

## 其他指定用途

### 只適用於「綜合發展及濕地改善區」

| 第一欄<br>經常准許的用途                | 第二欄<br>須先向城市規劃委員會申請，可能在有<br>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)<br>自然保護區<br>濕地生境 | 食肆<br>郊野學習／教育／遊客中心<br>分層住宅<br>政府垃圾收集站<br>政府用途(未另有列明者)<br>屋宇(新界豁免管制屋宇除外)<br>自然教育徑<br>政府診所<br>公廁設施<br>公共車輛總站或車站<br>公用事業設施裝置<br>宗教機構<br>學校<br>商店及服務行業<br>社會福利設施<br>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，當局容許考慮根據「私人與公營機構合作的方式」提出的發展或重建計劃申請。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 xxxxx / 后海灣\*。

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，而且只可填平最少量的魚塘，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／最高地積比率超過(x x x)。

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) 在計算最高地積比率／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、管理員辦事處和管理員宿舍，或設置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的康樂設施的樓面空間，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。
- (d) 在有關中期發展審批地區圖／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河道改道、\*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。

\* 備註的斜體部分適用時加進文內