

西貢區的規劃事宜

- 《蠔涌分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-HC/9》擬議修訂項目
- 《清水灣半島北分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-CWBN/4》擬議修訂項目
- 《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/B》

1. 目的

本文件旨在徵詢西貢區議員對標題三張分區計劃大綱圖的意見。

2. 展示蠔涌分區計劃大綱草圖(附件 I)和清水灣半島北分區計劃大綱草圖(附件 II)

由二零一三年五月十日起，城市規劃委員會(下稱「城規會」)會根據城市規劃條例(下稱「條例」)第 5 條展示《蠔涌分區計劃大綱草圖編號 S/SK-HC/9A》(刊憲後其編號將改為 S/SK-HC/10)和《清水灣半島北分區計劃大綱草圖編號 S/SK-CWBN/4》(刊憲後其編號將改為 S/SK-CWBN/5)，以供公眾查閱，展示期為兩個月，至二零一三年七月十日止。如欲就該草圖作出申述，可於該兩份草圖的展示期內以書面直接向城規會提出。城規會的地址及網址如下：

地址： 香港北角渣華道 333 號
北角政府合署 15 樓
城市規劃委員會秘書處

網址： tpbpd@pland.gov.hk

3. 諮詢《白腊分區計劃大綱草圖》(附件 III)

規劃署將於稍後向城規會匯報西貢區議會對《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/B》的意見。城規會在考慮西貢區議會的意見後，始會根據條例第 5 條展示《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/B》(刊憲後其編號將改為 S/SK-PL/1)以供公眾查閱。

4. 附件

- 附件 I 《蠔涌分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-HC/9》擬議修訂項目
- 附件 II 《清水灣半島北分區計劃大綱草圖編號 S/SK-CWBN/4A》擬議修訂項目
- 附件 III 《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/B》

規劃署
西貢及離島規劃處
二零一三年五月

《蠔涌分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-HC/9》
擬議修訂項目

1. 目的

本文件旨在徵詢西貢區議員對有關《蠔涌分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-HC/9》的修訂建議的意見。

2. 背景

2.1 二零一一年八月五日，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」)同意編號 Y/SK-HC/3 這宗第 12A 條規劃申請所提出的建議，把南邊圍路一幅用地(約 1 022 平方米)由「住宅(丙類)1」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶。

2.2 為了反映所批准的這項由編號 Y/SK-HC/3 的申請所提出的建議，小組委員會於二零一三年四月十九日同意對分區計劃大綱圖作出以下修訂。

3. 對分區計劃大綱圖作出的修訂

3.1 建議把南邊圍路一幅在《蠔涌分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-HC/9》上劃為「住宅(丙類)1」地帶的用地改劃為「鄉村式發展」地帶(圖 1)。

3.2 除了作出上述有關土地用途地帶的修訂外，我們亦認為宜趁這次機會建議修訂分區計劃大綱圖上「鄉村式發展」地帶的標註符號，加入「↩」這個符號，以顯示窩尾三個現有的「鄉村式發展」地帶的土地是供同一鄉村發展小型屋宇之用(圖 1)。

3.3 分區計劃大綱圖的《註釋》及《說明書》亦作出相應的修訂和更新。

4. 展示蠔涌分區計劃大綱草圖

由二零一三年五月十日起，城規會會根據條例第 5 條展示《蠔涌分區計劃大綱草圖編號 S/SK-HC/9A》(刊憲後其編號將改為 S/SK-HC/10)，以供公眾查閱，展示期為兩個月，至二零一三年七月十日止。如欲就該草圖作出申述，可於該草圖展示期內以書面直接向城規會提出。城規會的地址及網址如下：

地址：香港北角渣華道 333 號
北角政府合署 15 樓
城市規劃委員會秘書處

網址：tpbpd@pland.gov.hk

5. 附件

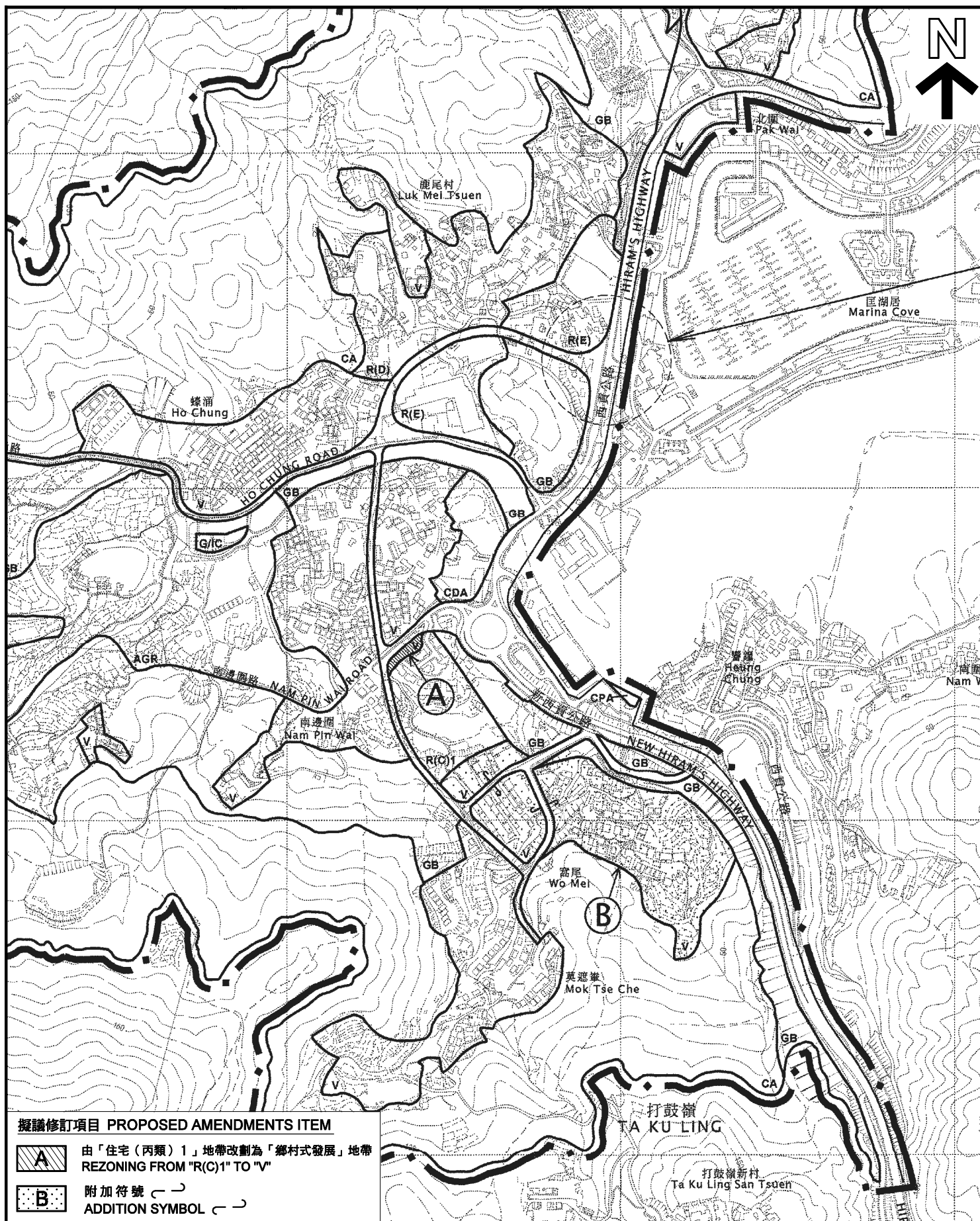
圖 1 擬議修訂項目所涉地點的位置圖

附錄 I 《蠔涌分區計劃大綱草圖編號 S/SK-HC/9A》

附錄 II 《蠔涌分區計劃大綱草圖編號 S/SK-HC/9A》的
《註釋》

附錄 III 《蠔涌分區計劃大綱草圖編號 S/SK-HC/9A》的
《說明書》

規劃署
西貢及離島規劃處
二零一三年五月

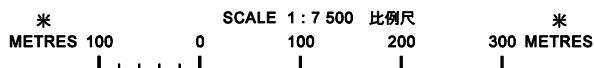


擬議修訂項目 PROPOSED AMENDMENTS ITEM

- A** 由「住宅（丙類）1」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶
REZONING FROM "R(C)1" TO "V"
- B** 附加符號 
ADDITION SYMBOL 

位置圖 LOCATION PLAN

**擬議修訂項目A及項目B
PROPOSED
AMENDMENTS ITEM A AND ITEM B**



**規劃署
PLANNING
DEPARTMENT**



參考編號
REFERENCE No.
M/SK/13/15

**圖 PLAN
1**

本摘要圖於2013年4月23日擬備，所根據的資料為
於2006年10月31日核准的
分區計劃大綱圖編號S/SK-HC/9
EXTRACT PLAN PREPARED ON 23.4.2013
BASED ON
OUTLINE ZONING PLAN No. S/SK-HC/9
APPROVED ON 31.10.2006



圖例
NOTATION

ZONES		地帶
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	CDA	綜合發展區
RESIDENTIAL (GROUP C)	R(C)	住宅（丙類）
RESIDENTIAL (GROUP D)	R(D)	住宅（丁類）
RESIDENTIAL (GROUP E)	R(E)	住宅（戊類）
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	V	鄉村式發展
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	G/I/C	政府、機構或社區
RECREATION	REC	康樂
AGRICULTURE	AGR	農業
GREEN BELT	GB	綠化地帶
CONSERVATION AREA	CA	自然保育區
COASTAL PROTECTION AREA	CPA	海岸保護區
SITE OF SPECIAL SCIENTIFIC INTEREST	SSSI	具特殊科學價值地點

COMMUNICATIONS		交通
MAJOR ROAD AND JUNCTION		主要道路及路口
MISCELLANEOUS		其他
BOUNDARY OF PLANNING SCHEME		規劃範圍界線

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	
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	1.31	0.44		綜合發展區
RESIDENTIAL (GROUP C)	3.30	1.11		住宅（丙類）
RESIDENTIAL (GROUP D)	6.78	2.29		住宅（丁類）
RESIDENTIAL (GROUP E)	3.86	1.30		住宅（戊類）
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	44.90	15.15		鄉村式發展
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	0.17	0.06		政府、機構或社區
RECREATION	7.55	2.55		康樂
AGRICULTURE	17.63	5.95		農業
GREEN BELT	55.08	18.59		綠化地帶
CONSERVATION AREA	138.31	46.68		自然保育區
COASTAL PROTECTION AREA	0.05	0.02		海岸保護區
SITE OF SPECIAL SCIENTIFIC INTEREST	3.66	1.24		具特殊科學價值地點
MAJOR ROAD ETC.	13.68	4.62		主要道路等
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	296.28	100.00		規劃範圍總面積

夾附的《註釋》屬這份圖則的一部分，
現經修訂並按照城市規劃條例第 5 條展示。
THE ATTACHED NOTES ALSO FORM PART OF THIS PLAN
AND HAVE BEEN AMENDED FOR EXHIBITION UNDER
SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE

核准圖編號 S / S K - H C / 9 的修訂
AMENDMENTS TO APPROVED PLAN No. S/SK-HC/9

AMENDMENTS EXHIBITED UNDER SECTION 5
OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE

按照城市規劃條例第 5 條
展示的修訂

AMENDMENT ITEM A		修訂項目 A 項
AMENDMENT ITEM B		修訂項目 B 項

（參看附表）
(SEE ATTACHED SCHEDULE)

香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的蠔涌分區計劃大綱圖
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD
HO CHUNG - OUTLINE ZONING PLAN

SCALE 1:7500 比例尺
米 METRES 200 0 200 400 600 800 1000 METRES 米

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-HC/9A

蠔涌分區計劃大綱草圖編號 S/SK-HC/9A

(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/9A

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 街市 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 4 A (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、上蓋面積和建築物高度限制。
- (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) 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、上蓋面積和建築物高度限制。
- (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(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 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# 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、上蓋面積和建築物高度限制。
- (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
	街市
	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)段所述的地積比率和建築物高度限制。
- (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	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
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(只限祠堂) 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 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	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
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)段所述的地積比率和建築物高度限制。
- (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	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
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(保養及修葺工程除外)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《蠔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(保養及修葺工程除外)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而進行或繼續進行者。

蠔涌分區計劃大綱草圖編號 S/SK-HC/9A

說明書

蠔涌分區計劃大綱草圖編號 S/SK-HC/9A

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)	7
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	10
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	15
14. 規劃管制	16

蠔涌分區計劃大綱草圖編號 S/SK-HC/9A

(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/9A》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 蠔涌分區計劃大綱草圖所涵蓋的土地，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。城規會其後接獲 23 宗就該分區計劃大綱草圖提交的有效反對。城規會考慮過該等反對後，決定針對其中 15 宗反對，而建議對該分區計劃大綱草圖及其《註釋》作出修訂。城規會分別於一九九八年六月二十六日和一九九九年二月二十六日，根據條例第 6(7)條在憲報公布有關修訂建議。其後，城規會再修訂了該分區計劃大綱圖三次，每次都有根據條例第 7 條展示該分區計劃大綱圖，以供公眾查閱。
- 2.5 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；該分區計劃大綱圖其後重新編號為 S/SK-HC/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。

- 2.6 二零零四年七月二日，城規會根據條例第 5 條展示收納了多項修訂的《蠔涌分區計劃大綱草圖編號 S/SK-HC/6》，以供公眾查閱。修訂事項包括改劃新西貢公路旁多塊土地的用途，以反映西貢公路改善工程第一和二期已完成和有關土地現時的特色；以及收納《註釋》的多項修訂，以反映城規會通過採納的《法定圖則註釋總表》修訂本的內容。在草圖展示期間，城規會並無接獲任何反對。
- 2.7 二零零五年四月一日，城規會根據條例第 7 條展示《蠔涌分區計劃大綱草圖編號 S/SK-HC/7》，以供公眾查閱。草圖主要收納了對「農業」地帶的《註釋》所作的修訂，以加入有關填土工程的管制。草圖展示期間，城規會接獲一份反對。二零零六年四月二十一日，城規會進一步考慮該份反對，並決定針對反對的部分而建議修訂「農業」地帶《註釋》的「備註」，讓政府部門以書面指示特別要求進行的填土工程可獲豁免受到規劃管制。二零零六年五月十九日，圖則的擬議修訂根據條例第 6(7)條在憲報上公布。在公布期內，並無接獲針對修訂而提出的有效反對。二零零六年七月十四日，城規會同意該擬議修訂是根據條例第 6(9)條作出的決定，以及有關修訂應為圖則的一部分。
- 2.8 二零零五年十二月九日，城規會根據條例第 7 條展示《蠔涌分區計劃大綱草圖編號 S/SK-HC/8》，以供公眾查閱。該圖收納了對《註釋》說明頁中的「現有建築物」釋義所作的修訂。圖則展示期間，城規會並無接獲反對。
- 2.9 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，核准蠔涌分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/SK-HC/9。二零零六年十一月十日，《蠔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。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，有關把該核准圖發還一事根據條例第 12(2)條在憲報公布。
- 2.10 二零一三年五月十日，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/9A》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。該圖加入的修訂包括把南邊圍路一塊用地由「住宅(丙類)1」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶，以及在圖則加入兩個符號，把窩尾劃為「鄉村式發展」地帶的三塊用地連繫起來。

3. 擬備該圖的目的

- 3.1 該圖旨在顯示蠔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，道路的路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，以保存蠔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。該區大部分地方在蠔涌谷內，由西貢公路伸延約 1.5 公里至西面的界咸村及大藍湖村。蠔涌谷富鄉郊風貌，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。蠔涌村早於 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

包括北園、慶徑石、窩尾、莫遮嶺、界咸、田寮、橫嶺、大藍湖和蠻窩等村。

- 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。雖然蠔涌谷仍然是西貢區的其中一個主要農業地區，但只有小部分農地現時仍用於耕種。很多工業機構亦已遷離該區，餘下的工業機構主要集中在蠔涌／鹿尾地區。

6. 人口

根據二零一一年人口普查的資料，該區人口約為 6 300 人。預計該區的規劃人口約為 7 880 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，當西貢公路改善工程第四期第一階段（清水灣道與匡湖居之間的一段西貢公路分隔車路建造工程）完成後，該區的對外交通將有所改善。由於預期交通情況有所改善，加上地勢平坦，環境優美，令該區承受很大的發展壓力。
- 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，嚴重局限了該區的發展。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，屬水務署預留的水務專用範圍。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。
- 7.5 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。
- 7.6 土地業權分散、土地面積細小、交通不便、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種的農地，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。近年，蠔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蠔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；以及逐步取締已在蠔涌谷內擴散的露天貯物和汽車維修等不當的工業用途。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 當局在指定該區的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，是綜合發展／重建此地帶內的土地，以發展低層、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，從而改善一般環境。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 南邊圍路的一塊土地已劃為「綜合發展區」地帶。這塊用地上有兩間舊醬油製造廠和一塊面積廣闊的農地，分別由個別人士擁有。當西貢公路改善工程全部完成後，該處的交通將會大為改善。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須的紓緩環境問題措施，並提供足夠的排水和污水收集設施，以盡量減低水浸威脅。指定「綜合發展區」地帶的目的，是推動區內的長遠綜合發展，從而改善一般環境質素。
- 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。為了提供彈性讓發展項目能採用較具創意的設計以

配合個別用地的特點，城規會可通過規劃許可審批制度，考慮略為放寬這些限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。「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 3.30 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；服務鄰近住宅區的商業用途，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 此地帶可細分為兩個支區：

- (a) 「住宅(丙類)1」—此支區內的住宅發展計劃，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土地。

此支區坐落在「蠔涌具考古研究價值的地點」內。如有任何發展或重建的建議可能會影響這個具考古研究價值的地點及其四周的環境，必須盡早徵詢康樂及文化事務署(下稱「康文署」)轄下古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)的意見。

- (b) 「住宅(丙類)2」—此支區內的住宅發展計劃，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。前往該處只可取道不合標準的慶徑石路。

9.2.3 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。

9.2.4 城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬上文所述的發展規限。有些發展計劃的建築物布局和設計雖符合規劃目標，但卻未能完全符合上文所述的發展規限，訂立有關係文讓城規會可考慮這類計劃，藉此鼓勵申請人提出富創意的設計，所謂富創意的設計包括能配合個別用地特點的設計；不用進行支撐工程的設計；或能保育具重要環保價值的自然景物或成長植物的設計。城規會會按個別情況，考慮每項發展計劃。

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 6.78 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)。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用地的特點，城規會可通過規劃許可審批制度，考慮略為放寬這些限制；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。

9.3.4 當局指定「住宅(丁類)」地帶，可鼓勵重建破舊的建築物 and 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 3.86 公頃

9.4.1 此地帶的規劃意向，主要是透過進行重建計劃，發展低層、低密度住宅，以逐步淘汰現有的工業用途。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。雖然當局容忍現有工業用途的存在，但不會再批准新的工業發展，以免工業區與住宅區為鄰所產生的問題永遠存在。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)」地帶的兩塊土地，分別位於鹿尾村附近和蟻涌路北面。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)。這些規限已在該圖的《註釋》中列明。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用地的特點，城規會可通過規劃許可審批制度，考慮略為放寬地積比率及建築物高度限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。

9.4.3 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。蠔涌路北面的用地，主要用作亞洲電視製作中心。這塊用地毗鄰蠔涌村，大部分用作電視製作用途，其餘部分則作貯物用途。

9.4.4 在西貢公路改善工程第四期第一階段(包括連接蠔涌路和西貢公路的環路興建工程)完成後，這兩塊用地的交通將會進一步改善。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 44.90 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 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用地的特點，城規會可通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。

9.5.3 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、河道及基地，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。

9.5.4 該區的多條認可鄉村已劃作「鄉村式發展」地帶，較大的計有蠔涌村、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。

9.5.5 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。

9.5.6 所有鄉村均由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。

9.5.7 當局已就改善各村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性小工程計劃、「鄉郊規劃及改善策略」發展計劃和鄉郊小工程計劃實施。

9.5.8 此地帶內有部分土地位於「蠔涌具考古研究價值的地點」內，有新石器時代晚期、青銅器時代及有史時期的文物出土。此外，位於此地帶內的蠔涌村陳氏家祠(三級歷史建築物)亦應予以保留。有關這些具考古研究價值的地點及歷史建築物的詳細資料已上載至古蹟辦的官方網站。如有任何發展、重建或改劃土地用途地帶的建議可能會影響上述歷史建築物或具考古研究價值的地點及其四周的環境，必須先徵詢康文署轄下古蹟辦的意見。

9.6 政府、機構或社區：總面積 0.17 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 蠔涌路以南的現有抽水站已劃作這項用途。

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)。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用地的特點，城規會可通過規劃許可審批制度，考慮略為放寬這些限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。

9.7.3 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 不合標準的蠔涌路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 17.63 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。

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。

9.8.5 此地帶內有部分土地位於「蠔涌具考古研究價值的地點」內，有新石器時代晚期、青銅器時代及有史時期的文物出土。有關這個具考古研究價值的地點的詳細資料已上載至古蹟辦的官方網站。如有任何發展、重建或改劃土地用途地帶的建議可能會影響上述具考古研究價值的地點及其四周的環境，必須先徵詢康文署轄下古蹟辦的意見。

9.9 綠化地帶：總面積 55.08 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 此地帶內有部分土地位於「蠔涌具考古研究價值的地點」內，有新石器時代晚期、青銅器時代及有史時期的文物出土。此外，位於蠔涌路的車公古廟（一級歷史建築物）也在此地帶內。有關這些具考古研究價值的地點及歷史建築物的詳細資料已上載至古蹟辦的官方網站。如有任何發展、重建或改劃土地用途地帶的建議可能會影響上述歷史建築物或具考古研究價值的地點及其四周的環境，必須先徵詢康文署轄下古蹟辦的意見。

9.10 自然保育區：總面積 138.31 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 此地帶內有部分土地位於「蠔涌具考古研究價值的地點」內，有新石器時代晚期、青銅器時代及有史時期的文物出土。有關這個具考古研究價值的地點的詳細資料已上載至古蹟辦的官方網站。如有任何發展、重建或改劃土地用途地帶的建議可能會影響上述具考古研究價值的地點及其四周的環境，必須先徵詢康文署轄下古蹟辦的意見。

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，該處具有相當高的生態價值。

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，例如稀有或特有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。

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 爲了應付預期的交通量增長，當局已分期實施西貢公路改善計劃，以改善清水灣道至匡湖居的一段西貢公路，把這條雙線單程道路擴闊爲雙線雙程標準道路。這項改善計劃亦包括鋪築一條通道，由已改善的西貢公路通往蠔涌區。當局已預留足夠土地，供進行西貢公路改善工程。西貢公路改善計劃第三和第四期將會在該區內進行。第三期工程旨在改善南圍至蠔涌的一段西貢公路，有關工程已於二零零二年十二月完成。第四期第一階段工程包括擴闊清水灣道至匡湖居的一段西貢公路，以及鋪築一條由西貢公路通往蠔涌區的道路，但會否落實須視乎是否獲得撥款而定。

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，這些通道大多狹窄，設計水準低劣，以及容車量有限。

10.1.4 爲了改善現時情況，當局已預留土地，供進行慶徑石路路口改善工程之用。此外，當局已承諾透過「鄉郊規劃及改善策略」小型鄉郊改善工程計劃，擴闊和改善莫遮嶺、蠔涌和慶徑石的區內通道。

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與東九龍的專利巴士、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，當局現正檢討污水收集工程。
- 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。
- 11.3 蠔涌區目前尚無煤氣供應。為了應付日後的需要，煤氣公司正計劃延長煤氣供應管道，由清水灣道經西貢公路伸延至蠔涌。
- 11.4 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。該項研究已經完成，而所建議的各項減輕蠔涌河洪泛問題的改善措施亦已於二零零九年完成。

12. 文化遺產

- 12.1 蠔涌的現有鄉村和毗連地區均位於「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。此外，該區亦有兩幢歷史建築物，分別是位於蠔涌路的車公古廟（一級歷史建築物）及蠔涌村的陳氏家祠（三級歷史建築物）。這兩幢歷史建築物應盡可能予以保護，使其免受任何干擾。
- 12.2 上述所有具考古研究價值的地點及已評級的歷史建築物均有保存價值。如有任何發展、重建或改劃土地用途地帶的建議可能會影響上述具考古研究價值的地點、歷史建築物及其四周的環境，必須先徵詢康文署轄下古蹟辦的意見。如無法避免干擾上述具考古研究價值的地點及其他具考古潛藏的地點，則須由合資格的考古學家進行詳細的考古影響評估。該考古學家須根據《古物及古蹟條例》（第 53 章）申請牌照，以便進行考古影響評估，但在申請牌照前，須把考古影響評估建議提交古蹟辦核准。

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，例如道路擴闊工程和公用設施鋪設工程，已經或將會由當局透過地區性小工程計劃、進行中的「鄉郊規劃及改善策略」發展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，也無須即時更正，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，均可能被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，如未取得城規會批給的許可，當局亦可按執行管制的程序處理。

《清水灣半島北分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-CWBN/4》
擬議修訂項目

1. 目的

本文件旨在徵詢西貢區議員對有關《清水灣半島北分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-CWBN/4》的修訂建議的意見。有關的修訂建議將於二零一三年五月十日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。

2. 背景

2.1 當局有決心增加土地資源，以應付本港的房屋、社會和經濟發展的需要。為此，二零一三年的施政報告提出了多項措施，包括檢討沒有植被、荒廢或已平整的「綠化地帶」，以物識適合改作住宅用途的土地。當局物識了一幅位於清水灣道和碧沙路交界的「綠化地帶」(圖 1)，認為有潛力發展作住宅用途(下稱「擬議房屋用地」)。該幅政府土地面積約 0.13 公頃，曾經被用作政府工程的工地，大部分地號已被平整，現時空置。

2.2 在擬議房屋用地的北面有一個鄉郊式垃圾收集站(圖 1)，投入服務已近三十年，一向為附近居民受落。由於未能在鄰近地方物識到合適的重置地點，而食環署亦認為有必要繼續在原址為附近的民居提供垃圾收集服務，各有關部門同意保留這個垃圾收集站。食環署承諾會適當地改善該站及其清潔服務，以減少對隔鄰擬議房屋發展可能造成的滋擾。

3. 對分區計劃大綱圖作出的修訂(附錄 I)

修訂項目甲：把一幅位於清水灣道和碧沙路交界的土地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)10」用途地帶

3.1 當局建議把擬議房屋用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)10」。擬議房屋發展的最高地積比率為 0.6 倍、最大上蓋面積為百分之三十和最高建築物高度為三層(包括開敞式停車間)(圖 1)。

修訂項目乙：把一幅位於清水灣道和碧沙路交界的土地由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」用途地帶

3.2 當局建議把在擬議房屋用地北端的鄉郊式垃圾收集站由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」用途地帶，以反映其現有用途(圖 1)。食環署有意在隔鄰擬議房屋發展落成後改善該站，以應付日益增加的垃圾量。擬議的改善工程包括將現在的石構築物改建成鋁構築物，並加入裝飾性的綠化設計，以配合周邊的園境。擬議的「政府、機構或社區」用途地帶能便利有關的改善工程。

3.3 分區計劃大綱圖的《註釋》(附錄 II)及《說明書》(附錄 III)亦作出相應的修訂和更新。

4. 展示清水灣半島北分區計劃大綱草圖

由二零一三年五月十日起，城規會會根據條例第 5 條展示《清水灣半島北分區計劃大綱草圖編號 S/SK-CWBN/4》(刊憲後其編號將改為 S/SK-CWBN/5)，以供公眾查閱，展示期為兩個月，至二零一三年七月十日止。如欲就該草圖作出申述，可於該草圖展示期內以書面直接向城規會提出。城規會的地址及網址如下：

地址： 香港北角渣華道 333 號
北角政府合署 15 樓
城市規劃委員會秘書處

網址： tpbpd@pland.gov.hk

5. 附件

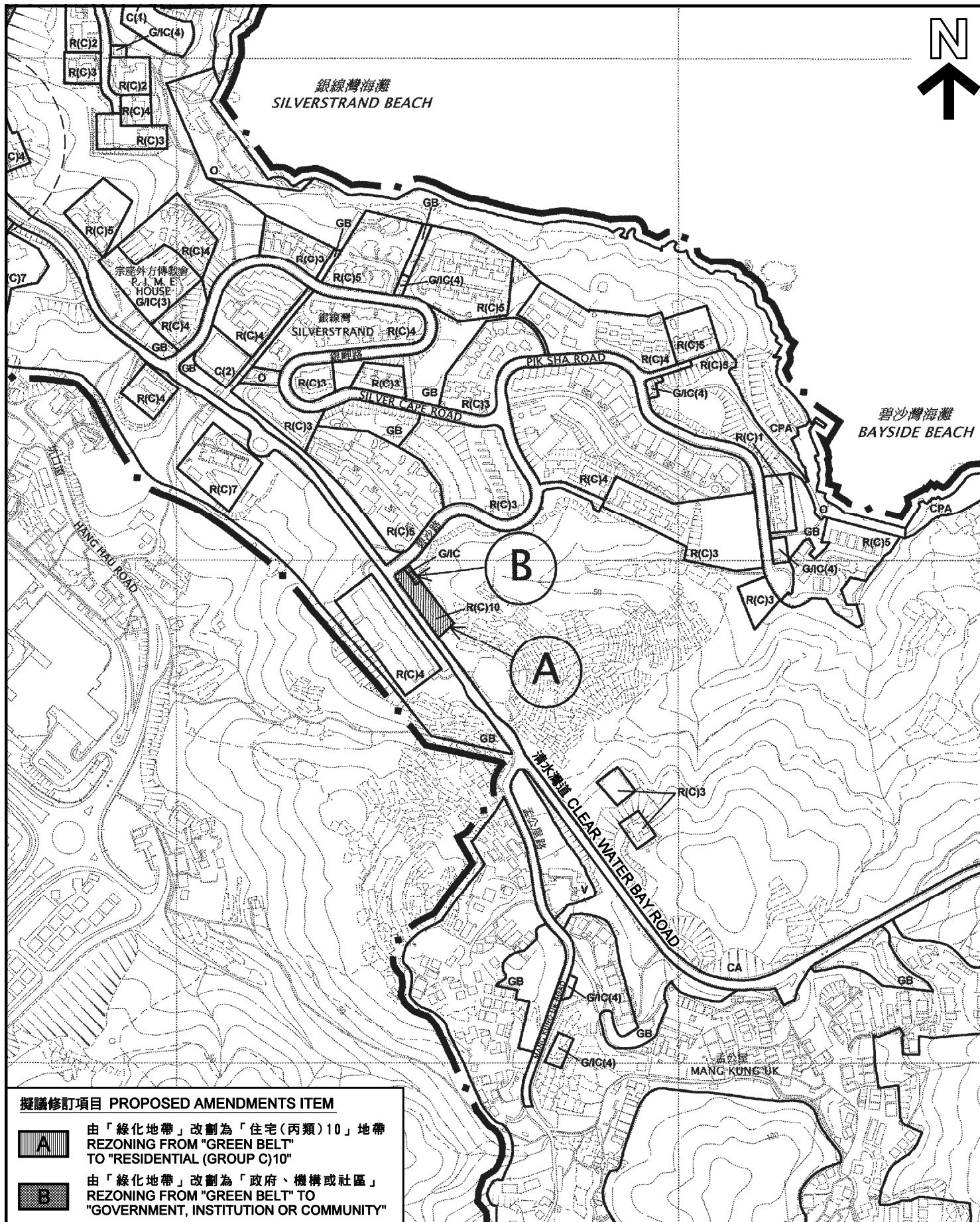
圖 1 擬議修訂項目所涉地點的位置圖

附錄 I 《清水灣半島北分區計劃大綱草圖編號 S/SK-CWBN/4A》

附錄 II 《清水灣半島北分區計劃大綱草圖編號 S/SK-CWBN/4A》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/4A》的《說明書》

規劃署
西貢及離島規劃處
二零一三年五月



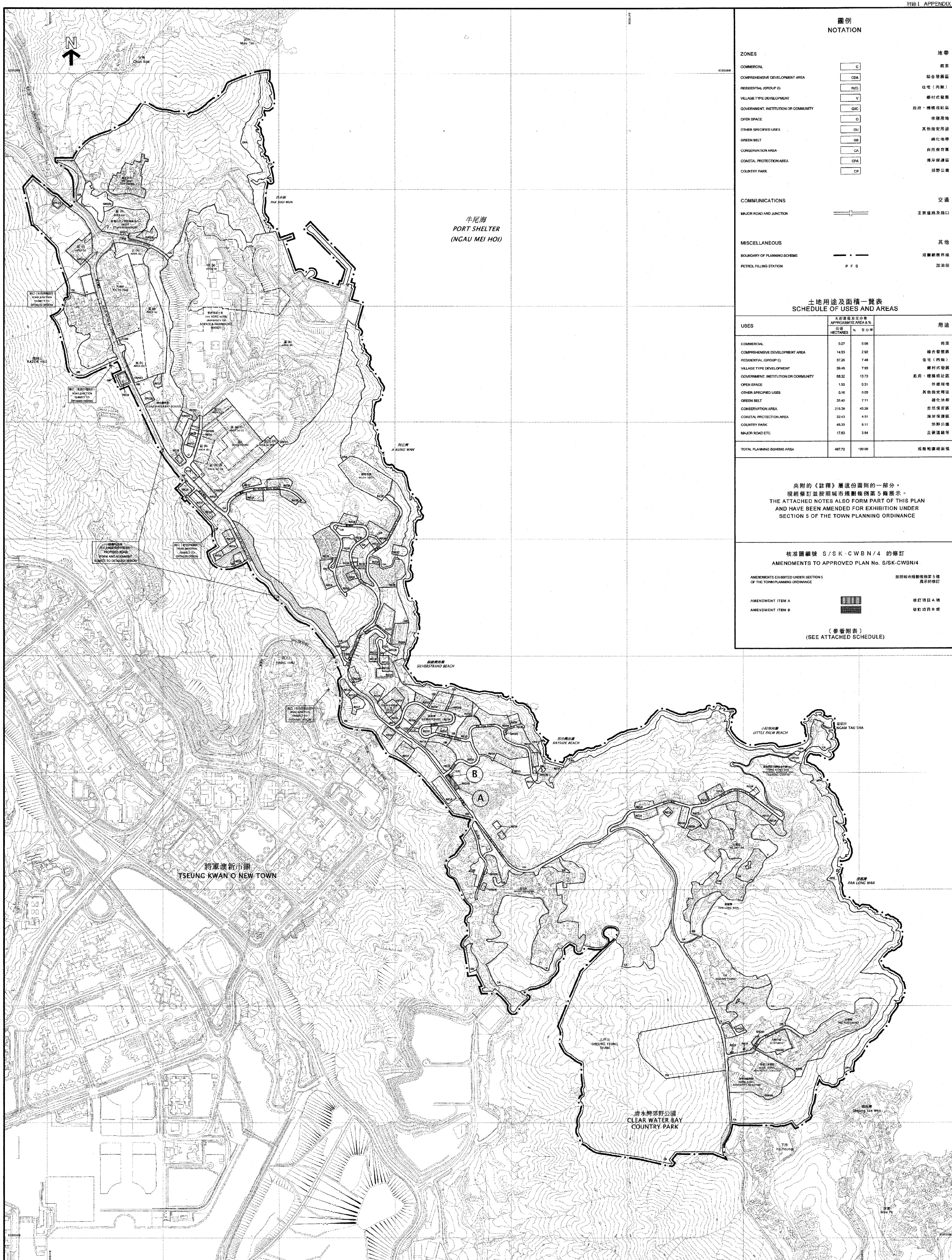
	由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)10」地帶 REZONING FROM "GREEN BELT" TO "RESIDENTIAL (GROUP C)10"
	由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」 REZONING FROM "GREEN BELT" TO "GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY"

擬議修訂項目 A 及項目 B
PROPOSED
AMENDMENTS ITEM A AND ITEM B

米 SCALE 1 : 5 000 比例尺 米
METRES 100 0 100 200 METRES



PLAN



圖例
NOTATION

ZONES		地帶
COMMERCIAL	C	商業
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	CDA	綜合發展區
RESIDENTIAL (GROUP C)	RC(C)	住宅 (丙類)
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	V	鄉村式發展
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	GIC	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
COASTAL PROTECTION AREA	CPA	海岸保護區
COUNTRY PARK	CP	郊野公園

COMMUNICATIONS		交通
MAJOR ROAD AND JUNCTION		主要道路及路口

MISCELLANEOUS		其他
BOUNDARY OF PLANNING SCHEME		規劃範圍界線
PETROL FILLING STATION	P F S	加油站

土地用途及面積一覽表
SCHEDULE OF USES AND AREAS

USES	大約總面積及百分比 APPROXIMATE AREA & %		用途
	公頃 HECTARES	% 百分比	
COMMERCIAL	0.27	0.06	商業
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	14.53	2.92	綜合發展區
RESIDENTIAL (GROUP C)	37.26	7.48	住宅 (丙類)
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	38.48	7.90	鄉村式發展
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	68.32	13.73	政府、機構或社區
OPEN SPACE	1.53	0.31	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	0.16	0.03	其他指定用途
GREEN BELT	35.40	7.11	綠化地帶
CONSERVATION AREA	215.39	43.28	自然保育區
COASTAL PROTECTION AREA	22.43	4.51	海岸保護區
COUNTRY PARK	45.33	9.11	郊野公園
MAJOR ROAD ETC.	17.63	3.54	主要道路等
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	487.72	100.00	規劃範圍總面積

夾附的《註釋》屬這份圖則的一部分，
現經修訂並按照城市規劃條例第 5 條展示。
THE ATTACHED NOTES ALSO FORM PART OF THIS PLAN
AND HAVE BEEN AMENDED FOR EXHIBITION UNDER
SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE

核准圖編號 S/SK-CWBN/4 的修訂
AMENDMENTS TO APPROVED PLAN No. S/SK-CWBN/4

AMENDMENTS EXHIBITED UNDER SECTION 5
OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE

按照城市規劃條例第 5 條
展示的修訂

AMENDMENT ITEM A		修訂項目 A 項
AMENDMENT ITEM B		修訂項目 B 項

(參看附表)
(SEE ATTACHED SCHEDULE)

香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的清水灣半島北分區計劃大綱圖
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD
CLEAR WATER BAY PENINSULA NORTH - OUTLINE ZONING PLAN

SCALE 1:5000 比例尺
1:5000 比例尺

規劃署遵照城市規劃條例第 5 條
PREPARED BY THE PLANNING DEPARTMENT UNDER
THE DIRECTION OF THE TOWN PLANNING BOARD

圖則編號
PLAN No. S/SK-CWBN/4A

清水灣半島北分區計劃大綱草圖編號 S/SK-CWBN/4A

(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，以及亦在有關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「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。

清水灣半島北分區計劃大綱草圖編號 S/SK-CWBN/4A

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
政府、機構或社區(5)	13
政府、機構或社區(6)	14
休憩用地	15
其他指定用途	16
綠化地帶	17
自然保育區	19
海岸保護區	21
郊野公園	23

商業

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
食肆	分層住宅
政府用途(未另有列明者)	政府垃圾收集站
資訊科技及電訊業	醫院
機構用途(未另有列明者)	加油站
圖書館	娛樂場所
場外投注站	康體文娛場所
辦公室	私人會所
政府診所	可循環再造物料回收中心
公廁設施	宗教機構
公用事業設施裝置	住宿機構
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	

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草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草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，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)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) 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 4 A (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	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) 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	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
分層住宅	食肆
政府用途(只限報案中心、郵政局)	教育機構
屋宇	政府垃圾收集站
私人發展計劃的公用設施裝置	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。

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)

<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%	五層(包括開敞式停車間)	16.7 米
住宅(丙類)10	0.6	30%	三層(包括開敞式停車間)	-

- (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。
- (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	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
農業用途	墓地
政府用途(只限報案中心、郵政局)	食肆
屋宇(只限新界豁免管制屋宇)	政府垃圾收集站
農地住用構築物	政府用途(未另有列明者)#
宗教機構(只限宗祠)	屋宇(未另有列明者)
鄉事委員會會所／鄉公所	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

(請看下頁)

鄉村式發展(續)

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。

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	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
救護站	動物寄養所
動物檢疫中心(只限設於政府建築物)	動物檢疫中心(未另有列明者)
播音室、電視製作室及／或電影製作室	靈灰安置所
食肆(只限食堂、熟食中心)	懲教機構
教育機構	火葬場
展覽或會議廳	駕駛學校
郊野學習／教育／遊客中心	食肆(未另有列明者)
政府垃圾收集站	分層住宅
政府用途(未另有列明者)	殯儀設施
醫院	度假營
機構用途(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)
圖書館	場外投注站
街市	辦公室
碼頭	加油站
康體文娛場所	娛樂場所
政府診所	私人會所
公廁設施	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置
公共車輛總站或車站	垃圾處理裝置(只限垃圾轉運站)
公用事業設施裝置	住宿機構
公眾停車場(貨櫃車除外)	污水處理／隔篩廠
可循環再造物料回收中心	商店及服務行業
宗教機構	私人發展計劃的公用設施裝置
研究所、設計及發展中心	動物園
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	

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。

<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。

政府、機構或社區(5)

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

救護站
食肆(只限食堂)
政府用途
醫院
政府診所
公用事業設施裝置
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

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供醫院設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；同時亦提供土地，以供用於與醫院提供社區所需醫療服務直接有關或互相配合的用途。

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 1.5 倍、最大上蓋面積超過 30%，以及最高建築物高度超過主水平基準上 150 米。
- (b) 為施行上文(a)段而計算最高地積比率／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，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。
- (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。

政府、機構或社區(6)

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

政府用途
屋宇(只限員工宿舍)
公用事業設施裝置
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

規劃意向

此地帶的規劃意向，是提供土地，以供用於與醫院提供社區所需醫療服務直接有關或互相配合的員工宿舍用途。

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 0.4 倍、最大上蓋面積超過 20%，以及最高建築物高度超過三層(包括開敞式停車間)。
- (b) 為施行上文(a)段而計算最高地積比率／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、管理員辦事處和管理員宿舍，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。
- (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。

休憩用地

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
鳥舍	食肆
燒烤地點	政府垃圾收集站
泳灘	政府用途(未另有列明者)
郊野學習／教育／遊客中心	度假營
公園及花園	碼頭
涼亭	娛樂場所
行人專區	康體文娛場所
野餐地點	私人會所
運動場	公共車輛總站或車站
公廁設施	公用事業設施裝置
休憩處	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。

S/SK-CWBN/4A

其他指定用途

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

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	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
農業用途	動物寄養所
燒烤地點	播音室、電視製作室及／或電影製作室
政府用途(只限報案中心)	墓地
自然保護區	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)
自然教育徑	火葬場(只限設於宗教機構內或現有火葬場的擴建部分)
農地住用構築物	郊野學習／教育／遊客中心
野餐地點	政府垃圾收集站
公廁設施	政府用途(未另有列明者)
帳幕營地	度假營
野生動物保護區	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

- (a) 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，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。
- (b) 在《清水灣半島北分區計劃大綱草圖編號 S/SK-CWBN/1》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。

自然保育區

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
農業用途(植物苗圃除外)	郊野學習／教育／遊客中心
郊野公園*	政府垃圾收集站
自然保護區	政府用途(未另有列明者)
自然教育徑	屋宇(只限重建)
農地住用構築物	公廁設施
野餐地點	公用事業設施裝置
野生動物保護區	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、上蓋面積和高度。

(請看下頁)

自然保育區(續)

備註(續)

- (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，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河道改道或挖土工程，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(保養及修葺工程除外)而進行或繼續進行者。
- (c) 在《清水灣半島北分區計劃大綱草圖編號 S/SK-CWBN/1》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(保養及修葺工程除外)而進行或繼續進行者。

海岸保護區

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
農業用途(植物苗圃除外)	郊野學習／教育／遊客中心
燒烤地點	政府用途
郊野公園*	度假營
自然保護區	屋宇(只限重建)
自然教育徑	碼頭
農地住用構築物	公廁設施
野餐地點	公用事業設施裝置
野生動物保護區	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

- (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、上蓋面積和高度。

(請看下頁)

海岸保護區(續)

備註(續)

- (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，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河道改道或挖土工程，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(保養及修葺工程除外)而進行或繼續進行者。
- (c) 在《清水灣半島北分區計劃大綱草圖編號 S/SK-CWBN/1》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(保養及修葺工程除外)而進行或繼續進行者。

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總監同意，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/4A

說明書

清水灣半島北分區計劃大綱草圖編號 S/SK-CWBN/4A

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	6
9. 土地用途地帶	
9.1 商業	6
9.2 綜合發展區	6
9.3 住宅(丙類)	8
9.4 鄉村式發展	11
9.5 政府、機構或社區	12
9.6 休憩用地	13
9.7 其他指定用途	13
9.8 綠化地帶	14
9.9 自然保育區	14
9.10 海岸保護區	15
9.11 郊野公園	15
10. 交通	15
11. 公用設施	16
12. 文化遺產	17
13. 規劃的實施	17
14. 規劃管制	18

清水灣半島北分區計劃大綱草圖編號 S/SK-CWBN/4A

(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/4A》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。
- 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，該核准圖其後重新編號為 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，當時的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 二零零五年三月十八日，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》，以供公眾查閱。草圖展示期間，城規會共接獲七份有效的反對書。城規會初步和進一步考慮該等反對書的意見後，決定不順應反對意見而建議對草圖作出任何修訂。
- 2.5 二零零五年十二月九日，城規會根據條例第 7 條展示《清水灣半島北分區計劃大綱草圖編號 S/SK-CWBN/2》，以供公眾查閱。圖則主要收納了對《註釋》說明頁中的「現有建築物」釋義所作的修訂。草圖展示期間，城規會並無接獲反對書。

- 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)條核准清水灣半島北分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/SK-CWBN/3。二零零六年十一月十日，《清水灣半島北分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-CWBN/3》根據條例第 9(5)條展示，以供公眾查閱。
- 2.7 二零零六年二月及二零零七年一月，反對書編號 1(下稱「反對意見」)的反對者提出司法覆核，要求推翻城規會不順應其反對意見而建議修訂分區計劃大綱草圖編號 S/SK-CWBN/1 的決定，以及行政長官會同行政會議核准分區計劃大綱圖的決定。
- 2.8 二零零七年十一月六日，原訟法庭頒布移審令，推翻城規會不順應反對意見修訂該草圖的決定，並頒布同類移審令，推翻行政長官會同行政會議核准分區計劃大綱草圖的決定。有關決定涉及三個反對地點，原訟法庭頒令有關該三個地點的反對意見須發還城規會重新考慮。
- 2.9 二零零九年七月三十一日，城規會根據未經修訂的條例第 6(6)條重新考慮反對意見，決定順應反對意見的部分內容，建議對《清水灣半島北分區計劃大綱草圖編號 S/SK-CWBN/1》作出修訂。擬議修訂項目主要涉及把清水灣道與碧水新村之間的用地由「自然保育區」地帶改劃為「政府、機構或社區(5)」地帶(即修訂項目 A1 項)，主要旨在闢設醫院設施；以及把另一塊在大學道與香港科技大學教職員宿舍之間的用地由「自然保育區」地帶改劃為「政府、機構或社區(6)」地帶(即修訂項目 A2 項)，主要旨在闢設醫院員工宿舍。該分區計劃大綱草圖的《註釋》亦作出相應的修訂。
- 2.10 二零一零年一月二十九日，擬議修訂項目(即修訂圖則編號 O/S/SK-CWBN/1-A1 上所示的 A1 及 A2 項)根據未經修訂的條例第 6(7)條公布，為期兩個星期(截至二零一零年二月十二日止)，該修訂圖則已加入新增「政府、機構或社區(5)」地帶及「政府、機構或社區(6)」地帶的《註釋》。在公布期屆滿後，共接獲七份反對修訂意見書。二零一零年四月十六日，城規會根據未經修訂的條例第 6(8)條考慮反對修訂的意見，並決定不接納反對修訂的意見。城規會並同意修訂圖則編號 O/S/SK-CWBN/1-A1 所載對分區計劃大綱圖編號 S/SK-CWBN/1 作出的進一步修訂(即擬議修訂項目 A1 及 A2 項)，均視作城規會根據未經修訂的條例第 6(9)條作出的修訂。
- 2.11 二零一零年七月六日，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分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/SK-CWBN/4。二零一零年九月十七日，《清水灣半島北分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-CWBN/4》根據條例第 9(5)條展示，以供公眾查閱。

2.12 二零一二年十二月四日，行政長官會同行政會議根據條例第12(1)(b)(ii)條，把分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-CWBN/4 發還城規會以作修訂。二零一二年十二月十四日，有關把核准圖發還一事根據條例第12(2)條在憲報公布。

2.13 二零一三年五月十日，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/4A》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。該圖加入的修訂主要包括把碧沙路與清水灣道交界的一塊用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)10」地帶，以及對分區計劃大綱圖《註釋》所作的相應修訂。

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概括的土地用途地帶，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，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。

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

根據二零一一年人口普查的資料，該區人口約為 12 300 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 15 600 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礎設施負荷過重，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 有限的配套基建設施

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 土力方面

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 該圖亦預算把鄉村發展集中在現有鄉村四周，使發展模式較具規律，並在土地和基礎設施的運用上更具經濟效益。故此，該圖已預留足夠土地，供在區內進行這類發展。

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用地的特點，城規會可通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，這小區的建築物高度以八層(24 米)(不包括地庫)為限，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關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，其最高高度限定為八層(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關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用地的特點，城規會可通過規劃許可審批制度，考慮略為放寬上述地積比率／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 37.25 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 10 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9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9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9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9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9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 9 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 9 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)。
- (j) 「住宅(丙類)10」－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三層(包括開敞式停車間)。

碧沙路與清水灣道交界的一塊住宅用地位於這個小區。

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建設施(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用地的特點，城規會可通過規劃許可審批制度，考慮略為放寬上述地積比率、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用地的特點，城規會可通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、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 68.32 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。
- 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。該大學連同其附屬員工宿舍，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十四層。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。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。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。
- 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。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)」地帶的建築物高度以 7.62 米為限。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 碧水新村和香港科技大學教職員宿舍附近的「政府、機構或社區(5)」及「政府、機構或社區(6)」地帶擬分別用作興建私家醫院及其員工宿舍。在「政府、機構或社區(5)」地帶內的發展，其最高地積比率限定為 1.5 倍，最大上蓋面積限定為 30% 及最高建築物高度限定為主水平基準上 150 米，而在「政府、機構或社區(6)」地帶內的發展，其最高地積比率則限定為 0.4 倍，最大上蓋面積限定為 20% 及最高建築物高度限定為三層(包括開敞式停車間)。

9.5.8 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用地的特點，城規會可通過規劃許可審批制度，考慮略為放寬上述「政府、機構或社區(1)」至「政府、機構或社區(6)」地帶的建築物高度限制，以及「政府、機構或社區(5)」及「政府、機構或社區(6)」地帶的地積比率及上蓋面積限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。

9.5.9 碧沙路與清水灣道交界現有的垃圾收集站劃入「政府、機構或社區」地帶。

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 35.40 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區。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。

9.8.3 由於填土／填塘或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，才可進行該等工程。

9.9 自然保育區：總面積 215.39 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纔富天然風貌，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。

9.9.4 河道改道、填土／填塘或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，才可進行該等工程。

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。

9.10.4 河道改道、填土／填塘或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。

9.11 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總監同意，但無須經城規會批准。

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為標準雙程雙線分隔車路。擴闊工程會分兩期進行。第一期工程名為「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。第二期工程名為「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 為了改善區內交通，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」（下稱「該污水收集整體計劃」）的各個階段工程為該區提供污水收集設施。第一階段工程為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。該污水收集整體計劃建議進行的第一階段及第二階段部分的污水收集系統工程（包括在薹場、菠蘿嶺、對面海、西貢舊墟、銀線灣、大環及沙角尾闢設污水收集系統）以及西貢污水處理廠第一期改善工

程均已完成。從上述地區收集的污水會輸送至西貢污水處理廠或將軍澳污水處理廠，進行處理和排放。「牛尾海污水收集系統第三階段工程－西貢第四區污水收集系統」的污水收集系統建造工程已經展開，而「牛尾海污水收集系統第三階段工程－孟公屋污水收集系統」的詳細設計工作亦正在進行。

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環境，必須盡早徵詢康樂及文化事務署轄下的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 道路、公用事業設施裝置和公共工程計劃，會視乎緩急次序和有否資源，通過工務計劃、鄉郊小工程計劃、西貢牛尾海污水收集整體計劃及地區性小工程改善計劃進行。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，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、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的圖則所涵蓋的地方進行或繼續進行的其他發展，均可能被當局引用條例規定的執行管制程序處理。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河道改道、填土／填塘或挖土工程，如無城規會批給的許可，當局亦可按執行管制程序處理。

西貢區議會

《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/B》

1. 目的

本文件旨在徵詢各議員對《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/B》及其《註釋》及《說明書》(附錄 I 至 III)的意見。

2. 背景

2.1 根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 20(5)條，白腊發展審批地區圖的法定有效期為三年，到二零一三年九月三十日便屆滿。因此，城市規劃委員會(下稱「城規會」)需擬備一份分區計劃大綱圖，以取代該發展審批地區圖，讓該發展審批地區圖在有效期屆滿後，繼續為白腊地區實施法定規劃管制。

2.2 二零一三年四月二十六日，城規會通過把《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/B》提交西貢區議會和西貢鄉事委員會，以徵詢區議員和鄉事委員的意見。城規會在根據條例第 5 條把分區計劃大綱草圖刊憲前，會進一步考慮西貢區議會和西貢鄉事委員會的意見。

3. 規劃區

規劃區所涵蓋的總面積約為 6.8 公頃，位於西貢半島南岸，可從西貢萬宜路經行人徑到達。西貢萬宜路是由水務署維修保養和管理的輔助道路。該區被西貢東郊野公園包圍，沒有車路或海路可達，南面朝向景色怡人的白腊灣。

4. 整體規劃意向

4.1 該區的整體規劃意向，是保護區內具有高自然景觀價值的地方及自然鄉郊環境，使這些地方能與附近西貢東郊野公園的整體自然美境互相輝映；同時預留土地，以供日後白腊的原居民鄉

村發展小型屋宇之用。

5. 土地用途地帶

5.1 在擬備分區計劃大綱草圖的過程中，已與村代表、環保團體和有關部門，包括漁護署和環保署進行磋商。下文概括分區計劃大綱草圖的土地用途地帶。

5.2 鄉村式發展：總面積 2.36 公頃

白腊是該區唯一的認可鄉村。「鄉村式發展」地帶的界線是根據「鄉村範圍」、該區地形、現有民居的分布模式、用地限制、已獲批准的小型屋宇申請、尚未處理的小型屋宇申請及所預測的小型屋宇需求量而劃的。地勢崎嶇和草木茂盛的地方及河道都盡量不劃入此地帶內。

5.2 農業：總面積 1.00 公頃

漁農自然護理署提出該區西北部的休耕農地和魚塘有良好潛力作復耕及其他農業用途。從農業的角度而言，這些農地值得保存。

5.3 自然保育區：總面積 3.44 公頃

5.3.1 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。

5.3.2 此「自然保育區」地帶涵蓋該區邊緣(即該區東部、東南部、南部、西南部及北部)的林地，這些林地與毗連的西貢東郊野公園的茂密草木連成一片，並與該處自然生境的生態緊密相連。根據漁農自然護理署意見，該區包括多種土生植物，例如樟及青果榕。另外，一種有保育價值的植物香港大沙葉，記錄顯示曾在白腊村附近的林地發現。這種植物是《林區及郊區條例》(第 96 章)所列的受保護植物。因此，漁農自然護理署認為把林地劃為「自然保育區」地帶是合適的。

6. 徵求意見

請各議員對《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/B》發表意見，而議員的意見將會經本署轉達城規會考慮。

7. 附件

圖 1 土地用途建議

附錄 I 《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/B》

附錄 II 《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/B》的《註釋》

附錄 III 《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/B》的《說明書》

規劃署

西貢及離島規劃處

二零一三年五月



圖例 LEGEND

-  規劃範圍界線
BOUNDARY OF PLANNING SCHEME
-  鄉村式發展
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT
-  農業
AGRICULTURE
-  自然保育區
CONSERVATION AREA
-  鄉村範圍
VILLAGE ENVIRONS

西貢東郊野公園
SAI KUNG EAST
COUNTRY PARK

西貢東郊野公園
SAI KUNG EAST
COUNTRY PARK

白腊
PAK LAP

白腊灣
PAK LAP WAN

土地用途建議 LAND USE PROPOSAL

白腊
PAK LAP

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



本摘要圖於2013年4月29日擬備，
所根據的資料為測量圖
8-SE-22D及12-NE-2B
EXTRACT PLAN PREPARED ON 29.4.2013
BASED ON SURVEY SHEETS No.
8-SE-22D & 12-NE-2B

參考編號
REFERENCE No.
M/SK/13/17

圖 PLAN
1

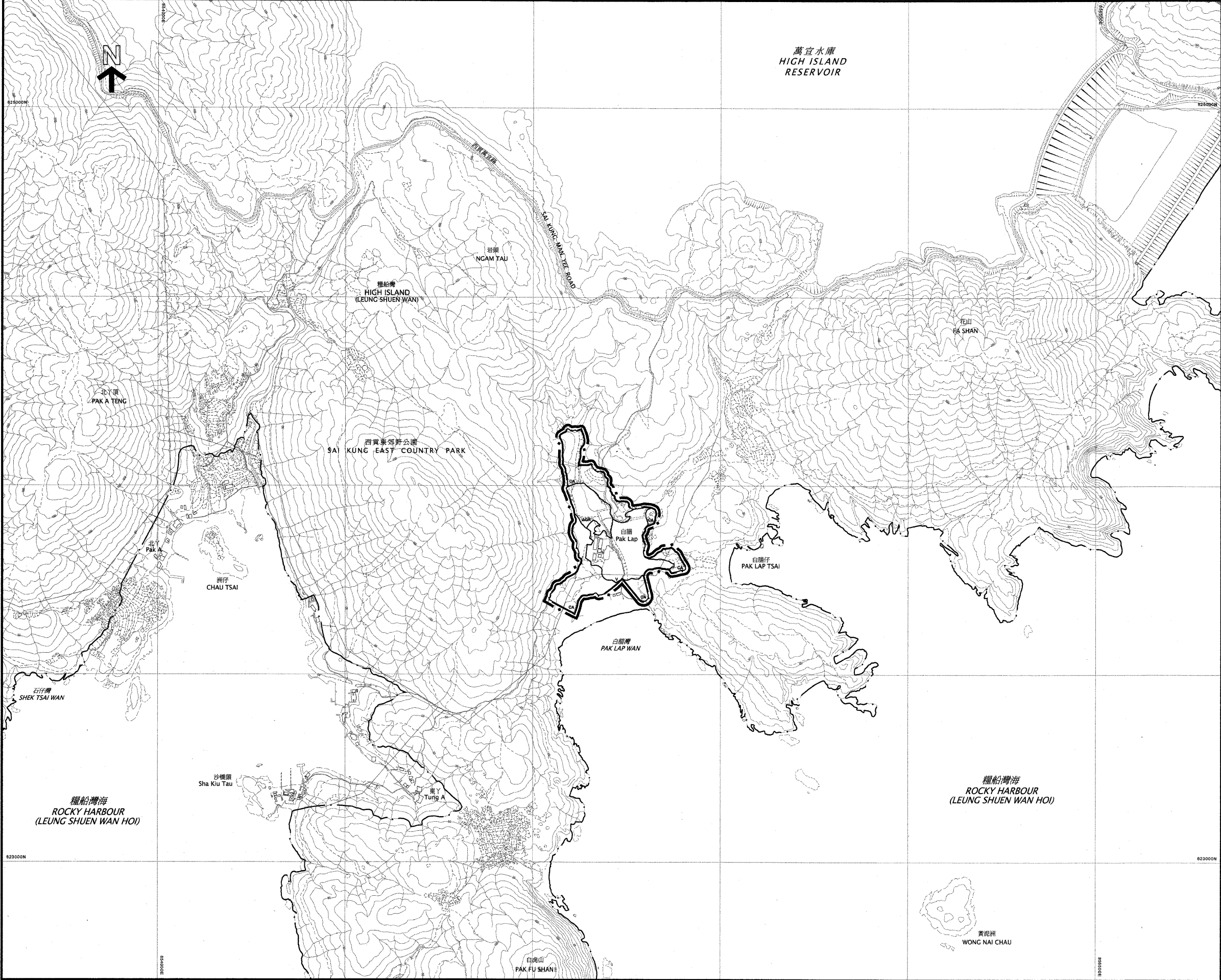
米 60 0 60 120 米
METRES SCALE 1 : 3 000 比例尺

圖例
NOTATION

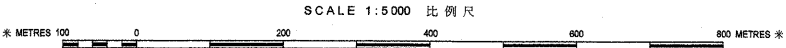
ZONES		地帶
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	V	鄉村式發展
AGRICULTURE	AGR	農業
CONSERVATION AREA	CA	自然保育區
MISCELLANEOUS		其他
BOUNDARY OF PLANNING SCHEME	— + —	規劃範圍界線
BOUNDARY OF COUNTRY PARK	— . —	郊野公園界線

土地用途及面積一覽表
SCHEDULE OF USES AND AREAS

USES	大約面積及百分比 APPROXIMATE AREA & %		用途
	公頃 HECTARES	% 百分比	
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	2.36	34.71	鄉村式發展
AGRICULTURE	1.00	14.70	農業
CONSERVATION AREA	3.44	50.59	自然保育區
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	6.80	100.00	規劃範圍總面積



香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的白腊分區計劃大綱圖
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD
PAK LAP - 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-PL/B

白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/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，以及亦在有關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，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、與海事有關的設施和水務工程(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」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) (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(10)(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「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。

- (11) 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。

- (12) 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。

白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/B

土地用途表

	<u>頁次</u>
鄉村式發展	1
農業	3
自然保育區	4

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)# 酒店(只限度假屋) 屋宇(未另有列明者) 機構用途(未另有列明者)# 康體文娛場所 公廁設施 公用事業設施裝置# 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

(請看下頁)

鄉村式發展(續)

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。其他商業和社區用途，如向城市規劃委員會申請許可，或會獲得批准。

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。
- (c) 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，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河道改道或填塘工程，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

在有關發展審批地區草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河道改道或填土／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。

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

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，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河道改道、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而進行或繼續進行者。

附錄 III

白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/B

說明書

白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/B

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	1
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	4
9. 土地用途地帶	
9.1 鄉村式發展	5
9.2 農業	5
9.3 自然保育區	6
10. 交通	6
11. 公用設施	6
12. 規劃的實施	7
13. 規劃管制	7

白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/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《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/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 二零一零年九月一日，發展局局長行使行政長官所授予的權力，根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 3(1)(b)條，指示城規會擬備一份草圖，把白腊地區指定為發展審批地區。
- 2.2 二零一零年九月三十日，城規會根據條例第 5 條，展示《白腊發展審批地區草圖編號 DPA/SK-PL/1》，以供公眾查閱。在該草圖展示期內，城規會收到 14 份申述書，其後在公布申述書的內容時，則沒有收到任何意見書。城規會在二零一一年三月十一日考慮有關申述後，備悉表示支持的申述，並決定不接納表示反對的申述。
- 2.3 二零一一年十月四日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准白腊發展審批地區草圖，該核准圖其後重新編號為 DPA/SK-PL/2。二零一一年十月十四日，城規會根據條例第 9(5)條展示《白腊發展審批地區核准圖編號 DPA/SK-PL/2》，以供公眾查閱。
- 2.4 二零一三年一月十一日，發展局局長行使行政長官所授予的權力，根據條例第 3(1)(a)條指示城規會擬備涵蓋白腊地區的分區計劃大綱圖。
- 2.5 二零一三年 X 月 X 日，城規會根據條例第 5 條展示《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/B》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。

3. 擬備該圖的目的

- 3.1 該圖旨在顯示白腊地區概括的土地用途地帶，以便把該區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 該圖只顯示概括的發展和規劃管制原則。該圖是一小比例圖，因此在進行詳細規劃時，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」)所涵蓋的總面積約為 6.8 公頃，位於西貢半島南岸，可從西貢萬宜路經行人徑到達。西貢萬宜路是由水務署維修保養和管理的輔助道路。該區被西貢東郊野公園包圍，沒有車路或海路可達，南面朝向景色怡人的白腊灣。
- 5.2 該區富有鄉郊田園特色，主要有村屋、灌木叢、林地、草地、休耕農地及河道。白腊是該區唯一的認可鄉村，村屋大多高兩至三層，主要的村屋羣位於中部。這些村屋大多空置，只有部分仍然有人居住。
- 5.3 該區的東部及北部是休耕農地，有證據顯示早前曾有挖土工程進行。不過，挖土工程其後中止，該些土地現時已長滿雜草及灌木。
- 5.4 該區及鄰近的西貢東郊野公園所錄得的動植物多屬到處可見的品種。儘管該區的生物並未被視為特別多元化或具特別高的生態價值，但位於該區邊緣的林地與毗連西貢東郊野公園的茂密草木連成一片，並與該處自然生境的生態緊密相連。特別要指出的是，白腊村附近的林地錄得受保護的植物品種香港大沙葉，而該區東部已荒廢的濕潤農田亦錄得罕有的水蕨。環繞該區的西貢東郊野公園是本港的風景名勝，也是旅遊及遠足熱點。白腊灣是本港著名的海灘。該區的景觀價值高，能與附近的西貢東郊野公園的自然美景互相輝映。
- 5.5 有天然河流由北向南穿過該區，流入白腊灣。在該區北部較遠處是萬宜水庫。

6. 人口

根據二零一一年人口普查的資料，該區的總人口大約少於 50。

7. 發展機會及限制

7.1 發展機會

7.1.1 保育及天然景觀

該區位處西貢東郊野公園當中，風景優美，景觀價值高，與周遭西貢東郊野公園的自然美景互相輝映。該區的天然景觀與海岸環境值得保育，故鄉村發展的規模應與這種鄉郊格局和四周景觀互相配合。

7.1.2 農業發展潛力

該區北部一些土地曾一度有挖土工程進行，但挖土工程中止後，這些以前曾作農業用途的休耕農地現時已長滿雜草和灌木，成為優質農地，有良好潛力作農業用途。

7.1.3 旅遊發展潛力

西貢其中一條著名的遠足徑「麥理浩徑」就在該區，其中在西貢東郊野公園沿萬宜水庫的一段，沿途有若干海岸景點，例如白腊灣、浪茄灣、大浪灣、大浪西灣等。此外，有行人徑穿過白腊灣沿岸，接達沿岸木棉洞等其他觀石景點，吸引一些愛冒險的遠足人士遊覽。

7.2 發展限制

7.2.1 生態價值

該區所見的動植物多屬到處可見的品種。在林地可見的多種土生植物如樟和青果榕，與附近西貢東郊野公園的茂密草木連成一片，並與該處自然生境的生態緊密相連。其中一種有保育價值的植物香港大沙葉，記錄顯示曾在白腊村附近的林地發現。這種植物是《林區及郊區條例》(第 96 章)所列的受保護植物。另外，根據記錄，該區東部荒廢的農地亦曾發現稀有的水蕨。因此，任何發展如可能影響該區整體的鄉郊特色和附近生態易受影響的地方，都應避免。

7.2.2 景觀特色

該區有大片地方和海岸，其天然景致十分優美。環抱白腊的

西貢東郊野公園景色怡人，但景觀易受破壞，先前該處就曾受到一些干擾。該區的休耕地成了一大片草地。該區美景紛陳雜沓，處處景致不同。基於該區的地形和自然特色，若進行發展，將會影響現有的景觀特色。為確保影響減至最少，使現有景觀質素不至變差，應保持現有山脊線不變，而發展項目亦不應侵佔斜坡、周邊林地植被、岸邊沙灘、河道及季節性濕地。發展項目應局限在現有鄉村所在的地方，建築物的規模要合理，與現有的景觀特色亦要協調，而從岸邊要依然可以看到遼闊的山景。

7.2.3 排污

該區現時沒有污水渠，當局亦未有計劃為該區鋪設公共污水渠。目前，每幢屋宇都是使用原地自設的化糞池和滲水井系統。倘該區的人口或遊客數目增加，或有更多康樂／住宅發展項目，便有需要增建排污設施。滲水井系統的設計和建造須符合相關的標準與規例，例如環境保護署的專業人士作業備考《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》，以保護該區的水質和流經該區的天然河道。

7.2.4 土力限制

現有村落的西部位於陡峭的天然山坡下，這些山坡可能會發生山泥傾瀉，對村落構成危險。在該處進行新發展，必須進行天然山坡災害研究，並按情況所需，採取適當的消滅災害措施，作為發展或重建項目的一部分。

7.2.5 基礎設施和公用設施

該區有電力供應和電話服務。其他公用設施方面，該區也有食水供應給現有設施及村民，但當局未有承諾／計劃進行任何工程項目，為該區鋪設排污、排水或煤氣供應系統。

8. 整體規劃意向

- 8.1 該區的整體規劃意向，是保護區內具有高自然景觀價值的地方及自然鄉郊環境，使這些地方能與附近西貢東郊野公園的整體自然美境互相輝映；同時預留土地，以供日後白腊的原居民鄉村發展小型屋宇之用。
- 8.2 區劃該區的各個土地用途地帶時，已考慮到要保護該區有高生態價值的自然生境，例如在該區邊緣的林地，這些林地與毗連的西貢東郊野公園的茂密草木連成一片；另外，亦要保存具有良好潛力的休耕農地，以作農業用途。

9. 土地用途地帶

9.1 「鄉村式發展」：總面積 2.36 公頃

- 9.1.1 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。其他商業和社區用途，如向城規會申請許可，或會獲得批准。
- 9.1.2 白腊是該區唯一的認可鄉村。「鄉村式發展」地帶的界線是根據「鄉村範圍」、該區地形、現有民居的分布模式、用地限制、已獲批准的小型屋宇申請、尚未處理的小型屋宇申請及所預測的小型屋宇需求釐量而劃的。地勢崎嶇和草木茂盛的地方及河道都盡量不劃入此地帶內。
- 9.1.3 一些劃作「鄉村式發展」地帶的地方與西貢東郊野公園接壤。任何工程如會越進郊野公園的範圍，必須先取得郊野及海岸公園管理局書面同意，才可在郊野公園範圍內進行。
- 9.1.4 為確保白腊村日後的發展或重建仍保留鄉村特色，此地帶內的最高建築物高度不得超過三層(8.23 米)或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。為了提供彈性讓發展項目能配合個別用地的特點，城規會可通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。
- 9.1.5 由於河道改道或填土／填塘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，才可進行該等工程。為免所進行的發展對現有河道造成任何潛在影響，建議地政總署在處理貼近現有河道的小型屋宇批地及申請時諮詢相關的部門，包括漁農自然護理署及規劃署，以確保所有相關的部門均有充分機會覆檢申請並就申請提出意見。

9.2 「農業」：總面積 1.00 公頃

- 9.2.1 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。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。

9.2.2 該區西北部的休耕農地有良好潛力作復耕及其他農業用途。從農業的角度而言，這些農地值得保存。

9.2.3 由於河道改道或填土／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，才可進行該等工程。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，包括為耕種而鋪上厚度不超過 1.2 米的泥土以及為建造已事先獲地政總署發給批准書的農用構築物而進行的填土工程，則可獲豁免受此管制。

9.3 「自然保育區」：總面積 3.44 公頃

9.3.1 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。

9.3.2 此「自然保育區」地帶涵蓋該區邊緣(即該區東部、東南部、南部、西南部及北部)的林地，這些林地與毗連的西貢東郊野公園的茂密草木連成一片，並與該處自然生境的生態緊密相連。該區所見的動植物多屬到處可見的品種，其中包括多種土生植物，例如樟及青果榕。另外，一種有保育價值的植物香港大沙葉，記錄顯示曾在白腊村附近的林地發現。這種植物是《林區及郊區條例》(第 96 章)所列的受保護植物。因此，任何發展如可能影響該區整體的鄉郊特色及附近生態易受影響的地方，都不會獲准在此地帶內進行。

9.3.3 河道改道、填土／填塘或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。由於此地帶內的土地具保育價值，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等工程。

10. 交通

該區現時可沿一條連接西貢萬宜路的行人徑到達，但沒有車道連接，亦不能經水路前往。

11. 公用設施

該區有食水和電力供應，亦有電話服務，但當局未有承諾／計劃進行任何工程項目，為該區鋪設排污、排水和煤氣供應系統。

12. 規劃的實施

- 12.1 該圖提供一個概括的土地用途大綱，以便在該區執行發展管制及實施規劃建議。當局日後會擬備較詳細的圖則，作為規劃公共工程及私人發展的依據。
- 12.2 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。
- 12.3 除上文所述的基礎設施工程外，小規模的改善工程，例如改善通道、裝置公用設施及公共工程，會視乎緩急次序及有否資源，通過工務計劃及鄉郊小工程計劃進行。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，但必須符合政府的規定。

13. 規劃管制

- 13.1 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。
- 13.2 在緊接有關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。
- 13.3 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，包括城規會頒布的指引。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。

- 13.4 除上文第 13.1 段提及的發展，或符合該圖規定的發展，或獲城規會批給許可的發展外，任何在二零一零年九月三十日或以後在白腊發展審批地區的圖則所涵蓋的地方進行或繼續進行的其他發展，均可能被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河道改道、填土／填塘或挖土工程，如未取得城規會批給的許可，當局亦可按執行管制的程序處理。

城市規劃委員會
二零一三年四月