

流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱核准圖編號

S / YL - LFS / 11

註釋

土地用途表

說明書

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闢作「商店及服務行業」或「食肆」的建築物。

土地用途表

	<u>頁次</u>
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	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
食肆	播音室、電視製作室及／或電影製作室
教育機構#	商營浴室／按摩院
分層住宅	政府垃圾收集站
政府用途(未另有列明者)#	場外投注站
屋宇	加油站
圖書館	康體文娛場所
娛樂場所	公共車輛總站或車站
私人會所	可循環再造物料回收中心
政府診所	宗教機構#
公廁設施	學校#
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	

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	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
救護站	商營浴室／按摩院
分層住宅	食肆
政府用途(未另有列明者)	教育機構
屋宇	展覽或會議廳
圖書館	政府垃圾收集站
街市	醫院
康體文娛場所	酒店
政府診所	機構用途(未另有列明者)
公共車輛總站或車站	辦公室
(露天總站或車站除外)	加油站
公眾停車場(貨櫃車除外)	娛樂場所
宗教機構(只限宗祠)	私人會所
住宿機構	公廁設施
鄉事委員會會所／鄉公所	公共車輛總站或車站(未另有列明者)
學校(只限設於特別設計的獨立校舍)	公用事業設施裝置
社會福利設施	宗教機構(未另有列明者)
私人發展計劃的公用設施裝置	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	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
分層住宅	救護站
政府用途(只限報案中心、郵政局)	食肆
屋宇	教育機構
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)
	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	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
農業用途	食肆
政府用途(只限報案中心、郵政局)	分層住宅
屋宇(只限重建；現有屋宇的加建、改動及／或修改)	政府垃圾收集站
農地住用構築物	政府用途(未另有列明者)#
鄉事委員會會所／鄉公所	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	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

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	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

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	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
農業用途	墓地
政府用途(只限報案中心、郵政局)	食肆
屋宇(只限新界豁免管制屋宇)	分層住宅
農地住用構築物	政府垃圾收集站
宗教機構(只限祠堂)	政府用途(未另有列明者)#
鄉事委員會會所／鄉公所	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
<p>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</p>	<p>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</p>

(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	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
農業用途	動物寄養所
燒烤地點	播音室、電視製作室及／或電影製作室
郊野學習／教育／遊客中心	電纜車路線及終站大樓
政府用途(只限報案中心)	食肆
度假營	分層住宅
農地住用構築物	高爾夫球場
野餐地點	政府垃圾收集站
康體文娛場所	政府用途(未另有列明者)
公廁設施	直升機升降坪
鄉事委員會會所／鄉公所	酒店
帳幕營地	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	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「綜合發展及濕地改善區」

農業用途(只限魚塘養殖)	食肆
自然保護區	郊野學習／教育／遊客中心
濕地生境	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 and 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	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「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	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
農業用途	動物寄養所
政府用途(只限報案中心)	燒烤地點
自然保護區	播音室、電視製作室及／或電影製作室
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	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
農業用途(只限魚塘養殖)	郊野學習／教育／遊客中心
自然保護區	政府垃圾收集站
農地住用構築物	政府用途(未另有列明者)
濕地生境	屋宇(只限重建)
野生動物保護區	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	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
農業用途(植物苗圃除外)	燒烤地點
自然保護區	郊野學習／教育／遊客中心
自然教育徑	政府用途
農地住用構築物	度假營
野餐地點	屋宇(只限重建)
野生動物保護區	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	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
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，以及舒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。大部分商鋪設在行人大街兩旁。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，包括闢設建築物間距和把建築物後移，可舒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，是本港另一處具重要特殊科學價值的地點。鷺鳥林是具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。