

白石角(東部)分區計劃大綱草圖編號 S/PSK/14

修訂項目

註釋

土地用途表

說明書

城市規劃委員會根據城市規劃條例 (第 131 章)
對白石角(東部)分區計劃大綱核准圖編號 S/PSK/13
所作修訂項目附表

I. 就圖則所顯示的事項作出的修訂項目

- A 項 — 把位於科學園路的一幅用地由「休憩用地」地帶改劃為「其他指定用途」註明「科學園(1)」地帶。

II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

- (a) 對《註釋》的說明頁第(7)(a)段作出修訂，即在圖則涵蓋範圍內的土地上，但在個別地帶《註釋》第二欄所載的用途或發展除外的經常准許的用途或發展，加入小型無人機起降設施的提供、保養或修葺工程。
- (b) 加入新的「其他指定用途」註明「科學園(1)」地帶的《註釋》及其發展限制和要求。
- (c) 刪除「住宅(乙類)1」、「住宅(乙類)2」、「住宅(乙類)5」及「住宅(乙類)6」地帶《註釋》第二欄用途內的「街市」，以符合《法定圖則註釋總表》。
- (d) 修訂「住宅(乙類)3」、「住宅(乙類)4」及「政府、機構或社區」地帶《註釋》第二欄用途內的「商店及服務行業」為「商店及服務行業(未另有列明者)」。
- (e) 修訂「政府、機構或社區」地帶《註釋》的「研究所、設計及發展中心」為「研究、設計及發展中心」，以符合《法定圖則註釋總表》。
- (f) 修訂「其他指定用途」註明「科學園」地帶及「其他指定用途」地帶(所有其他地點)《註釋》的規劃意向，以反映最新的規劃情況。
- (g) 對「住宅(乙類)5」及「住宅(乙類)6」地帶中文文本《註釋》的「備註」作出編輯修訂，以符合英文文本。

城市規劃委員會

2026 年 8 月 21 日

白石角(東部)分區計劃大綱草圖編號 S/PSK/14

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而擬備的草圖)

註釋

(注意：這份《註釋》是圖則的一部分。)

- (1) 這份《註釋》說明圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，以及須向城市規劃委員會申請許可的用途或發展。城市規劃委員會若批給許可，可能附加或不附加條件。須取得這種許可的人士，應以特定表格向城市規劃委員會提出申請。有關的特定表格可向城市規劃委員會秘書索取，填妥後送交城市規劃委員會秘書收。
- (2) 在進行這份《註釋》所載的用途或發展(包括經常准許及可獲批給許可的用途或發展)時，必須同時遵守一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他適用的政府規定。
- (3)
 - (a) 任何土地或建築物的現有用途，即使不符合圖則的規定，也無須更正，直至用途有實質改變或建築物進行重建為止。
 - (b) 任何用途的實質改變，或任何其他發展(就現有用途而對有關土地或建築物的發展作出輕微改動及／或修改是經常准許的，不在此限)或重建，則必須是圖則所經常准許的；或是如果必須先取得城市規劃委員會的許可，則須符合城市規劃委員會所批給許可的內容。
 - (c) 就上文(a)分段而言，「任何土地或建築物的現有用途」指－
 - (i) 首份涵蓋有關土地或建築物的法定圖則(下稱「首份圖則」)的公告在憲報刊登之前，
 - 已經存在的用途，而該項用途由展開以來一直持續進行；或
 - 與現有建築物有關並根據《建築物條例》獲得批准的用途或用途更改；以及
 - (ii) 在首份圖則公布之後，
 - 首份圖則或其後公布的任何一份圖則所准許的用途，而該項用途在有關圖則有效期內展開，而且自展開以來一直持續進行；或

- 與現有建築物有關並根據《建築物條例》獲得批准的用途或用途更改，而且在獲得批准之時，是當時有效的圖則所准許的。
- (4) 除城市規劃委員會另有訂明外，凡圖則經常准許或依據城市規劃委員會所批給許可而已經展開或實質改變用途，或已經進行發展或重建，則城市規劃委員會就該地點所批給的一切與用途或實質改變用途或發展或重建有關的許可，即告失效。
- (5) 進行詳細規劃時，路口、道路的路線，以及各個地帶的界線，可能需要略為調整。
- (6) 任何土地或建築物的臨時用途(預料為期不超過五年)，只要符合一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他政府規定，便屬經常准許的用途，無須符合有關地帶指定的用途或這份《註釋》的規定。預料為期超過五年的臨時用途，則必須符合有關地帶指定的用途或這份《註釋》的規定。
- (7) 以下是圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，但在個別地帶《註釋》第二欄所載的用途或發展則除外：
- (a) 植物苗圃、美化種植、休憩用地、避雨處、小食亭、道路、巴士／公共小型巴士車站或路旁停車處、單車徑、的士站、小型無人機起降設施、大溝渠、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭、電訊無線電發射站、自動櫃員機和神龕的提供、保養或修葺工程；
 - (b) 由政府統籌或落實的土力工程、地區小工程、道路工程、排污工程、渠務工程、環境改善工程、與海事有關的設施、水務工程(配水庫工程除外)及其他公共工程；以及
 - (c) 水道和墳墓的保養或修葺工程。
- (8) 圖上顯示為「道路」的地方，除上文第(7)段所載的用途或發展及下列用途或發展外，所有其他用途或發展必須向城市規劃委員會申請許可：
- 路旁車位。
- (9) 除非另有訂明，准許的用途和發展在同一地帶內的所有附帶建築、工程和其他作業，以及所有直接有關並附屬於准許用途和發展的用途，均是經常准許的，無須另行申請規劃許可。
- (10) 在這份《註釋》內，「現有建築物」指一間實際存在，並符合任何有關法例及有關政府土地契約條款的建築物(包括構築物)。

白石角(東部)分區計劃大綱草圖編號 S/PSK/14

土地用途表

	<u>頁次</u>
住宅(乙類)1	1
住宅(乙類)2	3
住宅(乙類)3	5
住宅(乙類)4	7
住宅(乙類)5	9
住宅(乙類)6	11
政府、機構或社區	13
休憩用地	14
其他指定用途	15

住宅(乙類)1

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶 條件或無附帶條件下獲准的用途
分層住宅	救護站
政府用途(只限報案中心、郵政局)	食肆
屋宇	教育機構
圖書館	政府垃圾收集站
住宿機構	政府用途(未另有列明者)
學校(只限設於特別設計的獨立校舍)	醫院
私人發展計劃的公用設施裝置	酒店
	機構用途(未另有列明者)
	場外投注站
	辦公室
	加油站
	娛樂場所
	康體文娛場所
	私人會所
	政府診所
	公廁設施
	公共車輛總站或車站
	公用事業設施裝置
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	可循環再造物料回收中心
	宗教機構
	學校(未另有列明者)
	商店及服務行業
	社會福利設施
	訓練中心

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作中等密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城市規劃委員會提出申請，或會獲得批准。

(請看下頁)

住宅(乙類)1(續)

備註

- (a) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 3 倍及最高建築物高度超過 30 米，或超過現有建築物的地積比率及高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 為施行上文(a)段而計算最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (c) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)段所述的地積比率／建築物高度限制。

住宅(乙類)2

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶 條件或無附帶條件下獲准的用途
分層住宅	救護站
政府用途(只限報案中心、郵政局)	食肆
屋宇	教育機構
圖書館	政府垃圾收集站
住宿機構	政府用途(未另有列明者)
學校(只限設於特別設計的獨立校舍)	醫院
私人發展計劃的公用設施裝置	酒店
	機構用途(未另有列明者)
	場外投注站
	辦公室
	加油站
	娛樂場所
	康體文娛場所
	私人會所
	政府診所
	公廁設施
	公共車輛總站或車站
	公用事業設施裝置
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	可循環再造物料回收中心
	宗教機構
	學校(未另有列明者)
	商店及服務行業
	社會福利設施
	訓練中心

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作中等密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城市規劃委員會提出申請，或會獲得批准。

(請看下頁)

住宅(乙類)2(續)

備註

- (a) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 3.5 倍及最高建築物高度超過 45 米，或超過現有建築物的地積比率及高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 為施行上文(a)段而計算最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (c) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)段所述的地積比率／建築物高度限制。

住宅(乙類)3

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
分層住宅 政府用途(只限報案中心、郵政局) 屋宇 圖書館 街市 政府診所 住宿機構 學校(只限設於特別設計的獨立校舍) 私人發展計劃的公用設施裝置	救護站 商營浴室／按摩院 食肆 教育機構 展覽或會議廳 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 醫院 酒店 機構用途(未另有列明者) 場外投注站 辦公室 加油站 娛樂場所 康體文娛場所 私人會所 公廁設施 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 可循環再造物料回收中心 宗教機構 學校(未另有列明者) 商店及服務行業(未另有列明者) 社會福利設施 訓練中心

除以上所列，在(a)建築物的最低三層，包括地庫；或(b)現有建築物特別設計的非住宅部分，而兩者均不包括全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層，經常准許的用途亦包括：

食肆
 場外投注站
 辦公室
 娛樂場所
 學校
 商店及服務行業

(請看下頁)

住宅(乙類)3(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作中等密度住宅發展。在建築物的最低三層，或現有建築物特別設計的非住宅部分，商業用途屬經常准許的用途。

備註

- (a) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高住用地積比率超過 3 倍，最高非住用地積比率超過 0.2 倍，以及最高建築物高度超過 30 米，或超過現有建築物的地積比率及高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 為施行上文(a)段而計算最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物的住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (c) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)段所述的地積比率／建築物高度限制。

住宅(乙類)4

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
分層住宅 政府用途(只限報案中心、郵政局) 屋宇 圖書館 街市 政府診所 住宿機構 學校(只限設於特別設計的獨立校舍) 私人發展計劃的公用設施裝置	救護站 商營浴室／按摩院 食肆 教育機構 展覽或會議廳 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 醫院 酒店 機構用途(未另有列明者) 場外投注站 辦公室 加油站 娛樂場所 康體文娛場所 私人會所 公廁設施 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 可循環再造物料回收中心 宗教機構 學校(未另有列明者) 商店及服務行業(未另有列明者) 社會福利設施 訓練中心

除以上所列，在(a)建築物的最低三層，包括地庫；或(b)現有建築物特別設計的非住宅部分，而兩者均不包括全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層，經常准許的用途亦包括：

食肆
 場外投注站
 辦公室
 娛樂場所
 學校
 商店及服務行業

(請看下頁)

住宅(乙類)4(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作中等密度住宅發展。在建築物的最低三層，或現有建築物特別設計的非住宅部分，商業用途屬經常准許的用途。

備註

- (a) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高住用地積比率超過 3 倍，最高非住用地積比率超過 0.2 倍，以及最高建築物高度超過 45 米，或超過現有建築物的地積比率及高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 為施行上文(a)段而計算最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (c) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)段所述的地積比率／建築物高度限制。
- (d) 就發展及／或重建計劃而言，城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按特殊情況，考慮略為放寬該圖所示有關非建築用地的限制。

住宅(乙類)5

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶 條件或無附帶條件下獲准的用途
分層住宅	救護站
政府用途(只限報案中心、郵政局)	食肆
屋宇	教育機構
圖書館	政府垃圾收集站
住宿機構	政府用途(未另有列明者)
學校(只限設於特別設計的獨立校舍)	醫院
私人發展計劃的公用設施裝置	酒店
	機構用途(未另有列明者)
	場外投注站
	辦公室
	加油站
	娛樂場所
	康體文娛場所
	私人會所
	政府診所
	公廁設施
	公共車輛總站或車站
	公用事業設施裝置
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	可循環再造物料回收中心
	宗教機構
	學校(未另有列明者)
	商店及服務行業
	社會福利設施
	訓練中心

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作中等密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城市規劃委員會提出申請，或會獲得批准。

備註

- (a) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 3.5 倍，以及最高建築物高度超過主水平基準上 52 米，或超過現有建築物的地積比率及高度，兩者中以數目較大者為準。

(請看下頁)

住宅(乙類)5(續)

備註(續)

- (b) 為施行上文(a)段而計算最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (c) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)段所述的地積比率／建築物高度限制。
- (d) 就發展及／或重建計劃而言，城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按特殊情況，考慮略為放寬該圖所示的非建築用地限制。

住宅(乙類)6

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶 條件或無附帶條件下獲准的用途
分層住宅	救護站
政府用途(只限報案中心、郵政局)	食肆
屋宇	教育機構
圖書館	政府垃圾收集站
住宿機構	政府用途(未另有列明者)
學校(只限設於特別設計的獨立校舍)	醫院
私人發展計劃的公用設施裝置	酒店
	機構用途(未另有列明者)
	場外投注站
	辦公室
	加油站
	娛樂場所
	康體文娛場所
	私人會所
	政府診所
	公廁設施
	公共車輛總站或車站
	公用事業設施裝置
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	可循環再造物料回收中心
	宗教機構
	學校(未另有列明者)
	商店及服務行業
	社會福利設施
	訓練中心

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作中等密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城市規劃委員會提出申請，或會獲得批准。

備註

- (a) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 3.6 倍，以及最高建築物高度超過主水平基準上 65 米，或超過現有建築物的地積比率及高度，兩者中以數目較大者為準。

(請看下頁)

住宅(乙類)6(續)

備註(續)

- (b) 為施行上文(a)段而計算最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (c) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)段所述的地積比率／建築物高度限制。
- (d) 就發展及／或重建計劃而言，城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按特殊情況，考慮略為放寬該圖所示的非建築用地限制。

政府、機構或社區

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
救護站	動物寄養所
動物檢疫中心(只限設於政府建築物)	動物檢疫中心(未另有列明者)
播音室、電視製作室及／或電影製作室	靈灰安置所
電纜車路線及終站大樓	懲教機構
食肆(只限食堂、熟食中心)	火葬場
教育機構	駕駛學校
展覽或會議廳	食肆(未另有列明者)
郊野學習／教育／遊客中心	分層住宅
政府垃圾收集站	殯儀設施
政府用途(未另有列明者)	直升機升降坪
醫院	直升機加油站
機構用途(未另有列明者)	度假營
圖書館	酒店
街市	屋宇
碼頭	船隻加油站
康體文娛場所	場外投注站
政府診所	辦公室
公廁設施	加油站
公共車輛總站或車站	娛樂場所
公用事業設施裝置	私人會所
公眾停車場(貨櫃車除外)	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置
可循環再造物料回收中心	垃圾處理裝置(只限垃圾轉運站)
宗教機構	住宿機構
研究、設計及發展中心	污水處理／隔篩廠
學校	商店及服務行業(未另有列明者)
配水庫	私人發展計劃的公用設施裝置
社會福利設施	動物園
訓練中心	
批發行業	

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；以及是供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。

休憩用地

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶 條件或無附帶條件下獲准的用途
鳥舍	電纜車路線及終站大樓
燒烤地點	食肆
郊野學習／教育／遊客中心	展覽或會議廳
公園及花園	政府垃圾收集站
涼亭	政府用途(未另有列明者)
行人專區	度假營
野餐地點	碼頭
運動場	娛樂場所
散步長廊／廣場	康體文娛場所
公廁設施	私人會所
休憩處	公共車輛總站或車站
動物園	公用事業設施裝置
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	宗教機構
	配水庫
	商店及服務行業
	帳幕營地
	私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。

其他指定用途

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「科學園」

食肆	危險品倉庫
教育機構	工業用途
分層住宅(只限員工宿舍)	
展覽或會議廳	
政府垃圾收集站	
政府用途(未另有列明者)	
酒店	
資訊科技及電訊業	
辦公室	
加油站	
碼頭	
康體文娛場所	
私人會所	
政府診所	
公共車輛總站或車站	
公用事業設施裝置	
公眾停車場	
雷達、電訊微波轉發站、電視及／或 廣播電台發射塔裝置	
研究、設計及發展中心	
垃圾處理裝置	
商店及服務行業	
社會福利設施	
訓練中心	
私人發展計劃的公用設施裝置	

規劃意向

科學園旨在提供設施吸引以科技為基礎的公司和業務來港發展，並刺激本地資本的高科技行業的增長。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「科學園(1)」

食肆	展覽或會議廳
教育機構	酒店
分層住宅(只限員工宿舍)	康體文娛場所
政府垃圾收集站	私人會所
政府用途(未另有列明者)	
資訊科技及電訊業	
辦公室	
公廁設施	
公共車輛總站或車站	
公用事業設施裝置	
公眾停車場	
研究、設計及發展中心	
住宿機構	
商店及服務行業	
社會福利設施	
訓練中心	
私人發展計劃的公用設施裝置	

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是為科學園提供土地作人才公寓。

備註

- (a) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過 25 600 平方米，以及最高建築物高度超過主水平基準上 66 米，或超過現有建築物的總樓面面積及高度，兩者中以數目較大者為準。另外，必須提供不少於 4 200 平方米的地面公眾休憩用地。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「科學園(1)」(續)

備註(續)

- (b) 為施行上文(a)段而計算最大總樓面面積時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (c) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮放寬上文(a)段所述的總樓面面積／建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

適用於所有其他(上文未有列出的)地點

污水抽水站
公眾登岸梯級

政府用途(未另有列明者)
公用事業設施裝置
私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，是預留土地作指定用途，包括設置一個污水抽水站和闢設一段公眾登岸梯級，分別為配合區內的發展及供公眾使用。

白石角(東部)分區計劃大綱草圖編號 S/P S K/14

說明書

白石角(東部)分區計劃大綱草圖編號 S/PSK/14

說明書

<u>目錄</u>	<u>頁次</u>
1. 引言	1
2. 擬備該圖的權力依據及程序	1
3. 擬備該圖的目的	2
4. 該圖的《註釋》	2
5. 規劃區	2
6. 人口	2
7. 非建築用地	3
8. 土地用途地帶	
8.1 住宅(乙類)	3
8.2 政府、機構或社區	4
8.3 休憩用地	4
8.4 其他指定用途	5
8.5 放寬／略為放寬限制的條款	6
9. 交通	7
10. 公用設施	8
11. 規劃的實施	8

白石角(東部)分區計劃大綱草圖編號 S / P S K / 1 4

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而擬備的草圖)

說明書

注意：就《城市規劃條例》而言，不應視本《說明書》為圖則的一部分。

1. 引言

本《說明書》旨在闡述城市規劃委員會(下稱「城規會」)擬備《白石角(東部)分區計劃大綱草圖編號 S / P S K / 1 4》時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，以協助公眾了解該圖的內容。

2. 擬備該圖的權力依據及程序

2.1 一九九七年十二月三日，行政長官根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 3(1)(a)條，指示城規會為大埔白石角(東部)地區擬備分區計劃大綱草圖。

2.2 一九九八年三月二十七日，城規會根據條例第 5 條，展示《白石角(東部)分區計劃大綱草圖編號 S / P S K / 1》，以供公眾查閱。其後，城規會根據條例第 7 條對圖則作出五次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。

2.3 二零零二年六月十一日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准白石角(東部)分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S / P S K / 7。二零零四年十一月二日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把該核准圖發還城規會以作出修訂。其後，城規會根據條例第 5 條對圖則作出三次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。

2.4 二零一四年十二月二日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准白石角(東部)分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S / P S K / 13。二零二四年一月二十五日，發展局局長根據條例第 12(1A)(a)(ii)條，把《白石角(東部)分區計劃大綱核准圖編號 S / P S K / 13》發還城規會以作修訂。二零二四年二月二日，發還圖則一事根據條例第 12(2)條在憲報上公布。

2.5 二零二六年八月二十一日，城規會根據條例第 5 條，展示《白石角(東部)分區計劃大綱草圖編號 S / P S K / 14》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。主要修訂包括把一幅位於科學園路的用地由「休憩用地」地帶改劃為「其他指定用途」註明「科學園(1)」支區，以為科學園提供人才公寓；以及對圖則的《註釋》作出其他技術修訂。

3. 擬備該圖的目的

- 3.1 該圖旨在顯示白石角(東部)地區內概括的土地用途地帶和主要道路網，以便把該區內的發展和重建計劃納入法定規劃管制之內。該圖亦提供規劃大綱，用以擬備較詳細的非法定圖則。政府在規劃公共工程及預留土地作各類用途時，會以這些詳細圖則作為依據。
- 3.2 該圖只顯示概括的發展和規劃管制原則。該圖是一小比例圖，因此進行詳細規劃和發展時，道路的路線和各個土地用途地帶的界線，可能需要略為調整。
- 3.3 由於該圖所顯示的是概括的土地用途地帶，因此有些住宅地帶會涵蓋並非預算作建築發展用途和土地契約未賦予發展權的細小狹長土地，例如限於用作花園、斜坡維修及通道等用途的地方。按照一般原則，在計算地積比率及上蓋面積時，這些地方不應計算在內。在住宅地帶內進行發展，應限制在已獲批發展權的屋地內，以保存白石角地區的特色和景致，並避免使當地道路網負荷過重。

4. 該圖的《註釋》

- 4.1 該圖附有一份《註釋》，分別說明規劃區及個別地帶內經常准許的各類用途或發展，以及須向城規會申請許可的各類用途或發展。城規會若批給許可，可能附加或不附加條件。條例第 16 條有關申請規劃許可的規定，使當局可較靈活地規劃土地用途及管制發展，以配合不斷轉變的社會需要。
- 4.2 為使公眾易於明白起見，規劃署的專業事務部備有一份《釋義》，把《註釋》內部分詞彙的定義列出，以供公眾索閱。這份《釋義》亦可從城規會的網頁下載(網址為 <https://www.tpb.gov.hk/>)。

5. 規劃區

規劃區(下稱「該區」)涵蓋吐露港公路海旁一帶的地方，面積約 71.87 公頃，位於大埔新市鎮東南部和馬料水以北，西南面是吐露港公路和港鐵東鐵線(下稱「東鐵」)，東北面是吐露港。該區的界線在圖上以粗虛線顯示。

6. 人口

根據二零二一年人口普查的資料，規劃署估計該區的人口約為 15 700 人。預計該區的總規劃人口約為 22 800 人，而工作人口(主要在科學園工作)則約為 29 500 人。

7. 非建築用地

根據空氣流通專家評估的結果，白石角地區全年的盛行風以東風和東北風為主。考慮到空氣流通專家評估的結果及其他相關因素，例如用地的限制及對發展／重建潛力的影響，建議在該區劃定四塊狹長的非建築用地，其中三塊位於「住宅(乙類)4」及「住宅(乙類)6」支區並闊約 15 米，另一塊位於「住宅(乙類)5」支區西南面並闊約 25 米，讓風能穿透白石角的中央區域。該兩塊位於「住宅(乙類)6」支區的 15 米闊非建築用地亦有助確保樓宇間距，以免創新路出現過長的建築物。

8. 土地用途地帶

8.1 住宅(乙類)：總面積 21.24 公頃

8.1.1 此地帶的規劃意向，主要是作中等密度的住宅發展，當中除了「住宅(乙類)3」和「住宅(乙類)4」兩個支區(在這兩個支區內，在建築物的最低三層或現有建築物特別設計的非住宅部分，經選定的一些服務住宅區一帶地方的商業及社區用途是經常准許的)的發展外，其他支區(即「住宅(乙類)1」、「住宅(乙類)2」、「住宅(乙類)5」及「住宅(乙類)6」)的商業及康樂用途均須向城規會申請規劃許可。

8.1.2 此地帶分為六個支區，各支區的地積比率及建築物高度不得超過該圖《註釋》中的「備註」所訂明的不同限制，或不得超過現有建築物的地積比率及建築物高度，兩者中以數目較大者為準。施加這方面的限制可確保地帶內的發展與其所在的海旁位置、附近地區及發展互相協調，以及保存該區的特色，所以是必要的。有關「住宅(乙類)」地帶各支區的地積比率及建築物高度限制載列如下：

<u>支區</u>	<u>最高地積比率</u>	<u>最高建築物高度</u>
「住宅(乙類)1」	3 倍	30 米
「住宅(乙類)2」	3.5 倍	45 米
「住宅(乙類)3」	住用：3 倍 非住用：0.2 倍	30 米
「住宅(乙類)4」	住用：3 倍 非住用：0.2 倍	45 米
「住宅(乙類)5」	3.5 倍	主水平基準上 52 米

「住宅(乙類)6」 3.6倍 主水平基準上65米

- 8.1.3 任何發展項目中易受噪音影響的用途倘望向吐露港公路和創新路，便須採取合適的消減噪音措施，以消減交通噪音的影響，使噪音水平符合《香港規劃標準與準則》所訂的交通噪音準則。另外，亦須就這方面徵詢環境保護署的意見。

8.2 政府、機構或社區：總面積 4.28 公頃

- 8.2.1 此地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；以及是供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。該區內有八塊「政府、機構或社區」用地。
- 8.2.2 該區現有的政府、機構或社區設施包括：香港中文大學海洋科學實驗室、一個垃圾收集站、一個電力支站、一個位於科研路的污水抽水站、創新路旁毗連「住宅(乙類)2」支區的一個公共車輛總站及一個污水抽水站、一所位於科進路的學校，以及位於創新路與科學園路交界為科學園提供人才公寓的創新斗室。
- 8.2.3 該區已規劃興建的政府、機構或社區設施均位於北部，包括一間消防局暨救護站和一個消防拖船碼頭。當局為該區進行詳細規劃和發展時，已／會在住宅區和科學園內提供地區性的政府、機構或社區設施。

8.3 休憩用地：總面積 9.92 公頃

- 8.3.1 此地帶的規劃意向，主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。該區的休憩用地包括：一條主要沿該區東北面邊界興建並附連單車徑的現有海濱長廊，以及位於「住宅(乙類)1」支區、「住宅(乙類)3」支區及「住宅(乙類)4」支區之間和「住宅(乙類)1」支區西北面的休憩用地。劃設這些休憩用地是為了融合附近的發展，以改善該區的整體景貌。「住宅(乙類)2」支區北面科進路旁的一塊狹長土地已預留作休憩用地。
- 8.3.2 除該圖所示的主要休憩用地外，該區的私人住宅區和科學園亦已／會闢設鄰舍休憩用地，供區內居民和工作的人使用。

8.4 其他指定用途：總面積 23.18 公頃

8.4.1 此地帶標示了該區內預留作下列指定用途的土地：

- (a) 科學園；
- (b) 科學園人才公寓；
- (c) 污水抽水站；以及
- (d) 屬公眾登岸梯級形式的碼頭。

8.4.2 科學園旨在提供設施吸引以科技為基礎的公司和業務來港發展，並刺激本地資本的高科技行業的增長。科學園所提供的環境、運作形式、結構和服務，利便進行研究和發展活動及創製新產品，有助發揮相輔相成的效用。科學園內的土地和樓宇，均切合本地及國際高科技公司和業務在研究和發展上的需要。

8.4.3 前工業署曾委託顧問在一九九二年和一九九五年分兩個階段進行有關在香港發展科學園的研究。該項研究確定了香港有必要和需求設立一個科學園，以推動研究、發展和科技轉移活動，協助維持本港製造業的競爭能力及促進製造業的增長。該項研究並在該區選定了適合發展科學園的地點。一九九六年二月，當時的行政局原則上通過進行科學園發展計劃。有關科學園的發展參數，已在進行「白石角發展區可行性研究」時加以審定。

8.4.4 現有的科學園的總面積約為 22 公頃，發展分期進行，其地積比率介乎約 1.5 倍至 3.2 倍。園內的建築物屬低矮至中等高度(建築物高度介乎主水平基準上約 35 米至 75 米)，還有廣大的園景區。園內建築物的高度應由吐露港公路向吐露港方向逐步遞降，構成梯級狀，使高度輪廓錯落有致。位於科學園北端及南端的建築物高度分別達主水平基準上 75 米及 66 米，象徵園區的入口。科學園內亦設有餐廳、會議及展覽場地等附屬／配套設施。

8.4.5 科學園內亦已預留土地，以供鋪築園內的道路，以及闢設必要的康樂和公用設施。

8.4.6 科學園分期發展，其中第 1 期、第 2 期及第 3 期發展已分別於二零零四年、二零一一年及二零一六年落成，而科學園第一階段擴建計劃及第二階段擴建計劃下的 18W 大樓亦已分別於二零一九年及二零二五年落成。為滿足對研究及發展空間的較遠期需求，香港科技園公司(下稱「科技園公司」)會繼續研究是否有進一步擴建的機會，以支持創新及科技發展。

- 8.4.7 政府在《二零二二年施政報告》及《二零二三年施政報告》公布，會邀請科技園公司研究在科學園附近建造創新斗室 2.0，以提供更多創新及科技人才住宿設施。創新科技及工業局原則上支持有關發展建議。一幅位於科學園路劃為「其他指定用途」註明「科學園(1)」支區的用地，為科學園提供人才公寓。此支區內的發展，最大總樓面面積為 25 600 平方米，最高建築物高度為主水平基準上 66 米，或現有建築物的總樓面面積及高度，兩者中以數目較大者為準。另外，須提供不少於 4 200 平方米的地面公眾休憩用地。根據作指示用途的擬議發展計劃，用地的住用及非住用總樓面面積分別約為 24 770 平方米及 830 平方米。用地內除了會提供商店及服務行業及／或食肆外，亦會重置一所現有公廁，而有關的詳細設計將視乎與相關政府部門(包括食物環境衛生署)的進一步商討而定。該地面公眾休憩用地和重置的公廁將由科技園公司興建、管理及維修保養，並每日 24 小時開放予公眾使用。新發展項目須在詳細設計階段採用主要設計措施(例如適當的建築物後移／間距和地面透風設計)，以減輕可能造成的空氣流通影響和配合海濱用地的整體布局。此外，亦須提供公眾通道，以便行人經該發展項目前往海濱長廊。
- 8.4.8 根據聯合作業備考第四號《發展管制參數地積比率／總樓面面積》，「其他指定用途」註明「科學園(1)」支區的總樓面面積管制會視作「新或經修訂法定圖則」的管制，而該份聯合作業備考所述的精簡審批安排亦適用於此。
- 8.4.9 位於科學園南面創新路的污水抽水站是為該區的發展項目而設。該抽水站於二零零三年建成。
- 8.4.10 位於白石角海濱長廊中央屬公眾登岸梯級形式的現有碼頭是為該區的發展項目而設，現劃為「其他指定用途」註明「碼頭」地帶。

8.5 放寬／略為放寬限制的條款

- 8.5.1 就可申請放寬／略為放寬相關限制的地帶而言，城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮放寬／略為放寬該圖《註釋》所訂明或該圖上所顯示的發展限制。城規會會按個別情況考慮每宗申請。
- 8.5.2 然而，如現有建築物的地積比率／總樓面面積／建築物高度已經超過該圖《註釋》所訂明的相關限制，根據一般推定，除非情況特殊，否則不應批准放寬／略為放寬限制的申請。

- 8.5.3 就可申請略為放寬非建築用地限制的地帶而言，城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可在特殊情況下，考慮略為放寬該圖上所顯示的非建築用地限制。非建築用地限制不適用於地下發展項目。在不妨礙劃設非建築用地以改善空氣或行人流通，或保存該區現有氛圍等意向的前提下，在該圖上所顯示的非建築用地範圍內，可適當地設置通風度高／無礙視野的美化環境設施、邊界圍欄／邊界圍牆、行人天橋連接、有蓋行人道及小型構築物。

9. 交通

道路

- 9.1 該圖只顯示主要的道路網，包括主幹道、主要幹路和地區幹路。該圖是一小比例圖，主要路口和區內道路的設計細節並沒有在圖上顯示。
- 9.2 該區的地區幹路是創新路，位於該區西南邊界，與吐露港公路並排。該區對外的交通主要倚賴該區南面和北面的兩條由吐露港公路及其交匯處分岔出來的道路。南面的道路(即科學園路)屬於吐露港公路馬料水交匯處現有道路的伸延段，而北面的道路則繞經一個迴旋處和一些支路連接吐露港公路。兩條支路已於二零零二年落成，而支路天橋則於二零零三年建成。
- 9.3 白石角地區中部建有一條東西向的連接路(即博研路)，把該區與吐露港公路西南面和大埔公路－大埔滘段連接起來。

公共運輸

- 9.4 該區的主要交通工具是巴士和綠色專線小巴，創新路及科城路設有公共交通交匯處，為區內居民服務，而科學園內亦有其他綠色專線小巴總站和的士站。此外，科研路及科進路亦設置了公共交通上落客處。

行人徑和單車徑網絡

- 9.5 該區設有完善且分隔的單車徑和行人徑網絡。該網絡不但連接區內所有主要發展項目，更直接接駁休憩用地(包括海濱長廊)，同時亦是貫通新界東西單車徑網絡的一部分。

10. 公用設施

- 10.1 該區現時設有公共排污及排水系統。該區的污水由南部的「其他指定用途」註明「污水抽水站」地帶的一個抽水站及另外兩個設於科研路及科城路的污水抽水站輸往沙田污水處理廠處理。沙田污水處理廠將遷往女婆山岩洞。
- 10.2 該區有食水供應，並有鹹水以供沖廁。該區的煤氣、電力及電話服務供應充足，其北部的「政府、機構或社區」地帶內亦設有一個電力支站。預料該區在應付日後人口對各類公用設施和服務的需求方面，應無任何困難。

11. 規劃的實施

- 11.1 雖然當局目前仍會容忍不符合有關地帶的法定規定的現有用途，但任何用途的實質改變及任何其他發展／重建都必須是圖則所經常准許的；或是如果必須先取得城規會的許可，則須符合城規會所批給許可的內容。城規會已就市區和新市鎮地區內的現有用途的釋義制定了一套指引。任何人士如欲要求享有「現有用途權利」，應參閱這份指引，並且必須提供足夠的證據，以證明確有資格享有這項權利。至於執行各個地帶規定的工作，主要由屋宇署、地政總署和其他簽發牌照的部門負責。
- 11.2 該圖提供一個概括土地用途大綱。規劃署根據這個大綱為該區擬備較詳細的非法定圖則，而政府部門在規劃公共工程和預留土地時，都以這些詳細圖則作為依據。地政總署負責批地事宜，土木工程拓展署聯同當事部門及工務部門(如路政署和建築署)，負責統籌各類公共工程項目。在實施該圖的過程中，當局亦會在適當時候徵詢大埔或沙田區議會的意見。
- 11.3 為落實科學園的發展，當局設立了法定機構科技園公司，負責發展和管理科學園。科學園分期發展，位於該區南部佔地約 22 公頃的第 1 期、第 2 期及第 3 期發展，已分別於二零零四年、二零一一年及二零一六年落成，而科學園第一階段擴建計劃及第二階段擴建計劃下的 18W 大樓亦已分別於二零一九年及二零二五年落成。
- 11.4 附連單車徑的海濱長廊及屬公眾登岸梯級形式的碼頭已於二零零七年年中落成，而該區的道路網亦已大致於二零一一年完成。
- 11.5 城規會將會按個別情況審批每宗規劃申請。一般來說，城規會在考慮規劃申請時，會顧及所有有關的規劃因素，其中可能包括政府部門內部發展大綱圖和發展藍圖，以及城規會頒布的指引。發展大綱圖和發展藍圖均存放在規劃署，以供公眾查閱。城規會所頒布的指引，可於城規會的網頁瀏覽，或向城規會秘書處和規劃

署專業事務部索閱。至於規劃許可的申請表格和《申請須知》，可從城規會的網頁下載，亦可向城規會秘書處、規劃署專業事務部和該署的有關地區規劃處索取。申請書須夾附城規會所需的資料，供該會考慮。

城市規劃委員會
二零二六年八月