

對《南生圍分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NSW/8》
所作的修訂項目

1 目的

本文件旨在簡介有關對《南生圍分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NSW/8》(下稱《大綱圖》)所作的修訂項目。

2 背景

2.1 是次大綱圖的修訂包括改劃元朗蠔洲路先導計劃房屋發展用地及反映城市規劃委員會(下稱「城規會」)先前同意的一宗就《城市規劃條例》第 12A 條提出的修訂圖則申請(編號 Y/YL-NSW/7)。

2.2 2024 年 6 月 21 日，規劃署將有關修訂項目，連同相關部門的意見，一併呈交城規會轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)作考慮。小組委員會經審議後，同意大綱圖的修訂項目。

3 擬議《大綱圖》的修訂項目

3.1 2024 年 7 月 12 日，城規會根據《城市規劃條例》第 5 條展示《南生圍分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NSW/9》(下稱草圖)(附件一)，供公眾查閱，為期兩個月至 2024 年 9 月 12 日。修訂項目詳載於修訂項目附表(附件二)及撮錄於下列段落。

A1 項至 D 項：元朗蠔洲路先導計劃房屋發展用地(圖 1a)

3.2 上述發展計劃位於錦田河以西及元朗公路和蠔洲路以北的地方。擬議發展用地北面部分為香港房屋委員會的公營房屋發展(約 2.1 公頃)，南面部分則為私營房屋發展(約 2.4 公頃)。用地亦包括相關的道路及基礎設施，大綱圖的相關修訂項目如下：

修訂項目：公營房屋部分由「住宅(丁類)」地帶改劃為「住宅 A1 項 住宅(甲類)1」地帶，並訂明建築物高度限制。

修訂項目 A2 項：私營房屋部分由「住宅（丁類）」地帶改劃為「住宅（甲類）2」地帶，並訂明建築物高度限制。

修訂項目 B 項：為提供先導計劃發展下擬議的污水泵房，把一幅土地由「住宅（丁類）」地帶改劃為「其他指定用途」註明「抽水站」地帶

修訂項目 C 項：把位於先導計劃發展西面的一塊狹長土地由「住宅（丁類）」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶，作為毗鄰「鄉村式發展」地帶的一部分

修訂項目 D 項：把位於先導計劃發展北面的一個小山丘由「住宅（丁類）」地帶改劃為「綠化地帶」地帶，以反映土地現況

E 項：元朗榮基村附近的私人住宅發展用地（圖 1b）

3.3 為反映城規會先前同意的一宗就《城市規劃條例》第 12A 條提出的修訂圖則申請（編號 Y/YL-NSW/7），將一幅位於元朗榮基村附近的用地由「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區（1）」地帶，以作綜合私人住宅發展。該用地最高地積比率為 1.55 倍及最高建築物高度為主水平基準上 54 米。

4 草圖的《註釋》及《說明書》

就上述修訂項目，草圖的《註釋》已作出相應修訂。藉此機會，《註釋》亦加入其他技術性修訂。草圖的《說明書》亦已更新，以反映規劃區的最新狀況和規劃情況。

5 公眾諮詢

5.1 根據《城市規劃條例》第 5 條的規定，草圖已於 2024 年 7 月 12 日起公開展示，為期兩個月至 2024 年 9 月 12 日。在這段期間，草圖存放在城規會秘書處、位於北角和沙田的規劃資料查詢處、粉嶺、上水及元朗東規劃處、元朗民政事務處、新田鄉鄉事委員及十八鄉鄉事委員會，讓市民於辦公時間內查閱。市民亦可於城規會網頁（<http://www.tpb.gov.hk/>）瀏覽該草圖及相關《註釋》和《說明書》。

5.2 任何人士均可於 2024 年 9 月 12 日或之前，就有關修訂以書面

或透過城規會網頁

(https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_YL-NSW_9.html)

向城規會秘書提交申述

6 附件

附件一 經修訂的《南生圍分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NSW/9》
(縮小至 A3 尺寸)

附件二 對《南生圍分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NSW/8》所
作的修訂項目附表

圖 1 修訂項目位置圖

規劃署

粉嶺、上水及元朗東規劃處

2024 年 7 月



圖例
NOTATION

ZONES		地帶
RESIDENTIAL (GROUP A)	R(A)	住宅 (甲類)
RESIDENTIAL (GROUP D)	R(D)	住宅 (丁類)
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	V	鄉村式發展
INDUSTRIAL (GROUP D)	I(D)	工業 (丁類)
OPEN STORAGE	OS	露天貯物
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	GIC	政府、機構或社區
OPEN SPACE	O	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	OU	其他指定用途
UNDETERMINED	U	未決定用途
GREEN BELT	GB	綠化地帶
CONSERVATION AREA	CA	自然保育區
COMMUNICATIONS		交通
RAILWAY AND STATION (UNDERGROUND)		鐵路及車站 (地下)
RAILWAY AND STATION (ELEVATED)		鐵路及車站 (高架)
MAJOR ROAD AND JUNCTION		主要道路及路口
ELEVATED ROAD		高架道路
MISCELLANEOUS		其他
BOUNDARY OF PLANNING SCHEME		規劃範圍界線
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)

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	
RESIDENTIAL (GROUP A)	5.86	0.98	住宅 (甲類)
RESIDENTIAL (GROUP D)	7.66	1.28	住宅 (丁類)
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	43.71	7.29	鄉村式發展
INDUSTRIAL (GROUP D)	3.53	0.59	工業 (丁類)
OPEN STORAGE	5.43	0.91	露天貯物
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	3.38	0.56	政府、機構或社區
OPEN SPACE	8.75	1.46	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	230.63	38.46	其他指定用途
UNDETERMINED	46.40	7.74	未決定用途
GREEN BELT	7.47	1.25	綠化地帶
CONSERVATION AREA	121.52	20.26	自然保育區
DRAINAGE CHANNEL	87.03	14.51	排水道
MAJOR ROAD ETC.	28.29	4.71	主要道路等
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	599.66	100.00	規劃範圍總面積

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

核准圖編號 S/YL-NSW/8 的修訂
AMENDMENTS TO APPROVED PLAN No. S/YL-NSW/8

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 ITEM A1		修訂項目 A 1 項
AMENDMENT ITEM A2		修訂項目 A 2 項
AMENDMENT ITEM B		修訂項目 B 項
AMENDMENT ITEM C		修訂項目 C 項
AMENDMENT ITEM D		修訂項目 D 項
AMENDMENT ITEM E		修訂項目 E 項

(參看附表)
(SEE ATTACHED SCHEDULE)

2024年7月12日 按照城市規劃條例第5條公开展示
的核准圖編號 S/YL-NSW/8 的修訂
AMENDMENTS TO APPROVED PLAN No. S/YL-NSW/8 EXHIBITED
UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE
ON 12 JULY 2024

Signed Ms Donna Tam 譚燕萍 簽署
SECRETARY 城市規劃委員會秘書
TOWN PLANNING BOARD

香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的南生圍分區計劃大綱圖
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD
NAM SANG WAI - OUTLINE ZONING PLAN

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

規劃署遵照城市規劃委員會指示擬備
PREPARED BY THE PLANNING DEPARTMENT UNDER
THE DIRECTION OF THE TOWN PLANNING BOARD

圖則編號
PLAN No. S/YL-NSW/9

城市規劃委員會根據《城市規劃條例》(第 131 章)
對南生圍分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NSW/8
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 — 把位於蠔洲路北面的一幅用地，由「住宅(丁類)」地帶改劃為「住宅(甲類)1」地帶，並訂明建築物高度限制。
- A2 項 — 把位於蠔洲路北面的一幅用地，由「住宅(丁類)」地帶改劃為「住宅(甲類)2」地帶，並訂明建築物高度限制。
- B 項 — 把位於蠔洲路北面的一幅用地，由「住宅(丁類)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「抽水站」地帶。
- C 項 — 把位於蠔洲路北面的一塊狹長土地，由「住宅(丁類)」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶。
- D 項 — 把位於蠔洲路北面的一個小圓丘，由「住宅(丁類)」地帶改劃為「綠化地帶」地帶。
- E 項 — 把位於榮基村的一幅用地由「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區(1)」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

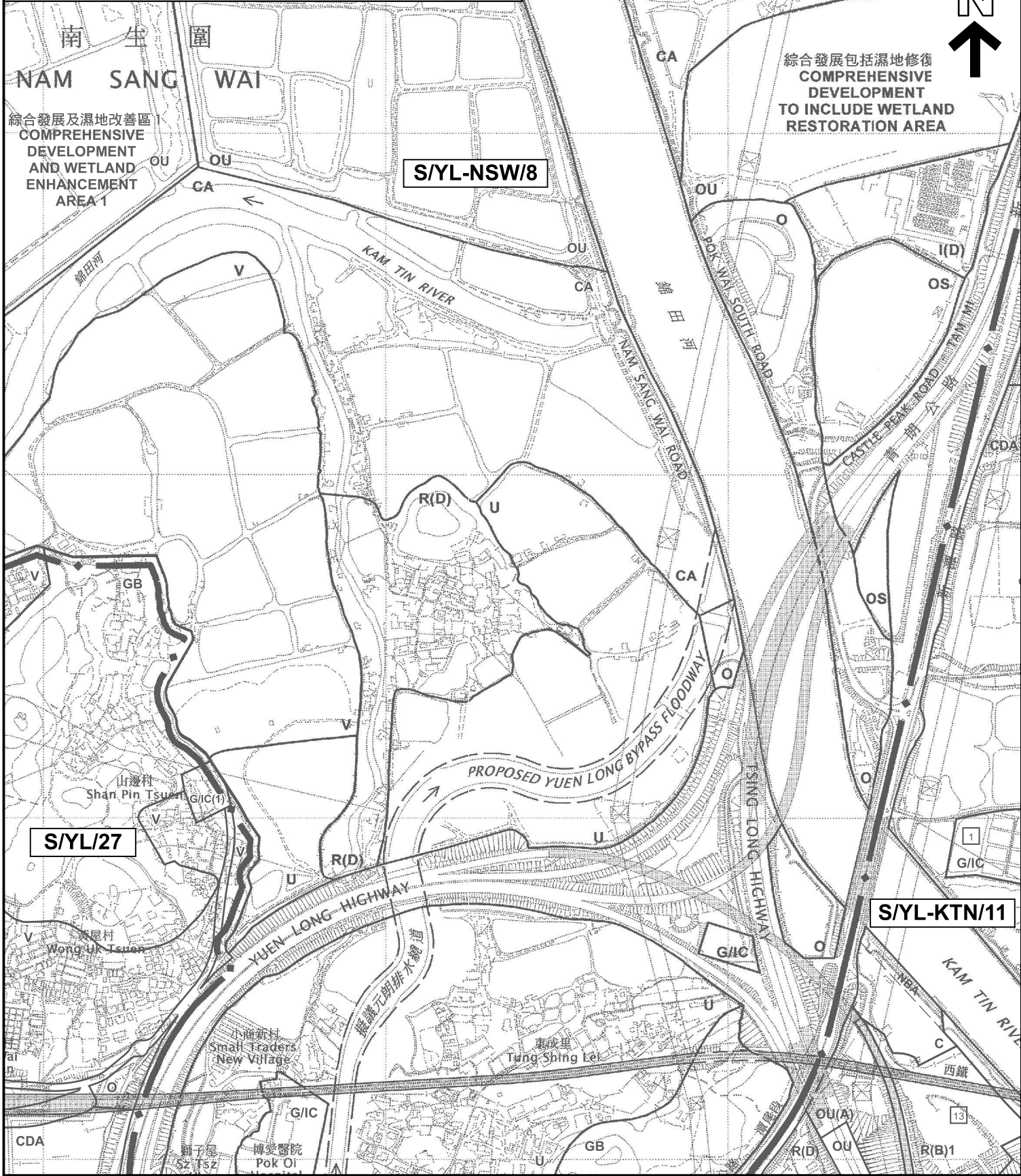
- (a) 加入新的「住宅(甲類)」地帶的《註釋》，並加入發展限制條款。
- (b) 刪除「住宅(丁類)」地帶和「鄉村式發展」地帶《註釋》的第二欄用途內的「街市」。

- (c) 在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第一欄用途內加入「政府垃圾收集站」及「公廁設施」，並相應刪除第二欄用途內的「政府垃圾收集站」及「公廁設施」。
- (d) 在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第二欄用途內加入「郊野學習／教育／遊客中心」及「酒店（只限度假屋）」。
- (e) 修訂「政府、機構或社區」地帶《註釋》的第二欄用途內的「商店及服務行業」為「商店及服務行業（未另有列明者）」。
- (f) 在「政府、機構或社區」地帶《註釋》的第二欄用途內加入「動物園」。
- (g) 修訂「政府、機構或社區」地帶及「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」地帶《註釋》的規劃意向。
- (h) 修訂「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」地帶、「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶及「自然保育區」地帶《註釋》的「備註」有關填土／填塘和挖土工程的條款，以符合《法定圖則註釋總表》。
- (i) 修訂「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶《註釋》的「備註」，以納入有關「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區(1)」支區的發展限制條款。

城市規劃委員會

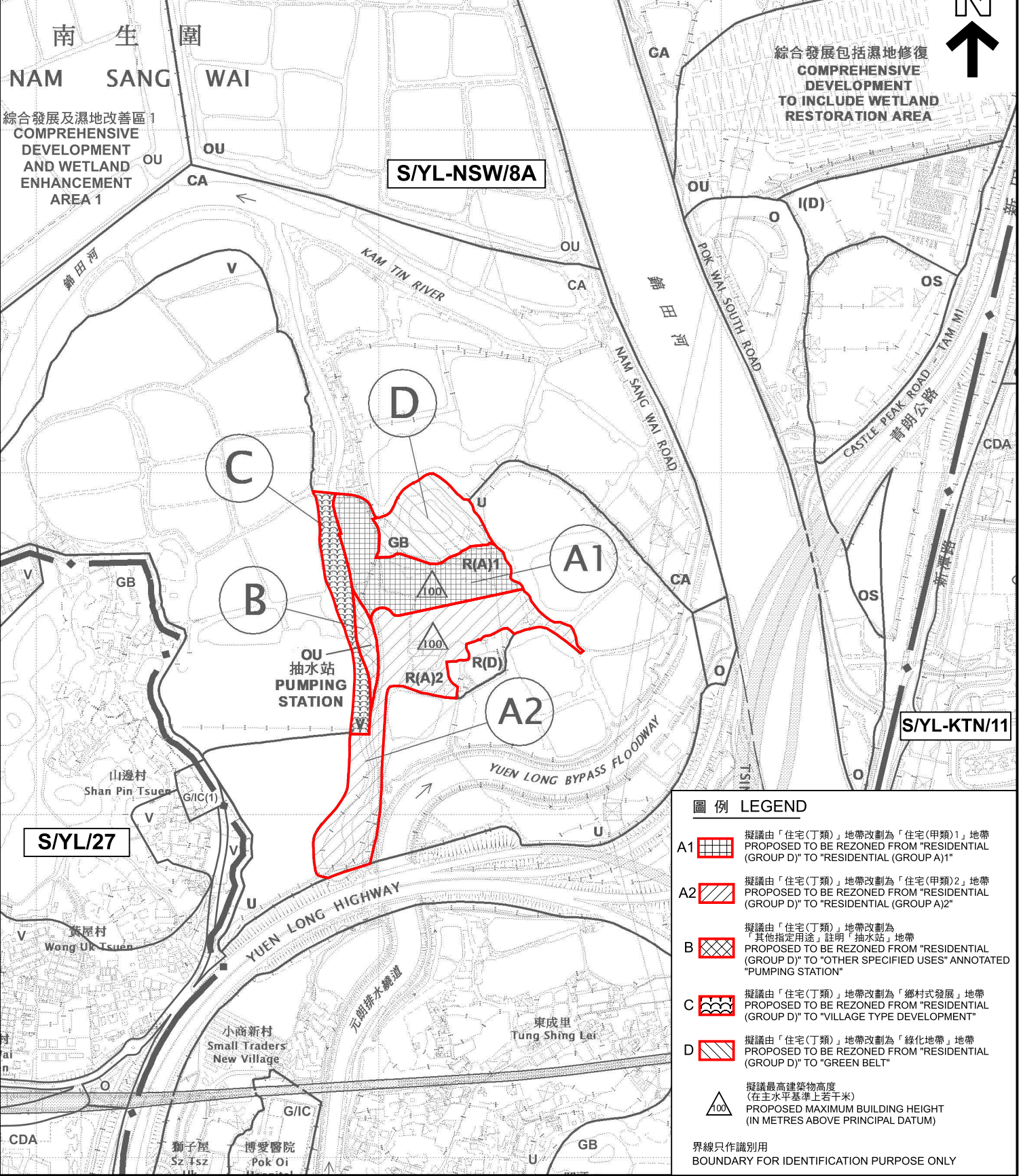
2024 年 7 月 12 日

現時分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NSW/8 的地帶
EXISTING ZONINGS ON APPROVED OZP PLAN No. S/YL-NSW/8



擬議修訂項目
PROPOSED AMENDMENT ITEMS

綜合發展及濕地改善區 2
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AND ENHANCEMENT AREA 2



位置圖 LOCATION PLAN

本摘要圖於2024年6月14日擬備，
所根據的資料為於2006年10月17日
核准的分區計劃大綱圖編號S/YL-NSW/8
EXTRACT PLAN PREPARED ON 14.6.2024
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No.
S/YL-NSW/8 APPROVED ON 17.10.2006

在南生圍分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NSW/8
作出的擬議修訂項目A1, A2, B, C 及 D
PROPOSED AMENDMENT ITEMS A1, A2, B, C AND D TO THE
APPROVED NAM SANG WAI OUTLINE ZONING PLAN NO. S/YL-NSW/8

SCALE 1:7 500 比例尺
米 METRES 100 0 100 200 300 400 500 600 700 米 METRES

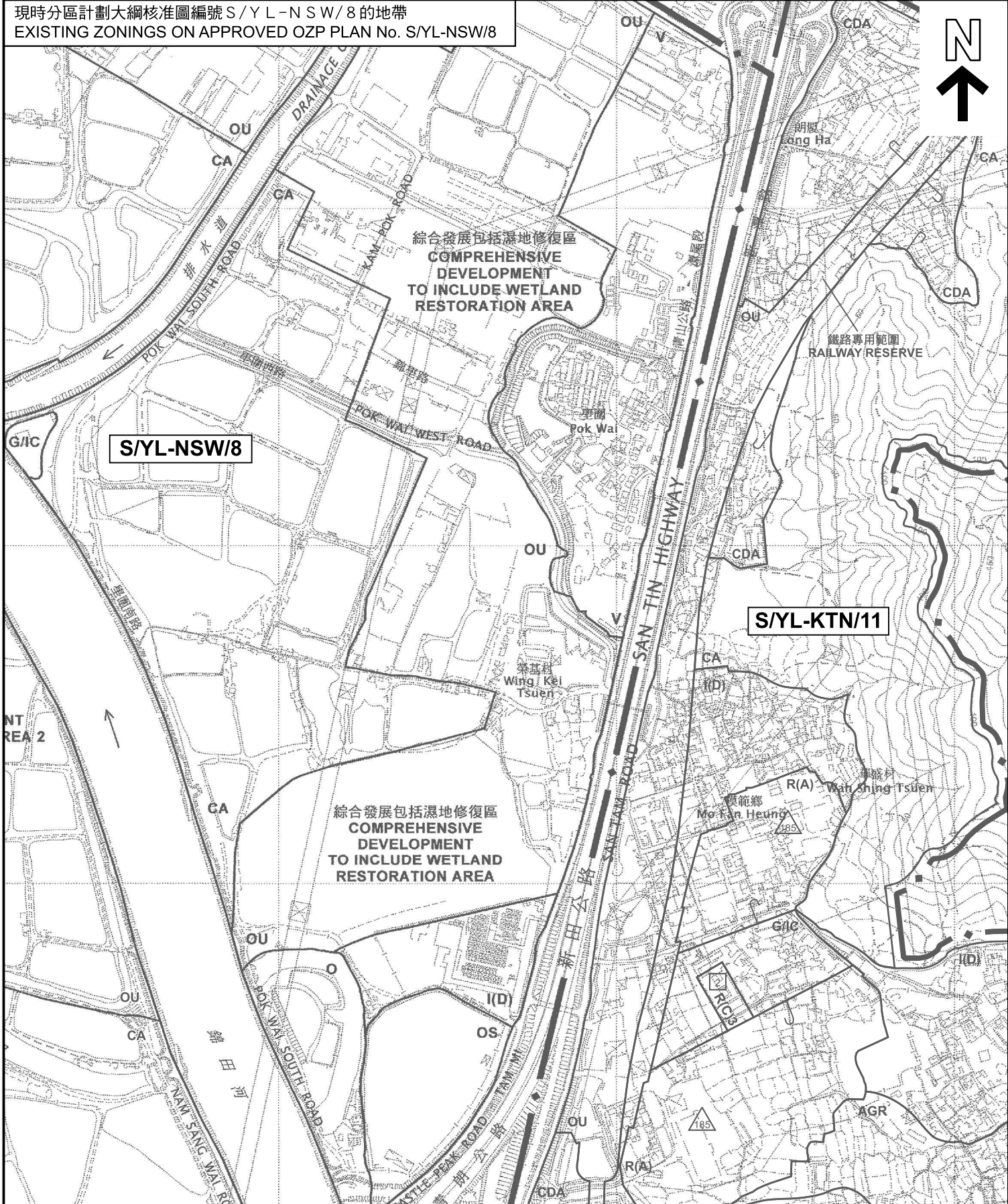
規劃署
PLANNING DEPARTMENT



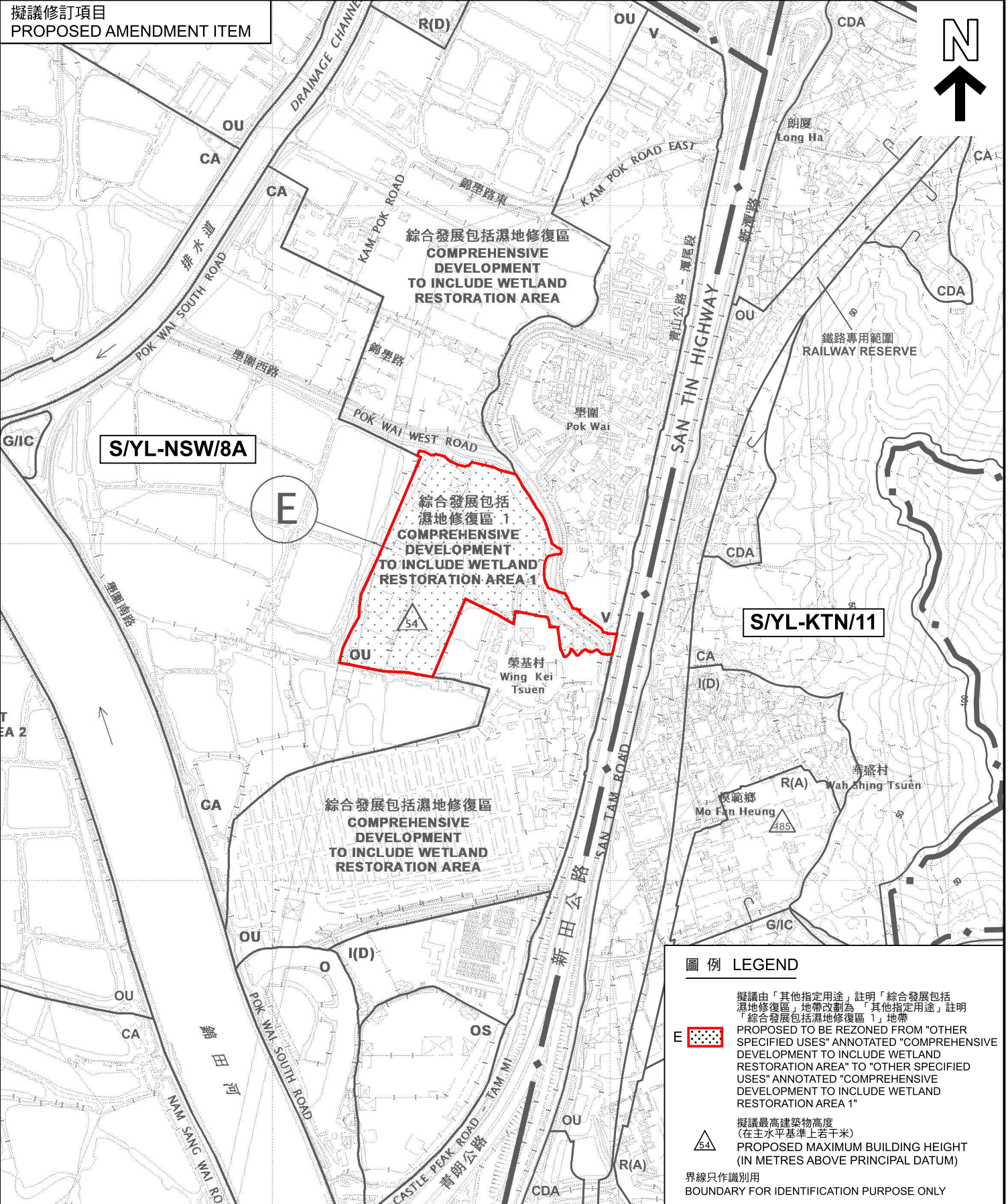
參考編號
REFERENCE No.
M/YLE1/24/30

圖 PLAN
1a

現時分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NSW/8 的地帶
EXISTING ZONINGS ON APPROVED OZP PLAN No. S/YL-NSW/8



擬議修訂項目
PROPOSED AMENDMENT ITEM



圖例 LEGEND

擬議由「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區 1」地帶

E  PROPOSED TO BE REZONED FROM "OTHER SPECIFIED USES" ANNOTATED "COMPREHENSIVE DEVELOPMENT TO INCLUDE WETLAND RESTORATION AREA" TO "OTHER SPECIFIED USES" ANNOTATED "COMPREHENSIVE DEVELOPMENT TO INCLUDE WETLAND RESTORATION AREA 1"

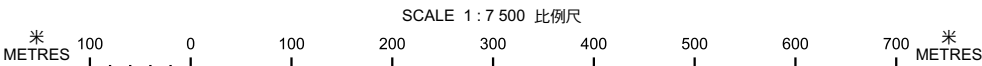
 擬議最高建築物高度 (在主水平基準上若干米)
PROPOSED MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

位置圖 LOCATION PLAN

本摘要圖於2024年4月18日擬備，
所根據的資料為於2006年10月17日
核准的分區計劃大綱圖編號S/YL-NSW/8
EXTRACT PLAN PREPARED ON 18.4.2024
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No.
S/YL-NSW/8 APPROVED ON 17.10.2006

在南生圍分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NSW/8
作出的擬議修訂項目E
PROPOSED AMENDMENT ITEM E TO THE
APPROVED NAM SANG WAI OUTLINE ZONING PLAN NO. S/YL-NSW/8



規劃署
PLANNING DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/YLE1/24/30

圖 PLAN
1b