

## 《蠔涌分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-HC/11》的擬議修訂項目

### 1 目的

本文件旨在就《蠔涌分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-HC/11》（下稱「大綱圖」）的擬議修訂項目諮詢西貢區議會。

### 2 背景

2.1 規劃署建議修訂大綱圖，以反映城市規劃委員會（下稱「城規會」）轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會（下稱「小組委員會」）早前同意的三宗第 12A 條改劃申請，以納入法定規劃管制。另外，西貢公路改善工程第一期的道路工程已經完成，規劃署亦建議修訂大綱圖以反映道路實際走線，並檢討鄰近的土地用途。

2.2 在諮詢西貢鄉事委員會及西貢區議會後，大綱圖的擬議修訂會連同收集到的意見，一併提交小組委員會考慮。若小組委員會同意，大綱圖的擬議修訂會根據《城市規劃條例》第 5 條刊憲，以作兩個月公眾諮詢。屆時，任何人士可在限期前就大綱圖的修訂提交申述。

### 3 擬議修訂項目（圖 1）

#### 修訂項目 A 至 C：反映小組委員會同意的三宗第 12A 條改劃申請

3.1 小組委員會於 2023 年 3 月 17 日同意一宗位於橫峯的改劃申請。申請建議將一幅面積約 123 平方米的土地改劃為「鄉村式發展」地帶，以興建一幢新界豁免小型屋宇。因此，**修訂項目 A** 建議將有關土地由「自然保育區」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶。

- 3.2 小組委員會於 2024 年 8 月 2 日同意一宗位於蠔涌北路的改劃申請。申請建議將兩幅位於蠔涌北路兩旁，面積約 3,190 平方米的土地改劃為「住宅（丙類）」地帶，以作低密度住宅發展。根據申請的示意計劃，擬議住宅發展涉及八幢三層（12 米）高的屋宇及其他附屬設施。因此，**修訂項目 B** 建議將有關土地由「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，並訂立最大總樓面面積 2,393 平方米及最高建築物高度 12 米（一層開敞式停車間上加三層住宅）的發展限制。
- 3.3 小組委員會於 2024 年 6 月 7 日同意一宗位於南邊圍的改劃申請，將一幅位於窩美紅棉路旁，面積約 6,601 平方米的土地改劃為「住宅（丙類）」地帶，以作低密度住宅發展。根據申請的示意計劃，擬議住宅發展涉及十七幢三層（12 米）高的屋宇，一幢會所及其他附屬設施。因此，**修訂項目 C** 建議將有關土地由「綠化地帶」改劃為「住宅（丙類）4」地帶，並訂立最高地積比率 0.75 倍、最高建築物高度 12 米（一層開敞式停車間上加三層住宅）及將「住宅（丙類）4」地帶中央一條狹長土地劃為非建築用地的發展限制。

#### **修訂項目 D 及 E：反映現有政府、機構或社區設施**

- 3.4 現時蠔涌車公古廟在大綱圖上劃為「綠化地帶」。**修訂項目 D** 建議將車公古廟及附近現有公共設施由「住宅（戊類）」地帶及「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶。另外，車公古廟以西北的一片政府土地亦一併改劃為「政府、機構或社區」地帶，可用作政府、機構及社區用途。
- 3.5 **修訂項目 E** 建議將水務署蠔涌低地抽水站北面部分由「農業」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以反映抽水站的永久政府撥地的界線。

#### **修訂項目 F 至 H：反映已完成的西貢公路改善工程第一期、鹿尾村路及蠔涌北路的實際走線，並檢討鄰近土地的土地用途**

- 3.6 西貢公路改善工程第一期的道路工程經已完成，然而大綱圖上位於蠔涌北路、鹿尾村路、蠔涌新村及南邊圍一帶顯示為「道路」的舊有道路預留土地已不須作道路用途。故此，規劃署建議修訂大綱圖以反映道路實際走線，並一併檢討鄰近的土地用途。

- 3.7 **修訂項目 F 及 G** 建議將舊有道路預留土地由「道路」改劃為「綠化地帶」、「住宅（丁類）」地帶、「住宅（戊類）」地帶及「鄉村式發展」地帶，和毗鄰現有的土地用途地帶合併，作更合適的發展。鹿尾村路以北的一塊劃為「綠化地帶」的土地亦建議改劃為「住宅（戊類）」地帶，和毗鄰的「住宅（戊類）」地帶合併。
- 3.8 **修訂項目 H** 建議將已改善的西貢公路、蠔涌北路及鹿尾村路由「綠化地帶」、「住宅（戊類）」地帶及「鄉村式發展」地帶改劃為「道路」，以反映實際道路走線。

#### 4 其他修訂

大綱圖的《註釋》亦一併因應城規會採納的最新的《法定圖則註釋總表》作出技術性修訂。其中包括因應配合新界鄉村村民和遊客的需要，把「政府垃圾收集站」及「公廁設施」由「鄉村式發展」地帶《註釋》的第二欄用途改為經常准許的第一欄用途。另外為配合鄉郊旅遊發展，「郊野學習／教育／遊客中心」會加入「鄉村式發展」地帶《註釋》作第二欄用途，可在取得規劃申請後進行有關發展。

#### 5 徵詢意見

歡迎各位議員對上述大綱圖的擬議修訂項目提出意見。有關修訂項目及議員的意見，將一併提交城規會考慮。

#### 6 附件

**圖 1** 《蠔涌分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-HC/11》上各項擬議修訂項目的位置圖

規劃署  
西貢及離島規劃處  
2024 年 9 月