

屏山分區計劃大綱草圖編號 S/YL-PS/15

修訂項目

註釋

土地用途表

說明書

城市規劃委員會根據城市規劃條例(第 131 章)
對屏山分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PS/14
所作修訂項目附表

I. 就圖則所顯示的事項作出的修訂項目

- A 項 一 把位於橫洲郎屏邨以西的一塊土地由「綠化
地帶」改劃為「住宅(甲類)4」地帶。

II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

- (a) 修訂「住宅(甲類)」地帶的規劃意向以訂明「住宅(甲類)4」支區用作公共房屋發展的規劃意向。
- (b) 修訂「住宅(甲類)」地帶的「備註」以加入「住宅(甲類)4」支區的發展限制。

城市規劃委員會

2014 年 10 月 31 日

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而擬備的草圖)

註釋

(注意：這份《註釋》是圖則的一部分)

- (1) 這份《註釋》說明圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，以及須向城市規劃委員會申請許可的用途或發展。城市規劃委員會若批給許可，可能附加或不附加條件。須取得這種許可的人士，應以特定表格向城市規劃委員會提出申請。有關的特定表格可向城市規劃委員會秘書索取，填妥後送交城市規劃委員會秘書收。
- (2) 在進行這份《註釋》所載的用途或發展(包括經常准許及可獲批給許可的用途或發展)時，必須同時遵守一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他適用的政府規定。
- (3) 任何土地或建築物的用途，如在緊接有關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的公告在憲報首次刊登前已經存在，而該項用途由展開以來一直持續進行，則即使不符合圖則的規定，也無須更正。如擬對這類用途作出任何實質改變，或擬進行任何其他發展(就這類用途而對有關土地或建築物的發展作出輕微改動及／或修改是經常准許的，不在此限)，則必須是圖則所經常准許的，或必須符合城市規劃委員會所批給許可的內容。
- (4) 凡較早時公布的該區草圖或核准圖(包括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)准許並於該圖有效期內在何土地或建築物進行的用途或發展，是圖則所經常准許的。如擬對這類用途作出任何實質改變，或擬進行任何其他發展(對有關土地或建築物已完成的發展作出輕微改動及／或修改是經常准許的，不在此限)，則必須是圖則所經常准許的，或必須符合城市規劃委員會所批給許可的內容。
- (5) 除上文第(3)或(4)段適用的情況外，任何在圖則涵蓋範圍內，以及亦在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的涵蓋範圍內的用途或發展，除非是圖則所經常准許者，否則在有關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的公告在憲報首次刊登該日或以後，若未經城市規劃委員會批給許可，一律不得進行或繼續進行。
- (6) 除城市規劃委員會另有訂明外，凡圖則經常准許或依據城市規劃委員會所批給許可而已經展開或實質改變用途，或已經進行發展或重建，則城市規劃委員會就該地點所批給的一切與用途或實質改變用途或發展或重建有關的許可，即告失效。

- (7) 進行詳細規劃時，路口、道路和鐵路路軌的路線，以及各個地帶的界線，可能需要略為調整。
- (8) 以下是圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，但(a)在個別地帶「註釋」第二欄所載的用途或發展；或(b)下文第(9)段有關「自然保育區」地帶的條文另有規定者則除外：
- (a) 建築物的保養、修葺或拆卸工程；
 - (b) 植物苗圃、美化種植、休憩用地、避雨處、小食亭、行人徑、巴士／公共小型巴士／輕便鐵路車站或路旁停車處、單車徑、的士站、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭、電訊無線電發射站、自動櫃員機和神龕的提供、保養或修葺工程；
 - (c) 道路、鐵路路軌、水道、大溝渠、污水渠和排水渠的保養或修葺工程；
 - (d) 由政府統籌或落實的土力工程、地區小工程、道路工程、排污工程、渠務工程、環境改善工程、與海事有關的設施、水務工程(配水庫工程除外)及其他公共工程；
 - (e) 新界豁免管制屋宇的翻建；
 - (f) 以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物(即在有關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的公告在憲報首次刊登該日已經存在的住用建築物)；以及
 - (g) 已獲得政府給予許可的新界原居村民或本地漁民及其家人等的墳墓的建造、保養或修葺工程。
- (9) 在劃作「自然保育區」地帶的土地上，
- (a) 以下是經常准許的用途或發展：
 - (i) 植物苗圃、美化種植、休憩處、避雨處、小食亭、道路、水道、大溝渠、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭、神龕和墳墓的保養或修葺工程；
 - (ii) 由政府統籌或落實的土力工程、地區小工程、道路工程、排污工程、渠務工程、環境改善工程、與海事有關的設施、水務工程(配水庫工程除外)及其他公共工程；以及
 - (iii) 由政府提供的美化種植；以及

(b) 以下是必須向城市規劃委員會申請許可的用途或發展：

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

(10) 圖上顯示為「道路」的地方，除上文第(8)(a)至(8)(d)和(8)(g)段所載的用途或發展及下列用途外，所有其他用途或發展必須向城市規劃委員會申請許可：

道路、繳費廣場、路旁車位、鐵路車站和鐵路路軌。

(11) (a) 在「自然保育區」地帶以外的任何土地或建築物，為期不超過兩個月的臨時用途或發展，如果無須進行地盤平整工程(填土或挖掘)，而且是下列用途或發展之一，即屬經常准許的用途或發展：

為嘉年華會、展會集市、外景拍攝、節日慶典、宗教活動或體育節目搭建的構築物。

(b) 除第(11)(a)段另有規定外，任何土地或建築物的臨時用途或發展，如為期不超過三年，須向城市規劃委員會申請規劃許可。對於有關用途或發展，即使圖則沒有作出規定，城市規劃委員會仍可批給或拒絕批給許可，規劃許可的有效期限最長為三年；若城市規劃委員會批給許可，可能附加或不附加條件。然而，劃為「自然保育區」地帶的土地，不得作臨時的露天貯物及港口後勤用途。

(c) 土地或建築物的臨時用途或發展，如為期超過三年，須根據圖則的規定向城市規劃委員會申請許可。

(12) 除非另有訂明，准許的用途和發展在同一地帶內的所有附帶建築、工程和其他作業，以及所有直接有關並附屬於准許用途和發展的用途，均是經常准許的，無須另行申請規劃許可。

(13) 在「未決定用途」地帶內，除上文第(8)和(11)(a)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。

(14) 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

	<u>頁次</u>
綜合發展區	1
住宅(甲類)	5
住宅(乙類)	8
住宅(丙類)	10
住宅(戊類)	12
鄉村式發展	15
工業	17
工業(丁類)	20
露天貯物	21
政府、機構或社區	22
休憩用地	23
康樂	24
綠化地帶	26
自然保育區	28
其他指定用途	29

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
	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，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／最大總樓面面積和最高建築物高度超過下列的限制：

<u>綜合發展區地點</u>	<u>最大總樓面面積／ 最高地積比率</u>	<u>最高建築物高度</u>
洪水橋洪天路以西的 綜合發展區	整體總樓面面積 113 260 平方米	三層的平台 上加 20 層
西鐵天水圍站以南的 綜合發展區	住用地積比率為 5 倍或 非住用地積比率為 9.5 倍	—
塘坊村東南面、屏廈路 和青山公路交界處以西 的綜合發展區	整體地積比率 1.0 倍	五層 (連停車場在內)
屏廈路和青山公路交界 處東北面的綜合發展區	整體地積比率 1.0 倍	五層 (連停車場在內)
朗天路東北面的綜合發 展區	整體地積比率 0.4 倍	三層 (連停車場在內)
庸園路以西及朗天路 以北的綜合發展區	整體地積比率 0.4 倍	三層 (連停車場在內)
朗屏路西北面的綜合發 展區	整體地積比率 0.4 倍	三層 (連停車場在內)

(請看下頁)

綜合發展區(續)

備註(續)

- (d) 發展者要以最大總樓面面積／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) 在西鐵天水圍站以南的「綜合發展區」地帶內，就住用與非住用各佔部分的建築物而言，其住用部分的地積比率不得超過以下數字：該建築物為非住用建築物而會獲准許的 9.5 倍最高地積比率，與該建築物非住用部分的實際擬議地積比率之間的差距，乘以該建築物為住用建築物而會獲准許的 5.0 倍最高地積比率，再除以該建築物為非住用建築物而會獲准許的 9.5 倍最高地積比率所得的商數。
- (f) 為施行上文(c)段而計算最高地積比率／最大總樓面面積時，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，或管理員宿舍和康樂設施的樓面空間，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。在西鐵天水圍站以南的「綜合發展區」地帶內，在計算地積比率時，鐵路車站發展、相關公共運輸設施及政府規定的政府、機構或社區設施，均不計算在內。
- (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)段所述的地積比率／總樓面面積和建築物高度限制。

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	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
屋宇	展覽或會議廳
圖書館	政府垃圾收集站
街市	醫院
康體文娛場所	酒店
政府診所	機構用途(未另有列明者)
公共車輛總站或車站(露天總站或車站 除外)	辦公室
宗教機構(只限宗祠)	加油站
住宿機構	娛樂場所
鄉事委員會會所／鄉公所	私人會所
學校(只限設於特別設計的獨立校舍)#	公廁設施
社會福利設施	公共車輛總站或車站(未另有列明者)
私人發展計劃的公用設施裝置	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)
	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)4」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)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(發展或重建作註有#的用途除外)，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高住用地積比率超過 2.66 倍，最大上蓋面積超過 66.6%，以及最高建築物高度超過五層(15 米)(連停車場在內)，或超過在有關發展審批地區草圖的公告於憲報首次刊登該日已經存在的建築物的地積比率、上蓋面積及高度，兩者中以數目較大者為準。建築物的最低三層可作商業及車輛停放用途，最大上蓋面積則可達 100%。
- (b) 在指定為「住宅(甲類)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 5 倍，最大上蓋面積超過 42%，以及最高建築物高度超過 12 層(36 米)(連停車場在內)，或超過在有關發展審批地區草圖的公告於憲報首次刊登該日已經存在的建築物的地積比率、上蓋面積及高度，兩者中以數目較大者為準。建築物的最低三層可作商業及車輛停放用途，最大上蓋面積則可達 100%。
- (c) 在指定為「住宅(甲類)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／或重建計劃的最大住用總樓面面積超過 208 600 平方米，最大非住用總樓面面積超過 13 500 平方米，以及最高建築物高度超過主水平基準上 90 米。
- (d) 在指定為「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 6 倍及最高建築物高度超過主水平基準上 135 米。在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。

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

備註(續)

- (e) 為施行上文(a)至(d)段而計算最高地積比率／最大總樓面面積和最大上蓋面積時，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，或管理員宿舍和康樂設施的樓面空間，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。
- (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(a)至(d)段所述的地積比率／總樓面面積、上蓋面積和建築物高度限制。

住宅(乙類)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶 條件或無附帶條件下獲准的用途
分層住宅	救護站
政府用途(只限報案中心、郵政局)	食肆
屋宇	教育機構
圖書館	政府垃圾收集站
住宿機構	政府用途(未另有列明者)
學校(只限設於特別設計的獨立校舍)#	醫院
私人發展計劃的公用設施裝置	酒店
	機構用途(未另有列明者)
	街市
	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
	鄉事委員會會所／鄉公所
	學校(未另有列明者)
	商店及服務行業
	社會福利設施
	訓練中心

規劃意向

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

(請看下頁)

住宅(乙類)(續)

備註

- (a) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建(發展或重建作註有#的用途除外)，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率、最大上蓋面積和最高建築物高度超過下列的限制，或超過在有關發展審批地區草圖的公告於憲報首次刊登該日已經存在的建築物的地積比率、上蓋面積及高度，兩者中以數目較大者為準：

<u>支區</u>	<u>層數上限</u>	<u>最高 建築物高度</u>	<u>最高 地積比率</u>	<u>最大 上蓋面積</u>
住宅(乙類)1	五層連停車場在內	15 米	1.0 倍	40%
住宅(乙類)2	一層停車場上加六層	21 米	1.26 倍	40%

- (b) 為施行上文(a)段而計算最高地積比率和最大上蓋面積時，任何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的樓面空間，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、總樓面面積和建築物高度限制。

住宅(丙類)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶 條件或無附帶條件下獲准的用途
分層住宅	救護站
政府用途(只限報案中心、郵政局)	食肆
屋宇	教育機構
私人發展計劃的公用設施裝置	政府垃圾收集站
	政府用途(未另有列明者)
	醫院
	酒店
	機構用途(未另有列明者)
	圖書館
	加油站
	康體文娛場所
	私人會所
	政府診所
	公廁設施
	公共車輛總站或車站
	公用事業設施裝置
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	可循環再造物料回收中心
	宗教機構
	住宿機構
	鄉事委員會會所／鄉公所
	學校
	商店及服務行業
	社會福利設施
	訓練中心

規劃意向

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

備註

- (a) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 0.4 倍和最高建築物高度超過三層(9 米)(連停車場在內)，或超過在有關發展審批地區草圖的公告於憲報首次刊登該日已經存在的建築物的地積比率、上蓋面積及高度，兩者中以數目較大者為準。

(請看下頁)

住宅(丙類)(續)

備註(續)

- (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，或管理員宿舍和康樂設施的樓面空間，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (c) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)段所述的地積比率和建築物高度限制。

住宅(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
鄉事委員會會所／鄉公所	分層住宅
私人發展計劃的公用設施裝置	政府垃圾收集站
	政府用途(未另有列明者)
	屋宇(根據《註釋》說明頁准許翻建新界豁免管制屋宇或以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物者除外)
	機構用途(未另有列明者)
	圖書館
	街市
	辦公室
	加油站
	娛樂場所
	康體文娛場所
	私人會所
	政府診所
	公廁設施
	公共車輛總站或車站
	公用事業設施裝置
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	可循環再造物料回收中心
	宗教機構
	住宿機構
	學校
	商店及服務行業
	社會福利設施
	訓練中心

(請看下頁)

住宅(戊類)(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

附表 II：適用於現有的工業樓宇

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

備註

- (a) 任何新發展不得超過最高地積比率 0.6 倍及最高建築物高度五層(連停車場在內)。
- (b) 任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建(「新界豁免管制屋宇」的重建不在此限)，其地積比率和建築物高度不得超過上文(a)段所述的限制，或超過在有關發展審批地區草圖的公告於憲報首次刊登該日已經存在的建築物的地積比率、上蓋面積和高度，兩者中以數目較大者為準，但現有建築物必須為住用建築物，方會獲准重建至上述後者的地積比率。
- (c) 為施行上文(a)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，或管理員宿舍和康樂設施的樓面空間，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。

(請看下頁)

住宅(戊類)(續)

備註(續)

- (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)段及(b)段所述的地積比率和建築物高度限制。

鄉村式發展

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶 條件或無附帶條件下獲准的用途
農業用途 政府用途(只限報案中心、郵政局) 屋宇(只限新界豁免管制屋宇) 農地住用構築物 宗教機構(只限宗祠) 鄉事委員會會所／鄉公所	墓地 食肆 分層住宅 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者)# 屋宇(未另有列明者) 機構用途(未另有列明者)# 街市 加油站 康體文娛場所 私人會所 政府診所 公廁設施 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置# 公眾停車場(貨櫃車除外) 宗教機構(未另有列明者)# 住宿機構# 學校# 商店及服務行業 社會福利設施# 私人發展計劃的公用設施裝置

除以上所列，在新界豁免管制屋宇的地面一層，經常准許的用途亦包括：

食肆
圖書館
學校
商店及服務行業

(請看下頁)

鄉村式發展(續)

規劃意向

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

備註

- (a) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建(發展或重建作註有#的用途除外)，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過三層(8.23 米)，或在有關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的公告於憲報首次刊登該日已經存在的建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)段所述的建築物高度限制。
- (c) 在有關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的公告於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。

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 巴士廠 食肆(只限食堂、熟食中心) 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 工業用途(未另有列明者) 資訊科技及電訊業 辦公室(只限影音錄製室、設計及媒體製作、與工業用途有關的辦公室) 公廁設施 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置 可循環再造物料回收中心 研究所、設計及發展中心 商店及服務行業(只限設於地面一層的汽車陳列室，以及服務行業) 私人發展計劃的公用設施裝置 汽車修理工場 貨倉(危險品倉庫除外)	播音室、電視製作室及／或電影製作室 貨物裝卸及貨運設施 瀝青廠／混凝土配料廠 貨櫃車停車場／貨櫃車修理場 危險品倉庫 食肆(未另有列明者)(只限設於經大規模改建的現有建築物) 教育機構(只限設於經大規模改建的現有建築物) 展覽或會議廳 工業用途(只限漂染廠、電鍍／印刷電路板製造廠、金屬鑄造及處理廠／工場) 機構用途(未另有列明者)(只限設於經大規模改建的現有建築物) 場外投注站 厭惡性行業 辦公室(未另有列明者) 露天貯物 加油站 娛樂場所(只限設於經大規模改建的現有建築物) 康體文娛場所 私人會所 政府診所(只限設於經大規模改建的現有建築物) 宗教機構(只限設於經大規模改建的現有建築物) 商店及服務行業(未另有列明者) (只限設於地面一層，但在經大規模改建的現有建築物則無此限制；附屬陳列室#可能獲准設於任何一層，不在此限) 訓練中心 拆車場 批發行業

(請看下頁)

工業(續)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
除以上所列，在現有建築物內，倘若設有一層或多層緩衝樓層，把有關用途與樓上的工業用途分開，同時沒有工業用途設在建築物的非工業部分內，則在建築物低層(地庫和全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層除外)特別設計的非工業部分，經常准許的用途亦包括：	除以上所列，在現有建築物內，倘若設有一層或多層緩衝樓層，把有關用途與樓上的工業用途分開，同時沒有工業用途設在建築物的非工業部分內，則只要先向城市規劃委員會申請，便可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准在建築物低層(地庫和全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層除外)特別設計的非工業部分進行下列用途：
食肆 教育機構 展覽或會議廳 機構用途(未另有列明者) 場外投注站 辦公室 娛樂場所 康體文娛場所 私人會所 政府診所 宗教機構 商店及服務行業 訓練中心	社會福利設施(涉及住宿照顧者除外)

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

規劃意向

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

(請看下頁)

工業(續)

備註

- (a) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 2.5 倍，以及最高建築物高度超過 13.5 米，或超過在有關發展審批地區草圖的公告於憲報首次刊登該日已經存在的建築物的地積比率和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 為施行上文(a)段而計算最高地積比率時，任何純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，可免計算在內。
- (c) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)段所述的地積比率和建築物高度限制。

工業(丁類)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶 條件或無附帶條件下獲准的用途
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) 露天貯物(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 鄉郊工場 商店及服務行業(只限服務行業) 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) 批發行業	動物寄養所 播音室、電視製作室及／或電影製作室 貨物裝卸及貨運設施 瀝青廠／混凝土配料廠 貨櫃存放／修理場 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) 厭惡性行業 露天存放水泥／沙 露天存放化學品／危險品 加油站 垃圾處理裝置(只限垃圾轉運站) 商店及服務行業(未另有列明者) 拆車場

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地，以容納因為佔地太廣及／或所需樓底太高而不能設於普通分層工廠大廈的工業用途。設立此地帶的目的，是要促使鄉郊地區現作工業用途的非正式工場重建為設計妥善的永久工業樓宇。

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 1.6 倍，最大上蓋面積超過 80% 和最高建築物高度超過 13 米，或超過在有關發展審批地區草圖的公告於憲報首次刊登該日已經存在的建築物的地積比率、上蓋面積和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 為施行上文(a)段而計算最高地積比率和最大上蓋面積時，任何純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，可免計算在內。
- (c) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)段所述的地積比率、上蓋面積和建築物高度限制。

露天貯物

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	貨物裝卸及貨運設施
食肆(只限食堂)	水泥製造
政府垃圾收集站	瀝青廠／混凝土配料廠
政府用途(未另有列明者)	貨櫃存放／修理場
農地住用構築物	貨櫃車停車場／貨櫃車修理場
露天貯物(未另有列明者)	危險品倉庫
公廁設施	食肆(未另有列明者)
公用事業設施裝置	工業用途(未另有列明者)
公眾停車場(貨櫃車除外)	露天存放水泥／沙
鄉郊工場	露天存放化學品／危險品
商店及服務行業(只限服務行業)	加油站
私人發展計劃的公用設施裝置	商店及服務行業(未另有列明者)
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，主要是提供土地作適當的露天貯物用途，以及把地帶內已雜亂無章地擴散的露天貯物用途納入法定管制內。此地帶提供土地，供露天貯存不能存放於一般倉庫的貨物，使露天貯物用途得以有條理地發展。

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 食肆(只限食堂、熟食中心) 教育機構 展覽或會議廳 郊野學習／教育／遊客中心 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 醫院 機構用途(未另有列明者) 圖書館 街市 康體文娛場所 政府診所 公廁設施 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 可循環再造物料回收中心 宗教機構 研究所、設計及發展中心 鄉事委員會會所／鄉公所 學校 配水庫 社會福利設施 訓練中心 批發行業	動物寄養所 動物檢疫中心(未另有列明者) 靈灰安置所 懲教機構 火葬場 駕駛學校 食肆(未另有列明者) 練靶場 分層住宅 殯儀設施 直升機加油站 直升機升降坪 度假營 酒店 屋宇(根據《註釋》說明頁准許翻建新界豁免管制屋宇或以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物者除外) 場外投注站 辦公室 加油站 娛樂場所 私人會所 雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置 垃圾處理裝置(只限垃圾轉運站) 住宿機構 污水處理／隔篩廠 商店及服務行業 私人發展計劃的公用設施裝置 動物園

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；以及是供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。

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	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
公廁設施	公用事業設施裝置
休憩處	公眾停車場(貨櫃車除外)
動物園	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 郊野學習／教育／遊客中心 政府用途(只限報案中心) 度假營 農地住用構築物 野餐地點 康體文娛場所 公廁設施 鄉事委員會會所／鄉公所 帳幕營地	動物寄養所 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 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 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) 娛樂場所 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。

備註

- (a) 任何住宅發展(新界豁免管制屋宇除外)不得引致整個發展的最高地積比率超過 0.2 倍，以及最高建築物高度超過兩層(6 米)。

(請看下頁)

康樂(續)

備註(續)

- (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)段所述的地積比率和建築物高度限制。
- (c) 在有關發展審批地區草圖的公告於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。

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	動物寄養所
燒烤地點	播音室、電視製作室及／或電影製作室
政府用途(只限報案中心)	墓地
自然保護區	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)
自然教育徑	火葬場(只限設於宗教機構內或現有 火葬場的擴建部分)
農地住用構築物	郊野學習／教育／遊客中心
野餐地點	練靶場
公廁設施	分層住宅
帳幕營地	高爾夫球場
野生動物保護區	政府垃圾收集站
	政府用途(未另有列明者)
	直升機升降坪
	度假營
	屋宇(根據《註釋》說明頁准許翻建 新界豁免管制屋宇或以新界豁免 管制屋宇取代現有住用建築物者 除外)
	加油站
	康體文娛場所
	公共車輛總站或車站
	公用事業設施裝置
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或 廣播電台發射塔裝置
	宗教機構
	住宿機構
	鄉事委員會會所／鄉公所
	學校
	配水庫
	社會福利設施
	私人發展計劃的公用設施裝置
	動物園

(請看下頁)

綠化地帶(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。

備註

在有關發展審批地區草圖的公告於憲報首次刊登該日或以後，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得進行或繼續進行任何填土或挖土工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所經常准許的用途或發展(由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程除外)而進行或繼續進行者。

自然保育區

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶 條件或無附帶條件下獲准的用途
農業用途(不包括植物苗圃)	燒烤地點
自然保護區	郊野學習／教育／遊客中心
自然教育徑	政府垃圾收集站
農地住用構築物	政府用途(未另有列明者)
野餐地點	度假營
野生動物保護區	屋宇(只限重建)
	公廁設施
	公用事業設施裝置
	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或 廣播電台發射塔裝置
	帳幕營地
	私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，是保護和保存區內現有的天然景觀、生態系統或地形特色，以達到保育目的及作教育和研究用途。

根據一般推定，此地帶不宜進行發展。大體而言，有需要進行以助保存區內現有天然景觀或風景質素的發展，或者絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，才可能會獲得批准。

備註

- (a) 任何現有屋宇的重建，包括改動及／或修改，不得引致整個重建計劃超過在有關發展審批地區草圖的公告在憲報首次刊登該日已經存在的屋宇的地積比率、上蓋面積和高度。
- (b) 在有關發展審批地區草圖的公告在憲報首次刊登該日或以後，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而進行或繼續進行者。

其他指定用途

只適用於「與文物及文化旅遊有關用途」

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
	食肆 教育機構 展覽或會議廳 郊野學習／教育／遊客中心 政府用途(未另有列明者) 酒店 屋宇(只限翻建新界豁免管制屋宇) 機構用途(未另有列明者) 圖書館 街市 辦公室 娛樂場所 康體文娛場所 私人會所 公廁設施 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 宗教機構 鄉事委員會會所／鄉公所 學校 商店及服務行業 社會福利設施 訓練中心 私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供與文物及文化旅遊有關的設施或用途，而這些設施和用途既配合聚星樓和達德公所的文物景點特色，視覺上又能與歷史建築互相協調。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「與文物及文化旅遊有關用途」

備註

- (a) 如申請在指定為「其他指定用途」註明「與文物及文化旅遊有關用途」的土地範圍內進行發展，申請人必須就該地帶擬備發展藍圖及載有以下資料的其他文件，供城市規劃委員會考慮：
- (i) 區內各擬議土地用途所佔的面積，以及所有建築物的性質、位置、尺寸和高度；
 - (ii) 各種用途和設施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、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) 區內擬建任何道路的路線、闊度及水平度；
 - (v) 區內的美化環境建設和設計建議；
 - (vi) 為配合擬議發展計劃的需要而提供公用事業設施和基礎設施的詳情和計劃；
 - (vii) 一份文物影響評估，說明擬議發展計劃可能造成的文物問題，並須建議紓緩這些問題的措施；
 - (viii) 一份視覺影響評估，說明擬議發展計劃可能造成的視覺問題，並須建議紓緩這些問題的措施；
 - (xi) 一份交通影響評估，說明擬議發展計劃可能造成的交通問題，並須建議紓緩這些問題的措施；以及
 - (x) 城市規劃委員會要求的其他資料。
- (b) 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，以及政府、機構或社區和其他設施的類別。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「與文物及文化旅遊有關用途」

備註(續)

- (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 0.4 倍，以及最高建築物高度超過主水平基準上 10 米，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。
- (d) 為施行上文(c)段而計算最高地積比率時，任何純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，可免計算在內。
- (e) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(c)段所述的地積比率和建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「歷史建築物保存作文化及社區用途」

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
展覽或會議廳 郊野學習／教育／遊客中心 圖書館 鄉事委員會會所／鄉公所	政府用途(未另有列明者) 機構用途(未另有列明者) 康體文娛場所 宗教機構 學校 社會福利設施

規劃意向

此地帶的規劃意向，是保存聚星樓和達德公所的文物景點特色，並提供文化及社區設施，供市民享用。

備註

- (a) 任何現有建築物的加建、改動及／或修改(由政府負責統籌或實施的復修工程，以及附屬於經常准許用途或現有建築物及與其直接有關的小規模改動及／或修改工程除外)，均須根據《城市規劃條例》第 16 條向城市規劃委員會申請規劃許可。
- (b) 任何現有建築物的加建、改動及／或修改，不得引致整個發展的最高建築物高度超過下列限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準：

<u>地點</u>	<u>最高建築物高度</u>
聚星樓	三層
達德公所	一層

- (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(b)段所述的建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「其他指定用途」註明「抽水站及有關設施」

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

圖上指定的用途	政府用途(未另有列明者) 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，主要是闢設抽水站、蓄洪池及有關設施。

屏山分區計劃大綱草圖編號 S/YL-PS/15

說明書

說明書

屏山分區計劃大綱草圖編號 S/YL-PS/15

<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. 發展機會及限制	4
8. 整體規劃意向	5
9. 土地用途地帶	
9.1 綜合發展區	6
9.2 住宅(甲類)	8
9.3 住宅(乙類)	9
9.4 住宅(丙類)	10
9.5 住宅(戊類)	11
9.6 鄉村式發展	12
9.7 工業	13
9.8 工業(丁類)	13
9.9 露天貯物	14
9.10 政府、機構或社區	14
9.11 休憩用地	15
9.12 康樂	15
9.13 未決定用途	16
9.14 綠化地帶	16
9.15 自然保育區	17
9.16 其他指定用途	17
10. 交通	18
11. 公用設施	19
12. 文化遺產	19
13. 規劃的實施	20
14. 規劃管制	20

屏山分區計劃大綱草圖編號 S/YL-PS/15

(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《屏山分區計劃大綱草圖編號 S/YL-PS/15》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 涵蓋目前屏山規劃區的土地(位於盛屋村以北而先前歸入流浮山及尖鼻咀中期發展審批地區圖，並從流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱草圖的規劃範圍中刪除以併入屏山分區計劃大綱圖的一塊土地除外)，先前曾納入屏山發展審批地區圖的範圍內。
- 2.2 一九九三年六月十八日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條，展示《屏山發展審批地區草圖編號 DPA/YL-PS/1》，以供公眾查閱。一九九六年五月二十八日，當時的總督會同行政局根據條例第 9(1)(a)條，核准屏山發展審批地區草圖，該圖其後重新編號為 DPA/YL-PS/2。
- 2.3 一九九五年三月十三日，當時的規劃環境地政司行使當時的總督所授予的權力，根據條例第 3(1)(a)條，指示城規會為屏山區擬備分區計劃大綱圖。
- 2.4 一九九六年六月十四日，城規會根據條例第 5 條，展示《屏山分區計劃大綱草圖編號 S/YL-PS/1》，以供公眾查閱。其後，為了反映不斷轉變的情況，城規會根據條例第 7 條對草圖作出三次修訂，並予以展示。
- 2.5 二零零零年二月二十二日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准屏山分區計劃大綱草圖，該圖其後重新編號為 S/YL-PS/5。
- 2.6 二零零一年二月二十日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《屏山分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PS/5》發還城規會以作修訂。

- 2.7 二零零一年三月三十日，城規會根據條例第 5 條，展示《屏山分區計劃大綱草圖編號 S/YL-PS/6》，以供公眾查閱。其後，為了反映不斷轉變的情況，城規會根據條例第 7 條對草圖作出兩次修訂，並予以展示。
- 2.8 二零零三年四月一日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准屏山分區計劃大綱草圖，該圖其後重新編號為 S/YL-PS/9。
- 2.9 二零零三年七月八日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《屏山分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PS/9》發還城規會以作修訂。
- 2.10 二零零四年三月二十六日，城規會根據條例第 5 條，展示《屏山分區計劃大綱草圖編號 S/YL-PS/10》，以供公眾查閱。
- 2.11 二零零五年二月一日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准屏山分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/YL-PS/11。二零零五年二月十八日，《屏山分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PS/11》根據條例第 9(5)條展示，以供公眾查閱。
- 2.12 二零一零年六月一日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《屏山分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PS/11》發還城規會以作修訂。
- 2.13 二零一零年十一月五日，城規會根據條例第 5 條，展示《屏山分區計劃大綱草圖編號 S/YL-PS/12》，以供公眾查閱。
- 2.14 二零一一年六月三十日，城規會根據條例第 7 條，展示《屏山分區計劃大綱草圖編號 S/YL-PS/13》，以供公眾查閱。
- 2.15 二零一二年五月八日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准屏山分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/YL-PS/14。二零一二年五月十八日，屏山分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PS/14 根據條例第 9(5)條展示，以供公眾查閱。
- 2.16 二零一四年三月十一日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《屏山分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PS/14》發還城規會以作修訂。
- 2.17 二零一四年十月三十一日，城規會根據條例第 5 條，展示《屏山分區計劃大綱草圖編號 S/YL-PS/15》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。該圖收納的修訂項目，包括把橫洲朗屏邨以西的一塊用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)4」地帶，以作公共房屋發展，並就該圖的《註釋》作出相應的修訂。

3. 擬備該圖的目的

- 3.1 該圖旨在顯示屏山地區內概括的土地用途地帶及運輸網，以便把該區內的發展及重建計劃納入法定規劃管制之內。該圖亦提供規劃大綱，用以擬備較詳細的非法定圖則，而政府在規劃公共工程及預留土地作各類用途時，會以這些詳細圖則作為基礎。
- 3.2 該圖只顯示概括的發展及管制原則。該圖是一小比例圖，因此進行詳細規劃時，交通路線和各個土地用途地帶的界線，可能需要略為調整。
- 3.3 由於該圖所顯示的是土地的概括用途地帶，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，以保存當地的特色和景致，並避免使區內的道路網不勝負荷。
- 3.4 當局在劃定該區的界線時，已顧及有關建設及地形特徵，例如道路、排水道及山丘。因此，該區的界線未必依循純粹作行政用途的鄉界而劃定。此外，該圖是按地理位置命名，對發展權(尤其是興建小型屋宇的申請)並無影響。

4. 該圖的《註釋》

- 4.1 該圖附有一份《註釋》，分別說明規劃區及個別地帶內經常准許的各類用途或發展，以及須向城規會申請許可的各類用途或發展。城規會若批給許可，可能附加或不附加條件。條例第 16 條有關申請規劃許可的規定，使當局可較靈活地規劃土地用途及更有效地管制發展，以配合不斷轉變的社會需要。
- 4.2 為使公眾易於明白起見，規劃署的專業事務部備有一份《釋義》，把《註釋》內部分詞彙的定義列出，以供公眾索閱。這份《釋義》亦可從城規會的網頁下載(網址為 <http://www.info.gov.hk/tpb>)。

5. 規劃區

- 5.1 規劃區(下稱「該區」)佔地約 600.19 公頃，位處新界西北的西部，北至天水圍新市鎮、南達青山公路、東及元朗新市鎮、西止廈村／青山練靶場。該區的界線在圖上以粗虛線顯示。
- 5.2 朗天路將該區劃分為兩部分。朗天路西南面部分的土地多為低窪平地，並且在現有村落附近有數個長滿樹木的小山丘；朗天路東北面有一列名為髻山的小圓丘，並包括西面毗連天水圍新市鎮的

山麓和低地，以及東面及東南面毗連元朗新市鎮的地方。該區的土地主要是村落、草木茂盛的山坡及工業工場。近年，大部分在屏廈路和洪天路兩旁的農地，已逐漸改作露天貯物和工場用途。這些用途已令該處的環境質素急劇下降。

- 5.3 住宅發展主要集中在青山公路兩旁及洪水橋。洪水橋現時是一個鄉區中心。當局預算使洪水橋成為屯門 - 元朗走廊地區(下稱「走廊地區」)的地區中心，並在該處混合發展商業、住宅及政府、機構或社區用途。另一個發展地區將會是屏山新村附近的屏山南，預算發展成為鄉區中心，提供一些政府、機構或社區設施及較次級的零售設施。
- 5.4 當局承認原居村民有傳統殯葬權利，因此，已在現有的認可鄉村附近保留一些墓地。

6. 人口

- 6.1 根據二零一一年人口普查，當時該區的人口約有 16 150 人，聚居於 14 條認可鄉村和附近一帶。
- 6.2 該區的總計劃人口預計約達 61 300 人。

7. 發展機會及限制

7.1 發展機會

- 7.1.1 輕便鐵路、朗天路、洪天路、元朗公路及三號幹線相繼落成後，該區的交通已得到改善。隨 西鐵落成，該區的交通情況已得到進一步改善。除了伸展到天水圍新市鎮的輕便鐵路網外，西鐵也橫越該區北部外圍，在水圍新市鎮南鄰設了天水圍站。上述各種交通設施提升了該區的發展潛力。
- 7.1.2 屏山大部分農地已轉為停車場、露天貯物及工場用途。由於土地成本高，要在這些農地恢復農務，前景並不樂觀。
- 7.1.3 當局會設法提高青山公路、朗屏路和朗天路兩旁現有停車場、露天貯物場及工場的環境質素。其中一個可能採取的方法是提升這些地點所屬的地帶，以期吸引發展者在這些地點進行重建，從而改善環境。

7.2 發展限制

- 7.2.1 預料西鐵工程會對鄰近發展項目的通道安排帶來限制，並會對環境構成影響。因此在鄰近發展項目實際進行工程時，須採取紓緩措施。在分區計劃大綱圖上劃定土地用途時，須盡量顧及鐵路路線。
- 7.2.2 毗連天水圍新市鎮沿屏廈路、天福路及天慈路一帶的地點屬洪泛平原範圍，容易出現洪泛。在這些地點進行的發展須根據排水影響評估的所得結果，納入相應的排水改善工程。
- 7.2.3 該區有 14 條認可鄉村。當局須預留足夠的土地，用以興建小型屋宇及作這些鄉村未來擴展之用。
- 7.2.4 屏山市郊發展潛力的地點局限於區內的低地，髻山地區則較適宜作自然保育及康樂用途。尤其是髻山北部地區已被納入濕地緩衝區內，以防止一些對后海灣魚塘的生態造成負面影響的發展。

8. 整體規劃意向

- 8.1 屏山大部分鄉郊地點已用作「市區過渡」用途，如停車場、露天貯物場、倉庫、工場用途等。由於走廊地區位於新市鎮範圍外，在政府的整體發展策略中，並未列為優先處理的地點，因此，用於提供該區內主要基礎設施的公共開支有限。在當局已承諾及已計劃提供的運輸連接道路落成後，交通會較前方便。長遠來說，屏山一帶有潛力藉政府及私人主動參與而開發為較全面和較有條理的近郊發展區。因此，屏山區的整體規劃意向是：
 - (a) 藉着鼓勵進行全面規劃的發展而提高環境的質素；
 - (b) 在已計劃提供或已備有基本的基礎設施的地點開發發展區，從而開拓未來發展潛力；
 - (c) 預留足夠土地供鄉村擴展之用；
 - (d) 預留土地供敷設重要的道路／輕鐵／連接鐵路；
 - (e) 保護歷史文物和文化遺址；以及
 - (f) 保育高地地區的自然景觀。

- 8.2 該區另一個整體規劃意向，是把洪水橋發展成為地區中心，為走廊地區一帶提供較高級的商業設施。鄰近屏山新村一帶則會發展成為鄉區中心，為該區居民提供較次級的商業及零售設施。
- 8.3 青山公路兩旁及輕便鐵路走廊沿線地區會受交通噪音影響，因此，這些地點的發展須採取適當的噪音舒緩措施，例如採用隔音構築物和防噪音建築物布局設計，務使這些環境影響不會超過已確立的標準及準則。
- 8.4 當局指定該區的各個地帶時，已顧及自然環境、地形、現有民居、土地類別、基礎設施供應情況、區內發展壓力等因素，以及「全港發展策略檢討」和「新界西北發展策略檢討」中的「新界西北(元朗區)發展綱領研究」的結果。除此之外，當局亦致力保護區內具歷史或考古價值的建築物和地點。

9. 土地用途地帶

9.1 綜合發展區：總面積 32.25 公頃

- 9.1.1 此地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅用途，並提供商業、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。雖然當局目前仍會容忍區內的現有用途，但依據條例第 4A(1)條，在此地帶內進行的任何發展／重建計劃，皆必須根據條例第 16 條提出規劃申請並取得城規會的許可。依據條例第 4A(2)條，申請人須擬備總綱發展藍圖，並提供「註釋」規定的其他資料，除非城規會另有明文規定，指明無此需要。總綱發展藍圖經城規會核准後，依據條例第 4A(3)條，會存放於土地註冊處，以供公眾查閱。
- 9.1.2 該區共有七塊土地劃為「綜合發展區」地帶，其中兩塊位於青山公路北面鄰近屏廈路路口，現建有輕工業工廠、貨倉和幾間民居。劃定這兩塊「綜合發展區」用地的目的，是鼓勵把有關地點重建作住宅用途，從而逐步淘汰現有工業用途。位於西鐵天水圍站以南的「綜合發展區」，旨在利便進行一項設於擬議公共運輸交匯處上蓋的綜合商住發展計劃。位於洪水橋的「綜合發展區」，擬由香港鐵路公司進行發展，藉以容納輕鐵設施和相關的商住發展。介乎朗天路、朗屏路和西鐵高架鐵路的一塊土地分為三個「綜合發展區」地帶，土地中部的「綜合發展區」地帶以住宅建築群為主。土地東部和西部的「綜合發展區」地帶主要是臨時構築物、停車場、露天貯物場和工場，夾雜着破舊和雜亂的零星住宅

建築。這三個「綜合發展區」地帶的意向是全面提升該區的質素，以便作低層和低密度發展。

9.1.3 各個「綜合發展區」的最大總樓面面積、最高地積比率及最高建築物高度的限制如下：

<u>綜合發展區 地點</u>	<u>最大總 樓面面積</u>	<u>最高 地積比率</u>	<u>最高 建築物高度</u>
洪水橋洪天路以西的「綜合發展區」	113 260 平方米	—	三層平台上 加 20 層
西鐵天水圍站以南的「綜合發展區」	—	住用地積比率為 5 倍或非住用地 積比率為 9.5 倍	—
塘坊村東南面、屏廈路和青山公路交界處以西的「綜合發展區」	—	1.0 倍	五層 (連停車場 在內)
屏廈路和青山公路交界處東北面的「綜合發展區」	—	1.0 倍	五層 (連停車場 在內)
朗天路東北面的綜合發展區	—	0.4 倍	三層 (連停車場 在內)
庸園路以西及朗天路以北的綜合發展區	—	0.4 倍	三層 (連停車場 在內)
朗屏路西北面的綜合發展區	—	0.4 倍	三層 (連停車場 在內)

9.1.4 鑑於現有環境及基礎設施造成的限制，介乎朗天路、朗屏路和西鐵高架鐵路的三個「綜合發展區」地帶，指定最高地積比率為 0.4 倍，最高高度為三層(連停車場在內)。不過，由於該等地帶位於天水圍及元朗新市鎮之間的有利位置，可透過改劃地帶程序考慮訂定更高的發展密度，但須視乎進一步技術評估可否證明現時確認的限制可予克服。此外，「綜合發展區」地帶受交通噪音、鐵路噪音及工業噪音的負面影響。新發展／重建計劃的建築物

設計必須納入紓減環境影響措施，包括防噪音建築物布局設計，令上述噪音來源不會在直接視線範圍內，並且在適當情況下，設置隔音屏障及充分的間距，以符合《香港規劃標準與準則》的所有相關準則。當局會擬備規劃大綱，為發展計劃提供指引。

- 9.1.5 為了提供彈性讓發展項目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，考慮略為放寬地積地率／總樓面面積和建築物高度限制。每項計劃均會按個別情況考慮。

9.2 住宅(甲類)：總面積 16.44 公頃

- 9.2.1 為反映把洪水橋和屏山南地區分別發展為地區中心和鄉區中心的規劃意向，當局將這些地點指定作「住宅(甲類)」用地，主要是作高密度住宅發展。在此地帶內，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。此地帶內共有四個支區：

(a) 住宅(甲類)1：總面積 1.24 公頃

位於青山公路以北近屏山新村的一塊土地指定為「住宅(甲類)1」地帶，預算用作住宅發展，並提供商業設施，以配合該處作為鄉區中心的地位。在此地帶內，當局限定發展計劃的最高地積比率為 2.66 倍，最大上蓋面積為 66.6%，以及最高建築物高度為五層(15 米)(連停車場在內)。建築物的最低三層可作商業及車輛停放用途，最大上蓋面積則可達 100%。

(b) 住宅(甲類)2：總面積 3.01 公頃

在洪水橋內一段青山公路以北的一塊土地指定為「住宅(甲類)2」地帶，預算用作住宅發展，並提供較高級的商業設施，以加強洪水橋的地區中心地位。在此地帶內，當局限定發展計劃的最高地積比率為 5 倍，最大上蓋面積為 42%，以及最高建築物高度為 12 層(36 米)(連停車場在內)。建築物的最低三層可作商業及車輛停放用途，最大上蓋面積則可達 100%。

(c) 住宅(甲類)3：總面積 6.52 公頃

洪天路以西位於洪水橋的一塊土地劃為「住宅(甲類)3」地帶，規劃作公屋發展。在此地帶內，當局限定發展計劃的最大住用總樓面面積為 208 600 平方米，最大非住用總樓面面積為 13 500 平方米（包括政府、機構或社區及公共運輸設施）及最高建築物高度為主水平基準上 90 米。發展計劃包括提供多種政府、機構或社區設施，如幼稚園、綜合兒童及青年服務中心、長者鄰舍中心、綜合職業康復服務中心、中度弱智人士宿舍、公共交通交匯處及休憩用地，以配合居民的需要，並可與洪水橋內所提供的設施相輔相承。為了令發展有更廣闊深遠的視野，發展地盤會闢設最少闊 15 米的觀景廊，由東面山頂的廟宇橫過洪天路伸延地盤內。這些觀景廊的路線和闊度的詳情會在發展項目的規劃大綱訂明。

(d) 住宅(甲類)4：總面積 5.67 公頃

位於橫洲朗屏邨以西的「住宅(甲類)4」地帶，擬作公共房屋發展，並提供政府、機構或社區設施（包括學校）及鄰舍休憩用地。當局限定該區的最高地積比率為 6 倍及最高建築物高度為主水平基準上 135 米。在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。

9.2.2 為了提供彈性讓發展項目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、上蓋面積和建築物高度限制。每項計劃均會按個別情況考慮。

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

9.3 住宅(乙類)：總面積 15.78 公頃

9.3.1 劃為「住宅（乙類）」地帶的土地，主要是用作在鄉郊地區進行中等密度的近郊住宅發展；服務住宅區一帶地

方的商業用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准。
此地帶內共有兩個支區：

(a) 住宅(乙類)1：總面積 3.91 公頃

該區有三塊土地劃為「住宅(乙類)1」地帶，其中兩塊位於屏山南近屏山新村的地方，另一塊位於青山公路以北及庸園路以西。在此地帶內，當局限定發展計劃的最高地積比率為 1.0 倍、最大上蓋面積為 40%，以及最高建築物高度為 15 米(五層連停車場在內)。

(b) 住宅(乙類)2：總面積 11.87 公頃

劃為「住宅(乙類)2」用途的數塊住宅用地位於洪水橋，已預留作近郊住宅發展。在此地帶內，當局限定最高地積比率為 1.26 倍，最大上蓋面積為 40%，以及最高建築物高度為 21 米(一層停車場上加 6 層)。

9.3.2 為了提供彈性讓發展項目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、上蓋面積和建築物高度限制。每項計劃均會按個別情況考慮。

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

9.4 住宅(丙類)：總面積 18.28 公頃

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

9.4.2 在此地帶內，當局限定住宅發展計劃的最高地積比率為 0.4 倍及最高建築物高度為三層(9 米)(連停車場在內)。

9.4.3 新李屋村以東及田心以南的兩塊土地，由於缺乏適當的連接通道，發展受到限制，故劃為「住宅(丙類)」地帶。目前，這些地點建有作住用用途的臨時構築物及鄉郊工場。

9.4.4 為了提供彈性讓發展項目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和建築物高度限制。每項計劃均會按個別情況考慮。

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

9.5 住宅(戊類)：總面積 4.54 公頃

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

9.5.2 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，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，皆不會構成不利影響或只有輕微的不利影響。

9.5.3 該區有兩塊土地劃作「住宅(戊類)2」地帶，其中一塊位於庸園路以西；另一塊土地則位於朗天路及青山公路交匯處附近。在此地帶內，當局限定發展計劃的最高地積比率為 0.6 倍及最高建築物高度為五層(連停車場在內)。

9.5.4 為了提供彈性讓發展項目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和建築物高度限制。每項計劃均會按個別情況考慮。

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

9.6 鄉村式發展：總面積 117.92 公頃

- 9.6.1 此地帶的規劃意向，是反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。此地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。設立此地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在地帶內，使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益。在新界豁免管制屋宇的地面一層，有多項配合村民需要和鄉村發展的商業和社區用途列為經常准許的用途。其他商業、社區和康樂用途，如向城規會申請許可，或會獲得批准。
- 9.6.2 當局承認原居村民享有發展權利，因此，已將該區的 14 條認可鄉村，包括吳屋村、盛屋村、大井圍、馮家圍、尾新村、屏山新村、塘坊村、上章圍、坑尾村、坑頭村、橋頭圍、洪屋村、新李屋村及田心，以及其鄉村擴展區，納入「鄉村式發展」地帶範圍內。
- 9.6.3 「鄉村式發展」地帶包括一塊位於盛屋村以北先前從流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱草圖的規劃範圍中刪除的土地。
- 9.6.4 當局在劃定「鄉村式發展」地帶的界線時，已顧及現有民居、鄉村範圍、地形、環境限制、預計未來十年小型屋宇的需求量及公共服務的提供。鄉村擴展區和其他的基礎設施改善工程，將會盡量以詳細發展藍圖的規劃作為指引。
- 9.6.5 凡擬在工業戶／地帶毗鄰進行鄉村式發展，亦應提供必需的緩解措施，以盡量減少工業區與住宅區為鄰所產生的問題。
- 9.6.6 為了提供彈性讓發展項目能採用具創意的設計以配合個別地盤的特點，城規會可透過規劃許可審批制度，考慮略為放寬建築物高度限制。每項計劃均會按個別情況考慮。
- 9.6.7 然而，如現有建築物的建築物高度已經超過該圖《註釋》所顯示的建築物高度限制，根據一般推定，除非情況特殊，否則不應批准略為放寬限制的申請。

9.7 工業：總面積：9.86 公頃

- 9.7.1 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。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。
- 9.7.2 與工業用途有關的辦公室，是工業運作中不可或缺的設施，因此是在「工業」地帶內有當然權利進行的用途。然而，一般商業及辦公室用途(第一欄所准許和獲准設於現有樓宇低層特別設計的非工業部分者除外)，必須取得城規會的規劃許可。某些指定的工業用途、厭惡性行業或危險品倉庫，也必須取得城規會的許可。
- 9.7.3 在此地帶內，當局限定發展計劃的最高地積比率為 2.5 倍，以及最高建築物高度為 13.5 米，以確保所有新發展／重建計劃能與周圍地區現有工業戶的高度和密度互為協調，並配合附近的鄉村環境。
- 9.7.4 當局把橋頭圍工業區劃為「工業」地帶。為盡量減少對周圍地區造成的不良影響，凡擬在區內進行的發展，均應提供必需的紓緩措施。
- 9.7.5 為了提供彈性讓發展項目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和建築物高度限制。每項計劃均會按個別情況考慮。
- 9.7.6 然而，如現有建築物的地積比率和建築物高度已經超過該圖《註釋》所顯示的地積比率和建築物高度限制，根據一般推定，除非情況特殊，否則不應批准略為放寬限制的申請。

9.8 工業(丁類)：總面積 12.22 公頃

- 9.8.1 此地帶的規劃意向，主要是提供土地，以容納因為佔地太廣及／或所需樓底太高而不能設於普通分層工廠大廈的工業用途。設立此地帶的目的，亦是要促使鄉郊地區現作工業用途的非正式工場重建為設計妥善的永久工業樓宇。
- 9.8.2 當局鼓勵興建永久構築物，以用作新的工業發展。每一工業戶必須設有供水設備，並連接到污水排放系統。為避免造成污染，新地盤必須連接到政府的網狀污水排放系統，或在地盤本身設置良好的污水處理設施。新的工

業發展須證明其業務不能在一般分層工廠大廈內運作。發展的限製為最高地積比率 1.6 倍、最大上蓋面積 80%，以及最高建築物高度 13 米。

9.8.3 當局把洪屋村以西的土地劃為「工業(丁類)」地帶。該處目前是作貨倉及工場用途。當局劃定此地帶，除反映現有土地用途外，並旨在提供足夠土地作非正式工業發展，以支援其北面毗鄰的橋頭圍工業區的工業活動。

9.8.4 為了提供彈性讓發展項目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、上蓋面積和建築物高度限制。每項計劃均會按個別情況考慮。

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

9.9 露天貯物：總面積 19.32 公頃

9.9.1 此地帶的規劃意向，主要是提供土地作適當的露天貯物用途，以及把地帶內已雜亂無章地擴散的露天貯物用途納入法定管制內。此地帶提供土地，供露天貯存不能存放於一般倉庫的貨物，使露天貯物用途得以有條理地發展。

9.9.2 某些特別的露天貯物用途，例如貨櫃存放場、拆車場、危險品存放場等，可能會滋擾環境、有礙安全或引致交通問題，因此必須獲得城規會批准才可進行。擬進行這些用途的發展計劃，必須清楚證明有關發展不會對附近環境、排水、交通及其他方面造成不良影響。其他未另有列明的貯物用途，例如農產品、建築物料(存放水泥／沙除外)和器材存放場等，如不會對環境、排水或交通造成不良影響，則屬經常准許的用途。

9.9.3 橫洲元朗工業 西南面的地點已劃作「露天貯物」地帶。該處現時主要作露天停放貨櫃車用途，凡在該處進一步發展同類用途，將須提供紓緩措施，以防止環境質素下降。

9.10 政府、機構或社區：總面積 16.74 公頃

9.10.1 此地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的

需要；以及是供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。

9.10.2 該區劃作「政府、機構或社區」用途的土地包括橫洲食水配水庫、舊屏山警署（屏山鄧族文物館）、鐵路的電力支站、屏山天水圍文化康樂大樓、在洪水橋預留作分區社區中心、郵政局及診療所的用地，以及一些現有和擬建學校的所在地。

9.11 休憩用地：總面積 7.50 公頃

9.11.1 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。

9.11.2 劃作休憩用地用途的土地位於青山公路以北的洪水橋地區中心、新李屋村以東的洪水橋北部、洪屋村以西，以及沿青山公路一帶屏山新村的西南面。除了為公眾提供康樂設施外，這些休憩用地亦可充當緩衝區，分隔住宅用途與其他互不協調的用途（如工業及露天貯物用途）。此外，當局還會在住宅用地及「綜合發展區」內闢設休憩用地。

9.12 康樂：總面積 37.17 公頃

9.12.1 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。

9.12.2 在此地帶內，任何附屬於康樂用途的住宅發展，可向城規會申請，或會獲得批准。發展密度須與鄉郊環境配合，所以不能引致整個發展計劃的最高地積比率超過 0.2 倍，以及最高建築物高度超過兩層（6 米）。一般而言，申請人須向城規會證明擬議發展對環境及基礎設施不會造成不良影響或影響極微。

9.12.3 為落實鼓勵在該區發展與鄰近環境配合的康樂用途這個規劃目標，當局把 尾新村以北介乎髻山與天水圍新市鎮之間的地點，劃為「康樂」地帶。

9.12.4 為了提供彈性讓發展項目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

略為放寬地積比率和建築物高度限制。每項計劃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和建築物高度已經超過該圖《註釋》所顯示的地積比率和建築物高度限制，根據一般推定，除非情況特殊，否則不應批准略為放寬限制的申請。

9.13 未決定用途：總面積 18.49 公頃

- 9.13.1 劃入此地帶內的土地，須進行深入的規劃研究。

- 9.13.2 在此地帶內，所有發展或重建計劃，必須先擬備總綱發展藍圖，呈交城規會審核，以確保有關發展不會妨礙該區日後的規劃工作，亦不會對環境造成不良影響，而且備有充足的基礎設施、政府、機構或社區設施和休憩用地等。此外，總綱發展藍圖並須顧及鐵路路線。在此地帶內，發展的類別必須與附近地區配合，而發展密度亦應顧及該區的鄉郊特色。任何發展計劃均應進行環境影響評估，以研究西鐵可能造成的環境影響。發展計劃內應提供必需的紓緩措施，以盡量減少擬議發展所造成及／或承受的不良影響。

- 9.13.3 在田心西面、洪天路東面及屏廈路南面的土地，均列為「未決定用途」地帶，位於洪水橋新發展區規劃及工程研究的擬議研究區內。該研究是為洪水橋新發展區制訂可行的發展建議以配合長遠房屋、社會、環境及經濟發展的需要，並擬訂發展方案及計劃以適時落實發展項目。現時，這些地點主要有臨時構築物、荒置農地、露天貨櫃存放場、工場及村屋。

9.14 綠化地帶：總面積 113.01 公頃

- 9.14.1 此地帶的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。不過，一些有限度的發展如向城規會申請規劃許可，或會獲得批准。城規會會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，而如果決定批出許可，則可能附加或不附加條件。

- 9.14.2 該區的「綠化地帶」涵蓋元朗污水處理廠以西林木茂盛的小圓丘、髻山南面的山麓及低地、朗天路東面、南面及西面和洪天路東面林木茂盛的小圓丘、圓頭山山麓附

近的低地，以及近庸園路西鐵高架鐵路下面及北面的狹長土地。

9.15 自然保育區：總面積 112.43 公頃

9.15.1 此地帶的規劃意向，是保護和保存區內現有的天然景觀、生態系統或地形特色，以達到保育目的及作教育和研究用途。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。

9.15.2 大體而言，有需要進行以助保存區內現有天然景觀或風景質素的發展，或者絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，才可能會獲得批准。一些與自然保育有關的用途，例如自然保護區和自然教育徑等，均屬有當然權利進行的用途。至於對環境和基礎設施的提供影響不大的用途，如公廁和帳幕營地等，如向城規會申請，或會獲得批准。城規會若批出許可，可能附加或不附加條件。

9.15.3 此地帶涵蓋圓頭山及髻山的山丘，亦涵蓋已獲許可的墓地。

9.16 其他指定用途：總面積 1.68 公頃

9.16.1 此地帶涵蓋註明作下列用途的土地：

歷史建築物保存作文化及社區用途

9.16.2 屬於法定古蹟的聚星樓和達德公所收納在此地帶。規劃意向是保存聚星樓和達德公所的區內文物景點特色，並提供文化和社區設施，供市民享用。在此地帶內進行發展，聚星樓和達德公所的最高高度分別限為三層和一層。任何現有建築物的加建、改動及／或修改工程必須向城規會申請許可，但由政府負責統籌或實施的復修工程，以及附屬於經常准許用途或現有建築物及與其直接有關的小規模改動及／或修改工程除外。

與文物及文化旅遊有關用途

9.16.3 位於聚星樓附近(佔地約 3 180 平方米)和達德公所前面(佔地約 1 783 平方米)的兩塊土地屬此地帶，有關規劃意向，是提供與文物及文化旅遊有關的設施或用途，而這些設施和用途既配合聚星樓和達德公所的文物景點特色，又鼓勵附近發展與歷史建築互相協調。此地帶的發展受最高地積比率 0.4 倍和最高建築物高度主水平基準上 10 米所限。此地帶的意向，亦是擬議發展須涵蓋整個

地帶。進行任何發展或重建，必須擬備發展藍圖，供城規會批核。規劃申請須證明擬議用途／發展的性質和規模與歷史建築的文物背景、建築物高度和設計互相協調，而擬議發展在文物、景觀和交通方面可持續發展。有關方面必須進行文物、視覺和交通影響評估，以處理任何可能造成的文物、景觀和交通問題，又必須提供所需的美化環境和設計措施，以盡量減少對歷史建築所造成的任何負面影響。

9.16.4 為了提供彈性讓發展項目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和建築物高度限制。每項計劃均會按個別情況考慮。

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

抽水站及有關設施

9.16.6 此地帶涵蓋現有上章圍第一和第二抽洪站及有關蓄洪池，有關設施是用作預防鄉村的水浸情況。

10. 交通

10.1 道路及鐵路

10.1.1 該區主要以青山公路及輕便鐵路網作交通連繫。該區依靠田廈路、洪天路、朗天路及屏廈路連接至后海灣地區及天水圍新市鎮。三號幹線落成後，該區的交通已大為改善。

10.1.2 西鐵提供了一條連接新界西北部與市區的近郊客運線，並提供一條境內客運線，由九龍的紅磡經尖東、柯士甸、南昌、美孚、荃灣西、錦上路、元朗、朗屏、天水圍及兆康，接駁至屯門。

10.1.3 港深西部公路越過該區的西部，而深圳灣公路大橋在鰲磡石着陸後會接上該行車道，直至藍地再接駁上元朗公路。

10.1.4 在西鐵天水圍站附近西鐵高架鐵路北面的土地範圍會闢建單車匯合中心，作為連接新界西北和新界東北的綜合單車徑系統的一部分。單車匯合中心會提供設施，包括

資料顯示板、單車停放處、廁所、單車租賃／交還亭及小食亭、練習場和休憩處。擬議單車匯合中心根據《道路(工程、使用及補償)條例》已獲准興建。

10.1.5 當局亦擬藉 全面規劃而改善各道路交界處，尤其是沿青山公路各路口的情況。

10.2 公共交通工具

該區現有的陸路公共交通服務計有輕便鐵路、巴士、小型巴士和的士等，行走該區與北面的天水圍新市鎮、西面的洪水橋，以及東面的元朗新市鎮之間。

11. 公用設施

11.1 食水供應

該區設有橫洲配水庫。新界西北的現有濾水廠供水量不久便會完全應用。如有需要，牛潭尾濾水廠的擴建工程將可為該區增加供水。倘日後有大型住宅發展計劃，致使食水需求量大增，食水供應系統必須擴建。

11.2 污水收集及處理

雖然該區有大部分地點獲得污水收集服務，但一些地點仍未有污水收集服務。因此，在區內發展可連接政府污水渠前，在未有污水收集及處理服務的地點需要實施嚴格的污水處理標準。日後屏山地區的發展計劃，必須證明有合格的渠道設備，能與污水幹渠連接。

11.3 電力

該區早已有電力供應，預計在供應電力以應付該區的需求方面，應毫無困難。

11.4 煤氣

當局已由屏廈路開始敷設煤氣管經洪天路直至青山公路，該區獲煤氣供應。

12. 文化遺產

該區有五幢法定建築，包括鄧氏宗祠、愈喬二公祠、仁敦岡書室、聚星樓及達德公所，亦有一些已評級歷史建築／構築物。有關這些歷史

建築的詳細資料，已上載至古物諮詢委員會的網頁 (<http://www.aab.gov.hk>)。此外，具考古研究價值的上章圍遺址亦位於該區。此等具考古研究價值的地點和已評級的歷史建築／構築物均值得保存。倘有任何發展、重建或改劃土地用途地帶的建議可能會影響具考古研究價值的地點、古蹟、已評級／擬評級歷史建築／構築物、有待評級的新項目，以及其四周的環境，必須事先徵詢康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)的意見。倘具考古研究價值的地點無可避免會受到干擾，古蹟辦或會要求就地點內的發展工程進行詳細的考古影響評估。

13. 規劃的實施

- 13.1 該圖提供一個概括的土地用途大綱，以便執行發展管制及實施規劃建議。當局日後會擬備較詳細的圖則，作為規劃公共工程及私人發展的依據。
- 13.2 目前，該區未有提供基礎設施的整體計劃。基礎設施的提供會視乎資源情況而逐步進行，可能需要一段長時間才能全部落成，而政府部門及私營機構，均會參與其事。
- 13.3 基礎設施的提供，例如道路擴闊工程及自來水管、排水道、污水渠等敷設工程，將於有資源可供運用時透過工務計劃及地區性小工程改善計劃而實施。私人發展主要透過私人發展商主動按圖則上規定的用途，發展或重建其物業，但有關發展計劃必須符合政府的規定。

14. 規劃管制

- 14.1 該區內准許的發展和用途載列於該圖的《註釋》。除非另有訂明，准許的發展和用途在同一地帶內的所有附帶建築、工程和其他作業，以及所有直接有關並附屬於准許發展和用途的用途，均是經常准許的，無須另行申請規劃許可。
- 14.2 在緊接有關中期發展審批地區圖／發展審批地區草圖的公告在憲報首次刊登前已經存在，並且不符合該圖規定的土地或建築物用途，對該區的環境、排水和交通或會構成不良影響。儘管這類用途即使不符合該圖的規定，也無須更正，但這類用途的實質改變，或任何其他發展(就這類用途而對有關土地或建築物的發展作出輕微改動及／或修改是經常准許的，不在此限)，則必須是該圖所經常准許的；或是如果必須先取得城規會的許可，則須符合城規會所批給許可的內容。城規會會按個別情況，考慮每宗申請。凡有助改善或改良區內環境的改動及／或修改工程，均可能獲得城規會從優考慮。

- 14.3 城規會將會按個別情況審批每宗規劃申請。一般來說，城規會考慮規劃申請時，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。
- 14.4 除上文第 14.1 段提及的發展，或符合該圖的規定的發展，或獲城規會批給許可的發展外，所有在一九九三年六月十八日或以後在屏山發展審批地區的圖則所涵蓋的地方，或在一九九零年八月十七日或以後在流浮山及尖鼻咀中期發展審批地區的圖則所涵蓋的地方，進行或繼續進行的其他發展，均可能受當局引用條例規定的強制執执行程序處理。未經城規會許可，在相關地帶的「註釋」內所指的相關地帶進行任何填塘／填土及挖土工程，亦可能根據強制執执行程序處理。

城市規劃委員會
二零一四年十月