

立法會參考資料摘要

《城市規劃條例》
(第 131 章)

流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-LFS/11 以及天水圍分區計劃大綱核准圖編號 S/TSW/16

引言

在二零二二年四月十二日的會議上，行政會議**建議**，行政長官指令，應根據《城市規劃條例》(條例)第 9(1)(a)條，核准《流浮山及尖鼻咀(流浮山)分區計劃大綱草圖編號 S/YL-LFS/10A》以及《天水圍分區計劃大綱草圖編號 S/TSW/15A》。該兩份草圖現分別重新編號為 A1, A2 為 S/YL-LFS/11 及 S/TSW/16，並載於附件 A1 及 A2。

自發還《流浮山分區計劃大綱圖編號 S/YL-LFS/9》以及《天水圍分區計劃大綱圖編號 S/TSW/14》後作出的修訂

2. 《流浮山分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-LFS/9》及《天水圍分區計劃大綱核准圖編號 S/TSW/14》於二零二零年八月二十五日發還城市規劃委員會(城規會)。二零二一年五月七日，城規會根據條例第 5 條展示納入了修訂項目的《流浮山分區計劃大綱草圖編號 S/YL-LFS/10》(流浮山分區計劃大綱草圖)及《天水圍分區計劃大綱草圖編號 S/TSW/15》(天水圍分區計劃大綱草圖)(統稱該兩份分區計劃大綱草圖)，以供公眾查閱。該兩份分區計劃大綱草圖所顯示的主要修訂項目包括：

流浮山分區計劃大綱草圖

- (a) 把位於天華路及民德路交界的一塊土地由「住宅(丙類)」地帶及「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)」地帶，並對該圖的《註釋》作出相應修訂(修訂項目 A)，以便於天華路進行擬議公營房屋發展；

天水圍分區計劃大綱草圖

- (b) 把位於天華路及天影路交界的一塊土地由「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)1」地帶，並對該圖的《註釋》作出相應修訂(修訂項目 A)，以便在天華路進行擬議公營房屋發展；
- (c) 把位於天榮路及天恩路交界的一塊土地由「未決定用途」地帶改劃為「住宅(乙類)2」地帶，並對該圖的《註釋》作出相應修訂(修訂項目 B)，旨在反映現有私人住宅發展項目；
- (d) 把位於天業路北面的一塊土地由顯示為「道路」的地方改劃為「政府、機構或社區」地帶(修訂項目 C1)，以及把位於天業路南面的一塊土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為顯示為「道路」的地方(修訂項目 C2)，旨在反映有關道路現時的走線。

3. 該兩份分區計劃大綱草圖的《註釋》亦作出技術修訂，主要是因應城規會於二零一八年十二月二十八日採納的經修訂的《法定圖則註釋總表》¹ 最新版本而對該圖的《註釋》作出修訂；以及對一些保育相關用途地帶《註釋》的「備註」作出修訂，訂明如因涉及政府統籌或落實的公共工程及保養、修葺工程及翻建工程而需要進行挖土／填土／填塘的工程，這些工程可豁免取得規劃許可的要求。

4. 此外，我們亦已更新該兩份分區計劃大綱草圖的《說明書》，以反映最新狀況和規劃情況。

申述及意見

5. 在展示該兩份分區計劃大綱草圖期間，城規會就每份分區計劃大綱草圖收到三份有效的申述及四份就申述提出的有效意見(意見)，其中有一份就流浮山分區計劃大綱草圖提出的申述表示支持，其餘關於該兩份分區計劃大綱草圖的申述和意見全部均反對修訂項目。該兩份分區計劃大綱草圖的申述和意見歸為一組，由城規會於二零二一年十二月十七日舉行的會議上一併考慮。

¹ 涉及該兩份分區計劃大綱草圖的「街市」和「商店及服務行業」用途。

申述

6. 申述的主要理由及意見撮述如下—

修訂項目 A(該兩份分區計劃大綱草圖)

表示支持的申述

- (a) 擬議公營房屋發展有助應對社會的房屋需求；

表示反對的申述

交通及運輸

- (b) 根據工程可行性研究的建議，有關用地會被一條寬闊的道路一分為二。申述人關注擬議公營房屋發展的第一期發展會與第二期發展分隔開，而有關的附屬設施均會設於第二期發展內；
- (c) 申述人亦關注該條寬闊的道路會否帶來繁忙車流，以及當局會否闢設路面行人過路處。申述人亦質疑當局為何不改為闢設地下道路；
- (d) 關注日後的居民如何前往天瑞徑沿路的單車徑；
- (e) 反對刪除天水圍的道路；

景觀／康樂設施

- (f) 質疑擬議發展內動態康樂設施的供應；
- (g) 擬議的景觀緩解措施(即在用地以外的地方補種樹木)的可行性成疑，而有關措施對日後的居民毫無益處；
- (h) 應保留樹木以作天然的噪音屏障，而非採取目前建議的人工道路交通噪音緩解設計；

政府、機構及社區設施的供應

- (i) 有意見反對減少天水圍的政府、機構或社區用地，並質疑當局提供政府、機構及社區設施以應付供應不足的承諾；
- (j) 很多「政府、機構或社區」用地被改劃的原因是錯誤地假設了社區服務沒有出現不足。申述人對現時是在剩餘地方而非妥為規劃的獨立場地提供政府、機構及社區設施表示關注。倘在妥為規劃的獨立場地提供相關設施，將可改善市民的生

活質素，尤其是對於不良於行的市民而言；

- (k) 在天水圍新市鎮和元朗區一帶解決流浮山分區計劃大綱草圖範圍內的政府、機構及社區設施不足的問題，令人無法接受；

其他

- (l) 除非把位於天水圍第 107 區的用地(天秀墟所在地)由現時的「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以闢設街市及其他政府、機構及社區設施，否則應保留該用地(天水圍分區計劃大綱草圖)的「政府、機構或社區」部分；

修訂項目 B(天水圍分區計劃大綱草圖)

發展密度

- (m) 倘「住宅(乙類)2」地帶的發展限制容許的發展密度大於現有樓宇落成後的發展密度，將會引起強烈反對；

修訂項目 C1 及 C2(天水圍分區計劃大綱草圖)

政府、機構及社區設施的供應

- (n) 當局以較大的路面面積換成較小的「政府、機構或社區」用地後，導致社區設施供應減少；

對《註釋》的技術修訂(該兩份分區計劃大綱草圖)

刪除天水圍分區計劃大綱草圖的《註釋》內的「街市」用途

- (o) 有意見反對縮減天水圍的街市用地，以及反對當局逃避提供街市設施的責任；

修訂該兩份分區計劃大綱草圖的《註釋》內的「豁免條款」

- (p) 有關修訂(i)削弱城規會在管控方面的法定把關角色，以及(ii)減損公眾依法知悉涉及在保育地帶填土／填塘及挖土的政府工程和對有關工程提出意見的法定權利；
- (q) 修訂目的不清楚；以及
- (r) 有意見質疑逐張圖則修改而非修訂《註釋總表》的做法是令公眾不易察覺，想到時逆轉已經太遲。

對申述的意見

7. 有關意見提出的主要理由及意見(與申述內容不同者)撮述如下：

修訂項目 A(該兩份分區計劃大綱草圖)

對沙江圍村及附近鄉村的影響

- (a) 擬議發展太接近沙江圍村，對該村的風水造成嚴重的負面影響；
- (b) 擬議發展會令每六年舉行一次的太平清醮打醮活動會失去舉行場地；
- (c) 會令村民失去休憩／活動空間；
- (d) 會對這些村民在保安、噪音及環境衛生等方面構成負面影響；
- (e) 擬議公營房屋發展會有五座在主水平基準上 165 米的擋風大樓，令沙江圍、新慶村和鰲磡的村民失去喘息空間；
- (f) 當局並無就擬議公營房屋發展諮詢原居民鄉村，而且沒有理會村民對社區設施的需求；

發展密度與協調性

- (g) 擬議的高密度公營房屋發展與毗鄰的低密度鄉村並不協調；

交通影響

- (h) 天華路／民德路交界處和天華路／流浮山道交界處已有交通擠塞的問題，擬議公營房屋發展所產生的交通量會使問題加劇；

其他

- (i) 擬議發展的部分私人土地應撥給土地擁有人作私人發展之用；
- (j) 政府應改為建議在土地遼闊的邊陲地區發展公營房屋；

對《註釋》的技術修訂(該兩份分區計劃大綱草圖)

修訂「豁免條款」(該兩份分區計劃大綱草圖)

- (k) 有關修訂違背該兩份分區計劃大綱草圖中的保育相關用途地帶的規劃意向；
- (l) 當局不能忽視豁免條款對候鳥／留鳥、鷺鳥及其生境可能造成的負面影響；以及

一般意見

- (m) 有意見關注到所收到的申述為數較少。當局應鼓勵更多市民參與，以尋求意見。

城規會的決定

8. 城規會在考慮有關申述和意見後，(i)備悉流浮山分區計劃大綱草圖的 R1 的支持意見，並決定不接納流浮山分區計劃大綱草圖的 R2 和 R3 及天水圍分區計劃大綱草圖的 R1 至 R3；以及(ii)認為不應順應申述而修訂該兩份分區計劃大綱草圖，理由如下一

該兩份分區計劃大綱草圖的修訂項目 A

- (a) 政府一直採取多管齊下的方針增加房屋土地供應，包括持續進行各項土地用途檢討。有關用地位於天水圍新市鎮的邊陲，亦非常接近天水圍新市鎮，已建有公共道路和基建配套設施。有關用地現已無須作「政府、機構或社區」用途。考慮到擬議的公營房屋發展沒有無法克服的技術問題，把該用地改劃為住宅用途，以增加房屋土地供應，實屬適當(天水圍分區計劃大綱草圖的 R1)；
- (b) 當局已就擬議發展進行工程可行性研究，並就該發展項目對交通、環境和景觀可能造成的影響作出技術評估，確認把有關用地用作發展公營房屋，沒有無法克服的技術問題。關於鄰舍休憩用地及康樂設施的設計及提供、補種樹木的地點，以及行人暢達程度的事宜，會在詳細設計階段作進一步考慮(該兩份分區計劃大綱草圖的 R2)；

- (c) 根據《香港規劃標準與準則》，已規劃的政府、機構及社區設施大致足夠應付區內計劃人口的需求。當局會在擬議的公營房屋發展項目中，提供合適的社區設施，供居民和區內市民使用。相關政府決策局／部門會密切監察有關社區設施的供應(天水圍分區計劃大綱草圖的 **R1** 及該兩份分區計劃大綱草圖的 **R2**)；

天水圍分區計劃大綱草圖的修訂項目 **B**

- (d) 有關修訂項目旨在反映已完成的住宅發展。有關發展限制，與有關批地契約條款所訂的發展限制相同(天水圍分區計劃大綱草圖的 **R2**)；

天水圍分區計劃大綱草圖的修訂項目 **C1** 及 **C2**

- (e) 有關修訂旨在反映有關道路現時的走線。在有關道路兩旁提供的政府、機構及社區設施將不受影響(天水圍分區計劃大綱草圖的 **R2**)；

就該兩份分區計劃大綱草圖的《註釋》作出有關「街市」用途的修訂

- (f) 對該《註釋》作出修訂，以在各個用途地帶中刪除「街市」用途，旨在反映城規會採納的《法定圖則註釋總表》。「街市」用途已歸類於「商店及服務行業」用途，在多個用途地帶中屬准許用途(天水圍分區計劃大綱草圖的 **R1**)；以及

就該兩份分區計劃大綱草圖的《註釋》作出修訂，以把豁免條款擴大至適用於保育相關用途地帶

- (g) 對該《註釋》作出修訂，以把豁免條款擴大至適用於與保育相關用途地帶有關的填土／填塘及挖土工程，旨在簡化有關的規劃申請程序／機制。這項修訂符合《法定圖則註釋總表》最新修訂(該兩份分區計劃大綱草圖的 **R3**)。

建議的影響

9. 核准《流浮山分區計劃大綱草圖編號 S/YL-LFS/10A》及《天水圍分區計劃大綱草圖編號 S/TSW/15A》對公務員沒有影響。該兩份分區計劃大綱草圖修訂項目 A 對經濟、財政、環境、可持續發展、家庭及性別議題方面的影響載於下文。天水圍分區計劃大綱草圖修訂項目 B、C1 和 C2 旨在反映已建成發展及現有道路走線的情況，因此這些修訂所造成的影響微不足道。

10. 關於經濟方面的影響，該兩份分區計劃大綱草圖的修訂項目 A 把有關用地改劃作擬議公營房屋發展，將有助增加土地供應，以助應付本港的住屋需要。

11. 關於財政方面的影響，位於天華路(橫跨該兩份分區計劃大綱圖)的擬議公營房屋發展(即該兩份分區計劃大綱圖的修訂項目 A)應對土地收入沒有影響。興建擬議公營房屋發展的費用將由香港房屋委員會負責。當局會按既定機制就將在擬議公營房屋發展內提供的社會福利設施的建設費用及經常費用申請撥款。

12. 關於環境方面的影響，當局現已進行初步環境檢討，以評估與擬議公營房屋發展相關的環境影響。在落實建議的緩解措施後，預料擬議發展不會對環境造成無法克服的影響。

13. 至於可持續發展方面的影響，進行擬議公營房屋發展將有助更好地善用土地資源，以應付住屋需要。雖然擬議公營房屋發展可能會對該區的環境有所影響，但當局會實施適當的緩解措施，以減輕相關的環境影響。

14. 關於家庭方面的影響，增加可負擔的住屋單位，有助改善一些家庭的居住環境，從而促進家庭和諧。擬議公營房屋發展及社會福利設施有助弱勢社群改善經濟能力並累積家庭資產。

15. 修訂項目 A 建議在擬議公營房屋發展中闢建一幢綜合大樓，提供社會福利、零售及其他附屬設施(包括一所幼稚園)。倘若有關設施能夠落實，將為有需要的人提供服務，對象無分男女，不過，他們的照顧者通常為婦女。因此，有關建議應有助減輕照顧者的負擔，讓他們可投身工作。

公眾諮詢

16. 在展示該兩份分區計劃大綱草圖前，當局於二零二一年三月十七日曾就擬議修訂諮詢元朗區議會轄下的房屋及城鄉規劃和發展委員會(城鄉規劃及發展委員會)。城鄉規劃及發展委員會的委員對擬議的公營房屋發展有保留，主要是因為他們關注到補償及安置問題、對道路網絡的交通影響，以及公共交通設施、單車徑、街市、零售設施及社會福利設施的設置情況。當局亦於二零二一年四月九日就天華路的公營房屋發展諮詢屏山鄉鄉事委員會，而屏山鄉鄉事委員會強烈反對擬議的公營房屋發展，並主要就風水、失去舉行打醮活動的地方、與沙江圍村的土地是否協調、通風及對道路網絡的交通影響等事宜表示關注。

宣傳安排

17. 《流浮山分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-LFS/11》及《天水圍分區計劃大綱核准圖編號 S/TSW/16》將會按照條例第 9(5)條付印和展示。展示開始當天會有新聞稿發出，屆時會有發言人處理傳媒的查詢。

18. 《流浮山分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-LFS/11》及《天水圍分區計劃大綱核准圖編號 S/TSW/16》載於**附件 A1** 及 **A2** 供議員參閱。**附件 A1 附錄 I** 及 **附件 A2 附錄 I** 分別載有兩份《註釋》，列明經常准許的用途和向城規會申請可能獲批准的用途。**附件 A1 附錄 II** 及 **附件 A2 附錄 II** 分別載有分區計劃大綱核准圖的《說明書》。

查詢

19. 如對本摘要有任何疑問，可向規劃署助理署長／委員會任雅薇女士查詢(電話號碼：2231 4606)。

規劃署

二零二二年四月

**《流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱核准圖編號
S/YL-LFS/11》
以及《天水圍分區計劃大綱核准圖編號 S/TSW/16》**

附件 A1 《流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱核准圖編號
S/YL-LFS/11》

附錄 I : 《流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱核准圖編號
S/YL-LFS/11》的《註釋》

附錄 II : 《流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱核准圖編號
S/YL-LFS/11》的《說明書》

附件 A2 《天水圍分區計劃大綱核准圖編號 S/TSW/16》

附錄 I : 《天水圍分區計劃大綱核准圖編號
S/TSW/16》的《註釋》

附錄 II : 《天水圍分區計劃大綱核准圖編號
S/TSW/16》的《說明書》



圖例 NOTATION

- ZONES**
- COMMERCIAL / RESIDENTIAL: C/R
 - RESIDENTIAL (GROUP A): R(A)
 - RESIDENTIAL (GROUP C): R(C)
 - RESIDENTIAL (GROUP D): R(D)
 - RESIDENTIAL (GROUP E): R(E)
 - VILLAGE TYPE DEVELOPMENT: V
 - GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY: Q/C
 - RECREATION: REC
 - OTHER SPECIFIED USES: OU
 - GREEN BELT: GB
 - CONSERVATION AREA: CA
 - COASTAL PROTECTION AREA: CPA
 - SITE OF SPECIAL SCIENTIFIC INTEREST: SSSI
- COMMUNICATIONS**
- MAJOR ROAD AND JUNCTION: [Symbol]
 - ELEVATED ROAD: [Symbol]
- MISCELLANEOUS**
- BOUNDARY OF PLANNING SCHEME: [Symbol]

土地用途及面積一覽表 SCHEDULE OF USES AND AREAS

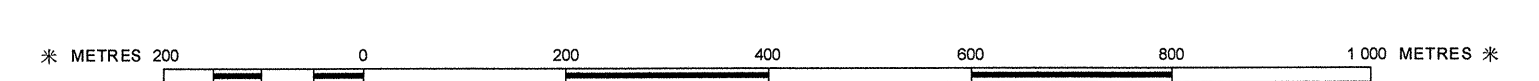
USES	大約面積及百分率 APPROXIMATE AREA & %		用途
	公頃 HECTARES	百分率 %	
COMMERCIAL / RESIDENTIAL	4.27	0.63	商業 / 住宅
RESIDENTIAL (GROUP A)	2.82	0.42	住宅 (甲類)
RESIDENTIAL (GROUP C)	5.67	0.87	住宅 (丙類)
RESIDENTIAL (GROUP D)	5.70	0.84	住宅 (丁類)
RESIDENTIAL (GROUP E)	11.89	1.75	住宅 (戊類)
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	53.26	7.86	鄉村式發展
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	3.36	0.50	政府、機構或社區
RECREATION	36.41	5.37	康樂
OTHER SPECIFIED USES	81.82	12.07	其他指定用途
GREEN BELT	202.85	29.93	綠化地帶
CONSERVATION AREA	78.41	11.57	自然保育區
COASTAL PROTECTION AREA	55.99	8.26	海岸保護區
SITE OF SPECIAL SCIENTIFIC INTEREST	77.91	11.50	具特殊科學價值地點
DRAINAGE CHANNEL	53.38	7.88	排水道
MAJOR ROAD ETC.	3.78	0.55	主要道路等
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	677.74	100.00	規劃範圍總面積

夾附的《註釋》屬這份圖則的一部分
THE ATTACHED NOTES ALSO FORM PART OF THIS PLAN

行政長官會同行政會議於2022年4月12日 根據城市
規劃條例第9(1)(a)條核准的圖則
APPROVED BY THE CHIEF EXECUTIVE IN COUNCIL UNDER
SECTION 9(1)(a) OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE ON
12 APRIL 2022

Ms Wendy LEUNG
Ms Wendy LEUNG 梁麗儀女士
CLERK TO THE EXECUTIVE COUNCIL 行政會議秘書

香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱圖
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD
LAU FAU SHAN & TSIM BEI TSUI - OUTLINE ZONING PLAN



規劃署遵照城市規劃委員會指示擬備
PREPARED BY THE PLANNING DEPARTMENT UNDER
THE DIRECTION OF THE TOWN PLANNING BOARD

圖則編號
PLAN No. S/YL-LFS/11

流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-LFS/11

(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，如在緊接有關中期發展審批地區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(包括中期發展審批地區圖)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，以及亦在中期發展審批地區圖的涵蓋範圍內的用途或發展，除非是圖則所經常准許者，否則在有關中期發展審批地區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、道路和鐵路路軌的路線，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「具特殊科學價值地點」或「自然保育區」或「海岸保護區」或「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」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、鐵路路軌、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(即在有關中期發展審批地區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「具特殊科學價值地點」或「自然保育區」或「海岸保護區」或「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」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、繳費廣場、路旁車位、鐵路車站和鐵路路軌。

(11) (a) 在「具特殊科學價值地點」或「海岸保護區」或「自然保育區」或「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」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「具特殊科學價值地點」或「自然保育區」或「海岸保護區」或「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」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 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關作「商店及服務行業」或「食肆」的建築物。

土地用途表

	<u>頁次</u>
商業／住宅	1
住宅(甲類)	3
住宅(丙類)	5
住宅(丁類)	7
住宅(戊類)	9
鄉村式發展	11
政府、機構或社區	13
康樂	15
其他指定用途	
綜合發展及濕地改善區	17
直升機升降坪	20
綠化地帶	21
自然保育區	23
海岸保護區	24
具特殊科學價值地點	25

商業／住宅

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 教育機構# 分層住宅 政府用途(未另有列明者)# 屋宇 圖書館 娛樂場所 私人會所 政府診所 公廁設施 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 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	播音室、電視製作室及／或電影製作室 商營浴室／按摩院 政府垃圾收集站 場外投注站 加油站 康體文娛場所 公共車輛總站或車站 可循環再造物料回收中心 宗教機構# 學校#

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要作商業及／或住宅發展。有多項商業用途列為經常准許的用途，為當地社區提供服務。

(請看下頁)

商業／住宅(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／或重建計劃的最高地積比率超過 0.4 倍及最高建築物高度超過三層(9 米)，或超過在有關中期發展審批地區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、上蓋面積及高度，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)段所述的地積比率及建築物高度限制。
- (c) 為施行上文(a)段而計算最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。

住宅(甲類)

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
救護站 分層住宅 政府用途(未另有列明者) 屋宇 圖書館 街市 康體文娛場所 政府診所 公共車輛總站或車站 (露天總站或車站除外) 公眾停車場(貨櫃車除外) 宗教機構(只限宗祠) 住宿機構 鄉事委員會會所／鄉公所 學校(只限設於特別設計的獨立校舍) 社會福利設施 私人發展計劃的公用設施裝置	商營浴室／按摩院 食肆 教育機構 展覽或會議廳 政府垃圾收集站 醫院 酒店 機構用途(未另有列明者) 辦公室 加油站 娛樂場所 私人會所 公廁設施 公共車輛總站或車站(未另有列明者) 公用事業設施裝置 宗教機構(未另有列明者) 學校(未另有列明者) 商店及服務行業(未另有列明者) 訓練中心

除以上所列，在(a)建築物的最低三層，包括地庫；或(b)現有建築物特別設計的非住宅部分，而兩者均不包括全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層，經常准許的用途亦包括：

食肆
教育機構
機構用途(未另有列明者)
場外投注站
辦公室
娛樂場所
私人會所
公廁設施
可循環再造物料回收中心
學校
商店及服務行業
訓練中心

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。在建築物的最低三層，或現有建築物特別設計的非住宅部分，商業用途屬經常准許的用途。

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／或重建計劃的最高地積比率超過 6.9 倍及最高建築物高度超過主水平基準上 165 米，或超過現有建築物的地積比率和高度，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時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府規定須設置的公眾停車場、公共交通設施和政府、機構或社區設施，則可免計算在內。
- (c) 為施行上文(a)段而計算最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (d) 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)段所述的地積比率及建築物高度限制。

住宅(丙類)

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
分層住宅 政府用途(只限報案中心、郵政局) 屋宇 私人發展計劃的公用設施裝置	救護站 食肆 教育機構 政府垃圾收集站 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 公眾停車場(貨櫃車除外) 可循環再造物料回收中心 宗教機構 住宿機構 鄉事委員會會所／鄉公所 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。

(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(發展或重建作註有#的用途除外)，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 0.4 倍及最高建築物高度超過三層(9 米)(連停車場在內)，或超過在有關中期發展審批地區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、上蓋面積及高度，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)段所述的地積比率及建築物高度限制。
- (c) 為施行上文(a)段而計算最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。

住宅(丁類)

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
農業用途 政府用途(只限報案中心、郵政局) 屋宇(只限重建；現有屋宇的加建、改動及／或修改) 農地住用構築物 鄉事委員會會所／鄉公所	食肆 分層住宅 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)# 圖書館 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) 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# 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，主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物。設立此地帶的目的，亦是要作低層、低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城市規劃委員會的規劃許可。

(請看下頁)

住宅(丁類)(續)

備註

- (a) 現有臨時構築物或現有建築物的加建、改動及／或修改，或原地重建（作新界豁免管制屋宇或註有#的用途除外），不得引致整個發展及／或重建計劃的最大建築面積超過 37.2 平方米及最高建築物高度超過兩層（6 米），或超過在有關中期發展審批地區圖的公告在憲報首次刊登該日已經存在的建築物的建築面積及高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 任何發展，包括重建作「分層住宅」和「屋宇」用途，不得引致發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 0.2 倍及最高建築物高度超過兩層（6 米），但上文(a)段所適用的除外。
- (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(b)段所述有關地積比率和建築物高度的限制。
- (d) 為施行上文(b)段而計算最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (e) 在有關中期發展審批地區圖的公告於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。

住宅(戊類)

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
----------------	--

附表 I：適用於露天發展或工業樓宇以外的建築物

救護站	食肆
政府用途(只限報案中心、郵政局)	教育機構
鄉事委員會會所／鄉公所	分層住宅
私人發展計劃的公用設施裝置	政府垃圾收集站
	政府用途(未另有列明者)
	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)
	機構用途(未另有列明者)
	圖書館
	辦公室
	加油站
	娛樂場所
	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
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	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

(請看下頁)

住宅(戊類)(續)

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
----------------	--

附表 II：適用於現有的工業發展

食肆(只限食堂)	辦公室
政府垃圾收集站	加油站
政府用途(未另有列明者)	公廁設施
公用事業設施裝置	公眾停車場(貨櫃車除外)
可循環再造物料回收中心	商店及服務行業(只限設於地面一層)
鄉郊工場	汽車修理工場
私人發展計劃的公用設施裝置	批發行業
貨倉(危險品倉庫除外)	

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是透過進行重建計劃逐步淘汰現有的工業用途，使改作住宅用途。這類計劃須向城市規劃委員會提出申請。當局雖然會容忍現有工業用途的存在，但不會批准進行新的工業發展，以避免工業區與住宅區為鄰所產生的問題永遠無法解決。

備註

- (a) 任何新發展(作註有#的用途除外)不得超過最高地積比率 0.4 倍及最高建築物高度三層(9 米)(連停車場在內)。
- (b) 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(重建作新界豁免管制屋宇及註有#的用途除外)，不得超過上文(a)段所述的地積比率和建築物高度限制，或超過在有關中期發展審批地區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，但現有建築物必須為住用建築物，方會獲准重建至上述後者的地積比率。
- (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)及(b)段所述的地積比率及建築物高度限制。
- (d) 為施行上文(a)及(b)段而計算最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是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及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。

鄉村式發展

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
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(只限祠堂) 鄉事委員會會所／鄉公所	墓地 食肆 分層住宅 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)# 加油站 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# 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

(請看下頁)

鄉村式發展(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。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

- (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)，或超過在有關中期發展審批地區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。
- (c) 在有關中期發展審批地區圖的公告於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。

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
救護站 動物檢疫中心(只限設於政府建築物) 播音室、電視製作室及／或電影製作室 食肆(只限食堂、熟食中心) 教育機構 展覽或會議廳 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) 圖書館 街市 碼頭 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) 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 鄉事委員會會所／鄉公所 學校 配水庫 社會福利設施 訓練中心 批發行業	動物寄養所 動物檢疫中心(未另有列明者) 靈灰安置所 懲教機構 火葬場 駕駛學校 食肆(未另有列明者) 練靶場 分層住宅 殯儀設施 直升機加油站 直升機升降坪 度假營 酒店 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) 船隻加油站 場外投注站 辦公室 加油站 娛樂場所 私人會所 雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置 垃圾處理裝置(只限垃圾轉運站) 住宿機構 污水處理／隔篩廠 商店及服務行業(未另有列明者) 私人發展計劃的公用設施裝置 動物園

(請看下頁)

政府、機構或社區(續)

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。

康樂

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
農業用途 燒烤地點 郊野學習／教育／遊客中心 政府用途(只限報案中心) 度假營 農地住用構築物 野餐地點 康體文娛場所 公廁設施 鄉事委員會會所／鄉公所 帳幕營地	動物寄養所 播音室、電視製作室及／或電影製作室 電纜車路線及終站大樓 食肆 分層住宅 高爾夫球場 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 直升機升降坪 酒店 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) 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

(請看下頁)

康樂(續)

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

- (a) 任何住宅發展不得引致整個發展計劃的最高地積比率超過 0.2 倍及最高建築物高度超過兩層(6 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)段所述有關地積比率和建築物高度的限制。

其他指定用途

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
----------------	--

只適用於「綜合發展及濕地改善區」

農業用途(只限魚塘養殖) 自然保護區 濕地生境	食肆 郊野學習／教育／遊客中心 分層住宅 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 屋宇(新界豁免管制屋宇除外) 自然教育徑 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 宗教機構 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
-------------------------------	---

規劃意向

此地帶的規劃意向，是保存和加強現有魚塘或濕地的生態價值和功能。為實現這個規劃意向，根據「私人與公營機構合作的方式」提出的發展或重建計劃申請可獲考慮。倘符合「不會有濕地淨減少」的原則，並獲城市規劃委員會批給規劃許可，地帶內可進行有限度的低密度私人住宅或靜態康樂發展計劃，以換取發展商承諾長期保育和管理發展地盤內餘下的魚塘或濕地。任何新建築物，均應盡量遠離后海灣。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「綜合發展及濕地改善區」(續)

備註

- (a) 凡欲就地帶內的用途或發展申請許可，必須以綜合發展計劃的形式提出，而且只可填平最小量的魚塘，並須確保發展地盤內及附近一帶的魚塘所發揮的濕地功能不會降低。申請人必須擬備一份發展藍圖及載有以下資料的文件，並將之呈交城市規劃委員會考慮：
- (i) 各項擬議土地用途、發展規範及該區所有擬建建築物的性質、位置和高度；
 - (ii) 濕地保育與改善計劃，其中包括詳細設計、濕地緩衝建議、長期維持與管理計劃、監控與實施機制；
 - (iii) 一份環境影響研究報告，其中包括(但不限於)生態影響評估及景觀影響評估，說明擬議發展或重建計劃在施工期間及竣工後可能遇到或造成的環境、生態和景觀問題，並須建議紓緩這些問題的措施；
 - (iv) 美化環境建議；
 - (v) 一份交通影響研究報告，說明擬議發展或重建計劃可能造成的交通問題，並須建議應付這些問題的措施；
 - (vi) 一份排水和排污影響研究報告，說明擬議發展或重建計劃可能遇到或造成的洪泛、排水、排污和相關問題，並須建議紓緩這些問題的措施；
 - (vii) 擬議發展或重建計劃(包括濕地保育與改善計劃)每一部分的發展進度表、分期施工安排和實施詳情；以及
 - (viii) 城市規劃委員會要求的其他資料。
- (b) 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樓面面積超過 148 000 平方米。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「綜合發展及濕地改善區」(續)

備註(續)

- (c) 為施行上文(b)段而計算最大總樓面面積時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (d) 在有關中期發展審批地區圖的公告於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。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

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
----------------	--

只適用於「直升機升降坪」

直升機升降坪

政府用途
公用事業設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供直升機升降坪，以配合該區的需要。

綠化地帶

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
農業用途 政府用途(只限報案中心) 自然保護區 自然教育徑 農地住用構築物 野餐地點 公廁設施 帳幕營地 野生動物保護區	動物寄養所 燒烤地點 播音室、電視製作室及／或電影製作室 墓地 電纜車路線及終站大樓 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) 火葬場(只限設於宗教機構內或現有火葬場的擴建部分) 郊野學習／教育／遊客中心 練靶場 分層住宅 高爾夫球場 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 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) 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 動物園

(請看下頁)

綠化地帶(續)

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

在有關中期發展審批地區圖的公告於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。

自然保育區

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
農業用途(只限魚塘養殖) 自然保護區 農地住用構築物 濕地生境 野生動物保護區	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) 屋宇(只限重建) 自然教育徑 公廁設施 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，是保存濕地和魚塘的生態價值。這些濕地和魚塘是濕地生態系統不可或缺的部分。對於此地帶內的任何用途改變，當局會採納「不會有濕地淨減少」的原則來處理。主要的規劃意向是，除非必須進行發展以助保護濕地生態系統完整，或者是絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，否則地帶內不准進行新發展。

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中期發展審批地區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) 在有關中期發展審批地區圖的公告於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。

海岸保護區

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
農業用途(植物苗圃除外) 自然保護區 自然教育徑 農地住用構築物 野餐地點 野生動物保護區	燒烤地點 郊野學習／教育／遊客中心 政府用途 度假營 屋宇(只限重建) 碼頭 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 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，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。

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中期發展審批地區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) 在有關中期發展審批地區圖的公告於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。

具特殊科學價值地點

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
野生動物保護區	農業用途 郊野學習／教育／遊客中心 政府用途 自然保護區 自然教育徑 農地住用構築物 野餐地點 公廁設施 公用事業設施裝置 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，是保存和保護具特殊科學價值的景物，例如稀有或特別品種的動植物及其生境、珊瑚、林地、沼澤，或在地質、生態或植物學／生物學方面具有價值的地方。這些地方均劃作「具特殊科學價值地點」。設立此地帶的目的，是阻止市民在地帶內進行活動或發展。

根據一般推定，此地帶不宜進行發展。除非有需要進行發展以助保存「具特殊科學價值地點」地帶內具特殊科學價值的景物、保持和保護「具特殊科學價值地點」地帶的現有特色，或達至教育和研究的目的，否則地帶內不准進行發展。

備註

在有關中期發展審批地區圖的公告於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。

流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-LFS/11

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	3
4. 該圖的《註釋》	3
5. 規劃區	3
6. 人口	4
7. 發展機會及限制	4
8. 整體規劃意向	6
9. 土地用途地帶	
9.1 商業／住宅	6
9.2 住宅(甲類)	7
9.3 住宅(丙類)	8
9.4 住宅(丁類)	8
9.5 住宅(戊類)	9
9.6 鄉村式發展	9
9.7 政府、機構或社區	10
9.8 康樂	10
9.9 其他指定用途	
綜合發展及濕地改善區	11
直升機升降坪	12
9.10 綠化地帶	12
9.11 自然保育區	13
9.12 海岸保護區	14
9.13 具特殊科學價值地點	14
10. 文化遺產	15
11. 交通	15
12. 公用設施	16
13. 規劃的實施	16
14. 規劃管制	17

流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-LFS/11

(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《流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-LFS/11》時就各個土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，以協助大眾了解該圖的內容。

2. 擬備該圖的權力依據及程序

- 2.1 流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱核准圖所涵蓋的土地，先前曾納入流浮山及尖鼻咀中期發展審批地區圖與流浮山及尖鼻咀發展審批地區圖的範圍內。
- 2.2 一九九零年八月十七日，憲報公布由規劃署署長擬備的《流浮山及尖鼻咀中期發展審批地區圖編號 IDPA/YL-LFS/1》。
- 2.3 該中期發展審批地區圖所涵蓋的土地，後來納入《流浮山及尖鼻咀發展審批地區草圖編號 DPA/YL-LFS/1》的範圍內。一九九一年七月十二日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示圖則，以供公眾查閱。一九九四年四月二十六日，當時的總督會同行政局根據條例第 9(1)(a)條，核准流浮山及尖鼻咀發展審批地區草圖，其後圖則重新編號為 DPA/YL-LFS/2。
- 2.4 一九九三年五月十七日，當時的規劃環境地政司行使當時的總督所授予的權力，根據條例第 3(1)(a)條，指示城規會為流浮山及尖鼻咀地區擬備分區計劃大綱圖。
- 2.5 一九九四年六月十日，城規會根據條例第 5 條，展示《流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱草圖編號 S/YL-LFS/1》，以供公眾查閱。其後，為了反映不斷轉變的情況，城規會根據條例第 7 條對該分區計劃大綱草圖作出三次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。有關修訂包括把盛屋村附近的一塊土地自分區計劃大綱草圖編號 S/YL-LFS/2 中刪除，以納入屏山分區計劃大綱圖內。二零零一年六月十九日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱草圖，其後圖則重新編號為 S/YL-LFS/5。

- 2.6 二零零三年七月八日，行政長官會同行政會議根據條例第12(1)(b)(ii)條，把分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-LFS/5 發還城規會以作修訂。其後城規會對圖則作出修訂，並根據條例第5條予以展示，以供公眾查閱。
- 2.7 二零零五年二月一日，行政長官會同行政會議根據條例第9(1)(a)條，核准流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱草圖，其後圖則重新編號為 S/YL-LFS/7。二零一六年十二月六日，行政長官會同行政會議根據條例第12(1)(b)(ii)條，把分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-LFS/7 發還城規會以作修訂。其後城規會對圖則作出修訂，並根據條例第5條予以展示，以供公眾查閱。
- 2.8 二零一八年十月十六日，行政長官會同行政會議根據條例第9(1)(a)條，核准流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱草圖，其後該圖重新編號為 S/YL-LFS/9。二零一八年十月二十六日，城規會根據條例第9(5)條，展示《流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-LFS/9》，以供公眾查閱。
- 2.9 二零二零年八月二十五日，行政長官會同行政會議根據條例第12(1)(b)(ii)條，把《流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-LFS/9》發還城規會以作修訂。二零二零年九月四日，分區計劃大綱圖發還一事根據條例第12(2)條在憲報上公布。
- 2.10 二零二一年五月七日，《流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱草圖編號 S/YL-LFS/10》根據條例第5條展示，以供公眾查閱。該圖所收納的修訂主要包括把位於天華路及民德路交界的一塊土地由「住宅(丙類)」地帶及「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)」地帶，以作公營房屋發展；以及對《註釋》作出相應的修訂。在為期兩個月的展示期內，城規會共收到三份申述。二零二一年七月十六日，城規會公布這些申述的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見，期間共收到四份就有關申述提出的意見(意見)。二零二一年十二月十七日，城規會在考慮這些申述和意見後，決定不接納有關申述，以及不應順應申述而修訂分區計劃大綱草圖。
- 2.11 二零二二年四月十二日，行政長官會同行政會議根據條例第9(1)(a)條核准流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/YL-LFS/11。二零二二年四月二十二日，《流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-LFS/11》(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 該圖旨在顯示流浮山及尖鼻咀地區內概括的土地用途地帶及運輸網，以便把該區內的發展及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 該圖只顯示概括的發展和規劃管制原則。該圖是一小比例圖，因此進行詳細規劃時，運輸路線及各個土地用途地帶的界線，可能需要略為調整。
- 3.3 由於該圖所顯示的是圖則上的土地的概括用途地帶，因此住宅地帶會涵蓋一些並非預算作建築發展用途和土地契約未賦予發展權的細小狹長土地，例如只限於非建築用地或用作花園、斜坡維修及通道等用途的地方。按照一般原則，在計算地積比率和上蓋面積時，這些地方不應計算在內。在該等住宅地帶內進行的發展，應限制在已獲批發展權的建屋地段內，以保存流浮山及尖鼻咀地區的特色和景致，並避免使該地區的道路網負荷過重。

4. 該圖的《註釋》

- 4.1 該圖附有一份《註釋》，分別說明規劃區(下稱「該區」)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 該區所涵蓋的範圍約 677.74 公頃，在新界西北部的西北隅，由流浮山沿后海灣海岸向東伸展至山貝河。該區的界線在圖上以粗虛線顯示。該區南面以沙江圍、洪水橋／厦村新發展區、天水圍新市鎮、吳屋村及元朗工業邨為界，北面瀕臨后海灣。
- 5.2 當局在界定該區的界線時，已顧及有關建設及地形特徵，例如道路、排水道及山丘。因此，該區的界線未必依循純粹作行政用途的鄉界而制訂。此外，該圖是按地理位置命名，對發展權(尤其是興建小型屋宇的申請)並無影響。

- 5.3 該區主要具鄉郊特色，可清楚劃分為沿海半島和魚塘區兩部分。半島的西北部有天然海岸線，在尖鼻咀和流浮山遍布了突岩，當中夾雜有鄉村、臨時工業／住宅構築物和農地。魚塘區橫跨元朗工業邨北面至排水道，是后海灣地區濕地生態系統的一部分，極具保育價值。北部的大片魚塘，已列入拉姆薩爾公約所確認的具國際意義的濕地範圍。
- 5.4 該區有五條認可鄉村，分別為新慶村、牛礮村、輞井村、沙江圍及輞井圍。區內亦有多幢具歷史價值、建築特色及考古價值的建築物／構築物。流浮山具考古研究價值的地點、輞井具考古研究價值的地點及多幢已評級的歷史建築亦位於區內。這些具考古研究及歷史價值的地點值得保存，故應避免受任何工程／發展／重建計劃或用途地帶的改劃建議影響。

6. 人口

- 6.1 根據二零一六年中期人口統計，規劃署估計當時該區的人口約有 4 550 人，聚居於區內各認可鄉村。
- 6.2 該區日後人口的增長會集中在擬議住宅區。該區的計劃人口估計約為 19 970 人。

7. 發展機會及限制

7.1 發展機會

- 7.1.1 於一九九七年完成的「后海灣地區魚塘的生態價值研究」(下稱「魚塘研究」)，確認后海灣地區的魚塘系統具有國際及區域的生態功用，尤以對鷺鳥為然。該項研究認為該區的三處具特殊科學價值地點，即尖鼻咀具特殊科學價值地點、尖鼻咀鷺鳥林，以及后海灣內灣具特殊科學價值地點，連同該區內連綿的魚塘，均屬后海灣地區濕地生態系統不可或缺的部分，極具生態價值。魚塘研究以科學調查及分析為基礎，擬定了「防患未然」的方法和「不會有濕地淨減少」的原則，以提供機會保育／強化該區的天然資源。
- 7.1.2 流浮山一向是該區的養蠔業中心，也是蠔類和其他海鮮的分銷中心，並以海鮮市場及飲食業知名。流浮山的蠔類和魚類街市全港聞名，吸引不少遊人旅客。
- 7.1.3 新界的鄉鎮是本港居民最早期的聚居地，是香港歷史文化遺產的一部分。流浮山是新界西北部的一個鄉鎮，極具文物價值和潛力，可發展為主要的旅遊景點和康樂場地。二零一一年年中完成的「改善流浮山鄉鎮及鄰近地

區研究」(下稱「流浮山研究」)建議，尊重流浮山的本土文化，以人為本，發揮其旅遊及康樂的潛力，並顧及和保育自然環境，不會進行大型發展計劃。

- 7.1.4 隨着屏廈路道路擴闊工程完成，加上擬議洪水橋／厦村新發展區配備充足的基建及支援設施，可為該區帶來發展機會。

7.2 發展限制

- 7.2.1 過往，該區的洪泛平原出現大規模發展和變動，削弱了蓄洪量，並對泄洪道和水道構成影響。這些改變令該區受洪水威脅的機會大增。在排水和防洪工程完成之前，應避免在該區進行新發展。
- 7.2.2 由於該區遍布魚塘，這些魚塘又是后海灣地區的重要生態系統的一部分，當局對該區採納保育濕地生境的原則，以限制該區日後的發展。
- 7.2.3 目前，流浮山道是該區的主要對外通道，兩旁滿布臨時露天貯物場及貨櫃場。流浮山道的支路深灣路是一條狹窄的單線行車道，只容許有限的車輛通往海濱及區內各條村落。此外，流浮山道與深灣路交界處目前是一個迴旋處，其外圍一段設有多個巴士站。每逢墟期、周末及公眾假期，迴旋處和毗鄰的泊車通道都會嚴重塞車。因此，在落實洪水橋／厦村新發展區的土地用途建議及道路網絡前，交通網絡的負荷能力會對該區日後的發展造成限制。
- 7.2.4 該區沒有整體和個別的雨水或污水收集系統。目前，雨水和污水須倚賴明渠排入后海灣。該區地勢偏低及傾斜，致使排水情況欠佳，在雨量多的日子，有些地方會出現水浸。流浮山的污水幹渠已於二零一五年十二月建成。為符合「后海灣的污染量不會有淨增長」的原則，應盡量減少發展，以免對環境產生不良影響。
- 7.2.5 整體及原址保存文化遺產資源，預計將會對該區的未來發展帶來無法克服的限制。該區有多幢已評級的歷史建築及兩個具考古研究價值的地點。任何會影響這些具考古研究及歷史價值地點的工程／發展／重建計劃或用途地帶的改劃建議，均應先徵詢古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)的意見。

8. 整體規劃意向

- 8.1 鑑於魚塘研究的結果及建議，當局為該區定下的規劃意向，是保存魚塘的生態價值，因為魚塘是后海灣地區濕地生態系統一個不可或缺的部分。后海灣地區現有大片相連的魚塘，不論是否仍作養殖用途或已荒廢，都必須保存。此外，亦應防止魚塘流失及生境變得零碎分散，以及紓緩不適當的土地用途及人為干擾所造成的負面影響。
- 8.2 為實現保育目標，當局採納了「防患未然」的方法及「不會有濕地淨減少」的原則。除了為保存或加強該區的生態價值而必須進行的發展，或者絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目外，魚塘區內不准進行新發展。
- 8.3 至於較遠離魚塘的地方，當局定下的規劃意向，是保護濕地的生態完整，並防止對魚塘生態價值帶來負面干擾影響的發展。涉及新露天貯物或貨櫃後勤用途的申請，一般不會獲得批准。
- 8.4 流浮山地區是一個由來已久的旅遊中心，蠔類和魚類銷售市場全港知名，經常吸引不少遊人旅客到該區觀光。因此，流浮山地區一帶適合發展生態地點旅遊，並為普羅市民拓展配合環境的康樂用途。
- 8.5 根據「流浮山研究」，建議保育該區的自然及文化資源，不鼓勵進行大型發展；並會保育濕地的天然環境，包括香港濕地公園附近的池塘。
- 8.6 當局在訂定該區各類用途地帶時，除考慮魚塘研究的建議外，還顧及生態易受破壞地區、地形、現有民居、土地類別、基礎設施供應情況、區內發展壓力、「全港發展策略」、「新界西北發展策略檢討」、「流浮山研究」和「洪水橋新發展區規劃及工程研究」。除此之外，當局亦應盡力保護區內具歷史和考古研究價值的建築物 and 地點。

9. 土地用途地帶

9.1 商業／住宅(總面積 4.27 公頃)

- 9.1.1 此地帶的規劃意向，主要作商業及／或住宅發展。有多項商業用途列為經常准許的用途，為當地社區提供服務。
- 9.1.2 在此地帶內，土地可重新發展作住宅或商業用途，或發展為兼備商業及住宅用途的綜合用途樓宇。為配合周圍的鄉郊特色，發展項目的地積比率不得超過 0.4 倍及建

築物高度不得超過三層(9 米)。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，考慮略為放寬上述限制；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 此地帶涵蓋流浮山迴旋處周圍的地方，主要設有酒樓餐廳、士多、商店及與這些設施相連的住宅。大部分商舖設在行人大街兩旁。此街與迴旋處連接，直達后海灣海旁的海鮮街市和碼頭。流浮山一向是該區的養蠔業中心，以海鮮市場及飲食業知名。設立此地帶的目的，是保留該中心的功能，以彰顯該聚居處的特色和吸引力。

9.2 住宅(甲類)(總面積 2.82 公頃)

- 9.2.1 此地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。在此地帶內，在建築物的最低三層，或現有建築物特別設計的非住宅部分，商業用途屬經常准許的用途。
- 9.2.2 位於天華路北面近沙江圍的一塊土地已劃作「住宅(甲類)」地帶用途，擬作公營房屋發展。在此地帶內進行的發展，最高地積比率限為 6.9 倍及最高建築物高度限為主水平基準上 165 米。
- 9.2.3 計算發展及／或重建項目的最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府規定須設置的公眾停車場、公共交通設施及政府、機構或社區設施，則可免計算在內，以便提供這些設施。
- 9.2.4 當局已就該用地進行空氣流通專家評估。評估發現實施設計措施，包括關設建築物間距和把建築物後移，可紓緩對四周風環境造成的潛在通風影響。在詳細設計階段，應進行定量空氣流通評估。關於設計措施和定量空氣流通評估的要求會因應情況納入規劃大綱，以便落實。
- 9.2.5 當局會擬備規劃大綱，訂明此地帶的公營房屋發展項目的規劃參數和設計要求，為日後的發展項目提供指引。
- 9.2.6 為了提供彈性讓發展項目能採用較具創意的設計，以配合個別用地的特點，城規會可透過規劃許可審批制度，考慮略為放寬地積比率和建築物高度的限制；城規會會按個別發展建議的情況作出考慮。

9.3 住宅(丙類)(總面積 5.87 公頃)

- 9.3.1 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，如向城規會提出申請，或會獲得批准。
- 9.3.2 在此地帶內，住宅發展的地積比率不得超過 0.4 倍及建築物高度不得超過三層(9 米)(連停車場在內)。此地帶內所有商業發展，均須依照規劃許可審批制度事先取得城規會的許可。發展計劃必須按照發展藍圖進行，以確保新發展的性質和規模配合后海灣地區的自然景觀。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，考慮略為放寬上述限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。
- 9.3.3 在此地帶內有一塊土地位於流浮山迴旋處以南沿深灣路一帶，大部分現有鄉郊房屋均集中該處。

9.4 住宅(丁類)(總面積 5.70 公頃)

- 9.4.1 此地帶的規劃意向，主要是把鄉郊地區現有的臨時構築物改善為永久建築物。興建取代臨時構築物的屋宇，不得引致整個重建計劃的最大建築面積超過 37.2 平方米和最高建築物高度超過兩層(6 米)。
- 9.4.2 除上述住宅改善計劃外，一些高度和密度很低的住宅發展計劃，可向城規會申請許可，或會獲得批准。為配合此地帶內現有民居的發展密度，區內的住宅發展不得引致整個發展計劃的最高地積比率超過 0.2 倍及最高建築物高度超過兩層(6 米)。一般來說，在此地帶進行發展，申請人須向城規會證明，擬議發展對環境不會造成不良影響或只會造成極輕微的不良影響。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，考慮略為放寬上述限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。
- 9.4.3 此地帶東接深灣路，西鄰后海灣，南達流浮山迴旋處，當中夾雜有休耕農地、魚塘和零散的臨時構築物。
- 9.4.4 由於填土／填塘及挖土工程可能會對鄰近地區造成不良的排水影響及對環境造成不良影響，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等活動。

9.5 住宅(戊類)(總面積 11.89 公頃)

- 9.5.1 此地帶的規劃意向，主要是透過進行重建計劃逐步淘汰現有的工業用途，使改作住宅用途。這類計劃須向城規會提出申請。當局雖然會容忍現有工業用途的存在，但不會批准進行新的工業發展，以避免工業區與住宅區為鄰所產生的問題永遠無法解決。
- 9.5.2 緊貼流浮山迴旋處東面，介乎深灣路與流浮山道之間的一塊土地劃為「住宅(戊類)」地帶。該塊土地現時的使用途混雜，包括住宅構築物、露天貯物場地及工場。由於不可能一下子把該處的所有工業用途淘汰，因此重要的是必須確保住宅發展在環境上是可接受的，並不會受到與工業用途為鄰的問題影響。申請人須提供充足的資料，以證明新發展在環境上是可接受的，並須視乎情況實施適當的紓緩措施，以解決住宅與工業用途為鄰的潛在問題。此外，申請人必須向城規會證明擬議發展在環境質素、土地用途的協調、基礎設施的提供，以及交通需要等方面，皆不會造成不良影響或只會造成極輕微的不良影響。
- 9.5.3 在此地帶內進行的新發展，最高地積比率限為 0.4 倍及最高建築物高度限為三層(9 米)(連停車場在內)。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，考慮略為放寬上述限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。
- 9.5.4 此地帶涵蓋流浮山具考古研究價值地點的部分範圍。任何會影響該處具考古研究價值地點的工程／發展／重建計劃或用途地帶的改劃建議，必須先諮詢古蹟辦，方可展開。

9.6 鄉村式發展(總面積 53.26 公頃)

- 9.6.1 此地帶的規劃意向，是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。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，如向城規會申請許可，或會獲得批准。

- 9.6.2 該區的認可鄉村包括輞井村、輞井圍、牛礮村、新慶村及沙江圍。
- 9.6.3 當局在劃定「鄉村式發展」地帶的界線時，已顧及現有鄉村範圍、未來十年小型屋宇需求量、地形及環境限制等因素。地形崎嶇、草木茂盛的地方，以及溪澗和墓地，均避免包括在此地帶內。此外，鄉村擴展區和其他基礎設施改善工程，將會盡量以詳細發展藍圖的規劃作為指引。
- 9.6.4 輞井具考古研究價值的地點有部分地方位於輞井圍以東。多幢已評級的歷史建築位於沙江圍、新慶村及輞井圍。任何對該具考古研究價值的地點構成影響的工程／發展／重建計劃或用途地帶的改劃建議，必須先諮詢古蹟辦，方可展開。
- 9.6.5 由於填土／填塘及挖土工程可能會對鄰近地造成不良的排水影響及對環境造成不良影響，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等活動。

9.7 政府、機構或社區(總面積 3.38 公頃)

- 9.7.1 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。
- 9.7.2 流浮山分區警署舊址、尖鼻咀分區警署及雲浮仙觀均劃為「政府、機構或社區」地帶。
- 9.7.3 此地帶涵蓋流浮山具考古研究價值地點的部分範圍，以及被評為三級歷史建築的前流浮山警署。任何會影響該處具考古研究價值地點的工程／發展／重建計劃或用途地帶的改劃建議，必須先諮詢古蹟辦，方可展開。

9.8 康樂(總面積 36.41 公頃)

- 9.8.1 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。
- 9.8.2 在此地帶內，任何附屬於康樂用途的住宅發展，可向城規會申請，或會獲得批准。發展密度須與鄉郊環境配

合，所以有關發展不得引致整個發展計劃的地積比率超過 0.2 倍及建築物高度超過兩層(6 米)。一般而言，申請人須向城規會證明，擬議發展對區內的環境(包括生態環境)及基礎設施的提供，不會造成不良影響或只會造成極輕微的不良影響。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，考慮略為放寬上述限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。

9.8.3 此地帶涵蓋流浮山迴旋處東北面沿深灣路兩旁及雲浮仙觀西南面的土地。流浮山具考古研究價值的地點有一大部分土地，位於雲浮仙觀西南面。任何對該具考古研究價值的地點構成影響的工程／發展／重建計劃或用途地帶的改劃建議，必須先諮詢古蹟辦，方可展開。

9.9 其他指定用途(總面積 81.82 公頃)

此地帶涵蓋指定作下列特定用途的土地：

「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」(總面積 81.67 公頃)

9.9.1 在「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」地帶內，應保育現有相連魚塘的生態價值，而「防患未然」與「不會有濕地淨減少」的原則適用於此地帶內。根據「防患未然」的原則，應保護及保育這些現有相連魚塘，以便維持后海灣濕地生態系統的生態完整。「不會有濕地淨減少」可指面積和功能這兩方面的減少。現有魚塘所發揮的濕地和生態功能是不容受到任何影響的。

9.9.2 在顧及「防患未然」及「不會有濕地淨減少」原則的情況下，當局為「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」地帶所定下的規劃意向，是保存和加強現有魚塘或濕地的生態價值和功能。為實現這個規劃意向，根據「私人與公營機構合作的方式」提出的發展或重建計劃申請，可獲考慮。根據「私人與公營機構合作的方式」，倘符合「不會有濕地淨減少」的原則，城規會可容許在此地帶內進行有限度的低密度私人住宅或靜態康樂發展計劃，以換取發展商承諾長期保育和管理發展地盤內餘下的魚塘或濕地。這類性質的發展只可填平最小量的魚塘，並須確保發展地盤內及附近一帶的魚塘所發揮的濕地功能不會降低。任何新建築物發展均應盡量遠離后海灣，以及／或應盡量接連現有的發展。如有任何涉及填塘的發展，應就濕地面積和其生態功能的任何減損，作出補償。

9.9.3 新發展或重建計劃都應以綜合方式進行，並須根據條例第 16 條向城規會申請許可，藉以確保發展或重建計劃遵從「防患未然」及「不會有濕地淨減少」的原則。申請人須以綜合發展計劃的形式向城規會提交發展或重建建議，並附連一份發展藍圖及輔助文件，當中包括環境影響研究報告(其研究範圍須涵蓋生態影響評估與景觀影響評估)、交通影響、排水和排污影響研究報告，以及發展計劃的發展進度表、分期施工安排和實施詳情。申請人亦須提交濕地保育與改善計劃，其中包括詳細設計、為紓緩對現有濕地可能造成的影響而訂定的濕地緩衝建議、一套維持與管理計劃及實施細則、經費安排及監控計劃等，以確保範圍內濕地得到長期妥善管理。生態影響評估應證明發展或重建計劃不會導致此地帶內原有魚塘或附近魚塘喪失整體生態功能，或是可以就這類喪失提供全面的賠償，並能透過積極的措施完全緩解發展或重建計劃所帶來的影響。申請書亦須顯示發展或重建計劃不會令后海灣的污染量有淨增長。

9.9.4 此地帶內的任何發展項目不得引致整個發展或重建計劃的最大整體總樓面面積超過 148 000 平方米。

9.9.5 盛屋村以北的土地劃為「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」地帶。這處地點上的魚塘是后海灣濕地生態系統不可或缺的一部分。

9.9.6 由於填土／填塘及挖土工程可能會對鄰近地區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。

「其他指定用途」註明「直升機升降坪」(總面積 0.15 公頃)

9.9.7 緊貼錦田及元朗排水道西面一個面積約 0.15 公頃的「其他指定用途」地帶指定為直升機升降坪。

9.10 綠化地帶(總面積 202.85 公頃)

9.10.1 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。然而，在此地帶內進行有限度發展的申請，或會獲城規會在有附帶條件或無附帶條件下批准。城規會將參照有關的城市規劃委員會指引，按個別情況考慮每宗申請。

- 9.10.2 此地帶涵蓋的土地，位於深灣路南面和東面。此地帶內遍布矮坡、植物茂生的土地、花圃、休耕農地和一些零星分布的魚塘。
- 9.10.3 此地帶涵蓋流浮山具考古研究價值的地點及輞井具考古研究價值的地點的部分範圍。任何會影響這些具考古研究價值的地點的工程／發展／重建計劃或用途地帶的改劃建議，必須先諮詢古蹟辦，方可展開。
- 9.10.4 由於填土／填塘及挖土工程可能會對鄰近地區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。

9.11 自然保育區(總面積：78.41 公頃)

- 9.11.1 此地帶的規劃意向，是保存濕地及魚塘的生態價值。這些濕地和魚塘是后海灣地區濕地生態系統不可或缺的部分，為雀鳥提供主要的食物來源，而且是水禽棲息和覓食的重要生境。對於此地帶內的任何用途改變，當局會採納「不會有濕地淨減少」的原則來處理。「不會有濕地淨減少」可指面積和功能這兩方面的減少。現有魚塘所發揮的濕地和生態功能是不容受到任何影響的。在「自然保育區」地帶應避免令大片相連的魚塘生境變得零碎分散。
- 9.11.2 在此地帶現有魚塘內進行的養殖活動應予維持，並獲當局鼓勵。至於有利后海灣整體濕地生態系統的保育管理活動，亦應予推動。此地帶的規劃意向主要是，除非必須進行發展以助保護濕地生態系統完整，或者是絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，否則地帶內不准進行新發展。任何替代魚塘的有益用途，例如自然保護區或濕地生境，均為此地帶內有當然權利進行的用途。至於那些須向城規會提出申請，或可獲得批准的發展，則應在提出申請時提交生態影響評估及濕地管理計劃，以證明有關發展不會令濕地所發揮的功能出現淨減少，以及不會帶來負面干擾。此等發展亦應符合后海灣地區的濕地保育目標，並應適當地進行，以及能夠改善該區的視覺及景觀質素。任何涉及填塘的發展都必須以濕地彌補失去的魚塘，並須制定舒緩干擾的措施。某些規模細小或配合地區需要的用途／設施，可向城規會提出申請，或會獲得考慮。
- 9.11.3 此地帶涵蓋三幅土地，兩幅在輞井村及尖鼻咀鷺鳥林附近一帶，另一幅貼鄰后海灣內灣具特殊科學價值地點南面。這些土地現時有大片相連的魚塘。

- 9.11.4 由於填土／填塘及挖土工程可能會對鄰近地區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。

9.12 海岸保護區(總面積 55.99 公頃)

9.12.1 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。

9.12.2 此地帶由尖鼻咀具特殊科學價值地點沿深灣路向西伸展至流浮山分區警署舊址，及涵蓋介乎深灣路以北至海岸之間的土地。

9.12.3 這個地帶涵蓋流浮山具考古研究價值的地點的部分範圍。任何會影響該具考古研究價值的地點的工程／發展／重建計劃或用途地帶的改劃建議，必須先諮詢古蹟辦，方可展開。

9.12.4 由於填土／填塘及挖土工程可能會對鄰近地區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。

9.13 具特殊科學價值地點(總面積 77.91 公頃)

9.13.1 此地帶的規劃意向，是保存和保護具特殊科學價值的景物，例如稀有或特別品種的動植物及其生境、珊瑚、林地、沼澤，或在地質、生態或植物學／生物學方面具有價值的地方。這些地方均劃作「具特殊科學價值地點」。設立此地帶的目的，是阻止市民在地帶內進行活動或發展。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。除非有需要進行發展以助保存「具特殊科學價值地點」地帶內具特殊科學價值的景物、保持和保護「具特殊科學價值地點」地帶的現有特色，或達至教育和研究的目的，否則地帶內不准進行發展。

9.13.2 該區有三處具特殊科學價值地點。尖鼻咀具特殊科學價值地點毗鄰尖鼻咀分區警署舊址，內有一片非常茂盛的紅樹林，是本港唯一已知的大型紅樹林有肺類蝸牛的棲

息地。尖鼻咀鷺鳥林在輞井圍東面，是本港另一處具有重要特殊科學價值的地點。鷺鳥林是具有重要生態價值的地點，為白鷺和蒼鷺提供繁殖棲息之所。這些雀鳥通常每年大約在三月至八月底在林內群居，繁殖哺養下一代。后海灣內灣具特殊科學價值地點毗鄰尖鼻咀鷺鳥林，是本港最大、最重要的矮紅樹林，為逾 250 種雀鳥，包括途經香港的候鳥，提供棲息地方。林內的泥灘和淺水棲息地方，還養活許多品種的生物，具有重要生態和科學價值。

9.13.3 這個地帶涵蓋輞井具考古研究價值的地點的部分範圍。任何會影響該具考古研究價值的地點的工程／發展／重建計劃或用途地帶的改劃建議，必須先諮詢古蹟辦，方可展開。

9.13.4 由於填土／填塘及挖土工程可能會對鄰近地區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。

10. 文化遺產

10.1 在該區的界線內，有多幢已評級歷史建築列入「建築物評估內的 1 444 幢歷史建築物名單」和「新項目名單和評估結果」，另有兩個具考古研究價值的地點，分別為流浮山具考古研究價值的地點和輞井具考古研究價值的地點。上述所有已評級歷史建築物、新項目和具考古研究價值的地點均值得保存。該份 1 444 幢歷史建築物名單及新項目的詳情已上載古物諮詢委員會的網站，網址為 <http://www.aab.gov.hk>。

10.2 如無法避免干擾具考古研究價值的地點，便須採取措施加以保護，並須事先就有關措施取得古蹟辦的同意，例如是否需要進行詳細的考古影響評估。有關考古影響評估應評估擬議工程對考古的影響。如有需要，應由合資格的考古學家根據《古物及古蹟條例》(第 53 章)向古物事務監督申請牌照，進行實地考古勘察。在申請牌照前，須把考古影響評估建議提交古蹟辦核准。項目倡議者須根據考古影響評估的結果，與古蹟辦協商，全面實施適當的紓減影響措施。

11. 交通

11.1 道路網絡

流浮山道是該區的主要對外通道。流浮山道的支路深灣路是一條狹窄的單線行車道，只容許有限的車輛通往海濱及區內各條村

落。隨着當局在擬議洪水橋／厦村新發展區適時提供充足的基礎設施，包括進行屏廈路擴闊工程，該區的交通可獲進一步改善。

11.2 公共交通服務

有綠色專線小巴、港鐵接駁巴士及的士為該區及鄰近地區提供服務。

12. 公用設施

12.1 食水供應

該區的食水由橫洲配水庫和丹桂村北食水配水庫供應。新界西北現有濾水廠的容量將會全數應用。如需加大濾水容量，牛潭尾濾水廠日後可作擴充。如日後因有大型住宅發展項目的發展建議而大幅增加用水需求，供水系統將有需要擴展。

12.2 污水收集及處理

流浮山的污水幹渠可接駁至位於厦村的新圍污水處理廠。

12.3 電力

該區早已有電力供應，而日後的 400 千伏輸電網更可加強該區的電力供應，為居民提供足夠電力。

12.4 煤氣

由於該區主要是魚塘、農地及村落，村內多是臨時構築物，所以該區目前尚無煤氣供應。

13. 規劃的實施

13.1 該圖提供一個概括的土地用途大綱，以便執行發展管制及實施規劃建議。當局日後會擬備較詳細的圖則，作為規劃公共工程及私人發展的依據。

13.2 基礎設施的提供，例如道路擴闊工程及設施等敷設工程，將於有資源可供運用時透過工務計劃及鄉郊小工程計劃實施。私人發展或重建主要透過私人發展商主動按圖則上規定的用途而進行，但有關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 在緊接有關中期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。儘管這類用途即使不符合該圖的規定，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，其中可能包括有關該區的政府內部發展大綱圖和發展藍圖，以及城規會所頒布的指引。發展大綱圖及發展藍圖存放在規劃署，以供公眾查閱，而城規會所頒布的指引，則可於城規會的網頁瀏覽，或向城規會秘書處及規劃署專業事務部索取。至於規劃許可的申請表格及《申請須知》，可從城規會的網頁下載，或向城規會秘書處、規劃署專業事務部及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，所有在一九九零年八月十七日或以後在流浮山及尖鼻咀中期發展審批地區的圖則所涵蓋的地方進行或繼續進行的其他發展，均可能受當局引用條例規定的強制執行程序處理。



圖例 NOTATION

ZONES	地帶
COMMERCIAL	C
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	CDA
RESIDENTIAL (GROUP A)	R(A)
RESIDENTIAL (GROUP B)	R(B)
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	GIC
OPEN SPACE	O
OTHER SPECIFIED USES	OU
CONSERVATION AREA	CA
COUNTRY PARK	CP
COMMUNICATIONS	
RAILWAY AND STATION (ELEVATED)	鐵路及車站 (高架)
LIGHT RAIL AND STOP	輕鐵及車站
MAJOR ROAD AND JUNCTION	主要道路及路口
ELEVATED ROAD	高架道路
RAILWAY RESERVE	鐵路專用範圍
MISCELLANEOUS	
BOUNDARY OF PLANNING SCHEME	規劃範圍界線
PLANNING AREA NUMBER	規劃區編號

土地用途及面積一覽表 SCHEDULE OF USES AND AREAS

USES	大約面積及百分比 APPROXIMATE AREA & %		用途
	公頃 HECTARES	% 百分比	
COMMERCIAL	3.44	0.85	商業
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	13.98	3.44	綜合發展區
RESIDENTIAL (GROUP A)	102.73	25.29	住宅(甲類)
RESIDENTIAL (GROUP B)	39.65	9.76	住宅(乙類)
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	26.91	6.62	政府、機構或社區
OPEN SPACE	42.69	10.51	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	5.86	1.44	其他指定用途
CONSERVATION AREA	3.75	0.92	自然保育區
COUNTRY PARK	61.52	15.14	郊野公園
DRAINAGE CHANNEL	17.21	4.24	排水渠
MAJOR ROAD ETC.	88.49	21.79	主要道路等
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	406.23	100.00	規劃範圍總面積

夾附的《註釋》屬這份圖則的一部分 THE ATTACHED NOTES ALSO FORM PART OF THIS PLAN

行政長官會同行政會議於2022年4月12日根據城市規劃條例第9(1)(a)條核准的圖則
 APPROVED BY THE CHIEF EXECUTIVE IN COUNCIL UNDER SECTION 9(1)(a) OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE ON 12 APRIL 2022

Ms Wendy LEUNG 梁麗儀女士
 CLERK TO THE EXECUTIVE COUNCIL 行政會議秘書

香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的天水圍分區計劃大綱圖
 TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD
 TIN SHUI WAI - OUTLINE ZONING PLAN

規劃署遵照城市規劃委員會指示擬備
 PREPARED BY THE PLANNING DEPARTMENT UNDER THE DIRECTION OF THE TOWN PLANNING BOARD

圖則編號 PLAN No. S/TSW/16



天水圍分區計劃大綱核准圖編號 S/TSW/16

(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、道路和鐵路路軌的路線及各個地帶的界線，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、巴士／輕便鐵路／公共小型巴士車站或路旁停車處、單車徑、輕便鐵路路軌、的士站、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、自動櫃員機和神龕的提供、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) 水道和墳墓的保養或修葺工程。
- (8) 在劃作「自然保育區」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) 圖上顯示為「道路」的地方，除上文第(7)段所載的用途或發展及下列用途或發展外，所有其他用途或發展必須向城市規劃委員會申請許可：

繳費廣場、路旁車位和鐵路路軌。

(10) 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。

(11) 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)。

土地用途表

	<u>頁次</u>
商業	1
綜合發展區	3
住宅(甲類)	6
住宅(乙類)	8
政府、機構或社區	10
休憩用地	11
其他指定用途	
輕便鐵路總站	12
巴士總站	13
其他地點(上文未有列明者)	14
自然保育區	15
郊野公園	17

商業

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
救護站 商營浴室／按摩院 食肆 教育機構 展覽或會議廳 政府用途(未另有列明者) 酒店 資訊科技及電訊業 機構用途(未另有列明者) 圖書館 場外投注站 辦公室 娛樂場所 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 公眾停車場(貨櫃車除外) 可循環再造物料回收中心 宗教機構 鄉事委員會會所／鄉公所 學校 商店及服務行業 社會福利設施 訓練中心 私人發展計劃的公用設施裝置 批發行業	播音室、電視製作室及／或 電影製作室 分層住宅 政府垃圾收集站 醫院 加油站 住宿機構

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作商業發展，其涵蓋範圍的重點功能為地方購物中心，為所在的一帶地方提供服務，用途可包括商店、服務行業、娛樂場所和食肆。

(請看下頁)

商業(續)

備註

- (a) 在天水圍市地段第 4 號指定為「商業」的土地範圍內，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：
 - (i) 不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過 135 000 平方米；以及
 - (ii) 此地帶及位於天水圍市地段第 1、2、3、5、6 及 7 號的「住宅(乙類)」用地內的非住用總樓面面積的分配，會藉呈交總綱發展藍圖的規定加以管制。
- (b) 為施行上文(a)段而計算最大總樓面面積時，任何純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處的樓面空間，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)段所述的總樓面面積限制。

綜合發展區

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
	救護站
	商營浴室／按摩院
	食肆
	教育機構
	展覽或會議廳
	分層住宅
	政府垃圾收集站
	政府用途(未另有列明者)
	醫院
	酒店
	屋宇
	機構用途(未另有列明者)
	圖書館
	場外投注站
	辦公室
	娛樂場所
	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
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	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
	私人發展計劃的公用設施裝置

(請看下頁)

綜合發展區(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅及／或商業用途，並提供休憩用地和其他配套設施。設立此地帶，是方便當局因應環境、交通和基礎設施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。

備註

- (a) 依據《城市規劃條例》第 4A(2)條，如申請在指定為「綜合發展區」的土地範圍內進行發展，申請人必須擬備一份總綱發展藍圖，並將之呈交城市規劃委員會核准，除非城市規劃委員會另有明文規定，指明無此需要。該總綱發展藍圖必須包括以下資料：
- (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) 各種用途擬佔的總地盤面積和整體總樓面面積、建築物單位總數及單位面積(如適用)；
 - (iii) 區內擬提供的政府、機構或社區設施和康樂設施、公共交通和停車設施，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) 區內的美化環境建議和城市設計建議；
 - (vi) 詳細的發展進度表；
 - (vii) 一份環境評估報告，說明擬議發展計劃在施工期間及竣工後可能遇到或造成的環境問題，並須建議紓緩這些問題的措施；
 - (viii) 一份排污影響評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的排污問題，並須建議紓緩這些問題的措施；
 - (ix) 一份交通影響評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的交通問題，並須建議紓緩這些問題的措施；
 - (x) 一份空氣流通評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的空氣流通問題，並須建議紓緩這些問題的措施；
 - (xi) 一份生態影響評估報告，說明擬議發展計劃對濕地公園及自然保育區所造成的影響，並須建議紓緩這些問題的措施；以及
 - (xii) 城市規劃委員會要求的其他資料。

(請看下頁)

綜合發展區(續)

備註(續)

- (b) 總綱發展藍圖須附有一份說明書，詳細說明有關發展計劃，當中須提供一些資料如土地批租期、有關的批地條件、該塊土地現時的狀況、相對於附近地區而言，該塊土地的特色、布局設計原則、主要發展規範、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。
- (c) 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和最高建築物高度超過下列規定：

<u>地盤</u>	<u>最高地積比率</u>	<u>最高建築物高度</u>
規劃區第 112 區的 「綜合發展區」用地	1.5 倍	一層停車場上加 10 層
規劃區第 115 區的 「綜合發展區」用地		

- (d) 為施行上文(c)段而計算最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (e) 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(c)段所述有關地積比率和建築物高度的限制。

住宅(甲類)

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
救護站 分層住宅 政府用途(未另有列明者) 屋宇 圖書館 街市 康體文娛場所 政府診所 公共車輛總站或車站(露天總站或車站除外) 公眾停車場(貨櫃車除外) (只限在指定為「住宅(甲類)1」的土地範圍內) 住宿機構 學校(只限設於特別設計的獨立校舍) 社會福利設施 私人發展計劃的公用設施裝置	商營浴室／按摩院 食肆 教育機構 展覽或會議廳 政府垃圾收集站 醫院 酒店 機構用途(未另有列明者) 辦公室 加油站 娛樂場所 私人會所 公廁設施 公共車輛總站或車站(未另有列明者) 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) (未另有列明者) 宗教機構 學校(未另有列明者) 商店及服務行業(未另有列明者) 訓練中心

除以上所列，在(a)建築物的最低三層，包括地庫；或(b)現有建築物特別設計的非住宅部分，而兩者均不包括全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層，經常准許的用途亦包括：

食肆
教育機構
機構用途(未另有列明者)
場外投注站
辦公室
娛樂場所
私人會所
公廁設施
可循環再造物料回收中心
學校
商店及服務行業
訓練中心

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。在建築物的最低三層，或現有建築物特別設計的非住宅部分，商業用途屬經常准許的用途。

備註

- (a) 在指定為「住宅(甲類)1」的土地範圍內，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／或重建計劃的最高地積比率超過 6.9 倍和最高建築物高度超過主水平基準上 165 米，或現有建築物的地積比率和高度，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時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府規定須設置的公眾停車場、公共交通設施和政府、機構或社區設施，則可免計算在內。
- (c) 為施行上文(a)段而計算最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (d) 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)段所述有關地積比率和建築物高度的限制。

住宅(乙類)

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
分層住宅 政府用途(只限報案中心、郵政局) 屋宇 圖書館 住宿機構 學校(只限設於特別設計的獨立校舍) 私人發展計劃的公用設施裝置	救護站 食肆 教育機構 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 醫院 酒店 機構用途(未另有列明者) 場外投注站 辦公室 加油站 娛樂場所 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 公眾停車場(貨櫃車除外) 可循環再造物料回收中心 宗教機構 學校(未另有列明者) 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，主要是作中等密度的住宅發展；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。

(請看下頁)

住宅(乙類)(續)

備註

- (a) 在指定為「住宅(乙類)」的土地範圍內，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／或重建計劃的最大總樓面面積超過下列規定或現有建築物的總樓面面積，兩者中以數目較大者為準：

市地段編號	規劃區編號	最大住用總樓面面積	最大非住用總樓面面積
天水圍市地段第 1 號	8	209 718 平方米	天水圍市地段第 1、2、3、5、6 及 7 號的非住用總樓面面積及天水圍市地段第 4 號劃作「商業」地帶的土地的非住用總樓面面積合計，不得超過 135 000 平方米。這些土地的非住用總樓面面積的分配，會藉呈交總綱發展藍圖的規定加以管制。
天水圍市地段第 2 號	11	107 248 平方米	
天水圍市地段第 3 號	19	92 781 平方米	
天水圍市地段第 5 號	27	} 天水圍市地段第 5、6 及 7 號的住用總樓面面積合計不得超過 562 253 平方米	
天水圍市地段第 6 號	28		
天水圍市地段第 7 號	24		

- (b) 在指定為「住宅(乙類)1」的土地範圍內，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／或重建計劃的最高地積比率超過 5 倍。
- (c) 在指定為「住宅(乙類)2」的土地範圍內，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／或重建計劃的最大住用總樓面面積超過 159 206 平方米，最大非住用總樓面面積超過 9 051 平方米，以及最高建築物高度超過主水平基準上 159 米，或現有建築物的總樓面面積和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (d) 為施行上文(a)至(c)段而計算最高地積比率／最大總樓面面積時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是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及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (e) 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)至(c)段所述的地積比率／總樓面面積限制。

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
救護站 動物檢疫中心(只限設於政府建築物) 播音室、電視製作室及／或 電影製作室 食肆(只限食堂、熟食中心) 教育機構 展覽或會議廳 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) 圖書館 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) 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 學校 配水庫 社會福利設施 訓練中心 批發行業	動物寄養所 動物檢疫中心(未另有列明者) 靈灰安置所 懲教機構 火葬場 駕駛學校 食肆(未另有列明者) 分層住宅 殯儀設施 度假營 酒店 屋宇 場外投注站 辦公室 加油站 娛樂場所 私人會所 雷達、電訊微波轉發站、電視及／或 廣播電台發射塔裝置 垃圾處理裝置(只限垃圾轉運站) 住宿機構 污水處理／隔篩廠 商店及服務行業(未另有列明者) 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。

休憩用地

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
鳥舍 燒烤地點(指定為「休憩用地(1)」地帶的土地除外) 郊野學習／教育／遊客中心 公園及花園 涼亭 行人專區 野餐地點 運動場(指定為「休憩用地(1)」地帶的土地除外) 散步長廊／廣場 公廁設施 休憩處 動物園(指定為「休憩用地(1)」地帶的土地除外)	食肆 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 度假營 娛樂場所 康體文娛場所 運動場(只限指定為「休憩用地(1)」地帶的土地) 私人會所 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) 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。指定為「休憩用地(1)」地帶的用地將預留作靜態康樂用途。該處現有的一些池塘將會保存為景觀設施。

備註

在指定為「休憩用地(1)」地帶的土地上，不得進行填塘工程。

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「輕便鐵路總站」

公共車輛總站或車站
(只限輕便鐵路總站)

食肆
展覽或會議廳
分層住宅
政府用途(未另有列明者)
酒店
場外投注站
辦公室
娛樂場所
私人會所
政府診所
公用事業設施裝置
公眾停車場(貨櫃車除外)
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

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是發展輕便鐵路總站，以應付新市鎮對輕便鐵路服務的需求。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

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
----------------	--

只適用於「巴士總站」

公共車輛總站或車站(只限巴士總站)	食肆 展覽或會議廳 分層住宅 政府用途(未另有列明者) 酒店 場外投注站 辦公室 娛樂場所 私人會所 政府診所 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 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
-------------------	--

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是用作發展巴士總站，以應付新市鎮對巴士服務的需求。此處亦會發展為巴士、輕便鐵路、綠色專線小巴和公共小型巴士的交通交匯處。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

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
----------------	--

適用於其他地點(上文未有列明者)

圖則上指定的用途	政府用途(未另有列明者) 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，是提供巴士廠、電力支站、污水抽水站和電話機樓。

自然保育區

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
農業用途(植物苗圃除外) 自然保護區 自然教育徑 農地住用構築物 野餐地點 野生動物保護區	燒烤地點 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) 度假營 屋宇(只限重建) 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 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，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「具特殊科學價值地點」或「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

- (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現有屋宇的地積比率、上蓋面積和高度。
- (b) 在《天水圍分區計劃大綱草圖編號 S/TSW/2》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(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。

(請看下頁)

自然保育區(續)

備註(續)

- (c) 在《天水圍分區計劃大綱草圖編號 S/TSW/8》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。

郊野公園

「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。

天水圍分區計劃大綱核准圖編號 S/TSW/16

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	3
4. 該圖的《註釋》	3
5. 背景	3
6. 規劃區	4
7. 人口	4
8. 發展機會及限制	5
9. 該區的規劃及設計原則	5
10. 土地用途地帶	
10.1 商業	6
10.2 綜合發展區	6
10.3 住宅(甲類)	7
10.4 住宅(乙類)	8
10.5 政府、機構或社區	8
10.6 休憩用地	9
10.7 其他指定用途	
輕便鐵路總站	10
巴士總站	10
巴士廠	10
電力支站	10
污水抽水站	10
電話機樓	10
10.8 自然保育區	10
10.9 郊野公園	11
11. 交通	11
12. 公用設施	13
13. 規劃的實施	14

天水圍分區計劃大綱核准圖編號 S/TSW/16

(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《天水圍分區計劃大綱核准圖編號 S/TSW/16》時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，以協助大眾了解該圖的內容。

2. 擬備該圖的權力依據及程序

- 2.1 一九九三年五月二十七日，城規會按照有關方面根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 3(1)(a)條所指示，為天水圍擬備一份法定草圖。
- 2.2 城規會於一九九四年十月二十一日根據條例第 5 條展示《天水圍分區計劃大綱草圖編號 S/TSW/1》，以供公眾查閱。其後，城規會對草圖作出修訂，並於一九九七年七月十八日展示《天水圍分區計劃大綱草圖編號 S/TSW/2》，以供公眾查閱。一九九八年十二月一日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准天水圍分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/TSW/3。
- 2.3 二零零零年十月十日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《天水圍分區計劃大綱核准圖編號 S/TSW/3》發還城規會以作修訂。其後，城規會對圖則作出三次修訂，並根據條例第 5 或 7 條予以展示，以供公眾查閱。二零零二年四月三十日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准天水圍分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/TSW/7。
- 2.4 二零零三年十二月九日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《天水圍分區計劃大綱核准圖編號 S/TSW/7》發還城規會以作出修訂。城規會於二零零四年五月二十八日根據條例第 5 條展示《天水圍分區計劃大綱草圖編號 S/TSW/8》，以供公眾查閱。城規會於二零零五年四月十五日根據條例第 7 條展示《天水圍分區計劃大綱草圖編號 S/TSW/9》，以供公眾查閱。

- 2.5 二零零五年十一月八日，行政長官會同行政會議根據條例第9(1)(a)條，核准天水圍分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/TSW/10。二零零七年六月二十六日，行政長官會同行政會議根據條例第12(1)(b)(ii)條，把《天水圍分區計劃大綱核准圖編號 S/TSW/10》發還城規會以作修訂。其後，城規會對圖則作出修訂，並根據條例第5條予以展示，以供公眾查閱。
- 2.6 二零零八年七月十五日，行政長官會同行政會議根據條例第9(1)(a)條，核准天水圍分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/TSW/12。二零一零年十一月二日，行政長官會同行政會議根據條例第12(1)(b)(ii)條，把《天水圍分區計劃大綱核准圖編號 S/TSW/12》發還城規會以作修訂。城規會其後對圖則作出修訂，並根據條例第5條予以展示，以供公眾查閱。
- 2.7 二零一八年十月十六日，行政長官會同行政會議根據條例第9(1)(a)條，核准天水圍分區計劃大綱草圖，其後該圖重新編號為 S/TSW/14。二零一八年十月二十六日，城規會根據條例第9(5)條，展示《天水圍分區計劃大綱核准圖編號 S/TSW/14》，以供公眾查閱。
- 2.8 二零二零年八月二十五日，行政長官會同行政會議根據條例第12(1)(b)(ii)條，把《天水圍分區計劃大綱核准圖編號 S/TSW/14》發還城規會以作修訂。二零二零年九月四日，圖則發還一事根據條例第12(2)條在憲報上公布。
- 2.9 二零二一年五月七日，城規會根據條例第5條，展示《天水圍分區計劃大綱草圖編號 S/TSW/15》以供公眾查閱。該圖所加入的修訂，主要包括把位於天華路與天影路交界的一塊用地由「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)1」地帶，以作公營房屋發展；把位於天榮路與天恩路交界的一塊用地由「未決定用途」地帶改劃為「住宅(乙類)2」地帶；把位於天業路的兩塊狹長土地分別由顯示為「道路」的地方改劃為「政府、機構或社區」地帶，以及由「政府、機構或社區」地帶改劃為顯示為「道路」的地方；以及對《註釋》作出相應的修訂。在為期兩個月的展示期內，城規會共收到三份申述。二零二一年七月十六日，城規會公布這些申述的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見，期間共收到四份就有關申述提出的意見(意見)。二零二一年十二月十七日，城規會在考慮這些申述和意見後，決定不接納有關申述，以及不應順應申述而修訂分區計劃大綱草圖。
- 2.10 二零二二年四月十二日，行政長官會同行政會議根據條例第9(1)(a)條，核准天水圍分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/TSW/16。二零二二年四月二十二日，《天水圍分區計劃大綱核准圖編號 S/TSW/16》(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 該圖旨在顯示天水圍地區概括的土地用途地帶和運輸網，以便把規劃區(下稱「該區」)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依據。
- 3.2 該圖顯示概括的發展和管制原則。該圖是一小比例圖，因此進行詳細規劃時，運輸的路線及各個土地用途地帶的界線，可能需要略為調整。
- 3.3 由於該圖所顯示的是土地的概括用途地帶，因此住宅地帶會涵蓋並非預算作建築發展用途和土地契約未賦予發展權的細小狹長土地，例如只限於非建築用地或用作花園、斜坡維修及通道等用途的地方。按照一般原則，在計算地積比率和上蓋面積時，這些地方不應計算在內。在該等住宅地帶內進行的發展，應限制在已獲批發展權的建屋地段內，以保存天水圍地區的特色和景致，並避免使該地區的道路網負荷過重。

4. 該圖的《註釋》

- 4.1 該圖附有一份《註釋》，分別說明該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. 背景

- 5.1 一九八二年七月，政府與私人發展商巍城有限公司就元朗天水圍市區發展計劃簽訂聯營協議。根據該協議，政府會向天水圍發展有限公司收購在水圍的 488 公頃土地(第 126 約地段第 665 號)，以便發展新市鎮。該公司是巍城有限公司的全資附屬公司。不過，該計劃初期會集中在天華路以南一塊面積 169 公頃的土地內進行發展，該塊土地連同該處若干塊儲備土地的範圍稱為「發展區」。
- 5.2 根據一九八二年簽訂的協議，該計劃須先擬備一份發展計劃總圖，以界定該塊面積 169 公頃的土地的界線，以及為日後擬備詳細的發展藍圖提供一個大綱。一九八二年十二月，政府委託規劃顧問擬備發展計劃總圖。該發展計劃總圖其後於一九八四年六

月獲當時的發展進度委員會通過，並於一九八四年六月二十二日獲當時的地政工務司採納。

- 5.3 天水圍北部稱為「預留區」，是為了配合策略性增長而預留的儲備土地，其後由政府認定作建屋之用，以應付香港對公營及私營房屋的需求。一九九四年九月，政府委託顧問公司就擬備預留區的發展藍圖進行研究。該項研究於一九九五年七月完成，並於一九九五年八月獲規劃及土地發展委員會通過。顧問擬備了一份發展計劃總圖、多份發展藍圖及擬訂了一個優先發展概念，顯示如何採用一致的規劃方式，規劃預留區內的土地用途，把預留區與天水圍發展區的現有新市鎮連繫起來。
- 5.4 有關的發展藍圖擬備完畢後，政府在一九九五年十一月委託顧問公司為天水圍發展區第 3、30 及 31 區及天水圍預留區的發展進行工程勘測研究。研究的目的是為了周密地初步設計如何提供各種基礎設施，並擬訂可行的實施計劃，以讓天水圍日後能進行發展。
- 5.5 該項工程勘測研究在結論中指出，在建議的緩解措施付諸實行後，天水圍將來的發展便不會遇到無法克服的環境限制。

6. 規劃區

- 6.1 該區位於新界西北的西北部，東北及東面前臨后海灣內灣的具特殊科學價值地點及天慈路，北達輞井村及輞井圍，西北接流浮山，西達洪水橋／厦村新發展區，南至上章圍。該區的界線在圖上以粗虛線顯示。該區的面積約為 406.23 公頃。
- 6.2 該區由填平魚塘而成，地勢平坦，劃分為發展區和預留區，由天華路分隔。發展區大部分地點已經發展，其內所有住宅樓宇均已入伙，而所需的基礎設施、商業及社區設施，亦已全部投入服務。預留區正在發展中，以住宅用途為主，其東部的香港濕地公園特別地區則為緩衝區，隔開東面及東北面位於后海灣地區內而環境及生態易受影響的具特殊科學價值地點和魚塘；這些地點，已經列為拉姆薩爾公約所指定的國際重要濕地。

7. 人口

根據二零一六年中期人口統計，規劃署估計當時該區的人口約有 286 150 人。該區的總計劃人口估計約為 298 600 人。

8. 發展機會及限制

8.1 發展機會

該區土地來自已填平的魚塘，因此要按照「香港規劃標準與準則」所規定的標準，進行綜合規劃，發展成為一個設計完善的新市鎮，並不困難。

8.2 發展限制

該區貼鄰后海灣內灣一些環境及生態易受影響的地區和米埔自然保護區。這些地點已指定為拉姆薩爾濕地，以便進行自然保育。預留區的東部和北部位於濕地緩衝區。緩衝區內的任何發展，必須先向城規會證明發展計劃不會對后海灣濕地生態系統和米埔自然保護區的生態價值帶來負面的影響。

9. 該區的規劃及設計原則

- 9.1 發展區及預留區內的住宅發展皆位於地區公園周圍，務求令這個新市鎮保持開闊的特色，並且盡量擴闊各個住宅單位的視野。地區公園提供大量土地，作動態和靜態康樂用途。此外，當局亦把排水道兩旁的地方用作美化市容地帶，以盡量利用該處的流水特色作康樂用途。
- 9.2 天水圍提供不同的房屋類別，以應付預測需求，並為居民提供足夠的休憩用地和社區設施。較高密度發展區集中在預留區的南面和西面，而較低密度發展的地區和自然保育區(包括香港濕地公園特別地區)則靠近東面和北面的地方。其發展概念是要為米埔自然保護區及后海灣內灣的生態易受影響地區提供一個緩衝地帶。在交通方面，兩條幹路成為通往預留區的主要車路。輕便鐵路連接發展區和預留區，為香港鐵路(下稱「港鐵」)屯馬線提供了一個接駁系統。
- 9.3 預留區內的發展項目與南面的發展區互為配合，確保新市鎮在發展方面能貫徹一致及規劃完善。
- 9.4 據有關的工程勘測研究內的環境影響評估所載，根據一般推定，天水圍(尤其是預留區)內不准設置加油站及化學品貯存設施，以免汽油及化學品進入雨水渠系統，可能對附近的水體包括后海灣內灣造成污染。

10. 土地用途地帶

10.1 商業：總面積：3.44 公頃

10.1.1 此地帶的規劃意向，主要是作商業發展，其涵蓋範圍的重點功能為地方購物中心，為所在的一帶地方提供服務，用途可包括商店、服務行業、娛樂場所和食肆。

10.1.2 在發展區內，「商業」地帶位於輕便鐵路總站南面的第 20 及 23 區內，即現時稱為「天水圍市地段第 4 號」的地點。這些地點現發展成為一個市鎮中心，為天水圍新市鎮提供零售業及其他商業設施。當局藉批地條件及根據土地契約核准的總綱發展藍圖，管制此地帶的發展及日後的重建。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用地的特點，城規會可透過規劃許可審批制度，考慮略為放寬列於「註釋」的限制；城規會按個別發展建議的情況作出考慮。

10.1.3 在預留區內，劃作「商業」地帶的一塊土地位於第 108A 區內，並有輕便鐵路行走該處。此地帶內經常准許作零售業、辦公室、酒店及其他商業用途。此地帶已發展為一間配備零售設施的酒店。

10.2 綜合發展區：總面積：13.98 公頃

10.2.1 此地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅及／或商業用途，並提供休憩用地和其他配套設施。設立此地帶，是方便當局因應環境、交通和基礎設施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。分別位於預留區第 112 及 115 區內的兩塊土地，皆劃作「綜合發展區」地帶，作綜合低密度發展，而有關土地已在二零一四年出售。把土地劃作「綜合發展區」的安排，旨在對這些土地的發展實施適當的規劃管制，並且把各方面的因素例如對鄰近東北面香港濕地公園特別地區和自然保育區、周圍一帶的景觀特色、交通及基礎設施的負荷能力等納入考慮。

10.2.2 在發展限制方面，各個「綜合發展區」的最高地積比率和建築物高度上限，皆在此地帶的「註釋」內闡明。位於第 112 和第 115 區的「綜合發展區」，最高地積比率不得超過 1.5 倍及最高建築物高度不得超過一層停車場上加 10 層。「綜合發展區」內的建築物須採用高度分級原則，使建築物的高度朝東北部「郊野公園」地帶的方向遞減。此外，必須提供政府、機構或社區設施、休憩用地及其他設施供居民使用。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用地的特點，城規會可透過規劃許可審批制度，考慮略為放寬上述地積比率和建築物高度的限制；城規會會按個別發展建議的情況作出考慮。

10.2.3 依據條例第 4A(1)條，此地帶內的任何發展／重建計劃，必須取得城規會的規劃許可。依據條例第 4A(2)條，除非城規會另有明文規定，指明無此需要，否則申請人須擬備總綱發展藍圖，連同「註釋」所開列的資料，一併呈交城規會考慮。依據條例第 4A(3)條，經核准的總綱發展藍圖須存放在土地註冊處，以供公眾查閱。

10.3 住宅(甲類)：總面積：102.73 公頃

此地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。在建築物的最低三層，或現有建築物特別設計的非住宅部分，商業用途屬經常准許的用途。在發展區和預留區內劃作「住宅(甲類)」地帶的大部分土地，已經發展作住宅用途。該處現有 10 個公共租住屋邨，包括天恒邨、天澤邨、天逸邨、天恩邨、天悅邨、天晴邨、天華邨、天瑞邨、天耀邨及天慈邨。此外也有六個居者有其屋計劃屋苑(即天富苑、天頌苑、天愛苑、天盛苑、天祐苑和天麗苑)，以及一項私人機構參建居屋計劃發展(即俊宏軒)。此地帶亦提供多項設施，包括中小學校、社區中心、兒童及青年中心、公共交通交匯處及鄰舍休憩用地，以服務居民。此地帶內有一個支區：

住宅(甲類)1：總面積：1.13 公頃

- (a) 位於天華路與天影路交界的「住宅(甲類)1」地帶，擬作公營房屋發展，將會提供政府、機構或社區設施(包括幼稚園)、鄰舍休憩用地和零售設施。該區的最高地積比率限為 6.9 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 165 米。
- (b) 計算發展及／或重建項目的最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府規定須設置的公眾停車場、公共交通設施及政府、機構或社區設施，則可免計算在內，以便提供這些設施。
- (c) 當局已就此用地進行空氣流通專家評估。評估發現實施設計措施，包括關設建築物間距和把建築物後移，可紓緩對四周風環境造成的潛在通風影響。在詳細設計階段，如有需要，應進行定量空氣流通評估。關於設計措施和定量空氣流通評估的要求會因應情況納入規劃大綱，以便落實。

- (d) 當局會擬備規劃大綱，訂明此地帶的公營房屋發展項目的規劃參數和設計要求，為日後的發展項目提供指引。
- (e) 為了提供彈性讓發展項目能採用較具創意的設計，以配合個別用地的特點，城規會可透過規劃許可審批制度，考慮略為放寬地積比率和建築物高度的限制；城規會會按個別發展建議的情況作出考慮。

10.4 住宅(乙類)：總面積：39.65 公頃

- 10.4.1 此地帶的規劃意向，主要是作中等密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准。
- 10.4.2 發展區內劃作「住宅(乙類)」地帶的私人住宅發展地點，分為 6 個地段，分別是天水圍市地段第 1、2、3、5、6 及 7 號，發展為嘉湖山莊。這 6 個地段的私人住宅發展的最大住用總樓面面積限於 972 000 平方米。這 6 個地段的非住用總樓面面積及天水圍市地段第 4 號劃作「商業」地帶的土地的非住用總樓面面積合計，不得超過 135 000 平方米。按照有關土地契約的規定，發展者須呈交總綱發展藍圖；當局現透過核准這些藍圖，管制准許總樓面面積的分布情況。至於日後的重建，亦會受批地條件所列明的條款所管制。
- 10.4.3 在預留區第 104 及 108B 區內有兩塊土地劃作「住宅(乙類)1」地帶，最高地積比率限於 5 倍。第 108B 區已發展為慧景軒，此為一項私人住宅發展。第 104 區則已發展為公共租住屋邨，稱為天晴邨。
- 10.4.4 在發展區第 33 區內有一塊土地劃作「住宅(乙類)2」地帶，最大住用總樓面面積限於 159 206 平方米，最大非住用總樓面面積限於 9 051 平方米，以及最高建築物高度限於主水平基準上 159 米。該用地已發展成名為栢慧豪園的私人住宅發展項目。
- 10.4.5 為了提供彈性讓發展項目能採用較具創意的設計，以配合個別用地的特點，城規會可透過規劃許可審批制度，考慮略為放寬上述限制；城規會會按個別發展建議的情況作出考慮。

10.5 政府、機構或社區：總面積：26.91 公頃

- 10.5.1 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。

10.5.2 現有的主要設施包括第 12 區的運動場，第 14 區的室內康樂中心、游泳池及特殊學校，第 101 區的室內康樂中心，第 109 區的社區健康院和沙灘球場，第 26 區的健康院、第 4 區的分區警署，第 32 區的食物環境衛生署車庫、電力支站和一間醫院、分別位於第 4 區和第 112 區的兩間消防局暨救護站，以及多個規劃區內的中小學校。

10.5.3 建議提供的主要設施包括設於第 101 區的分區警署、第 32 區的一所特殊學校、第 107 區的一個游泳池、第 109 區的一個已規劃的文物保護及資源中心暨體育館，以及多個規劃區內的中小學校。

10.6 休憩用地：總面積：42.69 公頃

10.6.1 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。

10.6.2 該區亦已預留數條大型的景觀廊，在視覺上把新市鎮與周圍的鄉郊風景連接起來。

10.6.3 該地帶的主要休憩用地包括現有第 22 區的天水圍公園、第 117 區的天業路公園，以及在第 107 區闢設的天秀路公園。天業路公園和天秀路公園設有一條景觀廊，由西北面向東南伸展，可觀賞流浮山及橫州兩地的景致。第 29 區連同第 33A 區，已闢設為一個地區廣場。第 25B 區已發展作一個休憩用地。第 108A 區已闢設為一個臨時欖球場。第 107 區已規劃發展一個游泳池。

10.6.4 多個住宅及商業地帶內均設有鄰舍休憩用地及美化市容地帶，以美化新市鎮的環境。

10.6.5 第 122 區及第 123 區兩塊劃為「休憩用地(1)」地帶的用地，將預留作靜態康樂用途。該處現有的一些池塘應該保存為景觀設施，並且納入休憩用地的設計內，以期盡量減少對現有池塘的濕地生境造成負面影響。「休憩用地(1)」地帶內不得進行填塘工程。

10.7 其他指定用途：總面積：5.86 公頃

區內某些地點已預留作指定用途，用以闢設新市鎮的基礎設施，

以及為範圍較大的新界西北地區提供公用設施。以下是在圖上劃為「其他指定用途」地帶的地點，在圖上註明為：

(a) 輕便鐵路總站

區內現有兩個輕便鐵路總站，分別位於天水圍市地段第 23 號(鄰近第 33 區)及第 106 區。城規會於二零一六年六月批准一項位於天水圍市地段第 23 號輕便鐵路總站上蓋的住宅發展，該項目現正落實進行。擬設於第 106 區的輕便鐵路總站應建有上蓋，用以減輕噪音的影響。第 106 區位於預留區的中央位置，因此區內的輕便鐵路總站上蓋具有發展零售業／辦公室的潛力。若有關發展對環境、交通及基礎設施的負荷能力影響甚微，可向城規會申請規劃許可，或可獲准在第 106 區的輕便鐵路總站上蓋興建層數較少的零售業／商業大樓。

(b) 巴士總站

在第 33 區已興建一個巴士總站，以應付新市鎮對巴士服務的需求。此處亦會發展為巴士、輕便鐵路、綠色專線小巴和公共小型巴士的交通交匯處。

(c) 巴士廠

在新市鎮東南部的第 14 區，已興建一間巴士廠。

(d) 電力支站

位於第 3 區的電力支站現已投入服務。當局亦建議在第 120 區興建另一個電力支站，為預留區供應電力。

(e) 污水抽水站

分別位於第 14 和 101 區的兩所污水抽水站已投入服務，處理新市鎮排出的污水。

(f) 電話機樓

新市鎮東南部第 14 區設有一座電話機樓，以應付天水圍的電訊服務需求。該機樓現已投入服務。當局擬在第 109 區設置另一座電話機樓，為預留區提供服務。

10.8 自然保育區：總面積：3.75 公頃

10.8.1 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，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。

10.8.2 在此地帶內，有當然權利進行一些有助保育自然環境的用途，例如自然保護區和自然教育徑。只有對該處的生態、環境和基礎設施的提供影響不大的用途，例如公廁設施和帳幕營地，在向城規會申請後，始可能獲得批准。城規會若批給許可，可能附加或不附加條件。

10.8.3 此地帶涵蓋的地區，主要為成長樹木及具景觀及生態價值的地形，並用作分隔環境及生態易受影響的地區，即已列為拉姆薩爾公約指定的濕地如后海灣內灣的具特殊科學價值地點及后海灣地區的魚塘，使免受市區發展及人類活動所影響。

10.8.4 填土／填塘及挖土工程可能會對鄰近地區造成不良的排水影響及對自然環境造成不良影響。由於此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。

10.9 郊野公園：總面積：61.52 公頃

該區涵蓋位於預留區東北部的香港濕地公園特別地區。該特別地區是用以代替因預留區內進行工程而損失的濕地生境，並作為緩衝地帶，以盡量減低人類活動對該處東面及東北面后海灣內灣的具特殊科學價值地點、附近的魚塘及米埔自然保護區的生態易受破壞地區所造成的干擾。這些地區已列為拉姆薩爾公約指定的濕地。香港濕地公園已根據《郊野公園條例》(第 208 章)指定為特別地區，其發展受郊野公園及海岸公園管理局監察。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，但無須經城規會批准。香港濕地公園已於二零零六年五月開放予公眾人士。

11. 交通

11.1 道路

11.1.1 通往該區的主要道路計有連接天水圍新市鎮東部和元朗的朗天路、連接天水圍新市鎮西部及青山公路的洪天路，以及連接天水圍新市鎮與屏山區及厦村鄰近地區的屏廈路。當局已把洪天路由青山公路處延長，經一條天橋，連接元朗公路。

- 11.1.2 新市鎮內兩條南北主要幹路計有該區西面沿現有排水道鋪築的天影路，以及東面的天慈路。天影路和天慈路分別經洪天路和朗天路連接至元朗公路，而天慈路亦經青山公路及宏達路／媽橫路連接往三號幹線。
- 11.1.3 區內的東西幹路包括屏廈路和天福路。這兩條幹路沿新市鎮南面界線鋪築，通往元朗和流浮山。天華路亦把天水圍新市鎮與西面的沙江圍和羅屋村等外圍鄉村和西北面的流浮山連接起來。
- 11.1.4 緊連天水圍新市鎮以西的洪水橋／廈村新發展區內，將會計劃興建一組主要幹路和地區幹路以及區內道路，以提供便捷的通道連接各項發展及周邊地區。當局將興建新道路連接天水圍新市鎮至港深西部公路及屏廈路至洪天路，以紓緩天水圍站附近的交通擠塞情況。此外，屏廈路將會進一步擴闊，以改善天水圍的交通情況。

11.2 鐵路

- 11.2.1 天水圍新市鎮有輕便鐵路服務，來往屯門和元朗新市鎮。在第 33 區市鎮廣場北面設有輕便鐵路總站，毗鄰巴士總站，方便乘客轉車。在第 106 區，則設有另一個輕便鐵路總站。
- 11.2.2 天水圍亦有港鐵屯馬線行走，在天耀邨南面僅在該區範圍以外的地方，設有一個車站，其下有一個輕鐵車站，以便乘客轉乘港鐵屯馬線或輕鐵。

11.3 巴士服務

天水圍亦有公共巴士服務。在區內的私人及公營住宅發展項目內均設有巴士總站。在第 33 區鄰近的輕便鐵路總站旁設有一個巴士總站，方便乘客轉車。

11.4 行人路和單車徑

- 11.4.1 當局已在區內敷設一個行人路網，方便行人在新市鎮內走動，並且沿主要幹路大規模種植樹木，用以分隔行人和車輛，並可為行人遮擋陽光和美化新市鎮的環境。當局亦已沿排水道闢設美化市容地帶和行人路。
- 11.4.2 當局計劃利用該區平坦的地形，在新市鎮內鋪築獨立單車徑，方便單車交通，並沿排水道提供康樂活動場所。

11.5 街道以外泊車位

區內大型發展項目已設有／已計劃闢設充足的泊車位，以應付當地居民和前往新市鎮的訪客的需求。

12. 公用設施

12.1 食水供應

該區的食水由橫洲配水庫和丹桂村北食水配水庫供應。新界西北現有濾水廠的容量將會全數應用。如有需要增加濾水廠的容量，牛潭尾濾水廠將來可作擴建。如日後用水需求因有大型住宅發展項目的發展建議而大幅增加，供水系統將有需要擴展。

12.2 排水

天水圍及鄰近地區所排放的水，是引入西面現有的排水道和東面的箱形暗渠，雨水則排入后海灣。露天排水道內已設有截流裝置，以確保流經排水道的水會較為清潔。當局還進行疏浚工程，確保排水道內水流不會受影響。

12.3 污水處理

天水圍新市鎮發展計劃所產生的污水，經由與第 14 及 101 區內兩座污水抽水站連接的污水收集系統收集，再由抽水站引往洪水橋／厦村新發展區的新圍污水處理廠加以處理，然後經一條幹渠抽送往龍鼓水道的海底渠口排放。

12.4 電力供應、電話服務和煤氣供應

12.4.1 天水圍新市鎮的電力由一個 132 千伏的輸電網供應。這輸電網接駁第 3 和 32 區的電力支站，電力經電力支站再分別供應至新市鎮內的各個發展項目。當局計劃在第 120 區興建另一個電力支站。

12.4.2 設於第 14 區的大型電話機樓已啟用，為新市鎮居民提供電訊服務。當局擬在第 109 區興建另一座機樓，以應付日後的需求。

12.4.3 新市鎮的煤氣供應由凹頭煤氣檢管站經一條管道提供。這凹頭煤氣檢管站把從大埔工業邨煤氣廠輸送來的煤氣接收後再分送用戶。

13. 規劃的實施

- 13.1 該圖的建議有部分已分期進行，其他建議日後也會陸續落實。發展區和預留區的發展大部分已告完成。
- 13.2 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／重建都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。
- 13.3 該圖提供一個概括的土地用途大綱。規劃署根據這個大綱為該區擬備更詳細的非法定圖則。政府部門在規劃公共工程及預留土地時，都以這些詳細圖則作為依據。地政總署負責批地事宜。土木工程拓展署負責處理各類公共工程項目，其中部分項目由土木工程拓展署聯同其他部門(主要是建築署)負責處理。在實施圖則的過程中，當局亦會在適當時候徵詢元朗區議會的意見。
- 13.4 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，會顧及所有有關的規劃因素，其中可能包括政府內部發展大綱圖和發展藍圖，以及城規會所頒布的指引。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查閱。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。

城市規劃委員會
二零二二年四月