

大棠分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TT/20

註釋

土地用途表

說明書

## 大棠分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TT/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」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；以及
    - (iii) 由政府提供的美化種植；以及

(b) 以下是必須向城市規劃委員會申請許可的用途或發展：

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

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

道路、繳費廣場、路旁車位、鐵路車站和鐵路路軌。

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

為嘉年華會、展會集市、外景拍攝、節日慶典、宗教活動或體育節目搭建的構築物。

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

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

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

(13) 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>
住宅(甲類)	1
住宅(丙類)	3
住宅(丁類)	5
鄉村式發展	7
露天貯物	9
政府、機構或社區	10
休憩用地	12
康樂	13
康樂(1)	14
其他指定用途	15
農業	18
綠化地帶	20
自然保育區	22
郊野公園	23

住宅(甲類)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶 條件或無附帶條件下獲准的用途
救護站	商營浴室／按摩院
分層住宅	食肆
政府用途(未另有列明者)	教育機構
屋宇	展覽或會議廳
圖書館	政府垃圾收集站
街市	醫院
康體文娛場所	酒店
政府診所	機構用途(未另有列明者)
公共車輛總站或車站(露天總站或車站 除外)	辦公室
公眾停車場(貨櫃車除外)	加油站
(只限在指定為「住宅(甲類)1」 的土地範圍內)	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
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	(未另有列明者)
	宗教機構
	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，主要是作中密度及高密度住宅發展。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) 在指定為「住宅(甲類)」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／或重建計劃的最大整體總樓面面積超過 52 100 平方米，以及最高建築物高度超過圖則上所指定的限制(以主水平基準上若干米或樓層數目計算)。區(b)將會指定為美化環境用地，除景觀平台及相關搭建的小型構築物外，其內不可興建任何建築物。
- (b) 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，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和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (c) 為施行上文(a)及(b)段而計算最大整體總樓面面積或地積比率時，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) 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政府規定的公共交通設施或政府、機構或社區設施，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
	加油站
	康體文娛場所
	私人會所
	政府診所
	公廁設施
	公共車輛總站或車站
	公用事業設施裝置
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	可循環再造物料回收中心
	宗教機構
	住宿機構
	鄉事委員會會所／鄉公所
	學校
	商店及服務行業
	社會福利設施
	訓練中心

規劃意向

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

(請看下頁)



住宅(丙類)(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 0.4 倍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及／或建築物高度的限制。
- (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(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 政府用途(只限報案中心、郵政局) 屋宇(只限重建；現有屋宇的加建、 改動及／或修改) 農地住用構築物 鄉事委員會會所／鄉公所	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)# 圖書館 加油站 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) 任何發展，包括重建作「分層住宅」和「屋宇」(新界豁免管制屋宇除外)用途，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)段所述有關地積比率及／或建築物高度的限制。
- (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。

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)#
	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，是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。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。至於指定為「鄉村式發展(1)」的土地的規劃意向，則是提供合適土地重置受政府計劃影響的村屋。

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。

露天貯物

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	貨物裝卸及貨運設施
貨物裝卸及貨運設施(未另有列明者)	(只限貨櫃裝卸站、物流中心)
食肆(只限食堂)	水泥製造
政府垃圾收集站	混凝土配料廠
政府用途(未另有列明者)	貨櫃存放／修理場
農地住用構築物	貨櫃車停車場／貨櫃車修理場
露天貯物(未另有列明者)	危險品倉庫
公廁設施	食肆(未另有列明者)
公用事業設施裝置	工業用途(未另有列明者)
公眾停車場(貨櫃車除外)	露天存放水泥／沙
鄉郊工場	露天存放化學品／危險品
商店及服務行業(只限服務行業)	加油站
私人發展計劃的公用設施裝置	商店及服務行業(未另有列明者)
汽車修理工場	拆車場
貨倉(危險品倉庫除外)	批發行業

規劃意向

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

政府、機構或社區

第一欄	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	分層住宅
政府用途(未另有列明者)	殯儀設施
醫院	直升機升降坪
機構用途(未另有列明者)	度假營
圖書館	屋宇(根據《註釋》說明頁准許翻建新界
街市	豁免管制屋宇或以新界豁免管制
康體文娛場所	屋宇取代現有住用建築物者除外)
政府診所	場外投注站
公廁設施	辦公室
公共車輛總站或車站	加油站
公用事業設施裝置	娛樂場所
公眾停車場(貨櫃車除外)	私人會所
可循環再造物料回收中心	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或
宗教機構	廣播電台發射塔裝置
研究所、設計及發展中心	垃圾處理裝置(只限垃圾轉運站)
鄉事委員會會所／鄉公所	住宿機構
學校	污水處理／隔篩廠
配水庫	商店及服務行業(未另有列明者)
社會福利設施	私人發展計劃的公用設施裝置
訓練中心	動物園
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以下所訂明的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準：

支區

最高樓層數目

政府、機構或社區(1)

八層

- (b) 為施行上文(a)段而計算相關最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (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。

康樂

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
郊野學習／教育／遊客中心	食肆
政府用途(只限報案中心)	分層住宅
度假營	高爾夫球場
農地住用構築物	政府垃圾收集站
野餐地點	政府用途(未另有列明者)
康體文娛場所	直升機升降坪
公廁設施	酒店
鄉事委員會會所／鄉公所	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)
帳幕營地	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) 任何住宅發展不得引致整個發展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)。
- (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及／或建築物高度的限制。

康樂(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
農業用途	高爾夫球場
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)
政府用途(只限報案中心)	度假營
農地住用構築物	康體文娛場所(未另有列明者)
野餐地點	私人會所
康體文娛場所(只限無線電遙控模型飛機飛行場)	公用事業設施裝置
公廁設施	公眾停車場(貨櫃車除外)
帳幕營地	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
	配水庫
	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，主要是發展多項康樂用途，包括一個無線電遙控模型飛機飛行場。在此地帶發展的康樂用途，應與附近的鄉郊環境配合，並與南面的大欖郊野公園的天然景致互相協調。

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「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	墓地
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)#
	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

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。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

(只適用於「鄉郊用途」)(續)

備註

- (a) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建(發展或重建作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及／或建築物高度的限制。
- (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。

(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

此地帶的規劃意向，主要是提供加油站，以配合當地居民和其他市民的需要。

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《大棠分區計劃大綱草圖編號S/YL-TT/12》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	高爾夫球場
野生動物保護區	政府垃圾收集站
	政府用途(未另有列明者)
	直升機升降坪
	度假營
	屋宇(根據《註釋》說明頁准許翻建新界豁免管制屋宇或以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物者除外)
	加油站
	康體文娛場所
	公共車輛總站或車站
	公用事業設施裝置
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置
	宗教機構
	住宿機構
	鄉事委員會會所／鄉公所
	學校
	配水庫
	社會福利設施
	私人發展計劃的公用設施裝置

(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
自然保護區	郊野學習／教育／遊客中心
自然教育徑	政府垃圾收集站
農地住用構築物	政府用途(未另有列明者)
野餐地點	度假營
野生動物保護區	屋宇(只限重建)
	公廁設施
	公用事業設施裝置
	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或 廣播電台發射塔裝置
	帳幕營地
	私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

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

郊野公園

「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。

大棠分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TT/20

說明書

## 說明書

### 大棠分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TT/20

<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》	4
5. 規劃區	4
6. 人口	4
7. 發展機會及限制	5
8. 整體規劃意向	6
9. 土地用途地帶	
9.1 住宅(甲類)	6
9.2 住宅(丙類)	7
9.3 住宅(丁類)	8
9.4 鄉村式發展	8
9.5 露天貯物	9
9.6 政府、機構或社區	10
9.7 休憩用地	10
9.8 康樂	11
9.9 康樂(1)	11
9.10 其他指定用途	11
9.11 農業	12
9.12 綠化地帶	13
9.13 自然保育區	13
9.14 郊野公園	13
10. 交通	14
11. 公用設施	14
12. 文化遺產	15
13. 規劃的實施	15
14. 規劃管制	16

## 大棠分區計劃大綱核准圖編號S/YL-TT/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《大棠分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TT/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 大棠分區計劃大綱圖所涵蓋的土地，先前曾納入大棠中期發展審批地區圖與大棠發展審批地區圖的範圍內。
- 2.2 一九九零年十月五日，《大棠中期發展審批地區圖編號 IDPA/YL-TT/1》在憲報公布。
- 2.3 該中期發展審批地區圖所涵蓋的土地，後來納入《大棠發展審批地區草圖編號 DPA/YL-TT/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圖，以供公眾查閱。
- 2.4 一九九四年六月七日，當時的總督會同行政局根據條例第 9(1)(a)條，核准大棠發展審批地區草圖。一九九四年六月十七日，《發展審批地區核准圖編號 DPA/YL-TT/2》在憲報公布。
- 2.5 一九九三年五月十七日，當時的規劃環境地政司依據條例第 3(1)(a)條，行使當時的總督所授予的權力以指示城規會為大棠地區擬備一份分區計劃大綱圖。
- 2.6 一九九四年七月八日，城規會根據條例第 5 條，展示《大棠分區計劃大綱草圖編號 S/YL-TT/1》，以供公眾查閱。城規會其後根據條例第 7 條對圖則作出兩次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.7 一九九九年六月一日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准大棠分區計劃大綱草圖，其後圖則重新編號為 S/YL-TT/4。一九九九年六月二十二日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《大棠分區計劃大綱核准圖

編號 S/YL-TT/4》發還城規會以作修訂。城規會其後根據條例第 5 或 7 條對圖則作出三次修訂，以反映不斷轉變的情況，並予以展示，以供公眾查閱。

- 2.8 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 9(1)(a) 條，核准大棠分區計劃大綱草圖，其後圖則重新編號為 S/YL-TT/8。二零零二年五月二十八日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii) 條，把《大棠分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TT/8》發還城規會以作修訂。二零零二年六月二十八日，城規會根據條例第 5 條，展示《大棠分區計劃大綱草圖編號 S/YL-TT/9》，以供公眾查閱。
- 2.9 二零零三年六月十七日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准大棠分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/YL-TT/10。二零零三年十二月九日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii) 條，把《大棠分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TT/10》發還城規會以作修訂。二零零四年六月十一日，城規會根據條例第 5 條，展示《大棠分區計劃大綱草圖編號 S/YL-TT/11》，以供公眾查閱。二零零五年四月一日，城規會根據條例第 7 條，展示《大棠分區計劃大綱草圖編號 S/YL-TT/12》，以供公眾查閱。二零零五年十二月九日，城規會根據條例第 7 條，展示《大棠分區計劃大綱草圖編號 S/YL-TT/13》，以供公眾查閱。
- 2.10 二零零六年十月十七日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條核准大棠分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/YL-TT/14。二零零六年十月二十七日，《大棠分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TT/14》根據條例第 9(5) 條展示，以供公眾查閱。
- 2.11 二零一零年七月六日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii) 條，把《大棠分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TT/14》發還城規會以作修訂。城規會其後對圖則作出修訂，並根據條例第 5 條予以展示，以供公眾查閱。
- 2.12 二零一二年三月十三日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准大棠分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/YL-TT/16。二零一二年三月二十三日，《大棠分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TT/16》根據條例第 9(5) 條展示，以供公眾查閱。
- 2.13 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《大棠分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TT/16》發還城規會以作修訂。城規會其後於二零二零年七月十日對圖則作出修訂，並根據條例第 5 條予以展示，以供公眾查閱。



- 2.14 二零二一年八月十日，行政長官會同行政會議根據條例第9(1)(a)條，核准大棠分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為S/YL-TT/18。二零二一年八月二十日，《大棠分區計劃大綱核准圖編號S/YL-TT/18》根據條例第9(5)條展示，以供公眾查閱。
- 2.15 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《大棠分區計劃大綱核准圖編號S/YL-TT/18》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。
- 2.16 二零二三年一月六日，《大棠分區計劃大綱草圖編號S/YL-TT/19》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，主要包括把位於竹新村及港頭新村附近的兩幅用地分別由「農業」地帶改劃為「住宅(甲類)1」地帶，以作公營房屋發展，及由「農業」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以開設一所小學。在為期兩個月的展示期內，城規會收到一份申述。二零二三年三月二十四日，城規會公布這份申述內容，為期三個星期，讓公眾提出意見，期間收到一份意見。二零二三年九月七日，城規會在考慮這些申述和意見後，決定不順應申述而修訂分區計劃大綱草圖。
- 2.17 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，核准大棠分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為S/YL-TT/20。二零二三年十二月十五日，城規會根據條例第9D(2)條，展示《大棠分區計劃大綱核准圖編號S/YL-TT/20》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。

### 3. 擬備該圖的目的

- 3.1 該圖旨在顯示大棠地區內概括的土地用途地帶和主要道路網，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規劃管制原則。該圖是一小比例圖，因此進行詳細規劃和發展時，各道路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。

#### 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<http://www.info.gov.hk/tpb>)。

#### 5. 規劃區

- 5.1 該圖所涵蓋的該區佔地約 960 公頃，東以蠔殼山山脊及錦田南為界，北達青山公路一元朗段，西北面則以元朗公路為界，西抵僑興路及白沙山路，南接大欖郊野公園。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。
- 5.3 主要通路大棠路、大樹下東路、大樹下西路和朗河路貫通該區。區內大多是作農業和鄉村發展用途的低窪平地，但接近該區東、南面界線的地勢拔起，形成一片丘陵地區。有些農地仍用於耕種。鄉郊工業、工場及露天貯物場地主要設於沿僑興路和白沙山路的部分路段、大樹下西路東面和大棠山道以南。
- 5.4 該區的北部位於會受石崗機場高度限制影響的地區。詳情可參閱地政總署制訂的《石崗機場附近地區高度限制圖則(編號 YLM6917a)》。
- 5.5 自八十年代中期以來，新界的農地被更改用途，並搭建臨時構築物作露天貯物用途、倉庫和工場的情況非常普遍。該區的主要通路沿線，便有土地被改作露天貯物用途、汽車修理工場及建築機器和材料存放場，使鄉郊地區的環境質素急劇下降。

#### 6. 人口

根據二零一六年中期人口統計的資料，規劃署估計該區的人口約為 25 700 人。該區的總規劃人口預計約為 54 900 人。

## 7. 發展機會及限制

### 7.1 發展機會

- 7.1.1 該區有不少常耕農地。該區的農地質素屬良好至普通水平，一些位於交通較為不便地區的農地，仍經常用於耕作或闢作果菜園和植物苗圃等。不過，僑興路以東和大樹下東路與大樹下西路交界處的農業活動則日漸減少，已荒廢的農地遂有機會改作與鄉郊環境配合的康樂或低密度住宅用途。
- 7.1.2 當局會因應當地情況，鼓勵重新發展大棠路、大樹下東路和大樹下西路沿線現有的露天貯物場地，以便進行更配合該區環境的用途。不過，有關的重建計劃對該區的排水、交通和環境所造成的不良影響必須僅屬輕微，才會獲得當局批准。
- 7.1.3 元朗南在全面發展後，該區以西的大片土地將蛻變為可持續發展、環保和宜居的社區。區內將出現新建住宅、就業機會、基礎設施、公用事業設施及服務、休憩用地，以及其他康樂設施，新遷入的居民和現有鄉村及民居可因而受惠。預計對於該區會有正面的連鎖效應。

### 7.2 發展限制

- 7.2.1 該區有多條歷史悠久的認可鄉村。當局必須預留足夠土地，供原居村民興建小型屋宇，並供這些鄉村日後擴展之用。
- 7.2.2 元朗公路是沿該區西北面界線鋪築的主要公路。這條公路會對鄰近地區(特別是用作易受噪音影響用途的地區)的環境造成限制。
- 7.2.3 前往該區的車輛主要取道大棠路、大樹下東路、大樹下西路、僑興路、白沙山路和朗河路，以及一些不符合標準的區內小徑，這對該區日後的發展造成限制。
- 7.2.4 該區除了沿西面及北面界線的地方外，其餘地方尚未敷設公共污水渠和排水管系統；必須盡可能限制在其餘地方的市區式發展，以免對環境造成不良影響。
- 7.2.5 該區的南部和東北部屬丘陵地區，因此只有區內的谷地可供發展。
- 7.2.6 該區由凹頭食水主配水庫及牛潭尾食水主配水庫供水。食水主要由小型配水管輸送至區內鄉村。日後的發展項

目可能會令食水需求量大增，當局須考慮敷設新水管以連接至位於十八鄉路和馬棠路附近的合適政府水管。

- 7.2.7 下文第12段所提及具考古及歷史價值的地點值得保存。任何可能影響這些地點及其毗鄰環境的發展或重建計劃，必須先諮詢古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)。

## 8. 整體規劃意向

- 8.1 該區的規劃意向，是保留常耕農地，以維持該區的鄉郊特色，並預留足夠土地，供鄉村式發展和改善環境及基礎設施之用。位於青山公路—元朗段以南近凹頭的一塊土地擬作中密度住宅發展，以善用附近已有的基礎設施。
- 8.2 當局指定該區各個地帶時，已顧及自然環境、地形、現有民居、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」之下的「新界西北(元朗區)發展策略檢討」等策略性研究結果。除此之外，當局亦會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 住宅(甲類)(總面積：6.98公頃)

- 9.1.1 此地帶的規劃意向，主要是作中密度及高密度住宅發展。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。
- 9.1.2 位於友善街的三塊劃為「住宅(甲類)」地帶的用地，已發展為一個公共屋邨(即朗善邨)，其最大整體總樓面面積限為 52 100 平方米，最高建築物高度不得超過該圖所指定的限制。為界定發展的區域，以保護和保存在區內東部和南部的現有斜坡，該地帶指定了兩個分區(區(a)和(b))，並顯示在該圖上。公共屋邨的建設已被限制在區(a)內。區(b)則被指定為美化環境用地，區域內現有的樹木和景觀特色應盡量保留。除景觀平台及相關搭建的小型構築物(包括行人天橋連接)外，不可在區(b)內興建任何建築物。
- 9.1.3 位於朗河路東南面和十八鄉竹新村附近的一塊土地被指定作「住宅(甲類)1」用地，作擬議公營房屋發展。在此用地內的發展項目，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。當局會在「住宅(甲類)1」用地內提供多項政府、機構或社區設施(例如幼稚園和社會福利設施)，以及其他非住用用途(包括

商業及附屬泊車設施和公共交通交匯處)，以作為公營房屋發展項目和鄰近地區的配套。

- 9.1.4 關於該「住宅(甲類)1」地帶，在計算發展或重建項目的最高地積比率時，任何樓面面積如純粹建造為或擬用作政府規定的公共交通設施及政府、機構或社區設施，則可免計算在內，以便提供該等設施。
- 9.1.5 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，考慮略為放寬樓面面積、地積比率和／或建築物高度限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。
- 9.1.6 當局會擬備規劃大綱，訂明「住宅(甲類)1」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。
- 9.1.7 當局已就「住宅(甲類)1」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(包括闢設建築物間距、把建築物後移以及提供露天地方)後，可減輕對四周風環境可能造成的空氣流通影響。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，以便落實。
- 9.1.8 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》，該「住宅(甲類)1」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。

## 9.2 住宅(丙類)(總面積：2.83公頃)

- 9.2.1 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。在此地帶內的發展，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)限為三層(9 米)，或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和建築物高度，兩者中以數目較大者為準。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優越之處，作出考慮。

- 9.2.2 位於青山公路一元朗段南面的一塊土地和位於楊屋村以北的另一塊土地劃為「住宅(丙類)」地帶。有關土地目前有數所由私人開辦的社區機構、房屋、一些臨時構築物和休耕農地。由於前一塊用地受到青山公路的噪音滋擾，因此須採取噪音緩減措施，例如隔音構築物及具有隔音作用的建築物布局設計等。此外，應避免修建車路直達青山公路，以盡量減低對青山公路交通的干擾。

### 9.3 住宅(丁類)(總面積：25.27公頃)

- 9.3.1 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。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規會的規劃許可。任何臨時構築物的重置屋宇計劃，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)，或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建築面積和建築物高度，兩者中以數目較大者為準。
- 9.3.2 為配合此地帶內現有民居的密度和建築形式，任何住宅發展(新界豁免管制屋宇除外)不得引致整個發展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)。一般來說，在此地帶進行發展，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，考慮略為放寬上述的限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。
- 9.3.3 該區有三塊土地劃作此用途，其中一塊位於大旗嶺一帶，介乎大樹下東路以東和港頭村以西之間；另一塊則介乎北面的深涌村與南面的水蕉新村之間。其餘的土地位於僑興路以東近木橋頭村，並獲元朗南發展所保留。這些地點現時主要有一些用作工場、住宅及農業用途的臨時構築物，以及一些村屋和休耕農地。

### 9.4 鄉村式發展(總面積：194.83公頃)

- 9.4.1 此地帶的規劃意向，是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。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。至於指定為「鄉村式發展(1)」的土地的規劃意向，則主要是提供合適土地重置受政府計劃影響的村屋。為確保日後在該「鄉村式發展」地帶內的任何發展或重建項目可保留鄉村風貌，該地帶內的最高建築物高度限為三層(8.23米)，或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建築物高度，兩者中以數目較大者為準。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優越之處，作出考慮。

- 9.4.2 在劃定「鄉村式發展」地帶的界線時，考慮因素包括現有鄉村範圍、已批准的小型屋宇發展申請、尚待處理的小型屋宇申請數目、預計未來十年的小型屋宇需求量、地形、地盤限制及公共服務設施的提供。該區的認可鄉村包括田寮村、深涌村、崇正新村、港頭新村、楊屋村、港頭村、瓦窰頭、塘頭埔村、南坑村、水蕉老圍、水蕉新村、紅棗田村、大棠村、黃泥墩村、白沙村及木橋頭村。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。如情況適用，鄉村擴展區及其他基礎設施改善工程，將會以詳細的發展藍圖為指引。
- 9.4.3 位於白沙山路以東近黃泥墩村一塊面積約0.57公頃的用地劃為「鄉村式發展(1)」地帶，以預留土地按搬村條件重置受元朗南發展影響的村屋。
- 9.4.4 當局已在此地帶內預留足夠土地，以應付全面發展後最終所增加的人口。

## 9.5 露天貯物(總面積：28.22公頃)

- 9.5.1 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。
- 9.5.2 某些露天貯物用途，貨櫃存放場／修理場、拆車場、危險品倉庫等，可能會造成環境滋擾，有礙安全或引致交通問題，必須取得城規會的規劃許可。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，如不會對環境或交通造成不良影響，則屬此

地帶經常准許的用途。當發展這些土地時，應妥為顧及如何把對周邊環境可能造成的影響降至最低。

- 9.5.3 該區有兩塊土地劃作此用途，其中一塊位於南坑村的東南面，可經大樹下西路前往；另一塊則位於大棠村南面，可經由連接僑興路的大棠山路前往。

9.6 政府、機構或社區(總面積：14.91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。

- 9.6.2 該區有四塊土地劃為「政府、機構或社區」地帶或「政府、機構或社區(1)」地帶。其中一塊劃為「政府、機構或社區」地帶的土地位於該區東北隅，建有一個電力支站、一所中學、一所小學、博愛醫院田家炳護養院和凹頭食水配水庫及其擴建部分；另一塊土地位於大棠村東北面，現時為香港童軍總會蔡志明聯光童軍中心；第三塊土地則位於港頭新村東北面，將用作闢設一所小學，以配合毗連的公營房屋發展項目和服務鄰近地區。劃為「政府、機構或社區(1)」地帶的土地的最高建築物高度限為八層。該塊土地位於僑興路以東(北面以木橋頭村為界；南面以白沙村為界)，主要用作闢設四所小學，以配合鄰近的元朗南發展計劃。在緊鄰僑興路的地方，應按元朗南研究所提出的建議，預留一塊闊20米的土地以闢設公眾休憩用地，從而把這條主要道路的休憩用地連接起來，形成一道綠化走廊，使視覺連貫及空氣流通。

- 9.6.3 為施行《註釋》就「政府、機構或社區(1)」地帶所訂明的有關建築物高度限制而計算層數時，地庫樓層並不計算在內，目的是為發展提供設計上的彈性。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，考慮略為放寬建築物高度限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。

9.7 休憩用地(總面積：7.86公頃)

- 9.7.1 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。



- 9.7.2 該區有兩塊狹長土地劃作休憩用地，一塊位於田寮村和深涌村北面，另一塊位於大旗嶺元朗公路南面。除可為現有鄉村提供鄰舍康樂設施外，這兩塊土地並可作為鄉村與元朗公路之間的緩衝。目前，這些地點大多是休耕農地及建有一些臨時構築物的土地。

9.8 康樂(總面積：18.59 公頃)

- 9.8.1 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。
- 9.8.2 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。此地帶的發展密度須與鄉郊環境配合，任何發展作住宅用途不得引致整個發展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）。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，考慮略為放寬上述的限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。
- 9.8.3 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，當局把楊家村以東的一塊土地，指定為「康樂」地帶。

9.9 康樂(1)(總面積：3.68 公頃)

- 9.9.1 此地帶的規劃意向，主要是發展多項康樂用途，包括一個無線電遙控模型飛機飛行場。在此地帶發展的康樂用途，應與附近的鄉郊環境配合，並與南面的大欖郊野公園的天然景致互相協調。
- 9.9.2 位於前大棠東部採泥區的一塊土地，指定作「康樂(1)」地帶。此地帶可經由連接大樹下西路的一條區內道路前往，地帶內的大部分地方均已平整。

9.10 其他指定用途(總面積：19.67 公頃)

9.10.1 「其他指定用途」註明「鄉郊用途」

有兩塊面積合共約 19.47 公頃的土地劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶，其中一塊的西面以白沙山路為界，東抵黃泥墩村。另一塊土地位於大樹下東路

與大樹下西路的交界處。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。此地帶容許進行住宅發展，如向城規會申請許可，或會獲得批准。在發展密度方面，最高地積比率不得超過 0.4 倍及最高建築物高度不得超過三層(9 米)，或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和建築物高度，兩者中以數目較大者為準。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優越之處，作出考慮。

9.10.2 「其他指定用途」註明「加油站」

一塊位於凹頭青山公路—元朗段以南的土地(面積約 0.2 公頃)，劃作「其他指定用途」註明「加油站」。此地帶的規劃意向，主要是提供加油站，以配合當地居民和其他市民的需要。

9.11 農業(總面積: 295.07 公頃)

- 9.11.1 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。劃作此地帶的土地普遍備有完善的灌溉、服務及市場設施，適合進行密集的農業活動如禽畜飼養、魚類養殖、園藝花圃等。
- 9.11.2 漁農自然護理署的資料顯示，該區的農地質素屬良好至普通水平。一些位於交通較為不便地區的農地，仍經常用於耕作，用以經營果菜園和植物苗圃。這些常耕農地值得保留。該區劃作「農業」地帶的土地包括位於港頭新村以東元朗公路東南面的土地、水蕉新村和紅棗田村以西的土地、該區西南端楊家村四周的土地，以及該區中部和東南部大欖郊野公園山麓一帶的土地。
- 9.11.3 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。

9.12 綠化地帶(總面積:68.92公頃)

- 9.12.1 設立此地帶的規劃意向，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張，並提供土地作靜態康樂場地。此地帶包括山麓地帶、山坡低段、橫嶺、零星小圓丘、林地或在市區邊緣植物茂盛的土地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。然而，如向城規會申請在此地帶進行有限度發展，可能會在有附帶條件或無附帶條件下獲批准。城規會會參照有關的城規會指引，按個別情況考慮每宗申請。
- 9.12.2 青山公路以南蠔殼山多個丘陵起伏的山坡，以及南坑排附近一塊緊貼大欖郊野公園的土地，都已劃為「綠化地帶」。
- 9.12.3 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。

9.13 自然保育區(總面積:210.88公頃)

- 9.13.1 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。
- 9.13.2 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。
- 9.13.3 當局已按照「全港發展策略檢討」的建議，把該區東部位於蠔殼山南面的多山地區劃為「自然保育區」，以保護區內的自然景物和優美景色。
- 9.13.4 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。

9.14 郊野公園(總面積:50.18公頃)

- 9.14.1 「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，但無須經城規會批准。

- 9.14.2 劃為「郊野公園」地帶的土地，包括在大棠村東南面的一個草木茂盛的山丘，以及該區南部的山坡，兩者都屬大欖郊野公園的一部分。

## 10. 交通

### 10.1 道路

- 10.1.1 隨着多項公路工程相繼完成，該區的交通已大大改善。車輛主要可經由青山公路及元朗公路前往該區。此外，三號幹線有助加強該區與主要市區之間的連繫。日後的策略性道路連接可增強該區的發展潛力。策略性連接系統一旦落實，當局或須作進一步研究，令發展潛力得以盡量發揮。

- 10.1.2 大棠路、大樹下東路、大樹下西路、公庵路和僑興路是主要地區幹路，行人和車輛可經這些幹路前往該區。

### 10.2 公共交通

除經該區來往元朗新市鎮的巴士和公共小型巴士外，尚有數條路線的綠色專線小巴為該區及鄰近地區提供服務。

## 11. 公用設施

### 11.1 食水供應

現有食水供應系統配合擬議的改善工程完成後，可為該區的現有用戶和擬議發展項目供應足夠食水。倘區內的其他新發展項目導致用水需求大增，便可能須進一步擴建供水系統。

### 11.2 污水收集及處理

該區除了沿西面及北面界線的地方外，其餘地方尚未敷設公共污水渠。「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該區尚未有污水渠的地區。該區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，待公共污水渠敷設妥當後，便須立即與這些污水渠接駁。

### 11.3 電力

該區早已有電力供應，而日後的400千伏輸電網更可加強區內的電力供應，為居民提供足夠電力。

#### 11.4 煤氣

由大埔至元朗沿新田公路及粉嶺公路已敷設煤氣管。自從錦綉大道的減壓站於一九九六年落成啟用後，該區居民已獲得煤氣供應。

#### 12. 文化遺產

在該區的界線範圍內，有「經建築評估的 1 444 幢歷史建築名單」所列的多幢已評級的歷史建築。此外，兩個具考古研究價值的地點包括圓嶺遺址和部分大欖涌至十八鄉古徑，以及兩個位於田寮村和白沙村附近，獲元朗南發展計劃的環境影響評估研究確定為具低至中等考古潛力的地方亦位於該區。上述所有已評級的歷史建築和具考古研究價值的地點均值得保存。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的新項目的詳細資料，已上載至古諮會的官方網頁(<https://www.aab.gov.hk/tc/historic-buildings/search-for-information-on-individual-buildings/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。至於有關具低至中等考古潛力的地方，請參考根據《環境影響評估條例》獲批准的環評報告所提出的建議。倘有任何工程、發展、重建計劃或改劃用途地帶建議可能影響上述具考古研究價值的地點、已評級的歷史建築、有待評級的新項目、元朗南發展計劃環境影響評估研究確定為具考古潛力的地方，以及任何其他界定為具潛在文物價值的歷史建築／構築物及其毗鄰範圍，便須先徵詢古蹟辦的意見。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，全面實施適當的紓減影響措施。

#### 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，作為工務計劃的依據，以及方便私人發展。

13.2 除元朗南發展計劃及十八鄉公營房屋發展項目的覆蓋範圍外，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。

- 13.3 關於元朗南發展計劃的第一和第二階段，為能及早推出土地應付住屋需要，並確保能適時提供齊全的商業、休憩用地和政府、機構或社區設施，以配合人口增長，當局已為元朗南發展計劃制訂適當的工程發展階段及施工分組安排。政府會收回已規劃作公共工程項目的私人土地，並進行清拆及土地平整，提供基礎設施，然後再批出土地作各種用途。在資源許可的情況下，會按照由土木工程拓展署擬備的發展計劃分階段進行詳細設計、土地平整及建造工程。土木工程拓展署擬訂該發展計劃，是為配合首批暫定於二零二九年入住的人口。雖然工程的詳細發展分段和施工分組安排、項目實施時間及餘下階段工程仍有待檢討，但整個元朗南發展計劃預計於二零三八年完成。
- 13.4 基礎設施的設置，例如道路擴闊工程及自來水管、排水道、污水渠等敷設工程、休憩用地、學校、社會福利及其他社區設施，將由適當的政府部門透過基本工程計劃、建校計劃、其他工務計劃及地區性小工程改善計劃興建。公營房屋(如有的話)連相關配套設施，會由房屋委員會或其他相關機構負責興建。私人發展主要透過私人發展商主動按該圖規定的用途，發展或重建其物業，但有關計劃必須符合政府的規定。

#### 14. 規劃管制

- 14.1 該區內准許的發展和用途載列於該圖的《註釋》。除非另有訂明，准許的發展和用途在同一地帶內的所有附帶建築、工程和其他作業，以及所有直接有關並附屬於准許發展和用途的用途，均是經常准許的，無須另行申請規劃許可。
- 14.2 在緊接有關中期發展審批地區圖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，以及城規會所頒布的指引。發展大綱圖及發展藍圖存放在規劃署，以供公眾查閱，而城規會所頒布的指引，則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，或向城規會秘書處、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。

- 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，所有在一九九零年十月五日或以後在大棠中期發展審批地區圖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