

《洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖編號 S/HSK/1》

1. 目的

本文件旨在徵詢各議員對《洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖編號 S/HSK/1》(附錄) 的意見。

2. 背景

政府於二零一六年九月五日公布洪水橋新發展區「經修訂的建議發展大綱圖」。為了配合洪水橋新發展區的發展，政府需要展開法定規劃程序，為洪水橋新發展區內土地確立其規劃用途/意向。城規會於二零一七年五月二十六日，根據《城市規劃條例》(下稱「條例」) 第5條，展示《洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖編號 S/HSK/1》，供公眾查閱，以及提交有關區議會及鄉事委員會，徵詢他們的意見。

3. 規劃區

洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖的規劃區(下稱「該區」)總面積約707公頃，納入從《流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-LFS/7》、《屏山分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PS/16》、《天水圍分區計劃大綱核准圖編號 S/TSW/12》、《藍地及亦園分區計劃大綱核准圖編號 S/TM-LTY/8》及《厦村分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-HT/10》所剔出的地方(圖解2)。有關上述各張分區計劃大綱圖的修訂，可參閱於本次會議提交的相關文件。

4. 洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖的土地用途摘要

土地用途地帶	面積 (公頃)	面積 (%)
「商業」 (總地積比率為 9.5 倍至 1.5 倍)	24.12	3.41%

土地用途地帶	面積 (公頃)	面積 (%)
「綜合發展區」 (最高住用地積比率為 5 倍， 或非住用地積比率為 9 倍)	3.65	0.52%
「住宅(甲類)」 (最高地積比率為 6.5 倍至 3.8 倍)	69.44	9.82%
「住宅(乙類)」 (最高地積比率為 3.5 倍至 1.26 倍)	18.10	2.56%
「住宅(丙類)」 (最高地積比率為 0.4 倍)	0.40	0.06%
「鄉村式發展」	118.08	16.69%
「工業」	15.07	2.13%
「政府、機構或社區」	68.52	9.69%
「休憩用地」	99.11	14.01%
「其他指定用途」	104.91	14.83%
「綠化地帶」	55.92	7.90%
主要道路及河道等	130.10	18.38%
總面積	707.42	100.0%
人口	218,000	

5. 洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖的土地用途建議

規劃區詳細的土地用途建議如下：

5.1 「商業」:總面積24.12公頃

5.1.1 此地帶的規劃意向，主要是作商業發展，用途可包括辦公室、商店、服務行業、娛樂場所、食肆及酒店，作為地域商貿／金融中心及區域或地區商業／購物中心。這些地區通常都是主要的就業樞紐。該區共有九塊用地劃為「商業(1)」、「商業(2)」、「商業(3)」、「商業(4)」及「商業(5)」地帶。

5.1.2 此地帶包括五個支區，各支區的發展須受下列限制：

「商業(1)」

- (a) 在規劃區第32A和32B區的兩塊「商業(1)」用地緊鄰擬議洪水橋站，其最高地積比率限為9.5倍，最高建築物高度限為主水平基準上200米。在規劃區第32A區，預留了一個總樓面面積約10 000平方米的公共運輸交匯處，以作為公共運輸服務的總站。除規劃發展項目所需數量外，還須提供不少於50個的公眾泊車位，從而推廣「泊車轉乘」，鼓勵市民使用擬議公共運輸設施和服務。

「商業(2)」

- (b) 四塊緊鄰擬議洪水橋站及西鐵天水圍站的用地劃為「商業(2)」地帶，此地帶內的發展的最高地積比率限為8倍。在擬議洪水橋站西面，規劃區第32C和32D區的兩塊用地劃為「商業(2)」地帶，其最高建築物高度限為主水平基準上200米。而在現有西鐵天水圍站以東的規劃區第17A至17C區用地，其最高建築物高度限為主水平基準上135米及160米。
- (c) 規劃區第17A區毗連西鐵天水圍站的一塊用地，獲城規會有條件批准作商業發展。其最高地積比率限為8倍，最高建築物高度限為主水平基準上135米。

「商業(3)」

- (d) 規劃區第16C區的「商業(3)」用地位於現有西鐵天水圍站以西較遠處，其最高地積比率限為5倍，最高建築物高度限為主水平基準上140米。

「商業(4)」

- (e) 規劃區第53A區的「商業(4)」用地位於該區以北靠近本區服務中心，其最高地積比率限為3倍，最高建築物高度限為主水平基準上50米。此用地包括一個總樓面面積約為6 500平方米的公共運輸交匯處，以提供公共運輸服務。除規劃發展項目所規定的數量外，還

須提供不少於50個的公眾泊車位，從而推廣「泊車轉乘」，令市民多用公共運輸。

「商業(5)」

- (f) 該規劃區劃為「商業(5)」地帶以作商業發展，當中或包括商店、食肆及公眾停車場，並主要作為當地商業中心，為毗鄰的旅遊中心及近流浮山的鄰舍提供服務。此用地的發展項目，其最高地積比率限為1.5倍，最高建築物高度限為主水平基準上40米。除規劃發展項目所規定數量外，用地內須提供不少於50個的公眾泊車位，從而推廣「泊車轉乘」，鼓勵市民使用擬議公共運輸設施和服務。

5.2 「綜合發展區」：總面積3.65公頃

- 5.2.1 此地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅用途，並提供商業、休憩用地和其他配套設施。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。

- 5.2.2 靠近西鐵天水圍站的規劃區第18區的用地劃為「綜合發展區」地帶。該用地擬作資助房屋發展，已獲城規會批予規劃許可，並在興建中，其住用地積比率不得超過5倍，或非住用地積比率限不得超過9.5倍。該用地的東北部已預留作公共運輸交匯處。

5.3 「住宅(甲類)」：總面積69.44公頃

- 5.3.1 此地帶的規劃意向，是作高密度住宅發展。在建築物最低兩層(地庫除外)，或不高於五層的特別設計的獨立非住用建築物，商業用途是經常准許的。這或容許發展更靈活，提供更多樓面空間闢設商業及政府、機構或社區設施，配合特殊需要，同時可免設置體積龐大的平台構築物，以盡量減低對通風及視覺造成的負面影響。

5.3.2 此地帶包括五個支區，各支區的發展須受下列限制：

「住宅(甲類)1」

- (a) 在規劃區第34B區的用地東面劃為「住宅(甲類)1」地帶，該區與擬議洪水橋站西北面相距不足500米。這塊用地的發展，其最高地積比率限為6.5倍(當中住用部分的地積比率不得超過6倍)，最高建築物高度限為主水平基準上180米。

「住宅(甲類)2」

- (b) 在規劃區第10、16B、25、27A、27B、34A、34B和52B區有八塊用地劃為「住宅(甲類)2」地帶，其最高地積比率限為6倍，最高建築物高度限為主水平基準上120米至180米。其中規劃區第16B、25、27A、27B、34A和52B區的六塊用地，住用部分的地積比率不得超過5.5倍。洪福邨附近的規劃區第10區的用地，是預留作同區安置用途。

「住宅(甲類)3」

- (c) 在規劃區第8、16A、27C、34D、52A、58A、59A、60、61、62A和62B區的用地劃為「住宅(甲類)3」地帶。此地帶內的發展，最高地積比率限為5.5倍(當中住用部分的地積比率不得超過5倍，但規劃區第8區的用地除外)，最高建築物高度限為主水平基準上120米至160米。規劃區第8區的用地預留作同區安置計劃，其最高住用地積比率限為5.5倍，最高建築物高度限為主水平基準上120米。

「住宅(甲類)4」

- (d) 在規劃區第12、58B、59B和59D區有四塊用地劃為「住宅(甲類)4」地帶。此地帶的發展的最高地積比率限為5倍。

- (i) 規劃區第58B、59B和59D區的用地純粹作住宅發展，最高建築物高度限為主水平基準上100米或120米。
- (ii) 規劃區第12區內的用地以綜合方式在地面闢設一些輕鐵設施。此地帶的發展項目，最高地積比率限為5倍(當中的住用地積比率不應超過4.5倍)，以及最高建築物高度限為主水平基準上140米。
- (e) 除上述以外，在規劃區第1和2區有一些現有／已落實的發展項目位於「住宅(甲類)4」支區內，在規劃區第1和2區內的現有發展和重建項目，現時其最高地積比率限為5倍，最大上蓋面積限為42%，而最高建築物高度限為12層(包括停車場)，或現有建築物的地積比率、上蓋面積及高度，兩者中以數目較大者為準。最低兩層可作商業及泊車用途，最大上蓋面積可達100%。

「住宅(甲類)5」

- (f) 該區唯一的「住宅(甲類)5」用地位於規劃區第13區的洪福邨，是現有的中密度公屋，其最高地積比率限為3.8倍(當中住用部分的地積比率不得超過3.5倍)，最高建築物高度限為主水平基準上90米。

5.3.3 為增添活力和生氣，河畔長廊、步行街及環保運輸走廊指定部分會闢設商店街。沿商店街會設置兩層高的梯級式臨街商店，以容納「商店及服務行業」及「食肆」用途。住宅用地(即「住宅(甲類)2」及「住宅(甲類)3」)內的梯級式臨街商店，其最高建築物高度限為5米，闊度為10米(圖解5)。

5.4 「住宅(乙類)」：總面積18.10公頃

- 5.4.1 此地帶的規劃意向，主要是作中等密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，可能會獲得批准，又或需要向城市規劃委員會提出申請才獲得批准。

5.4.2 此地帶包括三個支區，各支區的發展須受下述限制：

「住宅(乙類)1」

- (a) 規劃區第66A區的用地的最高地積比率限為3.5倍，最高建築物高度限為主水平基準上90米。

「住宅(乙類)2」

- (b) 規劃區第66B和68區的用地劃為「住宅(乙類)2」地帶。此地帶的發展項目的最高地積比率限為2.5倍，最高建築物高度限為主水平基準上60米及90米。

「住宅(乙類)3」

- (c) 規劃區第3、4A、4B、9和11區三塊用地劃為「住宅(乙類)3」地帶，以反映現有／已落實的發展項目，其最高地積比率限為1.26倍，最大上蓋面積限為40%，以及最高建築物高度限為單層停車場之上6層，或現有建築物的地積比率、上蓋面積及高度，兩者中以數目較大者為準。

5.5 「住宅(丙類)」：總面積0.40公頃

規劃區第6B區的住宅發展頤景居劃為「住宅(丙類)」地帶，以反映其現有的低密度發展。這用地內的發展或重建項目，最高地積比率限為0.4倍，最高建築物高度限為三層(包括停車場)，或現有建築物的地積比率、上蓋面積及高度，兩者中以數目較大者為準。

5.6 「鄉村式發展」：總面積118.08公頃

5.6.1 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。至於指定為「鄉村式發展(1)」的土地的規劃意向，則是提供合適土地重置受政府計劃影響的村屋。為確保日後在「鄉村式發展」地帶內的任何發展或重建項目仍保留鄉村風貌，該地帶內的最高建築物高度不得超過三層(8.23米)或現有建築物高度，兩者中以數目較大者為準。

5.6.2 在該圖上有16條認可鄉村劃定為「鄉村式發展」地帶，即李屋村(包括規劃區第5區的新李屋村及規劃區第47區的舊李屋村)、規劃區第14區的石埗村、規劃區第22區的洪屋村及橋頭圍、規劃區第29區的田心村、規劃區第47區的新生村、規劃區第50區的祥降圍、厦村市、新屋村、東頭村、巷尾村、新圍、羅屋村、錫降村及錫降圍，以及規劃區第54區的鳳降村。此外，規劃區第68區沿流浮山道有一小部分的「鄉村式發展」地帶，預留供該區以外的新慶村、鰲磡村和沙江圍小型屋宇的申建。「鄉村式發展」地帶界線的劃定已顧及鄉村範圍、當地的地形、地盤限制、已批准的小型屋宇發展、尚未批出的小型屋宇申請，以及預計的小型屋宇需求。地勢險峻、草木茂盛、有墓地及溪流的地區已盡可能避免納入界線範圍。

5.6.3 「鄉村式發展」地帶亦涵蓋規劃區第49區的沙洲里鄉村遷置區，以用作重置受先前的政府項目影響的村民。

5.6.4 規劃區第24A區的一塊約1.31公頃的用地及規劃區第63區兩塊約1.21公頃的用地劃為「鄉村式發展(1)」地帶，以預留土地，用作重置受新發展區影響而根據搬村條款重置的村屋。規劃區第24A區北面部分的土地位處闊50米的建築物後移範圍內(圖解6)，當中不應有建築物，以預留土地作日後的策略性鐵路發展。

5.7 「工業」：總面積15.07公頃

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。此外，亦有助重新編配工業活動，以便在該區內較中央位置騰出土地。在港深西部公路以西規劃區第35和36區的用地劃為「工業」地帶，最高地積比率限

為3倍，最高建築物高度限為主水平基準上80米。

5.8 「政府、機構或社區」：總面積68.52公頃

5.8.1 主要的區域及地區政府、機構或社區設施包括在規劃區第26A區的區域政府綜合大樓、在規劃區第62C區的政府、機構或社區綜合大樓、在規劃區第48區的體育場地、在規劃區第31B區的青少年設施、在規劃區第24B區的政府設施及政府車輛聯用車庫，以及在規劃區第20區的醫院。其他包括警署及消防局、三個社區會堂、三間體育中心、兩間安老院、兩間診所、四個電力分站、一座電話機樓，一個沖廁水配水庫，以及蓄洪設施，以服務不同的鄰舍範圍。該區預留了共17塊小學和11塊中學用地，以應付該區的教育需求。

5.8.2 規劃區第26A區的用地位於區域經濟及文娛樞紐內，該區計劃闢設區域政府綜合大樓，內設政府辦公室、社區會堂、裁判法院、郵局及派遞郵局、室內表演場地及食物環境衛生署(下稱「食環署」)公眾街市。位於本區服務中心內的規劃區第62C區預留作政府、機構或社區綜合大樓，以供闢設社區會堂、診所、垃圾收集站及其他社會福利設施，服務該區北部及鄰近的天水圍新市鎮。

5.9 「休憩用地」：總面積為99.11公頃

5.9.1 規劃區第49區會闢設區域公園，以提供區域康樂及消閒空間。區域公園位於該區的中心，與南北向的休憩用地廊及河畔長廊連接。

5.9.2 地區休憩用地配合區內居民和其他市民的需要，地區休憩用地包括該區內由南至北和東南至東北延伸的河畔長廊。藉着把其他休憩用地互相連接，可形成一個包含主要綠化廊、通風廊和觀景廊的網絡，能更有效地融入該區各鄰近地區和毗鄰的天水圍新市鎮。

5.9.3 鄰舍休憩用地在緊接住宅區的地方闢設，以供當區居民使用。一些鄰舍休憩用地會納入公屋／資助出售房屋發展項目內，以增加設計彈性及改善規劃設計。該區內個別私人住宅發展項目亦會提供鄰舍休憩用地供居民使用，以符合《香港規劃標準與準則》的規定。

5.9.4 鑑於公眾對耕作活動興趣漸濃，當局會鼓勵及容許在符合此地帶的規劃意向的用地內闢設供進行耕作活動的社區園圃和農墟。

5.10 「其他指定用途」：總面積104.91公頃

5.10.1 此地帶的規劃意向，是作特定的發展及／或用途。有關的發展及／或用途已於此地帶的附註中註明。

混合用途

5.10.2 兩組劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的用地(約13.34公頃)位於現有西鐵天水圍站及擬議洪水橋站附近。此地帶的規劃意向，主要是在緊鄰鐵路站的位置作高密度的住宅發展和商業發展。此地帶內的發展，其最高地積比率限為7倍(當中住用地積比率不得超過4.5倍)。

5.10.3 鄰近擬議洪水橋站的規劃區第28A區的用地，會採用由東至西遞降的梯級式建築物高度輪廓。用地的東部的最高建築物高度限為主水平基準上180米。用地的西部會作非住宅發展，其最高建築物高度限為主水平基準上60米。此梯級式建築物高度輪廓可維持區域廣場及擬議洪水橋站的開揚景致。此用地亦計劃闢設一個總樓面面積約為10 000平方米的公共運輸交匯處，內設公共運輸服務總站。除規劃發展項目所需數量外，還須提供不少於50個的公眾泊車位，以推廣「泊車轉乘」服務。

5.10.4 規劃區第28B區內毗連區域廣場的用地的最高建築物高度限為主水平基準上180米。現有西鐵天水圍站附近的規劃區第19A至19C區內三塊「其他指定用途」註明「混合用途」的用地，其最高建築物高度限為主水平基準上160米。沿規劃區第19B區南面劃設了闊6米的後移範圍(圖解

6)，以擴大位於規劃區第19B區與規劃區第22區橋頭圍「鄉村式發展」地帶主村屋羣之間的池塘上方的現有緩衝區，令緩衝區約有20米闊。

「企業及科技園」

5.10.5 位於物流、企業和科技區南部的規劃區第44A、44B和46區約9.97公頃的土地劃為「其他指定用途」註明「企業及科技園」地帶。此地帶的規劃意向，是提供發展空間以容納各式各樣的創新及科技用途，包括科研中心、檢測認證、數據中心、現代工業及其他相關商業及無污染工業用途。此地帶的發展項目的最高地積比率限為5倍，最高建築物高度限為主水平基準上90米。

「物流設施」

5.10.6 位於港深西部公路以東及物流、企業和科技區以東的規劃區第40C、42A、43A和43B區約33.34公頃的土地劃為「其他指定用途」註明「物流設施」地帶的用地。此地帶的規劃意向，主要是發展作現代化物流設施，以配合香港發展成一個區域分發中心及物流樞紐。此地帶內的發展項目的最高地積比率限為5倍，最高建築物高度限為主水平基準上110米。

5.10.7 位於物流、企業和科技區中央部分的規劃區第41B區約4.42公頃的土地劃為「其他指定用途」註明「物流設施(1)」地帶。此地帶會在地面及／或地庫闢設環保運輸服務車廠，上面的樓層則可容納物流設施。此地帶的發展項目的最高地積比率限為5倍，最高建築物高度限為主水平基準上110米。

「港口後勤、貯物及工場用途」

5.10.8 位於物流、企業和科技區西部及港深西部公路以東的規劃區第39A至39C、40A和40B區約24.80公頃的土地劃為「其他指定用途」註明「港口後勤、貯物及工場用途」地帶。此地帶的規劃意向，主要是容納港口後勤設施及與貨櫃有關的用途。在這地帶內，與港口後勤有關的發展，例如貨

櫃裝卸站、物流中心、貨櫃車停車場、貨櫃存放、修理場及鄉郊工業工場，列為准許用途。規劃區第39B區的東面用地主要預留作露天貯物，以配合某些須露天作業的行業需要。此地帶的發展項目的最高地積比率限為7倍，最高建築物高度限為主水平基準上110米。為增加整體樓面面積，但又不增加建築物體積及採用礙眼的建築物高度的前提下，鼓勵在地庫進行發展。作港口後勤、貯物及工場用途的多層設施的概念性設計和布局，須待土木工程拓展署進行獨立研究後方作實。

「環保運輸服務泊車及營運設施」

- 5.10.9 「其他指定用途」註明「環保運輸服務泊車及營運設施」地帶位於規劃區第52C區。此地帶的規劃意向，主要是為服務該區的環保運輸服務提供泊車及營運設施(包括附屬辦公室)。此地帶的發展項目的最高地積比率限為3倍，最高建築物高度限為主水平基準上60米。

污水處理廠

- 5.10.10 規劃區第41A和41C區內兩塊用地劃為「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶，其規劃意向主要是設置污水處理廠／隔篩廠。規劃區第41A區有一塊面積約為4.38公頃的用地，用以反映現有的新圍污水處理廠及其進一步擴建部分。規劃區第41C區內另一塊面積約4.14公頃的用地亦預留用作污水處理廠，以服務該區。

垃圾轉運站

- 5.10.11 規劃區第41A區計劃闢設一間垃圾轉運站，支援現有的新界西北廢物轉運站，並應付新人口所產生的廢物。一間社區環保站會同時設在用地之內，以加強環保教育及協助回收區內社群各類可再造的廢物，這可產生協同效應，提升營運效率。。

適用於以上所列者以外的所有其他用途

- 5.10.12 除上述用途外，此地帶亦註明已撥作或預留土地作指定用

途，包括：

- (a) 規劃區第25、36、46、51、56和68區的污水抽水站；
- (b) 規劃區第40B、42B和50區的加油站；
- (c) 規劃區第31A和56區的區域供冷系統；
- (d) 規劃區第30區的鐵路車站；
- (e) 規劃區第15和49區的現有西鐵緊急出入口。

5.11 「綠化地帶」：總面積55.92公頃

5.11.1 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，並提供靜態康樂用地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。

5.11.2 「綠化地帶」涵蓋滿布成齡植坡、地形起伏的山地及現有墓地。在港深西部公路下面的現有緩解池塘和位於規劃區第45區的新生新村鷺鳥林會劃為「綠化地帶」加以保護和保育。鷺鳥的飛行路線連同毗連的休憩用地會藉劃為「綠化地帶」加以保育。

6. 交通、行人及單車徑網絡

- 6.1 為支援洪水橋新發展區的發展，已把鐵路系統規劃為該區乘客運輸系統的主幹，並輔以其他公共運輸服務。現有道路網絡須進行多項改善工程。
- 6.2 該區會以跨境的策略性道路網絡及包括現有和已規劃道路在內的全面道路網絡，妥善連接香港不同地方和四周地區。當局已計劃闢設全面的道路網絡，當中包括一條主要幹路、八條地區幹路及地方道路，以便為各發展區與活動中心之間提供便捷的連繫。
- 6.3 鐵路系統已規劃為新發展區乘客運輸系統的主幹，當中包括西鐵和輕鐵，並輔以其他公共運輸服務(圖解7)。擬議環保運輸服務或包括環保運輸模式有待進一步研究，如電動巴士、以鐵路為主的運輸系統，及／或其他形式的環保運輸系統。環保運輸服務沿途會闢設單車徑和行人徑以組成環保運輸走廊，容許和

鼓勵市民在這走廊內步行及／或以單車代步。在環保運輸服務沿途，會進行園景美化。

- 6.4 在靠近擬議洪水橋站的規劃區第28A和32A區、靠近現有西鐵天水圍站的規劃區第18區，以及規劃區第53A區，當局已計劃在該區上述的主要核心範圍內關設四個附連巴士、小巴及／或其他公共小型巴士總站的公共運輸交匯處(圖解7)。
- 6.5 為營造安全與便利的行人步行環境，會在切實可行的情況下盡量關設與道路分隔的行人設施，。該區規劃了綜合單車網絡(圖解9)，騎單車將成為其中一種環保運輸模式。新的單車徑網絡會與該區不同位置的現有單車徑結合。

7. 鄉村融合與文化遺產

- 7.1 當局制訂新發展區建議時，現有鄉村民居會予以保留，並已預留合適的土地作小型屋宇發展。此外，當局在合適地點關設足夠的緩衝區，以解決村民擔心鄉村會被高樓發展包圍的關注。另外，建議在法定古蹟鄧氏宗祠前方及沿觀景廊(「風水帶」)關設休憩用地，以便與附近地區的文物建築產生協同效應，並容許在擬議休憩用地舉辦文化及相關活動。洪水橋新發展區已計劃關設完善的運輸、行人、單車徑及休憩用地網絡，並把網絡連接至現時全部村落。個別用地的後移限制詳載於政府的發展大綱圖。
- 7.2 該區蘊藏豐富的文化遺產資源，包括兩個法定古蹟，即厦村鄧氏宗祠和厦村楊侯古廟，以及「1 444 幢歷史建築物名單」及「新項目名單和評估結果」所列的多幢已評級歷史建築，例如前厦村舊墟、厦村市的靈渡寺及新圍的友善書室，均具保育價值。因此，任何影響有關文化遺產及其周圍環境的發展均應盡量避免。五個具考古研究價值的地點，即鰲磡石、坑口村、沙江廟(北)、東頭村及祥降圍亦位於該區。四個具考古潛力的地區，分別位於流浮山、橋頭圍、洪屋村(北)及洪屋村(南)。通過恰當的規劃及劃定合適的土地用途地帶，有助把這些寶貴資源融入該區的規劃中。該區可關設一條文物徑，作教育用途。

8. 落實發展

為能及早提供土地以應付住屋需要，並確保能適時提供齊全的商業、零售、休憩用地和政府、機構或社區設施，以配合人口遷入，當局制訂了洪水橋新發展區的發展計劃，各發展項目的工程會適當地分期及分項進行。視乎當時有否資源，部分房屋及配套設施的土地平整及基礎設施工程，會列入前期工程計劃內，有關工程的詳細設計預計於二零一七年展開，使建築工程能在二零一九年展開。預期首批居民可在二零二四年遷入新發展區。其他主要工程會在前期工程動工後展開。洪水橋新發展區的發展預計在二零三七／三八年全部完成。有關工程的各項分期及分項項目的細節及落實時間表有待檢討。

9. 《洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖》的《註釋》和《說明書》(附錄)

《洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖》附有一份《註釋》和《說明書》，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規劃許可的各類用途或發展。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。《註釋》主要是根據城規會通過的《法定圖則註釋總表》的最新版本而擬備的。《說明書》旨在闡述城規會擬備分區計劃大綱草圖時就個別土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的。

10. 徵詢意見

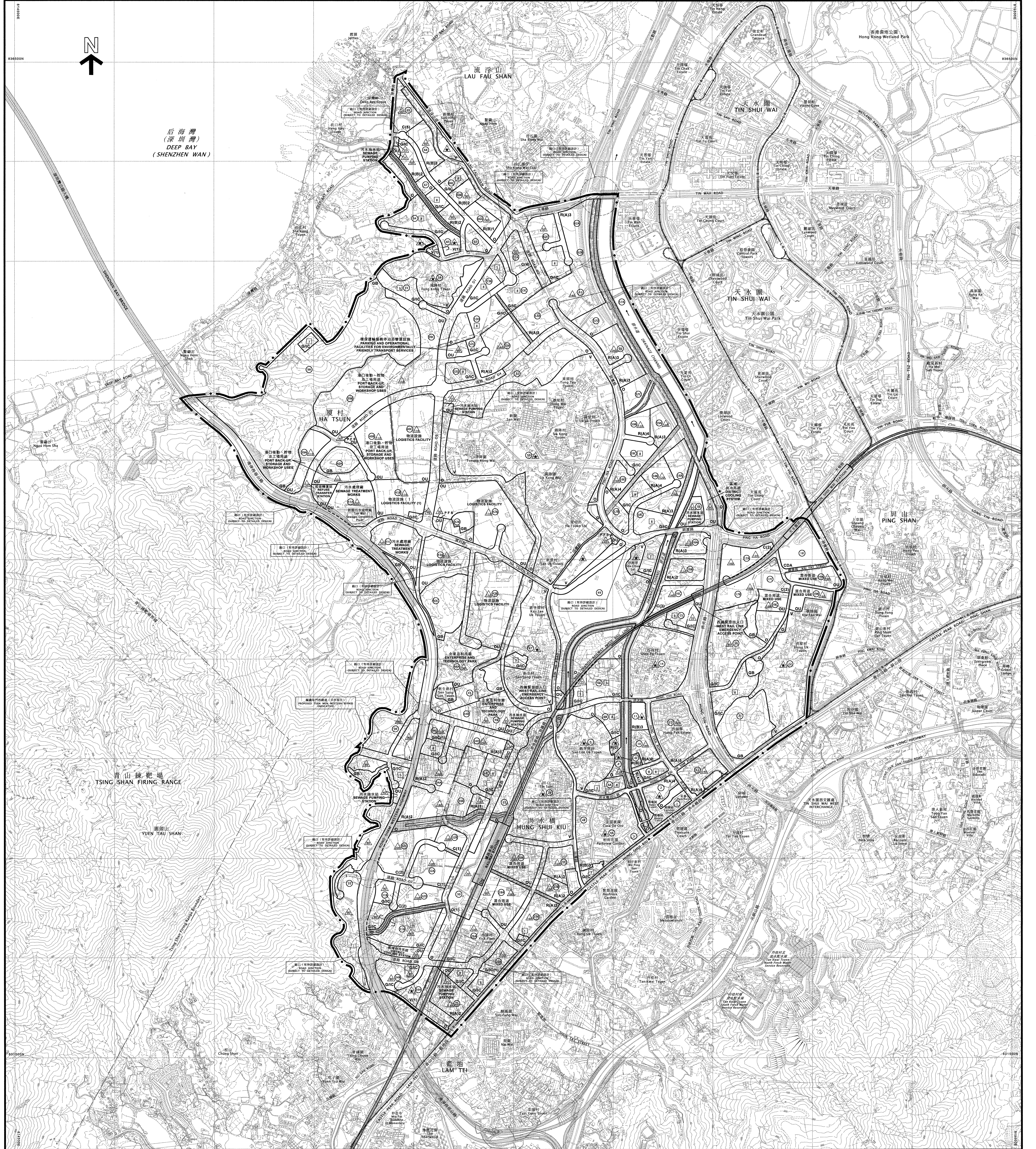
- 10.1 城規會於二零一七年五月二十六日根據條例第5條，展示《洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖編號S/HSK/1》，以供公眾查閱，為期兩個月。
- 10.2 任何人士可就圖則收納的修訂項目，以書面或透過城規會網站在公眾展示期內向城規會秘書提交申述。
- 10.3 規劃署亦會向有關區議會及鄉事委員會介紹圖則的修訂及諮詢他們的意見。
- 10.4 請各議員就分區計劃大綱草圖發表意見。

11. 附件

附 錄 《洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖編號S/HSK/1》
 及其《註釋》和《說明書》

- | | |
|------|--------------------|
| 圖解1 | 洪水橋及厦村分區計劃大綱圖 |
| 圖解2 | 洪水橋及厦村分區計劃大綱圖的規劃範圍 |
| 圖解3 | 規劃區 |
| 圖解4 | 景觀及休憩用地網絡概念 |
| 圖解5 | 規劃及城市設計概念 |
| 圖解6 | 建築物高度概念 |
| 圖解7 | 交通網絡概念 |
| 圖解8 | 行人道網絡概念 |
| 圖解9 | 單車徑網絡概念 |
| 圖解10 | 發展階段示意圖 |

規劃署
二零一七年六月



圖例
NOTATION

ZONES

COMMERCIAL

COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA

RESIDENTIAL (GROUP A)

RESIDENTIAL (GROUP B)

RESIDENTIAL (GROUP C)

VILLAGE TYPE DEVELOPMENT

INDUSTRIAL

GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY

OPEN SPACE

OTHER SPECIFIED USES

GREEN BELT

C

CDA

R(A)

R(B)

R(C)

V

I

GIC

O

OU

GB

地帶

商業

綜合發展區

住宅 (甲類)

住宅 (乙類)

住宅 (丙類)

鄉村式發展

工業

政府、機構或社區

休憩用地

其他指定用途

綠化地帶

COMMUNICATIONS

RAILWAY AND STATION (ELEVATED)

LIGHT RAIL

ENVIRONMENTALLY FRIENDLY TRANSPORT SERVICES

MAJOR ROAD AND JUNCTION

ELEVATED ROAD

PEDESTRIAN PRECINCT / STREET

MISCELLANEOUS

BOUNDARY OF PLANNING SCHEME

PLANNING AREA NUMBER

BUILDING HEIGHT CONTROL ZONE BOUNDARY

MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)

MAXIMUM BUILDING HEIGHT RESTRICTION AS STIPULATED ON THE NOTES

MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN NUMBER OF STOREYS)

PETROL FILLING STATION

AREA DESIGNATED FOR 'RIVERSIDE PROMENADE'

交通

鐵路及車站 (高架)

輕鐵

環保運輸服務

主要道路及路口

高架道路

行人專用區或街道

其他

規劃範圍界線

規劃區編號

建築物高度管制區界線

最高建築物高度 (在主水平基準上若干米)

《註釋》內訂明最高建築物高度限制

最高建築物高度 (樓層數目)

加油站

指定為「河畔長廊」的地區

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	百分比 %	
COMMERCIAL	24.12	3.41	商業
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	3.65	0.52	綜合發展區
RESIDENTIAL (GROUP A)	69.44	9.82	住宅 (甲類)
RESIDENTIAL (GROUP B)	18.10	2.56	住宅 (乙類)
RESIDENTIAL (GROUP C)	0.40	0.06	住宅 (丙類)
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	118.08	16.69	鄉村式發展
INDUSTRIAL	15.07	2.13	工業
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	68.52	9.69	政府、機構或社區
OPEN SPACE	99.11	14.01	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	104.91	14.83	其他指定用途
GREEN BELT	55.92	7.90	綠化地帶
DRAINAGE CHANNEL	15.04	2.13	排水渠
MAJOR ROAD ETC.	115.06	16.25	主要道路等
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	707.42	100.00	規劃範圍總面積

附屬的《註釋》屬這份圖則的一部分
THE ATTACHED NOTES ALSO FORM PART OF THIS PLAN

2017年5月26日 按照城市規劃條例第5條展示的
草案圖則
DRAFT PLAN EXHIBITED UNDER SECTION 5 OF THE TOWN
PLANNING ORDINANCE ON 26 MAY 2017

Ms Jacinta K. C. Woo
SECRETARY
TOWN PLANNING BOARD

胡潔貞女士
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洪水橋及廈村分區計劃大綱圖
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD
HUNG SHUI KIU AND HA TSUEN - OUTLINE ZONING PLAN

SCALE 1:7 500 比例尺

0 200 400 600 800 1 000 METRES

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/HSK/1

洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖編號 S/HSK/1

(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) 在這份圖則涵蓋的範圍內的任何土地或建築物，如先前亦是在厦村中期發展審批地區、流浮山及尖鼻咀中期發展審批地區(下統稱「中期發展審批地區」)、屏山發展審批地區以及藍地及亦園發展審批地區(下統稱「發展審批地區」)的圖則涵蓋的範圍內(不論是何者)，則—
 - (a) 如該土地或建築物的用途在緊接涵蓋該土地或建築物的厦村中期發展審批地區圖、流浮山及尖鼻咀中期發展審批地區圖、屏山發展審批地區草圖及／或藍地及亦園發展審批地區草圖的公告在憲報首次刊登前已經存在，而該土地或建築物的用途由展開以來一直持續進行，則即使不符合這份圖則的規定，也無須更正。如擬對該用途作出任何實質改變，或擬進行任何其他發展(就該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；
 - (b) 凡較早時公布的草圖或核准圖(包括厦村中期發展審批地區圖、流浮山及尖鼻咀中期發展審批地區圖、屏山發展審批地區草圖及／或藍地及亦園發展審批地區草圖(不論是何者))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，都是這份圖則所經常准許的。或者，與現有建築物有關並根據《建築物條例》獲得批准的用途或用途更改，而且在獲得批准之時，是當時有效的圖則所准許的，亦是這份圖則所經常准許的。如擬對該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。

- (c) 除上文(a)或(b)分段適用的情況外，任何用途或發展，除非是圖則所經常准許者，否則在厦村中期發展審批地區圖、流浮山及尖鼻咀中期發展審批地區圖、屏山發展審批地區草圖及／或藍地及亦園發展審批地區草圖的公告在憲報首次刊登該日或以後(不論是何者)，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。
- (4) 在這份圖則涵蓋的範圍內的任何土地或建築物，如先前不是在「中期發展審批地區」或「發展審批地區」內，則－
- (a) 該土地或建築物的現有用途，即使不符合這份圖則的規定，也無須更正，直至該用途有實質改變或該建築物進行重建為止；
- (b) 就上文(a)分段而言，如擬對該用途作出任何實質改變，或擬進行任何其他發展(就現有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)或重建，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；
- (c) 就上文(a)分段而言，「該土地或建築物的現有用途」指－
- (i) 在首份涵蓋該土地或建築物的法定圖則(下稱「首份圖則」)的公告在憲報刊登之前，
- 已經存在的用途，而該用途由展開以來一直持續進行；或
 - 與現有建築物有關並根據《建築物條例》獲得批准的用途或用途更改；以及
- (ii) 在首份圖則公布之後，
- 首份圖則或其後公布的任何一份圖則所准許的用途，而該用途在有關圖則有效期內展開，而且自展開以來一直持續進行；或
 - 與現有建築物有關並根據《建築物條例》獲得批准的用途或用途更改，而且在獲得批准之時，是當時有效的圖則所准許的；或

- 現有建築物的用途或用途更改，而就該用途或用途更改而進行的相關建築工程已根據《建築物條例(新界適用)條例》獲發豁免證明書，而且該用途或用途更改在獲得批准之時，是當時有效的圖則所准許的；
- (d) 除上文(a)或(b)分段適用的情況外，該土地或建築物的用途或發展，除非是圖則所經常准許者，否則在該土地或建築物首次包括在已在憲報公布的天水圍分區計劃大綱圖涵蓋的範圍內該日或以後(不論是何者)，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。
- (5) 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。
- (6) 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。
- (7) 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／輕便鐵路車站或路旁停車處、單車徑、輕便鐵路路軌、鐵路車站入口、鐵路地下結構、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、排水渠和墳墓的保養或修葺工程；
 - (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、環境改善工程和水務工程(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，即在涵蓋該建築物的圖則的公告在憲報首次刊登該日已經存在的住用建築物，而所指圖則包括厦村中期發展審批地區圖、流浮山及尖鼻咀中期發展審批地區圖、屏山發展審批地區圖及／或藍地及亦園發展審批地區圖(不論是何者)；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。

(8) 圖上顯示為「道路」的地方，除上文第(7)(a)至(7)(d)和(7)(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。

(9) (a) 任何土地的臨時用途或發展，或現有建築物的臨時用途或發展，如為期不超過兩個月，而又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(a)分段另有規定外，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。

(10) 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。

(11) 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。

土地用途表

	頁次
商業	1
綜合發展區	3
住宅(甲類)	6
住宅(乙類)	8
住宅(丙類)	10
鄉村式發展	12
工業	15
政府、機構或社區	18
休憩用地	20
其他指定用途	21
綠化地帶	33

商業

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
救護站	播音室、電視製作室及／或電影製作室
商營浴室／按摩院	分層住宅
食肆	政府垃圾收集站
教育機構	醫院
展覽或會議廳	香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外)
政府用途(未另有列明者)	加油站
酒店	住宿機構
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	
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	

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作商業發展，以便把涵蓋範圍發展為本港的商貿／金融中心，或區域或地區的商业／購物中心，用途可包括辦公室、商店、服務行業、娛樂場所、食肆和酒店。劃作此地帶的地點，往往是主要的就業中心。

(請看下頁)

商業(續)

備註

- (a) 在指定為「商業(1)」至「商業(5)」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／或重建計劃超過下列指定的最高地積比率，或現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準：

<u>支區</u>	<u>最高地積比率</u>
商業(1)	9.5 倍
商業(2)	8 倍
商業(3)	5 倍
商業(4)	3 倍
商業(5)	1.5 倍

- (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／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則所訂明的限制，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (c) 為施行上文(a)段而計算相關最高地積比率時，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，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)段所述的地積比率及／或建築物高度限制。

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
	救護站 商營浴室／按摩院 食肆 教育機構 展覽或會議廳 分層住宅 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 醫院 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) 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 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 研究所、設計及發展中心 住宿機構 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

(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，並提供商業、休憩用地和其他配套設施。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。
- (c) 任何新發展的最高住用地積比率不得超過 5 倍，或最高非住用地積比率不得超過 9.5 倍，視屬何情況而定。就住用與非住用各佔部分的建築物的新發展，其住用部分的地積比率則不得超過以下數字：該建築物的最高准許非住用地積比率(9.5 倍)與建議批給該建築物的實際非住用地積比率之間的差距，乘以該建築物的最高准許住用地積比率(5 倍)，再除以該建築物的最高准許非住用地積比率(9.5 倍)所得的商數。
- (d) 發展者要以最高地積比率進行發展，必須向城市規劃委員會充分證明擬議發展已顧及有關地點的基礎設施容量和其他環境限制。
- (e) 為施行上文(c)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。政府規定的鐵路站發展及相關的公共交通設施及政府、機構或社區設施應獲豁免計入地積比率。
- (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)段所述的地積比率限制。

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 公共車輛總站或車站 (露天總站或車站除外) 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 政府垃圾收集站 醫院 酒店 機構用途(未另有列明者) 香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外) 辦公室 加油站 娛樂場所 私人會所 公廁設施 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) 宗教機構 學校(未另有列明者) 商店及服務行業 訓練中心

除以上所列，在(a)建築物的最低兩層(不包括地庫);或(b)不高於五層的特別設計的獨立非住用建築物，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
 公廁設施
 可循環再造物料回收中心
 學校
 商店及服務行業
 訓練中心

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。在建築物的最低兩層(不包括地庫)，或不高於五層的特別設計的獨立非住用建築物，商業用途是經常准許的。

備註

- (a) 除非另有訂明，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／或重建計劃超過下列指定的最高地積比率，或現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準：

<u>支區</u>	<u>最高地積比率</u>
住宅(甲類)1	6.5 倍
住宅(甲類)2	6 倍
住宅(甲類)3	5.5 倍
住宅(甲類)4	5 倍
住宅(甲類)5	3.8 倍

- (b) 除非另有訂明，在指定為「住宅(甲類)1」至「住宅(甲類)5」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／或重建計劃超過圖則所訂明的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。

- (c) 在位於規劃區第 1 和 2 區指定為「住宅(甲類)4」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 5 倍、最大上蓋面積超過 42%，以及最高建築物高度超過 12 層(包括停車場)，或現有建築物的地積比率、上蓋面積及高度，兩者中以數目較大者為準。最低兩層可用作商業及停車場用途，其最大上蓋面積可達 100%。

- (d) 為施行上文(a)及(c)段而計算最高地積比率及上蓋面積時，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。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。

- 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(a)至(c)段所述的地積比率、上蓋面積及／或建築物高度限制。

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 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 香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外) 場外投注站 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 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

在指定為「住宅(乙類)1」的土地範圍內，在(a)在建築物的最低兩層(不包括地庫)；或(b)不高於五層的特別設計的獨立非住用建築物，經常准許的用途亦包括：

食肆
 學校(只限幼稚園)
 商店及服務行業

(請看下頁)

住宅(乙類)(續)

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；服務住宅區一帶地方的商業用途，可能會獲得批准，又或需要向城市規劃委員會提出申請才獲得批准。

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／或重建計劃的最高地積比率超過 3.5 倍，以及最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則所訂明的限制，或超過現有建築物的地積比率和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (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 2.5 倍，以及最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則所訂明的限制，或超過現有建築物的地積比率和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (c) 在指定為「住宅(乙類)3」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 1.26 倍、最大上蓋面積超過 40%，以及最高建築物高度超過單層停車場之上六層，或超過現有建築物的地積比率、上蓋面積和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (d) 為施行上文(a)至(c)段而計算最高地積比率及最大上蓋面積時，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。
- (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(a)至(c)段所述的地積比率、上蓋面積及／或建築物高度限制。

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	食肆
政府用途(只限報案中心、郵政局)	教育機構
屋宇	政府垃圾收集站
私人發展計劃的公用設施裝置	政府用途(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
	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

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，以及最高建築物高度超過三層(包括停車場)，或超過現有建築物的地積比率、上蓋面積及高度，兩者以數目較大者為準。
- (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)段所述的地積比率及／或建築物高度限制。

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 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。至於指定為「鄉村式發展(1)」的土地的規劃意向，則是提供合適土地重置受政府計劃影響的村屋。

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。
- (c) 就先前位於屏山分區計劃大綱圖編號 S/YL-PS/16 的「鄉村式發展」地帶內的土地，在屏山發展審批地區草圖的公告在憲報首次刊登該日或以後，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得進行或繼續進行任何填土／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》說明頁所載的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。
- (d) 就先前位於厦村分區計劃大綱圖編號 S/YL-HT/10 的「鄉村式發展」地帶內的土地：
 - (i) 在厦村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》說明頁所載的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)

鄉村式發展(續)

備註(續)

- (ii) 在《洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖編號 S/H S K /1》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》說明頁所載的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。
- (e) 就先前並不位於厦村分區計劃大綱圖編號 S/Y L -H T /10 或屏山分區計劃大綱圖編號 S/Y L -P S /16 的「鄉村式發展」地帶內的土地(如上文(c)及(d)段所列)，在《洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖編號 S/H S K /1》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》說明頁所載的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。

工業

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
救護站	瀝青廠／混凝土配料廠
藝術工作室(直接提供服務或貨品者除外)	播音室、電視製作室及／或電影製作室
巴士廠	貨物裝卸及貨運設施(只限貨櫃裝卸站、特別設計的獨立物流中心)
貨物裝卸及貨運設施(未另有列明者)	貨櫃車停車場／貨櫃車修理場
食肆(只限食堂、熟食中心)	危險品倉庫
政府垃圾收集站	食肆(未另有列明者)(只限設於經大規模改建的現有建築物)
政府用途(未另有列明者)	教育機構(只限設於經大規模改建的現有建築物)
工業用途(未另有列明者)	展覽或會議廳
資訊科技及電訊業	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)
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)	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)
公廁設施	香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外)
公共車輛總站或車站	場外投注站
公用事業設施裝置	厭惡性行業
公眾停車場(貨櫃車除外)	辦公室(未另有列明者)
雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置	露天貯物
可循環再造物料回收中心	加油站
研究所、設計及發展中心	娛樂場所(只限設於經大規模改建的現有建築物)
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)	康體文娛場所(未另有列明者)
私人發展計劃的公用設施裝置	私人會所
汽車修理工場	政府診所(只限設於經大規模改建的現有建築物)
貨倉(危險品倉庫除外)	垃圾處理裝置
	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(只限設於經大規模改建的現有建築物)
	拆車場
	批發行業

(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3倍，以及最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則所訂明的限制，或超過現有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，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)段所述的地積比率及／或建築物高度限制。

政府、機構或社區

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
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 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 分層住宅(只限在指定為 「政府、機構或社區(1)」 的土地範圍的政府員工宿舍) 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) 巴士廠 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(未另有列明者) 殯儀設施 直升機升降坪 直升機加油站 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) 香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外) 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 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) 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(以樓層數目或以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則所訂明的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 為施行上文(a)段而計算最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (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	食肆
燒烤地點	政府垃圾收集站
郊野學習／教育／遊客中心	政府用途(未另有列明者)
公園及花園	度假營
涼亭	香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外)
公用事業設施裝置(只限蓄洪 設施)	娛樂場所
行人專區	康體文娛場所
野餐地點	私人會所
運動場	公共車輛總站或車站
散步長廊／廣場	公用事業設施裝置(未另有列明者)
公廁設施	公眾停車場(貨櫃車除外)
休憩處	宗教機構
動物園	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。

在指定為「休憩用地(1)」的土地範圍內，休憩用地會設計成區域廣場的模式。為配合社區的需要，並增添區域廣場的活力，鐵路站附近的地方會闢設商業用途，例如商店及服務行業和食肆，但必須根據《城市規劃條例》第 16 條提出規劃申請，並獲城規會批准。

備註

- (a) 在指定為「休憩用地(1)」的土地範圍內進行的發展，其最大非住用總樓面面積為 2 350 平方米，最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)則為圖則所訂明的限制。
- (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)段所述的總樓面面積及／或建築物高度限制。

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「混合用途」

附表 I：適用於發展／重建／改建後的非住宅樓宇或樓宇的非住宅部分

救護站	播音室、電視製作室及／或電影製作室
商營浴室／按摩院	商營浴室／按摩院
(只限設於非住宅樓宇)	(未另有列明者)
食肆	分層住宅
教育機構	政府垃圾收集站
展覽或會議廳	醫院
政府用途(未另有列明者)	香港鐵路通風塔及／或高出路面的
酒店	其他構築物(入口除外)
資訊科技及電訊業	加油站
機構用途(未另有列明者)	住宿機構
圖書館	社會福利設施(未另有列明者)
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	
研究所、設計及發展中心	
學校	
商店及服務行業	
社會福利設施(涉及住宿照顧者除外)	
訓練中心	
私人發展計劃的公用設施裝置	
批發行業	

(請看下頁)

其他指定用途(續)

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「混合用途」(續)

附表 II：適用於發展／重建／改建後的住宅樓宇或樓宇的住宅部分

分層住宅	食肆
政府用途(只限報案中心、郵政局)	教育機構
屋宇	政府垃圾收集站
住宿機構	政府用途(未另有列明者)
社會福利設施(只限住宿照顧設施)	酒店
私人發展計劃的公用設施裝置	機構用途(未另有列明者)
	圖書館
	香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外)
	辦公室
	娛樂場所
	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
	學校
	商店及服務行業
	社會福利設施(未另有列明者)
	訓練中心

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是在鐵路站附近一帶作高密度住宅發展及商業發展。地帶內的發展力求靈活，容許在縱向樓宇或橫向空間內發展／重建／改建作住用或其他用途，或同時作多種相協調的土地用途，包括商業、住宅、教育、文化、康樂和娛樂用途，以配合不斷轉變的市場需要。新建／改建樓宇內的非住宅部分及住宅部分須實際分隔，以免非住宅用途對居民造成滋擾。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「混合用途」(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／或重建計劃的合計最高地積比率超過 7 倍(其中住用部分的地積比率不得超過 4.5 倍)，或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。
- (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／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則所訂明的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (c) 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的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)段所述的地積比率及／或建築物高度限制。
- (e) 建築物發展／重建／改建為混合用途發展後，須透過適當的建築物設計，把建築物內的住宅及非住宅部分實際分隔，但不得在同一樓層上作住宅及非住宅用途。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，可在特殊情況下，考慮放寬實際分隔及同一樓層不得作混合用途的規定。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

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「企業及科技園」

救護站	商營浴室／按摩院
播音室、電視製作室及／或電影製作室	酒店
創意工業	場外投注站
食肆	工業用途(未另有列明者)
教育機構	加油站
展覽或會議廳	住宿機構
政府用途(未另有列明者)	批發行業
政府垃圾收集站	
資訊科技及電訊業	
機構用途(未另有列明者)	
圖書館	
非污染工業用途(不包括涉及使用／貯存危險品的工業經營)	
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)	
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	
宗教機構	
研究所、設計及發展中心	
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	

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「企業及科技園」(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供發展空間，以容納各式各樣的創新及科技用途，包括研究中心、檢測認證、數據中心、現代化工業和其他相關商業及非污染工業用途。

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／或重建計劃的最高地積比率超過 5 倍，以及最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則所訂明的限制，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。
- (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)段所述的地積比率及／或建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

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「物流設施」

貨物裝卸及貨運設施	救護站
貨櫃存放／修理場	巴士廠
貨櫃車停車場／貨櫃車修理場	播音室、電視製作室及／或電影製作室
食肆(只限食堂、熟食中心)	創意產業
政府垃圾收集站	危險品倉庫
政府用途(未另有列明者)	食肆(未另有列明者)
資訊科技及電訊業	展覽或會議廳
非污染工業用途(不包括涉及使用／貯存危險品的工業經營)	工業用途(未另有列明者)
辦公室	露天存放水泥／沙
露天貯物(未另有列明者)	露天存放化學品／危險品
公廁設施	加油站
公共車輛總站或車站	康體文娛場所
公用事業設施裝置	政府診所
公眾停車場	研究所、設計及發展中心
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
鐵路車廠／車庫(只限設於指定為「其他指定用途」註明「物流設施(1)」的土地範圍內)；	鄉郊工場
商店及服務行業(只限服務行業)	商店及服務行業(未另有列明者)
訓練中心	社會福利設施
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)	
批發行業	

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是發展現代化物流設施，以配合香港發展成為區域分銷中心及物流樞紐。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「物流設施」(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 5 倍，以及最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則所訂明的限制，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。
- (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)段所述的地積比率及／或建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

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「港口後勤、貯物及工場用途」

貨物裝卸及貨運設施	瀝青廠／混凝土配料廠
貨櫃存放／修理場	巴士廠
貨櫃車停車場／貨櫃車修理場	水泥製造
食肆(只限食堂、熟食中心)	危險品倉庫
政府垃圾收集站	食肆(未另有列明者)
政府用途(未另有列明者)	工業用途(只限漂染廠、電鍍／印刷
工業用途(未另有列明者)	電路板製造廠、金屬鑄造及
露天貯物(未另有列明者)	處理廠／工場)
公廁設施	辦公室
公用事業設施裝置	露天存放水泥／沙
公眾停車場	露天存放化學品／危險品
可循環再造物料回收中心	加油站
鄉郊工場	垃圾處理裝置
商店及服務行業(只限服務行業)	商店及服務行業(未另有列明者)
私人發展計劃的公用設施裝置	
汽車修理工場	
拆車場	
貨倉(危險品倉庫除外)	
批發行業	

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是容納港口後勤設施及與貨櫃有關的用途。與港口後勤有關的發展，例如貨櫃裝卸站、物流中心、貨櫃車停車場和貨櫃存放場、修理場，以及鄉郊工業工場，均屬此地帶准許的。

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 7 倍，以及最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則所訂明的限制，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。
- (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)段所述的地積比率及／或建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

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「環保運輸服務停泊及營運設施」

圖上指定的用途

政府用途
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，主要是為服務該區的環保運輸服務提供停泊及營運設施(包括附屬辦公室)。

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倍，以及最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則所訂明的限制，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。
- (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)段所述的地積比率及／或建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

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「污水處理廠」

政府用途	垃圾處理裝置
污水處理廠／隔篩廠	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，主要是提供污水處理廠／隔篩廠。

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(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則所訂明的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (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。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

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「垃圾轉運站」

政府用途	垃圾處理裝置(未另有列明者)
垃圾處理裝置(只限垃圾轉運站)	污水處理／隔篩廠
	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，主要是提供垃圾轉運站。

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(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則所訂明的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (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。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

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

適用於以上所列者以外的所有其他用地

圖上指定的用途

政府用途(未另有列明者)
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，主要是提供／預留土地作指定用途。

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(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則所訂明的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (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 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) 香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外) 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

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。

(請看下頁)

綠化地帶(續)

備註

- (a) 就先前位於《厦村分區計劃大綱圖編號 S/YL-HT/10》的「綠化地帶」內的土地，在厦村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》說明頁所載的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。
- (b) 就先前位於《屏山分區計劃大綱圖編號 S/YL-PS/16》的「綠化地帶」內的土地：
- (i) 在屏山發展審批地區草圖的公告在憲報首次刊登該日或以後，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得進行或繼續進行任何填土或挖土工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所載的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。
 - (ii) 在《洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖編號 S/H S K / 1》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塘工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所載的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。
- (c) 就先前並不位於《厦村分區計劃大綱圖編號 S/YL-HT/10》或《屏山分區計劃大綱圖編號 S/YL-PS/16》的「綠化地帶」內的土地(如上文(a)及(b)段所列)，在《洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖編號 S/H S K / 1》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。

洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖編號 S/H S K / 1

說明書

洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖編號 S/H S K / 1

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	1
4. 該圖的《註釋》	2
5. 規劃區	2
6. 策略性規劃環境	3
7. 房屋組合	3
8. 人口	4
9. 發展機會及限制	4
10. 規劃主題及城市設計與園景設計大綱	7
11. 土地用途地帶	
11.1 商業	14
11.2 綜合發展區	17
11.3 住宅(甲類)	18
11.4 住宅(乙類)	21
11.5 住宅(丙類)	22
11.6 鄉村式發展	22
11.7 工業	23
11.8 政府、機構或社區	24
11.9 休憩用地	26
11.10 其他指定用途	28
11.11 綠化地帶	32
12. 交通	32
13. 公用設施	36
14. 岩土工程限制	38
15. 文化遺產	38
16. 規劃管制	39
17. 規劃的實施	41

洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖編號 S/HSK/1

(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《洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖編號 S/HSK/1》時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，以協助公眾了解該圖的內容。

2. 擬備該圖的權力依據及程序

2.1 洪水橋及厦村分區計劃大綱圖包括《流浮山及尖鼻咀中期發展審批地區圖編號 IDPA/YL-LFS/1》、《厦村中期發展審批地區圖編號 IDPA/YL-HT/1》、《屏山發展審批地區圖編號 DPA/YL-PS/1》、《藍地及亦園發展審批地區圖編號 DPA/TM-LTTY/1》和天水圍分區計劃大綱圖編號 S/TSW/1 先前涵蓋的地方(圖解 1)。

2.2 分區計劃大綱圖納入從《流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-LFS/7》、《屏山分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PS/16》、《天水圍分區計劃大綱核准圖編號 S/TSW/12》、《藍地及亦園分區計劃大綱核准圖編號 S/TM-LTTY/8》及《厦村分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-HT/10》所剔出的地方(圖解 2)。

2.3 二零一七年五月十九日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖編號 S/HSK/1》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。

3. 擬備該圖的目的

3.1 該圖旨在顯示洪水橋新發展區及厦村區概括的土地用途地帶和主要的道路網，以便把該區土地的發展和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和規劃管制原則。該圖是一小比例圖，因此進行詳細規劃和發展時，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並無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，以保存洪水橋新發展區的特色，並避免該區道路網不勝負荷。

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，令規劃土地用途及管制發展更具彈性，以配合不斷轉變的需要。
- 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」）的總面積約 707 公頃。該區東至天水圍新市鎮、南接青山公路，西臨圓頭山小圓丘，北達流浮山道／深灣路沿路的山坡。該區的邊界在該圖上以粗的虛線顯示。為方便進行規劃和參考，該區如該圖所示細分成多個較小的規劃區（圖解 3）。
- 5.2 按其特點而言，該區屬郊區與都市化新市鎮之間的一個過渡區。北面的土地已清理及平整，主要作港口後勤及露天貯物用途。在該區中部及南部，尤其是青山公路以北，有鄉村發展及低至中密度的住宅發展。位處西鐵和輕便鐵路（下稱「輕鐵」）天水圍站南面的橋頭圍工業區包括多幢層數較少（主要為一至三層高）的工業大廈。該區由南面至東北面有一渠道／明渠網絡（包括沿天水圍新市鎮西面的渠道）。該區西南面有小量常耕農地。該區北部及中部共有 16 條原居民鄉村。

6. 策略性規劃環境

- 6.1 面對人口持續增長、住戶數目上升及公眾對增加房屋供應的訴求，發展洪水橋新發展區將是香港整體中長期房屋用地供應發展策略的重要一環。洪水橋新發展區會成為香港下一代的新市鎮。全面發展後，規劃的總人口約為 218 000 人。洪水橋新發展區會是一個綜合社區，提供各式各樣的商業、零售、社區、康樂及文化設施和就業機會，以服務新發展區和屯門、天水圍及元朗新市鎮等鄰近地區。
- 6.2 洪水橋新發展區位處新界西北策略性位置，妥善連接香港國際機場及深圳多處地方，可為新界西北提供發展空間，以應付社會對不同商業及經濟土地用途日益增加的需求，而該區將會成為整個新界西北區的區域經濟及文娛樞紐。
- 6.3 根據《香港 2030+: 跨越香港 2030 年的規劃遠景與策略》(下稱《香港 2030+》)的「概念性空間框架」，洪水橋新發展區坐落在西部經濟走廊的範圍，藉着善用把握國際及區域門廊和香港西部的策略性運輸基建設施，以及鞏固洪水橋、屯門、元朗南及北大嶼山等多項發展所帶來的強勁經濟活動和就業機會，從而達致最佳的協同效應。

7. 房屋組合

- 7.1 為使該區的人口結構達致平衡，區內已撥出多類型的房屋用地，分配作公營和資助房屋及各類私人房屋，務求為社會不同階層人士提供多種房屋選擇。洪水橋新發展區的公營和私人房屋發展項目的新屋單位比例約是 51 比 49。如同時計及洪水橋新發展區和天水圍新市鎮的住宅單位，整體公營房屋與私人房屋的比例會變為 69 比 31。洪水橋新發展區的擬議公營／私人房屋比例，是希望在區域層面取得適當平衡。
- 7.2 就洪水橋新發展區而言，有些用地已預留作租住公屋(下稱「公屋」)或資助出售房屋用途，或兩者混合的項目，以應付將來對資助房屋的需求。這樣的安排預留彈性，以便在個別用地提供公屋和資助出售房屋單位。在落實有關發展時會再作考慮，並會在有需要時再作技術評估。

8. 人口

根據二零一一年人口普查的資料，規劃署估計該區的人口約為 16 100 人；該區的規劃人口總數預計約為 218 000 人。

9. 發展機會及限制

9.1 發展機會

交通四通八達

9.1.1 該區連接南面和東南面的青山公路及元朗公路；另經策略性道路網絡連接西面的港深西部公路及深圳灣公路大橋；連同擬議的屯門西繞道，公路網絡可進一步連接屯門－赤鱗角連接路及其他新建的策略性公路，令來往該區更為便捷，並提供額外連接通道通往市區。

9.1.2 擬建洪水橋站及現有的西鐵和輕鐵天水圍站會提供一個重要的機會，把該區與屯門、天水圍、元朗新市鎮及市區連接起來。這些車站亦整合整體土地用途框架。擬議的環保運輸服務連同鐵路站及土地用途的整合將有助提高公共運輸的使用量，從而減低道路交通，減少碳排放。

地理位置優越

9.1.3 該區位置接近屯門、天水圍及元朗新市鎮，以及深圳的前海，有多條現有及已規劃的策略性運輸道路連接全港其他部分地區、香港國際機場及深圳。該區有潛力發展成為一個區域經濟及就業樞紐。該區地理位置優越，有助該區發展多元化的經濟活動和提供就業機會。

大量自然環境及景觀

9.1.4 該區及周邊地區有不少生態環境及景觀，倘加以善用，可營造綠化生活環境，當中包括高地和低地、小圓丘、圓頭山山脊線／山景、林地、新生新村鷺鳥林及鷺鳥的相關飛行路線、東頭村附近林地內具保育價值的花卉品種(例如土沉香)，以及后海灣幹線工程項目的緩解池塘。妥善的規劃和土地用途地帶的劃定，可有助保育這些環境的生態價值，並為該區建立一個整合的綠化網絡。在進行活化後，貫穿該區的排水渠

道為該區提供良機，塑造鮮明的地區特色，並可沿河畔長廊提供靜態康樂活動空間。

文化遺產豐富

9.1.5 該區蘊藏豐富的文化遺產資源，包括兩個法定古蹟，即厦村鄧氏宗祠和厦村楊侯古廟，以及「1 4 4 4 幢歷史建築物名單」及「新項目名單和評估結果」所列的多幢已評級歷史建築，例如前厦村舊墟、厦村市的靈渡寺及新圍的友善書室，均具保育價值。因此，任何影響有關文化遺產及其周圍環境的發展均應盡量避免。五個具考古研究價值的地點，即鰲磡石、坑口村、沙江廟(北)、東頭村及祥降圍亦位於該區。四個具考古潛力的地區，分別位於流浮山、橋頭圍、洪屋村(北)及洪屋村(南)。通過恰當的規劃及劃定合適的土地用途地帶，有助把這些寶貴資源融入該區的規劃中。該區可闢設一條文物徑，作教育用途。

善用港口後勤及露天貯物用途

9.1.6 儘管現時該區有大部分地區用作港口後勤及露天貯物用途，不過，當局亦會進行全面的規劃及工程研究，以探討這些用地的發展潛力，從而在環境、交通及基建方面許可的情況下，把合適的港口後勤及露天貯物用地改作其他合適的土地用途。

9.2 限制

環境方面的限制

9.2.1 在規劃該區時須審慎考慮現有基礎設施承受能力所造成的多項限制。西鐵由西南至東跨越該區，把大部分土地分成多段，預計會對附近發展的項目帶來環境及景觀方面的限制。

9.2.2 該區現有的主要幹路(包括港深西部公路、青山公路及洪天路)是潛在的空氣污染和噪音來源，對其鄰近擬議發展可能會造成環境影響。至於詳細的環境緩解措施和環境問題諮詢委員會通過的條件及建議，請參閱洪水橋新發展區項目的環境影響評估(下稱「環評」)報告。

基建方面的限制

- 9.2.3 該區的西南面有多條 400 千伏特架空電纜(連電塔)，由龍鼓灘延伸至沙田。根據《香港規劃標準與準則》，日後的發展項目如在 400 千伏特架空電纜的 50 米闊通行權地帶範圍內或附近，必須遵守相關規定(如有)。
- 9.2.4 該區坐落於后海灣集水區，須受規限，不得因任何新擬議發展而把額外污染物排入后海灣。至於該區的新發展項目，必須關設適當的污水處理設施，以確保不會令易受影響的后海灣區的污染物增加。

保留鄉村和認可墓地

- 9.2.5 就該區內現有的認可鄉村及遷置鄉村而言，已在各地點預留土地作鄉村發展。鄉村與擬議發展的潛在鄰接問題應審慎處理。例如，擬議發展的地盤平整水平可能會較將予保留的現有鄉村地面的水平為高，因此擬議發展對現有鄉村帶來的排水影響和水浸風險必須妥為考慮，並落實適當的排水措施(例如鄉村防洪計劃)，以緩減有關影響和風險。位於該區東南面、西南面及西北面毗鄰山坡／小圓丘上的認可墓地應盡量予以保留，除非該區必須進行基建發展，則作別論。

港口後勤及露天貯物用途激增

- 9.2.6 縱使當局明白或有機會在該區其他地方的多層建築容納這些港口後勤及露天貯物用途，鑑於這可能是一個漸進的過程，在建造階段須處理新發展與保留／餘下的港口後勤及露天貯物用途鄰接而產生的問題。

保育自然生境及生態資源

- 9.2.7 當局應作出充分考慮，以免／減少日後發展對自然生境及生態資源，包括但不限於后海灣一帶的海岸範圍、圓頭山草木茂盛的小圓丘、新生新村鷺鳥林及鷺鳥的相關飛行路線，以及東頭村附近林地內具保育價值的花卉品種(例如土沉香)造成負面影響。

水浸風險

- 9.2.8 毗連天水圍新市鎮沿屏廈路的地區位處洪氾平原區，容易發生水浸情況。地盤平整工程及排水系統的設計務須盡量減低水浸風險。

10. 規劃主題及城市設計與園景設計大綱

- 10.1 規劃署聯同土木工程拓展署於二零一一年八月委聘顧問進行「洪水橋新發展區規劃及工程研究」(下稱「新發展區研究」)，為發展新發展區訂立可行的土地用途框架。新發展區研究分三個階段進行了公眾參與活動，並就日後的土地用途制訂經修訂的建議發展大綱圖。洪水橋新發展區的土地用途是依據經修訂的建議發展大綱圖來規劃。新發展區的規劃主題、設計概念及特色如下：

洪水橋新發展區的定位

- 10.1.1 洪水橋新發展區會成為香港下一代的新市鎮，是居住、工作、玩樂及營商的理想之所。新發展區位處新界西北策略性位置，靠近深圳、前海和蛇口，中長期而言，除了會是香港建屋土地的主要來源外，還會成為新界西北的區域經濟及文娛樞紐。發展新發展區有助改善全港的人口和職位的不均分布、增添當地社區的活力、為新界西北提供新的就業機會，並與毗鄰地區有效共享基建和政府、機構或社區設施。

建立獨特的樞紐(圖解 5)

- 10.1.2 為營造一個鮮明的城市結構和增添洪水橋新發展區的生氣，在新發展區建立一個強大的樞紐至為重要。擬建洪水橋站周邊將規劃為市中心，包括辦公室、商業設施、各類政府、機構或社區設施、公共運輸交匯處和區域廣場，形成區域經濟及文娛樞紐。圍繞現有西鐵天水圍站的地區商業中心，將會成為新發展區的第二個樞紐。洪水橋新發展區北面將塑造為本區服務中心，為天水圍北就近人口提供當地支援。洪水橋新發展區北陞已規劃為當地商業中心，內有泊車設施，以配合流浮山的旅遊活動，並服務鄰近地區。洪水橋新發展區西北面的物流、企業和科技區構成整個新界西北部的重要經濟就業樞紐，主要作現代工業用途。

促進經濟蓬勃發展及就業

- 10.1.3 在擬議洪水橋站和現有西鐵天水圍站附近，擬提供發展密度較高的商住混合用地，以加強區域經濟及文娛樞紐和地區商業中心的功能。擬建於洪水橋站周邊的區域經濟及文娛樞紐將以兩項重點發展項目為主，以提供具規模的商業用途，並輔以數塊面積較小的商業及混合用途用地。圍繞現有西鐵天水圍站的地區商業

中心連同一間醫院，會成為新發展區的第二個樞紐，從而提供更高級的零售、服務及娛樂，並有助舒緩元朗及屯門新市鎮附近一帶市中心現時的擠塞情況。每個住宅區均會設有街鋪及／或當地零售服務，以滿足居民的日常所需，增添街道活力(圖解 4 及 5)。

- 10.1.4 發展新發展區是振興香港經濟的其中一項主要措施。新發展區西部近港深西部公路的地方會規劃為物流、企業和科技區及工業地帶，以容納各式各樣的工業／特別工業用途，包括現代工業及無污染的工業用途。這部分的新發展區位置優越，與多條現有及已規劃的公路連接，接達香港國際機場、全港各區及深圳，可提供一個讓經濟發展的新平台，成為洪水橋新發展區內另一個主要就業區。新發展區會作高增值的現代物流業、創新及科技用途，並可能興建多層建築物，以容納受發展項目影響的部分現有棕地作業，從而善用土地。新建道路會直接連接至港深西部公路，以減少重型車輛在洪水橋新發展區內行駛。

社會融和及社區配套設施

- 10.1.5 為了令新發展區達致均衡的人口結構，當局已撥出不同類別的房屋用地，以作公營／資助房屋和各類私人房屋發展，務求為社會不同階層提供多種房屋選擇。洪水橋新發展區採用以人為本和均衡社區的規劃概念，提供各式各樣的社會及社區設施，包括醫院、診所、裁判法院、社區會堂、教育設施、街市、安老院、體育及康樂設施，以應付不同年齡和家庭的需要，服務對象不限於新發展區內的居民，更包括鄰近地區的居民。

園景及休憩用地網絡(圖解 5)

- 10.1.6 新發展區擬採用一個貫連的綠化框架，提供不同等級的動態和靜態休憩用地，覆蓋河道、已規劃的休憩用地，以及天然小圓丘。新發展區擬闢設兩個綠化園景地帶，以作為一個貫穿新發展區的園景走廊，並塑造一個綜合的園景及休憩用地網絡系統。
- 10.1.7 由於休憩用地網絡沿河道闢設，位置優越，優質的河畔長廊成為休憩用地框架的骨幹，以發展一系列的休憩用地。現有河道會進行活化，以闢建連貫的河畔長廊。區域公園連同主要康樂設施會設於新發展區的中心部分，以營造一個社交及康樂樞紐。由於區域公園

連接由北至南的休憩用地廊及河畔長廊，一般市民及當地居民均易於到達。此外，為在擬議洪水橋站與附近地區之間提供連貫的行人通道，鄰近擬議洪水橋站的一段 D6 道路會採用低於地面的道路設計。擬議洪水橋站位於區域廣場內，區域廣場是區域經濟及文娛樞紐內高密度已建設地區的其中一個重要的「歇息和消閒」空間，不只提供具優質園景美化設施的休憩用地，連接鐵路站和四周商場及公共運輸交匯處，更提供消閒及飲食設施。

全面連繫及改善步行環境

(圖解 7 至 9)

- 10.1.8 為使新發展區得以持續發展，其中一個關鍵的規劃概念是把交通量減至最少。在新發展區提供多元化的就業機會有助當地的就業，從而降低對對外交通的需求。新發展區的設計包括闢設完善的道路網絡，把住宅用地、商業用地及各項政府、機構或社區設施連接起來。新發展區內會闢設新的主要幹路及地區幹路，利便東西及南北向的交通流動，以加強新發展區的內部連繫。另會闢設公共運輸交匯處，使轉乘各種交通工具和往來區內各處更為方便。新發展區已計劃闢設環保運輸走廊(包括鐵路或路面的環保運輸服務、行人道及單車徑)，以便在區內提供快捷的運輸服務及環保交通模式，從而將車輛流量及碳排放減至最少。
- 10.1.9 沿河道規劃的河畔長廊、由北至南連接區域廣場的休憩用地及區域公園，三者形成主要的綠化廊，連接新發展區的新舊社區和周邊地區。洪水橋新發展區會闢設完善的行人道及單車網絡，以改善步行環境及加強單車的暢達度。
- 10.1.10 行人道會與休憩用地融合，以締造怡人的行人環境。沿河畔長廊興建的連貫行人道設於西鐵高架段之下，會提供無車環境，把南北兩面連接起來。此外，沿河畔長廊及在環保運輸走廊內擬闢設單車徑網絡，以提供更舒適的騎單車環境。此外，當局也計劃把該單車徑網絡連接至洪水橋新發展區和天水圍新市鎮的現有單車徑網絡，為當地社羣提供便利的接駁服務。

增添街道活力

- 10.1.11 為增添街道的活力及營造地區特色，主要會採用在地面設立臨街商店的概念。在新發展區的市中心及主要休憩用地沿途計劃闢設商店街(圖解 8)。沿商店街闢設相連的臨街商店和多種商業及消閒設施，有助增添

有關地區的活力和生氣。一般來說，在擬議環保運輸走廊指定路段、區域廣場及／或擬議洪水橋站的用地邊陲會專門用作地面「商店及服務行業」及「食肆」用途，提供例如茶座、食肆及零售商店等商業和消閒設施。就商業用地而言，臨街商店會設於發展項目的地面。至於住宅用地，這概念則進一步衍生為規定須提供台階，以及把平台第一層的建築物後移，從特定邊緣（即梯級式臨街商店）計須有闊 10 米的後移距離，而建築物高度則限為 5 米。梯級式臨街商店會改善景觀、行人環境及街道水平的空氣流通。然而，就規劃、城市設計、工程及／或環境方面的詳細發展管制及指引，會以較為詳盡的發展大綱圖為準。

與鄉村融合

10.1.12 當局制訂新發展區建議時，現有鄉村民居會予以保留，並已預留合適的土地作小型屋宇發展。此外，當局在合適地點關設足夠的緩衝區，以解決村民擔心鄉村會被高樓發展包圍的關注。另外，建議在法定古蹟鄧氏宗祠前方及沿觀景廊（「風水帶」）關設休憩用地，以便與附近地區的文物建築產生協同效應，並容許在擬議休憩用地舉辦文化及相關活動。洪水橋新發展區已計劃關設完善的運輸、行人、單車徑及休憩用地網絡，並把網絡連接至現時全部村落。個別用地的後移限制詳載於政府的發展大綱圖。

建立一個智能、環保及具活力的城市

10.1.13 洪水橋新發展區將是一個智能、環保及具活力的城市，在城市規劃、城市設計、運輸及環保基建方面採用可持續的節能策略，以達致高效能、低碳排放及可持續的生活方式。主要的人口、經濟活動及社區設施會集中在集體運輸及公共運輸樞紐的步行距離內。新發展區透過引入環保運輸走廊和完善的行人道及單車網絡，提倡環保交通模式（圖解 8 及 9）。

10.1.14 為推廣可持續使用食水，當局會研究在新發展區內重用經處理的污水及收集所得的雨水作非飲用的用途，例如沖廁或灌溉。此外，當局亦會繼續探討可持續排水系統（例如生態草溝、多孔透水路面、雨水花園、綠化天台等元素）和藍綠建設等概念。

10.1.15 當局會積極推行一連串其他的環保措施，包括關設社區環保站作環保教育之用、從當地社區回收可再造的

物件、活化現有河道系統，以及推廣節能的建築物和裝置等。當局亦會在各發展項目提供基建及設施，俾能進行廚餘源頭分類，並把廚餘分類收集和送往廚餘回收場，但須視乎獨立進行的研究的結果而定。此外，為提升城市管理及方便居民和商戶，當局亦會探討在非住宅發展項目採用地區供冷系統，並建立共用的空間數據基礎設施和一個資訊及電訊科技平台，協調不同的城市功能。

建築物高度輪廓

10.1.16 新發展區擬議的梯級式建築物高度及發展密度輪廓已適當考慮到現有和保留的土地用途的地形和環境布局。發展密度和建築物高度會朝北面外圍遞降，通過在沿流浮山道指定一些低層和低密度發展，以便在新發展區與現有低層與低密度的流浮山地區之間提供視覺上的舒緩。整體發展密度和高度輪廓向北遞降，確保發展可與附近地區更為融合，並使新發展在高度和體積方面更多樣化(圖解 6)。

10.1.17 為體現以鐵路為依據的規劃概念，當局採用漸進策略，在擬議鐵路站服務範圍 500 米以內規劃作較高密度和建築物高度的發展項目，以減少對道路交通的需求。較高密度的發展項目會集中在擬議洪水橋站(最高地積比率限為 9.5 倍，最高建築物高度限制為主水平基準上 200 米)及現有西鐵天水圍站(最高地積比率限為 8 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 160 米)四周。發展密度朝北面遞降，本區服務中心四周擬設最高地積比率限為 6 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 140 米。在新發展區北面較遠處近流浮山地區的擬議低層、低密度發展用地的最高地積比率限為 1.5 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 40 米。

10.1.18 建議把地標建築物設在新發展區入口，包括圍繞擬議洪水橋站、現有西鐵天水圍站，以及物流、企業和科技區的企業及科技園的地區，使建築羣及高度輪廓，以及在建築和綠化設計方面有更大變化。

通風廊及觀景廊(圖解 5)

10.1.19 新發展區研究已就通風及視覺影響進行評估。洪水橋新發展區會引入一套綜合通風廊系統，以促進空氣流通和改善城市氣候。引入通風廊的目的是提供無阻擋

的走廊或包含層數相對較少的發展項目的走廊，以促進已建設地區的空气交流及讓氣流通過。該區的盛行風每年均從東北方吹來，夏季月份則吹東和南及西南風。主要的風道包括互相連接的區域、地區及鄰舍休憩用地，或涵蓋整個洪水橋新發展區的已規劃道路，當中包括(i)由北至南的區域廣場及毗連的休憩用地廊使風改經市中心吹向田心村、新李屋村及厦村各條鄉村；以及(ii)東北至西南走向的休憩用地和綠化地帶串連起來，讓風更容易從天水圍滲透至厦村和物流、企業和科技區。這些無阻擋的風道容許盛行風滲進洪水橋新發展區的已建設地區和周邊的現有發展。

10.1.20 通風廊亦會設在主要道路、鐵路走廊、擬議的步行街、活化的河道及休憩用地沿途等地方。近天水圍的河道讓風可更容易由東面吹向區域公園及該區內陸部分。東北至西南走向的青山公路使風改為吹向沿途的發展項目。兩條觀景廊(「風水帶」)也可用作通風廊，利便風由東面和東北面吹向厦村的村落。對於個別的發展用地，建築物的分布及高度變化應顧及盛行風的整體風向，亦應符合《可持續建築設計指引》在建築物間距、建築物後移及提供綠化方面的要求。

10.1.21 為改善步行街水平的風滲透度，會採用梯級式臨街商店的設計(即透風的台階及把平台第一層後移，最高建築物高度限為 5 米，闊為 10 米)。建議在擬議商店街沿途，以及近天水圍擬再生的河道以西的河畔附近，設置梯級式臨街商店。

環境及保育

10.1.22 當局會透過妥善規劃和劃定土地用途地帶，以保育和保護后海灣幹線工程項目現有的緩解池塘及新生新村的活躍鷺鳥林。這個鷺鳥林對附近用地造成影響，因為若鄰近地區的人類活動頻繁，可能會對雀鳥窩巢、棲息及覓食造成負面影響。為盡量減低對雀鳥往返該用地的主要飛行路線的影響，當局已把該用地毗鄰的地方劃為「休憩用地」地帶，以助維持一條生態走廊。因此，鄰近的發展項目會向後移，並與鷺鳥林保持足夠的距離，以便限制所造成的負面影響。當局建議研究闢設生態徑的可行性，把區域公園與圓頭山的綠化地帶、休憩用地及遠足徑連接起來(圖解 8)。

10.1.23 洪水橋新發展區及其周邊地區蘊藏豐富的歷史及文化遺產。洪水橋新發展區內的五個具考古研究價值的地

點、兩項法定古蹟和「1 444 幢歷史建築物名單」及「新項目名單和評估結果」所列的多幢已評級歷史建築會加以保留及保護。建議在洪水橋新發展區闢設文物徑，把這些文物景致串連起來。新發展區內有兩條觀景廊（「風水帶」）（圖解 5），一條沿西南至東北方向在厦村市與天水圍新市鎮之間排成一線，另一條沿西北至東南方向由錫降圍鄉村延伸至屏山鄧氏宗祠（在該區之外）。在這些觀景廊沿途及／或範圍內的日後發展項目，須把觀景廊保留及納入其設計中。

詳細的城市設計研究

10.2 為制定全面的設計方案及營造該區的特色，當局會分別就下述地點進行詳細的城市設計研究，即擬議洪水橋站附近的區域經濟及文娛樞紐、現有水圍站附近的地區商業中心，以及海濱長廊附近的地方。個別研究所涉地點如下：

- (i) 洪水橋站附近的區域經濟及文娛樞紐的研究會包括規劃區第 26A、28A、28B、30、32A 至 32D 和 33 區的用地。這項城市設計研究會研究區域經濟及文娛樞紐包括區域廣場的鄰接問題及落實發展安排，亦會考慮在這些用地提供多層行人連接設施是否可行。
- (ii) 天水圍站附近的地區商業中心的研究會包括規劃區第 16A 至 16C、17A 至 17C、18 和 19A 至 19C 區的用地，亦會考慮在這些用地提供多層行人連接設施是否可行。
- (iii) 河畔長廊一帶的研究會包括規劃區第 57A 至 57D、58A 至 58C、59A 至 59D、60、61、62A 和 62B 區的用地。城市設計研究會考慮與環保運輸服務及天水圍新市鎮的鄰接問題。

11. 土地用途地帶

11.1 「商業」：總面積 24.12 公頃

11.1.1 此地帶的規劃意向，主要是作商業發展，用途可包括辦公室、商店、服務行業、娛樂場所、食肆及酒店，作為地域商貿／金融中心及區域或地區商業／購物中心。這些地區通常都是主要的就業樞紐。該區共有九塊用地劃為「商業(1)」、「商業(2)」、「商業(3)」、「商業(4)」及「商業(5)」地帶，包括四塊靠近擬議洪水橋站的用地、三塊靠近西鐵天水圍站的用地、一塊靠近該區以北的本區服務中心的用地，以及一塊靠近流浮山的用地。

11.1.2 區域經濟及文娛樞紐內的擬議洪水橋站將以重點發展項目為主，以提供具規模的商業用途，並輔以數塊面積較小的商業及商業／住宅用地。在規劃區第 32A 區的重點發展項目擬作辦公室／酒店／零售用途。由於規劃區第 32A 至 32D 區緊鄰擬議洪水橋站及擬議環保運輸服務，有關規劃區分別劃為「商業(1)」地帶及「商業(2)」地帶。

11.1.3 此地帶包括五個支區，各支區的發展須受下列限制：

「商業(1)」

- (a) 在規劃區第 32A 和 32B 區的兩塊「商業(1)」用地緊鄰擬議洪水橋站，其最高地積比率限為 9.5 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 200 米。
- (b) 在規劃區第 32A 區，預留了一個總樓面面積約 10 000 平方米的公共運輸交匯處，以作為公共運輸服務的總站。鑑於此公共運輸交匯處緊鄰西面的港深西部公路，建議用作跨境服務，但須視乎詳細設計而定。除規劃發展項目所需數量外，還須提供不少於 50 個的公眾泊車位，從而推廣「泊車轉乘」，鼓勵市民使用擬議公共運輸設施和服務。為加強區域廣場、擬議公共運輸交匯處及其他周邊「商業」用地之間的連接，應在規劃區第 32A 區闢設一條東西向的公共行人通道。鑑於毗連擬議洪水橋站和區域廣場的策略性位置，規劃區第 32A 和 32B 區宜作全方位發展，並接納詳細城市設計研究所提出的建議。用地的

地契須訂明項目倡議者要提交總綱發展藍圖，以此行政措施規管用地日後的發展，確保有關發展設計合宜。

- (c) 在規劃區第 32A 和 32B 區，應在用地的指定邊陲關設臨街商店，以便在地面營造生氣和地區特色(圖解 8)。由於毗連北面的河畔長廊，規劃區第 32B 區日後進行發展時應顧及已規劃的河畔長廊，以融入整體設計。

「商業(2)」

- (d) 四塊緊鄰擬議洪水橋站及西鐵天水圍站的用地劃為「商業(2)」地帶，此地帶內的發展的最高地積比率限為 8 倍。
- (e) 在擬議洪水橋站西面，規劃區第 32C 和 32D 區的兩塊用地劃為「商業(2)」地帶，其最高建築物高度限為主水平基準上 200 米。鑑於位置十分接近屯門西繞道，規劃區第 32C 區的日後發展須顧及擬議屯門西繞道及其連接港深西部公路的支路所可能構成的限制。鑑於其毗連擬議洪水橋站和區域廣場的策略性位置，在規劃區第 32D 區的用地宜作全方位發展，並接納將來城市設計研究所提出的建議。用地的地契須訂明項目倡議者要提交總綱發展藍圖，以此行政措施規管用地日後的發展，確保有關發展設計合宜。規劃區第 32D 區東面界線沿途須關設臨街商店，以便在地面營造活力和地區特色。規劃區第 32C 區日後進行發展時應顧及已規劃的河畔長廊，以融入整體設計。
- (f) 由於緊鄰現有西鐵天水圍站南面，附連商業發展、私人及公營住宅發展的地區商業中心將發展為新發展區的第二個樞紐，以作辦公室、零售和酒店用途。由於在規劃區第 17A 至 17C 區的用地緊鄰現有西鐵天水圍站及擬議環保運輸服務，有關規劃區劃為「商業(2)」地帶，其最高建築物高度限為主水平基準上 135 米及 160 米。在規劃區第 16B 區的住宅發展與規劃區第 17A 區的西面用地之間，當局規劃了一條行人天橋或其他行人過路設施，以連接現有西鐵天水圍站和附近的擬議環保運輸服務車站，但須視乎詳細設計而定。此外，日後進行發展時，應探討是否可藉

提供足夠的行人接駁措施(包括行人天橋)以連接現有西鐵天水圍站、擬議環保運輸服務車站及周邊用地，以加強規劃區第 17A 至 17C 區的行人接達程度。

- (g) 規劃區第 17A 區毗連西鐵天水圍站的一塊用地，獲城規會有條件批准作商業發展。其最高地積比率限為 8 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 135 米。由於用地處自屏山延伸的一條觀景廊(「風水帶」)之內。用地日後進行重建時，須把觀景廊(「風水帶」)保留及納入其設計中。

「商業(3)」

- (h) 規劃區第 16C 區的「商業(3)」用地位於現有西鐵天水圍站以西較遠處，其最高地積比率限為 5 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 140 米。一個闊 7 米的公用設施預留區位處規劃區第 16C 區的東面。

「商業(4)」

- (i) 規劃區第 53A 區的「商業(4)」用地位於該區以北靠近本區服務中心，其最高地積比率限為 3 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 50 米。此用地包括一個總樓面面積約為 6 500 平方米的公共運輸交匯處，以提供公共運輸服務。除規劃發展項目所規定的數量外，還須提供不少於 50 個的公眾泊車位，從而推廣「泊車轉乘」，令市民多用公共運輸。

「商業(5)」

- (j) 規劃區第 69 區的用地位於流浮山及擬議環保運輸服務車站附近。該規劃區劃為「商業(5)」地帶以作商業發展，當中或包括商店、食肆及公眾停車場，並主要作為當地商業中心，為毗鄰的旅遊中心及近流浮山的鄰舍提供服務。此用地的發展項目，其最高地積比率限為 1.5 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 40 米。除規劃發展項目所規定數量外，用地內須提供不少於 50 個的公眾泊車位，從而推廣「泊車轉乘」，鼓勵市民使用擬議公共運輸設施和服務。用地緊連東面

的環保運輸服務車站。用地日後進行發展時，宜在適用的情況下顧及已規劃的環保運輸服務車站，以達致綜合設計。用地的契約應加入特別條件，以加強在用地及擬議環保運輸服務車站的綜合發展，但須視乎詳細設計而定。

11.2 「綜合發展區」：總面積 3.65 公頃

- 11.2.1 此地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅用途，並提供商業、休憩用地和其他配套設施。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。依據條例第 4A(1)條，此用途地帶的用地上的任何發展／重建，須根據條例第 16 條取得規劃許可。依據條例第 4A(2)條，申請人必須擬備一份總綱發展藍圖，並附有《註釋》所指定的資料，除非城規會另有明文規定，指明無此需要。依據條例第 4A(3)條，核准總綱發展藍圖的複本，須存放於土地註冊處，供公眾查閱。
- 11.2.2 靠近西鐵天水圍站的規劃區第 18 區的用地劃為「綜合發展區」地帶。該用地擬作資助房屋發展，已獲城規會批予規劃許可並在興建中，其住用地積比率不得超過 5 倍，或非住用地積比率限不得超過 9.5 倍。此用地亦位處一條由屏山延伸的觀景廊(「風水帶」)。該用地日後發展項目，須把此觀景廊保留及納入其設計中。該用地的東北部已預留作公共運輸交匯處。
- 11.2.3 為了提供彈性讓發展項目能採用較具創意的設計以配合有關用地的特點，城規會可通過規劃許可審批制度，考慮略為放寬地積比率限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上的優越之處作出考慮。

11.3 「住宅(甲類)」：總面積 69.44 公頃

11.3.1 此地帶的規劃意向，是作高密度住宅發展。在建築物最低兩層(地庫除外)，或不高於五層的特別設計的獨立非住用建築物，商業用途是經常准許的。這或容許發展更靈活，提供更多樓面空間闢設商業及政府、機構或社區設施，配合特殊需要，同時可免設置體積龐大的平台構築物，以盡量減低對通風及視覺造成的負面影響。這些高密度發展旨在充分利用載客量高的公共運輸系統，並於車站四周建立興旺的活動樞紐。「住宅(甲類)」地帶包含公屋、資助出售房屋及私人住宅發展的用地。

11.3.2 此地帶包括五個支區，各支區的發展須受下列限制：

「住宅(甲類)1」

- (a) 在規劃區第 34B 區的用地東面劃為「住宅(甲類)1」地帶，該區與擬議洪水橋站西北面相距不足 500 米。這塊用地的發展，其最高地積比率限為 6.5 倍(當中住用部分的地積比率不得超過 6 倍)，最高建築物高度限為主水平基準上 180 米。

「住宅(甲類)2」

- (b) 在規劃區第 10、16B、25、27A、27B、34A、34B 和 52B 區有八塊用地劃為「住宅(甲類)2」地帶，其最高地積比率限為 6 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 120 米至 180 米。其中規劃區第 16B、25、27A、27B、34A 和 52B 區的六塊用地，住用部分的地積比率不得超過 5.5 倍。在規劃區第 16B、25、27A、34A 和 52B 區的用地用作公屋／資助出售房屋發展，而洪福邨附近的規劃區第 10 區的用地，是預留作同區安置用途。鑑於位置十分接近擬議屯門西繞道，規劃區第 34A 區的日後發展須顧及擬議屯門西繞道及連接港深西部公路的支路可能構成的限制。在規劃區第 27B 和 34B 區的用地用作私人房屋發展。

「住宅(甲類)3」

- (c) 在規劃區第 8、16A、27C、34D、52A、

58A、59A、60、61、62A 和 62B 區的用地劃為「住宅(甲類)3」地帶。此地帶內的發展，最高地積比率限為 5.5 倍(當中住用部分的地積比率不得超過 5 倍，但規劃區第 8 區的用地除外)，最高建築物高度限為主水平基準上 120 米至 160 米。規劃區第 16A、27C、34D、52A 和 62A 區的五塊用地作發展資助出售房屋。規劃區第 8 區的用地預留作同區安置計劃，其最高住用地積比率限為 5.5 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 120 米。

- (d) 就規劃區第 60 區的用地而言，其與 D2 道路毗連的用地界線須有闊 5 米的建築物後移範圍(圖解 6)，以便在擬議發展和現有鄉村之間維持寬闊的走廊。

「住宅(甲類)4」

- (e) 在規劃區第 12、58B、59B 和 59D 區有四塊用地劃為「住宅(甲類)4」地帶。此地帶的發展的最高地積比率限為 5 倍。
- (i) 規劃區第 58B、59B 和 59D 區的用地純粹作住宅發展，最高建築物高度限為主水平基準上 100 米或 120 米。就規劃區第 59B 和 59D 區的用地而言，其與 D2 道路毗連的用地界線須有闊 5 米的建築物後移範圍(圖解 6)，以便在擬議發展和現有鄉村之間維持寬闊的走廊。
- (ii) 規劃區第 12 區內的用地以綜合方式在地面闢設一些輕鐵設施。此地帶的發展項目，最高地積比率限為 5 倍(當中的住用地積比率不應超過 4.5 倍)，以及最高建築物高度限為主水平基準上 140 米。用地的地契須訂明項目倡議者要提交總綱發展藍圖，以此行政措施規管用地日後的發展，確保有關發展在開展前已設計合宜。
- (f) 除上述以外，在規劃區第 1 和 2 區有一些現有／已落實的發展項目位於「住宅(甲類)4」支區內，在規劃區第 1 和 2 區內的現有發展和重建項目，現時其最高地積比率限為 5 倍，最大上蓋面積限為 42%，而最高建築物高度限為 12

層(包括停車場)，或現有建築物的地積比率、上蓋面積及高度，兩者中以數目較大者為準。最低兩層可作商業及泊車用途，最大上蓋面積可達100%。這些用地包括規劃區第1區內的雅珊園、麗珊園、錦珊園及泉薈的現有發展，以及規劃區第2區已落實的商住發展項目。

「住宅(甲類)5」

(g) 該區唯一的「住宅(甲類)5」用地位於規劃區第13區的洪福邨，是現有的中密度公屋，其最高地積比率限為3.8倍(當中住用部分的地積比率不得超過3.5倍)，最高建築物高度限為主水平基準上90米。

11.3.3 為增添活力和生氣，河畔長廊、步行街及環保運輸走廊指定部分會闢設商店街。沿商店街會設置兩層高的梯級式臨街商店，以容納「商店及服務行業」及「食肆」用途。住宅用地(即「住宅(甲類)2」及「住宅(甲類)3」)內的梯級式臨街商店，其最高建築物高度限為5米，闊度為10米(圖解5)。此外，為融入整體設計，河畔長廊毗鄰用地日後進行發展時，宜顧及已計劃興建的長廊，以作整體設計。位於「住宅(甲類)2」及「住宅(甲類)3」的梯級式臨街商店，其最高建築物高度限為5米，而第一層的商店須有闊10米的建築物後移範圍(圖解8)。闢設商業及文娛設施，例如茶座、食肆及零售店鋪可為該區增添活力和地區特色。

11.3.4 在「住宅(甲類)」地帶的發展項目可包含各種教育、社區及社會福利設施，當中包括在規劃區第16B、25、27A和52B區的每塊用地內闢設兩間有6個課室、面積約866平方米的幼稚園；在規劃區第34A區闢設三間有6個課室、面積約866平方米的幼稚園；在規劃區第27A區興建一間有100個宿位的安老院；以及在規劃區第16B和52B區各設一個面積約800平方米的街市。

11.3.5 城規會如接獲根據條例第16條提出的申請，可考慮略為放寬有關「住宅(甲類)」地帶的地積比率及／或建築物高度限制。每宗略為放寬地積比率及／或建築物高度限制的申請，會按個別情況作出考慮。

11.3.6 當局會擬備規劃大綱，列明個別公屋／資助出售房屋

用地的規劃參數及設計要求，作為該等用地日後發展的指引。

11.4 「住宅(乙類)」：總面積 18.10 公頃

11.4.1 此地帶的規劃意向，主要是作中等密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，可能會獲得批准，又或需要向城市規劃委員會提出申請才獲得批准。

11.4.2 此地帶包括三個支區，各支區的發展須受下述限制：

「住宅(乙類)1」

- (a) 規劃區第 66A 區的用地的最高地積比率限為 3.5 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 90 米。日後的發展將會提供一間有 6 個課室、面積約 866 平方米的幼稚園。

「住宅(乙類)2」

- (b) 規劃區第 66B 和 68 區的用地劃為「住宅(乙類)2」地帶。此地帶的發展項目的最高地積比率限為 2.5 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 60 米及 90 米。為融入整體設計，用地日後進行發展時，宜顧及已計劃興建的河畔長廊。

「住宅(乙類)3」

- (c) 規劃區第 3、4A、4B、9 和 11 區三塊用地劃為「住宅(乙類)3」地帶，以反映現有／已落實的發展項目，其最高地積比率限為 1.26 倍，最大上蓋面積限為 40%，以及最高建築物高度限為單層停車場之上 6 層，或現有建築物的地積比率、上蓋面積及高度，兩者中以數目較大者為準。這些「住宅(乙類)3」用地包括在規劃區第 3 區的德祥樓和德興樓的現有發展；規劃區第 4A 區的金閣豪園、田心居及柏雨花園；規劃區第 4B 區的現有發展；規劃區第 9 區的瑞豐華庭；以及規劃區第 11 區的已落實住宅發展，以反映現有／已落實發展的規模。

11.4.3 城規會可通過規劃許可審批制度，考慮略為放寬上述地積比率／上蓋面積／建築物高度限制。城規會會按個別發展計劃在規劃上的優越之處作出考慮。

11.5 「住宅(丙類)」：總面積 0.40 公頃

11.5.1 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。規劃區第 6B 區的住宅發展願景居劃為「住宅(丙類)」地帶，以反映其現有的低密度發展。這用地內的發展或重建項目，最高地積比率限為 0.4 倍，最高建築物高度限為三層(包括停車場)，或現有建築物的地積比率、上蓋面積及高度，兩者中以數目較大者為準。

11.5.2 城規會可通過規劃許可審批制度，考慮略為放寬地積比率及／或建築物高度限制。城規會會按個別發展計劃在規劃上的優越之處作出考慮。

11.6 「鄉村式發展」：總面積 118.08 公頃

11.6.1 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。至於指定為「鄉村式發展(1)」的土地的規劃意向，則是提供合適土地重置受政府計劃影響的村屋。為確保日後在「鄉村式發展」地帶內的任何發展或重建項目仍保留鄉村風貌，該地帶內的最高建築物高度不得超過三層(8.23 米)或現有建築物高度，兩者中以數目較大者為準。

11.6.2 在該圖上有 16 條認可鄉村劃定為「鄉村式發展」地帶，即李屋村(包括規劃區第 5 區的新李屋村及規劃區第 47 區的舊李屋村)、規劃區第 14 區的石埗村、規劃區第 22 區的洪屋村及橋頭圍、規劃區第 29 區的田心村、規劃區第 47 區的新生村、規劃區第 50 區的祥降圍、厦村市、新屋村、東頭村、巷尾村、新圍、羅屋村、錫降村及錫降圍，以及規劃區第 54 區的鳳降村。此外，規劃區第 68 區沿流浮山道有一小部分的「鄉村式發展」地帶，預留供該區以外的新慶村、鰲磡村和沙江圍小型屋宇的申建。「鄉村式發展」地帶界線的劃定已顧及鄉村範圍、當地的地形、地盤限制、已批准的小型屋宇發展、尚未批出的小型屋宇申請，以及預計的小型屋宇需求。地勢險峻、草木茂

盛、有墓地及溪流的地區已盡可能避免納入界線範圍。

11.6.3 「鄉村式發展」地帶亦涵蓋規劃區第 49 區的沙洲里鄉村遷置區，以用作重置受先前的政府項目影響的村民。

11.6.4 規劃區第 24A 區的一塊約 1.31 公頃的用地及規劃區第 63 區兩塊約 1.21 公頃的用地劃為「鄉村式發展(1)」地帶，以預留土地，用作重置受新發展區影響而根據搬村條款重置的村屋。規劃區第 24A 區北面部分的土地位處闊 50 米的建築物後移範圍內(圖解 6)，該後移範圍內不應有建築物，以預留土地作日後的策略性鐵路發展。

11.6.5 「鄉村式發展」地帶內的現有法定古蹟，包括厦村鄧氏宗祠及楊侯宮，受《古物及古蹟條例》的保護。在厦村市、厦村新圍、田心村及石埗村的「鄉村式發展」地帶內的已評級歷史建築，包括厦村市門樓(二級)、關帝廟(二級)、士宏書室(三級)、舊鄉村學校(東頭村)(三級)、神廳(田心村)(三級)、石埗圍圍門(石埗村)(三級)及洪屋村 76 至 77 號(三級)，不會受到新發展區工程項目影響。

11.7 「工業」：總面積 15.07 公頃

11.7.1 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。此外，亦有助重新編配工業活動，以便在該區內較中央位置騰出土地。在港深西部公路以西規劃區第 35 和 36 區的用地劃為「工業」地帶，最高地積比率限為 3 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 80 米。

11.7.2 在規劃區第 35 區的用地，南部的「工業」用地劃設了闊 10 米的建築物後移範圍，以盡量減少「工業」用途與其他鄰近地方鄰接而可能產生的問題(如有)，尤其是其西南方的青磚圍「鄉村式發展」地帶(坐落在該區以外地方)(圖解 6)。用地的南面部分架設了 400 千伏特架空電纜(連電塔)，因此須遵守《香港規劃標準與準則》的有關指引及相關當局所訂的規例。

11.7.3 鑑於位置十分接近擬議屯門西繞道，規劃區第 35 和 36 區日後進行發展時，須遵守擬議屯門西繞道及其連接港深西部公路的支路可能構成的限制。

11.7.4 為了提供彈性讓發展項目能採用較具創意的設計以配合有關用地的特點，城規會可通過規劃許可審批制度，考慮略為放寬地積比率及／或建築物高度限制；城規會會按個別發展計劃作出考慮。

11.8 「政府、機構或社區」：總面積 68.52 公頃

11.8.1 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。其他的土地用途地帶內亦會提供當地的社區設施。

11.8.2 主要的區域及地區政府、機構或社區設施包括在規劃區第 26A 區的區域政府綜合大樓、在規劃區第 62C 區的政府、機構或社區綜合大樓、在規劃區第 48 區的體育場地、在規劃區第 31B 區的青少年設施、在規劃區第 24B 區的政府設施及政府車輛聯用車庫，以及在規劃區第 20 區的醫院。當局已計劃在規劃區第 8、15、24B、26A、26B、34C、34E、38、41B、48、53B、53C、62C 及 68 區提供其他設施，包括警署及消防局、三個社區會堂、三間體育中心、兩間安老院、兩間診所、四個電力分站、一座電話機樓，一個沖廁水配水庫，以及蓄洪設施，以服務不同的鄰舍範圍。

11.8.3 該區預留了共 17 塊小學和 11 塊中學用地，以應付該區的教育需求。在規劃區第 6A、6B、15、21、26B、34C、52C、53C、53D、58C、59C、62C、64 和 66C 區，學校羣分布其中。緊鄰住宅發展的用地預留作學校發展，以方便學生上學。這些地點亦策略性地劃設在體育設施和休憩用地附近。規劃區第 58C 區的學校用地位處自屏山延伸的一條觀景廊（「風水帶」）內。為免影響規劃區第 15 區一所面向西鐵線的學校，須就該易受影響的學校用途闊設一個闊 7 米的公用設施預留區，以及把建築物從用地界線後移 25 米。

- 11.8.4 規劃區第 26A 區的用地位於區域經濟及文娛樞紐內，該區計劃闢設區域政府綜合大樓，內設政府辦公室、社區會堂、裁判法院、郵局及派遞郵局、室內表演場地及食物環境衛生署(下稱「食環署」)公眾街市。此用地的發展的最高建築物高度限為主水平基準上 130 米，讓該綜合大樓發展在建築設計上享有彈性。區域政府綜合大樓的建築物須採用綜合的設計及發展。為支援文娛設施，該發展須提供交通設施(包括大型公眾停車場)，但仍有待日後進行的可行性研究和詳細設計確認。為改善區域經濟及文娛樞紐的行人網絡，應避免阻礙連接四周地區的行人接駁通道。為鼓勵市民以單車代步，用地內須闢設單車徑，以便為該區提供連貫的單車徑網絡。用地南面架設了 400 千伏特架空電纜(連電塔)，因此須遵守《香港規劃標準與準則》的有關指引及相關當局所訂的規例。
- 11.8.5 位於本區服務中心內的規劃區第 62C 區預留作政府、機構或社區綜合大樓，以供闢設社區會堂、診所、垃圾收集站及其他社會福利設施，服務該區北部及鄰近的天水圍新市鎮。此用地內的發展，其最高建築物高度限為主水平基準上 50 米。食環署一個已落實的垃圾收集站暨辦公室用途(六層)位於規劃區第 8 區，而規劃區第 36 區則預留作另一個已規劃的垃圾收集站。
- 11.8.6 規劃區第 20 區預留了一間擬議醫院(包括分科診所／專科診所)。此用地的發展，其最高建築物高度限為主水平基準上 80 米，以便在設計醫院、診所及附屬用途時更為靈活。
- 11.8.7 位於擬議洪水橋站西南面的規劃區第 31A 區的用地，主要是供公帑資助或自資院校作專上教育用途。該區或會包括學術設施、學生宿舍及／或其他相關附屬設施，但須視乎當時的需求及教育局的要求而定。此用地的發展，其最高建築物高度限為主水平基準上 80 米。用地被已規劃的河畔長廊由西至東分為兩半。為配合整體設計，日後的發展應顧及已規劃的河畔長廊。用地緊鄰 400 千伏特的架空電纜(連電塔)的北面，因此須遵守和參照《香港規劃標準與準則》的有關指引及相關當局所訂的規例。
- 11.8.8 規劃區第 26B 區的警區警署暨已婚警察宿舍及規劃區第 34E 區的分區消防總局及救護站暨員工宿舍指定為「政府、機構或社區(1)」地帶。此等用地的發

展，其最高建築物高度分別限為主水平基準上 130 米及 160 米。規劃區第 26B 區用地的南面部分架設了 400 千伏特的架空電纜(連電塔)，因此須遵守和參照《香港規劃標準與準則》的有關指引及相關當局所訂的規例。鑑於位置十分接近，規劃區第 34E 區日後進行發展時，須顧及擬議屯門西繞道及其連接港深西部公路的支路可能構成的限制。

11.8.9 其他劃為「政府、機構或社區」地帶的用地，旨在反映現有的發展，包括在規劃區第 4A 區的耶穌基督後期聖徒教會(洪水橋)、規劃區第 27A 區的青山公路靈糧堂，以及規劃區第 49 區近沙洲里的博愛醫院楊晉培護理安老院及青松護理安老院。

11.8.10 七塊位於不同地點的用地指定為政府保留用地，以便日後有需要時應付無法預見的政府用途。根據當地特色和建築物高度輪廓，這些用地的建築物高度限為三層(鄉村附近)及八層。

11.8.11 當該區的詳細規劃及發展開展時，當局會根據《香港規劃標準與準則》，在適用的情況下，在公共屋邨及私人住宅發展內提供當區的社區設施，例如幼稚園和鄰里中心。

11.8.12 「政府、機構或社區」地帶的發展及重建，其建築物高度(以地庫除外的樓層數目或以米為單位從主水平基準上計算)不得超過該圖訂明的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬建築物高度限制。每宗略為放寬建築物高度限制的申請，會按個別情況作出考慮。

11.9 「休憩用地」:總面積為 99.11 公頃

11.9.1 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。此地帶會提供一個休憩用地網絡，當中各休憩用地(包括區域休憩用地、地區休憩用地、鄰舍休憩用地及美化市容地帶)互相連接，面積及功能亦各異。

11.9.2 規劃區第 49 區會闢設區域公園，以提供區域康樂及消閒空間。區域公園位於該區的中心，與南北向的休憩用地廊及河畔長廊連接。區域公園毗連規劃區第

48 區的河畔長廊、一個運動場及其他康樂設施，日後區域公園進行發展時，須顧及附近的河畔長廊、消閒及康樂設施的設計。區域公園會闢設蓄洪湖泊，不僅可以防洪，還可優化進行近水活動的環境，以供市民享用。該處將會成為該區的區域地標，供居民和訪客享用。

- 11.9.3 地區休憩用地配合區內居民和其他市民的需要，地區休憩用地包括該區內由南至北和東南至東北延伸的河畔長廊。藉着把其他休憩用地互相連接，可形成一個包含主要綠化廊、通風廊和觀景廊的網絡，能更有效地融入該區各鄰近地區和毗鄰的天水圍新市鎮。規劃區第 33、51 和 57A 區為主要的地區休憩用地。跨越規劃區第 51 區休憩用地的一段 D4 道路會是一條低於地面及設在休憩用地之下的道路。途經規劃區第 52B 區的住宅用地並連接至已規劃的步行街的單車徑大道應予以保留。
- 11.9.4 鄰舍休憩用地在緊接住宅區的地方闢設，以供當區居民使用。一些鄰舍休憩用地會納入公屋／資助出售房屋發展項目內，以增加設計彈性及改善規劃設計。該區內個別私人住宅發展項目亦會提供鄰舍休憩用地供居民使用，以符合《香港規劃標準與準則》的規定。
- 11.9.5 鑑於公眾對耕作活動興趣漸濃，當局會鼓勵及容許在符合此地帶的規劃意向的用地內闢設供進行耕作活動的社區園圃和農墟。
- 11.9.6 當局或會闢設蓄洪設施，並與休憩用地（例如錫降圍以西的地方，以及規劃區第 33 和 51 區的用地）的設施結合，以成為整個可持續排水系統的一部分，但須視乎詳細設計而定。
- 11.9.7 規劃區第 45 區的「休憩用地」地帶連同毗連的「綠化地帶」，旨在保護新生新村鷺鳥林和鷺鳥的飛行路線。為把對鷺鳥林和鷺鳥的飛行路線的滋擾減至最少，應提供靜態康樂用途。為改善規劃區第 44A、44B 和 46 區之間的內部連繫，闢設於環保運輸走廊及／或毗連規劃區第 45 區的「休憩用地」的地下內部車輛通道／公眾泊車位及行人通道，應採用創新的設計。該通道的可行性及設計會在詳細設計階段作進一步審視；亦會就該等通道進行落實安排，作為用地的一部分，但須視乎詳細設計而定。

11.9.8 規劃區第 30 區毗連擬議洪水橋站的區域廣場劃為「休憩用地(1)」地帶。為配合社區的需要，並增添區域廣場的活力，鐵路站附近的地方會作商業用途，例如商店及服務行業和食肆，但必須根據《城市規劃條例》第 16 條提出規劃申請，並獲城規會批准。此地帶亦是預留供日後進行鐵路策略性發展之用的土地。

11.9.9 「休憩用地(1)」用地內的發展，其最大非住用總樓面面積限為 2 350 平方米，最高建築物高度限為主水平基準上 20 米。考慮到擬議洪水橋站、購物商場和緊接東面和西面的公共運輸交匯處，用地須採用綜合設計。為增添區域廣場的活力和生氣，如向城規會申請許可，或會獲准闢設消閒、零售、飲食等配套設施。

11.10 「其他指定用途」：總面積 104.91 公頃

11.10.1 此地帶的規劃意向，是作特定的發展及／或用途。有關的發展及／或用途已於此地帶的附註中註明。

混合用途

11.10.2 兩組劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的用地(約 13.34 公頃)位於現有西鐵天水圍站及擬議洪水橋站附近。此地帶的規劃意向，主要是在緊鄰鐵路站的位置作高密度的住宅發展和商業發展。此地帶內的發展，其最高地積比率限為 7 倍(當中住用地積比率不得超過 4.5 倍)。

11.10.3 鄰近擬議洪水橋站的規劃區第 28A 區的用地，會採用由東至西遞降的梯級式建築物高度輪廓。用地的東部的最高建築物高度限為主水平基準上 180 米。用地的西部會作非住宅發展，其最高建築物高度限為主水平基準上 60 米。此梯級式建築物高度輪廓可維持區域廣場及擬議洪水橋站的開揚景致。此外，考慮到上述的城市設計考慮因素，以及礙於西鐵高架段的潛在噪音影響，住宅發展須從用地西面界線後移 60 米，使住宅發展與鐵路路軌的距離會超過 90 米。梯級式臨街商店適用於步行街臨街面及／或區域廣場，其最高建築物高度限為 5 米，闊 10 米。這梯級式臨街商店指定作「商店及服務行業」及「食肆」用途，以增添地面的活力和地區特色。此用地亦計劃闢設一個總樓面面積約為 10 000 平方米的公共運輸交匯處，內

設公共運輸服務總站。該公共運輸交匯處亦擬供長途巴士服務之用，有關設施仍有待詳細設計確認。除規劃發展項目所需數量外，還須提供不少於 50 個的公眾泊車位，以推廣「泊車轉乘」服務。

11.10.4 為加強與周邊用地的連繫，規劃區第 28A 區須提供東西向的公共行人通道。該公共通道應連接西面規劃區第 30 區的區域廣場及東面規劃區第 27A 區的公共運輸交匯處及「住宅(甲類)2」用地。規劃區第 28B 區內毗連區域廣場的用地的最高建築物高度限為主水平基準上 180 米，但政府內部的發展大綱圖劃定為梯級式臨街商店(最高建築物高度限為 5 米，闊 10 米)則不在此限。面向指定的步行街及／或區域廣場的梯級式臨街商店增添了地面的活力和地區特色。鑑於位處毗連擬議洪水橋站及區域廣場的策略性位置，規劃區第 28A 和 28B 區宜以綜合的方式發展，並把詳細的城市設計研究的建議納入發展內。用地的契約須訂明項目倡議者要提交總綱發展藍圖，以此行政措施規管用地日後的發展，確保有關發展的設計合宜。

11.10.5 現有西鐵天水圍站附近的規劃區第 19A 至 19C 區內三塊「其他指定用途」註明「混合用途」的用地，其最高建築物高度限為主水平基準上 160 米。規劃區第 19A 區西面用地已預留在日後發展提供一間有 6 個課室、總樓面面積約 866 平方米的幼稚園。沿規劃區第 19B 區南面劃設了闊 6 米的後移範圍(圖解 6)，以擴大位於規劃區第 19B 區與規劃區第 22 區橋頭圍「鄉村式發展」地帶主村屋羣之間的池塘上方的現有緩衝區，令緩衝區約有 20 米闊。有關個別用地的後移限制細節載於政府內部的發展大綱圖。

「企業及科技園」

11.10.6 位於物流、企業和科技區南部的規劃區第 44A、44B 和 46 區約 9.97 公頃的土地劃為「其他指定用途」註明「企業及科技園」地帶。此地帶的規劃意向，是提供發展空間以容納各式各樣的創新及科技用途，包括科研中心、檢測認證、數據中心、現代工業及其他相關商業及無污染工業用途。此地帶的發展項目的最高地積比率限為 5 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 90 米。

11.10.7 為改善在規劃區第 44A、44B 和 46 區用地之間的內部連繫，應採用創新的設計，於環保運輸走廊及／或規劃區第 45 區的休憩用地，闢設地下內部車輛通道／公眾泊車位及行人通道。該通道的可行性及設計

會在詳細設計階段作進一步審視。此外，會就該通道進行落實安排，作為用地的一部分，但須視乎詳細設計而定。為免滋擾新生新村鷺鳥林，必須按新發展區研究的環評所建議，避免在鷺鳥繁殖季節進行地盤平整和建造工程。

「物流設施」

11.10.8 位於港深西部公路以東及物流、企業和科技區以東的規劃區第 40C、42A、43A 和 43B 區約 33.34 公頃的土地劃為「其他指定用途」註明「物流設施」地帶的用地。此地帶的規劃意向，主要是發展作現代化物流設施，以配合香港發展成一個區域分發中心及物流樞紐。此地帶位於港深西部公路旁，交通四通八達，連接多條通往香港國際機場、深圳及全港其他地區的策略性公路。為容納附設貨車出入斜路的現代物流建築物，此地帶內已劃設這類用地，每塊用地至少 3.5 公頃。此地帶內的發展項目的最高地積比率限為 5 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 110 米。

11.10.9 位於物流、企業和科技區中央部分的規劃區第 41B 區約 4.42 公頃的土地劃為「其他指定用途」註明「物流設施(1)」地帶。此地帶會在地面及／或地庫闢設環保運輸服務車廠，上面的樓層則可容納物流設施。此地帶的發展項目的最高地積比率限為 5 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 110 米。

「港口後勤、貯物及工場用途」

11.10.10 位於物流、企業和科技區西部及港深西部公路以東的規劃區第 39A 至 39C、40A 和 40B 區約 24.80 公頃的土地劃為「其他指定用途」註明「港口後勤、貯物及工場用途」地帶。此地帶的規劃意向，主要是容納港口後勤設施及與貨櫃有關的用途。在這地帶內，與港口後勤有關的發展，例如貨櫃裝卸站、物流中心、貨櫃車停車場、貨櫃存放、修理場及鄉郊工業工場，列為准許用途。規劃區第 39B 區的東面用地主要預留作露天貯物，以配合某些須露天作業的行業需要。此地帶的發展項目的最高地積比率限為 7 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 110 米。為增加整體樓面面積，但又不增加建築物體積及採用礙眼的建築物高度的前提下，鼓勵在地庫進行發展。作港口後勤、貯物及工場用途的多層設施的概念性設計和布局，須待土木工程拓展署進行獨立研究後方作實。

「環保運輸服務泊車及營運設施」

- 11.10.11 「其他指定用途」註明「環保運輸服務泊車及營運設施」地帶位於規劃區第 52C 區。此地帶的規劃意向，主要是為服務該區的環保運輸服務提供泊車及營運設施(包括附屬辦公室)。此地帶的發展項目的最高地積比率限為 3 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 60 米。

污水處理廠

- 11.10.12 規劃區第 41A 和 41C 區內兩塊用地劃為「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶，其規劃意向主要是設置污水處理廠／隔篩廠。規劃區第 41A 區有一塊面積約為 4.38 公頃的用地，用以反映現有的新圍污水處理廠及其進一步擴建部分。規劃區第 41C 區內另一塊面積約 4.14 公頃的用地亦預留用作污水處理廠，以服務該區。輸往該污水處理廠的污水，有部分會作三級處理，或可供該區循環再用，作沖廁和灌溉用途。這些用地的發展項目的最高建築物高度限為主水平基準上 50 米。

垃圾轉運站

- 11.10.13 規劃區第 41A 區計劃闢設一間垃圾轉運站，支援現有的新界西北廢物轉運站，並應付新人口所產生的廢物。一間社區環保站會同時設在用地之內，以加強環保教育及協助回收區內社群各類可再造的廢物，這可產生協同效應，提升營運效率。這地帶的發展項目，最高建築物高度限為主水平基準上 50 米。如有需要，這用地亦預留供新發展區的新污水處理廠作日後擴建之用。

適用於以上所列者以外的所有其他用途

- 11.10.14 除上述用途外，此地帶亦註明已撥作或預留土地作指定用途，包括：

- (a) 規劃區第 25、36、46、51、56 和 68 區的污水抽水站；
- (b) 規劃區第 40B、42B 和 50 區的加油站；
- (c) 規劃區第 31A 和 56 區的區域供冷系統；

(d) 規劃區第 30 區的鐵路車站；

(e) 規劃區第 15 和 49 區的現有西鐵緊急出入口。

11.10.15 上述地帶內的發展或重建項目，其最高建築物高度限制，須受圖則所規限，或不得高於現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。

11.10.16 城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬「其他指定用途」地帶的地積比率及／或建築物高度限制。每宗略為放寬地積比率／建築物高度限制的申請，會按個別情況作出考慮。

11.11 「綠化地帶」：總面積 55.92 公頃

11.11.1 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，並提供靜態康樂用地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。

11.11.2 「綠化地帶」涵蓋滿布成齡植坡、地形起伏的山地及現有墓地。在港深西部公路下面的現有緩解池塘和位於規劃區第 45 區的新生新村鷺鳥林會劃為「綠化地帶」加以保護和保育。鷺鳥的飛行路線連同毗連的休憩用地會藉劃為「綠化地帶」加以保育。

11.11.3 由於填土／填塘或挖土工程可能會對有關地方的排水情況及自然環境造成不良影響，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等工程。

12. 交通

為支援洪水橋新發展區的發展，已把鐵路系統規劃為該區乘客運輸系統的主幹，並輔以其他公共運輸服務。現有道路網絡須進行多項改善工程。當局已評估已規劃發展的交通影響。當擬議改善工程落實後，預計不會有負面的交通影響。

12.1 道路網絡(圖解 7)

12.1.1 該區現時的主要通道包括元朗公路、青山公路及港深西部公路；次要通道則包括天華路、屏廈路、天影路及洪天路。該區會以跨境的策略性道路網絡及包括現有和已規劃道路在內的全面道路網絡，妥善連接香港不同地方和四周地區。當局已計劃闢設全面的道路網

絡，當中包括一條主要幹路、八條地區幹路及地方道路，以便為各發展區與活動中心之間提供便捷的連繫。

- 12.1.2 由於該區西面近港深西部公路的地區已劃作特別工業土地用途，特別工業所產生的重型車輛交通，可輕易地進／出港深西部公路，而無需穿越住宅區。建議利用 P1 道路，把港深西部公路的交通量分流至地區幹路又或相反。建議利用支路和天橋，從 P1 道路和 D3 道路接駁至港深西部公路。至於其他與住宅相關的交通，預期會使用其他通道，例如經元朗公路駛往洪天路或經青山公路駛往其他地區幹路。
- 12.1.3 除了把通道口分隔外，亦計劃闢設內部道路網絡，以防止重型車輛從西邊工業區穿越該區，然後駛至東面的住宅羣。除位於該區最北端的 D1 道路外，藉着規劃非連續的東西向幹路，務求把東西向的交通流量減至最少。
- 12.1.4 為善用土地並緩減對該區的潛在環境問題，當局擬重新規劃天影路，並把屏廈路與青山公路之間的一段洪天路降級。天影路的功能會由已擴闊的屏廈路和其他新規劃的道路予以輔助。
- 12.1.5 主要幹路 P1 道路會是一條主要設在港深西部公路下面的南北向、雙線雙程分隔車道，讓車輛往來港深西部公路與地區幹路。該道路設有迴旋處或燈號路口，連接地區幹路或青山公路。
- 12.1.6 區內會有八條地區幹路，即 D1 至 D8 道路。D1 道路是一條東西向的三線雙程／雙線雙程分隔車道，連接東面的天華路／流浮山道和西面的 P1 道路。
- 12.1.7 D2 道路現稱為屏廈路，並會升格為一條南北向的雙線雙程分隔車道。這條道路是為該區東北部的住宅發展和當地鄉村提供服務的其中一條主要道路。D2 道路北端連接流浮山道及 D1 道路。D2 道路的南段連接洪天路。
- 12.1.8 地區幹路 D3 至 D8 道路會是雙線雙程分隔車道。這些地區幹路會為該區主要的活動樞紐中心提供所需的對外連接。D6 及 D8 道路是通往擬議洪水橋站及主要零售及商業區的主要通道。D1、D2 及 D4 道路是為該區東北面的住宅發展及當地鄉村提供服務的主要

地區幹路。

- 12.1.9 該區的現有地方道路(如田廈路、洪水橋田心路及洪元路)會予以保留。所有地方道路均為雙線單程分隔車道，為當地的鄉村和活動中心(包括已規劃在現有西鐵天水圍站附近興建的醫院)提供接駁通道。為改善該區北部的連接，以及考慮到擴闊流浮山道的實質限制，因此建議新增一條平排的地方道路，連接深灣路，以分流來自流浮山道的交通。
- 12.1.10 當局應為現有鄉村和發展項目提供車輛通道及出入口，但仍有待進行詳細的設計。為把道路和行人／單車用途分隔，可考慮在地區幹路鋪築低於地面的路段。

12.2 鐵路

- 12.2.1 鐵路系統已規劃為新發展區乘客運輸系統的主幹，當中包括西鐵和輕鐵，並輔以其他公共運輸服務(圖解 7)。西鐵集體運輸系統會提供服務，連接香港的都會區。現有西鐵天水圍站位於該區的東面，擬議洪水橋站則位於規劃區第 30 區。當局在實際落實擬議洪水橋站時，會顧及技術和財政研究、公眾意見，以及該區的最新的發展建議的結果和規劃參數。西鐵走線沿線的地方屬鐵路保護界線範圍，因此須遵守有關指引及／或相關當局所訂的規例。
- 12.2.2 輕鐵為當地提供服務，連接屯門、天水圍及元朗新市鎮。現時，輕鐵站主要位於該區南面的青山公路沿途及該區東面的橋洪路。
- 12.2.3 視乎情況，高架鐵路路軌下面的空間(如有)宜作消閒、康樂或其他相關用途，以供市民享用，但仍有待進行詳細的設計。

12.3 其他公共運輸設施

- 12.3.1 當局會考慮開設有效率的長途巴士服務，以連接外部地區。此外，會探討在鐵路站和鐵路站 500 米服務範圍以外的主要中心之間提供接駁服務。
- 12.3.2 有待進一步研究的擬議環保運輸服務或包括環保運輸模式，如電動巴士、以鐵路為主的運輸系統，及／或其他形式的環保運輸系統。有關服務會連接該區的住

宅、商業及其他主要活動中心的核心區。車站的分布會為來往活動中心的乘客提供有效率的服務。環保運輸服務沿途會闢設單車徑和行人徑以組成環保運輸走廊，容許和鼓勵市民在這走廊內步行及／或以單車代步。在環保運輸服務沿途，會進行園景美化。規劃區第 41B 劃作「其他指定用途」註明「物流設施(1)」地帶和 52C 區劃作「其他指定用途」註明「環保運輸服務泊車及營運設施」地帶的用地內已預留空間作環保運輸服務車廠及相關營運設施。環保運輸服務(包括可能延伸至元朗南及改善與毗鄰天水圍、屯門及元朗新市鎮(尤其是天水圍北部)的交通連繫)的設計和提供，仍有待土木工程拓展署進行一項獨立的可行性研究及落實新發展區項目的詳細設計。

12.3.3 在靠近擬議洪水橋站的規劃區第 28A 和 32A 區、靠近現有西鐵天水圍站的規劃區第 18 區，以及規劃區第 53A 區，當局已計劃在該區上述的主要核心範圍內闢設四個附連巴士、小巴及／或其他公共小型巴士總站的公共運輸交匯處(圖解 7)。公共運輸交匯處的擬議規模和位置，應足以為不同的運輸模式(包括西鐵、輕鐵、環保運輸服務、長途／接駁巴士服務、其他專利巴士服務、綠色小巴和的士)提供轉乘服務。

12.3.4 為了在公共運輸交匯處／環保運輸服務推廣「泊車轉乘」，以鼓勵使用公共運輸，在規劃區第 28A、32A、53A 和 69 區每一區的用地內，均計劃提供最少 50 個公眾泊車位。

12.4 行人及單車徑的連繫(圖解 8 和 9)

12.4.1 「方便步行」是規劃該區時的一個主要考慮因素。擬議行人徑和單車徑會把主要活動中心，包括現有及擬議的鐵路站、公共運輸交匯處、住宅及商業區、休憩用地及政府、機構或社區／康樂設施連接起來。整體而言，當局會依據《香港規劃標準與準則》闢設行人和單車設施。

12.4.2 大體而言，行人徑會設在具策略性位置的地區幹路兩旁、地方道路兩旁及發展用地之間。當局已劃設三條闊 15 米或 20 米的步行街，以加強與市中心、天水圍新市鎮及該區北部的連接。此外，在環保運輸走廊沿途、以及在區域廣場及／或河畔長廊，亦計劃闢設商店街，當中有商業和消閒設施，如茶座、食肆和零售店。提供這些設施會增添和加強活動中心在地面的活

力、生氣及特色。規劃區第 28 A、30 和 32 A 區內亦計劃闢設行人公共通道，以加強市中心行人網絡的接達程度和行人流動。在詳細設計階段，應進一步探討在該區不同位置加強行人接駁的其他措施。

- 12.4.3 為營造安全與便利的行人步行環境，會在切實可行的情況下盡量闢設與道路分隔的行人設施，如行人隧道或行人天橋，但仍有待詳細設計確認。闢設行人設施的目的，是推廣步行，特別是來往主要公共運輸樞紐與活動中心。
- 12.4.4 建議闢設可行的生態徑，經企業及科技園的綠化地帶和休憩用地，連接圓頭山的遠足徑及區域公園(圖解 8)。
- 12.4.5 由於該區規劃了綜合單車網絡(圖解 9)，騎單車將成為其中一種環保運輸模式。單車徑一般會設在地區幹路及部分地方道路的一旁。新的單車徑網絡會與該區不同位置的現有單車徑結合。在擬議環保運輸服務沿途或會考慮闢設一條闊 5 米的單車徑，以便市民可騎單車前往流浮山和天水圍新市鎮，但仍有待進行詳細的設計。依據《香港規劃標準與準則》的規定，當局會在切實可行的情況下盡量在鐵路車站、公共運輸交匯處、主要住宅發展及休憩用地範圍提供單車支援設施，如單車停泊處，但仍有待進行詳細的設計。

13. 公用設施

13.1 排水設施

該區內的排水設施會因應情況採用「藍綠建設」的意念設計，以提升發展區耐洪和應對氣候變化的能力。當局會建議闢設可融入環境及促進親水文化的蓄洪湖泊及其他蓄洪設施，以供市民享用。當局亦會探討可否為現有排水渠道進行河道活化工程，以便締造景致迷人、生物多樣化、交通便捷及多功能等優點。此外，還會研究鋪設可持續排水系統，包括生態草溝、多孔透水路面、雨水花園、綠化天台及雨水集蓄。

13.2 排污及污水處理

- 13.2.1 現有的新圍污水處理廠及其擴建部分位處規劃區第 41 A 區，除了新發展區發展項目外，也為處理元朗、天水圍及洪水橋地區現有及已規劃發展項目所產生的

污水。規劃區第 41C 區預留供新發展區發展項目興建一間新的污水處理廠。新污水處理廠所收集得的部分污水會作三級處理，可考慮供該區再用作沖廁和灌溉用途。

13.2.2 該區共有六個污水抽水站。現有的厦村污水抽水站位於規劃區第 56 區，另一個現有污水抽水站則座落規劃區第 68 區。規劃區第 25、36、46 和 51 區預留用地興建四個已規劃的污水抽水站，以便收集該區排放的污水，然後泵送至已規劃的污水處理廠。

13.2.3 現時青山公路沿途設有公共污水渠，該區則只有部分地區設有公共污水收集系統。倘公共污水渠有足夠容量，鋪設完畢後，便應按環境保護署署長的規定接駁至公共污水渠。

13.3 供水

新界西北現有濾水廠的容量已達飽和。倘需要更大的濾水廠容量，待牛潭尾濾水廠日後進行擴建後，便可應付所需。

13.4 電力

13.4.1 該區早已有電力供應。規劃區第 15、24B、34C 和 41B 區所規劃的新電力支站會支援該區，預計在供電方面不會有任何問題。

13.4.2 該區西南面架設 400 千伏特的架空電纜(連電塔)。發展項目須遵守及參照《香港規劃標準與準則》的有關指引及相關當局所訂的規定。

13.5 煤氣

13.5.1 現時，洪天路及屏廈路沿途已鋪設煤氣輸氣管，這些輸氣管原本設計作高壓輸氣，但現時正以中壓輸氣。任何發展項目如令高壓輸氣管附近的人口大幅增加，項目倡議人須在顧及擬議發展下，進行定量風險評估，以評估與輸氣管相關的潛在風險。項目倡議人須與氣體服務供應商保持連繫／作出協調，以確定擬議工地附近現有和已規劃的輸氣管路線／氣體裝置的確實位置；以及倘在發展設計及建造階段須進行任何挖掘工程，須與輸氣管／氣體裝置保持最少的後移距離。項目倡議人並須留意機電工程署有關《避免氣體喉管構成危險工作守則》的規定。

- 13.5.2 任何建議如令現有石油氣加油站的鄰近人口大幅增加，加油站現行的定量風險評估便告無效。須進行另一項定量風險評估研究，以證明在進行擬議發展後仍可符合政府風險指引。至於新的石油氣加油站，則須進行定量風險評估。

13.6 電訊服務

- 13.6.1 透過規劃區第 68 區預留的電話機樓提供電話服務，為該區提供必需的服務。

- 13.6.2 電訊電纜會沿擬議道路鋪設，再接駁到各發展用地。

14. 岩土工程限制

- 14.1 該區有部分地方位於附表所列地區的新界西北部地區(附表所列地區第 2 號地區)範圍內，其地底可能有具岩溶現象的大理石。在進行發展時，須充分考慮與建築物及結構地基工程相關的潛在問題。
- 14.2 在該區周邊範圍有多個現存和擬議岩土特質。如岩土特質會影響擬議發展或受擬議發展影響，又或這些特質如欠穩會影響發展區內外的生命和財產，便須就這些岩土特質展開研究，並進行必須的改善工程。此外，亦須採取必要的措施，以確保發展項目在整個設計使用年限，均不會承受或不會為公眾帶來不能接受的山泥傾瀉風險。
- 14.3 該區有部分地方位於陡峭的天然山坡之下，符合《天然山坡山泥傾瀉災害研究警報準則》所述的情況。這些地區日後進行發展時，項目倡議人或需進行天然山坡災害研究，以評估天然山坡發生山泥傾瀉的潛在風險；如有需要，便須制訂適當的災害緩減措施，以作為發展項目的一部分。

15. 文化遺產

- 15.1 該區蘊藏豐富的歷史及文化遺產。區內有五個具考古研究價值的地點，即鰲磳石、坑口村、沙江廟(北)、東頭村及祥降圍。新發展區工程項目考古調查所確定的四個具考古潛力地區位於流浮山、橋頭圍、洪屋村(北)及洪屋村(南)。該區界線內有兩個法定古蹟(即厦村鄧氏宗祠及厦村楊侯宮)，以及「1444 幢歷史建築物名單」及「新項目名單和評估結果」所列的多幢已評級歷史建築均值得保護。

- 15.2 建議闢設一條文物徑(圖解 8)，連接現有西鐵天水圍站和擬議洪水橋站，並貫穿現有休憩用地及美化市容地帶沿途的用地。擬議文物徑範圍集中在厦村，該處擁有豐富的文物建築。
- 15.3. 該區內有兩條觀景廊(「風水帶」)。一條沿西南至東北方向在厦村市與天水圍新市鎮之間排成一線。另一條沿西北至東南方向由錫降圍鄉村延伸至屏山鄧氏宗祠(在該區之外)。為免阻擋這些觀景廊沿途的景觀，位於這些觀景廊沿途及／或範圍內的日後發展項目，須把觀景廊(「風水帶」)保留及納入其設計中。
- 15.4 除了「1444 幢歷史建築物名單」，古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)公布了一份新項目名單。這些項目須經古諮會評估等級。1444 幢歷史建築物名單及新項目的詳情已上載古諮會的網站 <http://www/aab.gov.hk>。
- 15.5 任何發展項目、重建項目或改劃用途地帶建議如有可能影響上述法定古蹟、已評級歷史建築、具考古研究價值地點、就新發展區發展項目而進行的考古調查所發現的具考古潛力的地區及新項目、或具考古研究價值地點及其毗鄰環境，事前均須諮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」)。
- 15.6 如在具考古研究價值的地點之內作任何發展，便須進行評估，以衡量擬議工程所造成的考古影響。如有需要，發展商須委聘一名專業考古學家按《古物及古蹟條例》(第 53 章)向古物事務監督申領牌照，以便進行考古實地調查，評估從保護文物角度而言，擬議工程是否可以接受，並提出事先與古蹟辦協定的適當緩解措施。

16. 規劃管制

- 16.1 該區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。
- 16.2 在這份圖則涵蓋的範圍內的任何土地或建築物，如先前亦是在厦村中期發展審批地區、流浮山及尖鼻咀中期發展審批地區(下統稱「中期發展審批地區」)、屏山發展審批地區及藍地及亦園發展審批地區(下統稱「發展審批地區」)的圖則涵蓋的範圍內(不論是何者)，則－

- (a) 根據《註釋》說明頁(3)(a)及(3)(b)段所界定的土地或建築物的用途，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。儘管該用途不符合這份圖則的規定，也無須更正，如擬對該用途作出任何實質改變，或擬進行任何其他發展(就該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。城規會將會按個別情況，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；
- (b) 除上文提及的發展，或符合這份圖則規定的發展，或獲城規會批給許可的發展外，任何在一九九零年八月十七日或以後在厦村中期發展審批地區或流浮山及尖鼻咀中期發展審批地區的圖則涵蓋的土地，或在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或屏山發展審批地區的圖則涵蓋的土地進行或繼續進行的其他發展，均可能被當局引用條例規定的執行管制程序處理。在有關地帶《註釋》所提述的特定圖則的展示期間或之後，如未取得城規會批給的許可，在有關地帶進行填土／填塘及挖土工程，當局亦可按執行管制程序處理。
- 16.3 在這份圖則涵蓋的範圍內的任何土地或建築物，如先前不是在「中期發展審批地區」或「發展審批地區」內，則該土地或建築物的現有用途，即使不符合這份圖則的規定，也無須更正，直至該用途有實質改變或該建築物進行重建為止。如擬對該用途作出任何實質改變，或擬進行任何其他發展(就該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。城規會已就市區及新市鎮地區內的現有用途的釋義制定了一套指引。任何人如要求享有「現有用途權利」，應參閱這份指引，並必須提供足夠的證據，以證明確有資格享有這項權利。至於執行各用途地帶管制的工作，主要由屋宇署、地政總署及各個發牌機構負責。
- 16.4 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，會顧及所有相關的規劃因素，其中可能包括政府內部的發展大綱圖及發展藍圖，以及城規會頒布的指引。發展大綱圖和發展藍圖均存放在規劃署，以供公眾查閱。城規會頒布的指引可於城規會的網頁瀏覽，或向城規

會秘書處和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、規劃署專業事務部和該署的有關地區規劃處索取。申請書須夾附城規會所需的資料，供該會考慮。

17. 規劃的實施(圖解 10)

- 17.1 為能及早提供土地以應付住屋需要，並確保能適時提供齊全的商業、零售、休憩用地和政府、機構或社區設施，以配合人口遷入，當局制訂了洪水橋新發展區的發展計劃，各發展項目的工程會適當地分期及分項進行。視乎當時有否資源，部分房屋及配套設施的土地平整及基礎設施工程，會列入前期工程計劃內，有關工程的詳細設計預計於二零一七年展開，使建築工程能在二零一九年展開。預期首批居民可在二零二四年遷入新發展區。其他主要工程會在前期工程動工後展開。洪水橋新發展區的發展預計在二零三七／三八年全部完成。有關工程的各項分期及分項項目的細節及落實時間表有待檢討。
- 17.2 政府會把規劃作公共工程項目和公共及私人發展項目的私人土地收回，並進行清拆及土地平整，闢設基礎設施，再撥出這些土地作各種用途，包括把規劃作私人發展項目的土地推出市場。土地平整及闢設基礎設施會根據土木工程拓展署擬備的發展時間表進行。休憩用地、學校、社會福利及其他社區設施會由相關的政府部門按基本工程項目、建校計劃及其他工務計劃興建。公屋及資助出售房屋連同配套設施會由房屋署根據公營房屋發展計劃及其他相關代理人興建。另外，會提供彈性，容許申請修訂契約(包括原區換地)，惟有關申請必須在所定的限期前提出，並符合一套準則，以配合新發展區各期的發展。
- 17.3 這份分區計劃大綱圖提供了一個概括的土地用途大綱，根據這個大綱，規劃署已與有關的政府部門協商，擬備出一份更詳細的發展大綱圖。這份發展大綱圖並非法定圖則，在規劃公共工程及預留用地時會作為依據。發展大綱圖有各項資料，包括個別用地的詳細土地用途、發展參數及界線、綠化覆蓋率、水務及渠務專用範圍、地盤平整水平、道路的走線及尺寸、行人設施的位置、公用設施及其他建築及工程要求。土地買賣及撥地應大致參照這些資料。至於處理修訂契約的申請(包括原區換地的申請)時，會以這份分區計劃大綱圖及發展大綱圖(如適用者)作為依據，惟也必須同時遵照政府所頒布的特定準則。

各圖索引(所有圖只作說明用途)

圖 1－洪水橋及厦村分區計劃大綱圖編號 S/H S K/1

圖 2－洪水橋及厦村分區計劃大綱圖的規劃範圍

圖 3－規劃區

圖 4－景觀及休憩用地網絡概念

圖 5－規劃及城市設計概念

圖 6－建築物高度概念

圖 7－交通網絡概念

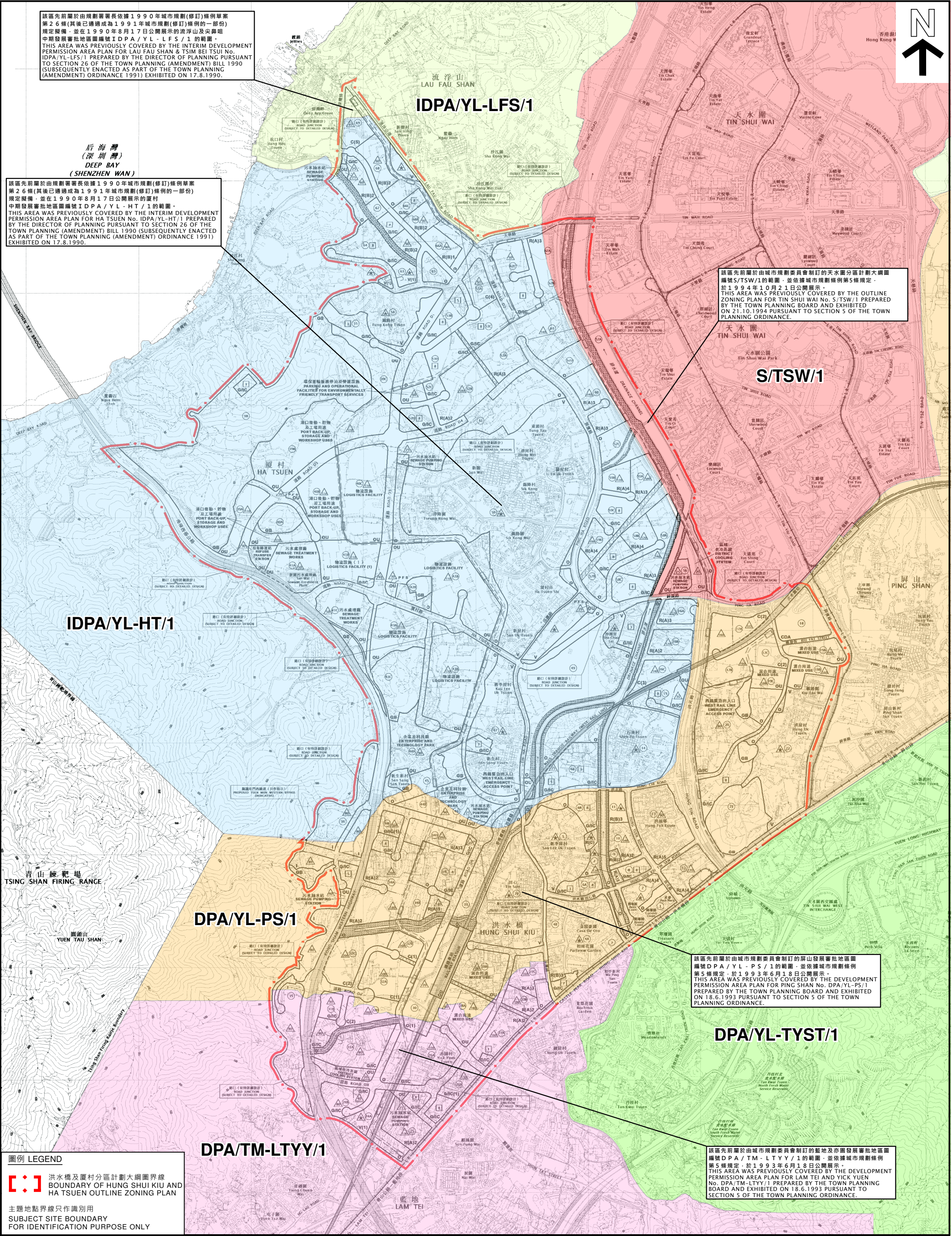
圖 8－行人道網絡概念

圖 9－單車徑網絡概念

圖 10－發展階段示意圖

城市規劃委員會

二零一七年五月



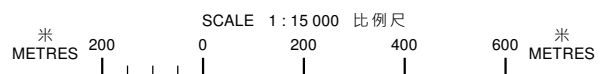
圖例 LEGEND

[::] 洪水橋及厦村分區計劃大綱圖界線
BOUNDARY OF HUNG SHUI KIU AND HA TSUEN OUTLINE ZONING PLAN

主題地點界線只作識別用
SUBJECT SITE BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本摘要圖於2017年4月24日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 24.4.2017

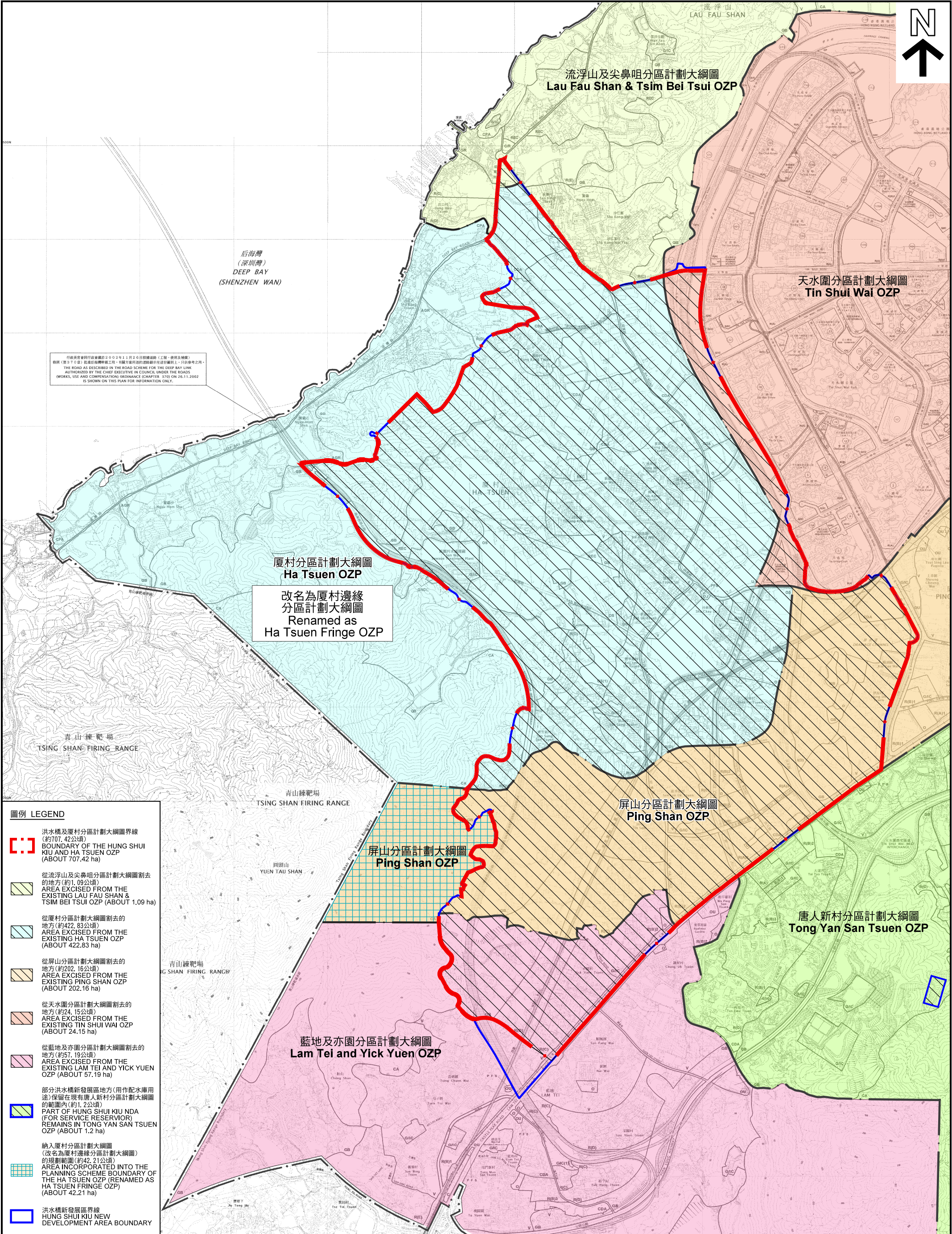
洪水橋及厦村分區計劃大綱圖編號 S/HSK/1
HUNG SHUI KIU AND HA TSUEN OUTLINE ZONING PLAN No. S/HSK/1



規劃署
PLANNING
DEPARTMENT

參考編號
REFERENCE No.
M/YLW/17/57

圖解
FIGURE
1



行政長官會同行政會議於2002年11月26日批准該路（工程、使用及補償）
THE ROAD AS DESCRIBED IN THE ROAD SCHEME FOR THE DEEP BAY LINK
AUTHORIZED BY THE CHIEF EXECUTIVE IN COUNCIL UNDER THE ROADS
(WORKS, USE AND COMPENSATION) ORDINANCE CHAPTER 370 ON 26.11.2002
IS SHOWN ON THIS PLAN FOR INFORMATION ONLY.

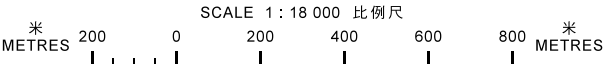
圖例 LEGEND

- 洪水橋及厦村分區計劃大綱圖界線
(約707.42公頃)
BOUNDARY OF THE HUNG SHUI KIU AND HA TSUEN OZP
(ABOUT 707.42 ha)
- 從流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱圖割去的地方(約1.09公頃)
AREA EXCISED FROM THE EXISTING LAU FAU SHAN & TSIM BEI TSUI OZP (ABOUT 1.09 ha)
- 從厦村分區計劃大綱圖割去的地方(約422.83公頃)
AREA EXCISED FROM THE EXISTING HA TSUEN OZP (ABOUT 422.83 ha)
- 從屏山分區計劃大綱圖割去的地方(約202.16公頃)
AREA EXCISED FROM THE EXISTING PING SHAN OZP (ABOUT 202.16 ha)
- 從天水圍分區計劃大綱圖割去的地方(約24.15公頃)
AREA EXCISED FROM THE EXISTING TIN SHUI WAI OZP (ABOUT 24.15 ha)
- 從藍地及亦園分區計劃大綱圖割去的地方(約57.19公頃)
AREA EXCISED FROM THE EXISTING LAM TEI AND YICK YUEN OZP (ABOUT 57.19 ha)
- 部分洪水橋新發展區地方(用作配水庫用途)保留在現有唐人新村分區計劃大綱圖的範圍內(約1.2公頃)
PART OF HUNG SHUI KIU NDA (FOR SERVICE RESERVOR) REMAINS IN TONG YAN SAN TSUEN OZP (ABOUT 1.2 ha)
- 納入厦村分區計劃大綱圖(改名為厦村邊緣分區計劃大綱圖)的規劃範圍(約42.21公頃)
AREA INCORPORATED INTO THE PLANNING SCHEME BOUNDARY OF THE HA TSUEN OZP (RENAMED AS HA TSUEN FRINGE OZP) (ABOUT 42.21 ha)
- 洪水橋新發展區界線
HUNG SHUI KIU NEW DEVELOPMENT AREA BOUNDARY

本摘要圖於2017年5月8日擬備，所根據的資料為：
於2005年2月1日核准的分區計劃大綱圖編號 S/YL-LFS/7，
於2006年2月7日核准的分區計劃大綱圖編號 S/YL-TYST/10，
於2008年7月15日核准的分區計劃大綱圖編號 S/TSW/12，
於2009年1月13日核准的分區計劃大綱圖編號 S/YL-HT/10，
於2015年6月2日核准的分區計劃大綱圖編號 S/YL-PS/16 及
於2015年9月8日核准的分區計劃大綱圖編號 S/TM-LTY/8
EXTRACT PLAN PREPARED ON 8.5.2017
BASED ON OUTLINE ZONING PLANS No.
S/YL-LFS/7 APPROVED ON 1.2.2005,
S/YL-TYST/10 APPROVED ON 7.2.2006,
S/TSW/12 APPROVED ON 15.7.2008,
S/YL-HT/10 APPROVED ON 13.1.2009,
S/YL-PS/16 APPROVED ON 2.6.2015 AND
S/TM-LTY/8 APPROVED ON 8.9.2015

位置圖 LOCATION PLAN

洪水橋及厦村分區計劃大綱圖的規劃範圍
PLANNING SCHEME AREA OF
THE HUNG SHUI KIU AND HA TSUEN OUTLINE ZONING PLAN

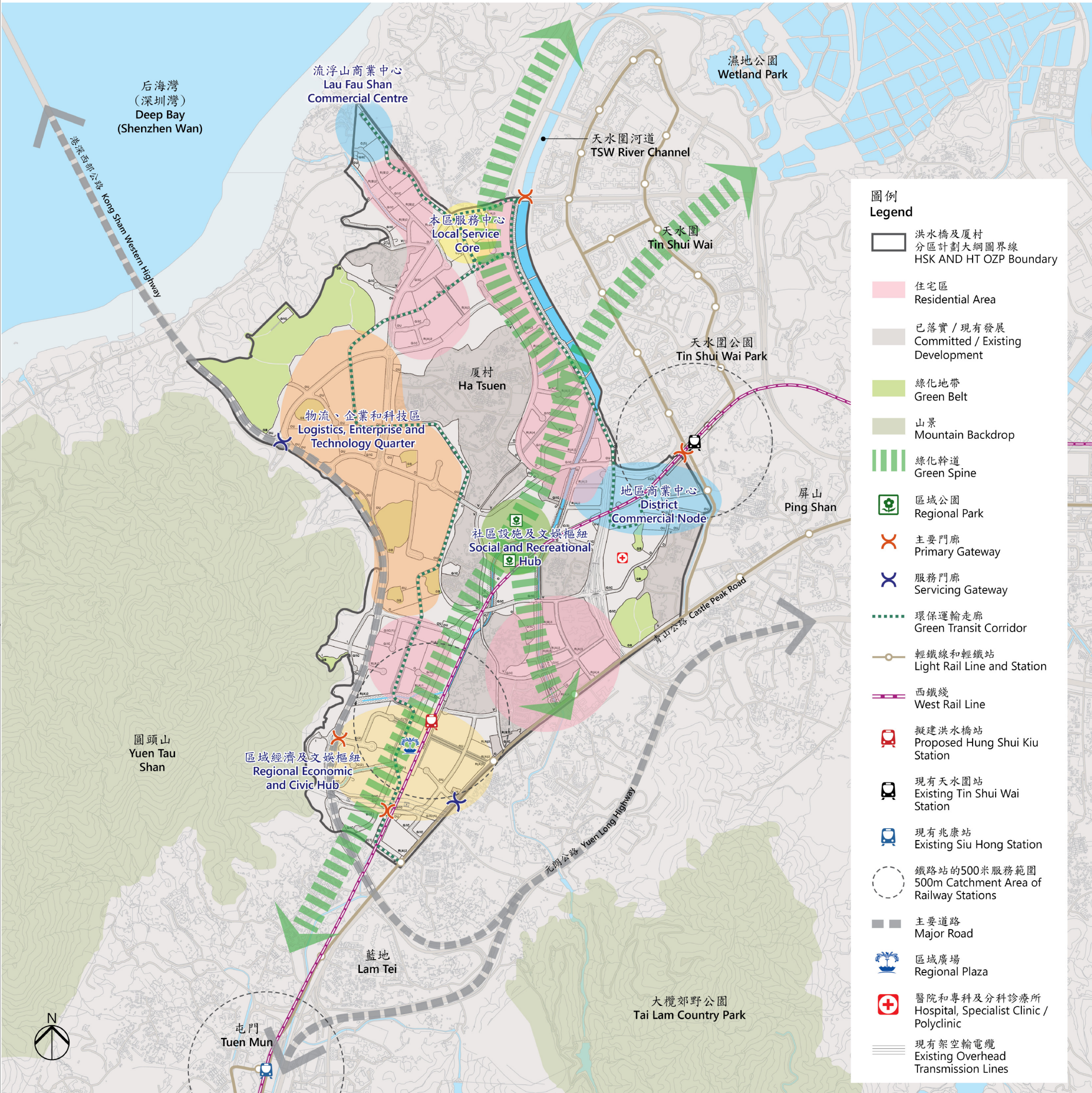


規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/YLW/17/57

圖解
FIGURE
2

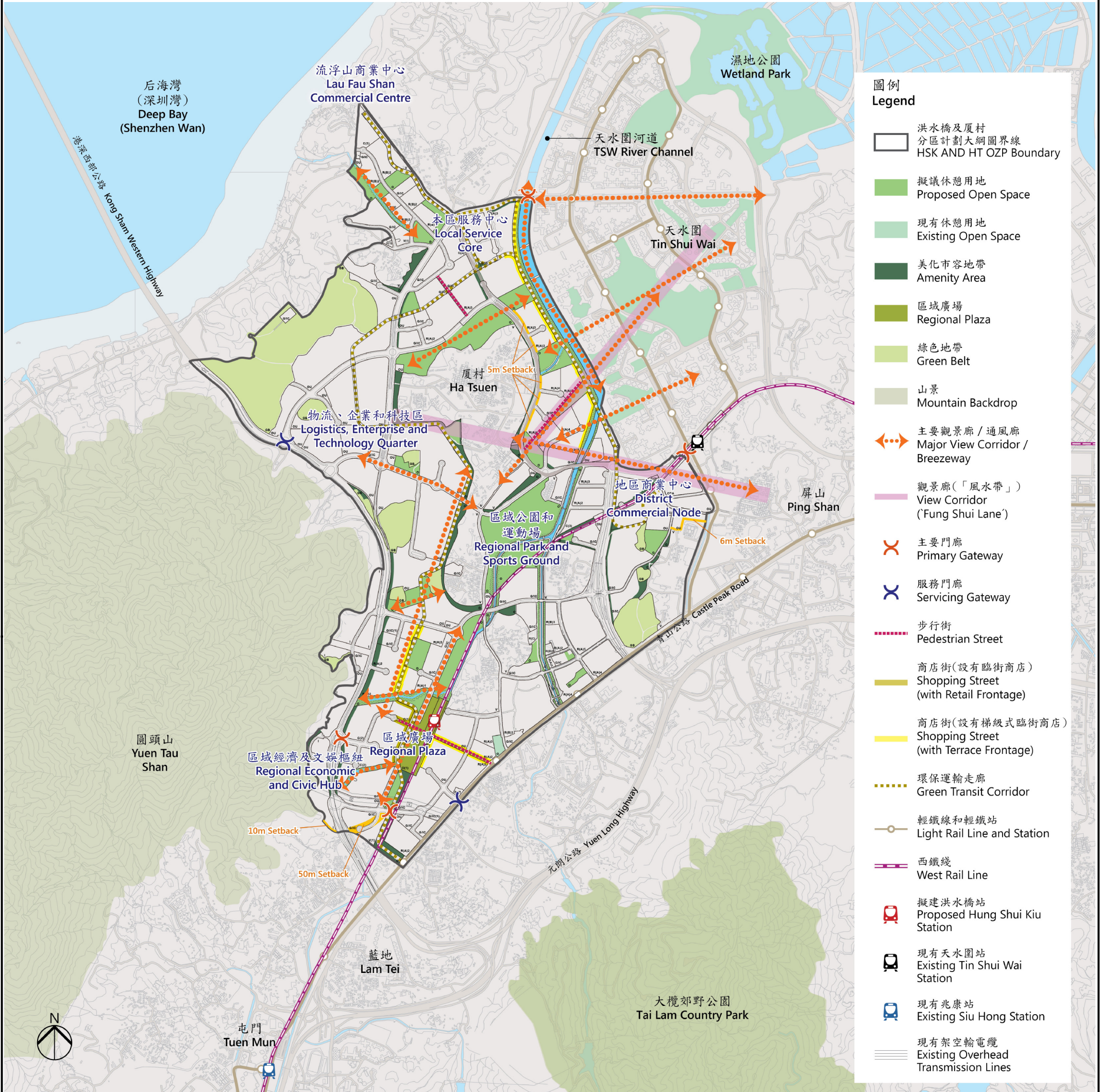


主題地點界線只作識別用
SUBJECT SITE BOUNDARY
FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本摘要圖於2017年4月18日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 18.4.2017

洪水橋及厦村分區計劃大綱圖
HUNG SHUI KIU AND HA TSUEN OUTLINE ZONING PLAN

景觀及休憩用地網絡概念
LANDSCAPE AND OPEN SPACE NETWORK CONCEPT



主題地點界線只作識別用
SUBJECT SITE BOUNDARY
FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本摘要圖於2017年4月25日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 25.4.2017

洪水橋及厦村分區計劃大綱圖
HUNG SHUI KIU AND HA TSUEN OUTLINE ZONING PLAN

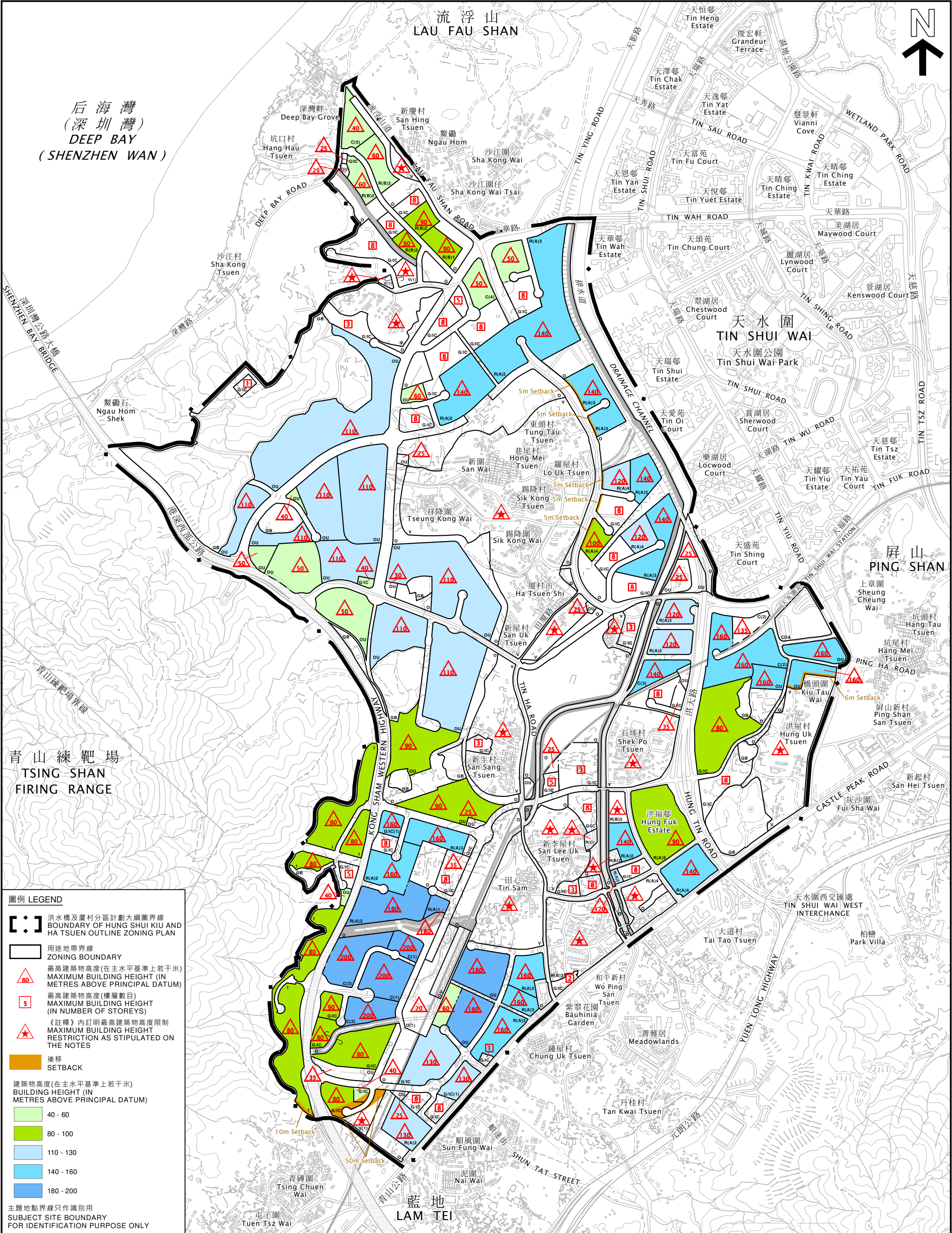
規劃及城市設計概念
PLANNING AND URBAN DESIGN CONCEPT

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/YLW/17/57

圖解
FIGURE
5



圖例 LEGEND

[:] 洪水橋及厦村分區計劃大綱圖界線
BOUNDARY OF HUNG SHUI KIU AND HA TSUEN OUTLINE ZONING PLAN

— 用途地帶界線
ZONING BOUNDARY

△ 最高建築物高度(在主水平基準上若干米)
MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)

5 最高建築物高度(樓層數目)
MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN NUMBER OF STOREYS)

★ 《註釋》內訂明最高建築物高度限制
MAXIMUM BUILDING HEIGHT RESTRICTION AS STIPULATED ON THE NOTES

— 後移
SETBACK

建築物高度(在主水平基準上若干米)
BUILDING HEIGHT (IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)

40 - 60

80 - 100

110 - 130

140 - 160

180 - 200

主題地點界線只作識別用
SUBJECT SITE BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本摘要圖於2017年4月24日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 24.4.2017

洪水橋及厦村分區計劃大綱圖
HUNG SHUI KIU AND HA TSUEN OUTLINE ZONING PLAN

建築物高度概念
BUILDING HEIGHT CONCEPT

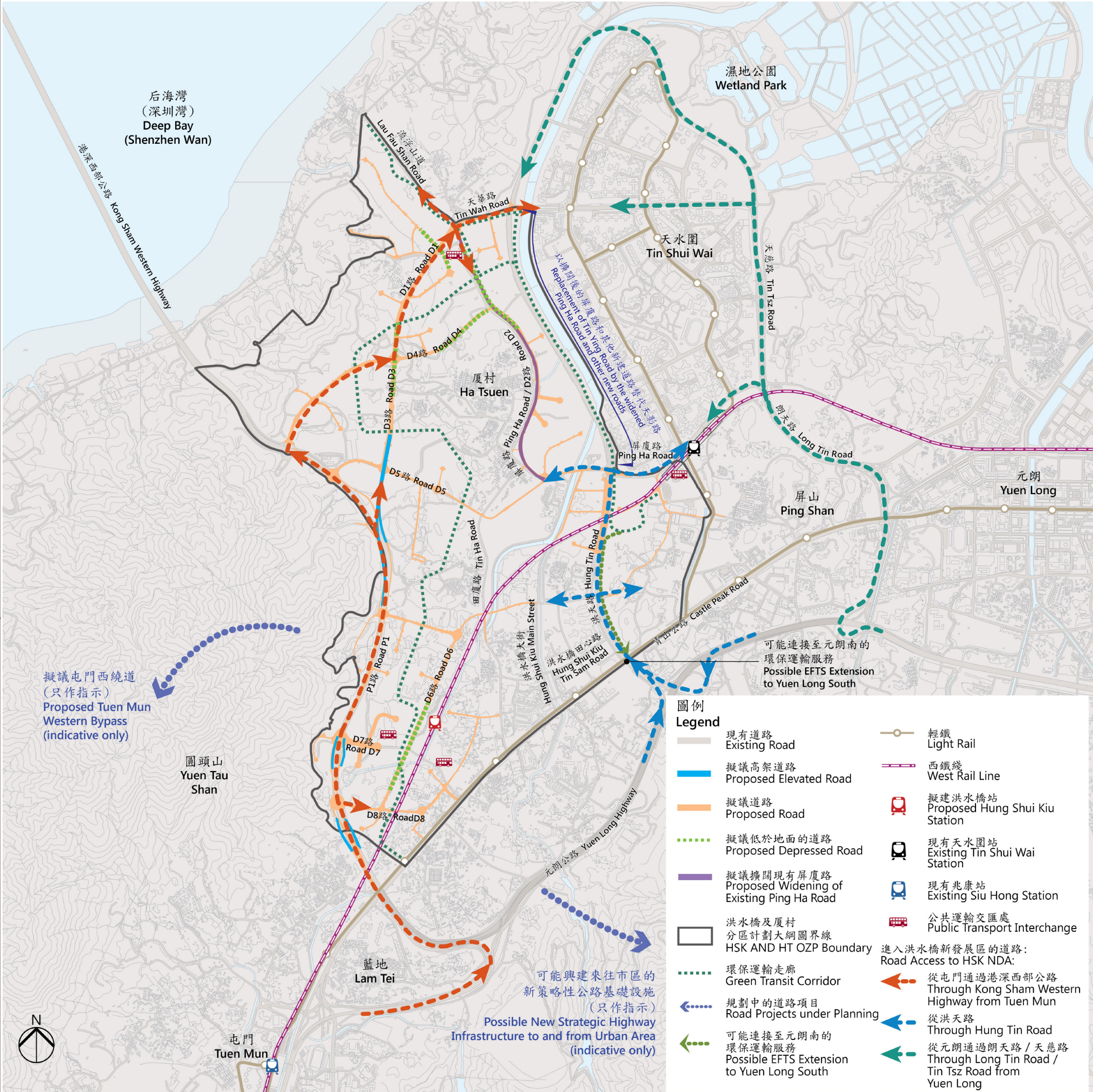
SCALE 1 : 15 000 比例尺

米 200 0 200 400 600 米
METRES

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT

參考編號
REFERENCE No.
M/YLW/17/57

圖解
FIGURE
6

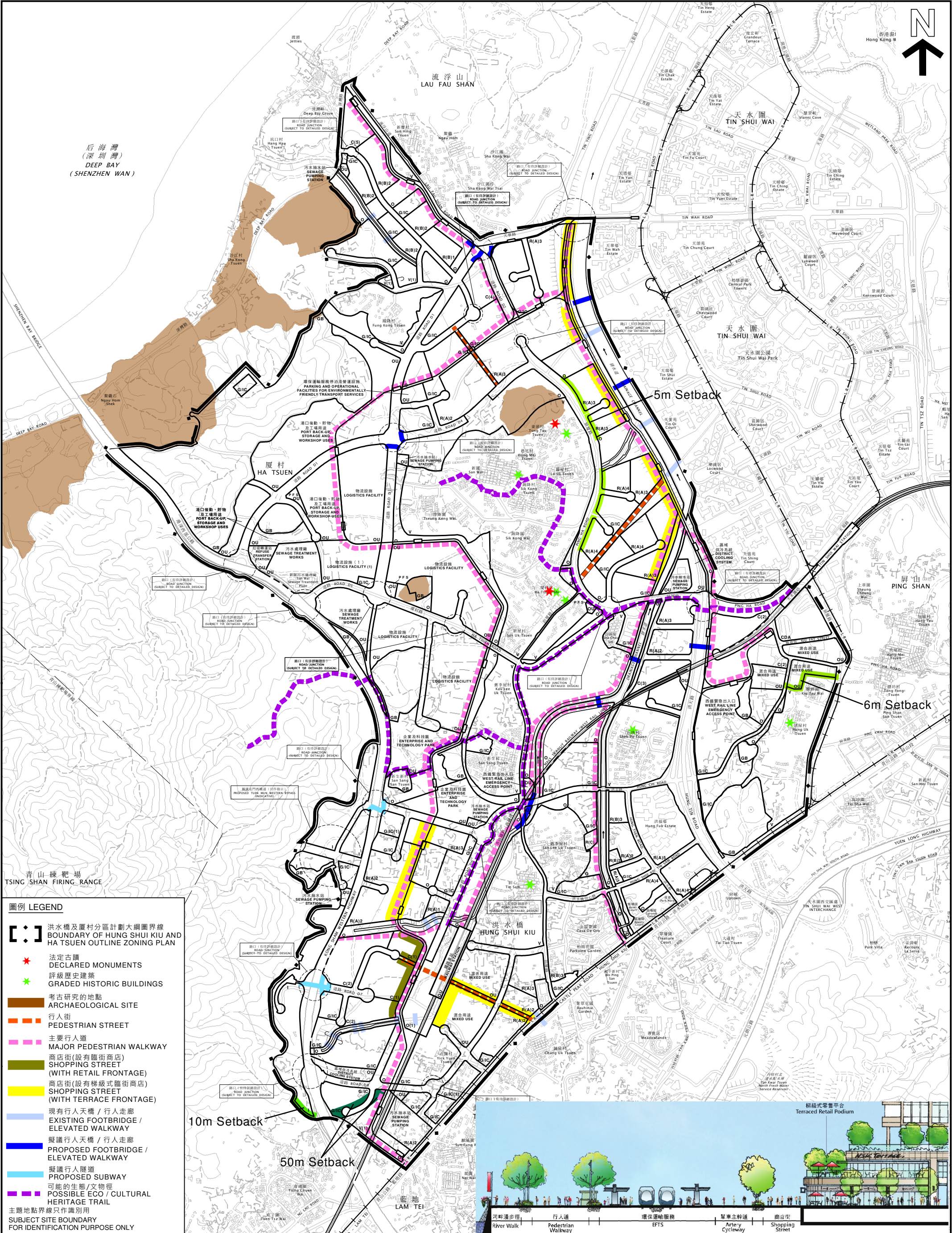


主題地點界線只作識別用
SUBJECT SITE BOUNDARY
FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本摘要圖於2017年4月18日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 18.4.2017

洪水橋及厦村分區計劃大綱圖
HUNG SHUI KIU AND HA TSUEN OUTLINE ZONING PLAN

交通網絡概念
TRANSPORTATION NETWORK CONCEPT



圖例 LEGEND

[:] 洪水橋及厦村分區計劃大綱圖界線
BOUNDARY OF HUNG SHUI KIU AND HA TSUEN OUTLINE ZONING PLAN

★ 法定古蹟
DECLARED MONUMENTS

★ 評級歷史建築
GRADED HISTORIC BUILDINGS

考古研究的地點
ARCHAEOLOGICAL SITE

行人街
PEDESTRIAN STREET

主要行人道
MAJOR PEDESTRIAN WALKWAY

商店街(設有臨街商店)
SHOPPING STREET
(WITH RETAIL FRONTAGE)

商店街(設有梯級式臨街商店)
SHOPPING STREET
(WITH TERRACE FRONTAGE)

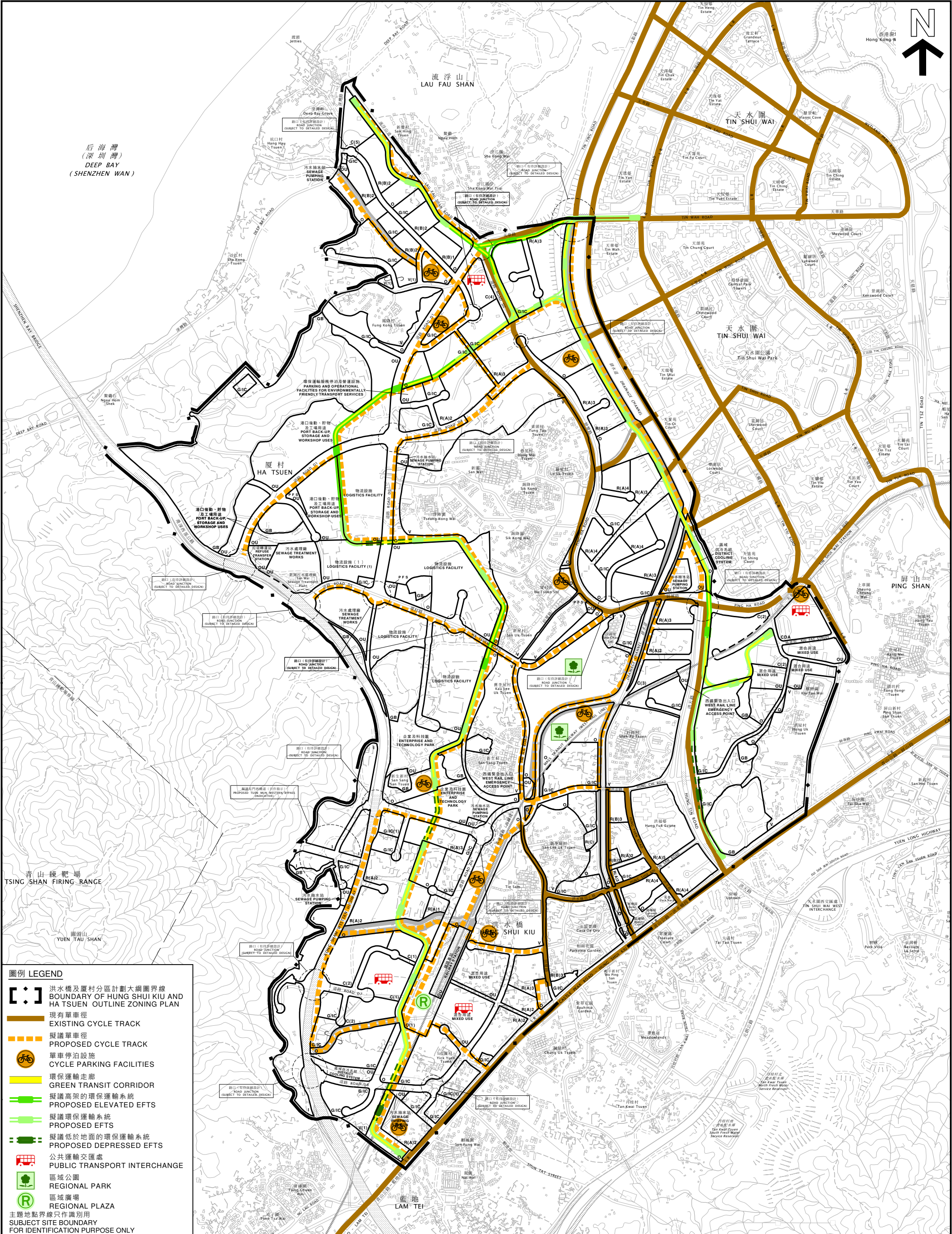
現有行人天橋 / 行人走廊
EXISTING FOOTBRIDGE / ELEVATED WALKWAY

擬議行人天橋 / 行人走廊
PROPOSED FOOTBRIDGE / ELEVATED WALKWAY

擬議行人隧道
PROPOSED SUBWAY

可能的生態/文物徑
POSSIBLE ECO / CULTURAL HERITAGE TRAIL

主題地點界線只作識別用
SUBJECT SITE BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY



- 圖例 LEGEND
- 洪水橋及厦村分區計劃大綱圖界線
BOUNDARY OF HUNG SHUI KIU AND HA TSUEN OUTLINE ZONING PLAN
 - 現有單車徑
EXISTING CYCLE TRACK
 - 擬議單車徑
PROPOSED CYCLE TRACK
 - 單車停泊設施
CYCLE PARKING FACILITIES
 - 環保運輸走廊
GREEN TRANSIT CORRIDOR
 - 擬議高架的環保運輸系統
PROPOSED ELEVATED EFTS
 - 擬議環保運輸系統
PROPOSED EFTS
 - 擬議低於地面的環保運輸系統
PROPOSED DEPRESSED EFTS
 - 公共運輸交匯處
PUBLIC TRANSPORT INTERCHANGE
 - 區域公園
REGIONAL PARK
 - 區域廣場
REGIONAL PLAZA
 - 主體地點界線只作識別用
SUBJECT SITE BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

洪水橋及厦村分區計劃大綱圖
HUNG SHUI KIU AND HA TSUEN OUTLINE ZONING PLAN

單車網絡概念
CYCLING NETWORK CONCEPT

本摘要圖於2017年4月19日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 19.4.2017

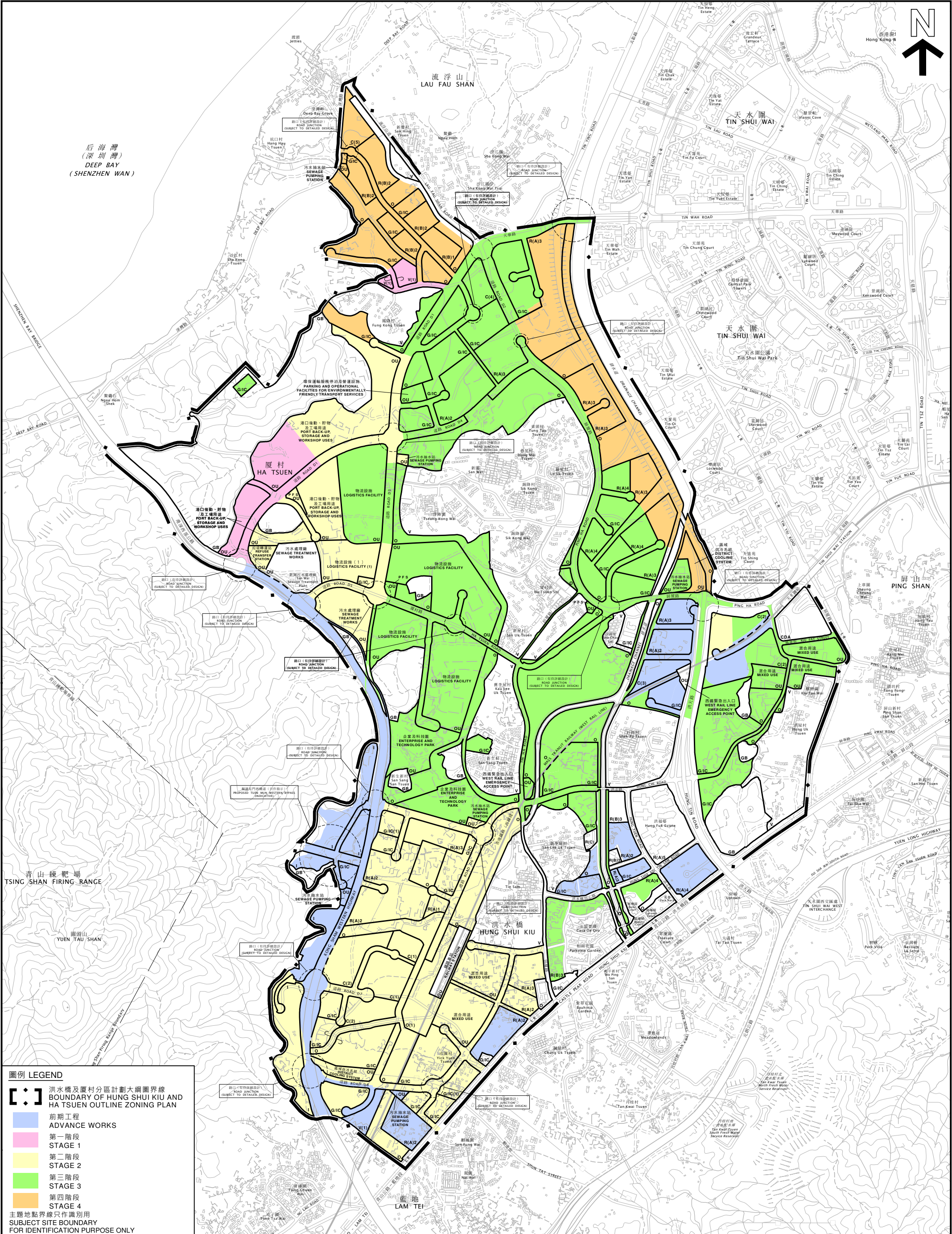
SCALE 1:15 000 比例尺
米 METRES 200 0 200 400 600 米 METRES

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/YLW/17/57

圖解
FIGURE
9



圖例 LEGEND

[:] 洪水橋及厦村分區計劃大綱圖界線
BOUNDARY OF HUNG SHUI KIU AND
HA TSUEN OUTLINE ZONING PLAN

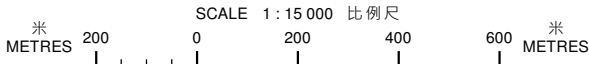
- 前期工程
ADVANCE WORKS
- 第一階段
STAGE 1
- 第二階段
STAGE 2
- 第三階段
STAGE 3
- 第四階段
STAGE 4

主體地點界線只作識別用
SUBJECT SITE BOUNDARY
FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

洪水橋及厦村分區計劃大綱圖
HUNG SHUI KIU AND HA TSUEN OUTLINE ZONING PLAN

發展階段示意圖
PHASING PLAN

本摘要圖於2017年4月19日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 19.4.2017



規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/YLW/17/57

圖解
FIGURE
10