

西贡市分区计划大纲草图编号 S/SK-SKT/7

修订项目

注释

土地用途表

说明书

城市规划委员会根据《城市规划条例》(第131章)
对西贡市分区计划大纲核准图编号 S/SK-SKT/6
所作修订项目附表

I. 就图则所显示的事项作出的修订项目

- A 项 — 把位于沙下的一幅用地由「乡村式发展」地带改划为「住宅(乙类)6」地带，并订明建筑物高度限制。
- B 项 — 把位于大网仔路的一幅用地由「综合发展区(2)」地带改划为「住宅(乙类)7」地带，并订明建筑物高度限制。
- C1 项 — 把位于西贡公路及康定路的四幅土地由「绿化地带」及显示为「道路」的地方改划为「住宅(戊类)1」地带。
- C2 项 — 把位于翠塘路及康年径交界的一幅用地由「绿化地带」、「住宅(戊类)1」地带及显示为「道路」的地方改划为「休憩用地」地带。
- C3 项 — 把位于康定路、康年径及西贡公路旁的两幅土地由「住宅(戊类)1」地带及「绿化地带」改划为显示为「道路」的地方。

删除五个位于大网仔路、普通道及西贡公路沿线有关路口(有待详细设计)及建议的道路(形式及路线有待详细设计)的注解。

II. 就图则《注释》作出的修订项目

- (a) 对《注释》的说明页第(7)(a)段作出修订，即在图则涵盖范围内的土地上，但在个别地带《注释》第二栏所载的用途或发展除外的经常准许的用途或发展，加入小型无人机起降设施的提供、保养或修葺工程。
- (b) 修订「住宅(乙类)」地带《注释》的「备注」，以纳入新增的「住宅(乙类)6」及「住宅(乙类)7」支区的发展限制。

- (c) 在「住宅(乙类)」地带《注释》的第一栏用途内加入「公众停车场(货柜车除外)(只限于指定为「住宅(乙类)6」的土地范围内)」，并相应修订第二栏用途内的「公众停车场(货柜车除外)」为「公众停车场(货柜车除外)(未另有列明者)」。
- (d) 删除「综合发展区(2)」支区的《注释》。
- (e) 在「其他指定用途」注明「码头」地带《注释》加入「备注」，将非住用总楼面面积不超过100平方米并用作食肆和商店及服务行业的摊档或处所视为附属用途。
- (f) 在「其他指定用途」注明「码头」地带《注释》的第一栏用途内加入「政府用途」，以及在第二栏用途内加入「食肆」及「商业及服务行业」，并相应删除第二栏用途内的「政府用途」。
- (g) 在「商业」及「政府、机构或社区」地带《注释》的第二栏用途内加入「分层住宅」。
- (h) 在「住宅(戊类)」地带《注释》附表II的第一栏用途内加入「艺术工作室(直接提供服务或货品者除外)」，并相应修订第二栏用途内的「康体文娱场所」为「康体文娱场所(未另有列明者)」以符合《法定图则注释总表》。
- (i) 删除「住宅(乙类)」地带及「住宅(戊类)」地带《注释》的第二栏用途内的「街市」以符合《法定图则注释总表》。
- (j) 修订「住宅(甲类)」地带及「政府、机构或社区」地带《注释》第二栏用途内的「商店及服务行业」为「商店及服务行业(未另有列明者)」以符合《法定图则注释总表》。
- (k) 在「乡村式发展」地带《注释》的第一栏用途内加入「政府垃圾收集站」及「公厕设施」，并相应删除第二栏用途内的「政府垃圾收集站」及「公厕设施」以符合《法定图则注释总表》。
- (l) 在「乡村式发展」地带《注释》的第二栏用途内加入「郊野学习/教育/游客中心」以符合《法定图则注释总表》。

- (m) 修订「住宅(戊类)」地带《注释》附表 II 及「政府、机构或社区」地带《注释》的「研究所、设计及发展中心」为「研究、设计及发展中心」，以符合《法定图则注释总表》。
- (n) 修订「综合发展区(1)」、「住宅(甲类)」、「住宅(乙类)」、「住宅(丙类)」及「住宅(戊类)」地带《注释》的「备注」，以澄清在计算地积比率、总楼面面积及／或上盖面积时有关管理员办事处、管理员宿舍和康乐设施的豁免条文。
- (o) 对「其他指定用途」注明「商业及与旅游业有关的用途(包括酒店)(1)」及「其他指定用途」注明「商业及与旅游业有关的用途(包括酒店)(2)」支区的「备注」作出编辑修订。

城市规划委员会

2026年4月24日

西贡市分区计划大纲草图编号 S/SK-SKT/7

(这是为施行《城市规划条例》的规定而拟备的草图)

注释

(注意：这份《注释》是图则的一部分)

- (1) 这份《注释》说明图则涵盖范围内的土地上经常准许的用途或发展，以及须向城市规划委员会申请许可的用途或发展。城市规划委员会若批给许可，可能附加或不附加条件。须取得这种许可的人士，应以特定表格向城市规划委员会提出申请。有关的特定表格可向城市规划委员会秘书索取，填妥后送交城市规划委员会秘书收。
- (2) 在进行这份《注释》所载的用途或发展(包括经常准许及可获批给许可的用途或发展)时，必须同时遵守一切其他有关的法例、政府土地契约条款的规定，以及任何其他适用的政府规定。
- (3)
 - (a) 任何土地或建筑物的现有用途，即使不符合图则的规定，也无须更正，直至用途有实质改变或建筑物进行重建为止。
 - (b) 任何用途的实质改变，或任何其他发展(就现有用途而对有关土地或建筑物的发展作出轻微改动及/或修改是经常准许的，不在此限)或重建，则必须是图则所经常准许的；或是如果必须先取得城市规划委员会的许可，则须符合城市规划委员会所批给许可的内容。
 - (c) 就上文(a)分段而言，「任何土地或建筑物的现有用途」指—
 - (i) 首份涵盖有关土地或建筑物的法定图则(下称「首份图则」)的公告在宪报刊登之前，
 - 已经存在的用途，而该项用途由展开以来一直持续进行；或
 - 与现有建筑物有关并根据《建筑物条例》获得批准的用途或用途更改；以及
 - (ii) 在首份图则公布之后，
 - 首份图则或其后公布的任何一份图则所准许的用途，而该项用途在有关图则有效期内展开，而且自展开以来一直持续进行；或

- 与现有建筑物有关并根据《建筑物条例》获得批准的用途或用途更改，而且在获得批准之时，是当时有效的图则所准许的。
- (4) 除城市规划委员会另有订明外，凡图则经常准许或依据城市规划委员会所批给许可而已经展开或实质改变用途，或已经进行发展或重建，则城市规划委员会就该地点所批给的一切与用途或实质改变用途或发展或重建有关的许可，即告失效。
- (5) 进行详细规划时，路口、道路的路线，以及各个地带的界线，可能需要略为调整。
- (6) 任何土地或建筑物的临时用途(预料为期不超过五年)，只要符合一切其他有关的法例、政府土地契约条款的规定，以及任何其他政府规定，便属经常准许的用途，无须符合有关地带指定的用途或这份《注释》的规定。预料为期超过五年的临时用途，则必须符合有关地带指定的用途或这份《注释》的规定。
- (7) 以下是图则涵盖范围内的土地上经常准许的用途或发展，但在个别地带《注释》第二栏所载的用途或发展则除外：
- (a) 植物苗圃、美化种植、休憩用地、避雨处、小食亭、道路、巴士／公共小型巴士车站或路旁停车处、单车径、的士站、小型无人机起降设施、大沟渠、公用事业设施管道、电线杆、电灯柱、电话亭、电讯无线电发射站、自动柜员机和神龛的提供、保养或修葺工程；
 - (b) 由政府统筹或落实的土力工程、地区小工程、道路工程、排污工程、渠务工程、环境改善工程、与海事有关的设施、水务工程(配水库工程除外)及其他公共工程；以及
 - (c) 水道和坟墓的保养或修葺工程。
- (8) 图上显示为「道路」的地方，除路旁车位及上文第(7)段所载的用途或发展外，所有其他用途或发展必须向城市规划委员会申请许可。
- (9) 除非另有订明，准许的用途和发展在同一地带内的所有附带建筑、工程和其他作业，以及所有直接有关并附属于准许用途和发展的用途，均是经常准许的，无须另行申请规划许可。
- (10) 在这份《注释》内，下列各词的意义如下：

「现有建筑物」指一间实际存在，并符合任何有关法例及有关政府土地契约条款的建筑物(包括构筑物)。

「新界豁免管制屋宇」指获得根据《建筑物条例(新界适用)条例》(第 121 章)第 III 部的规定发出豁免证明书以豁免其建筑工程的住用建筑物(宾馆及酒店除外),或主要用作居住(宾馆及酒店除外)但建筑物的地面一层可能辟作「商店及服务行业」或「食肆」的建筑物。

西贡市分区计划大纲草图编号 S/SK-SKT/7

土地用途表

	<u>页次</u>
商业	1
综合发展区(1)	2
住宅(甲类)	4
住宅(乙类)	6
住宅(丙类)	9
住宅(戊类)	11
乡村式发展	16
工业(丁类)	18
政府、机构或社区	19
休憩用地	21
康乐	22
其他指定用途	23
绿化地带	37
郊野公园	38

商业

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请， 可能在有附带条件或 无附带条件下获准的用途
食肆 政府用途(未另有列明者) 机构用途(未另有列明者) 图书馆 办公室 娱乐场所 康体文娱场所 私人会所 公厕设施 公用事业设施装置 公众停车场(货柜车除外) 可循环再造物料回收中心 乡事委员会会所/乡公所 学校 商店及服务行业 社会福利设施 训练中心 私人发展计划的公用设施装置	分层住宅 政府垃圾收集站 屋宇 场外投注站

规划意向

此地带的规划意向，主要是作商业发展，其涵盖范围的重点功能为地方购物中心，为所在的一带地方提供服务，用途可包括商店、服务行业、娱乐场所和食肆。

备注

- (a) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及/或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及/或重建计划的最高地积比率超过0.75倍及最高建筑物高度超过两层(不包括地库)，或超过现有建筑物的地积比率和高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 为施行上文(a)段而计算最高地积比率时，任何纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处的楼面空间，若是发展或重建计划的附属和直接有关用途和设施，可免计算在内。
- (c) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第16条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)段所述的地积比率/建筑物高度限制。

综合发展区(1)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请， 可能在有附带条件或 无附带条件下获准的用途
	分层住宅 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 屋宇 机构用途(未另有列明者) 康体文娱场所 公厕设施 公用事业设施装置 公众停车场(货柜车除外) 社会福利设施 私人发展计划的公用设施装置

规划意向

此地带的规划意向，是把涵盖范围综合发展／重建作住宅用途，并提供休憩用地和其他配套设施。设立此地带，是方便当局因应环境、交通和基础设施等各种限制和其他限制，对发展的组合、规模、设计和布局实施适当的规划管制。

备注

- (a) 依据《城市规划条例》第 4A(2)条，如申请在指定为「综合发展区」的土地范围内进行发展，申请人必须拟备一份总纲发展蓝图，并将之呈交城市规划委员会核准，除非城市规划委员会另有明文规定，指明无此需要。该总纲发展蓝图必须包括以下资料：
- (i) 区内各拟议土地用途所占的面积，以及所有拟建建筑物的性质、位置、尺寸和高度；
 - (ii) 各种用途拟占的总地盘面积和整体总楼面面积、建筑物单位总数及单位面积(如适用)；
 - (iii) 区内拟提供的政府、机构或社区设施、康乐设施、公共交通及停车设施，以及休憩用地的详情和范围；
 - (iv) 区内拟建的任何道路的路线、阔度和水平度；

(请看下页)

综合发展区(1)(续)

备注(续)

- (v) 区内的美化环境建议和城市设计建议；
 - (vi) 详细的发展进度表；
 - (vii) 一份环境评估报告，说明拟议发展计划在施工期间及竣工后可能遇到或造成的环境问题，并须建议纾缓这些问题的措施；
 - (viii) 一份排水和排污影响评估报告，说明拟议发展计划可能造成的排水和排污问题，并须建议纾缓这些问题的措施；
 - (ix) 一份交通影响评估报告，说明拟议发展计划可能造成的交通问题，并须建议纾缓这些问题的措施；以及
 - (x) 城市规划委员会要求的其他资料。
- (b) 总纲发展蓝图须附有一份说明书，详细说明有关发展计划，当中须提供一些资料如土地批租期、有关的批地条件、该块土地现时的状况、相对于附近地区而言，该块土地的特色、布局设计原则、主要发展规范、计划人口，以及政府、机构或社区设施、康乐设施和休憩用地的类别。
- (c) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高地积比率超过1.5倍及最高建筑物高度超过八层(不包括地库)，或超过现有建筑物的地积比率和高度，两者中以数目较大者为准。
- (d) 为施行上文(c)段而计算最高地积比率时，任何纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处，或管理员宿舍和康乐设施，而两者都是供住用建筑物或建筑物住用部分的全部拥有人或占用人使用及使其受益，只要这些用途和设施是附属于发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。
- (e) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第16条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(c)段所述的地积比率／建筑物高度限制。

住宅(甲类)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请， 可能在有附带条件或 无附带条件下获准的用途
救护站 分层住宅 政府用途(未另有列明者) 屋宇 图书馆 街市 康体文娱场所 政府诊所 公共车辆总站或车站(露天总站或车站除外) 宗教机构(只限宗祠) 住宿机构 乡事委员会会所/乡公所 学校(只限于特别设计的独立校舍) 社会福利设施 私人发展计划的公用设施装置	商营浴室/按摩院 食肆 教育机构 展览或会议厅 政府垃圾收集站 医院 酒店 机构用途(未另有列明者) 办公室 加油站 娱乐场所 私人会所 公厕设施 公共车辆总站或车站(未另有列明者) 公用事业设施装置 公众停车场(货柜车除外) 宗教机构(未另有列明者) 学校(未另有列明者) 商店及服务行业(未另有列明者) 训练中心

除以上所列，在(a)建筑物的最低三层，包括地库；或(b)现有建筑物特别设计的非住宅部分，而两者均不包括全层或主要为停车位、上落客货车位及/或机房的楼层，经常准许的用途亦包括：

- 食肆
- 教育机构
- 机构用途(未另有列明者)
- 场外投注站
- 办公室
- 娱乐场所
- 私人会所
- 公厕设施
- 可循环再造物料回收中心
- 学校
- 商店及服务行业
- 训练中心

(请看下页)

住宅(甲类)(续)

规划意向

此地带的规划意向，主要是作高密度住宅发展。在建筑物的最低三层，或现有建筑物特别设计的非住宅部分，商业用途属经常准许的用途。

备注

- (a) 在指定为「住宅(甲类)1」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高地积比率超过五倍及最高建筑物高度超过 12 层(不包括地库)，或超过现有建筑物的地积比率和高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 在指定为「住宅(甲类)2」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高地积比率超过五倍及最高建筑物高度超过六层(不包括地库)，或超过现有建筑物的地积比率和高度，两者中以数目较大者为准。
- (c) 为施行上文(a)及(b)段而计算最高地积比率时，任何纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处，或管理员宿舍和康乐设施，而两者都是供住用建筑物或建筑物住用部分的全部拥有人或占用人使用及使其受益，只要这些用途和设施是附属于发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。
- (d) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)及(b)段所述的地积比率／建筑物高度限制。

住宅(乙类)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请， 可能在有附带条件或 无附带条件下获准的用途
分层住宅 政府用途(只限报案中心、邮政局) 屋宇 图书馆 公众停车场(货柜车除外) (只限在指定为「住宅(乙类)6」 的土地范围内) 住宿机构 学校(只限于特别设计的独立校舍) 私人发展计划的公用设施装置	食肆 教育机构 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 医院 酒店 机构用途(未另有列明者) 办公室 加油站 娱乐场所 康体文娱场所 私人会所 政府诊所 公厕设施 公共车辆总站或车站 公用事业设施装置 公众停车场(货柜车除外) (未另有列明者) 可循环再造物料回收中心 宗教机构 乡事委员会会所/乡公所 学校(未另有列明者) 商店及服务行业 社会福利设施 训练中心

规划意向

此地带的规划意向，主要是作中等密度的住宅发展；服务住宅区一带地方的商业用途，如向城市规划委员会提出申请，或会获得批准。

备注

- (a) 在指定为「住宅(乙类)1」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及/或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及/或重建计划的最大总楼面面积超过 50 300 平方米、最大上盖面积超过 40%，以及最高建筑物高度超过 13 层(不包括地库)，或超过现有建筑物的总楼面面积、上盖面积和高度，两者中以数目较大者为淮。

(请看下页)

住宅(乙类)(续)

备注(续)

- (b) 在指定为「住宅(乙类)2」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最大总楼面面积超过 18 000 平方米、最大上盖面积超过 40%，以及最高建筑物高度超过五层(不包括地库)，或超过现有建筑物的总楼面面积、上盖面积和高度，两者中以数目较大者为准。
- (c) 在指定为「住宅(乙类)3」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最大总楼面面积超过 11 000 平方米、最大上盖面积超过 40%，以及最高建筑物高度超过四层(不包括地库)，或超过现有建筑物的总楼面面积、上盖面积和高度，两者中以数目较大者为准。
- (d) 在指定为「住宅(乙类)4」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高地积比率超过两倍、最大上盖面积超过 40%，以及最高建筑物高度超过八层(不包括地库)，或超过现有建筑物的地积比率、上盖面积和高度，两者中以数目较大者为准。
- (e) 在指定为「住宅(乙类)5」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高地积比率超过 1.4 倍、最大上盖面积超过 40%，以及最高建筑物高度超过五层(不包括地库)，或超过现有建筑物的地积比率、上盖面积和高度，两者中以数目较大者为准。
- (f) 在指定为「住宅(乙类)6」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高地积比率超过 1.5 倍，以及最高建筑物高度(以楼层数目计算)超过图则订明的限制，或超过现有建筑物的地积比率和高度，两者中以数目较大者为准。在计算有关最高建筑物高度时，任何地库楼层可免计算在内。须提供公众停车场。在计算最高地积比率时，任何纯粹建造为或拟用作政府规定的公众停车场的楼面空间，亦可免计算在内。

(请看下页)

住宅(乙类)(续)

备注(续)

- (g) 在指定为「住宅(乙类)7」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最大总楼面面积超过 23 145 平方米，以及最高建筑物高度(以楼层数目计算)超过图则订明的限制，或超过现有建筑物的总楼面面积和高度，两者中以数目较大者为准。在计算有关最高建筑物高度时，任何地库楼层可免计算在内。
- (h) 为施行上文(a)至(g)段而计算最大总楼面面积／最高地积比率／最大上盖面积时，任何纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处，或管理员宿舍和康乐设施，而两者都是供住用建筑物或建筑物住用部分的全部拥有人或占用人使用及使其受益，只要这些用途和设施是附属于发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。
- (i) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)至(g)段所述的总楼面面积／地积比率／上盖面积／建筑物高度限制。

住宅(丙类)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请， 可能在有附带条件或 无附带条件下获准的用途
分层住宅 政府用途(只限报案中心、邮政局) 屋宇 私人发展计划的公用设施装置	食肆 教育机构 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 机构用途(未另有列明者) 图书馆 康体文娱场所 私人会所 政府诊所 公厕设施 公共车辆总站或车站 公用事业设施装置 公众停车场(货柜车除外) 可循环再造物料回收中心 宗教机构 住宿机构 乡事委员会会所/乡公所 学校 商店及服务行业 社会福利设施 训练中心

规划意向

此地带的规划意向，主要是作低层、低密度的住宅发展；服务住宅区一带地方的商业用途，如向城市规划委员会提出申请，或会获得批准。

备注

- (a) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及/或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及/或重建计划的最高地积比率超过 0.75 倍、最大上盖面积超过 40%，以及最高建筑物高度超过 12 米(一层开敞式停车间上加三层)，或超过现有建筑物的地积比率、上盖面积和高度，两者中以数目较大者为准。

(请看下页)

住宅(丙类)(续)

备注(续)

- (b) 为施行上文(a)段而计算最高地积比率／最大上盖面积时，任何纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处，或管理员宿舍和康乐设施，而两者都是供住用建筑物或建筑物住用部分的全部拥有人或占用人使用及使其受益，只要这些用途和设施是附属于发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。
- (c) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)段所述的地积比率／上盖面积／建筑物高度限制。

住宅(戊类)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请， 可能在有附带条件或 无附带条件下获准的用途
----------------	--

附表 I：适用于露天发展或适用于工业楼宇或工业 - 办公室楼宇*
以外的建筑物

救护站	商营浴室 / 按摩院
政府用途(未另有列明者)	食肆
公共车辆总站或车站(露天总站或车站 除外)	教育机构
私人发展计划的公用设施装置	展览或会议厅
	分层住宅
	政府垃圾收集站
	医院
	酒店
	屋宇
	机构用途(未另有列明者)
	图书馆
	办公室
	加油站
	娱乐场所
	康体文娱场所
	私人会所
	政府诊所
	公厕设施
	公共车辆总站或车站(未另有列明者)
	公用事业设施装置
	公众停车场(货柜车除外)
	宗教机构
	住宿机构
	学校
	商店及服务行业
	社会福利设施
	训练中心

(请看下页)

住宅(戊类)(续)

除以上所列，在(a)建筑物的最低三层，包括地库；或(b)现有建筑物特别设计的非住宅部分，而两者均不包括全层或主要为停车位、上落客货车位及／或机房的楼层，经常准许的用途亦包括：

食肆
教育机构
机构用途(未另有列明者)
图书馆
场外投注站
办公室
娱乐场所
康体文娱场所
私人会所
政府诊所
公厕设施
可循环再造物料回收中心
学校
商店及服务行业
社会福利设施
训练中心

(请看下页)

住宅(戊类)(续)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请， 可能在有附带条件或 无附带条件下获准的用途
----------------	--

附表 11：适用于现有的工业楼宇或工业 - 办公室楼宇*

救护站	货物装卸及货运设施(只限货柜装卸站、特别设计的独立物流中心)
艺术工作室(直接提供服务或货品者除外)	教育机构(只限于设于地面一层)
货物装卸及货运设施(未另有列明者)	工业用途(未另有列明者)
食肆(只限食堂)	场外投注站
政府垃圾收集站	办公室(未另有列明者)
政府用途(未另有列明者)	加油站
资讯科技及电讯业	娱乐场所(只限于设于地面一层)
非污染工业用途(不包括涉及使用/贮存危险品 [△] 的工业经营)	康体文娱场所(未另有列明者)
办公室(只限影音录制室、设计及媒体制作、与工业用途有关的办公室)	私人会所
公厕设施	宗教机构(只限于设于地面一层)
公共车辆总站或车站	商店及服务行业(未另有列明者)
公用事业设施装置	(只限于设于地面一层；附属陈列室#可能获准设于任何一层，不在此限)
公众停车场(货柜车除外)	训练中心
雷达、电讯微波转发站、电视及/或广播电台发射塔装置	汽车修理工场
可循环再造物料回收中心	批发行业
研究、设计及发展中心	
商店及服务行业(只限于设于地面一层的汽车陈列室，及服务行业)	
私人发展计划的公用设施装置	
货仓(危险品仓库除外)	

(请看下页)

住宅(戊类)(续)

除以上所列，在现有建筑物内，倘若设有一层或多层缓冲楼层，把有关用途与楼上的工业用途分开，同时没有工业用途设在建筑物的非工业部分内，则在建筑物低层(地库和全层或主要为停车位、上落客货车位及/或机房的楼层除外)特别设计的非工业部分，经常准许的用途亦包括：

除以上所列，在现有建筑物内，倘若设有一层或多层缓冲楼层，把有关用途与楼上的工业用途分开，同时没有工业用途设在建筑物的非工业部分内，则只要先向城市规划委员会申请，便可能在有附带条件或无附带条件下获准在建筑物低层(地库和全层或主要为停车位、上落客货车位及/或机房的楼层除外)特别设计的非工业部分进行下列用途：

- 食肆
- 教育机构
- 展览或会议厅
- 机构用途(未另有列明者)
- 图书馆
- 场外投注站
- 办公室
- 娱乐场所
- 康体文娱场所
- 私人会所
- 政府诊所
- 宗教机构
- 学校(幼稚园除外)
- 商店及服务行业
- 训练中心

社会福利设施(涉及住宿照顾者除外)

- ° 工业楼宇或工业-办公室楼宇指经建筑事务监督批准兴建或计划分别作为工业或工业-办公室用途的建筑物。
- △ 危险品指根据《危险品条例》(第295章)界定为危险的物品。使用或贮存这些物品，必须取得牌照。
- # 须申请规划许可的附属陈列室指其面积占一间工业公司在同一处所或建筑物的总实用楼面面积20%以上的陈列室用途。

规划意向

此地带的规划意向，主要是透过进行重建或改建计划而逐步淘汰现有的工业用途，使改作住宅用途。这类计划须向城市规划委员会提出申请。当局虽然会容忍现有工业用途的存在，但不会批准进行新的工业发展，以避免工业区与住宅区为邻所产生的问题永远无法解决。

(请看下页)

住宅(戊类)(续)

备注

- (a) 在指定为「住宅(戊类)1」的土地范围内，任何新发展，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高地积比率超过两倍、最大上盖面积超过 40%，以及最高建筑物高度超过八层（不包括地库）。
- (b) 在指定为「住宅(戊类)2」的土地范围内，任何新发展，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高地积比率超过 0.75 倍、最大上盖面积超过 40%，以及最高建筑物高度超过 9 米（一层开敞式停车间上加两层）。
- (c) 任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，不得引致整个发展计划超过上文(a)及(b)段所述的有关最高地积比率，或超过现有建筑物的地积比率，两者中以数目较大者为准。但其适用范围须受到下列限制：
- (1) 只有在现有建筑物加建、改动及／或修改为非住用建筑物时，现有建筑物的地积比率才适用；或
- (2) 在现有建筑物加建、改动及／或修改为住用建筑物时，则上述(a)及(b)段所述的有关最高地积比率便适用。
- (d) 为施行上文(a)及(b)段而计算最高地积比率／最大上盖面积时，任何纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处，或管理员宿舍和康乐设施，而两者都是供住用建筑物或建筑物住用部分的全部拥有人或占用人使用及使其受益，只要这些用途和设施是附属于发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。
- (e) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)及(b)段所述的地积比率／上盖面积／建筑物高度限制。

乡村式发展

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请， 可能在有附带条件或 无附带条件下获准的用途
农业用途 政府垃圾收集站 政府用途(只限报案中心、邮政局) 屋宇(只限新界豁免管制屋宇) 农地住用构筑物 公厕设施 宗教机构(只限宗祠) 乡事委员会会所／乡公所	食肆 郊野学习／教育／游客中心 政府用途(未另有列明者)# 屋宇(未另有列明者) 机构用途(未另有列明者)# 康体文娱场所 政府诊所 公共车辆总站或车站 公用事业设施装置# 公众停车场(货柜车除外) 宗教机构(未另有列明者)# 住宿机构# 学校# 商店及服务行业 社会福利设施# 私人发展计划的公用设施装置

除以上所列，在新界豁免管制屋宇的地面一层，经常准许的用途亦包括：

- 食肆
- 图书馆
- 学校
- 商店及服务行业

规划意向

此地带的规划意向，是反映现有的认可乡村和其他乡村的范围，以及提供合适土地以作乡村扩展和重置受政府计划影响的村屋。地带内的土地，主要预算供原居村民兴建小型屋宇之用。设立此地带的目的，亦是要把乡村式发展集中在地带内，使发展模式较具条理，而在土地运用及基础设施和服务的提供方面，较具经济效益。在新界豁免管制屋宇的地面一层，有多项配合村民需要和乡村发展的商业和社区用途列为经常准许的用途。其他商业、社区和康乐用途，如向城市规划委员会申请许可，或会获得批准。

(请看下页)

乡村式发展(续)

备注

- (a) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建(发展或重建作注有#的用途除外)，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度超过三层(8.23 米)，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)段所述的建筑物高度限制。

工业(丁类)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请， 可能在有附带条件或 无附带条件下获准的用途
货物装卸及货运设施(未另有列明者) 食肆(只限食堂、熟食中心) 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 工业用途(未另有列明者) 露天贮物(未另有列明者) 公厕设施 公用事业设施装置 公众停车场(货柜车除外) 可循环再造物料回收中心 乡郊工场 商店及服务行业(只限服务行业) 私人发展计划的公用设施装置 汽车修理工场 货仓(危险品仓库除外) 批发行业	动物寄养所 播音室、电视制作室及/或电影制作室 货物装卸及货运设施(只限货柜装卸站、 物流中心) 混凝土配料厂 货柜存放/修理场 货柜车停车场/货柜车修理场 危险品仓库 食肆(未另有列明者) 厌恶性行业 露天存放水泥/沙 露天存放化学品/危险品 加油站 垃圾处理装置(只限垃圾转运站) 商店及服务行业(未另有列明者) 拆车场

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供土地，以容纳因为占地太广及/或所需楼底太高而不能设于普通分层工厂大厦的工业用途。设立此地带的目的，亦是要促使乡郊地区现作工业用途的非正式工场重建为设计妥善的工业楼宇。

备注

- (a) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及/或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及/或重建计划的最高地积比率超过三倍及最高建筑物高度超过三层(不包括地库)，或超过现有建筑物的地积比率和高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 为施行上文(a)段而计算最高地积比率时，任何纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处的楼面空间，若是发展或重建计划的附属和直接有关用途和设施，可免计算在内。
- (c) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第16条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)段所述的地积比率/建筑物高度限制。

政府、机构或社区

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请， 可能在有附带条件或 无附带条件下获准的用途
救护站	动物寄养所
动物检疫中心(只限于政府建筑物)	动物检疫中心(未另有列明者)
播音室、电视制作室及/或电影制作室	灵灰安置所
食肆(只限食堂、熟食中心)	惩教机构
教育机构	火葬场
展览或会议厅	驾驶学校
郊野学习/教育/游客中心	食肆(未另有列明者)
政府垃圾收集站	分层住宅
政府用途(未另有列明者)	殡仪设施
医院	直升机升降坪
机构用途(未另有列明者)	度假营
图书馆	屋宇
街市	场外投注站
康体文娱场所	办公室
政府诊所	加油站
公厕设施	娱乐场所
公共车辆总站或车站	私人会所
公用事业设施装置	雷达、电讯微波转发站、电视及/或 广播电台发射塔装置
公众停车场(货柜车除外)	垃圾处理装置(只限垃圾转运站)
可循环再造物料回收中心	住宿机构
宗教机构	污水处理/隔筛厂
研究、设计及发展中心	商店及服务行业(未另有列明者)
乡事委员会会所/乡公所	私人发展计划的公用设施装置
学校	动物园
配水库	
社会福利设施	
训练中心	
批发行业	

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供政府、机构或社区设施，以配合当地居民及/或该地区、区域，以至全港的需要；以及是供应土地予政府、提供社区所需社会服务的机构和其他机构，以供用于与其工作直接有关或互相配合的用途。

(请看下页)

政府、机构或社区(续)

备注

- (a) 在指定为「政府、机构或社区」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物(包括构筑物)的加建、改动及/或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及/或重建计划的最高建筑物高度超过一层。
- (b) 在指定为「政府、机构或社区(1)」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物(包括构筑物)的加建、改动及/或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及/或重建计划的最高建筑物高度超过两层。
- (c) 在指定为「政府、机构或社区(2)」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物(包括构筑物)的加建、改动及/或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及/或重建计划的最高建筑物高度超过三层。
- (d) 在指定为「政府、机构或社区(3)」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物(包括构筑物)的加建、改动及/或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及/或重建计划的最高建筑物高度超过四层。
- (e) 在指定为「政府、机构或社区(4)」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物(包括构筑物)的加建、改动及/或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及/或重建计划的最高建筑物高度超过五层。
- (f) 在指定为「政府、机构或社区(5)」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物(包括构筑物)的加建、改动及/或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及/或重建计划的最高建筑物高度超过八层。
- (g) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)至(f)段所述的建筑物高度限制。

休憩用地

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请， 可能在有附带条件或 无附带条件下获准的用途
鸟舍 烧烤地点 泳滩 郊野学习／教育／游客中心 公园及花园 凉亭 行人专区 野餐地点 运动场 散步长廊／广场 公厕设施 休憩处	食肆 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 度假营 码头 娱乐场所 康体文娱场所 私人会所 公共车辆总站或车站 公用事业设施装置 公众停车场(货柜车除外) 宗教机构 配水库 商店及服务行业 帐幕营地 私人发展计划的公用设施装置

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供户外公共空间作各种动态及／或静态康乐用途，以配合当地居民和其他市民的需要。

康乐

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请， 可能在有附带条件或 无附带条件下获准的用途
农业用途 烧烤地点 郊野学习／教育／游客中心 政府用途(只限报案中心) 度假营 农地住用构筑物 野餐地点 康体文娱场所 公厕设施 乡事委员会会所／乡公所 帐幕营地	动物寄养所 播音室、电视制作室及／或电影制作室 食肆 分层住宅 高尔夫球场 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 直升机升降坪 酒店 屋宇 娱乐场所 私人会所 公用事业设施装置 公众停车场(货柜车除外) 宗教机构 住宿机构 商店及服务行业 主题公园 私人发展计划的公用设施装置 动物园

规划意向

此地带的规划意向，主要是进行康乐发展，为市民提供所需设施，从而促进动态及／或静态康乐活动和旅游／生态旅游的发展。康乐发展的配套用途，如申请规划许可，或会获得批准。

备注

- (a) 任何住宅发展不得引致整个发展计划的最高地积比率超过 0.2 倍及最高建筑物高度超过三层。
- (b) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)段所述的地积比率／建筑物高度限制。

其他指定用途

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请， 可能在有附带条件或 无附带条件下获准的用途
----------------	--

只适用于「市镇广场与康乐、社区及商业用途」

游客中心	食肆
公园及花园	展览或会议厅
凉亭	政府垃圾收集站
行人专区	政府用途(未另有列明者)
公厕设施	娱乐场所
休憩处	康体文娱场所
	公用事业设施装置
	商店及服务行业
	私人发展计划的公用设施装置

规划意向

此地带的规划意向，是提供土地作包括康乐、社区及商业用途的市镇广场。

备注

- (a) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，作康乐、社区及／或商业用途，不得引致整个发展及／或重建计划的最高地积比率超过 0.8 倍，最大上盖面积超过 30%，以及最高建筑物高度超过三层(不包括地库)，或超过现有建筑物的地积比率、上盖面积和高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 为施行上文(a)段而计算最高地积比率时，任何纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处的楼面空间，若是发展或重建计划的附属和直接有关用途和设施，可免计算在内。
- (c) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)段所述的地积比率／上盖面积／建筑物高度限制。

(请看下页)

其他指定用途(续)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请， 可能在有附带条件或 无附带条件下获准的用途
----------------	--

只适用于「商业及与旅游业有关的用途(包括公众停车场)」

食肆	商营浴室／按摩院
展览或会议厅	教育机构
政府用途(未另有列明者)	政府垃圾收集站
图书馆	酒店
办公室	场外投注站
娱乐场所	公共车辆总站或车站
康体文娱场所	机构用途(未另有列明者)
私人会所	宗教机构
政府诊所	乡事委员会会所／乡公所
公厕设施	学校
公用事业设施装置	社会福利设施
公众停车场(货柜车除外)	训练中心
商店及服务行业	批发行业
私人发展计划的公用设施装置	

规划意向

此地带的规划意向，是提供土地作商业及与旅游业有关的用途连公众停车场。

备注

- (a) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高地积比率超过三倍及最高建筑物高度超过三层(不包括地库)，或超过现有建筑物的地积比率和高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 为施行上文(a)段而计算最高地积比率时，任何纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处的楼面空间，若是发展或重建计划的附属和直接有关用途和设施，可免计算在内。
- (c) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)段所述的地积比率／建筑物高度限制。

(请看下页)

其他指定用途(续)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请， 可能在有附带条件或 无附带条件下获准的用途
----------------	--

只适用于「与商业、文化及康乐有关的用途(包括公众停车场)」

烧烤地点	商营浴室／按摩院
食肆	教育机构
展览或会议厅	分层住宅
郊野学习／教育／游客中心	政府垃圾收集站
政府用途(未另有列明者)	酒店
度假营	场外投注站
图书馆	公共车辆总站或车站
办公室	机构用途(未另有列明者)
野餐地点	宗教机构
娱乐场所	乡事委员会会所／乡公所
康体文娱场所	学校
私人会所	社会福利设施
政府诊所	训练中心
公厕设施	批发行业
公用事业设施装置	
公众停车场(货柜车除外)	
商店及服务行业	
主题公园	
私人发展计划的公用设施装置	

规划意向

此地带的规划意向，是提供土地发展与商业、文化及康乐有关的用途连公众停车场。该停车场总楼面面积须达 11 000 平方米左右，可停泊最少 200 辆私家车和 30 辆旅游巴士／巴士。

备注

- (a) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高地积比率超过 1.5 倍及最高建筑物高度超过八层(不包括地库)，或超过现有建筑物的地积比率和高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 为施行上文(a)段而计算最高地积比率时，任何纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处的楼面空间，若是发展或重建计划的附属和直接有关用途和设施，可免计算在内。
- (c) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)段所述的地积比率／建筑物高度限制。

(请看下页)

其他指定用途 (续)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请， 可能在有附带条件或 无附带条件下获准的用途
----------------	--

只适用于「商业及与旅游业有关的用途(包括公众休憩用地)」

食肆	机构用途(未另有列明者)
展览或会议厅	政府垃圾收集站
政府用途(未另有列明者)	码头
图书馆	公众停车场(货柜车除外)
休憩用地	乡事委员会会所/乡公所
娱乐场所	学校
康体文娱场所	社会福利设施
政府诊所	训练中心
公厕设施	
公用事业设施装置	
商店及服务行业	
私人发展计划的公用设施装置	

规划意向

此地带的规划意向，是提供土地作商业及与旅游业有关的用途连公众休憩用地，包括一条海滨长廊。

备注

- (a) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及/或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及/或重建计划的最大上盖面积超过10%及最高建筑物高度超过一层(不包括地库)，或超过现有建筑物的地积比率和高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第16条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)段所述的上盖面积/建筑物高度限制。

(请看下页)

其他指定用途(续)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请， 可能在有附带条件或 无附带条件下获准的用途
----------------	--

只适用于「商业及与旅游业有关的用途(包括酒店)」

食肆	教育机构
展览或会议厅	政府垃圾收集站
政府用途(未另有列明者)	机构用途(未另有列明者)
酒店	公共车辆总站或车站
图书馆	公众停车场(货柜车除外)
办公室	宗教机构
娱乐场所	乡事委员会会所/乡公所
康体文娱场所	学校
私人会所	社会福利设施
政府诊所	训练中心
公厕设施	
公用事业设施装置	
商店及服务行业	
私人发展计划的公用设施装置	

规划意向

此地带的规划意向，是提供土地作商业及与旅游业有关的用途，包括酒店。

备注

- (a) 在指定为「其他指定用途」注明「商业及与旅游业有关的用途(包括酒店)(1)」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及/或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及/或重建计划的最高地积比率超过 1.5 倍、最大上盖面积超过 70%，以及最高建筑物高度超过三层(不包括地库)，或超过现有建筑物的地积比率、上盖面积和高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 在指定为「其他指定用途」注明「商业及与旅游业有关的用途(包括酒店)(2)」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及/或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及/或重建计划的最高地积比率超过 1.5 倍、最大上盖面积超过 30%，以及最高建筑物高度超过五层(不包括地库)，或超过现有建筑物的地积比率、上盖面积和高度，两者中以数目较大者为准。

(请看下页)

其他指定用途 (续)

只适用于「商业及与旅游业有关的用途(包括酒店)」(续)

备注 (续)

- (c) 为施行上文(a)及(b)段而计算最高地积比率／最大上盖面积时，任何纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处的楼面空间，若是发展或重建计划的附属和直接有关用途和设施，可免计算在内。
- (d) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)及(b)段所述的地积比率／上盖面积／建筑物高度限制。

(请看下页)

其他指定用途(续)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请， 可能在有附带条件或 无附带条件下获准的用途
----------------	--

只适用于「与海滩有关的消闲用途」

烧烤地点	政府垃圾收集站
食肆	政府用途(未另有列明者)
野餐地点	机构用途(未另有列明者)
娱乐场所	公众停车场(货柜车除外)
康体文娱场所	宗教机构
私人会所	乡事委员会会所/乡公所
政府诊所	社会福利设施
公厕设施	私人发展计划的公用设施装置
商店及服务行业	
公用事业设施装置	

规划意向

此地带的规划意向，是在海滩范围提供康乐设施，以促进毗连的商业及与旅游业有关的用途。

备注

- (a) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及/或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及/或重建计划的最高地积比率超过0.2倍及最高建筑物高度超过两层(不包括地库)，或超过现有建筑物的地积比率和高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 为施行上文(a)段而计算最高地积比率时，任何纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处的楼面空间，若是发展或重建计划的附属和直接有关用途和设施，可免计算在内。
- (c) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第16条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)段所述的地积比率/建筑物高度限制。

(请看下页)

其他指定用途(续)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请， 可能在有附带条件或 无附带条件下获准的用途
----------------	--

只适用于「与文化／文物旅游有关的用途」

食肆	教育机构
展览或会议厅	政府垃圾收集站
政府用途(未另有列明者)	机构用途(未另有列明者)
图书馆	私人会所
娱乐场所	宗教机构
康体文娱场所	乡事委员会会所／乡公所
政府诊所	学校
公厕设施	社会福利设施
公用事业设施装置	私人发展计划的公用设施装置
商店及服务行业	

规划意向

此地带的规划意向，是提供土地以推广文化／文物旅游。

备注

- (a) 任何新发展须向城市规划委员会申请规划许可，但现有建筑物的加建、改动及／或修改除外。
- (b) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高地积比率超过0.35倍及最高建筑物高度超过一层(不包括地库)，或超过现有建筑物的地积比率和高度，两者中以数目较大者为准。
- (c) 为施行上文(b)段而计算最高地积比率时，任何纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处的楼面空间，若是发展或重建计划的附属和直接有关用途和设施，可免计算在内。
- (d) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第16条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(b)段所述的地积比率／建筑物高度限制。

(请看下页)

其他指定用途(续)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请， 可能在有附带条件或 无附带条件下获准的用途
----------------	--

只适用于「商业发展(包括多层停车场)」

食肆	商营浴室／按摩院
教育机构	政府垃圾收集站
展览或会议厅	酒店
政府用途(未另有列明者)	公共车辆总站或车站
机构用途(未另有列明者)	
图书馆	
场外投注站	
办公室	
娱乐场所	
康体文娱场所	
私人会所	
政府诊所	
公厕设施	
公用事业设施装置	
公众停车场(货柜车除外)	
可循环再造物料回收中心	
宗教机构	
乡事委员会会所／乡公所	
学校	
商店及服务行业	
社会福利设施	
训练中心	
私人发展计划的公用设施装置	
批发行业	

规划意向

此地带的规划意向，是提供土地作商业及多层停车场用途。

备注

- (a) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最大总楼面面积超过 23 722 平方米(其中作「公众停车场」的楼面面积不少于 17 396 平方米)及最高建筑物高度超过 10 层(不包括地库)，或超过现有建筑物的总楼面面积和高度，两者中以数目较大者为准。

(请看下页)

其他指定用途(续)

只适用于「商业发展(包括多层停车场)」(续)

备注(续)

- (b) 为施行上文(a)段而计算最大总楼面面积时，任何纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处的楼面空间，若是发展或重建计划的附属和直接有关用途和设施，可免计算在内。
- (c) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第16条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)段所述的总楼面面积／建筑物高度限制。

(请看下页)

其他指定用途(续)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请， 可能在有附带条件或 无附带条件下获准的用途
----------------	--

只适用于「船只维修用地」

图则上指定的用途

政府用途
公用事业设施装置

规划意向

此地带的规划意向，是提供土地以进行船只简单维修和存放用途。

备注

任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度超过一层，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。

(请看下页)

其他指定用途(续)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请， 可能在有附带条件或 无附带条件下获准的用途
----------------	--

只适用于「加油站」

加油站

政府用途
公用事业设施装置

规划意向

此地带的规划意向，是提供土地作加油站，为区内居民及／或该地区提供所需服务。

(请看下页)

其他指定用途(续)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请， 可能在有附带条件或 无附带条件下获准的用途
----------------	--

只适用于「公共车辆总站」

公共车辆总站或车站

政府用途
公用事业设施装置

规划意向

此地带的规划意向，是提供土地作公共车辆总站或车站，为区内居民及／或该地区提供所需服务。

(请看下页)

其他指定用途(续)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请， 可能在有附带条件或 无附带条件下获准的用途
----------------	--

只适用于「码头」

政府用途
码头

食肆
商店及服务行业
公用事业设施装置

规划意向

此地带的规划意向，是提供土地以辟设码头，为区内居民及／或该地区提供所需服务。

备注

当局视最大整体非住用总楼面面积不超过 100 平方米并用作食肆和商店及服务行业的摊档或处所为「码头」的附属用途。

绿化地带

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请， 可能在有附带条件或 无附带条件下获准的用途
农业用途 烧烤地点 政府用途(只限报案中心) 自然保护区 自然教育径 农地住用构筑物 野餐地点 公厕设施 帐幕营地 野生动物保护区	动物寄养所 播音室、电视制作室及／或电影制作室 灵灰安置所(只限于宗教机构内或 现有灵灰安置所的扩建部分) 火葬场(只限于宗教机构内或现有 火葬场的扩建部分) 郊野学习／教育／游客中心 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 度假营 屋宇 加油站 康体文娱场所 公共车辆总站或车站 公用事业设施装置 公众停车场(货柜车除外) 雷达、电讯微波转发站、电视及／或 广播电台发射塔装置 宗教机构 住宿机构 乡事委员会会所／乡公所 学校 配水库 社会福利设施 私人发展计划的公用设施装置

规划意向

此地带的规划意向，主要是利用天然地理环境作为市区和近郊的发展区的界限，以抑制市区范围的扩展，并提供土地作静态康乐场地。根据一般推定，此地带不宜进行发展。

备注

在《西贡市分区计划大纲草图编号 S/SK-SKT/1》的公告首次在宪报刊登该日或以后，如未取得城市规划委员会根据《城市规划条例》第 16 条批给的许可，不得进行或继续进行任何填土或挖土工程，包括为改作上文第一栏和第二栏所列的任何用途，或《注释》说明页所载的经常准许的用途或发展(由政府统筹或落实的公共工程，以及保养、修葺或翻建工程除外)而进行或继续进行者。

郊野公园

「郊野公园」指根据《郊野公园条例》(第 208 章)指定的郊野公园或特别地区。所有用途和发展均须取得郊野公园及海岸公园管理局总监同意，但无须经城市规划委员会批准。

西贡市分区计划大纲草图编号 S/SK-SKT/7

说明书

西贡市分区计划大纲草图编号 S/SK-SKT/7

说明书

<u>目录</u>	<u>页次</u>
1. 引言	1
2. 拟备该图的权力依据及程序	1
3. 拟备该图的目的	2
4. 该图的《注释》	2
5. 规划区	2
6. 人口	3
7. 发展机会及限制	3
8. 整体规划意向	5
9. 规划及城市设计原则	5
10. 土地用途地带	6
10.1 商业	6
10.2 综合发展区	6
10.3 住宅(甲类)	7
10.4 住宅(乙类)	8
10.5 住宅(丙类)	9
10.6 住宅(戊类)	10
10.7 乡村式发展	11
10.8 工业(丁类)	11
10.9 政府、机构或社区	12
10.10 休憩用地	13
10.11 康乐	13
10.12 其他指定用途	14
10.13 绿化地带	17
10.14 郊野公园	18
10.15 略为放宽限制的条款	18
11. 交通	18
12. 公用设施	19
13. 文化遗产	19
14. 规划的实施	20
15. 规划管制	20

西贡市分区计划大纲草图编号 S/SK-SKT/7

(这是为施行《城市规划条例》的规定而拟备的草图)

说明书

注意：就《城市规划条例》而言，不应视本《说明书》为图则的一部分。

1. 引言

本《说明书》旨在阐述城市规划委员会(下称「城规会」)拟备《西贡市分区计划大纲草图编号 S/SK-SKT/7》时就各土地用途地带所订定的规划意向和目的，以协助公众了解该图的内容。

2. 拟备该图的权力依据及程序

- 2.1 二零零三年十月二十九日，行政长官依据《城市规划条例》(下称「条例」)第 3(1)(a)条，指示城规会为西贡市地区拟备分区计划大纲图。
- 2.2 二零零五年三月四日，城规会根据条例第 5 条展示《西贡市分区计划大纲草图编号 S/SK-SKT/1》，以供公众查阅。该草图是首份涵盖西贡市的法定图则。城规会其后对该分区计划大纲图作出两次修订，并根据条例第 7 条予以展示，以供公众查阅。
- 2.3 二零零六年十二月十九日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a)条的规定，核准西贡市分区计划大纲草图。该核准图其后重新编号为 S/SK-SKT/4。二零一一年十二月六日，行政长官会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(ii)条把该分区计划大纲核准图编号 S/SK-SKT/4 发还城规会以作修订。城规会其后对该分区计划大纲图作出修订，并根据条例第 5 条予以展示，以供公众查阅。
- 2.4 二零一三年六月四日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a)条，核准西贡市分区计划大纲草图，该核准图其后重新编号为 S/SK-SKT/6。二零二六年二月十日，发展局局长根据条例第 12(1A)(a)(ii)条，把《西贡市分区计划大纲核准图编号 S/SK-SKT/6》发还城规会以作修订。二零二六年二月二十日，发还分区计划大纲图一事根据条例第 12(2)条在宪报上公布。
- 2.5 二零二六年四月二十四日，城规会根据条例第 5 条，展示《西贡市分区计划大纲草图编号 S/SK-SKT/7》(下称「该图」)，以供公众查阅。该图的主要修订包括把沙下一幅用地由「乡村式

发展」地带改划为「住宅(乙类)6」地带；把大网仔路一幅用地由「综合发展区(2)」地带改划为「住宅(乙类)7」地带，以反映一个已完成的综合住宅发展项目；以及改划翠塘路与康村路交界处附近数幅土地的用途地带，以理顺「住宅(戊类)1」地带的用途地带界线。

3. 拟备该图的目的

- 3.1 该图旨在显示西贡市地区内概括的土地用途地带和主要运输网，以便把规划区(下称「该区」)内的发展和重建计划纳入法定规划管制之内。该图亦提供规划大纲，用以拟备较详细的非法定图则。政府在规划公共工程和预留土地作各类用途时，会以这些详细图则作为依据。
- 3.2 该图显示该区内概括的发展和规划管制原则。该图是一小比例图，因此进行详细规划及发展时，道路的路线和各个土地用途地带的界线，可能需要略为调整。
- 3.3 由于该图所显示的是土地的概括用途地带，因此有些住宅地带会涵盖并非预算作建筑发展用途和土地契约未赋予发展权的细小狭长土地，例如只限于用作花园、斜坡维修及通道等用途的非建筑用地。按照一般原则，在计算地积比率时，这些地方不应计算在内。在住宅地带内进行发展，应限制在已获批准发展权的屋地内，以保存西贡市地区的特色和景致并避免使当地道路网负荷过重。

4. 该图的《注释》

- 4.1 该图附有一份《注释》，分别说明该区及个别地带内经常准许的各类用途或发展，以及须向城规会申请许可的各类用途或发展。城规会若批给许可，可能附加或不附加条件。条例第 16 条有关申请规划许可的规定，使当局可较灵活地规划土地用途及管制发展，以配合不断转变的社会需要。
- 4.2 为使公众易于明白起见，规划署专业事务部备有一份《释义》，把《注释》内部分词汇的定义列出，以供公众索阅。这份《释义》亦可从城规会的网页下载(网址为 <http://www.tpb.gov.hk>)。

5. 规划区

- 5.1 该区占地约 105 公顷，北面和西面接连西贡公路、普通道和大网仔路，南靠蕉坑特别地区和马鞍山郊野公园，东面则以西贡海

的海岸线为界。该区的界线在图上以粗虚线显示。

- 5.2 该区位处中心地带，毗邻西贡海，是西贡渔民和村民约一百年前建立的集市，属历史最悠久的集市之一。该区的民居向来集中在西贡旧墟，旧墟南抵翠塘花园，北临宜春街。七十年代，西贡市的界线扩展至涵盖南面的对面海和北面现有的市中心，目的是迁置受万宜水库工程影响的村民和渔民。其后，为了落实多项公共工程和政府、机构或社区设施的兴建计划，以及进行新的商业／住宅发展，西贡市的范围又再向北扩展。虽然如此，但该区仍然是西贡区的商业、康乐和社区设施的中心，亦是交通枢纽。
- 5.3 该区中部是一个墟镇，主要包括市中心的中高度综合用途建筑物和旧墟的传统民居；西贡市北部的北面扩展区混合大型政府、机构或社区和康乐设施、现有及已规划的住宅发展、商业发展及乡村屋宇，而该区南部主要是乡郊地区，并有不少天然山坡、一些低至中高度住宅发展和村落，以及蕉坑特别地区内草木茂盛的山坡。该区很早期便有人聚居，有相当丰富的历史文物。该区毗邻西贡郊区，遥望西贡海，已发展成为西贡的旅游和康乐活动中心，也是前往西贡各个康乐场地的门廊。
- 5.4 根据在二零零一年完成的新界东南次区域的推荐发展策略，这个次区域应发展成为「香港的消闲花园」，推广自然保育和旅游景点，但发展须维持在可持续发展的水平。西贡市目前的定位是西贡的「旅游门廊」，以便推动这个次区域的旅游和康乐发展，包括位于西贡郊区的香港联合国教科文组织世界地质公园－西贡地区、郊野公园、特别地区及海岸公园。与此同时，西贡市的现有环境和特色，还有不同的景观和文物，也应好好保存。
- 5.5 该区的经济活动以服务当地居民的服务业为主，主要包括市中心和旧墟的零售店、食肆及政府、机构或社区设施。该区南部的工业机构位于康定路、康健路和对面海，主要包括工厂、货仓、工场和露天贮物场，而这些工业机构正被逐步淘汰。

6. 人口

- 6.1 根据二零二一年人口统计的资料，规划署估计该区人口约为 12 200 人，主要集中在现有的市中心。
- 6.2 该区未来的人口增长将主要集中在西贡市北部，预计该区的总规划人口约为 14 900 人。

7. 发展机会及限制

- 7.1 该区除了是传统的中心地带，为整个西贡区提供商业和其他设施

外，还是主要的交通交汇处，连接西贡的乡郊地区 and 市区的主要部分。随着香港铁路将军澳支线和马鞍山支线先后落成，该区继续发挥地区中心的重要功能，作为西贡乡郊地区与市区之间的接驳点。

- 7.2 该区的康乐和旅游资源丰富。配合景色优美、绵延不断的海岸，现有的海滨长廊已成为大受欢迎的消闲和康乐场地。西贡海滨公园于二零零三年翻新后，户外及有盖休憩处的环境有所改善，设有饮食设施(包括露天茶座)及游客资讯中心，成为海旁的活动焦点，使市中心现有的发展与西贡市北部的新发展融为一体。
- 7.3 西贡市的发展历史悠久，有丰富的历史文物，大有潜力推动文物及文化旅游。该区也是前往多个郊野公园和海岸公园的门廊，在发展生态旅游方面，前景也相当不俗。
- 7.4 西贡市北部有一大片未发展土地，具潜力成为市中心的扩展区，进一步发展作旅游、康乐、商业及社区用途，从而加强作为「旅游门廊」的角色。
- 7.5 该区有多条道路连接其他地区，包括西贡公路、普通道和大网仔路，大部份地方设有公共污水收集和食水供应系统。在西贡公路改善工程第二期竣工后，预计可纾缓交通挤塞情况并能应付预期的交通增长。
- 7.6 市中心的特色是综合用途建筑物林立，这些建筑物主要用作住宅用途，低层则作商铺之用。该区不宜进行大规模的商业和旅游发展，因为大规模的发展与区内现有的乡镇特色不相协调。此外，区内的现有商铺大多是食肆及当地社区所需的商店，规模太小，并不是为大型商业和旅游用途而设的。由于现有的综合用途建筑物大部分是在多年前兴建的，以共有业权持有，因此在市中心进行综合重建或重整计划，未必可行。
- 7.7 该区南部康定路和康健路一带有一些工业楼宇、仓库和临时修车工场，而在康健路和西贡公路交界处亦设有混凝土配料厂和露天贮物场，使这部分地区难以进一步发展。由于这些设施均位于西贡市南部的入口，可能会令「旅游门廊」的形象受损，因此，已将其划为适当的土地用途地带，鼓励逐步淘汰现有的工业机构。
- 7.8 该区西贡公路沿路现时铺设了地下高压煤气输送管。根据《香港高压煤气装置定量风险评估研究指南》，若在与管道走线相距150米的范围内进行任何发展计划，而有关计划会导致人口显著增加，日后的发展商／顾问／承建商须进行定量风险评估研究，以评估落实有关发展的潜在风险。

7.9 该区除了涵盖已建设地区外，还涵盖很多景观价值相当高的地区，包括西贡户外康乐中心北面、对面海西贡污水处理厂西面，以及旧墟普通道天后古庙及协天大帝庙后面多个草木茂生的山丘。部分山丘位于蕉坑特别地区内，位于马鞍山郊野公园附近。这些天然资源应好好保育，以免被任何发展计划破坏。就较广阔的层面而言，该区四周尽是乡郊腹地，其中部分地方的景观价值相当高。这片乡郊腹地以优美的景色衬托着西贡市，为区内的市区式发展提供一个景观调剂地带。当局规划该区的发展时，应审慎考虑上述种种因素。

8. 整体规划意向

- 8.1 该图的整体规划意向，是巩固西贡市作为「旅游门廊」和地区中心的功能，为西贡区居民提供商业、康乐及政府、机构或社区设施；改善区内的环境；以及保留区内具景观和文物价值的景点。
- 8.2 当局在指定该区各个土地用途地带时，已考虑到规划及城市设计原则、天然环境、地形、现有民居、文物、土地类别、基础设施供应情况及发展压力、策略性规划环境、次区域的规划策略等因素，并且参考了其他相关研究的结果。

9. 规划及城市设计原则

为了配合整体规划意向，城规会在拟备该图时，以下列规划及城市设计原则作为依据：

- (a) 保存现有市中心和旧墟的特色，使该区成为西贡的活动枢纽。
- (b) 沿西贡市北部现有和规划中的海滨长廊，以及在旧墟与天后古庙及协天大帝庙一带，设立多个活动中心(前者将发展作商业及与旅游业有关的用途，包括「旅游门廊中心」；后者则会发展成为「文化及文物枢纽」)，以提升该区的形象，凸显该区的地位，增加该区的吸引力。
- (c) 只准进行有限并具优良特色的新住宅发展，以保存该区的乡镇特色，避免令该区的基础设施负荷过重。不过，即使批准进行新发展，也要适度管制其发展密度，以确保有关发展与附近地区互相协调。一般而言，当局将以市中心现有发展群组的密度作为基准，边缘地区的新发展距离市中心越远，发展密度越低。根据上述原则，该区的新住宅发展项目的发展密度会低于市中心的发展密度。
- (d) 在合适的地点预留公众休憩用地，作散步长廊、广场、公园、花

园及运动场等用途，以满足区内／地区的康乐需求，提供景观及视觉调剂地带。保持主要观景点与海旁之间的休憩用地。

- (e) 透过西贡市西缘的公共车辆总站，以及其附近的公众停车场，尽量减少市中心的交通流量，鼓励公众使用公共交通工具。
- (f) 改善行人设施和落实行人专用区计划，以疏导来往各个重要地点（例如公共车辆总站和各个活动枢纽）的人流。
- (g) 保存对面海现有草木茂生的山坡，作为已发展区与环境易受影响地区（包括马鞍山郊野公园和蕉坑特别地区）之间的天然缓冲区。

10. 土地用途地带

10.1 商业：总面积 0.46 公顷

10.1.1 此地带的规划意向，主要是作商业发展，其涵盖范围的重点功能为地方购物中心，为所在的一带地方提供服务，用途可包括商店、服务行业、娱乐场所和食肆。

10.1.2 此地带涵盖两块土地。一块位于康健路末端面向西贡海的地方，现有诺德安达国际幼稚园。另一块则位于西贡市北部西缘，主要属私人地段，现有一幢两层高的工厂和数个临时工场。把该处划为「商业」地带，可鼓励有关人士重建或重整现有的工业发展成商业用途，例如食肆和零售店。在该两块土地上进行发展或重建计划，最高地积比率不得超过 0.75 倍，最高建筑物高度则不得超过两层（不包括地库）。

10.2 综合发展区：总面积 5.92 公顷

10.2.1 设立此地带，是方便当局因应环境、交通和基础设施等各种限制和其他限制，对发展的组合、规模、设计和布局实施适当的规划管制。

10.2.2 「综合发展区(1)」地带的规划意向，是把涵盖范围综合发展或重建作住宅用途，并提供休憩用地和其他配套设施。该区西北部边缘附近有一块用地划作「综合发展区(1)」地带，以作中层住宅发展。这块用地涵盖一大片空置土地，其业权主要属私人所有。当局已批准在这块用地进行综合住宅发展连公众停车场，而落实时间表则取决于项目倡议人。

- 10.2.3 这块「综合发展区(1)」用地位于沙下具考古研究价值的地点内。用地东南部曾发现一些史前和有史时期的石器。
- 10.2.4 在这块「综合发展区(1)」用地内进行发展或重建计划，最高地积比率不得超过 1.5 倍，最高建筑物高度则不得超过八层(不包括地库)。此外，用地内建筑物的高度应采用梯级式的设计。
- 10.2.5 当局已经拟备规划大纲，列明有关的规划参数、为使发展与该区特色融为一体而制定的特别设计要求、梯级式的高度设计概念，以及规定在发展项目与大网仔路之间提供休憩用地作缓冲区，以便为这块「综合发展区」用地日后的发展提供指引。
- 10.2.6 依据条例第 4A(1)条，如欲在此地带进行发展或重建计划，必须根据条例第 16 条向城规会提出规划申请，以取得规划许可。根据条例第 4A(2)条，申请人须拟备一份总纲发展蓝图，然后把蓝图连同该图《注释》订明的评估报告和其他资料，一并提交城规会核准。发展或重建计划都会按照核准总纲发展蓝图进行，并须确保计划的性质和规模与附近的天然乡郊景观和土地用途互相协调，并且不会对区内有限的道路和其他基础设施的供应造成不良影响。依据条例第 4A(3)条，核准总纲发展蓝图的复本会存放在土地注册处，以供公众查阅。

10.3 住宅(甲类)：总面积 2.29 公顷

此地带的规划意向，主要是作高密度住宅发展。在建筑物的最低三层，或现有建筑物特别设计的非住宅部分，商业用途属经常准许的用途。此地带涵盖市中心现有的综合用途建筑物，可分为下列两个支区：

- (a) 住宅(甲类)1—涵盖万年街北面现有的综合用途建筑物。在此支区内进行发展或重建计划，最高地积比率不得超过五倍，最高建筑物高度则不得超过 12 层(不包括地库)，或不得超过现有建筑物的地积比率和高度，两者以数目较大者为准。(b) 住宅(甲类)2—涵盖万年街南面现有的综合用途建筑物，以及万年街北面两块土地，建有一些楼高六层的建筑物。在此支区内进行发展或重建计划，最高地积比率不得超过五倍，最高建筑物高度则不得超过六层(不包括地库)，或不得超过现有建筑物的地积比率和高度，两者以数目较大者为准。

10.4 住宅(乙类)：总面积 9.37 公顷

此地带的规划意向，主要是作中等密度的住宅发展；服务住宅区一带地方的商业用途，如向城规会提出申请，或会获得批准。此地带可分为下列七个支区：

- (a) 住宅(乙类)1—涵盖翠塘花园，该屋村是现有的乡村式公共屋村，由香港房屋协会兴建。在此支区内进行发展或重建计划，最大总楼面面积不得超过 50 300 平方米，最大上盖面积不得超过 40%，最高建筑物高度则不得超过 13 层(不包括地库)。
- (b) 住宅(乙类)2—涵盖对面海村，该屋村是现有的乡村式公共屋村，由香港房屋协会兴建。在此支区内进行发展或重建计划，最大总楼面面积不得超过 18 000 平方米，最大上盖面积不得超过 40%，最高建筑物高度则不得超过五层(不包括地库)。
- (c) 住宅(乙类)3—涵盖在对面海村东邻的现有万宜渔民新村。在此支区内进行发展或重建计划，最大总楼面面积不得超过 11 000 平方米，最大上盖面积不得超过 40%，最高建筑物高度则不得超过四层(不包括地库)。
- (d) 住宅(乙类)4—涵盖康村路的对面海电力支站东北邻的住宅发展项目(即逸珑海汇)。在这块用地进行发展或重建计划，最高地积比率不得超过两倍，最大上盖面积不得超过 40%，最高建筑物高度则不得超过八层(不包括地库)。
- (e) 住宅(乙类)5—涵盖康健路的西贡户外康乐中心东邻的住宅发展项目(即 133 Portofino)。在这块用地进行发展或重建计划，最高地积比率不得超过 1.4 倍，最大上盖面积不得超过 40%，最高建筑物高度则不得超过五层(不包括地库)。
- (f) 住宅(乙类)6—涵盖沙下的 WM 酒店北邻的一块用地。在这块用地进行发展或重建计划，最高地积比率不得超过 1.5 倍。根据联合作业备考第四号《发展管制参数地积比率／总楼面面积》，有关的地积比率限制会视作「新或经修订法定图则」的限制，而该份联合作业备考所述的精简审批安排亦适用于此。

为配合西贡市北部由内陆一面向海旁递降的整体梯级式建筑物高度轮廓，如该图所示，这块用地的拟议住宅发展西部的最高建筑物高度不得超过 10 层，而东部则不得超过三层。东部较低的最高建筑物高度（不得超过三层）亦可纾缓对海旁一带（包括沙下的海滩及毗邻拟作海滩相关休憩用途的低层发展）的视觉影响。计算相关的最高建筑物高度时，任何地库楼层可免计算在内。

应在用地内辟设不少于 120 个泊车位的公众停车场。

由于惠民路、沙下路及大网仔路沿路铺设了地下高压煤气输送管，应在详细设计阶段考虑划定非建筑地带或缓冲距离。如获政府部门同意，会按情况透过行政措施加入这些规定，从而确保妥予落实。

部分「住宅(乙类)6」用地位于沙下具考古研究价值的地点内，该地点曾经发现一些史前和有史时期的石器。为缓解可能对具考古研究价值的地点造成的影响，可能须视乎拟议发展的规模，在施工之前及期间进行考古工作。倘有任何工程、发展、重建或改划用途地带的建议可能会影响具考古研究价值的地点及其毗邻环境，均应事先咨询古物古迹办事处（下称「古迹办」）的意见。

- (g) 住宅(乙类)7—涵盖大网仔路的私人住宅发展项目（即逸珑园）。如该图所示，在这块用地进行发展或重建计划，最大总楼面面积不得超过 23 145 平方米，最高建筑物高度不得超过八层。计算相关的最高建筑物高度时，任何地库楼层可免计算在内。为尽量减轻对周边地区及绿地的视觉影响，已在地契中加入规定，须沿大网仔路及余下的界线分别划定约 15 米及 5 米阔的非建筑用地。另外，应维持西南向的通风廊，以促进空气流通和改善微气候。该区亦应保持梯级式建筑物高度轮廓，让建筑物高度向东南面的拟议市镇广场递降。部分「住宅(乙类)7」用地位于沙下具考古研究价值的地点内。西端的一角位于西贡公路改善工程第二期—匡湖居至西贡市之间的西贡公路分隔车道的工程范围内。

10.5 住宅(丙类)：总面积 0.51 公顷

此地带的规划意向，主要是作低层、低密度的住宅发展；服务住宅区一带地方的商业用途，如向城规会提出申请，或会获得批准。此地带涵盖对面海旁现有的「西贡涛苑」。为了确保这块

土地的发展或重建计划与邻近的乡村式发展互相协调，有关计划的最高地积比率不得超过 0.75 倍，最大上盖面积不得超过 40%，最高建筑物高度则不得超过 12 米（一层开敞式停车间上加三层）。

10.6 住宅(戊类)：总面积 2.53 公顷

10.6.1 此地带的规划意向，主要是透过进行重建或改建计划而逐步淘汰现有的工业用途，使改作住宅用途。这类计划须向城规会提出申请。在提交住宅发展或重建建议书时，申请人须提供足够的资料，证明新的住宅发展符合环境标准，以及实施适当的纾缓措施（如有需要），以解决可能出现的工业区与住宅区为邻所产生的问题。当局虽然会容忍现有工业用途的存在，但不会批准进行新的工业发展，以避免工业区与住宅区为邻所产生的问题永远无法解决。把现有工业楼宇内的非工业用途改为工业用途，亦须先取得城规会的许可。

10.6.2 此地带可分为下列两个支区：

- (a) 住宅(戊类)1—涵盖翠塘路与康村路交界处附近的两块土地，现建有五幢工业楼宇。在此支区内进行发展或重建计划，最高地积比率不得超过两倍，最大上盖面积不得超过 40%，最高建筑物高度则不得超过八层（不包括地库），以免令到该区的基础设施负荷过重，并确保有关计划与邻近的发展互相协调。支区内的建筑物须采用高度分级设计，建筑物高度应从北面分别向南面和西面逐步递减。此外，落实发展或重建计划时，还须采取有效的纾缓措施，以解决住宅与附近尚存的工业楼宇为邻所产生的问题，以及减轻西贡公路的交通对环境造成的影响。
- (b) 住宅(戊类)2—涵盖西贡公路与康健路交界处的一块土地；该处现时有些露天贮物场和混凝土配料厂。把该块土地划为「住宅(戊类)」地带有助逐步淘汰有碍观瞻及与附近乡郊环境不相协调的现有用途。该块土地位于西贡市南部入口，毗邻植物茂生的蕉坑特别地区，有需要制定更严紧的发展密度限制，以确保发展或重建计划能与附近的乡郊环境融为一体。有关计划的最高地积比率不得超过 0.75 倍，最大上盖面积不得超过 40%，最高建筑物高度则不得超过 9 米（一层开敞式停车间上加两层）。

10.7 乡村式发展：总面积 10.86 公顷

10.7.1 此地带的规划意向，是反映现有的认可乡村和其他乡村的范围，以及提供合适土地以作乡村扩展和重置受政府计划影响的村屋。地带内的土地，主要预算供原居村民兴建小型屋宇之用。设立此地带的目的，亦是要把乡村式发展集中在地带内，使发展模式较具条理，而在土地运用及基础设施和服务的提供方面，较具经济效益。在新界豁免管制屋宇的地面一层，有多项配合村民需要和乡村发展的商业和社区用途列为经常准许的用途。其他商业、社区和康乐用途，如向城规会申请许可，或会获得批准。

10.7.2 当局在界定「乡村式发展」地带的界线时，已顾及现有的「乡村范围」、预计的小型屋宇需求和各项环境限制。地形崎岖和草木茂盛的地方，都没有划入此地带内。

10.7.3 此地带内有两处认可乡村，即对面海和沙下。西贡旧墟、位于康健路的泰湖阁及四个前渔民的聚居地（包括官门渔村、渔民新村、明顺新村和伯多禄村）并非认可乡村，但亦划作「乡村式发展」地带，以保留现有的乡村特色。

10.7.4 所有乡村均由公共道路或一些不合标准的车辆通道连系，并有食水、公共污水收集系统和电力供应，以及有电话服务。

10.8 工业(丁类)：总面积 0.40 公顷

10.8.1 此地带的规划意向，主要是提供土地，以容纳因为占地太广及／或所需楼底太高而不能设于普通分层工厂大厦的工业用途。设立此地带的目的，亦是要促使乡郊地区现作工业用途的非正式工场重建为设计妥善的工业楼宇。

10.8.2 此地带涵盖对面海西贡污水处理厂附近三块土地，其中两块目前用作工业用途，余下一块则用作露天汽车及货车停车场。这三块土地可供重置康村路一带现有的临时工场（有关工场如不迁移，便会因与附近的住宅发展为邻而引起问题）。在此地带内进行发展或重建计划，最高地积比率不得超过三倍，最高建筑物高度则不得超过三层

(不包括地库)，以确保有关计划能与附近的低矮发展和草木茂生的环境互相协调。在这三块土地上的新发展必须提供足够的货车停车位。

10.9 政府、机构或社区：总面积 13.00 公顷

10.9.1 此地带的规划意向，主要是提供政府、机构或社区设施，以配合当地居民及／或该地区、区域，以至全港的需要；以及是供应土地予政府、提供社区所需社会服务的机构和其他机构，以供用于与其工作直接有关或互相配合的用途。

10.9.2 就西贡市的梯级式高度轮廓而言，当局有需要维持该区建筑群与周围环境和谐协调，使之符合指定政府、机构或社区设施的最低高度要求，令日后发展西贡市的「政府、机构或社区」用地时，建筑物高度轮廓更加清晰，确保与附近环境互相协调。此地带分为下列六个支区，各有不同的建筑物高度限制：

- (a) 「政府、机构或社区」地带—此支区内的主要现有设施包括：西贡游泳池、西贡壁球场、西贡网球场、万宜湾村文娱康乐中心、天后古庙及协天大帝庙、西贡鱼类批发市场、基督教灵实协会西贡改善家居及社区照顾服务、水务署西贡厂、对面海食水配水库、对面海海傍的污水泵房和拟议的海水抽水站、前西贡对面海互助委员会办公室、三个垃圾收集站及三个电力支站。沙下一幅没有指定用途的用地，部分范围已成为西贡公路改善工程第二期项目的工程范围。有关发展的最高建筑物高度不得超过一层。
- (b) 「政府、机构或社区(1)」地带—此支区内的主要现有设施包括：西贡邓肇坚运动场、海旁附近的污水泵房、电话机楼、西贡街市、西贡乡事委员会、前鱼类统营处西贡小学及位于海旁的西贡污水处理厂。有关发展的最高建筑物高度不得超过两层。
- (c) 「政府、机构或社区(2)」地带—此支区内的主要现有设施包括：西贡中心李少钦纪念学校、西贡警署、西贡赛马会大会堂、西贡消防局、中华完备救恩会、宜春街公厕，以及两块暂未有指定用途的「政府、机构或社区」用地。有关发展的最高建筑物高度不得超过三层。

- (d) 「政府、机构或社区(3)」地带—此支区内的现有设施包括位于西贡市中心的西贡方逸华家庭医学诊所。有关发展的最高建筑物高度不得超过四层。
- (e) 「政府、机构或社区(4)」地带—此支区内有惠民路的现有电力支站和香港学堂国际学校，以及水警东分区总部。有关发展的最高建筑物高度不得超过五层。
- (f) 「政府、机构或社区(5)」地带—此支区内的现有设施包括位于西贡市中心的西贡政府合署。有关发展的最高建筑物高度不得超过八层。

10.10 休憩用地：总面积 4.69 公顷

- 10.10.1 此地带的规划意向，主要是提供户外公共空间作各种动态及／或静态康乐用途，以配合当地居民和其他市民的需要。
- 10.10.2 该区可辟设一条连贯的海滨长廊，由北面的沙下通往南面的水警东分区总部，并且连接现有的西贡市海滨长廊，直达对面海海岸区。该长廊连同毗邻的市中心、旧墟和西贡海滨公园，是区内人士的主要旅游点和消闲场地，亦是代表西贡市的独有景点。
- 10.10.3 此地带涵盖的现有设施主要包括：惠民路运动场、位于沙下的海滩、沙咀运动场、万宜运动场、市中心宜春街的篮球场，以及旧墟的西贡公园和宜春街运动场。
- 10.10.4 此地带还涵盖天后古庙及协天大帝庙前面的土地。该公众休憩用地连同这两间庙宇，将发展成为文物或文化旅游枢纽。这个旅游枢纽加上现有的沙咀运动场、万宜运动场、宜春街的篮球场及海旁的「其他指定用途」注明「商业及与旅游业有关的用途(包括公众休憩用地)」地带，构成了通往海滨的一条休憩用地走廊，亦作为由西南面天后古庙向东北面通往西贡海的观景廊。

10.11 康乐：总面积 6.49 公顷

- 10.11.1 此地带的规划意向，主要是进行康乐发展，为市民提供所需设施，从而促进动态及／或静态康乐活动和旅游／生态旅游的发展。康乐发展的配套用途，如申请规划许可，或会获得批准。

10.11.2 此地带只涵盖位于康健路的西贡户外康乐中心。该中心设有各式各样的康体设施，例如游泳池、小型足球场、篮球场、网球场、儿童游乐场和室内活动中心等。在此地带内，一般不准进行住宅发展，但康乐用途所需的配套住宅发展，则不受此限。配套住宅发展的最高地积比率不得超过 0.2 倍，最高建筑物高度则不得超过三层。

10.12 其他指定用途：总面积 12.56 公顷

此地带的规划意向，主要是提供土地作指定用途，以配合当地居民及／或该地区的需要。该区共有 12 个不同用途的「其他指定用途」地带，详情如下：

- (a) 「其他指定用途」注明「市镇广场与康乐、社区及商业用途」—此地带的规划意向，是提供一个设有康乐、社区及作商业用途的市镇广场。有关土地将辟设一个市镇广场和露天广场供居民和游客使用，以加强新界东南发展策略检讨研究中构思的「旅游门廊」的概念。此外，市镇广场亦可作为举办节日活动和庆典的主要场地，亦可用作游客中心、文物展览馆、纪念品店、餐厅食肆等重要场地。当局提供康乐、社区及商业用途时，有关设计应因应特别设计的要求，与市镇广场的发展互相配合。

有关康乐、社区及商业用途的发展，须根据条例第 16 条提出规划申请，并须取得规划许可，以便当局对发展的组合、规模、设计和布局实施适当的规划管制，尤其要配合在有关土地上兴建市镇广场的计划。当局会拟备设计指引，以指导如何协调发展，并确保能对有关土地内的发展的整体规模和设计作出适度管制。

由于有关土地位于西贡北部的中心位置，与沿岸的低矮发展十分接近，同时毗连户外公共空间，为确保与周围的发展互相协调，在此地带内进行康乐、社区及商业用途的发展或重建计划，最高地积比率不得超过 0.8 倍，最大上盖面积不得超过 30%，最高建筑物高度则不得超过三层（不包括地库）。

- (b) 「其他指定用途」注明「商业及与旅游业有关的用途（包括公众停车场）」—此地带的规划意向，是提供土地作商业及与旅游业有关的用途连公众停车场。此地带涵盖西贡市北部海旁现有的赛马会滙西洲公众高尔夫球场公众停车场。拟于此地带兴建的建筑物，经仔细设计后，可发展成为该区的地志，发挥「旅游门廊中心」的作用，为游客提供配套设施。

在此地带内进行发展或重建计划，最高地积比率不得超过三倍(包括停车场)，最高建筑物高度则不得超过三层(不包括地库)，以确保有关计划与海旁的景物互相协调。目前，赛马会濠西洲公众高尔夫球场停车场共设有约 520 个停车位，其中 240 个是专供前往打球人士使用的。在此地带进行发展或重建计划时，应维持相若的停车位数量。

(c) 「其他指定用途」注明「与商业、文化及康乐有关的用途(包括公众停车场)」—此地带的规划意向，是在西贡市北部提供土地发展与商业、文化及康乐有关的用途连公众停车场。在此地带内进行发展或重建计划，最高地积比率不得超过 1.5 倍，最高建筑物高度则不得超过八层(不包括地库)，以确保有关计划能与附近的环境互相协调。地带内的建筑物应采用梯级式的高度设计概念。在这块土地上进行的发展，必须包括辟设一个可停泊最少 200 辆私家车和 30 辆旅游巴士/巴士的公众停车场(在计算地积比率时会包括在内)。为确保车辆有足够的转动空间，该公众停车场的总楼面面积须达约 11 000 平方米。这块土地位于沙下具考古研究价值的地点内。

(d) 「其他指定用途」注明「商业及与旅游业有关的用途(包括公众休憩用地)」—此地带的规划意向，是提供土地作商业及与旅游业有关的用途连公众休憩用地(包括一条海滨长廊)。此地带涵盖沿西贡市北部、市中心和旧墟而建的现有海滨长廊，连同西贡海滨公园及沿着西南面西贡鱼类批发市场。经此地区往来市中心与码头之间十分方便，故适宜把此区发展为游客和出海游玩人士消闲或共聚的地方。为了增加此区对游客的吸引力，除了辟设公众休憩用地外，还可发展商业和饮食设施，包括礼品店、露天茶座和游客资讯中心。这些设施连同拟于北部兴建的「旅游门廊中心」，可为游客提供全面的配套服务。在此地带内进行发展或重建计划，最大上盖面积不得超过 10%，最高建筑物高度则不得超过一层(不包括地库)，以确保有关计划与海旁的景物互相协调，并能提供足够的公众休憩用地。现有海滨长廊须留有约 6 米阔的地方作公众通道。

(e) 「其他指定用途」注明「商业及与旅游业有关的用途(包括酒店)」—此地带的规划意向，是提供土地作商业及与旅游业有关的用途，包括酒店。有两块土地划作此地带，详情如下：

(i) 「商业及与旅游业有关的用途(包括酒店)(1)」—涵盖西贡市北部海旁现有的 WM 酒店。在这块土地

上进行发展计划，最高地积比率不得超过 1.5 倍，最大上盖面积不得超过 70%，最高建筑物高度则不得超过三层（不包括地库），以确保有关计划与海旁的景物和毗邻的「旅游门廊中心」互相协调。

- (ii) 「商业及与旅游业有关的用途（包括酒店）(2)」—涵盖位于沙下的新海湾假日酒店。根据土地契约的规定，在这块土地上进行发展或重建计划，最高地积比率不得超过 1.5 倍，最大上盖面积不得超过 30%，最高建筑物高度则不得超过五层（不包括地库）。
- (f) 「其他指定用途」注明「与海滩有关的消闲用途」—此地带的规划意向，是在海滩范围提供康乐设施，以促进毗连的商业及与旅游业有关的用途。此地带涵盖新海湾假日酒店南面的海岸区，该处现设有食肆和烧烤场，以及 Goofy Waves Water Sports Club and Academy。在此地带内进行发展或重建计划，最高地积比率不得超过 0.2 倍，建筑物高度则不得超过两层（不包括地库），以确保有关计划能与附近的环境融为一体。
- (g) 「其他指定用途」注明「与文化／文物旅游有关的用途」—此地带的规划意向，是提供土地以推广文化或文物旅游。此地带涵盖旧墟边缘已停办的西贡公立学校。该处毗邻天后古庙及协天大帝庙，适合发展成为旅游枢纽，推广文化或文物旅游。现有建筑物建于一九五一年，属历史文物，应尽可能保存。这些建筑物是乡镇的重要部分，可改作附有其他旅游配套设施的文物中心。任何人如欲在该处进行发展（现有建筑物的加建、改动及／或修改除外），均须向城规会申请规划许可。所有发展（包括现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建）均须受限制，最高地积比率不得超过 0.35 倍，最高建筑物高度则不得超过一层（不包括地库）。
- (h) 「其他指定用途」注明「商业发展（包括多层停车场）」—此地带的规划意向，是提供土地作商业及多层停车场的用途。此地带涵盖位于西贡公路和翠塘路交界处的壹同，该商场设有 380 个公众停车位，以供停泊私家车、小型巴士、的士、货车、旅游巴士和巴士，还预留了楼面空间作商店和食肆用途。在此地带内进行发展或重建计划，最大总楼面面积不得超过 23 722 平方米（其中作公众停车场的楼面面积不少于 17 396 平方米），最高建筑物高度则不得超过 10 层（不包括地库）。

- (i) 「其他指定用途」注明「船只维修用地」—此地带的规划意向，是提供土地以进行船只简单维修和存放用途。此地带涵盖对面海海旁现有的船厂，地带内只可为小型渔船和游艇进行简单维修，以免影响环境，对附近的居民造成严重滋扰。在此地带内进行发展或重建计划，建筑物高度不得超过一层，以免海旁出现过度大型的建筑群组。
- (j) 「其他指定用途」注明「加油站」—此地带的规划意向，是提供土地作加油站，为区内居民及／或该地区提供所需服务。此地带涵盖西贡笃西贡公路南向行车线旁的现有加油站。
- (k) 「其他指定用途」注明「公共车辆总站」—此地带的规划意向，是提供土地作公共车辆总站或车站，为区内居民及／或该地区提供所需服务。该区有三块用地指定作公共车辆总站，包括面向西贡公众码头的现有公共车辆总站和公共小巴总站、毗邻西贡海滨公园的现有公共小巴总站和位于美裕街的现有公共车辆总站。
- (l) 「其他指定用途」注明「码头」—此地带的规划意向，是提供土地以辟设码头，为区内居民及／或该地区提供所需服务。此地带涵盖现有的西贡码头及两个位于西贡市北部海滨长廊和西贡海傍街前往赛马会溘西洲公众高尔夫球场公众停车场的渡轮登岸平台。

10.13 绿化地带：总面积 12.00 公顷

- 10.13.1 此地带的规划意向，主要是利用天然地理环境作为市区和近郊的发展区的界限，以抑制市区范围的扩展，并提供土地作静态康乐场地。根据一般推定，此地带不宜进行发展。在此地带内进行的发展会受到严格管制。任何建筑物发展，都必须先取得城规会的许可，而城规会会参照其所颁布的有关指引，按个别情况考虑每份发展建议。
- 10.13.2 划为此地带的土地主要包括：在西贡户外康乐中心北面、对面海村西面和西贡污水处理厂西面的那些草木茂生的山坡。
- 10.13.3 由于填土或挖土工程可能会对邻近地方的排水情况及自然环境造成不良影响，因此必须向城规会取得许可，才可进行该等工程。

10.14 郊野公园：总面积 7.70 公顷

10.14.1 「郊野公园」指根据《郊野公园条例》(第 208 章)指定的郊野公园或特别地区。所有用途和发展均须取得郊野公园及海岸公园管理局总监同意，但无须经城规会批准。

10.14.2 该区南缘草木茂生的山坡划为此地带。该处的山坡属于宪报公布的蕉坑特别地区和马鞍山郊野公园的一部分，有自然景观和多样化的生态环境。

10.15 略为放宽限制的条款

就可申请略为放宽相关限制的地带而言，城规会如接获根据条例第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽该图《注释》所订明或该图上所显示的发展限制。城规会会按个别情况考虑每宗申请。

11. 交通

11.1 道路网

11.1.1 西贡公路、普通道和大网仔路位于该区西面边界，是连接西贡市与附近地区的主要干路。为了应付预期的交通量增长，当局已分期实施西贡公路改善工程，以改善清水湾道与西贡市之间的西贡公路路段。西贡公路改善工程第二期一匡湖居至西贡市之间的西贡公路分隔车道工程已在二零二一年十月获得批准。改善工程已于 2024 年动工。待工程完成后，将提升该区的畅达度。

11.1.2 由普通道分岔出来的万年街和福民路，是两条通往市中心的现有区内道路。惠民路连接福民路和大网仔路，是通往西贡市北部的主要通道。由西贡公路分岔出来的康健路和翠塘路，可通往对面海和该区南部各区。

11.2 公共交通设施

该区有专利巴士及公共小巴等公共交通工具沿西贡公路和大网仔路行走，来往九龙、沙田、将军澳和西贡郊区。该区有三块用地指定作公共车辆总站，分别是面向西贡公众码头的现有公共车辆总站和公共小巴总站、毗邻西贡海滨公园的现有公共小巴总站，以及位于美裕街的现有公共车辆总站。乘坐的士也可到达该区大

部分地方。此外，西贡公众码头亦提供渡轮及「街渡」服务前往牛尾海的离岛地区。

11.3 泊车设施

该区现有的停车场主要包括：西贡市北部的赛马会濠西洲公众高尔夫球场公众停车场，可提供约 520 个停车位（其中 240 个只供前往打球的人士使用）；以及西贡公路与翠塘路交界处的壹同的多层停车场，设有约 380 个公众停车位，以供停泊私家车、货车和旅游巴士。此外，市中心、邻近翠塘花园和水警东分区总部的路旁设有一些收费表停车位，而市中心部分私人住宅亦附设公众停车位。在福民路的西贡邓肇坚运动场旁边也有一个旅游巴士露天停车场。西贡市北部一些已规划的发展内亦将会提供公众停车位。

11.4 行人通道网

沿海旁而建的海滨长廊是连接西贡市不同地区的主要行人通道。旧墟的现有行人道将会保留，让行人可由市中心前往对面海，而该区其他地区也会铺筑行人路，并加以美化。当局会在需要时提供适当的标志牌作指示。

12. 公用设施

12.1 该区大部分地方均设有污水收集系统，把所收集的污水输送至位于对面海的西贡污水处理厂处理，然后排放。由于预期集水区范围内产生的污水量会增加，加上位于上游的污水收集网络会延伸，为应付需要，现正计划因应上游的污水收集网络工程的施工时间表，把西贡污水处理厂的处理量提升。

12.2 该区有食水、煤气和电力供应，亦有电话服务，但现时没有海水供应作冲厕之用，只有临时水管输送淡水冲厕。

13. 文化遗产

13.1 在该区界线的范围内，有沙下具考古研究价值的地点和一座位于普通道的已评级历史建筑，名为天后古庙及协天大帝庙（二级历史建筑）。

13.2 法定古迹和暂定古迹、已获古物咨询委员会（下称「古咨会」）评级的历史建筑及地点、有待评级的新项目、由发展局辖下古迹办界定的政府文物地点，以及具考古研究价值的地点的名单已在古迹办的网站公布（<https://www.amo.gov.hk/tc/historic->

buildings/heritage-sites-lists/index.html)。有关名单将不时更新。

- 13.3 倘有任何工程、发展、重建或改划用途地带的建议可能会影响法定古迹、暂定古迹、已获古咨会评级的历史建筑及地点、有待评级的新项目、由古迹办界定的政府文物地点、具考古研究价值的地点，或任何其他被界定具文物价值的建筑物／构筑物（不论是建于地面或地底），以及其四周的环境，必须先征询古迹办的意见。
- 13.4 西贡市北部有不少发展用地均位于沙下具考古研究价值的地点内。这些用地部分曾经发现一些史前及有史时期的石器，具有考古价值，值得保存。倘有任何工程、发展、重建或改划用途地带的建议可能会影响具考古研究价值的地点及其四周的环境，必须先征询古迹办的意见。如果无法避免所作发展侵扰这些地区，发展计划的倡议人便须与古迹办协商，负责全面实施适当的缓解措施。

14. 规划的实施

- 14.1 该图提供一个概括土地用途大纲，以便为该区执行发展管制和实施规划建议。当局日后会拟备较详细的图则，作为规划公共工程和私人发展的依据。
- 14.2 目前，该区未有提供基础设施的整体计划。当局会视乎有否资源，逐步兴建有关设施，但可能要经过一段长时间，有关设施才能全部落成。政府部门及私营机构均会参与其事。
- 14.3 除上文所述的基础设施工程外，小规模改善工程，例如道路扩阔工程，已经或将会由当局透过工务工程计划、地区小型工程计划和乡郊小工程计划进行。只要资源许可，当局日后仍会进行这类改善工程。至于私人发展计划，则主要透过私人发展商按该图各个地带的用途规定主动提出，有关计划包括发展或重建其物业，但必须符合政府的规定。

15. 规划管制

- 15.1 虽然当局目前仍会容忍不符合有关地带的法定规定的现有用途，但任何用途的实质改变及任何其他发展／重建都必须是该图所经常准许的；或是如果必须先取得城规会的许可，则须符合城规会所批给许可的内容。城规会已就市区和新市镇地区内的现有用途的释义制定了一套指引。任何人士如欲要求享有「现有用途权利」，应参阅这套指引，并且必须提供足够的证据，以证明确有资格享有这项权利。至于执行各个地带规定的工作，主要由屋宇

署、地政总署和其他签发牌照的部门负责。

- 15.2 该图提供一个概括土地用途大纲。地政总署负责批地，而土木工程拓展署则联同当事部门以及工务部门如建筑署和路政署负责协调各个公共工程项目。当局会视乎有否资源，实施这些公共工程项目。在实施该图规划的过程中，当局会在适当时征询西贡区议会的意见。
- 15.3 城规会将按个别情况审批每宗规划申请。一般来说，城规会在考虑规划申请时，会顾及所有相关的规划因素，其中可能包括城规会颁布的指引。已采纳的发展大纲图存放在规划署，以供公众查阅。城规会所颁布的指引，可于城规会的网页浏览，或向城规会秘书处和规划署专业事务部索阅。至于规划许可的申请表格和《申请须知》，可从城规会的网页下载，亦可向城规会秘书处、规划署专业事务部和该署的有关地区规划处索取。申请书须夹附城规会所需的资料，供该会考虑。

城市规划委员会
二零二六年四月