

**《清水灣半島北分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-CWBN/6》
的擬議修訂項目**

1. 目的

本文件旨在就《清水灣半島北分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-CWBN/6》(下稱「大綱圖」)的擬議修訂項目諮詢西貢區議會。

2. 背景

香港科技大學校園擴展計劃

2.1 隨着學生及教職員人數的增長，香港科技大學(下稱「科大」)計劃擴建其位於西貢清水灣的校園，以容納新增的教學、研究及相關配套設施，提供一個更加完善的教學環境。教育局已就科大擬議校園擴建計劃給予政策支持。科大校園擴建的詳情可以參考 SKDC(M)文件第 62/25 號。

2.2 科大建議於現時清水灣校園西南方近南門一幅面積約 2.1 公頃的用地擴展其校園。有關用地東北面接連科大清水灣校園，目前空置並大致被樹木和植被覆蓋。根據科大的建議，用地將會興建四座八層高的大樓，提供教學設施、實驗室、研究設施、會議設施、休憩空間、餐飲設施等。為推展項目，科大已向相關政府部門提交交通、環境、排污、排水、供水、岩土、樹木及視覺影響等評估，預計在實施相關的緩解措施後，有關發展不會對周邊環境造成重大或不良影響。相關部門亦對擬議校園擴建計劃沒有反對或負面意見。

反映已竣工的住宅發展項目

2.3 位於大埔仔村以東的傲瀧早於 2002 年時已在《清水灣半島北發展審批地區草圖編號 DPA/SK-CWBN/1》上劃為「綜合發展區(1)」地帶，加強規劃管制，使發展能與附近地區環境配合，並避免令基礎設施負荷過重。由於傲瀧已於

2016 年竣工，該用地適宜改劃合適的土地用途地帶，以反映已完成的住宅發展項目。

3. 大綱圖上擬議修訂項目(圖 1)

修訂項目 A：把一幅位於清水灣道／銀影路交界處的用地，由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶

3.1 為推展科大擬議校園擴建及相關的道路及排水改善工程，修訂項目 A 建議將位於清水灣道／銀影路交界處的用地(面積約 2.1 公頃)由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，並訂明適當的發展限制。

修訂項目 B：把一幅位於大埔仔村以東的用地，由「綜合發展區(1)」地帶改劃為「住宅(丙類)11」地帶

3.2 為反映已完成的發展，修訂項目 B 建議將位於大埔仔村以東已發展為住宅項目傲瀧的用地(面積約 6.7 公頃)由「綜合發展區(1)」地帶改劃為「住宅(丙類)11」地帶，並訂明相應最高建築物高度及最大樓面面積限制。

4. 其他修訂

大綱圖的《註釋》亦因應城市規劃委員會採納的最新《法定圖則註釋總表》作出技術修訂，包括配合新界鄉村村民和遊客的需要，把「政府垃圾收集站」及「公廁設施」由「鄉村式發展」地帶《註釋》的第二欄用途改為經常准許的第一欄用途。另外為配合鄉郊旅遊發展，「郊野學習／教育／遊客中心」會納入「鄉村式發展」地帶《註釋》的第二欄用途，相關規劃申請獲得批准後可進行有關發展。

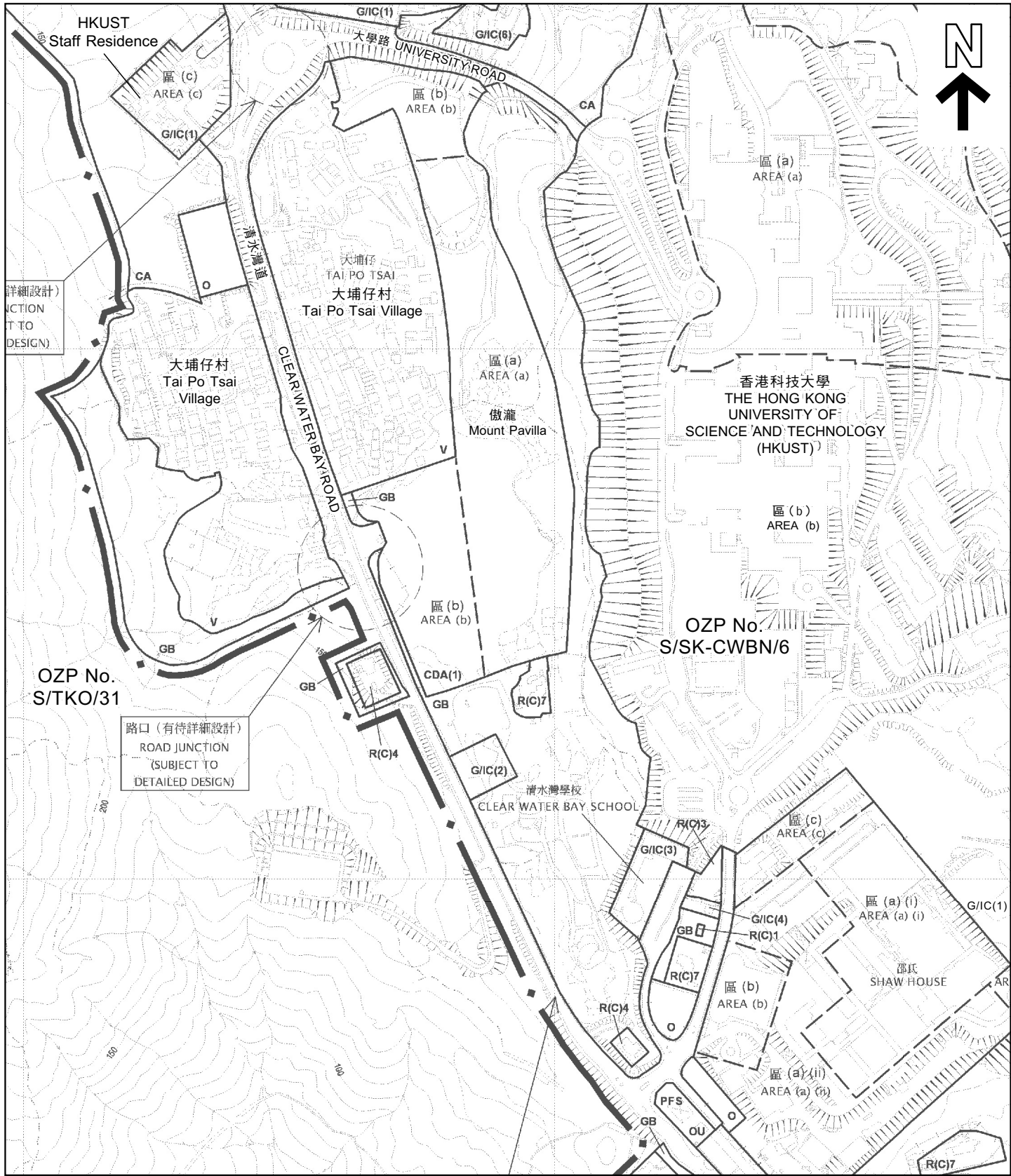
5. 徵詢意見

歡迎各位議員對上述大綱圖的擬議修訂項目提出意見。有關修訂項目及議員的意見，以及相關政府部門的意見，將一併提交城市規劃委員會轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)考慮。若小組委員會同意有關擬議修訂項目，大綱圖的擬議修訂會根據《城市規劃條例》第 5 條刊憲，以作公眾諮詢，為期兩個月。屆時，任何人士可在限期前就大綱圖的修訂提交申述。

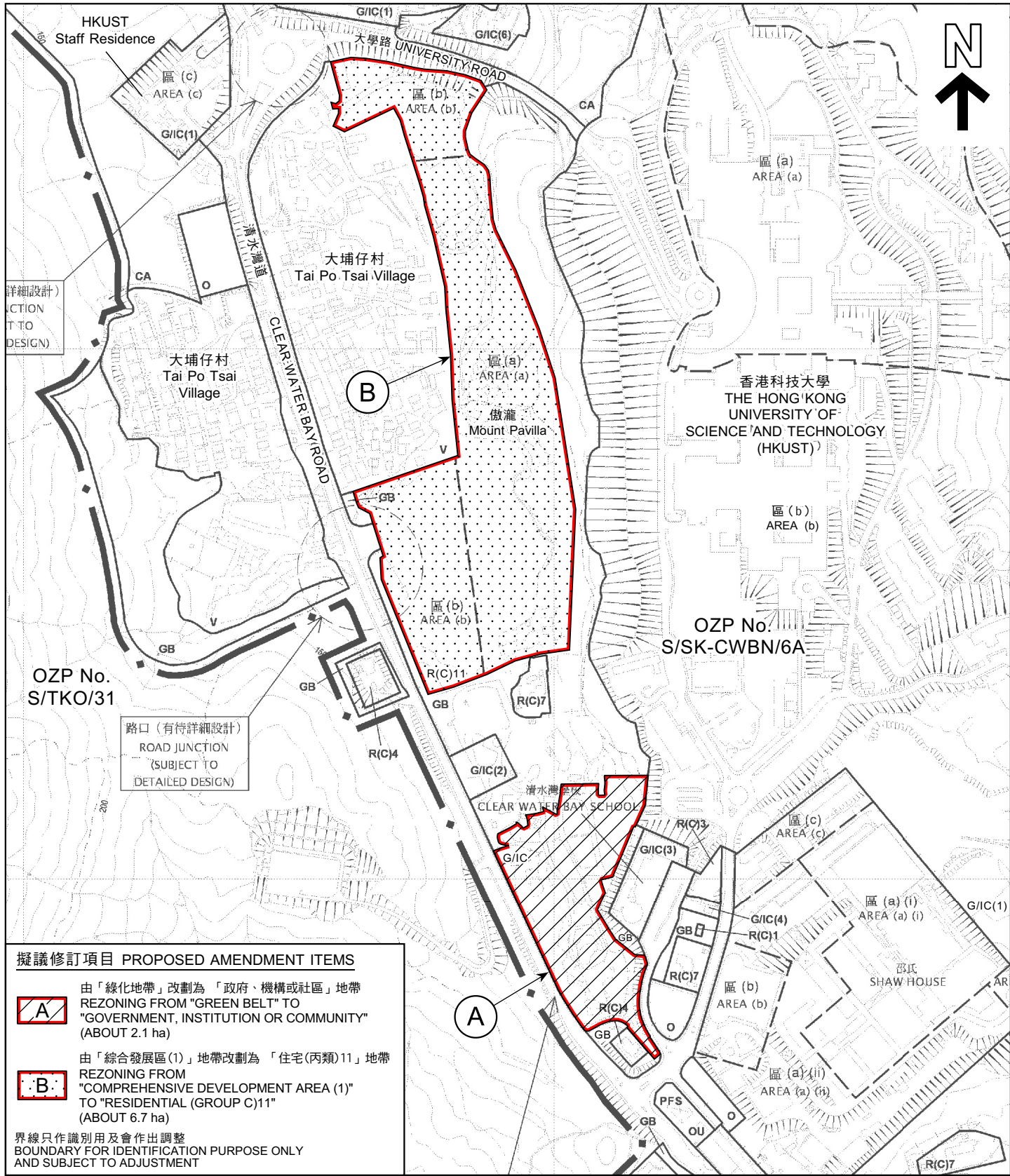
附件

圖 1 各項擬議修訂項目的位置圖

規劃署
西貢及離島規劃處
2025 年 7 月



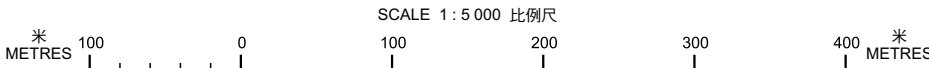
核准的清水灣半島北分區計劃大綱圖編號 S / S K - C W B N / 6
APPROVED CLEAR WATER BAY PENINSULA NORTH OUTLINE ZONING PLAN No. S/SK-CWBN/6



核准的清水灣半島北分區計劃大綱圖編號 S / S K - C W B N / 6 的擬議修訂
PROPOSED AMENDMENTS TO THE
APPROVED CLEAR WATER BAY PENINSULA NORTH OUTLINE ZONING PLAN No. S/SK-CWBN/6

本摘要圖於2025年6月27日擬備，
所根據的資料為於2013年12月3日
核准的分區計劃大綱圖編號S/SK-CWBN/6
EXTRACT PLAN PREPARED ON 27.6.2025
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No. S/SK-CWBN/6
APPROVED ON 3.12.2013

位置圖 LOCATION PLAN
清水灣半島北分區計劃大綱核准圖
編號 S / S K - C W B N / 6 的擬議修訂
PROPOSED AMENDMENTS TO
THE APPROVED CLEAR WATER BAY PENINSULA NORTH
OUTLINE ZONING PLAN No. S/SK-CWBN/6



規劃署
PLANNING DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/SK/25/05

圖 PLAN
1