

清水灣半島南分區計劃大綱核准圖編號 S / SK - CWBS / 2

註釋

土地用途表

說明書

(就《城市規劃條例》而言，這是一份核准圖)

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>
住宅 (丙類)	1
鄉村式發展	3
政府、機構或社區	5
休憩用地	7
康樂	8
其他指定用途	10
綠化地帶	12
自然保育區	14
海岸保護區	16

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
分層樓宇	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

(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，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 0.5 倍、最大上蓋面積超過 25% 及最高建築物高度超過 9 米（三層，包括開敞式停車間），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。
- (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	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。

備註

(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	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	分層樓宇
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
圖書館	新界豁免管制屋宇或以新界豁免
街市	管制屋宇取代現有住用建築物者
碼頭	除外)
康體文娛場所	場外投注站
政府診所	辦公室
公廁設施	加油站
公共車輛總站或車站	娛樂場所
公用事業設施裝置	私人會所
公眾停車場(貨櫃車除外)	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或
可循環再造物料回收中心	廣播電台發射塔裝置
宗教機構	垃圾處理裝置(只限垃圾轉運站)
研究所、設計及發展中心	住宿機構
鄉事委員會會所／鄉公所	污水處理／隔篩廠
學校	商店及服務行業
配水庫	私人發展計劃的公用設施裝置
社會福利設施	動物園
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。

備註

(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。

支 區	層 數	建 築 物 高 度
政府／機構或社區(1)	四 層	1 2 . 5 0 米
政府／機構或社區(2)	-	1 0 . 6 7 米
政府／機構或社區(3)	兩 層	7 . 6 2 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	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
散步長廊／廣場	公用事業設施裝置
公廁設施	公眾停車場(貨櫃車除外)
休憩處	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。

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	動物寄養所
燒烤地點	播音室、電視製作室及／或電影製作室
郊野學習／教育／遊客中心	食肆
政府用途(只限報案中心)	分層樓宇
度假營	高爾夫球場
農地住用構築物	政府垃圾收集站
野餐地點	政府用途(未另有列明者)
康體文娛場所	直升機升降坪
公廁設施	酒店
鄉事委員會會所／鄉公所	屋宇(根據《註釋》說明頁准許翻建
帳幕營地	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)
	遊艇停泊處
	碼頭
	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。

備 註

(請看下頁)

康樂(續)

備註

- (a) 任何新發展，或現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過 5 米(一層)，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。

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「體育及康樂會所和船隻停泊處」

高爾夫球場	食肆
船隻停泊處	政府垃圾收集站
船隻加油站	政府用途(未另有列明者)
碼頭	公用事業設施裝置
康體文娛場所	公眾停車場(貨櫃車除外)
私人會所	宗教機構
	住宿機構
	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，主要是發展體育及康樂會所和船隻停泊處。

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／或重建計劃的最大總建築面積超過 13 934 平方米，以及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：

支區	層數	建築物高度
支區(a)	兩層	10.67 米
支區(b)	一層	6.00 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。

其他指定用途(續)

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「碼頭」

圖上指定的用途

政府用途
船隻加油站
公用事業設施裝置
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，主要是設置碼頭，為公眾人士提供所需服務。

備註

當局視為數不超過 10 個，每個面積不超過 10 平方米的商店及服務行業攤檔為「碼頭」附屬用途。

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
郊野公園	墓地
政府用途(只限報案中心)	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)
自然保護區	火葬場(只限設於宗教機構內或現有火葬場的擴建部分)
自然教育徑	郊野學習／教育／遊客中心
農地住用構築物	高爾夫球場
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	直升機升降坪
野生動物保護區	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。

備註

(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《清水灣半島南分區計劃大綱草圖編號 S / S K - C W B S / 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
自然教育徑	度假營
農地住用構築物	屋宇 (只限重建)
野餐地點	公廁設施
野生動物保護區	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

(請看下頁)

自然保育區(續)

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，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《清水灣半島南分區計劃大綱草圖編號 S / S K - C W B S / 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。

(請看下頁)

海岸保護區(續)

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，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《清水灣半島南分區計劃大綱草圖編號 S / S K - C W B S / 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。

清水灣半島南分區計劃大綱核准圖編號 S / SK - CWBS / 2

說明書

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》	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	5
9.1 住宅(丙類)	5
9.2 鄉村式發展	6
9.3 政府、機構或社區	7
9.4 休憩用地	8
9.5 康樂	8
9.6 其他指定用途	8
9.7 綠化地帶	9
9.8 自然保育區	10
9.9 海岸保護區	11
10 . 交 通	11
11 . 公用設施	12
12 . 文化遺產	12
13 . 規劃的實施	12
14 . 規劃管制	12

清水灣半島南分區計劃大綱核准圖編號 S / SK - CWBS / 2

(就《城市規劃條例》而言，這是一份核准圖)

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《清水灣半島南分區計劃大綱核准圖編號 S / SK - CWBS / 2》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 清水灣半島南分區計劃大綱圖所涵蓋的土地，先前曾納入《清水灣半島南發展審批地區草圖編號 DPA / SK - CWBS / 1》的範圍內。二零零二年七月二十六日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條，展示《清水灣半島南發展審批地區草圖編號 DPA / SK - CWBS / 1》，以供公眾查閱。
- 2.2 二零零三年六月十七日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准清水灣半島南發展審批地區草圖，該核准圖其後重新編號為 DPA / SK - CWBS / 2。二零零三年六月二十七日，《清水灣半島南發展審批地區核准圖編號 DPA / SK - CWBS / 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，清水灣半島南發展審批地區圖的有效期限只有三年。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南地區擬備分區計劃大綱圖。
- 2.4 二零零五年七月二十二日，城規會根據條例第 5 條展示《清水灣半島南分區計劃大綱草圖編號 S / SK - CWBS / 1》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。在圖則展示期間，城規會接獲一份申述。二零零五年九月三十日，城規會公布該申述，為期三星期，以供公眾提出意見；其間並無接獲有關該申述的意見。二零零五年十二月十六日，城規會在考慮該申述後，決定不針對申述而建議對該分區計劃大綱草圖作出任何修訂。
- 2.5 二零零六年五月三十日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准清水灣半島南分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S / SK - CWBS / 2。二零零六年六月

九日，《清水灣半島南分區計劃大綱核准圖編號 S / S K - C W B S / 2》根據條例第 9 (5) 條展示，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南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，總面積約 425 公頃。清水灣郊野公園的下洋山、釣魚翁和田下山連成的高聳山脊，把該區與將軍澳新市鎮分隔開來。該區北部與《清水灣半島北分區計劃大綱草圖編號 S / S K - C W B N / 1》涵蓋的範圍相配合。該區北接相思灣，西面和東北面為清水灣郊野公園，東面濱臨清水灣，西南面為大廟灣。清水灣道是連接西貢市、將軍澳新市鎮及東九龍的主要通道。
- 5 . 2 該區包括鄰近清水灣郊野公園的草木茂密高地和綿延的海岸線。沿岸一帶地區風景秀麗。該區是本港市民進行陸上和水上康樂活動的熱門地點，也是前往清水灣郊野公園的郊野小徑和廣受歡迎的地點，例如大坑墩的觀景處和放風箏區的必

經之地。該區有兩個憲報公布的泳灘，即清水灣第一灣泳灘和清水灣第二灣泳灘，後者更是西貢最多人到的泳灘。清水灣和布袋澳是最受歡迎的遊艇碇泊處。位於該區南端的清水灣鄉村俱樂部設有船隻停泊處、高爾夫球場和其他體育設施，供會員使用。

6. 人 口

根據二零零一年人口普查的資料，該區的總人口約為 2 850 人，主要聚居在認可鄉村和其他鄉村住宅區。預計該區的規劃人口會達 6 400 人左右。鄉村擴展是人口增長的主要原因。

7. 發展機會及限制

7.1 發展機會

7.1.1 自然保育潛力

該區位於香港最東南面一個重要的位置，俯瞰清水灣。該區擁有高質素的景觀和天然生境，是香港具保育價值的主要地區之一。該區的岩岸景致獨特，屬自然資產，值得加以保護。該些岩岸亦為自然緩衝區，保護生態易受破壞的地區，免受發展侵佔。據說該區有各類野生物種，包括野豬、蝙蝠、迷路的猴子和大蟒蛇。這些大自然特徵對附近地區的發展起着均衡的作用，故此應予保存，以免受發展侵佔或被發展破壞景觀。

7.1.2 康樂及自然教育潛力

該區包括鄰近清水灣郊野公園的草木茂密高地和海岸線，均具有發展水上和陸上康樂活動的龐大潛力。由東面大坑墩向南面佛堂角至西面大廟灣伸展的海岸線，連綿不斷，對發展水上康樂活動非常有利。該區包括兩個憲報公布的受歡迎海灘，即清水灣第一海灘和清水灣第二海灘。清水灣、布袋澳以及清水灣高爾夫球俱樂部的船隻停泊處是最受歡迎的遊艇碇泊處。位於清水灣半島南部的清水灣鄉村俱樂部是一個著名的私人陸上康樂會所，提供一個高爾夫球場、網球場、會所、餐廳、游泳池及其他設施，供會員使用。

7.2 發展限制

7.2.1 連接道路

連接該區與東九龍、將軍澳新市鎮及西貢市的清水灣道，是一條雙線不分隔車路。隨着村屋數量增加，在周間來往該區至上述地區的乘客也日漸增加。西貢新市鎮不斷發展，吸引了更多人在周六及假日前往該區進行康樂活動。大坳門路和龍蝦灣路兩條雙線不分隔車路，分別連接清水灣道至該區南部和東北部廣泛地區。連接區內個別村屋的通道陡峭狹窄，大部分均不符合標準。

7.2.2 有限的配套基建設施

該區沒有公共污水處理設施。目前，傳統鄉村一般採用化糞池和滲水井，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及溢漏的情況，更可能污染當地的排水渠及河道。當局並沒有計劃在該區進行排水改善工程。倘在區內進行發展，應提交建議書，列明如何有效排出增加的徑流，而不會對附近地區的排水造成不良的影響。

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、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。這些天然地形容易發生山泥傾瀉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風險評估。

7.2.5 墓地

該區有四塊土地指定用作原居村民的墓地，分別位於大坑口東面、兩塊田南面、大環頭北面和布袋澳東面。這些土地均不適合作任何發展。

7.2.6 魚類養殖區

魚類養殖區位於布袋澳附近的水域。任何新發展均不應影響魚類養殖區的水質。

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。
- 8.3 該圖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，而在土地運用、基礎設施和服務的提供方面則較具經濟效益。有見及此，當局已在圖則上預留了足夠地方，以便在該區進行有關的發展。
- 8.4 該區在提供陸上和水上康樂設施方面起着重要的作用。當局將適當保護已規劃的地點，以保存該些地方的景致及潛力，以發展郊區康樂及水上中心。

9. 土地用途地帶

9.1 住宅(丙類)：總面積 0.19 公頃

- 9.1.1 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。保持住宅發展的現有特色和密度，旨在使其與四周自然環境和鄉郊特色配合，同時避免令該區有限的基礎設施負荷過重。在此地帶內進行的發展計劃，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（三層，包括開敞式停車間），或其地積比率、上蓋面積和建築物高度不得超過現有建築物的地積比率、上蓋面積和高度，兩者中以數目較大者為準。
- 9.1.2 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，考慮略為放寬上文第 9.1.1 段所載的地積比率、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。
- 9.1.3 位於清水灣道旁，大環頭東北面的兩幢單座住宅已納入此地帶內。

9.2 鄉村式發展：總面積 36.81 公頃

9.2.1 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。

9.2.2 除非另有訂明，否則，在此地帶內進行的發展計劃，最高建築物高度為三層(8.23 米)，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。

9.2.3 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，考慮略為放寬上文第 9.2.2 段所載的建築物高度限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。

9.2.4 此地帶包括該區的五條認可鄉村，即下洋(包括茅莆、小坑口和兩塊田)、相思灣、大坑口、大環頭(包括大坳門和蕉窩)和布袋澳，以及適宜上述鄉村作擴展之用的土地。其他鄉村住宅區，即下洋新村和鄉村四周的一些住宅地段，亦已劃為此地帶，以保留現有鄉村特色。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。此地帶內已預留足夠土地，以應付直至二零一三年的小型屋宇需求。

9.2.5 為了保護位於相思灣的「鄉村式發展」地帶旁邊的自然海岸線，應審慎規劃小型屋宇的發展，以及慎重選擇發展地點，以確保小型屋宇與高水位線之間，有足夠的緩衝區，而緩衝區內將不准興建任何小型屋宇。然而，一些劃為「鄉村式發展」地帶的土地毗鄰陡峭天然山坡，故可能受到天然山坡風險影響。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風險研究，以及採取所需的風險緩減措施。

9.2.6 大環頭村的「鄉村式發展」地帶為長滿茂密成長樹木的陡峭山坡所圍繞，現時並未有車輛通道接駁該區。該「鄉村式發展」地帶內的任何主要發展，均須闢設緊急車輛通道。申請人要求批地作主要的小型屋宇發展時，須因應區內的基建和其他發展限制，提交有關緊急車輛通道的建議和其他技術評估報告，而這些建議和評估報告須符合有關政府部門的要求。

9.3 政府、機構或社區：總面積 2.35 公頃

9.3.1 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。

9.3.2 為了保留現有和已承諾的發展規模，此地帶細分為三個支區，而每個支區的最高建築物高度均有所不同。龍蝦灣路以東的四塊土地，已納入此地帶。在「政府、機構或社區(1)」支區內，最高建築物高度不得超過 12.50 米(四層)，這個支區包括湛山寺有限公司擁有的一所安老院，這些規限旨在反映該安老院已核准的重建計劃。在「政府、機構或社區(2)」支區內，最高建築物高度不得超過 10.67 米。這個支區包括湛山寺的兩塊用地。在「政府、機構或社區(3)」支區內，最高建築物高度不得超過 7.62 米(兩層)。這個支區包括慈德安老院。

9.3.3 位於「政府、機構或社區(3)」支區內的其他現有設施，包括位於清水灣道與龍蝦灣路交界處，附連垃圾收集站和公廁的新界沙灘管理處大澳門貨倉、分別位於清水灣第二灣泳灘公眾停車場西面和北面的污水處理廠和垃圾收集站，以及清水灣鄉村俱樂部以西的天后古廟。這個支區的最高建築物高度為 7.62 米(兩層)。

9.3.4 為了保存現有宜人景物和特色，任何在劃為此地帶土地範圍內的發展或重建計劃的建築物高度，不得超過上文第 9.3.2 及 9.3.3 段所載的建築物高度限制，或超過現有建築物的高度，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，考慮略為放寬第 9.3.2 及 9.3.3 段所載的建築物高度限制；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 休憩用地：總面積 2.38 公頃

9.4.1 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。

9.4.2 清水灣第一灣和第二灣泳灘這兩個憲報公布的泳灘，以及其附屬設施，已劃為「休憩用地」，以顯示現有泳灘和與泳灘有關的設施。納入此地帶內的其他土地包括天后古廟前方的露天廣場和布袋澳村附近的一塊鄰舍休憩用地。

9.5 康樂：總面積 0.53 公頃

9.5.1 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。

9.5.2 此地帶包括兩幅土地，其中一塊位於清水灣第一灣泳灘北面，建有清水灣冬泳團康樂中心和提供更衣室和小食亭等設施的泳棚；另一塊位於相思灣海灘西北面，供在海灘附近發展輔助和協調的水上康樂和相關用途。此地帶內的發展，應審慎顧及海灘地區的自然環境和易受破壞的生態。在此地帶內發展的康樂設施，最高建築物高度不得超過 5 米(一層)，或超過現有建築物(包括構築物)的高度，兩者中以數目較大者為準。

9.5.3 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，考慮略為放寬上文第 9.5.2 段所載的建築物高度限制；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 其他指定用途：總面積 120.68 公頃

此地帶涵蓋註明作下列特定用途的土地：

9.6.1 體育及康樂會所及船隻停泊處

(i) 該區南端的一大塊土地，現時由清水灣鄉村俱樂部佔用，已劃為「其他指定用途」註明「體育及康樂會所及船隻停泊處」地帶。此地帶的規劃意

向，主要是提供土地作體育及康樂會所及船隻停泊處的發展。爲了避免破壞這個重要沿岸地點的景觀，以及避免令現有道路和基礎設施負荷過重，應保留現有和已批准發展規模。這塊土地內的發展，最大總建築面積爲 13 935 平方米。就建築物高度限制而言，這個地點可細分爲兩個支區。支區(a)的最高建築物(包括構築物)高度不得超過 10.67 米(兩層)。這個支區包括主要會所、遊艇會會所和高爾夫球場附屬建築物。支區(b)的最高建築物(包括構築物)高度不得超過 6 米(一層)。這個支區包括高爾夫球場、船隻停泊處和其他附屬設施。任何發展或重建計劃不應超過上述建築物高度限制，或超過現有建築物(包括構築物)的高度，兩者中以數目較大者爲準。

- (ii) 爲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，考慮略爲放寬上文第 9.6.1(i)段所載的建築物高度限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。

9.6.2 碼頭

此地帶的規劃意向，主要是提供土地作碼頭發展，以配合社區的需要。布袋澳村和大廟灣天后古廟前方的現有碼頭均已納入此地帶。

9.7 綠化地帶：總面積 28.04 公頃

- 9.7.1 此地帶的規劃意向，主要是利用天然地理環境作爲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，而在此地帶內進行發展計劃將會受到嚴格規管。城規會將會參照其所頒布的有關指引，按個別情況考慮每項發展建議。

- 9.7.2 劃爲此地帶的土地包括主要位於鄉村住宅區四周草木茂密的地區、沿大坳門路西邊的切削斜坡，以及該區東端單座住宅旁的景觀美化地方。這些土地大致長滿天然植物，並作爲發展區與自然保育區或郊野公園地區之間的緩衝區。另一塊劃爲此地帶的土地位於下洋新村東北面，是一塊根據集體政府契約持有的私人土地，現時用作停車場。

9.7.3 由於河道改道、填土／填塘或挖土工程可能會對鄰近地方造成不良的排水影響及對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。

9.8 自然保育區：總面積 189.82 公頃

9.8.1 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。

9.8.2 相思灣與下洋之間、大坑口東面、茅莆南面，以及蕉窩和大環頭四周的天然山坡和山嶺是附近山脈的延伸部分，長滿多種本地的成長樹木。此外，同樣長滿成長樹木的風水林位於大環頭村東北面較遠處。把這些土地劃為「自然保育區」地帶，旨在保存天然景物和樹木井然排列的林地。

9.8.3 西面的清水灣道四周和東面的大坑篤和大坑礮四周，毗連清水灣郊野公園的土地已劃為此地帶，以保護由郊野公園延伸出來植物茂生的原始天然山坡。這些土地亦為郊野公園易受破壞的自然系統提供緩衝區。

9.8.4 清水灣鄉村俱樂部東南面，寶鏡頂四周的土地，亦已指定為此地帶，以保存近岸面海的天然地形特徵。

9.8.5 河道改道、填土／填塘或挖土工程可能會對鄰近地方造成不良的排水影響及對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。

9.9 海岸保護區：總面積 35.60 公頃

9.9.1 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。

9.9.2 指定為此地帶的土地包括由東面大坑礮延伸至南面佛堂角及西南面大廟灣的海岸線，四處是懸崖、礁石、平岩、突岩、沙灘、洞穴、裂島。這些海岸特徵是獨特的天然景觀資源，特別值得保護。把相思灣四周劃為「海岸保護區」，可保護該區高水位線下的潮間沙灘。這個潮間沙灘是全港值得保育的海草品種和其他物種的重要生境，值得保存。

9.9.3 爲了保存天然海岸線的生態和風貌，此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。

9.9.4 河道改道、填土／填塘或挖土工程可能會對鄰近地方造成不良的排水影響及對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

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市，須經清水灣道再取道西貢公路；由該區前往西北面的將軍澳新市鎮，須經清水灣道再取道坑口路。該區的主要區內通道是連接清水灣道的兩條道路，其中一條爲延伸至該區東北部的龍蝦灣路，另一條是通往該區南部的大坳門路。

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 現時，該區尚無污水收集系統。鄉村一般利用化糞池和滲水井。至於一些打算日後進行的污水收集系統工程，包括下洋

、相思灣、大坑口和大坳門的改善工程，當局將會在新發展策略擬備後加以考慮。

11.2 除了大坑口以東的地區外，該區大部分地區有食水供應。大埔仔食水配水庫為該區供水。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。大埔仔食水配水庫的擴建部分擬在將軍澳新市鎮的範圍內興建。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 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／構築物／地點，包括大廟灣刻石（根據《古物古蹟條例》宣布為法定古蹟）、該區北部的下洋考古遺址、大廟灣天后古廟（一級歷史建築物）和布袋澳村洪聖宮（三級歷史建築物）。這些文化遺產地點值得保存。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，必須先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。當局會視乎資源是否充足，逐步提供有關設施，但工程可能需要一段長時間才能全部完成。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，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。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，所有在二零零二年七月二十六日或以後在清水灣半島南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，均可能由當局引用條例規定的強制執行程序處理。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，當局亦可按強制執行程序處理。

城市規劃委員會
二零零六年六月