

蓝地及亦园分区计划大纲草图编号 S/TM-LTYY/13

修订项目

注释

土地用途表

说明书

城市规划委员会根据城市规划条例(第 131 章)  
对蓝地及亦园分区计划大纲核准图编号 S/TM-LTY/12  
所作修订项目附表

---

I. 就图则所显示的事项作出的修订项目

- A 项 - 把位于邻近新庆路的一幅用地由「住宅(戊类)」及「乡村式发展」地带改划为「住宅(甲类)1」地带。
- B 项 - 把位于邻近轻便铁路蓝地站的一幅用地由「住宅(乙类)1」地带改划为「住宅(甲类)2」地带。

II. 就图则《注释》作出的修订项目

- (a) 修订「住宅(甲类)」地带《注释》的「备注」,以纳入「住宅(甲类)1」及「住宅(甲类)2」支区的发展限制条款。
- (b) 在「住宅(甲类)」地带《注释》的第一栏用途内修订「公众停车场(货柜车除外)」为「公众停车场(货柜车除外)(在指定为「住宅(甲类)1」及「住宅(甲类)2」的土地范围除外)」。
- (c) 在「住宅(甲类)」地带《注释》的第二栏用途内加入「公众停车场(货柜车除外)(只限于指定为「住宅(甲类)1」及「住宅(甲类)2」的土地范围内)」。
- (d) 在「乡村式发展」地带《注释》的第一栏用途内加入「政府垃圾收集站」及「公厕设施»,并相应删除第二栏用途内的「政府垃圾收集站」及「公厕设施」。
- (e) 在「乡村式发展」地带《注释》的第二栏用途内加入「郊野学习/教育/游客中心」。
- (f) 修订「自然保育区」地带《注释》的「备注」有关河道改道、填土或挖土工程的条款,以符合《法定图则注释总表》。

- (g) 修订「商业」、「综合发展区」、「住宅(甲类)」、「住宅(乙类)」、「住宅(丙类)」、「住宅(丁类)」、「住宅(戊类)」及「政府、机构或社区」地带《注释》的「备注」有关略为放宽的条款。

城市规划委员会

2025年6月13日

## 蓝地及亦园分区计划大纲草图编号 S/TM-LTYT/13

(这是为施行《城市规划条例》的规定而拟备的草图)

### 注释

(注意：这份《注释》是图则的一部分)

- (1) 这份《注释》说明图则涵盖范围内的土地上经常准许的用途或发展，以及须向城市规划委员会申请许可的用途或发展。城市规划委员会若批给许可，可能附加或不附加条件。须取得这种许可的人士，应以特定表格向城市规划委员会提出申请。有关的特定表格可向城市规划委员会秘书索取，填妥后送交城市规划委员会秘书收。
- (2) 在进行这份《注释》所载的用途或发展(包括经常准许及可获批给许可的用途或发展)时，必须同时遵守一切其他有关的法例、政府土地契约条款的规定，以及任何其他适用的政府规定。
- (3) 任何土地或建筑物的用途，如在紧接有关发展审批地区草图的公告在宪报首次刊登前已经存在，而该项用途由展开以来一直持续进行，则即使不符合图则的规定，也无须更正。如拟对这类用途作出任何实质改变，或拟进行任何其他发展(就这类用途而对有关土地或建筑物的发展作出轻微改动及/或修改是经常准许的，不在此限)，则必须是图则所经常准许的，又或必须符合城市规划委员会所批给许可的内容。
- (4) 凡较早时公布的该区草图或核准图(包括发展审批地区图)准许并于该图有效期内任何土地或建筑物进行的用途或发展，是图则所经常准许的。如拟对这类用途作出任何实质改变，或拟进行任何其他发展(对有关土地或建筑物已完成的发展作出轻微改动及/或修改是经常准许的，不在此限)，则必须是图则所经常准许的，又或必须符合城市规划委员会所批给许可的内容。
- (5) 除上文第(3)或(4)段适用的情况外，任何在图则涵盖范围内，以及亦在发展审批地区草图的涵盖范围内的用途或发展，除非是图则所经常准许者，否则在有关发展审批地区草图的公告在宪报首次刊登该日或以后，若未经城市规划委员会批给许可，一律不得进行或继续进行。
- (6) 除城市规划委员会另有订明外，凡图则经常准许或依据城市规划委员会所批给许可而已经展开或实质改变用途，或已经进行发展或重建，则城市规划委员会就该地点所批给的一切与用途或实质改变用途或发展或重建有关的许可，即告失效。
- (7) 进行详细规划时，路口、道路和铁路路轨的路线，以及各个地带的界线，可能需要略为调整。

(8) 以下是图则涵盖范围内的土地上经常准许的用途或发展，但(a)在个别地带「注释」第二栏所载的用途或发展；或(b)下文第(9)段有关「自然保育区」地带的条文另有规定者则除外：

- (a) 建筑物的保养、修葺或拆卸工程；
- (b) 植物苗圃、美化种植、休憩用地、避雨处、小食亭、行人径、巴士／公共小型巴士／轻便铁路车站或路旁停车处、单车径、的士站、公用事业设施管道、电线杆、电灯柱、电话亭、电讯无线电发射站、自动柜员机和神龕的提供、保养或修葺工程；
- (c) 道路、铁路路轨、水道、大沟渠、污水渠和排水渠的保养或修葺工程；
- (d) 由政府统筹或落实的土力工程、地区小工程、道路工程、排污工程、渠务工程、环境改善工程、与海事有关的设施、水务工程(配水库工程除外)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现有住用建筑物(即在有关发展审批地区草图的公告在宪报首次刊登该日已经存在的住用建筑物)；以及
- (g) 已获得政府给予许可的新界原居村民或本地渔民及其家人等的坟墓的建造、保养或修葺工程。

(9) 在划作「自然保育区」地带的土地上，

- (a) 以下是经常准许的用途或发展：
  - (i) 植物苗圃、美化种植、休憩处、避雨处、小食亭、道路、水道、大沟渠、公用事业设施管道、电线杆、电灯柱、电话亭、神龕和坟墓的保养或修葺工程；
  - (ii) 由政府统筹或落实的土力工程、地区小工程、道路工程、排污工程、渠务工程、环境改善工程、与海事有关的设施、水务工程(配水库工程除外)及其他公共工程；以及
  - (iii) 由政府提供的美化种植；以及
- (b) 以下是必须向城市规划委员会申请许可的用途或发展：

植物苗圃、美化种植(由政府提供的除外)、休憩处、避雨处、小食亭、行人径、公用事业设施管道、电线杆、电灯柱、电话亭和神龕的提供。

- (10) 图上显示为「道路」的地方，除上文第(8)(a)至(8)(d)和(8)(g)段所载的用途或发展及下列用途外，所有其他用途或发展必须向城市规划委员会申请许可：

道路、缴费广场、路旁车位、铁路车站和铁路路轨。

- (11) (a) 在「自然保育区」地带以外的任何土地或建筑物，为期不超过两个月的临时用途或发展，如果无须进行地盘平整工程(填土或挖掘)，而且是下列用途或发展之一，即属经常准许的用途或发展：

为嘉年华会、展会集市、外景拍摄、节日庆典、宗教活动或体育节目搭建的构筑物。

- (b) 除上文第(11)(a)段另有规定外，任何土地或建筑物的临时用途或发展，如为期不超过三年，须向城市规划委员会申请规划许可。对于有关用途或发展，即使图则没有作出规定，城市规划委员会仍可批给或拒绝批给许可，规划许可的有效期限最长为三年；若城市规划委员会批给许可，可能附加或不附加条件。然而，划为「自然保育区」地带的土地，不得作临时的露天贮物及港口后勤用途。

- (c) 土地或建筑物的临时用途或发展，如为期超过三年，须根据图则的规定向城市规划委员会申请许可。

- (12) 除非另有订明，准许的用途和发展在同一地带内的所有附带建筑、工程和其他作业，以及所有直接有关并附属于准许用途和发展的用途，均是经常准许的，无须另行申请规划许可。

- (13) 除文意另有所指，或下述的明文规定外，这份《注释》所使用的词汇，具有《城市规划条例》第1A条所给予该等词汇的涵义。

「现有建筑物」指一间实际存在，并符合任何有关法例及有关政府土地契约条款的建筑物(包括构筑物)。

「新界豁免管制屋宇」指获得根据《建筑物条例(新界适用)条例》(第121章)第III部的规定发出豁免证明书以豁免其建筑工程的住用建筑物(宾馆及酒店除外)，或主要用作居住(宾馆及酒店除外)但建筑物的地面一层可能辟作「商店及服务行业」或「食肆」的建筑物。

土地用途表

	<u>页次</u>
商业	1
综合发展区	3
住宅(甲类)	6
住宅(乙类)	9
住宅(丙类)	11
住宅(丁类)	13
住宅(戊类)	15
乡村式发展	17
政府、机构或社区	19
休憩用地	21
其他指定用途	22
绿化地带	23
自然保育区	25

商业

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
救护站 商营浴室／按摩院 食肆 教育机构 展览或会议厅 政府用途(未另有列明者) 酒店 资讯科技及电讯业 机构用途(未另有列明者) 图书馆 场外投注站 办公室 娱乐场所 康体文娱场所 私人会所 政府诊所 公厕设施 公共车辆总站或车站 公用事业设施装置 公众停车场(货柜车除外) 可循环再造物料回收中心 宗教机构 乡事委员会会所／乡公所 学校 商店及服务行业 社会福利设施 训练中心 私人发展计划的公用设施装置 批发行业	播音室、电视制作室及／或电影制作室 分层住宅 政府垃圾收集站 医院 屋宇(根据《注释》说明页准许翻建新界豁免管制屋宇或以新界豁免管制屋宇取代现有住用建筑物者除外) 加油站 住宿机构

规划意向

此地带的规划意向，主要是作商业发展，其涵盖范围的重点功能为地方购物中心，为所在的一带地方提供服务，用途可包括商店、服务行业、娱乐场所和食肆。

(请看下页)

商业(续)

备注

- (a) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高地积比率超过 3.6 倍和最高建筑物高度超过 12 层(36 米)(连停车场在内)，或超过在有关发展审批地区草图的公告在宪报首次刊登该日已经存在的建筑物的地积比率和高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 为施行上文(a)段而计算最高地积比率时，任何纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处的楼面空间，若是发展或重建计划的附属和直接有关用途和设施，可免计算在内。
- (c) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)段所述的地积比率／建筑物高度限制。

综合发展区

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
	食肆 教育机构 分层住宅 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 屋宇(根据《注释》说明页准许翻建新界豁免管制屋宇或以新界豁免管制屋宇取代现有住用建筑物者除外) 机构用途(未另有列明者) 图书馆 场外投注站 办公室 娱乐场所 康体文娱场所 私人会所 政府诊所 公厕设施 公共车辆总站或车站 公用事业设施装置 公众停车场(货柜车除外) 可循环再造物料回收中心 宗教机构 住宿机构 乡事委员会会所/乡公所 学校 商店及服务行业 社会福利设施 私人发展计划的公用设施装置

规划意向

此地带的规划意向，是把涵盖范围综合发展/重建作住宅及/或商业用途，并提供休憩用地和其他配套设施。设立此地带，是方便当局因应环境、交通和基础设施等各种限制和其他限制，对发展的组合、规模、设计和布局实施适当的规划管制。

(请看下页)

综合发展区(续)

备注

- (a) 依据《城市规划条例》第 4A(2)条，如申请在指定为「综合发展区」的土地范围内进行发展，申请人必须拟备一份总纲发展蓝图，并将之呈交城市规划委员会核准，除非城市规划委员会另有明文规定，指明无此需要。该总纲发展蓝图必须包括以下资料：
- (i) 区内各拟议土地用途所占的面积，以及所有拟建建筑物的性质、位置、尺寸和高度；
  - (ii) 各种用途拟占的总地盘面积和整体总楼面面积、建筑物单位总数及单位面积(如适用)；
  - (iii) 区内拟提供的政府、机构或社区设施、康乐设施、公共交通及停车设施，以及休憩用地的详情和范围；
  - (iv) 区内拟建的任何道路的路线、阔度和水平度；
  - (v) 区内的美化环境建议和城市设计建议；
  - (vi) 详细的发展进度表；
  - (vii) 一份环境评估报告，说明拟议发展计划在施工期间及竣工后可能遇到或造成的环境问题，并须建议纾缓这些问题的措施；
  - (viii) 一份排水和排污影响评估报告，说明拟议发展计划可能造成的排水和排污问题，并须建议纾缓这些问题的措施；
  - (ix) 一份交通影响评估报告，说明拟议发展计划可能造成的交通问题，并须建议纾缓这些问题的措施；以及
  - (x) 城市规划委员会要求的其他资料。
- (b) 总纲发展蓝图须附有一份说明书，详细说明有关发展计划，当中须提供一些资料如土地批租期、有关的批地条件、该块土地现时的状况、相对于附近地区而言，该块土地的特色、布局设计原则、主要发展规范、计划人口，以及政府、机构或社区设施、康乐设施和休憩用地的类别。

(请看下页)

综合发展区(续)

备注(续)

- (c) 在福亨村路以西近蓝地村指定为「综合发展区」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高住用地积比率超过 2.0 倍，最高非住用地积比率超过 0.11 倍，以及最高建筑物高度超过 15 层(45 米)(不包括停车场)。
- (d) 在元朗公路以北近福亨村指定为「综合发展区」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高地积比率超过 0.54 倍，以及最高建筑物高度超过一层停车场上加六层。
- (e) 为施行上文(c)段而计算住用部分和非住用部分的最高地积比率时，以及为施行上文(d)段而计算最高地积比率时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处，或管理员宿舍，以及设置供住用建筑物或建筑物住用部分的全部拥有人或占用人使用及使其受益的康乐设施，只要这些用途和设施是附属于发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作政府规定的政府、机构或社区设施，亦可免计算在内。
- (f) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(c)和(d)段所述的地积比率／建筑物高度限制。

住宅(甲类)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
救护站 分层住宅 政府用途(未另有列明者) 屋宇 图书馆 街市 康体文娱场所 政府诊所 公共车辆总站或车站 (露天总站或车站除外) 公众停车场(货柜车除外) (在指定为「住宅(甲类)1」及 「住宅(甲类)2」的土地范围除 外) 宗教机构(只限宗祠) 住宿机构 学校(只限于特别设计的独立校舍) 社会福利设施 私人发展计划的公用设施装置	商营浴室／按摩院 食肆 教育机构 展览或会议厅 政府垃圾收集站 医院 酒店 机构用途(未另有列明者) 办公室 加油站 娱乐场所 私人会所 公厕设施 公共车辆总站或车站(未另有列明者) 公用事业设施装置 公众停车场(货柜车除外) (只限于指定为「住宅(甲类)1」 及「住宅(甲类)2」的土地范围内) 宗教机构(未另有列明者) 学校(未另有列明者) 商店及服务行业(未另有列明者) 训练中心

(请看下页)

住宅(甲类)(续)

---

除以上所列，在(a)建筑物的最低三层，包括地库；或(b)现有建筑物特别设计的非住宅部分，而两者均不包括全层或主要为停车位、上落客货车位及／或机房的楼层，经常准许的用途亦包括：

---

食肆  
教育机构  
机构用途(未另有列明者)  
场外投注站  
办公室  
娱乐场所  
私人会所  
公厕设施  
可循环再造物料回收中心  
学校  
商店及服务行业  
训练中心

规划意向

此地带的规划意向，主要是作高密度住宅发展。在建筑物的最低三层，或现有建筑物特别设计的非住宅部分，商业用途属经常准许的用途。

(请看下页)

住宅(甲类)(续)

备注

- (a) 在指定为「住宅(甲类)」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高地积比率超过 6.5 倍及最高建筑物高度超过主水平基准上 160 米，或超过现有建筑物的地积比率和高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 在指定为「住宅(甲类)1」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高地积比率超过 5 倍及最高建筑物高度超过主水平基准上 100 米，或超过现有建筑物的地积比率和高度，两者中以数目较大者为准。
- (c) 在指定为「住宅(甲类)2」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高地积比率超过 5 倍及最高建筑物高度超过主水平基准上 108 米，或超过现有建筑物的地积比率和高度，两者中以数目较大者为准。
- (d) 为施行上文(a)段而计算最高地积比率时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作政府规定须设置的公众停车场、公共交通设施和政府、机构或社区设施，则可免计算在内。
- (e) 为施行上文(a)段而计算最高地积比率时，因应政府规定而纯粹用作设置政府、机构或社区设施(包括学校)的特别设计的独立建筑物(不论是在地面或平台)，其所占用或拟占用该地盘的任何部分的面积，会从地盘面积中扣除。
- (f) 为施行上文(a)至(c)段而计算最高地积比率时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处，或管理员宿舍，以及设置供住用建筑物或建筑物住用部分的全部拥有人或占用人使用及使其受益的康乐设施，只要这些用途和设施是附属于发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。
- (g) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)至(c)段所述的地积比率／建筑物高度限制。

住宅(乙类)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
分层住宅 政府用途(只限报案中心、邮政局) 屋宇 图书馆 住宿机构 学校(只限设于特别设计的独立校舍) 私人发展计划的公用设施装置	救护站 食肆 教育机构 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 医院 酒店 机构用途(未另有列明者) 办公室 加油站 娱乐场所 康体文娱场所 私人会所 政府诊所 公厕设施 公共车辆总站或车站 公用事业设施装置 公众停车场(货柜车除外) 可循环再造物料回收中心 宗教机构 乡事委员会会所/乡公所 学校(未另有列明者) 商店及服务行业 社会福利设施 训练中心

规划意向

此地带的规划意向，主要是在乡郊地区作中等密度的近郊住宅发展；服务住宅区一带地方的商业用途，如向城市规划委员会提出申请，或会获得批准。

(请看下页)

住宅(乙类)(续)

备注

(a) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及/或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及/或重建计划的最高地积比率、最大上盖面积和最高建筑物高度超过下列限制，或超过在有关发展审批地区草图的公告在宪报首次刊登该日已经存在的建筑物的地积比率、上盖面积和高度，两者中以数目较大者为准：

支区	最高建筑物高度			
	最高地积比率	最大上盖面积	层数	建筑物高度
住宅(乙类)1	1.0倍	40%	一层停车场 上加四层	15米
住宅(乙类)2	1.26倍	40%	一层停车场 上加六层	21米
住宅(乙类)3	2.1倍	40%	12层 (不包括 停车场)	36米 (不包括 停车场)

(b) 为施行上文(a)段而计算最高地积比率和最大上盖面积时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处，或管理员宿舍，以及设置供住用建筑物或建筑物住用部分的全部拥有人或占用人使用及使其受益的康乐设施，只要这些用途和设施是附属于发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。

(c) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第16条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)段所述的地积比率/上盖面积/建筑物高度限制。

住宅(丙类)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
分层住宅 政府用途(只限报案中心、邮政局) 屋宇 私人发展计划的公用设施装置	救护站 食肆 教育机构 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 医院 酒店 机构用途(未另有列明者) 图书馆 加油站 康体文娱场所 私人会所 政府诊所 公厕设施 公共车辆总站或车站 公用事业设施装置 公众停车场(货柜车除外) 可循环再造物料回收中心 宗教机构 住宿机构 乡事委员会会所/乡公所 学校 商店及服务行业 社会福利设施 训练中心

规划意向

此地带的规划意向，主要是作低层、低密度的住宅发展；服务住宅区一带地方的商业用途，如向城市规划委员会提出申请，或会获得批准。

(请看下页)

住宅(丙类)(续)

备注

- (a) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高地积比率超过 0.4 倍和最高建筑物高度超过三层(9 米)(连停车场在内)，或超过在有关发展审批地区草图的公告在宪报首次刊登该日已经存在的建筑物的地积比率、上盖面积和高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 为施行上文(a)段而计算最高地积比率时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处，或管理员宿舍，以及设置供住用建筑物或建筑物住用部分的全部拥有人或占用人使用及使其受益的康乐设施，只要这些用途和设施是附属于发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。
- (c) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)段所述的地积比率／建筑物高度限制。

住宅(丁类)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
农业用途 政府用途(只限报案中心、邮政局) 屋宇(只限重建；现有屋宇的加建、改动及／或修改) 农地住用构筑物 乡事委员会会所／乡公所	食肆 分层住宅 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) 机构用途(未另有列明者)# 图书馆 加油站 康体文娱场所 政府诊所 公厕设施 公共车辆总站或车站 公用事业设施装置# 公众停车场(货柜车除外) 可循环再造物料回收中心 宗教机构# 住宿机构# 学校# 商店及服务行业 社会福利设施# 私人发展计划的公用设施装置

---

除以上所列，在新界豁免管制屋宇的地面一层，经常准许的用途亦包括：

---

食肆  
图书馆  
学校  
商店及服务行业

(请看下页)

住宅(丁类)(续)

规划意向

此地带的规划意向，主要是透过把现有的临时构筑物重建作永久建筑物，以改善乡郊地区现有的临时构筑物。设立此地带的目的，亦是要作低层、低密度的住宅发展，但这类发展须获得城市规划委员会的规划许可。

备注

- (a) 现有临时构筑物或现有建筑物的加建、改动及／或修改，或原地重建（作新界豁免管制屋宇或注有#的用途除外），不得引致整个发展及／或重建计划的最大建筑面积超过 37.2 平方米及最高建筑物高度超过两层（6 米），或超过在有关发展审批地区草图的公告在宪报首次刊登该日已经存在的建筑物的建筑面积及高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 任何发展，包括重建作「分层住宅」和「屋宇」用途，不得引致发展及／或重建计划的最高地积比率超过 0.2 倍及最高建筑物高度超过两层（6 米），但上文（a）段所适用的除外。
- (c) 为施行上文（b）段而计算最高地积比率时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处，或管理员宿舍，以及设置供住用建筑物或建筑物住用部分的全部拥有人或占用人使用及使其受益的康乐设施，只要这些用途和设施是附属于发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。
- (d) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文（b）段所述的地积比率／建筑物高度限制。

住宅(戊类)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
----------------	--

附表 I：适用于露天发展或适用于工业楼宇以外的建筑物

救护站 政府用途(只限报案中心、邮政局) 乡事委员会会所/乡公所 私人发展计划的公用设施装置	食肆 教育机构 分层住宅 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 屋宇(根据《注释》说明页准许翻建新界豁免管制屋宇或以新界豁免管制屋宇取代现有住用建筑物者除外) 机构用途(未另有列明者) 图书馆 办公室 加油站 娱乐场所 康体文娱场所 私人会所 政府诊所 公厕设施 公共车辆总站或车站 公用事业设施装置 公众停车场(货柜车除外) 可循环再造物料回收中心 宗教机构 住宿机构 学校 商店及服务行业 社会福利设施 训练中心
---	--

附表 II：适用于现有的工业发展

食肆(只限食堂) 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 公用事业设施装置 可循环再造物料回收中心 乡郊工场 私人发展计划的公用设施装置 货仓(危险品仓库除外)	办公室 加油站 公厕设施 公众停车场(货柜车除外) 商店及服务行业(只限于地面一层) 汽车修理工场 批发行业
--	--

(请看下页)

住宅(戊类)(续)

规划意向

此地带的规划意向，主要是透过进行重建计划逐步淘汰现有的工业用途，使改作住宅用途。这类计划须向城市规划委员会提出申请。当局虽然会容忍现有工业用途的存在，但不会批准进行新的工业发展，以避免工业区与住宅区为邻所产生的问题永远无法解决。

备注

- (a) 任何新发展(新界豁免管制屋宇除外)不得超过最高地积比率 1.0 倍、最大上盖面积超过 40%及最高建筑物高度超过一层停车场上加四层(15 米)。
- (b) 任何现有建筑物的加建、改动及/或修改，或现有建筑物的重建(重建作新界豁免管制屋宇除外)，不得超过上文(a)段所述的地积比率、上盖面积和建筑物高度限制，或超过在有关发展审批地区草图的公告在宪报首次刊登该日已经存在的建筑物的地积比率、上盖面积和高度，两者中以数目较大者为准，但现有建筑物必须为住用建筑物，方会获准重建至上述后者的地积比率。
- (c) 为施行上文(a)和(b)段而计算最高地积比率和最大上盖面积时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处，或管理员宿舍，以及设置供住用建筑物或建筑物住用部分的全部拥有人或占用人使用及使其受益的康乐设施，只要这些用途和设施是附属于发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。
- (d) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)和(b)段所述的地积比率/上盖面积/建筑物高度限制。

乡村式发展

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
农业用途 政府垃圾收集站 政府用途(只限报案中心、邮政局) 屋宇(只限新界豁免管制屋宇) 农地住用构筑物 公厕设施 宗教机构(只限宗祠) 乡事委员会会所/乡公所	墓地 食肆 郊野学习/教育/游客中心 分层住宅 政府用途(未另有列明者)# 屋宇(未另有列明者) 机构用途(未另有列明者)# 加油站 康体文娱场所 私人会所 政府诊所 公共车辆总站或车站 公用事业设施装置# 公众停车场(货柜车除外) 宗教机构(未另有列明者)# 住宿机构# 学校# 商店及服务行业 社会福利设施# 私人发展计划的公用设施装置

除以上所列，在新界豁免管制屋宇的地面一层，经常准许的用途亦包括：

- 食肆
- 图书馆
- 学校
- 商店及服务行业

(请看下页)

乡村式发展(续)

规划意向

此地带的规划意向，是反映现有的认可乡村和其他乡村的范围，以及提供合适土地以作乡村扩展和重置受政府计划影响的村屋。地带内的土地，主要预算供原居村民兴建小型屋宇之用。设立此地带的目的，亦是要把乡村式发展集中在地带内，使发展模式较具条理，而在土地运用及基础设施和服务的提供方面，较具经济效益。在新界豁免管制屋宇的地面一层，有多项配合村民需要和乡村发展的商业和社区用途列为经常准许的用途。其他商业、社区和康乐用途，如向城市规划委员会申请许可，或会获得批准。

备注

- (a) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建(发展或重建作注有#的用途除外)，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度超过三层(8.23 米)，或超过在有关发展审批地区草图的公告在宪报首次刊登该日已经存在的建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)段所述的建筑物高度限制。

政府、机构或社区

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
救护站 动物检疫中心(只限于政府建筑物) 播音室、电视制作室及/或电影制作室 缆车路线及总站大楼 食肆(只限食堂、熟食中心) 教育机构 展览或会议厅 郊野学习/教育/游客中心 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 医院 机构用途(未另有列明者) 图书馆 街市 康体文娱场所 政府诊所 公厕设施 公共车辆总站或车站 公用事业设施装置 公众停车场(货柜车除外) 可循环再造物料回收中心 宗教机构 研究所、设计及发展中心 乡事委员会会所/乡公所 学校 配水库 社会福利设施 训练中心 批发行业	动物寄养所 动物检疫中心(未另有列明者) 灵灰安置所 惩教机构 火葬场 驾驶学校 食肆(未另有列明者) 练靶场 分层住宅 殡仪设施 直升机加油站 直升机升降坪 度假营 酒店 屋宇(根据《注释》说明页准许翻建新界豁免管制屋宇或以新界豁免管制屋宇取代现有住用建筑物者除外) 场外投注站 办公室 加油站 娱乐场所 私人会所 雷达、电讯微波转发站、电视及/或广播电台发射塔装置 垃圾处理装置(只限垃圾转运站) 住宿机构 污水处理/隔筛厂 商店及服务行业(未另有列明者) 私人发展计划的公用设施装置 动物园

(请看下页)

政府、机构或社区(续)

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供政府、机构或社区设施，以配合当地居民及／或该地区、区域，以至全港的需要；以及是供应土地予政府、提供社区所需社会服务的机构和其他机构，以供用于与其工作直接有关或互相配合的用途。

备注

- (a) 在指定为「政府、机构或社区(1)」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最大总楼面面积超过 35 000 平方米及最高建筑物高度超过主水平基准上 50 米，或超过在有关发展审批地区草图的公告在宪报首次刊登该日已经存在的建筑物的总楼面面积及高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 为施行上文(a)段而计算最大总楼面面积时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处，或管理员宿舍，以及设置供住用建筑物或建筑物住用部分的全部拥有人或占用人使用及使其受益的康乐设施，只要这些用途和设施是附属于发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。
- (c) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)段所述的总楼面面积／建筑物高度限制。

休憩用地

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
鸟舍 烧烤地点 郊野学习／教育／游客中心 公园及花园 凉亭 行人专区 野餐地点 运动场 公厕设施 休憩处 动物园	食肆 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 度假营 娱乐场所 康体文娱场所 私人会所 公共车辆总站或车站 公用事业设施装置 公众停车场(货柜车除外) 宗教机构 配水库 商店及服务行业 帐幕营地 私人发展计划的公用设施装置

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供户外公共空间作各种动态及／或静态康乐用途，以配合当地居民和其他市民的需要。

其他指定用途

---

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
----------------	--

---

只适用于「采石场」

采石场	政府用途 公用事业设施装置
-----	------------------

规划意向

此地带的规划意向主要是作采石场用途。

只适用于「垃圾转运站」

公用事业设施装置 垃圾转运站	政府用途
-------------------	------

规划意向

此地带的规划意向主要是提供土地设置垃圾转运站。

只适用于「加油站」

加油站	政府用途 公用事业设施装置
-----	------------------

规划意向

此地带的规划意向主要是提供土地设置加油站。

绿化地带

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
农业用途	动物寄养所
烧烤地点	播音室、电视制作室及／或电影制作室
政府用途(只限报案中心)	墓地
自然保护区	灵灰安置所(只限于宗教机构内或现有灵灰安置所的扩建部分)
自然教育径	火葬场(只限于宗教机构内或现有火葬场的扩建部分)
农地住用构筑物	郊野学习／教育／游客中心
野餐地点	练靶场
公厕设施	分层住宅
帐幕营地	高尔夫球场
野生动物保护区	政府垃圾收集站
	政府用途(未另有列明者)
	直升机升降坪
	度假营
	屋宇(根据《注释》说明页准许翻建新界豁免管制屋宇或以新界豁免管制屋宇取代现有住用建筑物者除外)
	加油站
	康体文娱场所
	公共车辆总站或车站
	公用事业设施装置
	公众停车场(货柜车除外)
	雷达、电讯微波转发站、电视及／或广播电台发射塔装置
	宗教机构
	住宿机构
	乡事委员会会所／乡公所
	学校
	配水库
	社会福利设施
	私人发展计划的公用设施装置
	动物园

(请看下页)

绿化地带(续)

规划意向

此地带的规划意向，主要是利用天然地理环境作为市区和近郊的发展区的界限，以抑制市区范围的扩展，并提供土地作静态康乐场地。根据一般推定，此地带不宜进行发展。

备注

在《蓝地及亦园分区计划大纲草图编号 S/TM-LTY Y/5》的公告在宪报首次刊登该日或以后，如未取得城市规划委员会根据《城市规划条例》第 16 条批给的许可，不得进行或继续进行任何河道改道、填土或挖土工程，包括为改作上文第一栏和第二栏所列的任何用途或《注释》说明页所经常准许的用途或发展(由政府统筹或落实的公共工程，以及保养、修葺或翻建工程除外)而进行或继续进行者。

自然保育区

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
农业用途(植物苗圃除外) 自然保护区 自然教育径 农地住用构筑物 野餐地点 野生动物保护区	烧烤地点 郊野学习／教育／游客中心 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 度假营 屋宇(只限重建) 公厕设施 公用事业设施装置 雷达、电讯微波转发站、电视及／或 广播电台发射塔装置 帐幕营地 私人发展计划的公用设施装置

规划意向

此地带的规划意向，是保护和保存区内现有的天然景观、生态系统或地形特色，以达到保育目的及作教育和研究用途，并且分隔开易受破坏的天然环境如「郊野公园」，以免发展项目对这些天然环境造成不良影响。

根据一般推定，此地带不宜进行发展。大体而言，有需要进行以助保存区内现有天然景观或风景质素的发展，或者绝对基于公众利益而必须进行的基础设施项目，才可能会获得批准。

备注

- (a) 任何现有屋宇的重建，包括改动及／或修改，不得引致整个重建计划超过在有关发展审批地区草图的公告在宪报首次刊登该日已经存在的屋宇的地积比率、上盖面积和建筑物高度。
- (b) 在《蓝地及亦园分区计划大纲草图编号 S/TM-LTYY/4》的公告在宪报首次刊登该日或以后，如未取得城市规划委员会根据《城市规划条例》第 16 条批给的许可，不得进行或继续进行任何河道改道、填土或挖土工程，包括为改作上文第一栏和第二栏所列的任何用途或《注释》说明页所经常准许的用途或发展(由政府统筹或落实的公共工程，以及保养、修葺或翻建工程除外)而进行或继续进行者。

蓝地及亦园分区计划大纲草图编号 S/TM-LTYT/13

说明书

说明书

<u>目录</u>	<u>页次</u>
1. 引言	1
2. 拟备该图的权力依据及程序	1
3. 拟备该图的目的	3
4. 该图的《注释》	3
5. 规划区	3
6. 人口	4
7. 发展机会及限制	4
8. 整体规划意向	5
9. 土地用途地带	
9.1 商业	6
9.2 综合发展区	6
9.3 住宅(甲类)	7
9.4 住宅(乙类)	8
9.5 住宅(丙类)	9
9.6 住宅(丁类)	9
9.7 住宅(戊类)	10
9.8 乡村式发展	10
9.9 政府、机构或社区	11
9.10 休憩用地	11
9.11 其他指定用途	12
9.12 绿化地带	13
9.13 自然保育区	13
10. 运输及交通	14
11. 公用设施	14
12. 文化遗产	15
13. 规划的实施	15
14. 规划管制	16

## 蓝地及亦园分区计划大纲草图编号 S/TM-LTY Y/13

(这是为施行《城市规划条例》的规定而拟备的草图)

### 说明书

注意：就《城市规划条例》而言，不应视本《说明书》为图则的一部分。

#### 1. 引言

本《说明书》旨在阐述城市规划委员会(下称「城规会」)拟备《蓝地及亦园分区计划大纲草图编号 S/TM-LTY Y/13》时就各土地用途地带所订定的规划意向和目的，以协助大众了解图则的内容。

#### 2. 拟备该图的权力依据及程序

- 2.1 蓝地及亦园分区计划大纲图所涵盖的土地，先前曾纳入《蓝地及亦园发展审批地区草图编号 DPA/TM-LTY Y/1》内。一九九三年六月十八日，城规会根据《城市规划条例》(下称「条例」)第 5 条展示该草图，以供公众查阅。
- 2.2 一九九六年四月三十日，当时的总督会同行政局根据条例第 9(1)(a) 条，核准《蓝地及亦园发展审批地区草图编号 DPA/TM-LTY Y/1》。
- 2.3 一九九五年三月十三日，当时的规划环境地政司行使当时的总督所授予的权力，根据条例第 3(1)(a) 条，指示城规会为蓝地及亦园地区拟备分区计划大纲图。
- 2.4 一九九六年六月七日，城规会根据条例第 5 条，展示《蓝地及亦园分区计划大纲草图编号 S/TM-LTY Y/1》，以供公众查阅。其后为了反映不断转变的情况，城规会根据条例第 7 条对图则作出修订，并予以展示，以供公众查阅。
- 2.5 二零零零年五月二十三日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a) 条，核准蓝地及亦园分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/TM-LTY Y/3。
- 2.6 二零零三年十二月十六日，行政长官会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(ii) 条，把《蓝地及亦园分区计划大纲核准图编号 S/TM-LTY Y/3》发还城规会以作修订。二零零四年六月四日，城规会根据条例第 5 条，展示《蓝地及亦园分区计划大纲草图编号 S/TM-LTY Y/4》，以供公众查阅。二零零五年四月十五日，城规会根据条例第 7 条，展示《蓝地及亦园分区计划大纲草图编号 S/TM-LTY Y/5》，以供公众查阅。

- 2.7 二零零六年三月十四日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a) 条，核准蓝地及亦园分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/TM-LTYY/6。
- 2.8 二零一四年七月八日，行政长官会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(ii) 条，把《蓝地及亦园分区计划大纲核准图编号 S/TM-LTYY/6》发还城规会以作修订。其后城规会对图则作出修订，并根据条例第 5 条予以展示，以供公众查阅。
- 2.9 二零一五年九月八日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a) 条，核准蓝地及亦园分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/TM-LTYY/8。
- 2.10 二零一六年四月二十六日，行政长官会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(ii) 条，把《蓝地及亦园分区计划大纲核准图编号 S/TM-LTYY/8》发还城规会以作修订。其后，城规会曾对图则作出修订，并根据条例第 5 条予以展示，以供公众查阅。
- 2.11 二零一八年十月十六日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a) 条，核准蓝地及亦园分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/TM-LTYY/10。二零一八年十月二十六日，城规会根据条例第 9(5) 条，展示《蓝地及亦园分区计划大纲核准图编号 S/TM-LTYY/10》，以供公众查阅。
- 2.12 二零二零年十一月三日，行政长官会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(ii) 条，把《蓝地及亦园分区计划大纲核准图编号 S/TM-LTYY/10》发还城规会以作修订。其后，城规会对图则作出修订，并于二零二一年八月二十日根据条例第 5 条予以展示，以供公众查阅。
- 2.13 二零二二年十一月八日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a) 条，核准蓝地及亦园分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/TM-LTYY/12。二零二二年十一月十八日，城规会根据条例第 9(5) 条，展示《蓝地及亦园分区计划大纲核准图编号 S/TM-LTYY/12》，以供公众查阅。
- 2.14 二零二三年五月三十日，行政长官会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(ii) 条，把《蓝地及亦园分区计划大纲核准图编号 S/TM-LTYY/12》发还城规会以作修订。二零二三年六月九日，图则发还一事根据条例第 12(2) 条在宪报上公布。
- 2.15 二零二五年六月十三日，《蓝地及亦园分区计划大纲草图编号 S/TM-LTYY/13》(下称「该图」)根据条例第 5 条展示，以供公众查阅。该图的主要修订包括(a)把位于新庆路附近的一块用地由「住宅(戊类)」地带及「乡村式发展」地带改划为「住宅(甲类)1」地带；以及(b)把位于轻便铁路(下称「轻铁」)蓝

地站附近的一块用地由「住宅(乙类)1」地带改划为「住宅(甲类)2」地带。

### 3. 拟备该图的目的

- 3.1 该图旨在显示蓝地及亦园地区内概括的土地用途地带，以便把区内的发展及重建计划纳入法定规划管制之内。该图亦提供规划大纲，用以拟备较详细的非法定图则。政府在规划公共工程和预留土地作各类用途时，会以这些详细图则作为依据。
- 3.2 该图只显示概括的发展及管制原则。该图是一小比例图，因此进行详细规划时，运输路线及各个土地用途地带的界线，可能需要略为调整。
- 3.3 由于该图所显示的是概括的土地用途地带，因此有些住宅地带会涵盖并非预算作建屋用途，又或土地契约并无赋予发展权的细小狭长土地，例如只限作非建筑用地或只可作花园、斜坡维修及通道用途的地方。按照一般原则，在计算地积比率及上盖面积时，这些地方不应计算在内。在住宅地带内进行发展，应限制在已获批发展权的屋地内，以保存蓝地及亦园地区的特色和景致，并避免该区道路网不胜负荷。
- 3.4 当局在划定该区的界线时，已顾及有关建设及地形特征，例如道路、排水渠及山丘等。因此，该区的界线未必依循纯粹作行政用途的乡界而制订。此外，该图是按地理位置命名，对发展权(尤其是兴建小型屋宇的申请)并无影响。

### 4. 该图的《注释》

- 4.1 该图附有一份《注释》，分别说明规划区(下称「该区」)及个别地带内经常准许的各类用途或发展，以及须向城规会申请许可的各类用途或发展。城规会若批给许可，可能附加或不附加条件。条例第16条有关申请规划许可的规定，使当局可较灵活地规划土地用途及管制发展，以配合不断转变的社会需要。
- 4.2 为使公众易于明白起见，规划署的专业事务部备有一份《释义》，把《注释》内部分词汇的定义列出，以供公众索阅。这份《释义》亦可从城规会的网页下载(网址为<http://www.tpb.gov.hk>)。

### 5. 规划区

- 5.1 该区占地约 474.93 公顷，位于新界西北的西南部。该区的范围北至洪水桥/厦村新发展区及圆头山，东北达丹桂村，东及东

南面接大榄郊野公园，西止青山练靶场，南及富泰邨、紫田村及宝塘下。该区的界线在该图上以粗虚线显示。

- 5.2 该区在屯门新市镇北面，向北一直伸展至洪水桥／厦村新发展区边缘。该区土地用途混杂，既有棕地作业，亦有住屋。传统乡村、农地、寮屋和内有棕地作业的临时构筑物并立。区内现有的道路网由青山公路及其数条分支次要道路组成，元朗公路和港深西部公路则分别由东北至西南及西北至东南贯穿该区。
- 5.3 鉴于原居村民享有传统殡葬权利，当局已保留该区内的现有墓地。
- 5.4 由于区内棕地作业和其他与周围环境不配合的土地用途激增，加上车辆通道欠佳，溪流受污染，环境普遍凌乱不洁，市区发展又杂乱无章地扩散，该区目前的情况并不理想。

## 6. 人口

根据二零二一年人口普查，规划署估计当时该区的人口约有 29 600 人。该区的总规划人口预计约为 89 700 人。

## 7. 发展机会及限制

### 7.1 发展机会

- 7.1.1 随着三号干线、新界环回公路、元朗公路、屯马线及轻铁网落成后，该区的交通已有改善。港深西部公路是连接该区的重要道路。此外，屯马线兆康站贴近该区南缘，提升了蓝地及亦园区的发展潜力和综合发展的机会。
- 7.1.2 根据渔农自然护理署的资料，蓝地及亦园有数处地点的农地目前仍经常用于耕作，主要局限于种植商品果菜。

### 7.2 发展限制

- 7.2.1 泥围雨水排放系统改善工程已于二零一二年五月完成。在蓝地区沿蓝地大街建造乡村污水收集系统的工程已于二零一九年完成。在基本的基础设施落成前，只有低密度的小规模发展可获批准，但批准与否须取决于是否配备恰当的供水、排污、排水、水浸缓减设施和通路。

- 7.2.2 该区的屯马线、轻铁和港深西部公路，会对沿线发展的车辆／行人通路构成限制，并会产生不良的环境影响。在开展附近的发展时，须采取缓解措施。
- 7.2.3 该区南缘沿线设置了一列 400 千伏的架空电缆，而烂角咀 400 千伏输电系统从烂角咀至沙田段组成部分的输电路线，则西起穿越亦园，经钟屋村与顺风围之间一处狭窄地点达该区的东面。根据《香港规划标准与准则》，在 400 千伏架空电缆的 50 米通行范围内，只能容许进行低层发展。因此，在分区计划大纲图指定土地用途时，必须顾及此限制。
- 7.2.4 该区内有九条认可乡村。当局须预留土地，以应付对小型屋宇的预计需求。
- 7.2.5 在蓝地及亦园内，具近郊发展潜力的地点应局限于平原地带；青山练靶场及大榄郊野公园的陡峭山坡则较适宜作自然保育用途。
- 7.2.6 位于福亨村路的加油站同时是液化石油气加气站。该加气站是受《气体安全条例》(第 51 章)监管的「应具报气体装置」。对于邻近加气站的发展，发展商须进行详细的定量风险评估，以确定由加气站所引致的风险水平，并须落实评估提出的缓解措施，以遵守《香港规划标准与准则》内的政府风险指引。

## 8. 整体规划意向

8.1 该区邻近屯门新市镇，由屯门新市镇北面边缘向北伸展至洪水桥／厦村新发展区。当局考虑到该区的地理位置及运输网的情况，订定其整体规划意向，就是使该区成为屯门新市镇与元朗市这两个现有市区中心之间的近郊发展区。青山公路、屯马线和轻铁自北至南越过该区。当局因应有关地点的公共交通便利程度，把高密度／相对较高密度的发展集中于蓝地乡区中心地区、青山公路沿路及就近蓝地交汇处及公共运输网的地点。与有关地点和现有及已计划提供基础设施地点距离较远的地方，发展密度预料会较低。该区的整体规划意向是：

- (a) 透过进行全面规划的发展，鼓励提升环境的质素；
- (b) 指定在已承诺及已计划提供基础设施的走廊沿线的合适地点进行近郊住宅发展；
- (c) 发展和维持蓝地作为乡区中心，为该区居民提供服务；

- (d) 预留足够土地供乡村扩展之用；
  - (e) 指定土地作设置重要的道路和铁路之用，包括轻铁和屯马线；以及
  - (f) 保存该区高地部分的郊野特色。
- 8.2 当局指定该区的各个地带时，已顾及自然环境、地形、现有民居、土地类别、基础设施供应情况、区内发展压力等因素，以及「全港发展策略检讨」和「新界西北发展策略检讨」内「新界西北(元朗区)发展纲领研究」的研究结果。除此之外，当局亦致力保护区内具历史价值的建筑物和地点。

## 9. 土地用途地带

### 9.1 商业：总面积：0.69 公顷

- 9.1.1 此地带的规划意向，主要是作商业发展，其涵盖范围的重点功能为地方购物中心，为所在的一带地方提供服务，用途可包括商店、服务行业、娱乐场所和食肆。
- 9.1.2 在新庆村以东介乎轻铁与青山公路之间的一处狭长地点，现划为「商业」地带。目前，该地点上有蓝地蔬菜收集站及设有商业用途的乡村式屋宇。为配合邻近地区的特色，此地带内所有发展的最高地积比率限为 3.6 倍，而最高建筑物高度则限为 12 层(36 米)(连停车场在内)。

### 9.2 综合发展区：总面积 6.99 公顷

- 9.2.1 此地带的规划意向，是把涵盖范围综合发展／重建作住宅，并提供商业、休憩用地和其他配套设施(如有的话)。设立此地带，是方便当局因应环境、交通和基础设施等各种限制和其他限制，对发展的组合、规模、设计和布局实施适当的规划管制。设立此地带是为了可以逐步淘汰那些与邻近发展互不协调的零散乡郊工业用途及临时构筑物。虽然当局目前仍会容忍区内的现有用途，但根据条例第 4A(1)及 4A(2)条，在此地带内进行的发展／重建计划，都必须以总纲发展蓝图的形式，连同该图《注释》所列明的资料，呈交城规会考虑，除非城规会另有明文规定，指明无此需要。总纲发展蓝图经城规会核准后，会按照条例第 4A(3)条，存放在土地注册处，以供公众查阅。

- 9.2.2 该区共有两块土地给划为「综合发展区」地带。其中一块(约 5.08 公顷)位于福亨村路以西近蓝地村。有关发展不得引致整个发展或重建计划的住宅用途部分最高住用地积比率超过 2.0 倍、商业及零售用途部分最高非住用地积比率超过 0.11 倍,以及最高建筑物高度超过 15 层(45 米)(不包括停车场)。该地点大部分范围大多已经发展,现时为豫丰花园。
- 9.2.3 另一个划为「综合发展区」地带的地点(约 1.91 公顷),位于元朗公路以北近福亨村。为了更妥善管制该区的发展,当局把该块土地划为「综合发展区」地带。有关发展不得引致整个发展或重建计划的最高地积比率超过 0.54 倍和最高建筑物高度超过一层停车场上加六层。
- 9.2.4 由于这两块「综合发展区」用地毗邻现有主要道路,因此有关发展须采取消减噪音措施,例如建造隔音构筑物及采用防噪音建筑物的布局设计。

9.3 住宅(甲类): 总面积: 22.72 公顷

- 9.3.1 「住宅(甲类)」地带的规划意向,主要是作高密度住宅发展。在此地带内,在建筑物的最低三层,或现有建筑物特别设计的非住宅部分,商业用途属经常准许的用途。
- 9.3.2 位于屯门新市镇北面沿新庆路及康宝路的两块土地拟作公营房屋发展。当局会在该两块土地内提供政府、机构或社区设施,包括学校、康乐和社会福利设施,以及公共运输总站。该两块土地的最高地积比率为 6.5 倍,最高建筑物高度为主水平基准上 160 米。
- 9.3.3 就「住宅(甲类)」地带内的公营房屋发展而言,在计算发展及/或重建计划的最高地积比率时,任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作政府规定须设置的公众停车场、公共交通设施和政府、机构或社区设施,则可免计算在内,以便提供这些设施。
- 9.3.4 关于「住宅(甲类)」地带内的公营房屋发展,当局已就该两块土地进行空气流通专家评估。评估发现实施设计措施,包括辟设建筑物间距和把建筑物后移,可纾缓对四周风环境造成的潜在空气流通影响。在详细设计阶段,应进行定量空气流通评估。关于设计措施和定量空气流通评估的要求会因应情况纳入规划大纲,以便落实。

- 9.3.5 当局会拟备规划大纲，订明「住宅(甲类)」地带内公营房屋发展项目的规划参数和设计要求，为日后的发展项目提供指引。
- 9.3.6 位于新庆路附近的一块土地划为「住宅(甲类)1」地带。有关发展的最高地积比率限为 5 倍，最高建筑物高度限为主水平基准上 100 米。
- 9.3.7 位于轻铁蓝地站附近的一块土地划为「住宅(甲类)2」地带。有关发展的最高地积比率限为 5 倍，最高建筑物高度限为主水平基准上 108 米。此外，须沿用地北面边界辟设一条 3 米阔的行人径，24 小时开放予公众使用，以便提供东西向行人连接通道。
- 9.3.8 根据联合作业备考第四号《发展管制参数地积比率／总楼面面积》，「住宅(甲类)1」地带及「住宅(甲类)2」地带的地积比率管制会视作「新或经修订法定图则」所规定的管制，而该份联合作业备考所述的精简审批安排亦适用。

9.4 住宅(乙类)：总面积：8.54 公顷

- 9.4.1 此地带的规划意向，主要是在乡郊地区作中等密度的近郊住宅发展；服务住宅区一带地方的商业用途，如向城规会提出申请，或会获得批准。
- 9.4.2 由于已划入此地带的地点毗邻青山公路及福亨村路，此地带的发展须采取消减噪音措施，例如建造隔音构筑物及采用防噪音建筑物的布局设计。
- 9.4.3 此地带共分为三个支区。

(a) 住宅(乙类)1：总面积：3.04 公顷

大沟渠与青山公路之间近新庆村的一片土地已划作「住宅(乙类)1」地带。当局限定此地带的住宅发展的最高地积比率为 1.0 倍，最大上盖面积为 40%，最高建筑物高度为一层停车场上加四层(15 米)。

(b) 住宅(乙类)2：总面积：3.20 公顷

该区有一片土地划作此用途，位于洪水桥／厦村新发展区东南面，即紫翠花园及和平新村的所在地。当局限定此地带的住宅发展的最高地积比率为

1.26 倍，最大上盖面积为 40%，最高建筑物高度为一层停车场上加六层(21 米)。

(c) 住宅(乙类)3：总面积：2.30 公顷

在福亨村路与蓝地大街交界处的一片土地已划作此用途，以反映一项已落成的住宅发展(即绿怡居)，而该项住宅发展计划是蓝地乡区中心发展的一部分。当局限定此地带的住宅发展的最高地积比率为 2.1 倍，最大上盖面积为 40%，最高建筑物高度为 12 层(36 米)(不包括停车场)。

9.5 住宅(丙类)：总面积：2.52 公顷

9.5.1 此地带的规划意向，主要是作低层、低密度的住宅发展；服务住宅区一带地方的商业用途，如向城规会提出申请，或会获得批准。

9.5.2 在此地带内，住宅发展的最高地积比率限为 0.4 倍，而最高建筑物高度则限为三层(9 米)(连停车场在内)。

9.5.3 在港深西部公路两边，就近福亨村路，有四处地点划作此用途。这些地点现时已建有不少作住用及乡郊工场用途的临时构筑物。由于此四处地点毗邻港深西部公路及福亨村路，此地带的发展须采取消减噪音措施，例如建造隔音构筑物及采用防噪音建筑物的布局设计。

9.6 住宅(丁类)：总面积：20.36 公顷

9.6.1 此地带的规划意向，主要是透过把现有的临时构筑物重建作永久建筑物，以改善乡郊地区现有的临时构筑物。设立此地带的目的，亦是要作低层、低密度的住宅发展，但这类发展须获得城规会的规划许可。在此地带内，当局鼓励居民以耐用物料重建临时构筑物或兴建新屋宇。但任何临时构筑物的重建工程，不得引致整个重建计划的最大建筑面积超过 37.2 平方米和最高建筑物高度超过两层(6 米)。

9.6.2 除上述住宅改善计划外，一些十分低层低密度的住宅发展计划，如向城规会提出申请，或会获得批准。为配合此地带内现有民居的发展密度，在此地带内任何住宅发展(新界豁免管制屋宇除外)不得引致整个发展计划的最高地积比率超过 0.2 倍和最高建筑物高度超过两层(6 米)。一般来说，申请人须向城规会证明，拟议发展对环境不会造成不良影响或只会造成极轻微影响。

9.6.3 菜园村及福亨村四周均划作「住宅(丁类)」地带。在工业楼宇毗邻的地点，应提供必需的缓解措施，以尽量减少工业区与住宅区邻接所产生的问题。

9.7 住宅(戊类)：总面积 1.81 公顷

9.7.1 此地带的规划意向，主要是透过进行重建计划逐步淘汰现有的工业用途，使改作住宅用途。这类计划须向城规会提出申请。当局虽然会容忍现有工业用途的存在，但不会批准进行新的工业发展，以避免工业区与住宅区为邻所产生的问题永远无法解决。

9.7.2 位于新庆村西南面的三块土地划为「住宅(戊类)」地带。这些土地现时的用途混杂，包括住宅构筑物、露天贮物场地及工场。由于当局不可能一下子淘汰该处的所有工业用途，因此重要的是必须确保住宅发展在环境上是可接受的，并不会受到与工业用途为邻的问题影响。申请人须提交充足的资料，以证明新发展在环境上是可接受的，并须视乎情况实施适当的纾缓措施，以解决住宅与工业用途为邻的潜在问题。此外，申请人必须向城规会证明拟议发展在环境质素、土地用途的协调、基础设施的提供，以及交通需要等方面，皆不会构成不良影响或只有轻微的不良影响。

9.7.3 在此地带内进行的新发展，限定最高地积比率为 1.0 倍，最大上盖面积为 40%，以及最高建筑物高度为一层停车场上加四层(15 米)。

9.8 乡村式发展：总面积：102.77 公顷

9.8.1 此地带的规划意向，是反映现有的认可乡村和其他乡村的范围，以及提供合适土地以作乡村扩展和重置受政府计划影响的村屋。此地带内的土地，主要预算供原居村民兴建小型屋宇之用。设立此地带的目的，亦是要把乡村式发展集中在地带内，使发展模式较具条理，而在土地运用及基础设施和服务的提供方面，较具经济效益。在新界豁免管制屋宇的地面一层，有多项配合村民需要和乡村发展的商业和社区用途列为经常准许的用途。其他商业、社区和康乐用途，如向城规会申请许可，或会获得批准。

9.8.2 当局在界定「乡村式发展」地带的界线时，已顾及现有乡村范围、预计未来十年小型屋宇的需求量、地形、环境限制及公用设施的提供等因素。乡村扩展区和其他基

基础设施改善工程，将会尽量以详细发展蓝图的规划作为指引。

- 9.8.3 当局把该区内所有认可乡村划为「乡村式发展」地带。这些乡村包括新庆村、屯子围、青砖围、钟屋村、泥围、顺风围、蓝地、蓝地新村及桃园围。
- 9.8.4 由于已划入此地带的地点毗邻青山公路、顺达街及元朗公路，此地带的发展必须采取消减噪音措施，例如建造隔音构筑物及采用防噪音建筑物的布局设计。

9.9 政府、机构或社区：总面积：6.31 公顷

- 9.9.1 此地带的规划意向，主要是提供政府、机构或社区设施，以配合当地居民及／或该地区、区域，以至全港的需要；以及是供应土地予政府、提供社区所需社会服务的机构和其他机构，以供用于与其工作直接有关或互相配合的用途。
- 9.9.2 在此地带内的发展，若有易受噪音影响的用途，应通知环境保护署（环保署）署长，并且或须采取消减噪音措施。
- 9.9.3 该区共有五块土地划作「政府、机构或社区」地带，其中三块土地为现有用途：第一块位于新庆村，涵盖一所小学的旧址和祠堂；第二块则涵盖现有的妙法寺及其附属中学；第三块是蓝地石矿场以北水务装置的所在地；第四块位于沿该区西面边界位置，预留作一个食水配水库和一个海水配水库。此外，另有一块土地位于明渠与青山公路之间，预留作长远的政府、机构或社区用途。
- 9.9.4 在福亨村路以东的地点划为「政府、机构或社区(1)」地带。这地点拟用作发展护老服务。在此支区进行发展的最大总楼面面积限为 35 000 平方米，而最高建筑物高度则限为主水平基准上 50 米。

9.10 休憩用地：总面积：1.93 公顷

- 9.10.1 此地带的规划意向，主要是提供户外公共空间作各种动态及／或静态康乐用途，以配合当地居民和其他市民的需要。
- 9.10.2 下列地区划为「休憩用地」地带：

(a) 在钟屋村的钟屋儿童游乐场；

- (b) 在泥围的泥围足球场；
- (c) 在福亨村路与青山公路交界处两边的福亨游乐场及福亨村路花园；
- (d) 在蓝地大街的一处公众休憩用地；以及
- (e) 在洪水桥／厦村新发展区对面紫翠花园以东的一片土地。

9.10.3 此外，在各住宅地带及「综合发展区」地带内会辟设更多休憩用地。对于当蓝地石矿场停止运作后，把部分土地指定作休憩用地的建议，当局会在详细规划阶段检讨。

9.11 其他指定用途：总面积：29.66 公顷

此地带涵盖指定作特定用途的土地：

- (a) 「其他指定用途」注明「采石场」

此地带的规划意向主要是作采石场用途。当局把蓝地石矿场现址划作此用途，以反映该地点现时作采石及附属用途。

- (b) 「其他指定用途」注明「垃圾转运站」

此地带的规划意向主要是提供土地设置垃圾转运站。当局把顺达街尽头毗邻元朗公路的一块土地划为这项用途，而现址是新界西北垃圾转运站及附属用途。该土地已分配予环保署署长。

- (c) 「其他指定用途」注明「加油站」

此地带的规划意向主要是提供土地设置加油站。当局把五个现有加油站所在的四块土地划作此用途，以反映其现有用途。其中两个加油站位处洪水桥／厦村新发展区对面紫翠花园以北；第三个加油站在蓝地福亨村路与青山公路的交界处；第四个加油站位于青山公路与轻铁之间的多面向街地段；第五个加油站则在青山公路与五柳路的交界处附近。

9.12 绿化地带：总面积 98.19 公顷

- 9.12.1 此地带的规划意向，主要是利用天然地理环境作为市区和近郊的发展区的界限，以抑制市区范围的扩展，并提供土地作静态康乐场地。根据一般推定，此地带不宜进行发展。此地带的土地或包括山麓地带、山坡低段、横岭、零星小圆丘、林地、传统墓地、在市区边缘植物茂生的土地。城规会如接获申请，或会批准一些有限度的发展；城规会若批给许可，则可能附加或不附加条件，并且会按个别情况和相关的城规会规划指引考虑每宗申请。
- 9.12.2 「绿化地带」涵盖青砖围西北部，以及该区西南端及东南部。当局亦将元朗公路西邻的一块狭长土地划为「绿化地带」，充当毗邻用途的缓冲区。
- 9.12.3 由于河道改道、填土及挖土工程可能会对邻近地方造成不良的排水影响，以及对自然环境造成不良影响，因此必须向城规会取得许可，才可进行该等活动。

9.13 自然保育区：总面积：152.43 公顷

- 9.13.1 此地带的规划意向，是保护和保存区内现有的天然景观、生态系统或地形特色，以达到保育目的及作教育和研究用途，并且分隔开易受破坏的天然环境如「郊野公园」，以免发展项目对这些天然环境造成不良影响。根据一般推定，此地带不宜进行发展。大体而言，有需要进行以助保存区内现有天然景观或风景质素的发展，或者绝对基于公众利益而必须进行的基础设施项目，才可能会获得批准。划入此地带的地点主要是政府土地及已获许可的墓地。
- 9.13.2 一些涉及自然保育的用途，例如自然保护区和自然教育径等，均属经常准许的用途。不过，任何大型的新发展，在此地带内均不会获得批准。至于对环境和基础设施的提供影响不大的用途，例如公厕和帐幕营地等，如向城规会提出申请，或会获得批准。
- 9.13.3 此地带内的土地多半是东西两侧接近该区界线的地点，涵盖毗连大榄郊野公园和青山练靶场的斜坡地带。
- 9.13.4 河道改道、填土及挖土工程可能会对邻近地方造成不良的排水影响，以及对自然环境造成不良影响。由于此地带内的土地具有保育价值，因此必须向城规会取得许可，才可进行该等活动。

- 9.14 就可申请略为放宽相关限制的地带而言，城规会如接获根据条例第 16 条提出的申请，可根据发展或重建计划的个别情况，考虑略为放宽上文相关段落所述的地积比率／总楼面面积／上盖面积／建筑物高度限制。城规会会按个别情况考虑每宗申请。

## 10. 运输及交通

### 10.1 道路及铁路网

青山公路是该区内重要的乡郊主干道，行人及车辆可经青山公路前往该区。青山公路有数条支路均连接至该区，这些支路分别是福亨村路、顺达街、蓝地大街及五柳路。轻铁网与青山公路并排伸展，连接该区与北面的元朗市及天水围新市镇和南面的屯门新市镇。随着三号干线及屯马线落成，该区的交通也大有改善。港深西部公路是重要的道路，会接驳上在鳌磡石着陆的深圳湾大桥（亦称港深西部通道），直至蓝地再接驳上元朗公路。

### 10.2 交通工具

该区现有的路轨和路面公共交通服务计有屯马线、轻铁、巴士、公共小型巴士和的士等，行走该区与北面的天水围新市镇及元朗市，以及南面的屯门新市镇之间。

## 11. 公用设施

### 11.1 食水供应

新界西北现有滤水厂的供水量已达极限。如有需要，新界西北的滤水厂日后可予扩建，以加大供水量。沿该区西缘一块划作「政府、机构或社区」地带的土地，预留作增辟一个新的食水配水库和一个新的海水配水库。如日后因有大型住宅发展导致用水需求大幅增加，供水系统将有需要扩展。

### 11.2 污水收集及处理

现时该区沿青山公路一带敷设了公共污水渠。环保署署长已于二零零三年完成「屯门污水收集整体计划检讨」顾问研究。这项研究包括拟订一套新的污水收集整体计划，长远而言，把公共污水渠延长至该区。在有足够容量的公共污水渠可供接驳前，该区的发展计划必须在发展范围内自设合适和合格的污水处理设施，并须在敷设有足够容量的公共污水渠后，按环保署署长的要求接驳至公共污水渠。

### 11.3 电力

该区早已有电力供应。预计在供应电力以应付该区的需求方面，应毫无困难。

### 11.4 煤气

元朗公路及青山公路沿路已敷设了煤气管。该区的煤气供应将视乎未来发展的需求而定。

## 12. 文化遗产

12.1 在该区的范围内有一幢一级历史建筑，即屯子围的陶氏祠堂，另有虎地下、泥围窑、新庆村、青砖围及屯子围具考古研究价值的地点。上述所有已评级历史建筑和具考古研究价值的地点均值得保存。

12.2 古物咨询委员会(下称「古咨会」)也公布了一份 1 444 幢历史建筑物名单以外的新项目。这些新项目须由古咨会作出评级。有关该份 1 444 幢历史建筑物名单和新项目的详情，已上载至古咨会的官方网站(<http://www.aab.gov.hk>)。

12.3 倘任何发展、重建或改划地带建议可能影响上述已评级的历史建筑物／构筑物、有待作出评级的新项目及具考古研究价值的地点及其毗邻环境，应事先征询发展局辖下的古物古迹办事处(下称「古迹办」)的意见。发展或重建计划如无可避免会对具考古研究价值的地点造成滋扰，便须进行考古影响评估以评定拟议工程所带来的考古影响。如有必要，须由一名合资格考古学家根据《古物及古迹条例》(第 53 章)向古物事务监督就进行考古调查申请牌照，并拟议适当缓解措施，而有关措施须符合古迹办的要求。

## 13. 规划的实施

13.1 该图提供一个概括的土地用途大纲，以便执行发展管制及实施规划建议。当局日后会拟备较详细的图则，作为规划公共工程及私人发展的依据。

13.2 目前，该区未有提供基础设施的整体计划。基础设施的提供会视乎资源情况而逐步进行，可能需要一段长时间才能全部落成，而政府部门及私营机构均会参与其事。

13.3 辟设和改善基础设施的工程，例如道路扩阔工程及自来水管、排水道、污水渠等敷设工程，将于有资源可供运用时透过工务计划

和乡郊小工程计划落实。私人发展主要透过私人发展商主动按图则上规定的用途，发展或重建其物业，但有关发展计划必须符合政府的规定。

#### 14. 规划管制

- 14.1 该区内准许的发展和用途载列于该图的《注释》。除非另有订明，准许的发展和用途在同一地带内的所有附带建筑、工程和其他作业，以及所有直接有关并附属于准许发展和用途的用途，均是经常准许的，无须另行申请规划许可。
- 14.2 在紧接有关发展审批地区草图的公告在宪报首次刊登前已经存在，并且不符合该图规定的土地或建筑物用途，对该区的环境、排水和交通或会构成不良影响。尽管这类用途不符合该图的规定，也无须更正，但这类用途的实质改变，或任何其他发展（就这类用途而对有关土地或建筑物的发展作出轻微改动及／或修改是经常准许的，不在此限），则必须是该图所经常准许的；或是如果必须先取得城规会的许可，则须符合城规会所批给许可的内容。城规会会按个别情况，考虑每宗申请。凡有助改善或改良区内环境的改动及／或修改工程，均可能获得城规会从优考虑。
- 14.3 城规会将按个别情况审批每宗规划申请。一般来说，城规会考虑规划申请时，会顾及所有有关的规划因素，其中可能包括政府内部的发展大纲图和发展蓝图，以及城规会所颁布的指引。发展大纲图及发展蓝图均存放在规划署，以供公众查阅。城规会所颁布的指引，可于城规会的网页浏览，或向城规会秘书处及规划署专业事务部索阅。至于规划许可的申请表格及《申请须知》，可从城规会的网页下载，亦可向城规会秘书处，以及规划署专业事务部及有关的地区规划处索取。申请书须夹附有关资料，供城规会考虑。
- 14.4 除上文第 14.1 段提及的发展，或符合该图的规定的发展，或获城规会批给许可的发展外，所有于一九九三年六月十八日或以后，在蓝地及亦园发展审批地区的图则所涵盖的地方进行或继续进行的其他发展，均可能受当局引用条例规定的强制执行程序处理。在有关地带《注释》所提述的特定图则的展示期间或之后进行的河道改道、填土及挖土工程，如无城规会批给的许可，当局可对其采取强制执行的法律程序。