

流浮山及尖鼻咀分区计划大纲核准图编号

S/YL-LFS/11

注释

土地用途表

说明书

流浮山及尖鼻咀分区计划大纲核准图编号 S/YL-LFS/11

(就《城市规划条例》而言，这是一份核准图)

注释

(注意：这份《注释》是图则的一部分)

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

(7) 进行详细规划时，路口、道路和铁路路轨的路线，以及各个地带的界线，可能需要略为调整。

(8) 以下是图则涵盖范围内的土地上经常准许的用途或发展，但(a)在个别地带《注释》第二栏所载的用途或发展；或(b)下文第(9)段有关「具特殊科学价值地点」或「自然保育区」或「海岸保护区」或「其他指定用途」注明「综合发展及湿地改善区」地带的条文另有规定者则除外：

(a) 建筑物的保养、修葺或拆卸工程；

(b) 植物苗圃、美化种植、休憩用地、避雨处、小食亭、行人径、巴士 / 公共小型巴士车站或路旁停车处、单车径、的士站、公用事业设施管道、电线杆、电灯柱、电话亭、电讯无线电发射站、自动柜员机和神龕的提供、保养或修葺工程；

(c) 道路、铁路路轨、水道、大沟渠、污水渠和排水渠的保养或修葺工程；

(d) 由政府统筹或落实的土力工程、地区小工程、道路工程、排污工程、渠务工程、环境改善工程、与海事有关的设施、水务工程(配水库工程除外)及其他公共工程；

(e) 新界豁免管制屋宇的翻建；

(f) 以新界豁免管制屋宇取代现有住用建筑物(即在有关中期发展审批地区图的公告在宪报首次刊登该日已经存在的住用建筑物)；以及

(g) 已获得政府给予许可的新界原居村民或本地渔民及其家人等的坟墓的建造、保养或修葺工程。

(9) 在划作「具特殊科学价值地点」或「自然保育区」或「海岸保护区」或「其他指定用途」注明「综合发展及湿地改善区」地带的土地上，

(a) 以下是经常准许的用途或发展：

(i) 植物苗圃、美化种植、休憩处、避雨处、小食亭、道路、水道、大沟渠、公用事业设施管道、电线杆、电灯柱、电话亭、神龕和坟墓的保养或修葺工程；

(ii) 由政府统筹或落实的土力工程、地区小工程、道路工程、排污工程、渠务工程、环境改善工程、与海事有关的设施、水务工程(配水库工程除外)及其他公共工程；以及

(iii) 由政府提供的美化种植；以及

(b) 以下是必须向城市规划委员会申请许可的用途或发展：

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

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

道路、缴费广场、路旁车位、铁路车站和铁路路轨。

(11) (a) 在「具特殊科学价值地点」或「海岸保护区」或「自然保育区」或「其他指定用途」注明「综合发展及湿地改善区」地带以外的任何土地或建筑物，为期不超过两个月的临时用途或发展，如果无须进行地盘平整工程(填土或挖掘)，而且是下列用途或发展之一，即属经常准许的用途或发展：

为嘉年华会、展会集市、外景拍摄、节日庆典、宗教活动或体育节目搭建的构筑物。

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

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

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

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

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

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

土地用途表

	页次
商业／住宅	1
住宅(甲类)	3
住宅(丙类)	5
住宅(丁类)	7
住宅(戊类)	9
乡村式发展	11
政府、机构或社区	13
康乐	15
其他指定用途	
综合发展及湿地改善区	17
直升机升降坪	20
绿化地带	21
自然保育区	23
海岸保护区	24
具特殊科学价值地点	25

商业／住宅

第一栏	第二栏
经常准许的用途	须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
食肆	播音室、电视制作室及／或电影
教育机构#	制作室
分层住宅	商营浴室／按摩院
政府用途(未另有列明者)#	政府垃圾收集站
屋宇	场外投注站
图书馆	加油站
娱乐场所	康体文娱场所
私人会所	公共车辆总站或车站
政府诊所	可循环再造物料回收中心
公厕设施	宗教机构#
公用事业设施装置	学校#
公众停车场(货柜车除外)	
住宿机构	
商店及服务行业	
社会福利设施#	
私人发展计划的公用设施装置	

规划意向

此地带的规划意向，主要作商业及／或住宅发展。有多项商业用途列为经常准许的用途，为当地社区提供服务。

(请看下页)

商业／住宅(续)

备注

- (a) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建(发展或重建作注有#的用途除外)，不得引致整个发展及／或重建计划的最高地积比率超过 0.4 倍及最高建筑物高度超过三层(9 米)，或超过在有关中期发展审批地区图的公告在宪报首次刊登该日已经存在的建筑物的地积比率、上盖面积及高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)段所述的地积比率及建筑物高度限制。
- (c) 为施行上文(a)段而计算最高地积比率时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处，或管理员宿舍和康乐设施，而两者都是供住用建筑物或建筑物住用部分的全部拥有人或占用人使用及使其受益，只要这些用途和设施是附属于发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。

住宅(甲类)

第一栏	第二栏
经常准许的用途	须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
救护站	商营浴室 / 按摩院
分层住宅	食肆
政府用途(未另有列明者)	教育机构
屋宇	展览或会议厅
图书馆	政府垃圾收集站
街市	医院
康体文娱场所	酒店
政府诊所	机构用途(未另有列明者)
公共车辆总站或车站	办公室
(露天总站或车站除外)	加油站
公众停车场(货柜车除外)	娱乐场所
宗教机构(只限宗祠)	私人会所
住宿机构	公厕设施
乡事委员会会所 / 乡公所	公共车辆总站或车站(未另有列明者)
学校(只限设于特别设计的独立校舍)	公用事业设施装置
社会福利设施	宗教机构(未另有列明者)
私人发展计划的公用设施装置	学校(未另有列明者)
	商店及服务行业(未另有列明者)
	训练中心

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

食肆
教育机构
机构用途(未另有列明者)
场外投注站
办公室
娱乐场所
私人会所
公厕设施
可循环再造物料回收中心
学校
商店及服务行业
训练中心

(请看下页)

住宅(甲类)(续)

规划意向

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

备注

- (a) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高地积比率超过6.9倍及最高建筑物高度超过主水平基准上165米，或超过现有建筑物的地积比率和高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 为施行上文(a)段而计算最高地积比率时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作政府规定须设置的公众停车场、公共交通设施和政府、机构或社区设施，则可免计算在内。
- (c) 为施行上文(a)段而计算最高地积比率时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处，或管理员宿舍和康乐设施，而两者都是供住用建筑物或建筑物住用部分的全部拥有人或占用人使用及使其受益，只要这些用途和设施是附属于发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。
- (d) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第16条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)段所述的地积比率及建筑物高度限制。

住宅(丙类)

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

规划意向

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

(请看下页)

住宅(丙类)(续)

备注

- (a) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建(发展或重建作注有#的用途除外)，不得引致整个发展及／或重建计划的最高地积比率超过 0.4 倍及最高建筑物高度超过三层(9 米)(连停车场在内)，或超过在有关中期发展审批地区图的公告在宪报首次刊登该日已经存在的建筑物的地积比率、上盖面积及高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)段所述的地积比率及建筑物高度限制。
- (c) 为施行上文(a)段而计算最高地积比率时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处，或管理员宿舍和康乐设施，而两者都是供住用建筑物或建筑物住用部分的全部拥有人或占用人使用及使其受益，只要这些用途和设施是附属于发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。

住宅(丁类)

第一栏	第二栏
经常准许的用途	须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
农业用途	食肆
政府用途(只限报案中心、邮政局)	分层住宅
屋宇(只限重建；现有屋宇的加建、改动及/或修改)	政府垃圾收集站
农地住用构筑物	政府用途(未另有列明者)#
乡事委员会会所/乡公所	屋宇(未另有列明者)
	机构用途(未另有列明者)#
	图书馆
	康体文娱场所
	政府诊所
	公厕设施
	公共车辆总站或车站
	公用事业设施装置#
	公众停车场(货柜车除外)
	可循环再造物料回收中心
	宗教机构#
	住宿机构#
	学校#
	商店及服务行业
	社会福利设施#
	私人发展计划的公用设施装置

除以上所列，在新界豁免管制屋宇的地面一层，经常准许的用途亦包括：

食肆
图书馆
学校
商店及服务行业

规划意向

此地带的规划意向，主要是透过把现有的临时构筑物重建作永久建筑物，以改善乡郊地区现有的临时构筑物。设立此地带的目的，亦是要作低层、低密度的住宅发展，但这类发展须获得城市规划委员会的规划许可。

(请看下页)

住宅(丁类)(续)

备注

- (a) 现有临时构筑物或现有建筑物的加建、改动及／或修改，或原地重建(作新界豁免管制屋宇或注有#的用途除外)，不得引致整个发展及／或重建计划的最大建筑面积超过 37.2 平方米及最高建筑物高度超过两层(6 米)，或超过在有关中期发展审批地区图的公告在宪报首次刊登该日已经存在的建筑物的建筑面积及高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 任何发展，包括重建作「分层住宅」和「屋宇」用途，不得引致发展及／或重建计划的最高地积比率超过 0.2 倍及最高建筑物高度超过两层(6 米)，但上文(a)段所适用的除外。
- (c) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(b)段所述有关地积比率和建筑物高度的限制。
- (d) 为施行上文(b)段而计算最高地积比率时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处，或管理员宿舍和康乐设施，而两者都是供住用建筑物或建筑物住用部分的全部拥有人或占用人使用及使其受益，只要这些用途和设施是附属于发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。
- (e) 在有关中期发展审批地区图的公告于宪报首次刊登该日或以后，如未取得城市规划委员会根据《城市规划条例》第 16 条批给的许可，不得进行或继续进行任何填土／填塘或挖土工程，包括为改作上文第一栏和第二栏所列的任何用途或《注释》说明页所经常准许的用途或发展(由政府统筹或落实的公共工程，以及保养、修葺或翻建工程除外)而进行或继续进行者。

住宅(戊类)

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

附表 I：适用于露天发展或工业楼宇以外的建筑物

救护站	食肆
政府用途(只限报案中心、邮政局)	教育机构
乡事委员会会所 / 乡公所	分层住宅
私人发展计划的公用设施装置	政府垃圾收集站
	政府用途(未另有列明者)
	屋宇(根据《注释》说明页准许翻建新界豁免管制屋宇或以新界豁免管制屋宇取代现有住用建筑物者除外)
	机构用途(未另有列明者)
	图书馆
	办公室
	加油站
	娱乐场所
	康体文娱场所
	私人会所
	政府诊所
	公厕设施
	公共车辆总站或车站
	公用事业设施装置
	公众停车场(货柜车除外)
	可循环再造物料回收中心
	宗教机构
	住宿机构
	学校#
	商店及服务行业
	社会福利设施
	训练中心

(请看下页)

住宅(戊类)(续)

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

附表 II：适用于现有的工业发展

食肆(只限食堂)	办公室
政府垃圾收集站	加油站
政府用途(未另有列明者)	公厕设施
公用事业设施装置	公众停车场(货柜车除外)
可循环再造物料回收中心	商店及服务行业(只限设于地面一层)
乡郊工场	汽车修理工场
私人发展计划的公用设施装置	批发行业
货仓(危险品仓库除外)	

规划意向

此地带的规划意向，主要是透过进行重建计划逐步淘汰现有的工业用途，使改作住宅用途。这类计划须向城市规划委员会提出申请。当局虽然会容忍现有工业用途的存在，但不会批准进行新的工业发展，以避免工业区与住宅区为邻所产生的问题永远无法解决。

备注

- (a) 任何新发展(作注有#的用途除外)不得超过最高地积比率 0.4 倍及最高建筑物高度三层(9 米)(连停车场在内)。
- (b) 任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建(重建作新界豁免管制屋宇及注有#的用途除外)，不得超过上文(a)段所述的地积比率和建筑物高度限制，或超过在有关中期发展审批地区图的公告在宪报首次刊登该日已经存在的建筑物的地积比率、上盖面积和高度，两者中以数目较大者为准，但现有建筑物必须为住用建筑物，方会获准重建至上述后者的地积比率。
- (c) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)及(b)段所述的地积比率及建筑物高度限制。
- (d) 为施行上文(a)及(b)段而计算最高地积比率时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处，或管理员宿舍和康乐设施，而两者都是供住用建筑物或建筑物的住用部分的全部拥有人或占用人使用及使其受益，只要这些用途和设施是附属发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。

乡村式发展

第一栏	第二栏
经常准许的用途	须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
农业用途	墓地
政府用途(只限报案中心、邮政局)	食肆
屋宇(只限新界豁免管制屋宇)	分层住宅
农地住用构筑物	政府垃圾收集站
宗教机构(只限祠堂)	政府用途(未另有列明者)#
乡事委员会会所 / 乡公所	屋宇(未另有列明者)
	机构用途(未另有列明者)#
	加油站
	康体文娱场所
	私人会所
	政府诊所
	公厕设施
	公共车辆总站或车站
	公用事业设施装置#
	公众停车场(货柜车除外)
	宗教机构(未另有列明者)#
	住宿机构#
	学校#
	商店及服务行业
	社会福利设施#
	私人发展计划的公用设施装置
除以上所列，在新界豁免管制屋宇的地面一层，经常准许的用途亦包括：	

食肆
图书馆
学校
商店及服务行业

(请看下页)

乡村式发展(续)

规划意向

此地带的规划意向，是就现有的认可乡村和适宜作乡村扩展的土地划定界线。地带内的土地，主要预算供原居村民兴建小型屋宇之用。设立此地带的目的，亦是要把乡村式发展集中在地带内，使发展模式较具条理，而在土地运用及基础设施和服务的提供方面，较具经济效益。在新界豁免管制屋宇的地面一层，有多项配合村民需要和乡村发展的商业和社区用途列为经常准许的用途。其他商业、社区和康乐用途，如向城市规划委员会申请许可，或会获得批准。

备注

- (a) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建(发展或重建作注有#的用途除外)，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度超过三层(8.23 米)，或超过在有关中期发展审批地区图的公告在宪报首次刊登该日已经存在的建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)段所述的建筑物高度限制。
- (c) 在有关中期发展审批地区图的公告于宪报首次刊登该日或以后，如未取得城市规划委员会根据《城市规划条例》第 16 条批给的许可，不得进行或继续进行任何填土／填塘或挖土工程，包括为改作上文第一栏和第二栏所列的任何用途或《注释》说明页所经常准许的用途或发展(由政府统筹或落实的公共工程，以及保养、修葺或翻建工程除外)而进行或继续进行者。

政府、机构或社区

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

(请看下页)

政府、机构或社区 (续)

规划意向

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

康乐

第一栏	第二栏
经常准许的用途	须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
农业用途	动物寄养所
烧烤地点	播音室、电视制作室及／或电影制作室
郊野学习 / 教育 / 游客中心	缆车路线及总站大楼
政府用途(只限报案中心)	食肆
度假营	分层住宅
农地住用构筑物	高尔夫球场
野餐地点	政府垃圾收集站
康体文娱场所	政府用途(未另有列明者)
公厕设施	直升机升降坪
乡事委员会会所 / 乡公所	酒店
帐幕营地	屋宇(根据《注释》说明页准许翻建新界豁免管制屋宇或以新界豁免管制屋宇取代现有住用建筑物者除外)
	娱乐场所
	私人会所
	公用事业设施装置
	公众停车场(货柜车除外)
	宗教机构
	住宿机构
	商店及服务行业
	主题公园
	私人发展计划的公用设施装置
	动物园

(请看下页)

康乐(续)

规划意向

此地带的规划意向，主要是进行康乐发展，为市民提供所需设施，从而促进动态及 / 或静态康乐活动和旅游 / 生态旅游的发展。康乐发展的配套用途，如申请规划许可，或会获得批准。

备注

- (a) 任何住宅发展不得引致整个发展计划的最高地积比率超过 0.2 倍及最高建筑物高度超过两层(6 米)。
- (b) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)段所述有关地积比率和建筑物高度的限制。

其他指定用途

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

只适用于「综合发展及湿地改善区」

农业用途(只限鱼塘养殖)	食肆
自然保护区	郊野学习 / 教育 / 游客中心
湿地生境	分层住宅
	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)
	自然教育径
	政府诊所
	公厕设施
	公共车辆总站或车站
	公用事业设施装置
	宗教机构
	学校
	商店及服务行业
	社会福利设施
	私人发展计划的公用设施装置

规划意向

此地带的规划意向，是保存和加强现有鱼塘或湿地的生态价值和功能。为实现这个规划意向，根据「私人与公营机构合作的方式」提出的发展或重建计划申请可获考虑。倘符合「不会有湿地净减少」的原则，并获城市规划委员会批给规划许可，地带内可进行有限度的低密度私人住宅或静态康乐发展计划，以换取发展商承诺长期保育和管理发展地盘内余下的鱼塘或湿地。任何新建筑物，均应尽量远离后海湾。

(请看下页)

其他指定用途(续)

只适用于「综合发展及湿地改善区」(续)

备注

- (a) 凡欲就地带内的用途或发展申请许可，必须以综合发展计划的形式提出，而且只可填平最小量的鱼塘，并须确保发展地盘内及附近一带的鱼塘所发挥的湿地功能不会降低。申请人必须拟备一份发展蓝图及载有以下资料的文件，并将之呈交城市规划委员会考虑：
- (i) 各项拟议土地用途、发展规范及该区所有拟建建筑物的性质、位置和高度；
 - (ii) 湿地保育与改善计划，其中包括详细设计、湿地缓冲建议、长期维持与管理计划、监控与实施机制；
 - (iii) 一份环境影响研究报告，其中包括(但不限于)生态影响评估及景观影响评估，说明拟议发展或重建计划在施工期间及竣工后可能遇到或造成的环境、生态和景观问题，并须建议纾缓这些问题的措施；
 - (iv) 美化环境建议；
 - (v) 一份交通影响研究报告，说明拟议发展或重建计划可能造成的交通问题，并须建议应付这些问题的措施；
 - (vi) 一份排水和排污影响研究报告，说明拟议发展或重建计划可能遇到或造成的洪泛、排水、排污和相关问题，并须建议纾缓这些问题的措施；
 - (vii) 拟议发展或重建计划(包括湿地保育与改善计划)每一部分的发展进度表、分期施工安排和实施详情；以及
 - (viii) 城市规划委员会要求的其他资料。
- (b) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最大总楼面面积超过 148 000 平方米。

(请看下页)

其他指定用途(续)

只适用于「综合发展及湿地改善区」(续)

备注(续)

- (c) 为施行上文(b)段而计算最大总楼面面积时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处，或管理员宿舍和康乐设施，而两者都是供住用建筑物或建筑物住用部分的全部拥有人或占用人使用及使其受益，只要这些用途和设施是附属于发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。
- (d) 在有关中期发展审批地区图的公告于宪报首次刊登该日或以后，如未取得城市规划委员会根据《城市规划条例》第16条批给的许可，不得进行或继续进行任何填土/填塘或挖土工程，包括为改作上文第一栏和第二栏所列的任何用途或《注释》说明页所经常准许的用途或发展(由政府统筹或落实的公共工程，以及保养、修葺或翻建工程除外)而进行或继续进行者。

(请看下页)

其他指定用途(续)

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

只适用于「直升机升降坪」

直升机升降坪	政府用途 公用事业设施装置
--------	------------------

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供直升机升降坪，以配合该区的需要。

绿化地带

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

(请看下页)

绿化地带(续)

规划意向

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

备注

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

自然保育区

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
农业用途(只限鱼塘养殖)	郊野学习 / 教育 / 游客中心
自然保护区	政府垃圾收集站
农地住用构筑物	政府用途(未另有列明者)
湿地生境	屋宇(只限重建)
野生动物保护区	自然教育径
	公厕设施
	公用事业设施装置
	私人发展计划的公用设施装置

规划意向

此地带的规划意向，是保存湿地和鱼塘的生态价值。这些湿地和鱼塘是湿地生态系统不可或缺的部分。对于此地带内的任何用途改变，当局会采纳「不会有湿地净减少」的原则来处理。主要的规划意向是，除非必须进行发展以助保护湿地生态系统完整，或者是绝对基于公众利益而必须进行的基础设施项目，否则地带内不准进行新发展。

备注

- (a) 任何现有屋宇的重建，包括改动及／或修改，不得引致整个重建计划超过在有关中期发展审批地区图的公告在宪报首次刊登该日已经存在的屋宇的地积比率、上盖面积和建筑物高度。
- (b) 在有关中期发展审批地区图的公告于宪报首次刊登该日或以后，如未取得城市规划委员会根据《城市规划条例》第 16 条批给的许可，不得进行或继续进行任何填土 / 填塘或挖土工程，包括为改作上文第一栏和第二栏所列的任何用途或《注释》说明页所经常准许的用途或发展(由政府统筹或落实的公共工程，以及保养、修葺或翻建工程除外)而进行或继续进行者。

海岸保护区

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

规划意向

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

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

备注

- (a) 任何现有屋宇的重建，包括改动及／或修改，不得引致整个重建计划超过在有关中期发展审批地区图的公告在宪报首次刊登该日已经存在的屋宇的地积比率、上盖面积和建筑物高度。
- (b) 在有关中期发展审批地区图的公告于宪报首次刊登该日或以后，如未取得城市规划委员会根据《城市规划条例》第 16 条批给的许可，不得进行或继续进行任何填土 / 填塘或挖土工程，包括为改作上文第一栏和第二栏所列的任何用途或《注释》说明页所经常准许的用途或发展(由政府统筹或落实的公共工程，以及保养、修葺或翻建工程除外)而进行或继续进行者。

具特殊科学价值地点

第一栏	第二栏
经常准许的用途	须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
野生动物保护区	农业用途 郊野学习 / 教育 / 游客中心 政府用途 自然保护区 自然教育径 农地住用构筑物 野餐地点 公厕设施 公用事业设施装置 帐幕营地 私人发展计划的公用设施装置

规划意向

此地带的规划意向，是保存和保护具特殊科学价值的景物，例如稀有或特别品种的动植物及其生境、珊瑚、林地、沼泽，或在地质、生态或植物学 / 生物学方面具有价值的地方。这些地方均划作「具特殊科学价值地点」。设立此地带的目的，是阻止市民在地带内进行活动或发展。

根据一般推定，此地带不宜进行发展。除非有需要发展以助保存「具特殊科学价值地点」地带内具特殊科学价值的景物、保持和保护「具特殊科学价值地点」地带的现有特色，或达至教育和研究的目的，否则地带内不准进行发展。

备注

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

流浮山及尖鼻咀分区计划大纲核准图编号 S/YL-LFS/11

说明书

说明书

<u>目 录</u>	<u>页 次</u>
1. 引言	1
2. 拟备该图的权力依据及程序	1
3. 拟备该图的目的	3
4. 该图的《注释》	3
5. 规划区	3
6. 人口	4
7. 发展机会及限制	4
8. 整体规划意向	6
9. 土地用途地带	
9.1 商业 / 住宅	6
9.2 住宅(甲类)	7
9.3 住宅(丙类)	8
9.4 住宅(丁类)	8
9.5 住宅(戊类)	9
9.6 乡村式发展	9
9.7 政府、机构或社区	10
9.8 康乐	10
9.9 其他指定用途	
综合发展及湿地改善区	11
直升机升降坪	12
9.10 绿化地带	12
9.11 自然保育区	13
9.12 海岸保护区	14
9.13 具特殊科学价值地点	14
10. 文化遗产	15
11. 交通	15
12. 公用设施	16
13. 规划的实施	16
14. 规划管制	17

流浮山及尖鼻咀分区计划大纲核准图编号 S/YL-LFS/11

(就《城市规划条例》而言，这是一份核准图)

说明书

注意：就《城市规划条例》而言，不应视本《说明书》为图则的一部分。

1. 引言

本《说明书》旨在阐述城市规划委员会(下称「城规会」)拟备《流浮山及尖鼻咀分区计划大纲核准图编号 S/YL-LFS/11》时就各个土地用途地带所订定的规划意向和目的，以协助大众了解该图的内容。

2. 拟备该图的权力依据及程序

- 2.1 流浮山及尖鼻咀分区计划大纲核准图所涵盖的土地，先前曾纳入流浮山及尖鼻咀中期发展审批地区图与流浮山及尖鼻咀发展审批地区图的范围内。
- 2.2 一九九零年八月十七日，宪报公布由规划署署长拟备的《流浮山及尖鼻咀中期发展审批地区图编号 IDPA/YL-LFS/1》。
- 2.3 该中期发展审批地区图所涵盖的土地，后来纳入《流浮山及尖鼻咀发展审批地区草图编号 DPA/YL-LFS/1》的范围内。一九九一年七月十二日，城规会根据《城市规划条例》(下称「条例」)第 5 条展示图则，以供公众查阅。一九九四年四月二十六日，当时的总督会同行政局根据条例第 9(1)(a)条，核准流浮山及尖鼻咀发展审批地区草图，其后图则重新编号为 DPA/YL-LFS/2。
- 2.4 一九九三年五月十七日，当时的规划环境地政司行使当时的总督所授予的权力，根据条例第 3(1)(a)条，指示城规会为流浮山及尖鼻咀地区拟备分区计划大纲图。
- 2.5 一九九四年六月十日，城规会根据条例第 5 条，展示《流浮山及尖鼻咀分区计划大纲草图编号 S/YL-LFS/1》，以供公众查阅。其后，为了反映不断转变的情况，城规会根据条例第 7 条对该分区计划大纲草图作出三次修订，并予以展示，以供公众查阅。有关修订包括把盛屋村附近的一块土地自分区计划大纲草图编号 S/YL-LFS/2 中删除，以纳入屏山分区计划大纲图内。二零零一年六月十九日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a)条，核准流浮山及尖鼻咀分区计划大纲草图，其后图则重新编号为 S/YL-LFS/5。

- 2.6 二零零三年七月八日，行政长官会同行政会议根据条例第12(1)(b)(ii)条，把分区计划大纲核准图编号 S/YL-LFS/5 发还城规会以作修订。其后城规会对图则作出修订，并根据条例第5条予以展示，以供公众查阅。
- 2.7 二零零五年二月一日，行政长官会同行政会议根据条例第9(1)(a)条，核准流浮山及尖鼻咀分区计划大纲草图，其后图则重新编号为 S/YL-LFS/7。二零一六年十二月六日，行政长官会同行政会议根据条例第12(1)(b)(ii)条，把分区计划大纲核准图编号 S/YL-LFS/7 发还城规会以作修订。其后城规会对图则作出修订，并根据条例第5条予以展示，以供公众查阅。
- 2.8 二零一八年十月十六日，行政长官会同行政会议根据条例第9(1)(a)条，核准流浮山及尖鼻咀分区计划大纲草图，其后该图重新编号为 S/YL-LFS/9。二零一八年十月二十六日，城规会根据条例第9(5)条，展示《流浮山及尖鼻咀分区计划大纲核准图编号 S/YL-LFS/9》，以供公众查阅。
- 2.9 二零二零年八月二十五日，行政长官会同行政会议根据条例第12(1)(b)(ii)条，把《流浮山及尖鼻咀分区计划大纲核准图编号 S/YL-LFS/9》发还城规会以作修订。二零二零年九月四日，分区计划大纲图发还一事根据条例第12(2)条在宪报上公布。
- 2.10 二零二一年五月七日，《流浮山及尖鼻咀分区计划大纲草图编号 S/YL-LFS/10》根据条例第5条展示，以供公众查阅。该图所收纳的修订主要包括把位于天华路及民德路交界的一块土地由「住宅(丙类)」地带及「绿化地带」改划为「住宅(甲类)」地带，以作公营房屋发展；以及对《注释》作出相应的修订。在为期两个月的展示期内，城规会共收到三份申述。二零二一年七月十六日，城规会公布这些申述的内容，为期三个星期，让公众提出意见，期间共收到四份就有关申述提出的意见(意见)。二零二一年十二月十七日，城规会在考虑这些申述和意见后，决定不接纳有关申述，以及不应顺应申述而修订分区计划大纲草图。
- 2.11 二零二二年四月十二日，行政长官会同行政会议根据条例第9(1)(a)条核准流浮山及尖鼻咀分区计划大纲草图，该核准图其后重新编号为 S/YL-LFS/11。二零二二年四月二十二日，《流浮山及尖鼻咀分区计划大纲核准图编号 S/YL-LFS/11》(下称「该图」)根据条例第9(5)条展示，以供公众查阅。

3. 拟备该图的目的

- 3.1 该图旨在显示流浮山及尖鼻咀地区内概括的土地用途地带及运输网，以便把该区内的的发展及重建计划纳入法定规划管制之内。该图亦提供规划大纲，用以拟备较详细的非法定图则。政府在规划公共工程和预留土地作各类用途时，会以这些详细图则作为依据。
- 3.2 该图只显示概括的发展和规划管制原则。该图是一小比例图，因此进行详细规划时，运输路线及各个土地用途地带的界线，可能需要略为调整。
- 3.3 由于该图所显示的是图则上的土地的概括用途地带，因此住宅地带会涵盖一些并非预算作建筑发展用途和土地契约未赋予发展权的细小狭长土地，例如只限于非建筑用地或用作花园、斜坡维修及通道等用途的地方。按照一般原则，在计算地积比率和上盖面积时，这些地方不应计算在内。在该等住宅地带内进行的发展，应限制在已获批准发展权的建屋地段内，以保存流浮山及尖鼻咀地区的特色和景致，并避免使该地区的道路网负荷过重。

4. 该图的《注释》

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

5. 规划区

- 5.1 该区所涵盖的范围约 677.74 公顷，在新界西北部的西北隅，由流浮山沿后海湾海岸向东伸展至山贝河。该区的界线在图上以粗虚线显示。该区南面以沙江围、洪水桥 / 厦村新发展区、天水围新市镇、吴屋村及元朗工业邨为界，北面濒临后海湾。
- 5.2 当局在界定该区的界线时，已顾及有关建设及地形特征，例如道路、排水道及山丘。因此，该区的界线未必依循纯粹作行政用途的乡界而制订。此外，该图是按地理位置命名，对发展权(尤其是兴建小型屋宇的申请)并无影响。

- 5.3 该区主要具乡郊特色，可清楚划分为沿海半岛和鱼塘区两部分。半岛的西北部有天然海岸线，在尖鼻咀和流浮山遍布了突岩，当中夹杂有乡村、临时工业 / 住宅构筑物 and 农地。鱼塘区横跨元朗工业邨北面至排水道，是后海湾地区湿地生态系统的一部分，极具保育价值。北部的大片鱼塘，已列入拉姆萨尔公约所确认的具国际意义的湿地范围。
- 5.4 该区有五条认可乡村，分别为新庆村、牛礮村、辋井村、沙江围及辋井围。区内亦有多幢具历史价值、建筑特色及考古价值的建筑物 / 构筑物。流浮山县考古研究价值的地点、辋井县考古研究价值的地点及多幢已评级的历史建筑亦位于区内。这些具考古研究及历史价值的地点值得保存，故应避免受任何工程 / 发展 / 重建计划或用途地带的改划建议影响。

6. 人口

- 6.1 根据二零一六年中期人口统计，规划署估计当时该区的人口约有 4 550 人，聚居于区内各认可乡村。
- 6.2 该区日后人口的增长会集中在拟议住宅区。该区的计划人口估计约为 19 970 人。

7. 发展机会及限制

7.1 发展机会

- 7.1.1 于一九九七年完成的「后海湾地区鱼塘的生态价值研究」(下称「鱼塘研究」)，确认后海湾地区的鱼塘系统具有国际及区域的生态功用，尤以对鹭鸟为然。该项研究认为该区的三处具特殊科学价值地点，即尖鼻咀具特殊科学价值地点、尖鼻咀鹭鸟林，以及后海湾内湾具特殊科学价值地点，连同该区内连绵的鱼塘，均属后海湾地区湿地生态系统不可或缺的部分，极具生态价值。鱼塘研究以科学调查及分析为基础，拟定了「防患未然」的方法和「不会有湿地净减少」的原则，以提供机会保育 / 强化该区的天然资源。
- 7.1.2 流浮山一向是该区的养蚝业中心，也是蚝类和其他海鲜的分销中心，并以海鲜市场及饮食业知名。流浮山的蚝类和鱼类街市全港闻名，吸引不少游人旅客。
- 7.1.3 新界的乡镇是本港居民最早期的聚居地，是香港历史文化遗产的一部分。流浮山是新界西北部的一个乡镇，极具文物价值和潜力，可发展为主要的旅游景点和康乐场地。二零一一年年中完成的「改善流浮山乡镇及邻近地

区研究」(下称「流浮山研究」)建议, 尊重流浮山的本土文化, 以人为本, 发挥其旅游及康乐的潜力, 并顾及和保育自然环境, 不会进行大型发展计划。

- 7.1.4 随着屏厦路道路扩阔工程完成, 加上拟议洪水桥 / 厦村新发展区配备充足的基建及支援设施, 可为该区带来发展机会。

7.2 发展限制

- 7.2.1 过往, 该区的洪泛平原出现大规模发展和变动, 削弱了蓄洪量, 并对泄洪道和水道构成影响。这些改变令该区受洪水威胁的机会大增。在排水和防洪工程完成之前, 应避免在该区进行新发展。
- 7.2.2 由于该区遍布鱼塘, 这些鱼塘又是后海湾地区的重要生态系统的一部分, 当局对该区采纳保育湿地生境的原则, 以限制该区日后的发展。
- 7.2.3 目前, 流浮山道是该区的主要对外通道, 两旁满布临时露天贮物场及货柜场。流浮山道的支路深湾路是一条狭窄的单线行车道, 只容许有限的车辆通往海滨及区内各条村落。此外, 流浮山道与深湾路交界处目前是一个回旋处, 其外围一段设有多个巴士站。每逢墟期、周末及公众假期, 回旋处和毗邻的泊车通道都会严重塞车。因此, 在落实洪水桥 / 厦村新发展区的土地用途建议及道路网络前, 交通网络的负荷能力会对该区日后的发展造成限制。
- 7.2.4 该区没有整体和个别的雨水或污水收集系统。目前, 雨水和污水须倚赖明渠排入后海湾。该区地势偏低及倾斜, 致使排水情况欠佳, 在雨量多的日子, 有些地方会出现水浸。流浮山的污水干渠已于二零一五年十二月建成。为符合「后海湾的污染量不会有净增长」的原则, 应尽量减少发展, 以免对环境产生不良影响。
- 7.2.5 整体及原址保存文化遗产资源, 预计将会对该区的未来发展带来无法克服的限制。该区有多幢已评级的历史建筑及两个具考古研究价值的地点。任何会影响这些具考古研究及历史价值地点的工程 / 发展 / 重建计划或用途地带的改划建议, 均应先征询古物古迹办事处(下称「古迹办」)的意见。

8. 整体规划意向

- 8.1 鉴于鱼塘研究的结果及建议，当局为该区定下的规划意向，是保存鱼塘的生态价值，因为鱼塘是后海湾地区湿地生态系统一个不可或缺的部分。后海湾地区现有大片相连的鱼塘，不论是否仍作养殖用途或已荒废，都必须保存。此外，亦应防止鱼塘流失及生境变得零碎分散，以及纾缓不适当的土地用途及人为干扰所造成的负面影响。
- 8.2 为实现保育目标，当局采纳了「防患未然」的方法及「不会有湿地净减少」的原则。除了为保存或加强该区的生态价值而必须进行的发展，或者绝对基于公众利益而必须进行的基础设施项目外，鱼塘区内不准进行新发展。
- 8.3 至于较远离鱼塘的地方，当局定下的规划意向，是保护湿地的生态完整，并防止对鱼塘生态价值带来负面干扰影响的发展。涉及新露天贮物或货柜后勤用途的申请，一般不会获得批准。
- 8.4 流浮山地区是一个由来已久的旅游中心，蚝类和鱼类销售市场全港知名，经常吸引不少游人旅客到该区观光。因此，流浮山地区一带适合发展生态地点旅游，并为普罗市民拓展配合环境的康乐用途。
- 8.5 根据「流浮山研究」，建议保育该区的自然及文化资源，不鼓励进行大型发展；并会保育湿地的天然环境，包括香港湿地公园附近的池塘。
- 8.6 当局在订定该区各类用途地带时，除考虑鱼塘研究的建议外，还顾及生态易受破坏地区、地形、现有民居、土地类别、基础设施供应情况、区内发展压力、「全港发展策略」、「新界西北发展策略检讨」、「流浮山研究」和「洪水桥新发展区规划及工程研究」。除此之外，当局亦应尽力保护区内具历史和考古研究价值的建筑物和地点。

9. 土地用途地带

9.1 商业／住宅(总面积 4.27 公顷)

- 9.1.1 此地带的规划意向，主要作商业及／或住宅发展。有多项商业用途列为经常准许的用途，为当地社区提供服务。
- 9.1.2 在此地带内，土地可重新发展作住宅或商业用途，或发展为兼备商业及住宅用途的综合用途楼宇。为配合周围的乡郊特色，发展项目的地积比率不得超过 0.4 倍及建

筑物高度不得超过三层(9 米)。为了提供弹性让发展项目能采用较具创意的设计以配合个别地盘的特点，城规会可透过规划许可审批制度，考虑略为放宽上述限制；城规会会按个别发展计划在规划上优越之处，作出考虑。

- 9.1.3 此地带涵盖流浮山回旋处周围的地方，主要设有酒楼餐厅、士多、商店及与这些设施相连的住宅。大部分商铺设在行人大街两旁。此街与回旋处连接，直达后海湾海旁的海鲜街市和码头。流浮山一向是该区的养蚝业中心，以海鲜市场及饮食业知名。设立此地带的目的，是保留该中心的功能，以彰显该聚居处的特色和吸引力。

9.2 住宅(甲类)(总面积 2.82 公顷)

- 9.2.1 此地带的规划意向，主要是作高密度住宅发展。在此地带内，在建筑物的最低三层，或现有建筑物特别设计的非住宅部分，商业用途属经常准许的用途。
- 9.2.2 位于天华路北面近沙江围的一块土地已划作「住宅(甲类)」地带用途，拟作公营房屋发展。在此地带内进行的发展，最高地积比率限为 6.9 倍及最高建筑物高度限为主水平基准上 165 米。
- 9.2.3 计算发展及 / 或重建项目的最高地积比率时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作政府规定须设置的公众停车场、公共交通设施及政府、机构或社区设施，则可免计算在内，以便提供这些设施。
- 9.2.4 当局已就该用地进行空气流通专家评估。评估发现实施设计措施，包括辟设建筑物间距和把建筑物后移，可纾缓对四周风环境造成的潜在通风影响。在详细设计阶段，应进行定量空气流通评估。关于设计措施和定量空气流通评估的要求会因应情况纳入规划大纲，以便落实。
- 9.2.5 当局会拟备规划大纲，订明此地带的公营房屋发展项目的规划参数和设计要求，为日后的发展项目提供指引。
- 9.2.6 为了提供弹性让发展项目能采用较具创意的设计，以配合个别用地的特点，城规会可透过规划许可审批制度，考虑略为放宽地积比率和建筑物高度的限制；城规会会按个别发展建议的情况作出考虑。

9.3 住宅(丙类)(总面积 5.87 公顷)

- 9.3.1 此地带的规划意向，主要是作低层、低密度的住宅发展；服务住宅区一带地方的商业用途，如向城规会提出申请，或会获得批准。
- 9.3.2 在此地带内，住宅发展的地积比率不得超过 0.4 倍及建筑物高度不得超过三层(9 米)(连停车场在内)。此地带内所有商业发展，均须依照规划许可审批制度事先取得城规会的许可。发展计划必须按照发展蓝图进行，以确保新发展的性质和规模配合后海湾地区的自然景观。为了提供弹性让发展项目能采用较具创意的设计以配合个别地盘的特点，城规会可透过规划许可审批制度，考虑略为放宽上述限制；城规会会按个别发展计划在规划上优越之处，作出考虑。
- 9.3.3 在此地带内有一块土地位于流浮山回旋处以南沿深湾路一带，大部分现有乡郊房屋均集中该处。

9.4 住宅(丁类)(总面积 5.70 公顷)

- 9.4.1 此地带的规划意向，主要是把乡郊地区现有的临时构筑物改善为永久建筑物。兴建取代临时构筑物的屋宇，不得引致整个重建计划的最大建筑面积超过 37.2 平方米和最高建筑物高度超过两层(6 米)。
- 9.4.2 除上述住宅改善计划外，一些高度和密度很低的住宅发展计划，可向城规会申请许可，或会获得批准。为配合此地带内现有民居的发展密度，区内的住宅发展不得引致整个发展计划的最高地积比率超过 0.2 倍及最高建筑物高度超过两层(6 米)。一般来说，在此地带进行发展，申请人须向城规会证明，拟议发展对环境不会造成不良影响或只会造成极轻微的不良影响。为了提供弹性让发展项目能采用较具创意的设计以配合个别地盘的特点，城规会可透过规划许可审批制度，考虑略为放宽上述限制；城规会会按个别发展计划在规划上优越之处，作出考虑。
- 9.4.3 此地带东接深湾路，西邻后海湾，南达流浮山回旋处，当中夹杂有休耕农地、鱼塘和零散的临时构筑物。
- 9.4.4 由于填土 / 填塘及挖土工程可能会对邻近地区造成不良的排水影响及对环境造成不良影响，因此必须向城规会取得许可，才可进行该等活动。

9.5 住宅(戊类)(总面积 11.89 公顷)

- 9.5.1 此地带的规划意向，主要是透过进行重建计划逐步淘汰现有的工业用途，使改作住宅用途。这类计划须向城规会提出申请。当局虽然会容忍现有工业用途的存在，但不会批准进行新的工业发展，以避免工业区与住宅区为邻所产生的问题永远无法解决。
- 9.5.2 紧贴流浮山回旋处东面，介乎深湾路与流浮山道之间的一块土地划为「住宅(戊类)」地带。该块土地现时的用途混杂，包括住宅构筑物、露天贮物场地及工场。由于不可能一下子把该处的所有工业用途淘汰，因此重要的是必须确保住宅发展在环境上是可接受的，并不会受到与工业用途为邻的问题影响。申请人须提供充足的资料，以证明新发展在环境上是可接受的，并须视乎情况实施适当的纾缓措施，以解决住宅与工业用途为邻的潜在问题。此外，申请人必须向城规会证明拟议发展在环境质素、土地用途的协调、基础设施的提供，以及交通需要等方面，皆不会造成不良影响或只会造成极轻微的不良影响。
- 9.5.3 在此地带内进行的新发展，最高地积比率限为 0.4 倍及最高建筑物高度限为三层(9 米)(连停车场在内)。为了提供弹性让发展项目能采用较具创意的设计以配合个别地盘的特点，城规会可透过规划许可审批制度，考虑略为放宽上述限制；城规会会按个别发展计划在规划上优越之处，作出考虑。
- 9.5.4 此地带涵盖流浮山具考古研究价值地点的部分范围。任何会影响该处具考古研究价值地点的工程 / 发展 / 重建计划或用途地带的改划建议，必须先咨询古迹办，方可展开。

9.6 乡村式发展(总面积 53.26 公顷)

- 9.6.1 此地带的规划意向，是就现有的认可乡村和适宜作乡村扩展的土地划定界线。地带内的土地，主要预算供原居村民兴建小型屋宇之用。设立此地带的目的，亦是要把乡村式发展集中在地带内，使发展模式较具条理，而在土地运用及基础设施和服务的提供方面，较具经济效益。在新界豁免管制屋宇的地面一层，有多项配合村民需要和乡村发展的商业和社区用途列为经常准许的用途。其他商业、社区和康乐用途，如向城规会申请许可，或会获得批准。

- 9.6.2 该区的认可乡村包括辋井村、辋井围、牛磡村、新庆村及沙江围。
- 9.6.3 当局在划定「乡村式发展」地带的界线时，已顾及现有乡村范围、未来十年小型屋宇需求量、地形及环境限制等因素。地形崎岖、草木茂盛的地方，以及溪涧和墓地，均避免包括在此地带内。此外，乡村扩展区和其他基础设施改善工程，将会尽量以详细发展蓝图的规划作为指引。
- 9.6.4 辋井具考古研究价值的地点有部分地方位于辋井围以东。多幢已评级的历史建筑位于沙江围、新庆村及辋井围。任何对该具考古研究价值的地点构成影响的工程 / 发展 / 重建计划或用途地带的改划建议，必须先咨询古迹办，方可展开。
- 9.6.5 由于填土 / 填塘及挖土工程可能会对邻近地造成不良的排水影响及对环境造成不良影响，因此必须向城规会取得许可，才可进行该等活动。

9.7 政府、机构或社区 (总面积 3.38 公顷)

- 9.7.1 此地带的规划意向，主要是提供政府、机构或社区设施，以配合当地居民及 / 或该地区、区域，以至全港的需要；以及是供应土地予政府、提供社区所需社会服务的机构和其他机构，以供用于与其工作直接有关或互相配合的用途。
- 9.7.2 流浮山分区警署旧址、尖鼻咀分区警署及云浮仙观均划为「政府、机构或社区」地带。
- 9.7.3 此地带涵盖流浮山县具考古研究价值地点的部分范围，以及被评为三级历史建筑的前流浮山警署。任何会影响该处具考古研究价值地点的工程 / 发展 / 重建计划或用途地带的改划建议，必须先咨询古迹办，方可展开。

9.8 康乐 (总面积 36.41 公顷)

- 9.8.1 此地带的规划意向，主要是进行康乐发展，为市民提供所需设施，从而促进动态及 / 或静态康乐活动和旅游 / 生态旅游的发展。康乐发展的配套用途，如申请规划许可，或会获得批准。
- 9.8.2 在此地带内，任何附属于康乐用途的住宅发展，可向城规会申请，或会获得批准。发展密度须与乡郊环境配

合，所以有关发展不得引致整个发展计划的地积比率超过 0.2 倍及建筑物高度超过两层(6 米)。一般而言，申请人须向城规会证明，拟议发展对区内的环境(包括生态环境)及基础设施的提供，不会造成不良影响或只会造成极轻微的不良影响。为了提供弹性让发展项目能采用较具创意的设计以配合个别地盘的特点，城规会可透过规划许可审批制度，考虑略为放宽上述限制；城规会会按个别发展计划在规划上优越之处，作出考虑。

- 9.8.3 此地带涵盖流浮山回旋处东北面沿深湾路两旁及云浮仙观西南面的土地。流浮山具考古研究价值的地点有一大部分土地，位于云浮仙观西南面。任何对该具考古研究价值的地点构成影响的工程 / 发展 / 重建计划或用途地带的改划建议，必须先咨询古迹办，方可展开。

9.9 其他指定用途(总面积 81.82 公顷)

此地带涵盖指定作下列特定用途的土地：

「其他指定用途」 注明「综合发展及湿地改善区」(总面积 81.67 公顷)

- 9.9.1 在「其他指定用途」注明「综合发展及湿地改善区」地带内，应保育现有相连鱼塘的生态价值，而「防患未然」与「不会有湿地净减少」的原则适用于此地带内。根据「防患未然」的原则，应保护及保育这些现有相连鱼塘，以便维持后海湾湿地生态系统的生态完整。「不会有湿地净减少」可指面积和功能这两方面的减少。现有鱼塘所发挥的湿地和生态功能是不容受到任何影响的。

- 9.9.2 在顾及「防患未然」及「不会有湿地净减少」原则的情况下，当局为「其他指定用途」注明「综合发展及湿地改善区」地带所定下的规划意向，是保存和加强现有鱼塘或湿地的生态价值和功能。为实现这个规划意向，根据「私人与公营机构合作的方式」提出的发展或重建计划申请，可获考虑。根据「私人与公营机构合作的方式」，倘符合「不会有湿地净减少」的原则，城规会可容许在此地带内进行有限度的低密度私人住宅或静态康乐发展计划，以换取发展商承诺长期保育和管理发展地盘内余下的鱼塘或湿地。这类性质的发展只可填平最小量的鱼塘，并须确保发展地盘内及附近一带的鱼塘所发挥的湿地功能不会降低。任何新建筑物发展均应尽量远离后海湾，以及 / 或应尽量接连现有的发展。如有任何涉及填塘的发展，应就湿地面积和其生态功能的任何减损，作出补偿。

9.9.3 新发展或重建计划都应以综合方式进行，并须根据条例第 16 条向城规会申请许可，藉以确保发展或重建计划遵从「防患未然」及「不会有湿地净减少」的原则。申请人须以综合发展计划的形式向城规会提交发展或重建建议，并附连一份发展蓝图及辅助文件，当中包括环境影响研究报告(其研究范围须涵盖生态影响评估与景观影响评估)、交通影响、排水和排污影响研究报告，以及发展计划的发展进度表、分期施工安排和实施详情。申请人亦须提交湿地保育与改善计划，其中包括详细设计、为纾缓对现有湿地可能造成的影响而订定的湿地缓冲建议、一套维持与管理计划及实施细则、经费安排及监控计划等，以确保范围内湿地得到长期妥善管理。生态影响评估应证明发展或重建计划不会导致此地带内原有鱼塘或附近鱼塘丧失整体生态功能，或是可以就这类丧失提供全面的赔偿，并能透过积极的措施完全缓解发展或重建计划所带来的影响。申请书亦须显示发展或重建计划不会令后海湾的污染量有净增长。

9.9.4 此地带内的任何发展项目不得引致整个发展或重建计划的最大整体总楼面面积超过 148 000 平方米。

9.9.5 盛屋村以北的土地划为「其他指定用途」注明「综合发展及湿地改善区」地带。这处地点上的鱼塘是后海湾湿地生态系统不可或缺的一部分。

9.9.6 由于填土 / 填塘及挖土工程可能会对邻近地区造成不良的排水影响及对自然环境造成不良影响，因此必须向城规会取得许可，才可进行该等活动。

「其他指定用途」注明「直升机升降坪」(总面积 0.15 公顷)

9.9.7 紧贴锦田及元朗排水道西面一个面积约 0.15 公顷的「其他指定用途」地带指定为直升机升降坪。

9.10 绿化地带(总面积 202.85 公顷)

9.10.1 此地带的规划意向，主要是利用天然地理环境作为市区和近郊的发展区的界限，以抑制市区范围的扩展，并提供土地作静态康乐场地。根据一般推定，此地带不宜进行发展。然而，在此地带内进行有限度发展的申请，或会获城规会在有附带条件或无附带条件下批准。城规会将参照有关的城市规划委员会指引，按个别情况考虑每宗申请。

9.10.2 此地带涵盖的土地，位于深湾路南面和东面。此地带内遍布矮坡、植物茂生的土地、花圃、休耕农地和一些零星分布的鱼塘。

9.10.3 此地带涵盖流浮山具考古研究价值的地点及辋井具考古研究价值的地点的部分范围。任何会影响这些具考古研究价值的地点的工程 / 发展 / 重建计划或用途地带的规划建议，必须先咨询古迹办，方可展开。

9.10.4 由于填土 / 填塘及挖土工程可能会对邻近地区造成不良的排水影响及对自然环境造成不良影响，因此必须向城规会取得许可，才可进行该等活动。

9.11 自然保育区(总面积：78.41 公顷)

9.11.1 此地带的规划意向，是保存湿地及鱼塘的生态价值。这些湿地和鱼塘是后海湾地区湿地生态系统不可或缺的部分，为雀鸟提供主要的食物来源，而且是水禽栖息和觅食的重要生境。对于此地带内的任何用途改变，当局会采纳「不会有湿地净减少」的原则来处理。「不会有湿地净减少」可指面积和功能这两方面的减少。现有鱼塘所发挥的湿地和生态功能是不容受到任何影响的。在「自然保育区」地带应避免令大片相连的鱼塘生境变得零碎分散。

9.11.2 在此地带现有鱼塘内进行的养殖活动应予维持，并获当局鼓励。至于有利后海湾整体湿地生态系统的保育管理活动，亦应予推动。此地带的规划意向主要是，除非必须进行发展以助保护湿地生态系统完整，或者是绝对基于公众利益而必须进行的基础设施项目，否则地带内不准进行新发展。任何替代鱼塘的有益用途，例如自然保护区或湿地生境，均为此地带内有当然权利进行的用途。至于那些须向城规会提出申请，或可获得批准的发展，则应在提出申请时提交生态影响评估及湿地管理计划，以证明有关发展不会令湿地所发挥的功能出现净减少，以及不会带来负面干扰。此等发展亦应符合后海湾地区的湿地保育目标，并应适当地进行，以及能够改善该区的视觉及景观质素。任何涉及填塘的发展都必须以湿地弥补失去的鱼塘，并须制定纾缓干扰的措施。某些规模细小或配合地区需要的用途 / 设施，可向城规会提出申请，或会获得考虑。

9.11.3 此地带涵盖三幅土地，两幅在辋井村及尖鼻咀鹭鸟林附近一带，另一幅贴邻后海湾内湾具特殊科学价值地点南面。这些土地现时有大片相连的鱼塘。

- 9.11.4 由于填土 / 填塘及挖土工程可能会对邻近地区造成不良的排水影响及对自然环境造成不良影响，因此必须向城规会取得许可，才可进行该等活动。

9.12 海岸保护区(总面积 55.99 公顷)

- 9.12.1 此地带的规划意向，是保育、保护和保留天然海岸线，以及易受影响的天然海岸环境，包括具吸引力的地质特色、地理形貌，或在景观、风景或生态方面价值高的地方，而地带内的建筑发展，会维持在最低水平。此地带亦可涵盖能作天然保护区的地方，以防护邻近发展，抵抗海岸侵蚀的作用。根据一般推定，此地带不宜进行发展。大体而言，有需要进行以助保存区内现有天然景观或风景质素的发展，或者绝对基于公众利益而必须进行的基础设施项目，才可能会获得批准。
- 9.12.2 此地带由尖鼻咀具特殊科学价值地点沿深湾路向西伸展至流浮山分区警署旧址，及涵盖介乎深湾路以北至海岸之间的土地。
- 9.12.3 这个地带涵盖流浮山具考古研究价值的地点的部分范围。任何会影响该具考古研究价值的地点的工程 / 发展 / 重建计划或用途地带的改划建议，必须先咨询古迹办，方可展开。
- 9.12.4 由于填土 / 填塘及挖土工程可能会对邻近地区造成不良的排水影响及对自然环境造成不良影响，因此必须向城规会取得许可，才可进行该等活动。

9.13 具特殊科学价值地点(总面积 77.91 公顷)

- 9.13.1 此地带的规划意向，是保存和保护具特殊科学价值的景物，例如稀有或特别品种的动植物及其生境、珊瑚、林地、沼泽，或在地质、生态或植物学 / 生物学方面具有价值的地方。这些地方均划作「具特殊科学价值地点」。设立此地带的目的，是阻止市民在地带内进行活动或发展。根据一般推定，此地带不宜进行发展。除非有需要进行发展以助保存「具特殊科学价值地点」地带内具特殊科学价值的景物、保持和保护「具特殊科学价值地点」地带的现有特色，或达至教育和研究的目的，否则地带内不准进行发展。
- 9.13.2 该区有三处具特殊科学价值地点。尖鼻咀具特殊科学价值地点毗邻尖鼻咀分区警署旧址，内有一片非常茂盛的红树林，是本港唯一已知的大型红树林有肺类蜗牛的栖

息地。尖鼻咀鹭鸟林在辋井围东面，是本港另一处具重要特殊科学价值的地点。鹭鸟林是具重要生态价值的地点，为白鹭和苍鹭提供繁殖栖息之所。这些雀鸟通常每年大约在三月至八月底在林内群居，繁殖哺育下一代。后海湾内湾具特殊科学价值地点毗邻尖鼻咀鹭鸟林，是本港最大、最重要的矮红树林，为逾 250 种雀鸟，包括途经香港的候鸟，提供栖息地方。林内的泥滩和浅水栖息地方，还养活许多品种的生物，具有重要生态和科学价值。

9.13.3 这个地带涵盖辋井具考古研究价值的地点的部分范围。任何会影响该具考古研究价值的地点的工程 / 发展 / 重建计划或用途地带的改划建议，必须先咨询古迹办，方可展开。

9.13.4 由于填土 / 填塘及挖土工程可能会对邻近地区造成不良的排水影响及对自然环境造成不良影响，因此必须向城规会取得许可，才可进行该等活动。

10. 文化遗产

10.1 在该区的界线内，有多幢已评级历史建筑列入「建筑物评估内的 1 444 幢历史建筑物名单」和「新项目名单和评估结果」，另有两个具考古研究价值的地点，分别为流浮山具考古研究价值的地点和辋井具考古研究价值的地点。上述所有已评级历史建筑物、新项目 and 具考古研究价值的地点均值得保存。该份 1 444 幢历史建筑物名单及新项目的详情已上载古物咨询委员会的网站，网址为 <http://www.aab.gov.hk>。

10.2 如无法避免干扰具考古研究价值的地点，便须采取措施加以保护，并须事先就有关措施取得古迹办的同意，例如是否需要进行详细的考古影响评估。有关考古影响评估应评估拟议工程对考古的影响。如有需要，应由合资格的考古学家根据《古物及古迹条例》(第 53 章)向古物事务监督申请牌照，进行实地考古勘察。在申请牌照前，须把考古影响评估建议提交古迹办核准。项目倡议者须根据考古影响评估的结果，与古迹办协商，全面实施适当的纾减影响措施。

11. 交通

11.1 道路网络

流浮山道是该区的主要对外通道。流浮山道的支路深湾路是一条狭窄的单线行车道，只容许有限的车辆通往海滨及区内各条村

落。随着当局在拟议洪水桥 / 厦村新发展区适时提供充足的基础设施，包括进行屏厦路扩阔工程，该区的交通可获进一步改善。

11.2 公共交通服务

有绿色专线小巴、港铁接驳巴士及的士为该区及邻近地区提供服务。

12. 公用设施

12.1 食水供应

该区的食水由横洲配水库和丹桂村北食水配水库供应。新界西北现有滤水厂的容量将会全数应用。如需加大滤水容量，牛潭尾滤水厂日后可作扩充。如日后因有大型住宅发展项目的发展建议而大幅增加用水需求，供水系统将有需要扩展。

12.2 污水收集及处理

流浮山的污水干渠可接驳至位于厦村的新围污水处理厂。

12.3 电力

该区早已有电力供应，而日后的 400 千伏输电网更可加强该区的电力供应，为居民提供足够电力。

12.4 煤气

由于该区主要是鱼塘、农地及村落，村内多是临时构筑物，所以该区目前尚无煤气供应。

13. 规划的实施

13.1 该图提供一个概括的土地用途大纲，以便执行发展管制及实施规划建议。当局日后会拟备较详细的图则，作为规划公共工程及私人发展的依据。

13.2 基础设施的提供，例如道路扩阔工程及设施等敷设工程，将于有资源可供运用时透过工务计划及乡郊小工程计划实施。私人发展或重建主要透过私人发展商主动按图则上规定的用途而进行，但有关计划必须符合政府的规定。

14. 规划管制

- 14.1 该区内准许的发展和用途载列于该图的《注释》。除非另有订明，准许的发展和用途在同一地带内的所有附带建筑、工程和其他作业，以及所有直接有关并附属于准许发展和用途的用途，均是经常准许的，无须另行申请规划许可。
- 14.2 在紧接有关中期发展审批地区图的公告在宪报首次刊登前已经存在，并且不符合该图规定的土地或建筑物用途，对该区的环境、排水和交通或会构成不良影响。尽管这类用途即使不符合该图的规定，也无须更正，但这类用途的实质改变，或任何其他发展（就这类用途而对有关土地或建筑物的发展作出轻微改动及／或修改是经常准许的，不在此限），则必须是该图所经常准许的；或是如果必须先取得城规会的许可，则须符合城规会所批给许可的内容。城规会会按个别情况，考虑每宗申请。凡有助改善或改良区内环境的改动及／或修改工程，均可能获得城规会从优考虑。
- 14.3 城规会将会按个别情况审批每宗规划申请。一般来说，城规会在考虑规划申请时，会顾及所有有关的规划因素，其中可能包括有关该区的政府内部发展大纲图和发展蓝图，以及城规会所颁布的指引。发展大纲图及发展蓝图存放在规划署，以供公众查阅，而城规会所颁布的指引，则可于城规会的网页浏览，或向城规会秘书处及规划署专业事务部索取。至于规划许可的申请表格及《申请须知》，可从城规会的网页下载，或向城规会秘书处、规划署专业事务部及有关的地区规划处索取。申请书须夹附有关资料，供城规会考虑。
- 14.4 除上文第 14.1 段提及的发展，或符合该图的规定的发展，或获城规会批给许可的发展外，所有在一九九零年八月十七日或以后在流浮山及尖鼻咀中期发展审批地区的图则所涵盖的地方进行或继续进行的其他发展，均可能受当局引用条例规定的强制执行程序处理。

城市规划委员会
二零二二年四月