

清水湾半岛北分区计划大纲草图编号 S/SK-CWBN/7

修订项目

注释

土地用途表

说明书

城市规划委员会根据《城市规划条例》(第131章)
对清水湾半岛北分区计划大纲核准图编号 S/SK-CWBN/6
所作修订项目附表

I. 就图则所显示的事项作出的修订项目

- A 项 — 把位于清水湾道及银影路交界的一幅用地由「绿化地带」改划为「政府、机构或社区(1)」注明「区(d)」地带。
- B1 项 — 把位于大埔仔以东的一幅用地由「综合发展区(1)」地带、「绿化地带」、「乡村式发展」地带及显示为「道路」的地方改划为「住宅(乙类)」地带。
- B2 项 — 把四幅位于大埔仔以东的狭长土地由「综合发展区(1)」地带改划为「绿化地带」、「乡村式发展」地带及「住宅(丙类)7」地带。

II. 就图则《注释》作出的修订项目

- (a) 修订「政府、机构或社区」地带《注释》的「备注」，以纳入「政府、机构或社区(1)」注明「区(d)」地带及其发展限制。
- (b) 修订「综合发展区」地带《注释》的「备注」，以删除「综合发展区(1)」支区。
- (c) 纳入「住宅(乙类)」地带的新《注释》及其发展限制。
- (d) 删除「综合发展区」地带及「乡村式发展」地带《注释》第二栏用途内的「街市」。
- (e) 修订「政府、机构或社区」地带《注释》第二栏用途内的「商店及服务行业」为「商店及服务行业(未另有列明者)」。
- (f) 在「乡村式发展」地带《注释》的第一栏用途内加入「政府垃圾收集站」及「公厕设施」，并相应删除第二栏用途内的「政府垃圾收集站」及「公厕设施」。

(g) 在「乡村式发展」地带《注释》的第二栏用途内加入「郊野学习／教育／游客中心」。

(h) 修订「自然保育区」地带及「海岸保护区」地带《注释》的「备注」有关填土／填塘或挖土工程的条款，以符合《法定图则注释总表》。

城市规划委员会

2025 年 9 月 26 日

清水湾半岛北分区计划大纲草图编号 S/SK-CWBN/7

(这是为施行《城市规划条例》的规定而拟备的草图)

注释

(注意：这份《注释》是图则的一部分)

- (1) 这份《注释》说明图则涵盖范围内的土地上经常准许的用途或发展，以及须向城市规划委员会申请许可的用途或发展。城市规划委员会若批给许可，可能附加或不附加条件。须取得这种许可的人士，应以特定表格向城市规划委员会提出申请。有关的特定表格可向城市规划委员会秘书索取，填妥后送交城市规划委员会秘书收。
- (2) 在进行这份《注释》所载的用途或发展(包括经常准许及可获批给许可的用途或发展)时，必须同时遵守一切其他有关的法例、政府土地契约条款的规定，以及任何其他适用的政府规定。
- (3) 任何土地或建筑物的用途，如在紧接有关发展审批地区草图的公告在宪报首次刊登前已经存在，而该项用途由展开以来一直持续进行，则即使不符合图则的规定，也无须更正。如拟对这类用途作出任何实质改变，或拟进行任何其他发展(就这类用途而对有关土地或建筑物的发展作出轻微改动及/或修改是经常准许的，不在此限)，则必须是图则所经常准许的，又或必须符合城市规划委员会所批给许可的内容。
- (4) 凡较早时公布的该区草图或核准图(包括发展审批地区图)准许并于该图有效期内任何土地或建筑物进行的用途或发展，是图则所经常准许的。如拟对这类用途作出任何实质改变，或拟进行任何其他发展(对有关土地或建筑物已完成的发展作出轻微改动及/或修改是经常准许的，不在此限)，则必须是图则所经常准许的，又或必须符合城市规划委员会所批给许可的内容。
- (5) 除上文第(3)或(4)段适用的情况外，任何在图则涵盖范围内，以及亦在有关发展审批地区草图的涵盖范围内的用途或发展，除非是图则所经常准许者，否则在有关发展审批地区草图的公告在宪报首次刊登该日或以后，若未经城市规划委员会批给许可，一律不得进行或继续进行。
- (6) 除城市规划委员会另有订明外，凡图则经常准许或依据城市规划委员会所批给许可而已经展开或实质改变用途，或已经进行发展或重建，则城市规划委员会就该地点所批给的一切与用途或实质改变用途或发展或重建有关的许可，即告失效。
- (7) 进行详细规划时，路口、道路路线，以及各个地带的界线，可能需要略为调整。

(8) 以下是图则涵盖范围内的土地上经常准许的用途或发展，但(a)在个别地带《注释》第二栏所载的用途或发展；或(b)下文第(9)段有关「自然保育区」或「海岸保护区」地带的条文另有规定者则除外：

- (a) 建筑物的保养、修葺或拆卸工程；
- (b) 植物苗圃、美化种植、休憩用地、避雨处、小食亭、行人径、巴士／公共小型巴士车站或路旁停车处、单车径、的士站、公用事业设施管道、电线杆、电灯柱、电话亭、电讯无线电发射站、自动柜员机和神龕的提供、保养或修葺工程；
- (c) 道路、水道、大沟渠、污水渠和排水渠的保养或修葺工程；
- (d) 由政府统筹或落实的土力工程、地区小工程、道路工程、排污工程、渠务工程、环境改善工程、与海事有关的设施、水务工程(配水库工程除外)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现有住用建筑物(即在有关发展审批地区草图的公告在宪报首次刊登该日已经存在的住用建筑物)；以及
- (g) 已获得政府给予许可的新界原居村民或本地渔民及其家人等的坟墓的建造、保养或修葺工程。

(9) 在划作「自然保育区」或「海岸保护区」地带的土地上，

- (a) 以下是经常准许的用途或发展：
 - (i) 植物苗圃、美化种植、休憩处、避雨处、小食亭、道路、水道、大沟渠、公用事业设施管道、电线杆、电灯柱、电话亭、神龕和坟墓的保养或修葺工程；
 - (ii) 由政府统筹或落实的土力工程、地区小工程、道路工程、排污工程、渠务工程、环境改善工程、与海事有关的设施、水务工程(配水库工程除外)及其他公共工程；以及
 - (iii) 由政府提供的美化种植；以及

(b) 以下是必须向城市规划委员会申请许可的用途或发展：

植物苗圃、美化种植(由政府提供的除外)、休憩处、避雨处、小食亭、行人径、公用事业设施管道、电线杆、电灯柱、电话亭和神龕的提供。

(10) 图上显示为「道路」的地方，除上文第(8)(a)至(8)(d)和(8)(g)段所载的用途或发展及下列用途外，所有其他用途或发展必须向城市规划委员会申请许可：

道路及路旁车位。

(11) (a) 在「自然保育区」或「海岸保护区」地带以外的任何土地或建筑物，为期不超过两个月的临时用途或发展，如果无须进行地盘平整工程(填土或挖掘)，而且是下列用途或发展之一，即属经常准许的用途或发展：

为嘉年华会、展会集市、外景拍摄、节日庆典、宗教活动或体育节目搭建的构筑物。

(b) 除第(11)(a)段另有规定外，任何土地或建筑物的临时用途或发展，如为期不超过三年，须向城市规划委员会申请规划许可。对于有关用途或发展，即使图则没有作出规定，城市规划委员会仍可批给或拒绝批给许可，规划许可的有效期限最长为三年；若城市规划委员会批给许可，可能附加或不附加条件。然而，划为「自然保育区」或「海岸保护区」地带的土地，不得作临时的露天贮物及港口后勤用途。

(c) 土地或建筑物的临时用途或发展，如为期超过三年，须根据图则的规定向城市规划委员会申请许可。

(12) 除非另有订明，准许的用途和发展在同一地带内的所有附带建筑、工程和其他作业，以及所有直接有关并附属于准许用途和发展的用途，均是经常准许的，无须另行申请规划许可。

(13) 除文意另有所指，或下述的明文规定外，这份《注释》所使用的词汇，具有《城市规划条例》第1A条所给予该等词汇的涵义。

「现有建筑物」指一间实际存在，并符合任何有关法例及有关政府土地契约条款的建筑物(包括构筑物)。

「新界豁免管制屋宇」指获得根据《建筑物条例(新界适用)条例》(第121章)第III部的规定发出豁免证明书以豁免其建筑工程的住用建筑物(宾馆及酒店除外)，或主要用作居住(宾馆及酒店除外)但建筑物的地面一层可能辟作「商店及服务行业」或「食肆」的建筑物。

清水湾半岛北分区计划大纲草图编号 S/SK-CWBN/7

土地用途表

	<u>页次</u>
商业	1
综合发展区	3
住宅(乙类)	7
住宅(丙类)	9
乡村式发展	11
政府、机构或社区	13
政府、机构或社区(5)	15
政府、机构或社区(6)	16
休憩用地	17
其他指定用途	18
绿化地带	19
自然保育区	21
海岸保护区	23
郊野公园	25

商业

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
食肆 政府用途(未另有列明者) 资讯科技及电讯业 机构用途(未另有列明者) 图书馆 场外投注站 办公室 政府诊所 公厕设施 公用事业设施装置 公众停车场(货柜车除外) 学校 商店及服务行业 社会福利设施 训练中心 私人发展计划的设施装置	分层住宅 政府垃圾收集站 医院 加油站 娱乐场所 康体文娱场所 私人会所 可循环再造物料回收中心 宗教机构 住宿机构

规划意向

此地带的规划意向，主要是作商业发展，其涵盖范围的重点功能为地方购物中心，为所在的一带地方提供服务，用途可包括商店、服务行业和食肆。

备注

- (a) 在指定为「商业(1)」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最大总楼面面积超过 1 023 平方米，以及最高建筑物高度超过一层开敞式停车间上加两层，或超过在有关发展审批地区草图的公告在宪报首次刊登该日已经存在的建筑物的总楼面面积和高度，两者中以数目较大者为准。

(请看下页)

商业 (续)

备注 (续)

- (b) 在指定为「商业(2)」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最大总楼面面积超过 1 764 平方米，以及最高建筑物高度超过两层开敞式停车间上加两层，或超过在有关发展审批地区草图的公告在宪报首次刊登该日已经存在的建筑物的总楼面面积和高度，两者中以数目较大者为准。
- (c) 为施行上文(a)及(b)段而计算最大总楼面面积时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处，只要这些用途和设施是附属于发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。
- (d) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)及(b)段所述的总楼面面积及建筑物高度限制。

综合发展区

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
	播音室、电视制作室及／或电影制作室
	食肆
	教育机构
	分层住宅
	政府垃圾收集站
	政府用途(未另有列明者)
	酒店
	屋宇(根据《注释》说明页准许翻建新界豁免管制屋宇或以新界豁免管制屋宇取代现有住用建筑物者除外)
	资讯科技及电讯业
	机构用途(未另有列明者)
	场外投注站
	办公室
	加油站
	娱乐场所
	康体文娱场所
	私人会所
	政府诊所
	公厕设施
	公共车辆总站或车站
	公用事业设施装置
	公众停车场(货柜车除外)
	宗教机构
	住宿机构
	研究所、设计及发展中心
	学校
	商店及服务行业
	社会福利设施
	训练中心
	私人发展计划的公用设施装置

(请看下页)

综合发展区(续)

规划意向

此地带的规划意向，是把涵盖范围综合发展／重建作住宅及／或商业用途，并提供休憩用地和其他配套设施。设立此地带，是方便当局因应环境、交通和基础设施等各种限制和其他限制，对发展的组合、规模、设计和布局实施适当的规划管制。

备注

- (a) 依据《城市规划条例》第 4A(2) 条，如申请在指定为「综合发展区」的土地范围内进行发展，申请人必须拟备一份总纲发展蓝图，并将之呈交城市规划委员会核准，除非城市规划委员会另有明文规定，指明无此需要。该总纲发展蓝图必须包括以下资料：
- (i) 区内各拟议土地用途所占的面积，以及所有拟建建筑物的性质、位置、尺寸和高度；
 - (ii) 各种用途拟占的总地盘面积和整体总楼面面积、建筑物单位总数及单位面积(如适用)；
 - (iii) 区内拟提供的政府、机构或社区设施、康乐设施、公共交通及停车设施，以及休憩用地的详情和范围；
 - (iv) 区内拟建的任何道路的路线、阔度和水平度；
 - (v) 区内的美化环境建议和城市设计建议；
 - (vi) 区内的美化环境和保护树木建议；
 - (vii) 详细的建筑发展进度表和分期施工详情；
 - (viii) 一份环境评估报告，说明拟议发展计划在施工期间及竣工后可能遇到或造成的环境问题，并须建议纾缓这些问题的措施；
 - (ix) 一份排水和排污影响评估报告，说明拟议发展计划可能造成的排水和排污问题，并须建议纾缓这些问题的措施；
 - (x) 一份交通影响评估报告，说明拟议发展计划可能造成的交通问题，并须建议纾缓这些问题的措施；以及
 - (xi) 城市规划委员会要求的其他资料。

(请看下页)

综合发展区(续)

备注(续)

- (b) 总纲发展蓝图须附有一份说明书，详细说明有关发展计划，当中须提供一些资料如土地批租期、有关的批地条件、该块土地现时的状况、相对于附近地区而言，该块土地的特色、布局设计原则、主要发展规范、计划人口，以及政府、机构或社区设施、康乐设施和休憩用地的类别。
- (c) 在指定为「综合发展区(2)」的土地范围内，任何新发展或重建计划，不得引致整个发展或重建计划的地积比率／总楼面面积／上盖面积／建筑物高度超过下列规限，或超过现有住用建筑物的地积比率／总楼面面积／上盖面积／高度，两者中以数目较大者为准。任何现有建筑物(下文(d)段适用的在有关发展审批地区草图的公告在宪报首次刊登该日已经存在的建筑物除外)的加建、改动及／或修改，不得引致整个发展计划的地积比率／总楼面面积／上盖面积／建筑物高度超过下列规限，或超过现有建筑物的地积比率／总楼面面积／上盖面积／高度，两者中以数目较大者为准。

支区	最大总楼面面积 (平方米)		最高地积比率		最大 上盖面积	最高建筑物高度 (不包括地库)	
	住用 部分	非住用 部分	住用 部分	非住用 部分		层数	建筑物高度 (米)
区(a)(i)	不适用		1.5	不适用	35%	8	24
区(a)(ii)						6	18
区(a)(iii)						3	9
区(b)	不适用	23 720	不适用			5	22
区(c)	4 000		不适用			4	12

(请看下页)

综合发展区(续)

备注(续)

- (d) 在指定为「综合发展区(2)」的土地范围内，任何在有关发展审批地区草图的公告在宪报首次刊登该日已经存在的现有建筑物的加建、改动及／或修改，不得引致整个发展计划的地积比率／总楼面面积／上盖面积／建筑物高度超过该建筑物的地积比率／总楼面面积／上盖面积／高度。
- (e) 为施行上文(c)及(d)段而计算最高地积比率／最大总楼面面积／最大上盖面积时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处，或管理员宿舍和康乐设施，而两者都是供住用建筑物或建筑物住用部分的全部拥有人或占用人使用及使其受益，只要这些用途和设施是附属于发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。
- (f) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(c)段的地积比率／总楼面面积／上盖面积／建筑物高度限制。

住宅(乙类)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
分层住宅 政府用途(只限报案中心、邮政局) 屋宇 图书馆 住宿机构 学校(只限设于特别设计的独立校舍) 私人发展计划的公用设施装置	食肆 教育机构 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 医院 酒店 机构用途(未另有列明者) 办公室 加油站 娱乐场所 康体文娱场所 私人会所 政府诊所 公厕设施 公共车辆总站或车站 公用事业设施装置 公众停车场(货柜车除外) 可循环再造物料回收中心 宗教机构 学校(未另有列明者) 商店及服务行业 社会福利设施 训练中心

除以上所列，在(a)建筑物的最低三层，包括地库；或(b)现有建筑物特别设计的非住宅部分，而两者均不包括全层或主要为停车位、上落客货车位及／或机房的楼层，经常准许的用途亦包括：

食肆
学校(只限幼稚园)
商店及服务行业

(请看下页)

住宅(乙类)(续)

规划意向

此地带的规划意向，主要是作中等密度的住宅发展。在建筑物的最低三层，或现有建筑物特别设计的非住宅部分，商业用途属经常准许的用途。

备注

- (a) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最大住用总楼面面积超过 98 200 平方米和最大非住用总楼面面积超过 2 000 平方米，以及区(a)和区(b)的最高建筑物高度分别超过 24 米和 18 米，或超过在有关发展审批地区草图的公告在宪报首次刊登该日已经存在的建筑物的总楼面面积和高度，两者中以数目较大者为准。在计算有关最高建筑物高度时，任何地库楼层可免计算在内。
- (b) 为施行上文(a)段而计算最大总楼面面积时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处，或管理员宿舍和康乐设施，而两者都是供住用建筑物或建筑物住用部分的全部拥有人或占用人使用及使其受益，只要这些用途和设施是附属于发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。
- (c) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)段所述的总楼面面积／建筑物高度限制。

住宅(丙类)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
分层住宅 政府用途(只限报案中心、邮政局) 屋宇 私人发展计划的公用设施装置	食肆 教育机构 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 机构用途(未另有列明者) 图书馆 康体文娱场所 私人会所 政府诊所 公厕设施 公共车辆总站或车站 公用事业设施装置 可循环再造物料回收中心 宗教机构 住宿机构 学校 商店及服务行业 社会福利设施 训练中心

规划意向

此地带的规划意向，主要是作低层、低密度的住宅发展；服务住宅区一带地方的商业用途，如向城市规划委员会提出申请，或会获得批准。

备注

- (a) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高地积比率、最大上盖面积及最高建筑物高度超出下列规限，或超过在有关发展审批地区草图的公告在宪报首次刊登该日已经存在的建筑物的地积比率、上盖面积和高度，两者中以数目较大者为准。

(请看下页)

住宅(丙类)(续)

备注(续)

支区	最高地积比率	最大上盖面积	层数	建筑物高度
住宅(丙类)1	1	50%	三层(包括开敞式停车间)	9米
住宅(丙类)2	0.75	37.5%	三层(包括开敞式停车间)	9米
住宅(丙类)3	0.6	30%	三层(包括开敞式停车间)	9米
住宅(丙类)4	0.5	25%	三层(包括开敞式停车间)	9米
住宅(丙类)5	0.4	20%	三层(包括开敞式停车间)	9米
住宅(丙类)6	0.3	20%	三层(包括开敞式停车间)	9米
住宅(丙类)7	0.2	20%	三层(包括开敞式停车间)	9米
住宅(丙类)8	0.4	20%	三层(包括开敞式停车间)	9.55米
住宅(丙类)9	0.4	20%	五层(包括开敞式停车间)	16.7米
住宅(丙类)10	0.6	30%	三层(包括开敞式停车间)	-

- (b) 为施行上文(a)段而计算有关最高地积比率/最大上盖面积时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处，或管理员宿舍和康乐设施，而两者都是供住用建筑物或建筑物住用部分的全部拥有人或占用人使用及使其受益，只要这些用途和设施是附属发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。
- (c) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第16条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)段所述的地积比率/上盖面积/建筑物高度限制。

乡村式发展

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
农业用途 政府垃圾收集站 政府用途(只限报案中心、邮政局) 屋宇(只限新界豁免管制屋宇) 农地住用构筑物 公厕设施 宗教机构(只限宗祠) 乡事委员会会所／乡公所	墓地 食肆 郊野学习／教育／游客中心 政府用途(未另有列明者)# 屋宇(未另有列明者) 机构用途(未另有列明者)# 康体文娱场所 政府诊所 公共车辆总站或车站 公用事业设施装置# 公众停车场(货柜车除外) 宗教机构(未另有列明者)# 住宿机构# 学校# 商店及服务行业 社会福利设施# 私人发展计划的公用设施装置

除以上所列，在新界豁免管制屋宇的地面一层，经常准许的用途亦包括：

食肆
图书馆
学校
商店及服务行业

(请看下页)

乡村式发展(续)

规划意向

此地带的规划意向，是反映现有的认可乡村和其他乡村的范围，以及提供合适土地以作乡村扩展和重置受政府计划影响的村屋。地带内的土地，主要预算供原居村民兴建小型屋宇之用。设立此地带的目的，亦是要把乡村式发展集中在地带内，使发展模式较具条理，而在土地运用及基础设施和服务的提供方面，较具经济效益。在新界豁免管制屋宇的地面一层，有多项配合村民需要和乡村发展的商业和社区用途列为经常准许的用途。其他商业、社区和康乐用途，如向城市规划委员会申请许可，或会获得批准。

备注

- (a) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建(发展或重建作注有#的用途除外)，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度超过三层(8.23 米)，或超过在有关发展审批地区草图的公告在宪报首次刊登该日已经存在的建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)段所述的建筑物高度限制。

政府、机构或社区

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
救护站 动物检疫中心(只限于政府建筑物) 播音室、电视制作室及/或电影制作室 食肆(只限食堂、熟食中心) 教育机构 展览或会议厅 郊野学习/教育/游客中心 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 医院 机构用途(未另有列明者) 图书馆 街市 码头 康体文娱场所 政府诊所 公厕设施 公共车辆总站或车站 公用事业设施装置 公众停车场(货柜车除外) 可循环再造物料回收中心 宗教机构 研究所、设计及发展中心 乡事委员会会所/乡公所 学校 配水库 社会福利设施 训练中心 批发行业	动物寄养所 动物检疫中心(未另有列明者) 灵灰安置所 惩教机构 火葬场 驾驶学校 食肆(未另有列明者) 分层住宅 殡仪设施 度假营 屋宇(根据《注释》说明页准许翻建新界豁免管制屋宇或以新界豁免管制屋宇取代现有住用建筑物者除外) 场外投注站 办公室 加油站 娱乐场所 私人会所 雷达、电讯微波转发站、电视及/或广播电台发射塔装置 垃圾处理装置(只限垃圾转运站) 住宿机构 污水处理/隔筛厂 商店及服务行业(未另有列明者) 私人发展计划的公用设施装置 动物园

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供政府、机构或社区设施，以配合当地居民及/或该地区、区域，以至全港的需要；以及供应土地予政府、提供社区所需社会服务的机构和其他机构，以供用于与其工作直接有关或互相配合的用途。

(请看下页)

政府、机构或社区(续)

备注

- (a) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的建筑物高度超过下列各支区的规限，或超过在有关发展审批地区草图的公告在宪报首次刊登该日已经存在的建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。

支区	层数	建筑物高度
政府／机构或社区(1)区(a)	14 层	-
政府／机构或社区(1)区(b)及(d)	8 层	-
政府／机构或社区(1)区(c)	6 层	-
政府／机构或社区(2)	-	30 米
政府／机构或社区(3)	-	18 米
政府／机构或社区(4)	-	7.62 米

- (b) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)段所述的建筑物高度限制。

政府、机构或社区(5)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
----------------	--

救护站
食肆(只限食堂)
政府用途
医院
政府诊所
公用事业设施装置
商店及服务行业
社会福利设施
私人发展计划的公用设施装置

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供医院设施，以配合当地居民及／或该地区、区域，以至全港的需要；同时亦提供土地，以供用于与医院提供社区所需医疗服务直接有关或互相配合的用途。

备注

- (a) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高地积比率超过 1.5 倍、最大上盖面积超过 30%，以及最高建筑物高度超过主水平基准上 150 米。
- (b) 为施行上文(a)段而计算最高地积比率／最大上盖面积时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处，只要这些用途和设施是附属于发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。
- (c) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)段所述的地积比率／上盖面积／建筑物高度限制。

政府、机构或社区(6)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
----------------	--

政府用途
屋宇(只限员工宿舍)
公用事业设施装置
商店及服务行业
社会福利设施
私人发展计划的公用设施装置

规划意向

此地带的规划意向，是提供土地，以供用于与医院提供社区所需医疗服务直接有关或互相配合的员工宿舍用途。

备注

- (a) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高地积比率超过 0.4 倍、最大上盖面积超过 20%，以及最高建筑物高度超过三层(包括开敞式停车间)。
- (b) 为施行上文(a)段而计算最高地积比率／最大上盖面积时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房、管理员办事处和管理员宿舍，只要这些用途和设施是附属于发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。
- (c) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)段所述的地积比率／上盖面积／建筑物高度限制。

休憩用地

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
鸟舍 烧烤地点 泳滩 郊野学习／教育／游客中心 公园及花园 凉亭 行人专区 野餐地点 运动场 公厕设施 休憩处	食肆 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 度假营 码头 娱乐场所 康体文娱场所 私人会所 公共车辆总站或车站 公用事业设施装置 公众停车场(货柜车除外) 宗教机构 配水库 商店及服务行业 帐幕营地 私人发展计划的公用设施装置

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供户外公共空间作各种动态及／或静态康乐用途，以配合当地居民和其他市民的需要。

其他指定用途

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带 条件或无附带条件下获准的用途
----------------	--

只适用于「加油站」

加油站	政府用途 公用事业设施装置
-----	------------------

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供土地作加油站之用，以配合社区的需要。

绿化地带

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
农业用途 烧烤地点 政府用途(只限报案中心) 自然保护区 自然教育径 农地住用构筑物 野餐地点 公厕设施 帐幕营地 野生动物保护区	动物寄养所 播音室、电视制作室及／或电影制作室 墓地 灵灰安置所(只限于宗教机构内或现有灵灰安置所的扩建部分) 火葬场(只限于宗教机构内或现有火葬场的扩建部分) 郊野学习／教育／游客中心 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 度假营 屋宇(根据《注释》说明页准许翻建新界豁免管制屋宇或以新界豁免管制屋宇取代现有住用建筑物者除外) 加油站 康体文娱场所 公共车辆总站或车站 公用事业设施装置 公众停车场(货柜车除外) 雷达、电讯微波转发站、电视及／或广播电台发射塔装置 宗教机构 住宿机构 乡事委员会会所／乡公所 学校 配水库 社会福利设施 私人发展计划的公用设施装置

规划意向

此地带的规划意向，主要是利用天然地理环境作为市区和近郊的发展区的界限，以抑制市区范围的扩展，并提供土地作静态康乐场地。根据一般推定，此地带不宜进行发展。

(请看下页)

绿化地带(续)

备注

- (a) 在有关发展审批地区草图的公告在宪报首次刊登该日或以后，如未取得城市规划委员会根据《城市规划条例》第 16 条批给的许可，不得进行或继续进行任何挖土工程，包括为改作上文第一栏和第二栏所列的任何用途，或《注释》说明页所载的经常准许的用途或发展(由政府统筹或落实的公共工程，以及保养、修葺或翻建工程除外)而进行或继续进行者。

- (b) 在《清水湾半岛北分区计划大纲草图编号 S/SK-CWBN/1》的公告在宪报首次刊登该日或以后，如未取得城市规划委员会根据《城市规划条例》第 16 条批给的许可，不得进行或继续进行任何填土／填塘工程，包括为改作上文第一栏和第二栏所列的任何用途，或《注释》说明页所载的经常准许的用途或发展(由政府统筹或落实的公共工程，以及保养、修葺或翻建工程除外)而进行或继续进行者。

自然保育区

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
农业用途(植物苗圃除外) 郊野公园* 自然保护区 自然教育径 农地住用构筑物 野餐地点 野生动物保护区	郊野学习／教育／游客中心 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 屋宇(只限重建) 公厕设施 公用事业设施装置 雷达、电讯微波转发站、电视及／或 广播电台发射塔装置 帐幕营地 私人发展计划的公用设施装置

* 「郊野公园」指根据《郊野公园条例》(第 208 章)指定的郊野公园或特别地区。所有用途和发展均须取得郊野公园及海岸公园管理局总监同意，但无须经城市规划委员会批准。

规划意向

此地带的规划意向，是保护和保存区内现有的天然景观、生态系统或地形特色，以达到保育目的及作教育和研究用途，并且分隔开易受破坏的天然环境如「郊野公园」，以免发展项目对这些天然环境造成不良影响。

根据一般推定，此地带不宜进行发展。大体而言，有需要进行以助保存区内现有天然景观或风景质素的发展，或者绝对基于公众利益而必须进行的基础设施项目，才可能会获得批准。

备注

(a) 任何现有屋宇的重建，包括改动及／或修改，不得引致整个重建计划超过在有关发展审批地区草图的公告在宪报首次刊登该日已经存在的屋宇的地积比率、上盖面积和高度。

(请看下页)

自然保育区(续)

备注(续)

- (b) 在有关发展审批地区草图的公告在宪报首次刊登该日或以后，如未取得城市规划委员会根据《城市规划条例》第 16 条批给的许可，不得进行或继续进行任何河道改道或挖土工程，包括为改作上文第一栏和第二栏所列的任何用途，或《注释》说明页所载的经常准许的用途或发展(由政府统筹或落实的公共工程，以及保养或修葺工程除外)而进行或继续进行者。

- (c) 在《清水湾半岛北分区计划大纲草图编号 S/SK-CWBN/1》的公告在宪报首次刊登该日或以后，如未取得城市规划委员会根据《城市规划条例》第 16 条批给的许可，不得进行或继续进行任何填土／填塘工程，包括为改作上文第一栏和第二栏所列的任何用途，或《注释》说明页所载的经常准许的用途或发展(由政府统筹或落实的公共工程，以及保养或修葺工程除外)而进行或继续进行者。

海岸保护区

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
农业用途(植物苗圃除外)	郊野学习／教育／游客中心
烧烤地点	政府用途
郊野公园*	度假营
自然保护区	屋宇(只限重建)
自然教育径	码头
农地住用构筑物	公厕设施
野餐地点	公用事业设施装置
野生动物保护区	雷达、电讯微波转发站、电视及／或 广播电台发射塔装置
	帐幕营地
	私人发展计划的公用设施装置

* 「郊野公园」指根据《郊野公园条例》(第208章)指定的郊野公园或特别地区。所有用途和发展均须取得郊野公园及海岸公园管理局总监同意，但无须经城市规划委员会批准。

规划意向

此地带的规划意向，是保育、保护和保留天然海岸线，以及易受影响的天然海岸环境，包括具吸引力的地质特色、地理形貌，或在景观、风景或生态方面价值高的地方，而地带内的建筑发展，会维持在最低水平。此地带亦可涵盖能作天然保护区的地方，以防护邻近发展，抵抗海岸侵蚀的作用。

根据一般推定，此地带不宜进行发展。大体而言，有需要进行以助保存区内现有天然景观或风景质素的发展，或者绝对基于公众利益而必须进行的基础设施项目，才可能会获得批准。

备注

(a) 任何现有屋宇的重建，包括改动及／或修改，不得引致整个重建计划超过在有关发展审批地区草图的公告在宪报首次刊登该日已经存在的屋宇的地积比率、上盖面积和高度。

(请看下页)

海岸保护区(续)

备注(续)

- (b) 在有关发展审批地区草图的公告在宪报首次刊登该日或以后，如未取得城市规划委员会根据《城市规划条例》第 16 条批给的许可，不得进行或继续进行任何河道改道或挖土工程，包括为改作上文第一栏和第二栏所列的任何用途，或《注释》说明页所载的经常准许的用途或发展(由政府统筹或落实的公共工程，以及保养或修葺工程除外)而进行或继续进行者。

- (c) 在《清水湾半岛北分区计划大纲草图编号 S/SK-CWBN/1》的公告在宪报首次刊登该日或以后，如未取得城市规划委员会根据《城市规划条例》第 16 条批给的许可，不得进行或继续进行任何填土／填塘工程，包括为改作上文第一栏和第二栏所列的任何用途，或《注释》说明页所载的经常准许的用途或发展(由政府统筹或落实的公共工程，以及保养或修葺工程除外)而进行或继续进行者。

郊野公园

「郊野公园」指根据《郊野公园条例》(第 208 章)指定的郊野公园或特别地区。所有用途和发展均须取得郊野公园及海岸公园管理局总监同意，但无须经城市规划委员会批准。

清水湾半岛北分区计划大纲草图编号 S/SK- CWBN/7

说明书

清水湾半岛北分区计划大纲草图编号 S/SK- CWBN/7

说明书

<u>目录</u>	<u>页次</u>
1. 引言	1
2. 拟备该图的权力依据及程序	1
3. 拟备该图的目的	3
4. 该图的《注释》	3
5. 规划区	3
6. 人口	4
7. 发展机会及限制	4
8. 整体规划意向	5
9. 土地用途地带	
9.1 商业	5
9.2 综合发展区	6
9.3 住宅(乙类)	7
9.4 住宅(丙类)	8
9.5 乡村式发展	10
9.6 政府、机构或社区	11
9.7 休憩用地	12
9.8 其他指定用途	12
9.9 绿化地带	12
9.10 自然保育区	13
9.11 海岸保护区	13
9.12 郊野公园	14
10. 交通	14
11. 公用设施	15
12. 文化遗产	16
13. 规划的实施	16
14. 规划管制	17

清水湾半岛北分区计划大纲草图编号 S/SK - CWBN/7

(这是为施行《城市规划条例》的规定而拟备的草图)

说明书

注意：就《城市规划条例》而言，不应视本《说明书》为图则的一部分。

1. 引言

本《说明书》旨在阐述城市规划委员会(下称「城规会」)拟备《清水湾半岛北分区计划大纲草图编号 S/SK - CWBN/7》时就各土地用途地带所订定的规划意向和目的，以协助公众了解该图的内容。

2. 拟备该图的权利依据及程序

- 2.1 清水湾半岛北分区计划大纲图所涵盖的土地，先前曾纳入《清水湾半岛北发展审批地区草图编号 DPA/SK - CWBN/1》的范围内。二零零二年三月二十二日，城规会根据《城市规划条例》(下称「条例」)第 5 条，展示《清水湾半岛北发展审批地区草图编号 DPA/SK - CWBN/1》，以供公众查阅。
- 2.2 二零零三年四月一日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a) 条，核准清水湾半岛北发展审批地区草图，该核准图其后重新编号为 DPA/SK - CWBN/2。二零零三年四月十一日，《清水湾半岛北发展审批地区核准图编号 DPA/SK - CWBN/2》根据条例第 9(5) 条展示，以供公众查阅。
- 2.3 二零零四年三月十九日，当时的房屋及规划地政局局长行使行政长官授予的权力，根据条例第 3(1)(a) 条，指示城规会为清水湾半岛北地区拟备分区计划大纲图。
- 2.4 二零零五年三月十八日，城规会根据条例第 5 条，展示《清水湾半岛北分区计划大纲草图编号 S/SK - CWBN/1》，以供公众查阅。其后，城规会根据条例第 7 条对图则作出修订，并予以展示，以供公众查阅。
- 2.5 二零零六年十月三十一日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a) 条，核准清水湾半岛北分区计划大纲草图，该核准图其后重新编号为 S/SK - CWBN/3。二零零六年十一月十日，《清水湾半岛北分区计划大纲核准图编号 S/SK - CWBN/3》根据条例第 9(5) 条展示，以供公众查阅。

- 2.6 城规会依据法庭就《清水湾半岛北分区计划大纲草图编号 S/SK - CWBN/1》的司法复核所颁布的命令，于二零零九年七月三十一日根据条例第 6(6) 条重新考虑有关的反对意见，并决定局部顺应反对意见，建议对《清水湾半岛北分区计划大纲草图编号 S/SK - CWBN/1》作出修订。拟议修订项目主要涉及把清水湾道与碧水新村之间的用地由「自然保育区」地带改划为「政府、机构或社区(5)」地带，主要旨在辟设医院设施；以及把另一块在大学道与香港科技大学教职员宿舍之间的用地由「自然保育区」地带改划为「政府、机构或社区(6)」地带，主要旨在辟设医院员工宿舍。二零一零年一月二十九日，修订图则编号 O/S/SK - CWBN/1 - A1 上所示的拟议修订项目根据条例第 6(7) 条公布，为期两个星期(截至二零一零年二月十二日止)。在公布期届满后，共接获七份反对修订意见书。二零一零年四月十六日，城规会根据条例第 6(8) 条考虑反对修订的意见，并决定不接纳反对修订的意见。城规会并同意修订图则编号 O/S/SK - CWBN/1 - A1 所载对分区计划大纲图编号 S/SK - CWBN/1 作出的进一步修订，均视作城规会根据条例第 6(9) 条作出的修订。
- 2.7 二零一零年七月六日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a) 条，核准清水湾半岛北分区计划大纲草图，该核准图其后重新编号为 S/SK - CWBN/4。二零一零年九月十七日，《清水湾半岛北分区计划大纲核准图编号 S/SK - CWBN/4》根据条例第 9(5) 条展示，以供公众查阅。
- 2.8 二零一二年十二月四日，行政长官会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(ii) 条，把分区计划大纲核准图编号 S/SK - CWBN/4 发还城规会以作出修订。二零一二年十二月十四日，发还核准图一事根据条例第 12(2) 条在宪报上公布。其后，城规会根据条例第 5 条对图则作出修订，并予以展示，以供公众查阅。
- 2.9 二零一三年十二月三日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a) 条，核准清水湾半岛北分区计划大纲草图，该核准图其后重新编号为 S/SK - CWBN/6。二零一三年十二月十三日，《清水湾半岛北分区计划大纲核准图编号 S/SK - CWBN/6》根据条例第 9(5) 条展示，以供公众查阅。
- 2.10 二零二一年九月二十八日，行政长官会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(ii) 条，把分区计划大纲核准图发还城规会以作出修订。二零二一年十月八日，发还分区计划大纲核准图一事根据条例第 12(2) 条在宪报上公布。
- 2.11 二零二五年九月二十六日，城规会根据条例第 5 条，展示《清水湾半岛北分区计划大纲草图编号 S/SK - CWBN/7》(下称「该

图」)，以供公众查阅。该图的主要修订包括把位于清水湾道与银影路交界处的一幅用地由「绿化地带」改划为「政府、机构或社区(1)」地带，以及把位于大埔仔的一幅用地由「综合发展区(1)」地带改划为「住宅(乙类)」地带。

3. 拟备该图的目的

- 3.1 该图旨在显示清水湾半岛北地区内概括的土地用途地带及主要的道路网，以便把规划区内的发展和重建计划纳入法定规划管制之内。该图亦提供规划大纲，用以拟备较详细的非法定图则。政府在规划公共工程和预留土地作各类用途时，会以这些详细图则作为依据。
- 3.2 该图显示规划区内概括的发展原则。该图是一小比例图，因此在进行详细规划和发展时，道路的路线和各个土地用途地带的界线，可能需要略为调整。
- 3.3 由于该图所显示的是概括的土地用途地带，因此有些住宅地带会涵盖并非预算作建筑发展用途和土地契约未赋予发展权的细小狭长土地，例如只限作非建筑用地、花园、斜坡维修及通道等用途的地方。按照一般原则，在计算地积比率时，这些地方不应计算在内。在住宅地带内进行发展，应限制在已获批准发展权的屋地内，以保存清水湾半岛北地区的特色和景致，并避免区内的道路网负荷过重。

4. 该图的《注释》

- 4.1 该图附有一份《注释》，分别说明规划区及个别地带内经常准许的各类用途或发展，以及须向城规会申请许可的各类用途或发展。城规会若批给许可，可能附加或不附加条件。条例第 16 条有关申请规划许可的规定，使当局可较灵活地规划土地用途及管制发展，以配合不断转变的社会需要。
- 4.2 为使公众易于明白起见，规划署的专业事务部备有一份《释义》，把《注释》内部分词汇的定义列出，以供公众索阅。这份《释义》亦可从城规会的网页下载（网址为 <http://www.tpb.gov.hk>）。

5. 规划区

- 5.1 规划区(下称「该区」)位于将军澳新市镇东面毗邻的土地，总面积约 498 公顷。鹧鸪山和上洋山的陡峭山坡，把该区与将军澳新市镇分隔开来。该区东面滨临牛尾海，北面、西面和南面以树木茂密的陡峭山坡为界。该区北部为大埔仔、银线湾和坑口永

隆路一带地区，主要建有村屋和低层住宅群。香港科技大学是该区唯一的大型发展。该区南部涵盖孟公屋、槟榔湾和上洋，普遍富有乡郊和天然风貌，有一些乡村零星散布在山麓和山谷底部。该图亦涵盖清水湾郊野公园的一小部分。

- 5.2 该区的住宅一般具低层低密度的特色。当局的规划意向是要保持该区为高尚住宅区，以及避免令清水湾道和其他基础设施负荷过重。主要高尚住宅发展位于该区北部包括大埔仔、银线湾和坑口永隆路一带，而清水湾道、亚公湾路和柏涛径一带也零星散布着其他住宅发展。

6. 人口

根据二零二一年人口普查的资料，规划署估计该区的人口约为 13 400 人。该区的规划人口预计约为 16 900 人。

7. 发展机会及限制

- 7.1 该区(包括纳入清水湾郊野公园范围的土地)有多块面积广阔并值得保护的天然林地。这些林地对附近地区的发展起着均衡作用，并提供土地作配合环境的康乐用途。
- 7.2 该区绵延秀丽的海岸线及郊野公园地区，甚具潜力发展为水上和陆上康乐活动区。银线湾是西贡其中一个广受欢迎的宪报公布泳滩，而其他非宪报公布的海滩，亦是进行多种水上活动的热门地点，尤以五块田附近的小棕林海滩为然，该处是初学潜水者的练习场地，亦是香港风帆训练协会训练中心的所在地。至于清水湾郊野公园及附近的乡郊地区，则主要用作类似远足等陆上康乐活动。
- 7.3 该区滨临绵延的海岸线，背靠优美俊秀的山峦，极具潜力发展高尚住宅。然而，为保存从该区不同地点瞭望的景观，配合附近地区的乡郊景色，以及避免令清水湾道有限的交通容量及其他基础设施建设负荷过重，该区的住宅发展必须属于低层低密度类型。
- 7.4 清水湾道把该区连接至东九龙、将军澳新市镇及西贡市，而其位于该区的路段是一条双线不分隔车路，其设计容量实无法应付因未经规划的住宅发展而大增的交通流量。至于区内的道路，大部分均不符合标准，狭窄而且蜿蜒弯曲，但因实地环境限制，可进行改善工程的空间有限。由于这些道路当中有一些是私家路(例如在银线湾的一些道路)，日后要为这些道路进行改善，将会遇到困难。

- 7.5 除了银线湾附近的地区与毗邻前邵氏片场的地区已设置公共污水处理设施外，该图涵盖的大部分地区仍未有这类设施。传统乡村一般采用的化粪池及渗水井，只能应付个别零星散布用地的需求，大型住宅发展则须依靠本身的综合污水处理设施以妥善处理污水。
- 7.6 在该图涵盖的未发展土地中，有很大的范围是陡峭的天然山坡。为确保日后在这些地区进行发展的安全，或须就主要的发展进行潜在天然山坡灾害评估。
- 7.7 位于大埔仔、五块田、孟公屋及上洋的五块指定的原居村民墓地，不合作任何发展。

8. 整体规划意向

- 8.1 该区的整体规划意向，是透过保护自然景观、地形特征和生态易受破坏地区，免受发展侵占，从而保育原始林地、长长的天然海岸线和乡郊风貌。
- 8.2 该区的另一个规划意向，是透过规定住宅发展只可在发展完备的地区进行，并规定这些发展不得超过现有和既定的密度，以保存该区低层低密度这个主要发展特色，以及避免令该区有限的基础设施负荷过重。此外，该区扮演提供教育和康乐用地的重要角色，以应付本港在这两方面的需要。该图已划定多个合适地点作这类用途。
- 8.3 该图亦预算把乡村发展集中在现有乡村四周，使发展模式较具规律，并在土地和基础设施的运用上更具经济效益。故此，该图已预留足够土地，供在区内进行这类发展。

9. 土地用途地带

9.1 商业：总面积 0.27 公顷

- 9.1.1 此地带的规划意向，主要是作商业发展，其涵盖范围的重点功能为地方购物中心，为所在的一带地方提供服务，用途可包括商店、服务行业和食肆。
- 9.1.2 银线湾停车场附近的现有商场已划为「商业(1)」地带，而清水湾道与银岬路交界的现有商场则已划为「商业(2)」地带。为了保留附近地区的低层低密度发展特色，这个地带内的发展，均须符合总楼面面积和建筑物高度限制。这些限制是根据契约的规定和这两个商场的现有规模而制定的，并已在该图的《注释》订明。

9.2 综合发展区：总面积 7.85 公顷

- 9.2.1 此地带的规划意向，是把涵盖范围综合发展／重建作住宅及／或商业用途，并提供休憩用地和其他配套设施。设立此地带，是方便当局因应环境、交通和基础设施等各种限制和其他限制，对发展的组合、规模、设计和布局实施适当的规划管制。前邵氏片场的用地划为此地带。这块用地必须以综合模式发展，使这块用地上的发展能与附近地区的环境配合，并避免令基础设施负荷过重。
- 9.2.2 「综合发展区(2)」用地为位于银影路的前邵氏片场重建项目。片场内的电视和电影制作室已迁移，因此，这块用地具潜力进行重建，以发展低密度住宅用途。重建计划包括在该区辟设一所地区服务中心。
- 9.2.3 这块用地占地约 7.85 公顷，划分为三个支区，每个支区的土地用途都不同。区(a)包括邵氏别墅和预算用作发展私人住宅的地区，其住用部分的整体地积比率为 1.5 倍。区(b)是预算作商业用途，范围包括附有停车设施的现有商业楼宇邵氏大厦，以及一幢拟建的零售大楼。其最大整体总楼面面积限为 23 720 平方米。这个支区应包括一间幼稚园，以应付居民的需要。区(c)是作住宿机构用途，其最大总楼面面积为 4 000 平方米。住宿机构大楼预算用作由中央管理的宿舍。在「综合发展区(2)」内，前邵氏片场重建计划的最大总上盖面积为 35%。
- 9.2.4 在「综合发展区(2)」用地兴建的建筑物，须采用梯级式建筑物高度轮廓，位于用地中央部分的建筑物最高，建筑物高度向海岸和用地边缘递减。在位于西面和北面的区(a)(i)兴建的建筑物，其最高高度限为八层(24 米)(不包括地库)。在位于东面和南面边缘地带的区(a)(ii)兴建的建筑物，其最高高度限为六层(18 米)(不包括地库)。至于现时位于区(a)(iii)的邵氏别墅，其最高高度限为三层(9 米)(不包括地库)。为了减低视觉影响，在区(a)内位于用地边缘位置较显眼的平台和接近用地东南面的天然山岐，以及沿清水湾道的路旁地带，应采用较低的建筑物高度。此外，重建计划建议在位于西缘的区(b)兴建的零售大楼，其最高高度限为五层(22 米)(不包括地库)。建议在区(c)兴建的住宿机构，其最高高度限为四层(12 米)(不包括地库)。

- 9.2.5 为对「综合发展区(2)」用地的日后发展作出指引，城规会已于二零零三年九月十九日通过规划大纲，载列规划规范、旨在融合有关发展与市郊地区特色的特别设计要求，以及在有关发展与毗邻的银湾花园之间辟设休憩用地以作缓冲区的规定。
- 9.2.6 「综合发展区(2)」的发展计划将会分阶段实施，实施时间应配合该区的供水系统改善工程的进度。
- 9.2.7 依据条例第 4A(1)条，这个地带内的任何发展／重建计划，必须根据条例第 16 条的规定提出规划申请，由城规会批给许可。根据条例第 4A(2)条，申请人须拟备一份总纲发展蓝图，连同园景设计总图、有关评估报告和该图的《注释》列明的其他资料，呈交城规会核准。日后进行发展／重建工程时，亦必须按照核准总纲发展蓝图的规定施工，并确保新发展计划的性质和规模能与四周的自然及乡郊景观和土地用途配合，以及不会对该区有限的道路和其他基础设施构成不良影响。依据条例第 4A(3)条，核准总纲发展蓝图的复本应存放在土地注册处，以供公众查阅。

9.3 住宅(乙类)：总面积 6.68 公顷

- 9.3.1 此地带的规划意向，主要是作中等密度的住宅发展。在建筑物的最低三层，或现有建筑物特别设计的非住宅部分，商业用途属经常准许的用途。位于此地带座落大埔仔的傲洧，为中等密度住宅发展，并附连一幢零售大楼。
- 9.3.2 在此地带内进行的发展计划，最大住用楼面面积为 98 200 平方米，最大非住用楼面面积则为 2 000 平方米。为了营造梯级式建筑物高度轮廓(即建筑物高度向用地边缘递减)，以及避免造成不良视觉影响，此地带划分为两个支区，而每个支区有不同的高度限制。位于用地中央部分(即区(a))的建筑物的建筑物高度以 24 米为限，以避免超越用以分隔这项发展与香港科技大学的斜坡坡台。除此之外，为了营造较别致的轮廓线，建筑物应高矮有致。建筑群之间应设有观景廊。区(b)的建筑物位于用地的北部及西部，分别邻接大学路和清水湾道，建筑物高度以 18 米为限，以舒缓道路旁建筑物造成的视觉影响。在计算有关最高建筑物高度时，任何地库楼层可免计算在内。

9.4 住宅(丙类)：总面积 37.26 公顷

9.4.1 此地带的规划意向，主要是作低层、低密度的住宅发展；服务住宅区一带地方的商业用途，如向城市规划委员会提出申请，或会获得批准。按照现有和已承诺进行的住宅发展计划的发展规范，这个地带划分为 10 个支区：

- (a) 「住宅(丙类)1」 — 在这个支区内进行的住宅发展计划，最高地积比率为一倍、最大上盖面积为 50%，以及建筑物高度不得超过 9 米及三层(包括开敞式停车间)。

这个支区主要涵盖沿清水湾道旁，位于前邵氏片场附近及以西的多块住宅用地、柏涛径以北和碧沙路末端的住宅用地。

- (b) 「住宅(丙类)2」 — 在这个支区内进行的住宅发展计划，最高地积比率为 0.75 倍、最大上盖面积为 37.5%，以及建筑物高度不得超过 9 米及三层(包括开敞式停车间)。

这个支区主要涵盖沿银线湾道旁，位于银线湾停车场附近的多块住宅用地，以及银台路旁的一块住宅用地。

- (c) 「住宅(丙类)3」 — 在这个支区内进行的住宅发展计划，最高地积比率为 0.6 倍、最大上盖面积为 30%，以及建筑物高度不得超过 9 米及三层(包括开敞式停车间)。

这个支区内的现有住宅用地主要位于银岬路、碧沙路和坑口永隆路一带。另一块拟议住宅用地邻接香港科技大学的南面，亦属于这个支区范围内。

- (d) 「住宅(丙类)4」 — 在这个支区内进行的住宅发展计划，最高地积比率为 0.5 倍、最大上盖面积为 25%，以及建筑物高度不得超过 9 米及三层(包括开敞式停车间)。

这个支区内的用地主要位于银岬路一带，以及零星分布在整条清水湾道两旁。

- (e) 「住宅(丙类)5」 — 在这个支区内进行的住宅发展计划，最高地积比率为 0.4 倍、最大上盖面积为

20%，以及建筑物高度不得超过 9 米及三层（包括开敞式停车间）。

这个支区内的现有住宅用地包括亚公湾路、银台路和碧沙路一带的住宅用地。

- (f) 「住宅(丙类)6」 — 在这个支区内进行的住宅发展计划，最高地积比率为 0.3 倍、最大上盖面积为 20%，以及建筑物高度不得超过 9 米及三层（包括开敞式停车间）。

这个支区内的现有住宅用地，主要位于银峦路和银台路一带。

- (g) 「住宅(丙类)7」 — 在这个支区内进行的住宅发展计划，最高地积比率为 0.2 倍、最大上盖面积为 20%，以及建筑物高度不得超过 9 米及三层（包括开敞式停车间）。

这个支区内的现有住宅用地主要位于银台路一带。

- (h) 「住宅(丙类)8」 — 这个支区内的唯一一项住宅发展，是位于银峦路的现有半独立式建筑物，即银峦别墅。这项住宅发展的最高地积比率为 0.4 倍、最大上盖面积为 20%，以及建筑物高度不得超过 9.55 米及三层（包括开敞式停车间）。这个高度限制是确保从银峦路这条斜路向外望的视线不会受到遮挡。

- (i) 「住宅(丙类)9」 — 这个支区内的唯一一项住宅发展，是位于柏涛径的柏涛湾。柏涛湾提供独立洋房和分层楼宇。这项住宅发展的最高地积比率为 0.4 倍、最大上盖面积为 20%，以及建筑物高度不得超过 16.7 米及五层（包括开敞式停车间）。

- (j) 「住宅(丙类)10」 — 在这个支区内进行的住宅发展计划，最高地积比率为 0.6 倍、最大上盖面积为 30%，以及建筑物高度不得超过三层（包括开敞式停车间）。

碧沙路与清水湾道交界的一块住宅用地位于这个支区。

9.4.2 上述各支区主要反映区内现有特色及发展密度。订立发展限制主要是为了保存现有特色及发展密度，使各项发

展能与四周自然环境和乡郊特色充分协调，以及避免使该区有限的基础设施(特别是交通网络)负荷过重。

9.4.3 然而，有一点值得注意，一些散布于现有私人住宅地段外的土地，尽管亦属这个用途地带，却可能并不适宜作住宅发展。这些土地是否适宜发展或与毗连地段合并发展，会于土地行政阶段按其景观及美化市容价值、交通畅达程度，以及有关发展在土力、环境、基建及交通方面所带来的影响，作出个别评估。

9.5 乡村式发展：总面积 39.52 公顷

9.5.1 此地带的规划意向，是反映现有的认可乡村和其他乡村的范围，以及提供合适土地以作乡村扩展和重置受政府计划影响的村屋。地带内的土地，主要预算供原居村民兴建小型屋宇之用。设立此地带的目的，亦是要把乡村式发展集中在地带内，使发展模式较具条理，而在土地运用及基础设施和服务的提供方面，较具经济效益。在新界豁免管制屋宇的地面一层，有多项配合村民需要和乡村发展的商业和社区用途列为经常准许的用途。其他商业、社区和康乐用途，如向城规会申请许可，或会获得批准。

9.5.2 城规会在划定「乡村式发展」地带的界线时，已顾及现有「乡村范围」、尚未处理的小型屋宇申请、小型屋宇需求量预测、区内地形和其他环境限制。地形崎岖、草木茂盛的地方、河道及墓地，均没有划入此地带内。由于「乡村式发展」地带内的部分土地毗邻陡峭的天然山坡，故可能受到天然山坡灾害影响。当局可能会要求在这些地区发展小型屋宇的人士进行天然山坡灾害研究，以及采取所需的消减灾害措施。

9.5.3 这个地带包括该区四条认可乡村，即大埔仔、孟公屋、檳榔湾(包括五块田)和上洋。位于该区北面，并非认可乡村的碧水新村，亦已划为「乡村式发展」地带，以保留现有的乡村特色。

9.5.4 所有乡村均由公共道路、一些不合标准的车辆通道或行人路连系，并有食水和电力供应，以及有电话服务。由于该区大部分范围现时没有公共污水收集系统，污水只能倚赖化粪池和渗水系统处理。

9.6 政府、机构或社区：总面积 70.41 公顷

- 9.6.1 此地带的规划意向，主要是提供政府、机构或社区设施，以配合当地居民及／或该地区、区域，以至全港的需要；以及供应土地予政府、提供社区所需社会服务的机构和其他机构，以供用于与其工作直接有关或互相配合的用途。
- 9.6.2 为了保留现有和拟议发展规模，以确保这类发展与四周自然景观和特色互相协调，这个地带细分为四个支区，而每个支区的建筑物高度限制均有所不同。在纳入这个地带的土地范围内，任何发展或重建计划的建筑物高度，不应超过该图《注释》列明的最高建筑物高度。
- 9.6.3 该区占地最广的现有政府、机构或社区用途是香港科技大学。该大学连同其附属员工宿舍，已纳入「政府、机构或社区(1)」支区内。位于区(a)的现有主要校园北面核心部分，其最高建筑物高度限为十四层。位于区(b)的主要校园余下部分，其最高建筑物高度限为八层。这些建筑物高度限制大致反映主要校园的现有高度。香港科技大学的主要校园涵盖面积广阔的山丘地区，俯瞰牛尾海。为了营造梯级式建筑物高度轮廓，位于显眼的平台和沿岸地区的建筑物应较矮。位于区(c)在清水湾道与大学路交界处附近的现有员工宿舍，其最高建筑物高度限为六层。在清水湾道与银影路交界处的一块用地位于区(d)内，是供香港科技大学校园扩建之用，其最高建筑物高度为八层，最大总楼面面积约为 45 300 平方米。作为校园扩建项目的一部分，邻接这块用地的清水湾道路段会进行扩阔工程。
- 9.6.4 在大埔仔村以南拟用作兴建坑口消防局的土地，已划为「政府、机构或社区(2)」地带，最高建筑物高度限为 30 米。
- 9.6.5 划为「政府、机构或社区(3)」地带的现有政府、机构或社区用途，其最高建筑物高度限为 18 米。这个地带内的教育设施包括位于银影路的清水湾学校、位于柏涛径的香港三育书院和香港复临学校，以及设于小棕林海滩的香港风帆训练协会训练中心。「政府、机构或社区(3)」地带内的其他现有发展包括清水湾道与西贡公路交界处附近的电话机楼、柏涛径的大哥片场和电视发送及接收中心，以及两间宗教机构(银线湾的宗座外方传教会和上洋的佛寺)。

9.6.6 「政府、机构或社区(4)」地带的建筑物高度以 7.62 米为限。这个地带内的政府用途包括五个现有政府污水抽车站，其中四个位于银线湾区域，余下一个则位于银影路。这个地带亦包括一个已计划在孟公屋兴建的政府垃圾收集站和一个在孟公屋的政府垃圾收集站。这个地带内余下的现有政府、机构或社区用途包括位于柏涛径的基督教复临安息日会的机构宿舍。

9.6.7 碧水新村和香港科技大学教职员宿舍附近的「政府、机构或社区(5)」及「政府、机构或社区(6)」地带拟分别用作兴建私家医院及其员工宿舍。在「政府、机构或社区(5)」地带内的发展，其最高地积比率限为 1.5 倍，最大上盖面积限为 30%及最高建筑物高度限为主水平基准上 150 米，而在「政府、机构或社区(6)」地带内的发展，其最高地积比率则限为 0.4 倍，最大上盖面积限为 20%及最高建筑物高度限为三层(包括开敞式停车间)。

9.6.8 碧沙路与清水湾道交界处附近现有的垃圾收集站划入「政府、机构或社区」地带。

9.7 休憩用地：总面积 1.53 公顷

9.7.1 此地带的规划意向，主要是提供户外公共空间作各种动态及／或静态康乐用途，以配合当地居民和其他市民的需要。

9.7.2 划为这个地带的土地包括宪报公布的泳滩银线湾、大埔仔足球场、碧沙湾海滨长廊、宪报公布位于清水湾道与银岬路交界处的银岬道休憩处，以及银影路的两块拟议休憩用地。

9.8 其他指定用途：总面积 0.16 公顷

此地带标示已拨作或预留作指定用途的土地。此地带的规划意向，主要是提供土地作加油站之用，以配合社区的需要。该区唯一一块「其他指定用途」用地，是位于清水湾道与银影路交界处的加油站用地。这块用地内亦设有石油气加气设施。

9.9 绿化地带：总面积 33.29 公顷

9.9.1 此地带的规划意向，主要是利用天然地理环境作为市区和近郊的发展区的界限，以抑制市区范围的扩展，并提供土地作静态康乐场地。根据一般推定，此地带不宜进行发展。在此地带内进行的发展会受到严格管制。任何建筑物发展，都必须先取得城规会的许可，而城规会将

会参照其所颁布的有关指引，按个别情况考虑每份发展建议。

9.9.2 划为「绿化地带」的土地包括多个位于大埔仔、香港科技大学东面、银线湾、孟公屋、槟榔湾(包括五块田)和上洋的草木茂盛地区。这些土地中有些亦可作为路旁美化市容地带，在发展地点与道路之间发挥缓冲作用。

9.9.3 由于填土／填塘或挖土工程可能会对邻近地方的排水情况及自然环境造成不良影响，因此必须向城规会取得许可，才可进行该等工程。

9.10 自然保育区：总面积 215.39 公顷

9.10.1 此地带的规划意向，是保护和保存区内现有的天然景观、生态系统或地形特色，以达到保育目的及作教育和研究用途，并且分隔开易受破坏的天然环境如「郊野公园」，以免发展项目对这些天然环境造成不良影响。根据一般推定，此地带不宜进行发展。大体而言，有需要进行以助保存区内现有天然景观或风景质素的发展，或者绝对基于公众利益而必须进行的基础设施项目，才可能会获得批准。

9.10.2 西贡腹地北部和南部以一座大致原始的山脉为分水岭。竹角以南和白水碗以西的陡峭山坡属于这座山脉的一部分。该区的天然景观资源应受保护。此外，银线湾北面 and 南面草木茂密的陡峭山坡绕富天然风貌，值得保育。

9.10.3 槟榔湾(包括五块田)的原始林地，以及槟榔湾和孟公屋的风水林亦值得保育。

9.10.4 河道改道、填土／填塘或挖土工程可能会对邻近地方的排水情况及自然环境造成不良影响。由于这地带内的土地具有保育价值，因此必须向城规会取得许可，才可进行该等工程。

9.11 海岸保护区：总面积 22.43 公顷

9.11.1 此地带的规划意向，是保育、保护和保留天然海岸线，以及易受影响的天然海岸环境，包括具吸引力的地质特色、地理形貌，或在景观、风景或生态方面价值高的地方，而地带内的建筑发展，会维持在最低水平。此地带亦可涵盖能作天然保护区的地方，以防护邻近发展，抵抗海岸侵蚀的作用。根据一般推定，此地带不宜进行发展。大体而言，有需要进行以助保存区内现有天然景观

或风景质素的发展，或者绝对基于公众利益而必须进行的基础设施项目，才可能会获得批准。

9.11.2 该区的海岸线展示多种海岸特征，包括陆岬、悬崖、突岩、沙滩、沙颈岬、洞穴和小湾，都是独特的天然资产及／或具有高景观价值。这个地带也包括白水碗和银线湾附近的天然海岸地带，以及由碧沙湾海滩附近的陆岬延伸至相思湾的岩岸和海湾。

9.11.3 为了保存天然海岸线的生态和风貌，这个地带内不准进行新的住宅发展，而任何屋宇的重建计划，都必须先取得城规会的许可。

9.11.4 河道改道、填土／填塘或挖土工程可能会对邻近地方的排水情况及自然环境造成不良影响。由于这地带内的土地具有保育价值，因此必须向城规会取得许可，才可进行该等活动。

9.12 郊野公园：总面积 45.33 公顷

9.12.1 「郊野公园」指根据《郊野公园条例》(第 208 章)指定的郊野公园或特别地区。所有用途和发展均须取得郊野公园及海岸公园管理局总监同意，但无须经城规会批准。

9.12.2 这个地带的界线与宪报公布的清水湾郊野公园的界线相同。这个地带包括该区南端草木茂密的山坡。郊野公园范围内有为游客提供的教育和康乐设施、郊游地点、树木研习径和家乐径。

9.13 就可申请略为放宽相关限制的地带而言，城规会如接获根据条例第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文相关段落所述的地积比率／总楼面面积／建筑物高度／上盖面积限制。城规会将按个别情况考虑每宗申请。

10. 交通

10.1 道路网

10.1.1 现时，该区的交通依赖清水湾道这条主要干路。由该区前往北面的西贡，须经清水湾道再取道西贡公路；由该区前往西面的将军澳新市镇，则须经清水湾道再取道影业路和坑口路。

10.1.2 该区内的清水湾道路段目前为双线不分隔车路。相关政府部门会按最新的情况和最新的交通数字，积极检讨多个道路改善计划的需要及时间表。

10.1.3 为了改善区内交通，该区亦有进行其他小型的道路工程。乡郊规划及改善策略工程「孟公屋－乡村通路改善工程」已经完成。该区亦已预留土地，供改善路口和区内通道之用。

10.2 公共交通设施

该区的公共交通设施，包括经清水湾道来往西贡市、将军澳新市镇与东九龙的专利巴士和小型巴士。此外，该区很多地方都可乘的士直达。

11. 公用设施

11.1 污水处理

11.1.1 银线湾附近地方及前邵氏片场的毗邻地区，现时已有公共污水处理设施。至于那些仍未有这类设施的地区，区内的传统乡村普遍采用化粪池及渗水井，而大型住宅发展则装置公用化粪池及私人污水处理设施。

11.1.2 「牛尾海污水收集整体计划」（下称「该污水收集整体计划」）的各个阶段工程为该区提供污水收集设施。第一阶段工程为银线湾附近地方和前邵氏片场用地毗连地区提供污水收集设施，现已完成。该污水收集整体计划建议进行的第一阶段、第二阶段部分和第三阶段部分的污水收集系统工程（包括在窰场、菠萝崙、对面海、西贡旧墟、银线湾、大环、沙角尾和孟公屋辟设污水收集系统），以及西贡污水处理厂第一期改善工程均已完成。从上述地区收集的污水会输送至西贡污水处理厂或将军澳污水处理厂，进行处理和排放。「牛尾海污水收集系统第二阶段工程」部分和「牛尾海污水收集系统第三阶段工程」的污水收集系统建造工程（包括在黄竹湾、窝美、响钟、井栏树、心朗、大埔仔和布袋澳辟设污水收集系统）则正在进行。

11.2 供水

该区大部分地区有食水供应，由大埔仔食水配水库负责供水。这个配水库和相关水务设施的容量可能需要增加，以应付该区在全面发展后，已规划人口增加而衍生的需要。该区并无冲厕用的海水供应，但已敷设专供冲厕的临时淡水管。

11.3 电力、电话及煤气

该区有电力和煤气供应。地区输电缆主要为挂在柱上的架空电缆。该区现时设有完善的电话网络。

12. 文化遗产

12.1 该区的界线范围内，有「白水碗具考古研究价值的地点」，亦有数幢已获评级的历史建筑物，包括香港三育书院暨三育中学中学部（二级历史建筑物）、香港三育书院行政楼（二级历史建筑物）、香港三育书院男生宿舍（二级历史建筑物）、香港三育书院教员宿舍（二级历史建筑物）及香港三育书院五家教员宿舍（二级历史建筑物）、五块田 93 及 94 号（二级历史建筑物）、刘氏家祠（三级历史建筑物）及俞屋村的成氏家塾（三级历史建筑物）。邵氏片场群体（一级历史建筑物）内有 11 幢已获评级的历史建筑物，分别是行政大楼（一级历史建筑物）、片仓及配音室（二级历史建筑物）、一号录影厂（二级历史建筑物）、邵氏别墅（二级历史建筑物）、彩色冲印房（二级历史建筑物）、制片部（二级历史建筑物）、三号宿舍（前称为敦厚楼）（二级历史建筑物）、四号宿舍（二级历史建筑物）、服装间（三级历史建筑物）、行政人员宿舍（三级历史建筑物）和守卫室（三级历史建筑物）。

12.2 法定古迹、由古物咨询委员会（下称「古咨会」）评级的历史建筑物及地点、有待评级的新项目、由发展局辖下古物古迹办事处（下称「古迹办」）界定的政府文物地点，以及具考古研究价值的地点的名单已在古迹办的网站公布（<https://www.amo.gov.hk/tc/historic-buildings/heritage-sites-lists/index.html>）。有关名单会不时更新。

12.3 倘有任何工程、发展、重建或改划用途地带的建议可能会影响法定古迹、暂定古迹、由古咨会评级的历史建筑物及地点、有待评级的新项目、由古迹办界定的政府文物地点、具考古研究价值的地点，或任何其他被界定具文物价值的建筑物／构筑物（不论地面或地底）和上述项目的毗邻环境，均须事先征询古迹办的意见。

13. 规划的实施

13.1 该图提供一个概括土地用途大纲，以便在该区执行发展管制和实施规划建议。当局日后会拟备更详细的图则，作为规划公共工程和私人发展的根据。

13.2 目前，该区未有提供基础设施的整体计划。当局会视乎有否资源，逐步兴建有关设施，但可能要经过一段长时间，有关设施才能全部落成。政府部门及私营机构均会参与其事。

- 13.3 除上文所述的基础设施工程外，小规模改善工程，例如道路扩阔工程，已经或将会由当局在资源许可的情况下透过地区小工程计划、地区小型工程计划和乡郊小工程计划进行。至于私人发展计划，则主要透过私人发展商按该图各个地带的用途规定主动提出，有关计划包括发展或重建其物业，但必须符合政府的规定。

14. 规划管制

- 14.1 该区内准许的发展和用途载于该图的《注释》。除非另有订明，准许的发展和用途在同一地带内的所有附带建筑、工程和其他作业，以及所有直接有关并附属于准许发展和用途的用途，均是经常准许的，无须另行申请规划许可。
- 14.2 在紧接涵盖有关土地或建筑物的发展审批地区草图的公告在宪报首次刊登前已经存在，并且不符合该图规定的土地或建筑物用途，对该区的环境、排水和交通或会构成不良影响。尽管这类用途不符合该图的规定，也无须更正，但这类用途的实质改变，或任何其他发展（就这类用途而对有关土地或建筑物的发展作出轻微改动及／或修改是经常准许的，不在此限），则必须是该图所经常准许的；或是如果必须先取得城规会的许可，则须符合城规会所批给许可的内容。城规会会按个别情况，考虑每宗申请。凡有助改善或改良区内环境的改动及／或修改工程，均可能获得城规会从优考虑。
- 14.3 城规会将按个别情况审批每宗规划申请。一般来说，城规会在考虑规划申请时，会顾及所有有关的规划因素，其中可能包括政府内部图则和城规会颁布的指引。城规会所颁布的指引，可于城规会的网页浏览，或向城规会秘书处和规划署专业事务部索阅。至于规划许可的申请表格和《申请须知》，可从城规会的网页下载，亦可向城规会秘书处、规划署专业事务部和该署的有关地区规划处索取。申请书须夹附城规会所需的资料，供该会考虑。
- 14.4 除上文第 14.1 段提及的发展，或符合该图的规定的发展，或获城规会批给许可的发展外，任何在二零零二年三月二十二日或以后在清水湾半岛北发展审批地区的图则所涵盖的地方进行或继续进行的其他发展，均可能被当局引用条例规定的执行管制程序处理。在有关地带《注释》所提述的特定图则的展示期间或之后进行的河道改道、填土／填塘或挖土工程，如无城规会批给的许可，当局亦可按执行管制程序处理。