

錦田北分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-KTN/11

註釋

土地用途表

說明書

(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」及「自然保育區(1)」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」及「自然保育區(1)」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」及「自然保育區(1)」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」和「自然保育區(1)」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>
商業	1
綜合發展區	3
住宅(甲類)	6
住宅(乙類)	8
住宅(丙類)	10
住宅(丁類)	12
住宅(戊類)	14
鄉村式發展	16
工業(丁類)	18
政府、機構或社區	20
休憩用地	22
其他指定用途	
「鐵路專用範圍」	23
「加油站」	24
「美化市容地帶」	25
農業	26
綠化地帶	28
自然保育區	30
自然保育區(1)	32

商業

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	播音室、電視製作室及／或電影製作室
商營浴室／按摩院	政府垃圾收集站
食肆	醫院
教育機構	辦公室
展覽或會議廳	加油站
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	

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／或重建計劃的最高地積比率超過 0.8 倍、最大上蓋面積超過 30% 及最高建築物高度超過七層(包括一層地庫在內)，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、上蓋面積及高度，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)段所述的地積比率、上蓋面積及建築物高度限制。
- (c) 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。
- (d) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第16條提出的申請，可在特殊情況下，就發展及／或重建計劃，考慮略為放寬圖則上所顯示的非建築用地限制。

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 高爾夫球場 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 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」及「綜合發展區(1)」的土地範圍內進行發展，申請人必須擬備一份總綱發展藍圖，並將之呈交城市規劃委員會核准，除非城市規劃委員會另有明文規定，指明無此需要。該總綱發展藍圖必須包括以下資料：
- (i) 區內各擬議土地用途所佔的面積，以及所有擬建建築物的性質、位置、尺寸和高度；
  - (ii) 各種用途擬佔的總地盤面積和整體總樓面面積、建築物單位總數及單位面積(如適用)；
  - (iii) 區內擬提供的政府、機構或社區設施、康樂設施、公共交通及停車設施，以及休憩用地的詳情和範圍；
  - (iv) 區內擬建的任何道路的路線、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(連電腦合成照片)，說明擬議發展計劃可能遇到或造成的視覺影響，並須建議舒緩這些問題的措施；
  - (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，並須建議舒緩這些問題的措施；
  - (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，並須建議舒緩這些問題的措施；

(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，並須建議紓緩這些問題的措施；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) 在位於沙埔和近長春新村的「綜合發展區」地帶內，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 345 400 平方米、最大非住用總樓面面積超過 10 000 平方米及最高建築物高度超過 14 層。
- (d) 在位於朗廈的「綜合發展區」地帶內，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 倍及最高建築物高度超過四層。
- (e) 在位於長春新村的「綜合發展區(1)」地帶內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 1.2 倍及最高建築物高度超過圖則上所指定的限制(以樓層數目計算)。
- (f) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(c)至(e)段所述的地積比率／總樓面面積及建築物高度限制。
- (g) 為施行上文(c)至(e)段而計算最高地積比率／最大總樓面面積時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。

住宅(甲類)

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
分層樓宇	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
公眾停車場(貨櫃車除外)	加油站
宗教機構(只限宗祠)	娛樂場所
住宿機構	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
	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。

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 6.7 倍及最高建築物高度超過主水平基準上 185 米，或超過現有建築物的地積比率及高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 為施行上文(a)段而計算最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府規定須設置的公共交通設施或政府、機構或社區設施，則可免計算在內。
- (c) 為施行上文(a)段而計算最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房、管理員辦事處、管理員宿舍，或康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (d) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)段所述的地積比率及／或建築物高度限制。

住宅(乙類)

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
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)
	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)」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 79 497 方米、最大非住用總樓面面積超過 2 215 平方米及最高建築物高度超過圖則上所指定的限制(以樓層數目計算)，或超過現有建築物的總樓面面積及高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 在指定為「住宅(乙類)1」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大地積比率超過 1.2 倍及最高建築物高度超過圖則上所指定的限制(以樓層數目計算)，或超過現有建築物的地積比率及高度，兩者中以數目較大者為準。
- (c) 為施行上文(a)及(b)段而計算最高樓層數目時，任何地庫樓層均可免計算在內。
- (d) 為施行上文(a)及(b)段而計算最大總樓面面積／最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (e) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)及(b)段所述的總樓面面積／地積比率及／或建築物高度限制。

住宅(丙類)

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
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)
	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)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0.8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、上蓋面積和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 在指定為「住宅(丙類)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0.4倍及最高建築物高度連停車場在內超過三層(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和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (c) 在指定為「住宅(丙類)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／或重建計劃的最高地積比率超過0.5倍及最高建築物高度超過兩層(12米)，或超過現有的建築物的地積比率和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (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)、(b)及(c)段所述的地積比率、上蓋面積及／或建築物高度限制。
- (e) 為施行上文(a)、(b)及(c)段而計算最高地積比率及／或最大上蓋面積時，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、管理員辦事處、管理員宿舍或康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。



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
	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」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0.4倍及最高建築物高度超過三層(9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)段所述的地積比率和建築物高度限制。
- (d) 為施行上文(b)段而計算最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (e) 先前在《錦田北分區計劃大綱圖編號S/YL-KTN/7》上的「住宅(丁類)」地帶內的土地，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。
- (f) 先前不是在《錦田北分區計劃大綱圖編號S/YL-KTN/7》「住宅(丁類)」地帶內的土地，在有關《錦田北分區計劃大綱草圖編號S/YL-KTN/8》的公告在憲報首次刊登該日或以後，正如上文(e)段所載，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。

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
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
	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

規劃意向

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

(請看下頁)

住宅(戊類)(續)

備註

- (a) 在指定為「住宅(戊類)」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 1.2 倍及最高建築物高度超過圖則上所指定的限制(以樓層數目計算)，或超過現有建築物的地積比率及高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 在指定為「住宅(戊類)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 0.8 倍及最高建築物高度超過圖則上所指定的限制(以樓層數目計算)，或超過現有建築物的地積比率及高度，兩者中以數目較大者為準。
- (c) 為施行上文(a)及(b)段而計算最高樓層數目時，任何地庫樓層均可免計算在內。
- (d) 為施行上文(a)及(b)段而計算最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (e) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)及(b)段所述的地積比率／建築物高度限制。

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)#
	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(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
貨物裝卸及貨運設施(未另有列明者) 食肆(只限食堂、熟食中心) 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 工業用途(未另有列明者) 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	瀝青廠／混凝土配料廠 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(只限貨櫃裝卸站、物流中心) 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，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。

(請看下頁)

工業(丁類)(續)

備註

- (a) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過1.6倍、最大上蓋面積超過80%及最高建築物高度超過13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) 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、上蓋面積及建築物高度限制。
- (c) 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。



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(未另有列明者)
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。

(請看下頁)

政府、機構或社區(續)

備註

- (a) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過圖則上所指定的限制(以樓層數目計算)，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 為施行上文(a)段而計算最高樓層數目時，任何地庫樓層均可免計算在內。
- (c) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)段所述的建築物高度限制。

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	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)
	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「鐵路專用範圍」

鐵路專用範圍

政府用途  
公用事業設施裝置  
私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶主要用作鐵路發展。

(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「加油站」

加油站	政府用途 公用事業設施裝置
-----	------------------

規劃意向

此地帶主要用作發展加油站。

備註

- (a) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過圖則上所指定的限制(以樓層數目計算)，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 為施行上文(a)段而計算最高樓層數目時，任何地庫樓層均可免計算在內。
- (c) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)段所述的建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄	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「美化市容地帶」

美化種植

政府用途  
公用事業設施裝置  
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，主要是提供土地用作美化環境和植樹用途，以改善環境。

農業

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
政府用途(只限報案中心)	燒烤地點
農地住用構築物	墓地
公廁設施	郊野學習／教育／遊客中心
宗教機構(只限宗祠)	政府垃圾收集站
鄉事委員會會所／鄉公所	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) 先前在《錦田北分區計劃大綱圖編號S/YL-KTN/7》「農業」地帶內的土地，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) 先前在《錦田北分區計劃大綱圖編號 S/YL-KTN/7》「農業」地帶內的土地，在《錦田北分區計劃大綱草圖編號 S/YL-KTN/5》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。

- (c) 先前不是在《錦田北分區計劃大綱圖編號 S/YL-KTN/7》「農業」地帶內的土地，在《錦田北分區計劃大綱草圖編號 S/YL-KTN/8》的公告在憲報首次刊登該日或以後，正如上文(a)及(b)段所載，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／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	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(植物苗圃除外)	燒烤地點
郊野公園*	郊野學習／教育／遊客中心
自然保護區	政府垃圾收集站
自然教育徑	政府用途(未另有列明者)
農地住用構築物	度假營
野生動物保護區	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

- \* 「郊野公園」指根據《郊野公園條例》(第208章)指定的郊野公園或特別地區。所有用途和發展均須取得郊野公園及海岸公園管理局總監同意，但無須經城市規劃委員會批准。

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。

(請看下頁)

自然保育區(續)

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) 先前在《錦田北分區計劃大綱圖編號 S/YL-KTN/7》「自然保育區」地帶內的土地，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。
- (c) 先前不是在《錦田北分區計劃大綱圖編號 S/YL-KTN/7》「自然保育區」地帶內的土地，在《錦田北分區計劃大綱草圖編號 S/YL-KTN/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／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。

自然保育區(1)

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
自然保護區	郊野學習／教育／遊客中心
濕地生境	政府用途
野生動物保護區	自然教育徑
	公用事業設施裝置
	私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，是保存濕地的生態價值。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。主要的規劃意向是，除非必須進行發展以助保護濕地，或者是絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，否則地帶內不准進行發展。

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。

錦田北分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-KTN/11

說明書

## 說明書

錦田北分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-KTN/11

<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	2
4. 該圖的《註釋》	3
5. 規劃區	3
6. 人口	4
7. 發展機會及限制	5
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(甲類)	7
9.4 住宅(乙類)	8
9.5 住宅(丙類)	9
9.6 住宅(丁類)	10
9.7 住宅(戊類)	10
9.8 鄉村式發展	11
9.9 工業(丁類)	12
9.10 政府、機構或社區	13
9.11 休憩用地	13
9.12 其他指定用途	
「鐵路專用範圍」	14
「加油站」	14
「美化市容地帶」	14
9.13 農業	14
9.14 綠化地帶	15
9.15 自然保育區	15
9.16 自然保育區(1)	15
10. 運輸及交通	16
11. 公用設施	17
12. 規劃的實施	18
13. 規劃管制	18

## 錦田北分區計劃大綱核准圖編號S/YL-KTN/11

(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《錦田北分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-KTN/11》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 錦田北分區計劃大綱草圖所涵蓋的土地，先前曾納入錦田北中期發展審批地區圖及錦田北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《錦田北中期發展審批地區圖編號 IDPA/YL-KTN/1》在憲報上公布。
- 2.3 該中期發展審批地區圖所涵蓋的土地，後來納入《錦田北發展審批地區草圖編號 DPA/YL-KTN/1》的範圍內。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，展示該發展審批地區草圖，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，核准錦田北發展審批地區草圖，圖則遂重新編號為 DPA/YL-KTN/2。
- 2.4 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，指示城規會為錦田北地區擬備一份分區計劃大綱圖。
- 2.5 一九九四年六月十七日，城規會根據條例第 5 條，展示《錦田北分區計劃大綱草圖編號 S/YL-KTN/1》，以供公眾查閱。其後，城規會根據條例第 7 條對圖則進行了一次修訂。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，核准錦田北分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/YL-KTN/3。
- 2.6 二零零四年二月十七日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《錦田北分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-KTN/3》發還城規會以作修訂。其後，城規會根據條例



第 5 或第 7 條對圖則作出三次修訂，並予以展示。二零零六年十月三十一日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准錦田北分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/YL-KTN/7。

- 2.7 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《錦田北分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-KTN/7》發還城規會以作修訂。城規會其後於二零一四年五月九日對圖則作出修訂，並根據條例第 5 條予以展示，以供公眾查閱。二零一四年十二月二日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准錦田北分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/YL-KTN/9。二零一四年十二月十二日，該分區計劃大綱核准圖根據條例第 9(5)條展示，以供公眾查閱。
- 2.8 二零二二年五月三日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii) 條，把《錦田北分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-KTN/9》發還城規會以作修訂。二零二二年五月十三日，圖則發還修訂一事根據條例第 12(2)條在憲報公布。
- 2.9 二零二三年一月六日，《錦田北分區計劃大綱草圖編號 S/YL-KTN/10》根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。圖則所收納的修訂項目，主要包括把位於模範鄉及逢吉鄉附近的有關土地由「工業(丁類)」地帶及「農業」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶、「政府、機構或社區」地帶，以及「住宅(丙類)3」地帶，以發展公營房屋及提供相關的政府、機構或社區設施，以及反映三幢現有建築物的用途和發展規模。在為期兩個月的展示期內，城規會收到 5 份申述。二零二三年三月二十四日，城規會公布申述的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見。其間，城規會共收到 2 份意見。城規會在考慮有關的申述和意見後，於二零二三年九月七日決定不接納有關申述，並決定不順應有關申述而修訂分區計劃大綱草圖。
- 2.10 二零二三年十二月五日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准錦田北分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/YL-KTN/11。二零二三年十二月十五日，《錦田北分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-KTN/11》(下稱「該圖」)根據條例第 9D(2)條展示，以供公眾查閱。

### 3. 擬備該圖的目的

- 3.1 該圖旨在顯示錦田北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，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，所以在詳細規劃時，各道路路線及各類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土地的概括用途地帶，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，以保存錦田北地區的特色和景致，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 <https://www.tpb.gov.hk/tc/>)。

#### 5. 規劃區

- 5.1 該區佔地約 599 公頃，北面和東面均與林村郊野公園接壤，西至青山公路一潭尾段及新田公路，南抵錦田公路。該區的界線在該圖上以粗虛線顯示。
- 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 該區位於新界西北的東北部。該區基本上是低地，北部有一些山坡。區內有大量農地、魚塘和數條鄉村；並有一些鄉郊式工場集結於模範鄉及逢吉鄉。
- 5.4 錦田市是社區服務的集中地，為該處和錦田谷一帶的居民提供服務。現時，經濟活動靠近錦田公路兩旁發展；當中有各種新建成的永久建築物，如銀行、郵局、街市等，也有臨時構築物，一起沿路並存。

- 5.5 該區南部位於受石崗機場高度限制影響的地區內，詳情請參閱地政總署所擬備的石崗機場高度限制圖編號 YLM6917a。該區的發展會受到石崗機場的飛機在運作時偶爾發出的噪音所影響。
- 5.6 該區有三個具考古研究價值的地點(即「大江埔具考古研究價值的地點」、「七星崗具考古研究價值的地點」及「園山具考古研究價值的地點」)和一些可能具考古價值或文物價值的建築／構築物／鄉村，其中，二帝書院及廣瑜鄧公祠已根據《古物及古蹟條例》(第 53 章)列為法定古蹟。二零零九年三月十九日，古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)公布了 1 444 幢歷史建築名單，並已為當中一些建築／構築物評級。在該 1 444 幢歷史建築名單外，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 (<https://www.aab.gov.hk/tc/historic-buildings/results-of-the-assessment/index.html>)。此外，具考古研究價值的地點的位置已上載至香港文物地理資訊系統(<http://gish.amo.gov.hk/>)。香港文物探知館的參考圖書館亦已備存具考古研究價值的地點的詳細資料，可供預約閱覽。當／倘有任何工程、發展、重建或改劃用途地帶建議可能影響上述法定古蹟、具考古研究價值的地點、已評級的歷史建築、有待作出評級的新項目，以及任何其他界定為具潛在文物價值的歷史建築／構築物及其毗鄰環境，應事先徵詢古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)的意見。當局會視乎有關建議所涉地區的考古潛力及對該些地區造成干擾的程度，按個別情況考慮有關建議。項目倡議者為保護具考古研究價值的地點採取適當措施前，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，以評定擬議工程對考古的影響。如有必要，須委聘考古學家根據《古物及古蹟條例》(第 53 章)向古物事務監督申請牌照，以便進行考古勘察。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。

## 6. 人口

- 6.1 根據二零一六年中期人口統計，當時該區的人口總數約為 12 400 人。該區的人口聚居於區內數條認可鄉村和附近一帶，包括錦田市、水頭村、水尾村、永隆圍、高埔村、泰康圍、錦慶圍、沙埔村、錦田新村、逢吉鄉、大江埔、七星崗和長江村，以及新田公路和錦田公路沿路多個住宅發展項目。
- 6.2 該區未來的人口增長，會集中於新田公路沿路劃作住宅用途的地方。估計該區的規劃人口會約達 82 400 人。

## 7. 發展機會及限制

### 7.1 發展機會

- 7.1.1 該區有若干地段是農地。根據漁農自然護理署(下稱「漁護署」)的資料，這些農地大部分屬優質農地。多項基礎設施改善工程如興建灌溉設施、排水渠道和農場通道等已完成，因此，該區具有發展農業的上佳機會。
- 7.1.2 鑑於青朗公路和屯馬線已經竣工，而且擬建的北環線會穿越該區西部，該區的交通會大為改善，因而可進行較密集的用途，並會受到發展壓力。
- 7.1.3 該區是一個大山谷，群山圍繞該區東部和北部。該區地勢平坦，提供大好機會進行各類市區及近郊發展。

### 7.2 發展限制

- 7.2.1 該區有很多存在已久的認可鄉村，當局應預留足夠土地，以應付原居村民對小型屋宇的需求，並供日後擴展鄉村之用。
- 7.2.2 該區有部分地方仍未有公共污水渠及排水管系統，因此，個別發展項目應提供適當的排污及排水設施，以免影響環境。
- 7.2.3 錦田北的低窪地區易受洪泛威脅，因此，在改善計劃未落實之前，應避免在洪泛可及的地點發展。
- 7.2.4 青朗公路及屯馬線均對沿線的發展構成限制，因此在這些沿線地點進行發展時，必須備有舒緩影響的措施。
- 7.2.5 現時該區有部分用地的供水系統已達飽和。倘日後有大型住宅發展計劃，致使用水需求量大增，便須擴建供水系統。

## 8. 整體規劃意向

- 8.1 該區的規劃意向，是要把近郊式發展引導到合適的地點。這些發展包括私人住宅、村屋，以及改善環境和基礎設施的工程。此外，當局會保留優質農地尤其是現時的常耕農地作農業用途，並會鼓勵把模範鄉和逢吉鄉內作鄉郊工業用途的臨時構築物拆卸，然後用耐用的材料重建，務求改善該處的環境。

- 8.2 當局劃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、基礎設施供應情況及區內發展壓力等因素。此外，當局亦致力保護區內具歷史或考古價值的建築物 and 地點。

## 9. 土地用途地帶

### 9.1 商業(總面積：1.5 公頃)

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。在此地帶內的發展項目，最高地積比率不得超過 0.8 倍，最大上蓋面積不得超過 30%，最高建築物高度不得超過七層(包括一層地庫在內)。在有關用地北面界線指定約闊 20 米的非建築用地，因這塊政府土地可供在錦田河南岸闢設綿長的河畔長廊，與東南面的「其他指定用途」註明「美化市容地帶」連接。由於受到毗鄰青朗公路所構成的環境限制，此地帶內只准進行不易受環境影響的用途。此地帶位於青山公路潭尾段東面、錦田河西南面的地方，目前空置。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、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。城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可在特殊情況下考慮略為放寬該圖所顯示的非建築用地限制。

### 9.2 綜合發展區(總面積：57.46 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。地帶內的發展／重建計劃必須先以總綱發展藍圖的形式，呈交城規會考慮。總綱發展藍圖一旦獲城規會核准，其複本便須依據《城市規劃條例》第 4A(3)條，存放在土地註冊處，以供公眾查閱。

9.2.2 劃作「綜合發展區」或「綜合發展區(1)」地帶的土地共有三塊，一塊位於沙埔，一塊位於長春新村，而另一塊位於朗廈。這些土地現為用作養殖和農耕／已荒廢的魚塘及農地、露天貯物場／貯物場、工場、倉庫和鄉郊民居。在此地帶內，任何發展均不得引致整個發展或重建計劃的最大總樓面面積／最高地積比率和最高建築物高度超過下列限制：

<u>「綜合發展區」 地點</u>	<u>最大住用 總樓面面積</u>	<u>最大非住用 總樓面面積</u>	<u>最高 地積比率</u>	<u>最高 建築物高度</u>
位於沙埔近 長春新村的 「綜合發展 區」用地	345 400 平方米	10 000 平方米	—	14 層
位於朗廈的 「綜合發展 區」用地	—	—	0.4 倍	4 層
位於長春新村 的「綜合發展 區(1)」用地	—	—	1.2 倍	16 層

9.2.3 位於長春新村的「綜合發展區(1)」用地須提供一間小學，而闢設其他合適的政府、機構或社區設施方面，則會在規劃申請階段加以考慮。此外，日後的發展商須在規劃申請階段進行空氣流通評估。

9.2.4 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、地積比率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。

9.2.5 由於擬議的北環線路線會穿越這些「綜合發展區」的範圍，因此須在這些地點採取消減噪音的措施，例如屏障構築物，防噪音的建築物布局設計等，以舒緩鐵路的噪音影響。

### 9.3 住宅(甲類)(總面積：12.68 公頃)

9.3.1 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。

9.3.2 位於模範鄉及逢吉鄉的兩塊用地劃為此地帶，以作公營房屋發展。在此地帶內的發展項目，最高地積比率限為 6.7 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 185 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

慮略為放寬上述限制。城規會會按個別申請在規劃上的優點作出考慮。

- 9.3.3 當局會擬備規劃大綱，訂明「住宅(甲類)」地帶的公營房屋發展項目的規劃參數和設計要求，為日後的發展項目提供指引。
- 9.3.4 此區將提供多項政府、機構或社區設施(例如幼稚園及社會福利設施)，以及其他非住用用途(包括零售及附屬泊車設施和公共交通設施)，以支援未來的人口。公共交通設施的地點和設計將有待相關政府部門之間就公營房屋發展項目的詳細設計階段互相協調議定。
- 9.3.5 當局已就「住宅(甲類)」用地進行空氣流通專家評估。評估結果顯示採取一些設計方面的措施(包括闊設建築物間距和把建築物後移)後，可紓緩對四周風環境可能造成的空氣流通影響。當局須在詳細設計階段進行定量化空氣流通評估。規劃大綱須訂明有關設計方面的措施和進行量化空氣流通評估的規定，以便當局因應情況予以落實執行。
- 9.3.6 根據聯合作業備考第四號《發展管制參數地積比率／總樓面面積》，「住宅(甲類)」地帶的地積比率管制會視作「新或經修訂法定圖則」的管制，而該份聯合作業備考所述的精簡審批安排亦適用於此。

#### 9.4 住宅(乙類)(總面積：10.27 公頃)

- 9.4.1 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，如向城規會提出申請，或會獲得批准。
- 9.4.2 位於高埔村西面及錦田河南面的用地是爾巒，有關用地劃為「住宅(乙類)」地帶，以反映竣工後的發展項目，以及其住用總樓面面積為 79 497 平方米，非住用總樓面面積為 2 215 平方米，建築物高度限制為 3 層、12 層或 23 層(不包括地庫)。
- 9.4.3 位於下高埔村西北面及錦田河南面的一塊用地劃為「住宅(乙類)1」地帶，以進行住宅發展。在「住宅(乙類)1」地帶內，住宅發展的最高地積比率限為 1.2 倍，建築物高度限為 13 層(不包括地庫)。該用地已發展為山水盈。

- 9.4.4 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申請制度，考慮略為放寬地積比率／總樓面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。

9.5 住宅(丙類)(總面積：18.70 公頃)

- 9.5.1 此地帶的規劃意向，主要是作低層、低密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准。
- 9.5.2 此地帶細分為三個支區，即「住宅(丙類)1」、「住宅(丙類)2」及「住宅(丙類)3」。
- 9.5.3 在「住宅(丙類)1」用地的範圍內，住宅發展的最高地積比率限為 0.8 倍、最大上蓋面積限為 40%、最高建築物高度限為四層(12 米)。位於錦田新村東北面的一塊土地劃為「住宅(丙類)1」用地，以反映已獲採納的《錦田發展藍圖》內所劃定的「住宅發展密度第 3 區」。在進行詳細規劃時，應參考已獲採納的《錦田發展藍圖》。
- 9.5.4 位於橋頭村以東的一塊土地劃為「住宅(丙類)2」用地，以作住宅發展，其最高地積比率限為 0.4 倍，以及最高建築物高度(包括停車場在內)限為三層(9 米)。此用地的東部及西部已分別發展為四季雅苑和四季名園。餘下的部分主要建有聚落成羣的臨時構築物及一些空置土地。
- 9.5.5 位於逢吉鄉內一塊涵蓋沈氏大宅的土地，劃為「住宅(丙類)3」用地。該處建有三幢建築物，即上將府、協威樓及沈氏家祠。該三幢建築物於二零零九年十二月十八日獲古諮會評為二級歷史建築。根據定義，二級歷史建築是指「具特別價值而須有選擇性地予以保存的建築物」。此支區內發展項目的最高地積比率限為 0.5 倍和最高建築物高度限為兩層(12 米)，主要旨在反映現有建築物已建成的發展體積。
- 9.5.6 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、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。



- 9.5.7 由於錦田公路兩旁的地點會大受交通噪音影響，因此，擬在該公路附近進行的發展，應採取適當的紓緩措施，盡量減低噪音造成的影響。

9.6 住宅(丁類)(總面積：7.79 公頃)

- 9.6.1 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。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)。
- 9.6.2 除上述住宅改善計劃外，一些低層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，任何住宅的發展不得引致整個發展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)。一般來說，在此地帶內進行發展，申請人亦須向城規會證明，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，考慮略為放寬地積比率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。
- 9.6.3 該區有一塊涵蓋彭家村及石崗新村的土地，以及另一塊以錦田公路、青山公路一潭尾段及青朗公路為界的土地，劃為「住宅(丁類)」地帶。現時，該等土地主要有一些臨時搭建的工場、臨時住用構築物、村屋及農地。
- 9.6.4 由於錦田公路及青山公路兩旁的地點會大受交通噪音影響，因此，擬在該兩條公路附近進行的發展，應採取適當紓緩措施，盡量減低噪音造成的影響。此外，以錦田公路、青山公路一潭尾段及青朗公路為界的用地位於凹頭濾水廠諮詢區內。有關的發展商須擬備並提交危險評估報告，就凹頭濾水廠貯存氯氣所構成的風險作出評估。另為方便考慮發展建議，發展商在根據條例第 16 條提交申請之前，須向潛在危險設施土地使用規劃和管制協調委員會(下稱「協調委員會」)提交危險評估報告。

9.7 住宅(戊類)(總面積：6.19 公頃)

- 9.7.1 此地帶的規劃意向是作住宅發展，並實施紓緩環境影響的措施。設立此地帶，是方便當局因應環境上的各種限制，對發展的規模、設計和布局實施適當的規劃管制。住宅發展計劃可向城規會申請許可，或會獲得批准。申

請人亦須證明，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。

- 9.7.2 位於下高埔村一塊有臨時構築物的用地劃為「住宅(戊類)」地帶，以改善並提升現時用地的狀況，作日後的住宅發展用途。鑑於該用地的臨街面頗長，用地內須提供足夠的建築物分隔距離，以方便進風。發展商須就該用地的擬議發展進行定量空氣流通評估，並採取適當的紓緩措施，例如提供後移範圍、建築物間距及非建築用地等。「住宅(戊類)」地帶內的發展或重建計劃的最高地積比率限為 1.2 倍，最高建築物高度限為 13 層(不包括地庫)。
- 9.7.3 錦田繞道北面一塊土地劃為「住宅(戊類)1」地帶。在此地帶內的任何發展，均不得引致整個發展或重建計劃的最高地積比率超過 0.8 倍，以及最高建築物高度超過七層(不包括地庫)。有關限制是為了管制發展項目的體積，因為該用地靠近屯馬線高架道。由於「住宅(戊類)」地帶及「住宅(戊類)1」地帶的用地位於凹頭濾水廠諮詢區內，有關的發展商在根據條例第 16 條提交申請之前，須擬備並提交危險評估報告予協調委員會。
- 9.7.4 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。

## 9.8 鄉村式發展(總面積：80.17 公頃)

- 9.8.1 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。
- 9.8.2 該區認可鄉村計有錦田市、水頭村、水尾村、永隆圍、高埔村、泰康圍、錦慶圍、沙埔村、錦田新村、七星崗及長江村。

- 9.8.3 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。
- 9.8.4 由於錦田公路兩旁的地點會大受交通噪音影響，因此，擬在該公路附近進行的發展，應採取適當的紓緩措施，盡量減低噪音造成的影響。
- 9.8.5 根據二零一六年中期人口統計，當時該區「鄉村式發展」地帶內的居住人口總數約為 7 500 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」，改善鄉村內的道路、排水系統、排污設施和水電供應。

#### 9.9 工業(丁類)(總面積：23.75 公頃)

- 9.9.1 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。
- 9.9.2 當局鼓勵採用耐用的材料興建新的工業建築物。每一工業發展必須有供水設備，並連接污水排放系統。為免造成污染，新地盤必須連接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。新的工業發展須能證明其業務不能在普通分層工廠大廈內運作。發展的最高地積比率限為 1.6 倍、最大上蓋面積限為 80% 和最高建築物高度限為 13 米。
- 9.9.3 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、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。
- 9.9.4 劃作「工業(丁類)」地帶的土地共有兩塊，其一位於七星崗以南較遠處，另一則位於模範鄉及逢吉鄉，該處結集很多臨時搭建的工場。當局准許現有活動在管制下作有限度擴展，務求逐漸提高該處的質素和改善環境。當局會鼓勵採用較耐用的材料在原地把臨時構築物重建。

9.10 政府、機構或社區(總面積：8.31 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。當局日後進行詳細規劃時，可能會把其他用途的一些土地劃作此用途，以配合該區預期在人口不斷增長中對相關設施的需要。
- 9.10.2 錦田公路以南的現有診療所、長春新村以西的漁護署凹頭漁業辦事處、錦田市的救世軍安老院及社區中心、逢吉鄉輸水隧道入口，以及高埔村東北面的錦田旱流抽水站，均劃為「政府、機構或社區」地帶，以反映現有用途。毗連漁護署凹頭漁業辦事處的一塊「政府、機構或社區」用地，預留作辦事處日後擴展或提供其他合適的政府、機構或社區設施之用。此外，位於高埔村西北面的一塊「政府、機構或社區」用地，已計劃用作提供政府、機構及社區設施，為區內居民服務。
- 9.10.3 位於逢吉鄉路以南及新潭路以東的另一塊土地，指定作興建建設有一間小學及其他政府設施(例如警署、消防局、室內康樂中心及小型足球場)的政府、機構及社區建築羣。該建築羣旨在為日後毗鄰公營房屋發展項目和附近地區的新增人口提供服務。雖然工程可行性研究已確認興建有關政府、機構及社區建築羣在技術上可行，但所提供設施的形式及發展參數，須視乎相關政府部門的詳細規劃及評估而定。
- 9.10.4 除上文第 9.10.3 段所述的政府、機構或社區用地外，在其他「政府、機構或社區」地帶內進行的發展及重建計劃，建築物高度不得超過該圖所訂明的建築物高度限制(以樓層數目計算)，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬建築物高度限制。每宗略為放寬建築物高度限制的申請會按個別情況考慮。

9.11 休憩用地(總面積：4.45 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。當局把毗連錦田公路的兩塊土地劃為「休憩用地」地帶，以配合當地居民的需要。

9.12 其他指定用途(總面積：22.6 公頃)

該圖上一些土地劃為「其他指定用途」地帶，並註明用途如下：

「其他指定用途」註明「鐵路專用範圍」(總面積：16.76 公頃)

9.12.1 一塊沿新田公路／青朗公路伸延、涵蓋擬議北環線路線的土地，劃為「其他指定用途」註明「鐵路專用範圍」地帶。北環線的確實路線仍有待敲定。

「其他指定用途」註明「加油站」(總面積：1.88 公頃)

9.12.2 一塊位於錦田公路以南近石崗軍營的土地，以及一塊近錦田公路西端的土地，劃為「其他指定用途」註明「加油站」地帶，主要擬用作發展加油站。

「其他指定用途」註明「美化市容地帶」(總面積：3.96 公頃)

9.12.3 此地帶的規劃意向，主要是提供土地用作美化環境和植樹用途，以改善環境。此地帶涵蓋錦田河南岸高埔村西北面的擬議河畔長廊，以及在毗連青朗公路的土地上作為園景緩衝區的擬議美化市容地帶。

9.13 農業(總面積：227.16 公頃)

9.13.1 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。一般來說，劃入此地帶的土地設有完善的灌溉及服務設施，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。

9.13.2 「農業」地帶是該區佔地最廣的土地用途類別。其中一大部分「農業」用地在該區的東部和中部。現時該區的農地大多是常耕地。

9.13.3 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。

9.14 綠化地帶(總面積：10.49 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，城規會可根據有關的城規會規劃指引，考慮有限度發展的申請，並可按個別申請的情況，給予有條件或無條件的批准。

9.14.2 位於泰康圍及錦田新村以北的兩個零星小山丘，劃為「綠化地帶」。該處現時有一些傳統墓地。

9.14.3 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。

9.15 自然保育區(總面積：61.81 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，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，如自然保護區和自然教育徑，均屬有當然權利進行的用途。只有對環境及基礎設施的提供影響不大的某些用途（如公廁及帳幕營地等），如向城規會申請，或會獲批准；城規會如果批准，可附加或不附加條件。

9.15.2 當局把一些毗連林村郊野公園的土地劃為「自然保育區」地帶，旨在加強對郊野公園的保護。錦田市以西一塊主要是沼澤區的用地劃為「自然保育區」地帶，以保存該沼澤並反映其生態價值。

9.15.3 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。

9.16 自然保育區(1)(總面積：7.54 公頃)

9.16.1 此地帶的規劃意向，是保存濕地的生態價值。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。主要的規劃意向是，除非

必須進行發展以助保護濕地，或者是絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，否則地帶內不准進行發展。

9.16.2 屯馬線高架道下面和錦田繞道北面沿路數片細小的土地劃為「自然保育區(1)」地帶，以反映有關濕地是重置作彌補因屯馬線和錦田繞道建造工程而損失的生態脆弱地區。重造的濕地是為了回復和提高區內受鐵路與道路工程所影響的生態價值。

9.16.3 屯馬線高架道下面的重造濕地由香港鐵路有限公司管理，而錦田繞道北面沿路的重造濕地則為政府所擁有。這些重造濕地由季節性和永久沼澤所組成，提供彩鷺和其他濕地鳥類的生境。

9.16.4 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。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 新田公路和青朗公路是貫連新界西北、新界東北和市區的主要幹路，沿該區西部及西南部而建，是往來該區的主要策略性通道。

10.1.2 錦田公路是一條重要的地區幹路，方便行人和車輛進出該區。

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「鄉郊公共工程」盡量改善這些通道。

10.1.4 在錦田繞道和錦田公路改善工程竣工後，該區的對外交通已進一步改善。

### 10.2 鐵路

屯馬線提供一條連接新界西北部與市區的策略性客運線，由馬鞍山經位於沙田、九龍東部及西部、荃灣、元朗及天水圍等地區的各個中途站，接駁至屯門。在計劃中，擬建的北環線則長遠會提供香港與內地之間的跨境鐵路服務及(如有需要)貨運服務。擬議的北環線仍有待敲定確實路線。

### 10.3 公共交通服務

毗鄰錦田公路和青山公路／青朗公路的地點，目前有巴士、小型巴士及的士行走，交通便利。

## 11. 公用設施

### 11.1 食水供應

現有供水系統配合擬議的改善工程後，可為該區的擬議發展項目提供足夠的食水供應。倘區內的其他新發展項目致用水需求大增，便可能須進一步擴建供水系統。

### 11.2 污水收集和處理

目前，該區只有部分範圍設有公共污水渠。已制定的「元朗及錦田污水收集整體計劃」建議把污水收集系統擴展至未有公共污水渠的地點，而擬議的公共污水收集系統已局部完成。位於該區尚未敷設污水渠範圍內的私人住宅發展計劃，必須自置適當和符合要求的原地污水處理設施，而一俟公共污水渠敷設妥當，便須立即與污水渠接駁。

### 11.3 電力

該區早已有電力供應。400 千伏輸電網絡提供足夠電力，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的一段錦田公路已敷設煤氣管。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。

### 11.5 排水

11.5.1 為紓減元朗及錦田區的水患，當局自完成元朗雨水排放整體計劃研究(一九九八年)後，已於二零零四年完成元朗區錦田河的排水改善工程。在近期的雨水排放整體計劃檢討研究中，當局建議改動錦田河一帶的現有護牆。

11.5.2 該區共有三項排水工程。在該區西南部的工程已經竣工，在圖上標示為「錦田河」，而其餘工程則仍在進行中。考慮到某些土地擬改作住宅發展用途，預計有關發展項目會帶來額外徑流。在發展項目的可行性研究階



段，須進行並提交排水影響評估報告。工程項目倡議人須評估有關發展對排水所造成的影響，並建議適當的紓緩排水影響措施，該等措施不應對現有排水系統造成無法克服的不良影響。

## 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根據。
- 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該圖所規定的用途，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，供公眾查閱。而城規會頒布的指引載於城規會的網頁，亦可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》，可於城規會的網頁下載，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北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。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。

城市規劃委員會  
二零二三年十二月