

厦村邊緣分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-HTF/12

註釋

土地用途表

說明書

厦村邊緣分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-HTF/12

(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，如在緊接厦村中期發展審批地區圖／屏山發展審批地區草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(包括厦村中期發展審批地區圖／屏山發展審批地區草圖)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，以及亦在厦村中期發展審批地區圖／屏山發展審批地區草圖的涵蓋範圍內的用途或發展，除非是圖則所經常准許者，否則在厦村中期發展審批地區圖／屏山發展審批地區草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「自然保育區」或「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／輕便鐵路車站或路旁停車處、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(即在厦村中期發展審批地區圖／屏山發展審批地區草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「自然保育區」或「海岸保護區」地帶的土地上，

- (a) 以下是經常准許的用途或發展：
 - (i) 植物苗圃、美化種植、休憩處、避雨處、小食亭、道路、水道、大溝渠、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭、神龕和墳墓的保養或修葺工程；
 - (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「自然保育區」或「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「自然保育區」或「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。

土地用途表

	<u>頁次</u>
住宅(丁類)	1
政府、機構或社區	3
農業	4
綠化地帶	6
自然保育區	8
海岸保護區	10

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
	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#
	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)，或超過在厦村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」(新界豁免管制屋宇除外)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) 為施行上文(b)段而計算有關最高地積比率時，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(b)段所述有關地積比率和建築物高度的限制。
- (e) 在厦村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	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	動物寄養所
動物檢疫中心(只限設於政府建築物)	動物檢疫中心(未另有列明者)
播音室、電視製作室及／或電影製作室	靈灰安置所
食肆(只限食堂、熟食中心)	懲教機構
教育機構	火葬場
展覽或會議廳	駕駛學校
郊野學習／教育／遊客中心	食肆(未另有列明者)
政府垃圾收集站	練靶場
政府用途(未另有列明者)	分層住宅
醫院	殯儀設施
機構用途(未另有列明者)	直升機加油站
圖書館	直升機升降坪
街市	度假營
康體文娛場所	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)
政府診所	場外投注站
公廁設施	辦公室
公共車輛總站或車站	加油站
公用事業設施裝置	娛樂場所
公眾停車場(貨櫃車除外)	私人會所
可循環再造物料回收中心	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	垃圾處理裝置(只限垃圾轉運站)
研究所、設計及發展中心	住宿機構
鄉事委員會會所／鄉公所	污水處理／隔篩廠
學校	商店及服務行業
配水庫	私人發展計劃的公用設施裝置
社會福利設施	動物園
訓練中心	
批發行業	

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。

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	動物寄養所
政府用途(只限報案中心)	燒烤地點
農地住用構築物	墓地
公廁設施	郊野學習／教育／遊客中心
宗教機構(只限宗祠)	政府垃圾收集站
鄉事委員會會所／鄉公所	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) 在厦村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《厦村分區計劃大綱草圖編號 S/YL-HT/6》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

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

在厦村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。

自然保育區

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
農業用途(植物苗圃除外)	燒烤地點
自然保護區	郊野學習／教育／遊客中心
自然教育徑	政府垃圾收集站
農地住用構築物	政府用途(未另有列明者)
野餐地點	度假營
野生動物保護區	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。

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厦村中期發展審批地區圖／屏山發展審批地區草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) 就先前位於《厦村分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-HT/10》的「自然保育區」地帶內的土地：

(請看下頁)

自然保育區(續)

備註(續)

- (i) 在厦村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。
- (ii) 在《厦村邊緣分區計劃大綱草圖編號 S/YL-HTF/11》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而進行或繼續進行者。
- (c) 就先前位於《屏山分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PS/16》的「自然保育區」地帶內的土地，在屏山發展審批地區草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。

海岸保護區

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
農業用途(植物苗圃除外)	郊野學習／教育／遊客中心
燒烤地點	政府用途
自然保護區	度假營
自然教育徑	屋宇(只限重建)
農地住用構築物	碼頭
野餐地點	公廁設施
野生動物保護區	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厦村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) 在厦村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。

夏村邊緣分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-HTF/12

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	5
9. 土地用途地帶	
9.1 住宅(丁類)	5
9.2 政府、機構或社區	6
9.3 農業	6
9.4 綠化地帶	6
9.5 自然保育區	7
9.6 海岸保護區	7
10. 文化遺產	8
11. 運輸及交通	8
12. 公用設施	8
13. 規劃的實施	9
14. 規劃管制	9

厦村邊緣分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-HTF/12

(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《厦村邊緣分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-HTF/12》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 厦村邊緣分區計劃大綱圖所涵蓋的土地，先前曾納入厦村中期發展審批地區圖、厦村發展審批地區圖及屏山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《厦村中期發展審批地區圖編號 IDPA/YL-HT/1》。
- 2.3 該中期發展審批地區圖所涵蓋的土地，後來納入《厦村發展審批地區草圖編號 DPA/YL-HT/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，核准厦村發展審批地區草圖，圖則並重新編號為 DPA/YL-HT/2。一九九四年三月四日，發展審批地區核准圖根據條例第 9(5)條展示，以供公眾查閱。
- 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，指示城規會為厦村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《厦村分區計劃大綱草圖編號 S/YL-HT/1》，以供公眾查閱。
- 2.7 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，核准厦村分區計劃大綱草圖，其後圖則重新編號為 S/YL-HT/2。
- 2.8 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《厦村分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-HT/2》發還城規會修訂。其後，城規會對圖則作出修訂，並根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。

- 2.9 二零零零年三月二十八日，行政長官會同行政會議根據條例第9(1)(a)條，核准厦村分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為S/YL-HT/4。
- 2.10 二零零四年六月二十九日，行政長官會同行政會議根據條例第12(1)(b)(ii)條，把《厦村分區計劃大綱核准圖編號S/YL-HT/4》發還城規會修訂。二零零四年十二月十日，城規會根據條例第5條，展示《厦村分區計劃大綱草圖編號S/YL-HT/5》，以供公眾查閱。二零零五年四月一日，城規會根據條例第7條，展示《厦村分區計劃大綱草圖編號S/YL-HT/6》，以供公眾查閱。二零零五年十二月九日，城規會根據條例第7條，展示《厦村分區計劃大綱草圖編號S/YL-HT/7》，以供公眾查閱。
- 2.11 二零零六年十月三十一日，行政長官會同行政會議根據條例第9(1)(a)條，核准厦村分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為S/YL-HT/8。
- 2.12 二零零七年十月二日，行政長官會同行政會議根據條例第12(1)(b)(ii)條，把《厦村分區計劃大綱核准圖編號S/YL-HT/8》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條展示，以供公眾查閱。
- 2.13 二零零九年一月十三日，行政長官會同行政會議根據條例第9(1)(a)條，核准厦村分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為S/YL-HT/10。二零零九年一月二十三日，《厦村分區計劃大綱核准圖編號S/YL-HT/10》根據條例第9(5)條展示，以供公眾查閱。
- 2.14 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-HT/10發還城規會以作修訂。二零一六年十二月十六日，有關發還該分區計劃大綱圖一事根據條例第12(2)條在憲報上公布。
- 2.15 二零一七年五月二十六日，城規會根據條例第5條展示《厦村邊緣分區計劃大綱草圖編號S/YL-HTF/11》，以供公眾查閱。該圖的主要修訂包括把中部和東面部分的地方從規劃區刪除，以納入《洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖編號S/HSK/1》內，從而反映洪水橋新發展區的界線；把《屏山分區計劃大綱核准圖編號S/YL-PS/16》西端部分的地方納入規劃區；以及把一幅位於鳳降村北面的土地由「綜合發展區」地帶改劃為「住宅(丁類)」地帶。另外，「厦村分區計劃大綱圖」亦改名為「厦村邊緣分區計劃大綱圖」。在為期兩個月的展示期內，城規會共收到三份有效的申述。二零一七年八月二十五日，城規會公布有關申述的內容，為期三星期，讓公眾提出意見。城規會共收到一份就有關申述提交的有效意見(下稱「意見」)。二零一八年四月十七日，行政長官根據條例第8(2)條，同意把城規會將該分區計劃大綱草圖呈交行政長官會同行政會議核准的法定時限延長六個月。城規會於二零一八年五月二十五日考慮該些申述及意見後，決定不建議順應申述而對該分區計劃大綱草圖作出任何修訂。

2.16 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，核准厦村邊緣分區計劃大綱草圖，其後該圖重新編號為 S/YL-HTF/12。二零一八年十月二十六日，城規會根據條例第9(5)條，展示《厦村邊緣分區計劃大綱核准圖編號S/YL-HTF/12》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。

3. 擬備該圖的目的

- 3.1 該圖旨在顯示厦村邊緣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，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，運輸的路線及各個土地用途地帶的界線，可能需要略為修改。
- 3.3 由於該圖所顯示的是土地概括的用途地帶，因此有些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，例如限為非建築用地或限於用作花園、斜坡維修及通道等用途的地方。按照一般原則，在計算地積比率及上蓋面積時，這些地方不應計算在內。在住宅地帶內進行發展，應限制在已獲批發展權的屋地內，以保存厦村邊緣地區的特色和景致，並避免使當地道路網負荷過重。

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 該區佔地約341.15公頃，位於新界西北的西部，東抵洪水橋新發展區及港深西部公路、北及流浮山及后海灣海岸、西臨青山練靶場、南及西南至圓頭山。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。
- 5.3 該區包括連綿起伏的小圓丘、沿岸平地、農地及魚塘。該區的露天貯物場，以及作工場、住宅用途和農業及相關用途的臨時構築物，則分布於深灣路兩旁。

- 5.4 自八十年代中期以來，新界農地改作露天貯物用途的情況十分普遍。該區沿深灣路，已有很多農地改作露天貯物場、廢車場／修車工場、貨櫃場、以及建築機械及物料存放場。這引致鄉郊環境迅速惡化、地區蓄洪能力下降、交通混亂和景觀受破壞。
- 5.5 該區有一些具歷史或考古價值及具建築或考古特色的建築物／構築物／考古遺址，包括靈渡寺(三級)、沙江廟(南)考古遺址、沙江廟(北)考古遺址、鰲磡石考古遺址、鰲磡沙考古遺址、虎地凹考古遺址和坑口村考古遺址。

6. 人口

根據二零一六年中期人口統計，規劃署估計該區的人口約為600人。該區的總規劃人口預計約為240人。

7. 發展機會及限制

7.1 發展機會

- 7.1.1 根據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」)，建議改善一段由港深西部公路延伸至流浮山鄉鎮的海岸線，以作旅遊及相關用途，因為該海岸線是觀賞日落美景的著名地點。
- 7.1.2 根據漁農自然護理署(下稱「漁護署」)的資料，優質農地主要分布在深灣路兩旁，近沙江村、鰲磡石及鰲磡沙一帶，有部分現用作耕種。新圍污水處理廠以南的農地及池塘現用作耕種和養魚。因此，該區有大量的農業發展機會。
- 7.1.3 鑑於當區的鄉郊環境及緊鄰流浮山鄉鎮的地理位置，一些與該區的優美環境配合的康樂用途，可視為適當的另類土地用途，有助於應付因新界西北都市化而增加的需求。

7.2 發展限制

- 7.2.1 該區在主要基礎設施特別是污水收集和土地排水設施方面受到限制。發展主要限於把鄉郊地區的現有臨時構築物改善及提升為永久建築物，以免對現有環境造成不良影響。
- 7.2.2 現時，連接該區的主要區外道路是深灣路，該條道路是一條狹窄的不分隔行車道，只容許有限的車輛通往海濱及其他鄉郊民居。在落實洪水橋新發展區的土地用途建議及道路網絡前，上述情況會對該區日後的發展構成限制。因此，當局並不鼓勵在該區進行大規模發展。

- 7.2.3 該區在「元朗及錦田污水收集整體計劃」研究所涵蓋的範圍內。現時該區只有部分地點屬於公共污水收集網絡的服務範圍。因此，在區內發展未能連接公共污水渠前，該區須實施嚴格的污水處理標準。
- 7.2.4 該區由青山練靶場北部延伸至港深西部公路，當中包括不適合作任何發展的重重草木茂盛的小山丘及認可墓地。該區有六個考古地點，任何發展項目如會影響上述具考古研究價值的地點及其毗鄰環境，事前均須諮詢古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)。

8. 整體規劃意向

- 8.1 該區的規劃意向，是通過控制市區範圍的擴展，提倡及保留鄉郊特色；保存該區高地的郊野特色；以及保留適當地點作康樂和農業用途。
- 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」、「新界西北發展策略檢討」及「流浮山研究」的結果。此外，當局亦會致力保育區內具歷史或考古價值的地點和建築物。

9. 土地用途地帶

9.1 住宅(丁類)：總面積 17.35 公頃

- 9.1.1 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 平方米及最高建築物高度超過兩層(6 米)。
- 9.1.2 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，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)。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，考慮略為放寬有關地積比率及建築物高度的限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。一般來說，在此地帶內進行發展，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。
- 9.1.3 一塊位於鳳降村西北面的土地劃為「住宅(丁類)」地帶。該處現時主要是一些用作工場、住宅及農業用途的臨時構築物、村屋和一些休耕農地。

- 9.1.4 由於深灣路沿路兩旁會受噪音影響，任何道路附近的擬議發展計劃必須備有足夠的紓緩措施，以盡量減低有關影響。

9.2 政府、機構或社區：總面積 1.56 公頃

- 9.2.1 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。
- 9.2.2 祥降圍西南面的新圍污水處理廠劃為「政府、機構或社區」地帶，以反映意向用途。

9.3 農業：總面積 50.35 公頃

- 9.3.1 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。
- 9.3.2 鰲磡沙和鰲磡石的農地劃為此地帶，在漁護署所劃分的農地分類中列為「優質」農地，現時仍作農耕用途。這些土地有部分已納入「農地復耕計劃」。
- 9.3.3 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。

9.4 綠化地帶：總面積 116.34 公頃

- 9.4.1 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。此地帶的土地包括山麓地帶、山坡低段、橫嶺、零星小圓丘和林地。然而，如向城規會申請在此地帶進行有限度發展，可能會在有附帶條件或無附帶條件下獲得批准。城規會會參照有關的城市規劃委員會規劃指引，按個別情況考慮每宗申請。
- 9.4.2 該區共有三塊土地劃作「綠化地帶」，包括分別位於鰲磡沙西面及南面的草木茂盛的小山丘及認可墓地，和鰲磡石，以及伸延至港深西部公路以西的一片土地。
- 9.4.3 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。

9.5 自然保育區：總面積 123.22 公頃

- 9.5.1 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。
- 9.5.2 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。與自然保育有關的用途，如自然保護區和自然教育徑，屬經常准許的用途。祇有一些限於對環境和基礎設施的提供影響不大的用途，如公廁和帳幕營地等，如向城規會申請，可能會在有附帶條件或無附帶條件下獲得批准。
- 9.5.3 由青山練靶場北面伸延至港深西部公路的土地，其中包括多處山坡及草木茂盛的小圓丘，劃作「自然保育區」地帶。此地帶的界線主要依隨山坡和毗鄰「綠化地帶」內認可墓地的界線劃分。
- 9.5.4 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。由於這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。

9.6 海岸保護區：總面積 30.27 公頃

- 9.6.1 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。
- 9.6.2 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。
- 9.6.3 由沙江村伸展至鰲磡沙的后海灣沿岸土地，劃為「海岸保護區」地帶。
- 9.6.4 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。由於這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. 文化遺產

靈渡寺(三級)、沙江廟(南)考古遺址、沙江廟(北)考古遺址、鰲磳石考古遺址、鰲磳沙考古遺址、虎地凹考古遺址和坑口村考古遺址位於該區。這些歷史建築的詳情已上載至古物諮詢委員會的官方網站<http://www.aab.gov.hk>。上述已評級的歷史建築／構築物及具考古研究價值的地點值得保留。任何發展項目、重建項目或改劃用途地帶建議如有可能影響上述已評級歷史建築／構築物、有待評級的新項目、具考古研究價值的地點及其毗鄰環境，事前均須諮詢康樂及文化事務署轄下的古蹟辦。倘具考古研究價值的地點無可避免會受到干擾，古蹟辦或會要求就有關地點的發展工程進行詳細的考古影響評估。

11. 運輸及交通

11.1 道路及鐵路網

11.1.1 由流浮山迴旋處分岔出來的深灣路雖然不合標準，但卻是前往該區的主要車路。

11.1.2 港深西部公路於二零零七年年中通車，是另一條連接深圳東角頭和香港新界西北的跨界通道。這條公路橫越該區的東面邊界，在藍地交匯處連接元朗公路。

11.1.3 在緊鄰該區東面的洪水橋新發展區內，已規劃了不同等級的主要幹路、地區幹路及地方道路，為多個發展項目和周邊地區提供便捷的連繫。此外，亦會闢設新道路，以連接深灣路，從而改善流浮山及其周邊地區的接達程度。

11.2 公共交通服務

該區現有的路面公共交通服務計有小型巴士和的士等，把該區連接至周邊地區，包括天水圍新市鎮、洪水橋新發展區、屏山，以及元朗新市鎮。

12. 公用設施

12.1 供水

新界西北現有濾水廠的產量已達極限。如有需要，牛潭尾濾水廠日後可擴建，以加大濾水量。

12.2 污水收集及處理

由於現時該區只有部分地點屬於公共污水收集網絡的服務範圍，所以在區內發展未能連接公共污水渠前，該區須實施嚴格的污水處理標準。因此，日後該區的發展計劃，必須證明會在污水排放或污水處理設施方面作出符合要求的安排。

12.3 電力

該區早已有電力供應。如須為該區日後的發展提供額外的電力供應，可擴充現有的供電網絡。

12.4 煤氣

天水圍地區已敷設煤氣管。因此，日後若有需要，該區將可獲煤氣供應。

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 目前，該區未有提供基礎設施的整體計劃，並會保留其鄉郊環境。

13.3 基礎設施的提供，例如道路擴闊工程及自來水管、排水道、污水渠等敷設工程，將於有資源可供運用時透過工務計劃和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，但有關發展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 在緊接厦村中期發展審批地區圖／屏山發展審批地區草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閱。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厦村中期發展審批地區的圖則或在一九九三年六月十八日或以後在屏山發展審批地區草圖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
二零一八年十月