

立法會參考資料摘要

《城市規劃條例》
(第 131 章)

馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號 S/MOS/26

引言

在二零二三年九月五日的會議上，行政會議**建議**，行政長官**指令**，應根據《城市規劃條例》(條例)第 9(1)(a)條，核准《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/25A》。該圖現重新編號為 S/MOS/26，並載於附件 A。

A

《馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號 S/MOS/24》自發還後所作的修訂

2. 《馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號 S/MOS/24》於二零二二年四月十二日發還城規會，城規會於二零二二年十二月三十日根據條例第 5 條展示已加入修訂的《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/25》(分區計劃大綱草圖)，以供公眾查閱。就分區計劃大綱草圖所顯示事項作出的修訂包括：

落實一宗已獲城規會轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(小組委員會)同意的第 12A 條申請

- (a) 把位於鞍駿街 29 號目前建有海澄軒酒店的一幅用地由「其他指定用途」註明「酒店」地帶改劃為「住宅(甲類)12」地帶，並把最高地積比率限為 7.0 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 50 米(修訂項目 A)；

反映已落成的發展項目

- (b) 把位於白石陸岬目前建有住宅發展項目(名為雲海)的一幅用地由「綜合發展區(2)」地帶改劃為「住宅(丙類)4」地

帶，並把最大總樓面面積限為 40 000 平方米，最高建築物高度限為主水平基準上 50 米(修訂項目 B)；

- (c) 把位於白石陸岬目前建有住宅發展項目(名為泓碧)的一幅用地由「綜合發展區(3)」地帶改劃為「住宅(丙類)5」地帶，並把最大總樓面面積限為 36 000 平方米，最高建築物高度限為主水平基準上 58 米(適用於用地大部分範圍)和限為兩層(適用於用地內一幅闊 15 米的狹長土地)(修訂項目 C)；以及

反映移除一條已不再合用的行人天橋走線

- (d) 把位於馬鞍山路的行人天橋範圍由「其他指定用途」註明「行人天橋附設零售設施」地帶改劃為顯示為「道路」的地方(修訂項目 D)。

3. 就《馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號 S/MOS/24》的《註釋》作出的修訂，包括因應分區計劃大綱草圖修訂項目作出的修訂。此外，《說明書》亦已藉此機會更新，以反映分區計劃大綱草圖的最新狀況和規劃情況。

申述和對申述提出的意見

4. 在展示該分區計劃大綱草圖及有關申述期間，城規會收到一份有效申述和一份對申述提出的有效意見(意見)。城規會在二零二三年五月十二日的會議上已一併考慮有關的申述和意見。

申述(一份)

5. 有關申述提出的主要理由及意見撮述如下一

表示反對的申述

修訂項目 A

酒店的供應

- (a) 酒店是為旅客和探親人士提供住宿，以及提供餐飲和會議設施的重要場所。該區將不會有酒店，供旅客和短期住客住宿之用。雖然沙田和馬鞍山有六間酒店，但當中五間位於沙田。這

個臨海的地方可改造為別具特色的地標，成為地區焦點。有關用地前臨海濱，位置優越，適合用作酒店發展，以配合旅客和留港度假的本地市民的需要。因此，應保留酒店的土地用途地帶；

提供區內就業機會

- (b) 馬鞍山區內就業機會極少，必須開展更多商業活動。相對於進行住宅發展，劃設「其他指定用途」註明「酒店」的土地用途地帶會鼓勵創造職位，帶來更多就業機會；

漠視反對第 12A 條規劃申請的意見

- (c) 在獲同意的第 12A 條申請(編號 Y/MOS/6)法定公布期內，城規會共收到 158 份反對意見或負面意見，分別來自沙田鄉事委員會、迎濤灣居民，以及個別人士。不過，城規會卻漠視這些意見；

提出意見的申述

修訂項目 B 至 D

- (d) 修訂項目 B 至 D 反映雲海和泓碧落成後的狀況及移除已不合用的行人天橋的走線，屬內務管理事宜。

就申述提出的意見(一份)

6. 該份意見由一名個別人士(C1(亦為 R1))提交，就修訂項目 A 提出意見。該意見指香港即將面臨樓市下滑的情況，發展商將無法以需要增加住宅單位作為招徠，把改劃土地用途地帶合理化。當局應考慮城市的整體發展，以及是否有需要闢設多元化的設施。

城規會的決定

7. 城規會在考慮有關申述和意見後，備悉 R1 對修訂項目 B 至 D 的意見，並決定不接納 R1 關乎修訂項目 A 的內容，同時認為不應順應申述而修訂分區計劃大綱草圖，理由如下—

修訂項目 A 用地坐落於住宅區內，區內有多項社區設施和休憩用地，並設有不同模式的公共運輸工具，交通完善。住宅發展

與周邊地區相協調，故把該用地劃為「住宅(甲類)12」地帶亦屬恰當。

建議的影響

8. 核准分區計劃大綱草圖本身對公務員及性別議題沒有影響。修訂項目 B、C 及 D 主要是反映已建成的發展，以及移除一條已不再合用的行人天橋走線，因此這些修訂並無任何具體影響。修訂項目 A 有關把現有酒店局部改建／整幢改裝作住宅用途的建議對經濟、財政、環境、可持續發展及家庭方面的影響載於下文。

9. 關於經濟方面的影響，雖然修訂項目 A 會導致失去一些酒店房間，但可方便重建酒店以提供私人房屋單位，在完工後有助應付本港的整體住屋需求。

10. 就財政方面的影響而言，修訂項目 A 用地屬私人地段，擬議發展的建造費用全數會由發展商支付。政府須展開修訂契約程序，以便把現有酒店改建作住宅用途。至於對地價的影響，將視乎修訂契約時的市況而定，現階段無法確定。政府亦會就擬議契約修訂徵收行政費用。

11. 關於環境方面的影響，在採取適當的緩解措施後，預計擬議發展不會對環境造成無法克服的影響。日後發展商須根據《香港規劃標準與準則》「環境」一章所載的相關環境指引和標準就擬議發展進行規劃、設計、建造，並予以落實。

12. 至於可持續發展方面的影響，擬議私人房屋發展可增加房屋供應，以應付住屋需要。擬議私人房屋發展可能會對該區的環境造成潛在影響，當局應採取適當的緩解措施，以減輕可能造成的影響。

13. 就家庭方面的影響而言，預計修訂項目 A 對家庭會有正面影響，因為有關修訂可增加住宅單位的供應以應付住屋需求、為準買家／租客提供更多房屋選擇，從而鼓勵他們組織家庭。此外，改善居住環境，並讓家庭積累資產，將可促進家庭穩定。在擬議發展內提供休憩用地，可締造機會讓家庭同樂，促進社交互動，建立社區支援網絡。

公眾諮詢

14. 在小組委員會考慮《馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號 S/MOS/24》的擬議修訂項目前，當局已於二零二二年十一月十五日就有關修訂項目諮詢沙田區議會轄下的發展、房屋及環境衛生委員會(委員會)。委員會委員關注到發展項目的技術可行性和實施時間表、酒店與住宅用途在地價上的差別，以及修訂項目 A 對馬鞍山帶來的泊車位問題，並就修訂項目 B 及修訂項目 C 提出意見。委員會的詳細觀點及意見連同規劃署的回應，載於委員會會議的會議記錄，並撮述於供小組委員會於二零二二年十二月九日考慮的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 8/22 號。

15. 在分區計劃大綱草圖於二零二二年十二月三十日在憲報刊登後，沙田區議會議員同日獲告知，公眾人士可在分區計劃大綱草圖的法定展示期內，就有關的修訂向城規會秘書提交書面申述。城規會在法定展示期內沒有收到由沙田區議會議員遞交的申述。

宣傳安排

16. 《馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號 S/MOS/26》將會按照條例第 9(5)條付印和展示¹。展示開始當天會有新聞稿發出，屆時會有發言人處理傳媒的查詢。

A
A-I
A-II 17. 《馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號 S/MOS/26》載於**附件 A**供議員參閱。**附件 A 附錄 I**載有一份《註釋》，列明經常准許的用途和向城規會申請可能獲批准的用途。**附件 A 附錄 II**載有分區計劃大綱核准圖的《說明書》。

¹ 儘管自 2023 年 9 月 1 日起，《城市規劃條例》已按照《2023 年發展(城市規劃、土地及工程)(雜項修訂)條例》予以修訂，但是在此段中對第 9(5)條的提述，是為提述在緊接 2023 年 9 月 1 日前有效的《城市規劃條例》中第 9 條內的該條文。該條文依據《城市規劃條例》第 29(1) 條及第 29(6)條所載之過渡性及保留條文而就此適用。

查詢

18. 如對本摘要有任何疑問，可向規劃署助理署長／委員會任雅薇女士查詢(電話號碼：2231 4606)。

規劃署

二零二三年九月

《馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號 S/MOS/26》

附件 A 《馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號 S/MOS/26》

附錄 I : 《馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號 S/MOS/26》的《註釋》

附錄 II : 《馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號 S/MOS/26》的《說明書》



圖例 NOTATION

ZONES	地帶	COMMUNICATIONS	交通
COMMERCIAL	C	RAILWAY AND STATION (ELEVATED)	鐵路及車站 (高架)
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	CDA	MAJOR ROAD AND JUNCTION	主要道路及路口
RESIDENTIAL (GROUP A)	R(A)	ELEVATED ROAD	高架道路
RESIDENTIAL (GROUP B)	R(B)		
RESIDENTIAL (GROUP C)	R(C)		
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	V	MISCELLANEOUS	其他
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	GIC	BOUNDARY OF PLANNING SCHEME	規劃範圍界線
OPEN SPACE	O	PLANNING AREA NUMBER	規劃區編號
RECREATION	REC	BUILDING HEIGHT CONTROL ZONE BOUNDARY	建築物高度管制區界線
OTHER SPECIFIED USES	OU	MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)	最高建築物高度 (在主水平基準上若干米)
GREEN BELT	GB	MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN NUMBER OF STOREYS)	最高建築物高度 (樓層數目)
CONSERVATION AREA	CA	PETROL FILLING STATION	加油站
SITE OF SPECIAL SCIENTIFIC INTEREST	SSSI	NON-BUILDING AREA	非建築用地
COUNTRY PARK	CP		

土地用途及面積一覽表 SCHEDULE OF USES AND AREAS

USES	大約面積及百分比 APPROXIMATE AREA & %		用途
	公頃 HECTARES	% 百分比	
COMMERCIAL	0.50	0.06	商業
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	12.74	1.57	綜合發展區
RESIDENTIAL (GROUP A)	90.57	11.13	住宅 (甲類)
RESIDENTIAL (GROUP B)	20.77	2.55	住宅 (乙類)
RESIDENTIAL (GROUP C)	11.17	2.11	住宅 (丙類)
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	30.88	3.80	鄉村式發展
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	65.61	8.06	政府、機構或社區
OPEN SPACE	38.71	4.78	休憩用地
RECREATION	14.95	1.84	康樂
OTHER SPECIFIED USES	12.59	1.55	其他指定用途
GREEN BELT	396.69	48.76	綠化地帶
CONSERVATION AREA	11.85	1.46	自然保育區
SITE OF SPECIAL SCIENTIFIC INTEREST	2.48	0.30	具特殊科學價值地點
COUNTRY PARK	0.60	0.07	郊野公園
RIVER CHANNEL	1.12	0.14	河道
MAJOR ROAD ETC.	98.30	11.84	主要道路等
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	813.54	100.00	規劃範圍總面積

夾附的《註釋》屬這份圖則的一部分
THE ATTACHED NOTES ALSO FORM PART OF THIS PLAN

行政長官會同行政會議於2023年9月5日 根據城市規劃條例第9(1)(a)條核准的圖則
APPROVED BY THE CHIEF EXECUTIVE IN COUNCIL UNDER SECTION 9(1)(A) OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE ON 5 SEPTEMBER 2023

Ms Carmen KONG 江嘉敏女士
CLERK TO THE EXECUTIVE COUNCIL 行政會議秘書

香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的馬鞍山分區計劃大綱圖
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD
MA ON SHAN - OUTLINE ZONING PLAN

規劃署遵照城市規劃委員會指示製備
PREPARED BY THE PLANNING DEPARTMENT UNDER THE DIRECTION OF THE TOWN PLANNING BOARD

圖則編號 PLAN No. S/MOS/26



馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號 S/MOS/26

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而擬備的核准圖)

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，並且在獲得批准之時，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、道路和鐵路路軌的路線，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(a)在個別地帶《註釋》第二欄所載的用途或發展；或(b)下文第(8)段有關「具特殊科學價值地點」或「自然保育區」地帶的條文另有規定者則除外：
- (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、香港鐵路車站入口、香港鐵路地下結構、的士站、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) 在劃作「具特殊科學價值地點」或「自然保育區」地帶的土地上，
- (a) 以下是經常准許的用途或發展：
 - (i) 植物苗圃、美化種植、休憩處、避雨處、小食亭、道路、水道、大溝渠、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭、神龕和墳墓的保養或修葺工程；以及

(ii) 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

(b) 以下是必須向城市規劃委員會申請許可的用途或發展：

植物苗圃、美化種植、休憩處、避雨處、小食亭、行人徑、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭和神龕的提供。

(9) 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：

繳費廣場、路旁車位和鐵路路軌。

(10) 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。

(11) 在這份《註釋》內，下列各詞的意義如下：

「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)。

「新界豁免管制屋宇」指獲得根據《建築物條例(新界適用)條例》(第121章)第III部的規定發出豁免證明書以豁免其建築工程的住用建築物(賓館及酒店除外)，或主要用作居住(賓館及酒店除外)但建築物的地面一層可能闢作「商店及服務行業」或「食肆」的建築物。

馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號 S/MOS/26

土地用途表

	<u>頁次</u>
商業	1
綜合發展區(1)	3
住宅(甲類)	6
住宅(乙類)	11
住宅(丙類)	13
鄉村式發展	15
政府、機構或社區	17
康樂	19
休憩用地	20
其他指定用途	21
綠化地帶	27
自然保育區	29
具特殊科學價值地點	30
郊野公園	31

商業

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 商營浴室／按摩院 食肆 教育機構 展覽或會議廳 政府用途(未另有列明者) 酒店 資訊科技及電訊業 機構用途(未另有列明者) 圖書館 場外投注站 辦公室 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 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	播音室、電視製作室及／或電影製作室 分層住宅 政府垃圾收集站 醫院 屋宇 加油站 住宿機構

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作商業發展，其涵蓋範圍的重點功能為地方購物中心，為所在的一帶地方提供服務，用途可包括商店、服務行業、娛樂場所和食肆。

(請看下頁)

商業(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／或重建計劃超過該圖所訂明的最高建築物高度(以主水平基準上多少米表示)，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 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3.0倍，或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。
- (c) 為施行上文(b)段而計算最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造作或擬用作停車位、上落客貨車位、機房及管理員辦事處，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。
- (d) 遇有《建築物(規劃)規例》第22(1)或(2)條所列的情況而獲准超過該規例界定的准許地積比率時，在上文(b)段適用的土地範圍內的建築物地積比率可提高；提高的幅度為根據該規例第22(1)或(2)條獲准超過准許地積比率的幅度，縱使提高後的地積比率因而超過上文(b)段所規定的有關最高地積比率亦可。
- (e) 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)及(b)段所述有關建築物高度及／或地積比率的限制。
- (f) 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。

綜合發展區(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
	救護站
	播音室、電視製作室及／或電影製作室
	商營浴室／按摩院
	食肆
	教育機構
	展覽或會議廳
	郊野學習／教育／遊客中心
	分層住宅
	政府垃圾收集站
	政府用途(未另有列明者)
	酒店
	屋宇
	機構用途(未另有列明者)
	圖書館
	場外投注站
	辦公室
	加油站
	碼頭
	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
	住宿機構
	學校
	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

(請看下頁)

綜合發展區(1)(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合發展／重建作康樂、住宅及／或商業用途，並提供休憩用地和其他配套設施。設立此地帶，是方便當局因應環境、交通和基礎設施等各種限制和其他限制，對發展的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制。

備註

- (a) 依據《城市規劃條例》第 4A(2)條，如申請在指定為「綜合發展區」的土地範圍內進行發展，申請人必須擬備一份總綱發展藍圖，並將之呈交城市規劃委員會核准，除非城市規劃委員會另有明文規定，指明無此需要。該總綱發展藍圖必須包括以下資料：
- (i) 區內各擬議土地用途所佔的面積，以及所有擬建建築物的性質、位置、尺寸和高度；
 - (ii) 各種用途擬佔的總地盤面積和整體總樓面面積、建築物單位總數及單位面積(如適用)；
 - (iii) 區內擬提供的政府、機構或社區設施、康樂設施、公共交通及停車設施，以及休憩用地的詳情和範圍；
 - (iv) 區內擬建的任何道路的路線、闊度和水平度；
 - (v) 區內的城市設計建議、美化環境建議和保護樹木建議；
 - (vi) 詳細的發展進度表；
 - (vii) 一份環境評估報告(包括生態影響評估)，說明擬議發展計劃在施工期間及竣工後可能遇到或造成的環境問題，以及建議紓緩這些問題的措施；
 - (viii) 一份排水和排污影響評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的排水和排污問題，以及建議紓緩這些問題的措施；
 - (ix) 一份交通影響評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的交通問題，以及建議紓緩這些問題的措施；

(請看下頁)

綜合發展區(1)(續)

備註(續)

- (x) 一份景觀影響評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的景觀影響，以及建議紓緩這些影響的措施；
 - (xi) 一份空氣流通評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的空氣流通問題，並須建議紓緩這些問題的措施；以及
 - (xii) 城市規劃委員會要求的其他資料。
- (b) 總綱發展藍圖須附有一份說明書，詳細說明有關發展計劃，當中須提供一些資料如土地批租期、有關的批地條件、該塊土地現時的狀況、相對於附近地區而言，該塊土地的特色、布局設計原則、主要發展規範、計劃人口，以及政府、機構或社區設施、康樂設施和休憩用地的類別。
- (c) 小區(a)內任何新發展，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／或重建計劃住用部分的最高地積比率超過3倍、最大非住用總樓面面積超過10 000平方米，以及最高建築物高度超過該圖所訂明的最高建築物高度(以樓層數目或主水平基準上多少米表示)，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。小區(b)內不得興建任何建築物。這塊土地內的發展應按建築高度分級概念設計，高度由南至北漸次降低。
- (d) 為施行上文(c)段而計算最高地積比率／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。此外，任何純粹建造為或擬用作政府規定的學校或政府、機構或社區設施的樓面空間，同樣可免計算在內。
- (e) 為施行上文(c)段而計算住用部分的最高地積比率時，因應政府規定而用作設置的特別設計的獨立校舍，其所佔用或擬佔用小區(a)內的任何部分的面積，以及劃為小區(b)的土地的面積，會從有關地盤的面積中扣除。
- (f) 為施行上文(c)段而計算最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (g) 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(c)段所述的地積比率／總樓面面積／建築物高度限制。

住宅(甲類)

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 分層住宅 政府用途(未另有列明者) 屋宇 圖書館 街市 康體文娛場所 政府診所 公共車輛總站或車站(露天總站或 車站除外) 公眾停車場(貨櫃車除外)(只限設於指 定為「住宅(甲類)11」的土地範 圍內) 住宿機構 學校(只限設於特別設計的獨立校舍) 社會福利設施 私人發展計劃的公用設施裝置	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 醫院 酒店 機構用途(未另有列明者) 辦公室 加油站 娛樂場所 私人會所 公廁設施 公共車輛總站或車站(未另有列明者) 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外)(未另有列明者) 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) 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
教育機構
機構用途(未另有列明者)
場外投注站
辦公室
娛樂場所
私人會所
公廁設施
可循環再造物料回收中心
學校
商店及服務行業
訓練中心

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。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／或重建計劃超過該圖所訂明的最高建築物高度(以樓層數目或主水平基準上多少米表示)，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 在指定為「住宅(甲類)」的土地範圍內，任何住用或非住用建築物的新發展或重建，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 5 倍，或最高非住用地積比率超過 9.5 倍，視屬何情況而定。至於住用與非住用各佔部分的建築物的新發展或重建，其住用部分的地積比率則不得超過以下數字：最高非住用地積比率 9.5 倍與該建築物的實際擬議非住用地積比率之間的差距，乘以最高住用地積比率 5 倍，再除以最高非住用地積比率 9.5 倍所得的商數。
- (c) 在指定為「住宅(甲類)」的土地範圍內，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／或重建計劃超過上文(b)段所述的有關最高住用及／或非住用地積比率，或超過現有建築物的住用及／或非住用地積比率，兩者中以數目較大者為準。但其適用範圍須受到下列限制：
- (i) 只有在現有建築物加建、改動及／或修改，或重建為與現有建築物同類的建築物(即住用、非住用或住用與非住用各佔部分的建築物)時，現有建築物的地積比率方會適用；或
- (ii) 在現有建築物加建、改動及／或修改，或重建為與現有建築物不同類的建築物(即住用、非住用或住用與非住用各佔部分的建築物)時，則上文(b)段所述的最高住用及／或非住用地積比率適用。

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

備註(續)

- (d) 在指定為「住宅(甲類)1」的土地範圍內，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，或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。
- (e) 在指定為「住宅(甲類)2」的土地範圍內，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 3.8 倍，或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。
- (f) 在指定為「住宅(甲類)3」的土地範圍內，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 4.6 倍，或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。
- (g) 在指定為「住宅(甲類)4」的土地範圍內，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／或重建計劃的最大住用總樓面面積超過 54 544 平方米及最大非住用總樓面面積超過 7 620 平方米，或超過現有建築物的總樓面面積，兩者中以數目較大者為準。
- (h) 在指定為「住宅(甲類)5」的土地範圍內，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／或重建計劃的最大住用總樓面面積超過 57 300 平方米及最大非住用總樓面面積超過 30 000 平方米，或超過現有建築物的總樓面面積，兩者中以數目較大者為準。
- (i) 在指定為「住宅(甲類)6」的土地範圍內，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／或重建計劃的最大住用總樓面面積超過 40 400 平方米及最大非住用總樓面面積超過 5 650 平方米，或超過現有建築物的總樓面面積，兩者中以數目較大者為準。

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

備註(續)

- (j) 在指定為「住宅(甲類)7」的土地範圍內，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／或重建計劃的最大住用總樓面面積超過 114 618 平方米及最大非住用總樓面面積超過 50 240 平方米，或超過現有建築物的總樓面面積，兩者中以數目較大者為準。
- (k) 在指定為「住宅(甲類)8」的土地範圍內，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 6 倍及最高非住用地積比率超過 0.5 倍，或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。
- (l) 在指定為「住宅(甲類)9」的土地範圍內，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 5.5 倍及最高非住用地積比率超過 0.3 倍，或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。
- (m) 在指定為「住宅(甲類)10」的土地範圍內，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 6 倍，或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。
- (n) 在指定為「住宅(甲類)11」的土地範圍內，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 6.8 倍，或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。
- (o) 在指定為「住宅(甲類)12」的土地範圍內，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 7.0 倍，或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。
- (p) 為施行上文(b)至(f)及(k)至(n)段而計算最高地積比率時，因應政府規定而特別設計純粹用作設置政府、機構或社區設施(包括學校)的獨立建築物(不論是在地面或平台)，其所佔用或擬佔用的任何部分地盤面積，會從有關地盤的面積中扣除。
- (q) 為施行上文(b)至(o)段而計算最高地積比率／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。

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

備註(續)

- (r) 為施行上文第(n)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政府規定的公眾停車場及政府、機構或社區設施，則可免計算在內。
- (s) 遇有《建築物(規劃)規例》第22(1)或(2)條所列的情況而獲准超過該規例界定的准許地積比率／總樓面面積時，在上文(b)至(o)段適用的土地範圍內的建築物地積比率／總樓面面積可提高；提高的幅度為根據該規例第22(1)或(2)條獲准超過准許地積比率的幅度，縱使提高後的地積比率／總樓面面積因而超過上文(b)至(o)段所規定的有關最高地積比率／最大總樓面面積亦可。
- (t) 為施行上文(a)段而計算最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (u) 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)至(o)段所述的建築物高度及／或地積比率／總樓面面積限制。
- (v) 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)

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 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 食肆 教育機構 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 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)(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／或重建計劃超過該圖所訂明的最高建築物高度(以主水平基準上多少米表示)，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 在指定為「住宅(乙類)1」的土地範圍內，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，或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。
- (c) 在指定為「住宅(乙類)2」的土地範圍內，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 5 倍，或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。
- (d) 在指定為「住宅(乙類)3」的土地範圍內，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 8 910 平方米，或超過現有建築物的總樓面面積，兩者中以數目較大者為準。
- (e) 在指定為「住宅(乙類)4」的土地範圍內，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 15 500 平方米，或超過現有建築物的總樓面面積，兩者中以數目較大者為準。
- (f) 在指定為「住宅(乙類)5」的土地範圍內，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，或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。
- (g) 為施行上文(b)至(f)段而計算最高地積比率／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。
- (h) 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)至(f)段所述的建築物高度及／或地積比率／總樓面面積限制。

住宅(丙類)

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 私人發展計劃的公用設施裝置	救護站 食肆 教育機構 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) 圖書館 加油站 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 住宿機構 學校 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，主要是作低層、低密度的住宅發展；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(丙類)(續)

備註

- (a) 在指定為「住宅(丙類)1」的土地範圍內，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一倍，以及最高建築物高度超過主水平基準上36米，或超過現有建築物的地積比率和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 在指定為「住宅(丙類)2」的土地範圍內，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1.5倍，以及最高建築物高度超過主水平基準上55米，或超過現有建築物的地積比率和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (c) 在指定為「住宅(丙類)3」的土地範圍內，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2.4倍，以及最高建築物高度超過主水平基準上40米，或超過現有建築物的地積比率和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (d) 在指定為「住宅(丙類)4」地帶的土地範圍內，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40 000平方米，以及最高建築物高度超過該圖所訂明的最高建築物高度(以主水平基準上多少米表示)，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。
- (e) 在指定為「住宅(丙類)5」地帶的土地範圍內，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36 000平方米，以及最高建築物高度超過該圖所訂明的最高建築物高度(以主水平基準上多少米表示)，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。
- (f) 為施行上文(a)至(e)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。
- (g) 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)至(e)段所述的地積比率／總樓面面積／建築物高度限制。

鄉村式發展

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
農業用途 政府用途(只限報案中心、郵政局) 屋宇(只限新界豁免管制屋宇) 農地住用構築物 宗教機構(只限宗祠) 鄉事委員會會所／鄉公所	食肆 分層住宅 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) 機構用途(未另有列明者)# 加油站 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) 宗教機構(未另有列明者)# 住宿機構# 學校# 商店及服務行業 社會福利設施# 私人發展計劃的公用設施裝置

除以上所列，在新界豁免管制屋宇的地面一層，經常准許的用途亦包括：

食肆
圖書館
學校
商店及服務行業

規劃意向

此地帶的規劃意向，是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。設立此地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在地帶內，使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益。在新界豁免管制屋宇的地面一層，有多項配合村民需要和鄉村發展的商業和社區用途列為經常准許的用途。其他商業、社區和康樂用途，如向城市規劃委員會申請許可，或會獲得批准。

(請看下頁)

鄉村式發展(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(發展或重建作註有#的用途除外)，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過三層(8.23 米)，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。

- (b) 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)段所述的建築物高度限制。

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 動物檢疫中心(只限設於政府建築物內) 播音室、電視製作室及／或電影製作室 電纜車路線及終站大樓 食肆(只限食堂、熟食中心) 教育機構 展覽或會議廳 郊野學習／教育／遊客中心 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 醫院 機構用途(未另有列明者) 圖書館 街市 碼頭 康體文娛場所 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 研究所、設計及發展中心 鄉事委員會會所／鄉公所 學校 配水庫 社會福利設施 訓練中心 批發行業	動物寄養所 動物檢疫中心(未另有列明者) 靈灰安置所 懲教機構 火葬場 駕駛學校 食肆(未另有列明者) 分層住宅 殯儀設施 直升機升降坪 度假營 酒店 屋宇 船隻加油站 場外投注站 辦公室 加油站 娛樂場所 私人會所 雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置 垃圾處理裝置(只限垃圾轉運站) 住宿機構 污水處理／隔篩廠 商店及服務行業(未另有列明者) 私人發展計劃的公用設施裝置 動物園

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。

(請看下頁)

政府、機構或社區(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／或重建計劃超過該圖所訂明的最高建築物高度(以樓層數目或主水平基準上多少米表示)，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 為施行上文(a)段而計算最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (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)段所述有關建築物高度的限制。

康樂

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
農業用途 燒烤地點 郊野學習／教育／遊客中心 政府用途(只限報案中心) 度假營 農地住用構築物 野餐地點 公廁設施 帳幕營地	動物寄養所 播音室、電視製作室及／或電影製作室 電纜車路線及終站大樓 食肆 高爾夫球場 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 直升機升降坪 酒店 遊艇停泊處 碼頭 康體文娛場所 娛樂場所 私人會所 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 宗教機構 住宿機構 商店及服務行業 主題公園 私人發展計劃的公用設施裝置 動物園

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是進行綜合康樂發展，為市民提供所需設施，從而促進體育、動態及／或靜態康樂活動和旅遊／生態旅遊的發展。大型康樂／體育設施及康樂發展的配套用途，如申請規劃許可，或會獲得批准。

備註

- (a) 任何發展，不得引致整個發展計劃超過該圖所訂明的最高建築物高度(以樓層數目或主水平基準上多少米表示)，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 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)段所述有關建築物高度的限制。

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 燒烤地點 泳灘 郊野學習／教育／遊客中心 公園及花園 涼亭 行人專區 野餐地點 運動場 散步長廊／廣場 公廁設施 休憩處 動物園	電纜車路線及終站大樓 食肆 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 度假營 碼頭 娛樂場所 康體文娛場所 私人會所 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) 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 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
----------------	--

只適用於「碼頭」

政府用途
碼頭

食肆
船隻加油站
辦公室
商店及服務行業(未另有列明者)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地興建碼頭。

備註

- (a) 當局視為數不超過 10 個，每個面積不超過 10 平方米的商店及服務行業攤檔為「碼頭」附屬用途。
- (b) 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／或重建計劃超過該圖所訂明的最高建築物高度(以樓層數目表示)，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (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(b)段所述有關建築物高度的限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

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

只適用於「鐵路車站及公共交通交匯處暨商業／住宅發展」

救護站	播音室、電視製作室及／或電影製作室
食肆	商營浴室／按摩院
教育機構(只限設於商業樓宇或現有建築物特別設計的非住宅部分 ^⑥)	教育機構(未另有列明者)
展覽或會議廳	政府垃圾收集站
分層住宅	機構用途(未另有列明者)
政府用途(未另有列明者)	加油站
資訊科技及電訊業(只限設於商業樓宇或現有建築物特別設計的非住宅部分 ^⑥)	可循環再造物料回收中心
圖書館	學校(未另有列明者)
場外投注站	
辦公室	
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)	
鐵路車站	
宗教機構	
住宿機構	
學校(只限設於特別設計的獨立校舍或現有建築物特別設計的非住宅部分 ^⑥)	
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	
批發行業	

^⑥ 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。

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地興建鐵路車站及公共交通交匯處暨商業／住宅發展。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「鐵路車站及公共交通交匯處暨商業／住宅發展」(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／或重建計劃超過該圖所訂明的最高建築物高度(以主水平基準上多少米表示)，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 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／或重建計劃的最大住用總樓面面積超過 1 6 8 6 5 0 平方米、最大非住用總樓面面積超過 4 0 0 0 平方米及公共交通交匯處的最大總樓面面積超過 1 5 0 6 6 平方米，或超過現有建築物的總樓面面積，兩者中以數目較大者為準。
- (c) 為施行上文(b)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。任何純粹建造為或擬用作政府規定的鐵路車站發展的樓面空間，亦可免計算在內。
- (d) 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)及(b)段所述的建築物高度及／或總樓面面積限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

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

只適用於「教育及康樂發展」

郊野學習／教育／遊客中心 政府用途(只限於報案中心) 公園及花園 野餐地點 運動場 公廁設施	政府用途(未另有列明者) 碼頭 康體文娛場所 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 宗教機構 學校 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，主要是提供土地作教育及康樂發展用途。

備註

- (a) 凡申請在指定為「其他指定用途」註明「教育及康樂發展」的土地範圍內進行發展，申請人必須擬備一份發展藍圖，並將之呈交城市規劃委員會核准。該發展藍圖必須包括以下資料：
- (i) 區內各擬議土地用途所佔的面積，以及所有擬建建築物的性質、位置、尺寸和高度；
 - (ii) 各種用途擬佔的總地盤面積和整體總樓面面積；
 - (iii) 區內擬提供的政府、機構或社區設施、康樂設施、公共交通及停車設施，以及休憩用地的詳情和範圍；
 - (iv) 區內擬建道路和行人通道的路線、闊度和水平度；
 - (v) 區內的美化環境建議和城市設計建議；
 - (vi) 詳細的發展進度表；以及
 - (vii) 城市規劃委員會要求的其他資料。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「教育及康樂發展」(續)

備註(續)

- (b) 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 17 800 平方米和最高建築物高度超過七層。
- (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(b)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 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
----------------	--

適用於所有其他地點(上文未有列明者)

圖上指定的用途	政府用途 公用事業設施裝置 私人發展計劃的公用事業設施裝置
---------	-------------------------------------

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供／預留土地作指定用途。

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／或重建計劃超過該圖所訂明的最高建築物高度(以樓層數目表示)，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 為施行上文(a)段而計算有關最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (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)段所述的建築物高度限制。

綠化地帶

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
農業用途	動物寄養所
燒烤地點	播音室、電視製作室及／或電影製作室
郊野公園*	墓地
政府用途(只限報案中心)	電纜車路線及終站大樓
自然保護區	靈灰安置所(只限設於宗教機構內或現有靈灰安置所的擴建部分)
自然教育徑	火葬場(只限設於宗教機構內或現有火葬場的擴建部分)
農地住用構築物	郊野學習／教育／遊客中心
野餐地點	分層住宅
公廁設施	高爾夫球場
帳幕營地	政府垃圾收集站
野生動物保護區	政府用途(未另有列明者)
	直升機升降坪
	度假營
	屋宇
	船隻加油站
	加油站
	碼頭
	康體文娛場所
	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)
	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置
	宗教機構
	住宿機構
	學校
	配水庫
	社會福利設施
	私人發展計劃的公用設施裝置
	動物園

* 「郊野公園」指根據《郊野公園條例》(第 208 章)指定的郊野公園或特別地區。所有用途和發展均須取得郊野公園及海岸公園管理局同意，但無須經城市規劃委員會批准。

(請看下頁)

綠化地帶(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。

自然保育區

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
農業用途 郊野公園* 自然保護區 自然教育徑 農地住用構築物 野餐地點 野生動物保護區	燒烤地點 郊野學習／教育／遊客中心 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 度假營 屋宇(只限重建) 碼頭 公廁設施 公用事業設施裝置 雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置 帳幕營地 私人發展計劃的公用設施裝置

* 「郊野公園」指根據《郊野公園條例》(第 208 章)指定的郊野公園或特別地區。所有用途和發展均須取得郊野公園及海岸公園管理局同意，但無須經城市規劃委員會批准。

規劃意向

此地帶的規劃意向，是保護和保存區內現有的天然景觀、生態系統、地形特色或文物古蹟，以達到保育目的及作教育和研究用途，並且分隔開易受破壞的天然環境如「具特殊科學價值地點」，以免發展項目對這些天然環境造成不良影響。

根據一般推定，此地帶不宜進行發展。大體而言，有需要進行以助保存區內現有天然景觀或風景質素的發展，或者絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，才可能會獲得批准。

備註

- (a) 任何現有屋宇的重建，包括改動及／或修改，不得引致整個重建計劃超過在《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/11》的公告在憲報刊登該日已經存在的屋宇的地積比率、上蓋面積和建築物高度。
- (b) 在《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/12》的公告在憲報刊登該日或以後，未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得進行或繼續進行任何填土或挖土工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所經常准許的用途或發展而進行或繼續進行任何填土或挖土工程。

具特殊科學價值地點

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
郊野公園* 野生動物保護區	農業用途 郊野學習／教育／遊客中心 政府用途 自然保護區 自然教育徑 農地住用構築物 野餐地點 公廁設施 公用事業設施裝置 私人發展計劃的公用設施裝置

* 「郊野公園」指根據《郊野公園條例》(第 208 章)指定的郊野公園或特別地區。所有用途和發展均須取得郊野公園及海岸公園管理局同意，但無須經城市規劃委員會批准。

規劃意向

此地帶的規劃意向，是保存和保護具特殊地質價值的景物，這些景物的所在地已被劃作「具特殊科學價值地點」。設立此地帶的目的，是阻止市民在地帶內進行活動或發展。

根據一般推定，此地帶不宜進行發展。除非有需要進行發展以助保存「具特殊科學價值地點」地帶內具特殊科學價值的景物、保持和保護「具特殊科學價值地點」地帶的現有特色，或達至教育和研究的目的，否則地帶內不准進行發展。

備註

在《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/12》的公告在憲報刊登該日或以後，未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得進行或繼續進行任何填土或挖土工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所經常准許的用途或發展而進行或繼續進行任何填土或挖土工程。

郊野公園

「郊野公園」指根據《郊野公園條例》(第 208 章)指定的郊野公園或特別地區。所有用途和發展均須取得郊野公園及海岸公園管理局同意，但無須經城市規劃委員會批准。

馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號 S/MOS/26

說明書

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	1
3. 擬備該圖的目的	3
4. 該圖的《註釋》	4
5. 規劃區	4
6. 人口	5
7. 區內建築物高度限制	5
8. 非建築用地	6
9. 土地用途地帶	
9.1 商業	8
9.2 綜合發展區(1)	8
9.3 住宅(甲類)	9
9.4 住宅(乙類)	12
9.5 住宅(丙類)	13
9.6 鄉村式發展	14
9.7 政府、機構或社區	14
9.8 康樂	15
9.9 休憩用地	16
9.10 其他指定用途	16
9.11 綠化地帶	18
9.12 自然保育區	18
9.13 具特殊科學價值地點	18
9.14 郊野公園	19
10. 交通	19
11. 公用設施	20
12. 文化遺產	20
13. 規劃的實施	21

馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號 S/MOS/26

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而擬備的核准圖)

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《馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號 S/MOS/26》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

2.1 一九八七年七月十日，當時的地政工務司行使當時的總督所授予的權力，根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第3(1)(a)條，指示城規會為馬鞍山地區擬備分區計劃大綱圖。一九九一年三月二十二日，城規會展示《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/1》。其後，為了反映不斷轉變的情況，城規會對圖則作出三次修訂。

2.2 一九九七年十月七日，行政長官會同行政會議根據條例第9(1)(a)條，核准馬鞍山分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為S/MOS/5。一九九七年十月十七日，《馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號S/MOS/5》根據條例第9(5)條展示，以供公眾查閱。一九九九年十月二十六日，行政長官會同行政會議根據條例第12(1)(b)(ii)條，把《馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號S/MOS/5》發還城規會以作修訂。其後，為了反映不斷轉變的情況，城規會對圖則作出兩次修訂。

2.3 二零零零年十一月二十一日，行政長官會同行政會議根據條例第9(1)(a)條，核准馬鞍山分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為S/MOS/8。二零零零年十二月一日，《馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號S/MOS/8》根據條例第9(5)條展示，以供公眾查閱。二零零一年九月二十五日，行政長官會同行政會議根據條例第12(1)(b)(ii)條，把《馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號S/MOS/8》發還城規會以作修訂。其後，為了反映不斷轉變的情況，城規會對圖則作出四次修訂。

2.4 二零零四年十月五日，行政長官會同行政會議根據條例第9(1)(a)條，核准馬鞍山分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為S/MOS/13。二零零四年十月十五日，《馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號S/MOS/13》根據條例第9(5)條展示，以供公眾查閱。二零零八年二月十九日，行政長官會同行政會議根據條

例第 12(1)(b)(ii) 條，把《馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號 S/MOS/13》發還城規會以作修訂。其後，為了反映不斷轉變的情況，城規會對圖則作出兩次修訂。

- 2.5 二零一零年六月一日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條核准馬鞍山分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/MOS/16。二零一零年六月十一日，《馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號 S/MOS/16》根據條例第 9(5) 條展示，以供公眾查閱。二零一一年十一月八日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii) 條，把《馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號 S/MOS/16》發還城規會以作修訂。其後，為了反映不斷轉變的情況，城規會對圖則作出一次修訂。
- 2.6 二零一三年七月三十日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條核准馬鞍山分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/MOS/18。二零一三年八月九日，《馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號 S/MOS/18》根據條例第 9(5) 條展示，以供公眾查閱。二零一三年十月八日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii) 條，把《馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號 S/MOS/18》發還城規會以作出修訂。其後，為了反映不斷轉變的情況，城規會對圖則作出一次修訂。
- 2.7 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，核准馬鞍山分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/MOS/20。二零一四年十二月十二日，《馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號 S/MOS/20》根據條例第 9(5) 條展示，以供公眾查閱。二零一五年二月三日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii) 條，把《馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號 S/MOS/20》發還城規會以作出修訂。其後，城規會對圖則作出修訂，並根據條例第 5 條展示該圖則，以供公眾查閱。
- 2.8 二零一六年一月五日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准馬鞍山分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/MOS/22。二零一六年一月十五日，城規會根據條例第 9(5) 條展示《馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號 S/MOS/22》，以供公眾查閱。二零一九年二月十二日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii) 條，把《馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號 S/MOS/22》發還城規會以作出修訂。二零一九年二月二十二日，圖則發還一事根據條例第 12(2) 條在憲報公布。
- 2.9 二零二零年十月十六日，城規會根據條例第 5 條展示《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/23》，以供公眾查閱。城規會於二零二一年八月十八日考慮各項申述及意見後，決定修訂該草圖，把位於馬鞍山村路上段西側的一幅土地由「住宅(乙類)6」地帶還原為「綠化地帶」，以局部順應這些申述。二零二一年九月十

日，有關擬議修訂根據條例第 6C(2)條展示，供公眾提出進一步申述。城規會在二零二一年十月二十二日考慮這些進一步申述後，決定根據條例第 6F(9)條，按擬議修訂而修訂該草圖。

- 2.10 二零二二年一月四日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准馬鞍山分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/MOS/24。二零二二年一月十四日，《馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號 S/MOS/24》根據條例第 9(5)條展示，以供公眾查閱。
- 2.11 二零二二年四月十二日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號 S/MOS/24》發還城規會以作出修訂。二零二二年四月二十二日，圖則發還一事根據條例第 12(2)條在憲報公布。
- 2.12 二零二二年十二月三十日，《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/25》根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。主要修訂包括(i)把位於鞍駿街的一塊用地由「其他指定用途」註明「酒店」地帶改劃為「住宅(甲類)12」地帶；(ii)把位於白石陸岬西南部和東南部的兩塊用地分別由「綜合發展區(2)」地帶和「綜合發展區(3)」地帶改劃為「住宅(丙類)4」地帶和「住宅(丙類)5」地帶，以反映已落成的住宅發展；以及(iii)把橫跨馬鞍山路的用地由「其他指定用途」註明「行人天橋附設零售設施」地帶改劃為顯示為「道路」的地方。在為期兩個月的展示期內，城規會收到一份有效申述。二零二三年三月十日，城規會公布申述的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見。其間，城規會接獲一份有效意見。二零二三年五月十二日，城規會考慮有關申述和意見後，決定不接納有關申述，以及不順應申述內容而修訂該分區計劃大綱草圖。
- 2.13 二零二三年九月五日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准馬鞍山分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/MOS/26。二零二三年九月八日，城規會根據條例第 9(5)條展示《馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號 S/MOS/26》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱¹。

3. 擬備該圖的目的

- 3.1 該圖旨在顯示馬鞍山的概括土地用途地帶和主要運輸網絡，以便把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和預留土地作各類用途時，會以這些詳細圖則作為基礎。

¹ 儘管自二零二三年九月一日起，《城市規劃條例》已按照《2023年發展(城市規劃、土地及工程)(雜項修訂)條例》予以修訂，但是在此第 2.13 段中對第 9(1)(a)條及第 9(5)條的提述，是為提述在緊接二零二三年九月一日前有效的《城市規劃條例》中第 9 條內的該等條文。該等條文依據《城市規劃條例》第 29(1)條及第 29(6)條所載之過渡性及保留條文而就此適用。

- 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，因此進行詳細規劃時，運輸網絡的路線和各個地帶的界線，可能需要略為調整。
- 3.3 由於該圖所顯示的是土地的概括用途地帶，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，例如限為非建築用地或限於用作花園、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，以保存馬鞍山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》，分別說明該區及個別地帶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，使當局可更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<http://www.tpb.gov.hk/>)。

5. 規劃區

- 5.1 馬鞍山區是沙田新市鎮的一部分，位於新界東部吐露港南岸一帶。規劃區(下稱「該區」)佔地約814公頃，西接沙田，東達官坑。該區東、南兩面均毗連馬鞍山郊野公園，西、北兩面則分別濱臨沙田海和吐露港。
- 5.2 大水坑與烏溪沙之間的現有和擬議發展，大部分的密度都較高。當中包括房屋發展和用作商業和社區設施發展的用地。該區的發展概念，是把最高的建築物建於市鎮中心，然後向市鎮外緣漸次發展較低矮的建築物，從而營造層次鮮明的景觀。白石東面的環境翠綠清幽，可俯瞰吐露港，有一些村落零散分布於該處。泥涌沿岸毗連林木茂密的小山丘有一塊狹長土地，已劃為「具特殊科學價值地點」。任何會令該區這部分地點的風貌有重大改變的發展，均應避免進行。該處最適宜發展康樂用途，以及低密度住宅或政府、機構或社區用途。
- 5.3 該區的界線在該圖上以粗虛線顯示。為方便規劃和查閱起見，當局把該區細分為多個小規劃區，並在該圖上顯示。

6. 人口

根據二零一六年中期人口統計的資料，規劃署估計該區人口約為 209 700，其中 120 950 人居於公共房屋(包括「居者有其屋計劃」(下稱「居屋」)和「私人機構參建居屋計劃」(下稱「私人參建計劃」)屋苑)，另有 88 750 人居於私人房屋(包括鄉村式屋宇)。預料該區總規劃人口可達約 249 600。

7. 區內建築物高度限制

- 7.1 為了對發展／重建計劃的發展密度及建築物高度作出更佳的規劃管制，以及符合公眾的期望，使法定規劃制度更為明確和具有更高的透明度，並為配合公眾對改善生活環境的訴求日益增多，當局對馬鞍山分區計劃大綱圖作出了檢討，以便在多個發展地帶加入適當的建築物高度限制。在缺乏建築物高度管制的情況下，高聳的建築物可能會胡亂擴散到不同地點，其規模或會與區內環境出現不協調的情況，破壞區內的景觀質素，有時會阻礙空氣流通。為免出現過度高聳或不協調的建築物，以及保存若干主要城市設計特色(例如建築高度由海旁地區漸次增加，以及保存山脊線的景觀)，和更有效地監控該區的建築物高度，當局為該圖的發展地帶訂定建築物高度限制。
- 7.2 考慮到區內情況、區內通風情況，以及確保在較大範圍內建築群在視覺上與周圍環境和諧協調的需要，現已採納城市設計指引所建議的梯級狀建築物高度概念，使海旁／主要休憩用地附近的建築物保持在較矮的高度。根據該區的地形，區內分為不同的高度級別，建築物高度由海旁向內陸地區漸次增加，並由市鎮中心及東面和西面門廊樞紐逐漸遞減，以配合新市鎮獨特的城市設計形式。擬議的建築物高度級別有助保存山脊線的景觀，締造梯級狀的高度輪廓，同時盡可能帶來更廣闊深遠的視野及改善進風和通風情況。
- 7.3 「政府、機構或社區」地帶及「其他指定用途」地帶的建築物高度限制(按情況以樓層數目或主水平基準上多少米表示)，主要是用以反映現有發展和已規劃發展的建築物高度。有關限制收納在該圖內，為該區高密度的環境提供視覺及空間上的調劑。
- 7.4 對於在面積較大的用地，發展設計應提供高低有致的高度輪廓，但建築物高度不得超過圖則訂明的最高建築物高度。
- 7.5 當局已進行空氣流通專家評估，藉以審視該區現時的風環境及發展用地的擬議建築物高度對行人道上風環境可能造成的影響。當局在釐定該圖的建築物高度限制時，已考慮空氣流通專家評估的結果。

7.6 一般而言，該圖《註釋》已加入可略為放寬建築物高度限制的條款，以鼓勵進行具設計優點／規劃增益的發展／重建項目。對於根據條例第 16 條提出的申請，當局會按每宗申請的個別情況逐一考慮。考慮申請的準則如下：

- (a) 把面積較細土地合併發展，以便進行較佳的城市設計，並改善區內環境；
- (b) 根據《建築物條例》就交還／撥出土地／面積作公用通道／擴闊街道用途而批出額外地積比率；
- (c) 提供更好的街景／更有質素的地面公共市區空間；
- (d) 建築物之間保持距離，以加強空氣流通和視覺的滲透度；以及
- (e) 包括其他因素，例如地盤限制、保護樹木的需要、採用具創意的建築物設計，以及規劃優點，藉以改善城市景致和區內市容，但前題是有關具創意的建築物設計不得破壞景觀和視覺效果。

7.7 然而，如現有建築物的高度已經超過該圖《註釋》所顯示及／或該圖所訂明的建築物高度限制(不論以主水平基準上多少米及／或樓層數目表示)，根據一般推定，除非情況特殊，否則不應批准略為放寬建築物高度限制的申請。

8. 非建築用地

8.1 根據空氣流通專家評估的結果，全年的盛行風以東風和東北風為主。西南背景盛行風在夏季從城門河吹向該區的西南部，中間不受阻擋。夏季的盛行風對於把都市的溫度維持在舒適水平及保持空氣流通，非常重要。吐露港的海面可產生「東南至西北」的海陸風，而由熱力推動的柔和東西氣流則吹遍整個地區。該區的布局對促進空氣流通相當有效，道路和休憩用地網絡形成廣闊的風道網絡，有助空氣流通。該區沒有嚴重的空氣流通問題。不過，為進一步改善風道網絡，空氣流通專家評估建議將數塊狹長土地指定為非建築用地／低層建築用地，以促進該區的空氣流通。

8.2 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／重建潛力造成的影響)，建議在圖則上劃定下列三塊非建築用地：

- (a) 一塊橫跨錦豐苑／頌安邨北部的狹長土地(25 米闊)。非建築用地穿越公共房屋用地的現有園景美化地方，有助提升恆

康街風道的效率，改善該區的通風。屋邨日後進行重建時須顧及非建築用地事宜；

- (b) 一塊橫跨利安邨西南部的狹長土地(25 米闊)。非建築用地穿越公共房屋用地的現有園景美化地方及斜坡地區，有助提升錦英路風道的效率。屋邨日後進行重建時須顧及非建築用地事宜；以及
- (c) 一塊沿第 77 區「商業」用地北面界線的狹長土地(15 米闊)。有關非建築用地的規定將成為「商業」用地賣地條件的一部分，該非建築用地有助提升海典灣及沙田市地段第 548 號之間地區的東南及西北面風道的效率。

有關非建築用地的規定不適用於地下發展。此外，在相關地帶的《註釋》已加入允許略為放寬限制的條款，以便在特殊情況下略為放寬該圖所述有關非建築用地的限制。

8.3 此外，根據空氣流通專家評估的建議，下列三塊狹長土地的建築物限定為兩層高：

- (a) 一塊橫跨恆安邨／錦鞍苑的狹長土地(16 米闊)，其闊度與恆泰路相若。這塊狹長土地穿越恆安邨現有的休憩用地、園景美化地方及商場的部分範圍，有助改善馬鞍山路通風廊的效率，將氣流導往馬鞍山運動場。屋邨日後進行重建時須顧及有關建築物限定為兩層高的限制；以及
- (b) 兩塊位於落禾沙「綜合發展區(1)」地帶內的狹長土地(各 15 米闊)。這兩塊狹長土地與收納在落禾沙發展項目核准總綱發展藍圖的觀景廊互相配合。這兩塊狹長土地的建築物高度限定為兩層，以配合落禾沙發展項目核准總綱發展藍圖所載平台構築物的高度。

將建築物高度限定為兩層，旨在改善該區的通風情況，因此在計算有關最高樓層數目時，地庫樓層可免計算在內。

8.4 就市鎮中心而言，空氣流通專家評估建議位於馬鞍山繞道及海濱之間的地區，如有進行重建，應避免設置建築物，或盡量提高滲透度(例如在平台提供廣闊空間)。在該區盡量繼續加強綠化，至為重要。雖然市鎮中心附近用地已全面發展，但日後該區進行重建時，應把建議列為規劃方面的考慮因素。

9. 土地用途地帶

9.1 商業：總面積 0.50 公頃

- 9.1.1 此地帶的規劃意向，主要是作商業發展，其涵蓋範圍的重點功能為地方購物中心，為所在的一帶地方提供服務，用途可包括商店、服務行業、娛樂場所和食肆。
- 9.1.2 為了管制建築物密度及避免過度發展，位於規劃區第 77 區西沙路北邊一塊劃為「商業」地帶的土地的最高非住用地積比率限定為 3 倍。在此地帶內的發展和重建計劃，必須根據該圖訂明的最高建築物高度限制或現有建築物高度進行發展及重建，兩者中以數目較大者為準。城規會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬有關建築物高度及／或地積比率的限制。載於上文第 7.6 段的準則適用於評審略為放寬建築物高度限制的申請。每宗略為放寬建築物高度及／或地積比率限制的申請，會按個別情況作出考慮。
- 9.1.3 然而，如現有建築物的地積比率已經超過該圖《註釋》訂明的地積比率上限，根據一般推定，除非情況特殊，否則不應批准略為放寬地積比率限制的申請。

9.2 綜合發展區(1)：總面積 12.74 公頃

- 9.2.1 此地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合發展／重建作康樂、住宅及／或商業用途，並提供休憩用地和其他配套設施。設立此地帶，是方便當局因應環境、交通和基礎設施等各種限制和其他限制，對發展的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制。
- 9.2.2 依據條例第 4A(1)條，任何人如欲在「綜合發展區」地帶進行發展，均須根據條例第 16 條向城規會提出規劃申請，以期獲得許可。依據條例第 4A(2)條，申請人必須按照該圖《註釋》訂明的規定，擬備一份總綱發展藍圖，並將之呈交城規會核准。依據條例第 4A(3)條，經核准的總綱發展藍圖的複本，會公開予公眾查閱。
- 9.2.3 此地帶涵蓋落禾沙附近的一塊用地。這塊用地覆蓋西部的兩片林地。一個已知的考古遺址(即烏溪沙具考古研究價值的地點)大部分也坐落在這塊用地範圍內。
- 9.2.4 這塊用地的規劃意向，是作中密度的綜合住宅和商業發展。此地帶內闢設了一條 24 小時開放的行人通道，連接南面的屯馬線烏溪沙站及北面由政府興建的一條有蓋行人

天橋，通往「住宅(丙類)4」地帶。這些設施將方便區內居民和訪客往來位於這塊用地以南的鐵路車站和位於白石陸岬的康樂設施。由於這塊用地南面部分會受西沙路的道路交通噪音影響，故應採取足夠的消減噪音措施。

9.2.5 這塊用地分為兩個小區。小區(a)覆蓋用地的中央部分，預算發展中密度住宅，並限定住用部分的最高地積比率為3倍，最大非住用總樓面面積為10 000平方米，最高建築物高度為該圖所訂明的最高建築物高度(以樓層數目或主水平基準上多少米表示)。這塊用地內的發展須按建築高度分級概念設計，高度由南至北漸次降低。區內並會提供相配由政府、機構或社區用途。區內現存的樹木應盡量保存。至於小區(b)，其範圍覆蓋這塊用地西面兩塊指定為非建築用地的土地，用途是作樹木保護和重植區，在計算土地面積時不會包括有關土地在內。發展商在呈交總綱發展藍圖時，可輕微調整小區(a)和小區(b)的界線，但是不計算在土地面積內的非建築用地總面積應維持不變。

9.2.6 城規會如接獲根據《城市規劃條例》第16條提出的申請，可考慮略為放寬有關建築物高度及／或地積比率／總樓面面積的限制。載於上文第7.6段的準則適用於評審略為放寬建築物高度限制的申請。每宗略為放寬建築物高度及／或地積比率／總樓面面積限制的申請，會按個別情況作出考慮。

9.2.7 然而，如現有建築物的地積比率／總樓面面積已經超過該圖《註釋》訂明的地積比率／總樓面面積上限，根據一般推定，除非情況特殊，否則不應批准略為放寬地積比率限制的申請。

9.3 住宅(甲類)：總面積90.57公頃

9.3.1 此地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。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。建築物的最低三層包括地庫但不包括全層或主要為附屬停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層。至於其餘各層，如欲作商業用途，則須先取得城規會的規劃許可。

9.3.2 規劃區第75、77、86、90、90B、92、100、103和108區內劃作這項用途的土地，預算用作發展公共房屋，包括公共租住屋邨、居屋屋苑和私人參建計劃屋苑。上述發展均設有鄰舍休憩用地、鄰舍購物中心和社區設施，以切合居民的需要。

9.3.3 該區現有的公共租住屋邨包括規劃區第 86 區的欣安邨和恆安邨、規劃區第 90 區的頌安邨、規劃區第 92 區的耀安邨和規劃區第 108 區的利安邨。另有六個居屋屋苑已經落成，包括規劃區第 77 區的錦泰苑、規劃區第 86 區的錦鞍苑、規劃區第 90 區的錦豐苑、規劃區第 92 區的錦禧苑、規劃區第 103 區的錦英苑和規劃區第 108 區的錦龍苑。此外，兩個大型的私人參建計劃屋苑亦已落成，分別是規劃區第 75 區的富安花園和規劃區第 103 區的富寶花園。兩個較小型的私人參建計劃屋苑則是規劃區第 100 區的福安花園和富輝花園。

9.3.4 在「住宅(甲類)」地帶的發展或重建計劃，最高住用地積比率限定為 5 倍，最高非住用地積比率限定為 9.5 倍，或限於現有建築物的地積比率，以數目較大者為準。有關計劃不得超過該圖所訂明的最高建築物高度限制或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。訂定的地積比率限制僅為上限。所有公共屋邨均須符合規劃大綱的規定。倘增加總樓面面積／地積比率，必須提交相關評估(例如交通影響評估、排水影響評估及排污影響評估)作為理據，述明對基礎設施的影響。

9.3.5 富安花園、錦鞍苑及錦英苑位處的三塊用地分別劃為「住宅(甲類)1」、「住宅(甲類)2」及「住宅(甲類)3」地帶。這些用地限定不得超過下述最高地積比率或現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。其有關地積比率的限制如下：

用地	用途地帶	最高總地積比率
富安花園	「住宅(甲類)1」	3 倍
錦鞍苑	「住宅(甲類)2」	3.8 倍
錦英苑	「住宅(甲類)3」	4.6 倍

這些用地亦限定不得超過該圖訂明的最高建築物高度限制或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。

9.3.6 馬鞍山中心、海柏花園、新港城第五期(海濤居)及新港城第四期位處的四塊用地分別劃為「住宅(甲類)4」、「住宅(甲類)5」、「住宅(甲類)6」及「住宅(甲類)7」地帶。這些用地限定不得超過下述最大總樓面面積或現有建築物的總樓面面積，兩者中以數目較大者為準。為確保提供基本商用樓面面積發揮市鎮中心的功能，已訂明非住用總樓面面積的限制。其有關總樓面面積的限制如下：

用地	用途地帶	最大住用 總樓面面積 (平方米)	最大非住用 總樓面面積 (平方米)
馬鞍山中心	「住宅(甲類)4」	54 544	7 620
海柏花園	「住宅(甲類)5」	57 300	30 000
新港城第五期 (海濤居)	「住宅(甲類)6」	40 400	5 650
新港城第四期	「住宅(甲類)7」	114 618	50 240

上述用地亦限定不得超過該圖訂明的最高建築物高度限制或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。

- 9.3.7 規劃區第 86 區的欣安邨及其擴建部分(錦柏苑為資助出售房屋)劃為「住宅(甲類)8」地帶，用作發展公共房屋；而過了馬鞍山路在欣安邨對面的錦駿苑則劃為「住宅(甲類)9」地帶，用作發展資助出售房屋。兩塊用地都限定不得超過下述最高地積比率或現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。其有關地積比率的限制如下：

用地	用途地帶	最高住用 地積比率	最高非住用地 積比率
欣安邨及其擴建 部分(錦柏苑)	「住宅(甲類)8」	6 倍	0.5 倍
錦駿苑	「住宅(甲類)9」	5.5 倍	0.3 倍

這兩塊用地亦限定不得超過該圖所訂明的最高建築物高度，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。

- 9.3.8 該「住宅(甲類)8」地帶內會設有若干政府、機構或社區設施，包括幼稚園、老人日間護理中心、弱智人士輔助宿舍、特殊幼兒中心、早期教育及訓練中心、安老院舍及綜合青少年服務中心(分處)，以及附屬康樂、零售及商業設施。把處所用作政府、機構或社區設施的安排會因應當時相關政府部門的需求而有所變動。

- 9.3.9 位於第 90B 區恆健街的錦暉苑劃為「住宅(甲類)10」地帶，用作發展資助出售房屋，最高地積比率限定為 6 倍，或限於現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。另外，最高建築物高度不得超過該圖所訂明的限制，或不得超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。

- 9.3.10 三塊分別位於樟木頭村東面和西面，以及馬鞍山村路下段

的用地劃為「住宅(甲類)11」地帶，用作發展房屋。最高地積比率限定為 6.8 倍，或限於現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。另外，最高建築物高度不得超過該圖所訂明的限制，或不得超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。

9.3.11 在詳細的設計階段，必須為「住宅(甲類)11」地帶內的房屋發展項目進行定量空氣流通評估研究，以便從空氣流通的角度，進一步優化這些發展項目的布局和相關的紓減影響措施。

9.3.12 位於第 100 區鞍駿街的一塊用地劃為「住宅(甲類)12」地帶，最高地積比率限定為 7.0 倍，或限於現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。另外，最高建築物高度不得超過該圖所訂明的限制，或不得超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。土地契約內應加入須進行相關技術評估(包括交通影響評估、噪音影響評估及排污影響評估)的規定。

9.3.13 當局會提供規劃大綱，訂明發展參數、設計要求及為個別公共房屋用地所需進行的相關技術評估，為這些用地日後的發展提供指引。

9.3.14 城規會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬有關建築物高度及／或地積比率／總樓面面積的限制。載於上文第 7.6 段的準則適用於評審略為放寬建築物高度限制的申請。每宗略為放寬建築物高度及／或地積比率／總樓面面積限制的申請，會按個別情況作出考慮。

9.3.15 然而，如現有建築物的地積比率／總樓面面積已經超過該圖《註釋》訂明的地積比率／總樓面面積上限，根據一般推定，除非情況特殊，否則不應批准略為放寬地積比率／總樓面面積限制的申請。

9.4 住宅(乙類)：總面積 20.77 公頃

9.4.1 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，如向城規會提出申請，或會獲得批准。

9.4.2 此地帶涵蓋規劃區第 77 區北部、規劃區第 90 區南部、規劃區第 92 和 108 區東部、規劃區第 92 區恆光街的用地、規劃區第 103 區馬錦街的用地、規劃區第 110 區現有烏溪沙青年新村以南的用地，以及規劃區第 111 區落

禾沙里的用地。

- 9.4.3 這個「住宅(乙類)」地帶細分為多個小區。這些小區各有不同的發展密度規限，而這些規限已在該圖《註釋》的「備註」內列明。這些小區亦限定不得超過該圖訂明的最高建築物高度限制或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。透過這些規限，區內有不同類型的房屋組合。城規會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬有關建築物高度及／或地積比率／總樓面面積的限制。載於上文第 7.6 段的準則適用於評審略為放寬建築物高度限制的申請。每宗略為放寬建築物高度及／或地積比率／總樓面面積限制的申請，會按個別情況作出考慮。
- 9.4.4 然而，如現有建築物的地積比率已經超過該圖《註釋》訂明的地積比率／總樓面面積上限，根據一般推定，除非情況特殊，否則不應批准略為放寬地積比率／總樓面面積限制的申請。

9.5 住宅(丙類)：總面積 17.17 公頃

- 9.5.1 此地帶的規劃意向，主要是作低層、低密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准。
- 9.5.2 規劃區第 111 區樟木頭有兩塊土地及白石有三塊土地劃作這項用途。該圖的《註釋》已就此地帶內的住宅發展制定地積比率和建築物高度規限。此地帶再細分為五個小區，而五個小區在地積比率／總樓面面積和建築物高度方面各有特定的規限。「住宅(丙類)5」地帶內有一道 15 米闊並限為兩層高的觀景廊／通風廊。所有規限都是必須的，以保存規劃區第 111 區的整體面貌和鄉郊特色，並確保區內的發展密度不會使當地的道路網負荷過度。此外，這些規限既可確保日後在地帶內進行的發展與鄰近的機構／社區和康樂用途及四周鄉郊環境互相協調，又有助保留該區的山脊線，公眾從吐露港另一端眺望時，仍可觀賞該區背倚馬鞍山的宜人景色。
- 9.5.3 城規會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬有關建築物高度及／或地積比率／總樓面面積的限制。載於上文第 7.6 段的準則適用於評審略為放寬建築物高度限制的申請。每宗略為放寬建築物高度及／或地積比率／總樓面面積限制的申請，會按個別情況作出考慮。

9.5.4 然而，如現有建築物的地積比率／總樓面面積已經超過該圖《註釋》訂明的地積比率／總樓面面積上限，根據一般推定，除非情況特殊，否則不應批准略為放寬地積比率限制的申請。

9.6 鄉村式發展：總面積 30.88 公頃

9.6.1 此地帶的規劃意向，是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。此地帶的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。設立此地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在地帶內，使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益。在新界豁免管制屋宇的地面一層，有多項配合村民需要和鄉村發展的商業和社區用途列為經常准許的用途。其他商業、社區和康樂用途，如向城規會申請許可，或會獲得批准。為確保認可鄉村日後的發展或重建仍保留鄉村特色，此地帶內的最高建築物高度不得超過三層(8.23 米)，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。

9.6.2 該區共有八條認可鄉村坐落在此地帶內，分別是大水坑、梅子林、馬鞍山村、烏溪沙(包括長庚、烏溪沙新村、鬼婆樓和落禾沙)、樟木頭、西澳、泥涌和官坑。

9.6.3 當局在劃定擬議的「鄉村式發展」地帶界線時，已顧及小型屋宇需求預測、「鄉村範圍」和地理限制等各項因素。

9.6.4 梅子林和馬鞍山村均位於馬鞍山山麓，若要興建村屋和相關通路，或須大幅度切削山坡，以致破壞景觀。因此，當局應小心確保在這些地區內進行的擬議發展，不會對景觀造成不良影響。此外，上述兩條鄉村位於上段間接集水區範圍內，並接近河流，當局必須確保這些地區的擬議發展的污水排放受到管制。

9.6.5 根據「本港土地排水及防洪整體策略研究」第一期的資料，樟木頭位於洪泛平原上，豪雨期間會出現地面徑流和水浸。因此，該村的發展必須受到嚴格管制。為免增加該區出現水浸的機會，在該村進行擬議發展時，應制定適當的排水舒緩措施，待日後執行。

9.7 政府、機構或社區：總面積 65.61 公頃

9.7.1 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。

- 9.7.2 為區內和區外人士提供服務的現有政府、機構或社區設施，包括規劃區第 110 區的烏溪沙青年新村、規劃區第 111 區的李寶椿聯合世界書院和老人度假中心，以及規劃區第 103 區的警察總區總部。
- 9.7.3 主要為當地社區提供服務的現有／計劃闢設的政府、機構或社區設施計有：規劃區第 92 區的游泳池場館、室內康樂中心暨圖書館、分區消防局、救護站連訓練學校及運動場館；規劃區第 90 區的保健及福利大樓；規劃區第 86 區的污水抽水站和電力支站；規劃區第 100 區的社會福利設施及其他政府、機構或社區設施的用地；規劃區第 103 區的室內康樂中心暨社區會堂及其他設施；以及落禾沙里的室內康樂中心。
- 9.7.4 規劃區第 81 區東端附近地區內的「政府、機構或社區」用地，已興建一個配水庫。該地區另一塊「政府、機構或社區」用地亦已計劃興建另一個配水庫。規劃區第 81 區近錦英苑的「政府、機構或社區」用地已發展為馬鞍山配水庫和馬鞍山海水配水庫。渡頭附近的「政府、機構或社區」用地已計劃興建一個污水抽水站。
- 9.7.5 馬鞍山村路的三塊「政府、機構或社區」用地預留作一所小學、一個抽水站，以及一個食水配水庫和一個海水配水庫，以配合已計劃進行的房屋發展項目。
- 9.7.6 該區內已經設有及計劃興建多間中小學。此地帶還包括多塊土地，以供發展教堂和電話機樓。
- 9.7.7 當局在詳細規劃和發展該區時，會在公共屋邨和大型私人住宅發展內提供地區社區設施，例如幼稚園和睦鄰中心等。
- 9.7.8 在「政府、機構或社區」地帶內的發展和重建計劃，必須根據該圖訂明的建築物高度限制或現有建築物高度進行發展及重建，兩者中以數目較大者為準。城規會如接獲申請，可考慮略為放寬有關建築物高度的限制。載於上文第 7.6 段的準則適用於評審略為放寬建築物高度限制的申請。每宗略為放寬建築物高度限制的申請，會按個別情況作出考慮。

9.8 康樂：總面積 14.95 公頃

- 9.8.1 這塊用地包括白石陸岬北部的一大塊平地。此地帶的規劃

意向，主要是進行綜合康樂發展，為市民提供所需設施，從而促進體育、動態及／或靜態康樂活動和旅遊／生態旅遊的發展。這塊用地位處海旁，也適合作與水上活動相關的康樂用途，而天然海岸線亦應盡量保存。大型康樂／體育設施及康樂發展的配套用途，如申請規劃許可，或會獲得批准。這塊用地的最高建築物高度限定為該圖所訂明的最高建築物高度（以樓層數目或主水平基準上多少米表示）。為免視覺上有任何潛在的影響，應考慮盡量降低海旁的建築物高度。

9.8.2 城規會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬有關建築物高度的限制。載於上文第 7.6 段的準則適用於評審略為放寬建築物高度限制的申請。每宗略為放寬建築物高度限制的申請，會按個別情況作出考慮。由於這塊用地位處海旁，故應避免關建平台構築物。

9.9 休憩用地：總面積 38.71 公頃

9.9.1 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。

9.9.2 在該區內提供的休憩用地，計劃會設計成一個聯貫的網絡。這些休憩用地會把馬鞍山郊野公園與沙田海／吐露港的海岸地帶連接起來。這網絡以規劃區第 100 區海旁的地區休憩用地為重點建設，該地區休憩用地已發展成為馬鞍山公園，以供區內居民使用。此外，由南面的大水坑伸展至北面的馬鞍山公園的一條海濱長廊已經落成。

9.9.3 為配合該區整體規劃的「綠化徑」概念，區內會闢設三塊由東至西伸延的狹長休憩用地，作為綠化園景廊，把高密度發展隔開。這些用地分別位於恆安邨南面和北面，以及耀安邨北面。

9.9.4 除該圖所顯示的主要休憩用地外，公共屋邨和大型私人住宅發展內亦會闢設鄰舍休憩用地，為區內居民提供消閒好去處。

9.10 其他指定用途：總面積 12.59 公頃

9.10.1 此地帶的規劃意向，主要是作各土地用途地帶附註所指定的發展及／或用途。

9.10.2 規劃區第 108 區東北部有一塊土地已發展作鐵路車站及

公共交通交匯處暨商業／住宅項目。該處為馬鞍山鐵路的終點站，並提供行人通道及接駁巴士服務，方便附近的居民乘搭馬鞍山鐵路。在此「其他指定用途」地帶內的發展或重建計劃，最大住用總樓面面積為 168 650 平方米，最大非住用總樓面面積為 4 000 平方米，而公共交通交匯處的最大總樓面面積為 15 066 平方米，或不得超過現有建築物的總樓面面積，以數目較大者為準。計算總樓面面積時，鐵路車站佔用的總樓面面積可免計算在內。

- 9.10.3 規劃區第 81 區官坑的馬鞍山濾水廠為該區提供加有氯氣的水。
- 9.10.4 規劃區第 86 和 92 區內的三個現有加油站也納入此地帶內。
- 9.10.5 規劃區第 110 區烏溪沙青年新村的現有碼頭和擬在規劃區第 100 區興建的碼頭，亦納入此地帶內。
- 9.10.6 位於泥涌的一塊土地已指定作教育及康樂發展。與該區整體環境互相協調的康樂用途，均屬有當然權利進行的用途。在此地帶內興建學校，必須先取得城規會的規劃許可，藉此要求申請人提交發展藍圖，確保可就擬議用途實施足夠的規劃管制。此外，在此地帶內進行發展或重建計劃，最大總樓面面積為 17 800 平方米和最高建築物高度為七層。城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬上述規限。城規會將會按個別情況，考慮每個發展計劃。在這塊土地上進行發展時，應確保不會對周圍環境(特別是「泥涌具特殊科學價值地點」)造成不良影響。
- 9.10.7 位於規劃區第 75 區內富安花園東南面的一塊用地指定為「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶，以便把沙田污水處理廠遷入岩洞。
- 9.10.8 在「其他指定用途」地帶內的發展或重建計劃，不得超過該圖或該圖《註釋》所訂明的最高建築物高度(以主水平基準上多少米或樓層數目表示)。城規會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬有關建築物高度及／或地積比率／總樓面面積的限制。載於上文第 7.6 段的準則適用於評審略為放寬建築物高度限制的申請。每宗略為放寬建築物高度及／或總樓面面積限制的申請，會按個別情況作出考慮。
- 9.10.9 然而，如現有建築物的地積比率／總樓面面積已經超過該圖《註釋》訂明的地積比率／總樓面面積上限，根據一般

推定，除非情況特殊，否則不應批准略為放寬地積比率／總樓面面積限制的申請。

9.11 綠化地帶：總面積 396.69 公頃

9.11.1 此地帶的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。此地帶亦可作為緩衝區，分隔區內的發展與毗鄰的馬鞍山郊野公園。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。

9.11.2 納入此地帶的土地主要包括馬鞍山繞道南面的山坡。海星灣附近現有草木茂密的小圓丘和李寶椿聯合世界書院西南面的土地，也納入此地帶內。

9.12 自然保育區：總面積 11.86 公頃

9.12.1 此地帶的規劃意向，是保護和保存區內現有的天然景觀、生態系統、地形特色或考古文物，以達到保育目的及作教育和研究用途，並且分隔開易受破壞的天然環境如「具特殊科學價值地點」，以免發展項目對這些天然環境造成不良影響。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。大體而言，有需要進行以助保存區內現有天然景觀或風景質素的發展，或者絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，才可能會獲得批准。白石陸岬東面和西面部分，以及海星灣和渡頭沿海的地區均已劃作「自然保育區」地帶，以確認這些地區的生態和考古價值。

9.12.2 白石陸岬東面和西面的沿海地區有多塊未受破壞且樹木成熟茂密的植林區，是多種鳥類的棲息地。此外，海星灣早獲確認為具生態價值地點，以供進行潮間生境和相關動物的學術研究。該處是重要的天然資源財產，並具有重大的教育和科學價值。位於海星灣的「自然保育區」地帶和「泥涌具特殊科學價值地點」沿海岸形成一個連貫的自然保育地帶。此外，位於渡頭的「自然保育區」地帶覆蓋一個沿海的茂密林地和渡頭南面一個地勢較高沙灘上的史前考古遺址，這兩個地點分別具有生態和考古價值。

9.12.3 符合自然保育目的的用途，例如自然保護區、郊野學習中心、教育中心和遊客中心，均屬有當然權利進行的用途。新發展若不是為達至自然保育目標而必要進行的項目，便不得在此地帶內進行。只有某些對區內生態、環境和基建供應沒有重大影響的用途(例如公廁設施和小食亭)，才可能獲城規會在有或沒有附帶條件的情況下批准。

9.13 具特殊科學價值地點：總面積 2.48 公頃

9.13.1 此地帶的規劃意向，是保存和保護具特殊地質價值的景物，這些景物的所在地已被劃作「具特殊科學價值地點」。設立此地帶的目的，是阻止市民在地帶內進行活動或發展。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。除非有需要進行發展以助保存「具特殊科學價值地點」地帶內具特殊科學價值的景物、保持和保護「具特殊科學價值地點」地帶的現有特色，或達至教育和研究的目的，否則地帶內不准進行發展。

9.13.2 一九八二年九月二十四日，當局鑑於泥涌的地質具有研究價值，指定了「泥涌具特殊科學價值地點」。這個地點沿李寶椿聯合世界書院附近的泥涌海岸伸展約 0.9 公里。在這個地點內有很多含有沉積物的花崗岩，還有一些礫質黑色頁岩，都是香港罕見的地質特徵。

9.14 郊野公園：總面積 0.60 公頃

9.14.1 「郊野公園」指根據《郊野公園條例》(第 208 章)指定的郊野公園或特別地區。所有用途和發展均須取得郊野公園及海岸公園管理局同意，但無須經城規會批准。

9.14.2 該區只有一塊土地納入此地帶內，就是位於規劃區第 81 區西沙路沿線的泥涌燒烤地點。這塊土地屬馬鞍山郊野公園的一部分。

10. 交通

10.1 當局已計劃為該區提供一個包括道路、行人通道和單車徑的綜合交通運輸系統。該圖只顯示區內的主要道路網(包括主幹路、主要幹路和地區幹路)。

10.2 該區的對外道路朝三個方向伸延。T6 號公路由一條橋和多個道路交匯處組成，連接該區與吐露港公路，直通新界北部。馬鞍山路由該區向西南伸延，聯貫大老山隧道，直達東九龍。東面的西沙路則可直達西貢。區內交通方面，貫連馬鞍山路和西沙路的馬鞍山繞道繞過該區主要發展地區的東南部。當局計劃興建一個幹路網，提供安全方便的道路系統通往各規劃區。

10.3 當局計劃廣設行人通道和單車徑，盡可能把住宅區與休憩用地、社區設施和市中心連接起來，同時會盡量把行人通道和單車徑與行車道路網分開。

10.4 該區的公共交通服務主要由巴士和綠色專線小巴提供。屯馬線連

接馬鞍山至屯門，為區內居民提供便捷的客運服務。屯馬線亦設有乘客轉車設施，方便乘客在大圍站轉乘東鐵線。馬鞍山有四個車站，分別是大水坑站、恒安站、馬鞍山站和烏溪沙站。

- 10.5 當局建議在規劃區第100區的馬鞍山公園附近闢設一個新的渡輪碼頭，以配合可能發展的渡輪服務，並供公共船隻和遊艇使用。

11. 公用設施

11.1 供水

基本上，該區的低窪地區都有食水和沖廁海水供應。食水來自馬鞍山濾水廠，過濾後經由馬鞍山食水主配水庫和副配水庫供應給區內用戶。至於海水則來自沙田海傍海水抽水站，經由馬鞍山海水配水庫供應給區內用戶。

11.2 污水處理

該區的污水會經由污水泵喉輸往沙田規劃區第47區內的污水處理廠。渠務署正進行沙田污水處理廠第三期擴建工程，預定於二零二零年竣工。規劃區第111區落禾沙以北一帶的地方，現時並無鋪築污水渠。白石與落禾沙附近地區的擬議發展將配合整個馬鞍山區污水收集系統的改善工程進行。

11.3 公用事業

當局在規劃和發展該區的過程中，一直與各公用事業機構保持密切聯絡，並經常徵詢其意見。當局亦已提供足夠土地，讓有關機構鋪設公用設施網絡，以及設置電話機樓和電力支站等裝置。

12. 文化遺產

- 12.1 該區有三個具考古研究價值的地點，分別為北港至梅子林古徑(部分)、烏溪沙具考古研究價值的地點和峯下具考古研究價值的地點(部分)；亦有七幢已評級的歷史建築物，分別為大水坑 6 號的張氏村屋(三級)、大水坑 16 至 18 號的張氏村屋(三級)、馬鞍山礦場 240ML 礦洞外牆及 110ML 礦洞外牆(二級)、馬鞍山礦場選礦廠(三級)、馬鞍山礦場礦務居地構築物(三級)、信義會恩光堂(三級)，以及聖若瑟堂(二級)。

- 12.2 二零零九年三月十九日，古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)公布一份載有 1 444 幢歷史建築的名單，當中該區的建築物／構築物已獲評級。古諮會也公布了 1 444 幢歷史建築物的名單以外的新項目，這些新項目會由古諮會作出評級。有關這份 1 444 幢歷史建築物名單及新項目的詳細資料，已上載至古諮會的官方網站

(<http://www.aab.gov.hk>)。

- 12.3 任何人如欲進行可能會影響這些具考古研究價值的地點／歷史建築物、新項目和其周圍環境的發展、重建或改劃地帶計劃，必須先徵詢古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)的意見。
- 12.4 倘在這些具考古研究價值的地點進行發展工程而無法避免對之造成滋擾，便須提交由合資格考古學家進行的詳盡考古影響評估。有關考古學家須根據《古物及古蹟條例》(第 53 章)申請牌照，以便進行考古影響評估。申請牌照前須先向古蹟辦提交考古影響評估建議，以供批核。

13. 規劃的實施

- 13.1 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／重建都必須是該圖所經常准許的；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。
- 13.2 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以及工務部門如建築署及路政署負責統籌各類公共工程項目。在落實該圖計劃時，當局亦會徵詢沙田區議會的意見。
- 13.3 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，其中可能包括政府內部發展大綱圖／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，以及規劃署的專業事務部和有關的地區規劃處索取。申請書須夾附有關資料，供城規會考慮。