

长洲分区计划大纲草图编号 S/I-CC/10

修订项目

注释

土地用途表

说明书

城市规划委员会根据城市规划条例(第 131 章)
对长洲分区计划大纲核准图编号 S/I-CC/9
所作修订项目附表

I. 就图则所显示的事项作出的修订项目

- A 项 - 把位于花坪的一幅用地由「住宅(丙类)6」地带
改划为「住宅(丙类)9」地带

II. 就图则《注释》作出的修订项目

- (a) 修订「住宅(丙类)」地带《注释》的「备注」,以纳入支区「住宅(丙类)9」及其有关的发展限制。
- (b) 修订「住宅(甲类)」及「住宅(丙类)」地带《注释》的「备注」,以澄清在计算地积比率/总楼面面积/上盖面积时有关管理员宿舍的豁免条文。
- (c) 在「乡村式发展」地带《注释》的第一栏用途内加入「政府垃圾收集站」及「公厕设施」,并相应删除第二栏用途内的「政府垃圾收集站」及「公厕设施」。
- (d) 在「乡村式发展」地带《注释》的第二栏用途内加入「郊野学习/教育/游客中心」及「分层住宅」。
- (e) 修订「其他指定用途」注明「码头」地带《注释》的「备注」,以修订发展限制条款,及将「食肆」纳入附属用途。
- (f) 修订「海岸保护区」地带的规划意向及《注释》的「备注」有关填土或挖土工程的条款,以符合《法定图则注释总表》。

城市规划委员会

2025 年 3 月 21 日

长洲分区计划大纲草图编号 S/I - CC/10

(这是为施行《城市规划条例》的规定而拟备的草图)

注释

(注意：这份《注释》是图则的一部分)

- (1) 这份《注释》说明图则涵盖范围内的土地上经常准许的用途或发展，以及须向城市规划委员会申请许可的用途或发展。城市规划委员会若批给许可，可能附加或不附加条件。须取得这种许可的人士，应以特定表格向城市规划委员会提出申请。有关的特定表格可向城市规划委员会秘书索取，填妥后送交城市规划委员会秘书收。
- (2) 在进行这份《注释》所载的用途或发展(包括经常准许及可获批给许可的用途或发展)时，必须同时遵守一切其他有关的法例、政府土地契约条款的规定，以及任何其他适用的政府规定。
- (3)
 - (a) 任何土地或建筑物的现有用途，即使不符合图则的规定，也无须更正，直至用途有实质改变或建筑物进行重建为止。
 - (b) 任何用途的实质改变，或任何其他发展(就现有用途而对有关土地或建筑物的发展作出轻微改动及/或修改是经常准许的，不在此限)或重建，则必须是图则所经常准许的；或是如果必须先取得城市规划委员会的许可，则须符合城市规划委员会所批给许可的内容。
 - (c) 就上文(a)分段而言，「任何土地或建筑物的现有用途」指—
 - (i) 首份涵盖有关土地或建筑物的法定图则(下称「首份图则」)的公告在宪报刊登之前，
 - 已经存在的用途，而该项用途由展开以来一直持续进行；或
 - 与现有建筑物有关并根据《建筑物条例》获得批准的用途或用途更改；以及
 - (ii) 在首份图则公布之后，
 - 首份图则或其后公布的任何一份图则所准许的用途，而该项用途在有关图则有效期内展开，而且自展开以来一直持续进行；或

- 与现有建筑物有关并根据《建筑物条例》获得批准的用途或用途更改，而且在获得批准之时，是当时有效的图则所准许的。
- (4) 除城市规划委员会另有订明外，凡图则经常准许或依据城市规划委员会所批给许可而已经展开或实质改变用途，或已经进行发展或重建，则城市规划委员会就该地点所批给的一切与用途或实质改变用途或发展或重建有关的许可，即告失效。
- (5) 进行详细规划时，行人街道的路口和路线，以及各个地带的界线，可能需要略为调整。
- (6) 任何土地或建筑物的临时用途(预料为期不超过五年)，只要符合一切其他有关的法例、政府土地契约条款的规定，以及任何其他政府规定，便属经常准许的用途，无须符合有关地带指定的用途或这份《注释》的规定。预料为期超过五年的临时用途，则必须符合有关地带指定的用途或这份《注释》的规定。
- (7) 以下是图则涵盖范围内的土地上经常准许的用途或发展，但(a)在个别地带《注释》第二栏所载的用途或发展；或(b)下文第(8)段有关「海岸保护区」地带的条文另有规定者则除外：
- (a) 植物苗圃、美化种植、休憩用地、避雨处、小食亭、道路、单车径、大沟渠、公用事业设施管道、电线杆、电灯柱、电话亭、电讯无线电发射站、自动柜员机和神龕的提供、保养或修葺工程；
 - (b) 由政府统筹或落实的土力工程、地区小工程、道路工程、排污工程、渠务工程、环境改善工程、与海事有关的设施、水务工程(配水库工程除外)及其他公共工程；以及
 - (c) 水道及坟墓的保养或修葺工程。
- (8) 在划作「海岸保护区」地带的土地上，
- (a) 以下是经常准许的用途或发展：
 - (i) 植物苗圃、美化种植、休憩处、避雨处、小食亭、道路、水道、大沟渠、公用事业设施管道、电线杆、电灯柱、电话亭、神龕和坟墓的保养或修葺工程；以及
 - (ii) 由政府统筹或落实的土力工程、地区小工程、道路工程、排污工程、渠务工程、环境改善工程、与海事有关的设施、水务工程(配水库工程除外)及其他公共工程；以及

(b) 以下是必须向城市规划委员会申请许可的用途或发展：

植物苗圃、美化种植、休憩处、避雨处、小食亭、行人径、公用事业设施管道、电线杆、电灯柱、电话亭和神龛的提供。

(9) 图上显示为「行人街道」的地方，除上文第(7)段所载的用途或发展外，所有其他用途或发展必须向城市规划委员会申请许可。

(10) 除非另有订明，准许的用途和发展在同一地带内的所有附带建筑、工程和其他作业，以及所有直接有关并附属于准许用途和发展的用途，均是经常准许的，无须另行申请规划许可。

(11) 在这份《注释》内，下列各词的意义如下：

「现有建筑物」指一间实际存在，并符合任何有关法例及有关政府土地契约条款的建筑物(包括构筑物)。

「新界豁免管制屋宇」指获得根据《建筑物条例(新界适用)条例》(第121章)第III部的规定发出豁免证明书以豁免其建筑工程的住用建筑物(宾馆及酒店除外)，或主要用作居住(宾馆及酒店除外)但建筑物的地面一层可能辟作「商店及服务行业」或「食肆」的建筑物。

长洲分区计划大纲草图编号 S/I - CC/10

土地用途表

	<u>页次</u>
商业	1
住宅(甲类)	4
住宅(丙类)	6
住宅(丁类)	8
乡村式发展	9
政府、机构或社区	11
休憩用地	13
康乐	14
其他指定用途	15
绿化地带	22
海岸保护区	23

商业

第一栏	第二栏
经常准许的用途	须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途

表 1：适用于「商业(1)」及「商业(2)」

商营浴室／按摩院	播音室、电视制作室及／或电影制作室
食肆	分层住宅
教育机构	政府垃圾收集站
展览或会议厅	屋宇
政府用途(未另有列明者)	住宿机构
酒店	
资讯科技及电讯业	
机构用途(未另有列明者)	
图书馆	
场外投注站	
办公室	
娱乐场所	
康体文娱场所	
私人会所	
公厕设施	
公用事业设施装置	
公众停车场(只限单车)	
可循环再造物料回收中心	
宗教机构	
乡事委员会会所／乡公所	
学校(设于特别设计的独立校舍除外)	
商店及服务行业	
社会福利设施	
训练中心	
私人发展计划的公用设施装置	
批发行业	

(请看下页)

商业(续)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
----------------	--

表 11：适用于「商业(3)」

商营浴室／按摩院	播音室、电视制作室及／或电影制作室
食肆	教育机构
展览或会议厅	政府垃圾收集站
政府用途(未另有列明者)	机构用途(未另有列明者)
资讯科技及电讯业	图书馆
场外投注站	办公室
娱乐场所	康体文娱场所
私人会所	宗教机构
公厕设施	乡事委员会会所／乡公所
公用事业设施装置	学校(设于特别设计的独立校舍除外)
公众停车场(只限单车)	训练中心
可循环再造物料回收中心	
商店及服务行业	
社会福利设施	
私人发展计划的公用设施装置	
批发行业	

规划意向

此地带的规划意向，主要是作商业发展，为附近的居民及游客提供服务，用途可包括酒店、商店及服务行业、娱乐场所和食肆。

(请看下页)

商业(续)

备注

- (a) 在指定为「商业(1)」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高地积比率超过 4 倍及最高建筑物高度超过四层(13 米)，或超过现有建筑物的地积比率和高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 在指定为「商业(2)」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高地积比率超过 1.4 倍、最大上盖面积超过 20%及最高建筑物高度超过七层(33.5 米)，或超过现有建筑物的地积比率、上盖面积和高度，两者中以数目较大者为准。
- (c) 在指定为「商业(3)」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高地积比率超过 1.5 倍及最高建筑物高度超过两层(7.62 米)，或超过现有建筑物的地积比率和高度，两者中以数目较大者为准。
- (d) 为施行上文(a)、(b)及(c)段而计算有关的最高地积比率和上盖面积时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作机房和管理员办事处，只要这些用途和设施是附属于发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。
- (e) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)、(b)及(c)段所述的地积比率／上盖面积／建筑物高度限制。

住宅(甲类)

第一栏	第二栏
经常准许的用途	须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途

分层住宅	食肆
政府用途(未另有列明者)	教育机构
屋宇	展览或会议厅
图书馆	政府垃圾收集站
街市	酒店
康体文娱场所	机构用途(未另有列明者)
公众停车场(只限单车)	办公室
住宿机构	娱乐场所
社会福利设施	私人会所
私人发展计划的公用设施装置	公厕设施
	公用事业设施装置
	宗教机构
	学校
	商店及服务行业(未另有列明者)
	训练中心

除以上所列，在建筑物的地面一层，经常准许的用途亦包括：

食肆
教育机构
机构用途(未另有列明者)
场外投注站
办公室
娱乐场所
私人会所
公厕设施
可循环再造物料回收中心
学校(设于特别设计的独立校舍除外)
商店及服务行业
训练中心

规划意向

此地带的规划意向，主要是作中等密度的住宅发展。在建筑物的地面一层，服务住宅区一带地方的商业用途属经常准许的用途。

(请看下页)

住宅(甲类)(续)

备注

- (a) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最大总楼面面积和最高建筑物高度超过下列规限，或超过现有建筑物的总楼面面积和高度，两者中以数目较大者为准：

<u>支区</u>	<u>最大住用 总楼面面积 (平方米)</u>	<u>最大非住用 总楼面面积 (平方米)</u>	<u>最高建筑物高度</u>
住宅(甲类)1	23 000	740	A 区 七层(21 米) B 区 四层(13 米)
住宅(甲类)2	16 500	290	四层(13 米)
住宅(甲类)3	5 010	1 670	四层(13.5 米)

- (b) 为施行上文(a)段而计算有关的最大总楼面面积时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作机房和管理员办事处，或管理员宿舍和康乐设施，而两者都是供住用建筑物或建筑物住用部分的全部拥有人或占用人使用及使其受益，只要这些用途和设施是附属于发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。
- (c) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)段所述的总楼面面积／建筑物高度限制。

住宅(丙类)

第一栏	第二栏
经常准许的用途	须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
分层住宅 政府用途(只限报案中心、邮政局) 屋宇 私人发展计划的公用设施装置	食肆 教育机构 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 机构用途(未另有列明者) 康体文娱场所 私人会所 公厕设施 公用事业设施装置 公众停车场(只限单车) 可循环再造物料回收中心 宗教机构 住宿机构 乡事委员会会所/乡公所 学校 商店及服务行业 社会福利设施 训练中心

规划意向

此地带的规划意向，主要是作低层、低密度的住宅发展；服务住宅区一带地方的商业用途，如向城市规划委员会提出申请，或会获得批准。

(请看下页)

住宅(丙类)(续)

备注

- (a) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高地积比率、最大上盖面积和最高建筑物高度超过下列规限，或超过现有建筑物的地积比率、上盖面积和高度，两者中以数目较大者为准：

<u>支区</u>	<u>最高地积比率</u>	<u>最大上盖面积</u>	<u>最高建筑物高度</u>
住宅(丙类)1	1 倍	40%	三层(8.23 米)
住宅(丙类)2	0.7 倍	40%	三层(9 米)
住宅(丙类)3	0.6 倍	30%	三层(9 米)
住宅(丙类)4	0.6 倍	30%	两层(7.62 米)
住宅(丙类)5	0.4 倍	20%	两层(7.62 米)
住宅(丙类)6	0.2 倍	20%	两层(7.62 米)
住宅(丙类)7	0.9 倍	45%	两层(7.62 米)
住宅(丙类)8	0.8 倍	40%	三层
住宅(丙类)9	1.58 倍	／	三层(8.23 米)

- (b) 为施行上文(a)段而计算有关的最高地积比率和最大上盖面积时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作机房和管理员办事处，或管理员宿舍和康乐设施，而两者都是供住用建筑物或建筑物住用部分的全部拥有人或占用人使用及使其受益，只要这些用途和设施是附属于发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。
- (c) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)段所述的地积比率／上盖面积／建筑物高度限制。

住宅(丁类)

第一栏	第二栏
经常准许的用途	须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
农业用途 政府用途(只限报案中心、邮政局) 屋宇(只限重建；现有屋宇的加建、改动及／或修改) 农地住用构筑物 公众停车场(只限单车) 乡事委员会会所／乡公所	食肆 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者)# 屋宇(未另有列明者) 机构用途(未另有列明者)# 图书馆 康体文娱场所 政府诊所 公厕设施 公用事业设施装置# 可循环再造物料回收中心 宗教机构# 住宿机构 学校# 商店及服务行业 社会福利设施# 私人发展计划的公用设施装置

规划意向

此地带的规划意向，主要是改善现有的乡村式楼宇，而那些楼宇大多破旧不堪，并且缺乏足够的基础设施和公用设施。

备注

- (a) 任何新发展，或任何现有构筑物或现有建筑物的加建、改动及／或修改，或原地重建(作注有#的用途除外)，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度超过两层(6米)，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第16条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)段所述的建筑物高度限制。

乡村式发展

第一栏	第二栏
经常准许的用途	须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
农业用途 政府垃圾收集站 政府用途(只限报案中心、邮政局) 屋宇(只限新界豁免管制屋宇) 农地住用构筑物 公厕设施 公众停车场(只限单车) 宗教机构(只限宗祠) 乡事委员会会所／乡公所	食肆 郊野学习／教育／游客中心 分层住宅 政府用途(未另有列明者)# 屋宇(未另有列明者) 机构用途(未另有列明者)# 康体文娱场所 政府诊所 公用事业设施装置# 宗教机构(未另有列明者)# 住宿机构 学校# 商店及服务行业 社会福利设施# 私人发展计划的公用设施装置

除以上所列，在新界豁免管制屋宇的地面一层，经常准许的用途亦包括：

- 食肆
- 图书馆
- 学校
- 商店及服务行业

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供土地，以保留现有的乡村地区。在新界豁免管制屋宇的地面一层，有多项配合村民需要和乡村发展的商业和社区用途列为经常准许的用途。其他商业、社区和康乐用途，如向城市规划委员会申请许可，或会获得批准。

(请看下页)

乡村式发展(续)

备注

- (a) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建(发展或重建作注有#的用途除外)，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度超过三层(8.23 米)，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)段所述的建筑物高度限制。

政府、机构或社区

第一栏	第二栏
经常准许的用途	须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
救护站 播音室、电视制作室及／或电影制作室 食肆（只限食堂、熟食中心） 教育机构 展览或会议厅 郊野学习／教育／游客中心 政府垃圾收集站 政府用途（未另有列明者） 医院 机构用途（未另有列明者） 图书馆 街市 码头 康体文娱场所 政府诊所 公厕设施 公用事业设施装置 公众停车场（只限单车） 可循环再造物料回收中心 宗教机构 研究所、设计及发展中心 乡事委员会会所／乡公所 学校 配水库 社会福利设施 训练中心 批发行业	灵灰安置所 火葬场 食肆（未另有列明者） 殡仪设施 直升机升降坪 度假营 屋宇 船只加油站 场外投注站 办公室 娱乐场所 私人会所 雷达、电讯微波转发站、电视及／或 广播电台发射塔装置 垃圾处理装置（只限垃圾转运站） 住宿机构 污水处理／隔筛厂 商店及服务行业（未另有列明者） 私人发展计划的公用设施装置

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供政府、机构或社区设施，以配合当地居民及／或该地区的需要；以及是供应土地予政府、提供社区所需社会服务的机构和其他机构，以供用于与其工作直接有关或互相配合的用途。

（请看下页）

政府、机构或社区(续)

备注

- (a) 在指定为「政府、机构或社区(1)」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度超过 15 米，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 在指定为「政府、机构或社区(2)」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度超过四层(12 米)，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (c) 在指定为「政府、机构或社区(3)」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度超过三层(9 米)，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (d) 在指定为「政府、机构或社区(4)」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度超过两层(7.62 米)，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (e) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)至(d)段所述的建筑物高度限制。

休憩用地

第一栏	第二栏
经常准许的用途	须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
烧烤地点 泳滩 郊野学习／教育／游客中心 公园及花园 凉亭 行人专区 野餐地点 运动场 散步长廊／广场 公厕设施 公众停车场(只限单车) 休憩处	食肆 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 度假营 码头 娱乐场所 康体文娱场所 私人会所 公用事业设施装置 宗教机构 配水库 商店及服务行业 帐幕营地 私人发展计划的公用设施装置

规划意向

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

康乐

第一栏	第二栏
经常准许的用途	须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
农业用途	动物寄养所
烧烤地点	播音室、电视制作室及／或电影制作室
郊野学习／教育／游客中心	食肆
政府用途(只限报案中心)	高尔夫球场
度假营	政府垃圾收集站
农地住用构筑物	政府用途(未另有列明者)
野餐地点	酒店
康体文娱场所	屋宇
公厕设施	娱乐场所
公众停车场(只限单车)	私人会所
乡事委员会会所／乡公所	公用事业设施装置
帐幕营地	宗教机构
	住宿机构
	商店及服务行业
	主题公园
	私人发展计划的公用设施装置
	动物园

规划意向

此地带的规划意向，主要是进行康乐发展，为市民提供所需设施，从而促进动态及／或静态康乐活动和旅游／生态旅游的发展。康乐发展的配套用途，如申请规划许可，或会获得批准。

备注

- (a) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高地积比率超过0.2倍和最高建筑物高度超过两层(6米)，或超过现有建筑物的地积比率和高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 为施行上文(a)段而计算最高地积比率时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作机房和管理员办事处，只要这些用途和设施是附属于发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。
- (c) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第16条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)段所述有关地积比率／建筑物高度的限制。

其他指定用途

第一栏	第二栏
经常准许的用途	须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途

只适用于「与海滩有关的休憩用途」

食肆	政府用途
康体文娱场所	公厕设施
娱乐场所	公用事业设施装置
私人会所	私人发展计划的公用设施装置
公众停车场(只限单车)	
商店及服务行业	

规划意向

此地带的规划意向，主要是指定土地作与海滩有关的休憩用途，以配合东湾游客的需要。

备注

- (a) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度超过两层(7.62 米)，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)段所述的建筑物高度限制。

(请看下页)

其他指定用途(续)

第一栏	第二栏
经常准许的用途	须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途

只适用于「坟场」

灵灰安置所	公用事业设施装置
火葬场	宗教机构
殡仪设施	私人发展计划的公用设施装置
政府垃圾收集站	
政府用途(未另有列明者)	
坟墓	
公厕设施	

规划意向

此地带的规划意向，是指定土地作坟场及有关用途。

备注

- (a) 任何新发展，或任何现有建筑物(包括构筑物)的加建、改动及/或修改，或现有建筑物(包括构筑物)的重建，不得引致整个发展及/或重建计划的最高建筑物高度超过 8 米，或超过现有建筑物(包括构筑物)的高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)段所述的建筑物高度限制。

(请看下页)

其他指定用途(续)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
----------------	--

只适用于「污水处理厂」

污水处理厂	政府用途(未另有列明者) 公用事业设施装置
-------	--------------------------

规划意向

此地带的规划意向，是指定土地作污水处理厂。

备注

- (a) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度超过两层(10 米)，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为淮。
- (b) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)段所述的建筑物高度限制。

只适用于「垃圾转运站」

垃圾转运站	政府用途(未另有列明者) 公用事业设施装置
-------	--------------------------

规划意向

此地带的规划意向，是指定土地作垃圾转运站。

备注

- (a) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度超过两层(10 米)，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为淮。
- (b) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)段所述的建筑物高度限制。

(请看下页)

其他指定用途(续)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
----------------	--

只适用于「石油气瓶贮存库」

石油气瓶贮存库	政府用途 公用事业设施装置
---------	------------------

规划意向

此地带的规划意向，是指定土地作石油气瓶贮存库。

备注

- (a) 任何新发展，或任何现有建筑物(包括构筑物)的加建、改动及/或修改，或现有建筑物(包括构筑物)的重建，不得引致整个发展及/或重建计划的最高建筑物高度超过两层(7.62米)，或超过现有建筑物(包括构筑物)的高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第16条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)段所述的建筑物高度限制。

只适用于「制冰厂」

工业用途(只限制冰厂) 货仓(危险品仓库除外)	危险品仓库 政府用途 厌恶性行业 公用事业设施装置
----------------------------	------------------------------------

规划意向

此地带的规划意向，是指定土地作制冰厂。

(请看下页)

备注

- (a) 任何新发展，或任何现有建筑物(包括构筑物)的加建、改动及／或修改，或现有建筑物(包括构筑物)的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度超过两层(7.62 米)，或超过现有建筑物(包括构筑物)的高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)段所述的建筑物高度限制。

(请看下页)

其他指定用途(续)

第一栏	第二栏
经常准许的用途	须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途

只适用于「船厂及修船工场」

船厂及修船工场	政府用途 公用事业设施装置
---------	------------------

规划意向

此地带的规划意向，是指定土地作船厂及修船工场用途。

备注

- (a) 任何新发展，或任何现有建筑物(包括构筑物)的加建、改动及／或修改，或现有建筑物(包括构筑物)的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度超过两层(7.62米)，或超过现有建筑物(包括构筑物)的高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第16条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)段所述的建筑物高度限制。

只适用于「上落货区」

图上指定的用途	政府用途(未另有列明者) 公用事业设施装置
---------	--------------------------

规划意向

此地带的规划意向，是指定土地作上落货用途。

(请看下页)

其他指定用途(续)

第一栏	第二栏
经常准许的用途	须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途

只适用于「码头」

码头
公厕设施

食肆
政府用途(未另有列明者)
船只加油站
商店及服务行业
公用事业设施装置

规划意向

此地带的规划意向，是指定土地作码头，为长洲提供海路交通设施。

备注

当局视最大整体非住用总楼面面积不超过 100 平方米并用作食肆和商店及服务行业的摊档或处所为「码头」附属用途。

绿化地带

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
农业用途 烧烤地点 政府用途(只限报案中心) 自然保护区 自然教育径 农地住用构筑物 野餐地点 公厕设施 公众停车场(只限单车) 帐幕营地 野生动物保护区	动物寄养所 播音室、电视制作室及／或电影制作室 灵灰安置所(只限于宗教机构内或现有灵灰安置所的扩建部分) 火葬场(只限于宗教机构内或现有火葬场的扩建部分) 郊野学习／教育／游客中心 高尔夫球场 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 直升机升降坪 度假营 屋宇 码头 康体文娱场所 公用事业设施装置 雷达、电讯微波转发站、电视及／或广播电台发射塔装置 宗教机构 住宿机构 乡事委员会会所／乡公所 学校 配水库 社会福利设施 私人发展计划的公用设施装置

规划意向

此地带的规划意向，主要是利用天然地理环境作为发展区的界限，以保护区内的天然景观，并提供土地作静态康乐场地，以配合当地居民和游客的需要。根据一般推定，此地带不宜进行发展。

海岸保护区

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
农业用途(植物苗圃除外) 自然保护区 自然教育径 农地住用构筑物 野餐地点 野生动物保护区	郊野学习／教育／游客中心 政府用途 屋宇(只限重建) 码头 公厕设施 公用事业设施装置 雷达、电讯微波转发站、电视及／或广播电台发射塔装置 帐幕营地 私人发展计划的公用设施装置

规划意向

此地带的规划意向，是保育、保护和保留天然海岸线，以及易受影响的天然海岸环境，包括具吸引力的地质特色、地理形貌，或在景观、风景或生态方面价值高的地方，而地带内的建筑发展，会维持在最低水平。此地带亦可涵盖能作天然保护区的地方，以防护邻近发展，抵抗海岸侵蚀的作用。

根据一般推定，此地带不宜进行发展。大体而言，有需要进行以助保存区内现有天然景观或风景质素的发展，或者绝对基于公众利益而必须进行的基础设施项目，才可能会获得批准。

备注

- (a) 任何现有屋宇的重建，包括改动及／或修改，不得引致整个重建计划超过现有屋宇的地积比率、上盖面积和高度。
- (b) 在《长洲分区计划大纲草图编号 S/I-CC/1》的公告首次在宪报刊登该日或以后，如未取得城市规划委员会根据《城市规划条例》第 16 条批给的许可，不得进行或继续进行任何填土或挖土工程，包括为改作上文第一栏和第二栏所列的任何用途，或《注释》说明页所载的经常准许的用途或发展(由政府统筹或落实的公共工程，以及保养或修葺工程除外)而进行或继续进行者。

长洲分区计划大纲草图编号S/I-CC/10

说明书

长洲分区计划大纲草图编号 S/I - CC/10

说明书

<u>目录</u>	<u>页次</u>
1. 引言	1
2. 拟备该图的权力依据及程序	1
3. 拟备该图的目的	2
4. 该图的《注释》	3
5. 规划区	3
6. 人口	4
7. 整体规划意向	4
8. 土地用途地带	
8.1 商业	5
8.2 住宅(甲类)	5
8.3 住宅(丙类)	6
8.4 住宅(丁类)	8
8.5 乡村式发展	9
8.6 政府、机构或社区	9
8.7 休憩用地	10
8.8 康乐	10
8.9 其他指定用途	11
8.10 绿化地带	13
8.11 海岸保护区	13
9. 交通	14
10. 避风塘	14
11. 公用设施	15
12. 文化遗产	16
13. 规划的实施	16

长洲分区计划大纲草图编号 S/I - CC/10

(这是为施行《城市规划条例》的规定而拟备的草图)

说明书

注意：就《城市规划条例》而言，不应视本《说明书》为图则的一部分。

1. 引言

本《说明书》旨在阐述城市规划委员会(下称「城规会」)拟备《长洲分区计划大纲草图编号 S/I - CC/10》时就各土地用途地带所订定的规划意向和目的，以协助公众了解该图的内容。

2. 拟备该图的权力依据及程序

- 2.1 二零零四年一月三十日，当时的房屋及规划地政局局长行使行政长官授予的权力，根据《城市规划条例》(下称「条例」)第 3(1)(a)条，指示城规会为长洲拟备分区计划大纲图。
- 2.2 二零零四年六月十八日，城规会根据条例第 5 条，展示《长洲分区计划大纲草图编号 S/I - CC/1》，以供公众查阅。城规会其后根据条例第 7 条对分区计划大纲图作出修订，并予以展示，以供公众查阅。
- 2.3 二零零六年二月七日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a)条，核准长洲分区计划大纲草图，该核准图其后重新编号为 S/I - CC/3。二零零六年二月十七日，《长洲分区计划大纲核准图编号 S/I - CC/3》根据条例第 9(5)条展示，以供公众查阅。
- 2.4 二零零八年十一月四日，行政长官会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(ii)条，把《长洲分区计划大纲核准图编号 S/I - CC/3》发还城规会以作出修订。其后在二零零九年十月十六日，城规会对分区计划大纲图作出修订，并根据条例第 5 条予以展示，以供公众查阅。
- 2.5 二零一零年十月五日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a)条，核准长洲分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/I - CC/5。二零一零年十月十五日，《长洲分区计划大纲核准图编号 S/I - CC/5》根据条例第 9(5)条展示，以供公众查阅。

- 2.6 二零一三年六月四日，行政长官会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(ii) 条，把分区计划大纲核准图编号 S/I-CC/5 发还城规会以作出修订。其后，城规会对分区计划大纲图作出修订，并根据条例第 5 条予以展示，以供公众查阅。
- 2.7 二零一五年一月六日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a) 条，核准长洲分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/I-CC/7。二零一五年一月十六日，《长洲分区计划大纲核准图编号 S/I-CC/7》根据条例第 9(5) 条展示，以供公众查阅。
- 2.8 二零二零年六月二日，行政长官会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(ii) 条，把《长洲分区计划大纲核准图编号 S/I-CC/7》发还城规会以作出修订。二零二零年六月十二日，分区计划大纲图发还一事根据条例第 12(2) 条在宪报公布。其后，城规会对分区计划大纲图作出修订，并根据条例第 5 条予以展示，以供公众查阅。
- 2.9 二零二一年九月十四日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a) 条，核准长洲分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/I-CC/9。二零二一年九月二十四日，《长洲分区计划大纲核准图编号 S/I-CC/9》根据条例第 9(5) 条展示，以供公众查阅。
- 2.10 二零二五年二月三日，发展局局长根据条例第 12(1A)(a)(ii) 条，把《长洲分区计划大纲核准图编号 S/I-CC/9》发还城规会作出修订。二零二五年二月十四日，分区计划大纲图发还一事根据条例第 12(2) 条在宪报公布。
- 2.11 二零二五年三月二十一日，城规会根据条例第 5 条，展示《长洲分区计划大纲草图编号 S/I-CC/10》(下称「该图」)，以供公众查阅。该图所收纳的修订项目，主要是把位于花坪的一块用地由「住宅(丙类)6」地带改划为「住宅(丙类)9」地带。

3. 拟备该图的目的

- 3.1 该图旨在显示规划区(下称「该区」)内概括的土地用途地带，以便把区内的发展和重建计划纳入法定规划管制之内。该图亦提供规划大纲，用以拟备较详细的非法定图则。政府在规划公共工程和预留土地作各类用途时，会以这些详细图则作为依据。
- 3.2 该图只显示该区的概括发展原则。该图是一小比例图，所以在详细规划和进行发展时，行人街道的路线和各个土地用途地带的界线，可能需要略为调整。

- 3.3 由于该图所显示的是土地的概括用途地带，因此有些住宅地带会涵盖并非预算作建筑发展用途和土地契约未赋予发展权的细小狭长土地，例如只限作非建筑用地或作花园、斜坡维修及通道等用途的地方。按照一般原则，在计算地积比率及上盖面积时，这些地方不应计算在内。在住宅地带内进行发展，应限制在已获批发展权的屋地内，以保存地区的特色和景致。

4. 该图的《注释》

- 4.1 该图附有一份《注释》，分别说明该区和个别地带内经常准许的各类用途或发展，以及须向城规会申请许可的用途或发展。城规会若批给许可，可能附加或不附加条件。条例第 16 条有关申请规划许可的规定，使当局可较灵活地规划土地用途和有效地管制发展，以配合不断转变的社会需要。
- 4.2 为使公众易于明白起见，规划署的专业事务部备有一份《释义》，把《注释》内部分词汇的定义列出，以供公众索阅。这份《释义》亦可从城规会的网页下载(网址为<http://www.tpb.gov.hk>)。

5. 规划区

- 5.1 该区涵盖整个长洲岛，总面积约为 307 公顷，其中陆地约占 244 公顷，长洲避风塘则约占 63 公顷。长洲位于芝麻湾半岛东南面约一公里，与香港岛相距约 16 公里。该区的界线在该图上以粗虚线显示。
- 5.2 长洲是人口最稠密的离岛。该岛状似哑铃，南北两端为长满植物的小圆丘，中间相连部分为一片狭长的平地，而东西两侧则分别为东湾和避风塘。该岛中部的低地为发展中心区，现有的乡村区、商业用途发展和主要的社区设施大都集中在这一带。
- 5.3 该岛北部地势起伏不平，大部分土地尚未发展。西北部岬角的主要建筑，包括一个低层的私人住宅发展、一个乡村式公共租住屋村及多项供全岛居民使用的基础设施(例如垃圾转运站、污水处理厂和屠场)。北部小圆丘的地势由低缓渐转高峻，至主水平基准上约 100 米的最高点设有控制航空交通的导航站。该岛东南部高地的地势基本上也是起伏不平，有一些低层、低密度的住宅发展和机构设施散布其中；而南部高地则有另一个乡村式公共租住屋村和其地低层、低密度的住宅发展。该岛西南端设有坟场，除此之外，是长满植物的高地和天然海岸。
- 5.4 长洲是一个具有历史文化价值的古老聚居地。该岛发现人迹的历史，最早可追溯至约五千年前，有关遗迹见于大鬼湾、东湾、南

湾、西湾和鲙鱼湾。该岛有一个名为长洲石刻的法定古迹、四个具考古研究价值的地点，以及一些已评级的建筑／构筑物。

6. 人口

根据二零二一年人口普查的资料，规划署估计该区的总人口约为 19 800 人。该区的规划人口预计约为 25 200 人。

7. 整体规划意向

- 7.1 长洲的规划意向，是保存该岛的乡郊特色、无车环境和天然景观。该岛未受破坏的天然海岸线和长满植物的高地均应受到保护，使其免受发展侵占，以达保育天然环境和保护天然景观的目的，以及为当地居民和游客提供郊野康乐场地。
- 7.2 为保存长洲的乡郊环境，以及引致该岛有限的交通设施和基础设施不胜负荷，该岛现有乡村和其他住宅发展的低层、低密度特色，应予保留。日后如作进一步发展，基本上会采用在已发展地区腾出空间进行发展／重建的模式，发展范围主要规限于附近有配套社区设施和基础设施的现有乡村和其他住宅区。该岛除了东南部高地有渡假营，以及东岸东湾和观音湾附近有沿岸水上康乐活动地点外，西南岸可以结合现有及可能的游览和康乐活动地点，发展成为康乐中心。
- 7.3 长洲的基本城市设计概念，是把商业用途发展和主要社区设施集中在渡轮码头附近，成为该岛的活动中心。密度较高的发展汇聚于中部的低地，至于高地、周边地区和视觉上较显眼的地区则拟作密度较低的发展用途。该岛西岸沿避风塘建有一条连绵的海旁行人径，东岸沿东湾则建有一条海滨观景长廊。该岛会继续保持无车的环境。另外，该岛建有四通八达的紧急车辆通道／行人径网络，接连岛上各处，更有小径可通往高地和沿岸一带。
- 7.4 由于长洲是香港古老的聚居地之一，因此，该岛的规划意向，也是要保留岛上的文化遗产。如有任何工程、发展、重建或改划土地用途地带的建议可能会影响法定古迹、暂定古迹、已获古物咨询委员会（下称「古咨会」）评级的历史建筑及地点、有待评级的新项目、由发展局辖下古物古迹办事处（下称「古迹办」）界定的政府文物地点、具考古研究价值的地点，或任何界定为具文物价值的其他建筑物／构筑物（不论是建于地面或地底），以及上述项目的毗邻环境，必须先征询古迹办的意见。
- 7.5 当局在指定该区各个土地用途地带时，已顾及自然环境、地理形貌、现有土地用途模式、土地类别、基础设施供应情况及区内发

展需要等因素，并且参考了策略性规划背景、次区域规划策略及其他有关的研究。

8. 土地用途地带

8.1 商业：总面积 0.35 公顷

此地带的规划意向，主要是作商业发展，为附近的居民和游客提供服务，用途可包括酒店、商店和服务行业、娱乐场所及食肆。此地带分为三个支区：

- (a) 「商业(1)」—此支区涵盖渡轮码头东面一座楼高四层的商业楼宇，该楼宇毗邻一块休憩用地，出入可使用穿过休憩用地的行人路／紧急车辆通道。此支区内的发展及／或重建计划的最高地积比率不得超过四倍，最高建筑物高度则不得超过四层(13米)，或不得超过现有建筑物的地积比率和高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 「商业(2)」—此支区涵盖东湾的华威酒店。此支区内的发展及／或重建计划的最高地积比率不得超过 1.4 倍，最大上盖面积不得超过 20%，最高建筑物高度则不得超过七层(33.5米)，或不得超过现有建筑物的地积比率、上盖面积和高度，两者中以数目较大者为准。
- (c) 「商业(3)」—此支区涵盖长洲湾北岸工业区内的土地。此支区内的发展及／或重建计划的最高地积比率不得超过 1.5 倍，最高建筑物高度则不得超过两层(7.62米)，或不得超过现有建筑物的地积比率和高度，两者中以数目较大者为准。基于附近一带的情况，在指定为「商业(3)」的土地范围内，只可进行选定的商业用途。如向城规会提出申请，部分商业用途或会获得批准。

8.2 住宅(甲类)：总面积 8.17 公顷

此地带的规划意向，主要是作中等密度的住宅发展。在建筑物的地面一层，服务住宅区一带地方的商业用途属经常准许的用途。此地带涵盖两个乡村式公共租住屋村，以及长洲公园附近一个地面一层用作商业用途的私人住宅发展。

- (a) 「住宅(甲类)1」—此支区涵盖仙人井的雅宁苑。此支区内的发展及／或重建计划的最大住用总楼面面积不得超过 23 000 平方米，最大非住用总楼面面积则不得超过 740 平方米。另外，A 区位置较低的平台最高建筑

物高度不得超过七层(21 米)，而 B 区位置较高的平台的最高建筑物高度则不得超过四层(13 米)，或不得超过现有建筑物的总楼面面积和高度，两者中以数目较大者为准。

- (b) 「住宅(甲类)2」—此支区涵盖大鬼湾附近的长贵村。此支区内的发展及／或重建计划的最大住用总楼面面积不得超过 16 500 平方米，最大非住用总楼面面积不得超过 290 平方米，最高建筑物高度则不得超过四层(13 米)，或不得超过现有建筑物的总楼面面积和高度，两者中以数目较大者为准。
- (c) 「住宅(甲类)3」—此支区涵盖长洲公园附近一个私人住宅发展。此支区内的发展及／或重建计划的最大住用总楼面面积不得超过 5 010 平方米，最大非住用总楼面面积不得超过 1 670 平方米，最高建筑物高度则不得超过四层(13.5 米)，或不得超过现有建筑物的总楼面面积和高度，两者中以数目较大者为准。

8.3 住宅(丙类)：总面积 12.19 公顷

8.3.1 此地带的规划意向，主要是作低层、低密度的住宅发展；服务住宅区一带地方的商业用途，如向城规会提出申请，或会获得批准。此地带涵盖现有的低层、低密度住宅发展及预留供兴建同类住宅的用地，有关发展都会与长洲的乡郊特色配合。此地带可再细分为九个支区：

- (a) 「住宅(丙类)1」—此支区主要涵盖散布于长洲南部和东南部高地的乡村式屋宇。此支区内的发展及／或重建计划的最高地积比率不得超过一倍，最大上盖面积不得超过 40%，最高建筑物高度则不得超过三层(8.23 米)，或不得超过现有建筑物的地积比率、上盖面积和高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 「住宅(丙类)2」—此支区涵盖现有的低层(两至三层)住宅或屋宇发展，根据土地契约，有关发展的地积比率限制约为 0.7 倍。此支区内的发展及／或重建计划的最高地积比率不得超过 0.7 倍，最大上盖面积不得超过 40%，最高建筑物高度则不得超过三层(9 米)，或不得超过现有建筑物的地积比率、上盖面积和高度，两者中以数目较大者为准。
- (c) 「住宅(丙类)3」—此支区涵盖长洲北部大鬼湾附近一个名为桂涛花园的现有三层住宅发展，以及长

洲南部高地多个现有的屋宇发展，后者楼高两至三层，地积比率最高约为 0.6 倍。此支区内的发展及／或重建计划的最高地积比率不得超过 0.6 倍，最大上盖面积不得超过 30%，最高建筑物高度则不得超过三层（9 米），或不得超过现有建筑物的地积比率、上盖面积和高度，两者中以数目较大者为准。

(d) 「住宅(丙类)4」—此支区主要涵盖多个现有的低密度住宅发展(楼高两层)，包括天福花园和花屏山庄，以及多座主要位于南部高地显眼或幽静地区的现有屋宇。此支区内的发展及／或重建计划的最高地积比率不得超过 0.6 倍，最大上盖面积不得超过 30%，最高建筑物高度则不得超过两层（7.62 米），或不得超过现有建筑物的地积比率、上盖面积和高度，两者中以数目较大者为准。

(e) 「住宅(丙类)5」—此支区主要涵盖长洲南部三个现有的主要屋宇发展，一个是位于长洲公园南面的现有低层、低密度住宅发展，一个位于水坑，另一个位于西湾海旁。此外，还涵盖多块拟供兴建低层、低密度住宅的用地，有关用地分别位于西湾海旁及东湾附近的长洲戏院旧址。此支区内的发展及／或重建计划的最高地积比率不得超过 0.4 倍，最大上盖面积不得超过 20%，最高建筑物高度则不得超过两层（7.62 米），或不得超过现有建筑物的地积比率、上盖面积和高度，两者中以数目较大者为准。

西湾的低层、低密度住宅发展用地位于西湾具考古研究价值的地点范围内，任何人如欲进行任何会影响该地点及其毗连范围的发展或重建计划，必须先征询发展局辖下古迹办的意见，并须在与该处商讨后，采取所需的纾缓措施。

(f) 「住宅(丙类)6」—此支区涵盖多座现有的独立屋宇，有关屋宇主要散布于东南部高地视觉上显眼的小圆丘或山坡上，其中一些已空置或荒废。此支区内的发展及／或重建计划的最高地积比率不得超过 0.2 倍，最大上盖面积不得超过 20%，最高建筑物高度则不得超过两层（7.62 米），或不得超过现有建筑物的地积比率、上盖面积和高度，两者中以数目较大者为准。

(g) 「住宅(丙类)7」—此支区涵盖东南部高地花屏路的一块私人土地。此支区内的发展及／或重建计划

的最高地积比率不得超过 0.9 倍，最大上盖面积不得超过 45%，最高建筑物高度则不得超过两层（7.62 米），或不得超过现有建筑物的地积比率、上盖面积和高度，两者中以数目较大者为准。

(h) 「住宅(丙类)8」—此支区涵盖东南部高地花屏路毗连的两块用地。此支区内的发展及／或重建计划的最高住用地积比率不得超过 0.8 倍，最大上盖面积不得超过 40%，最高建筑物高度则不得超过三层，或不得超过现有建筑物的地积比率、上盖面积和高度，两者中以数目较大者为准。

(i) 「住宅(丙类)9」—此支区涵盖东南部高地花坪的一块用地。此支区内的发展及／或重建计划的最高地积比率不得超过 1.58 倍，最高建筑物高度则不得超过三层（8.23 米），或不得超过现有建筑物的地积比率和高度，两者中以数目较大者为准。根据联合作业备考第四号《发展管制参数地积比率／总楼面面积》，此地带的地积比率管制会视作「新或经修订法定图则」的管制，而该份联合作业备考所述的精简审批安排亦适用。

8.3.2 订立发展规限的目的，在于反映现有／已规划发展的密度，以确保此地带的发展及／或重建计划会与毗邻地区的乡郊特色互相配合，以及确保有关计划不会引致长洲有限的交通设施和基础设施不胜负荷。部分「住宅(丙类)」地带土地涵盖现有位于私人地段之间的公共通道。这些通道是否适合纳入未来的发展或重建计划，须按个别情况审批。

8.4 住宅(丁类)：总面积 2.21 公顷

8.4.1 此地带的规划意向，主要是改善现有的乡村式楼宇，而那些楼宇大多破旧不堪，并且缺乏足够的基础设施和公用设施。现有乡村式楼宇的改善工程是「住宅(丁类)」地带的《注释》所列经常准许的用途，属「屋宇(只限重建；现有屋宇的加建、改动及／或修改)」类别。为了保存这类乡村式楼宇现有的乡郊特色，任何新发展及／或原地重建，或现在乡村式楼宇的改善工程，都不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度超过两层（6 米），或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。

8.4.2 此地带涵盖信义村、圆桌村和美经援村（应善良美经援村、自助美经援村和西湾美经援村）。这几条村都是由慈

善团体在七十和八十年代兴建的，用以安置长洲的居民。

8.5 乡村式发展：总面积 29.92 公顷

- 8.5.1 此地带的规划意向，主要是提供土地，以保留现有的乡村地区。在新界豁免管制屋宇的地面一层，有多项配合村民需要和乡村发展的商业和社区用途列为经常准许的用途。其他商业、社区和康乐用途，如向城规会申请许可，或会获得批准。
- 8.5.2 长洲并没有认可乡村。岛上早期发展部分的建筑物大多是村屋。现有乡村地区主要集中于长洲中部的低地，并划为「乡村式发展」地带。此外，北社新村、大鬼湾新村、南蛇塘、大菜园、龙仔村、高山村、大石口和仙人井亦划为「乡村式发展」地带。
- 8.5.3 为了保留现有乡村的特色，在「乡村式发展」地带范围内的任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，均不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度超过三层(8.23 米)，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。

8.6 政府、机构或社区：总面积 17.54 公顷

- 8.6.1 此地带的规划意向，主要是提供政府、机构或社区设施，以配合当地居民及／或该地区的需要；以及是供应土地予政府、提供社区所需社会服务的机构和其他机构，以供用于与其工作直接有关或互相配合的用途。
- 8.6.2 长洲是一个发展完善的社区，主要的政府、机构或社区设施一应俱全。现有的主要政府、机构或社区设施包括长洲市政大厦(内设海傍街体育馆、街市、图书馆、自修室和邮政局)、熟食市场、医院、诊所、消防局、警署、长洲体育馆、长洲运动场、海事处牌照所、泳滩办事处、直升机坪、气象站、导航站、屠场、储水箱、食水配水库、抽水站、多个污水抽水站、多个单车停放处、多个厕所、多个垃圾收集站、多个驳船载运垃圾处、多个电力分站、一座电话机楼和位于长洲西堤道的灭火轮消防局。
- 8.6.3 此地带还涵盖三间小学、一间中学、多间幼稚园和幼儿园、一间老人日间护理中心、一间长者邻舍中心、两间安老院舍、多间宗教静修院、一间神学院、多间教堂、多座庙宇、一间儿童及青年综合服务中心、长洲学界体

育中心、水警海港警区少年警讯长洲会所、香港童军总会离岛区童军总部、乡事委员会会所、香港爱护动物协会诊所、医疗辅助队长洲训练中心及多座祠堂。

8.6.4 已规划的政府、机构或社区设施包括拟于长洲西堤道兴建的多用途政府大楼连社区会堂和民政咨询中心；多块拟用作水务工程的预留用地；污水抽水站；以及多个垃圾收集站。此外，有多块土地亦已划为「政府、机构或社区」地带，留作日后使用。

8.6.5 由于有需要确保「政府、机构或社区」地带的发展或重建计划，能与四周的低层建筑特色互相配合，因此，此地带范围内的任何新发展和重建，均不得超过《注释》注明的最高建筑物高度限制。

8.7 休憩用地：总面积 11.69 公顷

8.7.1 此地带的规划意向，主要是提供户外公共空间作各种动态及／或静态康乐用途，以配合当地居民和游客的需要。

8.7.2 长洲的主要地点都有辟设面积较大的休憩用地，包括位于东湾和观音湾的两个宪报公布的泳滩、位于东湾仔的泳滩、北社北帝庙前面的露天广场连附近的足球场及篮球场、长硕路的长洲公园、桂涛花园西北面的一块休憩用地，以及大菜园的一块休憩用地。

8.7.3 已规划的主要休憩用地包括拟于长洲西南部张保仔洞旁兴建的岸边公园，该处获选作有关用地，是因为邻近古迹，而且有别具特色的岩层和优美宜人的风景。

8.7.4 长洲的住宅区和公共租住屋村内也设有邻舍休憩用地。另外，在各条乡村的详细发展蓝图上，也有划出土地作邻舍休憩用地。不过，有关用地面积细小，所以该图并没有标示。

8.8 康乐：总面积 8.40 公顷

8.8.1 此地带的规划意向，主要是进行康乐发展，为市民提供所需设施，从而促进动态及／或静态康乐活动和旅游／生态旅游的发展。康乐发展的配套用途，如申请规划许可，或会获城规会批准。

8.8.2 此地带涵盖位于观音湾附近的长洲拯溺会和一个水上活动中心，以及长洲东部多个现有的青年营和青年中心，

包括明爱爱晖营、明爱赛马会明晖营、救世军白普理营和赛马会长洲鲍思高青年中心。

8.8.3 长洲西南部鮑鱼湾有一块面积颇大的私人土地(即前西园农场),也划为「康乐」地带。该处环境清幽,适合作郊野康乐用途,因此该块土地可重建作低层、低密度的康乐用途,使新用途与四周的乡郊和自然环境互相配合。该处只可用作康乐用途和其他附属用途。该处长有茂密的树木,进行发展时应尽量予以保留。

8.8.4 在「康乐」地带的范围内,一般不准兴建住宅,除非拟建的住宅为渡假住宿设施,而且可证明有关发展是康乐发展的附属或配套用途。在此地带内,任何新发展,或任何现有建筑物的加建、改动及/或修改,或现有建筑物的重建,均不得引致整个发展及/或重建计划的最高地积比率超过 0.2 倍,以及最高建筑物高度超过两层(6 米),或超过现有建筑物的地积比率和高度,两者中以数目较大者为准。

8.8.5 订立发展规限的目的,主要是为了保留低层、低密度的建筑特色;以及确保未来的发展及/或重建计划,能与四周的自然和乡郊环境互相配合,而且不会引致该区有限的交通设施和基础设施不胜负荷。

8.9 其他指定用途: 总面积 12.97 公顷

8.9.1 此地带的指定用途包括:

与海滩有关的休憩用途

8.9.2 此地带的规划意向,主要是指定土地作与海滩有关的休憩用途,以配合东湾游客的需要。两块前临东湾的土地皆划作这项用途,目的是促进发展/重建,成为配合海滩环境的休憩用途。此地带内的发展及/或重建计划的最高建筑物高度不得超过两层(7.62 米),或不得超过现有建筑物的高度,两者中以数目较大者为准。

坟场

8.9.3 此地带的规划意向,是指定土地作坟场及其他有关用途。指定作「其他指定用途」注明「坟场」地带的土地,包括位于长洲西南部的火葬场和灵灰安置所及其扩建部分、位于长洲南部的长洲天主教坟场,以及位于长洲北部的长洲基督教坟场。此地带内的发展及/或重建计划的最高建筑物高度不得超过 8 米,或不得超过现有

建筑物(包括构筑物)的高度,两者中以数目较大者为准。

污水处理厂

8.9.4 此地带的规划意向,是指定土地作污水处理厂。大鬼湾南面一块土地已发展为污水处理厂,为长洲提供服务。日后如要扩建现有的污水处理厂,必须采取足够的纾缓措施,以尽量减少毗连的长贵村的视觉影响。此地带内的发展及/或重建计划的最高建筑物高度不得超过两层(10米),或不得超过现有建筑物的高度,两者中以数目较大者为准。

垃圾转运站

8.9.5 此地带的规划意向,是指定土地作垃圾转运站。此地带涵盖大鬼湾北面现有的垃圾转运站,长洲所有地方产生的都市固体废物、未经分类的拆建废料和污水淤渣都收集到该处。此地带内的发展及/或重建计划的最高建筑物高度不得超过两层(10米),或不得超过现有建筑物的高度,两者中以数目较大者为准。

石油气瓶贮存库

8.9.6 此地带的规划意向,是指定土地作石油气瓶贮存库。大鬼湾南面污水处理厂旁的一块土地,现用作石油气瓶贮存库,以贮存供长洲居民使用的瓶装石油气。此地带内的发展及/或重建计划的最高建筑物高度不得超过两层(7.62米),或不得超过现有建筑物(包括构筑物)的高度,两者中以数目较大者为准。

制冰厂

8.9.7 此地带的规划意向,是指定土地作制冰厂。长洲湾北面一块土地已划作这项用途,并已用作兴建制冰厂。制成的冰块会经由南面现有的渡头送往其他地方。此地带内的发展及/或重建计划的最高建筑物高度不得超过两层(7.62米),或不得超过现有建筑物(包括构筑物)的高度,两者中以数目较大者为准。

船厂及修船工场

8.9.8 此地带的规划意向,是指定土地作船厂及修船工场用途。长洲湾北岸两块现设有船厂及修船工场的土地,都划作这项用途。此地带内的发展及/或重建计划的最高

建筑物高度不得超过两层(7.62 米)，或不得超过现有建筑物(包括构筑物)的高度，两者中以数目较大者为准。

上落货区

8.9.9 此地带的规划意向，是指定土地作上落货用途。此地带涵盖一块临海并毗邻长洲市政大厦的土地，该上落货区供起卸长洲居民和商铺所需的货物。此外，还涵盖另外两块海旁土地，一块位于排厂路的制冰厂南面，另一块位于长洲西堤道的尽头，分别供重置西堤道现有的上落货和贮存货物用地。

码头

8.9.10 此地带的规划意向，是指定土地作码头，为长洲提供海路交通设施。划作「其他指定用途」注明「码头」地带的土地主要涵盖长洲现有的渡轮码头和公众码头。

8.10 绿化地带：总面积 112.08 公顷

8.10.1 此地带的规划意向，主要是利用天然地理环境作为发展区的界限，以保护区内的天然景观，并提供土地作静态康乐场地，以配合当地居民和游客的需要。

8.10.2 此地带涵盖长洲南北两部大部分长满天然植物的山坡和高地。

8.10.3 根据一般推定，此地带不宜进行发展。在此地带内进行发展，会受到严格管制。城规会会参照有关的城规会规划指引，按个别情况考虑每项发展建议。

8.11 海岸保护区：总面积 22.74 公顷

8.11.1 此地带的规划意向，是保育、保护和保留天然海岸线，以及易受影响的天然海岸环境，包括具吸引力的地质特色、地理形貌，或在景观、风景或生态方面价值高的地方，而地带内的建筑发展，会维持在最低水平。此地带亦可涵盖能作天然保护区的地方，以防护邻近发展，抵抗海岸侵蚀的作用。根据一般推定，此地带不宜进行发展。大体而言，有需要进行以助保存区内现有天然景观或风景质素的发展，或者绝对基于公众利益而必须进行的基础设施项目，才可能会获得批准。此海岸区易受影响的景观和生态环境均应受到保护，因此，要避免在区内进行填土及挖土工程。

- 8.11.2 长洲南北两部大片未受破坏的天然海岸，都划作「海岸保护区」地带。此地带涵盖的海岸线，有各式各样的海岸景物，包括岩岸、岬角、山洞、内湾、泳滩和其他具景观价值的海岸景物。此外，该岛的西北岸有两个沙滩也划为「海岸保护区」地带，以保护该处现有的天然景观。
- 8.11.3 此地带不准进行新的住宅发展。不过，如向城规会申请重建现有的屋宇，或会获得批准。现有屋宇的重建，不得引致整个重建计划超过现有屋宇的地积比率、上盖面积及高度。
- 8.11.4 填土及挖土工程可能会对邻近地方造成不良的排水影响及对自然环境造成不良影响。由于这地带内的土地具有保育价值，因此必须向城规会取得许可，才可进行该等工程及相关活动，但由政府统筹或落实的公共工程，以及保养或修葺工程除外。
- 8.12 就可申请略为放宽相关限制的地带而言，城规会如接获根据条例第 16 条提出的申请，可根据发展或重建方案的个别情况，考虑略为放宽上文相关段落所述的地积比率／总楼面面积／建筑物高度／上盖面积限制。城规会会按个别情况考虑每宗申请。

9. 交通

9.1 海路交通

该区主要的公共交通服务由渡轮提供，现设有班次固定的持牌客轮航线，往返中环、梅窝、芝麻湾和坪洲。此外，还有固定班次的「街渡」往返长洲公众码头与西湾。

9.2 陆路交通

长洲只有少量为居民提供服务的乡村机动车辆、灭火车、警车和救护车行走，除此之外，没有其他汽车行走。岛上行人径网络的其中一些路段也用作紧急车辆通道。

9.3 行人径

长洲有完善的小径和行人径网络，四通八达，连接码头与各条乡村、其他住宅发展、各个泳滩、高地及其他景点。

10. 避风塘

长洲避风塘的面积约为 63 公顷，是全港最大的避风塘之一，长洲的渔民主要以该避风塘为「休息港」。该避风塘经常泊满船只，在节庆和台风袭港期间，船只的数目更是多不胜数。

11. 公用设施

11.1 供水

长洲的食水是经由两条海底水管自大屿山输送至岛上的。岛上设有一个食水抽水站、一个储水箱、三个食水配水库及配套的水管，输送食水给居民。由于该区并没有海水供应，所以暂时使用淡水冲厕。

11.2 污水处理

11.2.1 长洲大部分村屋的排水系统都相当复杂，有的设有独立的污水渠，有的设有雨水／污水混合渠，还有一些设有截流污水渠。收集所得的污水会输送至长贵村西面现有的污水处理厂，污水经处理后会由一条海底排污渠口排放到海中。

11.2.2 长洲的中心区现正进行道路及排水渠改善工程，有些雨水／污水混合渠将改为独立的雨水渠和污水渠。此外，离岛污水收集系统第 1 阶段第 2 期工程已为长洲中部进行小规模污水渠延长工程，以便接驳村屋污水渠。

11.2.3 为了应付未来发展所带来的需求以及改善环境，有关当局根据「离岛污水收集整体计划第二阶段项目检讨」研究，为长洲拟备了新的污水收集整体计划。污水收集整体计划检讨建议，根据长洲及大澳污水收集、处理及排放改善工程，进一步改善和扩建污水处理厂，以及把污水渠网络延长至其他未有污水设施的地区。现有长洲污水处理设施的改善工程已于二零二零年年底展开。

11.3 固体废物的处置

该区各处分别设有多个垃圾收集站。收集所得的家居和建筑废物会运往大鬼湾北面的垃圾转运站，然后经海路运往新界西的堆填区处置。

11.4 电力、电话及气体能源

长洲已铺设电话线网络，并且有电力供应，但尚未有煤气供应，所以居民仍然是使用石油气为主。所有石油气瓶都集中贮存在长洲西北部的石油气瓶贮存库。

12. 文化遗产

- 12.1 该区范围内有法定古迹、具考古研究价值的地点、已评级的历史建筑和由发展局辖下古迹办界定的政府文物地点。现时，长洲的具考古研究价值的地点包括大鬼湾具考古研究价值的地点、东湾具考古研究价值的地点（该处有一个名为长洲石刻的法定古迹）、西湾具考古研究价值的地点和鮑鱼湾具考古研究价值的地点。该区亦有多幢已评级的历史建筑和七个由古迹办界定的政府文物地点，即位于该区范围内的长洲界石（2号、3号、4号、5号、6号、9号和11号）。
- 12.2 法定古迹、由古咨会评级的历史建筑及地点、有待评级的新项目、由古迹办界定的政府文物地点，以及具考古研究价值的地点的名单已在古迹办的网站公布。
- 12.3 如有任何工程、发展、重建或改划用途地带的建议可能会影响法定古迹、暂定古迹、已获古咨会评级的历史建筑及地点、有待评级的新项目、由古迹办界定的政府文物地点、具考古研究价值的地点，或任何界定为具文物价值的其他建筑物／构筑物（不论是建于地面或地底），以及上述项目的毗邻环境，必须先征询古迹办的意见。

13. 规划的实施

- 13.1 虽然当局目前仍会容忍不符合有关地带法定规定的现有用途，但任何用途的实质改变及任何其他发展／重建计划都必须是该图所经常准许的；或是如果必须先取得城规会的许可，则须符合城规会所批给许可的内容。城规会已就市区和新市镇地区内的现有用途的释义制定了一套指引。任何人士如欲要求享有「现有用途权利」，应参阅这份指引，并且必须提供足够的证据，以证明确有资格享有这项权利。至于执行各个地带规定的工作，主要由屋宇署、地政总署和其他签发牌照的部门负责。
- 13.2 该图提供一个概括土地用途大纲，当局会根据此大纲为该图区拟备较详细的非法定图则。该区日后的发展会由政府 and 私营机构负责。政府会根据规划和发展管制大纲，统筹各项公共和基础设施工程，以确保发展模式较具条理。该区的基础设施，将透过工务计划、乡郊小工程计划、离岛污水收集整体计划及地区小工程改善计划进行，而能否及何时落实，要视乎资源是否充足而定。至

于私人发展，则主要由私人发展商主动提出，按该图的规定进行。

- 13.3 城规会将按个别情况审批每宗规划申请。一般来说，城规会在考虑规划申请时，会顾及所有有关的规划因素，其中可能包括该区的政府内部发展大纲图和发展蓝图，以及城规会颁布的指引。发展大纲图和发展蓝图均存放在规划署，以供公众查阅。城规会颁布的指引，可于城规会的网页浏览，或向城规会秘书处和规划署专业事务部索阅。至于规划许可的申请表格和《申请须知》，则可从城规会的网页下载，亦可向城规会秘书处，以及规划署专业事务部和该署的有关地区规划处索取。申请书须夹附城规会所需的资料，供该会考虑。

城市规划委员会
二零二五年三月