

《錦田南分區計劃大綱草圖編號 S/YL-KTS/12》的修訂項目

1. 目的

本文件旨在介紹《錦田南分區計劃大綱草圖編號 S/YL-KTS/12》(下稱「大綱草圖」)所載的修訂項目。

2. 背景

2.1 二零一五年四月二十一日，規劃署就西鐵錦上路站及八鄉維修中心兩幅用地和相關發展用途的錦田南分區計劃大綱圖的修訂建議諮詢元朗區議會。區議會原則上支持有關土地用途改劃建議以增加房屋供應，但希望政府相關部門必須對現有方案的交通規劃作出改善，並增加區內就業機會、文娛康體文化設施及綠化空間，打造一個均衡社區，讓居民可在區內解決日常生活所需。區議會亦希望規劃署繼續聽取議員意見，以及回應元朗居民對改善區內交通配套設施的訴求。

2.2 二零一五年五月八日，規劃署把區議會的意見，連同改劃分區計劃大綱圖的建議，一併提交城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)考慮。經商議後，小組委員會同意有關圖則修訂建議。

2.3 二零一五年五月二十九日，城規會根據《城市規劃條例》第 5 條，展示有關大綱草圖(附件一)，以供公眾查閱。有關大綱草圖所收納的修訂項目及其《註釋》和《說明書》夾附在附件二。

3. 大綱草圖的修訂項目

房屋發展相關的修訂項目

3.1 為落實錦上路站和八鄉維修中心上蓋住宅／商業發展的規劃，當局對分區計劃大綱圖作出下列修訂：

修訂項目 A1 及 A6- 把錦上路站用地及毗連的一塊狹長土地分別由顯示為「鐵路」的地方及「農業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「鐵路車站及公共交通交匯處暨商業／住宅發展」地帶

3.1.1 錦上路站用地(面積約 10.56 公頃)包括西鐵錦上路站及公共交通交匯處和泊車轉乘停車場設施，以及現有港鐵錦田大樓。有關用地由顯示為「鐵路」的地方改劃為「其他指定用途」註明「鐵路車站及公共交通交匯處暨商業／住宅發展」地帶，以發展為住宅用途，並提供商場及其他社區設施(修訂項目 A1)。此外，一塊位於錦上路站北面的窄長已平整政府土地(面積約 0.07 公頃)亦由「農業」地帶改劃為「其他指定用途」地帶，令土地用途更加協調，及可讓有關「其他指定用途」地帶的界線布局較統一(修訂項目 A6)。

3.1.2 有關錦上路站用地發展項目的發展參數如下：

「其他指定用途」註明「鐵路車站及公共交通交匯處暨商業／住宅發展」地帶	
土地面積(約)	10.64 公頃
最高建築物高度	主水平基準上 69 米
最大住用總樓面面積	186,234 平方米
最大非住用總樓面面積	53,535 平方米
其他設施	公共交通交匯處、社區設施(包括一所幼兒園)及 4 萬平方米地區零售中心
估計單位數目(約)	2,700 個
預計人口(約)	6,600 人

修訂項目 A2, A3 至 A5 - 把八鄉維修中心用地及毗連的三塊細小土地分別由顯示為「鐵路」的地方及「農業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「鐵路車廠暨商業／住宅發展」地帶

3.1.3 八鄉維修中心用地(面積約 29.98 公頃)由顯示為「鐵路」的地方改劃為「其他指定用途」註明「鐵路車廠暨商業／住宅發展」地帶，以發展為住宅用途，並提供商場及其他社區設施(修訂項目 A2)。此外，三塊位於八鄉維修中心地段的界線範圍之內的細小土地(面積合共約 2.2 公頃)亦由「農業」地帶改劃為「其他指定用途」地帶，以反映八鄉維修中心地段的界線(修訂項目 A3 至 A5)。

3.1.4 有關八鄉維修中心用地發展項目的發展參數如下：

「其他指定用途」註明 「鐵路車廠暨商業／住宅發展」地帶	
土地面積(約)	32.18 公頃
最高建築物高度	主水平基準上 109 米
最大住用總樓面面積	422,340 平方米
最大非住用總樓面面積	3,000 平方米
其他設施	社區設施(包括一所小學和一所中學)及 3 千平方米零售設施
估計單位數目(約)	6,060 個
預計人口(約)	14,800 人

其他修訂項目

3.2 位於錦上路站南面的現有錦田變電站地盤(面積約 0.15 公頃)，由「農業」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以反映其現有的用途/發展(修訂項目 B)。

- 3.3 位於錦上路毗鄰一個現有加油站的一塊土地，由「其他指定用途」註明「加油站」(面積約 0.15 公頃)(修訂項目 C2)及「住宅(丙類)1」(面積約 0.02 公頃)(修訂項目 C1)地帶改劃為「商業」地帶，以反映已獲城規會批准的一宗按《城市規劃條例》第 12A 條所提交修訂圖則的規劃申請。根據已獲批准的規劃申請建議，有關發展項目的發展參數如下：

「商業」地帶	
土地面積(約)	0.17 公頃
最高建築物高度	2 層(包括地庫在內)
最大非住用總樓面面積	1,280 平方米
最大上蓋面積	40%

- 3.4 鑑於上述的擬議修訂項目，分區計劃大綱圖的《註釋》及《說明書》亦作出相應修訂。此外，《說明書》亦有更新以反映分區計劃大綱圖的最新規劃情況及環境狀況。

4. 公眾諮詢

城規會已於二零一五年五月二十九日，根據《城市規劃條例》第 5 條展示有關大綱草圖以供公眾查閱，為期兩個月至二零一五年七月二十九日。在圖則展示期間，有關大綱草圖存放於城規會秘書處、北角及沙田的規劃署規劃資料查詢處、粉嶺、上水及元朗東規劃處、元朗民政事務處、錦田鄉事委員會及八鄉鄉事委員會，供公眾於辦公時間內查閱。公眾亦可於城規會的網頁(<http://www.info.gov.hk/tpb/>)瀏覽有關大綱草圖。議員如欲就有關圖則的修訂作出申述，請於二零一五年七月二十九日或之前，以書面或透過城規會的網頁向城規會秘書處提交。

5. 附件

附件一 《錦田南分區計劃大綱草圖編號 S/YL-KTS/12》

附件二 《錦田南分區計劃大綱草圖編號 S/YL-KTS/12》
的修訂項目附表、《註釋》及《說明書》

規劃署

二零一五年六月

城市規劃委員會根據《城市規劃條例》(第 131 章)
對錦田南分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-KTS/11
所作修訂項目附表

I. 就圖則所顯示的事項作出的修訂項目

- A1 項 一 把位於青朗公路以東的西鐵錦上路站(錦上路站)及毗鄰土地由顯示為「鐵路」的地方改劃為「其他指定用途」註明「鐵路車站及公共交通交匯處暨商業／住宅發展」地帶，並訂明建築物高度限制。
- A2 項 一 把位於青朗公路以東的西鐵八鄉維修中心(八鄉維修中心)及鐵路路軌由顯示為「鐵路」的地方改劃為「其他指定用途」註明「鐵路車廠暨商業／住宅發展」地帶，並為小區(a)訂明建築物高度限制。
- A3 項 一 把位於八鄉維修中心西北面邊緣的一塊土地由「農業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「鐵路車廠暨商業／住宅發展」地帶。
- A4 項 一 把位於八鄉維修中心東北面邊緣的一塊狹長土地由「農業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「鐵路車廠暨商業／住宅發展」地帶。
- A5 項 一 把位於八鄉維修中心東面邊緣的一塊狹長土地由「農業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「鐵路車廠暨商業／住宅發展」地帶。
- A6 項 一 把位於錦上路站以北的一塊狹長土地由「農業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「鐵路車站及公共交通交匯處暨商業／住宅發展」地帶。

- B 項 一 把位於錦上路站以南一個電力支站所在土地由「農業」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶。
- C1 項 一 把位於錦上路 C2 項下土地西北鄰的一塊狹長土地由「住宅(丙類)1」地帶改劃為「商業」地帶。
- C2 項 一 把位於錦上路一個加油站西北鄰的一塊土地由「其他指定用途」註明「加油站」地帶改劃為「商業」地帶。

II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

- (a) 加入新的「商業」地帶《註釋》，並在《註釋》的「備註」中，訂明有關的發展限制及略為放寬限制的條款。
- (b) 加入新的「其他指定用途」註明「鐵路車站及公共交通交匯處暨商業／住宅發展」地帶《註釋》，並在《註釋》的「備註」中，訂明有關的發展限制及略為放寬限制的條款。
- (c) 加入新的「其他指定用途」註明「鐵路車廠暨商業／住宅發展」地帶《註釋》，並在《註釋》的「備註」中，訂明有關的發展限制及略為放寬限制的條款。
- (d) 在「綜合發展區」、「住宅(丙類)」、「住宅(丁類)」、「鄉村式發展」、「政府、機構或社區」、「其他指定用途」註明「鄉郊用途」及「綠化地帶」地帶的《註釋》中，修訂「分層樓宇」為「分層住宅」。

城市規劃委員會

2015 年 5 月 29 日

錦田南分區計劃大綱草圖編號 S/YL-KTS/12

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而擬備的草圖)

註釋

(注意：這份《註釋》是圖則的一部分)

- (1) 這份《註釋》說明圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，以及須向城市規劃委員會申請許可的用途或發展。城市規劃委員會若批給許可，可能附加或不附加條件。須取得這種許可的人士，應以特定表格向城市規劃委員會提出申請。有關的特定表格可向城市規劃委員會秘書索取，填妥後送交城市規劃委員會秘書收。
- (2) 在進行這份《註釋》所載的用途或發展(包括經常准許及可獲批給許可的用途或發展)時，必須同時遵守一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他適用的政府規定。
- (3) 任何土地或建築物的用途，如在緊接有關中期發展審批地區圖的公告在憲報首次刊登前已經存在，而該項用途由展開以來一直持續進行，則即使不符合圖則的規定，也無須更正。如擬對這類用途作出任何實質改變，或擬進行任何其他發展(就這類用途而對有關土地或建築物的發展作出輕微改動及／或修改是經常准許的，不在此限)，則必須是圖則所經常准許的，又或必須符合城市規劃委員會所批給許可的內容。
- (4) 凡較早時公布的該區草圖或核准圖(包括中期發展審批地區圖)准許並於該圖有效期內在何土地或建築物進行的用途或發展，是圖則所經常准許的。如擬對這類用途作出任何實質改變，或擬進行任何其他發展(對有關土地或建築物已完成的發展作出輕微改動及／或修改是經常准許的，不在此限)，則必須是圖則所經常准許的，又或必須符合城市規劃委員會所批給許可的內容。
- (5) 除上文第(3)或(4)段適用的情況外，任何在圖則涵蓋範圍內，以及亦在中期發展審批地區圖的涵蓋範圍內的用途或發展，除非是圖則所經常准許者，否則在有關中期發展審批地區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(即在有關中期發展審批地區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；
 - (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) 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)第三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。

錦田南分區計劃大綱草圖編號S/YL-KTS/12

土地用途表

	<u>頁次</u>
商業	1
綜合發展區	3
住宅(丙類)	6
住宅(丁類)	8
鄉村式發展	10
政府、機構或社區	12
休憩用地	13
其他指定用途	
鐵路車站及公共交通交匯處暨商業／住宅發展	14
鐵路車廠暨商業／住宅發展	16
鄉郊用途	18
加油站	20
農業	21
綠化地帶	23
自然保育區	25

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) 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 娛樂場所 康體文娛場所 私人會所 政府診所 公廁設施 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 可循環再造物料回收中心 宗教機構 學校 商店及服務行業 社會福利設施 訓練中心 私人發展計劃的公用設施裝置	播音室、電視製作室及／或電影製作室 政府垃圾收集站 醫院 辦公室 加油站

規劃意向

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

(請看下頁)

商業(續)

備註

- (a) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大非住用總樓面面積超過 1 280 平方米、最大上蓋面積超過 40%，以及最高建築物高度超過兩層(包括地庫)，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。
- (b) 為施行上文(a)段而計算有關的最大總樓面面積及最大上蓋面積時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (c) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)段所述有關總樓面面積、上蓋面積及建築物高度的限制。

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
	食肆 教育機構 分層住宅 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 屋宇(根據《註釋》說明頁准許翻建新界豁免管制屋宇或以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物者除外) 機構用途(未另有列明者) 圖書館 街市 辦公室 加油站 娛樂場所 康體文娛場所 私人會所 政府診所 公廁設施 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 可循環再造物料回收中心 宗教機構 住宿機構 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

(請看下頁)

綜合發展區(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅用途，並提供商業、休憩用地和其他配套設施(如有的話)。設立此地帶，是方便當局因應環境、交通和基礎設施等各種限制和其他限制，對發展的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制。

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) 一份視覺影響評估報告(包括電腦合成照片)，說明擬議發展計劃可能遇到或造成的視覺影響，並須建議紓緩這些問題的措施；
 - (viii) 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；
 - (ix) 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；

(請看下頁)

綜合發展區(續)

備註(續)

- (x) 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，並須建議舒緩這些問題的措施；以及
- (xi) 城市規劃委員會要求的其他資料。
- (b) 總綱發展藍圖須附有一份說明書，詳細說明有關發展計劃，當中須提供一些資料如土地批租期、有關的批地條件、該塊土地現時的狀況、相對於附近地區而言，該塊土地的特色、布局設計原則、主要發展規範、計劃人口，以及政府、機構或社區設施、康樂設施和休憩用地的類別。
- (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倍和最高建築物高度超過三層(9米)。小區(b)將會指定為美化環境用地，以供公眾使用，其內不得興建任何建築物。
- (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(c)段所述的地積比率和建築物高度限制。
- (e) 為施行上文(c)段而計算有關最高地積比率時，任何純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房、管理員辦事處和管理員宿舍，或設置供住用建築物或建築物的住用部分的全部擁有人或佔用人使用的康樂設施的樓面空間，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。

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) 機構用途(未另有列明者) 圖書館 康體文娛場所 私人會所 政府診所 公廁設施 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 可循環再造物料回收中心 宗教機構 住宿機構 鄉事委員會會所／鄉公所 學校 商店及服務行業 社會福利設施 訓練中心

規劃意向

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

(請看下頁)

住宅(丙類)(續)

備註

- (a) 在指定為「住宅(丙類)」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／或重建計劃的最高地積比率超過 0.8 倍，最大上蓋面積超過 40%，以及最高建築物高度超過四層(12 米)，或超過在有關中期發展審批地區圖的公告在憲報首次刊登該日已經存在的建築物的地積比率、上蓋面積及高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 在指定為「住宅(丙類)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 0.4 倍，以及最高建築物高度超過三層(9 米)(連停車場在內)，或超過在有關中期發展審批地區圖的公告在憲報首次刊登該日已經存在的建築物的地積比率、上蓋面積和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (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)和(b)段所述有關地積比率、上蓋面積和建築物高度的限制。
- (d) 為施行上文第(a)及(b)段而計算有關最高地積比率時，任何純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房、管理員辦事處和管理員宿舍，或設置供住用建築物或建築物的住用部分的全部擁有人或佔用人使用的康樂設施的樓面空間，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) 為施行上文(a)段而計算有關最大上蓋面積時，任何純粹建造為或擬用作上落客貨車位、機房、管理員辦事處和管理員宿舍，或設置供住用建築物或建築物的住用部分的全部擁有人或佔用人使用的康樂設施的樓面空間，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。

住宅(丁類)

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
農業用途	食肆
政府用途(只限報案中心、郵政局)	分層住宅
屋宇(只限重建；現有屋宇的加建、改動及／或修改)	政府垃圾收集站
農地住用構築物	政府用途(未另有列明者)#
鄉事委員會會所／鄉公所	屋宇(未另有列明者)
	機構用途(未另有列明者)#
	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#
	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，主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物。設立此地帶的目的，亦是要作低層、低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城市規劃委員會的規劃許可。

(請看下頁)

住宅(丁類)(續)

備註

- (a) 現有臨時構築物或現有建築物的加建、改動及／或修改，或原地重建（作新界豁免管制屋宇或註有#的用途除外），不得引致整個發展及／或重建計劃的最大建築面積超過 37.2 平方米及最高建築物高度超過兩層（6 米），或超過在有關中期發展審批地區圖的公告在憲報首次刊登該日已經存在的建築物的建築面積及高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 任何「分層住宅」和「屋宇」（新界豁免管制屋宇除外）用途的發展，包括重建，不得引致發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 0.2 倍及最高建築物高度超過兩層（6 米），但上文(a)段所適用的除外。
- (c) 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)段所述有關地積比率和建築物高度的限制。
- (d) 為施行上文(b)段而計算有關最高地積比率時，任何純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房、管理員辦事處和管理員宿舍，或設置供住用建築物或建築物的住用部分的全部擁有人或佔用人使用的康樂設施的樓面空間，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) 在有關中期發展審批地區圖的公告在憲報首次刊登該日或以後，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得進行或繼續進行任何填塘或挖土工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所經常准許的用途或發展（由政府所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。

鄉村式發展

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

除以上所列，在新界豁免管制屋宇的地面一層，經常准許的用途亦包括：

食肆
圖書館
學校
商店及服務行業

(請看下頁)

鄉村式發展(續)

規劃意向

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

備註

- (a) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建(發展或重建作註有#的用途除外)，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過三層(8.23 米)，或超過在有關中期發展審批地區圖的公告在憲報首次刊登該日已經存在的建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)段所述的建築物高度限制。
- (c) 在有關中期發展審批地區圖的公告在憲報首次刊登該日或以後，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得進行或繼續進行任何填塘或挖土工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所經常准許的用途或發展(由政府所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。

政府、機構或社區

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
救護站	動物寄養所
動物檢疫中心(只限設於政府建築物)	動物檢疫中心(未另有列明者)
播音室、電視製作室及／或電影製作室	靈灰安置所
食肆(只限食堂、熟食中心)	懲教機構
教育機構	火葬場
展覽或會議廳	駕駛學校
郊野學習／教育／遊客中心	食肆(未另有列明者)
政府垃圾收集站	練靶場
政府用途(未另有列明者)	分層住宅
醫院	殯儀設施
機構用途(未另有列明者)	直升機升降坪
圖書館	度假營
街市	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)
康體文娛場所	場外投注站
政府診所	辦公室
公廁設施	加油站
公共車輛總站或車站	娛樂場所
公用事業設施裝置	私人會所
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	住宿機構
宗教機構	污水處理／隔篩廠
研究所、設計及發展中心	商店及服務行業
鄉事委員會會所／鄉公所	私人發展計劃的公用設施裝置
學校	動物園
配水庫	
社會福利設施	
訓練中心	
批發行業	

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

規劃意向

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

備註

在有關中期發展審批地區圖的公告在憲報首次刊登該日或以後，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得進行或繼續進行任何填塘或挖土工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所經常准許的用途或發展(由政府所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。

其他指定用途

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

只適用於「鐵路車站及公共交通交匯處暨商業／住宅發展」

救護站	商營浴室／按摩院
食肆	教育機構(未另有列明者)
教育機構(只限設於商業樓宇或建築物特別設計的非住宅部分 [@])	政府垃圾收集站
分層住宅	機構用途
政府用途(未另有列明者)	加油站
圖書館	可循環再造物料回收中心
街市	學校(未另有列明者)
場外投注站	訓練中心
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)	
鐵路車站	
鐵路路軌	
宗教機構	
住宿機構	
學校(只限設於特別設計的獨立校舍、商業樓宇或建築物特別設計的非住宅部分 [@])	
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	

[@] 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。

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地興建鐵路車站及公共交通交匯處暨商業／住宅發展。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「鐵路車站及公共交通交匯處暨商業／住宅發展」(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，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 186 234 平方米、最大非住用總樓面面積超過 53 535 平方米，以及最高建築物高度(以主水平基準上若干米計算)超過圖則所訂明的限制。
- (b) 為施行上文(a)段而計算有關的最大總樓面面積時：
 - (i) 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、管理員辦事處和管理員宿舍，或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的康樂設施，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；以及
 - (ii) 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設施(包括公共交通交匯處、公眾單車停放處、泊車轉乘及上落客設施)及鐵路車站連相關設施，或有蓋行人道，亦可免計算在內。
- (c) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)段所述有關總樓面面積及建築物高度的限制。

(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「鐵路車廠暨商業／住宅發展」

救護站	商營浴室／按摩院
食肆	教育機構(未另有列明者)
教育機構(只限設於商業樓宇或建築物特別設計的非住宅部分 [@])	政府垃圾收集站
分層住宅	機構用途
政府用途(未另有列明者)	加油站
圖書館	可循環再造物料回收中心
街市	學校(未另有列明者)
場外投注站	訓練中心
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)	
鐵路車廠	
鐵路路軌	
宗教機構	
住宿機構	
學校(只限設於特別設計的獨立校舍、商業樓宇或建築物特別設計的非住宅部分 [@])	
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	

[@] 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。

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地興建鐵路車廠暨商業／住宅發展。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「鐵路車廠暨商業／住宅發展」(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，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 422 340 平方米、最大非住用總樓面面積超過 3 000 平方米，以及最高建築物高度(以主水平基準上若干米計算)超過圖則小區(a)所訂明的限制。
- (b) 在小區(b)內不得進行建築發展(附屬構築物除外)，該小區須指定作美化環境行人通道。
- (c) 為施行上文(a)段而計算有關的最大總樓面面積時：
 - (i) 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、管理員辦事處和管理員宿舍，或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的康樂設施，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；以及
 - (ii) 任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府規定的鐵路車廠連相關設施、小學及中學，或有蓋行人道，亦可免計算在內。
- (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)段及(b)段所述有關總樓面面積、建築物高度及不得進行建築發展的限制。

(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「鄉郊用途」

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
郊野學習／教育／遊客中心	基地
政府用途(只限報案中心、郵政局)	駕駛學校
農地住用構築物	食肆
野餐地點	分層住宅
康體文娛場所(只限騎術學校、休閒農場、釣魚場)	高爾夫球場
公廁設施	政府垃圾收集站
宗教機構(只限宗祠)	政府用途(未另有列明者)#
鄉事委員會會所／鄉公所	度假營
帳幕營地	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)#
	街市
	加油站
	康體文娛場所(未另有列明者)
	私人會所
	政府診所
	公共車輛總站或車站
	公用事業設施裝置#
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	宗教機構(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

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「鄉郊用途」(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是保留鄉郊地區的特色。與鄉郊景觀互相協調的用途或發展，例如靜態康樂用途和多項鄉郊用途，如向城市規劃委員會提出申請，或會獲得批准，以改善區內環境，或配合地方社區的需要。

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(發展或重建作新界豁免管制屋宇或註有#的用途除外)，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 0.4 倍及最高建築物高度超過三層(9 米)，或超過在有關中期發展審批地區圖的公告在憲報首次刊登該日已經存在的建築物的地積比率、上蓋面積和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)段所述有關地積比率和建築物高度的限制。
- (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、管理員辦事處和管理員宿舍，或設置供住用建築物或建築物的住用部分的全部擁有人或佔用人使用的康樂設施的樓面空間，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。
- (d) 在有關中期發展審批地區圖的公告在憲報首次刊登該日或以後，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得進行或繼續進行任何填塘或挖土工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所經常准許的用途或發展(由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程除外)而進行或繼續進行者。

(請看下頁)

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

公用事業設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地設置加油站以應付區內需要。

農業

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
農業用途 政府用途(只限報案中心) 農地住用構築物 公廁設施 宗教機構(只限宗祠) 鄉事委員會會所／鄉公所	動物寄養所 燒烤地點 墓地 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) 屋宇(只限新界豁免管制屋宇，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) 野餐地點 康體文娛場所(只限騎術學校、休閒 農場、釣魚場) 公用事業設施裝置 宗教機構(未另有列明者) 學校 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，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。

備註

- (a) 在有關中期發展審批地區圖的公告在憲報首次刊登該日或以後，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得進行或繼續進行任何填塘工程，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(由政府所統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程除外)而進行或繼續進行者。

(請看下頁)

農業(續)

備註(續)

- (b) 在《錦田南分區計劃大綱草圖編號 S/YL-KTS/8》的公告在憲報首次刊登該日或以後，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得進行或繼續進行任何填土工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所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。這限制並不適用於政府部門事先以書面指示特別要求進行的填土工程，或為下面所列目的而進行的填土工程：
- (i) 為耕種而鋪上厚度不超過 1.2 米的泥土；或
 - (ii) 建造已事先獲地政總署發給批准書的任何農用構築物。

綠化地帶

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
農業用途	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	政府垃圾收集站
野生動物保護區	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

(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

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

自然保育區

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

規劃意向

此地帶的規劃意向，是保護和保存區內現有的天然景觀、生態系統或地形特色，以達到保育目的及作教育和研究用途，並且分隔開易受破壞的天然環境如「郊野公園」，以免發展項目對這些天然環境造成不良影響。

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

備註

- (a) 任何現有屋宇的重建，包括改動及／或修改，不得引致整個重建計劃超過在有關中期發展審批地區圖的公告在憲報首次刊登該日已經存在的屋宇的地積比率、上蓋面積和建築物高度。
- (b) 在有關中期發展審批地區圖的公告在憲報首次刊登該日或以後，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得進行或繼續進行任何填土／填塘或挖土工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所經常准許的用途或發展而進行或繼續進行者。

錦田南分區計劃大綱草圖編號 S/YL-KTS/12

說明書

錦田南分區計劃大綱草圖編號S/YL-KTS/12

說明書

目錄	頁次
1. 引言	1
2. 擬備該圖的權力依據及程序	1
3. 擬備該圖的目的	2
4. 該圖的《註釋》	3
5. 規劃區	3
6. 人口	4
7. 發展機會和限制	4
8. 整體規劃意向	5
9. 土地用途地帶	
9.1 商業	6
9.2 綜合發展區	6
9.3 住宅(丙類)	7
9.4 住宅(丁類)	7
9.5 鄉村式發展	8
9.6 政府、機構或社區	9
9.7 休憩用地	9
9.8 其他指定用途	9
鐵路車站及公共交通交匯處 暨商業／住宅發展	9
鐵路車廠暨商業／住宅發展	10
鄉郊用途	11
加油站	12
9.9 農業	12
9.10 綠化地帶	13
9.11 自然保育區	13
10. 運輸及交通	14
11. 公用設施	14
12. 規劃的實施	15
13. 規劃管制	15

錦田南分區計劃大綱草圖編號 S/YL-KTS/12

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而擬備的草圖)

說明書

注意：就《城市規劃條例》而言，不應視本《說明書》為圖則的一部分。

1. 引言

本《說明書》旨在闡述城市規劃委員會(下稱「城規會」)擬備《錦田南分區計劃大綱草圖編號 S/YL-KTS/12》時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，以協助大眾了解該圖的內容。

2. 擬備該圖的權力依據及程序

2.1 錦田南分區計劃大綱圖所涵蓋的土地，先前曾納入錦田南中期發展審批地區圖及錦田南發展審批地區圖的範圍內。

2.2 一九九零年十月五日，由規劃署署長擬備的《錦田南中期發展審批地區圖編號IDPA/YL-KTS/1》在憲報公布。一九九一年七月十二日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第5條，展示《錦田南發展審批地區草圖編號DPA/YL-KTS/1》，以供公眾查閱。一九九四年四月二十六日，當時的總督會同行政局根據條例第9(1)(a)條，核准錦田南發展審批地區草圖，圖則遂重新編號為DPA/YL-KTS/2。

2.3 一九九三年五月十七日，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，指示城規會為錦田南地區擬備一份分區計劃大綱圖。

2.4 一九九四年六月十七日，城規會根據條例第5條，展示《錦田南分區計劃大綱草圖編號S/YL-KTS/1》，以供公眾查閱。其後，城規會分別在一九九九年二月十二日及一九九九年八月六日對大綱草圖作出兩次修訂，並根據條例第7條將圖則展示，以供公眾查閱。一九九九年十月二十六日，行政長官會同行政會議根據條例第9(1)(a)條，核准錦田南分區計劃大綱草圖，其後該圖重新編號為S/YL-KTS/4。

2.5 二零零零年一月二十五日，行政長官會同行政會議根據條例第12(1)(b)(ii)條，把《錦田南分區計劃大綱核准圖編號S/YL-KTS/4》發還城規會以作修訂。分區計劃大綱圖其後修改了五次，並根據條例第5條、第6(7)條或第7條展示。二零零七年六

月二十六日，行政長官會同行政會議根據條例第9(1)(a)條，核准錦田南分區計劃大綱草圖，其後該圖重新編號為S/YL-KTS/11。

- 2.6 二零一一年五月三日，行政長官會同行政會議根據條例第12(1)(b)(ii)條，把《錦田南分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-KTS/11》發還城規會以作修訂。二零一一年五月二十日，分區計劃大綱圖發還修訂一事根據條例第12(2)條在憲報上公布。
- 2.7 二零一五年五月二十九日，城規會根據條例第5條展示《錦田南分區計劃大綱草圖編號 S/YL-KTS/12》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。該圖所收納的修訂，主要是把顯示為「鐵路」的地方及毗連「農業」地帶的土地改劃為「其他指定用途」註明「鐵路車站及公共交通交匯處暨商業／住宅發展」地帶及「其他指定用途」註明「鐵路車廠暨商業／住宅發展」地帶；把屬於「其他指定用途」註明「加油站」地帶及「住宅(丙類)1」地帶的一塊土地改劃為「商業」地帶；以及對「其他指定用途」註明「鐵路車站及公共交通交匯處暨商業／住宅發展」地帶、「其他指定用途」註明「鐵路車廠暨商業／住宅發展」地帶及「商業」地帶施加建築物高度限制。

3. 擬備該圖的目的

- 3.1 該圖旨在顯示錦田南地區內的概括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。政府在規劃公共工程和預留土地作各類用途時，會以這些詳細圖則作為依據。
- 3.2 該圖只顯示概括的發展及管制原則。該圖是一小比例圖，因此進行詳細規劃時，道路的路線和各個土地用途地帶的界線，可能需要略為修改。
- 3.3 由於該圖所顯示的是概括的土地用途地帶，因此在住宅地帶內會涵蓋一些並非預算作建築發展用途和根據土地契約未獲批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，以保存錦田南地區的特色和景致，並避免使區內道路網不勝負荷。

4. 該圖的《註釋》

- 4.1 該圖附有一份《註釋》，分別說明規劃區(下稱「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 該區佔地約785公頃，位於新界西北的東南部，東至石崗軍營及麻包嶺，北抵錦田公路，西達蠔殼山，南及大欖郊野公園。該區的界線在圖上以粗虛線顯示。
- 5.2 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制訂。此外，該圖是按地理位置命名，對發展權(尤其是興建小型屋宇的申請)並無影響。
- 5.3 該區西部主要是陡峭高地，但其餘地點大部分屬低窪平地，由一塊接一塊遼闊的山谷沖積地形成，徐徐斜入錦田河。區內低地的特徵是有若干小塊的農地，而錦田公路和錦上路沿路則有數條鄉村及一些露天貯物場，以及其他與鄉郊工業有關的活動。該區南部是平坦的沖積平原，把大帽山的山麓和河貝區的矮山連繫起來。近年來，區內有大量農地被填平，改作露天貯物用途；這個情況以錦田公路和錦上路一帶尤為普遍。
- 5.4 有兩個具考古研究價值的地點，即河背和河背主徑位於該區；亦有法定古蹟(梁氏宗祠)和數幢已評級歷史建築物位於該區。這些歷史建築的詳情，已上載於古物諮詢委員會的官方網站，網址是<http://www.aab.gov.hk>。具考古研究價值的地點、法定古蹟和已評級歷史建築物，均值得保留。如有任何發展、重建或改劃土地用途地帶的建議可能會影響上述具考古研究價值的地點、古蹟、已評級／擬評級的歷史建築物／構築物、有待評級的新項目及其四周的環境，必須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。
- 5.5 該區位於受石崗機場高度限制影響的地區內，詳情可參閱地政總署所擬備的石崗機場高度限制圖編號 YLM6917a。該區的發展會受到因石崗機場飛機運作而產生的飛機噪音和其他相關限制所

影響。

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 14 500 人，聚居在數條認可鄉村，包括馬鞍崗、河背、長莆、大咀、大窩、石湖塘、田心村、元崗、元崗新村、吉慶圍、泰康村及祠堂村，以及其鄰近地方。
- 6.2 該區日後人口的增長會集中在錦上路及錦田公路沿路劃作住宅用途的地點。估計該區的計劃人口約達 37 490 人。

7. 發展機會和限制

7.1 發展機會

- 7.1.1 該區有若干地段屬常耕農地。區內已完成灌溉設施、排水道和農場通道等多項基礎設施改善工程，因此，該區具有發展農業的上佳機會。
- 7.1.2 隨着途經該區西部的青朗公路和西鐵相繼落成，該區的交通已經大為改善。該區將會受到發展壓力。
- 7.1.3 西鐵錦上路站的發展符合政府鐵路為本的發展政策，以推動大量人流以環保運輸模式快速流動。現有機會更善用鐵路車站上蓋／附近的寶貴土地資源。
- 7.1.4 錦田南和毗連的八鄉地區，是本港最早有民居的地方之一。倘有適當程度的新發展，加上有效運用土地和基礎設施資源，可增添這個鄉郊地區的活力。此外，倘有發展計劃提供良好的城市設計、適當的發展密度及適切的社區設施和休憩用地，也可作為催化劑，逐步改善該區的視覺和環境質素。

7.2 發展限制

- 7.2.1 該區有很多歷史悠久的認可鄉村，因此需要預留足夠土地，以應付原居村民的小型屋宇需求，並兼顧這些鄉村日後的擴展需要。
- 7.2.2 該區西部邊緣是丘陵地區，不宜發展，因此，發展將受限於該區的谷底地區。
- 7.2.3 由於該區缺乏公共污水渠，而排水管系統有限，因此在

改善計劃未落實前，區內的市區式發展應維持在適當規模，以避免對環境造成不良影響。

- 7.2.4 錦田南的低窪地區易受洪泛威脅，因此在改善計劃未落實前，應避免在洪泛可及的地點發展。
- 7.2.5 西鐵和擬議的北環線及其相關的鐵路設施，加上附近的主要道路和鄉郊工業用途，均會對發展構成限制，因此進行發展時，必須備有紓緩影響的措施。
- 7.2.6 錦田南地區有多個生境，包括荒棄的鷺鳥林、河溪／荒棄的河曲／排水渠，以及林地和濕地緩衝區等。應避免造成任何直接或間接的生態影響。
- 7.2.7 在上文第 5.4 段所述的法定古蹟、已評級歷史建築物及具考古研究價值的地點，均值得保留。如有任何發展、重建或改劃土地用途地帶的建議可能會影響上述具考古研究價值的地點、古蹟、已評級／擬評級的歷史建築物／構築物、有待評級的新項目及其四周的環境，必須先徵詢古蹟辦的意見。
- 7.2.8 由於400千伏特架空電纜跨越該區西面和南面邊緣，因此《香港規劃標準與準則》第七章關於在400千伏特架空電纜附近的發展和電纜安全距離的指引，須予遵從。
- 7.2.9 該區部分用地現有的供水系統已飽和。如因應大型住宅發展計劃而日後令供水需求大幅度增加，便需擴建供水系統。

8. 整體規劃意向

- 8.1 該區的規劃意向是促使在西鐵錦上路站附近進行適當規模的發展，以善用土地，並把近郊式用途引導到適當的地點。這些發展包括私人住宅發展、鄉村房屋，以及環境和基礎設施改善工程。此外，優質農地，尤其是現時的常耕農地，將會適當地保留作農業用途。
- 8.2 當局在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。此外，當局亦會致力保護區內具歷史和考古研究價值的建築物和地點。

9. 土地用途地帶

9.1 商業：總面積：0.17 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。此地帶內建築物發展的最大非住用總樓面面積不得超過 1 280 平方米，最大上蓋面積不得超過 40%，最高建築物高度不得超過兩層(包括地庫)。為了提供彈性讓發展項目能採用較具創意的設計，以配合個別地盤的特點，城規會可透過規劃許可審批制度，考慮略為放寬總樓面面積、上蓋面積及建築物高度的限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上的優點作出考慮。

9.1.2 此用地毗鄰有設置石油氣設施的加油站，會受風險局限。相關的發展商應進行定量風險評估，包括考慮地上擬議發展的最終設計和布局後，以確定石油氣設施對四周造成的風險水平，仍符合《香港規劃標準與準則》所載政府訂明的風險指引。

9.2 綜合發展區：總面積：2.51 公頃

9.2.1 此地帶的規劃意向，主要是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅用途，並提供商業、休憩用地和其他配套設施（如有的話）。設立此地帶，是方便當局因應環境、交通和基礎設施等各種限制和其他限制，對發展的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制。在此地帶內的土地上進行任何發展／重建計劃，均須以總綱發展藍圖的形式呈交城規會考慮。依據條例第 4A(3)條，經核准的總綱發展藍圖複本須存放在土地註冊處，以供公眾查閱。

9.2.2 為顧及保存自然景觀和私人發展權的需要，有一幅三角形土地劃為「綜合發展區」地帶，其北面為錦田河、東南面為東匯路和西南面為錦莆路。最高地積比率為 0.4 倍，最高建築物高度為三層(9 米)。位於有關土地北面的小區(b)，應指定為美化環境用地，以供公眾使用，其內不得興建任何建築物。在此地帶內，現存樹木和根據排水計劃而保留的荒棄曲流應盡量保存。在呈交總綱發展藍圖的階段，小區(a)和(b)的界線或可略為調整。

9.2.3 為了提供彈性讓發展項目能採用較具創意的設計以配合個別地盤的特點，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的限制；城規會會按

個別發展計劃在規劃上的優點作出考慮。

9.3 住宅(丙類)：總面積：11.74公頃

- 9.3.1 此地帶的規劃意向，主要是作低層、低密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准。此地帶的規劃意向也是要確認區內已核准落實的私人住宅發展計劃，並反映已採納的《錦田發展藍圖》上「住宅發展密度第3區」地帶。
- 9.3.2 在「住宅(丙類)」地帶內，住宅發展的最高地積比率為0.8倍、最大上蓋面積為40%和最高建築物高度為四層(12米)。在進行詳細規劃時，須參考已獲採納的《錦田發展藍圖》。
- 9.3.3 該區共有三塊土地指定為「住宅(丙類)」地帶。位於吉慶圍南面毗鄰錦上路的土地，以及祠堂村東面的土地，已劃為「住宅(丙類)」地帶，俾能與已採納的《錦田發展藍圖》上的規劃一致；而在吉慶圍南面貼鄰的面積較小土地，現有住宅發展。
- 9.3.4 在「住宅(丙類)1」地帶內，住宅發展的最高地積比率為0.4倍，最高建築物高度限定為三層(9米)(連停車場在內)。位於田心村以東毗鄰八鄉路及元崗東北面毗鄰錦上路的地方，劃為此地帶。
- 9.3.5 為了提供彈性讓發展項目能採用較具創意的設計以配合個別地盤的特點，城規會可透過規劃許可審批制度，考慮略為放寬上文第9.3.2和9.3.4段所述的限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上的優點作出考慮。
- 9.3.6 由於錦田公路和錦上路兩旁的土地會受嚴重交通噪音影響，鄰近道路的擬議發展計劃必須備有足夠的舒緩措施，以盡量減輕噪音造成的影響。

9.4 住宅(丁類)：總面積：31.96公頃

- 9.4.1 此地帶的規劃意向，主要是把鄉郊地區現有的臨時構築物改善為永久建築物。興建取代臨時構築物的屋宇，不得引致整個重建計劃的最大建築面積超過37.2平方米及最高建築物高度超過兩層(6米)。
- 9.4.2 除上述住宅改善計劃外，一些十分低建低密度住宅發展計劃，可向城規會申請許可，或會獲得批准。為配合此地帶內現有民居的發展密度，住宅發展(新界豁免管制屋

字除外)不得引致整個發展計劃的最高地積比率超過0.2倍和建築物高度超過兩層(6米)。一般來說,在此地帶內進行發展,申請人須向城規會證明,擬議發展不會對環境造成不良影響或只會對環境造成極輕微的不良影響。為了提供彈性讓發展項目能採用較具創意的設計以配合個別地盤的特點,城規會可透過規劃許可審批制度,考慮略為放寬上述限制;城規會會按個別發展計劃在規劃上的優點作出考慮。

9.4.3 在錦上路以東位於吳家村的土地,劃為「住宅(丁類)」地帶。上述道路兩旁現時是一些臨時工場和露天貯物場,而離道路較遠的地方則大部分用於農業或住宅用途。

9.4.4 由於錦田公路和錦上路兩旁的土地會受嚴重交通噪音影響,鄰近道路的擬議發展計劃必須備有足夠的紓緩措施,以盡量減輕噪音造成的影響。

9.5 鄉村式發展: 總面積: 119.14公頃

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

9.5.2 該區的認可鄉村包括馬鞍崗、河背、長莆、大凹、大窩、石湖塘、田心村、元崗、元崗新村、吉慶圍、泰康村及祠堂村。

9.5.3 當局在劃定「鄉村式發展」地帶的界線時,已顧及現有鄉村範圍、未來十年的小型屋宇需求量、地形及環境限制等因素。地形崎嶇、草木茂盛的地方,以及溪澗和墓地,均避免納入此地帶內。此外,鄉村擴展區和其他基礎設施改善工程,將會盡量以詳細發展藍圖的規劃作為指引。

9.5.4 由於錦田公路和錦上路兩旁的土地會受嚴重交通噪音影響,鄰近道路的擬議發展計劃必須備有足夠的紓緩措施,以盡量減輕噪音造成的影響。

9.5.5 根據二零一一年人口普查，該區「鄉村式發展」地帶內的居民約為 10 780 人。當局已在此地帶預留足夠土地，以應付該區對小型屋宇的需求。當局將透過鄉郊公共工程，進行鄉村改善工程，以改善區內的道路、排水系統、排污設施和水電供應。

9.6 政府、機構或社區：總面積：6.34 公頃

9.6.1 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。當局日後進行詳細規劃時，可能會把其他用途的土地改劃作此用途，以配合該區預計人口增加所帶來的需求。

9.6.2 西鐵錦上路站附近及凹頭現有的電力支站，以及蠔殼山附近凹頭濾水廠所在用地，均劃為「政府、機構或社區」地帶。凹頭濾水廠第一期於一九九二年三月啟用，而第二期亦已於一九九五年二月啟用。現有位於錦上路以西的聖約瑟堂幼稚園和信義會錦上生命堂所在用地，亦劃為「政府、機構或社區」地帶。

9.7 休憩用地：總面積：3.20 公頃

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。錦田公路旁一塊土地劃作「休憩用地」地帶，以配合當地居民的需要。

9.8 其他指定用途：總面積：66.99 公頃

根據圖則所訂，圖則上劃為「其他指定用途」地帶的土地包括：

「其他指定用途」註明「鐵路車站及公共交通交匯處暨商業／住宅發展」地帶：總面積：10.64 公頃

9.8.1 此地帶的規劃意向，主要是提供土地興建鐵路車站和一個公共交通交匯處連商業和住宅發展。位於青朗公路以東現有西鐵錦上路站連一個公共交通交匯處、公眾單車停放處和泊車轉乘設施所在用地，以及現有的港鐵錦田大樓所在用地，均劃為「其他指定用途」註明「鐵路車站及公共交通交匯處暨商業／住宅發展」地帶。

- 9.8.2 在此「其他指定用途」地帶進行發展及／或重建，最大的住用總樓面面積不得超過 186 234 平方米，最大的非住用總樓面面積不得超過 53 535 平方米(包括現有港鐵錦田大樓、商業設施和幼稚園的總樓面面積)，以及最高的建築物高度不得超過主水平基準上 69 米(包括天台構築物)。
- 9.8.3 在進行發展時，須重置現有的公共交通交匯處、公眾單車停放處和泊車轉乘設施。此外，須按政府規定設置供公眾使用的上落客設施。另須在此「其他指定用途」地帶內提供一間幼稚園。
- 9.8.4 在計算此「其他指定用途」地帶的發展及／或重建計劃的最大總樓面面積時，按政府規定而提供的公共交通設施(包括公共交通交匯處、公眾單車停放處、泊車轉乘和上落客設施)，以及鐵路車站連相關設施的總樓面面積，或有蓋行人道的總樓面面積，可獲豁免計算在內。
- 9.8.5 發展的布局須綜合規劃和設計，並考慮與鐵路車站和相關設施的鄰接工程(如有)。在進行發展前，現有港鐵錦田大樓的發展及／或重建除外，相關發展商須向政府提交總綱發展藍圖，以確定能為此「其他指定用途」地帶的發展提供綜合而協調的布局設計。
- 9.8.6 此用地會受多項技術因素限制，如通風、噪音、排水、生態和交通方面的限制，以及凹頭濾水廠作為潛在危險裝置的有關風險等。相關發展商須確定在土地上進行擬議發展可能導致和對其他附近發展引致的各項技術層面的影響，並實行適當的舒緩措施。相關發展商須在詳細設計階段，按政府規定履行其他技術要求，包括對通風和噪音影響進行評估。
- 9.8.7 為了提供彈性讓發展項目能採用較具創意的設計以配合個別地盤的特點，城規會可透過規劃許可審批制度，考慮略為放寬總樓面面積和建築物高度限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上的優點作出考慮。

「其他指定用途」註明「鐵路車廠暨商業／住宅發展」地帶：總面積：32.18 公頃

- 9.8.8 此地帶的規劃意向，主要是提供土地興建鐵路車廠連商業／住宅發展。位於青朗公路和其繳費廣場以東現有西鐵八鄉維修中心及鐵路路軌所在用地，均劃為「其他指定用途」註明「鐵路車廠暨商業／住宅發展」地帶。

- 9.8.9 在此「其他指定用途」地帶進行發展及／或重建，最大的住用總樓面面積不得超過 422 340 平方米，最大的非住用總樓面面積不得超過 3 000 平方米(包括商業設施的總樓面面積)，以及最高的建築物高度不得超過主水平基準上 109 米(包括天台構築物)。在小區(a)的最高建築物高度限制為主水平基準上 109 米，以反映石崗機場高度限制下此用地的建築物高度上限，但未必可適用於整塊用地。在用地範圍內的任何發展，亦須符合地政總署所擬備的石崗機場高度限制圖編號 YLM6917a。
- 9.8.10 在此「其他指定用途」地帶的小區(b)會提供美化環境行人通道，而且不得有建築發展(附屬構築物除外)。在此「其他指定用途」地帶的用地，亦須按政府規定，提供一間小學和一間中學。
- 9.8.11 在計算此「其他指定用途」地帶的發展及／或重建計劃的最大總樓面面積時，按政府規定而提供的鐵路車廠連相關設施、小學及中學的總樓面面積，或有蓋行人道的總樓面面積，可獲豁免計算在內。
- 9.8.12 發展的布局須綜合規劃和設計，並考慮與鐵路車廠和相關設施的鄰接工程(如有)。在進行發展前，相關發展商須向政府提交總綱發展藍圖，以確定能為此「其他指定用途」地帶的發展提供綜合而協調的布局設計。
- 9.8.13 此用地會受多項技術因素限制，如通風、噪音、排水、生態和交通等方面的限制。相關發展商須確定在土地上進行擬議發展可能導致和對其他附近發展引致的各項技術層面的影響，並實行適當的紓緩措施。相關發展商須在詳細設計階段，按政府規定履行其他技術要求，包括對通風和噪音影響進行評估。
- 9.8.14 為了提供彈性讓發展項目能採用較具創意的設計以配合個別地盤的特點，城規會可透過規劃許可審批制度，考慮略為放寬總樓面面積、建築物高度及不得進行建築物發展的限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上的優點作出考慮。

「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶：總面積：23.60 公頃

- 9.8.15 此地帶的規劃意向，主要是保留鄉郊地區的特色。與鄉郊景觀互相協調的用途或發展，例如靜態康樂用途和多項鄉郊用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准，以改善區內環境，或配合地方社區的需要。與鄉郊景色協調的低層康樂和住宅發展，如向城規會提出申請，或會

獲得批准，但須證明在生態、環境、交通和基礎設施方面，均符合可持續發展的原則。在發展密度方面，最高地積比率不得超過 0.4 倍，最高建築物高度不得超過三層(9 米)。為了提供彈性讓發展項目能採用較具創意的設計以配合個別地盤的特點，城規會可透過規劃許可審批制度，考慮略為放寬上述的限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上的優點作出考慮。

- 9.8.16 在石湖塘以北的一幅土地劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶，其東面為錦上路、西面為錦莆路和北面為東匯路。由於有關土地部分範圍具有考古研究價值，如要在該土地內進行發展工程，則須由一名合資格的考古學家進行詳盡的考古影響評估。根據《古物及古蹟條例》(第 53 章)，該名考古學家須就進行考古影響評估申請牌照。不過，在申請牌照前，必須向古蹟辦提交一份考古影響評估建議，以取得該處同意。

「其他指定用途」註明「加油站」地帶：總面積：0.57 公頃

- 9.8.17 位於元崗以西毗鄰錦上路的一塊土地，以及位於青朗公路的繳費廣場附近的另一塊土地，劃為「其他指定用途」註明「加油站」地帶，主要的規劃意向是提供土地設置加油站以應付區內需要。

9.9 農業：總面積：234.08 公頃

- 9.9.1 此地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。劃作此地帶的土地通常設有完善的灌溉系統及服務設施，並有為禽畜飼養、魚類養殖、園藝等密集農業提供的銷售設施。

- 9.9.2 劃為此地帶的土地包括毗鄰西部山丘的平地 and 該區東南部的平地，這些農地目前仍為常耕地。

- 9.9.3 由於填土／填塘工程可能會對鄰近地方造成不良的排水及環境影響，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等活動。不過，政府部門事先以書面指示特別要求進行的填土工程，或為真正農耕作業而進行的填土工程，包括為耕種而鋪上不超過 1.2 米厚的泥土，以及建造已事先獲地政總署發給批准書的農用構築物，則可獲豁免受此管制。

9.10 綠化地帶：總面積：1.67 公頃

9.10.1 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，城規會如接獲申請，可有條件或無條件地批准有限度的發展。城規會會按個別發展計劃的情況和相關的城規會指引，考慮每宗申請。

9.10.2 位於青朗公路東面的兩座零星小圓丘劃為「綠化地帶」，這些地點現時有些傳統墓地。

9.10.3 由於填土／填塘及挖土工程可能會對鄰近地方造成不良的排水影響及對自然環境造成不良影響，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等活動。

9.11 自然保育區：總面積：258.80公頃

9.11.1 此地帶的規劃意向，是保護和保存區內現有的天然景觀、生態系統或地形特色，以達到保育目的及作教育和研究用途，並且分隔開易受破壞的天然環境如「郊野公園」，以免發展項目對這些天然環境造成不良影響。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。大體而言，有需要進行以助保存區內現有天然景觀或風景質素的發展，或者絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，才可能會獲得批准。有助保育自然環境的用途，例如自然保護區和自然教育徑，均屬有當然權利進行的用途。城規會如接獲申請，或會有條件或無條件地批准某些對環境及基礎設施的提供影響不大的用途，例如公廁及帳幕營地等。

9.11.2 大部分劃為此地帶的土地位於該區的西部和南部邊緣，主要是毗鄰蠔殼山及大欖郊野公園的一些山坡。三塊位於河背一帶的土地由於涵蓋了一些現有或已納入記錄的鷺鳥林，故此亦劃為「自然保育區」地帶。目前，這些地點內有些傳統墓地。

9.11.3 填土／填塘及挖土工程可能會對鄰近地方造成不良的排水影響及對自然環境造成不良影響。由於這地帶內的土地具有保育價值，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等活動。

10. 運輸及交通

10.1 道路系統

10.1.1 青朗公路於一九九八年五月通車，是橫越該區西部的主要幹路，貫連新界西北和市區。

10.1.2 錦田公路是一條重要的地區幹路，為進出該區的行人和車輛提供交通方便；另一條重要通道是由錦田公路分岔出來的錦上路。

10.1.3 該區各條村落之間的交通連繫主要依賴一些不合標準的小路。當局日後會透過鄉郊小工程計劃，盡量改善這些通道。

10.1.4 該區的對外交通在錦田繞道和錦田公路第一階段改善工程竣工後有所改善。在實施「錦田公路及林錦公路餘段改善工程」後，道路安全也可進一步改善。不過，該項改善工程的施工時間表仍有待檢討。

10.2 鐵路

自二零零三年起投入服務的西鐵提供了一條連接新界西北部與市區的近郊客運線，由西九龍南昌經美孚、荃灣西、錦上路、元朗、朗屏、天水圍及兆康，接駁至屯門。二零零九年，西鐵線已伸延服務至包括柯士甸和尖沙咀東，及以紅磡為終站。沙中線大圍至紅磡段啟用後，會在兩邊分別連接馬鞍山線和西鐵線，形成東西走廊。計劃中的北環線，擬為在東西走廊的錦上路站和落馬洲支線位於古洞的新站，提供一項新的鐵路來往穿梭服務。擬議北環線的確實定線仍有待詳細設計。

10.3 公共交通服務

錦田公路和錦上路鄰近地點目前有充足的巴士、公共小型巴士和的士服務。

11. 公用設施

11.1 食水供應

新界西北現有的濾水廠供水量將快完全飽和。如有需要，牛潭尾濾水廠日後可擴建，進一步增加供水量。倘因應大型住宅發展計劃而令日後的供水需求大幅增加，將需擴建供水系統。

11.2 污水收集和處理

目前，該區尚未敷設公共污水渠。「元朗及錦田污水收集整體計劃檢討」提出了一項計劃，就是把污水幹渠擴展至那些未有公共污水渠的地點。除了私人住宅發展計劃外，該區的其他大型發展計劃也或須在污水渠敷設妥當前，於發展範圍內設置污水處理/排放設施。

11.3 電力

該區早已有電力供應。400 千伏輸電網絡提供充足的電力，加強了區內的電力供應。如擴充現有的供電網絡，可為該區提供額外的電力供應。

11.4 煤氣

由凹頭迴旋處至錦田公路與錦上路交界處鄰近古慶圍已敷設煤氣管。因此，日後可按發展需求，把經管道輸送煤氣的服務擴展至該區。

12. 規劃的實施

12.1 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。

12.2 目前，該區未有提供基礎設施的整體計劃。基礎設施的提供會視乎資源情況而逐步進行，可能需要一段長時間才能全部落成。政府部門及私營機構，均會參與其事。

12.3 基礎設施的提供和改善，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鄉郊公共工程而實施。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，但有關計劃必須符合政府的規定。

13. 規劃管制

13.1 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。

13.2 在緊接有關中期發展審批地區圖的公告在憲報首次刊登前已經存

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

- 13.3 城規會將會按個別情況審批每宗規劃申請。一般來說，城規會在考慮規劃申請時，會顧及所有有關的規劃因素，其中可能包括有關該區的政府內部發展大綱圖和發展藍圖，以及城規會頒布的指引。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、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。
- 13.4 除上文第13.1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，所有在一九九零年十月五日或以後在錦田南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行程序處理。在有關地帶《註釋》所提述的特定圖則的展示期間或之後進行的填土／填塘及挖土工程，如無城規會批給的許可，當局亦可對其採取強制執行的法律程序。