諮詢《藍地及亦園分區計劃大綱草圖編號 S/TM-LTYY/7》所載的修訂

1. 目的

本文件旨在諮詢議員對《藍地及亦園分區計劃大綱草圖編號 S/TM-LTYY/7》(下稱「草圖」) 所載修訂的意見。

2. 前言

2.1 規劃署曾於 2014 年 9 月 2 日徵詢屯門區議會對《藍地及亦園分區計劃大綱核准圖編號 S/TM-LTYY/6》擬議修訂的意見。擬議修訂包括：將一幅位於藍地新慶路的土地改劃作擬議綜合公營房屋發展；把一幅位於福亨村路以東的土地改劃作擬議安老院舍之用；把包含豫豐花園的「綜合發展區」地帶及主要位於港深西部公路高架路段下的土地改劃，以反映已完成的發展。房屋署亦於同日徵詢屯門區議會對新慶路的擬議公營房屋、教育及社會福利設施等綜合發展計劃（下稱「綜合發展計劃」）的意見。

2.2 經討論後，屯門區議會要求考慮暫時擱置有關屯門區新慶路綜合發展計劃及相關的擬議修訂項目。至於其他擬議修訂項目，區議會則無反對。

2.3 2014 年 11 月 28 日，城市規劃委員會（下稱「城規會」）轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會同意擬議安老院舍及港深西部公路高架路段的修訂。至於有關豫豐花園的「綜合發展區」地帶的擬議修訂並無迫切性，故暫時不納入是次修訂。

3. 修訂項目

3.1 在草圖上的 A 項修訂，是把位於福亨村路以東的一塊土地（約 1.24 公頃）改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶。因應 A 項修訂，在草圖的《註釋》的「備註」加入「政府、機構或社區(1)」支區的發展限制，即最大總樓面面積 35,000 平方米和最高建築物高度主水平基準以上 50 米，及略為放寬限制條款。

3.2 在草圖上的 B 項修訂，是把主要位於港深西部公路高架路段下的一塊土地（約 5.27 公頃）改劃為顯示為「道路」的地方。

3.3 在「綜合發展區」地帶及各「住宅」地帶《註釋》的「備註」中，修訂有關管理員宿舍獲豁免計算地積比率或上蓋面積的條款，以更清楚表示附屬於住用用途的管理員宿舍可獲相關豁免。

3.4 在各相關地帶的《註釋》中，修訂「分層樓宇」為「分層住宅」，以清楚表示有關樓宇的用途為住宅用途。

4. 提出意見

4.1 根據《城市規劃條例》第 5 條的規定，草圖已於 2014 年 12 月 12 日起公開展示，為期 2 個月至 2015 年 2 月 12 日。在這段期間，草圖存放在城規會秘書處、位於北角和沙田的規劃資料查詢處、屯門及元朗西規劃處、屯門民政事務處及屯門鄉事委員會，讓市民於辦公時間內查閱。市民亦可於城市規劃委員會網頁（http://www.info.gov.hk/tpb）瀏覽該草圖。

4.2 屯門區議會或各位區議員如有意見，請於 **2015 年 2 月 12 日或之前** 把申述書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。申述須示明：

(a) 該申述所關乎的在任何有關修訂內的特定事項；

(b) 該申述的性質及理由；及

(c) 建議對有關草圖作出的修訂（如有的話）。

5. 附件

《藍地及亦園分區計劃大綱草圖編號 S/TM-LTYY/7》連《修訂項目附表》、《註釋》及《說明書》

規劃署
屯門及元朗西規劃處
2015 年 1 月

藍地及亦園分區計劃大綱草圖編號S/TM-LTYY/7

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)
對藍地及亦園分區計劃大綱核准圖編號 S/TM-LTYY/6
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項 — 把位於福亨村路以東的一塊土地由「住宅(丙類)」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「住宅(丁類)」地帶，改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶。

B項 — 把主要位於港深西部公路高架路段下的一塊土地由「住宅(丙類)」地帶、「住宅(丁類)」地帶、「政府、機構或社區」地帶，改劃為顯示為「道路」的地方。

由於有關后海灣幹線工程及元朗公路藍地至十八鄉段擴闊工程(藍地至丹桂村段)的建築工程已經竣工，藉此機會由圖則上刪除行政長官會同行政會議根據道路(工程、使用及補償)條例批准該項工程的註明，並在圖則上收納這些路線，以供參考。

II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

(a) 修訂「政府、機構或社區」地帶《註釋》的「備註」以加入「政府、機構或社區(1)」支區的發展限制和略為放寬限制條款。

(b) 在「綜合發展區」、「住宅(乙類)」、「住宅(丙類)」、「住宅(丁類)」及「住宅(戊類)」地帶《註釋》的「備註」中，修訂有關管理員宿舍獲豁免計算地積比率或上蓋面積的條款。

(c) 在「商業」、「綜合發展區」、「住宅(乙類)」、「住宅(丙類)」、「住宅(丁類)」、「住宅(戊類)」、「鄉村式發展」、「政府、機構或社區」及「綠化地帶」地帶的《註釋》中，修訂「分層樓宇」為「分層住宅」。

城市規劃委員會

2014年12月12日

藍地及亦園分區計劃大綱草圖編號S/TM-LTYY/7

(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(包括發展審批地區圖)准許並於該圖有效期內在任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，否則在有關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」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／輕鐵車站或路旁停車處、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」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」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」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。

藍地及亦園分區計劃大綱草圖編號 S/TM-LTYY/7

土地用途表

	頁次
商業	1
綜合發展區	3
住宅(乙類)	6
住宅(丙類)	8
住宅(丁類)	10
住宅(戊類)	12
鄉村式發展	14
政府、機構或社區	16
休憩用地	18
其他指定用途	19
綠化地帶	20
自然保育區	22

S/TM-LTYY/7

商業

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
救護站 商營浴室／按摩院 食肆 教育機構 展覽或會議廳 政府用途(未另有列明者) 酒店 資訊科技及電訊業 機構用途(未另有列明者) 圖書館 街市 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 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 鄉事委員會會所／鄉公所 學校 商店及服務行業 社會福利設施 訓練中心 私人發展計劃的公用設施裝置 批發行業	播音室、電視製作室及／或電影製作室 分層住宅 政府垃圾收集站 醫院 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 住宿機構

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作商業發展，其涵蓋範圍的重點功能為地方購物中心，為所在的一帶地方提供服務，用途可包括商店、服務行業、娛樂場所和食肆。

(請看下頁)

商業(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3.6倍和最高建築物高度超過12層(36米)(連停車場在內)，或超過在有關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。

綜合發展區

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
	食肆 教育機構 分層住宅 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 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) 機構用途(未另有列明者) 圖書館 街市 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 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 鄉事委員會會所／鄉公所 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，是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅，並提供商業、休憩用地和其他配套設施(如有的話)。設立此地帶，是方便當局因應環境、交通和基礎設施等各種限制和其他限制，對發展的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制。

(請看下頁)

綜合發展區(續)

備註

(a) 依據《城市規劃條例》第 4A(2)條，如申請在指定為「綜合發展區」的土地範圍內進行發展，申請人必須擬備一份總綱發展藍圖，並將之呈交城市規劃委員會核准，除非城市規劃委員會另有明文規定，指明無此需要。該總綱發展藍圖必須包括以下資料：

(i) 區內各擬議土地用途所佔的面積，以及所有擬建建築物的性質、位置、尺寸和高度；

(ii) 各種用途擬佔的總地盤面積和整體總樓面面積、建築物單位總數及單位面積(如適用)；

(iii) 區內擬提供的政府、機構或社區設施、康樂設施、公共交通及停車設施、以及休憩用地的詳情和範圍；

(iv) 區內擬建的任何道路的路線、闊度和水平度；

(v) 區內的美化環境建議和城市設計建議；

(vi) 詳細的發展進度表；

(vii) 一份環境評估報告，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問題，並須建議紓緩這些問題的措施；

(viii) 一份排水和排污影響評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的排水和排污問題，並須建議紓緩這些問題的措施；

(ix) 一份交通影響評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的交通問題，並須建議紓緩這些問題的措施；以及

(x) 城市規劃委員會要求的其他資料。

(b) 總綱發展藍圖須附有一份說明書，詳細說明有關發展計劃，當中須提供一些資料如土地批租期、有關的批地條件、該塊土地現時的狀況、相對於附近地區而言，該塊土地的特色、布局設計原則、主要發展規範、計劃人口，以及政府、機構或社區設施、康樂設施和休憩用地的類別。

(請看下頁)

綜合發展區(續)

備註(續)

(c) 在福亨村路以西近藍地村指定為「綜合發展區」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，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高住用地積比率超過2.0倍，最高非住用地積比率超過0.11倍，以及最高建築物高度超過15層(45米)(不包括停車場)。

(d) 在元朗公路以北近福亨村指定為「綜合發展區」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，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過0.54倍，以及最高建築物高度超過一層停車場上加六層。

(e) 為施行上文(c)段而計算住用部分和非住用部分的最高地積比率時，以及為施行上文(d)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。任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府規定的政府、機構或社區設施，亦可免計算在內。

(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(c)和(d)段所述的地積比率和建築物高度限制。

住宅(乙類)

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
分層住宅 政府用途(只限報案中心、郵政局) 屋宇 圖書館 住宿機構 學校(只限設於特別設計的獨立校舍) 私人發展計劃的公用設施裝置	救護站 食肆 教育機構 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 醫院 酒店 機構用途(未另有列明者) 街市 辦公室 加油站 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) 可循環再造物料回收中心 宗教機構 鄉事委員會會所／鄉公所 學校(未另有列明者) 商店及服務行業 社會福利設施 訓練中心

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是在鄉郊地區作中等密度的近郊住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城市規劃委員會提出申請，或會獲得批准。

(請看下頁)

住宅(乙類)(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／或重建計劃的的最高地積比率、最大上蓋面積和最高建築物高度超過下列限制，或超過在有關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建築物的地積比率、上蓋面積和高度，兩者中以數目較大者為準：

支區	最高地積比率	最大上蓋面積	最高建築物 層數	最高建築物 高度
住宅(乙類)1	1.0倍	40%	一層停車場上加四層	15米
住宅(乙類)2	1.26倍	40%	一層停車場上加六層	21米
住宅(乙類)3	2.1倍	40%	12層(不包括停車場)	36米(不包括停車場)

(b) 為施行上文(a)段而計算最高地積比率和最大上蓋面積時，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。

(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、上蓋面積和建築物高度限制。

住宅(丙類)

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
分層住宅 政府用途(只限報案中心、郵政局) 屋宇 私人發展計劃的公用設施裝置	救護站 食肆 教育機構 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 醫院 酒店 機構用途(未另有列明者) 圖書館 加油站 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) 可循環再造物料回收中心 宗教機構 住宿機構 鄉事委員會會所／鄉公所 學校 商店及服務行業 社會福利設施 訓練中心

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作低層、低密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城市規劃委員會提出申請，或會獲得批准。

(請看下頁)

住宅(丙類)(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0.4倍和最高建築物高度超過三層(9米)(連停車場在內)，或超過在有關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建築物的地積比率、上蓋面積和高度，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。

(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。

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 街市 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	

(請看下頁)

住宅(丁類)(續)

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。

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「分層住宅」和「屋宇」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)，但上文(a)段所適用的除外。

(c) 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。

(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)段所述的地積比率和建築物高度限制。

S/TM-LTYY/7

住宅(戊類)

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

附表I：適用於露天發展或適用於工業樓宇以外的建築物

救護站
政府用途(只限報案中心、郵政局)
鄉事委員會會所／鄉公所
私人發展計劃的公用設施裝置
食肆
教育機構
分層住宅
政府垃圾收集站
政府用途(未另有列明者)
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)
機構用途(未另有列明者)
圖書館
街市
辦公室
加油站
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)
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
訓練中心

附表II：適用於現有的工業發展

食肆(只限食堂)
政府垃圾收集站
政府用途(未另有列明者)
公用事業設施裝置
可循環再造物料回收中心
鄉郊工場
私人發展計劃的公用設施裝置
貨倉(危險品倉庫除外)
辦公室
加油站
公廁設施
公眾停車場(貨櫃車除外)
商店及服務行業(只限設於地面一層)
汽車修理工場
批發行業

(請看下頁)

住宅(戊類)(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是透過進行重建計劃逐步淘汰現有的工業用途，使改作住宅用途。這類計劃須向城市規劃委員會提出申請。當局雖然會容忍現有工業用途的存在，但不會批准進行新的工業發展，以避免工業區與住宅區為鄰所產生的問題永遠無法解決。

備註

(a) 任何新發展(新界豁免管制屋宇除外)不得超過最高地積比率 1.0 倍、最大上蓋面積超過 40%及最高建築物高度超過一層停車場上加四層(15 米)。

(b) 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(重建作新界豁免管制屋宇除外)，不得超過上文(a)段所述的地積比率、上蓋面積和建築物高度限制，或超過在有關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建築物的地積比率、上蓋面積和高度，兩者中以數目較大者為準，但現有建築物必須為住用建築物，方會獲准重建至上述後者的地積比率。

(c) 為施行上文(a)和(b)段而計算最高地積比率和最大上蓋面積時，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) 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)和(b)段所述的地積比率、上蓋面積和建築物高度限制。

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 宗教機構(只限宗祠) 鄉事委員會會所／鄉公所	墓地 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)# 街市 加油站 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
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，是反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。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。

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 動物檢疫中心(只限設於政府建物) 播音室、電視製作室及／或電影製作室 電纜車路線及終站大樓 食肆(只限食堂、熟食中心) 教育機構 展覽或會議廳 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) 醫院 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 研究所、設計及發展中心 鄉事委員會會所／鄉公所 學校 配水庫 社會福利設施 訓練中心 批發行業	動物寄養所 動物檢疫中心(未另有列明者) 靈灰安置所 懲教機構 火葬場 駕駛學校 食肆(未另有列明者) 練靶場 分層住宅 殯儀設施 直升機加油站 直升機升降坪 度假營 酒店 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) 場外投注站 辦公室 加油站 娛樂場所 私人會所 雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置 垃圾處理裝置(只限垃圾轉運站) 住宿機構 污水處理／隔篩廠 商店及服務行業 私人發展計劃的公用設施裝置 動物園

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。

(請看下頁)

政府、機構或社區(續)

備註

(a) 在指定為「政府、機構或社區(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／或重建計劃的最大總樓面面積超過 35 000 平方米及最高建築物高度超過主水平基準上 50 米，或超過在有關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建築物的總樓面面積及高度，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)段所述的總樓面面積和建築物高度限制。

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 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 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。

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「採石場」	
採石場	政府用途 公用事業設施裝置
只適用於「垃圾轉運站」	
公用事業設施裝置 垃圾轉運站	政府用途
只適用於「加油站」	
加油站	政府用途 公用事業設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向主要是作採石場用途。

規劃意向

此地帶的規劃意向主要是提供土地設置垃圾轉運站。

規劃意向

此地帶的規劃意向主要是提供土地設置加油站。

S/TM-LTYY/7

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 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《藍地及亦園分區計劃大綱草圖編號 S/TM-LTYY/5》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(植物苗圃除外) 自然保護區 自然教育徑 農地住用構築物 野餐地點 野生動物保護區	燒烤地點 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) 度假營 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，並且分隔開易受破壞的天然環境如「郊野公園」，以免發展項目對這些天然環境造成不良影響。

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有關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) 在《藍地及亦園分區計劃大綱草圖編號 S/TM-LTYY/4》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。

藍地及亦園分區計劃大綱草圖編號 S/TM-LTYY/7

說明書

說明書

藍地及亦園分區計劃大綱草圖編號 S/TM-LTYY/7

目錄 頁次

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》	2
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 商業	5
	9.2 綜合發展區	6
	9.3 住宅(乙類)	7
	9.4 住宅(丙類)	8
	9.5 住宅(丁類)	8
	9.6 住宅(戊類)	9
	9.7 鄉村式發展	10
	9.8 政府、機構或社區	10
	9.9 休憩用地	11
	9.10 其他指定用途	11
	9.11 綠化地帶	12
	9.12 自然保育區	12
10.	運輸及交通	13
11.	公用設施	13
12.	文化遺產	14
13.	規劃的實施	14
14.	規劃管制	15

藍地及亦園分區計劃大綱草圖編號 S/TM-LTYY/7

(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《藍地及亦園分區計劃大綱草圖編號 S/TM-LTYY/7》時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，以協助大眾了解圖則的內容。

2. 擬備該圖的權力依據及程序

2.1 藍地及亦園分區計劃大綱圖所涵蓋的土地，先前曾納入《藍地及亦園發展審批地區草圖編號 DPA/TM-LTYY/1》內。一九九三年六月十八日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示該草圖，以供公眾查閱。

2.2 一九九六年四月三十日，當時的總督會同行政局根據條例第 9(1)(a)條，核准《藍地及亦園發展審批地區草圖編號 DPA/TM-LTYY/1》。

2.3 一九九五年三月十三日，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，指示城規會為藍地及亦園地區擬備分區計劃大綱圖。

2.4 一九九六年六月七日，城規會根據條例第 5 條，展示《藍地及亦園分區計劃大綱草圖編號 S/TM-LTYY/1》，以供公眾查閱。其後為了反映不斷轉變的情況，城規會於一九九九年八月六日根據條例第 7 條對圖則作出修訂。

2.5 二零零零年五月二十三日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准藍地及亦園分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/TM-LTYY/3。

2.6 二零零三年十二月十六日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《藍地及亦園分區計劃大綱核准圖編號 S/TM-LTYY/3》發還城規會以作修訂。其後，為了反映不斷轉變的情況，城規會根據條例第 5 條或第 7 條對圖則作出兩次修訂，並予以展示。

2.7 二零零六年三月十四日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准藍地及亦園分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/TM-LTYY/6。二零零六年三月二十四日，城規會根

據條例第 9(5)條展示《藍地及亦園分區計劃大綱核准圖編號 S/TM-LTYY/6》。

2.8 二零一四年七月八日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《藍地及亦園分區計劃大綱核准圖編號 S/TM-LTYY/6》發還城規會以作修訂。二零一四年七月十八日，圖則發還一事根據條例第 12(2)條在憲報上公布。

2.9 二零一四年十二月十二日，城規會根據條例第 5 條，展示《藍地及亦園分區計劃大綱草圖編號 S/TM-LTYY/7》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。該圖收納的修訂項目，包括把位於福亨村路以東的一塊土地由「住宅(丙類)」地帶、「政府、機構或社區」地帶及「住宅(丁類)」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶;並把主要位於港深西部公路高架路段下的一塊土地顯示為「道路」的地方；以及就該圖的《註釋》作出相應的修訂。

3. 擬備該圖的目的

3.1 該圖旨在顯示藍地及亦園地區內的概括土地用途地帶，以便把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。政府在規劃公共工程和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，道路的路線及各個土地用途地帶的界線，可能需要略為調整。

3.3 由於該圖所顯示的是概括的用途地帶，因此有些住宅地帶會涵蓋並非預算作建屋用途，又或土地契約並無賦予發展權的細小狹長土地，例如只限作非建築用地或只可作花園、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，以保存藍地及亦園地區的特色和景致，並避免該區道路網不勝負荷。

3.4 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、排水渠及山丘等。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。

4. 該圖的《註釋》

4.1 該圖附有一份《註釋》，分別說明規劃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，規劃署的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 規劃區(下稱「該區」)佔地約 532 公頃，位於新界西北的西南部。該區的範圍北至洪水橋及圓頭山，東北達丹桂村，東接大欖郊野公園，西止青山練靶場，南及富泰 、紫田村及寶塘下。該區的界線在圖上以粗虛線顯示。

5.2 該區在屯門新市鎮北面，向北一直伸展至洪水橋邊緣。該區土地用途混雜，既有工場，亦有住屋。傳統鄉村、農地、寮屋和設於臨時構築物內的工場並立。該區內現有的道路網由青山公路及其數條分支次要道路組成，元朗公路和港深西部公路則分別由東北至西南及西北至東南貫穿該區。

5.3 鑑於原居村民享有傳統殯葬權利，當局已保留該區內的現有墓地。

5.4 由於該區內貨櫃存放場和其他與周圍環境不配合的土地用途激增，加上車輛通道欠佳，溪流受污染，環境普遍凌亂不潔，市區發展又雜亂無章地擴散，該區目前的情況並不理想。

6. 人口

6.1 根據二零一一年人口普查，當時該區的人口約有 24 200 人。該區人口聚居於福亨村路沿路，以及九條認可鄉村及附近一帶，包括鍾屋村、順風圍、泥圍、青磚圍、屯子圍、新慶村、藍地村、屯門新村(又名藍地新村)及桃園圍，還有一些非原居鄉村，例如亦園村、菜園村、福亨村、虎地下村等。

6.2 該區未來的人口除在現有鄉村自然增長外，還會集中在青山公路沿路一些劃作住宅用途的地點及在藍地交匯處東北面和西北面的地區內增長。估計該區的計劃人口約達 28 600 人。預計的人口增長並未有明確的時間表，而所規劃的人口增長及分布則會供長遠考慮。

7. 發展機會及限制

7.1 發展機會

7.1.1 隨著三號幹線、新界環迴公路、元朗公路、西鐵及輕鐵網落成後，該區的交通已有改善。港深西部公路是連接該區的重要道路。此外，西鐵兆康站貼近該區南緣，提升了藍地及亦園區的發展潛力和綜合發展的機會。

7.1.2 根據漁農自然護理署的資料，藍地及亦園有數處地點的農地目前仍經常用於耕作，主要局限於種植商品果菜。

7.2 發展限制

7.2.1 擬在藍地區開展的一個排污計劃，當中包括建造沿著藍地大街的鄉村污水收集系統。因應土地和財政狀況，該計劃暫定在 2015 年年初展開，並在 2019 年年底完成。在排水計劃方面，丹桂村排水渠擴闊工程已於二零零四年年中完成。泥圍雨水排放系統改善工程已於二零一二年五月完成。在初步的基礎設施落成前，只有低密度的小規模發展可獲批准，但批准與否須取決於是否配備恰當的供水、排污、排水、水浸緩減設施和通路。

7.2.2 該區的西鐵路線、輕鐵路線和港深西部公路，會對沿線發展的車輛／行人通路構成限制，並會產生不良的環境影響；在開展附近的發展時，便須採取緩解措施。

7.2.3 該區南緣沿線設置了一列 400 千伏的架空電纜，而爛角咀 400 千伏輸電系統從爛角咀至沙田段組成部分的輸電路線，則西起穿越亦園，經鍾屋村與順風圍之間一處狹窄地點達該區的東面。根據《香港規劃標準與準則》，在 400 千伏架空電纜的 50 米通行範圍內，只能容許進行低層發展。因此，在分區計劃大綱圖指定土地用途時，必須顧及此限制。

7.2.4 該區內有九條認可鄉村。當局須預留土地，以應付對小型屋宇的預計需求。

7.2.5 在藍地及亦園內，具近郊發展潛力的地點應局限於平原地帶；青山練靶場及大欖郊野公園的陡峭山坡則較適宜作自然保育用途。

7.2.6 位於福亨村路的加油站同時是液化石油氣加氣站。該加氣站是受《氣體安全條例》（第 51 章）監管的「應具報氣體裝置」。對於鄰近加氣站的發展，發展商須進行詳細的

定量風險評估以確定由加氣站所引致的風險水平，並須落實評估提出的緩解措施，以遵守《香港規劃標準與準則》內的政府風險指引。

8. 整體規劃意向

8.1 該區位於屯門 - 元朗走廊沿線，鄰近屯門新市鎮，由屯門新市鎮北面邊緣向北伸展至洪水橋。當局考慮到該區的地理位置及運輸網的情況，訂定其整體規劃意向，就是使該區成為屯門新市鎮與元朗市這兩個現有市區中心之間的近郊發展區。青山公路、西鐵和輕鐵自北至南越過該區。當局因應有關地點的公共交通便利程度，把相對較高密度的發展集中於藍地鄉區中心地區、青山公路沿路及就近公共運輸網的地點。與有關地點和現有及已計劃提供基礎設施地點距離較遠的地方，發展密度預料會較低。該區的整體規劃意向是：

(a) 指定在已承諾及已計劃提供基礎設施的走廊沿線的合適地點進行近郊住宅發展；

(b) 發展和維持藍地作為鄉區中心，為該區居民提供服務；

(c) 預留足夠土地供鄉村擴展之用；

(d) 指定土地作設置重要的道路和鐵路之用，包括輕鐵和西鐵；

(e) 透過由私人發展商進行全面規劃的發展及由政府部門進行基礎設施改善工程，從而鼓勵提高環境的質素；以及

(f) 保存該區高地部分的郊野特色。

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」和「新界西北發展策略檢討」內「新界西北(元朗區)發展綱領研究」的研究結果。除此之外，當局亦致力保護區內具歷史價值的建築物和地點。

9. 土地用途地帶

9.1 商業(總面積：0.69 公頃)

9.1.1 此地帶的規劃意向，主要是作商業發展，其涵蓋範圍的重點功能為地方購物中心，為所在的一帶地方提供服務，用途可包括商店、服務行業、娛樂場所和食肆。

9.1.2 在新慶村以東介乎輕鐵與青山公路之間的一處狹長地點，現劃為「商業」地帶。目前，該地點上有藍地蔬菜收集站及設有商業用途的鄉村式屋宇。為配合鄰近地區的特色，當局限定此地帶內所有發展的最高地積比率為 3.6 倍、最高建築物高度為 12 層(36 米) (連停車場在內)。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，考慮略為放寬上述的限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。

9.2 綜合發展區(總面積 6.99 公頃)

9.2.1 此地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅，並提供商業、休憩用地和其他配套設施(如有的話)。設立此地帶，是方便當局因應環境、交通和基礎設施等各種限制和其他限制，對發展的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制。設立此地帶是為了可以逐步淘汰那些與鄰近發展互不協調的零散鄉郊工業用途及臨時構築物。雖然當局目前仍會容忍區內的現有用途，但在此地帶內進行的發展／重建計劃，都必須以總綱發展藍圖的形式，呈交城規會考慮，除非城規會另有明文規定，指明無此需要。總綱發展藍圖經城規會核准後，會按照條例第 4A(3)條，存放在土地註冊處，以供公眾查閱。

9.2.2 該區共有兩塊土地給劃為「綜合發展區」地帶。其中一塊(約 5.08 公頃)位於福亨村路以西近藍地村。為支持在藍地設立鄉區中心這個構思，此地帶的住宅發展及商業發展應維持平衡；並應設有一個街市，提供足夠的樓面空間發展零售業，為當地居民提供服務；亦應提供足夠的休憩用地，給當地居民享用。有關發展不得引致整個發展或重建密度的住宅用途部分最高地積比率超過 2.0 倍、商業及零售用途部分最高地積比率超過 0.11 倍，以及最高建築物高度超過 15 層 (45 米) (不包括停車場)。在此「綜合發展區」地帶進行發展者，應提供社區設施(例如幼稚園、託兒所等)及闢設公眾停車位，並應承諾興建一個設有不少於 55 個攤檔的街市，以及闢設不少於 1 公頃的公眾休憩用地，讓公眾人士享用。發展者須為「綜合發展區」地帶內進行的發展擬備總綱發展藍圖，供城規會考慮；在擬備總綱發展藍圖時，應顧及藍地鄉區中心發展藍圖的規劃。現時該地點大部份已經發展，而其他部分則包括一些設於臨時構築物內的工場。

9.2.3 另一個劃為「綜合發展區」地帶的地點(約 1.91 公頃)，位於元朗公路以北近福亨村。為了更妥善管制該區的發展，當局把該塊土地劃為「綜合發展區」地帶，其內的發

展不得引致整個發展或重建計劃的最高地積比率超過 0.54 倍和最高建築物高度超過一層停車場上加六層。該地點主要是一塊空置土地，由單一業權人所擁有。

9.2.4 由於這兩塊「綜合發展區」用地毗鄰現有主要道路，因此有關發展須採取消減噪音措施，例如建造隔音構築物及採用防噪音建築物的布局設計。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，考慮略為放寬上述對兩塊「綜合發展區」用地的限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。

9.3 住宅(乙類)(總面積：15.06 公頃)

9.3.1 此地帶的規劃意向，主要是在鄉郊地區作中等密度的近郊住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准。

9.3.2 由於已劃入此地帶的地點毗鄰青山公路及福亨村路，此地帶的發展須採取消減噪音措施，例如建造隔音構築物及採用防噪音建築物的布局設計。

9.3.3 此地帶共分為三個支區。

(a) 住宅(乙類)1(總面積：4.04 公頃)

大溝渠與青山公路之間近新慶村的一處地點已劃作「住宅(乙類)1」地帶。當局限定此支區的住宅發展的最高地積比率為 1.0 倍、最大上蓋面積為 40%、最高建築物高度為一層停車場上加四層(15 米)。

(b) 住宅(乙類)2(總面積：8.72 公頃)

該區有兩處地點劃作此用途，一處位於洪水橋東南面，即紫翠花園及和平新村的所在地；另一處則在洪水橋與亦園村以北的「政府、機構或社區」地帶之間。當局限定此支區的住宅發展的最高地積比率為 1.26 倍、最大上蓋面積為 40%、最高建築物高度為一層停車場上加六層(21 米)。

(c) 住宅(乙類)3(總面積：2.30 公頃)

在福亨村路與藍地大街交界處的一片土地已劃作此用途，以反映一項已完成的住宅發展(即綠怡居)，而該項住宅發展計劃是藍地鄉區中心發展的一部分。當局

限定此支區的住宅發展的最高地積比率為 2.1 倍、最大上蓋面積為 40%、最高建築物高度為 12 層(36 米)(不包括停車場)。

9.3.4 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，考慮略為放寬上述的限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。

9.4 住宅(丙類)(總面積：14.88 公頃)

9.4.1 此地帶的規劃意向，主要是作低層、低密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准。

9.4.2 由於已劃入此地帶的地點毗鄰青山公路及福亨村路，此地帶的發展須採取消減噪音措施，例如建造隔音構築物及採用防噪音建築物的布局設計。

9.4.3 當局限定此地帶內的住宅發展的最高地積比率為 0.4 倍和最高建築物高度為三層(9 米)(連停車場在內)。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，考慮略為放寬上述的限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。

9.4.4 當局指定區內五處地點為「住宅(丙類)」地帶：一處位於亦園村以北的「政府、機構或社區」地帶與青磚圍之間並緊貼青山公路；另外四處則在港深西部公路兩邊，就近福亨村路。這些地點現時已建有不少作住用及鄉郊工場用途的臨時構築物。

9.5 住宅(丁類)(總面積：30.38 公頃)

9.5.1 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規會的規劃許可。在此地帶內，當局鼓勵居民以耐用物料重建臨時構築物或興建新屋宇。但任何臨時構築物的重建工程，不得引致整個重建計劃的最大建築面積超過 37.2 平方米和最高建築物高度超過兩層(6 米)。

9.5.2 除上述住宅改善計劃外，一些十分低層低密度的住宅發展計劃，如向城規會提出申請，或會獲得批准。為配合此地帶內現有民居的發展密度，在此地帶內任何住宅發展(新界

豁免管制屋宇除外)不得引致整個發展計劃的最高地積比率超過 0.2 倍和最高建築物高度超過兩層(6 米)。一般來說，申請人通常須向城規會證明，擬議發展對環境不會造成不良影響或只會造成極輕微影響。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，考慮略為放寬上述的限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。

9.5.3 在工業樓宇毗鄰的地點，應提供必需的緩解措施，以盡量減少工業區與住宅區鄰接所產生的問題。

9.5.4 福亨村及菜園村四周、青磚圍「鄉村式發展」地帶東北面的土地，均劃作「住宅(丁類)」地帶。這些地點現時已建有很多作住用及鄉郊工場用途的臨時構築物。

9.6 住宅(戊類)(總面積 11.56 公頃)

9.6.1 此地帶的規劃意向，主要是透過進行重建計劃逐步淘汰現有的工業用途，使改作住宅用途。這類計劃須向城規會提出申請。當局雖然會容忍現有工業用途的存在，但不會批准進行新的工業發展，以避免工業區與住宅區為鄰所產生的問題永遠無法解決。

9.6.2 位於新慶村西南面的一塊土地給劃為「住宅(戊類)」地帶。該塊土地現時的用途混雜，包括住宅構築物、露天貯物場地及工場。由於當局不可能一下子把該處的所有工業用途予以淘汰，因此重要的是必須確保住宅發展在環境上是可接受的，並不會受到與工業用途為鄰的問題影響。申請人須提交充足的資料，以證明新發展在環境上是可接受的，並須視乎情況實施適當的紓緩措施，以解決住宅與工業用途為鄰的潛在問題。此外，申請人必須向城規會證明擬議發展在環境質素、土地用途的協調、基礎設施的提供，以及交通需要等方面，皆不會構成不良影響或只有輕微的不良影響。

9.6.3 在此地帶內進行的新發展，限定最高地積比率為 1.0 倍，最大上蓋面積為 40%，以及最高建築物高度為一層停車場上加四層(15 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，考慮略為放寬上述的限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。

9.7 鄉村式發展(總面積：102.78 公頃)

9.7.1 此地帶的規劃意向，是反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。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，如向城規會申請許可，或會獲得批准。

9.7.2 當局在界定「鄉村式發展」地帶的界線時，已顧及現有鄉村範圍、預計未來十年小型屋宇的需求量、地形、環境限制及公用設施的提供等因素。鄉村擴展區和其他基礎設施改善工程，將會盡量以詳細發展藍圖的規劃作為指引。

9.7.3 當局把該區內所有認可鄉村劃為「鄉村式發展」地帶。這些鄉村包括新慶村、屯子圍、青磚圍、鍾屋村、泥圍、順風圍、藍地村、屯門新村及桃園圍。

9.7.4 由於已劃入此地帶的地點毗鄰青山公路、順達街及元朗公路，此地帶的發展必須採取消減噪音措施，例如建造隔音構築物及採用防噪音建築物的布局設計。

9.8 政府、機構或社區(總面積：9.54 公頃)

9.8.1 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。

9.8.2 在此地帶內的發展，若有易受噪音影響的用途，應通知環境保護署署長，並且或須採取消減噪音措施。

9.8.3 該區劃作「政府、機構或社區」地帶的共有五塊土地，其中三塊土地為現有用途：第一塊位於新慶村的土地，涵蓋現有的小學和祠堂；第二塊則涵蓋現有的妙法寺及其附屬中學；第三塊即藍地石礦場附近水務裝置的所在地。

9.8.4 另外兩塊土地指定日後作「政府、機構或社區」用途：其中一塊預留予一所擬建的小學，地點為大溝渠與青山公路之間；另一塊「政府、機構或社區」用地位於亦園村北面，包括亦園臨時房屋區的原址，有部分用地預算興建兩

所小學。這些「政府、機構或社區」設施也旨在應付屯門至元朗走廊附近地區的人口的需要。

9.8.5 在福亨村路以東的地點劃為「政府、機構或社區(1)」地帶。這地點擬用作發展護老服務。當局限定此支區的發展的最大總樓面面積為 35 000 平方米，最高建築物高度為主水平基準上 50 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該地盤的特點，城規會可透過規劃許可審批制度，考慮略為放寬上述的限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。

9.9 休憩用地 (總面積：2.47 公頃)

9.9.1 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。

9.9.2 下列地區劃為「休憩用地」地帶：

(a) 在田廈路與青山公路交界處的田廈路遊樂場；

(b) 在鍾屋村的鍾屋兒童遊樂場；

(c) 在泥圍的泥圍足球場；

(d) 在福亨村路與青山公路交界處兩邊的福亨遊樂場；

(e) 在藍地大街的一處公眾休憩用地；以及

(f) 在洪水橋對面紫翠花園以東的一片土地。

9.9.3 此外，住宅用地及「綜合發展區」地帶內會闢設更多休憩用地。對於當藍地石礦場停止運作後，把部分土地指定作休憩用地的建議，當局會在詳細規劃階段檢討。

9.10 其他指定用途(總面積：29.66 公頃)

此地帶涵蓋指定作特定用途的土地:

(a) 「其他指定用途」註明「採石場」

此地帶的規劃意向主要是作採石場用途。當局把藍地石礦場現址劃作此用途，以反映該地點現時作採石及附屬用途。

(b) 「其他指定用途」註明「垃圾轉運站」

此地帶的規劃意向主要是提供土地設置垃圾轉運站。當局把順達街盡頭毗鄰元朗公路的一塊土地劃為這項用途，而現址是新界西北垃圾轉運站及附屬用途。該土地已分配予環境保護署署長。

(c) 「其他指定用途」註明「加油站」

此地帶的規劃意向主要是提供土地設置加油站。當局把五個現有加油站所在的四塊土地劃作此用途，以反映其現有用途。其中兩個加油站位處洪水橋對面紫翠花園以北；第三個加油站在藍地福亨村路與青山公路的交界處；第四個加油站位於青山公路與輕鐵之間的多面向街地段；第五個加油站則在青山公路與通往青磚圍的道路的交界處附近。

9.11 綠化地帶(總面積132.48公頃)

9.11.1 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。此地帶的土地或包括山麓地帶、山坡低段、橫嶺、零星小圓丘、林地、傳統墓地、在市區邊緣植物茂生的土地。城規會如接獲申請，或會批准一些有限度的發展；城規會若批給許可，則可能附加或不附加條件，並且會按個別情況和相關的城規會規劃指引考慮每宗申請。

9.11.2 「綠化地帶」涵蓋該區北部、西南端及西部。當局亦將元朗公路西鄰的一塊狹長土地劃為「綠化地帶」，充當毗鄰用途的緩衝區。

9.11.3 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。

9.12 自然保育區(總面積：152.43公頃)

9.12.1 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，並且分隔開易受破壞的天然環境如「郊野公園」，以免發展項目對這些天然環境造成不良影響。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。劃入此地帶的地點主要是政府土地及已獲許可的墓地。

9.12.2 一些涉及自然保育的用途，例如自然保護區和自然教育徑，均屬經常准許的用途。不過，任何大型的新發展，在此地帶內均不會獲得批准。至於對環境和基礎設施的提供影響不大的用途，例如公廁和帳幕營地等，如向城規會提出申請，或會獲得批准。

9.12.3 此地帶內的土地多半是東西兩側接近該區界線的地點，涵蓋毗連大欖郊野公園和青山練靶場的斜坡地帶。

9.12.4 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。

10. 運輸及交通

10.1 道路及鐵路網

10.1.1 青山公路是該區內主要的地區幹路，行人及車輛可經青山公路前往該區。青山公路有數條支路均連接至該區，這些支路分別是福亨村路、順達街、藍地大街及新慶路。輕鐵網與青山公路並排伸展，連接該區與北面的元朗市及天水圍新市鎮和南面的屯門新市鎮。隨 三號幹線及西鐵落成，該區的交通也大有改善。港深西部公路是重要的道路，會接駁上在鰲磡石 陸的深圳灣大橋（亦稱港深西部通道），直至藍地再接駁上元朗公路。

10.1.2 當局其中一個規劃意向，是藉 全面規劃而改善各道路交界處，尤其是沿青山公路各路口的情況。

10.2 交通工具

該區現有的路軌和路面公共交通服務計有西鐵、輕鐵、巴士、公共小型巴士和的士等，行走該區與北面的天水圍新市鎮及元朗市，以及南面的屯門新市鎮之間。

11. 公用設施

11.1 食水供應

新界西北現有濾水廠的容量將會全數應用。如需加大濾水容量，牛潭尾濾水廠日後可作擴充。如日後因有大型住宅發展而大幅增加用水需求，供水系統將有需要擴展。

11.2 污水收集及處理

現時該區沿青山公路一帶敷設了公共污水渠。環境保護署（環保署）署長已於二零零三年完成「屯門污水收集整體計劃檢討」顧問研究。這項研究包括擬訂一套新的污水收集整體計劃，長遠而言，把公共污水渠延長至該區。該區的發展計劃現時必須在發展範圍內自設合適和合格的污水處理設施，並須在公共污水渠敷設後，按環保署署長的要求接駁至公共污水渠。

11.3 電力

該區早已有電力供應。預計在供應電力以應付該區的需求方面，應毫無困難。

11.4 煤氣

元朗公路及青山公路沿路已敷設了煤氣管。該區的煤氣供應將視乎未來發展的需求而定。

12. 文化遺產

12.1 區內有數個已評級的歷史建築物，即屯子圍的陶氏祠堂(一級歷史建築) 和順風圍圍門(三級歷史建築)，與及虎地下、泥圍窰、新慶村、青磚圍及屯子圍具考古研究價值的地點。上述所有已評級歷史建築和具考古研究價值的地點均值得保存。

12.2 古物諮詢委員會（古諮會）也公布了一份 1 444 幢歷史建築物名單以外的新項目。這些新項目須由古諮會作出評級。有關該份 1 444 幢歷史建築物名單和新項目的詳情，已上載至古諮會的官方網站（http://www.aab.gov.hk）。

12.3 倘任何發展、重建或改劃地帶建議可能影響上述已評級的歷史建築物／構築物、有待作出評級的新項目及具考古研究價值的地點及其毗鄰環境，應事先徵詢康樂文化事務署轄下古物古蹟辦事處（古蹟辦）的意見。發展或重建計劃如無可避免會對具考古研究價值的地點造成滋擾，便須進行考古影響評估以評定擬議工程所帶來的考古影響 。如有必要，須由一名合資格考古學家根據《古物及古蹟條例》（第 53 章）向古物事務監督就進行考古調查申請牌照，並擬議適當援解措施，而有關措施須符合古蹟辦的要求。

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，而政府部門及私營機構均會參與其事。

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。

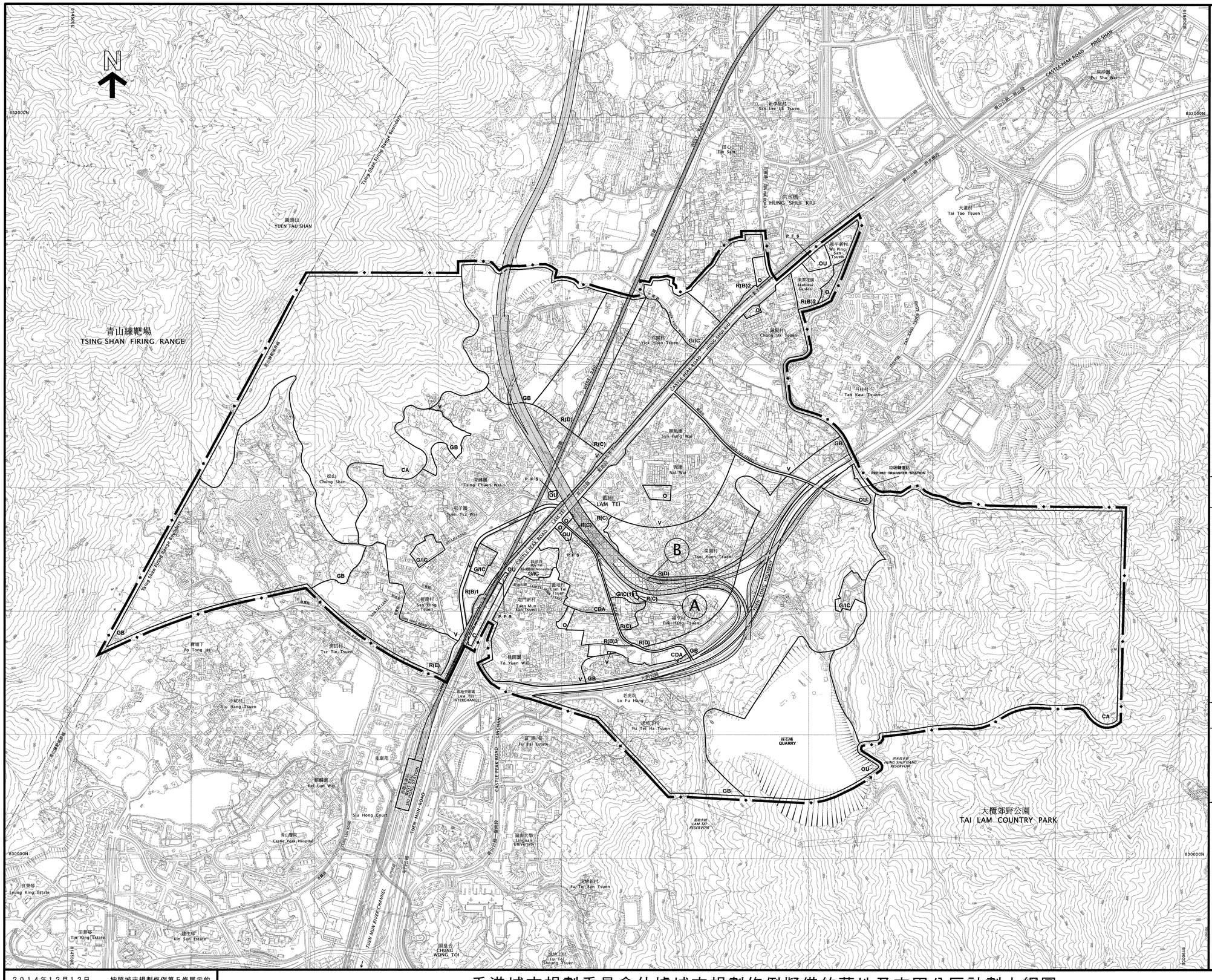
14.2 在緊接有關發展審批地區草圖的公告在憲報首次刊登前已經存在，並且不符合該圖規定的土地或建築物用途，對該區的環境、排水和交通或會構成不良影響。儘管這類用途不符合該圖的規定，也無須更正，但這類用途的實質改變，或任何其他發展(就這類用途而對有關土地或建築物的發展作出輕微改動及／或修改是經常准許的，不在此限)，則必須是該圖所經常准許的；或是如果必須先取得城規會的許可，則須符合城規會所批給許可的內容。城規會會按個別情況，考慮每宗申請。凡有助改善或改良區內環境的改動及／或修改工程，均可能獲得城規會從優考慮。

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，其中可能包括政府內部的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。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及《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，所有於一九九三年六月十八日或以後，在藍地及亦園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
二零一四年十二月



圖例
NOTATION

ZONES		地帶
COMMERCIAL	C	商業
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	CDA	綜合發展區
RESIDENTIAL (GROUP B)	R(B)	住宅（乙類）
RESIDENTIAL (GROUP C)	R(C)	住宅（丙類）
RESIDENTIAL (GROUP D)	R(D)	住宅（丁類）
RESIDENTIAL (GROUP E)	R(E)	住宅（戊類）
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	V	鄉村式發展
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	G/IC	政府、機構或社區
OPEN SPACE	O	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	OU	其他指定用途
GREEN BELT	GB	綠化地帶
CONSERVATION AREA	CA	自然保育區

COMMUNICATIONS		交通
RAILWAY AND STATION (ELEVATED)	XXX STATION	鐵路及車站（高架）
LIGHT RAIL	L R	輕鐵
MAJOR ROAD AND JUNCTION		主要道路及路口
ELEVATED ROAD		高架道路

MISCELLANEOUS		其他
BOUNDARY OF PLANNING SCHEME		規劃範圍界線
PETROL FILLING STATION	P F S	加油站

土地用途及面積一覽表
SCHEDULE OF USES AND AREAS

USES	大約面積及百分率 APPROXIMATE AREA & %		用途
	公頃 HECTARES	% 百分率	
COMMERCIAL	0.69	0.13	商業
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	6.99	1.31	綜合發展區
RESIDENTIAL (GROUP B)	15.06	2.83	住宅（乙類）
RESIDENTIAL (GROUP C)	14.88	2.80	住宅（丙類）
RESIDENTIAL (GROUP D)	30.38	5.71	住宅（丁類）
RESIDENTIAL (GROUP E)	11.56	2.17	住宅（戊類）
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	102.78	19.32	鄉村式發展
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	9.54	1.79	政府、機構或社區
OPEN SPACE	2.47	0.46	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	29.66	5.57	其他指定用途
GREEN BELT	132.48	24.90	綠化地帶
CONSERVATION AREA	152.43	28.65	自然保育區
NULLAH	0.99	0.19	明渠
MAJOR ROAD ETC.	22.21	4.17	主要道路等
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	532.12	100.00	規劃範圍總面積

夾附的《註釋》屬這份圖則的一部分，
現經修訂並按照城市規劃條例第 5 條展示。
THE ATTACHED NOTES ALSO FORM PART OF THIS PLAN
AND HAVE BEEN AMENDED FOR EXHIBITION UNDER
SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE

核准圖編號 S/TM-LTYY/6 的修訂
AMENDMENTS TO APPROVED PLAN No. S/TM-LTYY/6

AMENDMENTS EXHIBITED UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE	按照城市規劃條例第 5 條展示的修訂
AMENDMENT ITEM A	修訂項目 A 項
AMENDMENT ITEM B	修訂項目 B 項

（參看附表）
(SEE ATTACHED SCHEDULE)

2014年12月12日 按照城市規劃條例第5條展示的核准圖編號 S/TM-LTYY/6 的修訂
AMENDMENTS TO APPROVED PLAN No. S/TM-LTYY/6 EXHIBITED UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE ON 12 DECEMBER 2014

Raymond LEE 李啟榮
SECRETARY
TOWN PLANNING BOARD 城市規劃委員會秘書

香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的藍地及亦園分區計劃大綱圖
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD
LAM TEI AND YICK YUEN - OUTLINE ZONING PLAN

SCALE 1:7500 比例尺

※ METRES 200 0 200 400 600 800 1 000 METRES ※

規劃署遵照城市規劃委員會指示擬備
PREPARED BY THE PLANNING DEPARTMENT UNDER THE DIRECTION OF THE TOWN PLANNING BOARD

圖則編號 PLAN No. **S/TM-LTYY/7**