

清水灣半島北分區計劃大綱草圖
編號 S/SK-CWBN/B

1. 引言

本文件旨在向各區議員簡介《清水灣半島北分區計劃大綱草圖編號 S/SK-CWBN/B》（附錄 I）的內容，並徵詢各區議員對該圖的意見。

2. 背景

《清水灣半島北分區計劃大綱草圖》（下稱「該圖」）的擬備，目的是取代現行的《清水灣半島北發展審批地區核准圖編號 DPA/SK-CWBN/2》（下稱「發展審批地區圖」），以維持對清水灣半島北地區（下稱「該區」）施行的法定規劃管制。我們亦藉著這個機會，對該區的土地用途地帶進行檢討，並將該圖於 2004 年 10 月 29 日提交城市規劃委員會（下稱「城規會」）考慮。城規會認為，除了所建議的兩項輕微修訂配合現時當地的實際情況外，該區大體上應沿用發展審批地區圖中的土地用途地帶建議。上述兩項擬議修訂項目的內容，將在下面第 6.1 段中詳述。

3. 規劃區

該區位於將軍澳新市鎮東面，總面積約 498 公頃。鷓鴣山和上洋山的陡峭山坡，把該區與將軍澳新市鎮分隔開來。該區東面濱臨牛尾海，北面、西面和南面以樹木茂密的陡峭山坡為界。該圖亦涵蓋清水灣郊野公園的一小部分。（圖一）。

4. 現時情況

4.1 該區位處香港東南端的重要位置，俯瞰牛尾海。由於該區被北面的竹角和鷓鴣山，和南面的清水灣郊野公園所包圍，故景觀以林地、樹木茂密的高地、小圓丘和山麓為主。該區東面的界線是一條長達九公里，而未受破壞的海岸線，其中包括很多有趣的海岸特徵，例如遮蔽的小灣、海灣和水灣。該區的其他海岸特徵更包括位於銀線灣及碧沙灣的海灘、在亞公灣的小溪流、小棕林海灘、檳榔灣和白水碗的河口灣。該區擁有大量具價值的風景和景觀資源，應予保存，並不宜進行發展。

- 4.2 然而，該區亦承受着很大的發展壓力。其中的建議包括大埔仔大型住宅發展計劃、邵氏片場重建計劃、個別私家地段發展／重建計劃，以及小型屋宇發展計劃。除了在環境和生態方面的考慮因素外，該區的發展亦受清水灣道容車量和其他基礎設施容量有限所限制。所以當局有需要制訂規劃指引，以便把鄉村和其他住宅分別集中起來，從而避免自然環境受到影響和令有限的基礎設施負荷過重。
- 4.3 根據 2001 年人口普查的資料，該區人口約為 8 100 人，主要聚居於銀線灣和一些認可鄉村的住宅區。預計該區的規劃人口(不包括在香港科技大學住宿的人士)，將增加至約 18 600 人。

5. 規劃意向

- 5.1 該區的整體規劃意向，是透過保護自然景觀、地形特徵和生態易受破壞地區，免受發展侵佔，從而保育原始林地、天然海岸線和鄉郊風貌。
- 5.2 此外，由於交通及基礎設施容量有限，該區的住宅發展，只可在發展完備的地區進行，並應維持其低層低密度的發展特色。
- 5.3 另一方面，該區同時亦扮演著提供全港性的康樂和教育用地的角色，以應付前往該區的遊客和本地人口的需要。

6. 土地用途地帶建議

- 6.1 若與發展審批地區圖作比較，該圖建議在兩個地點略為修改以反映該處的現時情況：

地點一：將碧沙路與清水灣道交界的土地由「自然保育區」地帶改劃為「綠化地帶」

位於碧沙路與清水灣道交界的一小幅土地（約 1 390 平方米），在現行的發展審批地區圖上，是被劃為「自然保育區」地帶。自 1996 年起，該地點已被石屎鋪蓋，而多個政府部門亦會使用作為臨時用途。鑑於該處缺乏保育價值，並位處清水灣道旁，故建議改劃為「綠化地帶」。

地點二：將位於清水灣道上的一個路旁公共泊車處由「自然保育區」地帶改劃為「道路」

自 1980 年代起，該地點（約 480 平方米）已被用作路旁公共泊車處。由於該處已鋪蓋石屎及沒有保育價值，故建議改劃為「道路」。

除上述的擬議修訂外，該區的其他土地用途及發展限制主要跟據發展審批地區圖為基礎。

- 6.2 「綜合發展區」地帶（約 14.5 公頃）主要透過需要呈交總綱發展藍圖的制度，加強對有關發展計劃的設計、布局、分段實施情況和設施供應的規劃管制。大埔仔村以東的一幅土地和邵氏片場的前址已納入這個地帶。該圖建議將有關發展的高度限制在 6 層至 8 層之間。此外，為營造較別緻的屋脊線及理想的視覺效果，並建議建築物會按高度階梯式排列。
- 6.3 「住宅（丙類）」地帶（約 37.1 公頃）主要涵蓋銀線灣和坑口永隆路一帶的低層低密度住宅發展。設立這個地帶的目的，是保持住宅發展的現有規模和特色，使其與四周自然環境配合，並避免令有限的基礎設施負荷過重。按照現有和已承諾的批地條件的規限，這個地帶可以劃分為 9 個小區，最高地積比率由 0.2 倍至 1.0 倍和最高建築物高度由 3 層至 5 層包括開敞式停車間。
- 6.4 「鄉村式發展」地帶（約 39.5 公頃）是劃定現有的認可鄉村及其他鄉村的範圍，及適宜作鄉村擴展之用的地區，以供原居民發展小型屋宇之用。這個地帶內已預留足夠土地，以應付預計至 2013 年的小型屋宇需求。
- 6.5 「政府、機構或社區」地帶（約 67.0 公頃）劃定了現有和預留作政府、機構或社區設施的用地。這地帶主要包括香港科技大學、學校及擬建的消防局和污水抽水站等。
- 6.6 「商業」地帶（0.27 公頃）劃定了現時兩個分別位於銀線灣及清水灣道與銀岬道交界的零售設施。而在邵氏片場附近的現有加油站則劃定為「其他指定用途」地帶（0.16 公頃）。「休憩用地」地帶（約 1.5 公頃）主要涵蓋了銀線灣和碧沙灣泳灘。
- 6.7 「綠化地帶」（約 35.5 公頃）是防止發展侵佔陡峭山坡和草木茂密的地區，從而加強保護自然景觀、保存鄉郊地區的特色。這些土地亦可作為路旁美化市容地帶，發揮緩衝作用。「自然保育區」地帶（約 216.7 公頃）旨

在保護郊野公園地區內及毗連的地區、易受破壞的自然系統和原始林地，使免受發展破壞。「海岸保護區」地帶（約 22.4 公頃）可保存天然海岸線、海岸特徵和海岸生態；及保護優美的天然風貌。根據一般推定，上述的三種地帶皆不宜進行發展。

6.8 「郊野公園」地帶（約 45.3 公頃）涵蓋憲報公布的清水灣郊野公園的土地。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（下稱「城規會」）批准。

6.9 在該圖附帶的《說明書》中的第 9 段，詳細載列了各個土地用途建議（附錄 III）。

7. 更新《法定圖則註釋總表》

本處借此機會，將城規會於 2003 年通過採納的《法定圖則註釋總表》修訂本，加入在該圖的《註釋》中（附錄 II）。有關修訂的主要目的，在於使土地和建築物的用途更具彈性，例如小型屋宇的建築物高度限制可透過向城規會申請而略為放寬，以及把更多不會對規劃造成重大影響的用途或發展，列為有當然權利進行的用途或發展。本處還把各個土地用途地帶的規劃意向，加入《註釋》內，使其成為該圖的一部分，讓公眾更加了解和確切知道各個土地用途地帶的規劃意向。上述修訂項目主要屬技術上的修訂。其實，本處亦已在過往討論其他分區計劃大綱草圖時，向議員簡介因應《法定圖則註釋總表》所作出的修訂。

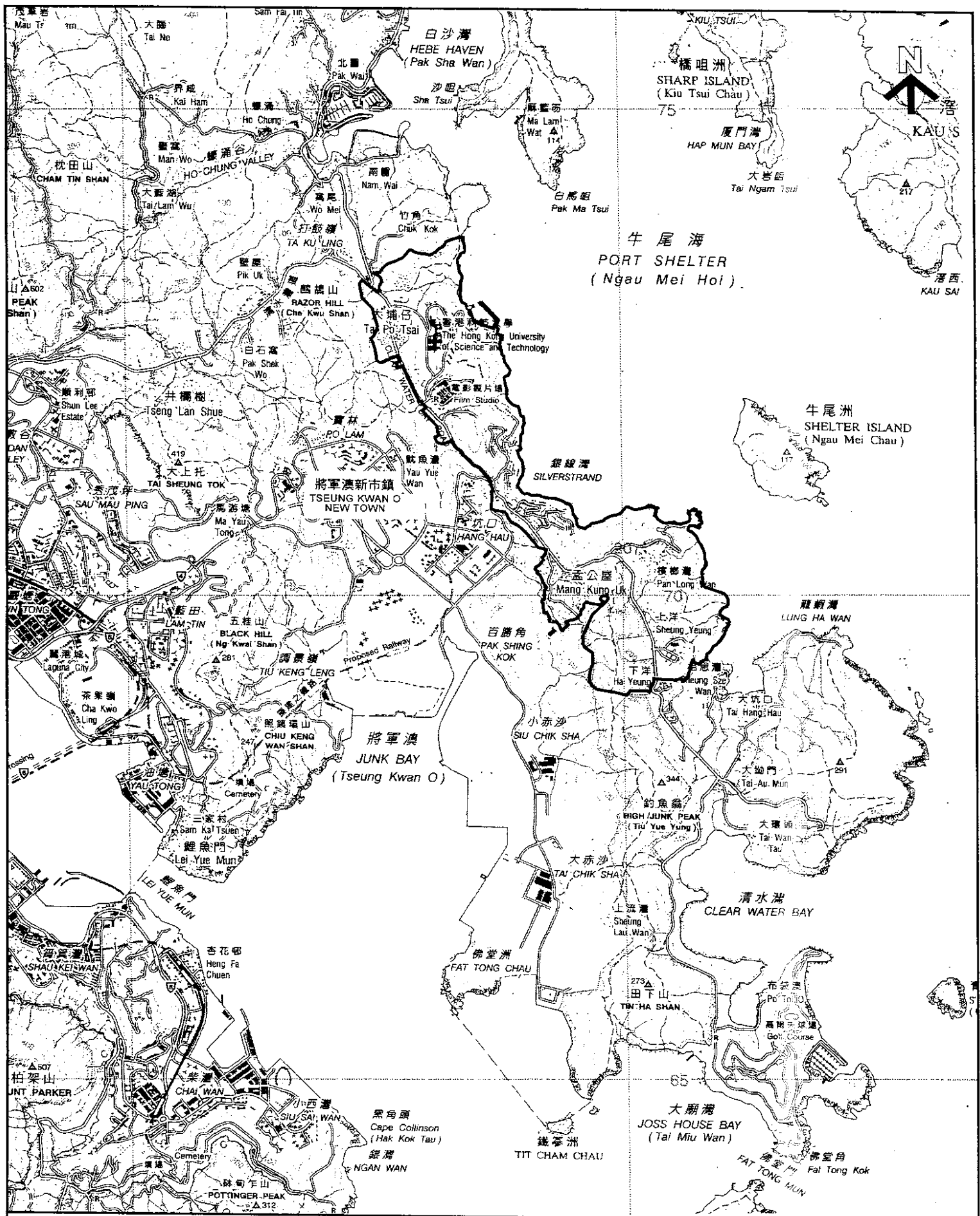
8. 諮詢

城規會會先考慮各議員及鄉事委員會提出的意見，然後才會把該圖展示以供公眾查閱。

9. 附件

- 圖一 清水灣半島北位置圖
- 附錄 I 《清水灣半島北分區計劃大綱草圖
編號 S/SK-CWBN/B》
- 附錄 II 《清水灣半島北分區計劃大綱草圖
編號 S/SK-CWBN/B》的《註釋》
- 附錄 III 《清水灣半島北分區計劃大綱草圖
編號 S/SK-CWBN/B》的《說明書》

規劃署
西貢規劃處
二零零四年十一月



圖例 NOTATION


 分區計劃大綱圖界線
 BOUNDARY OF OUTLINE
 ZONING PLAN

2004年11月15日擬備的摘要圖

清水灣半島北位置圖
 LOCATION OF CLEAR WATER BAY
 PENINSULA NORTH

SCALE 1:5 000
 METRES 1000 0 1000 2000 METRES

規劃署 區貢規劃處
 SAI KUNG
 DISTRICT PLANNING OFFICE
 PLANNING DEPARTMENT



圖一
 PLAN 1

清水灣半島北分區計劃大綱草圖編號 S/SK-CWBN/B

(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，如在緊接有關發展審批地區草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，以及亦在發展審批地區草圖的涵蓋範圍內的用途或發展，除非是圖則所經常准許者，否則在有關發展審批地區草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」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(即在有關發展審批地區草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」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：

道路及路旁車位。

(11) (a) 在「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」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、有關政府土地契約條款及任何其他政府規定(如適用者)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)第三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。

土地用途表

	<u>頁次</u>
商業	1
綜合發展區	3
住宅(丙類)	7
鄉村式發展	9
政府、機構或社區	11
休憩用地	13
其他指定用途	14
綠化地帶	15
自然保育區	17
海岸保護區	18
郊野公園	19

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) 在指定為「商業(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／或重建計劃的最大總樓面面積超過 1 023 平方米，以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。

(請看下頁)

商業(續)

備註(續)

- (b) 在指定為「商業(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／或重建計劃的最大總樓面面積超過 1 764 平方米，以及最高建築物高度超過兩層開敞式停車間上加兩層，或超過在有關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。
- (c) 為施行上文(a)及(b)段而計算最大總樓面面積時，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。
- (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)段所述的總樓面面積及建築物高度限制。

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
	播音室、電視製作室及／或電影製作室
	食肆
	教育機構
	分層樓宇
	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)
	資訊科技及電訊業
	機構用途(未另有列明者)
	街市
	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)
	宗教機構
	住宿機構
	研究所、設計及發展中心
	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(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) 區內的美化環境建議和城市設計建議；
 - (vi) 區內的美化環境和保護樹木建議；
 - (vii) 詳細的建築發展進度表和分期施工詳情；
 - (viii) 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；
 - (ix) 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；
 - (x) 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
 - (xi) 城市規劃委員會要求的其他資料。

(請看下頁)

綜合發展區(續)

備註(續)

- (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) 在指定為「綜合發展區(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／或重建計劃的地積比率／上蓋面積和建築物高度超過下列規限，或超過有關發展審批地區草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：

支區	最高地積比率		最大上蓋面積	最高建築物高度 (不包括地庫)	
	住用部分	非住用部分		層數	建築物高度(米)
區(a)	1.47	0.03	40%	8	24
區(b)				6	18

- (d) 在指定為「綜合發展區(2)」的土地範圍內，任何新發展或重建計劃，不得引致整個發展或重建計劃的地積比率／總樓面面積、上蓋面積和建築物高度超過下列規限，或超過現有住用建築物的地積比率／總樓面面積、上蓋面積和高度，兩者中以數目較大者為準。任何現有建築物(下文(e)段適用的在有關發展審批地區草圖的公告在憲報首次刊登該日已經存在的建築物除外)的加建、改動及／或修改，不得引致整個發展計劃的地積比率／總樓面面積、上蓋面積和建築物高度超過下列規限，或超過現有建築物的地積比率／總樓面面積、上蓋面積和高度，兩者中以數目較大者為準。

支區	最大總樓面面積 (平方米)		最大地積比率		最大上蓋面積	最高建築物高度 (不包括地庫)	
	住用部分	非住用部分	住用部分	非住用部分		層數	建築物高度(米)
區(a)(i)	不適用		1.5	不適用	35%	8	24
區(a)(ii)						6	18
區(a)(iii)						3	9
區(b)	不適用	23 720	不適用			5	22
區(c)	4 000		不適用			4	12

(請看下頁)

綜合發展區(續)

備註(續)

- (e) 在指定為「綜合發展區(2)」的土地範圍內，任何在有關發展審批地區草圖的公告在憲報首次刊登該日已經存在的現有建築物的加建、改動及／或修改，不得引致整個發展計劃的地積比率／總樓面面積、上蓋面積和建築物高度超過該建築物的地積比率／總樓面面積、上蓋面積和高度。
- (f) 為施行上文(c)、(d)及(e)段而計算最高地積比率／最大總樓面面積／最大上蓋面積時，任何純粹建造或擬用作停車位、上落客貨車位、機房、管理員辦事處和管理員宿舍，或設置供住用建築物或建築物的住用部分的全部擁有人或佔用人使用的康樂設施的樓面空間，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。
- (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)及(d)段的地積比率／總樓面面積、上蓋面積及建築物高度限制。

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	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 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) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率、最大上蓋面積及最高建築物高度超出下列規限，或超過有關發展審批地區草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。

<u>支區</u>	<u>最高地積比率</u>	<u>最大上蓋面積</u>	<u>層數</u>	<u>建築物高度</u>
住宅(丙類 1)	1	50%	三層(包括開敞式停車間)	9 米
住宅(丙類 2)	0.75	37.5%	三層(包括開敞式停車間)	9 米
住宅(丙類 3)	0.6	30%	三層(包括開敞式停車間)	9 米
住宅(丙類 4)	0.5	25%	三層(包括開敞式停車間)	9 米
住宅(丙類 5)	0.4	20%	三層(包括開敞式停車間)	9 米
住宅(丙類 6)	0.3	20%	三層(包括開敞式停車間)	9 米
住宅(丙類 7)	0.2	20%	三層(包括開敞式停車間)	9 米
住宅(丙類 8)	0.4	20%	三層(包括開敞式停車間)	9.55 米
住宅(丙類 9)	0.4	20%	三層(包括開敞式停車間)	16.7 米

- (b) 為施行上文(a)段而計算有關最高地積比率／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、管理員辦事處和管理員宿舍，或設置供住用建築物或建築物的住用部分的全部擁有人或佔用人使用的康樂設施的樓面空間，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／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)# 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) 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)，或超過有關發展審批地區草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 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 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／或重建計劃的建築物高度超過下列各支區的規限，或超過在發展審批地區草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。

<u>支區</u>	<u>層數</u>	<u>建築物高度</u>
政府／機構或社區(1)區(a)	14 層	-
政府／機構或社區(1)區(b)	8 層	-
政府／機構或社區(1)區(c)	6 層	-
政府／機構或社區(2)	-	30 米
政府／機構或社區(3)	-	18 米
政府／機構或社區(4)	-	7.62 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)段所述的建築物高度限制。

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 公廁設施 休憩處	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「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之用，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) 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

在有關發展審批地區草圖的公告在憲報首次刊登該日或以後，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)，而進行或繼續進行任何填土／填塘或挖土工程。

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	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發展審批地區草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) 在有關發展審批地區草圖的公告在憲報首次刊登該日或以後，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(保養及修葺工程除外)，而進行或繼續進行任何填土／填塘或挖土工程。

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) 燒烤地點 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 政府用途 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

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發展審批地區草圖的公告在憲報首次刊登該日已經存在的屋宇的積比率、上蓋面積和建築物高度。

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。

清水灣半島北分區計劃大綱草圖編號 S/SK-CWBN/B

說明書

說明書

目錄	頁次
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》	2
5. 規劃區	2
6. 人口	3
7. 發展機會及限制	3
8. 整體規劃意向	5
9. 土地用途地帶	
9.1 商業	5
9.2 綜合發展區	5
9.3 住宅(丙類)	8
9.4 鄉村式發展	10
9.5 政府、機構或社區	11
9.6 休憩用地	12
9.7 其他指定用途	12
9.8 綠化地帶	13
9.9 自然保育區	13
9.10 海岸保護區	13
9.11 郊野公園	14
10. 交通	14
11. 公用設施	15
12. 文化遺產	16
13. 規劃的實施	16
14. 規劃管制	16

清水灣半島北分區計劃大綱草圖編號 S/SK-CWBN/B

(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《清水灣半島北分區計劃大綱草圖編號 S/SK-CWBN/B》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 清水灣半島北分區計劃大綱圖所涵蓋的土地，先前曾納入《清水灣半島北發展審批地區草圖編號 DPA/SK-CWBN/1》的範圍內。二零零二年三月二十二日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條，展示《清水灣半島北發展審批地區草圖編號 DPA/SK-CWBN/1》，以供公眾查閱。在草圖展示期間，城規會共接獲 16 份有效的反對。城規會對這些反對給予初步考慮和進一步考慮後，決定針對其中一份反對的部分而建議對該發展審批地區草圖作出修訂。
- 2.2 二零零三年四月一日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准清水灣半島北發展審批地區草圖；該草圖在核准後重新編號為 DPA/SK-CWBN/2。二零零三年四月十一日，《清水灣半島北發展審批地區核准圖編號 DPA/SK-CWBN/2》根據條例第 9(5)條展示，以供公眾查閱。
- 2.3 依據條例第 20(5)條，清水灣半島北發展審批地區圖的有效期只有三年。二零零四年三月十九日，房屋及規劃地政局局長行使行政長官授予的權力，根據條例第 3(1)(a)條，指示城規會為清水灣半島北地區擬備分區計劃大綱圖。
- 2.4 二零零 年 月 日，城規會根據條例第 5 條展示《清水灣半島北分區計劃大綱草圖編號 S/SK-CWBN/1》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。

3. 擬備該圖的目的

- 3.1 該圖旨在顯示清水灣半島北地區內的概括土地用途地帶，以便把該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，各個土地用途地帶的界線，可能需要略為修改。

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」）位於將軍澳新市鎮東面毗鄰的土地，總面積約 498 公頃。鷓鴣山和上洋山的陡峭山坡，把該區與將軍澳新市鎮分隔開來。該區東面濱臨牛尾海，北面、西面和南面以樹木茂密的陡峭山坡為界。該區北部為大埔仔、銀線灣和坑口永隆路一帶地區，主要建有村屋和低層住宅羣。香港科技大學是該區唯一的大型發展。該區南部涵蓋孟公屋、檳榔灣和上洋，普遍富有鄉郊和天然風貌，有一些鄉村零星散布在山麓和山谷底部。該圖亦涵蓋清水灣郊野公園的一小部分。
- 5.2 該區的住宅一般具低層低密度的特色。當局的規劃意向是要保持該區為高尚住宅區，以及避免令清水灣道和其他基礎設施負荷過重。銀線灣和坑口永隆路一帶地區是兩個主要高尚住宅區，清水灣道、亞公灣路和栢濤徑一帶也零星散布着一些住宅。

6. 人口

根據二零零一年人口普查的資料，該區人口約為 8 100 人，主要聚居於銀線灣和一些認可鄉村的住宅區。預計該區的規劃人口(不包括在香港科技大學住宿的人士)，將增加至約 18 600 人。

7. 發展機會及限制

7.1 發展機會

7.1.1 自然保育潛力

該區(包括納入清水灣郊野公園範圍的土地)有多塊面積廣闊並值得保護的天然林地。這些林地對附近地區的發展起着均衡作用，並提供土地作配合環境的康樂用途。

7.1.2 康樂發展潛力

該區綿延秀麗的海岸線及郊野公園地區，甚具潛力發展為水上和陸上康樂活動區。銀線灣是西貢其中一個廣受歡迎的憲報公布泳灘，而其他非憲報公布的海灘，亦是進行多種水上活動的熱門地點，尤以五塊田附近的小棕林海灘為然，該處是初學潛水者的練習場地，亦是香港風帆訓練協會訓練中心的所在地。至於清水灣郊野公園及附近的鄉郊地區，則主要用作類似遠足等陸上康樂活動。

7.1.3 低層低密度住宅發展潛力

該區濱臨綿延的海岸線，背靠優美俊秀的山巒，極具潛力發展高尚住宅。然而，為保存從該區不同地點瞭望的景觀，配合附近地區的鄉郊景色，以及避免令清水灣道有限的交通容量及其他基建設施負荷過重，該區的住宅發展必須屬於低層低密度類型。

7.2 發展限制

7.2.1 連接道路

由該區通往東九龍、將軍澳新市鎮及西貢市的清水灣道，只是一條雙線不分隔車路，其設計的容量實無法應付因未經規劃的住宅發展而大增的交通流量。至於

其他區內的道路，大部分均不符合標準。這些道路狹窄而且蜿蜒彎曲，有需要進行大規模改善工程。然而，由於這些道路當中有一些是私家路（例如在銀線灣的一些道路），日後要為這些道路進行改善，將會遇到困難。

7.2.2 有限的配套基礎設施

除銀線灣與毗鄰邵氏片場的地區已設置公共污水處理設施外，該圖涵蓋的大部分地區仍未有這類設施。傳統鄉村一般採用的化糞池及滲水井，只能應付個別零星散布用地的需求。這些設施一旦出現滲漏和溢流的情況，更可能污染當地的排水渠及河道。大型住宅發展須依靠本身的綜合污水處理設施。已規劃的公共污水處理系統，只會為碧水新村、大埔仔村、沿清水灣道毗鄰邵氏片場的一些發展地區、銀線灣區及孟公屋提供服務。

7.2.3 政府、機構及社區設施供應

該區現時某些政府、機構及社區設施，例如小學及中學學額、兒童及青年中心、日間託兒所、老人中心及室內康樂中心，並不足以應付該區規劃人口的需求。該區在政府、機構及社區設施方面的短缺，預計會由將軍澳新市鎮補足。

7.2.4 土方方面

在該圖涵蓋的未發展土地中，有很大的範圍是陡峭的天然山坡。為確保日後在這些地區進行發展的安全，凡擬於這些地區興建任何建築物者，均須進行潛在天然山坡災害評估。鑑於土地因素，在陡峭斜坡（例如香港科技大學北部及南部的斜坡）毗鄰土地進行發展的申請，可能不獲接納。

7.2.5 墓地

位於大埔仔、五塊田、孟公屋及上洋的五塊指定的原居村民墓地，不適合作任何發展。

8. 整體規劃意向

- 8.1 該區的整體規劃意向，是透過保護自然景觀、地形特徵和生態易受破壞地區，免受發展侵佔，從而保育原始林地、長長的天然海岸線和鄉郊風貌。
- 8.2 該區的另一個規劃意向，是透過規定住宅發展只可在發展完備的地區進行，並規定這些發展不得超過現有和既定的密度，以保存該區低層低密度這個主要發展特色，以及避免令該區有限的基礎設施負荷過重。此外，該區扮演提供教育和康樂用地的重要角色，以應付本港在這兩方面的需要。該圖已劃定多個合適地點作這類用途。
- 8.3 鑑於原居民具興建小型屋宇的傳統權利，該圖已預留足夠土地，供在區內進行鄉村發展。該圖預算把這類發展集中在現有鄉村四周，使發展模式較具規律，而在土地運用和基礎設施的提供方面，較具經濟效益。

9. 土地用途地帶

9.1 商業：總面積 0.27 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。
- 9.1.2 銀線灣停車場附近的現有商場已劃為「商業(1)」地帶，而清水灣道與銀岬路交界的現有商場則已劃為「商業(2)」地帶。為了保留附近地區的低層低密度發展特色，這個地帶內的發展，均須符合總樓面面積和建築物高度規限。這些規限是根據契約的規定和這兩個商場的現有規模而制定的，並已在該圖的《註釋》訂明。
- 9.1.3 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《註釋》所述的總樓面面積及建築物高度的限制；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 綜合發展區：總面積 14.53 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。鄰接大埔仔村東面的一塊土地和邵氏片場現址已納入這個地帶。這兩塊土地必須以綜合模式發展，俾使這兩塊土地上的發展能與附近地區的環境配合，並避免令基礎設施負荷過重。

- 9.2.2 大埔仔的「綜合發展區(1)」用地佔地約 6.68 公頃。在這塊用地進行的發展計劃，其住用部分的最高地積比率為 1.47 倍，非住用部分的最高地積比率為 0.03 倍，最大上蓋面積為 40%。為了營造建築物按其高度階梯式排列的外觀(即越接近用地邊緣的建築物越矮)，以及避免造成不良視覺影響，「綜合發展區(1)」用地劃分為兩個小區，而每個小區有不同的高度限制。區(a)位於這塊用地的中部，這小區的最高建築物高度限定為八層(24 米)(不包括地庫)，以避免建築物的高度超越用以分隔這項發展與香港科技大學的山丘。為了營造較別致的輪廓線，建築物應高矮有致。此外，建築羣之間應設有觀景廊。區(b)位於這塊用地的北部和西部，分別鄰接大學路和清水灣道，這小區的最高建築物高度限定為六層(18 米)(不包括地庫)，以減輕道路旁建築物造成的視覺影響。
- 9.2.3 根據擬議的發展進度，上述發展計劃將會分兩個階段實施。然而，第二階段發展的人口入住時間，須配合清水灣道改善計劃和該區的供水系統改善計劃的進度。
- 9.2.4 「綜合發展區(2)」用地是供重建邵氏片場之用。片場內的電視和電影製作室已計劃遷移，因此，這塊用地具潛力進行重建，以發展低密度住宅用途。重建計劃包括在清水灣半島北地區闢設一所地區服務中心。
- 9.2.5 這塊用地佔地約 7.85 公頃，劃分為三個小區，每個小區的土地用途都不同。區(a)包括邵氏別墅和預算用作發展私人住宅的地區，其住用部分的整體地積比率為 1.5 倍。區(b)是預算作商業用途，範圍包括附有停車設施的現有商業樓宇邵氏大廈，以及一幢擬建的零售大樓。其最大整體總樓面面積限定為 23 720 平方米。這個小區應包括一間幼稚園，以應付居民的需要。區(c)是作住宿機構用途，其最大總樓面面積為 4 000 平方米。住宿機構大樓預算用作由中央管理

的宿舍。邵氏片場重建計劃的最大總上蓋面積為35%。

- 9.2.6 在這塊用地興建的建築物，須按其高度階梯式排列。位於用地的中央部分的建築物高度最高，而越接近海岸和用地邊緣的建築物會越矮。在位於西面和北面的區(a)(i)興建的建築物，其最高建築物高度為限定為八層(24米)(不包括地庫)。在位於東面和南面邊緣地帶的區(a)(ii)興建的建築物，其最高建築物高度限定為六層(18米)(不包括地庫)。至於現時位於區(a)(iii)的邵氏別墅，其最高建築物高度限定為三層(9米)(不包括地庫)。為了減低視覺影響，在區(a)內位於用地邊緣位置較顯眼的平台和接近用地東南面的天然山岐，以及沿清水灣道的路旁地帶，應採用較低的建築物高度。此外，重建計劃建議在位於西緣的區(b)興建的零售大樓，其最高建築物高度限定為五層(22米)(不包括地庫)。建議在區(c)興建的住宿機構，其最高建築物高度限定為四層(12米)(不包括地庫)。
- 9.2.7 為對用地的日後發展作出指引，城規會已於二零零三年九月十九日通過規劃大綱，載列規劃規範、旨在融合有關發展與市郊地區特色的特別設計要求，以及在有關發展與毗鄰的銀灣花園之間闢設休憩用地以作緩衝區的規定。
- 9.2.8 上述發展計劃將會分階段實施，實施時間應配合清水灣道改善工程和該區的供水系統改善工程的進度。
- 9.2.9 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、上蓋面積及建築物高度限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。
- 9.2.10 依據條例第4A(1)條，這個地帶內的任何發展／重建計劃，必須根據條例第16條的規定提出規劃申請，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，連同園景設計總圖、有關評估報告和該圖的《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，並應確保發展／重建計劃的性質和規模能與四周的自然及鄉郊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不良影

響。依據條例第 4A(3)條，核准總綱發展藍圖的複本應存放在土地註冊處，以供公眾查閱。

9.3 住宅(丙類)：總面積 37.12 公頃

9.3.1 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，如向城市規劃委員會提出申請，或會獲得批准。按照現有和已承諾進行的住宅發展計劃的發展規範，這個地帶劃分為九個小區：

- (a) 「住宅(丙類)1」－在這個小區內進行的住宅發展計劃，最高地積比率為一倍、最大上蓋面積為 50%，以及建築物高度不得超過九米及三層包括開敞式停車間。

這個小區主要涵蓋沿清水灣道旁，位於邵氏片場附近及以西的多塊住宅用地、栢濤徑以北和碧沙路末端的住宅用地。

- (b) 「住宅(丙類)2」－在這個小區內進行的住宅發展計劃，最高地積比率為 0.75 倍、最大上蓋面積為 37.5%，以及建築物高度不得超過九米及三層包括開敞式停車間。

這個小區主要涵蓋沿銀線灣道旁，位於銀線灣停車場附近的多塊住宅用地，以及銀臺路旁的一塊住宅用地。

- (c) 「住宅(丙類)3」－在這個小區內進行的住宅發展計劃，最高地積比率為 0.6 倍、最大上蓋面積為 30%，以及建築物高度不得超過九米及三層包括開敞式停車間。

這個小區內的現有住宅用地主要位於銀岬路、碧沙路和坑口永隆路一帶。另一塊擬議住宅用地鄰接香港科技大學的南面，亦屬於這個小區範圍內。

- (d) 「住宅(丙類)4」－在這個小區內進行的住宅發展計劃，最高地積比率為 0.5 倍、最大上蓋面積為 25%，以及建築物高度不得超過九米及三層包括開敞式停車間。

這個小區內的住宅用地主要位於銀岬路一帶，以及零星分布在整條清水灣道兩旁。

- (e) 「住宅(丙類)5」－在這個小區內進行的住宅發展計劃，最高地積比率為 0.4 倍、最大上蓋面積為 20%，以及建築物高度不得超過九米及三層包括開敞式停車間。

這個小區內的現有住宅用地包括亞公灣路和銀臺路一帶的住宅用地。碧沙路附近亦有一塊擬議住宅用地。

- (f) 「住宅(丙類)6」－在這個小區內進行的住宅發展計劃，最高地積比率為 0.3 倍、最大上蓋面積為 20%，以及建築物高度不得超過九米及三層包括開敞式停車間。

這個小區內的現有住宅用地，主要位於銀巒路和銀臺路一帶。

- (g) 「住宅(丙類)7」－在這個小區內進行的住宅發展計劃，最高地積比率為 0.2 倍、最大上蓋面積為 20%，以及建築物高度不得超過九米及三層包括開敞式停車間。

這個小區內的現有住宅用地主要位於銀臺路一帶。

- (h) 「住宅(丙類)8」－擬在這個小區進行的唯一一項住宅發展計劃，是在銀巒路第 224 約地段第 336 號興建別墅和半獨立式建築物。這項住宅發展計劃的最高地積比率為 0.4 倍、最大上蓋面積為 20%，以及建築物高度不得超過 9.55 米及三層包括開敞式停車間。這個高度限制是確保從銀巒路這條斜路向外望的視線不會受到遮擋。

- (i) 「住宅(丙類)9」－這個小區內的唯一一項住宅發展，是位於栢濤徑的栢濤灣。栢濤灣提供獨立洋房和分層樓宇。這項住宅發展計劃的最高地積比率為 0.4 倍、最大上蓋面積為 20%，以及建築物高度不得超過 16.7 米及五層包括開敞式停車間。

- 9.3.2 上述各小區的發展限制主要反映區內現有特色及發展密度。訂立這些限制亦是為了保存現有特色，使各項發展的密度與附近天然環境及鄉郊特色充分協調，以及避免使該區有限的基礎設施(特別是該區的交通網絡)負荷過重。
- 9.3.3 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、上蓋面積及建築物高度限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。
- 9.3.4 然而，有一點務請注意，一些散布於現有私人住宅地段外的土地，儘管亦屬這個用途地帶，卻可能並不適宜作住宅發展。這些土地是否適宜發展或與毗連地段合併發展，須於土地行政階段按其景觀及美化市容價值、交通暢達程度，以及有關發展在土力、環境、基建及交通方面所帶來的影響，作出個別評估。

9.4 鄉村式發展：總面積 39.48 公頃

- 9.4.1 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，如向城市規劃委員會申請許可，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 城規會在劃定「鄉村式發展」地帶的界線時，已顧及現有鄉村範圍、估計小型屋宇需求量、區內地形、緊急車輛通道和其他環境限制。地形崎嶇、草木茂盛的地方、河道及墓地，均沒有劃入此地帶內。此外，這個地帶內已預留足夠土地，以應付直至二零一三年的預計小型屋宇需求。然而，「鄉村式發展」地帶內的部分土地毗鄰陡峭的天然山坡，故可能受到天然山坡

災害影響。當局可能會要求在這些地區發展小型屋宇的人士進行天然山坡災害研究，以及採取所需的消滅災害措施。

9.4.4 這個地帶包括該區四條認可鄉村，即大埔仔、孟公屋、檳榔灣(包括五塊田)和上洋，以及適宜上述鄉村作擴展之用的土地。位於該區北面，並非認可鄉村的碧水新村，亦已劃為這個地帶，以保留現有的鄉村特色。

9.5 政府、機構或社區：總面積 67.04 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 為了保留現有和擬議發展規模，以確保這類發展與四周自然景觀和特色互相協調，這個地帶細分為四個小區，而每個小區的最高建築物高度均有所不同。在納入這個地帶的土地範圍內，任何發展或重建計劃的建築物高度，不應超過該圖《註釋》列明的最高建築物高度或現有建築物／構築物的高度，兩者中以數目較大者為準。

9.5.3 該區佔地最廣的現有政府、機構或社區用途是香港科技大學和附屬員工宿舍，已納入「政府、機構或社區(1)」小區內。現有主要校園北面核心部分，其最高建築物高度限定為 14 層，或現有建築物的高度。東岸、南面和東南高地現有／計劃發展的主要校園，其最高建築物高度限定為八層，或現有建築物的高度。香港科技大學的主要校園涵蓋面積廣闊的山丘地區，俯瞰牛尾海。為了營造建築物按其高度階梯式排列的外觀，位於顯眼的平台和沿岸地區的建築物應較矮。清水灣道與大學路交界處附近的現有員工宿舍，其最高建築物高度限定為六層，或現有建築物的高度。香港科技大學的建築物高度規限，大致反映現有建築物高度和契約的規限。對建築物高度實施的管制亦是以根據契約規定而擬備的總綱發展藍圖為依據。

9.5.4 在大埔仔村以南擬用作興建坑口消防局的土地，已劃為「政府、機構或社區(2)」地帶，最高建築物高度為 30 米，或現有建築物的高度。

9.5.5 劃為「政府、機構或社區(3)」地帶的現有政府、機構或社區用途，其最高建築物高度限定為 18 米，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。這個地帶內的教育設施包括位於銀影路的清水灣學校、位於栢濤徑的三育中學和香港三育書院，以及設於小棕林海灘的香港風帆訓練協會訓練中心。「政府、機構或社區(3)」地帶內的其他現有發展包括清水灣道與西貢公路交界處附近的電話機樓、栢濤徑的電視發送及接收中心，以及兩間宗教機構(銀線灣的宗座外方傳教會和上洋的佛寺)。

9.5.6 「政府、機構或社區(4)」地帶的最高建築物高度為 7.62 米。這個地帶內的政府用途，包括在「牛尾海污水收集整體計劃研究」第一階段和第二階段的五個政府污水抽水站，其中三個位於銀線灣區，餘下兩個則分別位於邵氏片場附近和孟公屋。這個地帶亦包括擬在碧沙路和孟公屋興建的政府垃圾收集站。這個小區內的現有政府、機構或社區用途包括位於栢濤徑的基督教復臨安息日會的機構宿舍和碧沙路抽水站。

9.5.7 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。

9.6 休憩用地：總面積 1.53 公頃

9.6.1 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。

9.6.2 劃為這個地帶的土地包括憲報公布的泳灘銀線灣、大埔仔足球場、碧沙灣海濱長廊、位於清水灣道與銀岬路交界處的商場附近的休憩處，以及邵氏片場附近的兩塊擬議休憩用地。

9.7 其他指定用途：總面積 0.16 公頃

此地帶的規劃意向，是提供土地作加油站之用，以配合社區的需要。該區唯一一塊「其他指定用途」用地，是現有邵氏片場以西的加油站用地。這塊用地內亦設有石油氣加氣設施。

9.8 綠化地帶：總面積 35.54 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。城規會將會參照其所頒布的有關指引，按個別情況考慮每份發展建議。

9.8.2 在劃為「綠化地帶」的土地當中，最大的是覆蓋大埔仔村東面和南面長滿樹木的山坡和山麓的一塊土地。這塊土地是香港科技大學與其他發展之間的緩衝地帶。其他劃為這個地帶的土地包括多個位於銀線灣、孟公屋、檳榔灣(包括五塊田)和上洋的草木茂生地。這些土地中有些亦可作為路旁美化市容地帶，在發展地點與道路之間發揮緩衝作用。

9.9 自然保育區：總面積 216.66 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 西貢腹地北部和南部以一座大致原始的山脈為分水嶺。竹角以南和白水碗以西的陡峭山坡屬於這座山脈的一部分。該區的天然景觀資源應受保護。此外，銀線灣北面和南面草木茂密的陡峭山坡繞富天然風貌，值得保育。

9.9.3 檳榔灣(包括五塊田)的原始林地，以及檳榔灣和孟公屋的風水林亦值得保育。

9.10 海岸保護區：總面積 22.43 公頃

9.10.1 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。

9.10.2 該區的海岸線展示多種海岸特徵，包括陸岬、懸崖、突岩、沙灘、沙頸岬、洞穴和小灣，都是獨特的天然資產，部分並甚具景觀價值。這個地帶包括白水碗和銀線灣附近的天然海岸地帶，以及由碧沙灣海灘附近的陸岬延伸至相思灣的岩岸和海灣。

9.10.3 爲了保存天然海岸線的生態和風貌，這個地帶內不准進行新的住宅發展，而任何屋宇的重建計劃，都必須先取得城規會的許可。

9.11 郊野公園：總面積 45.33 公頃

9.11.1 「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，但無須經城市規劃委員會批准。

9.11.2 這個地帶的界線與憲報公布的清水灣郊野公園的界線相同。這個地帶包括該區南端草木茂密的山坡。郊野公園範圍內有爲遊客提供的教育和康樂設施、郊遊地點、樹木研習徑和家樂徑。

10. 交通

10.1 道路網

10.1.1 現時，該區的交通依賴清水灣道這條主要幹路。由該區前往北面的西貢，須經清水灣道再取道西貢公路；由該區前往西面的將軍澳，則須經清水灣道再取道坑口路。

10.1.2 政府計劃把現有清水灣道由雙線不分隔車路擴闊爲標準雙程雙線分隔車路。擴闊工程會分兩期進行。第一期工程名爲「毗鄰大埔仔村的清水灣道擴闊工程」，將會改善北面的大學路路口與大埔仔村以南之間一段長約 600 米的行車道。第二期工程名爲「介乎大埔仔至坑口路的清水灣道擴闊工程」，將會改善大埔仔村以南與坑口路路口之間一段長約 1.6 公里的行車道。

10.1.3 鑑於環境持續轉變，以及有更多最新的交通數字可供參考，有關政府部門已在積極檢討該區多個道路改善計劃(包括清水灣道的改善計劃)的需要及進度。

10.1.4 爲了改善區內交通，該區亦有進行其他小型的道路工程。鄉郊規劃及改善策略工程「孟公屋 - 鄉村通路改善工程」已經展開，並預計可於二零零五年年中完成。該區亦已預留土地，供改善路口和區內通道之用。

10.2 公共交通設施

該區的公共交通設施，包括經清水灣道來往西貢市、將軍澳新市鎮與東九龍的專利巴士和小型巴士。此外，該區很多地方都可乘的士直達。

11. 公用設施

11.1 污水處理

11.1.1 銀線灣及邵氏片場的毗鄰地區，現時已有公共污水處理設施。至於那些仍未有這類設施的地區，區內的傳統鄉村普遍採用化糞池及滲水井，而大型住宅發展則裝置公用化糞池及私人污水處理設施。

11.1.2 「牛尾海污水收集整體計劃」的各個階段工程爲該區提供污水收集設施。第一階段工程爲銀線灣和毗連邵氏片場的地區提供污水收集設施，現已大致完成。當局現正因應可供運用的公共資源，而對孟公屋、大埔仔及碧水新村的污水收集系統工程進行檢討。至於一些打算日後進行的污水收集系統工程，包括檳榔灣、五塊田和上洋的改善工程，當局將會在新發展策略擬備後加以考慮。

11.2 供水

該區大部分地區有食水供應，由大埔仔食水配水庫負責供水。這個配水庫和相關水務設施的容量可能需要增加，以應付該區在全面發展後，已規劃人口增加而衍生的需要。當局現正研究在將軍澳新市鎮的範圍內興建大埔仔食水配水庫的擴建部分。該區並無沖廁用的海水供應，但已敷設專供沖廁的臨時淡水管。

11.3 電力、電話及煤氣

該區有電力和煤氣供應。地區輸電纜主要為掛在柱上的架空電纜。該區現時設有完善的電話網絡。

12. 文化遺產

該區有一些具歷史和考古價值的建築物／鄉村／地點，包括白水碗的考古遺址、其校舍已列為三級歷史建築物的香港三育書院和三育中學，以及多條歷史悠久的鄉村，例如大埔仔、孟公屋(包括陳屋村、洪屋村、澳門村和圍心村)、檳榔灣、五塊田和上洋。這些地點及其背景值得保存。任何會影響這些地點和其附近環境的發展或重建計劃，應盡早徵詢康樂及文化事務署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，以便在該區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根據。

13.2 目前，該區未有興建基礎設施的整體計劃。基礎設施會視乎資源充足與否而逐步興建，可能需要一段長時間才能全部落成。政府部門和私營機構，均會參與其事。

13.3 道路、公用事業設施裝置和公共工程計劃，將會視乎工程的緩急先後和資源是否充足，而透過工務計劃、鄉郊公共工程計劃、西貢牛尾海污水收集整體計劃及地區性小工程改善計劃予以實施。私人發展主要透過私人發展商主動按該圖顯示的劃定用途，發展或重建其物業，但有關發展計劃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 在緊接有關發展審批地區草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。凡有助改善或改良區內環境的改動及／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，其中可能包括該區的政府內部圖則和城規會頒布的指引。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。
- 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，所有在二零零二年三月二十二日或以後在清水灣半島北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，均可能受當局引用條例規定的強制執行程序處理。