

元朗分區計劃大綱核准圖編號 S/YL/25

註釋

土地用途表

說明書

元朗分區計劃大綱核准圖編號 S/YL/25

(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)
 - (a) 任何土地或建築物的現有用途，即使不符合圖則的規定，也無須更正，直至用途有實質改變或建築物進行重建為止。
 - (b) 任何用途的實質改變，或任何其他發展(就現有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)或重建，則必須是圖則所經常准許的；或是如果必須先取得城市規劃委員會的許可，則須符合城市規劃委員會所批給許可的內容。
 - (c) 就上文(a)分段而言，「任何土地或建築物的現有用途」指-
 - (i) 首份涵蓋有關土地或建築物的法定圖則(下稱「首份圖則」)的公告在憲報刊登之前，
 - 已經存在的用途，而該項用途由展開以來一直持續進行；或
 - 與現有建築物有關並根據《建築物條例》獲得批准的用途或用途更改；以及
 - (ii) 在首份圖則公布之後，
 - 首份圖則或其後公布的任何一份圖則所准許的用途，而該項用途在有關圖則有效期內展開，而且自展開以來一直持續進行；或
 - 與現有建築物有關並根據《建築物條例》獲得批准的用途或用途更改，而且在獲得批准之時，是當時有效的圖則所准許的。

- (4) 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。
- (5) 進行詳細規劃時，路口、道路和鐵路路軌的路線及各個地帶的界線，可能需要略為調整。
- (6) 任何土地或建築物的臨時用途(預料為期不超過五年)，只要符合一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他政府規定，便屬經常准許的用途，無須符合有關地帶指定的用途或這份《註釋》的規定。預料為期超過五年的臨時用途，則必須符合有關地帶指定的用途或這份《註釋》的規定。
- (7) 以下是圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，但在個別地帶《註釋》第二欄所載的用途或發展則除外：
- (a) 植物苗圃、美化種植、休憩用地、避雨處、小食亭、道路、巴士／輕便鐵路／公共小型巴士車站或路旁停車處、單車徑、輕便鐵路路軌、的士站、大溝渠、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；
 - (b) 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
 - (c) 水道和墳墓的保養或修葺工程。
- (8) 圖上顯示為「道路」的地方，除上文第(7)段所載的用途或發展及下列用途或發展外，所有其他用途或發展必須向城市規劃委員會申請許可：
- 繳費廣場、路旁車位和鐵路路軌。
- (9) 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。
- (10) 在這份《註釋》內，下列各詞的意義如下：
- 「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)	5
住宅(乙類)	8
住宅(戊類)	10
鄉村式發展	16
政府、機構或社區	18
休憩用地	20
其他指定用途	
商貿	21
加油站	25
污水處理廠	25
工業邨	26
輕便鐵路終站及商業／住宅混合發展	28
附設地面商舖之公眾停車場	30
附設地面商舖之公眾停車場及加油站	32
公眾停車場包括零售及住宅用途	34
藝術品儲存及公共休憩空間	36
綠化地帶	37

綜合發展區

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
	商營浴室／按摩院 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) 酒店 屋宇 機構用途(未另有列明者) 圖書館 場外投注站 辦公室 加油站 娛樂場所 康體文娛場所 私人會所 政府診所 公廁設施 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 可循環再造物料回收中心 宗教機構 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／重建作住宅及／或商業用途，並提供休憩用地和其他配套設施。設立此地帶，是方便當局因應環境、交通和基礎設施等各種限制和其他限制，對發展的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制。

(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；
 - (x) 一份定量空氣流通評估報告，說明擬議發展對周圍地區可能造成的空氣流通問題，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。

(請看下頁)

綜合發展區(續)

備註(續)

- (b) 總綱發展藍圖須附有一份說明書，詳細說明有關發展計劃，當中須提供一些資料如土地批租期、有關的批地條件、該塊土地現時的狀況、相對於附近地區而言，該塊土地的特色、布局設計原則、主要發展規範、計劃人口，以及政府、機構或社區設施、康樂設施和休憩用地的類別。
- (c) 在指定為「綜合發展區」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下列規定：

地點	發展限制
第 4 區大橋村的「綜合發展區」	住用建築物的最高住用地積比率為 5 倍，非住用建築物的最高非住用地積比率為 9.5 倍。住用與非住用各佔部分的建築物，其住用部分的地積比率不得超過以下數字：最高非住用地積比率 9.5 倍與該建築物的實際擬議非住用地積比率之間的差距，乘以最高住用地積比率 5 倍，再除以最高非住用地積比率 9.5 倍所得的商數。
第 12 區緊貼青山公路南面的「綜合發展區」	
第 15 區緊貼青山公路北面的「綜合發展區」	
第 2 區緊貼西鐵朗屏站南面的「綜合發展區」	
第 15 區涵蓋西鐵元朗站及相關公共運輸交匯處的「綜合發展區」	
第 12 區緊貼下攸田村北面的「綜合發展區」	最高地積比率為 5 倍

(請看下頁)

綜合發展區(續)

備註(續)

- (d) 為施行上文(c)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) 除上文(d)段所述外，就位於第 2 區緊貼西鐵朗屏站南面的「綜合發展區」，以及位於第 15 區涵蓋西鐵元朗站及相關公共運輸交匯處的「綜合發展區」而言，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鐵路車站發展及相關的公共交通設施，或政府、機構或社區設施，亦可免計算在內。
- (f) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(c)段所述有關地積比率的限制。

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 分層住宅 政府用途(未另有列明者) 屋宇 圖書館 街市 康體文娛場所 政府診所 公共車輛總站或車站 (露天總站或車站除外) 住宿機構 學校(只限設於特別設計的獨立校舍) 社會福利設施 私人發展計劃的公用設施裝置	商營浴室／按摩院 食肆 教育機構 展覽或會議廳 政府垃圾收集站 醫院 酒店 機構用途(未另有列明者) 辦公室 加油站 娛樂場所 私人會所 公廁設施 公共車輛總站或車站(未另有列明者) 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 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)」、「住宅(甲類)2」、「住宅(甲類)3」、「住宅(甲類)4」及「住宅(甲類)5」的土地範圍內，任何住用或非住用建築物的新發展，不得引致最高住用地積比率超過 5 倍，或最高非住用地積比率超過 9.5 倍，視屬何情況而定。「住宅(甲類)」及「住宅(甲類)2」地帶的最高建築物高度不得超過 30 層(不包括地庫)，「住宅(甲類)3」及「住宅(甲類)4」地帶的最高建築物高度不得超過 25 層(不包括地庫)，而「住宅(甲類)5」地帶的最高建築物高度則不得超過主水平基準上 90 米。至於住用與非住用各佔部分的建築物的新發展，其住用部分的地積比率則不得超過以下數字：最高非住用地積比率 9.5 倍與該建築物的實際擬議非住用地積比率之間的差距，乘以最高住用地積比率 5 倍，再除以最高非住用地積比率 9.5 倍所得的商數。
- (b) 在指定為「住宅(甲類)」、「住宅(甲類)2」、「住宅(甲類)3」、「住宅(甲類)4」及「住宅(甲類)5」的土地範圍內，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／或重建計劃超過上文(a)段所述的有關最高住用及／或非住用地積比率和最高建築物高度，或超過現有建築物的住用及／或非住用地積比率和高度，兩者中以數目較大者為準。但其適用範圍須受到下列限制：
- (i) 只有在現有建築物加建、改動及／或修改或重建為與現有建築物同類的建築物(即住用、非住用或住用與非住用各佔部分的建築物)時，現有建築物的地積比率和高度方會適用；或
- (ii) 在現有建築物加建、改動及／或修改，或重建為與現有建築物不同類的建築物(即住用、非住用或住用與非住用各佔部分的建築物)時，則上文(a)段所述的最高住用及／或非住用地積比率和最高建築物高度適用。
- (c) 在指定為「住宅(甲類)2」及「住宅(甲類)3」的土地範圍內，任何新發展，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃超過最大上蓋面積 80%。任何現有建築物的加建、改動及／或修改，不得超過上述的最大上蓋面積限制，或超過現有建築物的上蓋面積，兩者中以數目較大者為準。

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

備註(續)

- (d) 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，不得引致最高住用地積比率超過 5 倍，或最高非住用地積比率超過 9.5 倍，視屬何情況而定，而最高建築物高度則不得超過 25 層(不包括地庫)。至於住用與非住用各佔部分的建築物，其住用部分的地積比率則不得超過以下數字：最高非住用地積比率 9.5 倍與該建築物的實際擬議非住用地積比率之間的差距，乘以最高住用地積比率 5 倍，再除以最高非住用地積比率 9.5 倍所得的商數。
- (e) 為施行上文(a)、(b)和(d)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。
- (f) 在計算指定為「住宅(甲類)5」的土地的最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府規定的政府、機構或社區設施，則可免計算在內。
- (g) 遇有《建築物(規劃)規例》第 22(1)或(2)條所列的情況而獲准超過該規例界定的准許地積比率時，在(a)、(b)或(d)段適用的土地範圍內的建築物的地積比率可提高；提高的幅度為根據上述規例第 22(1)或(2)條獲准超過准許地積比率的幅度，縱使提高後的地積比率因而超過上文(a)、(b)和(d)段所規定的有關最高地積比率亦可。
- (h) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)、(b)、(c)和(d)段所述的地積比率、建築物高度和上蓋面積限制。

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)
	場外投注站
	辦公室
	加油站
	娛樂場所
	康體文娛場所
	私人會所
	政府診所
	公廁設施
	公共車輛總站或車站
	公用事業設施裝置
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	可循環再造物料回收中心
	宗教機構
	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

(請看下頁)

住宅(乙類)(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作中等密度的住宅發展；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。

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／或重建計劃的最高地積比率超過 3.5 倍，最大上蓋面積超過 50%，以及最高建築物高度超過 25 層(不包括地庫停車場)。
- (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／或重建計劃的最高地積比率超過 3 倍及最高建築物高度超過 25 層(不包括地庫停車場)。
- (c) 在指定為「住宅(乙類)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 3 倍及最高建築物高度超過主水平基準上 55 米。
- (d) 為施行上文(a)、(b)和(c)段而計算最高地積比率及最大上蓋面積時，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。
- (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)、(b)和(c)段所述有關地積比率、上蓋面積和建築物高度的限制。

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

附表 I：適用於露天發展或適用於工業樓宇或工業-辦公室樓宇[®]
以外的建築物

救護站	商營浴室／按摩院
政府用途(未另有列明者)	食肆
公共車輛總站或車站	教育機構
(露天總站或車站除外)	展覽或會議廳
私人發展計劃的公用設施裝置	分層住宅
	政府垃圾收集站
	醫院
	酒店
	屋宇
	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(未另有列明者)
	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
	學校
	商店及服務行業
	社會福利設施
	訓練中心

(請看下頁)

住宅(戊類)(續)

第一欄	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

附表 I：適用於露天發展或適用於工業樓宇或工業-辦公室樓宇[®]
以外的建築物(續)

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)
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
可循環再造物料回收中心
學校
商店及服務行業
社會福利設施
訓練中心

(請看下頁)

住宅(戊類)(續)

第一欄	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

附表 II：適用於現有的工業樓宇或工業-辦公室樓宇[®]

救護站	貨物裝卸及貨運設施
藝術工作室(直接提供服務或貨品者除外)	工業用途(未另有列明者)
巴士廠	場外投注站
食肆(只限食堂)	辦公室(未另有列明者)
政府垃圾收集站	加油站
政府用途(未另有列明者)	康體文娛場所(未另有列明者)
資訊科技及電訊業	私人會所
非污染工業用途(不包括涉及使用／貯存危險品 ^A 的工業經營)	商店及服務行業(未另有列明者)
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)	(只限設於地面一層；附屬陳列室 [#] 可能獲准設於任何一層，不在此限)
公廁設施	汽車修理工場
公共車輛總站或車站	批發行業
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	
貨倉(危險品倉庫除外)	

(請看下頁)

住宅(戊類)(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

附表 II：適用於現有的工業樓宇或工業-辦公室樓宇[®](續)

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：

商營浴室／按摩院
食肆
教育機構
展覽或會議廳
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
宗教機構
學校(幼稚園除外)
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)

[®] 工業樓宇或工業-辦公室樓宇指經建築事務監督批准興建或計劃分別作為工業或工業-辦公室用途的建築物。

^Δ 危險品指根據《危險品條例》(第 295 章)界定為危險的物品。使用或貯存這些物品，必須取得牌照。

[#] 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。

(請看下頁)

住宅(戊類)(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是透過進行重建(或改建計劃)而逐步淘汰現有的工業用途，使改作住宅用途。這類計劃須向城市規劃委員會提出申請。當局雖然會容忍現有工業用途的存在，但不會批准進行新的工業發展，以避免工業區與住宅區為鄰所產生的問題永遠無法解決。

備註

- (a) 在指定為「住宅(戊類)」的土地範圍內，任何新發展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 30 層(不包括地庫)。
- (b) 在指定為「住宅(戊類)1」的土地範圍內，任何新發展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，最低兩層(不包括地庫)的最高上蓋面積超過 60%和最低兩層以上樓層的最高上蓋面積超過 30%，及最高建築物高度超過主水平基準上 8.5 米。
- (c) 任何現有建築物的加建、改動及／或修改，不得引致整個發展計劃的地積比率、建築物高度及上蓋面積超過上文(a)和(b)段所訂明的地積比率、建築物高度及上蓋面積，或超過現有建築物的地積比率、高度及上蓋面積，兩者中以數目較大者為準，但把現有建築物修改為住用建築物或住用與非住用各佔部分的建築物屬例外情況，此類發展計劃的地積比率、建築物高度及上蓋面積不得超過上文(a)和(b)段所訂明的相關最高地積比率、最高建築物高度及上蓋面積。
- (d) 為施行上文(a)、(b)和(c)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) 遇有《建築物(規劃)規例》第 22(1)或(2)條所列的情況而獲准超過該規例界定的准許地積比率時，在(a)、(b)或(c)段適用的土地範圍內的建築物的地積比率可提高；提高的幅度為根據上述規例第 22(1)或(2)條獲准超過准許地積比率的幅度，縱使提高後的地積比率因而超過上文(a)、(b)和(c)段所規定的有關最高地積比率亦可。

(請看下頁)

住宅(戊類)(續)

備註(續)

- (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(a)、(b)和(c)段所述的地積比率、建築物高度及上蓋面積限制。
- (g) 在指定為「住宅(戊類)1」的土地範圍內，必須從緊連宏業西街和德業街的地段界線劃設至少闊 1.5 米的非建築用地。
- (h) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第16條提出的申請，可在特殊情況下，就發展或重建計劃，考慮略為放寬上文第(g)段所述的非建築用地限制。

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 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	食肆 分層住宅 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者)# 屋宇(未另有列明者) 機構用途(未另有列明者)# 加油站 康體文娛場所 私人會所 政府診所 公廁設施 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置# 公眾停車場(貨櫃車除外) 宗教機構(未另有列明者)# 住宿機構# 學校# 商店及服務行業 社會福利設施# 私人發展計劃的公用設施裝置
除以上所列，在新界豁免管制屋宇的地面一層，經常准許的用途亦包括：	

食肆
圖書館
學校
商店及服務行業

(請看下頁)

鄉村式發展(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，是反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。設立此地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在地帶內，使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益。在新界豁免管制屋宇的地面一層，有多項配合村民需要和鄉村發展的商業和社區用途列為經常准許的用途。其他商業、社區和康樂用途，如向城市規劃委員會申請許可，或會獲得批准。

備註

- (a) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建(發展或重建作註有#的用途除外)，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過三層(8.23 米)，或現有建築物的高度，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。

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
電纜車路線及終站大樓	懲教機構
食肆(只限食堂、熟食中心)	火葬場
教育機構	駕駛學校
展覽或會議廳	食肆(未另有列明者)
郊野學習／教育／遊客中心	分層住宅
政府垃圾收集站	殯儀設施
政府用途(未另有列明者)	直升機加油站
醫院	直升機升降坪
機構用途(未另有列明者)	度假營
圖書館	酒店
街市	屋宇
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	垃圾處理裝置(只限垃圾轉運站)
宗教機構	住宿機構(未另有列明者)
住宿機構(只限宿舍及機構宿舍) (只限在指定為「政府、機構或社區(5)」及「政府、機構或社區(6)」的土地範圍內)	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	

(請看下頁)

政府、機構或社區(續)

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。

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訂明的高度，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準：

支區	最高建築物高度 (不包括地庫的層數)
政府、機構或社區	8
政府、機構或社區(1)	3 (如用作「學校」或「醫院」用途，最高可建八層)
政府、機構或社區(2)	15
政府、機構或社區(3)	17
政府、機構或社區(4)	25

- (b) 在指定為「政府、機構或社區(5)」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過主水平基準上95米，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (c) 在指定為「政府、機構或社區(6)」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過主水平基準上75米，或現有建築物的高度，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)和(c)段所述的建築物高度限制。

休憩用地

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶 條件或無附帶條件下獲准的用途
鳥舍	電纜車路線及終站大樓
燒烤地點	食肆
郊野學習／教育／遊客中心	政府垃圾收集站
公園及花園	政府用途(未另有列明者)
涼亭	度假營
行人專區	娛樂場所
野餐地點	康體文娛場所
運動場	私人會所
公廁設施	公共車輛總站或車站
休憩處	公用事業設施裝置
動物園	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。

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「商貿」

附表 I：適用於露天發展或適用於工業樓宇或工業-辦公室樓宇[@]
以外的建築物

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	貨物裝卸及貨運設施
食肆	政府垃圾收集站
教育機構	政府用途(未另有列明者)
展覽或會議廳	酒店
政府用途(只限報案中心、郵政局)	非污染工業用途(未另有列明者)
資訊科技及電訊業	加油站
機構用途(未另有列明者)	學校(未另有列明者)
圖書館	社會福利設施(涉及住宿照顧者除外)
非污染工業用途(不包括涉及使用／ 貯存危險品 [△] 的工業經營)	貨倉(危險品倉庫除外)
場外投注站	批發行業
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)	
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	
宗教機構	
研究所、設計及發展中心	
學校(不包括特別設計的 獨立校舍及幼稚園)	
商店及服務行業	
訓練中心	
私人發展計劃的公用設施裝置	

(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「商貿」(續)

附表 II：適用於工業樓宇或工業-辦公室樓宇[@]

救護站	播音室、電視製作室及／或電影製作室
藝術工作室(直接提供服務或貨品者除外)	貨物裝卸及貨運設施
巴士廠	工業用途(未另有列明者)
食肆(只限食堂)	場外投注站
政府垃圾收集站	辦公室(未另有列明者)
政府用途(未另有列明者)	加油站
資訊科技及電訊業	康體文娛場所(未另有列明者)
非污染工業用途(不包括涉及使用／貯存危險品 [△] 的工業經營)	私人會所
辦公室(直接提供顧客服務或貨品者除外)	商店及服務行業(未另有列明者)
公廁設施	(只限設於地面一層；附屬陳列室 [#] 可能獲准設於任何一層，不在此限)
公共車輛總站或車站	汽車修理工場
公用事業設施裝置	批發行業
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	
貨倉(危險品倉庫除外)	

除以上所列，建築物的工業經營如沒有涉及厭惡性行業或使用／貯存危險品[△]，經常准許的用途亦包括：

辦公室

(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「商貿」(續)

附表 II：適用於工業樓宇或工業-辦公室樓宇[®](續)

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：

商營浴室／按摩院
食肆
教育機構
展覽或會議廳
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
宗教機構
學校(幼稚園除外)
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)

[®] 工業樓宇或工業-辦公室樓宇指經建築事務監督批准興建或計劃分別作為工業或工業-辦公室用途的建築物。

[△] 危險品指根據《危險品條例》(第 295 章)界定為危險的物品。使用或貯存這些物品，必須取得牌照。

[#] 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。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「商貿」(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作一般商貿用途。在此地帶內，資訊科技及電訊業、非污染工業用途、辦公室用途和其他商業用途，均屬新「商貿」樓宇經常准許的用途。在現有工業樓宇或工業-辦公室樓宇內，具有較低火警危險而不直接向公眾提供顧客服務或供應貨品的辦公室用途，列為經常准許的用途。

備註

- (a) 在指定為「其他指定用途」註明「商貿」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 倍和最高建築物高度超過 15 層(不包括地庫)，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) 在指定為「其他指定用途」註明「商貿(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 9.5 倍和最高建築物高度超過 20 層(不包括地庫)。
- (c) 為施行上文(a)和(b)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。
- (d) 遇有《建築物(規劃)規例》第 22(1)或(2)條所列的情況而獲准超過該規例界定的准許地積比率時，在(a)或(b)段適用的土地範圍內的建築物的地積比率可提高；提高的幅度為根據上述規例第 22(1)或(2)條獲准超過准許地積比率的幅度，縱使提高後的地積比率因而超過上文(a)和(b)段所規定的有關最高地積比率亦可。
- (e) 在元朗市地段第 392 號、第 393 號及第 532 號的土地，應沿宏業西街及德業街提供 5 米闊的非建築用地。
- (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(a)和(b)段所述的地積比率和建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

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
非附屬於指定用途的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地以設置加油站。

備註

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一層(不包括地庫)。

只適用於「污水處理廠」

污水處理廠

政府用途
非附屬於指定用途的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地以設置污水處理廠。

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兩層(不包括地庫)，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。

(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「工業邨」

救護站	瀝青廠／混凝土配料廠
播音室、電視製作室及／或電影製作室	電力站
貨物裝卸及貨運設施	圖書館
危險品倉庫	場外投注站
食肆	厭惡性行業
氣體廠	貯油庫、煉油廠及石油化工廠
政府垃圾收集站	康體文娛場所
政府用途(未另有列明者)	服務行業(未另有列明者)
工業用途	
資訊科技及電訊業	
辦公室	
加油站	
私人會所	
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)	
雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置	
垃圾處理裝置	
研究所、設計及發展中心	
商店及服務行業	
社會福利設施(涉及住宿照顧者除外)	
訓練中心	
私人發展計劃的公用設施裝置	
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，是提供／預留土地以發展工業邨，供香港科技園公司根據該公司所定準則挑選的工業機構使用。工業邨預算容納的工業，一般因為其對作業場地有特定要求而不能設於普通工業樓宇內。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「工業邨」(續)

備註

- (a) 在指定為「其他指定用途」註明「工業邨」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／或重建計劃的最大總樓面面積超過 1 687 625 平方米，而最高建築物高度在註明為地區(a)和地區(b)的土地範圍內，分別不得超過 8 和 10 層(不包括地庫)。
- (b) 為施行上文(a)段而計算最大總樓面面積時：
 - (i) 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；以及
 - (ii) 任何純粹建造為或擬用作政府規定的公用事業設施裝置、公眾車輛／貨車停車位、公共交通設施，或政府、機構或社區設施的樓面空間，亦可免計算在內。
- (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)段所述的總樓面面積和建築物高度限制。

(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「輕便鐵路終站及商業／住宅混合發展」

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
圖書館	展覽或會議廳
街市	政府垃圾收集站
娛樂場所	酒店
康體文娛場所	機構用途(未另有列明者)
政府診所	辦公室
公共車輛總站或車站	加油站
(露天總站或車站除外)	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)
	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)

其他指定用途(續)

只適用於「輕便鐵路終站及商業／住宅混合發展」(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是發展附設住宅及／或商業用途的輕便鐵路終站，以及其他配套的公共交通設施。

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／或重建計劃的最大住用總樓面面積超過 66 460 平方米，最大非住用總樓面面積超過 25 940 平方米和最高建築物高度超過 32 層(不包括地庫)，或超過現有建築物的住用總樓面面積、非住用總樓面面積和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 為施行上文(a)段而計算最大總樓面面積時：
 - (i) 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；以及
 - (ii) 任何純粹建造為或擬用作政府規定的公共交通設施、鐵路車站發展，或政府、機構、社區或社會福利設施的樓面空間，亦可免計算在內。
- (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)段所述的總樓面面積和建築物高度限制。

(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「附設地面商舖之公眾停車場」

公眾停車場(貨櫃車除外)	商營浴室／按摩院
商店及服務行業(只限設於地面一層)	食肆
	教育機構
	政府垃圾收集站
	政府用途(只限報案中心、郵政局)
	圖書館
	場外投注站
	辦公室
	加油站
	娛樂場所
	康體文娛場所
	私人會所
	公廁設施
	公共車輛總站或車站
	公用事業設施裝置
	宗教機構
	學校(設於特別設計的獨立校舍者除外)
	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

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是發展在地面一層附設商舖的公眾停車場。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「附設地面商舖之公眾停車場」(續)

備註

- (a) 在指定為「其他指定用途」註明「附設地面商舖之公眾停車場」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 9.5 倍和最高建築物高度超過 30 層(不包括地庫)。
- (b) 在指定為「其他指定用途」註明「附設地面商舖之公眾停車場(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 5 倍和最高建築物高度超過 15 層(不包括地庫)。
- (c) 為施行上文(a)和(b)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。任何建造為或擬用作公眾停車位的樓面空間，則須計算在內。
- (d) 遇有《建築物(規劃)規例》第 22(1)或(2)條所列的情況而獲准超過該規例界定的准許地積比率時，在(a)或(b)段適用的土地範圍內的建築物的地積比率可提高；提高的幅度為根據上述規例第 22(1)或(2)條獲准超過准許地積比率的幅度，縱使提高後的地積比率因而超過上文(a)和(b)段所規定的有關最高地積比率亦可。
- (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)和(b)段所述的地積比率和建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

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「附設地面商舖之公眾停車場及加油站」

公眾停車場(貨櫃車除外)	商營浴室／按摩院
加油站	食肆
商店及服務行業(只限設於地面一層)	教育機構
	政府垃圾收集站
	政府用途(只限報案中心、郵政局)
	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
	公廁設施
	公共車輛總站或車站
	公用事業設施裝置
	宗教機構
	學校(設於特別設計的獨立校舍者除外)
	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

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是發展在地面一層附設商舖的公眾停車場及加油站。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「附設地面商舖之公眾停車場及加油站」(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 9.5 倍和最高建築物高度超過 25 層(不包括地庫)。
- (b) 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。任何建造為或擬用作公眾停車位的樓面空間，則須計算在內。
- (c) 遇有《建築物(規劃)規例》第 22(1)或(2)條所列的情況而獲准超過該規例界定的准許地積比率時，在(a)段適用的土地範圍內的建築物的地積比率可提高；提高的幅度為根據上述規例第 22(1)或(2)條獲准超過准許地積比率的幅度，縱使提高後的地積比率因而超過上文(a)段所規定的有關最高地積比率亦可。
- (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)段所述的地積比率和建築物高度限制。

(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「公眾停車場包括零售及住宅用途」

圖上指定的用途

播音室、電視製作室及／或電影製作室
商營浴室／按摩院
食肆
教育機構
政府垃圾收集站
政府用途(只限報案中心、郵政局)
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
宗教機構
學校(設於特別設計的獨立校舍者除外)
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

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是發展兼備零售及住宅用途的公眾停車場。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「公眾停車場包括零售及住宅用途」(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，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 11 356 平方米，最大非住用總樓面面積超過 11 777 平方米，以及最高建築物高度超過 25 層(不包括地庫)。
- (b) 為施行上文(a)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。任何建造為或擬用作公眾停車位的樓面空間，則須計算在總樓面面積內。
- (c) 遇有《建築物(規劃)規例》第 22(1)或(2)條所列的情況而獲准超過該規例界定的准許地積比率時，在(a)段適用的土地範圍內的建築物的總樓面面積可提高；提高的幅度為根據上述規例第 22(1)或(2)條獲准超過准許地積比率的幅度，縱使提高後的總樓面面積因而超過上文(a)段所規定的有關最大總樓面面積亦可。
- (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)段所述的總樓面面積和建築物高度限制。

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「藝術品儲存及公共休憩空間」

圖上指定的用途

政府用途

非附屬於指定用途的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是儲存藝術品及提供公共休憩空間。

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／或重建計劃的最大總樓面面積超過 12 694 平方米和最高建築物高度超過主水平基準上 23 米。另須提供不少於 590 平方米的公共休憩空間。
- (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)段所述的總樓面面積和建築物高度限制。

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	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	電纜車路線及終站大樓
自然教育徑	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)
農地住用構築物	火葬場(只限設於宗教機構內或現有火葬場的擴建部分)
野餐地點	郊野學習／教育／遊客中心
公廁設施	練靶場
帳幕營地	分層住宅
野生動物保護區	高爾夫球場
	政府垃圾收集站
	政府用途(未另有列明者)
	直升機升降坪
	度假營
	屋宇
	加油站
	康體文娛場所
	公共車輛總站或車站
	公用事業設施裝置
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置
	宗教機構
	住宿機構
	鄉事委員會會所／鄉公所
	學校
	配水庫
	社會福利設施
	私人發展計劃的公用設施裝置
	動物園

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。

元朗分區計劃大綱核准圖編號 S/YL/25

說明書

說明書

元朗分區計劃大綱核准圖編號 S/YL/25

	<u>內 容</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.	發展機會和限制	4
8.	元朗新市鎮的形式和結構	5
9.	土地用途地帶	
	9.1 綜合發展區	5
	9.2 住宅(甲類)	7
	9.3 住宅(乙類)	9
	9.4 住宅(戊類)	9
	9.5 鄉村式發展	11
	9.6 政府、機構或社區	11
	9.7 休憩用地	13
	9.8 其他指定用途	
	(a) 商貿	13
	(b) 加油站	14
	(c) 污水處理廠	14
	(d) 工業邨	14
	(e) 輕便鐵路終站及商業／住宅混合發展	15
	(f) 附設地面商舖之公眾停車場	15
	(g) 附設地面商舖之公眾停車場及加油站	15
	(h) 公眾停車場包括零售及住宅用途	16
	(i) 藝術品儲存及公共休憩空間	16
	9.9 綠化地帶	16
10.	交通	16
11.	公用設施	18
12.	文化遺產	18
13.	規劃的實施	19

元朗分區計劃大綱核准圖編號 S/YL/25

(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《元朗分區計劃大綱核准圖編號 S/YL/25》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 一九八七年七月十日，當時的總督授權當時的規劃地政司，根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 3 條，指示城規會為元朗新市鎮擬備分區計劃大綱草圖。一九九一年四月十二日，城規會根據條例第 5 條，展示《元朗分區計劃大綱草圖編號 S/YL/1》，以供公眾查閱。一九九五年十一月三日，城規會根據條例第 7 條展示《元朗分區計劃大綱草圖編號 S/YL/2》，以供公眾查閱；該草圖輯納了為反映不斷轉變的情況而作出的修訂。一九九七年十二月九日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准元朗分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/YL/3。

2.2 一九九八年五月五日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii) 條，把《元朗分區計劃大綱核准圖編號 S/YL/3》發還城規會以作出修訂。其後，城規會曾對圖則作出三次修訂，以反映不斷轉變的情況，並根據條例第 5 或 7 條予以展示，以供公眾查閱。一九九九年十二月十四日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准元朗分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/YL/7。

2.3 二零零零年十一月二十一日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii) 條，把《元朗分區計劃大綱核准圖編號 S/YL/7》發還城規會以作出修訂。其後，城規會曾對圖則作出四次修訂，以反映不斷轉變的情況，並根據條例第 5 或 7 條予以展示，以供公眾查閱。二零零二年十一月二十六日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准元朗分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/YL/12。

- 2.4 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《元朗分區計劃大綱核准圖編號S/YL/12》發還城規會以作出修訂。其後，城規會曾對圖則作出兩次修訂，以反映不斷轉變的情況，並根據條例第5或7條予以展示，以供公眾查閱。二零零六年三月十四日，行政長官會同行政會議根據條例第9(1)(a)條，核准元朗分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為S/YL/15。
- 2.5 二零零六年六月二十日，行政長官會同行政會議根據條例第12(1)(b)(ii)條，把《元朗分區計劃大綱核准圖編號S/YL/15》發還城規會以作出修訂。其後，城規會曾對圖則作出兩次修訂，以反映不斷轉變的情況，並根據條例第5或7條予以展示，以供公眾查閱。二零零八年十月二十一日，行政長官會同行政會議根據條例第9(1)(a)條，核准元朗分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為S/YL/18。
- 2.6 二零一一年一月四日，行政長官會同行政會議根據條例第12(1)(b)(ii)條，把《元朗分區計劃大綱核准圖編號S/YL/18》發還城規會以作出修訂。其後，城規會曾對圖則作出兩次修訂，以反映不斷轉變的情況，並根據條例第5或7條予以展示，以供公眾查閱。二零一一年十二月六日，行政長官會同行政會議根據條例第9(1)(a)條，核准元朗分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為S/YL/21。
- 2.7 二零一五年九月八日，行政長官會同行政會議根據條例第12(1)(b)(ii)條，把《元朗分區計劃大綱核准圖編號S/YL/21》發還城規會以作出修訂。其後，城規會曾對圖則作出修訂，並根據條例第5條予以展示，以供公眾查閱。二零一六年十月十八日，行政長官會同行政會議根據條例第9(1)a條，核准元朗分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為S/YL/23。
- 2.8 二零一九年六月四日，行政長官會同行政會議根據條例第12(1)(b)(ii)條，把《元朗分區計劃大綱核准圖編號S/YL/23》發還城規會以作出修訂。二零一九年六月十四日，圖則發還一事根據條例第12(2)條在憲報上公布。
- 2.9 二零二一年一月二十九日，《元朗分區計劃大綱草圖編號S/YL/24》根據條例第5條展示，以供公眾查閱。該圖的主要修訂包括(i)把位於攸田東路的一塊用地，由「政府、機構或社區(1)」地帶改劃為「政府、機構或社區(6)」地帶；(ii)把位於公庵路及欖喜路交界的一塊用地，由「休憩用地」地帶改劃為「其他指定用途」註明「藝術品儲存及公共休憩空間」地帶；(iii)把位於西溪路的一塊用地，由「休憩用地」地帶改劃為

「鄉村式發展」地帶，以及其他用以反映現有用途及已建成情況的修訂。在為期兩個月的展示期內，城規會收到一份申述。二零二一年四月九日，城規會公布這份申述內容，為期三個星期，讓公眾提出意見，期間共收到三份就有關申述提出的意見。二零二一年八月六日，城規會在考慮這些申述和意見後，決定不建議順應申述的內容修訂分區計劃大綱草圖。

2.10 二零二一年十二月七日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條核准元朗分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/YL/25。二零二一年十二月十七日，《元朗分區計劃大綱核准圖編號 S/YL/25》(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 該圖旨在顯示元朗新市鎮概括的土地用途地帶和運輸網，以便把新市鎮內的發展和重建計劃納入法定規劃管制之內。政府的目的在於使元朗新市鎮發展為一個均衡的新市鎮，以及作為新界西北部的區域中心。法定規劃管制有助達到此目的。

3.2 該圖是一幅小比例圖，只顯示概括的發展原則。在詳細規劃時，各運輸路線及各類土地用途地帶的界線，可能需要略為調整。有些發展地帶會涵蓋並非預算作建築發展用途的細小土地，例如用作美化區、斜坡和通道用途的地方。按照一般原則，在計算地積比率和上蓋面積時，這些地方不應計算在內。

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，規劃署專業事務部備有一份《釋義》，列出《註釋》內部分詞彙的定義，以供公眾參考。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 該區涵蓋元朗新市鎮，佔地約 561 公頃。該區位於新界西北的元朗平原中部，北面以元朗工業邨的外圍為界，南達元朗公路，

東接元朗舊墟鄉村，西面則以朗天路為限。該區的界線在圖上以粗虛線顯示。

5.2 該區各類現有的土地用途，包括主要位於南面的耕地、元朗市的高建商業和住宅發展，以及北面的工業發展。元朗新市鎮是新界西北其中一個主要商業和社區設施中心。該圖的建議將加強元朗新市鎮作為新界西北區域中心的角色。

5.3 該區在該圖上細分為 19 個規劃區，以方便規劃和參考。

6. 人口

根據二零一六年中期人口統計的資料，該區的總人口約為 160 050 人，而估計該區的計劃人口大約為 180 600 人。

7. 發展機會和限制

7.1 發展機會

7.1.1 元朗新市鎮位處遼闊平原的中心，適合發展成為新界西北的區域中心。

7.1.2 元朗新市鎮是新界西北現時和計劃中交通網絡的樞紐。隨着連接內地和九龍市區的對外交通網得到改善(特別是西鐵)，元朗新市鎮已發展為新界西北的區域中心。

7.1.3 元朗市周圍有多塊大面積的平地，這些土地會更積極地加以利用，從而加強元朗新市鎮作為新界西北區域中心的角色。西鐵元朗站附近的東部發展區是新的發展樞紐，正逐步發展為新市鎮的門廊。

7.2 發展限制

7.2.1 該區部分地方有大理石地下溶洞。地下溶洞或會影響地基設計，以及高層發展的選址和建築成本。

7.2.2 區內有許多認可鄉村，除必須保留外，還須提供足夠地方供鄉村擴展之用。

7.2.3 元朗市沿青山公路兩旁的發展已大致完成，市內的重建計劃主要留待市場的供求決定。進一步提供的社區和商業設施，主要會設置在元朗市的周邊地區。

8. 元朗新市鎮的形式和結構

- 8.1 新市鎮的發展形式，基本上以青山公路兩旁進行的高層發展為「核心」，發展密度和建築物高度則朝周邊地區擴散而逐漸降低，至於工業發展則位於北部邊緣。環繞新市鎮的南面、東面和西面的，分別是元朗公路、青朗公路和朗天路與朗屏路，交通方便。市內的主要地點設有地區幹路，連接到這些主要道路。
- 8.2 新市鎮現有已建設區的南面和東面為擴展區，作為已建成或擬議新發展的用地。東面的擴展區已發展高質素商業和住宅項目。南面的擴展區則預留若干塊狹長土地作休憩用地，作為與南面元朗公路之間的緩衝區。擴展區內的行車通道將予以改善，而政府、機構或社區設施則會按規劃標準設置於適當地點。

9. 土地用途地帶

9.1 綜合發展區：總面積 18.68 公頃

- 9.1.1 此地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅及／或商業用途，並提供休憩用地和其他配套設施。設立此地帶，是方便當局因應環境、交通和基礎設施等各種限制和其他限制，對發展的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制。
- 9.1.2 位於第 2 區毗連西鐵朗屏站的地方，以及第 15 區的西鐵元朗站所在地和毗連地方，皆劃為「綜合發展區」地帶，以便在鐵路車站和相關公共運輸交匯處毗鄰或其上蓋進行綜合商業／住宅發展。在這兩塊「綜合發展區」用地內，住用建築物的最高住用地積比率為 5 倍，或非住用建築物的最高非住用地積比率為 9.5 倍。
- 9.1.3 位於第 4 區大橋的「綜合發展區」地帶，旨在供商業／住宅發展之用。由於有關地點鄰近市中心，因此劃為「綜合發展區」地帶，以推動該區的綜合重建計劃。不過，因為有關地點為大橋村的現址，所以須解決有關該村清拆和遷置安排的問題。在這塊「綜合發展區」用地內，住用建築物的最高住用地積比率為 5 倍，非住用建築物的最高非住用地積比率為 9.5 倍。
- 9.1.4 該區另有三塊劃為「綜合發展區」地帶的土地，坐落在第 12 和 15 區青山公路兩旁鄰近輕便鐵路總站，旨在作綜合商業／住宅發展。位於第 12 區下攸田村北面的一塊「綜合發展區」用地，最高地積比率為 5 倍，已發展為住宅項目新時代廣場。至於其餘兩塊「綜合發展區」用

地，大部分已發展為項目 YOHO Midtown 和 Grand YOHO，住用建築物的最高住用地積比率為 5 倍，非住用建築物的最高非住用地積比率為 9.5 倍。由於該三塊土地位處有利地點，以及地下存在溶洞，因此特意劃為「綜合發展區」地帶，以規定發展者須擬備總綱發展藍圖，並呈交城規會核准。

9.1.5 依據條例第 4A(1)條，此地帶內的任何發展／重建計劃，必須根據條例第 16 條向城規會申請規劃許可。依據條例第 4A(2)條，除非城規會另有明文規定，指明無此需要，否則欲取得許可以在劃為「綜合發展區」地帶的土地範圍內進行發展的申請人，須擬備總綱發展藍圖，連同該圖《註釋》所開列的資料，包括環境評估報告、交通影響評估報告、排水及排污影響評估報告、美化環境和城市設計建議、發展計劃進度表，及定量空氣流通評估報告，一併呈交城規會核准。依據條例第 4A(3)條，經核准的總綱發展藍圖的複本須存放在土地註冊處，以供公眾查閱。

9.1.6 發展者要以最高地積比率進行發展，必須向城規會充分證明擬議發展已顧及有關地點的基礎設施容量和其他環境限制。

9.1.7 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。考慮略為放寬有關限制的準則如下：

- (a) 把面積較細土地合併發展，以便進行較佳的城市設計，並改善區內環境；
- (b) 符合《建築物條例》中就交還／撥出土地／面積作公用通道／擴闊街道用途而批出額外地積比率；
- (c) 提供更好的街景／更有質素的地面公共空間；
- (d) 建築物之間保持距離，以加強空氣流通和視覺方面的滲透度；以及
- (e) 其他因素，例如地盤限制、保護樹木的需要、採用具創意的建築物設計，以及規劃優點，藉以改善城市景致和區內市容，但前提是有關具創意的建築物設計盡量不得破壞景觀、視覺及通風效果。

9.2 住宅(甲類)：總面積 63.23 公頃

- 9.2.1 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。
- 9.2.2 此地帶以公共和私人住宅發展為主。在元朗現有的公共屋邨中，坐落此地帶的包括第 1 區的水邊圍邨和第 8 區的朗屏邨。此地帶內的私人住宅發展位於第 2、3、4、5、7、9、10、11 和 13 區，主要涵蓋元朗市的中部地方。此地帶內建築物的最低三層可作為《註釋》所開列的各項商業用途，而無須申請。事實上，此地帶內大部分現有私人住宅樓宇的地面一層和一樓，一般已用作經營商店及服務行業和食肆。
- 9.2.3 此地帶除公共屋邨和私人住宅發展外，亦涵蓋沿青山公路－元朗段部分已作純商業／辦公用途的發展。這些專作商業／辦公用途的樓宇，主要在該區劃為「商業／住宅」地帶時已建成。
- 9.2.4 在劃為「住宅(甲類)」地帶的地區進行發展或重建計劃，最高住用地積比率為 5 倍或最高非住用地積比率 9.5 倍，而最高建築物高度則為 30 層(不包括地庫)。
- 9.2.5 位於青山公路-元朗段北面介乎鳳翔路至豐年路的五塊狹長土地已劃為「住宅(甲類)2」地帶，其最高住用地積比率為 5 倍或最高非住用地積比率為 9.5 倍，最高建築物高度則為 30 層(不包括地庫)。根據二零零八年進行的「元朗市空氣流通專家評估」，「住宅(甲類)2」地帶的最大上蓋面積為 80%，並須在毗連青山公路-元朗段位置提供最小 2 米闊的非建築用地。
- 9.2.6 位於青山公路-元朗段南面介乎鳳翔路至豐年路劃為「住宅(甲類)3」及「住宅(甲類)4」地帶的土地，其最高住用地積比率為 5 倍或最高非住用地積比率為 9.5 倍。根據「元朗市空氣流通專家評估」，青山公路-元朗段南面的建築物高度應較北面的為低，以避免滑翔流，改善將來的空氣流通情況。因此，「住宅(甲類)3」及「住宅(甲類)4」地帶的最高建築物高度限於 25 層(不包括地庫)。「住宅(甲類)3」地帶由於毗連青山公路-元朗段南面，其最大上蓋面積為 80%，並須在毗連青山公路-元朗段位置提供最小 2 米闊的非建築用地。當「住宅(甲類)2」及「住宅(甲類)3」地帶的土地日後重建後，此路

段南北兩旁的建築物會有約 35 至 40 米距離，因此，可改善該區未來的空氣流通環境。

- 9.2.7 第 13 區有兩塊土地劃為「住宅(甲類)1」地帶。這兩塊土地的最高住用地積比率為 5 倍或最高非住用地積比率為 9.5 倍。位於十八鄉路以南的「住宅(甲類)1」用地已發展為「原築」和「溱柏」。此地帶的發展的最高建築物高度訂為 25 層(不包括地庫)，以配合附近低至中層的發展，包括中層住宅發展、村屋和休憩用地。根據「元朗市空氣流通專家評估」，第 13 區有大量的風吹進。然而，為了避免可能引致不良的空氣流通問題，「住宅(甲類)1」地帶內日後發展的設計布局應盡可能應用「建築物空間」或「庭院」的概念，以便在向風的位置提供足夠的建築物空間。
- 9.2.8 第 7 區有一塊劃為「住宅(甲類)5」地帶的用地，已發展為住宅項目「朗屏 8 號」。這塊用地的最高住用地積比率為 5 倍或最高非住用地積比率為 9.5 倍，而最高建築物高度則為主水平基準上 90 米。
- 9.2.9 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、建築物高度、及最大上蓋面積的限制。城規會會參考上文第 9.1.7 段所述準則，按個別申請在規劃上優越之處，作出考慮。
- 9.2.10 青山公路-元朗段沿途的住宅發展受到交通噪音所影響。在適當的情況下，新發展／重建計劃的建築設計須加入最可行的環境紓解措施。如有需要，應徵詢環境保護署署長對環境紓解措施的意見。此外，也可從噪音源頭着手減少噪音，例如在路面鋪設減少噪音的多孔面層。
- 9.2.11 根據「元朗市空氣流通專家評估」，當局鼓勵日後的發展者在設計上採取其他措施，以盡量減少不良的通風影響。該等措施包括：降低平台高度、增加平台的通風、擴闊建築物之間的距離、降低外牆寬闊並且面向盛行風風向的建築物高度、採用不規則的建築物高度(漸次向北面遞增)，以及透過建築物和平台的適當配置，盡量減低對通風廊構成阻擋。
- 9.2.12 青山公路-元朗段沿途有部分行人道的闊度未達標準，因此部分新建築物或有需要後移，以便把行人道加闊。上文第 9.2.5 及 9.2.6 段所述的最大的上蓋面積限制，也是為了加闊行人道。

9.3 住宅(乙類)：總面積 37 公頃

- 9.3.1 此地帶內的住宅用地位於第 6、13、14 和 16 區，主要位於新市鎮的南面。此地帶的規劃意向，主要是作中等密度的住宅發展；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。
- 9.3.2 位於第 6 和 13 區的「御豪山莊」、「御景園」、「柏麗豪園」及「翹翠峰」等，以及位於第 14 區的「尚悅」、「蝶翠峰」、「朗晴居」及「朗怡居」均劃為「住宅(乙類)」地帶。在「住宅(乙類)」地帶內，住宅發展的最高地積比率為 3.5 倍，最大上蓋面積為 50%，以及最高建築物高度為 25 層(不包括地庫停車場)。
- 9.3.3 根據「元朗市空氣流通專家評估」，第 13 和 14 區有大量的風吹進。然而，為了避免可能引致不良的空氣流通問題，「住宅(乙類)」地帶內日後發展的設計布局應盡可能應用「建築物空間」或「庭院」的概念，在向風的方向提供足夠的建築物空間。
- 9.3.4 在第 16 區內，一塊劃為「住宅(乙類)1」地帶的用地已發展為住宅項目「尚豪庭」，最高地積比率為 3 倍，以及最高建築物高度為 25 層(不包括地庫停車場)，以便配合附近地區的發展。同樣，第 16 區另有一塊劃為「住宅(乙類)2」地帶的用地，亦發展為住宅項目「采葉庭」，最高地積比率為 3 倍，以及最高建築物高度為主水平基準上 55 米。根據「元朗市空氣流通專家評估」，這些用地內的建築物應避免阻擋東北風或東風(均為盛行風風向)。
- 9.3.5 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。城規會會參考上文第 9.1.7 段所述準則，按個別申請在規劃上優越之處，作出考慮。

9.4 住宅(戊類)：總面積 4.63 公頃

- 9.4.1 此地帶涵蓋位於第 5 區橫洲路的一塊土地，以及第 7 區東頭工業區內在宏業西街以西及德業街以北的土地。此地帶的規劃意向，主要是透過進行重建(或改建計劃)而逐步淘汰現有的工業用途，使改作住宅用途。這類計劃須向城規會提出申請。當局雖然會容忍現有工業用途的存在，但不會批准進行新的工業發展，以避免工業區與住宅區為鄰所產生的問題永遠無法解決。發展者必須提交

足夠資料，證明其新住宅發展計劃符合環境標準，並會在有需要時採取適當的緩解措施，以解決因工業與住宅樓宇為鄰而可能產生的問題。

- 9.4.2 位於東頭的「住宅(戊類)1」用地受到不良環境因素影響，包括交通噪音、北面泵房所產生的噪音，以及因與工業場所為鄰而受到的影響。在「住宅(戊類)1」地帶內，新發展／重建項目的建築設計應適當收納紓緩環境影響措施，包括採取防噪音建築物布局設計、確保噪音源不在易受噪音影響的用途直接的視線範圍內、設置隔音屏障，以及在噪音源與易受噪音影響的用途之間預留適當的距離，以符合《香港規劃標準與準則》所列的全部相關準則。此外，根據「元朗市空氣流通專家評估」，發展商在發展這些用地時，應採用不設平台的建築設計，但如果興建平台是無可避免，則應採用梯級式平台設計或增加平台的透風度，以盡量減少對該區通風的影響。亦應避免興建面向東北方的板型大廈，以免阻擋東北方向盛行風。此外，擬議發展計劃如屬房屋及規劃地政局與環境運輸及工務局共同就空氣流通評估發出的技術通告第 1/2006 號所指明須進行空氣流通評估的類別，則發展商須進行空氣流通評估，以檢視區內風環境和找出可以改善之處或有問題的地點，以在設計上作出改善。
- 9.4.3 當局不會容忍在現有工業樓宇內進行涉及厭惡性行業的新發展。此外，倘欲把現有工業樓宇內的非工業用途轉作工業用途，必須先取得城規會的許可，但在《註釋》附表 II 第一欄列明的用途則除外。
- 9.4.4 在「住宅(戊類)」用地內，發展或重建計劃的最高地積比率為 5 倍，而最高建築物高度則為 30 層(不包括地庫)。
- 9.4.5 至於位於東頭的「住宅(戊類)1」用地，最高地積比率為 5 倍，最低兩層(不包括地庫)的最高上蓋面積為 60% 和最低兩層以上樓層的最高上蓋面積為 30%，而最高建築物高度為主水平基準上 85 米。從緊連宏業西街和德業街的地段界線劃設至少闊 1.5 米的非建築用地，以營造舒適的行人環境。在非建築用地內不可設置任何構築物，小型園景構築物及街道設施除外。附屬停車位須設於地庫。如欲將附屬停車位設於地面以上，需要有充份理據支持。

- 9.4.6 為了提供彈性讓發展項目能採用較具創意的設計，城規會可透過規劃許可審批制度，考慮略為放寬地積比率、建築物高度和上蓋面積的限制。城規會會參考上文第 9.1.7 段所述準則，按個別申請在規劃上優越之處，作出考慮。在特殊情況下，城規會可透過規劃許可審批制度，考慮略為放寬非建築用地限制。

9.5 鄉村式發展：總面積 100.00 公頃

- 9.5.1 此地帶的規劃意向，是反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。設立此地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在地帶內，使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益。在新界豁免管制屋宇的地面一層，有多項配合村民需要和鄉村發展的商業和社區用途列為經常准許的用途。其他商業、社區和康樂用途，如向城規會申請許可，或會獲得批准。
- 9.5.2 該區有很多存在已久的認可鄉村，包括橫洲福慶村、橫洲東頭圍、橫洲楊屋村、橫洲西頭圍、橫洲林屋村、橫洲忠心圍、鳳池村、水邊圍、水邊村、水田村、山貝、南邊圍、西邊圍、大圍村、黃屋村、英龍圍、蔡屋村、馬田村、下攸田村、上攸田村和龍田村。當局會擬備更詳細的發展藍圖，作為鄉村擴展區和改善基礎設施的指引。

9.6 政府、機構或社區：總面積 44.71 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 現有的主要政府、機構或社區設施，包括第 6 區的社區中心、元朗游泳池場館、元朗大會堂、朗屏社區會堂和元朗大球場；第 2 和 9 區的三間診療所；第 11 區的分區消防局；第 3 區的警署和元朗劇院；第 2 和 4 區的政府合署；以及第 2 區的巴士總站。該區擬建和大部份現有的學校坐落此地帶內。在元朗新市鎮內，現有 15 所小學、19 所中學和兩所特殊學校。擬建／已計劃的校舍的地點位於第 12 和 13 區。

- 9.6.3 在劃為「政府、機構或社區」地帶的地區進行發展或重建計劃，最高建築物高度限為八層(不包括地庫)。有關建築物高度限制能容納大部分政府、機構或社區設施的運作要求，並可作為元朗新市鎮視覺和空間的調劑。
- 9.6.4 有八塊土地劃為「政府、機構或社區(1)」地帶。此地帶的最高建築物高度為三層(不包括地庫)，但「學校」和「醫院」用途則不受此限，最高可建八層(不包括地庫)。有關限制可確保上述地點的發展能配合毗鄰的環境。
- 9.6.5 現有的三項政府、機構或社區設施，包括位於第4區的政府合署，以及位於第3區的文惠苑(中電配電站暨員工宿舍)和警察員工宿舍，其建築物高度均遠較元朗新市鎮的其他政府、機構或社區設施為高。這三項設施的用地分別劃作「政府、機構或社區(2)」地帶、「政府、機構或社區(3)」地帶和「政府、機構或社區(4)」地帶，以15層、17層和25層(不包括地庫)為上限，以反映現有建築物的高度。
- 9.6.6 位於十八鄉路及大樹下西路交界的一塊土地劃為「政府、機構或社區(5)」地帶。此地帶的規劃意向，是作青年宿舍發展。在此支區內的發展項目，最高建築物高度限為主水平基準上95米。就擬議的青年宿舍發展計劃進行了空氣流通專家評估。如設計上的措施(包括(i)把上蓋面積減至最小，(ii)在擬議青年宿舍的一樓闢設中空平台層；以及(iii)從十八鄉路、大樹下西路和用地西面的界線，作適當後移)可予落實，用地的透風度會得以提升，亦可促進用地的通風。用地進行發展時，項目倡議人須落實空氣流通專家評估報告中所確認的設計上的措施。
- 9.6.7 位於青山公路－元朗段及攸田東路交界的一塊土地劃為「政府、機構或社區(6)」地帶。此地帶的規劃意向，是作社會福利服務綜合大樓暨青年宿舍。在此支區內的發展項目，最高建築物高度限為主水平基準上75米。在用地進行發展前，項目倡議人須提交噪音影響評估及提供消減噪音措施，以符合《香港規劃標準與準則》的所有相關準則。
- 9.6.8 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。城規會會參考上文第

9.1.7 段所述準則，按個別申請在規劃上優越之處，作出考慮。

9.6.9 該圖上已預留足夠土地，供遵照《香港規劃標準與準則》的規定設置政府、機構和社區設施。

9.7 休憩用地：總面積 51.88 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。主要設施包括第 6 區的元朗公園、第 7 區的東頭工業區遊樂場和第 10 區的元朗賽馬會廣場。其他鄰舍休憩用地會在日後更詳細的發展藍圖內標示，而不會在該圖上示明。

9.7.2 元朗公路北面一塊闊約 80 米的狹長土地，已預留作休憩用地，除用以提供康樂運動設施外，亦可作為元朗公路與其北面地區之間的緩衝區。

9.7.3 位於第 13 區的一塊狹長土地擬作美化行人徑，是通往市中心的一道主要通風廊，也擬為行人提供通道，接駁至該塊土地以南的一塊擬議休憩用地。

9.8 其他指定用途：總面積 105.23 公頃

9.8.1 此地帶內的土地已劃定或預留作下列各項指定用途：

(a) 商貿

- (i) 第 7 區東頭有約 6.93 公頃土地劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶或「商貿(1)」地帶。把土地劃作此地帶，其規劃意向主要是作一般商貿用途。在此地帶內，資訊科技及電訊業、非污染工業用途、辦公室用途和其他商業用途，均屬新「商貿」樓宇經常准許的用途。但是，為確保有關的消防安全和環境問題能獲得適當的處理，在現有工業樓宇或工業-辦公室樓宇內，具有較低火警危險而不直接向公眾提供顧客服務或供應貨品的辦公室用途，列為經常准許的用途。由於不可能即時完全淘汰現存具污染性和危險性的工業用途，因此在整幢樓宇改作非污染商貿用途之前，在同一幢工業樓宇或工業-辦公室樓

字內，必須確保各種用途相容。在此地帶內的發展必須參照相關的城規會規劃指引。

- (ii) 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的地區內進行發展或重建計劃，最高地積比率為 5 倍，而最高建築物高度為 15 層(不包括地庫)。有一塊用地劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶，其最高地積比率為 9.5 倍，最高建築物高度則為 20 層(不包括地庫)。
- (iii) 根據「元朗市空氣流通專家評估」，為了盡量減低對通風的不良影響，在元朗市地段第 392 號、第 393 號及第 532 號的土地，應沿宏業西街及德業街提供 5 米闊的非建築用地。此外，發展商在發展第 7 區的用地時，應採用不設平台的建築設計，但如果興建平台是無可避免，則應採用梯級式平台設計或增加平台的透風度，以盡量減少對該區通風的影響。亦應避免興建面向東北方向的板型大廈，以免阻擋東北方向的盛行風。

(b) 加油站

此地帶的規劃意向，主要是提供土地以設置加油站。現時有三個加油站，分別位於第 6、9 和 14 區。此地帶的發展的最高建築物高度為一層(不包括地庫)。

(c) 污水處理廠

此地帶的規劃意向，主要是提供土地以設置污水處理廠。現時有一間污水處理廠，位於第 19 區。此地帶的發展的最高建築物高度為兩層(不包括地庫)。

(d) 工業邨

- (i) 此地帶(總面積 86.33 公頃)的規劃意向，是提供／預留土地以發展工業邨，供香港科技園公司根據該公司所定準則挑選的工業機構使用。工業邨預算容納的工業，一般因為其對作業場地有特定要求而不能設於普通工業

樓宇內。此地帶位於第 19 區，已發展為元朗工業邨。

- (ii) 在此地帶內，所有發展或重建計劃的最大總樓面面積為 1 687 625 平方米，其中不包括公用事業設施裝置、公眾車輛／貨車停車位、公共交通設施，以及政府、機構或社區和附屬設施的樓面面積。此最大總樓面面積相等於元朗工業邨的土地契約所指定的發展密度，即指定可作工業用途的土地的整體地積比率為 2.5 倍，而指定作工業邨中心的土地的地積比率為 5 倍。在該圖上註明為地區(a)的土地內的發展，最高可建八層(不包括地庫)，而註明為地區(b)的土地(即工業邨中心用地)內的發展，則以 10 層(不包括地庫)為高度上限。

(e) 輕便鐵路終站及商業／住宅混合發展

此地帶的規劃意向，主要是發展附設住宅及／或商業用途的輕便鐵路終站，以及其他配套的公共交通設施，並已發展成「新元朗中心」。該地帶位於第 15 區。發展的最高住用總樓面面積為 66 460 平方米，最高非住用總樓面面積為 25 940 平方米，以及最高建築物高度為 32 層(不包括地庫)。

(f) 附設地面商舖之公眾停車場

此地帶的規劃意向，主要是發展在地面一層附設商舖的公眾停車場。此地帶已有三塊土地進行有關發展。現時有兩個在地面一層附設商舖的公眾停車場，分別位於第 2 和 5 區。發展的最高地積比率為 9.5 倍，而最高建築物高度則為 30 層(不包括地庫)。位於第 7 區東頭商貿區的一個公眾停車場指定為「其他指定用途」註明「附設地面商舖之公眾停車場(1)」地帶，最高地積比率為 5 倍，而最高建築物高度則為 15 層(不包括地庫)。

(g) 附設地面商舖之公眾停車場及加油站

此地帶的規劃意向，主要是發展在地面一層附設商舖的公眾停車場及加油站。在此地帶位於第 10 區的一塊土地，已進行有關發展，其最高地積比率為

9.5 倍，而最高建築物高度則為 25 層(不包括地庫)。

(h) 公眾停車場包括零售及住宅用途

此地帶的規劃意向，主要是發展兼備零售及住宅用途的公眾停車場。第 6 區已發展為「御庭居」，其最大住用總樓面面積為 11 356 平方米，最大非住用總樓面面積為 11 777 平方米，而最高建築物高度則為 25 層(不包括地庫)。

(i) 藝術品儲存及公共休憩空間

此地帶的規劃意向，主要是儲存藝術品及提供公共休憩空間。此地帶位於第 13 區，地帶內進行的發展，最大總樓面面積為 12 694 平方米和最高建築物高度為主水平基準上 23 米。另須提供不少於 590 平方米的公共休憩空間。有關提供公共休憩空間的規定，會適當地於地契條款中訂定。

9.8.2 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／總樓面面積和建築物高度的限制，但「其他指定用途」註明「加油站」地帶則除外。城規會會參考上文第 9.1.7 段所述準則，按個別申請在規劃上優越之處，作出考慮。

9.9 綠化地帶：總面積 38.80 公頃

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。此地帶包括三個分別在第 16、17 和 18 區的草木茂盛小圓丘。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。然而，在此地帶內進行有限度的發展，或會在有附帶條件或無附帶條件下獲得批准，但須先向城規會申請。城規會將參照有關的城規會規劃指引，按個別情況考慮每宗申請。

10. 交通

10.1 道路

10.1.1 元朗新市鎮的道路網近年已大為改善。

10.1.2 元朗公路是該區東西方向交通的主要通道，亦是區內重要的主幹道。青山公路－元朗段、元朗安寧路、元朗安樂路、教育路、馬棠路和十八鄉路均是主要的地區幹路。

10.1.3 青朗公路是一條經錦田和青衣把元朗新市鎮與九龍連接起來的重要幹道。

10.1.4 朗天路和朗屏路連接到元朗新市鎮的周邊一帶。

10.1.5 依據條例第 13A 條的條文，根據《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)核准的道路計劃，須當作為根據條例獲得批准。

10.2 鐵路

10.2.1 輕便鐵路系統提供有效率的運輸服務來往元朗新市鎮各處，以及元朗、天水圍和屯門之間。輕便鐵路系統的路線沿青山公路而建。

10.2.2 西鐵提供一條連接新界西北部與市區的近郊客運線，由西九龍南昌經美孚、荃灣西、錦上路、元朗、朗屏、天水圍及兆康，接駁至屯門。

10.3 其他公共運輸工具

除了巴士和公共小型巴士來往元朗新市鎮與香港其他地區外，元朗新市鎮亦設有接駁巴士服務，把元朗各處與輕便鐵路系統連接起來。除了巴士服務外，該區還有的士提供服務。

10.4 街道以外停車處

10.4.1 由於各種高質素服務為元朗市帶來大量交通，因此市內對街道以外停車位的需求甚殷。該圖上已預留五個地點作公眾停車場用途，而部分地點會兼備商業與住宅用途和加油站。該等地點在該圖上劃作「其他指定用途」地帶，並分別註明「附設地面商舖之公眾停車場」、「公眾停車場包括零售及住宅用途」和「附設地面商舖之公眾停車場及加油站」。

10.4.2 在大部分其他地帶，城規會可透過規劃許可審批制度，考慮是否批准作公眾停車場(貨櫃車除外)的用途。

11. 公用設施

11.1 食水供應

11.1.1 新界西北現有濾水廠的容量將會全數應用。如需加大濾水容量，牛潭尾濾水廠日後可作擴充。如日後因有大型住宅發展的發展建議而大幅增加用水需求，供水系統將有需要擴展。

11.1.2 鑑於地下存在溶洞，當局或須限制地下水的抽取。同時，鑑於從大理石岩層抽水可能會引致地動，當局已在元朗市敷設沖廁用水輸水管，供新發展之用。

11.2 污水收集和處理

11.2.1 元朗市設有完善的污水收集網絡。元朗工業邨北面的污水處理廠負責處理元朗區大部分污水。至於元朗舊墟、元朗東和元朗南新發展區的污水，將由擬議的新界西北污水收集計劃和其下的新圍污水處理廠處理。

11.2.2 該區南部地點的污水收集系統未完全符合標準，未經處理的污水排入溝渠是常見問題。沿元朗市南部正鋪設新污水幹渠。上述污水幹渠的鋪設工程會配合有關地區的發展。

11.3 電力供應

由於新界有一個具 400 千伏特功能的輸電網絡，因此元朗市電力供應充足。新市鎮範圍內已預留足夠地點，用作興建電力支站。

11.4 煤氣供應

由大埔伸展至元朗的喉管式煤氣供應系統，經凹頭的煤氣調壓站，供應煤氣給整個元朗新市鎮。

12. 文化遺產

12.1 在該區的界線範圍內，有一個法定古蹟(名為二聖宮)、以及數個在「1444 幢經建築物評估的歷史建築物名單」內的經評定等級及擬評定等級的歷史建築物，還有數個在「新項目名單和評估結果」內的有待評級的新項目。上述所有法定古蹟、經評定等級及擬評定等級的歷史建築物，以及有待評級的新項目，均值得保

存。有關這 1 444 幢歷史建築物和新項目的詳情，已上載至古物諮詢委員會的網頁 (<http://www.aab.gov.hk>)。

- 12.2 如有任何發展、重建或改劃用途地帶的建議可能影響上述法定古蹟、經評定等級及擬評定等級的歷史建築物，以及有待評級的新項目及其毗鄰環境，應先諮詢發展局轄下的古物古蹟辦事處。

13. 規劃的實施

- 13.1 雖然當局目前仍會容忍不符合有關地帶的法定規定的現有用途，但任何用途的實質改變及任何其他發展／重建都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。城規會已就市區和新市鎮地區內的現有用途的釋義制定了一套指引。任何人士如欲要求享有「現有用途權利」，應參閱這份指引，並且必須提供足夠的證據，以證明確有資格享有這項權利。至於執行各個地帶規定的工作，主要由屋宇署、地政總署和其他簽發牌照的部門負責。
- 13.2 該圖提供一個概括的土地用途大綱。規劃署一直參照這個大綱為該區擬備更詳細的非法定圖則。政府部門在規劃公共工程和預留土地時，都以這些詳細圖則作為依據。地政總署負責批地事宜。土木工程拓展署聯同當事部門和其他工務部門如路政署及建築署，負責統籌各類公共工程項目。在實施該圖的過程中，當局亦會在適當時徵詢元朗區議會的意見。
- 13.3 城規會將會按個別情況審批每宗規劃申請。一般來說，城規會考慮規劃申請時，會顧及所有有關的規劃因素，其中可能包括政府內部發展大綱圖和發展藍圖，以及城規會所頒布的指引。發展大綱圖及發展藍圖均存放在規劃署，以供公眾查閱。城規會所頒布的指引，可於城規會的網頁瀏覽，或向城規會秘書處及規劃署專業事務部查閱。至於規劃許可的申請表格及《申請須知》，可從城規會的網頁下載，亦可向城規會秘書處，以及規劃署專業事務部及有關的地區規劃處索取。申請書須夾附有關資料，供城規會考慮。