

沙田分区计划大纲草图编号 S/ST/39

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）
对沙田分区计划大纲核准图编号 S/ST/38
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 — 把位于上禾𪨶的一幅用地由「乡村式发展」地帶改划为「政府、机构或社区(1)」地帶。

II. 就图则《注释》作出的修订项目

- (a) 加入新的「政府、机构或社区(1)」地帶的《注释》及其所订明的发展限制。
- (b) 在「其他指定用途」注明「商贸」地帶《注释》內附表 I 的第一栏用途内加入「政府用途(未另有列明者)」，并相应删除第一栏用途内的「政府用途(只限报案中心、邮政局)」及第二栏用途内的「政府用途(未另有列明者)」。
- (c) 在「乡村式发展」地帶《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」。
- (d) 在「乡村式发展」地帶《注释》的第二栏用途内加入「郊野学习／教育／游客中心」。
- (e) 修订「工业」、「政府、机构或社区」、「其他指定用途」注明「商贸」及「其他指定用途」注明「商贸」(1)地帶《注释》的「研究所、设计及发展中心」为「研究、设计及发展中心」。

城市规划委员会

2026 年 1 月 16 日

沙田分区计划大纲草图编号 S / ST / 39

(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、道路和铁路路轨的路线，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、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，除上文第(7)段所载的用途或发展及下列用途或发展外，所有其他用途或发展必须向城市规划委员会申请许可：
缴费广场、路旁车位和铁路路轨。
- (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。

沙田分区计划大纲草图编号 S / ST / 39

土地用途表

| | <u>页 次</u> |
|-------------|------------|
| 商业 | 1 |
| 综合发展区 | 3 |
| 综合发展区(1) | 5 |
| 商业／住宅 | 8 |
| 住宅(甲类) | 9 |
| 住宅(乙类) | 13 |
| 住宅(丙类) | 15 |
| 乡村式发展 | 17 |
| 工业 | 19 |
| 政府、机构或社区 | 21 |
| 政府、机构或社区(1) | 23 |
| 休憩用地 | 24 |
| 其他指定用途 | 25 |
| 绿化地带 | 39 |

商业

| 第一栏 | 第二栏 |
|---------------|-----------------------------------|
| 经常准许的用途 | 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 | 播音室、电视制作室及／或电影制作室 |
| 商营浴室／按摩院 | 分层住宅 |
| 食肆 | 政府垃圾收集站 |
| 教育机构 | 医院 |
| 展览或会议厅 | 屋宇 |
| 政府用途(未另有列明者) | 加油站 |
| 酒店 | 住宿机构 |
| 资讯科技及电讯业 | |
| 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 | |
| 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 | |

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。

(请看下页)

商业(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，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度（以主水平基准上多少米计算）超过图则所订明的限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 在指定为「商业(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 9.5 倍，或超过现有建筑物的地积比率，两者中以数目较大者为准。
- (c) 在指定为「商业(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 32 000 平方米，或超过现有建筑物的总楼面面积，两者中以数目较大者为准。
- (d) 为施行上文(b)及(c)段而计算有关最高地积比率／最大总楼面面积时，任何楼面空间如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，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) 为施行上文(b)段而计算最高地积比率时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作政府规定的政府、机构或社区设施，则可免计算在内。
- (f) 遇有《建筑物(规划)规例》第 22(1)或(2)条所列的情况而获准超过该规例界定的准许地积比率／总楼面面积时，在上文第(b)及(c)段适用的土地范围内的建筑物的地积比率／总楼面面积可提高；提高的幅度为根据上述规例第 22(1)或(2)条获准超过准许地积比率的幅度，纵使提高后的地积比率／总楼面面积因而超过上文第(b)及(c)段所规定的有关最高地积比率／最大总楼面面积亦可。
- (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(c)段所述的建筑物高度及／或地积比率／总楼面面积限制。

综合发展区

| 第一栏 | 第二栏 |
|---------------|-----------------------------------|
| 经常准许的用途 | 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 | |
| 康体文娱场所 | |
| 私人会所 | |
| 公用事业设施装置 | |
| 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；
- (v) 区内的美化环境建议和城市设计建议；
- (请看下页)

综合发展区(续)

备注(续)

- (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，以及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，以及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，以及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／或重建计划的最大总楼面面积超过 52 156 平方米。
- (d) 为施行上文(c)段而计算最大总楼面面积时，任何楼面空间如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)段所述的总楼面面积限制。

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 |
|----------------|--|
| | 商营浴室／按摩院 |
| | 食肆 |
| | 教育机构 |
| | 展览或会议厅 |
| | 分层住宅 |
| | 政府垃圾收集站 |
| | 政府用途(未另有列明者) |
| | 酒店 |
| | 屋宇 |
| | 图书馆 |
| | 场外投注站 |
| | 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) |
| | 铁路车厂 |
| | 铁路车站 |
| | 宗教机构 |
| | 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 |

规划意向

此地带的规划意向，是把涵盖范围综合发展／重建作住宅及／或商业用途，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。

(请看下页)

综合发展区(1)(续)

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(1)」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、公共交通及停车场设施，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；
- (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，以及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，以及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，以及建议纾缓这些问题的措施；
- (x) 一份视觉影响评估报告，说明拟议发展计划可能造成的视觉影响，以及建议纾缓有关影响的措施；以及
- (xi) 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。

(请看下页)

综合发展区(1)(续)

备注(续)

- (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／或重建计划的最大总楼面面积超过下列限制：

| <u>地点</u> | <u>最大总楼面面积</u> |
|---|---|
| 东铁火炭站及毗邻地方的「综合发展区(1)」 | 208 600 平方米(住用部分的最大总楼面面积不得超过 191 100 平方米) |
| 马鞍山铁路大围站及毗邻地方的「综合发展区(1)」 | 253 590 平方米(住用部分的最大总楼面面积不得超过 219 090 平方米) |
| (d) 为施行上文(c)段而计算最大总楼面面积时，任何楼面空间如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矣，则可免计算在内。任何纯粹建造为或拟用作政府规定的公共交通设施、铁路车站、铁路车厂、学校，或政府、机构或社区或社会福利设施的楼面空间，亦可免计算在内。 | |
| (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)段所述的总楼面面积限制。 | |

商业／住宅

| 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 | 播音室、电视制作室及／或电影制作室 |
| 食肆 | 商营浴室／按摩院 |
| 教育机构(只限设于商业楼宇或现有 建筑物特别设计的非住宅部分 ^①) | 教育机构(未另有列明者) |
| 展览或会议厅 | 政府垃圾收集站 |
| 分层住宅 | 医院 |
| 政府用途(未另有列明者) | 机构用途(未另有列明者) |
| 酒店 | 加油站 |
| 屋宇 | 公厕设施 |
| 资讯科技及电讯业(只限设于商业 楼宇或现有建筑物特别设计的 非住宅部分 ^②) | 可循环再造物料回收中心 |
| 图书馆 | 宗教机构 |
| 场外投注站 | 学校(未另有列明者) |
| 办公室 | |
| 娱乐场所 | |
| 康体文娱场所 | |
| 私人会所 | |
| 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) | |
| 住宿机构 | |
| 学校(只限设于特别设计的独立 校舍、商业楼宇或现有建筑物 特别设计的非住宅部分@) | |
| 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 | |

^① 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

规划意向

此地带的规划意向，主要是作商业及／或住宅发展。商业、住宅或商住混合用途均属经常准许的用途。

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 | 商营浴室／按摩院 |
| 分层住宅 | 食肆 |
| 政府用途(未另有列明者) | 教育机构 |
| 屋宇 | 展览或会议厅 |
| 图书馆 | 政府垃圾收集站 |
| 街市 | 医院 |
| 康体文娱场所 | 酒店 |
| 政府诊所 | 机构用途(未另有列明者) |
| 公共车辆总站或车站 (露天总站或车站除外) | 办公室 |
| 公众停车场(货柜车除外)(只限设于 在指定为「住宅(甲类)8」及 「住宅(甲类)10」的土地范围 内) | 加油站 |
| 住宿机构 | 娱乐场所 |
| 学校(只限设于特别设计的独立校舍) | 私人会所 |
| 社会福利设施 | 公厕设施 |
| 私人发展计划的公用设施装置 | 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) (未另有列明者) |
| | 宗教机构 |
| | 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 |

(请看下页)

住宅(甲类)(续)

| 第一栏 | 第二栏 |
|---------|-----------------------------------|
| 经常准许的用途 | 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 |

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

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) 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(以楼层数目或主水平基准上多少米计算)超过图则所订明的限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 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／或重建计划的最大总楼面面积超过 501 800 平方米，或超过现有建筑物的总楼面面积，两者中以数目较大者为准。

(请看下页)

住宅(甲类)(续)

备注(续)

- (c) 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／或重建计划的最大总楼面面积超过 194 500 平方米，或超过现有建筑物的总楼面面积，两者中以数目较大者为准。
- (d) 在指定为「住宅(甲类)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 43 600 平方米，或超过现有建筑物的总楼面面积，两者中以数目较大者为准。
- (e) 在指定为「住宅(甲类)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／或重建计划的最大住用总楼面面积超过 234 000 平方米，最大非住用总楼面面积超过 19 500 平方米，或超过现有建筑物的总楼面面积，两者中以数目较大者为准。
- (f) 在指定为「住宅(甲类)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／或重建计划的最大总楼面面积超过 38 580 平方米，或超过现有建筑物的总楼面面积，两者中以数目较大者为准。
- (g) 在指定为「住宅(甲类)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／或重建计划的最大总楼面面积超过 26 240 平方米，或超过现有建筑物的总楼面面积，两者中以数目较大者为准。
- (h) 在指定为「住宅(甲类)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 90 655 平方米，或超过现有建筑物的总楼面面积，两者中以数目较大者为准。
- (i) 在指定为「住宅(甲类)8」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 6.7 倍，或超过现有建筑物的地积比率，两者中以数目较大者为准。
- (j) 在指定为「住宅(甲类)9」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 5 倍，或超过现有建筑物的地积比率，两者中以数目较大者为准。

(请看下页)

住宅(甲类)(续)

备注(续)

- (k) 在指定为「住宅(甲类)10」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6倍，或超过现有建筑物的地积比率，两者中以数目较大者为准。
- (l) 为施行上文(b)段而计算最高楼层数目时，任何地库楼层可免计算在内。
- (m) 为施行上文(b)至(k)段而计算有关最大总楼面面积／最高地积比率时，任何楼面空间如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。
- (n) 为施行上文(h)段而计算有关最大总楼面面积时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作政府规定的公共交通设施、铁路车站、铁路车厂，或政府、机构或社区设施，可免计算在内。
- (o) 为施行上文(i)及(k)段而计算最高地积比率时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作政府规定的政府、机构或社区设施，则可免计算在内。
- (p) 遇有《建筑物(规划)规例》第22(1)或(2)条所列的情况而获准超过该规例界定的准许地积比率／总楼面面积时，在上文第(b)至(k)段适用的土地范围内的建筑物的地积比率／总楼面面积可提高；提高的幅度为根据上述规例第22(1)或(2)条获准超过准许地积比率的幅度，纵使提高后的地积比率／总楼面面积因而超过上文第(b)至(k)段所规定的有关最高地积比率／最大总楼面面积亦可。
- (q) 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(k)段所述的建筑物高度及／或地积比率／总楼面面积限制。

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 | 救护站 |
| 政府用途(只限报案中心、邮政局) | 食肆 |
| 屋宇 | 教育机构 |
| 图书馆 | 政府垃圾收集站 |
| 住宿机构 | 政府用途(未另有列明者) |
| 学校(只限设于特别设计的独立校舍) | 医院 |
| 私人发展计划的公用设施装置 | 酒店 |
| | 机构用途(未另有列明者) |
| | 场外投注站 |
| | 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) |
| | 可循环再造物料回收中心 |
| | 宗教机构 |
| | 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。

(请看下页)

住宅(乙类)(续)

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／或重建计划的最高地积比率超过 3.0 倍。
- (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／或重建计划的最高地积比率超过 3.6 倍，以及最高建筑物高度(以主水平基准上多少米计算)超过图则所订明的限制。
- (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／或重建计划的最高地积比率超过 2.5 倍，以及最高建筑物高度(以主水平基准上多少米计算)超过图则所订明的限制。
- (d) 为施行上文(a)至(c)段而计算最高地积比率时，任何楼面空间如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)至(c)段所述的建筑物高度及／或地积比率限制。

住宅(丙类)

| 第一栏 | 第二栏 |
|------------------|-----------------------------------|
| 经常准许的用途 | 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 | 救护站 |
| 政府用途(只限报案中心、邮政局) | 食肆 |
| 屋宇 | 教育机构 |
| 私人发展计划的公用设施装置 | 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) |
| | 图书馆 |
| | 加油站 |
| | 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 |
| | 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。

(请看下页)

住宅(丙类)(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，不得引致整个发展及／或重建计划的最高地积比率、最大上盖面积和最高建筑物高度超过下文列明的限制，或超过现有建筑物的地积比率、上盖面积和建筑物高度，两者中以数目较大者为准：

| <u>分区</u> | <u>最高地积比率</u> | <u>最大上盖面积</u> | <u>层数</u> |
|-----------|---------------|---------------|----------------------|
| 住宅(丙类)1 | 0.6 倍 | 25% | — |
| 住宅(丙类)2 | 1.0 倍 | 50% | 两层 (包括开敞式 停车场) |
| 住宅(丙类)3 | 0.6 倍 | — | 一层开敞式 停车场上加三层 |

- (b) 为施行上文(a)段而计算最高地积比率时，任何楼面空间如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。

乡村式发展

| 第一栏 | 第二栏 |
|------------------|-----------------------------------|
| 经常准许的用途 | 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 | 食肆 |
| 政府垃圾收集站 | 郊野学习／教育／游客中心 |
| 政府用途(只限报案中心、邮政局) | 分层住宅 |
| 屋宇(只限新界豁免管制屋宇) | 政府用途(未另有列明者) # |
| 农地住用构筑物 | 屋宇(未另有列明者) |
| 公厕设施 | 机构用途(未另有列明者) # |
| 宗教机构(只限宗祠) | 加油站 |
| 乡事委员会会所／乡公所 | 康体文娛场所 |
| | 私人会所 |
| | 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上一层，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，是就现有的认可乡村和适宜作乡村扩展的土地划定界线。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上一层，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

| 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 | 播音室、电视制作室及／或电影制作室 |
| 艺术工作室(直接提供服务或货品者 除外) | 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) |
| 巴士厂 | 混凝土配料厂 |
| 货物装卸及货运设施(未另有列明者) | 危险品仓库 |
| 食肆(只限食堂、熟食中心) | 食肆(未另有列明者)(只限设于 经大规模改建的现有建筑物) |
| 政府垃圾收集站 | 教育机构(只限设于经大规模改建的 现有建筑物) |
| 政府用途(未另有列明者) | 展览或会议厅 |
| 工业用途(未另有列明者) | 酒店(只限设于在指定为「工业(1)」 的土地范围内) |
| 资讯科技及电讯业 | 工业用途(只限漂染厂、电镀／印刷 电路板制造厂、金属铸造及 处理厂／工场) |
| 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) | 机构用途(未另有列明者)(只限设于 经大规模改建的现有建筑物) |
| 公厕设施 | 场外投注站 |
| 公共车辆总站或车站 | 厌恶性行业 |
| 公用事业设施装置 | 办公室(未另有列明者) |
| 公众停车场(货柜车除外) | 加油站 |
| 雷达、电讯微波转发站、电视及／或 广播电台发射塔装置 | 码头 |
| 可循环再造物料回收中心 | 娱乐场所(只限设于经大规模改建的 现有建筑物) |
| 研究、设计及发展中心 | 康体文娱场所(未另有列明者) |
| 商店及服务行业(只限设于地面一层的 汽车陈列室，以及服务行业) | 私人会所 |
| 私人发展计划的公用设施装置 | 政府诊所(只限设于经大规模改建的 现有建筑物) |
| 汽车修理工场 | 宗教机构(只限设于经大规模改建的 现有建筑物) |
| 货仓(危险品仓库除外) | 商店及服务行业(未另有列明者) (只限设于地面一层，但在经 大规模改建的现有建筑物则无此 限制；附属陈列室#可能获准 设于任何一层，亦不在此限) |
| | 训练中心(只限设于经大规模改建的 现有建筑物) |
| | 批发行业 |

(请看下页)

工业(续)

| 第一栏 | 第二栏 |
|---------|-----------------------------------|
| 经常准许的用途 | 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 |

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楼宇的非工业部分内，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的低层(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 | 社会福利设施(涉及住宿照顾者除外) |
| 教育机构 | |
| 展览或会议厅 | |
| 机构用途(未另有列明者) | |
| 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 | |
| 商店及服务行业 | |
| 训练中心 | |

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，主要是作一般工业用途，以确保工业楼面空间的供应，足以应付生产工业的需求。在此地带内，资讯科技及电讯业及与工业用途有关的办公室，亦属经常准许的用途。

政府、机构或社区

| 第一栏 | 第二栏 |
|-------------------|-----------------------------------|
| 经常准许的用途 | 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(只限设于政府建筑物) | 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 |
| 电缆车路线及终站大楼 | 惩教机构 |
| 食肆(只限食堂、熟食中心) | 火葬场 |
| 教育机构 | 驾驶学校 |
| 展览或会议厅 | 食肆(未另有列明者) |
| 郊野学习／教育／游客中心 | 分层住宅 |
| 政府垃圾收集站 | 殡仪设施 |
| 政府用途(未另有列明者) | 直升机升降坪 |
| 医院 | 度假营 |
| 机构用途(未另有列明者) | 酒店 |
| 图书馆 | 屋宇 |
| 街市 | 船只加油站 |
| 码头 | 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) 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（以楼层数目或主水平基准上多少米计算）超过图则所订明的限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 为施行上文(a)段而计算最高楼层数目时，任何地库楼层可免计算在内。
- (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)段所述的建筑物高度限制。

政府、机构或社区(1)

| 第一栏 | 第二栏 |
|--------------|-----------------------------------|
| 经常准许的用途 | 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 |
| 灵灰安置所 | 食肆 |
| 政府用途(未另有列明者) | 住宿机构 |
| 公厕设施 | 商店及服务行业 |
| 公用事业设施装置 | 社会福利设施 |
| 宗教机构 | 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，主要是作宗教机构及灵灰安置所用途。

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 1 069 平方米；以及最高建筑物高度(以楼层数目计算)超过图则所订明的限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 作灵灰安置所用途的龛位数目最多不得超过 10 960 个。
- (c) 为施行上文(a)段而计算最高楼层数目时，任何地库楼层可免计算在内。
- (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)段所述的总楼面面积／建筑物高度限制／龛位数目。

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 | 电缆车路线及终点大楼 |
| 烧烤地点 | 食肆 |
| 郊野学习／教育／游客中心 | 政府垃圾收集站 |
| 公园及花园 | 政府用途(未另有列明者) |
| 凉亭 | 度假营 |
| 行人专区 | 码头 |
| 野餐地点 | 娱乐场所 |
| 运动场 | 康体文娱场所 |
| 散步长廊／广场 | 私人会所 |
| 公厕设施 | 公共车辆总站或车站 |
| 休憩处 | 公用事业设施装置 |
| 动物园 | 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。

其他指定用途

| 第一栏 | 第二栏 |
|---------|-----------------------------------|
| 经常准许的用途 | 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「铁路车站发展」

| | |
|-----------------|-------------------|
| 救护站 | 播音室、电视制作室及／或电影制作室 |
| 商营浴室／按摩院 | 分层住宅 |
| 食肆 | 政府垃圾收集站 |
| 展览或会议厅 | 加油站 |
| 政府用途(未另有列明者) | 康体文娱场所 |
| 酒店 | 宗教机构 |
| 图书馆 | 商店及服务行业(只限汽车陈列室) |
| 场外投注站 | |
| 办公室 | |
| 娱乐场所 | |
| 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) | |
| 铁路车站 | |
| 可循环再造物料回收中心 | |
| 学校 | |
| 商店及服务行业(未另有列明者) | |
| 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，主要是配合附连商业设施的铁路车站发展。

(请看下页)

其他指定用途(续)

| 第一栏 | 第二栏 |
|---------|-----------------------------------|
| 经常准许的用途 | 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「铁路车厂综合发展区」

| | |
|-----------------|-----------------------|
| 救护站 | 播音室、电视制作室及／或电影制作室 |
| 商营浴室／按摩院 | 食肆(只限熟食中心) |
| 食肆(未另有列明者) | 教育机构 |
| 展览或会议厅 | 政府垃圾收集站 |
| 分层住宅 | 工业用途(只限印刷、出版及有关行业) |
| 政府用途(未另有列明者) | 加油站 |
| 图书馆 | 可循环再造物料回收中心 |
| 场外投注站 | 商店及服务行业(只限汽车陈列室及小贩中心) |
| 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) | |
| 铁路车厂 | |
| 宗教机构 | |
| 住宿机构 | |
| 学校 | |
| 商店及服务行业(未另有列明者) | |
| 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，主要是配合上盖作商业／住宅用途的铁路车厂发展。

(请看下页)

其他指定用途(续)

| 第一栏 | 第二栏 |
|---------|-----------------------------------|
| 经常准许的用途 | 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「垃圾转运站」

政府用途
垃圾处理装置(只限政府垃圾转运站)
工业用途

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供土地发展垃圾转运站。

只适用于「九广铁路」

铁路路轨
铁路车站
食肆
政府用途
私人会所
公用事业设施装置
商店及服务行业(汽车陈列室除外)
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，主要是配合九广铁路及其附属设施。

(请看下页)

其他指定用途(续)

| 第一栏 | 第二栏 |
|---------|-----------------------------------|
| 经常准许的用途 | 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「商贸」

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 | 播音室、电视制作室及／或电影制作室 |
| 商营浴室／按摩院 | 货物装卸及货运设施 |
| 食肆 | 政府垃圾收集站 |
| 教育机构 | 酒店 |
| 展览或会议厅 | 非污染工业用途(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 | 学校(未另有列明者) |
| 机构用途(未另有列明者) | 社会福利设施(涉及住宿照顾者除外) |
| 图书馆 | 货仓(危险品仓库除外) |
| 非污染工业用途(不包括涉及使用／ 贮存危险品 [△] 的工业经营) | 批发行业 |
| 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 | |
| 可循环再造物料回收中心 | |
| 宗教机构 | |
| 研究、设计及发展中心 | |
| 学校(不包括特别设计的独立校舍及 幼稚园) | |
| 商店及服务行业 | |
| 训练中心 | |
| 私人发展计划的公用设施装置 | |

(请看下页)

其他指定用途(续)

| 第一栏 | 第二栏 |
|---------|-----------------------------------|
| 经常准许的用途 | 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「商贸」(续)

附表 II：适用于工业楼宇或工业 - 办公室楼宇^{*}

| | |
|---|---|
| 救护站 | 播音室、电视制作室及／或电影制作室 |
| 艺术工作室(直接提供服务或货品者除外) | 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) |
| 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 | 康体文娱场所(未另有列明者) |
| 非污染工业用途(不包括涉及使用／贮存危险品 [△] 的工业经营) | 私人会所 |
| 办公室(直接提供顾客服务或货品者除外) | 商店及服务行业(未另有列明者) (只限设于地面一层；附属陈列室#可能获准设于任何一层，不在此限) |
| 公厕设施 | 汽车修理工场 |
| 公共车辆总站或车站 | 批发行业 |
| 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 | |
| 可循环再造物料回收中心 | |
| 研究、设计及发展中心 | |
| 商店及服务行业(只限设于地面一层的汽车陈列室，以及服务行业) | |
| 私人发展计划的公用设施装置 | |
| 货仓(危险品仓库除外) | |

除以上所列，建筑物的工业经营如没有涉及厌恶性行业或使用／贮存危险品[△]，经常准许的用途亦包括：

办公室

(请看下页)

其他指定用途(续)

| 第一栏 | 第二栏 |
|---------|-----------------------------------|
| 经常准许的用途 | 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「商贸」(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：

商营浴室／按摩院
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，主要是作一般商贸用途。在此地带内，资讯科技及电讯业、非污染工业用途、办公室用途和其他商业用途，均属新「商贸」楼宇经常准许的用途。在现有工业楼宇或工业-办公室楼宇内，具有较低火警危险而不直接向公众提供顾客服务或供应货品的办公室用途，列为经常准许的用途。

(请看下页)

其他指定用途(续)

| 第一栏 | 第二栏 |
|---------|-----------------------------------|
| 经常准许的用途 | 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「商贸」(1)

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^⑨以外的建筑物

| | |
|---|-------------------|
| 救护站 | 播音室、电视制作室及／或电影制作室 |
| 商营浴室／按摩院 | 货物装卸及货运设施 |
| 食肆 | 教育机构 |
| 政府用途(未另有列明者) | 展览或会议厅 |
| 资讯科技及电讯业 | 政府垃圾收集站 |
| 机构用途(未另有列明者) | 酒店 |
| 图书馆 | 非污染工业用途(未另有列明者) |
| 非污染工业用途(不包括涉及使用／贮存危险品 [△] 的工业经营) | 加油站 |
| 场外投注站 | 学校 |
| 办公室 | 商店及服务行业(只限零售商店) |
| 娱乐场所 | 社会福利设施(涉及住宿照顾者除外) |
| 康体文娱场所 | 货仓(危险品仓库除外) |
| 私人会所 | 批发行业 |
| 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) | |
| 雷达、电讯微波转发站、电视及／或广播电台发射塔装置 | |
| 可循环再造物料回收中心 | |
| 宗教机构 | |
| 研究、设计及发展中心 | |
| 商店及服务行业(未另有列明者) | |
| 训练中心 | |
| 私人发展计划的公用设施装置 | |

(请看下页)

其他指定用途(续)

| 第一栏 | 第二栏 |
|---------|-----------------------------------|
| 经常准许的用途 | 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「商贸」(1)(续)

附表 II：适用于工业楼宇或工业-办公室楼宇^{*}

| | |
|---|---|
| 救护站 | 播音室、电视制作室及／或电影制作室 |
| 艺术工作室(直接提供服务或货品者除外) | 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) |
| 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 | 康体文娱场所(未另有列明者) |
| 非污染工业用途(不包括涉及使用／贮存危险品 [△] 的工业经营) | 私人会所 |
| 办公室(直接提供顾客服务或货品者除外) | 商店及服务行业(未另有列明者) (只限设于地面一层；附属陈列室#可能获准设于任何一层，不在此限) |
| 公厕设施 | 汽车修理工场 |
| 公共车辆总站或车站 | 批发行业 |
| 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 | |
| 可循环再造物料回收中心 | |
| 研究、设计及发展中心 | |
| 商店及服务行业(只限设于地面一层的汽车陈列室，以及服务行业) | |
| 私人发展计划的公用设施装置 | |
| 货仓(危险品仓库除外) | |

除以上所列，建筑物的工业经营如没有涉及厌恶性行业或使用／贮存危险品[△]，经常准许的用途亦包括：

办公室

(请看下页)

其他指定用途(续)

| 第一栏 | 第二栏 |
|---------|-----------------------------------|
| 经常准许的用途 | 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「商贸」(1)(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：

| | |
|-----------------|-------------------|
| 商营浴室／按摩院 | 教育机构 |
| 食肆 | 展览或会议厅 |
| 机构用途(未另有列明者) | 学校(幼稚园除外) |
| 图书馆 | 商店及服务行业(只限零售商店) |
| 场外投注站 | 社会福利设施(涉及住宿照顾者除外) |
| 办公室 | |
| 娱乐场所 | |
| 私人会所 | |
| 政府诊所 | |
| 宗教机构 | |
| 商店及服务行业(未另有列明者) | |
| 训练中心 | |

^{*} 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，主要是作一般商贸用途。在此地带内，资讯科技及电讯业、非污染工业用途、办公室用途和其他商业用途，均属新「商贸」楼宇经常准许的用途。在现有工业楼宇或工业 - 办公室楼宇内，具有较低火警危险而不直接向公众提供顾客服务或供应货品的办公室用途，列为经常准许的用途。不过，教育机构、展览或会议厅、康体文娱场所、零售商店和学校这类可能带来大量人流的用途，均须先向城市规划委员会申请规划许可。

其他指定用途(续)

| 第一栏 | 第二栏 |
|---------|-----------------------------------|
| 经常准许的用途 | 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「坟场」

| | |
|---------------|---------------|
| 灵灰安置所(只限纪念花园) | 灵灰安置所(未另有列明者) |
| 政府用途 | 坟墓(只限藏骨库) |
| 坟墓(未另有列明者) | 公用事业设施装置 |
| 公厕设施 | 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，主要是提供土地作坟场用途。

只适用于「美化市容地带」

| | |
|-----------------|---------------|
| 美化市容地带 | 政府用途(未另有列明者) |
| 行人捷运系统(扶手电梯／电梯) | 公用事业设施装置 |
| | 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，主要是辟设美化市容地带。

只适用于「海旁美化市容地带」

| | |
|----------|---------------|
| 公厕设施 | 政府用途(未另有列明者) |
| 海旁美化市容地带 | 公用事业设施装置 |
| | 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，主要是辟设海旁美化市容地带。

(请看下页)

其他指定用途(续)

| 第一栏 | 第二栏 |
|---------|-----------------------------------|
| 经常准许的用途 | 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「灵灰安置所」

灵灰安置所 公用事业设施装置
 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，主要是提供土地作灵灰安置所用途。

备注

(a) 在划为「其他指定用途」注明「灵灰安置所」的土地上，

(i) 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 4 149 平方米和最大上盖面积超过 37.5%；以及

(ii) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，不得引致最高建筑物高度超过 14.5 米，但现有建筑物的重建除外。现有建筑物可容许重建至该建筑物的原来高度，但不得超过该建筑物现有的总楼面面积。

(b) 在划为「其他指定用途」注明「灵灰安置所(1)」的土地上，

(i) 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 293 平方米，最大上盖面积超过 40% 和最高建筑物高度超过 6.2 米；以及

(ii) 作灵灰安置所用途的龛位数目最多不得超过 3 499 个。

(请看下页)

其他指定用途(续)

只适用于「灵灰安置所」(续)

备注(续)

- (c) 在划为「其他指定用途」注明「灵灰安置所(2)」的土地上，
(i) 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 120 平方米和最高建筑物高度超过 7.7 米；以及
(ii) 作灵灰安置所用途的龛位数目最多不得超过 1 716 个。
- (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)至(c)段所述的总楼面面积／上盖面积／建筑物高度限制／龛位数目。

(请看下页)

其他指定用途(续)

| 第一栏 | 第二栏 |
|---------|-----------------------------------|
| 经常准许的用途 | 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「宗教机构及灵灰安置所」

宗教机构
灵灰安置所

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供土地作宗教机构及灵灰安置所用途。

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 1 416 平方米和最高建筑物高度超过三层；
- (b) 作灵灰安置所用途的龛位数目最多不得超过 4 779 个。
- (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)及(b)段所述的总楼面面积／建筑物高度／龛位数目限制。

(请看下页)

其他指定用途(续)

| 第一栏 | 第二栏 |
|---------|-----------------------------------|
| 经常准许的用途 | 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「马场」

| | |
|------|---------------|
| 私人会所 | 政府用途 |
| 马场 | 康体文娱场所 |
| | 公用事业设施装置 |
| | 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／预留土地作马场及其附属用途，以及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。

适用于以上所列者以外的所有其他用地

| | |
|---------|---|
| 图上指定的用途 | 政府用途(未另有列明者) 公用事业设施装置 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／预留土地作指定用途。

绿化地带

| 第一栏 | 第二栏 |
|---------------------------------|-----------------------------------|
| 经常准许的用途 | 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 | 动物寄养所 |
| 烧烤地点 | 播音室、电视制作室及／或电影制作室 |
| 政府用途(只限报案中心) | 墓地 |
| 自然保护区 | 缆车路线及终点大楼 |
| 自然教育径 | 灵灰安置所(只限设于宗教机构内或现有灵灰安置所的扩建部分) |
| 农地住用构筑物 | 火葬场(只限设于宗教机构内或现有火葬场的扩建部分) |
| 野餐地点 | 郊野学习／教育／游客中心 |
| 公厕设施 | 分层住宅 |
| 帐幕营地 | 政府垃圾收集站 |
| 地下污水处理厂(只限设于指定为「绿化地带(1)」的土地范围内) | 政府用途(未另有列明者) |
| 野生动物保护区 | 坟墓 |
| | 直升机升降坪 |
| | 度假营 |
| | 屋宇 |
| | 船只加油站 |
| | 加油站 |
| | 码头 |
| | 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 |
| | 学校 |
| | 配水库 |
| | 社会福利设施 |
| | 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。

沙田分区计划大纲草图编号 S / ST / 39

说明书

沙田分区计划大纲草图编号 S / ST / 39

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 | 3 |
| 4 . 该图的《注释》 | 4 |
| 5 . 规划区 | 4 |
| 6 . 人口 | 4 |
| 7 . 土地用途地带 | |
| 7 . 1 商业 | 4 |
| 7 . 2 综合发展区 | 5 |
| 7 . 3 商业／住宅 | 6 |
| 7 . 4 住宅(甲类) | 7 |
| 7 . 5 住宅(乙类) | 10 |
| 7 . 6 住宅(丙类) | 10 |
| 7 . 7 乡村式发展 | 10 |
| 7 . 8 工业 | 11 |
| 7 . 9 政府、机构或社区 | 11 |
| 7 . 10 休憩用地 | 12 |
| 7 . 11 其他指定用途 | 13 |
| 7 . 12 绿化地带 | 14 |
| 7 . 13 略为放宽限制的条款 | 15 |
| 8 . 交通 | 15 |
| 9 . 公用设施 | 16 |
| 10 . 文化遗产 | 17 |
| 11 . 规划的实施 | 18 |

沙田分区计划大纲草图编号 S / ST / 39

(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《沙田分区计划大纲草图编号 S / ST / 39》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 一九六六年四月十五日，城规会根据《城市规划条例》(下称「条例」)第 5 条，展示《沙田分区计划大纲草图编号 LST / 47》，以供公众查阅。一九六七年六月十三日，当时的总督会同行政局根据条例第 8(1)条，核准《沙田分区计划大纲草图编号 LST / 47》。一九七三年七月十日，当时的总督会同行政局根据条例第 12 条，把分区计划大纲核准图编号 LST / 47 发还城规会以便由新图则取代。其后，城规会对图则作出七次修订，并根据条例第 5 或 7 条予以展示，以供公众查阅。
- 2.2 一九八八年七月五日，当时的总督会同行政局根据条例第 9(1)(a)条核准沙田分区计划大纲草图，该核准图其后重新编号为 S / ST / 4。一九九一年六月二十五日，当时的总督会同行政局根据条例第 12(1)(b)(ii)条，把分区计划大纲核准图编号 S / ST / 4 发还城规会以作出修订。其后，为了反映不断转变的情况，城规会对图则作出五次修订，并根据条例第 5 或 7 条予以展示，以供公众查阅。
- 2.3 一九九七年十二月九日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a)条核准沙田分区计划大纲草图，该核准图其后重新编号为 S / ST / 10。一九九八年七月二十一日，行政长官会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(ii)条，把《沙田分区计划大纲核准图编号 S / ST / 10》发还城规会以作出修订。城规会其后对图则作出修订，并根据条例第 5 条予以展示，以供公众查阅。
- 2.4 一九九九年五月十一日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a)条核准沙田分区计划大纲草图，该核准图其后重新编号为 S / ST / 12。一九九九年七月二十日，行政长官会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(ii)条，把《沙田分区计划大纲核准图编号 S / ST / 12》发还城规会以作出修订。为了收纳有关调整

规划区界线的修订和反映不断转变的情况，城规会对图则作出两次修订，并根据条例第 5 或 7 条予以展示，以供公众查阅。

- 2.5 二零零一年九月二十五日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a)条核准沙田分区计划大纲草图，该核准图其后重新编号为 S / ST / 15。二零零一年十一月二十七日，行政长官会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(ii) 条，把《沙田分区计划大纲核准图编号 S / ST / 15》发还城规会以作出修订。其后，城规会对图则作出四次修订，并根据条例第 5 或 7 条予以展示。有关修订包括扩大规划区的界线范围，以便把沙田海西缘一块拟填拓土地纳入规划区内。
- 2.6 二零零四年六月八日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a)条核准沙田分区计划大纲草图，该核准图其后重新编号为 S / ST / 20。二零零五年九月十三日，行政长官会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(ii) 条，把《沙田分区计划大纲核准图编号 S / ST / 20》发还城规会以作出修订。其后，为了反映不断转变的情况，城规会对图则作出两次修订，并根据条例第 5 或 7 条予以展示，以供公众查阅。
- 2.7 二零零七年六月五日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a)条核准沙田分区计划大纲草图，该核准图其后重新编号为 S / ST / 23。二零一零年七月六日，行政长官会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(ii) 条，把《沙田分区计划大纲核准图编号 S / ST / 23》发还城规会以作出修订。其后，为了反映不断转变的情况，城规会对图则作出两次修订，并根据条例第 5 或 7 条予以展示，以供公众查阅。
- 2.8 二零一二年三月十三日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a)条核准沙田分区计划大纲草图，该核准图其后重新编号为 S / ST / 26。二零一二年六月五日，行政长官会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(ii) 条，把《沙田分区计划大纲核准图编号 S / ST / 26》发还城规会以作出修订。其后，城规会对图则作出五次修订，并根据条例第 5 条予以展示，以供公众查阅。
- 2.9 二零一五年十二月一日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a)条核准沙田分区计划大纲草图，该核准图其后重新编号为 S / ST / 32。二零一五年十二月十一日，《沙田分区计划大纲核准图编号 S / ST / 32》根据条例第 9(5) 条展示，以供公众查阅。二零一六年十月十八日，行政长官会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(ii) 条，把《沙田分区计划大纲核准图编号 S / ST / 32》发还城规会以作出修订。其后，城规会对图则作出修订，并根据条例第 5 条予以展示，以供公众查阅。
- 2.10 二零一八年五月二十九日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a)条核准沙田分区计划大纲草图。该核准图其后重新编

号为 S / ST / 34。二零二一年六月二十二日，行政长官会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(ii) 条，把《沙田分区计划大纲核准图编号 S / ST / 34》发还城规会以作出修订。其后，城规会对图则作出修订，并根据条例第 5 条予以展示，以供公众查阅。

- 2.11 二零二二年十一月八日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a) 条，核准沙田分区计划大纲草图，该核准图其后重新编号为 S / ST / 36。二零二三年五月三十日，行政长官会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(ii) 条，把《沙田分区计划大纲核准图编号 S / ST / 36》发还城规会以作出修订。其后，城规会对图则作出修订，并根据条例第 5 条予以展示，以供公众查阅。
- 2.12 二零二四年五月二十八日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a) 条，核准沙田分区计划大纲草图，该核准图其后重新编号为 S / ST / 38。二零二六年一月八日，发展局局长根据条例第 12(1A)(a)(ii) 条把《沙田分区计划大纲核准图编号 S / ST / 38》发还城规会以作出修订。二零二六年一月十六日，图则发还一事根据条例第 12(2) 条在宪报上公布。
- 2.13 二零二六年一月十六日，城规会根据条例第 5 条，展示《沙田分区计划大纲草图编号 S / ST / 39》(下称「该图」)，以供公众查阅。该图的修订主要涉及把一幅位于上禾𪨶的用地由「乡村式发展」地带改划为「政府、机构或社区(1)」地带，以把宗教机构及灵灰安置所用途纳入规范。

3. 拟备该图的目的

- 3.1 该图旨在显示沙田区内概括的土地用途地带和主要的道路网，以便把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 该图只显示概括的发展和规划管制原则。该图是一小比例图，因此进行详细规划时，道路的路线和各个土地用途地带的界线，可能需要略为修改。
- 3.3 由于该图所显示的是概括的用途地带，因此有些住宅地带会涵盖并非预算作建屋用途，又或土地契约并无赋予发展权的细小狭长土地，例如只限作非建筑用地或只可作花园、斜坡维修及通道用途的地方。按照一般原则，在计算地积比率及上盖面积时，这些地方不应计算在内。在住宅地带内进行发展，应限制在已获批发展权的屋地内，以保存沙田区的特色和景致，并避免该区道路网不胜负荷。
- 3.4 此外，住宅地带亦会涵盖建有特别设计的独立式建筑物的地方，这些建筑物用作学校或其他政府、机构或社区设施，其中有些设

于地面或楼宇平台上。在此情况下，在计算地积比率及上盖面积时，不应把这些范围计算在内。

4. 该图的《注释》

- 4.1 该图附有一份《注释》，分别说明规划区及个别地带内经常准许的各类用途或发展，以及须先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和管制发展，以配合不断转变的社会需要。
- 4.2 为使公众易于明白起见，规划署的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 该图所涵盖的规划区(下称「该区」)占地约 2 777 公顷，其中心位于沙田谷底部，一列山脉把该山谷与九龙分隔，其中最高的山峰为狮子山(海拔 495 米)和水泉澳(海拔 372 米)。这山脉形成天然屏障，阻碍了沙田新市镇向南面和东南面扩展。该区的东北面为马鞍山，是沙田新市镇的扩展部分。
- 5.2 沙田海以前是一处广阔而浅水的河口，经填海后有广阔范围变成陆地，即吐露港南端的填海区。沥源、禾𪨶和马场均建于填海土地上。此外，小沥源、牛皮沙和马料水附近多块大片土地，也是从沙田海填拓得来的。
- 5.3 该区的界线在图上以粗虚线显示。为方便规划和查阅，该区细分为多个较小的规划区，并在图上显示。

6. 人口

根据二零二一年人口普查的资料，规划署估计该区的人口约为 488 000 人。预计该区的总规划人口约可达 531 600 人。

7. 土地用途地带

- 7.1 商业：总面积 8.61 公顷
- 7.1.1 此地带的规划意向，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。
- 7.1.2 此地带涵盖规划区第 20 区大部分地方，以及规划区第 5、11、14 和 16 区的部分地方。规划区第 20 区毗邻东

铁沙田站，是市中心的延展部分。规划区第 5 区紧靠大涌桥路的土地，建有一间酒店。规划区第 11 区的土地已于一九九七年四月批出，以兴建商业和办公室楼宇，应付石门工业区的需求。规划区第 14 区北面角落的土地，建有一间以混凝土建成的「画舫式」酒楼。至于规划区第 14 区圆洲角工业区内的一块土地，则建有一幢商业／办公室楼宇，以应付毗邻工业和住宅区的需求，并作为圆洲角工业区内的工业楼宇与毗邻住宅之间的缓冲区。规划区第 16 区的土地亦建有一幢商业／办公室楼宇，以应付火炭工业区的需求。

「商业(1)」：总面积 1.37 公顷

7.1.3 规划区第 14B 区小沥源内源康街与源顺围交界处的一幅用地，以及规划区第 11 区石门内分别位于安心街以北及以南的两幅用地划为「商业(1)」地带。有关用地的最高地积比率限为 9.5 倍。石门两幅用地的最高建筑物高度限为主水平基准上 130 米，而小沥源的用地的最高建筑物高度则限为主水平基准上 120 米。

7.1.4 位于安心街以北及以南的两幅用地须提供政府要求的卫生署设施和其他社会福利设施。计算用地内发展项目的最高地积比率时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作政府规定的政府、机构或社区设施，则可免计算在内，以便提供政府、机构或社区设施。另外亦须在安心街以北的用地提供一个公众停车场。

「商业(2)」：总面积 0.64 公顷

7.1.5 位于规划区第 14B 区源康街的已落成酒店发展划为「商业(2)」地带。该用地的最大总楼面面积限为 32 000 平方米，最高建筑物高度限为主水平基准上 120 米。

7.2 综合发展区：总面积 15.17 公顷

7.2.1 此地带的规划意向，是把「综合发展区」地带的涵盖范围综合发展／重建作住宅用途，而「综合发展区(1)」地带则作商业及／或住宅用途，两者均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。

7.2.2 此地带涵盖下列四块土地：

(i) 位于香粉寮的「综合发展区」用地：总面积 4.55 公顷

在这块用地内进行发展，最大总楼面面积不得超过 52 156 平方米。住宅发展及其附设的园景区只可以在这块用地的南部发展。这块用地的北部满布茂盛的植物，应予保存。在发展计划完成后，可提供约 820 个住宅单位。

(ii) 位于东铁火炭站和毗邻地区的「综合发展区(1)」用地：总面积 5.13 公顷

在这块用地内进行发展，最大总楼面面积不得超过 208 600 平方米，其中住用总楼面面积不得超过 191 100 平方米。在发展计划完成后，会有一所小学，以及约 2 800 个住宅单位。

(iii) 位于屯马线大围站和毗邻地区的「综合发展区(1)」用地：总面积 5.48 公顷

在这块用地内进行发展，最大总楼面面积不得超过 253 590 平方米，其中住用总楼面面积不得超过 219 090 平方米。在发展计划完成后，会有一所专上学院，以及约 2 900 个住宅单位。拟在这块用地和大围维修中心进行的发展须经综合规划，以确保这两块用地的发展协调一致，并可配合区内现有和计划进行的发展。

7.2.3 依据条例第 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，并将之呈交城规会核准，除非城规会另有明文规定，指明无此需要。该总纲发展蓝图必须附有一份说明书，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。

7.3 商业／住宅：总面积 14.55 公顷

7.3.1 此地带的规划意向，主要是作商业及／或住宅发展。商业、住宅及商住混合用途均属经常准许的用途。

7.3.2 该区只有一块土地划作这项用途，就是规划区第 7 区现有的市中心区。这个市中心区为该区提供主要的商业、文化、社区、文娱和政府设施，其位置在现有东铁沙田站和城门河中间，是该区道路网与行人路网的中枢。新城市广场是这块用地内的主要发展项目，除住宅外，亦设有零售商场、酒店和办公室大楼。

7.4 住宅(甲类)：总面积 257.51 公顷

7.4.1 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。

7.4.2 该区现时共有 18 个公共租住屋邨、17 个居者有其屋计划(下称「居屋」)屋苑、三个私人机构参建居屋计划(下称「私人参建居屋」)屋苑、一个夹心阶层住屋计划(下称「夹屋」)屋苑，以及一个资助出售房屋屋苑。当局亦计划在规划区第 16 和 62 区发展两个公共房屋项目。公共屋邨内有各式各样低矮的独立式政府、机构或社区设施，包括学校、社区会堂、儿童及青年中心、老人中心、社会福利服务中心，以及停车场、购物商场及街市等附属设施的建筑物，以应付屋邨居民的需要。这些低矮的独立式政府、机构或社区设施及附属设施的建筑物应该用来作为建筑羣中的歇息空间及视觉调剂。这些有个别独立式政府、机构或社区设施及附属设施建筑物的加建、改动及／或修改或重建，不得使这些设施的高度超过现有建筑物的高度。各公共屋邨都须符合规划大纲的规定，日后若要重建，须全面检讨这些政府、机构或社区设施及附属设施建筑物的布局及设计，并提供相关的空气流通及视觉影响评估资料，作为支持理据。此外，当局会为计划发展的公共房屋项目提供规划大纲，订明发展参数、设计要求及所需进行的相关技术评估，为这些用地日后的发展提供指引。

7.4.3 此地带包括 10 个支区，有关支区的发展限制如下：

「住宅(甲类)1」：总面积 12.45 公顷

(a) 在规划区第 52 区(水泉澳)发展的公共房屋项目就在此地带。在此地带内的发展／重建项目，最大整体总楼面面积限为 501 800 平方米，最高建筑物高度不得超过该图所订明的限制，或不得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。该图所订定的建筑物高度限制仅为上限，住宅建筑物的高度已采用交错式的设计，最高为 30 住用楼层，而一般的高度则由 25 至 28 住用楼层不等，藉此缔造梯级状的高度轮廓，配合多山的地形。该图订明两个观景廊的最高建筑物高度限为两至四层，只准兴建低矮构筑物。

(b) 建筑物高度的楼层数目限制适用于在地面之上进行的发展项目，任何地库楼层可免计算在内。

「住宅(甲类)2」：总面积 4.09 公顷

(c) 在规划区第 16 及 58D 区发展的公共房屋项目就在此地帶。在此地帶內的发展／重建项目，最大整体总楼面面积限为 194 500 平方米，最高建筑物高度不得超过该图所订明的限制，或不得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。该图所订定的建筑物高度限制仅为上限，住宅建筑物的高度由 33 至 39 住用楼层不等，由地盤两边漸次向中心递增，藉此缔造配合北面山勢的梯級状高度轮廓。

「住宅(甲类)3」：总面积 0.87 公顷

(d) 在规划区第 16 区发展的居屋项目就在此地帶。在此地帶內的发展／重建项目，最大整体总楼面面积限为 43 600 平方米，最高建筑物高度不得超过该图所订明的限制，或不得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。

「住宅(甲类)4」：总面积 4.25 公顷

(e) 在规划区第 11 区发展的公共房屋项目就在此地帶。在此地帶內的发展／重建项目，最大整体住用总楼面面积限为 234 000 平方米，最大非住用总楼面面积限为 19 500 平方米，最高建筑物高度不得超过该图所订明的限制，或不得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。住宅建筑物的高度由主水平基准上 110 至 140 米不等，由西北面近安明街漸次向东南面递增，藉此缔造梯級状高度轮廓。

「住宅(甲类)5」：总面积 0.70 公顷

(f) 在规划区第 16 区坳背湾街发展的公共房屋项目就在此地帶。在此地帶內的发展／重建项目，最大整体总楼面面积限为 38 580 平方米，最高建筑物高度不得超过该图所订明的限制，或不得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。

「住宅(甲类)6」：总面积 0.43 公顷

(g) 在规划区第 11 区安睦街发展的公共房屋项目就在此地帶。在此地帶內的发展／重建项目，最大整体总楼面面积限为 26 240 平方米，最高建筑物高度不得超过该图所订明的限制，或不得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。

「住宅(甲类)7」：总面积 2.05 公顷

(h) 规划区第 27 区内紧靠屯马线车公庙站的私营房屋发展项目位于此地帶。在此地帶内的发展／重建项目，最大整体总楼面面积限为 90 655 平方米，最高建筑物高度不得超过该图所订明的限制，或不得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。

「住宅(甲类)8」：总面积 4.32 公顷

(i) 计划在规划区第 16 区山尾街和规划区第 62 区黄竹洋街与桂地新村路交界处发展的两个公营房屋项目就在此地帶。在此地帶内的发展／重建项目，最高地积比率限为 6.7 倍，最高建筑物高度不得超过该图所订明的限制，或不得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。计算最高地积比率时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作政府规定的政府、机构或社区设施，则可免计算在内。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》(下称「联合作业备考第四号」)，此地帶的地积比率管制会视作「新或经修订法定图则」的管制，而该份联合作业备考所述的精简审批安排亦适用。

(j) 到了发展阶段的详细设计阶段，须对规划区第 62 区内「住宅(甲类)8」用地内的公共房屋发展项目进行定量空气流通评估研究，从空气流通方面着眼，进一步优化发展阶段的布局设计，并订定相关的纾缓措施。

「住宅(甲类)9」：总面积 0.56 公顷

(k) 规划区第 14B 区内一块位于沙田围路的私营房屋发展用地就在此地帶。在此地帶内的发展／重建项目，最高地积比率限为 5 倍，最高建筑物高度不得超过该图所订明的限制，或不得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。根据联合作业备考第四号，此地帶的地积比率管制会视作「新或经修订法定图则」的管制，而该份联合作业备考所述的精简审批安排亦适用。

「住宅(甲类)10」：总面积 0.28 公顷

(l) 规划区第 14B 区内一块位于插桅杆街的用地就在此地帶。在此地帶内的发展／重建项目，最高总地积比率限为 6 倍，最高建筑物高度不得超过如该图所订明的限制示，或是不得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。此用地须提供政府要求设置的社

会福利设施。计算用地内发展项目的最高地积比率时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作政府规定的政府、机构或社区设施，则可免计算在内，以便提供政府、机构或社区设施。另外，亦须在用地内提供一个公众停车场。根据联合作业备考第四号，此地带的地积比率管制会视作「新或经修订法定图则」的管制，而该份联合作业备考所述的精简审批安排亦适用。

7.5 住宅(乙类)：总面积 195.84 公顷

7.5.1 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。

7.5.2 五块分别位于富健街、丽坪路、多石配水库以北、大埔公路—沙田岭段及铜锣湾山路北端的土地划作「住宅(乙类)1」、「住宅(乙类)2」和「住宅(乙类)3」地带。在此地带进行发展，须符合该图所订明的地积比率及／或建筑物高度限制。施加这些限制是必要的，既可保存该区的整体面貌，又可确保区内发展项目的规模与毗邻的发展互相配合，而且不会导致基础设施不胜负荷。

7.5.3 在此地带内的土地，除了位于规划区第 51 区和城门河畔的土地外，其余大部分都在俯瞰沙田谷的山坡上。

7.6 住宅(丙类)：总面积 0.95 公顷

7.6.1 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。

7.6.2 此地带涵盖规划区第 33 区大埔公路的两块土地，以及位于大埔公路邻近香港中文大学的一块土地。在此地带内进行发展，须符合地积比率、上盖面积及／或建筑物高度的限制。施加这些限制是必要的，既可保存该区的整体面貌，也可确保区内的发展密度不会超出道路容车量所限。

7.7 乡村式发展：总面积 190.01 公顷

7.7.1 此地带的规划意向，是就现有的认可乡村和适宜作乡村扩展的土地划定界线。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。

7.7.2 为确保日后在此地带内进行的发展或重建计划仍保留乡村风貌，此地带内的最高建筑物高度不得超过三层（8.23米），或不得超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。

7.7.3 现有乡村如大围、曾大屋、小沥源、显田和隔田等均会保留。至于因公共工程而须迁移的乡村，当局已辟出地方重置这些乡村，作望坑新村便是其中一个例子。

7.8 工业：总面积 40.33 公顷

7.8.1 此地带的规划意向，主要是作一般工业用途，以确保工业楼面空间的供应，足以应付生产工业的需求。在此地带内，资讯科技及电讯业及与工业用途有关的办公室，亦属经常准许的用途。

7.8.2 工业用地分布在三个地点，分别是规划区第 3 区（大围）、规划区第 14 区（小沥源）和规划区第 16 区（火炭）。为使这些工业用地与住宅区相隔得较远，两者之间尽量以休憩用地或其他天然景物相隔。

7.8.3 规划区第 14 区（小沥源）内所有工业用地均划为「工业（1）」地带，并在《注释》第二栏中加入酒店用途，容许通过提出规划申请以发展酒店，使此地带的发展更为灵活。

7.9 政府、机构或社区：总面积 291.85 公顷

7.9.1 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。这类发展项目，特别是低矮的项目，可在区内楼宇密集的环境中，提供视觉及空间上的调剂。

7.9.2 该区已建的主要政府、机构或社区设施包括：

- (a) 规划区第 7 区的沙田大会堂、沙田公共图书馆和沙田裁判法院；
- (b) 规划区第 20 区的沙田政府合署大楼；
- (c) 规划区第 68 区的香港中文大学；
- (d) 规划区第 21 区的香港专业教育学院（沙田分校）；

- (e) 规划区第 54 区的香港恒生大学；
- (f) 规划区第 47 区的香港体育学院；
- (g) 规划区第 14 区的威尔斯亲王医院和规划区第 65 区的沙田医院；
- (h) 规划区第 26 区的源禾路体育馆及沙田赛马会游泳池；
- (i) 各个配水库，包括规划区第 56 和 62 区的配水库；
- (j) 规划区第 25 区的香港文化博物馆；
- (k) 规划区第 6 区的万佛寺；以及
- (l) 规划区第 17 区的显田游泳池。

7.9.3 规划区第 16 区(火炭)内一块位于山尾街的用地计划发展设有各项政府、机构或社区设施的联用综合大楼，包括重置用地上现有的公共交通交汇处。为该区进行详细规划时，每项商业／住宅、住宅和工业发展已经／将会设置地区政府、机构或社区设施。

政府、机构或社区(1)：总面积 0.15 公顷

7.9.4 此支区涵盖规划区第 6 区一幅位于上禾輋的用地(即西林寺)，其规划意向是作宗教机构及灵灰安置所用途。在此地带内进行发展／重建计划，须符合总楼面面积、建筑物高度和龛位总数限制。施加这些限制，可以减低在上述用地发展灵灰安置所在视觉、景观、交通和环境方面所造成的不良影响，所以是必要的。

7.10 休憩用地：总面积 252.70 公顷

7.10.1 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。

7.10.2 该区的一个显著特征，是规划区第 12 区(沙田公园)、市中心区附近的规划区第 28 区，以及小沥源的河道旁边，都有大块园景休憩用地。这三块休憩用地是区内的主要康乐活动中心，分别沿城门河两岸伸展，方便行人和单车往来。规划区第 26 区(源禾路)建有包括足球场和网球场等设施的大型康乐场地。在规划区第 2 区(车公庙路游乐场)、第 5 区(曾大屋游乐场)及第 17 区(显田游乐场)亦提供设有各种动态及静态康乐设施的游乐场。

7.10.3 其他主要的休憩用地，包括规划区第 2 和 33 区提供的休憩用地，都适宜作静态康乐用途。此外，规划区第 13 和 24 区的休憩用地由于具有风水价值或景色优美，故划作这项用途。

7.10.4 除该图显示的主要休憩用地外，各公共屋邨和大型私人住宅发展项目内也有邻舍休憩用地，供当地居民享用。

7.11 其他指定用途：总面积 216.21 公顷

7.11.1 此地带的规划意向，是作特定发展及／或用途。有关用途已于此地带的附注中列明，其中包括下列指定用途：

- (a) 规划区第 47 区的沙田马场；
- (b) 规划区第 47 区的污水处理厂；
- (c) 规划区第 65 区的垃圾转运站；
- (d) 规划区第 18 区的富山火葬场、灵灰安置所及其扩建部分、公众殓房和殡仪馆；
- (e) 规划区第 20 区的东铁沙田站和附设的商业发展项目及巴士总站；
- (f) 规划区第 15 区的东铁何东楼维修中心，以及在车厂上盖发展的商住楼宇；
- (g) 规划区第 17 区的大围维修中心，以及在维修中心上盖发展的住宅楼宇；
- (h) 供发展铁路之用的土地；
- (i) 规划区第 9 和 49 区的沙田滤水厂；
- (j) 规划区第 11 区安心街、规划区第 14 区源安街和规划区第 33 区大埔公路的现有加油站，以及计划于规划区第 16 和 68 区兴建的两个加油站；
- (k) 规划区第 11 区拟作商贸用途的土地；
- (l) 规划区第 6 区的宝福山；
- (m) 规划区第 6 区的道风山基督教坟场；
- (n) 宝福山和道风山基督教坟场毗邻的美化市容地带；
- (o) 沙田海西缘的海旁美化市容地带；
- (p) 规划区第 65 区的沙田岩洞污水处理厂出入口和附属设施；
- (q) 规划区第 65 区的石门灵灰安置所及纪念花园；
- (r) 规划区第 16 区的孝思园；
- (s) 规划区第 68 区的沙田静苑；以及
- (t) 规划区第 4 区的普光明寺。

7.11.2 划为「其他指定用途」注明「商贸」地带和「其他指定用途」注明「商贸(1)」地带的土地，预算作一般商贸用途。在此地带内，资讯科技及电讯业、非污染工业用途、办公室用途和其他商业用途，均属新「商贸」楼宇经常准许的用途。不过，为确保有关的消防安全和环境问题能获得适当的处理，在现有工业楼宇或工业－办公室楼宇内，只有具有较低火警危险而不直接向公众提供顾客服务或供应货品的办公室用途，才会列为有当然权利进行的用途。由于不可能即时完全淘汰现存具污染性和危险性的工业用途，因此在整区改作容纳新的非污染

商贸用途之前，必须确保在同一工业楼宇内的各种用途得以相容。在此地带内进行发展，应参照相关的城规会规划指引。

7.11.3 在石门的「其他指定用途」注明「商贸」地带内，现时有12幢混合有工业和办公室用途的建筑物，而东南部分则有些空置用地。

7.11.4 在划为「其他指定用途」注明「商贸(1)」地带的土地上，教育机构、展览或会议厅、康体文娱场所、零售商店和学校这类可能带来大量人流的用途，均须先向城规会申请规划许可。

7.11.5 在规划区第6区划为「其他指定用途」注明「灵灰安置所」地带的用地(即宝福山)进行发展，须符合总楼面面积、上盖面积和建筑物高度限制。施加这些限制，可以减低在上述用地发展灵灰安置所在视觉、景观、交通和环境方面所造成的不良影响，所以是必要的。

7.11.6 在规划区第16区划为「其他指定用途」注明「灵灰安置所(1)」地带的用地(即孝思园)、规划区第68区划为「其他指定用途」注明「灵灰安置所(2)」地带的用地(即沙田静苑)和规划区第4区划为「其他指定用途」注明「宗教机构及灵灰安置所」地带的用地(即普光明寺)进行发展，须符合总楼面面积、上盖面积、建筑物高度和龛位总数限制。施加这些限制，可以减低在上述用地发展灵灰安置所在视觉、景观、交通和环境方面所造成的不良影响，所以是必要的。

7.11.7 在规划区第65区划为「其他指定用途」注明「灵灰安置所及纪念花园」地带的用地(即石门灵灰安置所及纪念花园)，是用于应付市民对公众龛位需求的地区为本的灵灰安置所设施。该用地会兴建一幢约有40 000个龛位的低矮灵灰安置所大楼和纪念花园。灵灰安置所大楼设计美观，并有充足的美化环境措施，令大楼与四周环境融合，以尽量减低视觉上的影响。

7.12 绿化地带：总面积 975.51 公顷

7.12.1 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。

7.12.2 根据「搬迁沙田污水处理厂往岩洞的可行性研究」的建议，已物色规划区第65区「绿化地带」用地内的地下空

间来重置沙田污水处理厂。沙田岩洞污水处理厂包括位于岩洞的污水及污泥处理设施、出入隧道及其他相关设施。该地下污水处理厂所占用的「绿化地带」范围在该图指定为此地带的支区1。地下污水处理厂用途在此支区是经常准许的用途。

7.13 略为放宽限制的条款

- 7.13.1 就可申请略为放宽相关限制的地帶而言，城规会如接获根据条例第16条提出的申请，可根据发展或重建计划的个别情况，考虑略为放宽上文相关段落所述的地积比率／总楼面面积／建筑物高度／上盖面积／车位数目的限制。城规会会按每宗申请的个别情况作出考虑。
- 7.13.2 然而，如任何现有建筑物的地积比率／总楼面面积／建筑物高度／上盖面积已经超过该图或该图《注释》所订明的相关限制，根据一般推定，除非情况特殊，否则不应批准略为放宽限制的申请。

8. 交通

8.1 道路

- 8.1.1 该图只显示主要的道路网，包括主干道、主要干路和地区干路。由于该图是一小比例图，主要路口和区内通道的设计细则并没有在图上显示。
- 8.1.2 狮子山隧道公路和大埔公路分别把该区与九龙北部和西部连接起来。另一条主要公路大老山隧道则连接九龙东北部、该区以至马鞍山。在该区西面，经五号干线(包括城门隧道)可直达荃湾。青沙公路连接该区与长沙湾。在该区北面，由沙田路、大埔公路和吐露港公路组成道路系统，把该区、大埔和其北面的地方连接起来。

8.2 铁路

8.2.1 香港铁路(下称「港铁」)东铁线

东铁电气化火车是港岛与新界之间的主要交通工具，其服务范围涵盖该区。该区共设有五个火车站，即大围站、沙田站、火炭站、马场站和大学站。

8.2.2 港铁屯马线—屯门至乌溪沙

于二零二一年六月二十七日全面投入服务的屯马线贯穿沙田的腹地，连接马鞍山与屯门，为乘客提供便捷的铁

路服务。规划区第 3 区现有的东铁车站(大围)设有转车处，而沙田则设有六个火车站(显径、大围、车公庙、沙田围、第一城和石门)，大围则设有维修中心。

8.3 公共交通

除了铁路外，该区还有巴士、的士和绿色专线小巴等主要公共交通工具行走；另外在一些利便的地点，例如火车站附近，亦设有公共交通交汇处设施。

8.4 渡轮服务

目前，该区对外海上交通工具的使用率不高。在规划区第 68 区(马料水)设有一个渡轮码头，提供往返离岛的渡轮服务。

8.5 行人路与单车径网

该区的一大特色是有一个全面的行人路和单车径系统。这个系统四通八达，既串连区内各个主要发展项目，又直达大部分休憩用地，更是连接整个新界单车径网络的一部分。当局更以优先行驶权或分层过路处的方法，把该系统与行车运输网分隔。

9. 公用设施

9.1 供水

该区现时已有充足的食水供应。位于山谷顶部规划区第 9 和 49 区的沙田滤水厂，是本港的主要滤水设施，船湾淡水湖和万宜水库的食水均在此处理。此外，规划区第 47 区(马料水)的海水抽水站、规划区第 18(沙田西)、22(多石)、23(沙田南)、40(沙田北)、56(九肚)和 64(亚公角)区的主要食水和海水配水库，以及规划区第 22(小沥源)、37(下城门)、61(排头坑)和 62(下禾𪨶)区的高地配水库，分别为该区供应食水和咸水。当局亦计划在规划区第 52 区(水泉澳)和 56 区(九肚北)增设配水库。

9.2 污水处理

该区产生的污水均会在规划区第 47 区的沙田污水处理厂处理。通过吐露港污水输出计划，经处理的污水会排往启德明渠。沙田污水处理厂会迁往规划区第 65 区位于女婆山的岩洞。有关工程完成后，该区产生的污水会在该地下污水处理厂处理。

9.3 电力供应

该区有多个总电力支站，包括规划区第 4 区(香粉寮)一个输电量达 400 千伏特的电力支站。

9.4 煤气供应

煤气是经由一条由大埔煤气厂横越吐露港的主干输气管输送至该区的，而煤气调压站设于规划区第 11 区。

9.5 电话服务

规划区第 14、16 和 25 区设有三座电话机楼，可应付该区目前和预期增加的电话服务需求。

10. 文化遗产

10.1 该区有一项法定古迹，即王屋村古屋。此外，该区亦有由古物咨询委员会(下称「古咨会」)评级的历史建筑物，即曾大屋(一级)、铜锣湾玉山⁺⁺堂(一级)、大围村积存围围门(二级)、排头 5 号 A(二级)、排头 5 号 B(二级)、排头 5 号 C(二级)及排头 6 号(二级)、道风山路 33 号道风山基督教丛林(二级)、沙田头村 102 号基督教灵基营(二级)、下城门水塘导流坝(二级)、车公庙路车公庙(二级)、排头 8，10 至 14 号蓝氏家祠(三级)、大涌桥路 21 号吴园(三级)、下城门水塘菠萝坝(三级)、下城门水塘供水槽(三级)、大围第一街 1 号(三级)、大围第一街 2 号(三级)、大围第一街 3 号(三级)、下禾𪨶 33 号(三级)、下禾𪨶 34 号(三级)、下禾𪨶 36 号(三级)、下禾𪨶 37 号(三级)、下禾𪨶 38 号(三级)、下禾𪨶 39 号(三级)、显田 7 号杨氏宗祠(三级)、显田 8 号罗氏宗祠(三级)、显田 9 号苏氏宗祠(三级)、沙田头 40 号刘氏家祠(三级)、万佛殿万佛寺(三级)、万佛寺佛塔(三级)、上禾𪨶 7 至 10 号(三级)，以及排头 248 号前沙田乡事委员会办事处(三级)。此外，由发展局辖下古物古迹办事处(下称「古迹办」)界定为政府文物地点的前九广铁路毕架山隧道的一部分亦位于该区。

10.2 法定古迹和暂定古迹、由古咨会评级的历史建筑物及地点、有待评级的新项目、由古迹办界定的政府文物地点，以及具考古研究价值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>)。有关名单会不时更新。

10.3 倘有任何工程、发展、重建或改划用途地帶的建议可能会影响法定古迹、暂定古迹、由古咨会评级的历史建筑物及地点、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(不论地

面或地底)和上述项目的毗邻环境，均须事先征询古迹办的意见。

11. 规划的实施

- 11.1 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」，应参阅这份指引，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。
- 11.2 该图提供一个概括土地用途大纲。规划署根据这个大纲为该区拟备较详细的非法定图则，而政府部门在规划公共工程和预留土地时，都以这些详细图则作为依据。地政总署负责批地事宜。土木工程拓展署联同当事部门以及工务部门如建筑署及路政署负责统筹各类公共工程项目。在实施该图的过程中，当局亦会在适当时候征询沙田区议会的意见。
- 11.3 城规会将会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，会顾及所有有关的规划因素，其中可能包括政府内部发展大纲图／发展蓝图以及城规会颁布的指引。发展大纲图和发展蓝图均存放在规划署，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有关的地区规划处索取。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

二零二六年一月