

上白泥及下白泥分區計劃大綱核准圖編號 S / YL - PN / 9

註釋

土地用途表

說明書

(就《城市規劃條例》而言，這是一份核准圖)

註 釋

(注意：這份《註釋》是圖則的一部分)

- (1) 這份《註釋》說明圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，以及須向城市規劃委員會申請許可的用途或發展。城市規劃委員會若批給許可，可能附加或不附加條件。須取得這種許可的人士，應以特定表格向城市規劃委員會提出申請。有關的特定表格可向城市規劃委員會秘書索取，填妥後送交城市規劃委員會秘書收。
- (2) 在進行這份《註釋》所載的用途或發展(包括經常准許及可獲批給許可的用途或發展)時，必須同時遵守一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他適用的政府規定。
- (3) 任何土地或建築物的用途，如在緊接有關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「海岸保護區」地帶的條文另有規定者則除外：

- (a) 建築物的保養、修葺或拆卸工程；
- (b) 植物苗圃、美化種植、休憩用地、避雨處、小食亭、行人徑、巴士／公共小型巴士車站或路旁停車處、單車徑、的士站、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭、電訊無線電發射站、自動櫃員機和神龕的提供、保養或修葺工程；
- (c) 道路、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「海岸保護區」地帶的土地上，

- (a) 以下是經常准許的用途或發展：
  - (i) 植物苗圃、美化種植、休憩處、避雨處、小食亭、道路、水道、大溝渠、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭、神龕和墳墓的保養或修葺工程；
  - (ii) 由政府統籌或落實的土力工程、地區小工程、道路工程、排污工程、渠務工程、環境改善工程、與海事有關的設施、水務工程(配水庫工程除外)及其他公共工程；以及
  - (iii) 由政府提供的美化種植；以及

(b) 以下是必須向城市規劃委員會申請許可的用途或發展：

植物苗圃、美化種植(由政府提供的除外)、休憩處、避雨處、小食亭、行人徑、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭和神龕的提供。

(10) 圖上顯示為「道路」的地方，除上文第(8)(a)至(8)(d)和(8)(g)段所載的用途或發展及下列用途外，所有其他用途或發展必須向城市規劃委員會申請許可：

道路、繳費廣場、路旁車位、鐵路車站和鐵路路軌。

(11) (a) 在「海岸保護區」地帶以外的任何土地或建築物，為期不超過兩個月的臨時用途或發展，如果無須進行地盤平整工程(填土或挖掘)，而且是下列用途或發展之一，即屬經常准許的用途或發展：

為嘉年華會、展會集市、外景拍攝、節日慶典、宗教活動或體育節目搭建的構築物。

(b) 除第(11)(a)段另有規定外，任何土地或建築物的臨時用途或發展，如為期不超過三年，須向城市規劃委員會申請規劃許可。對於有關用途或發展，即使圖則沒有作出規定，城市規劃委員會仍可批給或拒絕批給許可，規劃許可的有效期限最長為三年；若城市規劃委員會批給許可，可能附加或不附加條件。然而，劃為「海岸保護區」地帶的土地，不得作臨時的露天貯物及港口後勤用途。

(c) 土地或建築物的臨時用途或發展，如為期超過三年，須根據圖則的規定向城市規劃委員會申請許可。

(12) 除非另有訂明，准許的用途和發展在同一地帶內的所有附帶建築、工程和其他作業，以及所有直接有關並附屬於准許用途和發展的用途，均是經常准許的，無須另行申請規劃許可。

(13) 除文意另有所指，或下述的明文規定外，這份《註釋》所使用的詞彙，具有《城市規劃條例》第1A條所給予該等詞彙的涵義。

「現有建築物」指一間實際存在，並符合任何有關法例及有關政府土地契約條款的建築物(包括構築物)。

「新界豁免管制屋宇」指獲得根據《建築物條例(新界適用)條例》(第121章)第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。

上白泥及下白泥分區計劃大綱核准圖編號 S / Y L - P N / 9

土地用途表

	<u>頁 次</u>
農 業	1
綠化地帶	3
海岸保護區	5

農 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
農業用途 政府用途(只限報案中心) 農地住用構築物 公廁設施 宗教機構(只限宗祠) 鄉事委員會會所／鄉公所	動物寄養所 燒烤地點 墓地 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(只限新界豁免管制屋宇，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) 野餐地點 康體文娛場所(只限騎術學校、休閒 農場、釣魚場) 公用事業設施裝置 宗教機構(未另有列明者) 學校 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，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。

備 註

- (a) 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，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)

農 業 ( 續 )

備 註 ( 續 )

( b ) 在《上白泥及下白泥分區計劃大綱草圖編號 S / Y L - P N / 7 》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。這限制並不適用於政府部門事先以書面指示特別要求進行的填土工程，或為下面所列目的而進行的填土工程：

( i ) 為耕種而鋪上厚度不超過 1 . 2 米的泥土；或

( i i ) 建造已事先獲地政總署發給批准書的任何農用構築物。

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

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。

(請看下頁)



綠化地帶(續)

備註

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，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、上蓋面積和高度。
- (b) 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，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而進行或繼續進行者。

上白泥及下白泥分區計劃大綱核准圖編號 S / YL - PN / 9

說明書

## 說明書

上白泥及下白泥分區計劃大綱核准圖編號 S / YL - PN / 9

<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	5
9 . 土地用途地帶	
9 . 1 農 業	5
9 . 2 綠化地帶	6
9 . 3 海岸保護區	6
10 . 運輸及交通	7
11 . 公用設施	7
12 . 規劃的實施	8
13 . 規劃管制	8

## 上白泥及下白泥分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PN/9

(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》為核准圖的一部分。

#### 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《上白泥及下白泥分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PN/9》時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，以協助大眾了解該核准圖的內容。

#### 2. 擬備該圖的權力依據及程序

2.1 上白泥及下白泥分區計劃大綱圖所涵蓋的土地，先前曾納入上白泥及下白泥中期發展審批地區圖以及上白泥及下白泥發展審批地區圖的範圍內。

2.2 一九九零年九月十四日，由規劃署署長擬備的《上白泥及下白泥中期發展審批地區圖編號 IDPA/YL-PN/1》在憲報中公布。

2.3 該中期發展審批地區圖所涵蓋的土地，後來納入《上白泥及下白泥發展審批地區草圖編號 DPA/YL-PN/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，展示該發展審批地區圖，以供公眾查閱。

2.4 一九九四年二月二十二日，當時的總督會同行政局根據條例第 9(1)(a)條，核准上白泥及下白泥發展審批地區草圖，圖則其後重新編號為 DPA/YL-PN/2。

2.5 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，指示城規會為上白泥及下白泥地區擬備分區計劃大綱圖。

2.6 一九九四年六月十日，城規會根據條例第 5 條，展示《上白泥及下白泥分區計劃大綱草圖編號 S/YL-PN/1》，以供公眾查閱。一九九九年四月十三日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准上白泥及下白泥分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/YL-PN/2。一九九九年六月二十二日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把上白泥及下白泥分區計劃大綱核准圖發還城規會以作出修訂。城規會其後根據條例第 5 條對圖則作出修訂，並予以展示，以供公眾查閱。

- 2.7 二零零零年六月二十七日，行政長官會同行政會議根據條例第9(1)(a)條，核准上白泥及下白泥分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為S/YL-PN/4。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《上白泥及下白泥分區計劃大綱核准圖編號S/YL-PN/4》發還城規會以作出修訂。城規會其後根據條例第5條對圖則作出修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.8 二零零四年十一月二日，行政長官會同行政會議根據條例第9(1)(a)條，核准上白泥及下白泥分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為S/YL-PN/6。二零零四年十一月十二日，《上白泥及下白泥分區計劃大綱核准圖編號S/YL-PN/6》根據條例第9(5)條展示。
- 2.9 二零零五年四月十二日，行政長官會同行政會議根據條例第12(1)(b)(ii)條，把《上白泥及下白泥分區計劃大綱核准圖編號S/YL-PN/6》發還城規會以作出修訂。二零零五年四月二十二日，圖則發還一事根據條例第12(2)條在憲報上公布。
- 2.10 二零零五年四月二十九日，城規會根據條例第5條，展示《上白泥及下白泥分區計劃大綱草圖編號S/YL-PN/7》，以供公眾查閱。圖則主要收納了對「農業」地帶的《註釋》所作的修訂，以加入有關填土工程的管制。在圖則展示期間，城規會接獲三宗反對。二零零六年四月二十一日，城規會進一步考慮該等反對，並決定針對反對的部分而建議作出一項修訂，修訂「農業」地帶《註釋》的「備註」，讓政府部門以書面指示特別要求進行的填土工程可獲豁免受到規劃管制。二零零六年五月十九日，圖則的擬議修訂根據條例第6(7)條在憲報上公布。在公布期內，並無接獲針對修訂而提出的有效反對。二零零六年七月十四日，城規會同意該擬議修訂是根據條例第6(9)條作出的決定，以及有關修訂應為圖則的一部分。
- 2.11 二零零六年二月二十四日，城規會根據條例第7條，展示《上白泥及下白泥分區計劃大綱草圖編號S/YL-PN/8》，以供公眾查閱。圖則收納了一項對《註釋》說明頁中的「現有建築物」釋義所作的修訂。在圖則展示期間，城規會並無接獲反對。
- 2.12 二零零六年十月十七日，行政長官會同行政會議根據條例第9(1)(a)條，核准上白泥及下白泥分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為S/YL-PN/9。二零零六年十月二十七日，《上白泥及下白泥分區計劃大綱核准圖編號S/YL-PN/9》(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 該圖旨在顯示上白泥及下白泥地區內的概括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，而政府在規劃公共工程及預留土地作各類用途時，會以這些詳細圖則作為基礎。
- 3.2 該圖只顯示概括的發展及管制原則。該圖是一小比例圖，因此進行詳細規劃時，道路的路線和各個土地用途地帶的界線，可能需要略為修改。

### 4. 該圖的《註釋》

- 4.1 該圖附有一份《註釋》，分別說明規劃區及個別地帶內經常准許的各類用途或發展，以及須向城規會申請許可的各類用途或發展。城規會若批給許可，可能附加或不附加條件。條例第 16 條有關申請規劃許可的規定，使當局可較靈活地規劃土地用途及管制發展，以配合不斷轉變的社會需要。
- 4.2 為使公眾易於明白起見，規劃署的專業事務部備有一份《釋義》，把《註釋》內部分詞彙的定義列出，以供公眾索閱。這份《釋義》亦可從城規會的網頁下載（網址為 <http://www.info.gov.hk/tpb>）。

### 5. 規劃區

- 5.1 規劃區（下稱「該區」）佔地約 173.1 公頃，位於新界西北部西面后海灣外灣西南沿岸，東起廈村／青山練靶場，北至鰲磡沙，西抵后海灣，南達大水坑及新界西堆填區。該區的界線在圖上以粗虛線顯示。
- 5.2 當局在劃定該區的界線時，已顧及有關建設及地形特徵，例如道路、排水道及山丘等。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 該區主要是一片狹長平坦的低地。區內有多條小河流向該區西北部廣泛地區。離岸較遠的地方丘陵起伏，滿布林地及集水溝。
- 5.4 區內的民居大多沿稔灣路興建，主要集中在上白泥及下白泥兩條非原居鄉村內，而魚塘和家禽飼養場主要集中在沿岸一帶，並有一些休耕農地。此外，該區還有一些工業工場。

5.5 上白泥海岸一帶的沙地是「具特殊科學價值地點」，剛好在該區範圍以外，是后海灣內海鷗和燕鷗等海鳥覓食的好地方。

5.6 該區有三個考古遺址，包括位於上白泥「具特殊科學價值地點」以東的上白泥考古遺址、近海岸線稔灣路兩旁的浪濯村考古遺址，以及涵蓋下白泥「農業」地帶大部分範圍和「海岸保護區」地帶部分範圍的下白泥考古遺址。這些遺址均具有考古價值，值得保存。因此，凡對這些遺址及其毗鄰環境有影響的發展，均不宜進行。

## 6. 人口

6.1 根據二零零一年的人口普查，當時該區人口總數約有 424 人，聚居於上白泥和下白泥這兩條非原居鄉村一帶。

6.2 預料該區的計劃人口約達 556 人。

## 7. 發展機會及限制

### 7.1 發展機會

7.1.1 由於該區的鄉郊環境及自然景觀尚未受破壞，區內土地適宜作農業用途。漁農自然護理署署長表示，區內現正推行「農地復耕計劃」。因此，該區極具發展農業的潛力。

7.1.2 該區具鄉郊風貌，並非常接近流浮山地區，因此，一些大致上與鄉郊環境配合，並且不會對當地社區造成任何不良影響的有限度康樂用途，亦是區內的鼓勵發展項目。

7.1.3 該區丘陵起伏，后海灣海岸一帶土地遼闊，天然景致未受破壞，如此優美和具景觀價值的地方應受保護，使免受市區擴展的影響。

### 7.2 發展限制

7.2.1 由於該區毗鄰「具特殊科學價值地點」，任何類別的市區式發展必須受到嚴格限制，以免對該「具特殊科學價值地點」及當地環境造成不良影響。同樣地，該區有三個考古遺址，任何可能影響這些具有考古價值的地點及其毗鄰環境的發展，須事先諮詢古物古蹟辦事處。



- 7.2.2 該區缺乏公共污水渠和排水管系統，加上交通不便，因此，任何市區或近郊式發展必須受到嚴格限制，以免對當地環境造成不良影響。

## 8. 整體規劃意向

- 8.1 當局會鼓勵在該區發展農業用途，而一些大致上與鄉郊環境配合，並且不會對當地社區造成任何不良影響的有限度康樂用途，亦可能獲得批准。該區的規劃意向是劃定可繼續進行合適的農業和鄉郊活動的地點，防止市區式發展過度擴展，從而提高地區環境質素，以及保存區內仍未受破壞的秀麗景色和具景觀價值的天然特色。
- 8.2 當局指定該區的各個地帶時，已顧及自然環境、地形、現有民居、土地類別、基礎設施供應情況、區內發展壓力等因素，以及「全港發展策略檢討」和「新界西北發展策略檢討」等策略性研究結果。除此之外，當局並致力保護區內具歷史或考古價值的建築物和地點。

## 9. 土地用途地帶

### 9.1 農業 (總面積：56.08公頃)

- 9.1.1 此地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。劃作此地帶的土地通常設有完善的灌溉系統和服務設施，並有為禽畜飼養、魚類養殖和園藝等密集農業提供的銷售設施。
- 9.1.2 此地帶的範圍包括上白泥附近沿稔灣路東南面的土地，以及下白泥附近沿稔灣路西面的土地。這些地點的農地現時仍作農耕用途。
- 9.1.3 由於填土／填塘工程可能會對鄰近地方造成不良的排水及環境影響，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等活動。不過，政府部門事先以書面指示特別要求進行，或為真正農耕作業而進行的填土工程，包括為耕種而鋪上不超過1.2米厚的泥土，以及建造已事先獲地政總署發給批准書的農用構築物，則可獲豁免受此管制。
- 9.1.4 三個考古遺址的部分範圍坐落在此地帶內。任何可能影響這些具有考古價值的地點和及其毗鄰環境的發展，須事先諮詢古物古蹟辦事處。

## 9.2 綠化地帶(總面積：33.61公頃)

- 9.2.1 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。此地帶的土地包括山麓地帶、山坡低地、橫嶺、零星小圓丘、林地、傳統墓地或植物茂生的土地。按照一般推定，「綠化地帶」內是不宜進行發展的。不過，有限度發展的申請可能獲城規會在有附帶條件或無附帶條件下批准。城規會將按個別申請的情況，根據有關的城規會指引，考慮每宗申請。
- 9.2.2 劃入此地帶的兩片土地均在白泥河谷的低處，由東南面的青山山脊伸延至西北面的稔灣路。
- 9.2.3 由於填土／填塘及挖土工程可能會對鄰近地方造成不良的排水影響及對自然環境造成不良影響，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等活動。
- 9.2.4 浪濯村和下白泥考古遺址的部分範圍坐落在此地帶內。任何可能影響這些具有考古價值的地點和及其毗鄰環境的發展，須事先諮詢古物古蹟辦事處。

## 9.3 海岸保護區(總面積：78.96公頃)

- 9.3.1 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。
- 9.3.2 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。
- 9.3.3 劃入此地帶的土地，由上白泥向西南伸延至大水坑，西接后海灣海岸線，東至稔灣路。
- 9.3.4 填土／填塘及挖土工程可能會對鄰近地方造成不良的排水影響及對自然環境造成不良影響。由於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。

- 9.3.5 三個考古遺址的部分範圍坐落在此地帶內。任何可能影響這些具有考古價值的地點和及其毗鄰環境的發展，須事先諮詢古物古蹟辦事處。

## 10. 運輸及交通

### 10.1 道路網

- 10.1.1 稔灣路是一條不符合標準的車路，但卻是該區的唯一對外公用通道，連接該區與北面的流浮山。

- 10.1.2 雖然在該區南面連接新界西堆填區與屯門踏石角的道路已經建成，但由於該區坐落新界西堆填區尾，位置偏遠，交通仍不算十分方便。

### 10.2 交通服務

該區在稔灣路兩旁，現有綠色專線小巴和的士服務。

## 11. 公用設施

### 11.1 食水供應

新界西北現有濾水廠供水量已達飽和。如有需要，牛潭尾濾水廠日後的擴建部分將可以進一步增加供水。

### 11.2 污水收集及處理

該區現時沒有公共污水渠，污水須依賴化糞池和滲水井系統處理／排放。

### 11.3 電力

該區早已有電力供應，而日後的400千伏特輸電網更可增強區內的電力供應，為居民提供足夠電力。

### 11.4 煤氣

由於該區主要是鄉郊地區，村內多是臨時構築物，所以區內目前尚無煤氣供應。

## 12. 規劃的實施

- 12.1 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。
- 12.2 目前，該區未有提供基礎設施的整體計劃。基礎設施的提供會視乎資源情況而逐步進行，可能需要一段長時間才能全部落成。政府部門及私營機構，均會參與其事。
- 12.3 基礎設施的提供，例如自來水管、排水道、污水渠等敷設工程，將於有資源可供運用時透過鄉郊小工程計劃而實施。私人發展主要透過私人發展商主動按圖則上規定的用途，發展或重建其物業，但有關計劃必須符合政府的規定。

## 13. 規劃管制

- 13.1 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。
- 13.2 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。
- 13.3 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，以及城規會頒布的指引。發展大綱圖及發展藍圖均存放在規劃署，供公眾查閱，而城規會頒布的指引載於城規會的網頁，亦可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》，可於城規會的網頁下載，又可向城規會秘書處、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。
- 13.4 除上文第13.1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，所有在一九九零年九月十四日或以

後在上白泥及下白泥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执行程序處理。在有關地帶《註釋》所提述的特定圖則的展示期間或之後進行的填土／填塘及挖土工程，如無城規會批給的許可，當局可對其採取強制執行的法律程序。

城市規劃委員會  
二零零六年十月