

蠔涌分區計劃大綱草圖編號 S/SK-HC/12

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)
對蠓涌分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-HC/11
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 — 把位於橫輦的一幅用地由「自然保育區」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶。
- B 項 — 把位於蠓涌北路由兩個地塊組成的一幅用地由「住宅(丁類)」地帶、「住宅(戊類)」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(丙類)3」地帶，以及加入一個符號將兩個地塊連繫起來。
- C 項 — 把位於窩美紅棉路的一幅用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)4」地帶，並將用地中央部分指定為非建築用地。
- D 項 — 把位於蠓涌路的一幅用地由「住宅(戊類)」地帶及「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶。
- E 項 — 把蠓涌低地原水抽水站所在的一幅用地由「農業」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶。
- F 項 — 把位於西貢公路及鹿尾村路交界的一幅用地由「綠化地帶」及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(戊類)」地帶。
- G1 項 — 把位於蠓涌北路以北的一幅用地由顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(丁類)」地帶。
- G2 項 — 把位於蠓涌路及蠓涌北路交界的一幅用地由顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(戊類)」地帶。

- G3 項 — 把分別位於蠓涌路及蠓涌北路交界、蠓涌村及莫遮峯的四幅用地由顯示為「道路」的地方改劃為「鄉村式發展」地帶。
- G4 項 — 把分別位於蠓涌河及南邊圍東南面的兩幅用地由顯示為「道路」的地方改劃為「綠化地帶」。
- G5 項 — 把位於南邊圍東南面的一幅用地由顯示為「道路」的地方改劃為「住宅（丙類）1」地帶。
- H 項 — 把四段西貢公路、鹿尾村路及蠓涌北路由「鄉村式發展」地帶、「綠化地帶」及「住宅（戊類）」地帶改劃為顯示為「道路」的地方。

刪除兩個將位於窩美三個「鄉村式發展」地帶連繫起來的符號。

由於有關道路工程已經竣工，藉此機會由圖則上刪除西貢公路及鹿尾村路交界有關路口（有待詳細設計）的註解。

II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

- (a) 修訂「住宅（丙類）」地帶《註釋》的「備註」，以納入支區「住宅（丙類）3」及「住宅（丙類）4」及其有關的發展限制。
- (b) 刪除「綜合發展區」地帶、「住宅（丁類）」地帶、「住宅（戊類）」地帶及「鄉村式發展」地帶《註釋》的第二欄用途內的「街市」。
- (c) 修訂「政府、機構或社區」地帶《註釋》的第二欄用途內的「商店及服務行業」為「商店及服務行業（未另有列明者）」。
- (d) 在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第一欄用途內加入「政府垃圾收集站」及「公廁設施」，並相應刪除第二欄用途內的「政府垃圾收集站」及「公廁設施」。

- (e) 在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第二欄用途內加入「郊野學習／教育／遊客中心」。
- (f) 修訂「自然保育區」地帶、「海岸保護區」地帶及「具特殊科學價值地點」地帶《註釋》的「備註」有關填土／填塘或挖土工程的條款，以符合《法定圖則註釋總表》。

城市規劃委員會

2024年11月22日

蠔涌分區計劃大綱草圖編號 S/SK-HC/12

(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) 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「具特殊科學價值地點」、「自然保育區」或「海岸保護區」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「具特殊科學價值地點」、「自然保育區」或「海岸保護區」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「具特殊科學價值地點」、「自然保育區」或「海岸保護區」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(填土或挖掘)，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，規劃許可的有效期限最長為三年；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「具特殊科學價值地點」、「自然保育區」或「海岸保護區」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。

蠔涌分區計劃大綱草圖編號 S/SK-HC/12

土地用途表

	<u>頁次</u>
綜合發展區	1
住宅(丙類)	4
住宅(丁類)	6
住宅(戊類)	8
鄉村式發展	10
政府、機構或社區	12
康樂	13
農業	15
綠化地帶	16
自然保育區	18
海岸保護區	19
具特殊科學價值地點	20

綜合發展區

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
	食肆 教育機構 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(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) 機構用途(未另有列明者) 圖書館 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 住宿機構 研究所、設計及發展中心 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 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，是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅及／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。

(請看下頁)

綜合發展區(續)

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) 區內的美化環境建議和城市設計建議；
 - (vi) 詳細的發展進度表；
 - (vii) 一份環境評估報告，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，並須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，並須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，並須建議紓緩這些問題的措施；以及
 - (x) 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。

(請看下頁)

綜合發展區(續)

備註(續)

- (c) 任何新發展，或任何現有建築物的重建，不得引致整個發展或重建計劃的最高地積比率超過 0.75 倍，最大上蓋面積超過 25%，以及最高建築物高度超過 12 米(即一層開敞式停車間上加三層)。
- (d) 任何現有建築物的加建、改動及／或修改，不得引致整個發展計劃的地積比率、上蓋面積和建築物高度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。
- (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(c)段所述的地積比率／上蓋面積／建築物高度限制。
- (f) 為施行上文(c)段而計算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。

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) 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 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。

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 0.75 倍，最大上蓋面積超過 37.5%，以及最高建築物高度超過 9 米(即一層開敞式停車間上加兩層)；或最高地積比率超過 0.75 倍，最大上蓋面積超過 25%，以及最高建築物高度超過 12 米(即一層開敞式停車間上加三層)；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、上蓋面積和高度，兩者中以數目較大者為準。

(請看下頁)

住宅(丙類)(續)

備註(續)

- (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 0.4 倍，最大上蓋面積超過 20%，以及最高建築物高度超過 9 米(即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／或重建計劃的最大總樓面面積超過 2 393 平方米，以及最高建築物高度超過 12 米(即一層開敞式停車間上加三層)；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總樓面面積和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (d) 在指定為「住宅(丙類)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／或重建計劃的最高地積比率超過 0.75 倍，以及最高建築物高度超過 12 米(即一層開敞式停車間上加三層)；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和高度，兩者中以數目較大者為準。指定為非建築用地的地方，不會用作計算相關地積比率。
- (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)至(d)段所述的地積比率／總樓面面積／上蓋面積／建築物高度限制。
- (f) 為施行上文(a)至(d)段而計算最高地積比率／最大總樓面面積／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。
- (g) 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，考慮略為放寬上文(d)段所述的非建築用地的限制。

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)# 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「分層住宅」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) 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／建築物高度限制。
- (d) 為施行上文(b)段而計算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。
- (e) 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，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塘工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所載的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。

住宅(戊類)

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

附表 I：適用於露天發展或工業樓宇以外的建築物

救護站	食肆
政府用途(只限報案中心、郵政局)	教育機構
鄉事委員會會所／鄉公所	分層住宅
私人發展計劃的公用設施裝置	政府垃圾收集站
	政府用途(未另有列明者)
	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)
	機構用途(未另有列明者)
	圖書館
	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
	住宿機構
	學校
	商店及服務行業
	社會福利設施
	訓練中心

附表 II：適用於現有的工業發展

食肆(只限食堂)	辦公室
政府垃圾收集站	加油站
政府用途(未另有列明者)	公廁設施
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	商店及服務行業(只限設於地面一層)
鄉郊工場	汽車修理工場
私人發展計劃的公用設施裝置	批發行業
貨倉(危險品倉庫除外)	

(請看下頁)

住宅(戊類)(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是透過進行重建計劃逐步淘汰現有的工業用途，使改作住宅用途。這類計劃須向城市規劃委員會提出申請。當局雖然會容忍現有工業用途的存在，但不會批准進行新的工業發展，以避免工業區與住宅區為鄰所產生的問題永遠無法解決。

備註

- (a) 任何新發展(新界豁免管制屋宇除外)不得超過最高地積比率 0.4 倍及最高建築物高度 9 米(即一層開敞式停車間上加兩層)。
- (b) 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(重建作新界豁免管制屋宇除外)，不得超過上文(a)段所述的地積比率和建築物高度限制，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和高度，兩者中以數目較大者為準，但現有建築物必須為住用建築物，方會獲准重建至上述後者的地積比率。
- (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)及(b)段所述的地積比率／建築物高度限制。
- (d) 為施行上文(a)及(b)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。

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 政府垃圾收集站 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 公廁設施 宗教機構(只限祠堂) 鄉事委員會會所／鄉公所	墓地 食肆 郊野學習／教育／遊客中心 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，是反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。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。
- (c) 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，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塘工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所載的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。

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) 分層住宅 殯儀設施 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) 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。

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 康體文娛場所 公廁設施 鄉事委員會會所／鄉公所 帳幕營地	動物寄養所 播音室、電視製作室及／或電影製作室 食肆 分層住宅 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 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) 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，主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施，從而促進動態及／或靜態康樂活動和旅遊／生態旅遊的發展。康樂發展的配套用途，如申請規劃許可，或會獲得批准。

(請看下頁)

康樂(續)

備註

- (a) 任何住宅發展(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，以及最高建築物高度超過兩層(6 米)。
- (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)段所述的地積比率／建築物高度限制。
- (c) 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，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塘工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所載的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。

農業

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
農業用途 政府用途(只限報案中心) 農地住用構築物 公廁設施 宗教機構(只限宗祠) 鄉事委員會會所／鄉公所	動物寄養所 燒烤地點 墓地 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(只限新界豁免管制屋宇，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) 野餐地點 康體文娛場所(只限騎術學校、休閒農場、釣魚場) 公用事業設施裝置 宗教機構(未另有列明者) 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，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。

備註

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，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／填塘工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所載的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。這限制並不適用於政府部門事先以書面指示特別要求進行的填土工程，或為下面所列目的而進行的填土工程：

- (i) 為耕種而鋪上厚度不超過 1.2 米的泥土；或
- (ii) 建造已事先獲地政總署發給批准書的任何農用構築物。

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 電纜車路線及終站大樓 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 鄉事委員會會所／鄉公所 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。

(請看下頁)

綠化地帶(續)

備註

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，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／填塘或挖土工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所載的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) 自然保護區 自然教育徑 農地住用構築物 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 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「具特殊科學價值地點」或「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、上蓋面積和高度。
- (b) 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，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／填塘或挖土工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所載的經常准許的用途或發展(由政府統籌或落實的公共工程，以及保養或修葺工程除外)而進行或繼續進行者。

海岸保護區

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) 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 政府用途 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 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，是保育、保護和保留天然海岸線，以及易受影響的天然海岸環境，包括具吸引力的地質特色、地理形貌，或在景觀、風景或生態方面價值高的地方，而地帶內的建築發展，會維持在最低水平。此地帶亦可涵蓋能作天然保護區的地方，以防護鄰近發展，抵抗海岸侵蝕的作用。

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

在《蠓涌分區計劃大綱草圖編號 S/SK-HC/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／填塘或挖土工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所載的經常准許的用途或發展(由政府統籌或落實的公共工程，以及保養或修葺工程除外)而進行或繼續進行者。

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
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 公廁設施 公用事業設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，是保存和保護具特殊科學價值的景物，例如稀有或特別品種的動植物及其生境、珊瑚、林地、沼澤，或在地質、生態或植物學／生物學方面具有價值的地方。這些地方均劃作「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，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／填塘或挖土工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所載的經常准許的用途或發展(由政府統籌或落實的公共工程，以及保養或修葺工程除外)而進行或繼續進行者。

蠔涌分區計劃大綱草圖編號 S/SK-HC/12

說明書

蠔涌分區計劃大綱草圖編號 S/SK-HC/12

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》	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 綜合發展區	5
9.2 住宅(丙類)	6
9.3 住宅(丁類)	8
9.4 住宅(戊類)	8
9.5 鄉村式發展	9
9.6 政府、機構或社區	10
9.7 康樂	11
9.8 農業	11
9.9 綠化地帶	12
9.10 自然保育區	12
9.11 海岸保護區	13
9.12 具特殊科學價值地點	13
10. 交通	14
11. 公用設施	15
12. 文化遺產	15
13. 規劃的實施	16
14. 規劃管制	16

蠔涌分區計劃大綱草圖編號 S/SK-HC/12

(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《蠔涌分區計劃大綱草圖編號 S/SK-HC/12》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 蠔涌分區計劃大綱圖所涵蓋的土地，先前曾納入《蠔涌中期發展審批地區圖編號 IDPA/SK-HC/1》的範圍內。該中期發展審批地區圖由規劃署署長擬備，並於一九九零年八月十七日在憲報公布。同一範圍的土地，其後又納入《蠔涌發展審批地區草圖編號 DPA/SK-HC/1》的範圍內。該發展審批地區草圖由城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條擬備，並於一九九一年七月十二日在憲報公布。
- 2.2 一九九四年二月二十二日，當時的總督會同行政局根據條例第 9(1)(a)條，核准蠔涌發展審批地區草圖，該發展審批地區草圖其後重新編號為 DPA/SK-HC/2。
- 2.3 一九九三年五月十七日，當時的總督依據條例第 3(1)(a)條，指示城規會為蠔涌區擬備一份分區計劃大綱圖。
- 2.4 一九九四年五月二十日，城規會根據條例第 5 條展示《蠔涌分區計劃大綱草圖編號 S/SK-HC/1》，以供公眾查閱。其後，城規會根據條例第 7 條，對分區計劃大綱圖作出三次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。二零零一年十一月二十七日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條核准蠔涌分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/SK-HC/5。二零零一年十二月七日，《蠔涌分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-HC/5》根據條例第 9(5)條展示，以供公眾查閱。
- 2.5 二零零三年十二月九日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《蠔涌分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-HC/5》發還城規會以作出修訂。其後，城規會根據條例第 5 條或第 7 條，對分區計劃大綱圖作出三次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。

- 2.6 二零零六年十月三十一日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准蠓涌分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/SK-HC/9。二零零六年十一月十日，《蠓涌分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-HC/9》根據條例第 9(5)條展示，以供公眾查閱。
- 2.7 二零一二年四月十七日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把該分區計劃大綱核准圖發還城規會以作出修訂。二零一二年四月二十七日，發還分區計劃大綱圖一事根據條例第 12(2)條在憲報公布。其後，城規會根據條例第 5 條，對分區計劃大綱圖作出一次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.8 二零一四年三月十一日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准蠓涌分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/SK-HC/11。二零一四年三月二十一日，《蠓涌分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-HC/11》根據條例第 9(5)條展示，以供公眾查閱。
- 2.9 二零二三年一月十日，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。二零二三年一月二十日，發還分區計劃大綱圖一事根據條例第 12(2)條在憲報公布。
- 2.10 二零二四年十一月二十二日，城規會根據條例第 5 條展示《蠓涌分區計劃大綱草圖編號 S/SK-HC/12》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。該圖的修訂主要涉及把位於橫峯的一幅用地由「自然保育區」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶；把位於蠓涌北路由兩個地塊組成的一幅用地由「住宅(丁類)」地帶、「住宅(戊類)」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(丙類)3」地帶；把位於窩美紅棉路的一幅用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)4」地帶；把位於蠓涌路的一幅用地由「住宅(戊類)」地帶及「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶；以及對多個用途地帶作出修訂，以反映最新的已規劃和已建成的發展／道路走線。

3. 擬備該圖的目的

- 3.1 該圖旨在顯示蠓涌區內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 該圖只顯示規劃區概括的發展原則。該圖是一小比例圖，因此進行詳細規劃和進行發展時，道路的走線和各個土地用途地帶的界線，可能需要略為修改。

- 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，以保存蠓涌地區的特色和景致，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<http://www.info.gov.hk/tpb>)。

5. 規劃區

- 5.1 規劃區(下稱「該區」)佔地約 296 公頃，東臨西貢公路，北面和西面以馬鞍山郊野公園為界，南抵葵坳山的山麓。該區的界線在圖上以粗虛線顯示。
- 5.2 該區距九龍的坪石約 4.6 公里，離西貢市南面約 3.5 公里。除東邊外，該區其餘三邊主要是山坡，山坡上滿布面積廣闊的原始林地。區內有多條河道和支流，由山坡向下流向低窪地帶。該區大部分地方在蠓涌谷內，由西貢公路伸延約 1.5 公里至西面的界咸村及大藍湖村。蠓涌谷富鄉郊風貌，有一些鄉村屋宇零星散布在山麓和谷底。
- 5.3 該區的發展以鄉村民居為主，有傳統的單層鄉村住宅，也有新式的三層高新界豁免管制屋宇。蠓涌村早於 450 年前已建成，是西貢區歷史最悠久和人口最多的村落之一。區內其他的認可鄉村包括北圍、慶徑石、窩尾、莫遮輦、界咸、田寮、橫輦、大藍湖、蠻窩和竹園等。
- 5.4 該區曾經是西貢區主要的就業中心之一，有大量農業和工業活動進行。不過，這些活動已逐漸式微。蠓涌谷仍然是西貢區內其中一個主要農業地區，部分農地現時經常用於耕作。很多工業機構亦已遷離該區，餘下的工業機構主要集中在蠓涌／鹿尾地區。

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 7 100 人。預計該區的規劃人口約為 10 100 人。

7. 發展機會及限制

- 7.1 該區目前承受重大的發展壓力，尤以接近西貢公路的地區為甚。該區離東九龍約八公里。西貢公路改善工程第一期一清水灣道與匡湖居之間的一段西貢公路分隔車道工程及蠔涌區內通路改善工程完成後，該區的交通已有所改善。由於交通情況有所改善，加上地勢平坦，環境優美，令該區承受更大的發展壓力。
- 7.2 該區風景極之優美，背靠起伏的山巒。四周的郊野和山麓景觀價值甚高，值得予以保育，並應加以保護，使其免受發展侵佔。
- 7.3 蠔涌谷大部分土地屬於低地，在豪雨期間容易發生水浸。為進行雜亂無章的發展和闢設違例貯物場而隨意進行地盤平整工程，不但會污染河道，而且會令水浸問題惡化。
- 7.4 區內道路網差劣，嚴重限制了該區的發展。現時，蠔涌路是整個山谷地區的主要區內通道。不過，這條道路有一大段是不合標準的道路，屬水務署負責維修保養的水務專用範圍。前往個別鄉村，大多須取道設計水準低劣，容車量有限的狹窄道路。這些道路沿線土地業權分散，加上受到地形所限，使道路的擴闊和改善工程難以進行。然而，隨着窩美紅棉路、莫遮輦路、蠔涌北路和鹿尾村路建成，窩美和莫遮輦以及蠔涌和鹿尾村的交通已大幅改善。
- 7.5 該區西貢公路沿路現時鋪設了地下高壓煤氣輸送管。根據《香港高壓煤氣裝置定量風險評估研究指南》，若在與管道走線相距 150 米的範圍內進行任何發展計劃，而有關計劃會導致人口顯著增加，日後的發展商／顧問／承建商須進行定量風險評估研究，以評估落實有關發展的潛在風險。
- 7.6 該區缺乏污水收集基礎設施是發展該區的另一限制。此外，由於蠔涌谷西部有一大片土地位於水務署指定的集水區內，故該區禁止進行雜亂無章的發展和闢設違例貯物場，以免污染水資源。因應這種情況，當局現正進行名為「牛尾海污水收集系統第二階段工程」的工程計劃。這項工程計劃旨在於西貢區 17 個未敷設污水收集設施的地區敷設鄉村污水收集系統。擬議的污水渠網絡正在設計中。
- 7.7 土地業權分散、土地面積細小、務農經濟回報率較低和年青一代遷離等多項因素，已令蠔涌谷多塊面積廣闊的農地成為休耕地。

至於那些現時仍用於耕作的農地，亦由於土地擁有人希望把土地用於發展，令農地租戶繼續務農的意欲大減。由於蠓涌谷的農地毗鄰交通便利的蠓涌路以及提供水源以供灌溉的蠓涌河，因此這些地方適合進行復耕以作不同用途，例如露天耕作、植物苗圃、溫室及水耕種植場。近年，蠓涌谷有些農地已被改作各類露天貯物用途，例如建築材料存放場和汽車修理工場。這些用途對該區環境造成重大損害，並逐漸改變了該區的特色。

8. 整體規劃意向

- 8.1 該區的規劃意向，是鞏固現有的鄉村式發展，並提供足夠的土地，作鄉村擴展用途和發展低層、低密度的住宅，使發展模式較具條理。為此，當局已預留足夠的土地，用以改善交通和興建基礎設施。該區的另一規劃意向，是保育位於該區邊緣的山坡和蠓涌谷山坡低段長滿成長樹木的具景觀價值林地；鼓勵把谷底的土地用於農業和康樂活動；以及逐步取締已在區內擴散的露天貯物和汽車維修等不適當的工業用途。此外，區內具考古和歷史價值的地點亦應盡可能予以保存。
- 8.2 當局在指定該區各個土地用途地帶時，已顧及自然環境、地理形貌、現有民居、土地類別、基礎設施供應情況及發展壓力、策略性規劃環境、次區域規劃策略等因素，並且參考了其他相關研究的結果。

9. 土地用途地帶

9.1 綜合發展區：總面積 1.31 公頃

- 9.1.1 此地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合發展／重建作低層、低密度住宅及／或商業用途，並提供休憩用地和其他配套設施，從而改善整體環境。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。
- 9.1.2 南邊圍路的一塊用地已劃為「綜合發展區」地帶，這塊用地之前有兩間醬油製造廠和一塊面積廣闊的農地。西貢公路改善工程第一期工程全部完成後，該處的交通已大為改善。鑑於這塊用地緊貼西貢公路，而且有部分更位於洪泛平原區內，把該處劃為「綜合發展區」地帶，可確保發展計劃會納入必要的環境緩解措施，並提供足夠的排水和污水收集設施，以盡量減低區內的水浸威脅。劃設「綜合發展區」地帶旨在鼓勵區內的長遠綜合發展，從而改善整體環境質素。

9.1.3 在這塊「綜合發展區」用地內，發展和重建計劃的最高地積比率不得超過 0.75 倍，最大上蓋面積不得超過 25%，最高建築物高度則不得超過 12 米(即一層開敞式停車間上加三層)。這些規限已在該圖的《註釋》中列明。「綜合發展區」地帶的發展，很大程度上要依賴私人發展商主動徵集土地。不過，鑑於這塊用地面積龐大，發展可以分期方式進行，但必須無損把整塊用地作綜合重建用途的規劃意向。

9.1.4 依據條例第 4A(1)條，如欲在此地帶內進行任何發展／重建計劃，必須根據條例第 16 條提出規劃申請，由城規會批給許可。根據條例第 4A(2)條，申請人須擬備一份總綱發展藍圖，連同有關評估報告、美化環境總綱計劃和該圖的《註釋》列明的其他資料，呈交城規會核准。日後進行發展／重建工程時，亦必須按照核准總綱發展藍圖的規定施工，並應確保新發展的性質和規模能與四周的自然景觀和土地用途配合，以及不會對區內有限的道路和其他基礎設施構成壓力。依據條例第 4A(3)條，核准總綱發展藍圖的複本須存放在土地註冊處，以供公眾查閱。

9.2 住宅(丙類)：總面積 4.40 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。設立此地帶，也是要為未來的發展設定發展規範。

9.2.2 此地帶可細分為四個支區：

- (a) 「住宅(丙類)1」—此支區內的住宅發展，最高地積比率不得超過 0.75 倍，而最大上蓋面積和高度則不得超過 37.5% 和 9 米(一層開敞式停車間上加兩層)，或不得超過 25% 和 12 米(一層開敞式停車間上加三層)。

此支區只涵蓋介乎西貢公路與南邊圍村之間的一塊用地，並坐落在「蠔涌具考古研究價值的地點」內。

- (b) 「住宅(丙類)2」—此支區內的住宅發展，最高地積比率不得超過 0.4 倍，最大上蓋面積不得超過 20%，高度則不得超過 9 米(一層開敞式停車間上加兩層)。

此支區涵蓋慶徑石西南面的地方，該處有一大部分已發展成為低密度住宅屋宇。前往該處只可取道不合標準的慶徑石路。

- (c) 「住宅(丙類)3」—此支區內的住宅發展，最大總樓面面積不得超過 2 393 平方米，高度則不得超過 12 米(一層開敞式停車間上加三層)。

此支區涵蓋位於蠓涌北路並且十分接近西貢公路的兩個相連地塊。此支區預算作發展低層、低密度住宅之用。

- (d) 「住宅(丙類)4」—此支區內的住宅發展，最高地積比率不得超過 0.75 倍，高度則不得超過 12 米(一層開敞式停車間上加三層)。支區內劃設了非建築用地，以作通道用途。除道路、行人徑及其他相關設施外，有關的非建築用地不得進行發展。在計算地積比率時，指定為非建築用地的地方不會計算在內。「住宅(丙類)」地帶的《註釋》已加入條款，容許在特殊情況下根據個別情況略為放寬所訂明的非建築用地限制。

此支區涵蓋位於窩美紅棉路的一塊用地，而此地帶內有部分地方坐落在「蠓涌具考古研究價值的地點」內。

- 9.2.3 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》，「住宅(丙類)3」支區的總樓面面積限制及「住宅(丙類)4」支區的地積比率限制會視作「新或經修訂法定圖則」的限制，而該份聯合作業備考所述的精簡審批安排亦適用於此。

- 9.2.4 上述支區主要反映現有發展特色和密度。訂立發展規限的目的，主要是保持現有發展特色和密度，使發展能與四周自然環境和鄉郊特色配合，以及不會令區內有限的基礎設施，特別是運輸網負荷過重。

- 9.2.5 此地帶內現有私人住宅發展地段外一些分散的用地，可能不適合發展住宅。當局會在處理土地行政工作的階段，根據每塊用地的景觀價值、美化市容價值和交通暢達程度，以及發展有關用地對岩土、環境、基礎設施和交通的影響，獨立評估有關用地是否適宜作發展用途或劃入毗鄰地段以進行發展。

9.3 住宅(丁類)：總面積 6.76 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所推行的政策一致，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，當局鼓勵以耐用物料興建取代臨時住用構築物的新屋宇。此地帶內每塊土地均須有食水供應和排污管道。為免造成污染，有關用地的排污管道須與政府的網狀污水處理系統連接。為了安全和環境衛生，此地帶內將設置多個消防栓和垃圾收集站。
- 9.3.2 用作取代臨時構築物的新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，以及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)的建築工程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%，以及最高建築物高度超過兩層(6 米)。
- 9.3.3 此地帶涵蓋鹿尾村地區的大部分土地。此地帶內的用途混雜，計有住宅、工業和貯物用途，而這些用途大多設於缺乏足夠的基礎設施的臨時構築物內。過往由於缺乏適當的規劃管制和交通比較方便，導致發展雜亂無章，互不協調，對環境造成破壞。此地帶內有部分地方坐落在「蠔涌具考古研究價值的地點」內。
- 9.3.4 當局指定「住宅(丁類)」地帶，可鼓勵重建破舊的建築物和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，鼓勵他們改善此地帶內的居住環境。此外，此地帶亦為重建計劃提供適當的規劃管制，確保各項發展有基本設施配合。

9.4 住宅(戊類)：總面積 4.19 公頃

- 9.4.1 此地帶的規劃意向，主要是透過進行重建計劃逐步淘汰現有的工業用途，使改作低層、低密度住宅用途。這類計劃須向城規會提出申請。發展商向城規會提交重建計劃書時，須在計劃書內提供足夠的資料，以確保新建的住宅符合環境標準，以及實施適當的紓緩措施(如有需要)，以解決可能出現的工業區與住宅區為鄰所產生的問題。當局雖然會容忍現有工業用途的存在，但不會批准

進行新的工業發展，以避免工業區與住宅區為鄰所產生的問題永遠無法解決。把現有工業樓宇內的非工業用途改為工業用途，亦須先取得城規會的許可。

- 9.4.2 劃為「住宅(戊類)」地帶的兩塊用地，分別位於鹿尾村附近和蠓涌路北面。在此地帶內進行的發展和重建計劃，最高地積比率不得超過 0.4 倍，最高建築物高度則不得超過 9 米(一層開敞式停車間上加兩層)。
- 9.4.3 鹿尾村附近的用地現時用途混雜，計有住宅、工業和貯物用途，而這些用途大多設於缺乏足夠基礎設施的臨時構築物內。蠓涌路北面的用地，有部分地方為現已荒置的亞洲電視製作中心。此地帶內有部分地方坐落在「蠓涌具考古研究價值的地點」內。
- 9.4.4 西貢公路改善工程第一期工程及蠓涌區內通道(包括連接蠓涌路和西貢公路的蠓涌北路和鹿尾村路)改善工程完成後，這兩塊用地的交通已進一步改善。在進行重建時，住宅用途較為可取，因為住宅用途與附近的匡湖居和鄉村民居較為協調。

9.5 鄉村式發展：總面積 45.78 公頃

- 9.5.1 此地帶的規劃意向，是反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。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。
- 9.5.2 當局在界定「鄉村式發展」地帶的界線時，已顧及現有鄉村的「鄉村範圍」、未來十年的小型屋宇需求、地形和環境限制等因素。地形崎嶇、草木茂盛的地方、河道及墓地，都沒有劃入此地帶內。日後鄉村擴展區的發展和其他基礎設施的改善工程，將以詳細的發展藍圖為指引。
- 9.5.3 該區的多條認可鄉村已劃作「鄉村式發展」地帶，較大的計有蠓涌村、窩尾村和慶徑石村。這些鄉村分布於區內的山坡、谷底和低地。位於莫遮峯附近的「鄉村式發展」地帶以南的一些地方有陡峭的天然山坡，或會因天

然山坡可能發生山泥傾瀉災害而受到影響。日後如在這些地區進行發展，或須進行天然山坡災害研究，以評估災害的規模，如發現有需要，須採取適當的消滅災害措施，作為發展計劃的一部分。

- 9.5.4 鹿尾村、牛背窩和較剪屋另有一些並非認可鄉村的鄉村式發展地區。這些地區亦已劃作「鄉村式發展」地帶，以保留現有的鄉村特色。
- 9.5.5 所有鄉村均由公共道路或一些不合標準的車輛通道連繫，並有食水和電力供應，以及有電話服務。由於該區現時沒有公共污水收集系統，污水只能倚賴化糞池和滲水系統處理。
- 9.5.6 當局已就改善各村的車輛通道和環境以加強鄉村的建設發展，制訂一些建議。大部分有關建議已通過地區小工程計劃、地區小型工程計劃和鄉郊小工程計劃實施。
- 9.5.7 此地帶內有部分地方坐落在「蠔涌具考古研究價值的地點」內。此外，位於此地帶內的蠔涌村陳氏家祠(三級歷史建築)亦應予以保留。有關這些歷史建築的詳細資料已上載至古蹟辦的官方網站。

9.6 政府、機構或社區：總面積 0.65 公頃

- 9.6.1 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。
- 9.6.2 區內兩塊用地已劃作「政府、機構或社區」地帶。其中一塊用地位於西貢公路與蠔涌路交界處旁，建有車公古廟(一級歷史建築，為歷史最悠久的車公廟)，毗連土地及一個現有的公廁。有關該歷史建築的詳細資料已上載至古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)的官方網站。劃設「政府、機構或社區」地帶，旨在對現有的古廟實施適當的法定規劃管制，以及容許在毗連土地闢設與古廟配合的相容用途及／或其他政府、機構或社區用途。此地帶內有部分地方坐落在「蠔涌具考古研究價值的地點」內。
- 9.6.3 蠔涌路以南一塊建有蠔涌低地原水抽水站的用地也在此地帶內。

9.7 康樂：總面積 7.55 公頃

- 9.7.1 此地帶的規劃意向，主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施，從而促進動態及／或靜態康樂活動和旅遊／生態旅遊的發展。康樂發展的配套用途，如申請規劃許可，或會獲得批准。在此地帶內，一般不准興建住宅，但擬建的住宅如為度假營，而且可證明是康樂發展的附屬或配套用途，則不受此限。
- 9.7.2 住宅發展（「新界豁免管制屋宇」除外）的建築工程不得引致整個發展計劃的最高地積比率超過 0.2 倍，以及最高建築物高度超過兩層（6 米）。
- 9.7.3 此地帶涵蓋蠔涌谷北部一塊面積廣闊的農地。這塊土地的發展，有助整體改善區內的景觀和環境。這塊土地的地形大致平坦，交通便利，適合發展各類廣佔土地的康樂用途，例如家庭康樂中心、主題公園和度假營。發展計劃可混合動態和靜態康樂用途，至於是否需要增設基礎設施，則要視乎擬議康樂和附屬用途的類別和規模而定。
- 9.7.4 蠔涌路不合標準的路段會是發展這塊土地的主要限制，因為蠔涌路可能無法應付因發展而大幅增加的交通量。當局可能要進行道路改善工程，以促進日後的發展。

9.8 農業：總面積 17.47 公頃

- 9.8.1 此地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。此規劃意向與現行的農業政策一致，即透過法定地帶劃分制度，鼓勵把農地用於現代化、高效率、密集式、安全和符合環境標準的農業用途或鄉郊活動。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。
- 9.8.2 蠔涌谷內的農地設有完善的灌溉和排水設施，漁農自然護理署把這些農地評定為質素良好的農地。
- 9.8.3 此區的主要農業活動是種植蔬菜、花卉和果樹。灌溉的水源主要來自河流及溪澗。此區只依賴有限的車輛通道接連不合標準的蠔涌路，但大部分地方都有行人徑接達。此地帶內有部分地方坐落在「蠔涌具考古研究價值的地點」內，而「蠔涌古徑具考古研究價值的地點」亦有一部分位於此地帶的範圍內。

9.8.4 由於填土／填塘工程可能會對鄰近地方的排水情況及環境造成不良影響，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等活動。不過，政府部門事先以書面指示特別要求進行的填土工程，或為真正農耕作業而進行的填土工程，包括為耕種而鋪上不超過 1.2 米厚的泥土，以及建造已事先獲地政總署發給批准書的農用構築物，則可獲豁免受此管制。

9.9 綠化地帶：總面積 53.61 公頃

9.9.1 此地帶的規劃意向，主要是利用市區邊緣的天然地理環境，包括山麓地帶、山坡低段、橫嶺、零星的小圓丘、林地、草木茂密的土地和美化市容地帶等，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和路旁美化市容地帶。

9.9.2 根據一般推定，此地帶不宜進行發展。此地帶內的發展須受到嚴格管制。城規會會參考有關的城規會規劃指引，按個別情況考慮每項發展建議。

9.9.3 由於填土／填塘及挖土工程可能會對鄰近地方的排水情況及自然環境造成不良影響，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等活動。

9.9.4 此地帶內有部分地方坐落在「蠔涌具考古研究價值的地點」內，而「蠔涌古徑具考古研究價值的地點」亦有一部分位於此地帶的範圍內。

9.10 自然保育區：總面積 138.30 公頃

9.10.1 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「具特殊科學價值的地點」或「郊野公園」，以免發展項目對這些天然環境造成不良影響。此地帶內的土地多為具有景觀價值的林地或草木茂盛的地區，具地形特色，故應予保護，以免被發展侵佔。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，如向城規會申請，才可能會獲得批准。有關用途包括小型郊野學習中心、教育中心、遊客中心、公廁、公園和花園等，全都是不會對環境和基礎設施供應情況造成多大影響的用途。

- 9.10.2 此地帶包括向下延伸至蠔涌谷底的山坡，涵蓋範圍計有集水區、陡峭地帶和山坡，全部都能保持相當天然的景貌，草木茂盛和擁有未受破壞的林地，景色壯麗，具特殊景觀價值。這些地點包括馬鞍山郊野公園的山麓和葵坳山。
- 9.10.3 填土／填塘及挖土工程可能會對鄰近地方的排水情況及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，才可進行該等活動。
- 9.10.4 此地帶內有部分地方坐落在「蠔涌具考古研究價值的地點」內，而「蠔涌古徑具考古研究價值的地點」亦有一部分位於此地帶的範圍內。

9.11 海岸保護區：總面積 0.05 公頃

- 9.11.1 此地帶的規劃意向，是保育、保護和保留天然海岸線，以及易受影響的天然海岸環境，包括具吸引力的地質特色、地理形貌，或在景觀、風景或生態方面價值高的地方，而地帶內的建築發展，會維持在最低水平。此地帶亦可涵蓋能作天然保護區的地方，以防護鄰近發展，抵抗海岸侵蝕的作用。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。
- 9.11.2 此地帶主要涵蓋響鐘村附近一塊面積細小的沿岸土地，該處是具有高生態價值的紅樹泥灘。
- 9.11.3 填土／填塘及挖土工程可能會對鄰近地方的排水情況及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，才可進行該等活動。

9.12 具特殊科學價值地點：總面積 3.66 公頃

- 9.12.1 此地帶的規劃意向，是保存和保護具特殊科學價值的景物，例如稀有或特別品種的動植物及其生境、珊瑚、林地、沼澤，或在地質、生態或植物學／生物學方面具有價值的地方。這些地方均劃作「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。此地帶的土地只限用於為保養具特殊科學價值地點或作教育用途的活動或用途。

- 9.12.2 上蠔涌谷的一塊土地已納入此地帶內。該地點花草茂盛，長有珍貴的蘭花、羊齒植物和草本植物等，必須加以保護，免受日益嚴重的山火威脅，或毗鄰郊野公園使用者的滋擾。此外，此地帶內更發現稀有的植物「吊鐘」。
- 9.12.3 填土／填塘及挖土工程可能會對鄰近地方的排水情況及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，才可進行該等活動。
- 9.13 就可申請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，考慮略為放寬上文相關段落所述的地積比率／總樓面面積／建築物高度／上蓋面積限制。城規會會按個別情況考慮每宗申請。

10. 交通

10.1 道路網

- 10.1.1 西貢公路是該區的主要幹路，由北至南貫穿下蠔涌谷，經清水灣道把該區與九龍和將軍澳連繫起來。在過去數十年，西貢和將軍澳發展迅速，導致西貢區的交通需求大增，並且令西貢公路的容車量問題進一步惡化。
- 10.1.2 為了應付預期的交通量增長，當局已分期實施西貢公路改善工程，以改善清水灣道與西貢市之間的西貢公路路段。西貢公路改善工程第一期一清水灣道與匡湖居之間的一段西貢公路分隔車道工程及蠔涌區內通路改善工程已於二零二一年完成，該區和蠔涌谷一些鄉村的交通已有所改善。
- 10.1.3 現時，多條區內道路從西貢公路分岔出來，使車輛可直達區內的個別鄉村發展區。不過，當中一些通道仍然狹窄、設計水準低劣，以及容車量有限。
- 10.1.4 為了改善現時情況，當局已預留土地，在進行西貢公路改善工程第二期時，同時進行慶徑石路路口改善工程，以改善匡湖居與西貢市之間的道路。

10.2 公共交通設施

該區有不少公共交通設施，包括經西貢公路往返西貢市、將軍澳和九龍的專利巴士、公共小型巴士和綠色專線小巴。此外，乘坐的士也可經區內通道到達該區大部分地方。

11. 公用設施

- 11.1 該區目前尚未有污水渠設施，但由於坐落在牛尾海水質管制區之內，因此，新發展應提供足夠的原地污水處理和排放設施，並須作出安排，以便日後公共污水收集系統建成後，接駁至該系統。該區已納入「牛尾海污水收集系統第二階段工程」的範圍，建議的污水收集網絡連地區污水處理廠設計工作現正進行。
- 11.2 該區有食水和電力供應，亦有電話服務。預料要為該區在不久將來進行的新發展提供這些服務，問題不大。該區部分地方亦有煤氣供應。
- 11.3 為了解決蠔涌區時而出現的水浸問題，渠務署進行了一項有關「西貢雨水排放整體計劃」的研究。該項研究已建議各項減輕蠔涌河洪泛問題的改善措施。不過，個別項目日後的發展商也可進行相關的排水影響評估，以評估擬議發展會否造成進一步的水浸風險。

12. 文化遺產

- 12.1 蠔涌的現有鄉村和毗連地區坐落在「蠔涌具考古研究價值的地點」內，該處發現有 4 000 年前的新石器時代晚期和青銅器時代的文物。「蠔涌古徑具考古研究價值的地點」有一部分亦位於該區內。此外，該區亦有已獲古諮會評級的歷史建築，分別是位於蠔涌路的車公古廟（一級歷史建築）及蠔涌村的陳氏家祠（三級歷史建築）。這些已獲評級的建築應盡可能予以保護，使其免受任何干擾。上述所有具考古研究價值的地點及已獲評級的建築均有保存價值。
- 12.2 二零零九年三月十九日，古諮會公布了 1 444 幢建築的名單，對該區一些建築物／構築物給予評級。古諮會還公布了多個有待其評級的新項目。有關 1 444 幢建築及新項目名單的詳細資料，已上載至古諮會的官方網站 (<http://www.aab.gov.hk>)。這份名單將不時更新。
- 12.3 如有任何工程、發展、重建或改劃土地用途地帶的建議可能會影響法定古蹟、暫定古蹟、已獲古諮會評級的歷史建築及地點、具考古研究價值的地點及由古蹟辦界定的政府文物地點；上文第 12.2 段所述的新項目；或任何界定具有文物價值的其他建築物／構築物（不論是建於地面或地下），以及其四周的環境，必須先徵詢發展局轄下古蹟辦的意見。有關法定古蹟、暫定古蹟、已獲古諮會評級的歷史建築及地點、具考古研究價值的地點及由古蹟辦界定的政府文物地點的資料，可於古蹟辦的網站查閱 (<https://www.amo.gov.hk>)。

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，該區未有提供基礎設施的整體計劃。當局會視乎有否資源，逐步興建有關設施，但可能要經過一段長時間，有關設施才能全部落成。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，小規模的改善工程，例如道路擴闊工程，已經或將會由當局透過地區小工程計劃、地區小型工程計劃和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用途規定主動提出，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 該區的土地範圍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，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。城規會將會按個別情況，考慮每宗申請。凡有助優化或改善區內環境的改動及／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及城規會頒布的指引。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、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。
- 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，任何在一九九零年八月十七日或以後在蠔涌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執行管制程序處理。在有關地帶的《註釋》所提述的特定圖則展示期間或之後進行的填土／填塘及挖土工程，如無城規會批給的許可，當局亦可按執行管制的程序處理。

城市規劃委員會
二零二四年十一月