

南生圍分區計劃大綱草圖編號S/YL-NSW/11

修訂項目

註釋

土地用途表

說明書

城市規劃委員會根據城市規劃條例(第 131 章)
對南生圍分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NSW/10
所作修訂項目附表

I. 就圖則所顯示的事項作出的修訂項目

- A 1 項 - 把位於青山公路 - 潭尾段以西的一幅用地由「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶、「工業(丁類)」地帶、「露天貯物」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區(2)」地帶，並訂明區(a)和區(b)及建築物高度限制。
- A 2 項 - 把位於「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區(2)」地帶以北的一塊狹長土地由「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶改劃為「自然保育區」地帶。
- A 3 項 - 把位於「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區(2)」地帶以西南的一幅用地由「工業(丁類)」地帶及「露天貯物」地帶改劃為「休憩用地」地帶。
- B 1 項 - 把位於鄰近青山公路 - 潭尾段及學圍南路交界處的一幅用地由「露天貯物」地帶改劃為「其他指定用途」註明「豉油廠」地帶，並訂明建築物高度限制。
- B 2 項 - 把位於鄰近青山公路 - 潭尾段及學圍南路交界處的一塊狹長土地由「露天貯物」地帶改劃為「休憩用地」地帶。

II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

- (a) 加入新的「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區(2)」地帶的《註釋》及其有關的發展限制條款及要求，並相應修訂「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶及「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區(1)」地帶的《註釋》。
- (b) 加入新的「其他指定用途」註明「豉油廠」地帶的《註釋》及其有關的發展限制條款。
- (c) 刪除「工業(丁類)」地帶《註釋》。
- (d) 修訂「住宅(甲類)」地帶、「住宅(丁類)」地帶、「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」地帶、「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶及「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區(1)」地帶《註釋》的「備註」，以澄清在計算地積比率／總樓面面積時有關管理員宿舍的豁免條文。
- (e) 修訂「其他指定用途」註明「抽水站」地帶《註釋》的第二欄用途內的「政府用途(未另有列明者)」為「政府用途」。
- (f) 修訂「政府、機構或社區」地帶《註釋》的規劃意向，以符合《法定圖則註釋總表》。
- (g) 修訂「住宅(甲類)」地帶、「住宅(丁類)」地帶、「鄉村式發展」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」地帶、「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶、「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區(1)」地帶及「綠化地帶」《註釋》的「分層樓宇」為「分層住宅」，以符合《法定圖則註釋總表》。

- (h) 修訂「政府、機構或社區」地帶《註釋》的「研究所、設計及發展中心」為「研究、設計及發展中心」。
- (i) 修訂「住宅（甲類）」地帶、「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶及「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區(1)」地帶《註釋》的「備註」。
- (j) 修訂《註釋》說明頁第 9 段的「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」為「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」地帶，以符合《法定圖則註釋總表》。

2025 年 9 月 12 日

城市規劃委員會

南生圍分區計劃大綱草圖編號S/YL-NSW/11

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而擬備的草圖)

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；或是如果必須先取得城市規劃委員會的許可，則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；或是如果必須先取得城市規劃委員會的許可，則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「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「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「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) 除上文第(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「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) 在「未決定用途」地帶內，除上文第(8)和(11)(a)段所載的用途或發展外，所有其他用途或發展必須向城市規劃委員會申請許可。

- (14) 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」指一間實質存在，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部分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(甲類)	1
住宅(丁類)	4
鄉村式發展	6
露天貯物	8
政府、機構或社區	9
休憩用地	10
其他指定用途	
綜合發展及濕地改善區	11
綜合發展包括濕地修復區及 綜合發展包括濕地修復區(1)	14
綜合發展包括濕地修復區(2)	17
歧油廠	21
抽水站	22
綠化地帶	23
自然保育區	25

住宅(甲類)

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
救護站 分層住宅 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 屋宇 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(露天總站或車站除外) 公眾停車場(貨櫃車除外)(只限設於指定為「住宅(甲類)1」的土地範圍內) 住宿機構 學校(只限設於特別設計的獨立校舍) 社會福利設施 私人發展計劃的公用設施裝置	商營浴室／按摩院 食肆 教育機構 展覽或會議廳 醫院 酒店 機構用途(未另有列明者) 辦公室 加油站 娛樂場所 私人會所 公共車輛總站或車站(未另有列明者) 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外)(未另有列明者) 宗教機構 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

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

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
可循環再造物料回收中心
學校
商店及服務行業
訓練中心

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作中等密度的住宅發展。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。

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

備註

- (a) 在指定為「住宅(甲類)1」的土地範圍內，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 95 100 平方米，或超過現有建築物的總樓面面積，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 在指定為「住宅(甲類)2」的土地範圍內，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／或重建計劃的最大住用總樓面面積超過 50 179 平方米及最大非住用總樓面面積超過 2 245 平方米，或超過現有建築物的總樓面面積，兩者中以數目較大者為準。
- (c) 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／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (d) 為施行上文(a)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政府規定須設置的政府、機構及社區設施，可免計算在內。
- (e) 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政府規定須設置的公共交通設施，可免計算在內。
- (f) 為施行上文(a)及(b)段而計算最大總樓面面積時時，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。
- (g) 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)至(c)段所述有關總樓面面積／建築物高度的限制。

住宅(丁類)

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、郵政局) 屋宇(只限重建；現有屋宇的加建、 改動及／或修改) 農地住用構築物 鄉事委員會會所／鄉公所	食肆 分層住宅 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者)# 屋宇(未另有列明者) 機構用途(未另有列明者)# 圖書館 加油站 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) 除上文(a)段所適用者外，在指定為「住宅(丁類)」的土地範圍內，任何「分層住宅」和「屋宇」（新界豁免管制屋宇除外）用途的發展，包括重建，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）；而在指定為「住宅(丁類)1」的土地範圍內，任何「分層住宅」和「屋宇」（新界豁免管制屋宇除外）用途的發展，包括重建，不得引致發展及／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）。
- (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／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。

鄉村式發展

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 政府垃圾收集站 政府用途(只限報案中心、郵政局) 屋宇(只限新界豁免管制屋宇) 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	墓地 食肆 郊野學習／教育／遊客中心 分層住宅 政府用途(未另有列明者)# 酒店(只限度假屋) 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。

露天貯物

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 貨物裝卸及貨運設施(未另有列明者) 食肆(只限食堂) 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 農地住用構築物 露天貯物(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) 鄉郊工場 商店及服務行業(只限服務行業) 私人發展計劃的公用設施裝置 汽車修理工場 貨倉(危險品倉庫除外)	貨物裝卸及貨運設施(只限貨櫃裝卸站、 物流中心) 水泥製造 混凝土配料廠 貨櫃存放／修理場 貨櫃車停車場／貨櫃車修理場 危險品倉庫 食肆(未另有列明者) 工業用途(未另有列明者) 露天存放水泥／沙 露天存放化學品／危險品 加油站 商店及服務行業(未另有列明者) 拆車場 批發行業

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地作適當的露天貯物用途，以及把地帶內已雜亂無章地擴散的露天貯物用途納入法定管制內。此地帶提供土地，供露天貯存不能存放於一般倉庫的貨物，使露天貯物用途得以有條理地發展。

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
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	分層住宅
政府用途(未另有列明者)	殯儀設施
醫院	直升機升降坪
機構用途(未另有列明者)	度假營
圖書館	酒店
街市	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)
康體文娛場所	場外投注站
政府診所	辦公室
公廁設施	加油站
公共車輛總站或車站	娛樂場所
公用事業設施裝置	私人會所
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
可循環再造物料回收中心	住宿機構
宗教機構	污水處理／隔篩廠
研究、設計及發展中心	商店及服務行業(未另有列明者)
鄉事委員會會所／鄉公所	私人發展計劃的公用設施裝置
學校	動物園
配水庫	
社會福利設施	
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。

休憩用地

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
鳥舍 燒烤地點 泳灘 郊野學習／教育／遊客中心 公園及花園 涼亭 行人專區 野餐地點 運動場 散步長廊／廣場 公廁設施 休憩處 動物園	食肆 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 度假營 娛樂場所 康體文娛場所 私人會所 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) 宗教機構 配水庫 商店及服務行業 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，主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。

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。

其他指定用途

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
----------------	--

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。

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：

(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)

- (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下列規定：

<u>支區</u>	<u>最大總樓面面積</u>
「其他指定用途」註明 「綜合發展及濕地改善區 1」	住用總樓面面積 306 581 平方米，非 住用總樓面面積 13 000 平方米(包括 總樓面面積 8 000 平方米的會所)
「其他指定用途」註明 「綜合發展及濕地改善區 2」	整體總樓面面積 52 840 平方米，包 括總樓面面積 1 000 平方米的會所

(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「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區 1」地帶內進行的任何發展或重建計劃，均須連同米埔及錦綉花園分區計劃大綱圖上「具特殊科學價值地點(1)」地帶作綜合及整體發展。申請人須呈交一份涵蓋「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區 1」地帶及「具特殊科學價值地點(1)」地帶的全部範圍的發展藍圖，以供城市規劃委員會根據兩個地帶的「註釋」的規定加以審議。
- (e) 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。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

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
----------------	--

只適用於「綜合發展包括濕地修復區」及「綜合發展包括濕地修復區(1)」

農業用途	食肆#
燒烤地點	分層住宅
郊野學習／教育／遊客中心	高爾夫球場
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
宗教機構(只限宗祠)	酒店
鄉事委員會會所／鄉公所	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)#
	自然保護區
	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#
	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#
	帳幕營地#
	主題公園
	私人發展計劃的公用設施裝置
	濕地生境
	動物園

規劃意向

此地帶的規劃意向，是鼓勵把毗連現有魚塘而環境已受破壞的濕地修復。為實現這個規劃意向，可進行綜合住宅及／或康樂發展計劃，並將濕地修復區納入計劃之內。設立此地帶的目的，亦是要促使環境已受破壞的濕地上零散的露天貯物及港口後勤用途逐步遷離。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「綜合發展包括濕地修復區」及「綜合發展包括濕地修復區(1)」
(續)

備註

- (a) 凡欲就地帶內的用途或發展申請許可，必須以包括濕地修復建議的綜合發展計劃形式提出，惟下文(c)段所列用途或發展則不在此限。申請人必須擬備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) 濕地修復及／或關設計劃，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)生態影響評估和景觀影響評估，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(包括濕地修復及／或關設計劃)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) 凡欲就山背路以北的「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶內的用途或發展申請許可，必須以涵蓋整個「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的發展藍圖的形式提出，惟下文(c)段所列用途或發展則不在此限。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「綜合發展包括濕地修復區」及「綜合發展包括濕地修復區(1)」
(續)

備註(續)

- (c) 凡申請進行註有#號的用途，如果是個別進行的發展，非屬綜合發展計劃的一部分，則可獲得豁免，無須一如上文(a)段所述提交濕地修復建議及發展藍圖。
- (d) 在指定為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」的土地範圍內，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(發展或重建作新界豁免管制屋宇除外)，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六層(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及高度，兩者中以數目較大者為準。
- (e) 在指定為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區(1)」的土地範圍內，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 1.55 倍及超過該圖所訂明的最高建築物高度(以主水平基準上多少米表示)，或超過現有建築物的地積比率及高度，兩者中以數目較大者為準。
- (f) 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(d)及(e)段所述有關地積比率／建築物高度的限制。
- (g) 為施行上文(d)及(e)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。
- (h) 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。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

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
----------------	--

只適用於「綜合發展包括濕地修復區(2)」

農業用途	食肆#
燒烤地點	分層住宅
郊野學習／教育／遊客中心	政府垃圾收集站#
自然教育徑	政府用途(未另有列明者)#
農地住用構築物	酒店
野餐地點	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)
宗教機構(只限宗祠)	機構用途(未另有列明者)
鄉事委員會會所／鄉公所	圖書館
	自然保護區
	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)
	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
	濕地生境

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「綜合發展包括濕地修復區(2)」(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，是鼓勵把毗連現有魚塘而環境已受破壞的濕地修復。為實現這個規劃意向，可在區(a)進行綜合住宅發展計劃，並將濕地修復區納入計劃之內，以及在區(b)進行綜合住宅發展計劃，以促使現有的工業、露天貯物及港口後勤用途逐步遷離，並提供公共車輛總站及政府、機構及社區和其他配套設施。服務當地社區及／或更廣大地區的商業用途，亦可能獲得批准。任何新建築物，均應盡量遠離后海灣。

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形式提出，惟下文(b)段所列用途或發展則不在此限。此外，須在區(a)提供濕地修復區。申請人必須擬備發展藍圖及載有以下資料的其他文件，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) 在區(a)的濕地修復及／或關設計劃，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)生態影響評估和景觀影響評估，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、景觀和氣味問題，並須建議紓緩這些問題的措施；
 - (iv) 將於區內提供的政府、機構或社區和公共交通設施的詳情；
 - (v) 美化環境建議；
 - (vi) 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；

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「綜合發展包括濕地修復區(2)」(續)

備註(續)

- (vii) 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；
 - (viii) 擬議發展或重建計劃(包括濕地修復及／或關設計劃)每一部分的發展進度表、分期施工安排和實施詳情；以及
 - (ix) 城市規劃委員會要求的其他資料。
- (b) 凡申請進行註有#號的用途，如果是個別進行的發展，非屬綜合發展計劃的一部分，則可獲得豁免，無須一如上文(a)段所述提交濕地修復建議及發展藍圖。
- (c) 任何新發展，或任何現有建築物(包括構築物)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 392 300 平方米(其中住用總樓面面積不得超過 371 650 平方米，並須撥出不少於 6 400 平方米的總樓面面積用於設置公共交通總站)，亦不可引致最高建築物高度超過圖則上所指定的限制(以米為單位從主水平基準起計算)，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總樓面面積及高度，兩者中以數目較大者為準。此外，須在區(a)北部提供不少於 28 000 平方米的濕地修復區，亦須按政府規定設置政府、機構及社區設施。
- (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(c)段所述有關總樓面面積／建築物高度的限制。
- (e) 為施行上文(c)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。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「綜合發展包括濕地修復區(2)」(續)

備註(續)

- (f) 為施行上文(c)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政府規定須設置的公眾停車場和政府、機構及社區設施，亦可免計算在內。

- (g) 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，不得在區(a)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 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
----------------	--

只適用於「豉油廠」

政府垃圾收集站 政府用途 公廁設施	食肆 工業用途 公用事業設施裝置 商店及服務行業 私人發展計劃的公用設施裝置 批發行業
-------------------------	--

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是重置和重建豉油廠，以及用作與豉油廠營運相關及／或附屬的用途。

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／或重建計劃的最大非住用總樓面面積超過 13 700 平方米及最高建築物高度超過圖則上所指定的限制（以米為單位從主水平基準起計算），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非住用總樓面面積及高度，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，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。
- (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)段所述有關總樓面面積／建築物高度的限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

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
----------------	--

只適用於「抽水站」

公用事業設施裝置(只限抽水站)	政府用途 非附屬於指定用途的公用設施裝置
-----------------	-------------------------

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作抽水站用途。

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 燒烤地點 政府用途(只限報案中心) 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 帳幕營地 野生動物保護區	動物寄養所 播音室、電視製作室及／或電影製作室 墓地 電纜車路線及終站大樓 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) 火葬場(只限設於宗教機構內或現有火葬場的擴建部分) 郊野學習／教育／遊客中心 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(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 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(只限魚塘養殖) 自然保護區 農地住用構築物 濕地生境 野生動物保護區	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(只限重建) 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。這些濕地和魚塘是后海灣濕地生態系統不可或缺的部分。對於在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(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。

南生圍分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NSW/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	2
4. 該圖的《註釋》	3
5. 規劃區	3
6. 人口	3
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(甲類)	5
9.2 住宅(丁類)	7
9.3 鄉村式發展	7
9.4 露天貯物	8
9.5 政府、機構或社區	9
9.6 休憩用地	9
9.7 其他指定用途	
綜合發展及濕地改善區	9
綜合發展包括濕地修復區及	12
綜合發展包括濕地修復區(1)	
綜合發展包括濕地修復區(2)	14
歧油廠	16
抽水站	17
9.8 未決定用途	17
9.9 綠化地帶	18
9.10 自然保育區	18
9.11 略為放寬限制的條款	19
10. 運輸及交通	19
11. 公用設施	20
12. 文化遺產	21
13. 規劃的實施	21
14. 規劃管制	22

南生圍分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NSW/11

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而擬備的草圖)

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《南生圍分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NSW/11》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 南生圍分區計劃大綱圖所涵蓋的土地，先前曾納入南生圍中期發展審批地區圖與南生圍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《南生圍中期發展審批地區圖編號 IDPA/YL-NSW/1》。

2.3 該中期發展審批地區圖所涵蓋的土地，後來納入《南生圍發展審批地區草圖編號 DPA/YL-NSW/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草圖，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，核准南生圍發展審批地區草圖，圖則其後重新編號為 DPA/YL-NSW/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，指示城規會為南生圍地區擬備一份分區計劃大綱圖。

2.5 一九九四年六月三日，城規會根據條例第 5 條，展示《南生圍分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NSW/1》，以供公眾查閱。其後，城規會根據條例第 7 條對南生圍分區計劃大綱草圖作出兩次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。二零零二年二月五日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准南生圍分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/YL-NSW/4。

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《南生圍分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NSW/4》發還城規會以作出修訂。二零零三年七月十八

日，圖則發還一事根據條例第 12(2)條在憲報上公布。其後，為了反映不斷轉變的情況，城規會曾對圖則作出三次修訂。

- 2.7 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，核准南生圍分區計劃大綱草圖，圖則在核准後重新編號為 S/YL-NSW/8。二零零六年十月二十七日，城規會根據條例第 9(5)條，展示《南生圍分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NSW/8》，以供公眾查閱。
- 2.8 二零二三年三月二十八日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《南生圍分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NSW/8》發還城規會以作出修訂。二零二四年七月十二日，城規會根據條例第 5 條對圖則作出修訂，並予以展示，以供公眾查閱。二零二五年三月十七日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准南生圍分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/YL-NSW/10。
- 2.9 二零二五年七月二十九日，發展局局長根據條例第 12(1A)(a)(ii)條，把《南生圍分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NSW/10》發還城規會作出修訂。二零二五年八月八日，圖則發還一事根據條例第 12(2)條在憲報上公布。
- 2.10 二零二五年九月十二日，城規會根據條例第 5 條，展示《南生圍分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NSW/11》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。對該圖所作的主要修訂包括：(i)將青山公路一潭尾段以西一幅用地由「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶、「工業(丁類)」地帶、「露天貯物」地帶，以及顯示為「道路」的地方改劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區(2)」地帶，以進行綜合私人住宅發展，並闢設濕地修復區、公共交通總站和政府、機構及社區設施；以及(ii)將青山公路一潭尾段與壘圍南路交界附近一幅用地由「露天貯物」地帶改劃為「其他指定用途」註明「豉油廠」地帶，以重置及重建現時位於青山公路一潭尾段的豉油廠。

3. 擬備該圖的目的

- 3.1 該圖旨在顯示南生圍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，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依據。
- 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。

- 3.3 由於該圖所顯示的是概括的土地用途地帶，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，例如限作花園、斜坡維修及通道用途的地方。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，以保存南生圍地區的特色和景致，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.tpb.gov.hk/>)。

5. 規劃區

- 5.1 該區佔地約 600 公頃，東至新田公路和青山公路、北抵米埔及錦繡花園地區、西臨山貝河和元朗新市鎮、南達山貝涌口村和凹頭。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 該區包括一片由河水排入后海灣而形成的低窪沖積洪泛平原，加上北部有很多魚塘和數塊農地，鄉郊色彩濃厚。近年來，大片魚塘及農地(尤其是位於主要道路兩旁或附近的魚塘及農地)被填平作露天貯物及貨倉用途。
- 5.4 該區有多幢已評級歷史建築。如果任何工程、發展、重建或改劃土地用途地帶建議可能會影響這些已評級歷史建築及其毗鄰地方，則必須事先徵詢發展局轄下古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)的意見。

6. 人口

- 6.1 根據二零二一年人口普查的資料，規劃署估計該區的人口約為 3 800 人。
- 6.2 該區的總規劃人口預計約為 62 810 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「后海灣地區魚塘生態價值研究」(下稱「魚塘研究」)，確定了后海灣地區魚塘系統在國際和區域上具與別不同的重要性，特別是對鷺鳥而言。該項研究認定南生圍的魚塘區為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」及「不會有濕地淨減少」的原則，提供機會保育／增加該區的天然資源，以及令環境已受破壞的地區得以修復。
- 7.1.2 若情況需要，當局應鼓勵透過提出重建計劃，以改善新田公路及青山公路兩旁的露天貯物用地的環境。不過，倘若重建計劃在排水、排污、交通、環境及生態各方面會造成不良影響，這些影響必須僅屬極輕微。
- 7.1.3 該區的發展機會預計將集中在現有生態敏感度較低的平地上，以利用該區毗鄰元朗新市鎮的優勢，以及幾條策略性交通幹線所帶來的便利交通，包括現有的新田公路、元朗公路和青朗公路，以及規劃中的北都公路和推展中的北環線主線。

7.2 發展限制

- 7.2.1 現有的米埔自然保護區和毗鄰的魚塘是后海灣區濕地系統及野生生物棲息地的一部分，為候鳥提供遼闊而不受干擾的覓食和棲息之所。為了保存和維持米埔自然保護區及后海灣區四周的野生動植物生長和棲息地方，除非新發展建議能證明對區內的排水、排污、交通、環境及生態各方面只會造成極輕微影響，否則不應獲得批准。
- 7.2.2 該區位於低窪地帶，過往數十年來，洪泛平原經歷重大變化，令該區的蓄洪量減少，影響到該區的洩洪道和水道。這些變化大大增加了該區發生洪泛的危險，亦會使洪水對該區所造成更大的破壞。為紓緩區內的洪泛問題，當局於二零零四年完成敷築牛潭尾主排水道及在壘圍和竹園村／下新圍進行的鄉村防洪工程。然而，區內的低窪地區仍有水浸情況出現，因此，凡在該區進行發展，都必須採取防洪措施。
- 7.2.3 元朗新市鎮發展迅速，加上當局已承諾／批准在米埔、牛潭尾及南生圍地區進行的發展，以及擬議的新田科技

城，青山公路和新田公路有關路段的交通流量很快便會達至飽和。這情況會對該區未來的新發展建議造成限制，而為配合發展，實有需要改善道路基礎設施。雖然目前有新田公路、元朗公路和青朗公路連接該區，但長遠而言，需要加建一條新的策略性道路，例如北都公路。

7.2.4 新界西北部現有濾水廠的容量早已達飽和。大型住宅發展計劃若導致人口大幅增加，便須擴展供水系統。

8. 整體規劃意向

- 8.1 鑑於魚塘研究的結果及建議，當局為該區定下的整體規劃意向，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，以及紓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」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 至於離魚塘較遠的地方，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。涉及新露天貯物或港口後勤用途的申請，一般不會獲得批准。
- 8.4 當局指定該區各個地帶時，除考慮魚塘研究的建議外，還顧及地形、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，以及在二零二一年十月公布的最新全港空間發展策略（即《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》）。除此之外，當局亦會致力保護該區具歷史或考古價值的建築物和地點。

9. 土地用途地帶

9.1 住宅(甲類)(總面積：5.86 公頃)

- 9.1.1 此地帶的規劃意向，主要是作中等密度的住宅發展。「住宅(甲類)」地帶包括數幅位於蠔洲路以北一帶按土

地共享先導計劃(下稱「先導計劃」)¹用作進行公營房屋和私人住宅發展的用地。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。此外，或會在這些用地上設置各式各樣的社區、社會福利及附屬康樂設施。

9.1.2 此地帶有兩個支區，各自的發展限制如下：

「住宅(甲類)1」 (總面積 2.21 公頃)

- (a) 位於「住宅(甲類)2」地帶以北的「住宅(甲類)1」用地按先導計劃進行公營房屋發展。在此支區內進行發展的最大總樓面面積限為 95 100 平方米，最高建築物高度限為主水平基準上 100 米。在擬議的先導計劃下，公營房屋發展的住用和非住用總樓面面積將分別為 93 400 平方米和 1 700 平方米。
- (b) 計算發展及／或重建項目的最大總樓面面積時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府規定須設置的政府、機構及社區設施，可免計算在內，以便提供政府、機構及社區設施。
- (c) 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。

「住宅(甲類)2」 (總面積 3.65 公頃)

- (d) 位於蠔洲路以北的「住宅(甲類)2」用地按先導計劃進行私人住宅發展。在此支區內進行發展的最大住用總樓面面積限為 50 179 平方米，最大非住用總樓面面積限為 2 245 平方米，最高建築物高度限為主水平基準上 100 米。「住宅(甲類)2」地帶內會設有零售設施及一間幼稚園。此外，「住宅(甲類)2」地帶內亦會有面積

¹ 先導計劃旨在釋放私人土地的發展潛力，而這些私人土地位於不受政府的規劃研究或保育區涵蓋的範圍；以及補足政府主導的土地供應措施。在先導計劃下，每個項目須提供不少於 50 000 平方米的新增住用總樓面面積及最少 1 000 個額外房屋單位(以單位平均面積為 50 平方米計)。新增住用總樓面面積為項目可達至的整體住用總樓面面積，與在沒有先導計劃下所涉私人土地按原來法定圖則或規劃許可所容許的可發展規模之間的差額。在新增住用總樓面面積中，不少於七成須撥作公營房屋或政府有意推行的「港人首次置業」發展。

約為 6 900 平方米的範圍劃作補償濕地，並會設置總樓面面積約為 4 675 平方米的公共交通總站。

(e) 計算發展及／或重建項目的最大總樓面面積時，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共交通設施，可免計算在內，以便提供公共交通設施。

9.1.3 根據聯合作業備考第四號《發展管制參數地積比率／總樓面面積》，「住宅(甲類)1」地帶及「住宅(甲類)2」地帶的總樓面面積管制會視作「新或經修訂法定圖則」的管制，而該份聯合作業備考所述的精簡審批安排亦適用。

9.2 住宅(丁類)(總面積：7.66 公頃)

9.2.1 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)。

9.2.2 除上述住宅改善計劃外，一些低層、低密度的住宅發展計劃，可向城規會申請許可，或會獲得批准。一般來說，在此地帶內進行發展，申請人須向城規會證明，擬議發展不會對環境造成不良影響或只會對環境造成極輕微的不良影響。

9.2.3 文苑村和錦田河以南的兩塊土地劃為「住宅(丁類)」地帶。這些地方都具有鄉郊特色。為配合此地帶內現有民居的發展密度，任何住宅發展(新界豁免管制屋宇除外)不得引致整個發展計劃的地積比率超過 0.2 倍和最高建築物高度超過兩層(6 米)。

9.2.4 涵蓋山貝涌口村及其鄰近土地的一塊土地，劃為「住宅(丁類)1」地帶。在此地帶內的住宅發展(新界豁免管制屋宇除外)的最高地積比率不得超過 0.4 倍及最高建築物高度不得超過三層(9 米)。

9.3 鄉村式發展(總面積：43.71 公頃)

9.3.1 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，或可根據條例第 16 條獲得城規會批准。

9.3.2 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、未來十年尚未滿足的小型屋宇需求量、地形及周圍環境限制等因素。地形崎嶇、草木茂盛的地方，以及溪澗和墓地，均避免納入此地帶內。此外，鄉村擴展區及其他基礎設施的改善工程，將會盡量以詳細發展藍圖的規劃作為指引。

9.3.3 壘圍是該區唯一的認可鄉村，位於該區東北部、新田公路西側。山背東北面一塊土地亦劃為「鄉村式發展」地帶，以供山背和元朗舊墟的鄉村擴展之用。

9.3.4 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環境造成不良影響，因此必須取得城規會的許可，才可進行該等活動。

9.4 露天貯物(總面積：0.75 公頃)

9.4.1 此地帶的規劃意向，主要是提供土地作適當的露天貯物用途，以及把地帶內已雜亂無章地擴散的露天貯物用途納入法定管制內。此地帶亦提供土地，供露天貯存不能存放於一般倉庫的貨物，使露天貯物用途得以有條理地發展。

9.4.2 某些露天貯物用途，例如存放貨櫃、拆車場和存放危險品等，可能會滋擾環境、有礙安全或引致交通問題，必須先取得城規會的規劃許可。這些用途的發展計劃，必須清楚證明有關發展不會對附近環境、排水、交通及其他方面造成不良影響。其他未另有列明的貯物用途，例如存放農產品、建築物料(存放水泥／沙除外)和器材等，應不會引致環境、排水或交通問題，則屬此地帶經常准許的用途。

9.4.3 鑑於沿新田公路和青山公路一帶須進行重建，現剩一幅位於青朗公路以南的土地仍劃為「露天貯物」地帶。這塊土地應進行妥當的地面鋪砌工程，並應施行園景美化措施，藉以減輕對景觀的影響。

9.5 政府、機構或社區(總面積：3.38 公頃)

9.5.1 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。

9.5.2 博愛醫院及凹頭迴旋處附近的教堂現址，劃為「政府、機構或社區」地帶。東成里東北面一塊土地，用作煤氣轉輸站。錦田河及排水道交匯處以東一塊土地亦用作一所低流量抽水站。

9.6 休憩用地(總面積：8.92 公頃)

9.6.1 此地帶的規劃意向，主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。

9.6.2 新田公路以西、錦田河兩側的三塊土地已劃作「休憩用地」，目的是為市民提供康樂用地，以及為錦田河提供緩衝區和便捷的通道。

9.7 其他指定用途(總面積：238.67 公頃)

該圖上有劃作「其他指定用途」地帶的土地，並註明用途如下：

「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」(總面積：151.30 公頃)

9.7.1 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」的原則適用於這地帶內。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」可指現有魚塘所發揮的濕地和生態功能沒有減少。

9.7.2 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」地帶定下規劃意向，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的低密度私人住宅發展或靜態康樂發展，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。任何新發展均應位於此地帶的最南端，並應盡量遠離米埔自然保護區和後海灣，以及／或接連區內現有的發展。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。

9.7.3 新發展或重建計劃均應以綜合方式進行，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」與「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、排水及排污影響研究報告，以及有關發展進度表、分期施工安排和實施詳情的資料。申請人並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節、經費安排及監控計劃等，以確保該區範圍內的濕地獲得長期管理。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賠償，並能夠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後海灣的污染量有淨增長。

9.7.4 在此地帶內的發展，不得引致整個發展或重建計劃的最大總樓面面積超過下列規定：

<u>支區</u>	<u>最大總樓面面積</u>
「其他指定用途」註明 「綜合發展及濕地改善區 1」	住用總樓面面積 306 581 平方米，非住用總樓面面積 13 000 平方米（包括總樓面面積 8 000 平方米的會所）
「其他指定用途」註明 「綜合發展及濕地改善區 2」	整體總樓面面積 52 840 平方米，包括總樓面面積 1 000 平方米的會所

任何新建築物發展均應設於此地帶的最南端，並應盡量遠離米埔自然保護區和後海灣，以及／或接連區內現有的發展。

- 9.7.5 在這份圖則上的「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區 1」地帶內的任何發展或重建計劃，必須連同米埔及錦綉花園分區計劃大綱圖上「具特殊科學價值地點(1)」地帶的全部範圍作綜合及整體發展。為符合上文第 9.7.3 段所述的要求，凡欲申請在「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區 1」地帶進行發展或重建計劃，須擬備一份發展藍圖及輔助文件，以及一套濕地保育與改善計劃，詳列在「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區 1」地帶的全部範圍和上述「具特殊科學價值地點(1)」地帶的全部範圍內的管理與監控計劃及實施機制，並根據條例第 16 條將之提交城規會考慮。
- 9.7.6 當局在這份圖則上劃定「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區 1」地帶，以及在米埔及錦綉花園分區計劃大綱圖上劃定「具特殊科學價值地點(1)」地帶，基本上是為了配合南生圍擬議住宅項目連米埔甩洲自然保護區的發展計劃，並已兼顧城規會所發出有關「擬在後海灣地區內進行發展而提出的規劃申請」的規劃指引。這項發展計劃於一九九四年獲城市規劃上訴委員會批准，並於一九九六年獲得英國樞密院確認。擬議的甩洲自然保護區應成為上述南生圍發展計劃的一部分。
- 9.7.7 一塊位於南生圍、涌口漁民新村以北的土地，劃為「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區 1」地帶。這塊土地上的魚塘，是後海灣濕地生態系統不可或缺的一部分。
- 9.7.8 一塊位於天福圍的土地，劃為「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區 2」地帶。這塊土地上的魚塘，也是後海灣濕地生態系統不可或缺的一部分。劃作這個地帶，目的是容許發展有限的低密度私人住宅發展，藉以換取發展商承諾長期保育和管理此地帶內餘下的魚塘或濕地。為符合上文第 9.7.3 段所述的要求，凡欲申請在「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區 2」地帶進行發展或重建計劃，必須擬備一份發展藍圖連輔助文件，以及一套濕地保育與改善計劃，詳列管理與監控此地帶內餘下魚塘或濕地的計劃及實施機制，並將之提交城規會考慮。

- 9.7.9 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。

「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」及「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區(1)」(總面積：66.75公頃)

- 9.7.10 此地帶的規劃意向，是鼓勵把毗連現有魚塘而環境已受破壞的濕地修復，以及促使環境已受破壞的濕地上零散的露天貯物用途及港口後勤用途逐步遷離。為實現以上的規劃意向，可進行綜合住宅及／或康樂發展計劃，並把濕地修復區納入計劃之內。凡在與現有相連的魚塘貼鄰而環境又已受破壞的濕地上進行任何發展或重建計劃，均須包括濕地修復及緩衝建議，藉以把發展項目與魚塘區分隔開來，並盡量減輕對魚塘區的影響。任何新建築物，均應盡量遠離后海灣。

- 9.7.11 為確保須申請規劃許可的發展或重建計劃以綜合方式進行，申請人須以綜合發展計劃的形式向城規會提交發展及／或重建建議，並須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(其研究範圍涵蓋生態影響評估與景觀影響評估)、交通影響、排水及排污影響研究報告，以及有關發展進度表、分期施工安排和實施詳情的資料。申請人並須提交濕地修復及／或關設計劃，其中包括詳細設計、為紓緩對附近現有濕地可能造成的影響而訂定的濕地緩衝建議、保養與管理計劃及實施詳情、經費安排及監控計劃等，以確保經修復的濕地獲得長期妥善管理。生態影響評估須證明所採取的積極措施，可完全緩解對該區生態的任何負面影響。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。

- 9.7.12 此地帶屬以低密度住宅和村屋為主的鄉郊環境。為配合鄉郊環境及盡量減低發展對景觀所造成的影響，以及考慮到區內的道路系統及基礎設施的容量，此地帶內的發展或重建項目，不得引致整個發展或重建計劃的總地積比率超過 0.4 倍及最高建築物高度超過六層(連停車場在內)。

- 9.7.13 當局理解到此地帶內環境已受破壞的濕地未必會一併發展，而達至包括濕地修復區的綜合發展目標亦可能需時。為使規劃申請制度更具彈性，某些用途或發展，如

屬規模細小而且不會對該區的生態環境造成重大影響的，可以提出申請，城規會按個別情況考慮後，可能會批准作中期發展。申請進行這類用途及／或發展計劃，或可獲豁免提交濕地修復建議及發展藍圖。

- 9.7.14 在「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶，當局雖然仍會容忍在緊接南生圍中期發展審批地區圖在憲報首次刊出公告以前已經存在，又或已取得規劃許可的露天貯物及港口後勤用途，但不會批准新的臨時露天貯物及港口後勤用途。
- 9.7.15 鄰近大生圍、文苑村、榮基村及山背路以北的土地，劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶。該等範圍內有分散的池塘、已平整的土地和魚塘等，而部分魚塘在南生圍中期發展審批地區圖公布前已填平。這些地方現有多類用途，包括露天貯物場、貨倉、修理工場、貨櫃車場和空置土地。
- 9.7.16 就山背路以北的「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶而言，凡欲就地帶內的用途或發展申請許可，必須以涵蓋整個「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的發展藍圖的形式提出，惟「註釋」(c)段所列用途或發展則不在此限。該地點日後進行發展時，除了必須進行濕地修復外，在設計內陸至岸邊的建築物高度時，還應採用六層至三層的階梯式高度設計概念。
- 9.7.17 一幅總面積約為 6.84 公頃並位於榮基村的用地，劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區(1)」地帶，用作私人綜合住宅發展。此支區內的發展的最高地積比率限為 1.55 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 54 米。根據聯合作業備考第四號，「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區(1)」地帶的地積比率管制會視作「新或經修訂法定圖則」的管制，而該份聯合作業備考所述的精簡審批安排亦適用。
- 9.7.18 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。

「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區(2)」(總面積：16.76公頃)

9.7.19 一幅位於青山公路一潭尾段以西總面積約 16.76 公頃的用地，劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區(2)」地帶，並劃分為區(a)和區(b)，以作私人綜合住宅發展。此地帶的規劃意向，是鼓勵把毗連現有魚塘而環境已受破壞的濕地修復。為實現這個規劃意向，可進行綜合住宅發展，並將區(a)內不少於 28 000 平方米的濕地修復區納入計劃之內，以及透過綜合住宅發展使區(b)內現有工業(即冠珍興記醬園，下稱「豉油廠」)、露天貯物及港口後勤用途逐步遷離，並提供公共交通總站、政府、機構及社區設施和其他配套設施。此外，在此地帶為當區及／或較大範圍地區提供服務的商業用途，亦可能獲得批准。任何新建築物，均應盡量遠離后海灣。設立此地帶，是方便當局因應生態、環境、交通和基礎設施等各種限制和其他限制，對綜合發展的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制。

9.7.20 為確保須申請規劃許可的發展或重建計劃以綜合方式進行，申請人須根據條例第 16 條以綜合發展計劃的形式向城規會提交發展或重建建議，並須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(涵蓋生態影響評估與景觀影響評估)，交通影響、排水及排污影響研究報告，擬提供的政府、機構及社區設施、社會福利及公共交通設施和休憩用地的詳細資料，以及有關發展進度表、分期施工安排和實施詳情的資料，另須特別提交在區(a)進行的濕地修復及／或闢設計劃，其中包括詳細設計、為紓緩對緊鄰此地帶北面現有魚塘可能造成的影響而訂定的濕地緩衝建議、保養與管理計劃及實施詳情、經費安排及監控計劃等，以確保經修復的濕地獲得長期妥善管理。生態影響評估須證明所採取的積極措施，可完全緩解對該區生態的任何負面影響。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。

9.7.21 鑑於綜合住宅發展鄰接「其他指定用途」註明「豉油廠」地帶內重置的豉油廠，加上須確保適當的環境緩解措施可預先納入重置豉油廠的設計中，凡在此「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區(2)」地帶進行任何綜合發展或重建計劃(《註釋》備註(b)段所列發展或重建計劃除外)，其設計和發展均須與「其他指定用途」註明「豉油廠」地帶的豉油廠發展或重建計劃互

相協調。就任何根據第 16 條提出在此地帶進行綜合發展或重建計劃的申請(《註釋》備註(b)段所列發展或重建計劃除外)，城規會須與任何根據第 16 條提出在「其他指定用途」註明「豉油廠」地帶進行的豉油廠發展或重建計劃的申請一併考慮或待豉油廠發展或重建計劃的申請獲批准後再予考慮，務求使此地帶的發展建議和布局將充分顧及「其他指定用途」註明「豉油廠」地帶的發展建議和布局，透過落實適當的緩解措施處理任何因工業與住宅用途地帶鄰接而可能出現的問題。此地帶的任何發展建議和布局其後如有任何變更(《註釋》備註(b)段所列發展或重建計劃除外)，亦必須考慮「其他指定用途」註明「豉油廠」地帶內豉油廠的最新發展建議和布局。

- 9.7.22 在「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區(2)」地帶內進行發展，最大總樓面面積限為 392 300 平方米(其中住用總樓面面積不得超過 371 650 平方米)，最高建築物高度限為主水平基準上 115 米，或須依循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總樓面面積及建築物高度，兩者中以數目較大者為準。根據聯合作業備考第四號，「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區(2)」地帶的總樓面面積管制會視作「新或經修訂法定圖則」的管制，而該份聯合作業備考所述的精簡審批安排亦適用。
- 9.7.23 為應付因綜合發展而可能出現的公共交通服務需求，須在「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區(2)」地帶內關設一個非住用總樓面面積不少於 6 400 平方米的私營有蓋公共交通總站，並須於綜合發展入伙前啟用。此外，亦須關設一條公共行人隧道連公共單車徑，連接綜合發展和推展中的北環線凹頭站，並須在詳細設計階段進一步研究關設一條由綜合發展通往壘圍南路的通道。
- 9.7.24 為服務綜合發展日後的人口和附近一帶的現有人口，「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區(2)」地帶內的綜合發展須提供各項政府、機構及社區設施，包括幼稚園和長者鄰舍中心，但確實的設施類型及規模則有待與相關決策局／部門進一步商討。此外，亦須在「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區(2)」地帶內關設一間私營安老院舍。位於區(b)南部的一幅用地須預留作興建學校，並有待與相關決策局／部門進一步商討。

- 9.7.25 為使綜合發展與已規劃的高密度住宅發展、新田公路東面推展中的香港鐵路(下稱「港鐵」)北環線凹頭站及周邊地區的自然和鄉郊特色在城市設計、視覺、景觀及空氣流通方面互相協調配合，此地帶內的綜合發展應按適當情況採納和加入不同的設計考慮因素，包括梯級式建築物高度輪廓、建築物高度變化、易受影響用途的外牆處理、合理的建築物布局及適當的建築物間距等。
- 9.7.26 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，繼而對環境造成負面影響。由於此地帶具有保育價值，因此必須向城規會取得許可，才可在區(a)（即先前在《南生圍分區計劃大綱核准圖編號S/YL-NSW/10》上劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的位置）進行該等活動。

「其他指定用途」註明「豉油廠」(總面積：2.96公頃)

- 9.7.27 此地帶的規劃意向，主要是重置和重建豉油廠，以及用作與豉油廠營運相關及／或附屬的用途。劃為「其他指定用途」註明「豉油廠」地帶的用地呈三角形，南面臨近青山公路一潭尾段與壘圍南路交界，北接「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區(2)」地帶已規劃的綜合發展。把用地劃為此地帶，旨在協助把位於模範鄉西南面青山公路一潭尾段的豉油廠(現時在工場處所內營運)重置，並將之重建為設計妥善的永久工業大廈。預計重置後豉油廠的生產工序將會有所提升和現代化。在此地帶內進行發展，最大非住用總樓面面積限為13 700平方米，最高建築物高度限為主水平基準上15米，或須依循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非住用總樓面面積及建築物高度，兩者中以數目較大者為準。除了重置豉油廠外，與豉油廠可能衍生的業務有關的用途，以及零售／食肆等商業性質的用途，如向城規會申請許可，亦可能會獲得批准。根據聯合作業備考第四號，「其他指定用途」註明「豉油廠」地帶的總樓面面積管制會視作「新或經修訂法定圖則」的管制，而該份聯合作業備考所述的精簡審批安排亦適用。
- 9.7.28 由於緊鄰此地帶北面的「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區(2)」地帶有一項已規劃的綜合發展，附近一帶亦有現有及已規劃的住宅，為確保因工業與住宅用途地帶鄰接而可能出現的問題得到充分評估，並建議和落實適當的環境緩解措施，「其他指定用途」註明「豉油廠」地帶內的任何發展或重建計劃(《註

釋》的第一欄用途除外)均須根據條例第 16 條獲城規會批准。申請人須提交充足資料，包括但不限於氣味影響評估，以證明擬議發展或重建計劃(包括豉油廠)在環境方面屬可以接受，而且在環境質素(包括但不限於氣味方面)、土地用途的協調、基礎設施的提供及交通需要方面，皆不會對周邊地區造成無法克服的不良影響，以及如有需要，項目倡議人會落實適當的緩解措施，以解決可能造成的環境滋擾。

9.7.29 基於上文第 9.7.21 段所述的原因，凡在此地帶進行豉油廠發展或重建計劃(此地帶《註釋》的第一欄用途除外)，其設計和發展均須與「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區(2)」地帶的綜合發展或重建計劃互相協調。在任何根據條例第 16 條提出在「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區(2)」地帶進行綜合發展或重建計劃的申請獲批准之前，根據條例第 16 條提出在此地帶進行豉油廠發展或重建計劃的申請必須先行獲城規會批准或兩項申請可作一併考慮，務求使「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區(2)」地帶的發展建議和布局將充分顧及此地帶的發展建議和布局，透過落實適當的緩解措施處理任何因工業與住宅用途地帶鄰接而可能出現的問題。此地帶的豉油廠發展建議和布局其後如有任何變更，亦必須考慮「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區(2)」地帶的最新發展建議和布局。

9.7.30 在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，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。

「其他指定用途」註明「抽水站」(總面積：0.90 公頃)

9.7.31 此地帶涵蓋山貝涌口村附近的雨水抽水站和污水抽水站。這兩個抽水站已經開始運作，分別用於防洪和處理區內(包括元朗舊墟)的污水。另一幅位於蠔洲路先導計劃發展項目西部的用地指定用作闢設污水抽水站。

9.8 未決定用途(總面積：46.40 公頃)

9.8.1 博愛醫院以北的三塊土地，由於受到現有主要道路如青山公路、元朗公路、青朗公路、港鐵屯馬線和元朗排水繞道的影響，因此劃為「未決定用途」地帶。目前這三塊土地主要有寮屋、小石屋、魚塘和鄉郊工場。這三塊

土地十分接近元朗新市鎮，位於市區與鄉郊地區之間的過渡地帶。此處的發展必須以綜合方式規劃，因為零碎的發展或重建計劃會令環境變壞，有礙落實此處的長遠規劃意向。根據《二零一七年施政報告》，東成里內的「未決定用途」地帶是其中一幅具潛力發展公營房屋的用地，但目前未有落實時間表。

- 9.8.2 在「未決定用途」地帶內，任何私人發展或重建計劃必須取得城規會的規劃許可，以確保不會對環境造成不良影響，以及提供足夠的基礎設施、政府、機構及社區設施和休憩用地等。擬議發展計劃並須顧及屯馬線和元朗排水繞道的影響。同時，為使發展計劃的建築設計能夠呈現由元朗新市鎮過渡到鄉郊地區的特色，發展密度不單要顧及「未決定用途」地帶西鄰的市區式發展，亦要配合北面的鄉郊風貌。

9.9 綠化地帶(總面積：7.47 公頃)

- 9.9.1 此地帶的規劃意向，主要是要利用天然地理環境作為市區和近郊發展的界限，以抑制市區範圍的擴張，並提供土地作靜態康樂場地。這個地帶包括山麓、山坡低地、橫嶺、零星小圓丘、林地或在市區邊緣植物茂生的土地。按照一般推定，此地帶內是不准進行發展的。不過，有限度的發展或會獲得批准，但須先向城規會申請許可；城規會在考慮有關城規會指引後，將按個別情況考慮每宗申請，若批給許可，可能附加或不附加條件。
- 9.9.2 凹頭附近一塊墓地和一個位於蠔洲路先導計劃發展項目以北的小圓丘，劃為「綠化地帶」。由於填土及挖土工程可能會對鄰近地方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。

9.10 自然保育區(總面積：121.58 公頃)

- 9.10.1 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。對於在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」可指現有魚塘所發揮的濕地或生態功能沒有減少。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。

- 9.10.2 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申請而或會獲得批准的發展，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。
- 9.10.3 該區北部的土地已劃作「自然保育區」，以保護米埔自然保護區附近的現有濕地。該「自然保育區」所涵蓋的土地主要為政府土地，並遍布魚塘。此外，由涌口漁民新村向東伸延至南生圍路包括紅樹林和魚塘的範圍，亦劃作「自然保育區」。
- 9.10.4 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。

9.11 略為放寬限制的條款

就可申請略為放寬相關限制的地帶而言，城規會如接獲根據條例第16條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬該圖《註釋》所訂明或該圖上所顯示的發展限制。城規會會按個別情況考慮每宗申請。

10. 運輸及交通

10.1 道路網

- 10.1.1 新田公路屬九號幹線(即新界環迴幹線)的一部分，是該區連接新界元朗和落馬洲等多個地區的快速公路。元朗公路和青朗公路是主幹路，前者連接至天水圍及屯門地區，後者橫越該區東南部，連接新界西北和市區。

10.1.2 該區亦可經青山公路及錦綉大道前往。目前，車輛仍未可直達該區內部大部分範圍。不過，錦田及元朗主排水道工程已興建一條闊 6.75 米，沿錦田河由新田公路起向西北伸展至天福圍的南生圍路。此路和排水道東面闊 3.5 米的壘圍南路為排水道的維修路，全日供市民使用。

10.2 鐵路

屯馬線提供一條連接新界西北部與市區和沙田／馬鞍山地區的客運線。此外，推展中的北環線主線的鐵路方案已於二零二五年四月八日獲行政長官會同行政會議根據《鐵路條例》(第 519 章)批准。北環線主線可通往該區東部，並於凹頭、牛潭尾及新田設有中途站，並計劃分別在錦上路站和古洞站提供轉乘現有屯馬線和東鐵線的服務，以連接本港的都會區。

10.3 公共交通服務

該區的公共交通服務良好，有巴士及公共小型巴士行走青山公路和新田公路。

11. 公用設施

11.1 食水供應

新界西北現有濾水廠的供水量已達飽和。如有需要，牛潭尾濾水廠日後可擴建廠房，進一步增加供水。

11.2 污水收集及處理

11.2.1 目前，該區只有部分地區設有公共污水渠。在該區未有污水渠的地方進行私人住宅發展，必須在發展範圍內自設合適和符合要求的污水處理設施。待公共污水渠敷設妥當後，該等私人發展須立即與這些污水渠接駁。

11.2.2 區內有正在營運的南生圍污水泵房及沙埔污水泵房服務該區。在該區未有污水渠的地方進行私人住宅發展，必須在發展範圍內自設合適和符合要求的污水處理設施，以達到「后海灣的污染量不會有淨增長」的規定。待公共污水渠敷設妥當後，該等私人發展須立即與這些污水渠接駁。

11.3 電力

該區一向有電力供應，並可透過一套增強供應的 132 千伏輸電網，獲得更充裕的電力供應。

11.4 煤氣

由大埔至元朗沿新田公路已敷設煤氣管。

12. 文化遺產

在該區的界線範圍內有多幢已評級歷史建築。二零零九年三月十九日，古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)公布了 1 444 幢建築名單，並就一些建築物／構築物給予評級。古諮會亦公布了若干新項目，有待古諮會評級。1 444 幢建築名單及有待評級的新項目的詳細資料，已上載古諮會的官方網站(<http://www.aab.gov.hk>)。已評級建築的名單會不時更新。如果任何工程、發展、重建或改劃土地用途地帶建議可能會影響法定古蹟、暫定古蹟、由古諮會評級的歷史建築及地點、由古蹟辦界定的政府文物地點，以及任何其他界定為具文物價值的建築物／構築物(不論在地面或地下)及其毗鄰環境，均須事先諮詢發展局轄下古蹟辦的意見。有關法定古蹟、暫定古蹟、由古諮會評級的歷史建築及地點和由古蹟辦界定的政府文物地點的資料，請瀏覽古蹟辦的網站。

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。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。

13.3 提供和改善基礎設施，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及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。

14. 規劃管制

- 14.1 該區內准許的發展和用途載列於圖則的《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該日已經存在，並且不符合圖則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圖則的規定，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)，則必須是圖則所經常准許的；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。凡有助改善或改良該區環境的改動及／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均存放在規劃署，以供公眾查閱，而城規會所頒布的指引，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和《申請須知》，可從城規會的網頁下載，亦可向城規會秘書處，以及規劃署專業事務部和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南生圍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。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，當局亦可對其採取強制執行的法律程序。