

諮詢《掃管笏分區計劃大綱草圖編號 S/TM-SKW/12》所載的修訂

1. 目的

本文件旨在諮詢議員對《掃管笏分區計劃大綱草圖編號S/TM-SKW/12》(以下簡稱「草圖」)所載的修訂的意見。

2. 前言

- 2.1 住屋是市民最切身關注的民生問題之一。《施政報告》提出政府會持續檢討各種土地用途，並改劃合適用地作住宅發展。在改劃「綠化地帶」用地作住宅用途方面，為滿足市民殷切的房屋需求，政府有必要致力增加房屋土地供應，包括進行不同階段的「綠化地帶」用地檢討，例如檢視位於已建設地區邊緣、鄰近現時市區和新市鎮的「綠化地帶」，物色其中適合轉作房屋用途的土地。其中有些土地雖然有植被，但緩衝作用和保育價值相對較低，而且毗鄰交通基建和供水排污等配套，具優勢改作房屋用途。此外，除人口比較稠密的港島北部及九龍半島外，全港其他「發展密度分區」現時准許的最高住宅用地地積比率，可整體地適度提高約兩成。政府在推行這措施時，會顧及交通和基建、地區特色和現有發展密度等規劃因素，以及對地區可能造成的影響。
- 2.2 規劃署曾於本年 1 月 6 日徵詢屯門區議會對擬議修訂《掃管笏分區計劃大綱核准圖編號 S/TM-SKW/11》的意見。該擬議修訂包括把一幅位於青山公路－大欖段以北（前稱「掃管笏冠發街以西」）的土地改劃作房屋用途。屯門區議會普遍沒有反對意見。有區議員要求盡早諮詢公眾意見，及就新增房屋居民對交通，設施配套等帶來的問題表示關注。當局亦在本年 2 月 7 日出席了屯門東規劃諮詢會，聽取當區居民的意見。當局在修訂大綱圖時考慮了區議會及屯門東規劃諮詢會以及其他收到的意見，我們亦把收到的意見向城市規劃委員會（下稱「城規會」）反映。
- 2.3 本年 2 月 27 日，城規會轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會同意對《掃管笏分區計劃大綱核准圖編號 S/TM-SKW/11》的擬議修訂。本年 3 月 13 日，城規會根據城市規劃條例第 5 條，展示《掃管笏分區計劃大綱草圖編號 S/TM-SKW/12》(附件一)，供公眾查閱。

3. 修訂項目

在大綱草圖上的 A 項的修訂，是把青山公路－大欖段以北的一塊土地由「綠化地帶」改劃為「住宅（乙類）2」地帶，並訂明最高建築物高度為主水平基準上 80 米。因應 A 項的修訂，大綱草圖《註釋》的「備註」加入了「住宅（乙類）2」支區的發展限制，即最高地積比率 3.6 倍和不得超過在大綱草圖上顯示的最高建築物高度限制，以及略為放寬限制條文。城規會亦同意修改圖則的《說明書》以反映 A 項修訂；以及更新各用途地帶的一般性資料。

《掃管笏分區計劃大綱草圖編號 S/TM-SKW/12》附夾於**附件一**。大綱草圖收納的修訂項目及其《註釋》和說明書附夾於**附件二**。

4. 提出意見

城規會已於 2015 年 3 月 13 日，根據《城市規劃條例》第 5 條展示修訂大綱草圖作公眾諮詢，為期兩個月至 2015 年 5 月 13 日。載有修訂項目的大綱草圖現置於城規會秘書處、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。市民亦可於城規會網頁 (www.info.gov.hk/tpb) 瀏覽該大綱草圖。議會及／或議員如欲就有關修訂提出意見或作出書面申述，請於 2015 年 5 月 13 日或之前以書面方式直接向城規會秘書處提出。

5. 附件

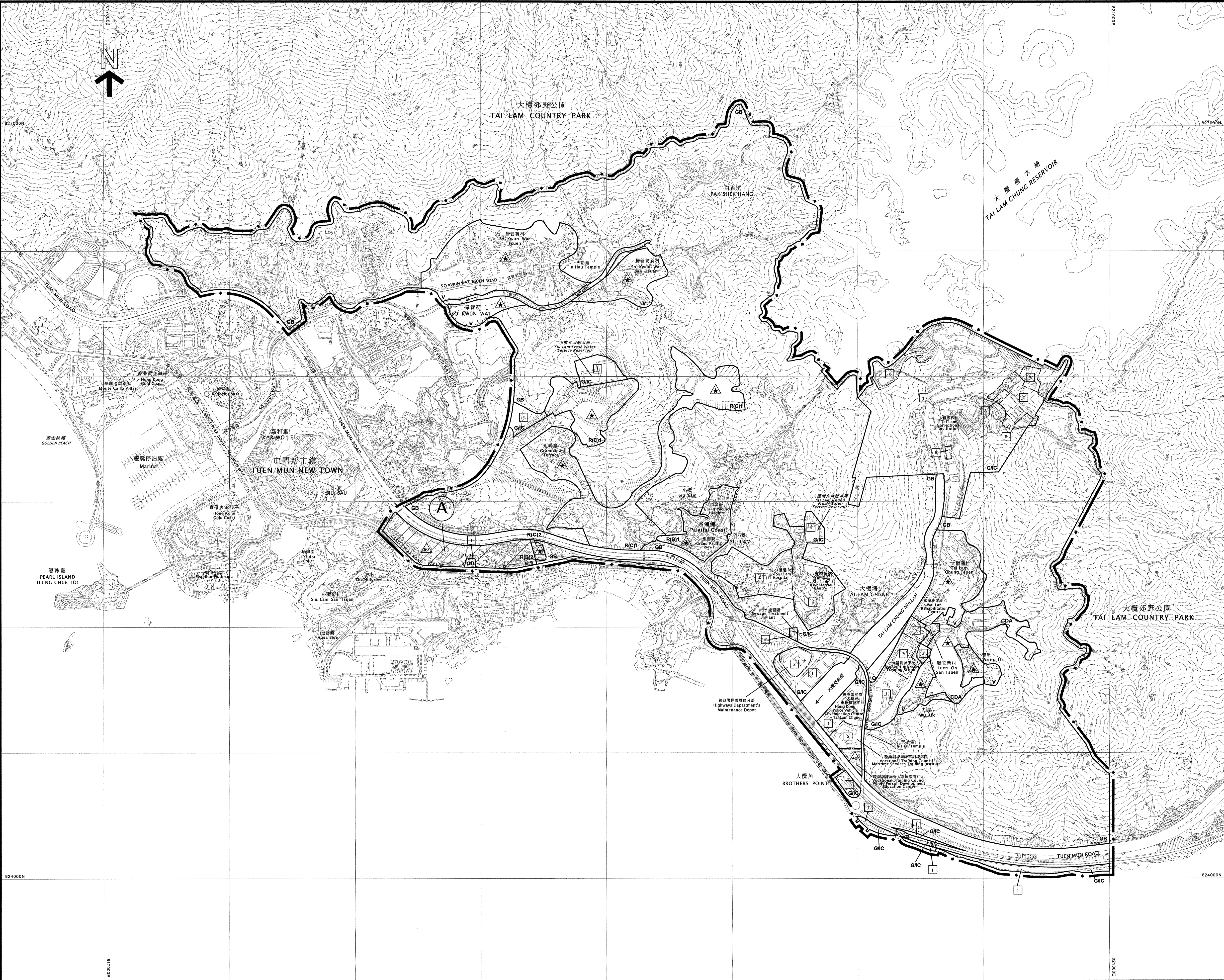
附件一 《掃管笏分區計劃大綱草圖編號 S/TM-SKW/12》

附件二 《掃管笏分區計劃大綱草圖編號 S/TM-SKW/12》的修訂項目
附表、《註釋》及《說明書》

規劃署

屯門及元朗西規劃處

2015 年 5 月



圖例
NOTATION

ZONES		地帶
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）
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	V	鄉村式發展
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	G/C	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
COMMUNICATIONS		交通
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
BUILDING HEIGHT CONTROL ZONE BOUNDARY		建築物高度管制區界線
MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)		最高建築物高度 (在主水平基準上若干米)
MAXIMUM BUILDING HEIGHT RESTRICTION AS STIPULATED ON THE NOTES		《註釋》內訂明最高建築物高度限制
MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN NUMBER OF STOREYS)		最高建築物高度 (樓層數目)
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	大約面積及百分比 APPROXIMATE AREA & %		用途
	公頃 HECTARES	% 百分比	
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	6.45	1.36	綜合發展區
RESIDENTIAL (GROUP B)	10.46	2.21	住宅（乙類）
RESIDENTIAL (GROUP C)	22.13	4.67	住宅（丙類）
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	32.33	6.83	鄉村式發展
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	65.75	13.88	政府、機構或社區
OPEN SPACE	0.78	0.16	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	0.14	0.03	其他指定用途
GREEN BELT	304.78	64.36	綠化地帶
NULLAH	9.07	1.92	明渠
MAJOR ROAD ETC.	21.69	4.58	主要道路等
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	473.58	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 / T M - S K W / 1 1 的修訂
AMENDMENT TO APPROVED PLAN No. S/TM-SKW/11

AMENDMENT 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

(參看附表)
(SEE ATTACHED SCHEDULE)

2015年3月13日 按照城市規劃條例第5條展示的
核准圖編號 S/TM-SKW/11 的修訂
AMENDMENT TO APPROVED PLAN No. S/TM-SKW/11 EXHIBITED
UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE ON
13 MARCH 2015

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

香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的掃管笏分區計劃大綱圖
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD
SO KWUN WAT - OUTLINE ZONING PLAN

SCALE 1:7500 比例尺
米 METRES 200 0 200 400 600 800 1000 METRES 米

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-SKW/12

城市規劃委員會根據城市規劃條例(第 131 章)
對掃管笏分區計劃大綱核准圖編號 S/TM-SKW/11
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 — 把位於青山公路 - 大欖段以北的一塊土地
由「綠化地帶」改劃為「住宅(乙類)2」
地帶，並訂明建築物高度限制。

由於有關屯門公路重建及改善工程已經竣工，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。

II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

修訂「住宅(乙類)」地帶《註釋》的「備註」，以加入「住宅(乙類)2」支區的發展限制及容許略為放寬相關限制的條文。

城市規劃委員會

2015 年 3 月 13 日

掃管笏分區計劃大綱草圖編號 S/TM-SKW/12

(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) 在圖則涵蓋範圍內，但在發展審批地區草圖涵蓋範圍外的土地或建築物進行的任何用途或發展，除非是圖則所經常准許者，否則在首份分區計劃大綱草圖的公告在憲報刊登該日或以後，若未經城市規劃委員會批給許可，一律不得展開或繼續進行。

- (7) 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。
- (8) 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。
- (9) 以下是圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，但在個別地帶「註釋」第二欄所載的用途或發展除外：
- (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。
- (10) 圖上顯示為「道路」的地方，除上文第(9)(a)至(9)(d)和(9)(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。
- (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。

掃管笏分區計劃大綱草圖編號S/TM-SKW/12

土地用途表

	<u>頁次</u>
綜合發展區	1
住宅(乙類)	4
住宅(丙類)	6
鄉村式發展	8
政府、機構或社區	10
休憩用地	12
其他指定用途	13
綠化地帶	14

綜合發展區

第一欄	第二欄
經常准許的用途	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

(請看下頁)

綜合發展區(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅用途，並設置商業設施、休憩用地和其他配套設施(如有的話)，為住宅區提供服務。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。

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) 一份環境影響評估報告，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。

(請看下頁)

綜合發展區(續)

備註(續)

- (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，當中須提供一些基本資料如土地批租期、有關的批地條件、有關地點現時的狀況、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。
- (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／或重建計劃的最大整體總樓面面積超過 105 990 平方米，以及最高建築物高度超過 18 層(主水平基準上 70 米)。
- (d) 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。任何因應政府規定而純粹建造為或擬用作公共交通設施或政府、機構、社區設施的樓面空間，亦可免計算在內。
- (e) 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。

住宅(乙類)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	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	救護站
政府用途(只限報案中心、郵政局)	食肆
屋宇	教育機構
圖書館	政府垃圾收集站
住宿機構	政府用途(未另有列明者)
學校(只限設於特別設計的獨立校舍)	醫院
私人發展計劃的公用設施裝置	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) 在指定為「住宅(乙類)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／或重建計劃的最大住用總樓面面積超過 97 120 平方米，最大非住用總樓面面積超過 465 平方米，以及最高建築物高度超過主水平基準上 102 米。
- (b) 在指定為「住宅(乙類)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／或重建計劃的最高地積比率超過 3.6 倍，以及最高建築物高度超過圖則上以主水平基準上若干米訂明的限制。
- (c) 為施行上文(a)及(b)段而計算最大總樓面面積／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(a)及(b)段所述有關總樓面面積／地積比率／建築物高度的限制。

住宅(丙類)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	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	救護站
政府用途(只限報案中心、郵政局)	食肆
屋宇	教育機構
私人發展計劃的公用設施裝置	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／或重建計劃的地積比率、上蓋面積及建築物高度超過下文訂明的最高地積比率、最大上蓋面積及最高建築物高度，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、上蓋面積及高度，兩者中以數目較大者為準：

<u>支區</u>	<u>最高地積比率</u>	<u>最大上蓋面積</u>	<u>最高建築物高度</u>	
			<u>樓層數目</u>	<u>建築物高度</u>
住宅(丙類)1	0.4 倍	—	三層(不包括地庫樓層)	10.5 米
住宅(丙類)2	0.6 倍	40%	七層(不包括地庫樓層)	24.5 米

- (b) 為施行上文(a)段而計算最高地積比率／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)段所述有關地積比率／上蓋面積／建築物高度的限制。

鄉村式發展

第一欄	第二欄
經常准許的用途	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	墓地
政府用途(只限報案中心、郵政局)	食肆
屋宇(只限新界豁免管制屋宇)	分層住宅
農地住用構築物	政府垃圾收集站
宗教機構(只限宗祠)	政府用途(未另有列明者)#
鄉事委員會會所／鄉公所	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(只限設於政府建築物) 播音室、電視製作室及／或電影製作室 懲教機構 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 碼頭 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 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) 船隻加油站 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

(請看下頁)

政府、機構或社區(續)

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。

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／或重建計劃的最高建築物高度超過圖則上所訂明的限制(以不包括地庫樓層的樓層數目計算或以主水平基準上若干米計算)，或超過二零一零年五月七日《掃管笏分區計劃大綱草圖編號 S/TM-SKW/10》的公告在憲報刊登該日已經存在的現有建築物的高度，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。

休憩用地

第一欄	第二欄
經常准許的用途	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	食肆
燒烤地點	政府垃圾收集站
泳灘	政府用途(未另有列明者)
郊野學習／教育／遊客中心	度假營
公園及花園	娛樂場所
涼亭	康體文娛場所
行人專區	私人會所
野餐地點	公共車輛總站或車站
運動場	公用事業設施裝置
散步長廊／廣場	公眾停車場(貨櫃車除外)
公廁設施	宗教機構
休憩處	配水庫
動物園	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	第二欄
經常准許的用途	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「加油站」

加油站	政府用途(未另有列明者) 公用事業設施裝置
-----	--------------------------

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供加油站。

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／或重建計劃的最高建築物高度超過圖則上以樓層數目(不包括地庫樓層)訂明的限制。
- (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。

綠化地帶

第一欄	第二欄
經常准許的用途	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

在二零一零年五月七日《掃管笏分區計劃大綱草圖編號 S/TM-SKW/10》的公告在憲報刊登該日或以後，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塘／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。

掃管笏分區計劃大綱草圖編號 S/TM-SKW/12

說明書

說明書

掃管笏分區計劃大綱草圖編號 S/TM-SKW/12

<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	3
4. 該圖的《註釋》	3
5. 規劃區	4
6. 人口	5
7. 區內的建築物高度限制	5
8. 發展機會及限制	7
9. 整體規劃意向	8
10. 土地用途地帶	
10.1 綜合發展區	8
10.2 住宅(乙類)	9
10.3 住宅(丙類)	10
10.4 鄉村式發展	12
10.5 政府、機構或社區	12
10.6 休憩用地	13
10.7 其他指定用途	13
10.8 綠化地帶	14
11. 運輸及交通	14
12. 公用設施	14
13. 規劃的實施	15
14. 規劃管制	15

掃管笏分區計劃大綱草圖編號 S/TM-SKW/12

(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《掃管笏分區計劃大綱草圖編號 S/TM-SKW/12》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 掃管笏分區計劃大綱圖所涵蓋的土地，先前曾納入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 條展示供公眾查閱的《掃管笏發展審批地區草圖編號 DPA/TM-SKW/1》。
- 2.2 一九九六年五月十四日，當時的總督會同行政局根據條例第 9(1)(a) 條，核准《掃管笏發展審批地區草圖編號 DPA/TM-SKW/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權力，根據條例第 3(1)(a) 條，指示城規會為掃管笏地區擬備一份分區計劃大綱圖。
- 2.4 一九九六年六月七日，城規會根據條例第 5 條，展示《掃管笏分區計劃大綱草圖編號 S/TM-SKW/1》，以供公眾查閱。
- 2.5 一九九九年五月十一日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條核准分區計劃大綱草圖，圖則並重新編號為 S/TM-SKW/2。一九九九年六月二十二日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii) 條，把《掃管笏分區計劃大綱核准圖編號 S/TM-SKW/2》發還城規會以作修訂。其後，城規會根據條例第 5 或 7 條對圖則作出兩次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.6 二零零零年十二月十二日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條核准掃管笏分區計劃大綱草圖，圖則並重新編號為 S/TM-SKW/5。二零零二年三月十二日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii) 條，把分區計劃核准圖編號

S/TM-SKW/5 發還城規會以作修訂。其後，城規會根據條例第5條對圖則作出一次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。

- 2.7 二零零三年三月十一日，行政長官會同行政會議根據條例第9(1)(a)條，核准掃管笏分區計劃大綱草圖，其後圖則重新編號為S/TM-SKW/7。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《掃管笏分區計劃大綱核准圖編號S/TM-SKW/7》發還城規會以作修訂。其後，城規會根據條例第5條對圖則作出一次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.8 二零零四年十月五日，行政長官會同行政會議根據條例第9(1)(a)條，核准掃管笏分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為S/TM-SKW/9。二零零九年十一月三日，行政長官會同行政會議根據條例第12(1)(b)(ii)條，把《掃管笏分區計劃大綱核准圖編號S/TM-SKW/9》發還城規會以作修訂。
- 2.9 二零一零年五月七日，城規會根據條例第5條展示《掃管笏分區計劃大綱草圖編號S/TM-SKW/10》，以供公眾查閱。圖則所收納的修訂，包括把位於小欖兩塊用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(丙類)1」地帶，以及把其周邊土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「綠化地帶」；修訂「住宅(丙類)1」和「住宅(丙類)2」地帶的建築物高度限制；為「政府、機構或社區」及「其他指定用途」註明「加油站」地帶訂明建築物高度限制；對顯示為「道路」和「明渠」的用地作出調整以分別反映屯門公路改善工程和在掃管笏村進行的渠務工程，以及調整一些「政府、機構或社區」用地的地帶界線以配合其所屬的政府撥地。在為期兩個月的公眾展示期內，當局共接獲兩份申述。當局公布申述供公眾提出意見，為期三個星期，至二零一零年八月六日，在期間並沒有接獲意見。二零一零年十一月十九日，城規會根據條例第6B(1)條考慮有關申述後，決定不順應申述。
- 2.10 二零一一年四月十二日，行政長官會同行政會議根據條例第9(1)(a)條，核准掃管笏分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為S/TM-SKW/11。二零一一年五月六日，《掃管笏分區計劃大綱核准圖編號S/TM-SKW/11》根據條例第9(5)條展示，以供公眾查閱。
- 2.11 二零一四年四月二十九日，行政長官會同行政會議根據條例第12(1)(b)(ii)條，把《掃管笏分區計劃大綱核准圖編號S/TM-SKW/11》發還城規會以作修訂。二零一四年五月十六日，圖則發還一事根據條例第12(2)條在憲報公布。

- 2.12 二零一五年三月十三日，城規會根據條例第 5 條，展示《掃管笏分區計劃大綱草圖編號 S/TM-SKW/12》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。圖則所收納的修訂涉及把青山公路-大欖段以北的一塊土地由「綠化地帶」改劃為「住宅(乙類)2」地帶，並為該地帶訂明發展限制。

3. 擬備該圖的目的

- 3.1 該圖旨在顯示掃管笏分區計劃大綱圖涵蓋地區的概括土地用途地帶，以便把規劃區(下稱「該區」)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基礎。
- 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，所以在詳細規劃時，各運輸路線及各類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土地的概括用途地帶，因此住宅地帶內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、斜坡維修及通道等用途的土地。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，以保存該區的特色和景致，並避免使該區道路網不勝負荷。
- 3.4 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.info.gov.hk/tpb>)。

5. 規劃區

- 5.1 規劃區約佔 473.58 公頃，位處屯門新市鎮的東南面。該區北面及東面以大欖涌水塘的水壩及大欖郊野公園為界、南達青山公路與海岸、西面及西南面接屯門新市鎮的界線。該區的界線在該圖上以粗虛線顯示。
- 5.2 該區在新界西北部南面海岸，近屯門新市鎮東南進口。該區由掃管笏山谷、小欖山谷及大欖涌山谷這三個主要山谷組成，這些山谷間的橫嶺高達主水平基準上約 120 米。該區的土地用途主要包括住宅區，政府、機構或社區用途和一些村落；掃管笏谷地區有些農地仍用於耕作。
- 5.3 該區東南面臨海，毗鄰的海域有各類海上交通，並設有導航設備。
- 5.4 自八十年代中期以來，新界廣泛地區的農地均改作露天貯物用途。這種把農地改作露天存貨場的情況，在掃管笏村四周地點及大欖涌中部的平地亦相當普遍。
- 5.5 鑑於原居村民及本土漁民享有傳統殯葬權利，當局已在該區北部及東部保留一些墓地。
- 5.6 「掃管笏具考古研究價值地點」和「大欖具考古研究價值地點」位於該區內。在該區界線的範圍內，有兩座已評級的歷史建築物，即掃管笏村內的含英書室(三級歷史建築物)和俊英書室(三級歷史建築物)。上述所有具考古研究價值的地點和已評級歷史建築物均值得保存。除了一份載有 1 444 幢歷史建築物的名單外，古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)也公布了新項目名單；這些新項目須待古諮會作出評級。有關該份 1 444 幢歷史建築物名單和新項目的詳情，已上載至古諮會的網頁(<http://www.aab.gov.hk>)。倘有任何發展、重建或改劃用途地帶建議可能影響上述具考古研究價值的地點、已評級的歷史建築物、有待作出評級的新項目及其毗鄰環境，應事先徵詢康樂及文化事務署(下稱「康文署」)轄下古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)的意見。如項目難免會對具考古研究價值的地點造成干擾，項目倡議人須委聘一名專業考古學家進行詳細的考古影響評估，以評估擬議工程對考古方面造成的影響。如有需要，有關的考古學家須根據《古物及古蹟條例》(第 53 章)向古物事務監督申請牌照，以進行考古實地勘察，並建議適當的緩解影響措施；有關情況必須符合康文署轄下古蹟辦的要求。

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 7 600 人。該區人口聚居於小欖的海琴軒和浪琴軒住宅發展，以及該區多條認可鄉村及非認可鄉村，包括掃管笏村、掃管笏新村、大欖涌村、黃屋、胡屋、聯安新村及一些分散在各處的村舍。上述人口亦包括住在政府機構的人士。

6.2 除了現有鄉村的自然增長外，該區日後的人口增長還會集中在小欖的住宅發展和大欖涌內的「綜合發展區」地帶。該區的計劃人口估計約為 16 955 人。

7. 該區的建築物高度限制

7.1 為了對發展／重建計劃的發展密度及建築物高度作出更佳的規管制，以及符合公眾的期望，使法定規劃制度更為明確和具有更高的透明度，並為配合公眾對改善生活環境的訴求日益增多，當局於二零一零年對掃管笏分區計劃大綱圖作出了檢討，以便在多個發展地帶加入適當的建築物高度限制，為未來的發展／重建計劃提供指引。在缺乏建築物高度管制的情況下，高聳的建築物可能會胡亂擴散到不同地點，其發展規模或會與區內環境不相協調，破壞該區的景觀質素，有時更會阻礙通風。為免出現過度高聳或不協調的建築物，並保留一些城市設計要素(例如建築物高度由海旁拾級而上和保存山脊線的景觀)，以及對該區的建築物高度作出更妥善的管制，當局已為該圖上各個發展地帶訂定建築物高度限制。

7.2 掃管笏普遍屬於低矮和低密度地區，當中大部分地方劃為「綠化地帶」。該區現有的高層住宅發展位於劃為「住宅(乙類)1」地帶的地方，有關範圍的建築物高度限制為主水平基準上 102 米。當局已規劃在大欖涌進行中層綜合住宅發展，並把有關發展所涉範圍劃為「綜合發展區」地帶，而位於該「綜合發展區」地帶內的發展項目的最高建築物高度限為 18 層(主水平基準上 70 米)。當局亦已規劃在屯門公路與青山公路一大欖段之間的地方進行另一項中層住宅發展，並把有關發展所涉範圍劃為「住宅(乙類)2」地帶，建築物高度限為主水平基準上 80 米。掃管笏其他可供發展的地方主要採用低矮的建築物高度輪廓。根據現行分區計劃大綱圖，位於「鄉村式發展」地帶內的發展項目的高度限為三層(8.23 米)、「住宅(丙類)1」地帶內的發展項目也限為三層(不包括地庫樓層)但可高達 10.5 米，而「住宅(丙類)2」地帶內的發展項目則限為七層(不包括地庫樓層)及可高達 24.5 米。

- 7.3 在分區計劃大綱圖上有差不多一半的可供發展土地劃為「政府、機構或社區」地帶，而且大部分土地已發展，建有各項政府、機構或社區設施。主要設施包括位於大欖涌渠北端的大欖懲教所；位於大欖涌渠東岸的海關訓練學校，以及職業訓練局(下稱「職訓局」)轄下的海事訓練學院及全人發展教育中心；位於大欖涌渠西岸的小欖精神病治療中心、大欖涌食水配水庫、以及污水處理廠。這些設施大部分屬低矮設施，建築物高度由一層至六層不等。為保持該區的低矮建築物高度輪廓及半鄉郊特色，有關的「政府、機構或社區」用地的最高建築物高度限制已訂為介乎一層至六層，以反映其現有建築物的高度或相關政府部門協議訂定的高度。至於職訓局轄下的全人發展教育中心的用地，則根據有關發展的設計把高度訂為主水平基準上 40 米。在青山公路－大欖段有一個加油站，其所在範圍劃為「其他指定用途」註明「加油站」地帶。為反映現有建築物的高度並配合土地契約所訂的限制，該「其他指定用途」註明「加油站」地帶的高度限為一層。
- 7.4 當局於二零一五年進行空氣流通專家評估(下稱「二零一五年空氣流通專家評估」)，藉以審視該區的風環境，以及區內各發展用地的現有及擬議建築物高度可能對行人風環境所造成的影響。二零一五年空氣流通專家評估亦就青山公路－大欖段以北劃為「住宅(乙類)2」地帶並訂明具體的建築物高度限制的日後發展對通風造成的影響作出評估。
- 7.5 該圖《註釋》已為整區加入可略為放寬建築物高度限制的條款，以便為具規劃和設計優點的發展／重建項目提供彈性。當局會按個別情況考慮每宗略為放寬建築物高度限制的規劃申請，而考慮此類申請的相關準則如下：
- (a) 把面積較細土地合併發展，以便進行較佳的城市設計，並改善區內環境；
 - (b) 符合《建築物條例》中就交還／撥出土地／面積作公用通道／擴闊街道用途而批出額外地積比率；
 - (c) 提供更好的街景／更有質素的地面公共市區空間；
 - (d) 建築物之間保持距離，以加強空氣和視覺方面的滲透度；以及
 - (e) 其他因素，例如地盤限制；保護樹木的需要；以及採用具創意的建築物設計和規劃優點，改善城市景致和區內市容，但有關的創意設計必須不會導致破壞景觀和視覺效果。

- 7.6 然而，如現有建築物的高度已經超過該圖《註釋》所顯示及／或該圖所訂明的建築物高度上限（不論是以米為單位從主水平基準起計算及／或以樓層數目計算），根據一般推定，除非情況特殊，否則不應批准略為放寬建築物高度限制的申請。

8. 發展機會及限制

8.1 發展機會

車輛可經青山公路及屯門公路前往該區。由荃灣至掃管笏的一段青山公路已改良成為雙線雙程行車道，減輕了該區先前的交通擠塞情況。此外，屯門公路的重建及改善工程亦已完成。

8.2 發展限制

8.2.1 當局現正計劃增闢新的區域污水處理廠連相關公共污水渠系統，以長遠服務屯門東包括掃管笏分區計劃大綱圖所涵蓋的地區。在新的區域污水處理廠連相關公共污水渠系統投入運作前，區內發展的項目倡議人或須負責處理和處置因有關發展所產生的污水，以符合《水污染管制條例》的規定。在新設施投入運作時，有關發展的項目倡議人更須作出安排，把發展項目的污水渠接駁至新的公共污水幹渠。

8.2.2 該區有兩條認可鄉村，即掃管笏村（包括掃管笏新村）及大欖涌村（包括黃屋及胡屋）。當局應預留足夠的土地，供這些鄉村日後擴展之用。

8.2.3 該區具有近郊發展潛力的地點局限於谷底一帶。由大欖郊野公園伸延出來的陡峭山坡不宜進行發展，因而大體上劃為「綠化地帶」。

8.2.4 一如上文第 5.6 段所述，屬「掃管笏具研究考古價值地點」和「大欖具考古研究價值地點」位於該圖的界線內。在該區界線的範圍內，有兩座已評級的歷史建築物，即掃管笏村內的含英書室（三級歷史建築物）和俊英書室（三級歷史建築物）。這些具考古研究價值的地點和已評級歷史建築物值得保存，因此應盡量不進行會對其構成影響的發展或重建計劃。倘有任何發展或重建計劃會影響這些具考古研究價值的地點及已評級歷史建築物，必須事先徵詢康文署轄下古蹟辦的意見。

8.2.5 區內所有發展，均受到《香港機場（障礙管制）條例》（第 301 章）為赤鱸角香港國際機場所訂定的機場障礙物高度管制的規管。由於機場障礙物高度管制的模式較為複

雜，因此，在同一發展地點內，可能會有截然不同的可建建築物高度限制。必須注意的是，任何樓宇皆不可超過規定的機場障礙物高度管制。根據這項管制，「樓宇」包括整個建築物，或建築物的任何部分、桅杆、吊機或起重機，或其他向上興建的構築物，例如圍欄及豎梯。

- 8.2.6 該區很多地點都在現有大欖涌預加氣房的諮詢範圍內，在諮詢範圍內的計劃人口，不應超過有關研究報告所限定的數目。

9. 整體規劃意向

- 9.1 該區的規劃意向是藉着保護山坡及其他天然景物，並指定合適的地點作近郊發展，從而保留該區的半鄉郊特色。近郊發展項目包括私人住宅樓宇及村屋。
- 9.2 該區的規劃意向着重鼓勵改善環境，保護該區的天然景色，並促使區內的建設有所改良。當局預期透過提升用途地帶的適當安排，可促使餘下的露天存放場遷離該區，從而改善環境。
- 9.3 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各項有關的規劃研究。除此之外，當局亦應致力保護區內具歷史或考古研究價值的建築物和地點。

10. 土地用途地帶

10.1 綜合發展區(總面積：6.45 公頃)

- 10.1.1 此地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅用途，並設置商業設施、休憩用地和其他配套設施(如有的話)，為住宅區提供服務。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。雖然區內的現有用途會獲容忍，但依據條例第 4A(1)條，在此地帶內日後的發展／重建計劃，均須根據條例第 16 條取得規劃許可。依據條例第 4A(2)條，申請人須遞交總綱發展藍圖連《註釋》所指定的資料，以供城規會批准。這項安排旨在確保區內發展／重建計劃的設計屬綜合方式，能夠兼顧各項規劃因素的需要，包括環境質素、土地用途的配合、基礎設施的提供、交通和分期實施計劃的需要。依據條例第 4A(3)條，核准總綱發展藍圖會存放在土地註冊處，以供公眾查閱。

- 10.1.2 該區有一塊「綜合發展區」用地，位於大欖涌渠東面，該用地現時大部分已經空置。把該處劃為「綜合發展區」用地的目的，是預算進行與周圍鄉郊環境相配的近郊住宅發展和鄉村房屋發展。為免阻擋郊野公園步行徑的視野，該幅用地的最高建築物高度不應超過主水平基準上 70 米及 18 層。此外，為免建築物形成一道牆壁遮擋視線，建築物的層數應在 3 至 18 層之間。該地點的最大總樓面面積限為 105 990 平方米。
- 10.1.3 該「綜合發展區」用地貼鄰大欖涌村、黃屋及胡屋。為應付對小型屋宇的需求，有關發展商須在該「綜合發展區」用地內提供 80 個地點以供興建小型屋宇。
- 10.1.4 在該「綜合發展區」用地進行發展時，必須小心處理，避免破壞發展地點附近的高壓煤氣總管。
- 10.1.5 為了提供彈性讓發展計劃能採用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，考慮略為放寬總樓面面積／建築物高度的限制。每項建議均會按個別情況考慮。

10.2 住宅(乙類)(總面積：10.46 公頃)

- 10.2.1 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，如向城市規劃委員會提出申請，或會獲得批准。位於小欖的海琴軒和浪琴軒現有住宅發展屬於此地帶，並指定為「住宅(乙類)1」用地。在「住宅(乙類)1」支區內的發展及／或重建計劃須符合下列限制：
- (i) 最大住用總樓面面積：97 120 平方米
 - (ii) 最大非住用總樓面面積：465 平方米
 - (iii) 最高建築物高度：主水平基準上 102 米
- 10.2.2 位處屯門公路及青山公路 - 大欖段之間的一塊用地現劃為「住宅(乙類)2」地帶。在該土地上發展項目的最高地積比率限為 3.6 倍，建築物高度則限為主水平基準上 80 米。由於該「住宅(乙類)2」地帶位於接近現行雙跑道系統下機場障礙物高度管制的規管範圍內，即高度介乎主水平基準上 87 米至 89 米，因此發展項目的所有構築物(包括天台構築物)，不應超逾規定的機場障礙物高度管制。根據二零一五年空氣流通專家評估，建議在該用地範圍內加入五塊非建築用地，包括一塊由「住宅(乙類)2」地帶西面界線起計的闊 20 米非建築用地、一塊與青發街

並排的闊 20 米非建築用地、一塊在「其他指定用途」註明「加油站」用地以北的闊 20 米非建築用地、一塊與青泰路並排的闊 20 米非建築用地，以及一塊與樂怡街並排的闊 20 米非建築用地。在劃定這些非建築用地的平排位置時，應參考二零一五年空氣流通專家評估。由於該用地的狹長形狀及地盤布局，建議加入這些非建築用地，以便全年及夏季的盛行風氣流可滲入區內各個發展地點。除了劃設非建築用地外，該項空氣流通專家評估亦建議，在適當情況下須採納《可持續建築設計指引》訂明有關盡量減少平台體積及符合建築物間距的規定。為落實二零一五年空氣流通專家評估的建議，土地契約會收納有關非建築用地的規定或遞交進一步空氣流通評估的要求。

10.2.3 為解決屯門公路及青山公路的車輛廢氣問題，建議為「住宅(乙類)2」地帶的用地，闢設空氣緩衝區(由屯門公路起計 20 米及由青山公路起計 5 米)，以符合《香港規劃標準與準則》的要求。

10.2.4 由於該幅位於小欖的「住宅(乙類)1」用地及該幅位於青山公路 - 大欖段以北的「住宅(乙類)2」用地貼近屯門公路及青山公路，因此用地內的發展必須採納噪音緩減措施，例如設置隔聲構築物及以建築物布局達致隔聲效果。

10.2.5 為了提供彈性讓發展計劃能採用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，考慮略為放寬總樓面面積／地積比率／建築物高度的限制。每項建議均會按個別情況考慮。

10.3 住宅(丙類)(總面積：22.13 公頃)

10.3.1 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，如向城市規劃委員會提出申請，或會獲得批准。此地帶反映現有和已承諾的住宅發展，並預留土地供日後進行連附屬設施的近郊住宅發展。

10.3.2 在毗鄰屯門公路及青山公路的「住宅(丙類)」用地內的發展必須採用減輕噪音的措施，例如設置隔聲構築物及以建築物布局達致隔聲效果。

10.3.3 此地帶共有兩個支區，即「住宅(丙類)1」及「住宅(丙類)2」。其位置和發展規範如下：

(a) 住宅(丙類)1(總面積：21.83 公頃)

在小欖位於屯門公路北面的土地已劃為「住宅(丙類)1」地帶。在此地帶內，住宅發展及／或重建項目不得超過以下限制，或現有建築物的地積比率和高度，兩者中以數目較大者為準：

(i) 最高地積比率：0.4 倍

(ii) 最高建築物高度：10.5 米

(iii) 最高層數：三層(不包括地庫樓層)

(b) 住宅(丙類)2(總面積：0.30 公頃)

在小欖西南面及青山公路-大欖段北面的一塊土地已劃為「住宅(丙類)2」地帶。在此地帶內，住宅發展及／或重建項目不得超過以下限制，或現有建築物的地積比率、上蓋面積和建築物高度，兩者中以數目較大者為準：

(i) 最高地積比率：0.6 倍

(ii) 最大上蓋面積：40%

(iii) 最高建築物高度：24.5 米

(iv) 最高層數：七層(不包括地庫樓層)

10.3.4 為了提供彈性讓發展計劃能採用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，考慮略為放寬地積比率／上蓋面積／建築物高度的限制。每項建議均會按個別情況考慮。

10.3.5 然而，如現有建築物的地積比率／上蓋面積／建築物高度已經超過該圖《註釋》所顯示的地積比率／上蓋面積／建築物高度限制，根據一般推定，除非情況特殊，否則不應批准略為放寬限制的申請。

10.4 鄉村式發展(總面積：32.33 公頃)

- 10.4.1 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。「鄉村式發展」地帶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。
- 10.4.2 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、預計未來十年的小型屋宇需求量、交通噪音影響、地形、地盤限制及公用設施的供應情況。此外，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。
- 10.4.3 該區的認可鄉村包括掃管笏村(包括掃管笏新村)和大欖涌村(包括黃屋及胡屋)。鑑於大欖涌村的鄉村範圍內部分土地先前是用作露天貨櫃存放場，當局已把這些地點納入「綜合發展區」地帶內，規定日後在此地帶進行發展的發展者必須提供已敷設公用設施的土地，作小型屋宇發展之用。「鄉村式發展」地帶內的用地，連同由有關發展者平整和敷設公用設施的土地，應足以應付區內的預計小型屋宇需求量。

10.5 政府、機構或社區(總面積：65.75 公頃)

- 10.5.1 「政府、機構或社區」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。
- 10.5.2 為反映現存及已計劃的用途，小欖及沿大欖涌渠廣泛地區已劃為「政府、機構或社區」地帶。現有的政府、機構或社區設施計有大欖懲教所、小欖精神病治療中心、小欖食水配水庫及其擴展部分、大欖涌食水配水庫、職訓局轄下的海事訓練學院、海關訓練學校、大欖涌消防局、蕙蘭更生中心、污水處理廠，以及職訓局轄下的全人發展教育中心。

- 10.5.3 當局已把位於海關訓練學校以東及大欖涌「綜合發展區」地帶以西的一塊土地，預留作屯門東部海岸污水收集系統伸延工程及其他政府工程。在冠峰台西北面的一塊土地，已預留作興建中學的用途。前小欖醫院的用地，則計劃供興建一所康復設施大樓。
- 10.5.4 毗鄰屯門公路及青山公路的「政府、機構或社區」用地，會承受大量交通噪音。若擬在這些用地設立易受噪音影響的用途，必須徵詢環境保護署署長的意見。
- 10.5.5 在各「政府、機構或社區」用地內，發展及重建計劃的建築物高度(不論是以樓層數目(不包括地庫樓層)或以主水平基準上若干米計算)不得超過該圖所訂明的建築物高度，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。為了提供彈性讓發展計劃能採用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，考慮略為放寬建築物高度的限制。每項建議均會按個別情況考慮。

10.6 休憩用地(總面積：0.78 公頃)

- 10.6.1 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。
- 10.6.2 當局把沿大欖涌渠東面一片狹長土地劃作「休憩用地」地帶，旨在發展為明渠旁邊散步廣場。此外，在「住宅(乙類)」、「住宅(丙類)」及「綜合發展區」地帶內，亦會闢設休憩用地。

10.7 其他指定用途(總面積：0.14 公頃)

- 10.7.1 此地帶的規劃意向是提供土地作加油站。
- 10.7.2 該加油站位於小欖西南面及青山公路-大欖段以北的地點。
- 10.7.3 一如圖則所訂明，在此地點內，發展及重建計劃的建築物高度限為一層(不包括地庫樓層)。為了提供彈性讓發展計劃能採用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，考慮略為放寬建築物高度的限制。每項建議均會按個別情況考慮。

10.8 綠化地帶(總面積：304.78 公頃)

10.8.1 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。此地帶的土地可包括山麓地帶、山坡低地、橫嶺、零星小圓丘、林地、傳統墓地或在市區邊緣植物茂生的土地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。不過，有限度發展的申請可能獲城規會在有附帶條件或無附加條件下批准。城規會將按個別申請的情況，根據有關的城規會指引，考慮每宗申請。

10.8.2 該區有廣泛地點屬天然植物茂生的山坡，已劃為「綠化地帶」。此地帶內亦有原居村民及本土漁民的墓地。

10.8.3 由於填塘／填土及挖土工程可能會對自然環境造成負面影響，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等活動。

11. 運輸及交通

11.1 道路網

11.1.1 該區以青山公路及屯門公路作交通連繫。屯門公路的重建及改善工程，現已完成。

11.1.2 大欖涌現時以大欖涌路這條區內的主要幹路作交通連繫。大欖涌路必須改良，以配合大欖涌的「綜合發展區」地帶發展計劃的實施。

11.2 交通工具

該區現有的交通服務計有巴士、公共小型巴士和的士。在大欖涌的巴士轉乘站現已投入服務，以便屯門公路各巴士路線、青山公路各巴士路線以及屯門公路與青山公路巴士路線的乘客轉車。

12. 公用設施

12.1 食水供應

預計不會出現供水不足的問題，但日後的發展商／工程倡議人將需建造合適及新的供水系統接駁至一些地區，並需就此取得有關當局的同意。

12.2 污水收集及處理

有建議進行污水收集系統工程，把公共污水渠網伸延至小欖及大欖涌。當局現正計劃增闢新的區域污水處理廠連相關公共污水渠系統，以長遠服務屯門東包括掃管笏分區計劃大綱圖所涵蓋的地區。在新的區域污水處理廠連相關公共污水渠系統投入運作前，區內發展的項目倡議人或須負責處理和處置因有關發展而產生的污水，以符合《水污染管制條例》的規定。在新設施投入運作時，有關發展的項目倡議人更須作出安排，把發展項目的污水渠接駁至新的公共污水幹渠。

12.3 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。

12.4 煤氣

有關方面已從掃管灘起，沿青山公路敷設煤氣管至小欖。

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 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及地區性小工程改善計劃實施。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。儘管這類用途即使不符合該圖的規定，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存放在規劃署，以供公眾查閱，而城規會所頒布的指引，則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取。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，或向城規會秘書處、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，所有在一九九三年六月十八日或以後在掃管笏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在有關地帶進行的填塘／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。