

石鼓洲分區計劃大綱核准圖編號 S/I-SKC/2

註釋

土地用途表

說明書

石鼓洲分區計劃大綱核准圖編號 S/I-SKC/2

(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)
 - (a) 任何土地或建築物的現有用途，即使不符合圖則的規定，也無須更正，直至用途有實質改變或建築物進行重建為止。
 - (b) 任何用途的實質改變，或任何其他發展(就現有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)或重建，則必須是圖則所經常准許的；或是如果必須先取得城市規劃委員會的許可，則須符合城市規劃委員會所批給許可的內容。
 - (c) 就上文(a)分段而言，「任何土地或建築物的現有用途」指－
 - (i) 首份涵蓋有關土地或建築物的法定圖則(下稱「首份圖則」)的公告在憲報刊登之前，
 - 已經存在的用途，而該項用途由展開以來一直持續進行；或
 - 與現有建築物有關並根據《建築物條例》獲得批准的用途或用途更改；以及
 - (ii) 在首份圖則公布之後，
 - 首份圖則或其後公布的任何一份圖則所准許的用途，而該項用途在有關圖則有效期內展開，而且

自展開以來一直持續進行；或

- 與現有建築物有關並根據《建築物條例》獲得批准的用途或用途更改，而且在獲得批准之時，是當時有效的圖則所准許的。

- (4) 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。
- (5) 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。
- (6) 任何土地或建築物的臨時用途(預料為期不超過五年)，只要符合一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他政府規定，便屬經常准許的用途，無須符合有關地帶指定的用途或這份《註釋》的規定。預料為期超過五年的臨時用途，則必須符合有關地帶指定的用途或這份《註釋》的規定。
- (7) 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(8)段有關「自然保育區」地帶或「海岸保護區」地帶的條文另有規定者則除外：
 - (a) 植物苗圃、美化種植、休憩用地、避雨處、小食亭、道路、路旁停車處、單車徑、大溝渠、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭、電訊無線電發射站和神龕的提供、保養或修葺工程；
 - (b) 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
 - (c) 水道及墳墓的保養或修葺工程。
- (8) 在劃作「自然保育區」地帶或「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；以及
 - (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

(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、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。

(9) 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。

(10) 在這份《註釋》內：

「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。

石鼓洲分區計劃大綱核准圖編號 S/I-SKC/2

土地用途表

	<u>頁次</u>
政府、機構或社區	1
其他指定用途	3
自然保育區	5
海岸保護區	6

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
食肆(只限食堂) 教育機構 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) 碼頭 康體文娛場所 政府診所 公廁設施 公用事業設施裝置 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 配水庫 社會福利設施 員工宿舍 訓練中心	靈灰安置所 懲教機構 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) 雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置 住宿機構 污水處理／隔篩廠 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。

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／或重建計劃的最高建築物高度(以樓層數目計算)超過圖則所訂明的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。

(請看下頁)

政府、機構或社區(續)備註(續)

- (b) 為施行上文(a)段而計算最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (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)段所述的建築物高度限制。
- (d) 在《石鼓洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-SKC/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河道改道工程或在池塘／水塘及堤岸地區進行或繼續進行填土／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(保養或修葺工程除外)而進行或繼續進行者。

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「綜合廢物管理設施」

海水化淡廠 郊野學習／教育／遊客中心 政府用途(未另有列明者) 綜合廢物管理設施 公用事業設施裝置 可循環再造物料回收中心 污水處理廠	非附屬於指定用途的公用設施裝置
---	-----------------

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是劃定土地興建處理廢物的綜合廢物管理設施，以便利利用先進的熱能焚化方法，處理本港產生的都市固體廢物，並進行廢物分類和循環再造。

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／或重建計劃的最高建築物高度超過主水平基準上 60 米(除煙囪的高度最高可達主水平基準上 160 米以外)，或超過現有建築物的高度，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。

(請看下頁)

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「防波堤」

防波堤	政府用途 非附屬於指定用途的公用設施裝置
-----	-------------------------

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是劃定土地興建防波堤，作為綜合廢物管理設施的必要部分。

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
自然保護區	政府垃圾收集站
自然教育徑	政府用途(未另有列明者)
農地住用構築物	屋宇(只限重建)
野生動物保護區	機構用途
	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
	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。

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《石鼓洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-SKC/1》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《石鼓洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-SKC/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河道改道工程或在土地／池塘／水塘及堤岸地區進行或繼續進行填土／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(保養或修葺工程除外)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
自然保護區	政府用途
自然教育徑	碼頭
野生動物保護區	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，或在景觀和風景方面價值高的地方，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《石鼓洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-SKC/1》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《石鼓洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-SKC/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》說明頁所經常准許的用途或發展(保養或修葺工程除外)而進行或繼續進行者。

石鼓洲分區計劃大綱核准圖編號 S/I-SKC/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	1
4. 該圖的《註釋》	2
5. 規劃區	2
6. 人口	3
7. 整體規劃意向	3
8. 土地用途地帶	
8.1 政府、機構或社區	3
8.2 其他指定用途	4
8.3 自然保育區	5
8.4 海岸保護區	5
9. 交通	6
10. 公用設施	6
11. 文化遺產	7
12. 規劃的實施	7

石鼓洲分區計劃大綱核准圖編號 S/I-SKC/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《石鼓洲分區計劃大綱核准圖編號 S/I-SKC/2》(下稱「該圖」)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 二零一一年二月七日，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)(a)條，指示城規會為石鼓洲地區擬備分區計劃大綱圖。
- 2.2 二零一一年四月廿九日，城規會根據條例第 5 條，展示《石鼓洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-SKC/1》，以供公眾查閱。在截至二零一一年六月二十九日的兩個月展示期內，當局共收到 33 份申述書。二零一一年七月十五日，城規會公布申述書的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見。公布期在二零一一年八月五日屆滿，共收到四份意見書。
- 2.3 二零一二年一月十七日，城規會根據條例第 6(B)8 條，考慮各申述及有關意見後，決定不接納申述的內容而對分區計劃大綱草圖作出修訂。
- 2.4 二零一二年三月十三日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准石鼓洲分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/I-SKC/2。二零一二年三月二十三日，《石鼓洲分區計劃大綱核准圖編號 S/I-SKC/2》(下稱「該圖」)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 該圖旨在顯示石鼓洲的概括土地用途地帶，以便把規劃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基礎。

- 3.2 該圖只顯示規劃區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和發展時，各個用途地帶的界線，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 規劃區面積約為 149.67 公頃，當中石鼓洲佔地約 119 公頃，人工島佔地約 16 公頃。該人工島位於石鼓洲西南面，將由填海而成，與石鼓洲之間夾着海，相隔的闊度約為 10 至 40 米。人工島上計劃興建綜合廢物管理設施。
- 5.2 石鼓洲是一個多山但草木茂盛的島嶼，島上有草地／灌木、豐茂的林地(特別是在深谷的地方)和一些已建設區。石鼓洲接近南大嶼山，風景優美，甚受愛好康樂、休閒及水上活動的人士歡迎。石鼓洲立於大海，從南大嶼山、長洲以至更遠處的步行徑、沙灘及民居都可看到該島。島上一片青蔥翠綠，沿岸盡是陡峭的天然石崖。該島最高點的高度約為主水平基準以上 187 米。石鼓洲是一個小島，位於大嶼山芝麻灣半島附近的沿岸水域，有巨大的險崖和突岩峭立在山坡和岩岸上。在島上能飽覽附近沿岸水域以外的遼闊景致。整體而言，島上山岩起伏，環境清幽。
- 5.3 當局在六十年代向香港戒毒會發出牌照，把整個島交予該會開辦志願戒毒治療康復中心。該中心根據《醫院、護養院及留產院註冊條例》(第 165 章)註冊為護養院，並根據《藥物倚賴者治療康復中心(發牌)條例》(第 566 章)領得牌照。中心設有約 316 個由衛生署資助的宿位，為濫用藥物者提供住院治療和康復服務。此區的主要設施包括宿

舍、工場、醫院、水塘、一個由香港戒毒會開辦的禁毒教育中心及為藥物倚賴者而設的復康中心的附屬設施。島上現時並無其他住宅、商業或機構設施。由於在本港難以找到合適的地點闢設戒毒治療康復設施，所以必須盡量確保該島可繼續發展政府、機構或社區設施。

6. 人口

6.1 根據二零零六年中期人口統計的資料，該區人口約為 262。該區現時的人口約為 300，主要是接受康復服務及在香港戒毒會康復中心工作的人士。

6.2 根據計劃，待擬議的綜合廢物管理設施全面發展後，該區勞動人口會有 200 左右。

7. 整體規劃意向

7.1 該區的整體規劃意向，是保護該區具有高生態價值的地方，以及配合該區的政府、機構或社區設施的需要(即石鼓洲的戒毒治療康復中心和其他政府、機構或社區設施的需要)，並協助發展已規劃的綜合廢物管理設施和配套設施，同時保護毗鄰的地區免受發展項目的影響。這份分區計劃大綱圖應協助維護區內的環境質素及保存具重要生態、景觀和文物價值的景物。

7.2 當局在劃定圖上的各個土地用途地帶時，已顧及到地理形貌、自然環境、現有土地用途、文物、基礎設施供應情況、區內的發展需要，以及綜合廢物管理設施所需的土地。

8. 土地用途地帶

8.1 政府、機構或社區：總面積 15.58 公頃

8.1.1 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。

8.1.2 此地帶現有的主要政府、機構或社區設施包括宿舍、工場、醫院、水塘，以及香港戒毒會開辦的志願戒毒治療康復中心的附屬設施及禁毒教育中心。現有的建築物主要一至兩層高。此地帶已預留土地，以供日後戒毒治療康復設施擴建之用。

8.1.3 此地帶內設有一個雷達站，方便海事處操作船隻航行系統，監察海上交通。另外，還有兩個直升機停機坪，以作緊急和救援用途。

8.1.4 當局有必要確保「政府、機構或社區」用地內的任何發展或重建項目配合毗連地區的低矮建築特色。在「政府、機構或社區」地帶內，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／或重建計劃的最高建築物高度(以樓層數目計算)超過圖則所訂明的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。不過，通過規劃申請審批制度，城規會可考慮略為放寬圖則所訂明的建築物高度限制。城規會將按每宗申請的個別情況，作出考慮。

8.1.5 行政大樓及教堂附近現時有兩個池塘，既是貯水的水塘，也是黑背尾鰻和葦尾鰻這兩種香港少見的豆娘的生長地，在那裏出沒的豆娘的數目穩定，可算是全港最多。池塘的堤岸地區亦是這些豆娘主要的棲息地。倘不管制在這些池塘／水塘及堤岸地區進行的發展，可能會危害這些豆娘的生態。為保護上述少見的豆娘，必須保持牠們的棲息地的生態完整，因此，如要進行河道改道工程，或在池塘／水塘及堤岸地區進行填土／挖土工程，必須向城規會取得規劃許可。

8.2 其他指定用途：總面積 15.71 公頃

當局會以填海方法填取約 15.71 公頃的土地，用以興建綜合廢物管理設施及其附屬和配套設施。如圖則所註明，劃為「其他指定用途」的用地包括：

「其他指定用途」註明「綜合廢物管理設施」：總面積 13.65 公頃

8.2.1 此地帶的規劃意向，主要是劃定土地興建處理廢物的綜合廢物管理設施，以便利用先進的熱能焚化方法，處理本港產生的都市固體廢物，並進行廢物分類和循環再造。焚化可大大縮小廢物的體積，是符合可持續發展原則的方法，而在焚化過程中所得到的剩餘能源會成為電力，輸往大嶼山的電網。

8.2.2 焚化爐會由多個焚化裝置組成，在設計上，每天可處理共 3 000 噸都市固體廢物。該等設施的最高高度限於主水平基準以上 60 米，但煙囪的高度不在此限，最高可達主水平基準以上 160 米。不過，通過規劃許可審批制度，城規會可考慮略為放寬註釋所訂明的建

築物高度限制。城規會將按每宗申請的個別情況，作出考慮。

- 8.2.3 附屬和配套設施包括磅橋、保安設施、行政大樓／環保教育中心、車輛清洗設施、維修工場、燃料貯存缸、廢水處理廠、污染控制系統、電力供應和輸出系統、海水化淡廠、公用設施、船隻停泊區和盛載垃圾的貨櫃貯存庫。在此地帶南面邊緣的海堤(佔地大約2.01公頃)是綜合廢物管理設施的必要部分並在圖則上註明。

「其他指定用途」註明「防波堤」：總面積2.06公頃

- 8.2.4 此地帶的規劃意向，主要是劃定土地興建防波堤，作為綜合廢物管理設施的必要部分。

8.3 自然保育區：總面積89.64公頃

- 8.3.1 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。把區內茂密的林地劃入此地帶，是因為這些林地是幾種樹林生物的棲息地，這些生物具保育價值，包括罕見的半葉趾虎、過樹蛇及鞭蝎，還有只曾在香港三處地方出現的鮑氏雙足蜥。島上亦曾發現一些罕見／不常見的蝴蝶，包括罕見的紅鋸蛺蝶。

- 8.3.2 另外，記錄顯示該島西岸的茂密林地曾是白腹海鷗這種具保育價值的鳥的築巢地點。

- 8.3.3 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。此地帶內的發展受嚴格管制，如有任何發展建議，城規會將參照有關的城市規劃委員會規劃指引，按個別情況考慮。

- 8.3.4 進行河道改道工程或在土地／池塘／水塘和堤岸地區進行填土／挖土工程可能會對毗鄰地區的排水情況造成不良影響，並會破壞天然環境。由於劃入此地帶的地區具保育價值，若要進行這類活動，必須取得城規會的許可。

8.4 海岸保護區：總面積13.35公頃

- 8.4.1 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，或在景觀和風景方面價值高的地方，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。

8.4.2 環繞石鼓洲的天然海岸線(現為已建設區和碼頭的東北岸除外)全劃入此地帶。這些地區擁有天然海岸線，沿岸有石灘、岬角、岩洞、海灣、海灘和其他極具景觀價值的海岸景物。

8.4.3 河道改道、填土／填塘或挖土工程可能會破壞沿岸景觀優美的地方。由於劃入此地帶的地區具有保育價值，若要進行這類活動，必須取得城規會的許可。

9. 交通

9.1 水路交通

9.1.1 現時在石鼓洲東岸近濫用藥物者康復中心的已建設區有一個碼頭。石鼓洲對外只有往來長洲的水路交通服務。

9.1.2 根據計劃，盛載都市固體廢物的貨櫃會由躉船／船隻運載，從現有的港島東廢物轉運站、港島西廢物轉運站及西九龍廢物轉運站這三個垃圾轉運站送往擬建的綜合廢物管理設施。來往綜合廢物管理設施的載客船隻會停泊在指定的停泊區，停泊區設有防波堤。

9.2 陸路交通

9.2.1 石鼓洲有行車道，但道路網覆蓋範圍有限，只連接島上零星的發展地點。

9.2.2 石鼓洲與擬建的綜合廢物管理設施的填海土地之間並無陸路交通連接。

10. 公用設施

10.1 供水

石鼓洲島上目前沒有政府水管。石鼓洲康復院的食水主要來自島上的水塘，旱季則須購買食水補充，並用船由長洲

運往石鼓洲。為使石鼓洲康復院有穩定的食水供應，當局現正進行改善工程，增加現有水塘的貯水量。綜合廢物管理設施使用的淡水會由設於該處的海水化淡廠供應。

10.2 污水處理和排水

該區目前並無公共排水系統或污水收集系統。填海區和綜合廢物管理設施的污水會在綜合廢物管理設施處理後再用。

10.3 電力供應和其他服務

石鼓洲島有電力和石油氣供應，也有電話網絡，但沒有管道式供氣系統。根據計劃，廢物焚化後會得到能源，所產生的電力能支援廠房的運作，以供電給填海區和綜合廢物管理設施，剩餘電力則會輸往電網。

11. 文化遺產

11.1 石鼓洲有兩個具歷史及考古價值的地點，分別為石鼓洲墓碑和石鼓洲康復院的庭院，後者於二零一零年八月三十一日獲古物諮詢委員會通過評級為三級歷史構築物／建築物。在該區內進行任何新的發展，必須顧及石鼓洲上具考古／歷史價值的地點和歷史建築物的環境。

11.2 任何人如欲進行會影響上述考古地點、已評級歷史建築物／構築物及其四周環境的發展或重建計劃，必須預早徵詢康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處的意見。如無法避免干擾上述地點和可能具考古價值的地點，則須由合資格的考古學家就該處的發展工程進行詳細的考古影響評估。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物古蹟辦事處審批。

12. 規劃的實施

12.1 雖然當局目前仍會容忍不符合有關地帶的法定規定的現有用途，但任何用途的實質改變及任何其他發展／重建計劃都必須是圖則所經常准許的；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。城規會已就市區和新市鎮地區內的現有用途的釋義制定了一套指引。任何人士如欲要求享有「現有用途權利」，應參閱這份指引，並且必須提供足夠的證據，以證明確有資格享有這項權利。至於執行各個地帶規定的工作，主要由屋宇署、地政總署和其他簽發牌照的部門負責。

- 12.2 該圖提供一個概括土地用途大綱，以便當局根據大綱為該區擬備較詳細的非法定圖則，而在規劃公共工程和預留土地時，都以這些詳細圖則作為依據。
- 12.3 該區日後的發展會由政府 and 私營機構負責。政府會根據規劃和發展管制大綱，統籌各項公共和基礎設施工程，以確保發展模式較具條理。該區的基礎設施將通過工務計劃、鄉郊小工程計劃、離島污水收集整體計劃及地區性小工程改善計劃進行，而能否及何時落實，要視乎資源是否充足而定。至於私人發展，則主要由私人發展商主動提出，有關發展須按該圖的規定進行。
- 12.4 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，會顧及所有相關的規劃因素，其中可能包括有關該區的政府內部發展大綱圖和發展藍圖，以及城規會頒布的指引。發展大綱圖和發展藍圖均存放在規劃署，以供公眾查閱。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。

城市規劃委員會
二零一二年三月