

馬鞍山白石陸岬「綜合發展區(2)」用地的規劃大綱擬稿

1. 規劃大綱的目的

- 1.1 本規劃大綱旨在列明馬鞍山白石「綜合發展區(2)」用地(下稱「該用地」)的規劃參數及發展要求(圖 1)。該用地是用作進行綜合私人住宅發展項目連附屬設施。
- 1.2 本規劃大綱旨在提供指引，以便準發展商可按照《馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號 S/MOS/18》的《註釋》規定的方式擬備總綱發展藍圖，並將之呈交城市規劃委員會(下稱「城規會」)。

2. 背景

- 2.1 白石陸岬在九十年代曾設有收容越南船民的白石羈留中心。該處的面積為 23.56 公頃，全部土地都是政府土地，以往劃為「綜合發展區」地帶，綜合發展作康樂、住宅及／或商業用途，並提供休憩用地和其他配套設施。
- 2.2 由於區內居民期望能早日落實發展康體設施，而且亦有需要增加房屋用地的供應，規劃署就白石的「綜合發展區」用地的土地用途進行檢討，認為應保留原來的規劃意向，把白石用作發展康樂及住宅項目。不過，為早日落實所規劃的這些用途，有需要把該用地改劃作個別的用途地帶。
- 2.3 當局已為白石擬備經修訂的發展藍圖(圖 2)，其中包括兩塊劃為「綜合發展區(2)」和「綜合發展區(3)」地帶的住宅用地及一塊「康樂」用地，提供體育及康樂用途。此外，亦建議把兩塊用地改劃為「政府、機構或社區」地帶。白石污水泵房附近的用地已預留作一個新的污水泵房，海星灣附近另一塊用地現時預留作低矮的政府、機構

及社區用途。另外，亦建議把數塊狹長的土地改劃為顯示為「道路」的地方，在有需要時作為道路的專用範圍，闢設該用地的通道、行人路及單車徑。

- 2.4 二零一二年二月二十四日，當局展示對馬鞍山分區計劃大綱草圖作出的修訂，以供公眾查閱，有關修訂根據上述經修訂的發展藍圖改劃白石一些用地的用途。當局合共收到七份申述書和 42 份意見書。二零一二年八月三十一日，城規會就這些申述及意見進行聆訊後，決定不順應申述的內容修訂草圖。二零一三年七月三十日，行政長官會同行政會議核准草圖。

- 2.5 就白石住宅發展項目的用地訂定的發展參數如下：

土地用途 地帶／地段	「綜合發展區(2)」	「綜合發展區(3)」
地盤總面積 (約數)	3.77 公頃	2.35 公頃
總樓面面積 的限制	40 000 平方米	30 000 平方米
單位數目	500(註 ¹)	375(註 ¹)
人口	1 500	1 125
建築物高度 限制	主水平基準上 50 米 (相等於約 12 層)	主水平基準上 50 米 (相等於約 12 層)

註 1：根據單位的平均面積約為 80 平方米計算。

3. 該用地及附近地區

- 3.1 該用地位於涵蓋白石陸岬的西南部分，當中部分為升高了的平台，平台兩側的斜坡長有植物（圖 1）。該用地的南邊有耀沙路接達，而該道路將會擴闊成為一條雙程分隔車道，有關工程暫定於二零一七年年中完成。此外，當局亦會興建一條橫越耀沙路的行人天橋，連接「綜合發展區

(1)」(即興建中的「迎海」住宅項目)用地內的一條 24 小時開放的行人通道(圖 4)，方便區內居民和訪客往來馬鞍山鐵路烏溪沙站和日後白石陸岬的康樂設施。

- 3.2 此外，該用地北面為一塊劃為「康樂」地帶的平地(用作綜合康樂發展)而東面則為一塊劃為「綜合發展區(3)」地帶的土地(用作綜合住宅發展)。西面越過一條通道就是渡頭的「自然保育區」地帶及一塊劃為「政府、機構或社區」地帶的用地，闢作兩個污水泵房。南面越過耀沙路是一塊劃為「綜合發展區(1)」地帶(即「迎海」項目)的土地，目前仍在建造一綜合住宅及商業發展附連政府、機構及社區設施。

4. 白石用地的一般設計原則(圖 4)

- 4.1 考慮到白石陸岬的位置和地形優勢，規劃目標是把該處發展成綜合康樂及住宅發展項目。圖 4 說明了白石陸岬的整體發展概念。

- 4.2 發展白石陸岬用地的一般設計原則如下：

- 雖然白石陸岬分為多塊用地以方便早日落實發展計劃，但應以綜合方式規劃每塊用地的發展，確保各項發展互相協調，能達至整個白石地區的規劃目標。就此而言，「綜合發展區」用地的發展商必須向城規會提交總綱發展藍圖。至於作為康樂發展配套的主要康樂／體育設施和用途，發展商亦須向城規會提交規劃申請。
- 該用地的北部主要用作綜合康樂發展，以供公眾使用。考慮到南部的地方能與落禾沙的發展項目互相協調，因此該處擬興建綜合住宅發展項目。

- 需要在烏溪沙站與白石之間維持按建築物高度分級概念設計。因此，現有和擬建發展項目的建築物高度是從內陸地區向海旁漸次降低。個別用地內的建築物也須按建築物高度分級概念設計。
- 如圖 4 所示，樓宇之間須設置有合理闊度的觀景廊，以改善視覺的滲透度及通風狀況。
- 應保留白石的天然海岸線。建議只在沿岸地區設置行人路和單車徑。
- 鑑於該處位於海旁，設計上應避免興建平台構築物。
- 需要興建行人通道連接南面的烏溪沙站，確保公眾可到達設在白石北部的康樂設施。
- 橫跨「康樂」地帶、「綜合發展區(3)」地帶和「綜合發展區(1)」地帶的狹長土地的建築物高度已限為兩層，以作為風道，加強該區的通風。
- 應盡可能保留「康樂」用地、「綜合發展區(2)」用地和「綜合發展區(3)」用地的現有植物。
- 個別發展項目的實施計劃應配合提供基礎設施(特別是污水收集系統和道路基礎設施)的時間表。

5. 「綜合發展區(2)」用地的規劃要求

項目	詳情	備註
主要發展參數		
規劃意向	此地帶的規劃意向，主要是把涵蓋範圍綜合發展作	

項目	詳情	備註
	住宅用途，並提供配套設施。設立此地帶，是方便當局因應環境、交通、基礎設施、視覺影響、通風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。 城規會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬總樓面面積及建築物高度限制。	
擬議用途	主要作住宅用途，並提供配套設施	
地盤面積	約 3.77 公頃。	圖 2 待劃定地盤界線後，須核實有關面積。
最大總樓面面積	40 000 平方米	
最高建築物高度	主水平基準上 50 米	由於該用地位處海旁，故應避免興建平台構築物。

項目	詳情	備註
最大上蓋面積	不得超過《建築物(規劃)規例》所訂明者	
規劃要求		
城市設計考慮因素	在制訂發展建議時須考慮下列城市設計考慮因素： — 應按建築物高度分級概念設計，高度向海旁漸次降低，以營造更佳的視覺效果； — 如圖 4 所示，設置 15 米闊的觀景廊，以加強視覺滲透度和通風。觀景廊(包括其位置及闊度)可按就用地地上擬議發展項目而進行的視覺影響評估及通風評估而調整； — 尤其注意擬議發展項目與「綜合發展區(1)」、「綜合發展區(3)」及「康樂」三個地帶的毗連發展項目接鄰的問題； — 須根據城規會規劃指引編號 18A 擬備總綱發展藍圖。	另請參閱視覺及通風兩方面的規劃要求。 申請人須在提交城規會的總綱發展藍圖內，證明發展項目(包括停車場及平台(如有者))符合建築事務監督所發出的《認可人士、註冊結構工程師及註冊工程師作業備考 APP-152》中頒布的「可持續建築設計指引」。

項目	詳情	備註
闢設休憩用地	須為該用地的每名居民提供不少於一平方米的私人鄰舍休憩用地。	私人鄰舍休憩用地最好設於地面或其他合適的位置。
視覺方面	申請人須進行視覺影響評估，以研究擬議發展項目可能造成的視覺影響，並建議適當的緩解措施。視覺影響評估報告須連同總綱發展藍圖一併提交城規會考慮。	視覺影響評估報告必須符合有關「就規劃申請向城市規劃委員會提交視覺影響評估資料」的規劃指引(城規會規劃指引編號 41)的規定。
美化環境及保護樹木方面	— 用地面積的綠化覆蓋率最少須有 30%，當中一半須位於地面 — 於地面水平植樹 — 盡可能保留現有樹木，特別是狀況良好的成齡樹。申請人須根據地政處作業備考編號 7/2007 所訂明的規定，進行樹木調查和擬備保護樹木建議。 申請人在提交總綱發展藍圖時，須同時以園境設計總圖的形式擬備及提交美化環境建議，並須闡明： — 一份園境設計總圖以顯	

項目	詳情	備註
	示園景建築和園林種植建議的概念； — 保護及種植樹木建議，包括非建築用地或退入地的美化種植建議； — 在適當的地方闢設康樂設施、街道裝置及設施； — 發展項目與附近地區的關係，尤其與位於該用地北面的「康樂」地帶及東面的「綜合發展區(3)」地帶的關係。 園境設計總圖須包括下列用以美化環境的設計原則： — 盡量把握機會進行綠化，特別在發展項目的地面、不同建築物水平、天台及外牆植樹； — 把行人通道融入休憩用地網絡；	
提供泊車及上落客貨	擬議發展項目所提供的附屬泊車位及上落客貨處必須符合《香港規劃標準與	所提供的泊車及上落客貨設施必須符合運

項目	詳情	備註
設施	準則》的規定，而有關設施必須符合運輸署署長的要求。 所有泊車及上落客貨設施應設於地庫，並納入總綱發展藍圖內。	輸署署長的要求。
其他技術要求		
交通及運輸方面	— 政府會闢設橫跨耀沙路的行人天橋(包括上落處)，連接貫穿落禾沙「綜合發展區(1)」地帶並連接烏溪沙站的一條 24 小時開放的行人通道。 — 政府亦會把耀沙路擴闊為雙程雙線的分隔車道。 申請人須進行全面的交通影響評估，而有關評估必須符合運輸署署長的要求。在進行有關評估前，申請人宜先就交通影響評估的要求及方法取得運輸署署長的同意。倘須採取任何改善措施以消除擬議發展項目導致的負面交通影響，申請人須負責設計和落實該等措施，而有關	

項目	詳情	備註
	措施必須符合運輸署署長的要求。交通影響評估報告須連同總綱發展藍圖一併提交城規會考慮。	
通風方面	須確定良好的設計特色和有通風問題的地方，並建議有效的緩解措施，以盡量減少可能對該用地和鄰近地區造成的負面通風影響。此外，亦須研究可實際用以達致最佳通風表現的設計方案。建築物布局和座向應有助夏季和全年的盛行風吹進。 申請人須擬備空氣流通評估報告，並連同總綱發展藍圖一併提交城規會。	所進行的空氣流通評估必須符合房屋及規劃地政局技術通告第1/06號及環境運輸及工務局就空氣流通評估發出的技術通告第1/06號的規定，並須考慮《香港規劃標準與準則》有關空氣流通的相關章節及／或由政府發出的其他相關技術文件。
環境方面	申請人須進行環境評估，以研究擬議發展項目在施工期間及竣工後可能遇到或造成的環境問題，並建議所需的緩解措施。環境評估報告須符合環境保護署署長的要求，並連同總綱發展藍圖一併提交城規會考慮。	建築物的設計和配置方面，須充分考慮採取各項措施(例如把建築物後移及設置隔音屏障)，保護易受噪音影響的地方(例如住宅樓宇)。

項目	詳情	備註
排水及 排污方 面	申請人須進行排水及排污影響評估，以研究擬議發展項目可能造成的任何排水及排污問題，並建議所需的緩解措施。有關評估報告須連同總綱發展藍圖一併提交城規會考慮。 擬議發展項目的布局須(如有關地段契約附圖所示)配合渠務專用範圍及水務專用範圍，而有關情況必須分別符合渠務署署長及水務署署長的要求。	
文化遺 產方面	如有任何發展可能會影響烏溪沙具考古研究價值的地點及其四周的環境，必須先徵詢康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處的意見。	

6. 實施計劃

發展商在提交總綱發展藍圖時，須同時提交一項實施計劃，以便按情況顯示擬議發展與相關的設施、園景行人道、休憩用地、美化市容地帶等的施工計劃。

7. 提交總綱發展藍圖

7.1 提交城規會核准的總綱發展藍圖須載有馬鞍山分區計劃大綱圖上「綜合發展區(2)」地帶的《註釋》所規定的一切資料，並清楚證明本規劃大綱所載的規定已獲遵從。提交總綱發展藍圖的相關規定載於有關「根據《城市規劃條例》第 4A(2)條的規定呈交總綱發展藍圖」的城規會規劃指引編號 18A。總綱發展藍圖須顯示以下資料：

- (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) 各種用途擬佔的地盤總面積和總樓面面積、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) 區內的城市設計、美化環境和保護樹木建議；
- (vi) 詳細的發展進度表；
- (vii) 一份包括生態評估的環境評估報告，研究擬議發展項目在施工期間及竣工後可能遇到或造成的環境問題，並建議緩解措施處理這些問題；
- (viii) 一份排水和排污影響評估報告，研究擬議發展項目可能造成的排水和排污問題，並建議緩解措施處理這些問題；

- (ix) 一份交通影響評估報告，研究擬議發展項目可能造成的交通問題，並建議緩解措施處理這些問題；
- (x) 一份視覺影響評估報告，研究擬議發展項目可能造成的視覺問題，並建議緩解措施處理這些問題；
- (xi) 一份空氣流通評估報告，研究擬議發展項目可能造成的通風問題，並建議緩解措施處理這些問題；以及
- (xii) 城規會要求的其他資料。

7.2 總綱發展藍圖須附有說明書，詳細說明有關發展建議，當中須提供一些資料如土地批租期、有關的批地條件、該用地現時的狀況、用地相對於附近地區的特色、布局設計原則、主要發展參數、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。

規劃署

二零一三年八月



圖例 LEGEND

「綜合發展區(2)」用地
"CDA(2)" SITE

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

位置圖 LOCATION PLAN

白石「綜合發展區(2)」用地規劃大綱

PLANNING BRIEF FOR THE "CDA(2)" SITE AT WHITEHEAD

SCALE 1:7 500 比例尺
METRES 100 0 100 200 300 400 500 600 700 METRES

規劃署
PLANNING DEPARTMENT

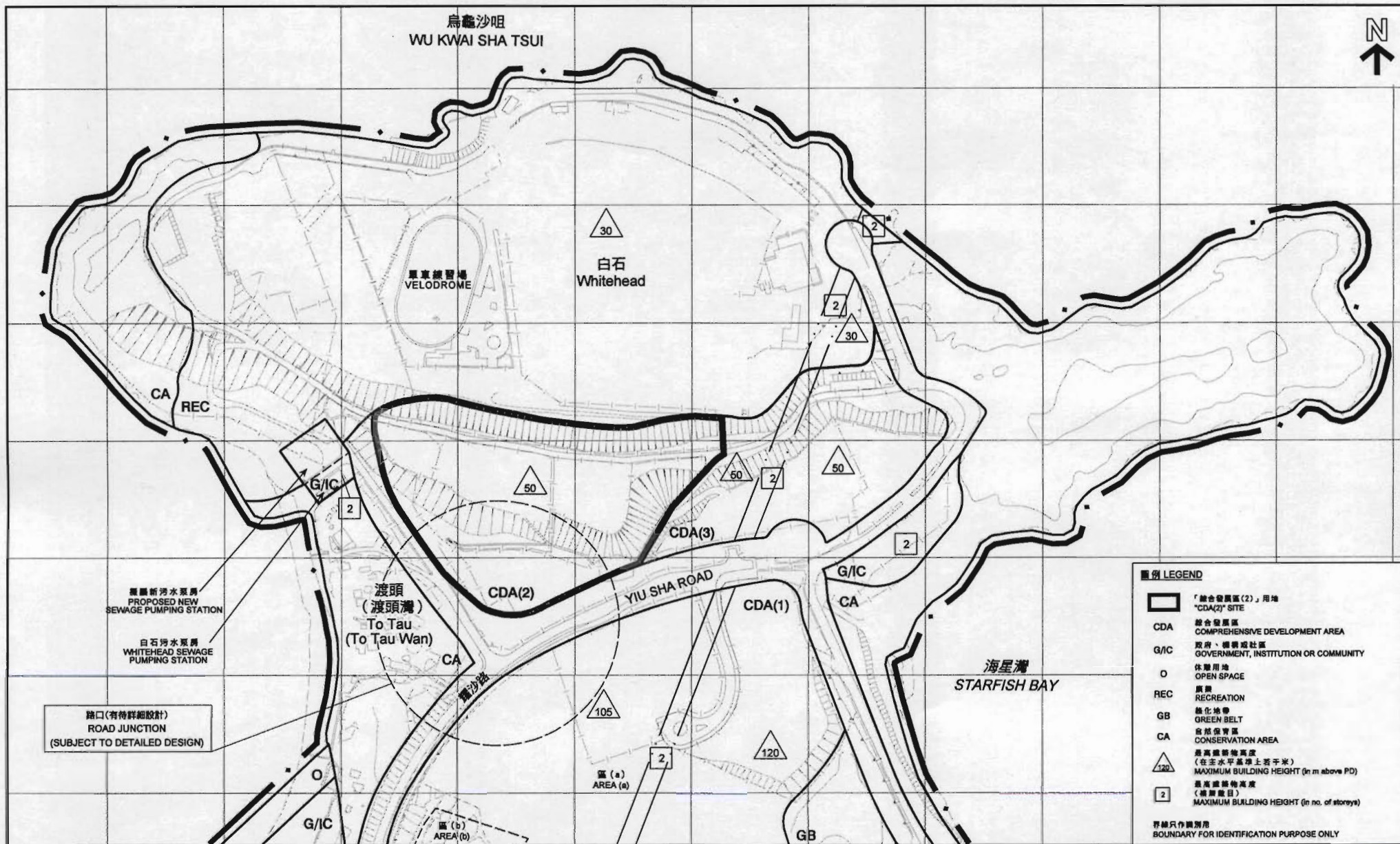


參考圖號
REFERENCE No.
M/ST/13/83

圖 PLAN
1

本摘要圖於2013年8月8日編備。
所根據的資料為於2013年7月30日
核准的分區計劃大綱圖編號S/MOS/18

EXTRACT PLAN PREPARED ON 8.8.2013
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No.
S/MOS/18 APPROVED ON 30.7.2013



本摘要圖於2013年8月21日製備，
所根據的資料為測量圖編號
7-NE-14A、14B、14C、14D及15C
EXTRACT PLAN PREPARED ON 21.8.2013
BASED ON SURVEY SHEETS No.
7-NE-14A, 14B, 14C, 14D & 15C

平面圖 SITE PLAN
白石「綜合發展區(2)」用地規劃大綱
PLANNING BRIEF FOR THE "CDA(2)" SITE AT WHITEHEAD

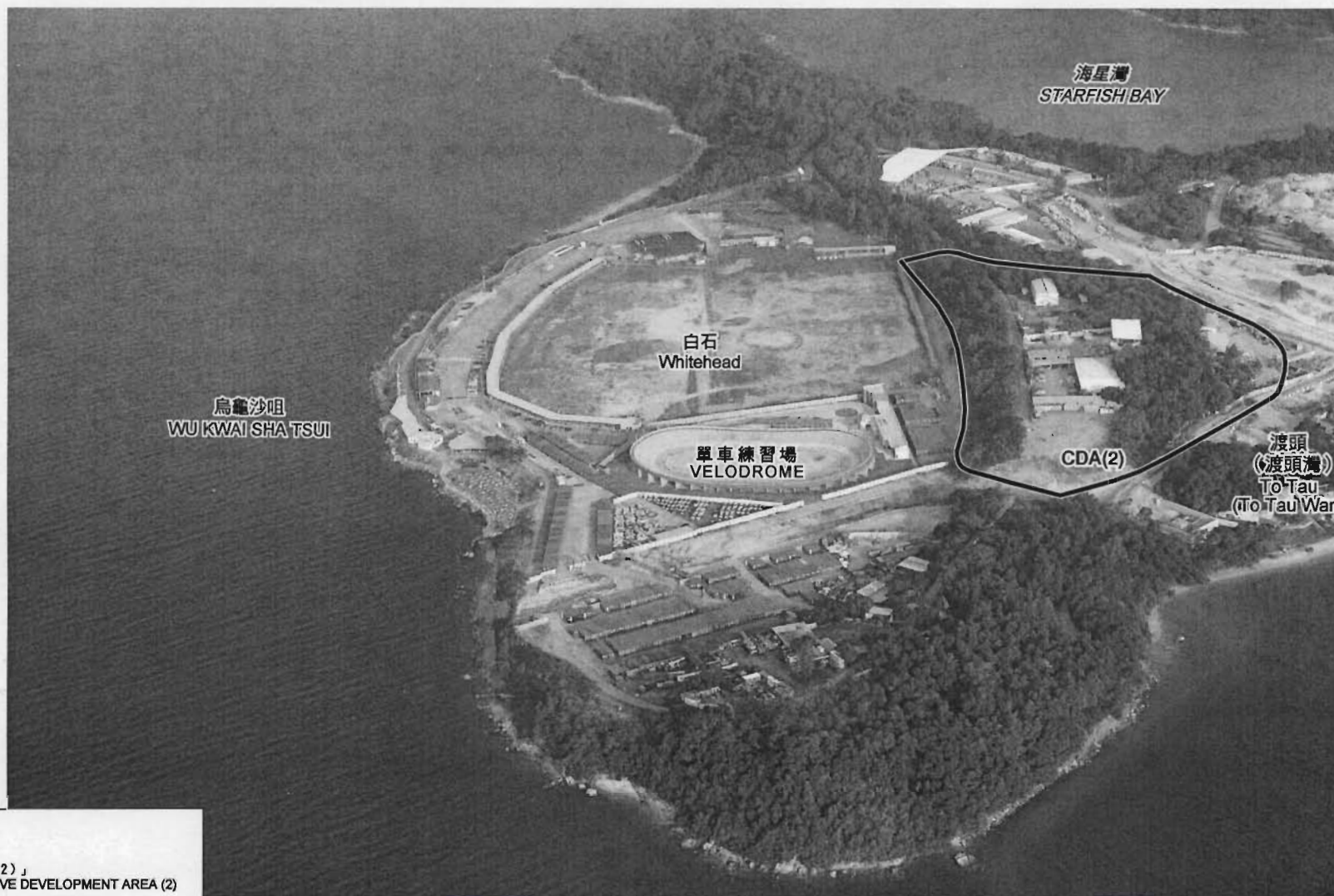
SCALE 1:3 000 比例尺
METRES 50 0 50 100 150 METRES

規劃署
PLANNING DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/ST/13/83

圖 PLAN
2



圖例 LEGEND

CDA(2) 「綜合發展區(2)」
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA (2)

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本圖於2013年8月9日擬備，
所根據的資料為攝於2010年10月的實地照片
PLAN PREPARED ON 9.8.2013
BASED ON SITE PHOTO TAKEN ON 10.2010

實地照片 SITE PHOTO

白石「綜合發展區(2)」用地規劃大綱
PLANNING BRIEF FOR THE "CDA(2)" SITE AT WHITEHEAD

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/ST/13/83

圖 PLAN
3

