

立法會參考資料摘要

《城市規劃條例》
(第 131 章)

屏山分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PS/20

引言

在二零二二年九月十三日的會議上，行政會議**建議**，行政長官指令，應根據《城市規劃條例》(條例)第 9(1)(a)條，核准《屏山分區計劃大綱草圖編號 S/YL-PS/19A》。該份草圖現重新編號為 **A** S/YL-PS/20，並載於**附件 A**。

自發還《屏山分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PS/18》後對該圖作出的修訂

2. 《屏山分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PS/18》於二零一九年七月九日發還城市規劃委員會(城規會)以作修訂。其後，城規會根據條例第 5 條，於二零二一年五月七日展示已加入相關修訂的《屏山分區計劃大綱草圖編號 S/YL-PS/19》(分區計劃大綱草圖)，以供公眾查閱。主要修訂包括：

- (a) 修訂項目 **A**—把位於橫洲福喜街以西的一幅用地由「綠化地帶」及「露天貯物」地帶改劃為「住宅(甲類)5」地帶(橫洲其餘公營房屋發展)；
- (b) 修訂項目 **B**—把位於屏山北天慈路以東的一幅用地由「康樂」地帶改劃為「住宅(甲類)6」地帶(天慈路公營房屋發展)；
- (c) 修訂項目 **C**—把位於蝦尾新村以北的一幅用地由「康樂」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶(天慈路公營房屋發展的基礎設施)；以及

- (d) 作出技術修訂¹，主要是為了修改「自然保育區」地帶《註釋》的「備註」。

申述及對申述提出的意見

3. 在展示分區計劃大綱草圖期間，城規會收到 **62** 份有效的申述，包括 **60** 份表示反對的申述，以及 **2** 份提出意見的申述。此外，城規會亦收到 **4** 份對申述提出的有效意見(意見)，其中 **3** 份表示反對，另有 **1** 份提出意見。城規會已於二零二二年四月二十五日的會議上考慮有關申述和意見。

表示反對的申述(60 份)及提出意見的申述(2 份)

4. 申述的主要理由及意見撮述如下—

修訂項目 A、B 及 C

交通及運輸事宜

- (a) 天水圍的擬議公營房屋發展及其他擬議住宅發展所帶來的新增人口會令現有的交通容量不勝負荷；
- (b) 建議興建一條新道路，以紓緩元朗的交通擠塞情況；
- (c) 泊車位的數目將不足以應付新增人口的需求；

環境及景觀方面的問題

- (d) 兩項擬議公營房屋發展會受到嚴重的噪音影響；
- (e) 鑒於空氣污染問題的考慮，把一間小學設於橫洲其餘公營房屋發展的公共運輸交匯處旁並不恰當；
- (f) 主要道路沿路的樹木(包括沿天慈路種植的樹木)應予保留，以作為天然隔音屏障；

¹ 當局對「自然保育區」地帶《註釋》的「備註」作出技術修訂，以擴大豁免條款的適用範圍，亦即如因涉及政府統籌或落實的公共工程及小型工程(即保養、修葺工程及翻建工程)而需要進行填土／填塘及挖土的工程，這些工程可豁免取得規劃許可的要求。當局亦已根據《法定圖則註釋總表》(《註釋總表》)的最新版本對《註釋》作出其他技術修訂。

- (g) 沒有就天慈路公營房屋發展以南的地方(長有 700 棵樹)的日後規劃提供資料；

其他技術問題

- (h) 政府應解決福喜街一帶現有的排水問題；
- (i) 當局就擬議公營房屋用地範圍內的河道所提供的資料不足。倘把河道改建為箱形暗渠，不清楚會否對該處地勢造成負面影響；

對周邊鄉村的影響

- (j) 橫洲原居鄉村將會被高樓大廈包圍，最終會造成「屏風效應」，並影響村民的健康；
- (k) 墓地和鄉村的「風水」會受到影響，因為擬建公營房屋發展的位置接近前往墓地的主要通道、多個「風水」墓穴，以及蝦尾新村的祖龕；
- (l) 鄉村範圍的界線正在縮小，村民沒有足夠土地興建小型屋宇；
- (m) 日後新增的人口會對蝦尾新村造成噪音和交通方面的負面影響；
- (n) 政府收地以發展蝦尾新村鄉村擴展區一事已被擱置。村民對當局收地發展公營房屋的意圖表示質疑；

收回土地、補償及安置

- (o) 收回祖堂地違反《基本法》第四十條所訂保護新界原居民的合法傳統權益的條文；
- (p) 由於沒有提供重置用地，現有的露天貯物、物流和貨倉作業會受到負面影響。政府應為無法搬遷至工業大廈的作業保留棕地用地；
- (q) 對受影響寮屋居民所作的安置和補償安排令人關注。當局應提高向受影響持份者所作補償的比率；

- (r) 應把更多位於附近的寮屋納入發展用地範圍內，從而改善鄉村的環境；

政府、機構及社區設施和休憩用地的供應

- (s) 天慈路公營房屋發展所增加的人口，將加劇目前社區、健康服務和社會福利設施短缺的情況；
- (t) 對政府承諾提供政府、機構及社區設施以滿足供應短缺存疑；
- (u) 很多「政府、機構或社區」用地被改劃的原因是錯誤假設社區服務沒有出現不足；
- (v) 關於擬議在橫洲其餘公營房屋發展設立的兩間小學，其中一間應設於天慈路的公營房屋發展。小學選址應位於公屋居民的步行距離內；
- (w) 有關擬議公營房屋發展項目內的擬議休憩用地位置資料不足；

區內就業機會

- (x) 天水圍區內缺乏就業機會。擬議的公營房屋發展僅能帶來有限及／或低端的就業機會。因此，天水圍的居民需要跨區工作，為該區的交通量帶來額外負荷；

公眾諮詢

- (y) 政府未有就發展方案諮詢現有棕地作業者和居民；

有關擬議公營房屋發展的其他問題

- (z) 政府應考慮發展豐樂園的荒廢魚塘及／或郊野公園／郊野公園邊陲地帶，作興建公營房屋之用；
- (aa) 政府應容許村民在祖堂地興建鄉村式屋宇。此外，政府應預留 20% 公營房屋單位編配予村民，又或預留 20% 土地供村民自行建屋；
- (bb) 擬議房屋用地應予發展，以創造就業機會，使居民無須跨區工作；

- (cc) 目前仍未清楚位於天慈路公營房屋發展和馮家圍之間的露天貯物場會否繼續營運，因而影響擬議公營房屋發展；

修訂「自然保育區」地帶的《註釋》以擴大豁免條款的適用範圍

- (dd) 有關修訂削弱城規會在管控方面的法定把關角色，以及減損公眾知悉涉及在「自然保育區」地帶填土／填塘及挖土的政府工程和對有關工程提出意見的法定權利；
- (ee) 修訂目的不清晰；以及
- (ff) 質疑逐張圖則修改而非修訂《註釋總表》的做法，是否想令公眾不易察覺這屬同一情況，想到時逆轉已經太遲。

對申述提出的負面意見(3份)及提出觀點的意見(1份)

- 5. 在意見提出但在申述未有提及的其他原因／觀點撮述如下一
 - (a) 有意見反對有關發展豐樂園和郊野公園的建議；
 - (b) 就「自然保育區」地帶的《註釋》作出的修訂違背該地帶的規劃意向；
 - (c) 根據《香港 2030+》研究的建議，擬議公營房屋發展應提供每人至少 1.5 平方米的休憩用地；以及
 - (d) 應考慮減少擬議公營房屋發展的泊車位，闢設更多康樂空間。

城規會的決定

- 6. 城規會考慮各項申述及意見後，(i)決定不接納有關申述；以及(ii)認為不應順應有關申述而修訂分區計劃大綱草圖，理由如下一

修訂項目 A、B 及 C

- (a) 政府一直採取多管齊下的方式增加房屋土地供應，包括持續進行多次土地用途檢討。有關的申述用地位於元朗市的邊緣，鄰近元朗市和天水圍新市鎮，已建有公共道路和配套基礎設施。由於當局並未發現擬議的公營房屋發展項目會造成無法克服的

技術問題，改劃這些申述用地作住宅用途以便增加房屋土地供應，做法恰當**(R1 至 R59)**；

- (b) 當局已進行工程可行性研究，當中包括就多方面的潛在影響(包括交通、環境、景觀、空氣流通及排水)進行技術評估。工程可行性研究證實，在申述用地進行公營房屋發展不會造成無法克服的技術問題。當局會在詳細設計階段進一步考慮大廈布局的詳細設計、鄰舍休憩用地及康樂設施的設計和供應，以及補種樹木的位置**(R1 至 R51、R53 至 R55、R60)**；
- (c) 收回土地、補償及安置安排不屬於有關分區計劃大綱圖的權力範圍。分區計劃大綱圖旨在展示該區概括的土地用途大綱和規劃意向。受影響的持份者所提出的關注會由政府敲定實施安排時另行處理**(R1 至 R4、R6、R62)**；
- (d) 根據《香港規劃標準與準則》，計劃在區內闢設的休憩用地和政府、機構及社區設施，除醫院病牀和部分社會福利設施外，大致足以應付整體規劃人口需求。擬議的公營房屋發展項目將會提供適切的社會福利及社區設施，為居民及當區人士提供服務。相關的政府決策局／部門會密切監察社會福利及社區設施的供應**(R5、R7 至 R40、R42 至 R51、R53、R54、R60)**；

修訂「自然保育區」地帶的《註釋》以擴大豁免條款的適用範圍

- (e) 就《註釋》作出修訂，以擴大豁免條款的適用範圍至「自然保育區」地帶內的填土／填塘及挖土工程，是為了簡化規劃申請程序／機制。有關的修訂符合《註釋總表》最新修訂本的規定**(R61)**；以及

公眾諮詢

- (f) 規劃署曾分別於二零二一年三月十七日及四月九日就擬議公營房屋發展分別諮詢元朗區議會及屏山鄉鄉事委員會，並已切實遵從條例下的法定諮詢程序**(R56 至 R59)**。

建議的影響

7. 核准《屏山分區計劃大綱草圖編號 S/YL-PS/19A》一事本身對公務員沒有影響。有關經濟、財政、環境、可持續發展、家庭及性別議題方面的影響載述於下文。
8. 關於經濟方面的影響，改劃有關用地的土地用途地帶，使當局可興建兩個擬議公營房屋發展項目，提供約 22 000 至 22 500 個單位。這樣可有助應付本港的房屋需求。
9. 關於財政方面的影響，擬議公營房屋發展連基建配套設施應對土地收入並無影響。興建擬議公營房屋發展的費用將由香港房屋委員會負責。當局會按既定機制，就設於擬議公營房屋發展內的社會福利設施的建設費用及經常費用申請撥款。
10. 關於環境方面的影響，當局在進行工程可行性研究時已進行多項技術評估，包括初步環境評審，以評估與擬議公營房屋發展相關的多項影響，包括環境方面的影響。隨着建議的緩解措施推行，預計擬議發展不會對環境造成任何負面影響。
11. 至於可持續發展方面的影響，進行擬議公營房屋發展將有助更善用土地資源，以應付住屋需要。擬議公營房屋發展可能會對該區的環境造成潛在影響，當局會採取適當的緩解措施，以減輕任何可能造成的影響。
12. 關於家庭方面的影響，增加可負擔的住屋單位，有助改善一些家庭的居住環境，從而促進家庭和諧。在發展項目附近提供社會福利設施，有助應付各個家庭對這類服務的需要，並有助弱勢社羣提升積聚家庭資產的能力。
13. 在修訂項目 A 及 B 之下的擬議公營房屋發展提供社會福利設施(包括幼稚園及小學)的建議如得以實現，可為有需要的人(對象無分男女)提供服務，而他們的照顧者通常為婦女。因此，有關建議應有助減輕照顧者的負擔，讓他們可投身工作。

公眾諮詢

14. 在展示分區計劃大綱草圖前，當局於二零二一年三月十七日就分區計劃大綱草圖的修訂諮詢元朗區議會轄下房屋及城鄉規劃和發展委員會。房屋及城鄉規劃和發展委員會的關注主要包括補償及安置問題、對道路網絡的交通影響，以及公共交通設施、單車徑、街市、零售設施及社會福利設施的供應情況。

15. 此外，當局亦於二零二一年四月九日諮詢屏山鄉鄉事委員會。屏山鄉鄉事委員會強烈反對擬議的公營房屋發展，並就多方面表達關注，主要包括補償及安置問題、區內就業、人口過剩、對道路網絡的交通影響及「風水」等事宜。屏山鄉事委員會提出反建議，在豐樂圍一帶作公營房屋發展。

宣傳安排

16. 《屏山分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PS/20》將會按照條例第 9(5)條付印和展示。展示開始當天會有新聞稿發出，屆時會有發言人處理傳媒的查詢。

A 17. 《屏山分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PS/20》載於**附件 A** 供 A-I 議員參閱。**附件 A 附錄 I** 載有一份《註釋》，列明經常准許的用途和 A-II 向城規會申請可能獲批准的用途。**附件 A 附錄 II** 載有分區計劃大綱核准圖的《說明書》。

查詢

18. 如對本摘要有任何疑問，可向規劃署助理署長／委員會任雅薇女士查詢(電話號碼：2231 4606)。

規劃署

二零二二年九月

《屏山分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PS/20》

附件 A 《屏山分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PS/20》

附錄 I : 《屏山分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PS/20》的《註釋》

附錄 II : 《屏山分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PS/20》的《說明書》



此區先前屬於由現職署長根據1990年城市規劃(修訂)條例第26條及2004年城市規劃(修訂)條例第26條所規定的發展區。此區現由本圖則所規定的發展區取代。此圖則於1999年8月31日生效。此圖則的修訂是根據1990年城市規劃(修訂)條例第26條及2004年城市規劃(修訂)條例第26條。此圖則的修訂是根據1990年城市規劃(修訂)條例第26條及2004年城市規劃(修訂)條例第26條。此圖則的修訂是根據1990年城市規劃(修訂)條例第26條及2004年城市規劃(修訂)條例第26條。

圖例 NOTATION		地帶 COMMUNICATIONS		交通	
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	CDA	綜合發展區	RAILWAY AND STATION (ELEVATED)	鐵路及車站 (高架)	
RESIDENTIAL (GROUP A)	R(A)	住宅 (甲類)	LIGHT RAIL	輕鐵	
RESIDENTIAL (GROUP B)	R(B)	住宅 (乙類)	MAJOR ROAD AND JUNCTION	主要道路及路口	
RESIDENTIAL (GROUP E)	R(E)	住宅 (戊類)	ELEVATED ROAD	高架道路	
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	V	鄉村式發展	MISCELLANEOUS	其他	
OPEN STORAGE	OS	露天貯物	BOUNDARY OF PLANNING SCHEME	規劃範圍界線	
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	GIC	政府、機構或社區			
OPEN SPACE	O	休憩用地			
RECREATION	REC	康樂			
OTHER SPECIFIED USES	OU	其他指定用途			
GREEN BELT	GB	綠化地帶			
CONSERVATION AREA	CA	自然保育區			

USES	大約面積及百分比 APPROXIMATE AREA & %		用途
	公頃 HECTARES	% 百分比	
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	25.09	7.05	綜合發展區
RESIDENTIAL (GROUP A)	28.23	7.93	住宅 (甲類)
RESIDENTIAL (GROUP B)	3.91	1.10	住宅 (乙類)
RESIDENTIAL (GROUP E)	4.54	1.28	住宅 (戊類)
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	86.08	24.19	鄉村式發展
OPEN STORAGE	13.14	3.69	露天貯物
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	13.25	3.72	政府、機構或社區
OPEN SPACE	3.46	0.97	休憩用地
RECREATION	27.41	7.70	康樂
OTHER SPECIFIED USES	1.68	0.47	其他指定用途
GREEN BELT	55.32	15.55	綠化地帶
CONSERVATION AREA	70.23	19.74	自然保育區
DRAINAGE CHANNEL	0.48	0.13	排水道
RAILWAY	0.95	0.27	鐵路
MAJOR ROAD ETC.	22.05	6.21	主要道路等
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	355.82	100.00	規劃範圍總面積

THE ATTACHED NOTES ALSO FORM PART OF THIS PLAN

附列的《註釋》屬這份圖則的一部分

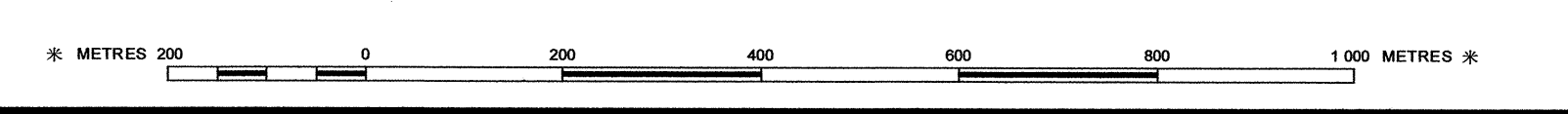
行政長官會同行政會議於2022年9月13日根據城市規劃條例第9(1)(a)條核准的圖則
 APPROVED BY THE CHIEF EXECUTIVE IN COUNCIL UNDER SECTION 9(1)(A) OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE ON 13 SEPTEMBER 2022

Ms Carmen KONG 江嘉敏女士
 CLERK TO THE EXECUTIVE COUNCIL 行政會議秘書

香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的屏山分區計劃大綱圖
 TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD
 PING SHAN - OUTLINE ZONING PLAN

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. SYL-PS/20



屏山分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PS/20

(就《城市規劃條例》而言，這是一份核准圖)

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 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。

屏山分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PS/20

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(戊類)	10
鄉村式發展	13
露天貯物	15
政府、機構或社區	16
休憩用地	17
康樂	18
綠化地帶	20
自然保育區	22
其他指定用途	23

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
	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 4 A (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>最高地積比率</u>	<u>最高建築物高度</u>
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) 發展者要以最高地積比率進行發展，必須向城市規劃委員會充分證明擬議發展已顧及有關地點的基礎設施容量和其他環境限制。
- (e) 為施行上文(c)段而計算最高地積比率時，任何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(c)段所述的地積比率和建築物高度限制。

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 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) 公眾停車場 (貨櫃車除外)(只限在指定為「住宅(甲類)4」、「住宅(甲類)5」及「住宅(甲類)6」的土地範圍內) 宗教機構(只限宗祠) 住宿機構 鄉事委員會會所／鄉公所 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)(未另有列明者) 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(未另有列明者) 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)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，或超過現有建築物的地積比率和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (c) 在指定為「住宅(甲類)5」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 6.5 倍及最高建築物高度超過主水平基準上 135 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) 在指定為「住宅(甲類)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 6.7 倍及最高建築物高度超過主水平基準上 160 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。
- (e) 為施行上文(b)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。

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

備註(續)

- (f) 為施行上文(b)至(d)段而計算最高地積比率時，因應政府規定，任何純粹建造為或擬用作公眾停車場、公共交通設施及政府、機構或社區設施的樓面空間，可免計算在內。
- (g) 為施行上文(a)至(d)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。
- (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(a)至(d)段所述的地積比率、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 政府用途(只限報案中心、郵政局) 屋宇 圖書館 住宿機構 學校(只限設於特別設計的獨立校舍)# 私人發展計劃的公用設施裝置	救護站 食肆 教育機構 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 醫院 酒店 機構用途(未另有列明者) 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) 在指定為「住宅(乙類)1」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建(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超過 1 倍、最大上蓋面積超過 40% 和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。
- (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(戊類)

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
----------------	--

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 政府用途(只限報案中心、郵政局) 鄉事委員會會所／鄉公所 私人發展計劃的公用設施裝置	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 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) 在指定為「住宅(戊類)2」的土地範圍內，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)# 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。

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 食肆(只限食堂) 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 農地住用構築物 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) 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)	貨物裝卸及貨運設施 水泥製造 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) 工業用途(未另有列明者) 露天存放水泥／沙 露天存放化學品／危險品 加油站 商店及服務行業(未另有列明者) 拆車場 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(未另有列明者) 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 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 動物園	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。

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 燒烤地點 政府用途(只限報案中心) 自然保護區 自然教育徑 農地住用構築物 野餐地點 公廁設施 帳幕營地 野生動物保護區	動物寄養所 播音室、電視製作室及／或電影製作室 墓地 靈灰安置所(只限設於宗教機構內或現有靈灰安置所的擴建部分) 火葬場(只限設於宗教機構內或現有火葬場的擴建部分) 郊野學習／教育／遊客中心 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(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) 自然保護區 自然教育徑 農地住用構築物 野餐地點 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) 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(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。

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
	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 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
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，主要是關設抽水站、蓄洪池及有關設施。

屏山分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PS/20

說明書

說明書

<u>目錄</u>	<u>頁次</u>
1. 引言	1
2. 擬備該圖的權力依據及程序	1
3. 擬備該圖的目的	3
4. 該圖的《註釋》	3
5. 規劃區	4
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)	7
9.3 住宅(乙類)	9
9.4 住宅(戊類)	9
9.5 鄉村式發展	10
9.6 露天貯物	11
9.7 政府、機構或社區	12
9.8 休憩用地	12
9.9 康樂	12
9.10 綠化地帶	13
9.11 自然保育區	13
9.12 其他指定用途	14
10. 交通	15
11. 公用設施	15
12. 文化遺產	16
13. 規劃的實施	17
14. 規劃管制	17

屏山分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PS/20

(就《城市規劃條例》而言，這是一份核准圖)

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《屏山分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PS/20》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，圖則其後重新編號為 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，圖則其後重新編號為 S/YL-PS/5。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。其後，為了反映不斷轉變的情況，城規會根據條例第 7 條對圖則作出兩次修訂，並予以展示。

- 2.6 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，圖則其後重新編號為S/YL-PS/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。其後，城規會曾對圖則作出修訂，並根據條例第5條予以展示，以供公眾查閱。
- 2.7 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。其後，為了反映不斷轉變的情況，城規會根據條例第5或7條對圖則作出兩次修訂，並予以展示。
- 2.8 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。其後，城規會曾對圖則作出修訂，並根據條例第5條予以展示，以供公眾查閱。
- 2.9 二零一五年六月二日，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，圖則其後重新編號為S/YL-PS/16。二零一六年十二月六日，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/16》發還城規會以作修訂。其後，城規會曾對圖則作出修訂，並根據條例第5條予以展示，以供公眾查閱。
- 2.10 二零一八年十月十六日，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/18。二零一八年十月二十六日，城規會根據條例第9(5)條，展示《屏山分區計劃大綱核准圖編號S/YL-PS/18》，以供公眾查閱。
- 2.11 二零一九年七月九日，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/18》發還城規會以作修訂。二零一九年七月十九日，圖則發還一事根據條例第12(2)條在憲報上公布。
- 2.12 二零二一年五月七日，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/19》，以供公眾查閱。該圖所收納的修訂，主要是把一塊位於橫洲福喜街以西的土地由「綠化地帶」及「露天貯物」地帶改劃為「住宅(甲類)5」地帶及一塊位於屏山北天慈路以東的土地由「康樂」地帶改劃為「住宅(甲類)6」及「政府、機構或社區」地帶，以作公營房屋發

展，以及就圖則《註釋》作出相應的修訂。在為期兩個月的展示期內，城規會共收到六十二份申述。二零二一年七月二十三日，城規會公布這些申述的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見，期間收到四份意見。二零二二年四月二十五日，城規會在考慮這些申述和意見後，決定不接納有關申述，並認為不應順應申述而修訂分區計劃大綱草圖。

- 2.13 二零二二年九月十三日，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，其後圖則重新編號為 S/YL-PS/20。二零二二年九月二十三日，《屏山分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PS/20》(下稱「該圖」)根據條例第 9(5)條予以展示，以供公眾查閱。

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 355.82 公頃，位處新界西北的西部，西至天水圍新市鎮及洪水橋／厦村新發展區、南達青山公路、東及元朗新市鎮、北止流浮山及尖鼻咀的魚塘。該區的界線在該圖上以粗虛線顯示。
- 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溼平地，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。大型住宅發展主要集中在朗天路以北及青山公路旁。
- 5.3 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 根據二零一六年中期人口統計，規劃署估計當時該區的人口約有 10 150 人，聚居於 10 條認可鄉村和附近一帶。
- 6.2 該區的總計劃人口預計約達 83 775 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、元朗公路、三號幹線及港鐵屯馬線相繼落成後，該區的交通已得到改善。除了伸展到天水圍新市鎮的輕便鐵路網外，港鐵屯馬線也橫越該區，在天水圍新市鎮南鄰設了天水圍站。上述各種交通設施，連同在擬議洪水橋／厦村新發展區提供足夠的基礎及配套設施，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。當局會設法提高區內現有停車場、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 港鐵屯馬線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 10 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。隨着這些地區的暢達性有所改善，長遠來說，屏山一帶有潛力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) 容許在已計劃提供或已備有基本基礎設施的地區內進行與四周相協調的發展；
 - (c) 預留足夠土地供鄉村擴展之用；
 - (d) 保護歷史文物和文化遺址；以及
 - (e) 保育高地地區的自然景觀。
- 8.2 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紓緩措施，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。
- 8.3 當局指定該區各個地帶時，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 25.09 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 該區共有五塊土地劃為「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。介乎朗天路、朗屏路和港鐵屯馬線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」的最高地積比率及最高建築物高度的限制如下：

<u>綜合發展區</u> <u>地點</u>	<u>最高</u> <u>地積比率</u>	<u>最高</u> <u>建築物高度</u>
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	1.0 倍	五層

的「綜合發展區」 (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、朗屏路和港鐵屯馬線高架鐵路的三個「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用地的特點，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 28.23 公頃

9.2.1 劃為「住宅(甲類)」地帶的用地，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：

住宅(甲類)1：總面積 1.24 公頃

(a) 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。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%。

住宅(甲類)4：總面積 5.67 公頃

- (b) 位於橫洲朗屏邨以西的「住宅(甲類)4」地帶，擬作公營房屋發展，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。

住宅(甲類)5：總面積 12.09 公頃

- (c) 位於橫洲福喜街以西的「住宅(甲類)5」地帶，擬作公營房屋發展，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 6.5 倍及最高建築物高度為主水平基準上 135 米。

住宅(甲類)6：總面積 9.23 公頃

- (d) 位於屏山北天慈路以東的「住宅(甲類)6」地帶，擬作公營房屋發展，並提供政府、機構或社區設施及鄰舍休憩用地。當局限定該區的最高地積比率為 6.7 倍及最高建築物高度為主水平基準上 160 米。

9.2.2 就「住宅(甲類)4」、「住宅(甲類)5」及「住宅(甲類)6」支區而言，在計算發展及／或重建計劃的最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府規定須設置的公眾停車場、公共交通設施及政府、機構或社區設施，則可免計算在內，以便提供這些設施。「公眾停車場(貨櫃車除外)」是這些支區內經常准許的用途，以便提供公眾停車位，滿足區內人士的需求。當局已就該等用地進行空氣流通專家評估。評估發現實施設計措施，包括關設建築物間距和把建築物後移，可紓緩對四周風環境造成的潛在空氣流通影響。在詳細設計階段，應進行定量空氣流通評估。關於設計措施和定量空氣流通評估的要求會因應情況納入規劃大綱。當局會擬備規劃大綱，訂明這些地帶的公營房屋發展項目的規劃參數及設計要求，為日後的發展項目提供指引。

9.2.3 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用地的特點，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。

9.2.4 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。

9.3 住宅(乙類)：總面積 3.91 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。

9.3.2 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 倍、最大上蓋面積為 40%，以及最高建築物高度為五層(15 米連停車場在內)。

9.3.3 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用地的特點，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。

9.3.4 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(戊類)：總面積 4.54 公頃

9.4.1 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。

9.4.2 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。

- 9.4.3 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)。
- 9.4.4 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用地的特點，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 鄉村式發展：總面積 86.08 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。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。
- 9.5.2 當局承認原居村民享有發展權利，因此，已將該區的 10 條認可鄉村，包括吳屋村、盛屋村、大井圍、馮家圍、蝦尾新村、屏山新村、塘坊村、上章圍、坑尾村及坑頭村以及其鄉村擴展區，納入「鄉村式發展」地帶範圍內。
- 9.5.3 「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圖的規劃範圍中刪除的土地。
- 9.5.4 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。

- 9.5.5 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。
- 9.5.6 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用地的特點，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。
- 9.5.7 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。
- 9.5.8 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。

9.6 露天貯物：總面積 13.14 公頃

- 9.6.1 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。
- 9.6.2 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。其他未另有列明的露天貯物用途，例如農產品、建築物料(露天存放水泥／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。
- 9.6.3 橫洲元朗工業邨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。

9.7 政府、機構或社區：總面積 13.25 公頃

9.7.1 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。

9.7.2 該區劃作「政府、機構或社區」用途的土地包括橫洲配水庫、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、一個擬議抽洪站、一個擬議蓄洪池、一個擬議污水泵房，以及一些現有和擬建學校的所在地。

9.8 休憩用地：總面積 3.46 公頃

9.8.1 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。

9.8.2 劃作休憩用地用途的土地位於沿青山公路一帶屏山新村的西南面和青山公路與朗天路交界處的西北面。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」地帶內關設休憩用地。

9.9 康樂：總面積 27.41 公頃

9.9.1 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。

9.9.2 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。

9.9.3 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，當局把馮家圍以北介乎髻山與天水圍新市鎮之間的地點，劃為「康樂」地帶。

9.9.4 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用地的特點，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。

9.9.5 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。

9.9.6 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。

9.10 綠化地帶：總面積 55.32 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，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。

9.10.2 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、南面及西面林木茂盛的小圓丘，以及近庸園路港鐵屯馬線高架鐵路下面及北面的狹長土地。

9.10.3 填土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 70.23 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。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。

9.11.2 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。

9.11.3 此地帶涵蓋髻山的山丘，亦涵蓋已獲許可的墓地。

9.11.4 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。

9.12 其他指定用途：總面積 1.68 公頃

9.12.1 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

9.12.2 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

9.12.3 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。

9.12.4 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用地的特點，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。

抽水站及有關設施

- 9.12.6 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、元朗公路及輕鐵網作交通連繫。該區依靠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 港鐵屯馬線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 在港鐵屯馬線天水圍站附近港鐵屯馬線高架鐵路北面的土地範圍闢建了單車匯合中心，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。單車匯合中心所提供設施包括資料顯示板、單車停放處、廁所、單車租賃亭、小食亭、急救站、練習場、休憩處和種植區。

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／廈村新發展區，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

該區公共行車道沿路已鋪設排污網以收集污水，但區內有一些地方不在排污網的服務範圍內。在可接駁政府污水渠前的過渡期內，在這些未有污水設施的地區處理及排放污水，仍須符合嚴格的標準，並須實地闢設污水處理及排放設施。為此，日後屏山地區的發展計劃，必須證明已妥善安排實地闢設污水處理及排放設施，並會在公共排污網可供接駁時安排接駁。

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

12.1 該區界線範圍內有五幢法定古蹟(包括鄧氏宗祠、愈喬二公祠、仁敦岡書室、聚星樓及達德公所)以及該 1 444 幢歷史建築名單內一些已評級歷史建築和具考古研究價值的上章圍遺址。古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)公布了 1 444 幢歷史建築物的名單，並已為當中一些建築物／構築物評級。在該 1 444 幢歷史建築物的名單外，亦有若干新項目，有待古諮會評級。有關這 1 444 幢歷史建築物的名單及有待評級新項目的詳細資料，已上載至古諮會的網頁(<http://www.aab.gov.hk>)。除 1 444 幢歷史建築物的名單外，古諮會亦公布有待評級新項目的名單。「橫洲公營房屋發展及元朗工業邨擴展規劃及工程研究之環境影響評估報告—技術評估最後報告(TR-3G)最可取方案及技術評估」確認了吳屋村、大井圍及盛屋村、橫洲及髻山附近有數個具考古潛力的地方。這些具考古潛力的地方均位於該區範圍內。

12.2 倘有任何工程、發展、重建或改劃土地用途地帶的建議可能會影響上述法定古蹟、已評級歷史建築、新公布項目、具考古研究價值的地點、已確認具考古潛力的地方及其四周的環境，必須事先徵詢發展局轄下古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)的意見。如無可避免會對具考古研究價值的地點造成滋擾，便須採取措施加以保護，並須事先就有關措施取得古蹟辦的同意，例如是否需要進行詳細的考古影響評估，以評定擬議工程所帶來的考古影響。如

有必要，須由一名合資格的考古學家根據《古物及古蹟條例》(第 53 章)向古物事務監督申請牌照，以便進行考古調查。在申請牌照前，須向古蹟辦提交考古影響評估的建議，並取得古蹟辦的同意。項目倡議者須根據考古影響評估的結果，在徵詢古蹟辦的意見後，全面實施適當的緩解措施。

- 12.3 此外，如在該區發現一九六九年或之前建成的建築物／構築物，不論建築物／構築物是位於地面或地下，均須通知古蹟辦。如有任何法定古蹟、已評級歷史建築／構築物、有待評級的項目及其他已確認的歷史構築物會受到影響，必須先徵詢文物保育專員辦事處和古蹟辦的意見。

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，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
二零二二年九月