

元朗區議會
城鄉規劃及發展委員會

《屏山分區計劃大綱草圖編號 S/YL-PS/13》所收納
對「工業」地帶「註釋」的修訂

目的

1. 本文件旨在向各位委員闡述就《屏山分區計劃大綱草圖編號 S/YL-PS/13》(下稱「大綱圖」)所收納的修訂，主要是對「工業」地帶「註釋」作出輕微修訂。該草圖已於 2011 年 6 月 30 日，根據《城市規劃條例》第 7 條展示，以供公眾查閱，作為期兩個月的公眾諮詢(止於 2011 年 8 月 30 日)。

背景

2. 為配合香港工業活動的轉形，2009-10 的施政報告建議一系列措施，鼓勵活化工業大廈，以求釋放出更多有潛力的土地及發展空間，以回應經濟發展和社會的需要。修訂「工業」地帶的「註釋」，有助落實工業大廈活化政策。

就圖則《註釋》作出的修訂項目

3. 「食肆(未另有列明者)」、「機構用途(未另有列明者)」及「政府診所」等用途，現時在「工業」地帶的「註釋」內並不屬於第二欄可向城市規劃委員會申請的用途。為加強工業大廈使用的彈性，「工業」地帶「註釋」的第二欄，增設了「食肆(未另有列明者)」、「機構用途(未另有列明者)」及「政府診所」。不過，為解決消防安全的關注，這三類用途只可設於經大規模改建的現有建築物內。修訂後

的「工業」地帶的「註釋」見附件一。

提出意見

4. 請各位委員就修訂提出意見。該大綱圖由現時至2011年8月30日期間會存放於城規會秘書處、位於北角及沙田政府合署的規劃資料查詢處、屯門及元朗規劃處、元朗民政事務處、屏山鄉鄉事委員會及廈村鄉鄉事委員會供公眾查閱。公眾人士亦可登入法定規劃綜合網站 www.ozp.tpb.gov.hk 瀏覽該大綱圖。公開展示期間，任何人士可就有關修訂向城規會提交書面申述。有關申述可送交香港北角渣華道333號北角政府合署15樓城市規劃委員會秘書處。
5. 各位委員會後若就修訂項目有任何意見，亦可以於公開展示期間，向城規會提交書面申述。

附件

附件一 《屏山分區計劃大綱草圖編號 S/YL-PS/13》的「工業」地帶的「註釋」

規劃署
屯門及元朗規劃處
2011年7月4日

工業

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
<p>救護站 巴士廠 食肆(只限食堂、熟食中心) 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 工業用途(未另有列明者) 資訊科技及電訊業 辦公室(只限影音錄製室、設計及媒體製作、與工業用途有關的辦公室) 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) 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 研究所、設計及發展中心 商店及服務行業(只限設於地面一層的汽車陳列室，以及服務行業) 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)</p>	<p>播音室、電視製作室及／或電影製作室 貨物裝卸及貨運設施 瀝青廠／混凝土配料廠 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)(只限設於經大規模改建的現有建築物) 教育機構(只限設於經大規模改建的現有建築物) 展覽或會議廳 工業用途(只限漂染廠、電鍍／印刷電路板製造廠、金屬鑄造及處理廠／工場) 機構用途(未另有列明者)(只限設於經大規模改建的現有建築物) 場外投注站 厭惡性行業 辦公室(未另有列明者) 露天貯物 加油站 娛樂場所(只限設於經大規模改建的現有建築物) 康體文娛場所 私人會所 政府診所(只限設於經大規模改建的現有建築物) 宗教機構(只限設於經大規模改建的現有建築物) 商店及服務行業(未另有列明者) (只限設於地面一層，但在經大規模改建的現有建築物則無此限制；附屬陳列室#可能獲准設於任何一層，不在此限) 訓練中心 拆車場 批發行業</p>

(請看下頁)

工業(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
除以上所列，在現有建築物內，倘若設有一層或多層緩衝樓層，把有關用途與樓上的工業用途分開，同時沒有工業用途設在建築物的非工業部分內，則在建築物低層(地庫和全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層除外)特別設計的非工業部分，經常准許的用途亦包括：	除以上所列，在現有建築物內，倘若設有一層或多層緩衝樓層，把有關用途與樓上的工業用途分開，同時沒有工業用途設在建築物的非工業部分內，則只要先向城市規劃委員會申請，便可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准在建築物低層(地庫和全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層除外)特別設計的非工業部分進行下列用途：

食肆
教育機構
展覽或會議廳
機構用途(未另有列明者)
場外投注站
辦公室
娛樂場所
康體文娛場所
私人會所
政府診所
宗教機構
商店及服務行業
訓練中心

社會福利設施(涉及住宿照顧者除外)

須申請規劃許可的附屬陳列室指其面積佔一間工業公司在同一處所或建築物的總實用樓面面積 20% 以上的陳列室用途。

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作一般工業用途，以確保工業樓面空間的供應，足以應付生產工業的需求。在此地帶內，資訊科技及電訊業及與工業用途有關的辦公室，亦屬經常准許的用途。

(請看下頁)

工業(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，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 2.5 倍，以及最高建築物高度超過 13.5 米，或超過在有關發展審批地區草圖的公告於憲報首次刊登該日已經存在的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。
- (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) 段所述的地積比率和建築物高度限制。