

将军澳分区计划大纲草图编号 S/TK0/29

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)  
对将军澳分区计划大纲核准图编号 S/TK0/28  
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       — 把一块位于影业路的用地由「综合发展区」地带改划为「其他指定用途」注明「电影制作室及有关用途」地带。
- B 项       — 把一块位于坑口道的用地由「住宅(丙类)1」地带改划为「住宅(丙类)2」地带。

由于将军澳跨湾连接路及将军澳－蓝田隧道项目已经竣工，故藉此机会删除图则上有关行政长官会同行政会议根据《道路(工程、使用及补偿)条例》(第 370 章)批准该项目的注明。

II. 就图则《注释》作出的修订项目

- (a) 加入新的「其他指定用途」注明「电影制作室及有关用途」地带的《注释》及注明其建筑物高度限制条款。
- (b) 删除「综合发展区」地带有关第 92 区用地的「备注」。
- (c) 修订「住宅(丙类)」地带的「备注」，以纳入有关「住宅(丙类)2」支区的发展限制条款。

城市规划委员会

2023 年 12 月 29 日

## 将军澳分区计划大纲草图编号 S/TK0/29

(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，并且在获得批准之时，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 部分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。

将军澳分区计划大纲草图编号 S/TK0/29

土地用途表

	<u>页次</u>
综合发展区	1
商业／住宅	4
住宅(甲类)	5
住宅(乙类)	9
住宅(丙类)	10
住宅(戊类)	12
乡村式发展	17
政府、机构或社区	19
休憩用地	21
康乐	23
其他指定用途	24
绿化地带	33

综合发展区

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 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) 医院 酒店 屋宇 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 加油站 码头 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 研究所、设计及发展中心 住宿机构 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

(请看下页)

## 综合发展区(续)

### 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。

### 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；
  - (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。

(请看下页)



综合发展区(续)

备注(续)

- (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／或重建计划的最大住用总楼面面积超过 1 612 800 平方米，以及最大非住用总楼面面积超过 40 000 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。任何纯粹建造为或拟用作政府规定的公共交通设施，或政府、机构或社区设施的楼面空间，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 食肆 教育机构(只限于商业楼宇或现有建筑物特别设计的非住宅部分*) 展览或会议厅 分层住宅 政府用途(未另有列明者) 酒店 屋宇 资讯科技及电讯业 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(未另有列明者) 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	播音室、电视制作室及／或电影制作室 商营浴室／按摩院 教育机构(未另有列明者) 政府垃圾收集站 医院 机构用途(未另有列明者) 加油站 公厕设施 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(只限汽车陈列室)

\* 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、住宅及商住混合用途为经常准许的用途。

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 分层住宅 政府用途(未另有列明者) 屋宇 图书馆 街市 香港铁路通风塔及／或高出路面的其他构筑物(入口除外)(只限在指定为「住宅(甲类)8」的土地范围内) 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) 住宿机构 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) 香港铁路通风塔及／或高出路面的其他构筑物(入口除外)(在指定为「住宅(甲类)8」的土地范围除外) 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 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 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
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) 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、最大上盖面积及最高建筑物高度超过下列限制，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：

<u>支区</u>	<u>最高住用地积比率</u>	<u>最高非住用地积比率</u>	<u>最大上盖面积</u> (不包括地库)	<u>最高建筑物高度</u> (主水平基准上)
住宅(甲类)1	5.5 倍	0.5 倍	—	138 米
住宅(甲类)2	5 倍	0.5 倍	50%	100 米
住宅(甲类)3	4 倍	0.5 倍	50%	100 米
住宅(甲类)4 (a)区	3 倍	0.5 倍	50%	65 米
(b)区	3 倍	0.5 倍	50%	35 米
住宅(甲类)5	3 倍	0.5 倍	50%	65 米
住宅(甲类)6 (a)区	2 倍	0.5 倍	50%	50 米
(b)区	2 倍	0.5 倍	50%	35 米
(c)区	2 倍	0.5 倍	50%	60 米

- (b) 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／或重建计划的最高地积比率超过 6.5 倍及最高建筑物高度(以主水平基准上多少米计算)超过图则所订明的限制，或超过现有建筑物的地积比率及高度，两者中以数目较大者为准。

- (c) 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 倍及最高建筑物高度(以主水平基准上多少米计算)超过图则所订明的限制，或超过现有建筑物的地积比率及高度，两者中以数目较大者为准。

(请看下页)

住宅(甲类)(续)

备注(续)

- (d) 在位于第 65 区指定为「住宅(甲类)3」的土地内，须在南部和地面提供不少于 4 600 平方米的公众休憩用地。
- (e) 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。
- (f) 为施行上文(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政府规定的铁路设施，可免计算在内。
- (g) 为施行上文(a)段而计算最大上盖面积时，任何纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房、管理员办事处和管理员宿舍，或设置供住用建筑物或建筑物的住用部分的全部拥有人或占用人使用及使其受益的康乐设施的楼面空间，亦须计算在内。
- (h) 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)段所述的地积比率／上盖面积／建筑物高度限制，以及略为调整该图所示于「住宅(甲类)4」支区内的(a)／(b)区及／或于「住宅(甲类)6」支区内的(a)／(b)／(c)区的界线。

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 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	救护站 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) 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。

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	救护站 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) 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、最大上盖面积及最高建筑物高度超过下列限制，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。

<u>支区</u>	<u>最高地积比率</u>	<u>最大上盖面积</u>	<u>最高建筑物高度</u>
住宅(丙类)1	0.6 倍	30%	一层开敞式停车间上加两层
住宅(丙类)2	1 倍	-	一层开敞式停车间上加四层

- (b) 为施行上文(a)段而计算最高地积比率和最大上盖面积时，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於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	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

---

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)

---

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
----------------	--

---

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	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

附表 11：适用于现有的工业楼宇或工业 - 办公室楼宇<sup>o</sup>

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)	工业用途(未另有列明者)
货物装卸及货运设施(未另有列明者)	场外投注站
食肆(只限食堂)	办公室(未另有列明者)
政府垃圾收集站	加油站
政府用途(未另有列明者)	康体文娱场所(未另有列明者)
资讯科技及电讯业	私人会所
非污染工业用途(不包括涉及使用/贮存危险品 <sup>△</sup> 的工业经营)	商店及服务行业(未另有列明者)(只限于设于地面一层;附属陈列室 <sup>#</sup> )
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)	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	
研究所、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,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)	

(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
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。

(请看下页)

住宅(戊类)(续)

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。

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 5.0 倍，以及最高建筑物高度超过 130 米。
- (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。任何纯粹建造为或拟用作政府规定的公众停车场和公共交通设施，亦可免计算在内。
- (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。

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 宗教机构(只限宗祠) 乡事委员会会所／乡公所	食肆 政府垃圾收集站 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)# 加油站 康体文娱场所 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) 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

(请看下页)

## 乡村式发展(续)

### 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。

### 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。



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 动物检疫中心(只限设于政府建筑物) 播音室、电视制作室及/或电影制作室 缆车路线及总站大楼 食肆(只限食堂、熟食中心) 教育机构 展览或会议厅 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) 医院 资讯科技及电讯业(只限设于「政府、机构或社区(9)」地带内) 机构用途(未另有列明者) 图书馆 街市 码头 康体文娱场所 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 研究所、设计及发展中心 乡事委员会会所/乡公所 学校 配水库 社会福利设施 训练中心 批发行业	动物寄养所 动物检疫中心(未另有列明者) 灵灰安置所 惩教机构 火葬场 驾驶学校 食肆(未另有列明者) 分层住宅 殡仪设施 度假营 酒店 屋宇 船只加油站 场外投注站 办公室 加油站 娱乐场所 私人会所 雷达、电讯微波转发站、电视及/或 广播电台发射塔装置 垃圾处理装置(只限垃圾转运站) 住宿机构 污水处理/隔筛厂 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 动物园

(请看下页)

政府、机构或社区 (续)

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。

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超过下列限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。

<u>支区</u>	<u>最高建筑物高度</u>
政府、机构或社区(1)	75 米
政府、机构或社区(2)	55 米
政府、机构或社区(3)	45 米
政府、机构或社区(4)	40 米
政府、机构或社区(5)	10 米
政府、机构或社区(6)	5 米
政府、机构或社区(7) (a)区	主水平基准上 100 米(一座消防救援训练塔的高度达主水平基准上 114 米除外)
政府、机构或社区(8) (b)区	主水平基准上 120 米 主水平基准上 106 米
政府、机构或社区(9)	主水平基准上 60 米(一座通讯塔的高度达主水平基准上 76 米除外)

- (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。

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 郊野学习／教育／游客中心 图书馆(只限于「休憩用地(1)」地带内) 公园及花园 凉亭 行人专区 康体文娱场所(只限于「休憩用地(1)」地带内) 野餐地点 运动场 散步长廊／广场 公厕设施 休憩处 动物园	缆车路线及总站大楼 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(未另有列明者) 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。

休憩用地(2)

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 郊野学习／教育／游客中心 堆填区 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 动物园	缆车路线及总站大楼 食肆 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 度假营 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，主要是在堆填区停止运作和修复后，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，但在过渡期间准许作堆填区用途。

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 郊野学习／教育／游客中心 政府用途(只限报案中心) 度假营 野餐地点 康体文娱场所 公厕设施 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 高尔夫球场 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 游艇停泊处 码头 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) 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，如向城市规划委员会申请许可，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0.1倍及最高建筑物高度超过一层，或超过现有建筑物的地积比率及高度，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)段所述的地积比率／建筑物高度限制。

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「商业发展暨公共交通交汇处」

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	加油站
政府用途(未另有列明者)	住宿机构
酒店	
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	
批发行业	

规划意向

此地带的规划意向，主要是作商业发展，用途可包括办公室、商店及服务行业、娱乐场所、食肆和酒店，并提供公共交通交汇处的设施，以便作为新市镇和西贡毗邻地区一个主要的就业中心和商业、零售及娱乐中心。

(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
<u>只适用于「商业／住宅发展暨公共交通交汇处」</u>	
救护站 食肆 教育机构(只限于商业楼宇或现有建筑物特别设计的非住宅部分*) 展览或会议厅 分层住宅 政府用途(未另有列明者) 酒店 屋宇 资讯科技及电讯业 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(未另有列明者) 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	播音室、电视制作室及／或电影制作室 商营浴室／按摩院 教育机构(未另有列明者) 政府垃圾收集站 医院 机构用途(未另有列明者) 加油站 公厕设施 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(只限汽车陈列室)

@ 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。

(请看下页)

其他指定用途 (续)

只适用于「商业／住宅发展暨公共交通交汇处」 (续)

规划意向

此地带的规划意向，主要是作商业及／或住宅发展，并提供公共交通交汇处的设施，商业、住宅及商住混合用途属经常准许的用途。

(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「体育及康乐会所」

康体文娱场所  
私人会所

食肆  
政府垃圾收集站  
政府用途(未另有列明者)  
公众停车场(货柜车除外)  
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，主要是预留土地以设置水上活动和康乐设施。

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 0.5 倍、最大上盖面积超过 50% 及最高建筑物高度超过一层，或超过现有建筑物的地积比率、上盖面积及高度，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	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「工业村」

救护站	电力站
播音室、电视制作室及／或电影制作室	场外投注站
货物装卸及货运设施	厌恶性行业
危险品仓库	贮油库、炼油厂及石油化工厂
食肆	康体文娱场所
气体厂	服务行业(未另有列明者)
政府垃圾收集站	
政府用途(未另有列明者)	
工业用途	
资讯科技及电讯业	
船只加油站	
办公室	
加油站	
码头	
私人会所	
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	
垃圾处理装置	
研究所、设计及发展中心	
商店及服务行业	
社会福利设施(涉及住宿照顾者除外)	
训练中心	
私人发展计划的公用设施装置	
货仓(危险品仓库除外)	
批发行业	

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供／预留土地以发展工业村，供香港科技园公司根据该公司所定准则挑选的工业机构使用。工业村预算容纳的工业，一般因为其对作业场地有特定要求而不能设于普通工业楼宇内。

(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「深水海旁工业」

救护站	沥青厂／混凝土配料厂
货物装卸及货运设施	货柜存放／修理场
食肆(只限食堂、熟食中心)	货柜车停车场／货柜车修理场
政府垃圾收集站	危险品仓库
政府用途(未另有列明者)	食肆(未另有列明者)
工业用途(只限汽车装配厂、油漆厂、服务行业和钢铁厂)	电力站
资讯科技及电讯业	气体厂
船只加油站	工业用途(未另有列明者)
露天存放建筑材料	场外投注站
露天存放水泥／沙	办公室
加油站	贮油库、炼油厂及石油化工厂
码头	康体文娱场所
公厕设施	私人会所
公共车辆总站或车站	商店及服务行业
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
可循环再造物料回收中心	批发行业
研究所、设计及发展中心	
垃圾处理装置	
造船、拆船及修船厂	
私人发展计划的公用设施装置	
货仓(危险品仓库除外)	

规划意向

此地带的规划意向，主要是为需要海路运输或需要深水泊位或临海地方的特别工业而设。设于这个地带的工业通常都需要大量资本和土地，并且不能设于普通工业楼宇内。

(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「电影制作室及有关用途」

图上指定的用途	创意产业(未另有列明者) 食肆 展览或会议厅 分层住宅 酒店 屋宇 机构用途(未另有列明者) 办公室 娱乐场所 康体文娱场所 公用事业设施装置 公众停车场(货柜车除外) 住宿机构 商店及服务行业 训练中心
---------	--

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供土地作电影制作室及有关用途，以促进电影制作和发行，以及其他相关功能。

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超过七层，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。

(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「海水化淡厂」

海水化淡厂	政府用途
码头	非附属于指定用途的公用设施装置

规划意向

此地带的规划意向，主要是作海水化淡厂发展，为公众人士提供所需食水。

只适用于「坟场」

灵灰安置所	康体文娱场所
火葬场	公共车辆总站或车站
殡仪设施	公用事业设施装置
政府用途(未另有列明者)	宗教机构
坟墓	商店及服务行业(只限零售商店)
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，以满足公众人士的需要。

只适用于「加油站」

加油站	政府用途
	公用事业设施装置
	工场(只限汽车修理工场)

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供土地以设置加油站，为公众人士提供所需服务。

(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  
船只加油站  
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，主要是提供土地辟设供康乐和游乐船只使用及作旅游业用途的码头，以应付市民的需要，并进一步加强该区的康乐及旅游业发展潜力。

备注

当局视为数不超过 10 个，每个面积不超过 10 平方米的商店及服务行业摊档为「码头」附属用途。

只适用于「通风大楼」

通风大楼

政府用途  
非附属于指定用途的公用设施装置

规划意向

此地带的规划意向，主要是用作发展通风大楼。

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  
非附属于指定用途的公用设施装置

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供土地作特定用途，为公众人士提供特定的服务。

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 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 缆车路线及终站大楼 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 分层住宅 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 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 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 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。

将军澳分区计划大纲草图编号 S/TK0/29

说明书



## 将军澳分区计划大纲草图编号S/TK0/29

### 说明书

目录	页次
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	4
4. 该图的《注释》	5
5. 规划区	5
6. 人口	5
7. 城市设计纲领	5
8. 土地用途地带	
8.1 综合发展区	7
8.2 商业／住宅	7
8.3 住宅(甲类)	7
8.4 住宅(乙类)	12
8.5 住宅(丙类)	12
8.6 住宅(戊类)	13
8.7 乡村式发展	13
8.8 政府、机构或社区	14
8.9 休憩用地	17
8.10 康乐	18
8.11 其他指定用途	19
8.12 绿化地带	20
9. 交通	20
10. 公用设施	21
11. 文化遗产	22
12. 规划的实施	23

## 将军澳分区计划大纲草图编号 S/TK0/29

(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《将军澳分区计划大纲草图编号 S/TK0/29》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 一九九二年十二月十一日，城规会根据《城市规划条例》(下称「条例」)第 5 条，在宪报刊登首份涵盖将军澳地区的法定图则，即《将军澳分区计划大纲草图编号 S/TK0/1》。城规会其后对图则作出两次修订。

2.2 一九九六年七月十六日，当时的总督会同行政局根据条例第 9(1)(a)条，核准将军澳分区计划大纲草图，该核准图其后重新编号为 S/TK0/4。一九九七年十一月四日，行政长官会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(ii)条，把分区计划大纲核准图编号 S/TK0/4 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。

2.3 一九九九年二月九日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a)条，核准将军澳分区计划大纲草图，该核准图其后重新编号为 S/TK0/6。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，把分区计划大纲核准图编号 S/TK0/6 发还城规会以作出修订。城规会其后对图则作出三次修订，并根据条例第 7 或第 12(3)条予以展示，以供公众查阅。

2.4 二零零一年五月十五日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a)条，核准将军澳分区计划大纲草图，该核准图其后重新编号为 S/TK0/10。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 12(1)(b)(ii)条，把分区计划大纲核准图编号 S/TK0/10 发还城规会以作出修订。城规会其后对图则作出两次修订，并根据条例第 5 或第 7 条予以展示，以供公众查阅。

2.5 二零零二年十二月十七日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a)条，核准将军澳分区计划大纲草图，该核准图其后重新编号为 S/TK0/13。二零零三年七月八日，行政长官会同行政会议

议根据条例第 12(1)(b)(ii) 条，把分区计划大纲核准图编号 S/TKO/13 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。

- 2.6 二零零四年十一月二日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a) 条，核准将军澳分区计划大纲草图，该核准图其后重新编号为 S/TKO/15。二零零六年五月三十日，行政长官会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(ii) 条，把分区计划大纲核准图编号 S/TKO/15 发还城规会以作出修订。城规会其后对图则作出修订，以反映「将军澳进一步发展可行性研究」(下称「可行性研究」) 内提出的有关建议，并根据条例第 5 条予以展示，以供公众查阅。
- 2.7 二零零九年六月二日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a) 条，核准将军澳分区计划大纲草图，该核准图其后重新编号为 S/TKO/17。二零零九年十二月一日，发展局局长行使行政长官所授予的权力，根据条例第 3(1)(a) 条，指示城规会扩大将军澳分区计划大纲图的规划区范围，以涵盖拟从清水湾郊野公园内剔出的一块用地，以便辟作拟议的新界东南堆填区扩展部分。二零一零年二月二日，行政长官会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(ii) 条，把分区计划大纲核准图编号 S/TKO/17 发还城规会以作出修订。城规会其后对图则作出两次修订，并根据条例第 5 或第 7 条予以展示，以供公众查阅。对图则作出的修订包括把清水湾郊野公园约 5 公顷的土地剔出将军澳分区计划大纲图的规划区范围。
- 2.8 二零一二年四月十七日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a) 条，核准将军澳分区计划大纲草图，该核准图其后重新编号为 S/TKO/20。二零一四年四月二十九日，行政长官会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(ii) 条，把《将军澳分区计划大纲核准图编号 S/TKO/20》发还城规会以作出修订。二零一四年五月十六日，图则发还一事根据条例第 12(2) 条在宪报公布。
- 2.9 二零一五年二月二十七日，城规会根据条例第 5 条，展示《将军澳分区计划大纲草图编号 S/TKO/21》，以供公众查阅。该图所收纳的修订，主要包括把第 85 区的一块用地由「其他指定用途」注明「污水处理厂」地带改划为「政府、机构或社区(9)」地带，以便作拟议数据中心发展。此外，该图亦显示行政长官会同行政会议根据《道路(工程、使用及补偿) 条例》批准的将军澳－蓝田隧道及将军澳跨湾连接路的道路方案，以供参考。
- 2.10 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，核准将军澳分区计划大纲草图，该核准图其后重新编号为 S/TKO/22。二零一五年十二月十一日，城规会根据条例第 9(5) 条展示《将军澳分区计划大纲核准图编号 S/TKO/22》，以供公众查阅。二零一六年四月五日，行政长官

会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(ii) 条，把《将军澳分区计划大纲核准图编号 S/TKO/22》发还城规会以作出修订。二零一六年四月十五日，图则发还一事根据条例第 12(2) 条在宪报公布。

- 2.11 二零一六年六月二十四日，城规会根据条例第 5 条，展示《将军澳分区计划大纲草图编号 S/TKO/23》，以供公众查阅。该草图所收纳的修订是把将军澳第 137 区东南部的一块用地作海水化淡厂用途。此外，该草图亦显示行政长官会同行政会议根据《道路(工程、使用及补偿)条例》批准的将军澳进一步发展的将军澳第一期堆填区基础设施工程道路方案，以供参考。
- 2.12 二零一七年三月十四日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a) 条，核准将军澳分区计划大纲草图。该核准图其后重新编号为 S/TKO/24。二零一七年三月二十四日，城规会根据条例第 9(5) 条展示《将军澳分区计划大纲核准图编号 S/TKO/24》，以供公众查阅。二零一七年六月二十七日，行政长官会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(ii) 条，把《将军澳分区计划大纲核准图编号 S/TKO/24》发还城规会以作出修订。二零一七年七月七日，图则发还一事根据条例第 12(2) 条在宪报公布。
- 2.13 二零一七年八月十一日，城规会根据条例第 5 条，展示《将军澳分区计划大纲草图编号 S/TKO/25》，以供公众查阅。该图所收纳的修订旨在把五块用地由「绿化地带」改划为「住宅(甲类)7」地带，以发展公共房屋。该五块用地包括第 114 区将军澳村以北的用地、第 111 区影业路西北面的用地、第 35 及 108 区昭信路以南的用地、第 113 区鱿鱼湾村以西的用地及第 106 区香港电影城以东的用地。
- 2.14 城规会于二零一八年五月十日和二零一八年六月二十一日根据条例第 6B(1) 条考虑各项申述及意见后，决定建议对《将军澳分区计划大纲草图编号 S/TKO/25》作出修订，把将军澳村以北的用地由「住宅(甲类)7」地带改划为「绿化地带」。二零一八年七月十三日，该分区计划大纲草图的建议修订根据条例第 6C(2) 条展示，以供公众查阅。
- 2.15 二零一八年十月十六日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a) 条，核准将军澳分区计划大纲草图，其后该图重新编号为 S/TKO/26。二零一八年十月二十六日，《将军澳分区计划大纲核准图编号 S/TKO/26》根据条例第 9(5) 条展示，以供公众查阅。二零一九年十二月十七日，行政长官会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(ii) 条，把《将军澳分区计划大纲核准图编号 S/TKO/26》发还城规会以作出修订。二零一九年十二月二十七日，图则发还一事根据条例第 12(2) 条在宪报公布。

- 2.16 二零二零年六月十九日，城规会根据条例第 5 条，展示《将军澳分区计划大纲草图编号 S/TKO/27》，以供公众查阅。该图所收纳的修订主要包括把百胜角通风大楼及其毗连的土地，由显示为「百胜角港铁通风大楼」和划为「绿化地带」的地方，改划为「住宅(甲类)8」地带。
- 2.17 二零二一年六月一日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a)条，核准将军澳分区计划大纲草图。该核准图其后重新编号为 S/TKO/28。二零二一年六月十八日，城规会根据条例第 9(5)条展示《将军澳分区计划大纲核准图编号 S/TKO/28》，以供公众查阅。
- 2.18 二零二三年九月八日，发展局局长根据条例第 12(1A)(a)(ii)条，把《将军澳分区计划大纲核准图编号 S/TKO/28》发还城规会作出修订。二零二三年九月十五日，图则发还一事根据条例第 12(2)条在宪报上公布。
- 2.19 二零二三年十二月二十九日，城规会根据条例第 5 条，展示《将军澳分区计划大纲草图编号 S/TKO/29》(下称「该图」)，以供公众查阅。该图所收纳的修订项目，是把一块位于影业路的用地由「综合发展区」地带改划为「其他指定用途」注明「电影制作室及有关用途」地带，以及将另一块位于坑口道的用地由「住宅(丙类)1」地带改划为「住宅(丙类)2」地带。

### 3. 拟备该图的目的

- 3.1 该图旨在显示将军澳区内的概括土地用途地带和主要运输网，以便把该区内的发展和重建计划纳入法定规划管制之内。为使将军澳新市镇发展成为一个均衡的社区，当局有必要施行这项管制。
- 3.2 该图显示规划区内的概括发展原则。该图是一小比例图，因此进行详细规划和发展时，道路和香港铁路的路线，以及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土地的概括用途地带，因此有些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，例如限为非建筑用地或限于用作花园、斜坡维修及通道等用途的地方。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。在这些地带内进行发展，应限制在已获批发展权的屋地内，以保存将军澳地区的特色和景致，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》，分别说明规划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 规划区（下称「该区」）位于新界东南西贡区南部，面积约为 1 718 公顷。该区的范围东抵清水湾半岛，南及将军澳湾，西达蓝田和秀茂坪区，北接井栏树和香港科技大学。该区的北面、东面和西面均为陡峭的山丘，在地理上与东九龙和清水湾半岛分隔。
- 5.2 该区的界线在图上以粗虚线显示。为方便规划和查阅，该区已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 417 700 人。该区的规划人口预计约为 473 900 人。

#### 7. 城市设计纲领

- 7.1 将军澳是第三代新市镇。香港铁路将军澳支线通车后，将军澳的交通更为方便。为善用此优势，宝琳、坑口、将军澳、调景岭及将军澳南部香港铁路车站附近均进行高密度发展，这些地区又各自成为地区中心，设有零售和配套设施。新市镇的东南部已预留作指定用途，以配合全港的需要。有关用途包括第 87 区的将军澳创新园、第 137 区的深水海旁工业和海水化淡厂，以及第 77、101、105 和 137 区的堆填区及堆填区扩展部分。
- 7.2 根据二零零五年完成的可行性研究所载的建议，当局已制订城市设计纲领，主要针对市中心南部、调景岭和百胜角地区的新发展区，为规划土地用途、城市设计形式及休憩用地作出指引，务使各项发展和谐协调，层次分明，以配合新市镇临海及位处山谷的独特环境。

- 7.3 城市设计纲领会善用市中心南部新发展区的发展机会，建立创新并别具一格的海旁区，利用附近郊野公园和将军澳湾的天然景观在视觉和地理上的鲜明关系，凸显该区独特的面貌。该纲领亦会透过推广水上活动和康乐用途来充分发挥现有东面水道和将军澳湾的发展潜力。首要目标是建立一个优质而朝气蓬勃的消闲康乐地带，供将军澳居民和游客使用。当局会提供全面的行人通道和休憩用地网络，把市中心南部、调景岭和百胜角地区的新发展区与毗邻地区紧密连系，再配合建筑设计和绿化环境工程，为将军澳建立良好的公众形象。
- 7.4 城市设计纲领所建议的新发展区具备下列主要特色：
- (a) 减低原先建议市中心南部和调景岭的人口密度；
  - (b) 建筑物高度向海旁方向递减，调整海旁地区的建筑物高度，使新发展高低疏密有致；
  - (c) 海旁位置不设道路，推广一个方便行人使用及更具吸引力的海旁地区；
  - (d) 辟设「中央大道」连接毗邻香港铁路将军澳站的商业及娱乐中心和海旁地区。「中央大道」是设计成休憩用地的园景绿化走廊，设有零售设施；
  - (e) 兴建优质海滨公园和海滨长廊，作相关消闲和商业用途；
  - (f) 沿毗邻东面水道的园景绿化走廊兴建新的河畔公园，连接海旁地区，鼓励进行各种动态及静态康乐用途；
  - (g) 在东面水道和将军澳湾进行水上活动和康乐用途；
  - (h) 保留全面的通风廊系统，适当安排休憩用地、低层政府、机构或社区设施和主要道路的位置，改善新市镇的通风情况；
  - (i) 在位于宝邑路与 P2 路交界的新市镇西部门廊辟设别具特色的文娱区和政府、机构或社区建筑群；
  - (j) 透过兴建分区公园和提供邻舍休憩用地，为人口较稠密的地区(例如调景岭)提供「呼吸空间」；
  - (k) 鼓励建立生气洋溢的街景和进行各种活动，避免采用平台式发展以减少部分发展地带变成暮气沉沉；以及
  - (l) 兴建设计成地标式特色大桥的跨湾连接路。

## 8. 土地用途地带

### 8.1 综合发展区：总面积 34.45 公顷

8.1.1 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。设立此地带的另一目的，是把面积较大的土地划作综合发展或重建用途，而当当局可透过提交总纲发展蓝图的制度，加强对地带内发展计划的规划管制。地带内的发展须符合总楼面面积限制。为了提供弹性让发展项目能采用较具创意的设计以配合个别地盘的特点，城规会可透过规划许可审批制度，考虑略为放宽这些限制；城规会按个别发展计划在规划上优越之处，作出考虑。

8.1.2 「综合发展区」用地旨在促进综合发展，包括兴建香港铁路车厂、香港铁路车站、附连物业和辅助社区设施。在这块「综合发展区」用地内进行发展或重建计划，最大住用总楼面面积不得超过 1 612 800 平方米，而主要作零售用途的最大非住用总楼面面积则不得超过 40 000 平方米。

8.1.3 依据条例第 4A(1)条，任何拟于此地带内进行的发展计划，都必须根据条例第 16 条，向城规会申请规划许可。除非另有规定，否则申请人须根据条例第 4A(2)条拟备总纲发展蓝图，并连同环境、交通和其他有关的评估报告和该图《注释》规定的其他资料，一并呈交城规会核准。依据条例第 4A(3)条，核准总纲发展蓝图的复本将可供公众查阅。

### 8.2 商业／住宅：总面积 20.07 公顷

8.2.1 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为经常准许的用途。

8.2.2 划作此地带的土地，主要集中在市中心区，以及因香港铁路将军澳线通车而交通更便捷的各个地区中心。

### 8.3 住宅(甲类)：总面积 152.68 公顷

8.3.1 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。



- 8.3.2 此地带覆盖区内主要类别的住宅用地，其中包括公共租住屋村、居者有其屋计划屋苑、私人机构参建居屋计划屋苑、夹心阶层住屋计划屋宇、住宅发售计划屋宇、资助出售房屋和私人住宅发展的土地。在建筑物的最低三层(包括一层或多层地库)，以及现有建筑物特别设计的非住宅部分，有当然权利进行的商业用途包括食肆、办公室、商店及服务行业等。
- 8.3.3 现有的公共租住屋村包括第 5 区的翠林村、第 14 区的宝林村、第 23 区的景林村、第 34 区的明德村、第 39 区及 41 区的厚德村、第 59 区的尚德村、第 65 区的怡明村、第 73 区的健明村和第 74 区的彩明苑其中一部分。此外，13 个居者有其屋计划屋苑和四个私人参建计划屋苑已经落成。该 13 个居屋苑分别为第 6 区的景明苑、第 14 区的英明苑、第 21 区的欣明苑、第 23 区的浩明苑、第 34 区的显明苑和煜明苑、第 39 区的裕明苑、第 41 区的颂明苑、第 34/44 区的和明苑、第 57 区的唐明苑、第 59 区的广明苑和宝明苑，以及第 74 区的彩明苑其中一部分；四个私人机构参建居屋计划屋苑则分别为第 30 区的富宁花园、第 40 区的安宁花园、第 55 区的富康花园和第 65 区的宝盈花园。
- 8.3.4 现有的夹心阶层住屋计划屋苑包括第 13 区的怡心园、第 18 区的旭辉台和第 24 区的叠翠轩。第 19 区的茵怡花园是由香港房屋协会发展的现有公共屋村暨住宅发售计划屋苑。至于第 73 区的翠岭峰，则是现有的资助出售房屋发展项目。
- 8.3.5 先前位于第 73 和 74 区的调景岭平房区已经清拆，有关土地主要用作发展公共租住屋邨、资助出售房屋和私人住宅。
- 8.3.6 此地带内有八个支区，各有不同的发展限制：

(a) 住宅(甲类)1：1.49 公顷

在第 73 区健明村西南面的一块土地被划为「住宅(甲类)1」支区。在此支区内进行发展，最高住用和非住用地积比率限制分别为 5.5 倍和 0.5 倍，最高建筑物高度限制为主水平基准上 138 米。这块土地附近有政府、机构或社区的低层发展，为减低对视觉效果造成影响，发展项目须采用建筑物高度分级的概念。

(b) 住宅(甲类)2 : 6.60 公顷

在第 66 区宝邑路以南的两块土地被划为「住宅(甲类)2」支区。在此支区内进行发展，最高住用和非住用地积比率分别为 5 倍和 0.5 倍，最大上盖面积为 50%，最高建筑物高度为主水平基准上 100 米。除可利用平台作纾缓宝邑道之噪音用途外，应尽量避免在这些土地进行平台式的发展，另外，建筑形式和建筑物高度须互相配合，令建筑形式多样且饶富趣味，并建立活动/发展地带。鼓励在直接面向中央大道行人专区的地带界线设置零售和商业设施。天晋二期、天晋三 A 期、天晋三 B 期、The Parkside 及嘉悦坐落在此支区。

(c) 住宅(甲类)3 : 3.04 公顷

在第 65 区宝盈花园东面的一块土地被划为「住宅(甲类)3」支区。在此支区内进行发展，最高住用和非住用地积比率限制分别为 4 倍和 0.5 倍，最大上盖面积限制为 50%，最高建筑物高度限制为主水平基准上 100 米。在此支区南部的地面已提供面积为 4 600 平方米的公众休憩用地，作为分隔毗邻非住宅发展的缓冲区，并可应付区内居民的需求。同时，在此支区内避免平台式及如屏风般的发展，以配合市中心南部地区的整体城市设计概念。公共租住屋邨怡明邨坐落在此支区。

(d) 住宅(甲类)4 : 3.54 公顷

在第 65 区东面水道西面的一块土地被划为「住宅(甲类)4」支区。在此支区内进行发展，最高住用和非住用地积比率限制分别为 3 倍和 0.5 倍，最大上盖面积为 50%。为求达至建筑物高度会向海旁方向递减，在此支区内，设有不同的建筑物高度限制(即(a)区订明为主水平基准上 65 米及(b)区则为主水平基准上 35 米)。为了沿海滨长廊建立多采而饶富趣味的活动区，鼓励把海滨长廊旁边的土地设计成「城市庭院」的露天用地，以供公众使用。建议可在这些露天用地辟设康乐和娱乐用途(例如露天茶座、休憩处和花园)。私人住宅发展 Savannah 和居者有其屋计划屋苑雍明苑坐落在此支区。

(e) 住宅(甲类)5 : 3.67 公顷

在第 66 区唐俊街和唐贤街沿线分别毗邻市镇广场和海滨公园的两块土地被划为「住宅(甲类)5」支

区。两块土地的最高住用和非住用地积比率分别为 3 倍和 0.5 倍，最大上盖面积为 50%，最高建筑物高度为主水平基准上 65 米。面向市镇广场和海滨公园的土地，周边位置应发展零售和商业活动。帝景湾和海天晋坐落在此支区。

(f) 住宅(甲类)6：9.36 公顷

在第 68 区的两块土地被划为「住宅(甲类)6」支区，其中一块位于唐俊街旁，在东面水道西面；另一块则位于唐贤街旁，在文娱区南面。两块土地的最高住用和非住用地积比率分别为 2 倍和 0.5 倍，最大上盖面积为 50%。为求达至建筑物高度会向海旁方向递减，在此支区内同样设有不同的建筑物高度限制(即(a)区为主水平基准上 50 米，(b)区为主水平基准上 35 米及(c)区则为主水平基准上 60 米)。就两块土地的(c)区订定有关建筑物高度限制，目的是方便兴建一座具特色的塔，令海旁的建筑物高低有致。鼓励沿海滨长廊辟设「城市庭院」，与「住宅(甲类)4」支区的情况类似。Capri、蓝塘傲、海翩汇和 Monterey 均坐落在此支区。

(g) 住宅(甲类)7：7.26 公顷

四块被划为「住宅(甲类)7」支区的土地包括第 111 区影业路西北面的用地、第 35 及 108 区昭信路以南的用地、第 113 区鱿鱼湾村以西的用地及第 106 区香港电影城以东的用地。在此支区内进行发展，最高地积比率为 6.5 倍，最高建筑物高度为该图所订明的高度(以主水平基准上多少米计算)。

(h) 住宅(甲类)8：0.45 公顷

在第 108 区昭信路以南的一块土地被划为「住宅(甲类)8」支区。此支区的规划意向，是在现有的百胜角通风大楼上盖兴建住宅。在此支区内进行发展，最高地积比率为 6 倍，最高建筑物高度为主水平基准上 130 米。在计算地积比率时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作政府规定的铁路设施，可免计算在内。

8.3.7 「住宅(甲类)4」、「住宅(甲类)5」和「住宅(甲类)6」支区内的五块土地的规划意向，是供发展与海旁相关的商业和住宅用途。这些用地可用作混合发展，包括兴建优质住宅项目附连零售、其他商业、消闲和娱乐设施，促进各类活动，并创造一个独特、饶富趣味并具有生

气的海旁地带，供区内居民和游客使用。这些支区内的建筑物高度设有不同限制，目的是令每块土地内的建筑物高低有致。

- 8.3.8 当局已在唐贤街和唐俊街的「住宅(甲类)5」支区内辟设数条 24 小时行人专用通道。这些通道一般为非建筑用地，并属于大部分行人喜欢选择行走的路线，可引导行人前往中央大道和海滨长廊。
- 8.3.9 在「住宅(甲类)2」、「住宅(甲类)3」、「住宅(甲类)4」、「住宅(甲类)5」和「住宅(甲类)6」支区内避免进行平台式及如屏风般的发展，以确保与市中心南部地区的整体城市设计概念互相协调，特别是鼓励建立生气洋溢的街景和进行活动。为达成此目标，须确保计算上盖面积时，停车场设施、上落客货设施、机房、管理员办事处和管理员宿舍，以及康乐设施的楼面空间(倘设于地面以上)，亦须计算在内。为尽量减低对通风情况可能造成的不良影响，鼓励发展在设计方面采取适当措施，包括降低平台高度；增加平台的透风度；增加建筑物之间的距离；划出非建筑用地辟设通风廊，以改善通风情况；以及因应盛行风的风向调整建筑物及平台位置，尽量避免阻碍空气流通。
- 8.3.10 为了提供弹性让发展项目能采用较具创意的设计以配合个别地盘的特点，城规会可透过规划许可审批制度，考虑略为放宽各支区的地积比率／上盖面积／建筑物高度限制，及／或略为调整在「住宅(甲类)4」支区内的(a)／(b)区及／或在「住宅(甲类)6」支区内的(a)／(b)／(c)区的界线；城规会会按个别发展计划在规划上优越之处，作出考虑。
- 8.3.11 当局已就「住宅(甲类)7」支区内各用地的发展进行空气流通专家评估(二零一七年)。评估结果显示，在各用地(第 35 及 108 區昭信路以南的用地除外)采取一些设计方面的措施(包括在指定地方辟设建筑物间距及休憩用地)，将可减轻发展项目可能在空气流通方面对四周风环境造成的影响。当局须在详细设计阶段进行定量空气流通评估。规划大纲已订明有关设计方面的措施和定量空气流通评估的规定，以供落实执行。
- 8.3.12 当局已在二零一九年就「住宅(甲类)8」支区内用地的发展进行定量空气流通评估。该评估提出多项缓解措施，包括后移平台楼层和把两幢住宅大厦从昭信路后移；在平台下方和百胜角通风大楼对上的地方增添可透性元素；以及在两幢住宅大厦之间预留 15 米阔的建筑物间距。日后的发展商在详细设计阶段敲定未来的发展计划时，应考虑空气

流通评估所建议的这些缓解措施，以减轻发展项目可能造成的影响。

8.4 住宅(乙类)：总面积 4.49 公顷

8.4.1 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。

8.4.2 该区共有两块土地划作此地带，一块位于第 4 区的康盛花园，另一块位于第 51 区的清水湾半岛（香港氧气厂旧址）。

8.5 住宅(丙类)：总面积 0.66 公顷

8.5.1 此地带的规划意向，主要是作优质、低至中层的住宅发展；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。

8.5.2 此地带内有两个支区，每个支区必须符合地积比率、建筑物高度及／或上盖面积的管制规定，以确保在支区内进行的发展或重建能配合附近环境的一般特色。

(a) 住宅(丙类)1：0.32 公顷

这个支区内的的发展，最高地积比率为 0.6 倍、最大上盖面积为 30%，以及最高建筑物高度为一层开敞式停车间上加两层，或不得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。一块位于第 92 区的土地坐落在此支区内。

(b) 住宅(丙类)2：0.34 公顷

这个支区内的的发展，最高地积比率为 1 倍和最高建筑物高度为一层开敞式停车间上加四层，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。一块位于第 36 区的土地坐落在此支区内。

8.5.3 城规会如接获根据条例第 16 条提出的申请，可考虑略为放宽上述地积比率／上盖面积／建筑物高度的限制。订立这项规定的目的，是让城规会可以考虑一些并非完全符合所订限制，但在建筑物的布局设计上符合该区的规划目标，而且又可带来额外裨益的发展建议，例如有助保育具重要环境价值的自然景物或丰茂植物的计划。城规会将按个别情况考虑每宗申请。

8.6 住宅(戊类)：总面积 4.00 公顷

- 8.6.1 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。
- 8.6.2 第 85 区毗邻石角路的两块土地均划作此地带。在此地带内进行发展，最高地积比率为 5 倍，最高建筑物高度为 130 米。为了提供弹性让发展项目能采用较具创意的设计以配合个别地盘的特点，城规会可透过规划许可审批制度，考虑略为放宽建筑物高度限制；城规会会按个别发展计划在规划上优越之处，作出考虑。峻滢、峻滢 II 及海茵庄园坐落在此地带。
- 8.6.3 发展商必须提交足够资料，证明新的住宅发展符合环境标准，并会在有需要时采取适当的缓解措施，以解决工业楼宇与住宅楼宇为邻可能产生的问题，以及解决土地可能受到污染和邻近香港铁路一段露天路轨产生噪音的问题。当局亦规定，在这两块土地进行的新住宅发展，必须兴建两条行人天桥，分别横跨环保大道和石角路，以便把这两块土地与第 86 区的「综合发展区」连接起来。
- 8.6.4 在此地带内的现有工业用途，仍会获当局容忍，但日后如拟进行重建，则不得进行新的工业发展，以避免在重建过程中，工业楼宇与新住宅楼宇为邻的问题仍继续存在，甚至更趋恶化。在现有的工业楼宇内，不得进行涉及厌恶性行业的新发展。如欲把现有工业楼宇内的非工业用途转作工业用途（非污染工业用途除外），则必须先取得城规会的许可。此外，商业用途（获准在现有工业楼宇特别设计的非工业部分进行者除外）必须向城规会申请许可。在工业楼宇重建为非工业楼宇后，在最低三层（包括一层或多层地库），以及现有建筑物特别设计的非住宅部分，有当然权利进行商业用途。

8.7 乡村式发展：总面积 22.03 公顷

- 8.7.1 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。

8.7.2 为保存乡村风貌，此地带内日后的发展或重建计划，除非另有订明，否则最高建筑物高度不得超过三层（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则。为了提供弹性让发展项目能采用较具创意的设计以配合个别地盘的特点，城规会可透过规划许可审批制度，考虑略为放宽建筑物高度限制；城规会会按个别发展计划在规划上优越之处，作出考虑。

8.7.3 此地带内的现有乡村包括第7区的将军澳村、第123区的茅湖仔村和第109区的半见村，还包括在第22区重建的鱿鱼湾村、在第31区重建的坑口村和第35区重建的佛头洲和田下湾村。此外，当局在第8区内预留了一块土地，供将军澳村日后扩展之用。

8.8 政府、机构或社区：总面积 142.56 公顷

8.8.1 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。

8.8.2 此地带内有数个支区，各有不同的建筑物高度限制，以确保在这些支区内进行的发展符合新市镇的整体城市设计概念：

(a) 政府、机构或社区(1)：5.16 公顷

在此支区内进行发展，最高建筑物高度限制为75米。当局已在此支区内预留一块位于第67区内的土地，用作发展文娱区。文娱区包括一座文娱馆／会堂、入境事务处总部、政府联用办公大楼、联用综合大楼连街市及公众停车场设施。在这块土地会兴建地标式的建筑物，以便在此显著位置设置具象征意义的「门廊」。这地点连同拟在第72区P2路西面兴建的政府、机构或社区建筑群，将会构成新市镇的西部门廊。

(b) 政府、机构或社区(2)：2.42 公顷

在此支区内进行发展，最高建筑物高度限制为55米。现于第74区彩明苑南面的香港知专设计学院及职业训练局香港专业教育学院（李惠利）校舍位于此支区内。

(c) 政府、机构或社区(3)：2.50 公顷

在此支区内进行发展，最高建筑物高度限制为 45 米。有两块土地属于此支区，其中一块紧接第 73 区港铁调景岭站西北面，包括两所由明爱白英奇专业学校和明爱专上学院运作的专上学院；另一块位于第 65 区内，已预留用作兴建政府综合大楼，可能会作康乐及其他用途。

(d) 政府、机构或社区(4)：8.08 公顷

在此支区内进行发展，最高建筑物高度限制为 40 米。有四块土地位于此支区内，其中一块位于第 72 区 P2 路西面，已预留用作兴建政府、机构或社区建筑群(包括社会福利综合大楼、警署、部门宿舍连消防局暨救护站及垃圾收集站)。政府、机构或社区建筑群内的建筑形式应别具一格，风格须与第 67 区的文娱区互相协调，使该位置形成地标式的门廊。在第 78 区的「政府、机构或社区(8)」支区的东面，另有一块位于第 106 区的土地，用作消防处部门宿舍。其余两块土地位于市中心南部，包括现时在第 65 区的两间学校、在第 67 区的法国国际学校和计划兴建的一间中学。

(e) 政府、机构或社区(5)：0.33 公顷

在此支区内进行发展，最高建筑物高度限制为 10 米。当局已在此支区内预留第 68 区的一块土地兴建电话机楼。此外，另有一块在第 77 区东南部的土地位于此支区内，该处现设有气体及渗滤污水处理站，用途是从将军澳第一期堆填区抽取气体及渗滤污水，把这些物质的数量控制在可接受水平。

(f) 政府、机构或社区(6)：0.05 公顷

在此支区内进行发展，最高建筑物高度限制为 5 米。第 77 区的一块土地位于此支区内，已预留用作兴建污水抽水站。此污水抽水站把从将军澳第一期堆填区收集的污水运往设于环保大道底下的现有污水干渠。

(g) 政府、机构或社区(7)：16.11 公顷

此支区包括一块位于百胜角(第 78 区)的土地，用作消防及救护学院。在此支区的(a)区内进行发展，最高建筑物高度限制为主水平基准上 100 米



(一座消防救援训练塔除外，该塔的高度可达主水平基准上 114 米)。在此支区的(b)区内进行发展，最高建筑物高度限制为主水平基准上 120 米。

(h) 政府、机构或社区(8)：6.05 公顷

在此支区内进行发展，最高建筑物高度限制为主水平基准上 106 米。此支区包括一块位于百胜角(第 78 区)的土地，已计划兴建中医医院和政府中药检测中心。

(i) 政府、机构或社区(9)：6.87 公顷

在此支区内进行发展，最高建筑物高度限制为主水平基准上 60 米(一座通讯塔除外，该塔的高度可达主水平基准上 76 米)。第 85 区一块用地已预留作兴建香港电台新广播大楼，而两间数据中心的用地亦位于此支区内。为了与邻近用作广播、创意及科技工业的地区产生集聚效应，在此支区内进行资讯科技及电讯相关的用途是准许的。

8.8.3 「政府、机构或社区」地带支区的特定建筑物高度限制(以米为单位计算，或以米为单位从主水平基准起计算)主要是用以反映已规划的发展的建筑物高度。有关限制已收纳在该图内，为该区提供视觉调剂和缓冲空间。

8.8.4 为了提供弹性让发展项目能采用较具创意的设计以配合个别地盘的特点，城规会可透过规划许可审批制度，考虑略为放宽各支区的建筑物高度限制；城规会会按个别发展计划在规划上优越之处，作出考虑。

8.8.5 除以上所述外，该区现有或计划辟设的其他主要政府、机构或社区设施包括：

(a) 分布于各区的现有或拟议的中小学；

(b) 分布于各区的多元化社区设施，例如大会堂、图书馆、室内康乐中心、社区中心、护理安老院和宗教机构；

(c) 第 27 和 32 区的医院；

(d) 第 22、44、56 和 67 区的诊疗所；

(e) 第 21 和 72 区的警署；

- (f) 第 10、72 和 87 区的消防局及／或救护站；
- (g) 第 22、72、106 和 123 区的政府员工宿舍；
- (h) 第 122 区的中华基督教青年会青年营；
- (i) 第 11、24、39、56、72 和 115 区的电力支站；
- (j) 第 26 和 68 区的电话机楼；
- (k) 第 5 和 120 区的抽水站；
- (l) 分布于各区的配水库；以及
- (m) 第 106 区用于电影前期和后期制作的电影制作室。

#### 8.9 休憩用地：总面积 190.80 公顷

- 8.9.1 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。
- 8.9.2 第 72 区内两块在 P2 路旁的土地拟用作辟设调景岭公园，包括横越低于地面的 P2 路的园景绿化行人桥面。由于附近有高密度发展，此休憩用地可作为视觉调剂区，并可经海滨长廊连接第 68 区的海滨公园。
- 8.9.3 在面向将军澳湾的第 68 区中央部分拟辟设一个海滨公园，连接拟在北面第 66 区辟设的市镇广场。拟议海滨公园主要用作静态康乐用途，公园会采用优质园景绿化设计，以凸显新市镇的独特形象。拟议的市镇广场主要作为市区文娱用地，提供地方供公众进行聚会及其他活动。
- 8.9.4 建议在第 66 区宝邑路及香港铁路将军澳站南面的一块半圆形土地辟设休憩／绿化广场，为附近居民及游客提供康乐场地，并作为缓冲区，分隔香港铁路将军澳站及日后在第 66 区进行的住宅发展。
- 8.9.5 第 66 区的中央大道拟设于宝邑路南面的休憩／绿化广场和市镇广场之间，作为连接市中心北部和海旁地区的主要通道。拟议中央大道主要作为园景绿化走廊，设计成休憩用地，两旁是设于毗邻「住宅(甲类)」地带的零售发展区，配置优质园景绿化设施。城规会可透过规划许可审批制度，考虑批准经营商店及服务行业 and 食肆(包括露天茶座)。

- 8.9.6 拟在第 65 区沿东面水道兴建河畔公园，并在第 68 区沿将军澳湾辟设海滨长廊。这些土地会提供多种静态康乐设施及相关发展机会。城规会可透过规划许可审批制度，考虑批准经营露天茶座。
- 8.9.7 第 77 和 105 区的堆填区已停止运作和修复。第 101 和 137 区的堆填区在堆填及修复工程完成后，将发展作主要休憩用地。不过，任何拟于这些堆填区的 250 米咨询区内进行的发展，均须包括符合环境保护署要求的堆填区沼气危险评估。
- 8.9.8 当局已经在第 12、24、25、37、40、73 和 74 区提供休憩用地，和预留另一块在第 51 区的土地作为供附近居民使用的康乐场地。

休憩用地(1)：16.79 公顷

- 8.9.9 在「休憩用地(1)」地带支区内，「康体文娱场所」及「图书馆」属经常准许的用途。第 45 区的市镇公园提供多种动态和静态康乐设施，亦设有一个运动场及一个室内单车场暨体育馆。第 74 区的休憩用地设有体育中心连图书馆。此支区的划分，让第 45 区的室内单车场暨体育馆及第 74 区的体育中心连图书馆在位置和设计方面可具弹性。第 45 区的室内单车场暨体育馆及第 74 区的体育中心连图书馆的建筑物高度，均没有超出地面以上 30 米。

休憩用地(2)：100.54 公顷

- 8.9.10 第 101 和 137 区的堆填区位于「休憩用地(2)」地带支区内。「休憩用地(2)」地带的区划，主要是反映堆填区用地的长远规划意向，在堆填区停止运作和修复后，有关用地将作休憩用途，但在过渡期间准许作堆填区用途。
- 8.9.11 在进行详细规划时，当局会在住宅地带内提供更多邻舍休憩用地。不过，这些休憩用地并没有在该图上显示。

8.10 康乐：总面积 65.85 公顷

- 8.10.1 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。位于此地带内的第 77 区将军澳第一期堆填区，有部分地方已发展作康乐用途，包括环保大道宠物公园和赛马会香港足球总会足球训练中心。

8.10.2 由于堆填区的土地有发展限制，在此地带内进行发展，最高地积比率为 0.1 倍，最高建筑物高度为一层。为了让发展项目得以灵活设计，城规会可透过规划许可审批制度，考虑略为放宽地积比率／建筑物高度的限制；城规会会按个别发展计划在规划上优越之处，作出考虑。另外，任何拟于堆填区的 250 米咨询区内进行的发展，均须提交包括符合环境保护署要求的堆填区沼气危险评估，做法与其他堆填区土地类似。

8.11 其他指定用途：总面积 229.96 公顷

此地带标示已拨作或预留作下列指定用途的土地：

- (a) 当局已预留第 77 区将军澳第一期堆填区沿海旁位置发展水上活动中心。由于此地点位于显眼位置，而且堆填区土地有发展限制，在此地带进行发展，最高地积比率为 0.5 倍，最大上盖面积为 50%，而最高建筑物高度则为一层。为了让发展项目得以灵活设计，城规会可透过规划许可审批制度，考虑略为放宽地积比率／上盖面积／建筑物高度的限制；
- (b) 拟于第 68 区海旁设置两个突堤码头，供康乐／游乐船只及街渡停泊，以应付市民的需要，并进一步加强将军澳海湾及新市镇的水上康乐活动及旅游业发展潜力。此地带内的构筑物预计作低层低密度发展，通常是一层高，但须视乎设计而定。城规会可透过规划许可审批制度，考虑批准设置与饮食（包括露天茶座）及康乐和旅游业相关的商业设施。城规会会按个别发展计划在规划上优越之处，作出考虑。此外，鼓励码头采用特别及／或独特的设计，提供具吸引力的地点、休息和康乐用地，以及／或汇聚点和瞭望处，供游客享用；
- (c) 第 56 区的商业发展暨公共交通交汇处，此地点作为新市镇的娱乐中心，容纳多种娱乐、消闲和商业用途。此地点内某些住宅用途，已透过规划许可审批制度获城规会批准。有关发展项目名为天晋；
- (d) 第 17、38 和 73 区的商业／住宅发展暨公共交通交汇处；
- (e) 第 87 区的将军澳创新园，该区享有临海和邻近香港科技大学的地利之便；
- (f) 第 137 区的深水海旁工业用地，供需要海路进出的工业用；
- (g) 第 137 区东南部的拟议海水化淡厂，为公众人士提供所需食水；

- (h) 第 26 区的巴士厂；
- (i) 第 124 区的爆炸品贮存库；
- (j) 第 10 和 16 区的加油站，并可能包括汽车修理工场，但必须先取得城规会的规划许可；
- (k) 第 68 区的登岸梯级；
- (l) 第 85 区的污水处理厂；
- (m) 第 130 区的坟场，可从东九龙高超道前往；
- (n) 第 68 区的地下沙泥清理设施；
- (o) 第 128 区的将军澳－蓝田隧道拟议通风大楼；以及
- (p) 第 92 区主要是提供土地作电影制作室及有关用途，以促进电影制作和发行，以及其他相关功能。有关土地会重建为电影产业园，可包括电影拍摄及后期制作、研究及设计电影相关产品和技术、培训电影从业员、产品和版权交易，供电影业进行交流的设施以及相关工作室及宿舍。此地带的发展最高建筑物高度为七层。在计算最高楼层数目时，任何地库楼层可免计算在内。为了让发展项目得以灵活设计，城规会可透过规划许可审批制度，考虑略为放宽建筑物高度的限制。城规会会按个别情况，如地盘限制、树木保护、具创意的建筑设计，以及可加强用地的园境质素和美化区内环境的规划优点而作出考虑。为加强用地的园境质素，日后的发展商须按地契规定呈交园境方案。

#### 8.12 绿化地带：总面积 752.93 公顷

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，而城规会会参照有关的城规会规划指引，按个别情况审批每项发展计划。

## 9. 交通

### 9.1 道路

9.1.1 该图只显示区内的主要道路网，包括主干路、主要干路和区域干道。由于该图是一小比例图，图上并没有显示主要道路路口和区内通路的详细设计。

9.1.2 将军澳进一步发展的将军澳第一期堆填区基础设施工程道路方案所述的行人天桥在二零一五年七月二十一日获行政长官会同行政会议批准。根据条例第 13A 条，由行政长官会同行政会议根据《道路(工程、使用及补偿)条例》(第 370 章)所批准的道路方案，须当作为根据条例获得核准。在该图上显示的道路方案只供参考。

9.1.3 该区对外交通主要依赖将军澳隧道和将军澳－蓝田隧道；其他辅助道路包括宝琳路、影业路和连接清水湾道的坑口道。将蓝公路由将军澳－蓝田隧道和将军澳跨湾大桥组成，于二零二二年十二月十一日通车。跨湾大桥设计成特色大桥，由将军澳－蓝田隧道直接通往第 86 区、第 87 区的将军澳创新园和第 137 区的特别工业区。

## 9.2 香港铁路

除将军澳隧道和将军澳－蓝田隧道外，由蓝田至将军澳的香港铁路支线为该区提供另一条对外通路。港铁将军澳支线第一期工程包括兴建将军澳区内四个车站，即调景岭、将军澳、坑口和宝琳。这条支线已于二零零二年八月落成启用。这段香港铁路的路轨大部分设于地底，只有浩明苑至宝顺路一段是设于地面，并以构筑物围上，以免附近住宅区的民居受到香港铁路操作时发出的噪音滋扰，而构筑物的顶部为具园景特色的平台。这条支线的第二期工程包括通往将军澳南部的延线，以及第 86 区的车厂和康城站。车厂现已落成，而车站于二零零九年七月启用。

## 9.3 公共交通

除香港铁路支线外，该区的主要公共交通工具包括专利巴士、的士、绿色专线小巴和渡轮。此外，区内的主要地点亦设有／将会设有公共交通交汇处。

## 9.4 行人道和单车径网络

当局将设计单车径和行人道网络，以便单车和行人在区内流动。在主要的行人通道和单车径与行车道的交汇处，会建有分层的行人和单车过路处。市中心南部海旁的单车径及配套设施已建成。

# 10. 公用设施

## 10.1 食水及海水供应

10.1.1 该区已铺设食水供应和输送系统，以应付将军澳区内发展的需要。

10.1.2 除第 1、2、3、106、113 和 125 区的现有食水配水库外，当局建议扩建第 113 区的食水配水库，以配合该区的进一步发展。此外，第 120 区有一个食水抽水站。

10.1.3 除第 1 和 5 区的现有海水配水库及第 5 和 86 区的海水抽水站外，当局已预留土地，增建海水配水库和海水抽水站，以提供冲厕用水。

## 10.2 排水和污水收集

地面的雨水将经由两条主要暗渠排入海中。此外，该区亦会铺设一个陆上排水和防洪道系统，以应付豪雨和暗渠淤塞时所产生的问题。污水将经由第 108 和 78 区的污水管网络和一条污水隧道引入第 85 区的污水处理厂处理，然后再排入「净化海港计划第一期」的深层隧道输送系统中。这些设施将有足够容量应付现已规划的发展。

## 10.3 电力供应

10.3.1 电力公司将透过一个新的输电网络为该区提供电力，并已在第 11、24、39、56、72、86、87 和 115 区兴建电力支站。此外，当局已在第 137 区预留足够土地供日后兴建电力支站之用，以应付该区短期和长远的电力需求。

10.3.2 第 115 区设有一个输电量达 400 千伏特的电力支站。当局并已实施严格污染管制措施，以确保邻近住宅区的民居不会受到不良影响。

## 10.4 煤气供应

为该区各项发展供应煤气的网络，已从九龙经宝琳北路、将军澳隧道和清水湾道延建至该区。

## 10.5 电话服务

该区的电话服务是透过第 26 和 87 区的电话机楼提供。当局已在第 68 区内预留土地，增建一座电话机楼，以配合未来的需求。

## 11. 文化遗产

11.1 该区内有多座具历史和考古研究价值的建筑物／构筑物／遗址，其中包括第 135 区的西贡佛头洲（佛头洲现名为佛堂洲）税关遗址（已根据《古物及古迹条例》列为法定古迹）、同样位于第 135 区的佛头洲具考古研究价值的地点、佛头洲清代墓碑和佛头洲颓垣、第 22 区鱿鱼湾窑、第 35 区位于坑口的天后古庙（属三级历

史建筑物)、第 125 区的茅湖山观测台(属一级历史构筑物),以及第 132 区的魔鬼山军事设施(属二级历史构筑物)。

- 11.2 二零零九年三月十九日,古物咨询委员会(下称「古咨会」)公布一份载有 1 444 幢历史建筑的名单,当中该区部分建筑物/构筑物已获评级。古咨会也公布了该份 1 444 幢历史建筑名单以外的新项目。这些新项目有待古咨会作出评级。有关该份 1 444 幢历史建筑物名单和新项目的详情,已上载至古咨会的官方网站 <http://www.aab.gov.hk>。
- 11.3 任何发展/重建计划或用途地带的改划建议,如果有可能影响上述具考古研究价值的地点、已评级历史建筑物/构筑物、法定古迹、有待作出评级的新项目及其毗邻环境,须先征询古物古迹办事处的意见。如无法避免干扰这些具考古研究价值的地点和其他具考古潜藏的地方,则须由合资格的考古学家进行详细的考古影响评估。该考古学家须根据《古物及古迹条例》(第 53 章)就进行考古影响评估申请牌照,并在申请牌照前,向古物古迹办事处提交有关考古影响评估的建议,并取得该处的同意。

## 12. 规划的实施

- 12.1 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/重建都必须是图则所经常准许的;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。
- 12.2 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。地政总署负责批出土地。土木工程拓展署连同当事部门和工务部门如路政署和建筑署则负责协调各项公共工程项目。这些公共工程项目能否实施,须视乎资源调配情况而定。同时,在实施图则的过程中,当局亦会在适当时候征询西贡区议会的意见。
- 12.3 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,其中可能包括该区的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,以及规划署的专业事务部和



有关的地区规划处索取。申请书须夹附有关资料，供城规会考虑。

城市规划委员会  
二零二三年十二月