

## 諮詢《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/34》所載的修訂

### 1. 目的

本文件旨在諮詢議員對《屯門分區計劃大綱草圖編號S/TM/34》(以下簡稱「大綱圖」)所載修訂的意見。

### 2. 前言

2.1 為了配合行政長官於施政報告中提出增加土地供應以回應市民對房屋的迫切需要，政府各相關部門一直進行各項土地用途檢討工作，包括檢視現時空置、作短期租約或其他不同的短期或政府用途的政府土地及「綠化地帶」用地檢討等，以物色更多合適用地改作住宅用途。就「綠化地帶」而言，雖然其中有些土地有植被覆蓋，但一些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的土地，均具潛質改作房屋用途。

2.2 規劃署曾於 2017 年 9 月 5 日徵詢屯門區議會對擬議修訂《屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/33》的意見。擬議修訂主要包括：將五幅分別位於第 28 區湖山路以北、第 17 區連接皇珠路及毗連業旺路、第 23 區屯興路以東、第 16 區南浪海灣以西及第 39 區恒順園以北的土地改劃作擬議公營房屋發展；將一幅位於第 48 區哈羅香港國際學校以南的土地改劃作私營房屋發展；以及將一幅位於第 48 區珠海學院東南面的土地改劃作政府、機構或社區設施的發展。是次大綱圖擬議的修訂，亦包括反映城市規劃委員會(以下簡稱「城規會」)根據《城市規劃條例》(以下簡稱「條例」)第 12A 條已批准的改劃申請及其他技術修訂。

2.3 2017 年 10 月 13 日，城規會轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(以下簡稱「小組委員會」)考慮《屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/33》的修訂項目，規劃署亦將屯門區議會於 9 月 5 日會議上通過的兩項動議、屯門區議會討論此項目的會議記錄初稿以及屯門區議會主席於 2017 年 9 月 12 日致城規會主席的信件夾附於小組委員會文件內，並向小組委員會反映了在會議上收到的反對意見及關注。小組委員會同意《屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/33》的修訂項目(有關草圖已於刊憲後重新編號為 S/TM/34)及其《註釋》適宜根據條例第 5 條向公

眾展示作公眾諮詢。

### 3. 修訂項目

- 3.1. 是次大綱圖修訂主要包括把六幅土地改劃作住宅用途，以及把一幅土地改劃，預留作政府、機構或社區用途。相關發展用地已分別訂明其建築物高度和地積比率限制(如適用)。有關項目簡述如下(附件一)：

#### 公營房屋發展修訂項目

- A1** – 把一幅位於屯門第 28 區湖山路以北的土地，由「綠化地帶」及小部分「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)26」地帶。
- A2** – 把一幅位於屯門第 17 區連接皇珠路及毗連業旺路的土地，由「休憩用地」地帶、「政府、機構或社區」地帶、部分「其他指定用途」註明「綜合工業發展連附屬商業及社區設施」地帶及小部分顯示為道路的地方改劃為「住宅(甲類)26」地帶。
- A3** – 把一幅位於屯門第 23 區屯興路以東的土地，由「綠化地帶」及部分「住宅(乙類)10」地帶改劃為「住宅(甲類)26」地帶。
- A4** – 把一幅位於屯門第 16 區南浪海灣以西的土地，由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)26」地帶。
- A5** – 把一幅位於屯門第 39 區恒順園以北的土地，由「住宅(甲類)22」地帶、「政府、機構或社區」地帶及小部分「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)26」地帶。

#### 私營房屋發展修訂項目

- B** – 把一幅位於屯門第 48 區哈羅香港國際學校以南的土地，由「綠化地帶」及小部分「住宅(乙類)」地帶改劃為「住宅(乙類)20」地帶。

#### 政府、機構或社區發展修訂項目

- C** – 把一幅位於屯門第 48 區珠海學院東南面的土地，由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶。

- 3.2. 其他技術修訂項目如下：

- (a) 為理順用地界線及反映現時主要土地狀況，把位於恒順園以北一幅有植被的斜坡由「政府、機構或社區」地帶改劃為「綠化地帶」(修訂項目 A6)。
- (b) 反映城規會批准的改劃申請。(修訂項目 D1 及 D2)
- (c) 反映現時主要土地狀況，把第 28 區位於新屯門中心以南，湖山遊樂場西面部分及現有道路的一幅土地由「綠化地帶」改劃為「休憩用地」地帶(修訂項目 E1)。
- (d) 反映現時主要土地狀況，把第 23 區位於屯興路以南的一幅土地由「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「電力支站」地帶(修訂項目 E2)。
- (e) 反映最新建議的「道路」走線，分別修訂位於第 48 區的「住宅(乙類)14」地帶、「住宅(乙類)15」地帶及顯示為「道路」的土地的地盤界線(修訂項目 F1 至 F4)；以及因應對「住宅(乙類)14」及「住宅(乙類)15」地帶的地盤界線的修訂，對該兩用途地帶的最高住用樓面面積的修訂。
- (f) 為理順用地界線，把第 48 區位於哈羅香港國際學校東南面，屯門公路對面的一幅土地由「綠化地帶」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶(修訂項目 F5)。

3.3. 就圖則《註釋》作出的修訂，詳見於**附件二**的修訂項目附表。

3.4. 以上所有圖則修訂項目，均簡述於**附件三**。

#### 4. 徵詢意見

城規會於 2017 年 11 月 3 日，根據條例第 5 條展示大綱草圖作公眾諮詢，為期至 2018 年 1 月 3 日。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在辦公時間內查閱。市民亦可於城規會網頁 (<http://www.info.gov.hk/tpb>) 瀏覽該大綱草圖。議員如欲就有關修訂提出意見或作出申述，請於 **2018 年 1 月 3 日或之前**以書面方式直接向城規會秘書處提出。申述須示明：

- (a) 該申述所關乎的在任何有關修訂內的特定事項；
- (b) 該申述的性質及理由；及
- (c) 建議對有關草圖作出的修訂(如有的話)。

5. 附件

- 附件一 《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/34》
- 附件二 《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/34》的修訂項目附表、《註釋》及《說明書》
- 附件三 《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/34》的修訂項目簡表

規劃署  
屯門及元朗西規劃處  
2017年11月

圖例 NOTATION

**ZONES**

COMMERCIAL	C
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	CDA
RESIDENTIAL (GROUP A)	R(A)
RESIDENTIAL (GROUP B)	R(B)
RESIDENTIAL (GROUP C)	R(C)
RESIDENTIAL (GROUP E)	R(E)
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	V
INDUSTRIAL	I
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	GIC
OPEN SPACE	O
RECREATION	REC
OTHER SPECIFIED USES	OU
UNDETERMINED	U
GREEN BELT	GB
SITE OF SPECIAL SCIENTIFIC INTEREST	SSSI

**COMMUNICATIONS**

RAILWAY AND STATION (UNDERGROUND)	鐵路及車站 (地下)
RAILWAY AND STATION (ELEVATED)	鐵路及車站 (高架)
LIGHT RAIL	輕鐵
MAJOR ROAD AND JUNCTION	主要道路及路口
ELEVATED ROAD	高架道路

**MISCELLANEOUS**

BOUNDARY OF PLANNING SCHEME	規劃範圍界線
PLANNING AREA NUMBER	規劃區編號
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)	最高建築物層數 (樓層數目)
PETROL FILLING STATION	加油站
NON-BUILDING AREA	非建築用地

土地用途及面積一覽表 SCHEDULE OF USES AND AREAS

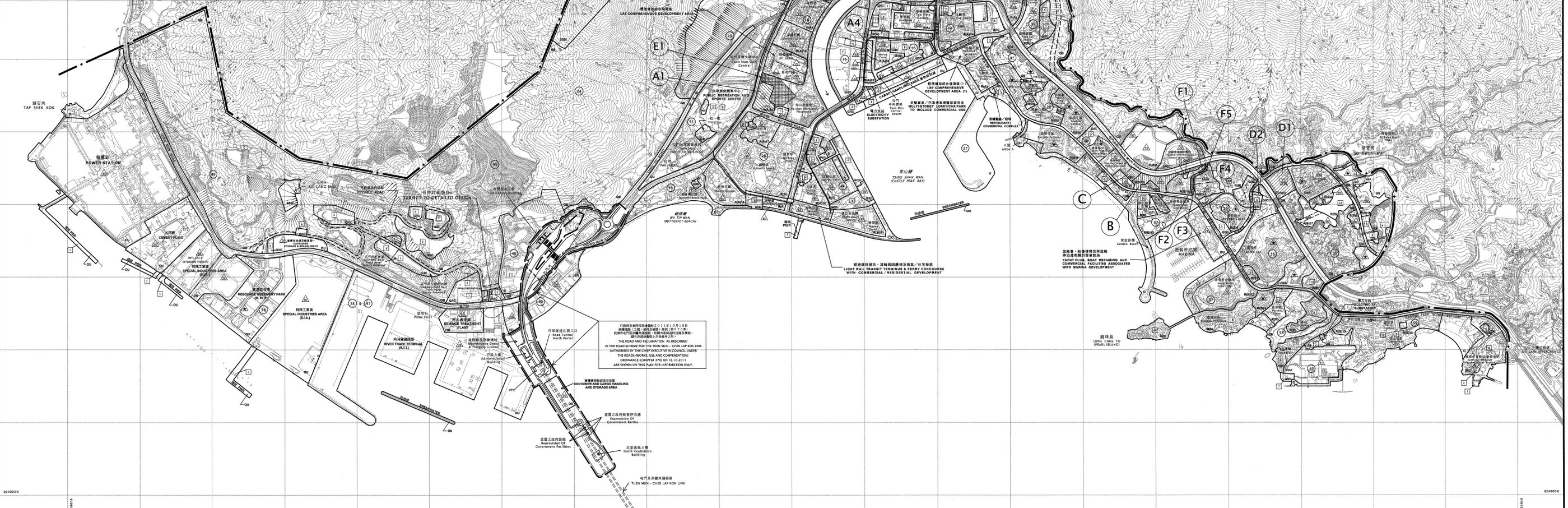
USES	大約面積及百分比 APPROXIMATE AREA & %		用途
	公頃 HECTARES	百分比 %	
COMMERCIAL	1.10	0.05	商業
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	25.44	1.13	綜合發展區
RESIDENTIAL (GROUP A)	275.81	12.21	住宅 (甲類)
RESIDENTIAL (GROUP B)	140.80	6.23	住宅 (乙類)
RESIDENTIAL (GROUP C)	1.40	0.06	住宅 (丙類)
RESIDENTIAL (GROUP E)	2.42	0.11	住宅 (戊類)
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	88.85	3.97	鄉村式發展
INDUSTRIAL	42.11	1.86	工業
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	234.21	10.37	政府、機構或社區
OPEN SPACE	112.54	4.99	休憩用地
RECREATION	0.37	0.02	康樂
OTHER SPECIFIED USES	318.96	14.12	其他指定用途
UNDETERMINED	28.13	1.25	未決定用途
GREEN BELT	731.77	32.39	綠化地帶
SITE OF SPECIAL SCIENTIFIC INTEREST	42.89	1.89	具特殊科學價值地點
NULLAH	0.25	0.01	渠道
RIVER CHANNEL	32.79	1.45	河道
MAJOR ROAD ETC.	178.58	7.89	主要道路等
<b>TOTAL PLANNING SCHEME AREA</b>	<b>2288.92</b>	<b>100.00</b>	<b>總劃範圍總面積</b>

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

核准圖編號 S/TM/33 的修訂  
AMENDMENTS TO APPROVED PLAN No. S/TM/33

AMENDMENTS EXHIBITED UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE	按照城市規劃條例第5條展示的修訂
AMENDMENT ITEMS A1, A2, A3, A4, A5, A6	修訂項目 A1, A2, A3, A4, A5, A6 項
AMENDMENT ITEM B	修訂項目 B 項
AMENDMENT ITEM C	修訂項目 C 項
AMENDMENT ITEMS D1, D2	修訂項目 D1, D2 項
AMENDMENT ITEMS E1, E2	修訂項目 E1, E2 項
AMENDMENT ITEMS F1, F2, F3, F4, F5	修訂項目 F1, F2, F3, F4, F5 項

(參看附表)  
(SEE ATTACHED SCHEDULE)



2017年11月3日 按照城市規劃條例第5條展示的核准圖編號 S/TM/33 的修訂  
AMENDMENTS TO APPROVED PLAN No. S/TM/33 EXHIBITED UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE ON 3 NOVEMBER 2017

Fiona LUNG 龍小玉  
SECRETARY 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屯門分區計劃大綱圖  
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD  
TUEN MUN - OUTLINE ZONING PLAN

SCALE 1:10000 比例尺

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/34

城市規劃委員會根據《城市規劃條例》(第 131 章)  
對屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/33  
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**

- A1 項 - 把第 28 區位於湖山路以北的一幅土地由「綠化地帶」及「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)26」地帶，並訂明建築物高度限制。
- A2 項 - 把第 17 區連接皇珠路及毗連業旺路的一幅土地由「休憩用地」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「其他指定用途」註明「綜合工業發展連附屬商業及社區設施」地帶及顯示為道路的地方改劃為「住宅(甲類)26」地帶，並訂明建築物高度限制。
- A3 項 - 把第 23 區位於屯興路以東的一幅土地由「綠化地帶」及「住宅(乙類)10」地帶改劃為「住宅(甲類)26」地帶，並訂明建築物高度限制。
- A4 項 - 把第 16 區位於南浪海灣以西的一幅土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)26」地帶，並訂明建築物高度限制。
- A5 項 - 把第 39 區位於恒順園以北的一幅土地由「住宅(甲類)22」地帶、「政府、機構或社區」地帶及「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)26」地帶，並訂明建築物高度限制。
- A6 項 - 把位於恒順園以北的一小塊土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「綠化地帶」。
- B 項 - 把第 48 區位於哈羅香港國際學校以南的一幅土地由「綠化地帶」及「住宅(乙類)」地帶改劃為「住宅(乙類)20」地帶，並訂明建築物高度限制。
- C 項 - 把第 48 區位於珠海學院東南面的一幅土地由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶，並訂明建築物高度限制。
- D1 項 - 把第 56 區位於掃管笏路以南近屯門公路的一幅土地由「綜合發展區」地帶改劃為「綜合發展區(3)」地帶，並訂明建築物高度限制。

- D2 項 - 把第 55 區位於掃管笏路以東近屯門公路的一幅土地由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，並訂明建築物高度限制。
- E1 項 - 把第 28 區位於湖山遊樂場西面部分及新屯門中心以南現有道路的一幅土地由「綠化地帶」改劃為「休憩用地」地帶。
- E2 項 - 把第 23 區位於屯興路以南的一幅土地由「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「電力支站」地帶，並訂明建築物高度限制。
- F1 項 - 把第 48 區位於哈羅香港國際學校以南屯門公路對面的一幅狹長土地由顯示為道路的地方改劃為「住宅(乙類)15」地帶，並訂明建築物高度限制。
- F2 項 - 把第 48 區位於哈羅香港國際學校以南屯門公路對面的一幅狹長土地由「住宅(乙類)15」地帶改劃為顯示為道路的地方。
- F3 項 - 把第 48 區位於哈羅香港國際學校以南屯門公路對面的一幅狹長土地由顯示為道路的地方改劃為「住宅(乙類)14」地帶，並訂明建築物高度限制。
- F4 項 - 把第 48 區位於哈羅香港國際學校以南屯門公路對面的一幅狹長土地由「住宅(乙類)14」地帶改劃為顯示為道路的地方。
- F5 項 - 把第 48 區位於哈羅香港國際學校東南面，屯門公路對面的一幅土地由「綠化地帶」改劃為「住宅(乙類)」地帶，並訂明建築物高度限制。

## II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

- (a) 修訂「住宅(甲類)」地帶的《註釋》，以訂明「住宅(甲類)26」支區的規劃意向，以及在「備註」納入「住宅(甲類)26」支區的發展限制。
- (b) 修訂「住宅(乙類)」地帶的「備註」，以納入經修訂的「住宅(乙類)14」及「住宅(乙類)15」支區的發展限制，以及納入「住宅(乙類)20」支區的發展限制。
- (c) 修訂「綜合發展區」地帶的「備註」，以納入「綜合發展區(3)」支區的發展限制。

- (d) 加入新的「政府、機構或社區(1)」地帶的《註釋》。
- (e) 在「其他指定用途」註明「商業」地帶及「工業」地帶附表 II 的第一欄用途內，加入「藝術工作室(直接提供服務或貨品者除外)」，並相應把有關附表第二欄用途的「康體文娛場所」修改為「康體文娛場所(未另有列明者)」。
- (f) 修訂「工業」地帶的《註釋》，以更新該地帶的規劃意向。

城市規劃委員會

2017年11月3日

屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/34

(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)
  - (a) 任何土地或建築物的現有用途，即使不符合圖則的規定，也無須更正，直至用途有實質改變或建築物進行重建為止。
  - (b) 任何用途的實質改變，或任何其他發展(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，「任何土地或建築物的現有用途」指—
    - (i) 首份涵蓋有關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，而該項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，而該項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。
- (4) 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。
- (5) 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，可能須要略為調整。
- (6) 任何土地或建築物的臨時用途(預料為期不超過五年)，只要符合一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他政府規定，便屬經常准許的用途，無須符合有關地帶指定的用途或這份《註釋》的規定。預料為期超過五年的臨時用途，則必須符合有關地帶指定的用途或這份《註釋》的規定。
- (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(a)在個別地帶《註釋》第二欄所載的用途或發展；或(b)下文第(8)段有關「具特殊科學價值地點」地帶的條文另有規定者則除外：
- (a) 植物苗圃、美化種植、休憩用地、避雨處、小食亭、道路、巴士／輕便鐵路／公共小型巴士車站或路旁停車處、單車徑、輕便鐵路路軌、的士站、大溝渠、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；
  - (b) 由政府統籌或落實的土力工程、地區小工程、道路工程、排污工程、渠務工程、環境改善工程、與海事有關的設施、水務工程(配水庫工程除外)及其他公共工程；以及
  - (c) 水道和墳墓的保養或修葺工程。
- (8) 在劃作「具特殊科學價值地點」地帶的土地上，
- (a) 以下是經常准許的用途或發展：
    - (i) 植物苗圃、美化種植、休憩處、避雨處、小食亭、道路、水道、大溝渠、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭、神龕和墳墓的保養或修葺工程；以及
    - (ii) 由政府統籌或落實的土力工程、地區小工程、道路工程、排污工程、渠務工程、環境改善工程、水務工程(配水庫工程除外)及其他公共工程；以及

(b) 以下是必須向城市規劃委員會申請許可的用途或發展：

植物苗圃、美化種植、休憩處、避雨處、小食亭、行人徑、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭和神龕的提供。

(9) 圖上顯示為「道路」的地方，除上文第(7)段所載的用途或發展及下列用途或發展外，所有其他用途或發展必須向城市規劃委員會申請許可：

繳費廣場、路旁車位和鐵路路軌。

(10) 在「未決定用途」地帶內，除上文第(7)段所載的用途或發展外，所有其他用途或發展必須向城市規劃委員會申請許可。

(11) 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。

(12) 在這份《註釋》內，下列各詞的意義如下：

「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關作「商店及服務行業」或「食肆」的建築物。

屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/34

土地用途表

	<u>頁次</u>
商業	1
綜合發展區	3
住宅(甲類)	12
住宅(乙類)	17
住宅(丙類)	23
住宅(戊類)	25
鄉村式發展	28
工業	30
政府、機構或社區	33
休憩用地	36
康樂	37
其他指定用途	39
綠化地帶	66
具特殊科學價值地點	67

商業

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
救護站 商營浴室／按摩院 食肆 教育機構 展覽或會議廳 政府用途(未另有列明者) 酒店 資訊科技及電訊業 機構用途(未另有列明者) 圖書館 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(未另有列明者) 訓練中心 私人發展計劃的公用設施裝置	播音室、電視製作室及／或電影製作室 分層住宅 政府垃圾收集站 加油站 住宿機構 社會福利設施(涉及住宿照顧者) (只適用於指定為「商業(1)」的土地範圍)

規劃意向

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

(請看下頁)

商業(續)

備註

- (a) 在指定為「商業」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過 40 000 平方米，或超過現有建築物的總樓面面積，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 在指定為「商業(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 9.5 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。
- (c) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過圖則上所指定的限制(以米為單位從主水平基準起計算)，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (d) 在「商業」地帶內將合共提供不少於 300 個公眾停車位。為施行上文(a)段而計算最大總樓面面積時，任何純粹建造為或擬用作公眾停車位的樓面空間，均應計算在內。
- (e) 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，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。
- (f) 遇有《建築物(規劃)規例》第 22(1)或(2)條所列的情況而獲准超過該規例界定的准許地積比率時，在上文(a)及(b)段適用的土地範圍內的建築物的總樓面面積／地積比率可提高；提高的幅度為根據上述規例第 22(1)或(2)條獲准超過准許地積比率的幅度，縱使提高後的地積比率因而超過上文(a)及(b)段所規定的最大總樓面面積／最高地積比率亦可。
- (g) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)至(d)段所述的總樓面面積／地積比率／建築物高度限制，以及闢設公眾停車位的限制。

綜合發展區

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
	商營浴室／按摩院
	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)
	酒店
	屋宇
	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
	碼頭
	娛樂場所
	康體文娛場所
	私人會所
	政府診所
	公廁設施
	公共車輛總站或車站
	公用事業設施裝置
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	可循環再造物料回收中心
	宗教機構
	住宿機構
	學校
	商店及服務行業
	社會福利設施
	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」及「綜合發展區(3)」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，該幅土地的特色、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) 位於瑜翠園對面，在第 55 區指定為「綜合發展區」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 1.3 倍，最大上蓋面積超過 30%，以及最高建築物高度超過主水平基準上 78 米。
- (d) 在第 56 區指定為「綜合發展區」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 1.3 倍，最大上蓋面積超過 25%，以及最高建築物高度超過停車場上加 10 層。
- (e) 在第 59 區指定為「綜合發展區」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 1.3 倍及最高建築物高度超過圖則上所指定的限制(以米為單位從主水平基準起計算)。
- (f) 在第 56 區指定為「綜合發展區(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 2.6 倍，以及最高建築物高度超過主水平基準上 79 米。
- (g) 為施行上文(c)至(f)段而計算最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。任何純粹建造為或擬用作政府規定的政府、機構或社區設施的樓面空間，亦可免計算在內。
- (h) 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)至(f)段所述的地積比率／上蓋面積／建築物高度限制。

綜合發展區(1)

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
	商營浴室／按摩院
	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)
	酒店
	屋宇
	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
	碼頭
	娛樂場所
	康體文娛場所
	私人會所
	政府診所
	公廁設施
	公共車輛總站或車站
	公用事業設施裝置
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	可循環再造物料回收中心
	宗教機構
	住宿機構
	學校
	商店及服務行業
	社會福利設施
	私人發展計劃的公用設施裝置

(請看下頁)

綜合發展區(1)(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(1)」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、行人路及行人天橋的路線、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(1)(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，該幅土地的特色、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) 任何住用或非住用建築物的新發展，不得引致最高住用地積比率超過 5 倍，或最高非住用地積比率超過 9.5 倍，視屬何情況而定。至於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：最高非住用地積比率 9.5 倍與該建築物的實際擬議非住用地積比率之間的差距，乘以最高住用地積比率 5 倍，再除以最高非住用地積比率 9.5 倍所得的商數。
- (d) 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／或重建計劃超過上文(c)段所述的有關最高住用及／或非住用地積比率，或超過現有建築物的住用及／或非住用地積比率，兩者中以數目較大者為準，但其適用範圍須受到下列限制：
- (i) 只有在現有建築物加建、改動及／或修改或重建為與現有建築物同類的建築物(即住用、非住用或住用與非住用各佔部分的建築物)時，現有建築物的地積比率方會適用；或
- (ii) 在現有建築物加建、改動及／或修改或重建為與現有建築物不同類的建築物(即住用、非住用或住用與非住用各佔部分的建築物)時，則上文(c)段所述的最高住用及／或非住用地積比率適用。
- (e) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (f) 為施行上文(c)至(d)段而計算最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。任何純粹建造為或擬用作政府規定的政府、機構或社區設施的樓面空間，亦可免計算在內。
- (g) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(c)至(e)段所述的地積比率／建築物高度限制。

綜合發展區(2)

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
	巴士廠
	商營浴室／按摩院
	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)
	酒店
	屋宇
	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
	碼頭
	娛樂場所
	康體文娛場所
	私人會所
	政府診所
	公廁設施
	公共車輛總站或車站
	公用事業設施裝置
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	可循環再造物料回收中心
	宗教機構
	住宿機構
	學校
	商店及服務行業
	社會福利設施
	私人發展計劃的公用設施裝置

(請看下頁)

綜合發展區(2)(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合發展／重建作商業用途，並設置配套設施。設立此地帶，是方便當局因應工業與住宅樓宇為鄰所產生的問題和其他限制，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(2)」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；
  - (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、行人路及行人天橋的路線、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(2)(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，該幅土地的特色、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／或重建計劃的最高地積比率超過 9.5 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。
- (d) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (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，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。任何純粹建造為或擬用作政府規定的政府、機構或社區設施的樓面空間，亦可免計算在內。
- (f) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(c)至(d)段所述的地積比率／建築物高度限制。

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) 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)建築物的最低三層，包括地庫；或(b)現有建築物特別設計的非住宅部分，而兩者均不包括全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層，經常准許的用途亦包括：

食肆  
教育機構  
機構用途(未另有列明者)  
場外投注站  
辦公室  
娛樂場所  
私人會所  
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。在建築物的最低三層，或現有建築物特別設計的非住宅部分，商業用途屬經常准許的用途。就「住宅(甲類)21」、「住宅(甲類)23」、「住宅(甲類)24」、「住宅(甲類)25」及「住宅(甲類)26」地帶而言，其規劃意向是作公共房屋發展。

備註

- (a) 在指定為「住宅(甲類)」、「住宅(甲類)1」及「住宅(甲類)24」的土地範圍內，任何住用或非住用建築物的新發展，不得引致最高住用地積比率超過 5 倍，或最高非住用地積比率超過 9.5 倍，視屬何情況而定。至於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：最高非住用地積比率 9.5 倍與該建築物的實際擬議非住用地積比率之間的差距，乘以最高住用地積比率 5 倍，再除以最高非住用地積比率 9.5 倍所得的商數。
- (b) 在指定為「住宅(甲類)22」及「住宅(甲類)23」的土地範圍內，任何住用或非住用建築物的新發展，不得引致最高住用地積比率超過 6 倍，或最高非住用地積比率超過 9.5 倍，視屬何情況而定。至於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：最高非住用地積比率 9.5 倍與該建築物的實際擬議非住用地積比率之間的差距，乘以最高住用地積比率 6 倍，再除以最高非住用地積比率 9.5 倍所得的商數。
- (c) 在指定為「住宅(甲類)」、「住宅(甲類)1」、「住宅(甲類)22」、「住宅(甲類)23」及「住宅(甲類)24」的土地範圍內，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／或重建計劃超過上文(a)及(b)段所述的有關最高住用及／或非住用地積比率，或超過現有建築物的住用及／或非住用地積比率，兩者中以數目較大者為準。但其適用範圍須受到下列限制：
- (i) 只有在現有建築物加建、改動及／或修改或重建為與現有建築物同類的建築物(即住用、非住用或住用與非住用各佔部分的建築物)時，現有建築物的地積比率方會適用；或
- (ii) 在現有建築物加建、改動及／或修改，或重建為與現有建築物不同類的建築物(即住用、非住用或住用與非住用各佔部分的建築物)時，則上文(a)及(b)段所述的最高住用及／或非住用地積比率適用。

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

備註(續)

- (d) 在指定為「住宅(甲類)2」至「住宅(甲類)21」、「住宅(甲類)25」及「住宅(甲類)26」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積／最高地積比率超過下列限制，或現有建築物的總樓面面積／地積比率，兩者中以數目較大者為準：

<u>支區</u>	<u>最大總樓面面積／最高地積比率</u>
住宅(甲類)2	101 400 平方米屬住用及 10 800 平方米屬非住用
住宅(甲類)3	18 160 平方米
住宅(甲類)4	119 512 平方米屬住用、25 000 平方米屬非住用及 10 648 平方米屬公共交通交匯處
住宅(甲類)5	58 800 平方米屬住用及 96 500 平方米屬非住用
住宅(甲類)6	14 650 平方米屬住用及 8 030 平方米屬非住用
住宅(甲類)7	17 125 平方米屬住用及 11 933 平方米屬非住用
住宅(甲類)8	19 892 平方米屬住用及 7 163 平方米屬非住用
住宅(甲類)9	52 711 平方米屬住用及 20 695 平方米屬非住用
住宅(甲類)10	17 560 平方米屬住用及 7 006 平方米屬非住用
住宅(甲類)11	53 400 平方米屬住用及 13 030 平方米屬非住用
住宅(甲類)12	70 380 平方米屬住用及 2 750 平方米屬非住用
住宅(甲類)13	73 842 平方米屬住用及 1 718 平方米屬非住用
住宅(甲類)14	245 700 平方米屬住用及 2 250 平方米屬非住用
住宅(甲類)15	178 930 平方米屬住用及 3 886 平方米屬非住用

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

備註(續)

住宅(甲類)16	155 908 平方米屬住用及 7 770 平方米屬非住用
住宅(甲類)17	116 064 平方米屬住用
住宅(甲類)18	129 540 平方米屬住用及 4 467 平方米屬非住用
住宅(甲類)19	54 395 平方米屬住用及 5 750 平方米屬非住用
住宅(甲類)20	235 815 平方米屬住用及 7 365 平方米屬非住用
住宅(甲類)21	最高住用地積比率為 6 倍及最高非住用地積比率為 2 倍
住宅(甲類)25	最高住用地積比率為 5 倍及最高非住用地積比率為 0.4 倍
住宅(甲類)26	最高地積比率為 6.5 倍

- (e) 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指定的限制(以米為單位從主水平基準起計算)，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (f) 在指定為「住宅(甲類)1」的土地範圍內，400 平方米或以上的用地的准許最高建築物高度限為主水平基準上 100 米。
- (g) 為施行上文(a)至(d)段而計算最高地積比率時，因應政府規定而純粹用作設置政府、機構或社區設施(包括學校)的特別設計的獨立建築物(不論是在地面或平台)，其所佔用或擬佔用該地盤的任何部分的面積，會從地盤面積中扣除。
- (h) 在指定為「住宅(甲類)20」的土地範圍內，為施行上文(d)段而計算最大非住用總樓面面積時，任何純粹建造為或擬用作特別設計的獨立式小學和中學(不論是在地面或平台)的樓面空間，可免計算在內。

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

備註(續)

- (i) 為施行上文(a)至(d)段而計算最高地積比率／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。
- (j) 遇有《建築物(規劃)規例》第 22(1)或(2)條所列的情況而獲准超過該規例界定的准許地積比率時，在上文(a)至(d)段適用的土地範圍內的建築物的地積比率／總樓面面積可提高；提高的幅度為根據上述規例第 22(1)或(2)條獲准超過准許地積比率的幅度，縱使提高後的地積比率因而超過上文(a)至(d)段所規定的有關最高地積比率／最大總樓面面積亦可。
- (k) 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(e)段所述的地積比率／總樓面面積／建築物高度限制。
- (l) 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，就發展及／或重建計劃，考慮略為放寬圖則上所顯示的非建築用地限制。

住宅(乙類)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
食肆(只限設於指定為「住宅(乙類)14」及「住宅(乙類)19」的土地範圍內) 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，而幼稚園則只限設於指定為「住宅(乙類)18」的土地範圍內) 商店及服務行業(只限設於指定為「住宅(乙類)14」及「住宅(乙類)19」的土地範圍內) 私人發展計劃的公用設施裝置	救護站 食肆(未另有列明者) 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 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(未另有列明者) 社會福利設施 訓練中心

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作中等密度的住宅發展；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。為配合屯門東因人口增加而引致對購物方面的需求，一些商業用途在指定為「住宅(乙類)14」及「住宅(乙類)19」的土地範圍內屬於准許的用途。

(請看下頁)

住宅(乙類)(續)

備註

- (a) 在指定為「住宅(乙類)」及「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 1.3 倍及最高建築物高度超過圖則上所指定的限制(以樓層數目(不包括地庫樓層)計算或以米為單位從主水平基準起計算)，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) 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 倍及最高建築物高度超過圖則上所指定的限制(以米為單位從主水平基準起計算)，或超過現有建築物的地積比率及高度，兩者中以數目較大者為準。
- (c) 在指定為「住宅(乙類)3」至「住宅(乙類)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／或重建計劃的最大總樓面面積、最大上蓋面積及最高建築物高度超過下列限制，或現有建築物的總樓面面積、上蓋面積及高度，兩者中以數目較大者為準：

<u>支區</u>	<u>最大總樓面面積</u>	<u>最大 上蓋面積</u>	<u>最高建築物高度</u>	
			<u>層數</u>	<u>建築物高度</u>
住宅(乙類)3	19 370 平方米	50%	停車場上加 10 層	—
住宅(乙類)4				
- 屯門市地段第 324 號	17 629 平方米	—	16 層	—
- 屯門市地段第 325 號	1 137 平方米	—	3 層	—
住宅(乙類)5	114 000 平方米屬 住用；2 087 平方 米屬非住用(當中 不少於 640 平方 米為幼稚園／幼 兒園用途)	50%	—	主水平基準 上 100 米

(請看下頁)

住宅(乙類)(續)

備註(續)

- (d) 在指定為「住宅(乙類)6」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 3.3 倍及最高建築物高度超過 30 層(不包括地庫樓層)，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。
- (e) 在指定為「住宅(乙類)7」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 3.3 倍及最高建築物高度超過 17 層(不包括地庫樓層)，或超過現有建築物的地積比率及高度，兩者中以數目較大者為準。
- (f) 在指定為「住宅(乙類)8」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 1.3 倍及最高建築物高度超過 15 層(不包括地庫樓層)，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。
- (g) 在指定為「住宅(乙類)9」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 1.3 倍，以及在註明「A 區」的土地範圍內，最高建築物高度超過六層(不包括地庫樓層)，在註明「A 區」的土地範圍外，最高建築物高度超過 10 層(不包括地庫樓層)，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。
- (h) 在指定為「住宅(乙類)10」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 3.3 倍及最高建築物高度超過圖則上所指定的限制(以米為單位從主水平基準起計算)，或超過現有建築物的地積比率及高度，兩者中以數目較大者為準。
- (i) 在指定為「住宅(乙類)11」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 倍及最高建築物高度超過圖則上所指定的限制(以米為單位從主水平基準起計算)，或超過現有建築物的地積比率及高度，兩者中以數目較大者為準。

(請看下頁)

住宅(乙類)(續)

備註(續)

- (j) 在指定為「住宅(乙類)12」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過 230 522 平方米及最高建築物高度超過圖則上所指定的限制(以米為單位從主水平基準起計算或以樓層數目(不包括地庫樓層)計算)，或超過現有建築物的總樓面面積及高度，兩者中以數目較大者為準。
- (k) 在指定為「住宅(乙類)13」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 倍及最高建築物高度超過圖則上所指定的限制(以樓層數目(不包括地庫樓層)計算)，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。
- (l) 在指定為「住宅(乙類)14」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 95 180 平方米、最大非住用總樓面面積超過 2 000 平方米及最高建築物高度超過圖則上所指定的限制(以米為單位從主水平基準起計算)，或超過現有建築物的總樓面面積及高度，兩者中以數目較大者為準。
- (m) 在指定為「住宅(乙類)15」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過 61 600 平方米及最高建築物高度超過圖則上所指定的限制(以米為單位從主水平基準起計算)，或超過現有建築物的總樓面面積及高度，兩者中以數目較大者為準。
- (n) 在指定為「住宅(乙類)16」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 倍、最大上蓋面積超過 30% 及最高建築物高度超過圖則上所指定的限制(以米為單位從主水平基準起計算)，或超過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。

(請看下頁)

住宅(乙類)(續)

備註(續)

- (o) 在指定為「住宅(乙類)17」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過 72 960 平方米及最高建築物高度超過圖則上所指定的限制(以米為單位從主水平基準起計算)，或超過現有建築物的總樓面面積及高度，兩者中以數目較大者為準。
- (p) 在指定為「住宅(乙類)18」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／或重建計劃的最大整體總樓面面積超過 78 200 平方米，包括不少於 890 平方米的總樓面面積以作政府所規定的幼稚園用途，以及最高建築物高度超過圖則上所指定的限制(以米為單位從主水平基準起計算)，或超過現有建築物的總樓面面積及高度，兩者中以數目較大者為準。
- (q) 在指定為「住宅(乙類)19」的土地範圍內，任何新發展的最大住用總樓面面積不得超過 1 900 平方米及最大非住用總樓面面積不得超過 100 平方米。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／或重建計劃超過上文所述的最大住用及非住用總樓面面積，或超過現有建築物的住用及非住用總樓面面積，兩者中以數目較大者為準。但其適用範圍須受到下列限制：
- (i) 只有在現有建築物加建、改動及／或修改或重建為與現有建築物同類的建築物(即住用、非住用或住用與非住用各佔部分的建築物)時，現有建築物的總樓面面積方會適用；或
- (ii) 在現有建築物加建、改動及／或修改，或重建為與現有建築物不同類的建築物(即住用、非住用或住用與非住用各佔部分的建築物)時，則上文所述的最高住用及／或非住用總樓面面積適用。

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指定的限制(以樓層數目(不包括地庫樓層)計算)，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。

(請看下頁)

住宅(乙類)(續)

備註(續)

- (r) 在指定為「住宅(乙類)20」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 4 倍及最高建築物高度超過圖則上所指定的限制(以米為單位從主水平基準起計算)，或超過現有建築物的地積比率及高度，兩者中以數目較大者為準。
- (s) 為施行上文(a)至(r)段而計算最高地積比率／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。
- (t) 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(r)段所述的地積比率／總樓面面積／上蓋面積／建築物高度限制。
- (u) 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，就發展及／或重建計劃，考慮略為放寬圖則上所顯示的非建築用地限制。

住宅(丙類)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
分層住宅 政府用途(只限報案中心、郵政局) 屋宇 私人發展計劃的公用設施裝置	救護站 食肆 教育機構 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 醫院 酒店 機構用途(未另有列明者) 圖書館 加油站 康體文娛場所 私人會所 政府診所 公廁設施 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 可循環再造物料回收中心 宗教機構 住宿機構 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 倍及最高建築物高度超過圖則上所指定的限制(以樓層數目計算)，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) 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) 為施行上文(a)段而計算最高樓層數目時，任何地庫樓層均可免計算在內。
- (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)段所述的地積比率／建築物高度限制。

住宅(戊類)

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

附表 I：適用於露天發展或適用於工業樓宇以外的建築物

救護站	食肆
政府用途(只限報案中心、郵政局)	教育機構
屋宇(只限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)	分層住宅
鄉事委員會會所／鄉公所	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)
	屋宇(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除外)
	機構用途(未另有列明者)
	圖書館
	街市
	辦公室
	加油站
	娛樂場所
	康體文娛場所
	私人會所
	政府診所
	公廁設施
	公共車輛總站或車站
	公用事業設施裝置
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	可循環再造物料回收中心
	宗教機構
	住宿機構
	學校
	商店及服務行業
	社會福利設施
	訓練中心

(請看下頁)

住宅(戊類)(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
----------------	------------------------------------------

附表 II：適用於現有的工業發展

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

規劃意向

此地帶的規劃意向是作政府宿舍發展並實施紓緩環境影響的措施。設立此地帶，是方便當局因應環境上的各種限制，對發展的規模、設計和布局實施適當的規劃管制。

「住宅(戊類)1」地帶的規劃意向，主要是透過進行重建(或改建)計劃而逐步淘汰現有的工業用途，使改作住宅用途。這類計劃須向城市規劃委員會提出申請。當局雖然會容忍現有工業用途的存在，但不會批准進行新的工業發展，以避免工業區與住宅區為鄰所產生的問題永遠無法解決。

備註

- (a) 在指定為「住宅(戊類)」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過 9 875 平方米及最高建築物高度超過圖則上所指定的限制(以米為單位從主水平基準起計算)，或超過現有建築物的總樓面面積及高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 在指定為「住宅(戊類)1」的土地範圍內，任何新發展(「新界豁免管制屋宇」除外)的最高地積比率不得超過 1 倍、最大上蓋面積不得超過 40%及最高建築物高度不得超過五層(包括一層停車場)。

(請看下頁)

住宅(戊類)(續)

備註(續)

- (c) 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（「新界豁免管制屋宇」的重建除外），不得引致地積比率、上蓋面積及建築物高度超過上文(b)段所述的限制，或超過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。但現有建築物必須為住用建築物，方會獲准重建至上述後者的地積比率。
- (d) 為施行上文(a)、(b)及(c)段而計算最大總樓面面積／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。
- (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)、(b)及(c)段所述的總樓面面積／地積比率／上蓋面積／建築物高度限制。

鄉村式發展

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
農業用途 政府用途(只限報案中心、郵政局) 屋宇(只限新界豁免管制屋宇) 農地住用構築物 宗教機構(只限祠堂) 鄉事委員會會所／鄉公所	食肆 分層住宅 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者)# 屋宇(未另有列明者) 機構用途(未另有列明者)# 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

規劃意向

此地帶的規劃意向，是反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。設立此地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在地帶內，使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益。在新界豁免管制屋宇的地面一層，有多項配合村民需要和鄉村發展的商業和社區用途列為經常准許的用途。其他商業、社區和康樂用途，如向城市規劃委員會申請許可，或會獲得批准。

(請看下頁)

鄉村式發展(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(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。

工業

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
救護站 藝術工作室(直接提供服務或貨品者除外) 巴士廠 貨物裝卸及貨運設施(未另有列明者) 食肆(只限食堂、熟食中心) 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 工業用途(未另有列明者) 資訊科技及電訊業 辦公室(只限影音錄製室、設計及媒體製作、與工業用途有關的辦公室) 公廁設施 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置 可循環再造物料回收中心 研究所、設計及發展中心 商店及服務行業(只限設於地面一層的汽車陳列室，以及服務行業) 私人發展計劃的公用設施裝置 汽車修理工場 貨倉(危險品倉庫除外)	瀝青廠／混凝土配料廠 播音室、電視製作室及／或電影製作室 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) 貨櫃車停車場／貨櫃車修理場 危險品倉庫 食肆(未另有列明者)(只限設於經大規模改建的現有建築物) 教育機構(只限設於經大規模改建的現有建築物) 展覽或會議廳 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) 船隻加油站 場外投注站 厭惡性行業 辦公室(未另有列明者) 加油站 碼頭 娛樂場所(只限設於經大規模改建的現有建築物) 康體文娛場所(未另有列明者) 私人會所 政府診所(只限設於經大規模改建的現有建築物) 宗教機構(只限設於經大規模改建的現有建築物) 造船、拆船及修船廠 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，亦不在此限) 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)

---

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、與工業用途有關的辦公室，以及與工業生產相似且不會影響樓宇和消防安全的選定用途，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下列限制，或超過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>
工業	9.5
工業(1)	5
工業(2)	3
工業(3)	2.5

- (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超過圖則上所指定的限制(以米為單位從主水平基準起計算)，或超過現有建築物的高度，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，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) 遇有《建築物(規劃)規例》第 22(1)或(2)條所列的情況而獲准超過該規例界定的准許地積比率時，在上文(a)段適用的土地範圍內的建築物的地積比率可提高；提高的幅度為根據上述規例第 22(1)或(2)條獲准超過准許地積比率的幅度，縱使提高後的地積比率因而超過上文(a)段所規定的有關最高地積比率亦可。
- (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)及(b)段所述的地積比率／建築物高度限制。
- (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，可在特殊情況下，就發展及／或重建計劃，考慮略為放寬圖則上所顯示的非建築用地限制。

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 電纜車路線及終站大樓 食肆(只限食堂、熟食中心) 教育機構 展覽或會議廳 郊野學習／教育／遊客中心 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 醫院 機構用途(未另有列明者) 圖書館 街市 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 懲教機構 火葬場 駕駛學校 食肆(未另有列明者) 練靶場 分層住宅 殯儀設施 直升機加油站 直升機升降坪 度假營 酒店 屋宇 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

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超過圖則上所指定的限制(以樓層數目計算或以米為單位從主水平基準起計算)，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，任何地庫樓層均可免計算在內。
- (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。
- (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，可在特殊情況下，就發展及／或重建計劃，考慮略為放寬圖則上所顯示的非建築用地限制。

政府、機構或社區(1)

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 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 公廁設施 公用事業設施裝置 宗教機構	郊野學習／教育／遊客中心 機構用途(未另有列明者) 康體文娛場所 公眾停車場(貨櫃車除外) 住宿機構 社會福利設施

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地，以發展一個宗教機構。任何在劃為「政府、機構或社區(1)」地帶的土地上進行的發展，須與四周環境互相協調，並和諧地融匯一起。

備註

在指定為「政府、機構或社區(1)」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過 2 825 平方米、最大上蓋面積超過 60%，以及最高建築物高度超過圖則上所指定的限制(以米為單位從主水平基準起計算)，或超過現有建築物的總樓面面積、上蓋面積及高度，兩者中以數目較大者為準。須在街道水平提供不少於 615 平方米的公眾休憩用地。

休憩用地

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
鳥舍 燒烤地點 泳灘 郊野學習／教育／遊客中心 公園及花園 涼亭 行人專區 野餐地點 運動場 散步長廊／廣場 公廁設施 休憩處 動物園	電纜車路線及終站大樓 食肆 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 度假營 碼頭 娛樂場所 康體文娛場所 私人會所 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 宗教機構 配水庫 商店及服務行業 帳幕營地 私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

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

康樂

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
農業用途 燒烤地點 政府用途(只限報案中心) 農地住用構築物 野餐地點 公廁設施 帳幕營地	動物寄養所 播音室、電視製作室及／或電影製作室 食肆 郊野學習／教育／遊客中心 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) 度假營 酒店 屋宇 娛樂場所 康體文娛場所 私人會所 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 宗教機構 住宿機構 商店及服務行業 主題公園 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，主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施，從而促進動態及／或靜態康樂活動和旅遊／生態旅遊的發展。康樂發展的配套用途，如申請規劃許可，或會獲得批准。

(請看下頁)

康樂(續)

備註

- (a) 任何發展(另有列明者除外)，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、最大上蓋面積超過 20% 及最高建築物高度超過圖則上所指定的限制(以樓層數目計算)，或超過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。
- (b) 任何住宅發展，不得引致整個發展計劃的最高地積比率超過 0.2 倍及最高建築物高度超過兩層。
- (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)及(b)段所述的地積比率／上蓋面積／建築物高度限制。

其他指定用途

---

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶 條件或無附帶條件下獲准的用途
----------------	----------------------------------------------

---

只適用於「輕便鐵路綜合發展區」

救護站	商營浴室／按摩院
分層住宅	食肆
政府用途(未另有列明者)	教育機構
圖書館	展覽或會議廳
輕便鐵路車廠	政府垃圾收集站
街市	酒店
康體文娛場所	機構用途(未另有列明者)
政府診所	辦公室
公共車輛總站或車站(露天總站或 車站除外)	加油站
住宿機構	娛樂場所
學校(只限設於特別設計的獨立校舍)	私人會所
社會福利設施	公廁設施
私人發展計劃的公用設施裝置	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

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
----------------	------------------------------------------

只適用於「輕便鐵路綜合發展區」(續)

除以上所列，在(a)建築物的最低三層，包括地庫；或(b)現有建築物特別設計的非住宅部分，而兩者均不包括全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層，經常准許的用途亦包括：

食肆  
教育機構  
機構用途(未另有列明者)  
場外投注站  
辦公室  
娛樂場所  
私人會所  
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

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅及／或商業用途、輕便鐵路總站或車站，以及其他公共交通及社區配套設施。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「輕便鐵路綜合發展區」(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／或重建計劃的最大總樓面面積超過下列限制，或超過現有建築物的總樓面面積，兩者中以數目較大者為準：

支區

最大總樓面面積

「其他指定用途」註明「輕便鐵路綜合發展區」

200 000 平方米屬住用、8 000 平方米屬非住用及 139 675 平方米屬公共交通交匯處

「其他指定用途」註明「輕便鐵路綜合發展區(1)」

88 000 平方米屬住用、3 200 平方米屬非住用及 15 934 平方米屬公共交通交匯處

- (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超過圖則上所指定的限制(以米為單位從主水平基準起計算)，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (c) 為施行上文(a)段而計算最大總樓面面積時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (d) 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)段所述的總樓面面積／建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
<u>只適用於「內河貨運碼頭」</u>	
貨物裝卸及貨運設施 政府用途(只限政府船隻靠泊處、 政府辦公室) 碼頭 內河貨運碼頭 貨倉	食肆(只限食堂) 政府用途(未另有列明者) 辦公室 公眾停車場 商店及服務行業(只限快餐店、服務行業) 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，主要是為來自珠江三角洲地區的內河貨運船隻提供設施。

備註

- (a) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過2.5倍及最高建築物高度超過圖則上所指定的限制(以米為單位從主水平基準起計算)，或超過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) 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，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／建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
----------------	------------------------------------------

只適用於「特殊工業區」

乙縮醛製品廠	食肆(只限食堂)
水泥貯存及分銷業	電鍍業
貨物裝卸及貨運設施(貨櫃裝卸站除外)	政府垃圾收集站
中央焚化設施	政府用途(未另有列明者)
化學廢料混合／處理廠	船隻加油站
紙品加工廠	辦公室
碼頭	貯油庫、煉油廠及石油化工廠
聚酯製品廠	印刷電路底版製造業
聚苯乙烯及其他樹脂製品廠	公眾停車場
公用事業設施裝置(只限電力支站、 海水抽水站、污水抽水站)	商店及服務行業(只限銀行、快餐店、 服務行業)
煉鋼廠	非附屬於指定用途的公用設施裝置
苯乙烯單聚物貯存／付運業	
紡織品製造廠	

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地以發展佔地廣闊及資本密集的工業，以及其他特殊工業。

備註

- (a) 在屯門市地段第 372 號及其增批部分已指定為「其他指定用途」註明「特殊工業區」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過 222 948 平方米及最高建築物高度超過圖則上所指定的限制(以米為單位從主水平基準起計算)，或超過現有建築物的總樓面面積及高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 在屯門市地段第 372 號及其增批部分以外指定為「其他指定用途」註明「特殊工業區」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 2.5 倍及最高建築物高度超過圖則上所指定的限制(以米為單位從主水平基準起計算)，或超過現有建築物的地積比率及高度，兩者中以數目較大者為準。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「特殊工業區」(續)

備註(續)

- (c) 為施行上文(a)及(b)段而計算最高地積比率／最大總樓面面積時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (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／總樓面面積／建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
----------------	------------------------------------------

只適用於「商貿」

附表 I：適用於露天發展或適用於工業樓宇或工業-辦公室樓宇<sup>@</sup>以外的建築物

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
食肆	貨物裝卸及貨運設施
教育機構	政府垃圾收集站
展覽或會議廳	政府用途(未另有列明者)
政府用途(只限報案中心、郵政局)	酒店
資訊科技及電訊業	非污染工業用途(未另有列明者)
機構用途(未另有列明者)	加油站
圖書館	學校(未另有列明者)
非污染工業用途(不包括涉及使用／ 貯存危險品 <sup>A</sup> 的工業經營)	社會福利設施(涉及住宿照顧者除外)
場外投注站	貨倉(危險品倉庫除外)
辦公室	批發行業
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(不包括特別設計的獨立校舍及 幼稚園)	
商店及服務行業	
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)

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「商貿」(續)

附表 II：適用於工業樓宇或工業-辦公室樓宇@

救護站	播音室、電視製作室及／或電影製作室
藝術工作室(直接提供服務或貨品者除外)	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)
巴士廠	工業用途(未另有列明者)
貨物裝卸及貨運設施(未另有列明者)	場外投注站
食肆(只限食堂)	辦公室(未另有列明者)
政府垃圾收集站	加油站
政府用途(未另有列明者)	康體文娛場所(未另有列明者)
資訊科技及電訊業	私人會所
非污染工業用途(不包括涉及使用／貯存危險品 <sup>△</sup> 的工業經營)	商店及服務行業(未另有列明者)
辦公室(直接提供顧客服務或貨品者除外)	(只限設於地面一層；附屬陳列室#可能獲准設於任何一層，不在此限)
公廁設施	汽車修理工場
公共車輛總站或車站	批發行業
公用事業設施裝置	
公眾停車場(貨櫃車除外)	
雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置	
可循環再造物料回收中心	
研究所、設計及發展中心	
商店及服務行業(只限設於地面一層的汽車陳列室，以及服務行業)	
私人發展計劃的公用設施裝置	
貨倉(危險品倉庫除外)	

除以上所列，建築物的工業經營如沒有涉及厭惡性行業或使用／貯存危險品<sup>△</sup>，經常准許的用途亦包括：

辦公室

(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「商貿」(續)

附表 II：適用於工業樓宇或工業-辦公室樓宇@(續)

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：

- 商營浴室／按摩院
- 食肆
- 教育機構
- 展覽或會議廳
- 機構用途(未另有列明者)
- 圖書館
- 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
- 學校(幼稚園除外)
- 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)

@ 工業樓宇或工業-辦公室樓宇指經建築事務監督批准興建或計劃分別作為工業或工業-辦公室用途的建築物。

△ 危險品指根據《危險品條例》(第 295 章)界定為危險的物品。使用或貯存這些物品，必須取得牌照。

# 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。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「商貿」(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作一般商貿用途。在此地帶內，資訊科技及電訊業、非污染工業用途、辦公室用途和其他商業用途，均屬新「商貿」樓宇經常准許的用途。在現有工業樓宇或工業－辦公室樓宇內，具有較低火警危險而不直接向公眾提供顧客服務或供應貨品的辦公室用途，列為經常准許的用途。

備註

- (a) 在指定為「其他指定用途」註明「商貿」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 9.5 倍（包括不超過 1.0 倍的地積比率作「商店及服務行業」和「食肆」用途），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) 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，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) 遇有《建築物(規劃)規例》第 22(1)或(2)條所列的情況而獲准超過該規例界定的准許地積比率時，在(a)段適用的土地範圍內的建築物的地積比率可提高；提高的幅度為根據上述規例第 22(1)或(2)條獲准超過准許地積比率的幅度，縱使提高後的地積比率因而超過上文(a)段所規定的有關最高地積比率亦可。
- (d) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度（以米為單位從主水平基準起計算）超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (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)及(d)段所述的地積比率／建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
----------------	------------------------------------------

只適用於「碼頭」

政府用途  
碼頭

食肆(只限酒樓餐廳)  
展覽或會議廳  
船隻加油站  
辦公室  
商店及服務行業(只限銀行、快餐店、零售商店、服務行業、陳列室)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供碼頭；服務其顧客的商業用途，如向城市規劃委員會提出申請，或會獲得批准。

備註

- (a) 當局視為數不超過 10 個，每個面積不超過 10 平方米的商店及服務行業攤檔為「碼頭」附屬用途。
- (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超過圖則上所指定的限制(以樓層數目計算)，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(b)段而計算最高樓層數目時，任何地庫樓層均可免計算在內。
- (d) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(b)段所述的建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
----------------	------------------------------------------

只適用於「公眾康樂體育中心」

高爾夫球場 康體文娛場所	食肆 政府用途 私人會所 商店及服務行業(只限體育用品專門店) 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，主要是提供體育及康樂設施。

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指定的限制(以樓層數目計算)，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，任何地庫樓層均可免計算在內。
- (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。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
----------------	------------------------------------------

只適用於「貨物裝卸區」

貨物裝卸區	政府用途 非附屬於指定用途的公用設施裝置
-------	-------------------------

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供貨物裝卸區。

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指定的限制(以樓層數目計算)，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，任何地庫樓層均可免計算在內。
- (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。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶 條件或無附帶條件下獲准的用途
----------------	----------------------------------------------

只適用於「電力支站」

電力支站

政府用途  
非附屬於指定用途的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供電力支站。

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所指定的限制(以樓層數目計算)，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，任何地庫樓層均可免計算在內。
- (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。

(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「電話機樓」

電話機樓

政府用途  
非附屬於指定用途的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供電話機樓。

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指定的限制(以樓層數目計算)，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，任何地庫樓層均可免計算在內。
- (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。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶 條件或無附帶條件下獲准的用途
----------------	----------------------------------------------

只適用於「加油站」

加油站

政府用途  
非附屬於指定用途的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供加油站。

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所指定的限制(以樓層數目計算)，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，任何地庫樓層均可免計算在內。
- (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。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
----------------	------------------------------------------

只適用於「防波堤」

防波堤	政府用途 非附屬於指定用途的公用設施裝置
-----	-------------------------

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供防波堤。

只適用於「貨櫃存放場及修理站」

貨櫃存放／修理場	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) 政府用途 非附屬於指定用途的公用設施裝置
----------	-----------------------------------------------------------

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供貨櫃存放場及修理站。

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／或重建計劃的最高地積比率超過2.5倍及最高建築物高度超過圖則上所指定的限制(以米為單位從主水平基準起計算)，或超過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，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (c) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第16條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)段所述的地積比率／建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
----------------	------------------------------------------

只適用於「污水處理廠」

污水處理廠	政府用途 非附屬於指定用途的公用設施裝置
-------	-------------------------

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供污水處理廠。

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超過圖則上所指定的限制(以米為單位從主水平基準起計算)，或超過現有建築物的高度，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 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
----------------	------------------------------------------

只適用於「發電站」

發電站	政府用途 非附屬於指定用途的公用設施裝置
-----	-------------------------

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供發電站。

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／或重建計劃的最高地積比率超過1.9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超過圖則上所指定的限制(以米為單位從主水平基準起計算)，或超過現有建築物的高度，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，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／建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
----------------	------------------------------------------

只適用於「水泥廠」

水泥廠	政府用途 非附屬於指定用途的公用設施裝置
-----	-------------------------

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供水泥廠。

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／或重建計劃的最大總樓面面積超過 382 138 平方米及最高建築物高度超過圖則上所指定的限制(以米為單位從主水平基準起計算)，或超過現有建築物的總樓面面積及高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 為施行上文(a)段而計算最大總樓面面積時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (c) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)段所述的總樓面面積／建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
----------------	------------------------------------------

只適用於「煤氣減壓站」

煤氣減壓站	政府用途 非附屬於指定用途的公用設施裝置
-------	-------------------------

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供煤氣減壓站。

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所指定的限制(以樓層數目計算)，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，任何地庫樓層均可免計算在內。
- (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。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
----------------	------------------------------------------

只適用於「遊艇會、船隻修理及與遊艇停泊處有關的商業設施」

圖上指定的用途

政府用途  
娛樂場所  
康體文娛場所  
私人會所(未另有列明者)  
學校  
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，主要是提供遊艇會、船隻修理設施及與遊艇停泊處有關的商業設施。

備註

- (a) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過下列限制：4 800 平方米屬商業發展、4 800 平方米屬船隻修理區及 4 400 平方米屬遊艇會，或超過現有建築物的總樓面面積，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 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指定的限制(以米為單位從主水平基準起計算)，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)段而計算最大總樓面面積時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (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)段所述的總樓面面積／建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
----------------	------------------------------------------

只適用於「資源回收場」

資源回收場	政府用途 非附屬於指定用途的公用設施裝置
-------	-------------------------

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供建有共用設施的資源回收場，以供同時經營物料重用、循環再造和堆肥，以及有關的處理和製造的行業(包括提供貨物及服務)。在資源回收場內經營的行業包括使用從廢物所得的可循環再造物料的行業、採用無污染技術或可再生能源的行業，以及提供有關產品或服務的行業。

備註

- (a) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 2.5 倍及最高建築物高度超過 35 米，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) 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，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／建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
----------------	------------------------------------------

只適用於「貨櫃貨物裝卸及存放區」

貨物裝卸及貨運設施 貨櫃存放／修理場	政府用途 非附屬於指定用途的公用設施裝置
-----------------------	-------------------------

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供貨櫃貨物裝卸及存放設施。

備註

- (a) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過 8 000 平方米及最高建築物高度超過圖則上所指定的限制(以米為單位從主水平基準起計算)，或超過現有建築物的總樓面面積和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 為施行上文(a)段而計算最大總樓面面積時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (c) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)段所述的總樓面面積／建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
----------------	------------------------------------------

適用於其他地點(上文未有列明者)

圖上指定的用途

政府用途  
私人會所  
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，主要是提供各種特定用途，包括多層貨車／汽車停車場暨商業用途；綜合工業發展連附屬商業及社區設施；酒樓餐廳／商場；以及輕便鐵路總站、渡輪碼頭廣場及商業／住宅發展。

備註

- (a) 在指定為「其他指定用途」註明「多層貨車／汽車停車場暨商業用途」、「其他指定用途」註明「綜合工業發展連附屬商業及社區設施」及「其他指定用途」註明「酒樓餐廳／商場」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過下列限制，或超過現有建築物的總樓面面積，兩者中以數目較大者為準。

<u>支區</u>	<u>最大總樓面面積</u>
「多層貨車／汽車停車場暨商業用途」	47 414 平方米
「綜合工業發展連附屬商業及社區設施」	150 000 平方米
「酒樓餐廳／商場」	2 308 平方米

(請看下頁)

其他指定用途(續)

適用於其他地點(上文未有列明者)(續)

備註(續)

- (b) 在指定為「其他指定用途」註明「多層貨車／汽車停車場暨商業用途」、「其他指定用途」註明「綜合工業發展連附屬商業及社區設施」及「其他指定用途」註明「酒樓餐廳／商場」的土地範圍內，為施行上文(a)段而計算最大總樓面面積時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (c) 在指定為「其他指定用途」註明「多層貨車／汽車停車場暨商業用途」的土地範圍內，將合共提供不少於 325 個公眾停車位。為施行上文(a)段而計算最大總樓面面積時，任何純粹建造為或擬用作公眾停車位的樓面空間，均應計入總樓面面積。
- (d) 在指定為「其他指定用途」註明「輕便鐵路總站、渡輪碼頭廣場及商業／住宅發展」的土地範圍內，任何住用或非住用建築物的新發展，不得引致最高住用地積比率超過 5 倍，或最高非住用地積比率超過 9.5 倍，視屬何情況而定。至於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：最高非住用地積比率 9.5 倍與該建築物的實際擬議非住用地積比率之間的差距，乘以最高住用地積比率 5 倍，再除以最高非住用地積比率 9.5 倍所得的商數。
- (e) 在指定為「其他指定用途」註明「輕便鐵路總站、渡輪碼頭廣場及商業／住宅發展」的土地範圍內，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／或重建計劃超過上文(d)段所述的有關最高住用及／或非住用地積比率，或超過現有建築物的住用及／或非住用地積比率，兩者中以數目較大者為準。但其適用範圍須受到下列限制：
- (i) 只有在現有建築物加建、改動及／或修改或重建為與現有建築物同類的建築物(即住用、非住用或住用與非住用各佔部分的建築物)時，現有建築物的地積比率方會適用；或
- (ii) 在現有建築物加建、改動及／或修改，或重建為與現有建築物不同類的建築物(即住用、非住用或住用與非住用各佔部分的建築物)時，則上文(d)段所述的最高住用及／或非住用地積比率適用。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

適用於其他地點(上文未有列明者)(續)

備註(續)

- (f) 在指定為「其他指定用途」註明「輕便鐵路總站、渡輪碼頭廣場及商業／住宅發展」的土地範圍內，為施行上文(d)及(e)段而計算最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。為施行上文(d)及(e)段而計算最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府規定的公共交通交匯處(面積不超過 17 340 平方米)，亦可免計算在內。
- (g) 在「其他指定用途」註明「多層貨車／汽車停車場暨商業用途」、「其他指定用途」註明「綜合工業發展連附屬商業及社區設施」及「其他指定用途」註明「輕便鐵路總站、渡輪碼頭廣場及商業／住宅發展」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／或重建計劃的最高建築物高度超過圖則上所指定的限制(以米為單位從主水平基準起計算)，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (h) 在「其他指定用途」註明「酒樓餐廳／商場」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／或重建計劃的最高建築物高度超過圖則上所指定的限制(以樓層數目計算)，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (i) 為施行上文(h)段而計算最高樓層數目時，任何地庫樓層均可免計算在內。
- (j) 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(a)、(c)、(d)、(e)、(g)及(h)段所述的地積比率／總樓面面積／建築物高度限制及闢設公眾停車位的限制。

綠化地帶

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
農業用途 燒烤地點 政府用途(只限報案中心) 自然保護區 自然教育徑 農地住用構築物 野餐地點 公廁設施 帳幕營地 野生動物保護區	動物寄養所 播音室、電視製作室及／或電影製作室 墓地 電纜車路線及終站大樓 靈灰安置所(只限設於宗教機構內或現有靈灰安置所的擴建部分) 火葬場(只限設於宗教機構內或現有火葬場的擴建部分) 郊野學習／教育／遊客中心 練靶場 分層住宅 高爾夫球場 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 直升機升降坪 度假營 屋宇 遊艇停泊處 船隻加油站 加油站 碼頭 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

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。

具特殊科學價值地點

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
野生動物保護區	農業用途 郊野學習／教育／遊客中心 政府用途 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 公用事業設施裝置 帳幕營地 私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，是保存和保護具特殊科學價值的景物，例如稀有或特別品種的動植物及其生境、林地，或在生態或植物學／生物學方面具有價值的地方。這些地方均劃作「具特殊科學價值地點」。設立此地帶的目的，是阻止市民在地帶內進行活動或發展。

根據一般推定，此地帶不宜進行發展。除非有需要進行發展以助保存「具特殊科學價值地點」地帶內具特殊科學價值的景物、保持和保護「具特殊科學價值地點」地帶的現有特色，或達至教育和研究的目的，否則地帶內不准進行發展。

備註

在《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/25》的公告在憲報刊登該日或以後，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(保養和修葺工程除外)，而進行或繼續進行任何填土或挖土工程。

屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/34

說明書

## 說明書

### 屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/34

<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	3
6. 人口	4
7. 屯門規劃區的建築物高度限制	4
8. 非建築用地	6
9. 土地用途地帶	
9.1 商業	9
9.2 綜合發展區	10
9.3 住宅(甲類)	12
9.4 住宅(乙類)	17
9.5 住宅(丙類)	21
9.6 住宅(戊類)	21
9.7 鄉村式發展	23
9.8 工業	23
9.9 政府、機構或社區	24
9.10 休憩用地	25
9.11 康樂	26
9.12 其他指定用途	26
9.13 綠化地帶	33
9.14 具特殊科學價值地點	33
9.15 未決定用途	34
10. 交通	34
11. 公用設施	36
12. 文化遺產	36
13. 規劃的實施	37

## 屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/34

(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《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/34》時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，以協助大眾了解該圖的內容。

#### 2. 擬備該圖的權力依據及程序

- 2.1 一九七三年八月二十一日，當時的總督根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 3 條，指示城規會為屯門新市鎮擬備一份法定草圖。一九八三年七月二十九日，城規會展示《屯門分區計劃大綱草圖編號 LTM/2》。自此以後，城規會曾對圖則作出多次修訂，並根據條例第 7 條展示圖則，以供公眾查閱。
- 2.2 一九八八年八月十六日，當時的總督會同行政局根據條例第 9(1)(a)條，核准《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/6》。一九八九年十月二十四日，當時的總督會同行政局根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/6 發還城規會作出修訂。城規會其後對圖則作出修訂，並根據條例第 5 條展示圖則，以供公眾查閱。
- 2.3 一九九四年一月二十一日，當時的規劃環境地政司行使當時的總督所授予的權力，根據條例第 3(1)(a)條，指示城規會擴大屯門分區計劃大綱圖的涵蓋範圍。城規會其後對圖則作出修訂，並根據條例第 5 條展示圖則，以供公眾查閱。
- 2.4 一九九七年五月二十七日，當時的總督會同行政局根據條例第 9(1)(a)條，核准屯門分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/TM/9。一九九七年十月七日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/9 發還城規會作出修訂。城規會其後對圖則作出修訂，並根據條例第 5 條展示圖則，以供公眾查閱。
- 2.5 一九九九年一月十九日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准屯門分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/TM/11。一九九九年十一月三十日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把分區計劃大綱核准圖編號

S/TM/11 發還城規會作出修訂。其後，為了反映不斷轉變的情況，城規會根據條例第 5 條或第 7 條對圖則作出六次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。

- 2.6 二零零三年九月三十日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准屯門分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/TM/18。二零零三年十二月九日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/18》發還城規會作出修訂。其後，為了反映不斷轉變的情況，城規會根據條例第 5 條對圖則作出一次修訂。
- 2.7 二零零五年一月四日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准屯門分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/TM/20。二零零五年十一月八日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/20》發還城規會作出修訂。其後，城規會根據條例第 5 條或第 7 條對圖則作出七次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.8 二零一一年五月三日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准屯門分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/TM/28。二零一一年七月五日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/28》發還城規會作出修訂。城規會其後對圖則作出修訂，並根據條例第 5 條展示圖則，以供公眾查閱。
- 2.9 二零一二年八月六日，發展局局長行使行政長官所授予的權力，根據條例第 3(1)(a)條，指示城規會擴大屯門分區計劃大綱圖所涵蓋的規劃區的範圍，以包括屯門至赤鱸角連接路北面着陸點填海區。城規會其後對圖則作出修訂，並根據條例第 7 條展示圖則，以供公眾查閱。
- 2.10 二零一三年三月十二日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准屯門分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/TM/31。二零一三年十月二十九日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/31》發還城規會作出修訂。城規會其後對圖則作出修訂，並根據條例第 5 條展示圖則，以供公眾查閱。
- 2.11 二零一五年二月十日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准屯門分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/TM/33。二零一五年二月十三日，《屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/33》根據條例第 9(5)條展示，以供公眾查閱。
- 2.12 二零一七年一月三日，行政長官會同行政會議根據條例第

12(1)(b)(ii) 條，把《屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/33》發還城規會作出修訂。二零一七年一月十三日，圖則發還一事根據條例第 12(2) 條在憲報上公布。

- 2.13 二零一七年十一月三日，城規會根據條例第 5 條，展示《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/34》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。該圖收納的修訂，主要涉及改劃六塊用地作住宅用途，以及作出其他修訂，以反映最新的規劃情況。

### 3. 擬備該圖的目的

- 3.1 該圖旨在顯示概括的土地用途地帶及主要的運輸網，以便把區內的發展及重建計劃納入法定規劃管制之內。
- 3.2 該圖只顯示概括的發展原則。該圖是一小比例圖，因此進行詳細規劃時，運輸路線和各個土地用途地帶的界線，可能須要略為調整。
- 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，以保存屯門地區的特色和景致，並避免使當地道路網不勝負荷。

### 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(下稱「該區」)佔地約 2 260 公頃，位於新界西北的青山灣頭，西起青山山脊，北及青山公路藍地交匯處，東抵大欖郊野公園，東南面伸展至屯門公路小欖交匯處，西南面則涵蓋踏石角的發電站。該區的界線在圖上以粗虛線顯示。為方便規劃和查

閱起見，當局把該區細分為多個小規劃區，並在該圖上顯示。

- 5.2 屯門新市鎮的設計概念，基本上是以南北向長廊式發展為骨幹，東靠大欖山麓，西倚青山山脊。新市鎮的城市中心區坐落屯門山谷底的平地及青山灣填海區上，建有密度較高的住宅及工商業區。在山谷兩旁的低坡地點，則有密度較低的發展，作為介乎城市中心區至鄉郊腹地之間的發展轉型地帶。
- 5.3 當局已在該區西南部預留土地，供發展特殊工業，已發展項目包括一個內河貨運碼頭、一所發電站、一所水泥廠、一所鋼鐵廠及一個資源回收場。屯門至赤鱗角連接路北面着陸點填海區位於屯門內河貨運碼頭旁。該區的東南部則預算發展低至中等密度的住宅樓宇、遊艇停泊處和多個泳灘，其中有部分發展已經落成，另一些則尚在規劃階段或正在興建中。

## 6. 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 454 050 人。該區的規劃人口約為 572 500 人。

## 7. 屯門規劃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劃管制，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，當局於二零零九年對屯門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，當局為該圖上各個發展地帶訂定建築物高度限制。
- 7.2 該區的「商業」地帶、「住宅(甲類)」地帶和「工業」地帶大致上分為三個主要的建築物高度級別，即主水平基準上 85 米、100 米及 120 米，建築物高度會由海旁朝着內陸地區漸次遞增。《香港規劃標準與準則》第十一章城市設計指引訂明，新市鎮最高的發展應位於中心地帶，然後向市鎮邊緣地點遞減至中至低層的發展；以及在合適的文娛／商業中心或核心地點建立地標。西鐵屯門站用地坐落在屯門新市鎮的中心位置，是該區的一個核心地。為了反映該車站旁的「住宅(甲類)4」用地的特色，當局建議把該用地的高度級別訂為最高的主水平基準上 156

米，該區的高度輪廓亦應由這個最高點朝向屯門新市鎮的邊緣地區遞減。擬議的建築物高度級別整體上有助保存眺望山脊線的視野，締造梯級式的高度輪廓，保持景觀開揚及改善進風和通風情況。為免市貌變得單調，同時為反映現有的建築物高度輪廓，當局在合適地點建議高低有致的高度輪廓。

- 7.3 屯門東地區屬住宅區，區內發展以低至中等密度發展為主。屯門東地區的整體規劃概念是保持梯級式的建築物高度輪廓，即建築物高度整體上會由東面掃管笏的低密度地區朝着西面市中心的高密度地區漸次遞增，亦確保由海旁朝向山坡作梯級式遞增的高度輪廓能配合天然地貌。當局建議為該區訂定建築物高度限制，以保存該區的整體特色。
- 7.4 此外，該圖就「政府、機構或社區」地帶所訂定的建築物高度限制，主要是用以反映現有發展和已規劃發展的建築物高度。有關限制亦為該區提供視覺調劑及緩衝空間。建築物高度限制以米為單位從主水平基準起計算或以樓層數目計算。列明以米為單位從主水平基準起計算是為了提供明確和清晰的規劃意向。至於低矮建築物(高度通常不超過 13 層)，則以樓層數目(不包括地庫樓層)列明建築物高度限制，以容許發展的設計有更大彈性，特別是具有特定功能要求的政府、機構或社區設施，除非此類發展位處顯眼位置或主要的歇息空間內，則作別論。
- 7.5 有關的「其他指定用途」地帶的建築物高度限制(不論是以米為單位從主水平基準起計算或以樓層數目計算)已在《註釋》中列明或已在該圖內訂明。當局訂定這些建築物高度限制時，已考慮各用地現有／已規劃的設施／用途的性質、現時的发展密度及已建成的發展狀況，並已顧及這些用地的多元化運作需要和用途。
- 7.6 當局於二零零九年進行空氣流通專家評估(下稱「二零零九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擬議建築物高度可能對行人風環境所造成的影響。當局為該圖訂定建築物高度限制時，已考慮二零零九年空氣流通專家評估的結果。為評估改劃 14 塊用地作住宅用途並訂明特定建築物高度限制及其他發展參數對通風造成的影響，當局於二零一四年進行另一次空氣流通專家評估(下稱「二零一四年空氣流通專家評估」)。同樣地，為評估改劃六塊用地作住宅用途並訂明特定建築物高度限制及其他發展參數對通風造成的影響，當局於二零一七年進行了空氣流通專家評估(下稱「二零一七年空氣流通專家評估」)。
- 7.7 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。

7.8 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. 非建築用地

8.1 根據空氣流通專家評估的結果，區內全年的盛行風主要來自東北方、東方和東南方，而夏季風則主要來自南方，包括西南、南和東南方。全年的盛行風沿着主要氣道吹入，主要氣道包括屯門河河道、屯門公路、興貴街、鳴琴路、青雲路、青山公路(嶺南、新墟及青山灣段)、青麟路、震寰路、青松觀路、屯門鄧肇堅運動場、屯門鄉事會路及湖景路。這些南北向的氣道亦充當吹往北面夏季風的通風廊。除了南北向的氣道外，沿青田路、石排頭路、杯渡路、皇珠路及海榮路亦有數條東西向的氣道。有關評估亦已找出包括良景邨與寶田邨之間土地的下行山風的氣道。這些東西向的氣道與南北向的氣道互相連接，藉以把南北向的盛行風吹進遠離主要氣道的地區。屯門東地區及屯門西地區亦有足夠的風量。二零零九年、二零一四年及二零一七年空氣流通專家評估均建議劃設非建築用地，以助盛行風的滲透。除了劃設非建築用地外，空氣流通專家評估亦建議採納其他有效措施，以緩解對通風可能造成的影響，有關措施包括加入通風廊、氣道、休憩用地、降低平台的高度、縮減平台的範圍、擴闊建築物之間的距離和增加透風度、降低外牆寬闊並且面向盛行風風向的建築物的高度、採用不規則的建築物高度並漸次向北面遞增，以及透過適合的建築物和平台的配置，盡量避免阻礙通風廊。這些非建築用地及措施亦會令高密度地區的視野更為開揚，同時提升屯門新市鎮的景觀質素和改善行人通道的連繫。

8.2 當局經考慮空氣流通專家評估的結果及其他有關因素(例如地盤限制和對發展／重建潛力的影響)後，建議在該圖上劃設非建築用地，詳情如下：

- (a) 把在屯門鄉事會路介乎海榮路與屯興路之間的路段兩旁分別闊 15 米的狹長土地劃作非建築用地。這兩塊非建築用地連同屯門鄉事會路及現有的休憩用地將形成一道長約 800 米的通風廊，藉此在高密度／高層的市區環境內把海旁區和市鎮公園連接起來，使現有的觀景廊得以保存，並可沿這條新市鎮重要的中心軸建設一條園景大道；
- (b) 把沿友愛邨西邊的長廊一塊闊 10 米的狹長土地劃作非建築用地，以加強日後各個受關注地點(例如第 33 區的屯門河西岸、南面第 16 區的擬議運動場及北面的市鎮公園)之間的連繫；
- (c) 把沿毗連杯渡路的屯門工業中心東面界線及毗連河田街的維他奶營銷中心東面界線分別闊 16 米的狹長土地劃作非建築用地，以打通第 9 區及 12 區的工業用地上沿洪祥路和建安街的南北向氣道，藉此促使氣流滲入下風位；
- (d) 位於河田街／建發街西面交界處的好景工業大廈南端一塊闊 26 米的狹長土地，及位於冠華鏡廠(第六)工業大廈在河田街與建發街東面交界處的闊 14 米斜角，是連接屯門河河道與鳴琴路的東西向氣道的重要部分，把上述兩處地點劃作非建築用地有助把風分流到區內其他地方；
- (e) 把由三塊面向天后廟的工業用地(即田氏中心第九座、怡華工業大廈和友德工業大廈)南面界線的狹長土地劃作闊 10 米非建築用地，以便為低矮的天后廟及擬建的天后廟廣場營造合適環境，避免在廣場前有一幅高聳的實心牆；
- (f) 把位於第 29 區擬議公共房屋發展西南界線沿良景邨現有屋邨道路一塊闊 20 米的狹長土地劃作非建築用地，作為下行山風的通風廊；
- (g) 把一塊闊 15 米的狹長土地劃作非建築用地，與恒貴街氣道並排，以及與第 16 區海皇路與海榮路交界處的用地內的現有行人路重疊，以助風向用地的東面和西面滲入；
- (h) 把位於第 56 區掃管笏路南端用地北部(即博愛醫院鄭任安夫人千禧小學北面)一塊闊 20 米的狹長土地劃作非建築用地，以助風滲入下風位；
- (i) 把位於第 56 區管翠路及星堤西南面用地內一塊闊 20 米的

狹長土地劃作非建築用地，以助風滲入；以及

- (j) 把位於第 56 區星堤對面管翠路用地內一塊闊 20 米的狹長土地劃作非建築用地，促使風向北滲入。
- 8.3 日後在用地進行的發展項目／重建項目時，應考慮上述非建築用地。劃設非建築用地的規定不適用於地下發展和現有建築物。此外，在相關地帶的《註釋》已收納可略為放寬限制的條款，容許在特殊情況下略為放寬該圖所顯示的有關非建築用地限制。
- 8.4 此外，在大塊用地及處於重要氣道範圍內的潛在發展用地的氣道應加以保留，這些用地包括第 54 區的各塊「住宅(甲類)」用地，以及屯門東地區的多塊發展用地。另在第 54 區的建築物之間應預留足夠間距，以助南北風向的流通。二零一四年空氣流通專家評估已就麒麟圍以西及興富街以北的房屋用地的通風影響進行評估。所得結論是，若採納「可持續建築設計指引」(《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-152 號)有關盡量減少平台體積和加設建築物間距的要求，這些用地的日後發展項目不會對附近地區的通風造成重大影響，以及無須劃設氣道。至於有關第 54 區其他用地間距的確實走向、位置和闊度，可留待日後就這些用地的發展項目擬備詳細空氣流通評估時再作研究。同樣地，一如空氣流通專家評估所建議，為了盡量減少日後發展對屯門東地區通風環境所造成的影響，各建築物之間應預留足夠的距離，而發展項目內各樓宇應盡量分隔，避免形成大片連綿的建築羣。
- 8.5 除了該圖訂明的非建築用地外，二零一四年空氣流通專家評估報告亦建議在第 48 區近管青路的前寶龍軍營(劃為「住宅(乙類)14」及「住宅(乙類)15」地帶)及舊歌頓軍營用地(劃為「住宅(乙類)」地帶)的房屋用地劃設非建築用地。有關建議是根據非建築用地的一般走向和闊度而提出的，但並無建議固定的劃設方式，以便在設計上有較大的彈性。考慮到有關用地的位置、面積及發展密度，日後的發展商必須在詳細設計階段進行定量空氣流通評估，以設定非建築用地及採納其他優化措施，並確定其成效。有關要求亦會收納於土地契約內。
- 8.6 就位於第 16 區、第 17 區、第 23 區、第 28 區及第 39 區的五塊「住宅(甲類)26」用地，二零一七年空氣流通專家評估建議，應透過有關措施保留在此等用地和潛在發展項目中的重要氣道。有關措施包括劃設非建築用地、劃設建築物間距、把建築物後移，以及在地面樓層闢設中空部分。
- 8.7 空氣流通專家評估亦建議日後的發展項目(包括擬闢設非建築用地的發展項目)，亦須採納「可持續建築設計指引」(《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-152

號)有關盡量減少平台體積和加設建築物間距的要求。

## 9. 土地用途地帶

### 9.1 商業：總面積：1.10 公頃

9.1.1 此地帶的規劃意向，主要是作商業發展，其涵蓋範圍的重點功能為地方購物中心，為所在的一帶地方提供服務，用途可包括商店、服務行業、娛樂場所和食肆。一塊位於屯門公路及屯興路交界處的用地已發展為零售／辦公綜合大樓及公眾停車場(即屯門柏麗廣場)。

9.1.2 此地帶內發展的最大總樓面面積不得超過該圖《註釋》所訂明的 40 000 平方米，或現有建築物的總樓面面積，兩者中以數目較大者為準。此外，將合共提供不少於 300 個公眾停車位，而任何純粹建造為或擬用作公眾停車位的樓面空間，均應計入總樓面面積。

9.1.3 該圖已訂明，「商業」地帶北部及南部發展的建築物高度分別限為主水平基準上 30 米及 85 米，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。此地帶北面有一些低層由政府、機構或社區發展，而南面在屯興路另一邊則有較高層的住宅發展。訂定一個高低有致的建築物輪廓，可確保日後發展的高度與附近發展的現有高度互相協調。

9.1.4 兩個「商業(1)」地帶位於第 9 區內現有工業區毗鄰的建豐街及西鐵屯門站和位於第 12 區的新安街。此兩個支區內的發展項目的最高地積比率限為 9.5 倍，最高建築物高度分別限為主水平基準上 100 米及 85 米，或現有建築物的地積比率及高度，兩者中以數目較大者為準。「分層住宅」用途已收納在「商業(1)」地帶《註釋》的第二欄，此舉只是為了提供彈性，以備日後的發展可妥善解決工業區與住宅區為鄰而產生的問題。《註釋》訂明非住宅發展的最高地積比率為 9.5 倍，但涉及住宅元素的混合發展的住用／非住用用途的最高准許地積比率分別為 5 倍和 9.5 倍。有關的發展密度一般適用於新市鎮。

9.1.5 在《建築物(規劃)規例》第 22 條列出的情況下，總樓面面積及地積比率可超逾該圖《註釋》所列明的最大總樓面面積和最高地積比率，但幅度須以規例第 22 條所准許者為限，以便保留彈性，應付特殊情況的需要，例如把某用地的部分範圍作道路擴闊用途或公共用途。

9.1.6 為了提供彈性讓發展計劃能採用具創意的設計以配合地盤

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／地積比率限制。每項建議均會按個別情況考慮。

9.1.7 然而，如現有建築物的總樓面面積／地積比率已經超過該圖《註釋》所顯示的總樓面面積／地積比率限制，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。

9.1.8 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。載於上文第 7.7 段的準則適用於評審略為放寬建築物高度限制的申請。城規會會按個別情況考慮每宗略為放寬建築物高度限制的申請。

9.1.9 城規會如接獲申請，可考慮略為放寬闢設公眾停車位的限制。每宗申請會按個別情況考慮。

## 9.2 綜合發展區：總面積：25.44 公頃

9.2.1 此地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅用途，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。依據條例第 4A(1)及 4A(2)條，在「綜合發展區」地帶內進行任何發展／重建計劃，都必須根據條例第 16 條提出規劃申請並取得城規會的許可。除非城規會另有明文規定無此需要，否則申請人須擬備總綱發展藍圖，並連同《註釋》規定的其他資料呈交城規會核准，藉以確保在此地帶內進行的發展／重建計劃的設計屬綜合方式，並兼顧各項規劃要素，包括環境質素、鄰近土地用途的配合、基礎設施的提供，以及交通和計劃分段實施的需要。依據條例第 4A(3)條，經核准的總綱發展藍圖複本會公開讓公眾查閱。

9.2.2 當局基於環境和基礎設施方面的考慮，已分別在該圖上的第 9、55、56 和 59 區內劃定六個「綜合發展區」地帶。

9.2.3 第 9 區內的「綜合發展區(1)」地帶位於工業區邊緣，由於鄰近東面的西鐵屯門站，因此交通便利。該地帶現時主要為一間已停止運作的巴士廠、一幢工業樓宇及一個公廁。該地帶主要擬重新發展作住宅用途，並附連一些零售及政府、機構或社區設施。發展或重建項目的最高住用地積比率限為 5 倍，最高非住用地積比率限為 9.5 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 100 米。在該「綜合發展區(1)」地帶內進行發展，必須按照條例第 16 條提交總綱發

展藍圖及交通、環境、基建等各方面的評估和發展計劃，以供城規會審批。由於該用地被公用道路分隔及毗鄰河岸與西鐵屯門站，因此「綜合發展區」計劃的設計概念應包括該地帶內部、與毗鄰發展及河道兩岸之間的融合，並須視乎情況採取紓減環境影響措施。此外，亦可探討是否有機會在發展項目內關設公眾停車場及商場。擬議的「綜合發展區(1)」地帶包括一個現有公廁及附屬設施，這些設施為前往毗鄰河田輕鐵站及西鐵屯門站、休憩處、河畔單車徑和美化市容地帶的遊人提供服務。當局認為宜在重建時原址重置這些設施。為配合擬議住宅發展項目的居民的需要，發展項目內或須關設一間幼稚園。當局將會擬備規劃大綱，以便就設計概念及對各項設施的要求提供更詳細的資料。

9.2.4 第 9 區建泰街及建安街附近的「綜合發展區(2)」地帶計劃進行綜合重建，以作商業用途。有關用地現為九巴巴士廠及總修中心。在此地帶內，發展或重建項目的最高地積比率限為 9.5 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 100 米。發展商須按照條例第 16 條提交總綱發展藍圖及相關的技術評估和資料(包括發展計劃)，以供城規會考慮。當局認為必須管制這兩塊用地的設計，以締造更為實用及別致美觀的市中心，並會擬備規劃大綱，以便為發展提供指引。雖然長遠的規劃意向是要遷移巴士廠以便把有關用地重新發展作以商業用途為主的用途，但「巴士廠」及「分層住宅」用途亦已列為「綜合發展區(2)」地帶的第二欄用途，以配合現有巴士廠遷移前的改動工程，並且提供彈性，以備日後的發展可妥善解決工業區與住宅區為鄰而產生的問題。《註釋》訂明非住宅發展的最高地積比率為 9.5 倍，但涉及住宅元素的混合發展的住用／非住用用途的最高准許地積比率分別為 5 倍和 9.5 倍。有關的發展密度一般適用於新市鎮。

9.2.5 在第 58 區瑜翠園北面的第 55 區「綜合發展區」目前空置。第 56 區內毗鄰掃管笏村的「綜合發展區」的發展是名為星堤的私人住宅發展項目。劃作此地帶的目的是鼓勵有關人士把土地綜合重建作住宅用途，從而改善整體環境。有關個別用地的地積比率、上蓋面積和建築物高度的上限，均已在《註釋》內列明。位於第 56 區星堤西南面的「綜合發展區(3)」的最高地積比率限為 2.6 倍，而最高建築物高度則限為主水平基準上 79 米。總綱發展藍圖，連同相關的技術評估和包括發展計劃在內的資料，應根據條例第 16 條提交城規會考慮。

9.2.6 第 59 區的「綜合發展區」是已廢置的海水化淡廠舊址，這塊政府土地目前主要被一些臨時用途佔用。待日後撥供發展時，這塊土地將綜合重建作住宅用途。該圖已訂明，在此「綜合發展區」用地內，發展的最高建築物高度限為主水平基準上 41 米。《註釋》又列明最高地積比率為 1.3 倍。除了訂定建築物高度限制外，當局為達到城市設計和改善通風的目的，亦鼓勵締造「梯級式」的建築物高度輪廓，即建築物高度由主水平基準上 41 米的最高點朝海旁漸次下降至主水平基準上 26 米。當局會擬備一份規劃大綱，更詳細地列出這項要求。在擬定該用地的發展計劃時，應考慮對通風及景觀所造成的影響。此外，當局亦鼓勵提供服務當地社區的商業設施。

9.2.7 在此地帶內，發展及重建計劃的建築物高度不得超過該圖《註釋》所顯示及／或該圖所訂明的建築物高度上限。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。載於上文第 7.7 段的準則適用於評審略為放寬建築物高度限制的申請。城規會會按個別情況考慮每宗略為放寬建築物高度限制的申請。

9.2.8 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／上蓋面積的限制。每項建議均會按個別情況考慮。

### 9.3 住宅(甲類)：總面積：275.81 公頃

9.3.1 「住宅(甲類)」地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。在建築物的最低三層，或現有建築物特別設計的非住宅部分，商業用途屬經常准許的用途。

9.3.2 劃作「住宅(甲類)」地帶的土地，主要位於谷底的市中心區及青山灣西面的填海土地上，預算作公共及私人住宅用途。位於第 29 區良景邨東北面的「住宅(甲類)21」地帶、位於第 2 區山景邨東北面的「住宅(甲類)23」地帶、位於第 54 區麒麟圍以西的「住宅(甲類)24」地帶及興富街以北的「住宅(甲類)25」地帶，以及劃為「住宅(甲類)26」地帶的五塊用地(包括位於第 16 區南浪海灣西面、第 17 區業旺路、第 23 區屯興路東面、第 28 區湖山路北面及第 39 區恒順園北面的用地)，均擬作公共房屋發展。

9.3.3 現有的大型公共租住屋邨計有良景邨、田景邨、建生邨、大興邨、山景邨、安定邨、三聖邨、湖景邨、友愛邨、蝴蝶邨、富泰邨、寶田邨及龍逸邨。此外，此地帶內還有數

個已建成的居者有其屋計劃(下稱「居屋計劃」)屋苑和私人機構參建居屋計劃(下稱「私人參建計劃」)屋苑，分別為悅湖山莊、兆畦苑、兆麟苑、兆軒苑、兆安苑、新圍苑、兆山苑、兆禧苑、兆邦苑、兆隆苑、兆康苑、景峰花園、澤豐花園、翠寧花園、美樂花園、置樂花園、景新臺、富健花園及龍門居。上述屋苑／屋邨內都設有多元化設施，如中小學、社區會堂、兒童及青年中心、老人中心及鄰舍休憩用地，為居民提供服務。

- 9.3.4 其他現有／擬建的私人住宅發展則分布於第 2、4、5、9、10、11、16、28、37、39、44 和 54 區。
- 9.3.5 該圖的《註釋》已訂明，在劃為「住宅(甲類)」地帶、「住宅(甲類)1」地帶及「住宅(甲類)24」地帶的發展或重建計劃，最高住用和非住用地積比率分別是 5 倍及 9.5 倍，或現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。在劃為「住宅(甲類)21」地帶的發展或重建計劃，最高住用和非住用地積比率分別是 6 倍及 2 倍，或現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準，以提供政府規定的政府、機構或社區設施，包括社區健康中心、社會福利設施及社區設施。在劃為「住宅(甲類)22」地帶及「住宅(甲類)23」地帶的發展或重建計劃，最高住用和非住用地積比率分別是 6 倍及 9.5 倍，或現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。在劃為「住宅(甲類)25」地帶的發展或重建計劃，最高住用和非住用地積比率分別是 5 倍及 0.4 倍，或現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準，以提供政府規定的政府、機構或社區設施，包括長者鄰舍中心及綜合青少年服務中心。在劃為「住宅(甲類)26」地帶的發展或重建計劃，最高地積比率限為 6.5 倍，或現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。如有需要，會提供適當的政府、機構或社區／零售設施。所訂明的地積比率僅為上限。所有公共屋邨均須符合規劃大綱的規定，任何地積比率，必須提交相關評估(例如交通影響評估、排水影響評估及排污影響評估)作為理據，述明對基礎設施的影響。
- 9.3.6 卓爾居及嶺南大學的學生宿舍用地分別劃為「住宅(甲類)2」地帶及「住宅(甲類)3」地帶。「住宅(甲類)2」用地的最大住用和非住用總樓面面積分別限為 101 400 平方米及 10 800 平方米，或現有建築物的總樓面面積，兩者中以數目較大者為準。「住宅(甲類)3」用地的最大總樓面面積限為 18 160 平方米，或現有建築物的總樓面面積，兩者中以數目較大者為準。
- 9.3.7 市中心內八塊用地包括屯門西鐵站發展項目、屯門市廣場

第 3 至 7 座、屯門市廣場第 8 座、屯門市廣場第 1 及 2 座、錦華花園、時代廣場、新都大廈及華都花園分別劃為「住宅(甲類)4」至「住宅(甲類)11」地帶。上述用地的總樓面面積不得超過該圖《註釋》所訂明的最大總樓面面積限制，或現有建築物的總樓面面積，兩者中以數目較大者為準。為確保在上述用地提供所需的商業樓面空間以發揮市中心的功能，該圖已列明非住用總樓面面積的限制。現把上述用地的總樓面面積限制載列如下：

用途地帶	最大住用總樓面面積(平方米)	最大非住用總樓面面積(平方米)
「住宅(甲類)4」	119 512	25 000
「住宅(甲類)5」	58 800	96 500
「住宅(甲類)6」	14 650	8 030
「住宅(甲類)7」	17 125	11 933
「住宅(甲類)8」	19 892	7 163
「住宅(甲類)9」	52 711	20 695
「住宅(甲類)10」	17 560	7 006
「住宅(甲類)11」	53 400	13 030

9.3.8 在指定為「住宅(甲類)4」地帶的土地，《註釋》亦訂明政府規定的公共交通交匯處的總樓面面積(不超過 10 648 平方米)。

9.3.9 九塊現時用作居屋計劃／私人參建計劃屋苑(即景峰花園、兆安苑、兆麟苑、富健花園、美樂花園、兆山苑、兆禧苑、置樂花園及兆康苑)的用地，分別劃為「住宅(甲類)12」至「住宅(甲類)20」地帶。這些用地的總樓面面積不得超過該圖《註釋》所訂明的最大總樓面面積限制，或現有建築物的總樓面面積，兩者中以數目較大者為準。

用途地帶	最大住用總樓面面積(平方米)	最大非住用總樓面面積(平方米)
「住宅(甲類)12」	70 380	2 750
「住宅(甲類)13」	73 842	1 718
「住宅(甲類)14」	245 700	2 250
「住宅(甲類)15」	178 930	3 886
「住宅(甲類)16」	155 908	7 770

「住宅(甲類)17」	116 064	-
「住宅(甲類)18」	129 540	4 467
「住宅(甲類)19」	54 395	5 750
「住宅(甲類)20」	235 815	7 365

9.3.10 在《建築物(規劃)規例》第 22 條列出的情況下，地積比率／總樓面面積可超逾該圖《註釋》所列明的最高地積比率／最大總樓面面積，但幅度須以規例第 22 條所准許者為限，以便保留彈性，應付特殊情況的需要，例如把某用地的部分範圍作道路擴闊用途或公共用途。

9.3.11 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／總樓面面積的限制。每項建議均會按個別情況考慮。

9.3.12 然而，如現有建築物的地積比率／總樓面面積已經超過該圖《註釋》所顯示的地積比率／總樓面面積限制，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。

9.3.13 一如該圖所顯示，在「住宅(甲類)」地帶和各「住宅(甲類)」支區內，發展及重建計劃的最高建築物高度由主水平基準上 85 米至 156 米不等。這些建築物高度限制是根據該區整體的建築物高度概念而訂定，而有關詳情已在上文第 7.2 段內列明。

9.3.14 第 54 區北鄰政府農場的「住宅(甲類)」地帶擬進行住宅發展。當局鼓勵這些發展的高度輪廓應介乎主水平基準上 90 米至 120 米，使這塊廣闊用地的建築形式不致單調乏味。此外，在擬定用地的發展計劃時，亦應考慮對通風及景觀所造成的影響。為促使氣流滲入下風位，二零零九年空氣流通專家評估建議在建築物之間預留足夠的間距，以打通由北至南的風道。日後若擬在第 54 區的各塊「住宅(甲類)」用地上進行任何發展，應擬備詳細的空氣流通評估，以審視跨越有關用地的非建築用地的確實走向、闊度和高度；麒麟圍以西劃為「住宅(甲類)24」地帶及興富街以北劃為「住宅(甲類)25」地帶的公共房屋用地則除外，因為已審視這兩塊用地的發展對通風所造成的影響。就第 39 區顯發里的「住宅(甲類)26」用地而言，二零一四年空氣流通專家評估建議劃設一塊闊 20 米的非建築用地，以促使區內東北偏東風、東風及下行山風由用地的東面滲進西面。該非建築用地的走向須與青山公路－青山灣段成

直角。然而，根據二零一七年空氣流通專家評估，鑑於地盤限制和多個設計上的考慮因素，只可在南面的用地界線關設一塊闊 15 米的非建築用地。為了達到與關設一塊闊 20 米的非建築用地相似的目的，建議採取其他合適的設計特點／措施，以紓緩對周圍發展項目所造成的通風影響。有關的設計特點／措施包括在用地東南部開闢一個景觀美化地方，以及在用地北部關設一段長 50 米的範圍，當中有低層建築物／露天場地。

9.3.15 就位於第 17 區、第 23 區、第 28 區及第 39 區的四塊「住宅(甲類)26」用地，二零一七年空氣流通專家評估建議，應透過有關措施保留在此等用地和潛在發展項目中的重要氣道。有關措施包括劃設建築物間距、把建築物後移，以及在地面樓層關設中空部分。二零一七年空氣流通專家評估建議，應在詳細設計階段進行進一步的定量空氣流通評估。至於位於第 16 區的「住宅(甲類)26」用地，二零一四年空氣流通專家評估建議，應提供至少闊 15 米的非建築用地，以作為氣道連接屯義街。沿用地的南面界線，亦建議劃設另一塊闊 15 米的非建築用地，讓風可滲進東面的南浪海灣。當局會建議把所有關於空氣流通措施的要求適當地納入土地契約或規劃大綱內。

9.3.16 當局為第 10 區內屯門公路以西的「住宅(甲類)1」用地，訂定兩級的建築物高度限制，分別為主水平基準上 85 米和 100 米，以反映漸次下降的高度輪廓。由於所涉地段的面積細小，當局亦容許就面積不小於 400 平方米的用地訂定主水平基準上 100 米的較高高度級別，以鼓勵合併用地和避免興建鉛筆型的建築物。

9.3.17 在「住宅(甲類)」地帶和各「住宅(甲類)」支區內，發展及重建計劃的建築物高度不得超過該圖所訂明的建築物高度上限，或現有建築物的高度，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。載於上文第 7.7 段的準則適用於評審略為放寬建築物高度限制的申請。城規會會按個別情況考慮每宗略為放寬建築物高度限制的申請。

9.3.18 當局不容許申請略為放寬「住宅(甲類)1」地帶訂為主水平基準上 100 米的建築物高度限制。

9.3.19 城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可在特殊情況下，就發展及／或重建計劃考慮略為放寬圖則上所顯示的非建築用地限制。

9.4 住宅(乙類)：總面積：140.80 公頃

9.4.1 劃作「住宅(乙類)」地帶的土地，主要位於新市鎮的邊緣一帶，其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如向城規會提出申請，或會獲得批准。為配合屯門東因人口增加而引致對購物方面的需求，一些商業用途在指定為「住宅(乙類)14」及「住宅(乙類)19」地帶的土地屬於准許的用途。

9.4.2 第 57 區的龍珠島別墅、蟠龍半島、蒙地卡羅別墅、春和海景花園、聽濤小築及天佑居、第 58 區的愛琴灣、海澄軒、浪濤灣、屯門市地段第 449 號、漣山及瑜翠園，以及分布於第 48、55、56 及 59 區的多塊用地均劃為「住宅(乙類)」地帶。《註釋》內已列明最高地積比率為 1.3 倍，而以樓層數目(不包括地庫樓層)計算的相關建築物高度限制已在該圖內訂明。

9.4.3 位於第 48 區毗鄰舊咖啡灣泳灘的「住宅(乙類)」用地，其最高建築物高度限為六層(不包括地庫樓層)。這塊用地須沿臨泳灘的土地加入園景緩衝區的設計。二零一四年空氣流通專家評估報告建議在用地內劃設至少闊 15 米的非建築用地，並與珠海學院的擬議建築物間距並排。由於用地臨海，地段沿海旁綿長，用地內的非建築用地對於促使海陸風滲入至為重要。倘日後發展此用地，必須在詳細設計階段進行定量空氣流通評估，以設定非建築用地及採納其他優化措施，並確定其成效。非建築用地亦用作觀景廊，令眺望大欖郊野公園山巒的視野更廣。為落實二零一四年空氣流通專家評估的建議，劃設非建築用地和進行定量空氣流通評估的要求會納於土地契約內。

9.4.4 至於第 59 區內毗鄰小欖交匯處的一塊「住宅(乙類)」用地，根據就該用地進行的考古調查，在該用地北部發現了考古遺迹。為了原址保存這些考古遺迹，除非獲康樂及文化事務署(下稱「康文署」)轄下古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)批准，否則不得在該用地北部進行挖掘工程。

9.4.5 當局把第 48 及 58 區的兩塊前軍事用地分別劃為「住宅(乙類)1」地帶及「住宅(乙類)3」地帶，作住宅發展用途。兩塊用地的地積比率／總樓面面積／上蓋面積／建築物高度上限，已在《註釋》內列明及／或在該圖內訂明。為締造「梯級式高度」輪廓和改善該區的通風，該「住宅(乙類)1」用地的西部及東部範圍的高度分別限為主水平基準上 85 米及 70 米。就該用地的東部範圍訂定高度限制，亦是為了避免日後發展遮擋從其北面麥理浩徑眺望的視野。在擬定該用地的發展計劃時，應考慮對通風及景觀所

造成的影響。

- 9.4.6 第 20 區的一塊用地及第 56 區的兩塊用地均劃為「住宅(乙類)2」地帶。圖則已訂明這些用地的發展項目的最高地積比率限為 3.6 倍，而建築物高度則分別限為主水平基準上 80 米及 90 米。位於博愛醫院鄭任安夫人千禧小學以西掃管笏路的「住宅(乙類)2」用地，其建築物高度限為主水平基準上 90 米，接近機場障礙物高度管制的約主水平基準上 97 米。所有構築物(包括發展項目的天台構築物)不得高於機場障礙物高度管制。
- 9.4.7 第 20 區的容龍居已重建作住宅和酒樓餐廳用途，現劃為「住宅(乙類)4」地帶。《註釋》內已列明該塊用地不同地段的最大總樓面面積及最高建築物高度，以反映現時和准許的發展密度。
- 9.4.8 第 55 區位於掃管笏路的愛琴海岸，已建為一個商業和住宅綜合發展項目附連幼稚園用途。該發展現劃為「住宅(乙類)5」地帶。《註釋》內已列明此地段的最大總樓面面積、最大上蓋面積和最高建築物高度，以反映現時和准許的發展密度。
- 9.4.9 第 20 區內五塊土地包括屯門閣、雅翠苑、雅德苑、青榕臺及海景花園劃為「住宅(乙類)6」地帶。青榕臺以南及海景花園西北的一塊用地現劃為「住宅(乙類)7」地帶。第 20 區青山公路－青山灣段以北的大部分用地現劃為「住宅(乙類)8」地帶。青山公路－青山灣段以南位於海旁的各塊用地則劃為「住宅(乙類)9」地帶。四個支區內發展項目的最高地積比率及最高建築物高度限制已在該圖《註釋》內訂明。
- 9.4.10 屯門新市鎮北緣和東緣的各塊用地，包括第 4 區的偉景花園、景峰豪庭及怡樂花園、第 52 區的疊茵庭及名賢居、第 23 區的怡峰園和各塊用地，以及第 39 區的凱德花園、錦暉花園、恒豐園、冠峰園及恒順園，劃為「住宅(乙類)10」地帶。《註釋》內已列明最高地積比率為 3.3 倍，而相關的建築物高度限制已在該圖內訂明。
- 9.4.11 第 52 區的倚嶺南庭和第 44 區的慧豐園及邁亞美海灣均劃為「住宅(乙類)11」地帶。《註釋》已列明上述發展的最高地積比率為 3 倍，而有關的建築物高度限制已在該圖內訂明。
- 9.4.12 第 57 區的香港黃金海岸內的酒店及住宅發展劃為「住宅(乙類)12」地帶。《註釋》已列明發展的最大總樓面面積

限為 230 522 平方米，而有關的建築物高度限制已在該圖內訂明。

9.4.13 第 59 區青山公路－掃管笏段以南海旁區的低層住宅發展劃為「住宅(乙類)13」地帶。《註釋》已列明發展的最高地積比率為 1 倍。該圖又訂明建築物的高度限為三層(不包括地庫樓層)。

9.4.14 位於第 48 區近管青路的前寶龍軍營兩塊用地分別劃為「住宅(乙類)14」地帶及「住宅(乙類)15」地帶以作住宅發展，這兩個地帶之間擬設一條公共道路。「住宅(乙類)14」用地的最大住用總樓面面積限為 95 180 平方米，最大非住用總樓面面積限為 2 000 平方米以作商業用途。為締造梯級式高度輪廓，該圖已訂明「住宅(乙類)14」用地北部及南部範圍的最高建築物高度，分別為主水平基準上 85 米及 70 米。此外，該圖已訂明「住宅(乙類)15」用地的最大總樓面面積限為 61 600 平方米，建築物高度限為主水平基準上 70 米。再者，在「住宅(乙類)14」及「住宅(乙類)15」用地上發現有珍貴的成齡樹。在有關用地的發展過程中，應盡可能保留和保護這些成齡樹。考慮到兩塊毗連用地的廣闊面積及可能對鄰近地區的通風造成影響，有必要審慎設計用地內建築物的布局和關設的通風廊。該兩塊用地的日後發展須在地面提供足夠的建築物間距和休憩用地，以中斷用地的綿長臨街面，從而促進盛行風的移動。二零一四年空氣流通專家評估建議，兩塊用地須大致上沿南北向關設至少闊 15 米的非建築用地，並沿西南偏西和東北偏東的方向關設橫過用地至少闊 15 米的非建築用地，而有關非建築用地須互相連接，以促使盛行風從該區滲進東面的鄉村式發展和下游較遠處西面的其他地區。為使日後的發展項目更有彈性，這些用地的發展商必須在詳細設計階段進行定量空氣流通評估，以物色非建築用地及採納其他優化措施，並確定其成效。這些非建築用地亦用作觀景廊，從多塊大型用地眺望大欖郊野公園的重要景觀資源和海景。在可能的情況下，非建築用地的定線應與珍貴樹木的位置及觀景廊互相配合。為落實二零一四年空氣流通專家評估的建議，劃設非建築用地和進行定量空氣流通評估的要求會納於土地契約內。「住宅(乙類)14」用地內的前寶龍軍營堂具文物價值，須於整體發展下活化，亦應就該用地的發展／重建計劃應諮詢康文署轄下古蹟辦。掃管笏寶龍軍營的具考古研究價值地點位於這兩塊用地內。倘任何發展計劃可能影響具考古研究價值的地點，應事先徵詢古蹟辦的意見。

9.4.15 第 52 區屯貴路的住聚康山莊及毗連用地劃為「住宅(乙類)16」地帶。該地帶的最高地積比率為 3 倍、最大上蓋

面積為 30%，以及建築物高度限為主水平基準上 106 米。

9.4.16 第 56 區管翠路東南面的一塊用地劃為「住宅(乙類)17」地帶。該地帶的最大總樓面面積為 72 960 平方米及建築物高度限為主水平基準上 80 米。

9.4.17 第 56 區掃管笏路博愛醫院鄭任安夫人千禧小學以北的擬議住宅發展劃為「住宅(乙類)18」地帶。該地帶的最大整體總樓面面積為 78 200 平方米，包括不少於 890 平方米的總樓面面積以作政府規定的幼稚園用途，而建築物高度則限為主水平基準上 90 米。由於建築物高度限制接近機場障礙物高度管制的約主水平基準上 97 米，所有構築物(包括發展項目的天台構築物)不得高於機場障礙物高度管制。

9.4.18 第 59 區富安居以東的一塊用地劃為「住宅(乙類)19」地帶。該地帶的最大住用總樓面面積為 1 900 平方米及最大非住用總樓面面積為 100 平方米，以作區內的商店及服務行業用途，而建築物高度則限為三層(不包括地庫樓層)。

9.4.19 位於第 48 區哈羅香港國際學校西南面的一塊用地劃為「住宅(乙類)20」地帶，以進行住宅發展。有關發展的最高地積比率限為 4 倍，最高建築物高度則限為主水平基準上 90 米。二零一七年空氣流通專家評估建議，為紓緩可能產生的空氣流通問題，應在用地的兩部分闢設兩塊闊 15 米的非建築用地，走向為東北偏北／西南偏南，以及在用地的東部沿青山公路－青山灣段闢設至少闊三米的後移空間。用地的發展商須在詳細設計階段進行定量空氣流通評估，以定出非建築用地和制訂其他加強措施，以及確定其有效程度。為推展二零一七年空氣流通專家評估的建議，會建議把有關後移空間、非建築用地和定量空氣流通評估的規定納入用地的土地契約內。

9.4.20 在「住宅(乙類)」地帶和各「住宅(乙類)」支區內，發展及重建計劃的建築物高度不得超過該圖《註釋》所顯示及／或該圖所訂明的建築物高度限制，或現有建築物的高度，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。載於上文第 7.7 段的準則適用於評審略為放寬建築物高度限制的申請。城規會會按個別情況考慮每宗略為放寬建築物高度限制的申請。

9.4.21 在「住宅(乙類)」地帶和各「住宅(乙類)」支區內，發展及重建計劃的地積比率／總樓面面積／上蓋面積限制不得

超過該圖《註釋》所顯示的地積比率／總樓面面積／上蓋面積限制，或現有建築物的地積比率／總樓面面積／上蓋面積限制，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，考慮略為放寬地積比率／總樓面面積／上蓋面積的限制。每項建議均會按個別情況考慮。

9.4.22 然而，如現有建築物的地積比率／總樓面面積／上蓋面積已經超過該圖《註釋》所顯示的地積比率／總樓面面積／上蓋面積限制，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。

9.4.23 城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可在特殊情況下，就發展及／或重建計劃考慮略為放寬圖則上所顯示的非建築用地限制。

#### 9.5 住宅(丙類)：總面積：1.40 公頃

9.5.1 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。

9.5.2 第 52 區內兩塊位於藍地交匯處東南面的用地劃作此用途。在此地帶內，發展和重建計劃的最高地積比率及最高建築物高度分別限為 0.4 倍及三層(不包括地庫樓層)，或現有建築物的地積比率及高度，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。載於上文第 7.7 段的準則適用於評審略為放寬建築物高度限制的申請。城規會會按個別情況考慮每宗略為放寬建築物高度限制的申請。

9.5.3 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限制。每項建議均會按個別情況考慮。

9.5.4 然而，如現有建築物的地積比率已經超過該圖《註釋》所顯示的地積比率限制，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。

#### 9.6 住宅(戊類)：總面積：2.42 公頃

9.6.1 「住宅(戊類)」地帶的規劃意向是作政府宿舍發展，並實施紓緩環境影響的措施。設立此地帶，是方便當局因應環境上的各種限制，對發展的規模、設計和布局實施適當的

規劃管制。「住宅(戊類)1」地帶的規劃意向，主要是透過進行重建或改建計劃而逐步淘汰現有的工業用途，使改作住宅用途。這類計劃須向城規會提出申請。當局雖然會容忍現有工業用途的存在，但不會批准進行新的工業發展，以避免工業區與住宅區為鄰所產生的不協調問題永遠無法解決。

- 9.6.2 第 52 區內一塊毗連青山公路－嶺南段和位於清涼法苑南面的用地劃為「住宅(戊類)」地帶，原有的政府宿舍已經拆卸，至於這塊用地預算作重建政府宿舍的用途。這塊用地毗連主要道路交界處，因此車輛噪音及廢氣問題受到關注。就此，當局把該用地劃為「住宅(戊類)」地帶，以便容許根據條例第 16 條向城規會提交擬作宿舍用途的規劃申請，並提出紓緩環境影響的措施，以供考慮。在「住宅(戊類)」地帶內，新發展／重建計劃的總樓面面積及建築物高度不得超過該圖所訂明的最大總樓面面積(9 875 平方米)及建築物高度限制(主水平基準上 70 米)，或現有建築物的總樓面面積及高度，兩者中以數目較大者為準。
- 9.6.3 第 51 區內一塊位於紫田村及兆康苑北面的狹長土地劃為「住宅(戊類)1」地帶。該塊土地現時的用途混雜，包括住宅構築物、停車場、露天貯物場地及工場。由於當局不可能一下子把該處的所有工業用途予以淘汰，因此重要的是必須確保住宅發展在環境上是可接受的，並不會受到與工業用途為鄰的問題影響。申請人須提交充足的資料，以證明新發展在環境上是可接受的，並須視乎情況實施適當的紓緩措施，以解決住宅與工業用途為鄰的潛在問題。此外，申請人必須向城規會證明擬議發展在環境質素、土地用途的協調、基礎設施的提供，以及交通需要等方面，皆不會構成不良影響或只有輕微的不良影響。「住宅(戊類)1」地帶內新發展的最高地積比率限為 1 倍，最大上蓋面積限為 40%，而建築物高度則限為五層(包括一層停車場)。
- 9.6.4 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。載於上文第 7.7 段的準則適用於評審略為放寬建築物高度限制的申請。每項建議均會按個別情況考慮。
- 9.6.5 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／上蓋面積的限制。每項建議均會按個別情況考慮。

9.6.6 然而，如現有建築物的總樓面面積／地積比率／上蓋面積已經超過該圖《註釋》所顯示的總樓面面積／地積比率／上蓋面積限制，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。

9.7 鄉村式發展：總面積：89.65 公頃

此地帶的規劃意向，是反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。設立此地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在地帶內，使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益。在新界豁免管制屋宇的地面一層，有多項配合村民需要和鄉村發展的商業和社區用途列為經常准許的用途。其他商業、社區和康樂用途，如向城規會申請許可，或會獲得批准。劃作「鄉村式發展」地帶的土地分別位於第 4、26、36、43、54、55 及 56 區。此地帶的最高建築物高度已在《註釋》內列明。

9.8 工業：總面積：42.11 公頃

9.8.1 「工業」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、與工業用途有關的辦公室，以及與工業生產相似且不會影響樓宇和消防安全的選定用途，亦屬經常准許的用途。然而，銀行、快餐店、零售商店等商店及服務行業(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)和辦公室，如非第一欄所經常准許的，以及不是位於現有建築物低層特別設計的非工業部分，則須取得城規會的規劃許可。現有建築物特別設計的非工業部分不包括地庫樓層和全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層。某些類別的工業發展，例如瀝青／混凝土配料廠及貨櫃裝卸站等，亦必須先取得城規會的規劃許可。

9.8.2 當局在第 9、12、16、17、40 及 44 區預留土地供發展一般工業，以應付預期需求。這些工業用地大多已發展。

9.8.3 在「工業」地帶和各「工業」支區「工業(1)」、「工業(2)」及「工業(3)」內，發展或重建計劃的地積比率須受到管制，即最高地積比率分別是 9.5 倍、5 倍、3 倍和 2.5 倍，或現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。

9.8.4 在《建築物(規劃)規例》第 22 條列出的情況下，地積比率可超逾該圖《註釋》所列明的最高地積比率，但幅度須

以規例第 22 條所准許者為限，以便保留彈性，應付特殊情況的需要，例如把某用地的部分範圍作道路擴闊用途或公共用途。

9.8.5 在「工業」地帶和各「工業」支區內，發展和重建計劃的建築物高度不得超過該圖所訂明的建築物高度限制，或現有建築物的高度，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。載於上文第 7.7 段的準則適用於評審略為放寬建築物高度限制的申請。城規會會按個別情況考慮每宗略為放寬建築物高度限制的申請。

9.8.6 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限制。每項建議均會按個別情況考慮。

9.8.7 然而，如現有建築物的地積比率已經超過該圖《註釋》所顯示的地積比率限制，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。

9.8.8 城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可在特殊情況下，就發展及／或重建計劃考慮略為放寬圖則上所顯示的非建築用地限制。

9.9 政府、機構或社區：總面積：234.21 公頃

9.9.1 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。政府、機構或社區設施是按照《香港規劃標準與準則》而提供的。

9.9.2 現有的主要設施計有第 16 及 29 區的游泳池場館、分布在第 1、5、10、16 及 28 區的室內康樂中心、第 52 區的嶺南大學、第 48 區的哈羅香港國際學校和珠海學院、第 3 區的青松觀、青山醫院、小欖醫院和屯門醫院、第 11 區的屯門公共圖書館、第 32 區的香港專業教育學院(屯門分校)、第 31 區的寺院、第 16 區的弱能人士技能訓練中心、第 48 區的入境事務處訓練學校和其他設施、第 44 區的聯用綜合大樓及魚類批發市場，以及中小學校。此外，各個「住宅」地帶內也設有地區社區設施。在第 48 區前寶龍軍營的喺喀廟具文物價值，現擬進行保育和活化，以作社區用途。

9.9.3 擬議提供的主要設施計有第 16 區的運動場、第 54 區的學校及污水抽水站、第 38 區的食水抽水站、第 29 區的社區健康中心、第 3 區的診所、第 59 區的海水抽水站，以及分布在第 3、14 和 54 區的室內康樂中心。位於第 55 區的「政府、機構或社區」用地預留作興建一間分區消防局和一間警署。此外，也有預留額外的土地，例如在第 41、48、55 及 56 區，為區內的規劃人口提供政府、機構或社區設施。

9.9.4 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(不論是以米為單位從主水平基準起計算或以樓層數目(不包括地庫樓層)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。大部分「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制均以樓層數目訂明，但一些較高層政府、機構或社區用途則除外，這些用途包括第 9 區的屯門警署和第 3 區的青松觀路政府宿舍、屯門醫院復康大樓及屯門醫院職員宿舍暨普通科護士學校，以反映現時的建築物高度及／或就建築物高度輪廓作出更明確的管制。

9.9.5 該圖已訂明，第 48 區內東鄰「住宅(乙類)1」用地的「政府、機構或社區」用地的建築物高度限為主水平基準上 70 米，避免遮擋從其北面麥理浩徑眺望的視野。

9.9.6 位於第 55 區掃管笏路東面近屯門公路的「政府、機構或社區(1)」用地會用作興建一間教堂，其最高總樓面面積限為 2 825 平方米、最大上蓋面積限為 60%，建築物高度限為主水平基準上 35 米。須在街道水平提供不少於 615 平方米的公眾休憩用地。此等限制已在《註釋》中訂明。

9.9.7 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「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制。載於上文第 7.7 段的準則適用於評審略為放寬建築物高度限制的申請。城規會會按個別情況考慮每宗略為放寬建築物高度限制的申請。

9.10 休憩用地：總面積：112.64 公頃

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

9.10.2 現有和已規劃提供的休憩用地符合《香港規劃標準與準則》的規定。其中尤為重要的現有設施計有第 5 區的運動場、第 34 區的屯門市鎮公園、第 28 區的湖山遊樂場、第

45 區的蝴蝶灣公園、第 35 區沿河道兩旁闢建的河畔休憩用地，以及屯門東地區沿岸一帶的多個泳灘及第 57 區的黃金泳灘。擬議的主要計劃計有第 27 區的休憩用地、第 17 區的一個 11 人足球場、第 18 區及 33 區的長廊公園，以及小欖交匯處以西海岸一帶的地區休憩用地。此外，其他地帶內均闢設有鄰舍休憩用地。

9.11 康樂：總面積：0.37 公頃

9.11.1 此地帶的規劃意向，主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施，從而促進動態及／或靜態康樂活動和旅遊／生態旅遊的發展。康樂發展的配套用途，如申請規劃許可，或會獲得批准。

9.11.2 該「康樂」地帶位於屯門第 45 區。在「康樂」地帶內(另有列明者除外)的發展或重建計劃的最高地積比率為 0.4 倍、最大上蓋面積為 20% 及最高建築物高度為兩層。

9.11.3 在此地帶作住宅發展必須取得城規會的規劃許可，而有關項目的最高地積比率為 0.2 倍及最高建築物高度為兩層。

9.11.4 為確保此用地會有足夠的綠化設施，而且不會嚴重影響現有的景觀資源，應盡量減少砍伐樹木，綠化覆蓋率亦最少須達 30%。如在施工期間發現古物或假定古物，須知會康文署轄下古蹟辦。

9.11.5 城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮上文第 7.7 段所述略為放寬建築物高度限制。每宗略為放寬限制的申請會按個別情況考慮。

9.11.6 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／上蓋面積限制。每項建議均會按個別情況考慮。

9.11.7 然而，如現有建築物的地積比率／上蓋面積已經超過該圖《註釋》所顯示的地積比率限制，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。

9.12 其他指定用途：總面積：318.96 公頃

9.12.1 此地帶的規劃意向，主要是提供／預留土地作特定用途的發展，以配合當地居民及其他市民的需要。此地帶涵蓋撥作下列特定用途的土地：

(a) 輕便鐵路綜合發展區

此地帶的規劃意向，主要是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅及／或商業用途、輕便鐵路總站或車站，以及其他公共交通及社區配套設施，包括：

- (i) 「其他指定用途」註明「輕便鐵路綜合發展區」地帶涵蓋在第 18 區新屯門中心內輕便鐵路車廠上蓋的住宅發展及附設的商業和社區設施。一如該圖所顯示，有關用地的建築物高度限為主水平基準上 20 米及 100 米。另該圖的《註釋》已訂明，住用、非住用和公共交通交匯處的最大總樓面面積限制分別是 200 000 平方米、8 000 平方米及 139 675 平方米，或現有建築物的總樓面面積及高度，兩者中以數目較大者為準；以及
- (ii) 「其他指定用途」註明「輕便鐵路綜合發展區(1)」地帶的現有發展包括第 27 區內輕便鐵路總站和公共交通交匯處及其上蓋的商業和私人住宅樓宇(即恒福花園)。一如該圖所顯示，有關用地的建築物高度限為主水平基準上 85 米。另該圖的《註釋》已訂明，住用、非住用和公共交通交匯處的最大總樓面面積限制分別是 88 000 平方米、3 200 平方米及 15 934 平方米，或現有建築物的總樓面面積及高度，兩者中以數目較大者為準。

(b) 內河貨運碼頭

此地帶的規劃意向，主要是為來自珠江三角洲地區的內河貨運船隻提供設施。這碼頭位於第 38 區及 47 區，建於第 38 區「特殊工業區」東鄰的填海土地上，其主要設施包括一個長達 3 000 米的船隻靠泊海岸線和一個避風塘，另外在西面防波堤臨海一面提供額外靠泊處。這個內河貨運碼頭現已投入運作。一如該圖及《註釋》所訂明，有關用地的最高地積比率和最高建築物高度分別限為 2.5 倍及主水平基準上 30 米，或現有建築物的地積比率及高度，兩者中以數目較大者為準。

(c) 特殊工業區

此地帶的規劃意向，主要是提供土地以發展佔地廣闊及資本密集的工業，以及其他特殊工業。此工業區位

於第 38 區內。

該兩塊「其他指定用途」註明「特殊工業區」用地包括：

- (i) 資源回收場西面(即建有永久航空煤油設備的用地)和東面的用地，一如該圖及《註釋》所訂明，最高地積比率及最高建築物高度分別限為 2.5 倍及主水平基準上 30 米，或現有建築物的地積比率及高度，兩者中以數目較大者為準；以及
- (ii) 在屯門市地段第 372 號及其擴展部分(即永久航空煤油設備以西有一塊用地)現有一所煉鋼廠。一如該圖及《註釋》所訂明，其最大的總樓面面積和最高建築物高度分別限為 222 948 平方米及主水平基準上 60 米，或現有建築物的總樓面面積及高度，兩者中以數目較大者為準。在計算建築物(煙囪本身除外)的現有高度時，煙囪的高度不應計算在內。煙囪的重建及／或修改不應導致新設施或經修改的設施的高度超過煙囪現時的高度。

(d) 碼頭

此地帶的規劃意向，主要是提供碼頭供船隻停泊以作起卸貨物及／或乘客上落的用途；服務其顧客的商業用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准。此地帶提供土地建造第 44 區的屯門渡輪碼頭，及在第 38 區和 49 區三個現有的碼頭和一個擬設碼頭。該圖已訂明「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的建築物高度分別限為三層和一層(不包括地庫樓層)，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。

(e) 公眾康樂體育中心

此地帶的規劃意向，主要是提供體育及康樂設施。這些設施包括第 19 區及 45 區的屯門高爾夫球場、屯門公眾騎術學校及其他消閒／康樂及體育設施。該圖已訂明此地帶的建築物高度限為三層(不包括地庫樓層)，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。

(f) 貨物裝卸區

此地帶的規劃意向，主要是提供貨物裝卸區。貨物裝卸區位於第 16 區的避風塘內。該圖已訂明此地帶的建築物高度限為三層(不包括地庫樓層)，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。

(g) 電力支站

此地帶的規劃意向，主要是提供電力支站。七個分別位於第 2、6、9、16、23、51 及 59 區的電力支站劃為「其他指定用途」註明「電力支站」地帶，另位於第 52 區的一個電力支站現正施工。該圖已訂明此地帶的建築物高度限為一至二層(不包括地庫樓層)，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。

(h) 電話機樓

此地帶的規劃意向，主要是提供電話機樓。位於第 6 區的電話機樓劃為「其他指定用途」註明「電話機樓」地帶。該圖已訂明此地帶的建築物高度限為四層(不包括地庫樓層)，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。

(i) 加油站

此地帶的規劃意向，主要是提供加油站。三個加油站分別位於第 30、33 和 37 區。該圖已訂明，此地帶內發展的建築物高度限為一層(不包括地庫樓層)，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。

(j) 防波堤

此地帶的規劃意向，主要是提供防波堤。有一個防波堤位於第 38 區近內河貨運碼頭，另一個則面向青山灣。

(k) 貨櫃存放場及修理站

此地帶的規劃意向，主要是提供貨櫃存放場及修理站。所涵蓋的範圍位於第 38 區龍門路北面。該圖已訂明此地帶的最高地積比率限為 2.5 倍，建築物高度限為主水平基準上 30 米，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。

(1) 污水處理廠

此地帶的規劃意向，主要是在第 47 區提供污水處理廠。該圖已訂明此地帶的建築物高度限為主水平基準上 30 米，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。

(m) 發電站

此地帶的規劃意向，主要是在第 49 區的踏石角提供發電站。一如該圖及《註釋》所訂明，有關用地的最高地積比率和最高建築物高度分別限為 1.9 倍及主水平基準上 85 米，或現有建築物的地積比率及高度，兩者中以數目較大者為準。在計算建築物(煙囪本身除外)的現有高度時，煙囪的高度不應計算在內。煙囪的重建及／或修改不應導致新設施或經修改的設施的高度超過煙囪現時的高度，並須受到依據《香港機場(障礙管制)條例》(第 301 章)訂明的機場障礙物高度限制所規限。

(n) 水泥廠

此地帶的規劃意向，主要是在第 49 區的踏石角提供水泥廠。一如該圖及《註釋》所訂明，有關用地的最大總樓面面積和最高建築物高度分別限為 382 138 平方米及主水平基準上 26 米，或現有建築物的總樓面面積及高度，兩者中以數目較大者為準。在計算建築物(加熱塔及水泥密封倉本身除外)的現有高度時，加熱塔及水泥密封倉的高度不應計算在內。加熱塔及水泥密封倉的重建及／或修改，不應導致新設施或經修改的設施的高度超過加熱塔及水泥密封倉現時的高度。

(o) 煤氣減壓站

此地帶的規劃意向，主要是在第 52 區提供煤氣減壓站。該圖已訂明此地帶的建築物高度限為一層(不包括地庫樓層)，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。

(p) 遊艇會、船隻修理及與遊艇停泊處有關的商業設施

此地帶的規劃意向，主要是提供遊艇會、船隻修理設施及與遊艇停泊處有關的商業設施。劃作此地帶的用地位於第 57 區。在此地帶內，商業發展、船隻修理

區及遊艇會的最大總樓面面積分別限為 4 800 平方米、4 800 平方米及 4 400 平方米，或現有建築物的總樓面面積，兩者中以數目較大者為準。一如該圖所顯示，此地帶的建築物高度限為主水平基準上 23 米，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。

(q) 資源回收場

此地帶主要是在第 38 區提供面積約 20 公頃的資源回收場。資源回收場設有共用設施，以供同時用作經營物料重用、循環再造和堆肥，以及有關的處理和製造的行業(包括提供貨物及服務)。在資源回收場內經營的行業包括使用從廢物所得的可循環再造物料的行業、採用無污染技術或可再生能源的行業，以及提供有關產品或服務的行業。資源回收場的最高地積比率不得超過 2.5 倍，最高建築物高度為 35 米。如須建造煙囪，煙囪的最高高度限為地面上 30 米。資源回收場已於二零零七年起投入運作。在此地帶的建築物不得超過該圖《註釋》所顯示的地積比率及高度限制，或現有建築物的地積比率及高度，兩者中以數目較大者為準。

(r) 商貿

此地帶位於屯門第 9 區內巴士廠及九巴總修中心的北面 and 南面，佔地約 3.64 公頃。根據「二零零九年分區研究」，此地帶的土地會作商貿用途。此地帶的規劃意向，主要是作一般商貿用途。在此地帶內，資訊科技及電訊業、非污染工業用途、辦公室用途和其他商業用途，均屬新「商貿」樓宇經常准許的用途。在現有工業樓宇或工業辦公室樓宇內，具有較低火警危險而不直接向公眾提供顧客服務或供應貨品的辦公室用途，列為經常准許的用途。此地帶的發展／重建項目的最高地積比率限為 9.5 倍(包括不超過 1.0 倍的地積比率作「商店及服務行業」和「食肆」用途)，最高建築物高度限為主水平基準上 100 米。

(s) 貨櫃貨物裝卸及存放區

此地帶位於第 40 區內沿海濱而設的屯門至赤鱸角連接路北面着陸點填海區，佔地約 2.38 公頃。此地帶的規劃意向，主要是提供貨櫃貨物裝卸及存放設施，包括用以堆放從船隻卸下／有待裝上船隻的貨櫃的露天存放場、最大總樓面面積為 8 000 平方米和最高

建築物高度為主水平基準上 20 米的貨櫃裝卸站，以及容納附屬設施(包括車輛通道、裝卸區、車輛等候區和緊急車輛通道)的無上蓋地方。主水平基準上 20 米的最高建築物高度限制不適用於堆放的貨櫃和起重機構築物。

(t) 其他地點(上文未有列明者)

- (i) 第 16 區的多層貨車／汽車停車場暨商業用途。發展的最大總樓面面積限為 47 414 平方米，或現有建築物的總樓面面積，兩者中以數目較大者為準。此外，將合共提供不少於 325 個公眾停車位，而任何純粹建造為或擬用作公眾停車位的樓面空間，均應計入總樓面面積。該圖已訂明此地帶的建築物高度限為主水平基準上 100 米，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。城規會如接獲申請，可考慮略為放寬總樓面面積／建築物高度及關設公眾停車位的限制。每宗申請會按個別情況考慮。
- (ii) 第 17 區的「綜合工業發展連附屬商業及社區設施」，包括一項主要工業發展，內有一座中央服務設施大樓，提供公用停車設施和為區內工作人士而設的一系列附設社區及商業設施。發展的最大總樓面面積限為 150 000 平方米，或現有建築物的總樓面面積，兩者中以數目較大者為準。該圖已訂明此地帶的建築物高度限為主水平基準上 85 米，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (iii) 第 27 區的酒樓餐廳／商場。發展的最大總樓面面積限為 2 308 平方米，或現有建築物的總樓面面積，兩者中以數目較大者為準。該圖已訂明此地帶的建築物高度限為三層(不包括地庫樓層)，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (iv) 第 44 區南面的輕便鐵路總站、渡輪碼頭廣場及商業／住宅發展(即海翠花園)。該圖的《註釋》已訂明，發展或重建計劃的最高住用及非住用地積比率分別限為 5 倍及 9.5 倍，或現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。在釐定有關用地的發展或重建計劃的地積比率時，政府規定的公共交通交匯處的總樓面面積(不超過 17 340 平方米)可免計算在內。

該圖已訂明此地帶的建築物高度限為主水平基準上 85 米，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。

9.12.2 一如《註釋》所訂明及該圖所顯示，在「其他指定用途」地帶內，發展及重建計劃的建築物高度不得超過建築物高度限制，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。

9.12.3 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。載於上文第 7.7 段的準則適用於評審略為放寬建築物高度限制的申請。城規會會按個別情況考慮每宗略為放寬建築物高度限制的申請。

9.12.4 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／總樓面面積的限制。每項建議均會按個別情況考慮。

9.12.5 然而，如現有建築物的地積比率／總樓面面積已經超過該圖《註釋》所顯示的地積比率／總樓面面積限制，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。

#### 9.13 綠化地帶：總面積：731.77 公頃

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。然而，在此地帶內進行有限度的發展，或會獲得批准，但須先向城規會申請。城規會將參照有關的城市規劃委員會指引，按個別情況考慮每宗申請，並可能在有附帶條件或無附帶條件下批准申請。位於第 54 區西部的一塊現有林地具有高度的生態價值，因此須特別注意，任何有損該林地生態完整的發展計劃都不會獲得批准。

#### 9.14 具特殊科學價值地點：總面積：42.69 公頃

9.14.1 此地帶的規劃意向，是保存和保護具特殊科學價值的景物，例如稀有或特別品種的動植物及其生境、林地，或在生態或植物學／生物學方面具有價值的地方。這些地方均劃作「具特殊科學價值地點」。設立此地帶的目的，是阻止市民在地帶內進行活動或發展。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。除非有需要進行發展以助保存「具特殊科學價值地點」地帶內具特殊科學價值的景物、保持和保護「具特殊科學價值地點」地帶的現有特色，或達至教育和

研究的目的，否則地帶內不准進行發展。該區有兩個具特殊科學價值地點，一個位於青山，另一個位於小冷水。

9.14.2 在青山具特殊科學價值地點山頂上的草坡，是桔梗生長的主要地點之一，而桔梗是受《林區及郊區條例》保護的稀有植物。該處樹木叢生的溪谷亦長有特別和稀有的植物品種。淡紫百合和吊鐘是另外兩種在該處錄得的受保護品種。

9.14.3 小冷水具特殊科學價值地點是香港已知的最大蝴蝶過冬地點。自一九九九年以來，該處每逢冬季也有大量斑蝶科蝴蝶到訪的記錄。這個具特殊科學價值地點亦包括一片種植了毛葉桉和台灣相思等外來植物的植林區。

#### 9.15 未決定用途：總面積：28.13 公頃

9.15.1 對於規劃作此地帶的地區，當局在決定未來的土地用途前，必須進行詳細的規劃研究。「未決定用途」地帶包括一個現有的防波堤及著名景點三聖灣的毗連擬議填海區，以及位於擬議屯門至赤鱸角連接路收費廣場北面和西面的屯門第 46 區土地。當局認為應就長遠土地用途進行詳細的研究，以及進行有關交通、環境、通風和景觀影響的支援技術評估，因而把有關用地在現階段劃為「未決定用途」地帶。

9.15.2 除根據《註釋》說明頁獲批准的用途外，就在指定為「未決定用途」地帶的土地上進行發展而提交的許可申請應附有各類技術評估，例如環境影響評估、空氣流通評估、視覺影響評估及交通影響評估，以供城規會核准。上述評估旨在研究於建造工程進行期間及之後，擬議發展在環境、通風、景觀及交通方面可能受到的影響或可能造成的影響，並提出有助紓緩影響的措施。

## 10. 交通

### 10.1 道路

10.1.1 屯門公路及青山公路把屯門新市鎮與新界其他主要已建設區連接起來。為貫徹長遠規劃目標，當局擬沿大欖山麓開設一條支路；延長鳴琴路；以及在第 54 區小坑村南面興建一條新道路，但須待進行詳細規劃及工程可行性研究後方可作實。青山公路的改善工程已經開展。此外，當局已築成一條山麓繞道(即龍富路)，把新市鎮西部的未來港口發展區及屯門公路連接起來，以紓緩龍門路預計會出現的

交通擠塞情況。

10.1.2 行政長官會同行政會議於二零一一年十月十八日根據《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)授權進行屯門至赤鱸角連接路工程。依據條例第 13A 條，獲得授權進行的屯門至赤鱸角連接路工程須當作為根據條例獲得核准的工程。屯門至赤鱸角連接路是一條全長約九公里、雙程雙線行車的策略性道路，在北面連接屯門第 40 區，在南面連接港珠澳大橋、香港口岸、赤鱸角香港國際機場和北大嶼山，而其中連接屯門第 40 區與香港口岸和北大嶼山並貫穿龍鼓水道的部分路段，將以海底隧道(長約五公里)形式興建。屯門至赤鱸角連接路北面着陸點位於內河貨運碼頭以東，其收費廣場則位於屯門第 46 區。整段屯門至赤鱸角連接路的建造工程，目標完工日期為二零一八年。

## 10.2 鐵路

10.2.1 輕便鐵路路線主要沿區內地區幹路鋪築，連接屯門新市鎮內所有主要住宅和工商業地區，並為西鐵元朗站、天水圍站、兆康站及屯門站提供接駁服務。

10.2.2 西鐵於二零零三年十二月通車，是一條貫通屯門和西九龍的境內客運線，由西九龍的南昌至屯門，途經美孚、荃灣西、錦上路、元朗、朗平、天水圍及兆康。自二零零九年八月起，西鐵服務伸展至紅磡，途經柯士甸站及尖東站兩個新設的中途站。西鐵有兩個車站位於屯門區，即兆康站及屯門站，為區內居民提供服務。西鐵亦於元朗、天水圍、兆康及屯門提供轉乘輕便鐵路服務。

## 10.3 渡輪碼頭

為加強屯門新市鎮與香港其他地區的水上運輸聯繫，當局已劃出若干土地作興建渡輪設施的用途。第 44 區南部的永久渡輪碼頭現已落成，提供前往東涌新市鎮的渡輪服務，並可能會提供前往澳門及珠江三角洲地區的跨界渡輪服務。

## 10.4 行人通道

屯門新市鎮內設有完善的行人道及單車徑網絡。有關路線已於詳細的發展藍圖上示明。

## 11. 公用設施

### 11.1 食水供應

第 22 區的屯門濾水廠為屯門新市鎮及新界西北其他地區供應食水。當局已劃定用地興建的設施計有第 28 區和 59 區海旁的海水抽水站、第 22 區和 55 區的食水抽水站，以及分布在第 21、23、38、49 及 53 區的大型食水及海水配水庫。

### 11.2 污水收集及處理

第 45 區的白角及第 51 區的兆康苑共設有兩座污水抽水站，把屯門新市鎮的污水抽送往第 47 區望后石的大型污水處理廠，經處理後的污水會經由深海排水口排出大海。此外，第 20 區及 55 區也建有兩座污水抽水站，為新市鎮東部提供服務。第 54 區及 59 區亦預留了多塊土地作抽水站，分別為將來在第 54 區及 59 區的住宅發展提供服務。

### 11.3 電力

現有的青山「A」發電站及青山「B」發電站設於第 49 區(踏石角)內，總發電量超逾 4 000 兆瓦，是東南亞規模最大的發電站。電力支站遍布整個規劃區內，為區內各個範圍提供服務。

### 11.4 煤氣

屯門新市鎮的煤氣供應來自大埔煤氣廠。

### 11.5 電話機樓

分別設於第 6 區及 16 區的兩座大型電話機樓已投入服務。待日後需求隨人口增長而增加時，會在各地帶加設電話機樓。

## 12. 文化遺產

12.1 在屯門分區計劃大綱圖所涵蓋的範圍內，有一個法定古蹟、數處具考古研究價值的地點及已評級和擬評級的歷史建築物及構築物。二零零四年三月，位於第 25 區何福堂會所內的馬禮遜樓及其毗連土地獲宣布為古蹟。具考古研究價值的地點計有第 52 區的虎地下具考古研究價值地點、第 54 區的麒麟圍、小坑村及新慶村具考古研究價值地點、第 48、55、56 及 57 區的掃管笏及掃管笏寶龍軍營具考古研究價值地點、第 28 區鄰近兆山苑的石角咀具考古研究價值地點、第 59 區的小欖具考古研究價值地點，以及第 39 區的青山陶窯。二零零九年三月十九日，古物諮

詢委員會(下稱「古諮會」)公布 1 444 幢歷史建築物的名單，當中部分位於該區的建築物／構築物亦已獲給予擬議評級。上述所有法定古蹟、具考古研究價值的地點，以及已評級和擬評級的歷史建築物／構築物均值得保存。

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

12.3 倘任何發展、重建或改劃地帶建議可能影響上述具考古研究價值的地點及已評級／擬評級的歷史建築物／構築物、有待作出評級的新項目及其毗鄰環境，應事先徵詢康文署轄下古蹟辦的意見。發展或重建計劃如無可避免會對具考古研究價值的地點或其他具考古潛藏的地方造成滋擾，便須由一名合資格考古學家擬備詳細的考古影響評估，以評估對考古價值的影響和建議須採取的緩解措施。如有需要，有關考古學家須根據《古物及古蹟條例》(第 53 章)申請牌照，以便就考古影響評估進行考古勘察；而在申請牌照前，須先向古蹟辦提交考古影響評估建議，並獲得其同意。

### 13. 規劃的實施

13.1 雖然當局目前仍會容忍不符合有關地帶的法定規定的現有用途，但任何用途的實質更改及任何其他發展／重建都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。城規會已就市區和新市鎮地區內的現有用途的釋義制定了一套指引。任何人士如欲要求享有「現有用途權利」，應參閱這份指引，並且必須提供足夠的證據，以證明確有資格享有這項權利。至於執行各個地帶規定的工作，主要由屋宇署、地政總署和其他簽發牌照的部門負責。

13.2 該圖提供一個概括的土地用途大綱。規劃署已經及現正根據這個大綱為該區擬備更詳細的非法定圖則。政府部門在規劃公共工程及預留土地時，都以這些詳細圖則作為依據。地政總署負責批地事宜，土木工程拓展署聯同當事部門以及工務部門如路政署及建築署，負責統籌各類公共工程項目。同時，在實施該圖的過程中，當局亦會在適當時候徵詢屯門區議會的意見。

13.3 城規會將會按個別情況審批每宗規劃申請。一般來說，城規會考慮規劃申請時，會顧及所有有關的規劃因素，其中可能包括政府內部發展大綱圖和發展藍圖以及城規會所頒布的指引。發展大綱圖及發展藍圖均存放在規劃署，以供公眾查閱。城規會所頒布的指引，可於城規會的網頁瀏覽，或向城規會秘書處及規劃署專業事務部索閱。至於規劃許可的申請表格及《申請須知》，可從城規會的網頁下載，亦可向城規會秘書處，以及規劃署專業事務部

及有關的地區規劃處索取。申請書須夾附有關資料，供城規會考慮。

城市規劃委員會

二零一七年十一月

## 《屯門分區計劃大綱草圖 S/TM/34》修訂項目簡表

1. 公營房屋發展項目(建屋計劃的資料只供參考，細節尚待詳細設計)

修訂項目	位置	面積*	修訂前用途地帶	修訂後的用途地帶	修訂後的總地積比率限制	修訂後的高度限制	備註
A1	第 28 區 湖山路以北	約 2.33 公頃	「綠化地帶」及「政府、機構或社區」	「住宅(甲類)26」	6.5 倍	主水平基準上 125 米	• 提供約 2,940 個單位
A2	第 17 區 連接皇珠路及毗連業旺路	約 2.56 公頃	「休憩用地」、「政府、機構或社區」、「其他指定用途」註明「綜合工業發展連附屬商業及社區設施」及顯示為「道路」的地方	「住宅(甲類)26」	6.5 倍	主水平基準上 150 米(西面地盤)及主水平基準上 140 米(東面地盤)	• 提供約 3,550 個單位
A3	第 23 區 屯興路以東(井頭上村南)	約 4.24 公頃	「綠化地帶」及「住宅(乙類)10」	「住宅(甲類)26」	6.5 倍	主水平基準上 145 米	• 提供約 2,700 個單位 • 初步建議設置一所小學(30 個課室)
A4	第 16 區 南浪海灣以西	約 0.67 公頃	「政府、機構或社區」	「住宅(甲類)26」	6.5 倍	主水平基準上 100 米	• 提供約 520 個單位

修訂項目	位置	面積*	修訂前用途地帶	修訂後的用途地帶	修訂後的總地積比率限制	修訂後的高度限制	備註
A5	第 39 區 恒順園以北空置的 培愛學校 校舍用地 及毗連政 府土地	約 0.67 公頃	「住宅 (甲 類)22」 (現時高 度限制 為主水 平基準 上 100 米)	「住宅 (甲類) 26」	6.5 倍	主水平 基準上 125 米	• 提供約 1,020 個單 位
			「政 府、機構 或社區」 (現時高 度限制 為 3 層)				
			「綠化 地帶」				

\* 發展地盤面積將不包括不能用作發展的土地，如輕鐵路軌及道路等。

2. 私營房屋發展項目

修訂項目	位置	面積*	修訂前用途地帶	修訂後的用途地帶	修訂後的地積比率限制	修訂後的高度限制	備註
B	第 48 區 哈羅香港國際學校以南	約 2.46 公頃	「綠化地帶」及「住宅(乙類)」	「住宅(乙類)20」	4 倍	主水平基準上 90 米	• 提供約 940 個單位

3. 預留土地作政府、機構或社區發展項目

修訂項目	位置	面積*	修訂前用途地帶	修訂後的用途地帶	修訂後的高度限制	備註
C	第 48 區 珠海學院東南面	約 0.58 公頃	「綠化地帶」	「政府、機構或社區」	8 層(地庫層不計算在內)	• 預留作專上教育用途

4. 其他修訂項目

修訂項目	位置	面積*	修訂前用途地帶	修訂後的用途地帶	備註
A6	第 39 區恒順園以北	約 240 平方米	「政府、機構或社區」	「綠化地帶」	• 反映現時土地狀況
D1	第 56 區掃管笏路以東	約 2.75 公頃	「綜合發展區」	「綜合發展區(3)」	• 已核准的規劃申請 • 作住宅發展用途 • 地積比率由 1.3 增加至 2.6
D2	第 55 區掃管笏路以東	約 0.11 公頃	「休憩用地」	「政府、機構或社區(1)」	• 已核准的規劃申請 • 只限作教堂發展用途

修訂項目	位置	面積*	修訂前用途地帶	修訂後的用途地帶	備註
E1	第 28 區新屯門中心以南湖山公園西面部分及現有道路	約 2.76 公頃	「綠化地帶」	「休憩用地」	• 反映現時主要土地用途
E2	第 39 區屯興路以南	約 574 平方米	「綠化地帶」	「其他指定用途」註明「電力支站」	• 反映現時主要土地用途及理順用地界線
F1	第 48 區哈羅香港國際學校南面，屯門公路對面	約 660 平方米	顯示為「道路」的地方	「住宅(乙類)15」	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 反映已批出的發展用地的範圍，修訂「住宅(乙類)15」地盤的界線及訂明最高住用樓面面積為 61,600 平方米</li> <li>• 修訂擬議通過該住宅用地的道路走線</li> <li>• 修訂「住宅(乙類)14」地帶的可發展住用樓面面積為 95,180 平方米</li> <li>• 該兩用途地帶的總住用樓面面積維持不變。</li> </ul>
F2		約 0.22 公頃	「住宅(乙類)15」	顯示為「道路」的地方	
F3		約 0.1 公頃	顯示為「道路」的地方	「住宅(乙類)14」	
F4		約 0.1 公頃	「住宅(乙類)14」	顯示為「道路」的地方	
F5		第 48 區哈羅香港國際學校東南面，屯門公路對面	約 230 平方米	「綠化地帶」	

\* 發展地盤面積將不包括不能用作發展的土地，如輕鐵路軌及道路等。