

唐人新村分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TYST/14

註釋

土地用途表

說明書

唐人新村分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TYST/14

(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，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) 在「未決定用途」地帶內，除上文第(8)和(11)(a)段所載的用途或發展外，所有其他用途或發展必須向城市規劃委員會申請許可。

- (14) 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>
綜合發展區	1
住宅(甲類)	4
住宅(乙類)	7
住宅(丙類)	9
住宅(丁類)	11
鄉村式發展	13
工業	15
露天貯物	18
政府、機構或社區	19
休憩用地	21
其他指定用途	22
綠化地帶	25
自然保育區	27

綜合發展區

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
	食肆 教育機構 分層住宅 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 屋宇(根據《註釋》說明頁准許翻建新界豁免管制屋宇或以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物者除外) 機構用途(未另有列明者) 圖書館 場外投注站 辦公室 娛樂場所 康體文娛場所 私人會所 政府診所 公廁設施 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 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

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，並提供休憩用地、商業和其他配套設施(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。

(請看下頁)

綜合發展區(續)

備註

- (a) 依據《城市規劃條例》第 4A(2)條，如申請在指定為「綜合發展區」的土地範圍內進行發展，申請人必須擬備一份總綱發展藍圖，並將之呈交城市規劃委員會核准，除非城市規劃委員會另有明文規定，指明無此需要。該總綱發展藍圖必須包括以下資料：
- (i) 區內各擬議土地用途所佔的面積，以及所有擬建建築物的性質、位置、尺寸和高度；
 - (ii) 各種用途擬佔的總地盤面積和整體總樓面面積、建築物單位總數及單位面積(如適用)；
 - (iii) 區內擬提供的政府、機構或社區設施、康樂設施、公共交通及停車設施，以及休憩用地的詳情和範圍；
 - (iv) 區內擬建的任何道路的路線、闊度和水平度；
 - (v) 區內的美化環境建議和城市設計建議；
 - (vi) 詳細的發展進度表；
 - (vii) 一份環境評估報告，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) 一份交通和運輸影響評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的交通問題，以及對公共運輸服務和設施的提供可能造成的影響，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) 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。

(請看下頁)

綜合發展區(續)

備註(續)

- (c) 任何新建築物，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／或重建計劃的最大總樓面面積和最高建築物高度超過下列限制：

<u>綜合發展區地點</u>	<u>最大總樓面面積</u>	<u>最高建築物高度</u>
洪天路西面的綜合發展區	69 000 平方米	17 層
丹桂村的綜合發展區	9 925 平方米	一層停車場上加四層

- (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，可按個別發展計劃的情況，考慮略為放寬上文(c)段所述有關總樓面面積及建築物高度的限制。

- (e) 為施行上文(c)段而計算最大總樓面面積時，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	辦公室
(露天總站或車站除外)	加油站
公眾停車場(貨櫃車除外)(只限在	娛樂場所
指定為「住宅(甲類)3」的土地	私人會所
範圍內)	公廁設施
宗教機構(只限宗祠)	公共車輛總站或車站(未另有列明者)
住宿機構	公用事業設施裝置
鄉事委員會會所／鄉公所	公眾停車場(貨櫃車除外)(未另有列
學校(只限設於特別設計的獨立校舍)	明者)
社會福利設施	宗教機構(未另有列明者)
私人發展計劃的公用設施裝置	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) 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／或重建計劃的最高地積比率超過 5 倍，最大上蓋面積超過 42%，以及最高建築物高度超過 12 層(36 米)，或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。最低三層的最大上蓋面積可達 100%。
- (b) 在指定為「住宅(甲類)1」和「住宅(甲類)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和最高建築物高度超過下列限制，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：

<u>支區</u>	<u>最高地積比率</u>	<u>最高建築物高度</u>
住宅(甲類)1	6.5 倍	主水平基準上 155 米
住宅(甲類)2	6.5 倍	主水平基準上 205 米

- (c) 在指定為「住宅(甲類)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 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。
- (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)至(c)段所述有關地積比率、上蓋面積和建築物高度的限制。
- (e) 為施行上文(a)至(c)段而計算最高地積比率和最大上蓋面積時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，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)

住宅(甲類)(續)

備註(續)

- (f) 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政府規定的政府、機構或社區設施及公眾停車場的樓面空間，亦可免計算在內。
- (g) 為施行上文(b)及(c)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，會從有關地盤的面積中扣除。

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	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) 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、最大上蓋面積和最高建築物高度超過下列限制，或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。

<u>支區</u>	<u>最高 地積比率</u>	<u>最大 上蓋面積</u>	<u>最高建築物高度</u>	
			<u>層數</u>	<u>建築物高度</u>
住宅(乙類)1	1 倍	40 %	一層停車場 上加四層	15 米
住宅(乙類)2	1.26 倍	40 %	一層停車場 上加六層	21 米
住宅(乙類)3	1 倍	40 %	12 層 (連停車場在內)	36 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、上蓋面積和建築物高度的限制。
- (c) 為施行上文(a)段而計算最高地積比率和最大上蓋面積時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，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(丙類)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶 條件或無附帶條件下獲准的用途
分層住宅 政府用途(只限報案中心、郵政局) 屋宇 私人發展計劃的公用設施裝置	救護站 食肆 教育機構 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 機構用途(未另有列明者) 圖書館 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和建築物高度的限制。
- (c) 為施行上文(a)段而計算最高地積比率時，任何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 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 0.2 倍及最高建築物高度超過兩層(6 米)，但上文(a)段所適用的除外。
- (c) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(b)段所述有關地積比率和建築物高度的限制。
- (d) 為施行上文(b)段而計算最高地積比率時，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 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

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
<p>救護站 藝術工作室(直接提供服務或貨品者除外) 巴士廠 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) 資訊科技及電訊業 辦公室(只限影音錄製室、設計及媒體製作、與工業用途有關的辦公室) 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) 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 研究所、設計及發展中心 商店及服務行業(只限設於地面一層的汽車陳列室，以及服務行業) 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)</p>	<p>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、特別設計的獨立物流中心) 混凝土配料廠 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)(只限設於經大規模改建的現有建築物) 教育機構(只限設於經大規模改建的現有建築物) 展覽或會議廳 工業用途(只限漂染廠、電鍍／印刷電路板製造廠、金屬鑄造及處理廠／工場) 機構用途(未另有列明者)(只限設於經大規模改建的現有建築物) 場外投注站 厭惡性行業 辦公室(未另有列明者) 加油站 娛樂場所(只限設於經大規模改建的現有建築物) 康體文娛場所(未另有列明者) 私人會所 政府診所(只限設於經大規模改建的現有建築物) 宗教機構(只限設於經大規模改建的現有建築物) 商店及服務行業(未另有列明者)(只限設於地面一層，但在經大規模改建的現有建築物則無此限制；附屬陳列室*可能獲准設於任何一層，不在此限) 訓練中心(只限設於經大規模改建的現有建築物) 拆車場 批發行業</p>

(請看下頁)

工業(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
除以上所列，在現有建築物內，倘若設有一層或多層緩衝樓層，把有關用途與樓上的工業用途分開，同時沒有工業用途設在建築物的非工業部分內，則在建築物低層(地庫和全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層除外)特別設計的非工業部分，經常准許的用途亦包括：	除以上所列，在現有建築物內，倘若設有一層或多層緩衝樓層，把有關用途與樓上的工業用途分開，同時沒有工業用途設在建築物的非工業部分內，則只要先向城市規劃委員會申請，便可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准在建築物低層(地庫和全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層除外)特別設計的非工業部分進行下列用途：

食肆
教育機構
展覽或會議廳
機構用途(未另有列明者)
場外投注站
辦公室
娛樂場所
康體文娛場所
私人會所
政府診所
宗教機構
商店及服務行業
訓練中心

社會福利設施(涉及住宿照顧者除外)

須申請規劃許可的附屬陳列室指其面積佔一間工業公司在同一處所或建築物的總實用樓面面積 20% 以上的陳列室用途。

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作一般工業用途，以確保工業樓面空間的供應，足以應付生產工業的需求。在此地帶內，資訊科技及電訊業、與工業用途有關的辦公室，以及與工業生產相似且不會影響樓宇和消防安全的選定用途，亦屬經常准許的用途。

(請看下頁)

工業(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 3 倍及最高建築物高度超過四層(15 米)，或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和建築物高度的限制。
- (c) 為施行上文(a)段而計算最高地積比率時，任何純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房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。

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 貨物裝卸及貨運設施(未另有列明者) 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 (只限貨櫃裝卸站、物流中心) 水泥製造 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。

備註

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。

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
康體文娛場所	豁免管制屋宇或以新界豁免管制
政府診所	屋宇取代現有住用建築物者除外)
公廁設施	場外投注站
公共車輛總站或車站	辦公室
公用事業設施裝置	加油站
公眾停車場(貨櫃車除外)	娛樂場所
可循環再造物料回收中心	私人會所
宗教機構	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或
研究所、設計及發展中心	廣播電台發射塔裝置
鄉事委員會會所／鄉公所	垃圾處理裝置(只限垃圾轉運站)
學校	住宿機構
配水庫	污水處理／隔篩廠
社會福利設施	商店及服務行業(未另有列明者)
訓練中心	私人發展計劃的公用設施裝置
批發行業	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。

(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：

支區

最高樓層數目

政府、機構或社區(1)

八層

政府、機構或社區(2)

四層

- (b) 為施行上文第(a)段而計算有關的最高樓層數目時，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，考慮略為放寬上文第(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《唐人新村分區計劃大綱草圖編號 S/YL-TYST/1》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「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。

(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「貯物及工場用途」

食肆(只限食堂、熟食中心)	巴士廠
政府垃圾收集站	貨物裝卸及貨運設施
政府用途	危險品倉庫
工業用途(未另有列明者)	食肆(未另有列明者)
露天貯物(未另有列明者)	工業用途(只限漂染廠、電鍍／印刷
公廁設施	電路板製造廠、金屬鑄造及
公用事業設施裝置	處理廠／工場)
公眾停車場	辦公室
可循環再造物料回收中心	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，是把無法在傳統分層工廠大廈進行的棕地作業(即涉及大型和重型貨物／機器及需要高樓底的貯物或作業)，設於多層樓宇內。

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 5 倍及最高建築物高度超過主水平基準上 110 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。
- (b) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)段所述有關地積比率和建築物高度的限制。

(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「污水處理廠」

政府用途	垃圾處理裝置
有機資源共消化設施	非附屬於指定用途的公用設施裝置
污水處理廠／隔篩廠	
再造水生產廠／設施	

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供污水處理廠／隔篩廠。

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主水平基準上 35 米，或超過現有建築物的高度，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。

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 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 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 學校 配水庫 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。

(請看下頁)

綠化地帶(續)

備註

- (a) 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。
- (b) 在《唐人新村分區計劃大綱草圖編號 S/YL-TYST/8》的公告在憲報首次刊登該日或以後，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得進行或繼續進行任何填土工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途或《註釋》說明頁所經常准許的用途或發展(由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程除外)而進行或繼續進行者。

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、上蓋面積和建築物高度。
- (b) 在《唐人新村分區計劃大綱草圖編號 S/YL-TYST/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而進行或繼續進行者。

唐人新村分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TYST/14

說明書

說明書

唐人新村分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TYST/14

<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	3
6. 人口	4
7. 策略性規劃環境	4
8. 發展機會及限制	5
9. 整體規劃意向	7
10. 土地用途地帶	
10.1 綜合發展區	8
10.2 住宅(甲類)	9
10.3 住宅(乙類)	10
10.4 住宅(丙類)	12
10.5 住宅(丁類)	12
10.6 鄉村式發展	13
10.7 工業	14
10.8 露天貯物	15
10.9 政府、機構或社區	15
10.10 休憩用地	17
10.11 其他指定用途	17
10.12 未決定用途	18
10.13 綠化地帶	19
10.14 自然保育區	19
11. 交通	20
12. 公用設施	20
13. 文化遺產	21
14. 規劃的實施	21
15. 規劃管制	22

唐人新村分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TYST/14

(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《唐人新村分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TYST/14》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 唐人新村分區計劃大綱圖所涵蓋的土地，先前曾納入唐人新村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《唐人新村發展審批地區草圖編號 DPA/YL-TYST/1》，以供公眾查閱。

2.3 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，核准該發展審批地區草圖。一九九六年六月七日，憲報公布發展審批地區核准圖編號 DPA/YL-TYST/2。

2.4 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，指示城規會為唐人新村地區擬備一份分區計劃大綱圖。

2.5 一九九六年六月十四日，城規會根據條例第 5 條，展示《唐人新村分區計劃大綱草圖編號 S/YL-TYST/1》，以供公眾查閱。城規會其後根據條例第 7 條對圖則作出三次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。

2.6 二零零零年九月十九日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准唐人新村分區計劃大綱草圖，其後圖則重新編號為 S/YL-TYST/5。二零零一年九月二十五日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《唐人新村分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TYST/5》發還城規會以作修訂。城規會其後根據條例第 5 條對圖則作出修訂，並予以展示，以供公眾查閱。

- 2.7 二零零二年十月二十二日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准唐人新村分區計劃大綱草圖，其後圖則重新編號為 S/YL-TYST/7。二零零三年十二月十六日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《唐人新村分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TYST/7》發還城規會以作修訂。城規會其後根據條例第 5 或 7 條對圖則作出兩次修訂，以反映不斷轉變的情況，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.8 二零零六年二月七日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准唐人新村分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/YL-TYST/10。二零一四年二月十一日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《唐人新村分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TYST/10》發還城規會以作修訂。城規會其後根據條例第 5 條對圖則作出修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.9 二零一八年九月四日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准唐人新村分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/YL-TYST/12。二零一八年九月十四日，《唐人新村分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TYST/12》根據條例第 9(5)條展示，以供公眾查閱。
- 2.10 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《唐人新村分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TYST/12》發還城規會以作修訂。二零一九年七月十九日，圖則發還修訂一事根據條例第 12(2)條在憲報公布。
- 2.11 二零二零年七月十日，《唐人新村分區計劃大綱草圖編號 S/YL-TYST/13》根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。有關修訂涵蓋元朗南發展計劃的第一及第二階段，主要包括：(i)把五塊用地由「未決定用途」地帶改劃為「住宅(甲類)3」地帶，作公營房屋發展；(ii)把四塊用地由「工業(丁類)」、「住宅(乙類)1」、「政府、機構或社區」及／或「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「貯物及工場用途」及「露天貯物」地帶，以容納棕地作業；(iii)把兩塊用地由「未決定用途」及「住宅(丁類)」地帶改劃為「鄉村式發展(1)」地帶；(iv)把兩塊用地由「未決定用途」地帶改劃為「住宅(丁類)」地帶；(v)把五塊用地由「未決定用途」及「露天貯物」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」及「政府、機構或社區(2)」地帶；以及(vi)把位於公庵路南端的一塊用地由「未決定用途」地帶改劃為「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶。二零二一年三月三十一日及二零二一年四月三十日，城規會考慮有關申述和意見後，決定不會順應有關申述而對分區計劃大綱草圖建議作出任何修訂。
- 2.12 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，核准唐人新村分區計劃大綱草圖，其後圖則重新編號為 S/YL-TYST/14。二零二一年八月二十日，《唐人新村分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TYST/14》(下稱「該圖」)根據條例第 9(5)條展示，以供公眾查閱。

3. 擬備該圖的目的

3.1 該圖旨在顯示唐人新村地區內概括的土地用途地帶及主要道路網絡，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，所以在詳細規劃和發展時，各道路路線及各類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，例如只限用作花園、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，以保存該區的特色和景致，並避免使該區的道路網負荷過重。

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 該圖涵蓋的該區佔地約 647 公頃，緊貼元朗新市鎮西南部及在屯門新市鎮東北面。該區北面以青山公路—洪水橋至屏山段為界，東至元朗新市鎮及大棠地區，西止洪水橋／廈村新發展區、藍地及亦園地區，南面的界線則是一列伸展至大欖郊野公園的山丘。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、排水渠及山丘等。因此，該區的界線未必依循純粹作行政用途的鄉界而制訂。此外，該圖是按地理位置命名，對發展權(尤其是興建小型屋宇的申請)並無影響。
- 5.3 該區西南部地勢丘陵起伏，近青山公路及元朗新市鎮一帶則較為平坦。該區夾雜多種土地用途，包括農地、村落、住屋及工業用途混雜的地帶等。區內一些農地現時仍然經常用於耕作，尤其是山下西南面的農地。
- 5.4 洪水橋沿青山公路一帶有一組樓高 1 至 19 層的商業／住宅樓宇／屋宇及兩間中學。
- 5.5 元朗公路以南沿沙井路及唐人新村路有數組樓高二至四層的住宅樓宇。此外，元朗公路以北丹桂村路兩旁已有一些大型住宅計劃落成。在新起村工業區內，建有一些工業樓宇，而當局已提供基礎設施及道路網，以配合工業發展。
- 5.6 該區東部公庵路以西的地方主要用作鄉郊工業用途，例如露天貯物場、倉庫和車輛維修／回收工場。這些工業用途與一些永久及臨時住宅構築物混雜在一起。
- 5.7 該區範圍內的現有認可鄉村包括灰沙圍、欖口村和山下。當局承認原居村民享有傳統殯葬權利，因此，已在現有認可鄉村附近的地點保留一些墓地。

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 16 450 人。該區的總規劃人口預計約為 113 820 人。

7. 策略性規劃環境

- 7.1 根據《元朗南房屋用地規劃及工程研究－勘查研究》(下稱「元朗南研究」)的結果，確定元朗南地區具綜合發展潛力，可提供配套的基礎及社區設施作房屋和其他發展用途，在過程中同時改善現有環境。通過綜合規劃和提供新的基礎設施，元朗南將成為元朗新市鎮的擴展部分，提供土地應付香港中長期房屋需求。根據經修訂的建議發展大綱圖，元朗南的發展計劃將分階段推行，待發展全部完成後將可為大約 101 200 人提供居所。
- 7.2 根據《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》(下稱「《香港 2030+》」)提出的概念性空間框架，元朗南位於西部經濟走廊的範圍內。西部經濟走廊旨在把握香港西部作為通往世界及區域鄰近地區門廊的優勢，利用策略性運輸基礎設施，整合洪水橋／厦村新發展區、屯門、元朗及北大嶼

山各項發展漸趨頻繁的經濟活動和日益增加的就業機會，發揮更大的協同效應。

8. 發展機會及限制

8.1 發展機會

- 8.1.1 該區位於西部經濟走廊沿線，地理位置優越，四周分別是屯門新市鎮、元朗新市鎮、天水圍新市鎮及洪水橋／厦村新發展區，因此陸路交通便利。三號幹線、新界環迴公路、元朗公路、洪天路、朗天路及輕便鐵路(下稱「輕鐵」)網的落成，使該區的交通更加方便。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。
- 8.1.2 元朗南在進行全面發展後，該區將蛻變為一個可持續發展、環保及宜居的社區。區內將出現新建住宅、就業機會、優化的基礎設施、公用事業設施及服務、休憩用地和其他康樂設施，新遷入的居民和現有的鄉村及民居可因而受惠。該區現有的藍綠資源(例如活化的明渠、常耕農地、天然河溪和次生樹林)將會保留，以保護重要的現有特色。
- 8.1.3 把棕地作業整合在多層樓宇內，將有助善用珍貴的土地資源，作住宅及其他實益用途，減少雜亂無章的工業用途可能會對周邊地區造成的滋擾，並在過程中改善受破壞的環境。
- 8.1.4 元朗南發展將提供獨有的機會，把該區改造成以智慧、環保及具抗禦力概念發展的地區。這些發展概念包括：把經處理的污水循環再用作非飲用水源；採用可持續水資源管理及排水系統；把新建的主幹道走線沿夏季盛行風的方向劃設；以山邊河道連觀景單車徑形式讓康樂活動有機會得以並存等。
- 8.1.5 香港農業日漸式微，大量農地及農舍已荒廢。然而，在山下的西南面／唐人新村的東南面，以及該區零散的小面積土地上，仍發現有常耕農地，而一些已荒廢的農地亦有復耕潛力。現時位置相鄰而且面積相當大的常耕農地，應繼續保留，並應盡量減低發展會對這些農地造成的影響。另一方面，該區一些已荒廢的農地若用以發展農業，預料會無利可圖，因此可將這些已荒廢的農地改作其他用途，例如興建房屋和作其他有益用途。

8.2 發展限制

- 8.2.1 由於交通日益便利，該區的露天貯物用途、倉庫及工場應運而生，尤以青山公路、丹桂村路及公庵路一帶情況最為明顯。上述用途對環境帶來影響，造成各種污染問題及滋擾，並妨礙政府為該區訂立的土地用途意向。為應付需求，應制訂較具經濟效益及有條理的方式使用土地作露天貯物場、倉庫及工場用途。
- 8.2.2 雖然輕鐵行經該區，但卻只能為北面沿青山公路一帶的小部分發展提供服務。該區其餘的地方(包括元朗南地區)並無鐵路服務。該區有一些區內道路，亦有一些不合標準的道路，要擴闊這些道路，經常受到現有的基礎設施(例如排水道)及周圍的現有發展的嚴重制肘。另外，元朗南地區和元朗新市鎮及洪水橋／厦村新發展區的交通連繫並不完善。應設計全面的行人、單車、道路及環保運輸網絡，以改善元朗南地區現有的交通連繫。
- 8.2.3 該區大部分遠離主要幹道的地方均沒有設置公共污水處理系統。此外，在山下以東及朗天路以西有廣泛地區屬於洪泛邊緣區。雖然改善排水工程在二零零六年年初已經完成，但若在這些地區進行發展，必須進行排水影響評估，並提供妥善的排水設施和採取有效的防洪措施。
- 8.2.4 該區只設有小型配水管供水至區內鄉村。擬議的大型住宅發展項目會令食水需求量大增，丹桂村食水配水庫和新界西北各濾水廠現時的處理量將不敷應付。元朗南發展計劃已建議進行新的水務工程，並會在適當時候研究有關詳情。
- 8.2.5 該區有數條認可鄉村，當局須預留足夠土地，供這些現有鄉村日後擴展之用，並應盡量保留該區由來已久的鄉郊民居現有特色，以及獲認可的文物古蹟、天然景觀資源及具生態價值的特色。
- 8.2.6 該區具有發展潛力的地點局限於平原和不太陡峭的山麓一帶；較陡峭的山坡則較適宜用作自然保育用途，因此大部分已劃為「自然保育區」地帶。
- 8.2.7 數條公路貫穿該區，包括元朗公路、洪天路及朗天路。這些公路會產生大量交通噪音，亦可能會造成空氣污染，對毗連地點造成頗大影響，因此須視乎情況採取適當措施緩解。

9. 整體規劃意向

9.1 為盡量利用已落實及計劃提供的基礎設施，該區的整體規劃意向是：

- (a) 把市區發展指定在已計劃提供或現正提供基礎設施的合適地點進行；
- (b) 透過進行全面規劃的發展(包括元朗南發展計劃)，鼓勵提升環境的質素；
- (c) 加強該區與元朗新市鎮及周邊地區之間的交通暢達性和融合；
- (d) 保留該區的常耕農地、鄉村環境及天然山坡，從而保存該區的鄉郊特色；
- (e) 預留足夠土地供鄉村擴展之用；以及
- (f) 遏制現時在主要通路沿路經營的一些情況不太理想的露天貯物和工業用途，並提供適當處所以作安置。

9.2 根據元朗南發展計劃，元朗公路以南大部分的鄉郊地區將會轉型。當局會重新發展現有的棕地，以提供配套基礎設施及社區設施作房屋及其他發展用途，並在過程中藉此改善現有環境。元朗南發展計劃會分階段進行，首先是落實第一和第二階段，而餘下階段則會作進一步檢討，以配合不斷轉變的規劃環境和策略性基礎設施的容量。

9.3 青山公路—洪水橋段毗鄰地區擬作較高密度發展，以配合洪水橋／厦村新發展區作為區域經濟及文娛樞紐的定位。公庵路北面部分、唐人新村交匯處北面及丹桂村南面亦已劃定土地，興建三個高密度住宅發展羣，作發展公營房屋之用。較低密度發展則會在遠離主要道路的地方，以配合現有的建築特色和顧及基礎設施方面的限制(例如唐人新村地區)。

9.4 當局在分區計劃大綱圖指定各個地帶時，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；該區在《香港 2030+》中的策略性定位；以及「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價值的建築物和地點。

10. 土地用途地帶

10.1 綜合發展區(總面積 3.32 公頃)

10.1.1 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，並提供休憩用地、商業和其他配套設施(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。雖然當局目前仍會容忍區內的現有用途，但劃入此地帶的地點日後的發展／重建計劃，必須先以總綱發展藍圖的形式，呈交城規會考慮，除非城規會另有明文規定，指明無此需要。依據條例第 4A(3)條，經核准的總綱發展藍圖的複本，會存放在土地註冊處，以供公眾查閱。該分區計劃大綱圖所劃定的兩塊「綜合發展區」用地詳情如下：

10.1.2 洪天路以西的「綜合發展區」地帶

青山公路與洪天路交界處的一塊面積約 2.30 公頃的土地劃作「綜合發展區」地帶。在此用地內的發展，整體總樓面面積不得超過 69 000 平方米(即相等於 3 倍地積比率)，最高建築物高度為 17 層。用地的大部分地方已發展作住宅用途，名為尚城。

10.1.3 丹桂村內的「綜合發展區」地帶

丹桂村以南一塊面積約 1 公頃的土地曾經獲城規會批准作住宅發展用途。在此用地內的發展，整體總樓面面積不得超過 9 925 平方米(即相等於 1 倍地積比率)，最高建築物高度為一層停車場上加四層。

10.1.4 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，考慮略為放寬上述對兩個「綜合發展區」地帶的限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。

10.1.5 青山公路—洪水橋段、洪天路及元朗公路沿路一些已劃入此地帶的地點會受交通噪音影響，因此，在此地帶內的發展須採用噪音緩減措施，例如隔音構築物及具有隔音作用的建築物布局設計。

10.2 住宅(甲類)(總面積 36.02 公頃)

- 10.2.1 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。
- 10.2.2 沿青山公路—洪水橋段的一塊土地已劃作「住宅(甲類)」用途，以作高密度住宅發展。在此地帶內的發展，最高地積比率為 5 倍，最大上蓋面積為 42%，最高建築物高度為 12 層(36 米)，或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。最低三層的最大上蓋面積可達 100%。
- 10.2.3 青山公路—洪水橋段沿路一些已劃入此地帶的地點會受交通噪音影響，因此，在此地帶內的發展須採用噪音緩減措施，例如隔音構築物及具有隔音作用的建築物布局設計。
- 10.2.4 另有三個支區的發展限制如下：

「住宅(甲類)1」及「住宅(甲類)2」(總面積分別是 10.16 公頃及 10.63 公頃)

- (a) 位於朗天路西面和唐人新村交匯處北面的「住宅(甲類)1」用地及位於丹桂村南食水配水庫南面的「住宅(甲類)2」用地擬作公營房屋發展。在這些用地內的發展，最高地積比率為 6.5 倍，最高建築物高度於「住宅(甲類)1」及「住宅(甲類)2」用地分別為主水平基準上 155 米及主水平基準上 205 米，或現有建築物的地積比率和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 當局會在「住宅(甲類)1」用地和「住宅(甲類)2」用地的發展計劃中提供多項政府、機構或社區設施，包括幼稚園、小學和社會福利設施、零售設施，以及公共運輸總站。
- (c) 當局已就「住宅(甲類)1」用地和「住宅(甲類)2」用地的擬議發展進行兩項空氣流通專家評估。評估發現實施設計措施，包括闢設非建築用地、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通風影響。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。

「住宅(甲類)3」(總面積 13.33 公頃)

- (d) 位於公庵路西面及元朗公路南面的五塊用地擬作公營房屋發展。在這些用地內的發展，最高地積比率為7倍，最高建築物高度為主水平基準上160米，或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) 毗連公庵路的用地應按元朗南研究所建議，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沿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。
- (f) 在「住宅(甲類)3」用地的發展項目中，或會設有多項政府、機構或社區設施，包括幼稚園、社會福利設施、休憩用地，以及零售設施。當局也可能會在其中一塊「住宅(甲類)3」用地設置濕貨街市，但有關建議須作進一步研究。
- (g) 為方便提供政府、機構或社區設施及公眾停車場，在計算發展及／或重建計劃的最高地積比率時，因應政府規定的任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府、機構或社區設施及公眾停車場，則可免計算在內。在「住宅(甲類)3」用地內，「公眾停車場(貨櫃車除外)」用途屬經常准許的用途。
- (h) 當局會擬備規劃大綱，訂明規劃參數、建築物高度、擬提供的政府、機構或社區設施，以及個別公營房屋用地的設計要求，為用地日後的發展計劃提供指引。在設計要求方面，或會包括沿鄉村環境旁邊劃設低矮建築物區，以及具層次的建築物高度形態，令元朗南發展區的建築物高度輪廓由北至南逐漸遞降，在視覺上與周邊景觀和諧協調。

10.2.5 為了提供彈性讓發展項目能採用較具創意的設計以配合個別地盤的特點，城規會可透過規劃許可審批制度，考慮略為放寬上述限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。

10.3 住宅(乙類)(總面積 58.68 公頃)

- 10.3.1 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。

10.3.2 青山公路—洪水橋段及元朗公路沿路一些已劃入此地帶的地點會受交通噪音影響，因此，在此地帶內的發展須採用噪音緩減措施，例如隔音構築物及具有隔音作用的建築物布局設計。

10.3.3 此地帶內有三個支區，這些地點的發展是以唐人新村北部發展藍圖、唐人新村南部發展藍圖及洪水橋發展藍圖作為指引。

(a) 住宅(乙類)1(總面積52.99公頃)

該區共有六塊「住宅(乙類)1」用地。一塊位於青山公路—屏山段以南，名為「朗逸豪園」，建有一些樓高四層的屋宇(下有單層停車場)；第二塊位於青山公路—屏山段以南、屏山里旁，建有一些樓高三層的屋宇；第三塊位於朗天路的西面、孖峯嶺路旁，翠疊軒、翠峰、瑋珊園在這塊用地上。第四塊位於元朗公路以南的唐人新村內；位於沙井路的金碧花園、啟欣軒、馬寶花園及金莎花園，以及位於唐人新村路的采茵軒、柏濤、柏逸及柏巒都在這塊用地上。第五塊用地涵蓋丹桂村路東面和西面的範圍，而第六塊用地位於大道村的西面。丹桂村路沿路現有菁雅居及玉桂園等四層高的住宅樓宇，而大道村附近一帶的發展則混雜住宅樓宇、露天貯物場及內設工場的臨時構築物。在此地帶內的發展，最高地積比率為1倍、最大上蓋面積為40%、最高建築物高度為一層停車場上加四層(15米)，或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) 住宅(乙類)2(總面積0.97公頃)

劃作「住宅(乙類)2」地帶的土地位於青山公路—洪水橋段與洪天路的交界處附近。在此地帶內的發展，最高地積比率為1.26倍、最大上蓋面積為40%，及最高建築物高度為一層停車場上加六層(21米)，或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建築物的地積比率、上蓋面積和高度，兩者中以數目較大者為準。

(c) 住宅(乙類)3(總面積4.72公頃)

劃作「住宅(乙類)3」地帶的土地在青山公路—洪水橋段以南，位於丹桂村內。在此地帶內的發展，最高地積比率為1倍、最大上蓋面積為40%，及最高建築物高度為12層(連停車場在內)(36米)，或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。

- 10.3.4 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。

10.4 住宅(丙類)(總面積 12.78 公頃)

- 10.4.1 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。

- 10.4.2 為保存該區的鄉郊特色，此地帶內的發展的最低地積比率為0.4倍及最高建築物高度為三層(9米)(連停車場在內)，或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建築物的地積比率和高度，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。

- 10.4.3 劃為「住宅(丙類)」地帶的用地共有兩塊，其中一塊位於天水圍西交匯處以南的山麓，該處主要有農地住用構築物、空置的豬欄和休耕農地。另一塊用地位於白沙村西北、公庵路以西，該處主要有露天貯物場、工場、空置農場和休耕農地。逸林首府位於這塊土地上。此地帶的發展有賴私人發展商帶動，以取締不適當的土地用途和積極利用荒廢的土地。

10.5 住宅(丁類)(總面積 48.96 公頃)

- 10.5.1 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建築物的建築面積及高度，兩者中以數目較大者為準。

10.5.2 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 0.2 倍及最高建築物高度超過兩層(6 米)。一般來說，在此地帶進行發展，申請人須向城規會證明，擬議發展對環境不會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。

10.5.3 該區有四塊「住宅(丁類)」用地。第一塊位於丹桂村，在該處，丹桂村路的行車容量不足，形成很大問題。第二塊用地位處元朗公路以南、介乎山下與唐人新村之間的平地，該處尚未敷設基本的基礎設施，而現有的露天貯物場與旁邊的「住宅(乙類)1」地帶不相協調。基於上述基礎設施方面的限制及環境因素，這些地點只會進行很低密度的住宅發展。第三塊用地涉及毗連田寮村的一個地段，並獲元朗南發展所保留。最後一塊用地涉及元朗公路以南的天龍村(非原居民鄉村)及其毗鄰範圍，同樣獲元朗南發展所保留。

10.5.4 元朗公路沿路一些已劃入此地帶的地點會受交通噪音影響，因此，在此地帶內的發展須按情況所需採用噪音緩減措施，例如隔音構築物及具有隔音作用的建築物布局設計。

10.6 鄉村式發展(總面積 60.62 公頃)

10.6.1 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「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建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。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。

- 10.6.2 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、已獲批准的小型屋宇發展申請、尚待處理的小型屋宇申請數目、預計未來十年小型屋宇的需求量、地形、地盤限制及公共服務設施的提供。如情況適用，鄉村擴展區和其他基礎設施改善工程，將會以詳細的發展藍圖為指引。
- 10.6.3 該區內的認可鄉村，包括灰沙圍、欖口村及山下，已被劃為「鄉村式發展」地帶。此外，公庵路以西有三塊土地亦劃入「鄉村式發展」地帶，以預留土地，供田寮村及白沙村這兩條位於大棠並剛在該區範圍外的村落作鄉村擴展之用。
- 10.6.4 山下以東及以西有兩塊面積合共約 0.76 公頃的土地劃為「鄉村式發展(1)」地帶，主要是為了預留土地，用作重置受元朗南發展影響而根據搬村條款重置的村屋。當中，山下以東的用地還包括獲元朗南研究所保留的現有村屋。
- 10.6.5 當局已在此地帶內預留足夠土地，以應付全面發展後所最終增加的人口。
- 10.6.6 青山公路—洪水橋段及元朗公路沿路一些已劃入此地帶的地點會受交通噪音影響，因此，在此地帶內的發展須按情況所需採用噪音緩減措施，例如隔音構築物及具有隔音作用的建築物布局設計。

10.7 工業(總面積 14.80 公頃)

- 10.7.1 此地帶涵蓋該區北部的土地，現已發展了各類工業樓宇。此地帶的規劃意向，主要是作一般工業用途，以確保工業樓面空間的供應，足以應付生產工業的需求。在此地帶內，資訊科技及電訊業、與工業用途有關的辦公室，以及與工業生產相似且不會影響樓宇和消防安全的選定用途，亦屬經常准許的用途。然而，一般商業及辦公室用途，須向城規會取得規劃許可，但若為第一欄所准許的用途及設於現有建築物低層特別設計的非工業部分則除外。現有建築物特別設計的非工業部分並不包括地庫和全層或主要為停車位、上

落客貨車位及／或機房的樓層。某些工業用途如混凝土配料廠及貨櫃裝卸站等須取得城規會的規劃許可。

- 10.7.2 在此地帶內的發展，最高地積比率為 3 倍，最高建築物高度為四層(15 米)，或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建築物的地積比率和高度，兩者中以數目較大者為準。上述限制旨在配合附近的低層發展。此地帶內的發展是以唐人新村北部發展藍圖作為指引。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。

10.8 露天貯物(總面積 5.58 公頃)

- 10.8.1 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。
- 10.8.2 某些露天貯物用途，例如貨櫃存放／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。此外，在此地帶內進行發展時，必須採取適當措施，盡量減低對附近地區所造成的潛在環境影響。
- 10.8.3 該區有兩塊土地劃為「露天貯物」地帶。一塊在元朗公路以南，位於欖口村附近。該處現時主要用作露天貯物場，受到毗鄰公路所產生的交通噪音嚴重影響。當局期望該處的發展會提供緩解措施，以免令環境質素下降。另一塊用地位於天水圍西交匯處以南，用以容納實際上無法遷入多層樓宇或傳統式分層工廠大廈的棕地作業。預計通往丹桂村公營房屋發展項目的擬建連接道路會貫通此用地。

10.9 政府、機構或社區(總面積 17.81 公頃)

- 10.9.1 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。

- 10.9.2 該區現時有數塊「政府、機構或社區」用地指定作機構或社區用途，包括屏山里附近的香港女童軍總會元朗康樂中心和香港利民會社會服務中心；唐人新村南部兩間現有的廟宇(即金蘭觀及竹林明堂)、一所可能興建的安老院及一間擬建小學；洪水橋近青山公路的兩間現有中學和一間擬建的分區消防局；以及丹桂村內一座現有的教堂及一間前校舍。
- 10.9.3 建議在公庵路以西近木橋頭村的「政府、機構或社區(1)」用地興建兩幢政府綜合大樓，並設公共運輸交匯處、普通科診所、郵政局、體育中心、社區會堂和社會福利設施。該些用地的最高建築物高度為八層，以符合元朗南研究的建議。毗連公庵路的用地應按元朗南研究所建議，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沿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。至於是否有需要在位於元朗南中心地帶且方便易達的政府用地再闢設一個濕貨街市，則有待相關政府部門在適當時候作進一步研究。
- 10.9.4 該區現時有數塊「政府、機構或社區」用地指定作公用事業設施裝置用途。這地帶建有兩個電力支站，一個位於洪天路以東，另一個位於孖峯嶺路與屏山里交界處。丹桂村附近元朗公路旁的「政府、機構或社區」地帶已發展為丹桂村食水抽水站。此外，丹桂村兩個舊石礦場內兩塊「政府、機構或社區」用地已興建丹桂村南食水配水庫及丹桂村北食水配水庫。
- 10.9.5 公庵路以西近田寮村的「政府、機構或社區(2)」用地已指定用作興建一個新的電力支站，主要為元朗南發展提供服務。該用地的最高建築物高度為四層，以配合周邊的休憩用地環境。另外兩塊「政府、機構或社區(2)」用地分別位於唐人新村交匯處附近和元朗公路與公庵路交界處，主要是供各建一座擬議污水抽水站和一個政府垃圾收集站。基於運作要求，這兩塊用地的最高建築物高度亦定為四層。該兩塊用地均可能會受到來自毗鄰元朗公路的噪音和空氣的不良影響，故不適宜用作闢設大部分的社福設施。
- 10.9.6 為施行《註釋》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「政府、機構或社區」支區的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。

10.10 休憩用地(總面積：16.24 公頃)

10.10.1 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。

10.10.2 該區有七塊土地劃為「休憩用地」地帶。一塊位於青山公路－屏山段以南，以反映唐人新村遊樂場這個現有鄰舍休憩用地。有四塊用地及狹長土地位於公庵路以西，形成一個休憩用地網絡，配合元朗南初期發展。至於山下以南的「休憩用地」地帶，將同時發揮保護白沙村鷺鳥林的鷺鳥飛行路線之作用。位於唐人新村的多層樓宇用地以南的狹長休憩用地，主要供附近的工人和居民使用，同時亦會作為多層樓宇用地與其南面的住宅之間的緩衝區。另有一塊用地位於天水圍西交匯處以南，會為該區提供美化市容設施。

10.11 其他指定用途(總面積：16.63 公頃)

10.11.1 此地帶的規劃意向，是作特定發展及／或用途。有關的發展及／或用途已於此地帶的附註中註明。

加油站

10.11.2 土地面積約 0.44 公頃，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。兩處現有加油站所在地，已劃為「其他指定用途」註明「加油站」地帶。其一位於青山公路－洪水橋段以南近灰沙圍，另一則位於唐人新村路以西近新起村工業區。

貯物及工場用途

10.11.3 元朗公路以南近天水圍西交匯處有合共約 12.02 公頃的土地劃作「其他指定用途」註明「貯物及工場用途」地帶。這個地帶的規劃意向，主要是把無法在傳統分層工廠大廈進行的棕地作業(即涉及大型和重型貨物／機器及需要高樓底的貯物或作業)，設於多層樓宇內。相關用地主要預留作貯物用途，而工場用途則只限設於遠離附近易受影響用途的地點。

10.11.4 在這些用地上進行的發展，最高地積比率為 5 倍，最高建築物高度為主水平基準上 110 米，或現有建築物的地積比率及高度，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的優越之處，作出考慮。

- 10.11.5 為盡量減少貨倉及工場作業可能對附近住宅發展造成的噪音影響，應對「其他指定用途」註明「貯物及工場用途」地帶的發展施加噪音緩減措施。上落貨活動應在指定地點進行，該地點附近的住宅發展須可被多層樓宇阻隔／遮擋；所有新的噪音來源（例如作貯物及工場用途的多層樓宇天台上的製冷設備／處理機組）應盡可能安裝在遠離附近住宅發展的位置。此外，應針對該等新的噪音來源推行合適的源頭控音措施，包括裝設隔音罩、消聲器及採用低噪音設備設計等，以符合消減噪音的規定。根據環境保護署發出的《控制抽水系統噪音的優良手法》及《控制通風系統噪音的優良手法》，倘使用消聲器裝置及特別隔音罩，可消減噪音達 30 分貝(A)。多層樓宇內的噪音來源應以合適的減輕噪音設計控制，例如隔音建築物、隔音外牆及隔音門等。對於一些可能會對四周易受影響使用者造成噪音滋擾的用途，或須作出進一步環境評估。

污水處理廠

- 10.11.6 公庵路南端一塊面積約 4.17 公頃的用地劃為「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶，主要用作闢設污水處理廠／隔濾廠，亦即元朗南淨水設施。這個三級污水處理廠的主要目的是處理收集自元朗南發展計劃及鄰近地區的污水。這個污水處理廠或會安裝有機資源共消化設施，以提高污水處理作業的效率。在這用地進行的發展，最高建築物高度為主水平基準上 35 米，或現有建築物的高度，兩者中以數目較高者為準。城規會可透過規劃許可審批制度，考慮略為放寬上述的限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上的優越之處，作出考慮。

10.12 未決定用途(總面積：59.7 公頃)

- 10.12.1 公庵路以西的一大片土地劃為「未決定用途」地帶。設立「未決定用途」地帶旨在應付不斷增加的露天貯物用地需求，貯存不能存於普通倉庫的貨物。然而，公庵路的容量不足以應付擬議發展所帶來的重型貨車流量。根據元朗南研究，該用地座落於元朗南發展的餘下階段，而現有的作業會分階段逐步取締。

- 10.12.2 凡擬在此地帶發展，應證明有關的發展計劃不會對該區的交通、排水及環境造成重大影響；並應提出妥善的基礎設施計劃，供城規會審批。

10.13 綠化地帶(總面積：120.81 公頃)

- 10.13.1 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張，並提供土地作靜態康樂場地。此地帶的土地包括山麓地帶、山坡低段、橫嶺、零星小圓丘、林地、傳統墓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。
- 10.13.2 「綠化地帶」涵蓋該區西南部山脈的山麓和山坡地帶，包括石礦場舊址、天然植物茂盛的土地、林地、山坡和墓地。此地帶亦涵蓋該區中部的山麓和休耕農地，以及青山公路一屏山段南面近孖峯嶺路的兩座小圓丘，另一處「綠化地帶」則坐落元朗公路西北面，可作為其西北面的住宅地帶的緩衝區。
- 10.13.3 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。

10.14 自然保育區(總面積：129.11 公頃)

- 10.14.1 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。
- 10.14.2 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。
- 10.14.3 「自然保育區」涵蓋該區南部的山坡。該段山坡與南面遠處的大欖郊野公園的山坡相連，值得保存。
- 10.14.4 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。

11. 交通

11.1 道路

11.1.1 隨着數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。連接元朗公路的洪天路和朗天路，是前往北面的后海灣沿岸地區及天水圍新市鎮的主要車路。此外，三號幹線已加強該區與主要市區之間的聯繫。日後的策略性道路接駁系統可提升該區的發展潛力。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。

11.1.2 在郊野一帶，各條鄉村則主要依賴區內不合標準的車路連接。當局會透過鄉郊小工程計劃及元朗南研究所作建議，盡可能改善這些不合標準的車路。

11.2 公共交通

該區現有的公共交通服務有巴士、輕鐵、小巴和的士等，行走該區與天水圍新市鎮、西面的洪水橋／厦村新發展區、北面的屏山，以及東北面的元朗新市鎮之間。該區日後或可透過現正進行研究的環保運輸服務，進一步連接至洪水橋／厦村新發展區及天水圍新市鎮。

11.3 步行及以單車代步

該區大部分位於元朗南發展計劃範圍內或毗鄰元朗南發展的地方會進行檢討，以闢建四通八達的行人和單車網絡，把元朗南發展項目連接至洪水橋／厦村新發展區或更遠的地方。

12. 公用設施

12.1 食水供應

新界西北現有濾水廠的供水量已達極限。如有需要，新界西北的濾水廠日後可擴建，以加大供水量。長遠而言，現有丹桂村南食水配水庫無法完全應付元朗南發展所需。因此，有需要增建新的食水配水庫，並會於適當時候就此作進一步研究。當局將鋪設全新水管網絡，以便為用戶供水。另外，亦須闢設新的再造水設施及新的再造水配水庫，藉以為元朗南發展提供作非飲用用途(例如沖廁)的再造水。

12.2 污水收集及處理

元朗南發展計劃會闢設全新公共污水收集網絡(包括引力污水管、污水抽水站及上行污水管)，藉以把污水由元朗南地區輸

送至擬議的元朗南淨水設施。該項設施的污水處理水平達三級水平，亦即可將經處理的污水淨化，成為可供元朗南、洪水橋及附近地區作非飲用用途(例如沖廁)的再造水。該全新公共污水收集網絡可與該區現有公共污水收集網絡相輔相承。該區的發展計劃必須證明能妥善安排與現有排污系統連接。在不可能接駁污水渠的地區，則須實施嚴格的污水處理標準，以確保在區內發展尚未連接政府污水渠期間，污水亦能適當地處理及排放。

12.3 電力

該區早已有電力供應。有關方面已興建兩個總變電站：一個設於洪天路以東；另一個設於孖峯嶺路與屏山里交界處，以應付該區對電力需求的增長。在田寮村附近會增設新的電力支站，為元朗南發展項目供電。在供應電力以應付該區的需求方面，預計並無困難。

12.4 煤氣

由元朗新市鎮沿元朗公路至屯門新市鎮已敷設煤氣管，因此，該區日後的發展將可獲煤氣供應。

13. 文化遺產

該區的範圍內，有一個法定古蹟(即山下的張氏宗祠)，以及「1444幢歷史建築物名單」所列的多幢已評級的歷史建築。上述所有法定古蹟及已評級歷史建築均值得保存。除了「1444幢歷史建築物名單」，古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)亦公布了一份新項目名單。這些項目須經古諮會評估等級。「1444幢歷史建築物名單」及新項目的詳情已上載古諮會的網站<http://www.aab.gov.hk>。根據元朗南發展計劃的環境影響評估研究，確定了區內有多個具中等及低至中等考古潛力的地方，位於天水圍西交匯處、唐人新村及山下附近。任何發展、重建計劃或用途地帶的改劃建議，如有可能影響上述法定古蹟、已評級歷史建築物和新項目，以及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及其毗鄰範圍，便須先徵詢古物古蹟辦事處的意見。詳情應參考根據環評條例獲批准的環評報告所提出的建議。

14. 規劃的實施

14.1 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。

14.2 除元朗南發展計劃的覆蓋範圍外，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。

14.3 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二零二八年入住的人口。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。

14.4 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、其他工務計劃及鄉郊小工程計劃興建。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。

15. 規劃管制

15.1 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。

15.2 在緊接有關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。

15.3 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。

- 15.4 除上文第 15.1 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唐人新村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
二零二一年八月