

立法會參考資料摘要

《城市規劃條例》
(第 131 章)

井欄樹分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-TLS/10

引言

在二零二三年四月二十五日的會議上，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《井欄樹分區計劃大綱草圖編號 S/SK-TLS/9A》。該圖現重新編號為 S/SK-TLS/10，並載於**附件 A**。

A

《井欄樹分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-TLS/8》自發還後所作的修訂

2. 《井欄樹分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-TLS/8》於二零二一年二月二日發還城規會，城規會於二零二二年二月二十五日根據條例第 5 條展示已加入修訂的《井欄樹分區計劃大綱草圖編號 S/SK-TLS/9》(分區計劃大綱草圖)，以供公眾查閱。有關的修訂涉及把位於打鼓嶺的一幅用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)7」地帶(修訂項目 **A**)，以用作發展私人住宅及關設安老設施。有關的「住宅(丙類)7」地帶由兩個部分組成：(a)區，包括一個指定作低密度私人住宅發展的地盤及一個現時建有屋宇的私人地段；以及(b)區，該區指定為非建築用地，主要用作關設相關行車通道及連接清水灣道的行人設施。

3. 就《井欄樹分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-TLS/8》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，以及根據《法定圖則註釋總表》最新版本作出的技術修訂(包括修訂「自然保育區」地帶《註釋》的「備註」內填土或挖土工程的豁免條款)。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**四份**有效申述和**兩份**對申述提出的有效意見(意見)。城規會在二零二二年九月二日的會議上已一併考慮有關的申述和意見。

申述

5. 有關申述提出的主要理由及意見撮述如下—

表示反對的申述(三份)

修訂項目 A

「綠化地帶」的功能

- (a) 擬議房屋發展違反「綠化地帶」的規劃意向。申述用地與毗鄰的生境緊密連接，是住宅區與生態易受影響地區之間的緩衝區。由於申述用地長有植物，而且只有在擬議的「住宅(丙類)7」地帶的(b)區闢設一條新的通道，才可經由該條通道前往申述用地，因此改劃用地的土地用途地帶並不符合「綠化地帶」檢討的準則，亦會為同類個案立下不良先例及影響生境的完整；

增加房屋供應的發展選項

- (b) 當局應考慮其他土地供應選項，例如使用棕地和閒置土地；
- (c) 擬議的住宅發展項目並非任何可負擔類別的房屋，不能應付市民對可負擔房屋供應的殷切需求；
- (d) 與其他「住宅(丙類)」小區的准許發展密度相比，地盤的擬議發展密度過高。由於移民人數急劇上升，預計本地人口會下跌，而且西貢區內正在興建多個大型住宅發展項目，擬議的住宅發展項目會進一步增加西貢區內的空置單位數目；

景觀及生態方面

- (e) 擬議住宅發展會對周邊地區的景觀及生態造成不良影響。申述用地範圍內及附近一帶合共有大約 1 356 棵樹木。鑑於擬議住宅發展進行大範圍的地盤平整工程，估計最少會砍伐 1 000 棵

樹木。該地點並無記錄顯示曾出現古樹名木，因為被列為古樹名木的樹木，主要是市區內的樹木或在具有重大公眾利益的位置生長的樹木。根據觀察所得，在該用地內的樹木均狀況良好。為興建數百個私人住宅單位而在該用地進行發展，缺乏理據支持，因為有關發展須進行大規模的工程和砍伐大量樹木，以在(b)區內闢建通道；

- (f) 當局未有提及移植或補種樹木的安排。有意見關注現時的補種及移植樹木機制不能重建具同等生態價值的完整生境，但卻採用此機制以達致補種樹木的目標；
- (g) 當局低估了有關發展對林地造成的不良影響。工程可行性研究的研究範圍內曾錄得具保育價值的植物品種。如這些品種生長於該用地內，便難免要從林地移除這些品種；
- (h) 有些溪流沿(a)區的界線流經(b)區。流往主要河道的水流會被切斷；

社會福利設施的供應

- (i) 由私人發展商負責在擬議的住宅發展項目內提供安老設施並非良策，因為私人發展商會設法避免提供這些設施；

對分區計劃大綱圖《註釋》作出的修訂

「自然保育區」地帶《註釋》的「備註」內訂明填土或挖土工程的豁免條款

- (j) 在「自然保育區」地帶內進行的由政府統籌或落實的公共工程，如涉及填土和挖土工程，可獲豁免，無須取得規劃許可。這項豁免結果會導致監管不足。在考慮加入相關「豁免條款」時，委員應從生態和公眾利益的角度，妥善考慮自然保育區容易受到影響的因素，以及有關地區是否面對發展壓力；以及

提出意見的申述(一份)

修訂項目 A

其他技術方面

- (k) 日後的發展商應評估在該用地附近沿清水灣道一帶設置煤氣管道的潛在風險，並就所需的緩解措施提出建議。應在發展的設計階段和施工階段諮詢香港中華煤氣公司(R4)的意見。

就申述提出的意見(兩份)

6. 在收到的兩份意見中，其中一份對兩份反對修訂項目 A 的申述表示支持，理由與申述內容相若。其餘一份意見由其中一名申述人(R2)同時提出，內容是重申在申述中所提出的意見。

城規會的決定

7. 城規會在考慮有關申述和意見後，備悉 R4 的意見，並決定不接納 R1 至 R3，認為不應順應表示反對的申述而修訂分區計劃大綱草圖，理由如下一

- (a) 政府一直採取多管齊下的策略增加公私營房屋的土地供應，包括持續對「綠化地帶」用地進行檢討。考慮到擬議房屋發展在交通、景觀、生態、環境和排水方面不會造成無法克服的技術問題，因此在有關分區計劃大綱圖上把申述用地改劃為「住宅(丙類)7」地帶，以便增加房屋土地供應，做法合適(R1 及 R2)；
- (b) 申述用地是預定作私人房屋發展，以維持私人住宅物業市場健康穩定發展。考慮到規劃情況及相關技術評估的結果，擬議發展的密度實屬恰當(R1 及 R2)；
- (c) 根據現行機制，政府可在合適的賣地計劃用地要求闢設社會福利設施。當局會按適當情況在賣地條件列明在發展項目闢設社會福利設施的規定(R2)；以及
- (d) 為政府統籌或落實的公共工程所涉及的填土或挖土工程加入豁免條款，旨在簡化規劃程序。在「自然保育區」地帶加入此豁免條款，符合最新修訂的《法定圖則註釋總表》的規定(R3)。

建議的影響

8. 核准分區計劃大綱草圖本身對公務員沒有影響，至於對經濟、財政、環境、可持續發展、家庭及性別議題的影響載於下文。

9. 關於經濟方面的影響，修訂項目 A 的擬議發展將提供約 330 個私人房屋單位，有助應付本港的整體房屋需求。

10. 就財政方面的影響而言，修訂項目 A 所涉及的用地(該用地)將以賣地方式批出，會為土地收益產生正面影響。擬在「住宅(丙類)7」地帶的(b)區關設的新通道和行人設施，所需建設費用會由日後的發展商按賣地條款支付。政府所收到的土地補價實際金額將視乎賣地時的市況而定，現階段無法確定。

11. 擬議發展無須進行收地。有關在擬議的「住宅(丙類)7」地帶(a)區進行的寮屋清拆行動，現階段無法確定清理土地的估算費用。當局會按既定機制申請由基本工程儲備基金總目 701 項下支付所需的費用。

12. 關於擬在擬議住宅發展內關設的安老院舍暨日間護理單位，其建築費用尚未確定。當局會按既定機制，就所需資金申請撥款，並會就安老院舍暨日間護理單位的運作、管理和維修保養個別申請額外經常資源。

13. 關於環境方面的影響，預計擬議發展不會對環境造成無法克服的影響。日後的發展商須進行環境評估，以確定在環境方面是否可以接受，並須按適當情況在土地契約所涉的該用地就擬議發展落實建議的緩解措施。

14. 至於可持續發展方面的影響，擬議的房屋發展連長者設施及服務將有助更善用土地資源，以配合房屋和社會需要。擬議房屋發展可能會對該區環境造成影響，當局應採取適當的緩解措施，減少可能造成的影響。

15. 就家庭方面的影響而言，擬議住宅發展會增加房屋單位的供應，為準買家／租客提供更多房屋選擇，鼓勵他們組織家庭，並改善一些家庭的生活環境。此外，對於有成員需要特別護理的家庭而言，關設社會福利設施有助他們獲取所需的福利服務，並為該區創造新的就業機會，有助改善一些家庭的財政能力。

16. 在性別議題方面的影響，在修訂項目 A 的擬議私人房屋發展內設立安老院舍的建議如得以實行，可為有需要的人(對象無分男女)提

供服務，而他們的照顧者通常為婦女。因此，有關建議應有助減輕照顧者的負擔，讓他們可投身工作。

公眾諮詢

17. 在展示分區計劃大綱草圖前，當局於二零二一年十一月二十三日就井欄樹分區計劃大綱圖的擬議修訂諮詢西貢區議會轄下的房屋、規劃及環境委員會。西貢區議員對增加房屋土地供應的建議不表反對，但就修訂項目 A(包括通道安排和補償事宜)表達關注。在二零二二年一月十八日和二零二二年五月十七日舉行的房屋、規劃及環境委員會議上，委員就相關問題進一步進行討論。為回應西貢區議員的關注，相關政府部門(包括規劃署、地政總署及路政署)已於二零二一年十二月和二零二二年三月作出回覆。

宣傳安排

18. 《井欄樹分區計劃大綱草圖編號 S/SK-TLS/10》將會按照條例第 9(5)條付印和展示。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 19. 《井欄樹分區計劃大綱草圖編號 S/SK-TLS/10》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》。

查詢

20. 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

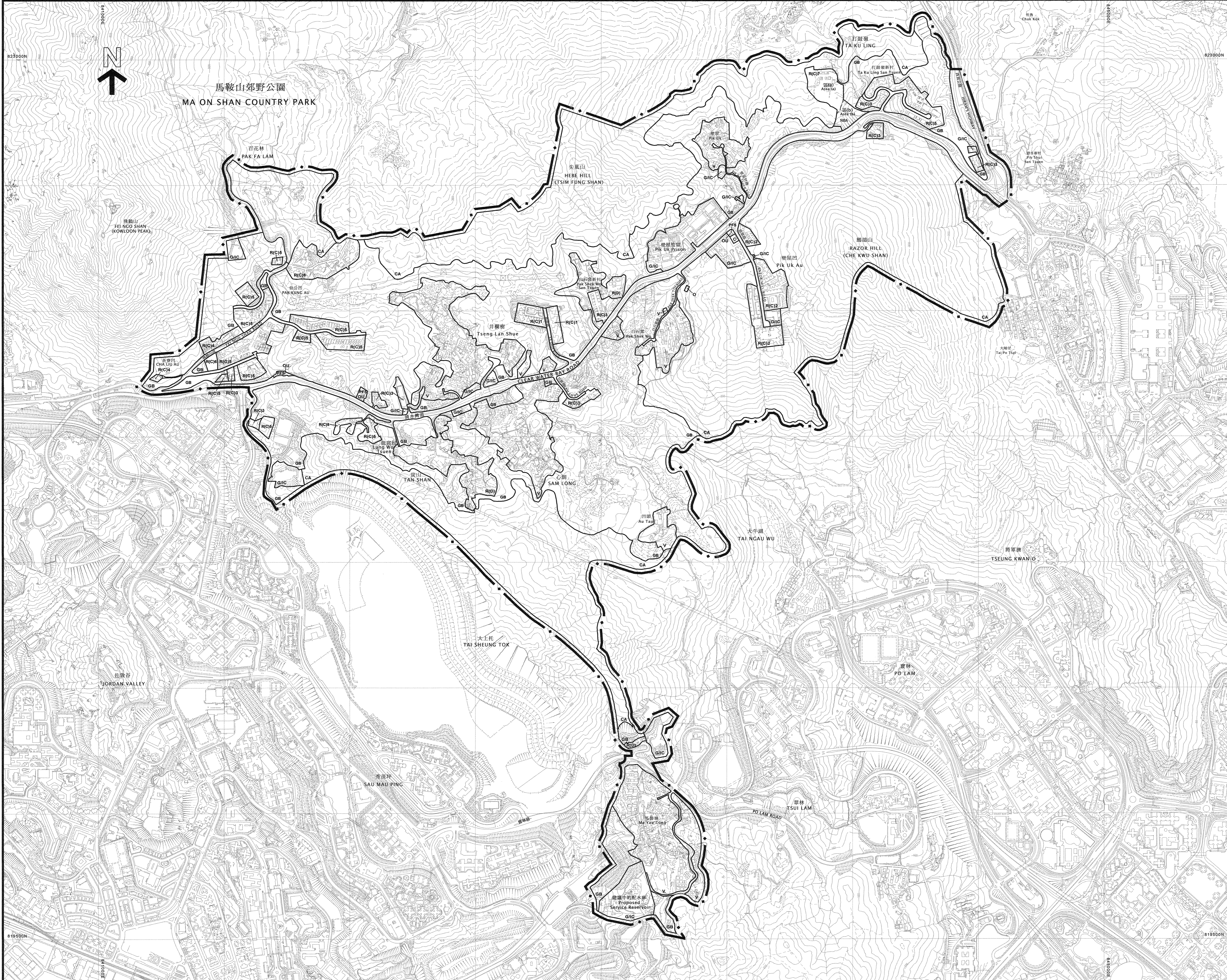
二零二三年五月

《井欄樹分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-TLS/10》

附件 A 《井欄樹分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-TLS/10》

附錄 I : 《井欄樹分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-TLS/10》的《註釋》

附錄 II : 《井欄樹分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-TLS/10》的《說明書》



圖例 NOTATION

ZONES		地帶
COMMERCIAL	C	商業
RESIDENTIAL (GROUP C)	R(C)	住宅(丙類)
RESIDENTIAL (GROUP D)	R(D)	住宅(丁類)
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	V	鄉村式發展
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	G/IC	政府、機構或社區
OPEN SPACE	O	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	OU	其他指定用途
GREEN BELT	GB	綠化地帶
CONSERVATION AREA	CA	自然保育區
COMMUNICATIONS		交通
MAJOR ROAD AND JUNCTION	[Symbol]	主要道路及路口
MISCELLANEOUS		其他
BOUNDARY OF PLANNING SCHEME	[Symbol]	規劃範圍界線
PETROL FILLING STATION	P F S	加油站
NON-BUILDING AREA	NBA	非建築用地

土地用途及面積一覽表 SCHEDULE OF USES AND AREAS

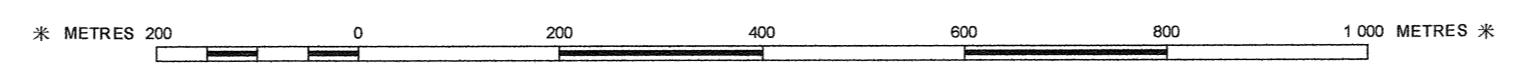
USES	大約面積及百分率 APPROXIMATE AREA & %		用途
	公頃 HECTARES	% 百分率	
COMMERCIAL	0.07	0.02	商業
RESIDENTIAL (GROUP C)	26.77	6.28	住宅(丙類)
RESIDENTIAL (GROUP D)	7.40	1.74	住宅(丁類)
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	38.37	9.01	鄉村式發展
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	13.13	3.08	政府、機構或社區
OPEN SPACE	0.03	0.01	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	0.32	0.08	其他指定用途
GREEN BELT	141.63	33.25	綠化地帶
CONSERVATION AREA	176.67	41.47	自然保育區
MAJOR ROAD ETC.	21.58	5.06	主要道路等
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	425.97	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4月25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
 25 APRIL 2023

Carmen Kong
 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井欄樹分區計劃大綱圖
 TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD
 TSENG LAN SHUE - OUTLINE ZONING PLAN



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

圖則編號
 PLAN No. S/SK-TLS/10

井欄樹分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-TLS/10

(就《城市規劃條例》而言，這是一份核准圖)

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) 任何土地或建築物的用途，如在緊接有關中期發展審批地區圖的公告在憲報首次刊登前已經存在，而該項用途由展開以來一直持續進行，則即使不符合圖則的規定，也無須更正。如擬對這類用途作出任何實質改變，或擬進行任何其他發展(就這類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)，則必須是圖則所經常准許的，又或必須符合城市規劃委員會所批給許可的內容。
- (4) 凡較早時公布的該區草圖或核准圖(包括中期發展審批地區圖)准許並於該圖有效期內在何土地或建築物進行的用途或發展，是圖則所經常准許的。如擬對這類用途作出任何實質改變，或擬進行任何其他發展(對有關土地或建築物已完成的發展作出輕微改動及／或修改是經常准許的，不在此限)，則必須是圖則所經常准許的，又或必須符合城市規劃委員會所批給許可的內容。
- (5) 除上文第(3)或(4)段適用的情況外，任何在圖則涵蓋範圍內，以及亦在中期發展審批地區圖的涵蓋範圍內的用途或發展，除非是圖則所經常准許者，否則在有關中期發展審批地區圖的公告在憲報首次刊登該日或以後，若未經城市規劃委員會批給許可，一律不得進行或繼續進行。
- (6) 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。

- (7) 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。
- (8) 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(9)段有關「自然保育區」地帶的條文另有規定者則除外：
- (a) 建築物的保養、修葺或拆卸工程；
 - (b) 植物苗圃、美化種植、休憩用地、避雨處、小食亭、行人徑、巴士／公共小型巴士車站或路旁停車處、單車徑、的士站、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；
 - (c) 道路、水道、大溝渠、污水渠和排水渠的保養或修葺工程；
 - (d) 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；
 - (e) 新界豁免管制屋宇的翻建；
 - (f) 以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物(即在有關中期發展審批地區圖的公告在憲報首次刊登該日已經存在的住用建築物)；以及
 - (g) 已獲得政府給予許可的新界原居村民或本地漁民及其家人等的墳墓的建造、保養或修葺工程。
- (9) 在劃作「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；
 - (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
 - (iii) 由政府提供的美化種植；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(由政府提供的除外)、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。

(10) 圖上顯示為「道路」的地方，除上文第(8)(a)至(8)(d)和(8)(g)段所載的用途或發展及下列用途外，所有其他用途或發展必須向城市規劃委員會申請許可：

道路和路旁車位。

(11) (a) 在「自然保育區」地帶以外的任何土地或建築物，為期不超過兩個月的臨時用途或發展，如果無須進行地盤平整工程(填土或挖土)，而且是下列用途或發展之一，即屬經常准許的用途或發展：

為嘉年華會、展會集市、外景拍攝、節日慶典、宗教活動或體育節目搭建的構築物。

(b) 除第(11)(a)段另有規定外，任何土地或建築物的臨時用途或發展，如為期不超過三年，須向城市規劃委員會申請規劃許可。對於有關用途或發展，即使圖則沒有作出規定，城市規劃委員會仍可批給或拒絕批給許可，規劃許可的有效期最長為三年；若城市規劃委員會批給許可，可能附加或不附加條件。然而，劃為「自然保育區」地帶的土地，不得作臨時的露天貯物及港口後勤用途。

(c) 土地或建築物的臨時用途或發展，如為期超過三年，須根據圖則的規定向城市規劃委員會申請許可。

(12) 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。

(13) 除文意另有所指，或下述的明文規定外，這份《註釋》所使用的詞彙，具有《城市規劃條例》第1A條所給予該等詞彙的涵義。

「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。

井欄樹分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-TLS/10

土地用途表

	<u>頁次</u>
商業	1
住宅(丙類)	2
住宅(丁類)	4
鄉村式發展	6
政府、機構或社區	8
休憩用地	9
其他指定用途	10
綠化地帶	11
自然保育區	12

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
食肆 政府用途(未另有列明者) 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 政府診所 公廁設施 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 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	分層樓宇 政府垃圾收集站 醫院 加油站 娛樂場所 康體文娛場所 私人會所 可循環再造物料回收中心 宗教機構 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、服務行業和食肆。

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1.0倍、最大上蓋面積超過60%及最高建築物高度超過一層開敞式停車間上加兩層，或超過在有關中期發展審批地區圖的公告在憲報首次刊登該日已經存在的建築物的地積比率、上蓋面積及高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 為施行上文(a)段而計算有關最高地積比率及最大上蓋面積時，任何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的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，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、上蓋面積和建築物高度限制。

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
分層樓宇 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 社會福利設施(只適用於指定為「住宅(丙類)7的土地範圍內」)	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) 機構用途(未另有列明者) 圖書館 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 鄉事委員會會所／鄉公所 學校 商店及服務行業 社會福利設施(未另有列明者) 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) 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、最大上蓋面積和最高建築物高度超過下列限制，或超過在有關中期發展審批地區圖的公告在憲報首次刊登該日已經存在的建築物的地積比率、上蓋面積和高度，兩者中以數目較大者為準：

小區	最高地積比率	最大上蓋面積	層數	建築物高度
住宅(丙類)1	1.50	30%	一層開敞式停車間上加五層	18米
住宅(丙類)2	0.75	37.5%	一層開敞式停車間上加兩層	9米
	0.75	25%	或 一層開敞式停車間上加三層	12米
住宅(丙類)3	0.60	30%	一層開敞式停車間上加兩層	9米
住宅(丙類)4	0.50	25%	一層開敞式停車間上加兩層	9米
住宅(丙類)5	0.40	20%	一層開敞式停車間上加兩層	9米
住宅(丙類)6	0.25	12.5%	一層開敞式停車間上加兩層	9米

- (b) 在指定為「住宅(丙類)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／或重建計劃的最大總樓面面積超過 23 466 平方米(區(a)和區(b))和最高建築物高度超過七層(24 米)(區(a))，或超過現有建築物的最大總樓面面積和高度，兩者中以數目較大者為準。此外，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府要求設置的政府、機構或社區設施，則可免計算在內。
- (c) 為施行上文(a)和(b)段而計算有關最高地積比率、最大總樓面面積及最大上蓋面積時，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。
- (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)和(b)段所述的地積比率、總樓面面積、上蓋面積和建築物高度限制。
- (e) 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(丁類)

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
農業用途 政府用途(只限報案中心、郵政局) 屋宇(只限重建；現有屋宇的加建、 改動及／或修改) 農地住用構築物 鄉事委員會會所／鄉公所	食肆 分層樓宇 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)# 圖書館 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# 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，主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物。設立此地帶的目的，亦是要作低層、低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城市規劃委員會的規劃許可。

(請看下頁)

住宅(丁類)(續)

備註

- (a) 現有臨時構築物或現有建築物的加建、改動及／或修改，或原地重建（作新界豁免管制屋宇或註有#的用途除外），不得引致整個發展及／或重建計劃的最大建築面積超過 37.2 平方米及最高建築物高度超過兩層（6 米），或超過在有關中期發展審批地區圖的公告在憲報首次刊登該日已經存在的建築物的建築面積及高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 任何「分層樓宇」和「屋宇」（新界豁免管制屋宇除外）用途的發展，包括重建，不得引致發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 0.2 倍、最大上蓋面積超過 20% 及最高建築物高度超過兩層（6 米），但上文(a)段所適用的除外。
- (c) 為施行上文(b)段而計算有關最高地積比率及最大上蓋面積時，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。
- (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(b)段所述的地積比率、上蓋面積和建築物高度限制。

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	墓地 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) 機構用途(未另有列明者)# 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) 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)，或超過在有關中期發展審批地區圖的公告在憲報首次刊登該日已經存在的建築物的高度，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) 播音室、電視製作室及／或電影製作室 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 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) 分層樓宇 殯儀設施 度假營 屋宇(根據《註釋》說明頁准許翻建新界豁免管制屋宇或以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物者除外) 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。

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 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 公廁設施 休憩處 動物園	食肆 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 度假營 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「加油站」

加油站	政府用途 公用事業設施裝置
-----	------------------

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地作加油站，以配合社區的需要。

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 燒烤地點 政府用途(只限報案中心) 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 帳幕營地 野生動物保護區	動物寄養所 播音室、電視製作室及／或電影製作室 墓地 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) 火葬場(只限設於宗教機構內或現有火葬場的擴建部分) 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) 直升機升降坪 度假營 屋宇(根據《註釋》說明頁准許翻建新界豁免管制屋宇或以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物者除外) 加油站 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

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。

備註

在《井欄樹分區計劃大綱草圖編號 S/SK-TLS/6》的公告在憲報首次刊登該日或以後，如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(由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程除外)而進行或繼續進行者。

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(植物苗圃除外) 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	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) 屋宇(只限重建) 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總監同意，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、生態系統或地形特色，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「郊野公園」，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有關中期發展審批地區圖的公告在憲報首次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《井欄樹分區計劃大綱草圖編號 S/SK-TLS/6》的公告在憲報首次刊登該日或以後，如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(由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程除外)而進行或繼續進行者。

井欄樹分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-TLS/10

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及程序	1
3. 擬備該圖的目的	3
4. 該圖的《註釋》	3
5. 規劃區	3
6. 人口	4
7. 發展機會及限制	4
8. 整體規劃意向	5
9. 土地用途地帶	
9.1 商業	5
9.2 住宅(丙類)	5
9.3 住宅(丁類)	7
9.4 鄉村式發展	8
9.5 政府、機構或社區	9
9.6 休憩用地	10
9.7 其他指定用途	10
9.8 綠化地帶	10
9.9 自然保育區	10
10. 交通	11
11. 公用設施	11
12. 文化遺產	12
13. 規劃的實施	12
14. 規劃管制	12

井欄樹分區計劃大綱核准編號 S/SK-TLS/10

(就《城市規劃條例》而言，這是一份核准圖)

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《井欄樹分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-TLS/10》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 井欄樹分區計劃大綱圖所涵蓋的土地，先前曾納入《井欄樹中期發展審批地區圖編號 IDPA/SK-TLS/1》的範圍內。該中期發展審批地區圖由規劃署署長擬備，並於一九九零年十月十二日在憲報公布。同一範圍的土地，其後又納入《井欄樹發展審批地區草圖編號 DPA/SK-TLS/1》的範圍內。該發展審批地區草圖由城規會擬備，並於一九九一年七月十二日在憲報公布。
- 2.2 一九九三年二月三日，當時的總督根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 3(1)(a)條，指示城規會把安達臣道石礦場所涵蓋的土地納入《觀塘(北部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14N/1》內。由於該石礦場有部分土地是在上述發展審批地區草圖涵蓋的範圍內，因此該草圖的規劃區界線須相應修訂，把石礦場的有關部分從該發展審批地區草圖上刪去。
- 2.3 一九九三年五月二十一日，城規會根據條例第 7 條展示經修訂的發展審批地區圖編號 DPA/SK-TLS/2。該地區圖收納了有關規劃區界線的調整和其他修訂，以供公眾查閱。其後，城規會根據條例第 7 條對該發展審批地區圖作出修訂，以反映不斷轉變的情況，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.4 一九九四年七月五日，當時的總督會同行政局根據條例第 9(1)(a)條核准該發展審批地區草圖，該核准圖並重新編號為 DPA/SK-TLS/4。一九九四年七月八日，該發展審批地區核准圖根據條例第 9(5)條展示，以供公眾查閱。
- 2.5 一九九三年五月十七日，當時的總督依據條例第 3(1)(a)條指示城規會為井欄樹地區擬備一份分區計劃大綱圖。一九九四年七月八日，城規會根據條例第 5 條展示《井欄樹分區計劃大綱草圖編號 S/SK-TLS/1》，以供公眾查閱。其後，城規會根據條例

編號 S/SK-TLS/1》, 以供公眾查閱。其後, 城規會根據條例第 7 條對該分區計劃大綱圖作出修訂, 以反映不斷轉變的情況, 並予以展示, 以供公眾查閱。

- 2.6 一九九九年六月一日, 行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條核准該分區計劃大綱草圖, 該核准圖其後重新編號為 S/SK-TLS/3。一九九九年六月二十二日, 行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條, 把該分區計劃大綱核准圖發還城規會以作出修訂。其後, 城規會依據條例第 12(3)條修訂該分區計劃大綱圖, 並予以展示, 以供公眾查閱。
- 2.7 二零零零年六月二十七日, 行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條核准井欄樹分區計劃大綱草圖, 該核准圖其後重新編號為 S/SK-TLS/5。二零零四年二月十七日, 行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條, 把井欄樹分區計劃大綱核准圖發還城規會以作出修訂。
- 2.8 二零零四年七月二日, 城規會根據條例第 5 條展示《井欄樹分區計劃大綱草圖編號 S/SK-TLS/6》, 以供公眾查閱。該圖收納了多項修訂, 包括改劃多塊土地的用途地帶, 以反映白石窩新村和馬游塘的現有用途; 以及按城規會所通過採納的《法定圖則註釋總表》修訂本, 修訂《註釋》的內容。在草圖展示期間, 城規會並無接獲反對。
- 2.9 二零零五年四月十五日, 城規會根據條例第 7 條, 展示《井欄樹分區計劃大綱草圖編號 S/SK-TLS/7》, 以供公眾查閱。圖則主要收納了一項對《註釋》說明頁中的「現有建築物」釋義所作的修訂。在草圖展示期間, 城規會並無接獲反對。
- 2.10 二零零六年三月十四日, 行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條, 核准井欄樹分區計劃大綱草圖; 該核准圖其後重新編號為 S/SK-TLS/8。二零零六年三月二十四日, 《井欄樹分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-TLS/8》根據條例第 9(5)條展示, 以供公眾查閱。
- 2.11 二零二一年二月二日, 行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條, 把井欄樹分區計劃大綱核准圖發還城規會以作出修訂。二零二一年二月十一日, 圖則發還一事根據條例第 12(2)條在憲報公布。
- 2.12 二零二二年二月二十五日, 城規會根據條例第 5 條, 展示《井欄樹分區計劃大綱草圖編號 S/SK-TLS/9》, 以供公眾查閱。該圖收納了一個修訂項目, 把位於打鼓嶺的一幅用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)7」地帶。在為期兩個月的展示期內,

城規會一共收到四份申述。二零二二年五月十三日，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，城規會收到兩份就申述提出的意見。二零二二年九月二日，城規會考慮有關申述和意見後，決定不接納有關申述。

2.13 二零二三年四月二十五日，行政長官會同行政會議根據條例第9(1)(a)條，核准井欄樹分區計劃大綱草圖；該核准圖其後重新編號為 S/SK-TLS/10。二零二三年五月五日，《井欄樹分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-TLS/10》(下稱「該圖」)根據條例第9(5)條展示，以供公眾查閱。

3. 擬備該圖的目的

- 3.1 該圖旨在顯示井欄樹地區概括的土地用途地帶和主要運輸網，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依據。
- 3.2 該圖顯示規劃區內概括的發展原則。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，以保存該地區的特色和景致並避免使道路網負荷過重。

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和管制發展，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 <http://www.info.gov.hk/tpb>)。

5. 規劃區

- 5.1 該圖所涵蓋的規劃區(下稱「該區」)佔地約 426 公頃，東臨西

貢公路，北抵馬鞍山郊野公園，西至飛鵝山，南達大上托和將軍澳。該區的界線在圖上以粗虛線顯示。

- 5.2 該圖涵蓋井欄樹和馬游塘兩區。井欄樹地區被清水灣道一分為二，區內夾雜多種土地用途，包括低密度住宅發展、村屋、農作物耕作、園藝和禽畜飼養。井欄樹(包括凹頭和白石窩)、壁屋和馬游塘都是傳統鄉村，而其他鄉村式發展則分布在龍窩村、炭山、心朗和白石窩新村。低層住宅發展多集中在飛鵝山道和碧翠路兩旁，以及打鼓嶺地區。
- 5.3 現有村落和相關的農業活動大致局限於毗鄰清水灣道的數個山谷，以及由心朗向東南延展至凹頭的廣闊橫嶺。
- 5.4 井欄樹村以西清水灣道兩旁有一個小型工業區。在清水灣道以北的工業用途分布頗為零散，但其南面(尤其在狹窄的炭山谷)有些工業用途雜亂無章地發展，位置接近現有村屋，已造成不良的環境影響。
- 5.5 馬游塘地區位於寶琳路南面，區內主要有鄉村式發展和一些小規模的工場。露天貯物用途已滲入該區。

6. 人口

根據二零一六年中期人口統計的資料，規劃署估計該區的人口約為 10 250 人。現有人口大多分布在低密度住宅區和各條鄉村。估計該區的規劃人口約為 12 520 人。

7. 發展機會及限制

- 7.1 該區面對很大的發展壓力，尤其是沿清水灣道一帶。該區緊貼東九龍和將軍澳。隨著將軍澳隧道和大老山隧道分別在一九九零年和一九九一年啟用，以及地下鐵路將軍澳線在二零零二年通車後，該區的交通更為便捷。交通便利，加上景致宜人，使該區的發展需求極為殷切。
- 7.2 不過，由於清水灣道通車容量有限且已接近飽和，該區的進一步發展實受到限制，而內部交通不便，亦對發展構成限制。
- 7.3 此外，該區普遍缺乏平地，卻有不少遍布天然花草和豐茂林木的陡峭地形和山坡，四周的郊野和山坡也極具景觀價值，值得保存，故應加以保護，免受進一步發展破壞。

7.4 伯公凹以北的土地位於上段間接集水區內。這塊土地的發展會受到嚴格管制，以保護水源免受廢物和污染物污染。

8. 整體規劃意向

8.1 該區的規劃意向主要是保存區內的自然景物和鄉郊特色。除了為應付認可鄉村的小型屋宇需求而指定作鄉村擴展區的土地外，該區的規劃意向是把住宅發展局限在飛鵝山道、碧翠路和打鼓嶺地區一帶的發展完備地區，並把有關發展維持於現有和已承諾的密度。此外，當局亦有意逐步取締龍窩村、炭山和馬游塘一帶與鄉郊環境不協調的工業活動，並透過提供必需的基礎設施，以改善現有破舊而不符合標準的房屋。

8.2 當局指定該區各個地帶時，已顧及自然環境、地形、現有民居、土地類別、基礎設施供應情況、區內發展壓力等因素，以及「全港發展策略」和其他研究的結果。此外，當局亦會致力保存區內具歷史和考古價值的建築物 and 地點。

9. 土地用途地帶

9.1 商業：總面積 0.07 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、服務行業和食肆。為配合鄰近地區的低層、低密度發展特色，在此地帶內的建築發展，最高地積比率為 1.0 倍、最大上蓋面積為 60% 和建築物高度不得超過一層開敞式停車間上加兩層。

9.1.2 為了提供彈性讓發展項目能採用較具創意的設計以配合個別地盤的特點，城規會可透過規劃許可審批制度，考慮略為放寬地積比率、上蓋面積和建築物高度的限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。

9.1.3 此地帶位於碧翠路，涵蓋一項現有發展，即一間附連泊車設施的超級市場。

9.2 住宅(丙類)：總面積 26.77 公頃

9.2.1 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。此地帶細分為七個小區：

- (a) 住宅(丙類)1—此小區內住宅發展的最高地積比率為 1.5 倍、最大上蓋面積為 30% 和建築物高度不得超過 18 米(一層開敞式停車間上加五層)。

此小區涵蓋井欄樹村以東嘉澍路兩旁的兩塊住宅用地，即清水灣大廈和曉嵐閣。

- (b) 住宅(丙類)2—此小區內住宅發展的最高地積比率為 0.75 倍，最大上蓋面積和建築物高度分別不得超過 37.5% 和 9 米(一層開敞式停車間上加兩層)或 25% 和 12 米(一層開敞式停車間上加三層)。

此小區涵蓋碧翠路兩旁多塊已發展的住宅用地。

- (c) 住宅(丙類)3—此小區內住宅發展的最高地積比率為 0.6 倍、最大上蓋面積為 30% 和建築物高度不得超過 9 米(一層開敞式停車間上加兩層)。

此小區涵蓋現有的打鼓嶺新村(屬此小區內最大的發展)、白石窩，以及其他散布在清水灣道兩旁的住宅用地。

井欄樹村以西兩塊現時作工業用途的土地亦已納入此小區，以鼓勵重建作住宅用途，從而改善區內的環境。

- (d) 住宅(丙類)4—此小區內住宅發展的最高地積比率為 0.5 倍、最大上蓋面積為 25% 和建築物高度不得超過 9 米(一層開敞式停車間上加兩層)。

此小區涵蓋飛鵝山地區小部分現有的住宅發展。

- (e) 住宅(丙類)5—此小區內住宅發展的最高地積比率為 0.4 倍、最大上蓋面積為 20% 和建築物高度不得超過 9 米(一層開敞式停車間上加兩層)。

此小區涵蓋飛鵝山地區大部分現有的住宅發展和龍窩村的發展。

- (f) 住宅(丙類)6—此小區內住宅發展的最高地積比率為 0.25 倍、最大上蓋面積為 12.5% 和建築物高度不得超過 9 米(一層開敞式停車間上加兩層)。

此小區主要涵蓋飛鵝山地區伯公凹現有的住宅發展。

(g) 住宅(丙類)7—此小區分為兩部分。區(a)包括一個劃作住宅發展的地區，以及一個現已建有一幢屋宇的私人地段。區(b)劃為非建築用地。此小區內發展的最大總樓面面積為 23 466 平方米(區(a)和區(b))和最高建築物高度為七層(24 米)(區(a))。區(a)內會設有社會福利設施，包括一間安老院舍暨日間護理中心。任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府要求設置的政府、機構或社區設施，則可免計算在內。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》，此小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。

區(b)劃為非建築用地，在非建築用地內不得進行發展。為了連接清水灣道，通往清水灣道的通道、行人設施，以及相關設施可在非建築用地提供。「住宅(丙類)」地帶的《註釋》已加入略為放寬限制的條款，容許在特殊情況下根據個別情況，略為放寬圖則訂明的非建築用地限制。

此小區涵蓋打鼓嶺一幅擬作低密度住宅發展並設有社會福利設施的用地，以及一個現已建有一幢屋宇的私人地段。

- 9.2.2 上述住宅用途小區主要反映現有的建築特色和發展密度。制定上述發展限制，主要是為了保存住宅發展的現有特色和發展密度，以便與四周的自然環境和鄉郊特色融為一體，同時避免該區有限的基礎設施(尤其是運輸網)負荷過重。
- 9.2.3 為了提供彈性讓發展項目能採用較具創意的設計以配合個別地盤的特點，城規會可透過規劃許可審批制度，考慮略為放寬地積比率、總樓面面積、上蓋面積和建築物高度的限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。
- 9.2.4 在此地帶內，一些零散分布在現有私人住宅地段範圍以外的土地，可能不適合用作住宅發展。當局會在處理土地行政工作的階段，根據土地景觀和美化市容價值、交通暢達程度，以及有關發展在土力、環境、基礎設施和交通方面的影響，按個別情況評審有關土地是否適合進行發展或納入毗鄰地段以作發展。

9.3 住宅(丁類)：總面積 7.40 公頃

- 9.3.1 此地帶的規劃意向，主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物。設立此地帶的目的，亦是要作低層、低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城規會的規劃許可。上述規劃意向與政府在八十年代後期推行的政策配合，即把市區邊緣地區指定為「住宅屋宇改善區」，以鼓勵居民自行把臨時住用構築物改善或重建成永久和設計合乎標準的屋宇。在劃作此地帶的土地範圍內，當局鼓勵以耐用的物料興建新屋宇，以取代舊屋宇。區內每塊土地均須裝設供水設施，並須敷設接駁政府網狀污水處理設施的污水管，以排放污水，防止污染。為確保安全和衛生，此地帶內須設多個消防栓和垃圾收集站。用作取代臨時構築物的新建屋宇，不得引致整個重建計劃的最大建築面積超過 37.2 平方米和最高建築物高度超過兩層(6 米)。住宅發展(新界豁免管制屋宇除外)不得引致整個發展計劃的最高地積比率超過 0.2 倍、最大上蓋面積超過 20% 和最高建築物高度超過兩層(6 米)。
- 9.3.2 為了提供彈性讓發展項目能採用較具創意的設計以配合個別地盤的特點，城規會可透過規劃許可審批制度，考慮略為放寬地積比率、上蓋面積和建築物高度的限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。
- 9.3.3 此地帶涵蓋三塊土地，即炭山、白石窩新村，以及恩光學校西面一塊土地；其中有些寮屋、臨時工場和禽畜飼養場，大多以臨時物料搭建而成。由於缺乏適當管制，加上交通較為方便，這些地區已被不當用途滲入，對環境造成不良影響。
- 9.3.4 當局把這些地點指定作「住宅(丁類)」地帶，可鼓勵重建破舊的建築物，並提供所需的基本基礎設施。此地帶為個別業主或發展商提供機會，鼓勵他們改善和提升區內的居住環境。此外，此地帶為重建計劃提供適當的規劃管制，並確保有基本設施以配合這些發展。

9.4 鄉村式發展：總面積 38.37 公頃

- 9.4.1 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。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，如向城規會申請許可，或會獲得批准。

- 9.4.2 為了提供彈性讓發展項目能採用較具創意的設計以配合個別地盤的特點，城規會可透過規劃許可審批制度，考慮略為放寬「註譯」內訂明的建築物高度限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。
- 9.4.3 當局在劃定「鄉村式發展」地帶的界線時，已顧及現有「鄉村範圍」、未來 10 年的小型屋宇需求量、地形和環境限制等因素。地形崎嶇、草木茂盛的地方，以及河道和墓地，都沒有劃入此地帶內。日後發展鄉村擴展區及進行其他基礎設施改善計劃工程時，將以詳細的發展藍圖為依據。
- 9.4.4 該區三條認可鄉村均已劃為「鄉村式發展」地帶，即井欄樹(包括凹頭和白石窩)、壁屋和馬游塘。當局已預留足夠的可發展土地，以應付小型屋宇需求。
- 9.4.5 該區所有鄉村均可經由不符合標準的村路直達。這些鄉村有食水、煤氣和電力供應，亦有電話服務。由於該區沒有公共排水和污水收集系統，污水排放和地面徑流均經由化糞池和滲水系統處理，或直接排入河道或田野。
- 9.4.6 當局已透過「鄉郊規劃及改善策略」發展計劃或鄉郊小工程計劃，規劃或實施大部分鄉村車輛通路和鄉村環境改善工程，以加強鄉村的建設發展。

9.5 政府、機構或社區：總面積 13.13 公頃

- 9.5.1 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。
- 9.5.2 該區有很多政府、機構或社區用途，包括壁屋監獄、位於監獄對面鷓鴣山上的壁屋宿舍、位於鷓鴣山的永隆銀行金禧庇護工場和宿舍，以及馬游塘附近供弱智兒童就讀的恩光學校。水務署分別在壁屋和西貢公路旁設置的兩個現有減壓配水缸，以及井欄樹沿清水灣道的現有垃圾收集站，亦已劃作「政府、機構或社區」地帶。該區

多個配水庫，包括飛鵝山配水庫、安達臣道配水庫和擬議的馬游塘主要配水庫，亦已納入此地帶內。當局已在該區額外預留多塊「政府、機構或社區」用地，以便在鷓鴣山設置垃圾收集站和沿清水灣道關設多個停車場。當局並在壁屋預留了一塊未指定用途的「政府、機構或社區」用地。

9.6 休憩用地：總面積 0.03 公頃

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

9.6.2 白石臺路以東的現有運動場已劃作這項用途。

9.7 其他指定用途：總面積 0.32 公頃

9.7.1 此地帶的規劃意向，主要是提供土地作加油站，以配合社區的需要。

9.7.2 清水灣道沿線設有三個加油站，分別位於飛鵝山、鷓鴣山，以及龍窩村北面。該三個加油站已經啟用，並已納入此地帶內。

9.8 綠化地帶：總面積 141.63 公頃

9.8.1 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。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。此地帶內的發展會受到嚴格管制。任何建築發展均須先取得城規會的許可，而城規會會參照有關的城規會規劃指引，按個別情況考慮每項發展建議。

9.8.2 此地帶涵蓋飛鵝山和尖風山的山坡低段；伯公凹、井欄樹、心朗和凹頭內草木茂密的地方；以及清水灣道沿線的路旁美化市容地帶。

9.8.3 由於填土及挖土工程可能會對鄰近地方造成不良的排水影響及對自然環境造成不良影響，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等工程，但由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程除外。

9.9 自然保育區：總面積 176.67 公頃

- 9.9.1 此地帶的規劃意向，是保護和保存區內現有的天然景觀、生態系統或地形特色，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「郊野公園」，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。
- 9.9.2 此地帶涵蓋多個長滿天然植物和林木豐茂的山坡，極具景觀價值。這些地點包括尖風山、鷓鴣山，以及大上托安達臣道石礦場復修計劃區東北部的山坡。
- 9.9.3 填土及挖土工程可能會對鄰近地方造成不良的排水影響及對自然環境造成不良影響。由於這地帶內的土地具有保育價值，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等工程，但由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程除外。

10. 交通

10.1 道路網

- 10.1.1 清水灣道是井欄樹地區與東九龍之間的主要連接通道。由飛鵝山至清水灣道與西貢公路交界處的一段清水灣道，已經改善為雙程分隔車道。
- 10.1.2 前往馬游塘地區的主要通道包括西接九龍區、東抵將軍澳的寶琳路，以及不符合標準的馬游塘路。
- 10.1.3 當局亦已預留土地，以改善區內通道的路口。這些改善工程將主要透過鄉郊小工程計劃實施。

10.2 公共交通設施

該區的公共交通設施包括經清水灣道和西貢公路往返西貢市與東九龍的專利巴士、公共小型巴士和綠色專線小巴。此外，該區很多地方都可乘的士抵達。

11. 公用設施

- 11.1 井欄樹地區部分地方屬於公共污水收集系統覆蓋範圍，但該區大

部分地方仍未鋪設污水渠。在未鋪設污水渠地方進行的新發展必須提供足夠的污水處理及排放設施。當局現正逐步在該區設置公共污水收集系統。茶寮凹和伯公凹的污水收集系統建造工程於二零一八年大致完成。井欄樹和心朗的污水收集系統建造工程於二零二零年展開，預計於二零二五年年底完成。馬游塘和凹頭的污水收集系統建造工程已於二零二零年展開，並預計分別於二零二四年和二零二五年完成。當局正計劃為炭山、白石窩和壁屋凹建造污水收集系統。至於壁屋和打鼓嶺新村的污水收集系統的策劃工作，則仍有待確定。

11.2 井欄樹地區內大部分地方都是由飛鵝山食水配水庫供應食水。該配水庫的供水量僅能應付現有發展的需要，若該區人口大幅增加，便須增設食水供應設施。

11.3 該區有煤氣和電力供應，並有電話服務。預料為新發展提供上述設施服務，將不會有重大問題。

12. 文化遺產

該區內有些具文化歷史價值的建築物／構築物／地點，其中邱氏宗祠、井欄樹 43 號的舊村屋和馬游塘的舊村屋(即李氏家祠)，均已列為歷史建築物。任何人如欲進行發展或重建計劃，而有關計劃會影響這些地點及其毗鄰範圍，必須儘早徵詢發展局轄下古物古蹟辦事處的意見。

13. 規劃的實施

13.1 該圖提供一個概括土地用途大綱，以便執行發展管制和實施規劃建議。當局日後會擬備較詳細的圖則，作為規劃公共工程和私人發展的依據。

13.2 目前，該區未有興建基礎設施的整體計劃。當局會視乎資源是否充足，逐步提供有關設施，但工程可能需要一段長時間才能全部完成。政府部門及私營機構均會參與其事。

13.3 除上文所述的基礎設施工程外，若干改善工程，例如道路擴闊工程和公用設施鋪設工程，會由當局透過鄉郊小工程計劃進行。只要資源許可，當局日後仍會進行這類改善工程。至於私人發展計劃，則主要透過私人發展商按該圖各個地帶的規定主動提出，有關計劃包括發展或重建其物業，但必須符合政府的規定。

14. 規劃管制

14.1 該區內准許的發展和用途載列於該圖的《註釋》。除非另有訂明，准許的發展和用途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發展和用途的用途，均是經常准許的，無須另行申請規劃許可。

- 14.2 在緊接有關中期發展審批地區圖的公告在憲報首次刊登前已經存在，並且不符合該圖規定的土地或建築物用途，對該區的環境、排水和交通或會構成不良影響。儘管這類用途不符合該圖的規定，也無須更正，但這類用途的實質改變，或任何其他發展(就這類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)，則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。城規會會按個別情況，考慮每宗申請。凡有助改善該區環境的改動及／或修改工程，均可能獲得城規會從優考慮。
- 14.3 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圖則和城規會頒布的指引。城規會頒布的指引，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。
- 14.4 除上文第 14.1 段提及的發展，或符合該圖的規定的發展，或獲城規會批給許可的發展外，所有在一九九零年十月十二日或以後在井欄樹中期發展審批地區圖所涵蓋的地方進行或繼續進行的其他發展，均可能由當局引用條例規定的強制執行程序處理。在有關地帶「註釋」所提述的特定圖則的展示期間或之後進行的填土及挖土工程，如無城規會批給的許可，當局亦可按強制執行程序處理。