

注釋

土地用途表

說明書

萬屋邊分區計劃大綱核准圖編號S/NE-MUP/11

(就《城市規劃條例》而言，這是一份核准圖)

註 釋

(注意：這份《註釋》是圖則的一部分)

- (1) 這份《註釋》說明圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，以及須向城市規劃委員會申請許可的用途或發展。城市規劃委員會若批給許可，可能附加或不附加條件。須取得這種許可的人士，應以特定表格向城市規劃委員會提出申請。有關的特定表格可向城市規劃委員會秘書索取，填妥後送交城市規劃委員會秘書收。
- (2) 在進行這份《註釋》所載的用途或發展(包括經常准許及可獲批給許可的用途或發展)時，必須同時遵守一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他適用的政府規定。
- (3) 任何土地或建築物的用途，如在緊接有關中期發展審批地區圖的公告在憲報首次刊登前已經存在，而該項用途由展開以來一直持續進行，則即使不符合圖則的規定，也無須更正。如擬對這類用途作出任何實質改變，或擬進行任何其他發展(就這類用途而對有關土地或建築物的發展作出輕微改動及／或修改是經常准許的，不在此限)，則必須是圖則所經常准許的，又或必須符合城市規劃委員會所批給許可的內容。
- (4) 凡較早時公布的該區草圖或核准圖(包括中期發展審批地區圖)准許並於該圖有效期內在何土地或建築物進行的用途或發展，是圖則所經常准許的。如擬對這類用途作出任何實質改變，或擬進行任何其他發展(對有關土地或建築物已完成的發展作出輕微改動及／或修改是經常准許的，不在此限)，則必須是圖則所經常准許的，又或必須符合城市規劃委員會所批給許可的內容。
- (5) 除上文第(3)或(4)段適用的情況外，任何在圖則涵蓋範圍內，以及亦在中期發展審批地區圖的涵蓋範圍內的用途或發展，除非是圖則所經常准許者，否則在有關中期發展審批地區圖的公告在憲報首次刊登該日或以後，若未經城市規劃委員會批給許可，一律不得進行或繼續進行。
- (6) 除城市規劃委員會另有訂明外，凡圖則經常准許或依據城市規劃委員會所批給許可而已經展開或實質改變用途，或已經進行發展或重建，則城市規劃委員會就該地點所批給的一切與用途或實質改變用途或發展或重建有關的許可，即告失效。
- (7) 進行詳細規劃時，路口、道路的路線，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、水道、大溝渠、污水渠和排水渠的保養或修葺工程；
- (d) 由政府統籌或落實的土力工程、地區小工程、道路工程、排污工程、渠務工程、環境改善工程、與海事有關的設施、水務工程(配水庫工程除外)及其他公共工程；
- (e) 新界豁免管制屋宇的翻建；
- (f) 以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物(即在有關中期發展審批地區圖)的公告在憲報首次刊登該日已經存在的住用建築物)；以及
- (g) 已獲得政府給予許可的新界原居村民或本地漁民及其家人等的墳墓的建造、保養或修葺工程。

- (9) 在劃作「自然保育區」地帶的土地上，

- (a) 以下是經常准許的用途或發展：
 - (i) 植物苗圃、美化種植、休憩處、避雨處、小食亭、道路、水道、大溝渠、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭、神龕和墳墓的保養或修葺工程；
 - (ii) 由政府統籌或落實的土力工程、地區小工程、道路工程、排污工程、渠務工程、環境改善工程、與海事有關的設施、水務工程(配水庫工程除外)及其他公共工程；以及
 - (iii) 由政府提供的美化種植；以及
- (b) 以下是必須向城市規劃委員會申請許可的用途或發展：

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

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

道路和路旁車位。

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

為嘉年華會、展會集市、外景拍攝、節日慶典、宗教活動或體育節目搭建的構築物。

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

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

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

- (13) 除文意另有所指，或下述的明文規定外，這份《註釋》所使用的詞彙，具有《城市規劃條例》第1A條所給予該等詞彙的涵義。

「現有建築物」指一間實際存在，並符合任何有關法例及有關政府土地契約條款的建築物(包括構築物)。

「新界豁免管制屋宇」指獲得根據《建築物條例(新界適用)條例》(第121章)第III部的規定發出豁免證明書以豁免其建築工程的住用建築物(賓館及酒店除外)，或主要用作居住(賓館及酒店除外)但建築物的地面一層可能闢作「商店及服務行業」或「食肆」的建築物。

土地用途表

| | <u>頁次</u> |
|----------|-----------|
| 住宅(丁類) | 1 |
| 鄉村式發展 | 3 |
| 政府、機構或社區 | 5 |
| 農業 | 6 |
| 綠化地帶 | 8 |
| 自然保育區 | 10 |

住宅(丁類)

| 第一欄 | 第二欄 |
|--------------------------|-----------------------------------|
| 經常准許的用途 | 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途 |
| 農業用途 | 食肆 |
| 政府用途(只限報案中心、郵政局) | 分層樓宇 |
| 屋宇(只限重建；現有屋宇的加建、改動及／或修改) | 政府垃圾收集站 |
| 農地住用構築物 | 政府用途(未另有列明者)# |
| 鄉事委員會會所／鄉公所 | 屋宇(未另有列明者) |
| | 機構用途(未另有列明者)# |
| | 圖書館 |
| | 街市 |
| | 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

(請看下頁)

住宅(丁類)(續)

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。

備註

- (a) 現有臨時構築物或現有建築物的加建、改動及／或修改，或原地重建（作新界豁免管制屋宇或註有#的用途除外），不得引致整個發展及／或重建計劃的最大建築面積超過 37.2 平方米及最高建築物高度超過兩層（6 米），或超過在有關中期發展審批地區圖的公告在憲報首次刊登該日已經存在的建築物的建築面積及高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 任何「分層樓宇」和「屋宇」（新界豁免管制屋宇除外）用途的發展，包括重建，不得引致發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 0.2 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，任何純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房、管理員辦事處和管理員宿舍，或設置供住用建築物或建築物的住用部分的全部擁有人或佔用人使用的康樂設施的樓面空間，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。

鄉村式發展

| 第一欄 | 第二欄 |
|------------------|-----------------------------------|
| 經常准許的用途 | 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途 |
| 農業用途 | 墓地 |
| 政府用途(只限報案中心、郵政局) | 食肆 |
| 屋宇(只限新界豁免管制屋宇) | 政府垃圾收集站 |
| 農地住用構築物 | 政府用途(未另有列明者)# |
| 宗教機構(只限宗祠) | 屋宇(未另有列明者) |
| 鄉事委員會會所／鄉公所 | 機構用途(未另有列明者)# |
| | 街市 |
| | 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) |
| | 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。

備 註

- (a) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建(發展或重建作註有#的用途除外)，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過三層(8.23 米)，或超過在有關中期發展審批地區圖的公告在憲報首次刊登該日已經存在的建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)段所述的建築物高度限制。
- (c) 在有關中期發展審批地區圖的公告在憲報首次刊登該日或以後，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得進行或繼續進行任何填塘工程，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 | 分層樓宇 |
| 政府用途(未另有列明者) | 殯儀設施 |
| 醫院 | 度假營 |
| 機構用途(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) |
| 圖書館 | 場外投注站 |
| 街市 | 辦公室 |
| 康體文娛場所 | 加油站 |
| 政府診所 | 娛樂場所 |
| 公廁設施 | 私人會所 |
| 公共車輛總站或車站 | 雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置 |
| 公用事業設施裝置 | 垃圾處理裝置(只限垃圾轉運站) |
| 公眾停車場(貨櫃車除外) | 住宿機構 |
| 可循環再造物料回收中心 | 污水處理／隔篩廠 |
| 宗教機構 | 商店及服務行業 |
| 研究所、設計及發展中心 | 私人發展計劃的公用設施裝置 |
| 鄉事委員會會所／鄉公所 | 動物園 |
| 學校 | |
| 配水庫 | |
| 社會福利設施 | |
| 訓練中心 | |
| 批發行業 | |

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；以及是供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。

農 業

| 第一欄 | 第二欄 |
|--------------|--|
| 經常准許的用途 | 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途 |
| 農業用途 | 動物寄養所 |
| 政府用途(只限報案中心) | 燒烤地點 |
| 農地住用構築物 | 墓地 |
| 公廁設施 | 郊野學習／教育／遊客中心 |
| 宗教機構(只限宗祠) | 政府垃圾收集站 |
| 鄉事委員會會所／鄉公所 | 政府用途(未另有列明者) |
| | 屋宇(只限新界豁免管制屋宇，根據《註釋》說明頁准許翻建新界豁免管制屋宇或以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物者除外) |
| | 野餐地點 |
| | 康體文娛場所(只限騎術學校、休閒農場、釣魚場) |
| | 公用事業設施裝置 |
| | 宗教機構(未另有列明者) |
| | 學校 |
| | 私人發展計劃的公用設施裝置 |

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。

(請看下頁)

農 業(續)

備 註

- (a) 在有關中期發展審批地區圖的公告在憲報首次刊登該日或以後，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得進行或繼續進行任何填塘工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所經常准許的用途或發展(由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程除外)而進行或繼續進行者。
- (b) 在《萬屋邊分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MUP/9》的公告在憲報首次刊登該日或以後，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得進行或繼續進行任何填土工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所經常准許的用途或發展(由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程除外)而進行或繼續進行者。這限制並不適用於政府部門事先以書面指示特別要求進行的填土工程，或為下面所列目的而進行的填土工程：
 - (i) 為耕種而鋪上厚度不超過 1.2 米的泥土；或
 - (ii) 建造已事先獲地政總署發給批准書的任何農用構築物。

綠化地帶

| 第一欄 | 第二欄 |
|--------------|---|
| 經常准許的用途 | 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途 |
| 農業用途 | 動物寄養所 |
| 燒烤地點 | 播音室、電視製作室及／或電影製作室 |
| 政府用途(只限報案中心) | 墓地 |
| 自然保護區 | 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 | 分層樓宇 |
| 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(根據《註釋》說明頁准許翻建新界 豁免管制屋宇或以新界豁免管制 屋宇取代現有住用建築物者除外) |
| | 加油站 |
| | 康體文娛場所 |
| | 公共車輛總站或車站 |
| | 公用事業設施裝置 |
| | 公眾停車場(貨櫃車除外) |
| | 雷達、電訊微波轉發站、電視及／或 廣播電台發射塔裝置 |
| | 宗教機構 |
| | 住宿機構 |
| | 鄉事委員會會所／鄉公所 |
| | 學校 |
| | 配水庫 |
| | 社會福利設施 |
| | 私人發展計劃的公用設施裝置 |

(請看下頁)

綠化地帶(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。

備 註

在有關中期發展審批地區圖的公告在憲報首次刊登該日或以後，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得進行或繼續進行任何填土或挖土工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所經常准許的用途或發展(由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程除外)而進行或繼續進行者。

自然保育區

| 第一欄 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(植物苗圃除外) 郊野公園* 自然保護區 自然教育徑 農地住用構築物 野餐地點 野生動物保護區 | 郊野學習／教育／遊客中心 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 度假營 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 |

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

規劃意向

此地帶的規劃意向，是保護和保存區內現有的天然景觀、生態系統或地形特色，以達到保育目的及作教育和研究用途，並且分隔開易受破壞的天然環境如「郊野公園」，以免發展項目對這些天然環境造成不良影響。

根據一般推定，此地帶不宜進行發展。大體而言，有需要進行以助保存區內現有天然景觀或風景質素的發展，或者絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，才可能會獲得批准。

備註

- (a) 任何現有屋宇的重建，包括改動及／或修改，不得引致整個重建計劃超過在有關中期發展審批地區圖的公告在憲報首次刊登該日已經存在的屋宇的地積比率、上蓋面積和建築物高度。
- (b) 在有關中期發展審批地區圖的公告在憲報首次刊登該日或以後，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得進行或繼續進行任何填土或挖土工程，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(保養或修葺工程除外)而進行或繼續進行者。

萬屋邊分區計劃大綱核准圖編號S/NE-MUP/11

說明書

說明書

| <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 | 3 |
| 7. 發展機會及限制 | 4 |
| 8. 整體規劃意向 | 5 |
| 9. 土地用途地帶 | |
| 9.1 住宅(丁類) | 5 |
| 9.2 鄉村式發展 | 6 |
| 9.3 政府、機構或社區 | 7 |
| 9.4 農 業 | 7 |
| 9.5 綠化地帶 | 8 |
| 9.6 自然保育區 | 9 |
| 10. 文化遺產 | 9 |
| 11. 交 通 | 9 |
| 12. 公用設施 | 10 |
| 13. 規劃的實施 | 10 |
| 14. 規劃管制 | 11 |

萬屋邊分區計劃大綱核准圖編號S/NE-MUP/11

(就《城市規劃條例》而言，這是一份核准圖)

說明書

注意：就《城市規劃條例》而言，不應視本《說明書》為圖則的一部分。

1. 引言

本《說明書》旨在闡述城市規劃委員會(下稱「城規會」)擬備《萬屋邊分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-MUP/11》時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，以協助公眾了解該圖的內容。

2. 擬備該圖的權力依據及程序

2.1 萬屋邊分區計劃大綱圖所涵蓋的土地，先前曾納入《萬屋邊中期發展審批地區圖編號 IDPA/NE-MUP/1》的範圍內。該中期發展審批地區圖由規劃署署長擬備，並於一九九零年十月十二日在憲報公布。同一範圍的土地，其後又納入《萬屋邊發展審批地區草圖編號 DPA/NE-MUP/1》的範圍內。該發展審批地區草圖由城規會擬備，並於一九九一年七月十二日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。

2.2 一九九三年五月十七日，當時的規劃環境地政司行使當時的總督所授予的權力，根據條例第 3(1)(a)條，指示城規會為萬屋邊地區擬備分區計劃大綱圖。

2.3 一九九四年二月二十二日，當時的總督會同行政局根據條例第 9(1)(a)條，核准萬屋邊發展審批地區草圖，該核准圖其後重新編號為 DPA/NE-MUP/2。

2.4 一九九四年五月二十七日，城規會根據條例第 5 條，展示《萬屋邊分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MUP/1》，以供公眾查閱。一九九九年六月一日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准該分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/NE-MUP/2。一九九九年六月二十二日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把該核准圖發還城規會以作出修訂。城規會修訂該分區計劃大綱圖後，根據條例予以展示，以供公眾查閱。

2.5 二零零零年六月二十七日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准萬屋邊分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/NE-MUP/4。二零零一年四月十日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把該核准圖

發還城規會以作出修訂。城規會修訂該分區計劃大綱圖後，根據條例第 5 條予以展示，以供公眾查閱。

- 2.6 二零零二年二月五日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准萬屋邊分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/NE-MUP/6。二零零三年十二月九日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii) 條，把該核准圖發還城規會以作出修訂。
- 2.7 二零零四年三月二十六日，城規會根據條例第 5 條，展示《萬屋邊分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MUP/7》，以供公眾查閱。該草圖收納了《註釋》的多項修訂，以反映城規會所通過採納的《法定圖則註釋總表》修訂本的內容。草圖展示期間，城規會並無接獲反對。
- 2.8 二零零五年二月一日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准萬屋邊分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/NE-MUP/8。二零零五年二月十八日，城規會根據條例第 9(5) 條，展示《萬屋邊分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-MUP/8》，以供公眾查閱。
- 2.9 二零零五年四月十二日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii) 條，把《萬屋邊分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-MUP/8》發還城規會以作出修訂。二零零五年四月二十二日，圖則發還以作修訂一事根據條例第 12(2) 條在憲報上公布。
- 2.10 二零零五年四月二十九日，城規會根據條例第 5 條，展示《萬屋邊分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MUP/9》，以供公眾查閱。該草圖主要收納了對「農業」地帶的「註釋」所作的修訂，以加入有關填土工程的管制。草圖展示期間，城規會接獲兩份反對。二零零六年四月二十一日，城規會進一步考慮該等反對，並決定針對反對的部分而建議修訂「農業」地帶「註釋」的「備註」，讓政府部門以書面指示特別要求進行的填土工程可獲豁免受到規劃管制。二零零六年五月十九日，圖則的擬議修訂根據條例第 6(7) 條在憲報上公布。在公布期內，並無接獲針對修訂而提出的有效反對。二零零六年七月十四日，城規會同意該擬議修訂是根據條例第 6(9) 條作出的決定，以及有關修訂應為圖則的一部分。
- 2.11 二零零六年二月二十四日，城規會根據條例第 7 條，展示《萬屋邊分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MUP/10》，以供公眾查閱。該圖收納了對《註釋》說明頁中的「現有建築物」釋義所作的修訂。草圖展示期間，城規會並無接獲反對。

2.12 二零零六年十月十七日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准萬屋邊分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/NE-MUP/11。二零零六年十月二十七日，《萬屋邊分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-MUP/11》(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 該圖旨在顯示萬屋邊地區內概括的土地用途地帶，以便把該區內的發展和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。政府在規劃公共工程和預留土地作各類用途時，會以這些詳細圖則作為依據。

3.2 該圖只顯示概括的發展和規劃管制原則。該圖是一小比例圖，因此進行詳細規劃時，道路的路線和各個土地用途地帶的界線，可能需要略為調整。

4. 該圖的《註釋》

4.1 該圖附有一份《註釋》，分別說明規劃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，規劃署的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

該圖涵蓋的規劃區(下稱「該區」)佔地約 205 公頃，北至紅花嶺，西北抵禾徑山，東接禾坑，南臨八仙嶺郊野公園，西及長山，西南達公主山。該區的界線在圖上以粗虛線顯示。

6. 人口

根據二零零一年人口普查的資料，該區的總人口約為 610 人。預計該區的總規劃人口約為 1 756 人。

7. 發展機會及限制

7.1 發展機會

7.1.1 保育自然環境

該區的主要規劃意向之一，是促進自然環境的保育。該區南面貼近八仙嶺郊野公園，為落實這個目標提供理想的環境。

7.1.2 農業發展

該區具鄉郊特色，另一個規劃意向是保留現有的常耕農地。該區中部和北部主要是沖積土和洪泛平原，是農耕和經營園藝的理想地點。

7.1.3 改善交通

禾徑山路已於一九九三年建成。這條闊 7.3 米的道路與沙頭角公路連成直角，通往昂塘，直達新界東北堆填區，大大改善了該區內部的交通連繫，並有助促進農耕活動。

7.2 發展限制

7.2.1 交通不便

沙頭角公路是該區的主要道路，但遠離該公路的鄉村、民居和農地只可依賴由主要道路分岔出來的不合標準小路作為連接道路，交通極為不便，對該區的發展構成了很大的阻難。

7.2.2 缺乏基礎設施

該區現時並無公共污水渠和排水系統，環境保護署署長亦認為該區不適宜設置化糞池或滲水系統。不過，根據北區污水收集計劃第 I 階段，一條沿沙頭角公路-禾坑的新污水幹渠正在興建中，並預計於二零零五年落成。

7.2.3 地形

該區地勢起伏，容易發生水浸，因此不適宜進行重大和高密度的發展。

7.2.4 土地業權分散

萬屋邊地區近 90% 的土地屬私人擁有。這些土地業權分散，要收地進行發展實非常困難。

8. 整體規劃意向

- 8.1 當局已採納「全港發展策略檢討」的結果，作為制訂萬屋邊地區策略性土地用途規劃大綱的依據。「全港發展策略檢討」顯示了新界東北次區域內應有的發展模式；該次區域內日後的城市發展，將集中和限於現有的新市鎮和當局已計劃發展的藍圖區內。新界東北鄉郊地區的整體規劃意向，是保護自然環境，並促進這些地區在自然保育和康樂方面的價值。
- 8.2 該區的整體規劃意向，是鼓勵保存區內那些無須用作城市發展地點的鄉郊特色，以防止市區範圍無計劃地擴展，並保護和保留農地。
- 8.3 當局指定該區各類土地用途地帶時，已顧及自然環境、地形、現有民居、基礎設施的供應情況、區內的發展壓力等因素。

9. 土地用途地帶

9.1 住宅(丁類)：總面積 2.78 公頃

- 9.1.1 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。這是為配合政府在八十年代後期所推行的政策，即把市區邊緣地區指定為「住宅屋宇改善區」，以鼓勵居民自行把臨時住用構築物改善或重建成為永久和設計合乎標準的屋宇。
- 9.1.2 在劃作此地帶的土地範圍內，當局鼓勵以耐用的物料興建或重建屋宇。區內每塊土地均須有食水供應和排污管道，並須與政府的網狀污水處理設施連接，或設有符合要求的原地污水處理設施，以防止污染。為了安全和環境衛生，區內將闢設多個消防栓和垃圾收集站。現有臨時構築物或現有建築物的加建、改動及／或修改，或原地重建(作新界豁免管制屋宇或註有#的用途除外)，不得引致整個發展及／或重建計劃的最

大建築面積超過 37.2 平方米及最高建築物高度超過兩層(6 米)，或超過在有關中期發展審批地區圖的公告在憲報首次刊登該日已經存在的建築物的建築面積及高度，兩者中以數目較大者為準。

9.1.3 任何「分層樓宇」和「屋宇」用途的發展，包括重建，不得引致發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 0.2 倍及最高建築物高度超過兩層(6 米)，但上文第 9.1.2 段所適用者除外。

9.1.4 沙頭角公路南面接近該區東部邊界的一塊土地已劃為「住宅(丁類)」地帶，該處現時已有一些臨時及永久的住用屋宇。此外，其西面有一個露天貯物場。當局有意改善這部分土地的居住環境，並鼓勵發展商把現有的露天貯物場改作住宅用途，以提高整體的環境質素。

9.1.5 為了提供彈性讓發展項目能採用較具創意的設計以配合個別地盤的特點，城規會可透過規劃許可審批制度，考慮略為放寬上文第 9.1.3 段所述的地積比率及建築物高度限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。

9.2 鄉村式發展：總面積 11.89 公頃

9.2.1 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。此外，供鄉村擴展之用的土地的發展和其他基礎設施的改善工程，將會在適當的情況下，以詳細的發展藍圖作為指引。

9.2.2 當局在劃定「鄉村式發展」地帶的界線時，已顧及認可鄉村的「鄉村範圍」、區內地形、現有的土地用途模式、基礎設施的供應情況、已批准的小型屋宇發展申請、未處理的小型屋宇發展申請，以及小型屋宇需求量預測等因素。地形崎嶇、草木茂盛的地方，以及河道和墓地，均已避免包括在此地帶內。

9.2.3 該區的現有人口主要聚居在三條認可鄉村，即萬屋邊村、大塘湖村和萊洞村。這些鄉村集中在區內的平地上，四周為農地所包圍。各村均設有基本設施，例如電力和食水供應、電話服務等，但沒有污水收集和排水系統。這些鄉村的對外交通，主要依賴由沙頭角公路分岔出來的行人路。

9.2.4 萬屋邊村、萊洞村和大塘湖村這三條古村均位於「鄉村式發展」地帶內。這些文化遺產地點均值得保存。任何人如欲進行發展或重建計劃，而有關計劃可能會影響這些鄉村及／或鄉村內的建築物，必須先徵詢康樂及文化事務署轄下的古物古蹟辦事處的意見。

9.2.5 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「註釋」所述的建築物高度限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。

9.3 政府、機構或社區：總面積 1.22 公頃

9.3.1 此地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；以及是供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。當局日後進行詳細規劃時，可能會把其他用途的土地劃作這項用途，以應付該區預計的人口增長所帶來的需求。

9.3.2 當局已把萬屋邊村東北面的一塊土地劃作「政府、機構或社區」地帶，供重置嶺仔幼稚園之用。現有的萬屋邊兒童遊樂場和已荒廢的萬和公立學校，亦已納入此地帶內。

9.4 農業：總面積 97.36 公頃

9.4.1 此地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。

9.4.2 萬屋邊地區有多塊面積廣闊的土地，現時仍作農業用途，而這些土地大多分布在三條認可鄉村四周，即萬屋邊村、萊洞村和大塘湖村一帶。這些地點有完善的

灌溉系統。漁農自然護理署署長指出，所有常耕農地都具保留價值，尤其是位於萊洞和大塘湖的農地。此外，在禾徑山路落成通車後，這些農地的對外交通已有所改善，因而會大大提高區內農業活動的水平。

9.4.3 在沙頭角公路兩旁散布了一些休耕農地，部分農地現已轉作各類露天貯物用途，但該區的長遠規劃意向是不容許把這些農地改作露天貯物用途的。此外，該區的東北部亦有大片休耕農地，其中主要是平地，但從土力角度來看，該處並不適宜進行任何發展。再者，這個地點的對外交通亦不發達，因此不適宜用作任何高密度發展。當局預算透過適當的管理，把這些土地恢復作農業用途，例如種植商品農作物、經營果園和植物苗圃等。

9.4.4 由於填土／填塘工程可能會對鄰近地方的排水及環境造成不良影響，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等活動。不過，政府部門事先以書面指示特別要求進行的填土工程，或為真正農耕作業而進行的填土工程，包括為耕種而鋪上不超過 1.2 米厚的泥土，以及建造已事先獲地政總署發給批准書的農用構築物，則可獲豁免受此管制。

9.5 綠化地帶：總面積 63.74 公頃

9.5.1 此地帶的規劃意向，主要是利用天然地理環境，例如山麓地帶、山坡低段、橫嶺、零星小圓丘、林地和草木茂盛的土地等，作為市區和近郊發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。此地帶的土地，主要包括該區南邊的山坡、一些草木茂盛的零星小圓丘，以及該區沿西、北兩邊的山麓地帶。劃作此地帶的土地，除有助保護天然植物外，部分更已指定作當地村民的「認可墓地」。

9.5.2 根據一般推定，此地帶不宜進行發展。不過，如果有充分的規劃理由支持，一些有限度的發展或會獲得批准。對於須申請規劃許可的發展，城規會會參照有關的城規會規劃指引，按個別情況考慮每項發展建議。

9.5.3 由於填土及挖土工程可能會對鄰近地方造成不良的排水影響及對自然環境造成不良影響，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等活動。

9.6 自然保育區：總面積 25.54 公頃

9.6.1 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。一些與自然保育有關的用途，例如郊野公園、自然保護區和自然教育徑，均屬有當然權利進行的用途。至於對環境和基礎設施的提供影響不大的用途，例如郊野學習／教育／遊客中心、公廁設施和帳幕營地等，如向城規會申請許可，或會獲得批准。

9.6.2 根據一般推定，此地帶不宜進行發展。大體而言，有需要進行以助保存區內現有天然景觀或風景質素的發展，或者絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，才可能會獲得批准。

9.6.3 劃作「自然保育區」地帶的土地位於該區東南部。該處有茂盛的草木和天然林地，值得保留。此外，由於該「自然保育區」地帶鄰近八仙嶺郊野公園，當局必須審慎考慮區內的擬議發展。

9.6.4 填土及挖土工程可能會對鄰近地方造成不良的排水影響及對自然環境造成不良影響。由於這地帶內的土地具有保育價值，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等活動。

10. 文化遺產

萬屋邊村、萊洞村和大塘湖村是區內三條古老的鄉村，這些文化遺產地點均值得保存。任何人如欲進行發展或重建計劃，而有關計劃可能會影響這些鄉村及／或鄉村內的建築物，必須先徵詢康樂及文化事務署轄下的古物古蹟辦事處的意見。

11. 交通

11.1 沙頭角公路是萬屋邊地區的對外通道，連接該區與粉嶺／上水新市鎮和沙頭角。除這條道路外，該區並無其他主要對外通道。至於區內的交通，則主要依賴由沙頭角公路分岔出來的不合標準小路。

11.2 禾徑山路已於一九九三年建成，可由沙頭角公路向北伸展至昂塘，直達新界東北堆填區。這條道路全長約 2.5 公里，闊 7.3 米，並設有行人路。

12. 公用設施

12.1 供水

該區的鄉村已有食水供應。由於該區沒有沖廁的海水供應，當局以臨時水管為鄉村的居民提供食水以供沖廁之用。

12.2 污水收集和排水系統

萬屋邊地區現時並沒有公共污水渠或排水管系統。當局一般規定，新的村屋發展須設置足夠的原地污水處理和排水設施，視乎萬屋邊的發展規模而定。不過，根據北區污水收集計劃第 I 階段，一條沿沙頭角公路-禾坑的新污水幹渠正在興建中，並預計於二零零五年落成。此外，根據新界東北部鄉村污水收集計劃第 2 期，當局會在大塘湖設置公共污水收集系統，有關工程預計在二零零五年完工。另外，當局根據有關北區及吐露港污水收集整體計劃的檢討所提出的建議，計劃為萬屋邊和萊洞提供公共污水收集服務。至於污水收集計劃的落實時間表，現時仍在檢討階段。此外，當局已於一九九九年完成「新界北雨水排放整體計劃研究」的大部分工作，並預定於二零零七年六月展開工務計劃項目第 4119CD/B 號-「新界北雨水排放系統改善計劃-C 部分」。這項工程將於二零一一年六月竣工。

12.3 電力供應

萬屋邊地區現時已有電力供應，但該區日後需要增設額外的供電設施，例如電力支站。

12.4 煤氣供應

該區目前尚未有煤氣供應。

12.5 電話服務

該區現時已有電話接駁至住戶。

13. 規劃的實施

- 13.1 該圖提供一個概括土地用途大綱，以便在該區執行發展管制和實施規劃建議。當局日後會擬備較詳細的圖則，作為規劃公共工程和私人發展的依據。

- 13.2 目前，該區未有提供基礎設施的整體計劃。當局會視乎資源是否充足，逐步提供有關設施，但工程可能需要一段長時間才能全部落成。政府部門及私營機構均會參與其事。
- 13.3 除上文所述的基礎設施工程外，小規模的改善工程，例如道路擴闊工程和公用設施鋪設工程，會由當局透過工務計劃和鄉郊公共工程計劃進行。只要資源許可，當局日後仍會進行這類改善工程。至於私人發展計劃，則主要透過私人發展商按該圖各個地帶的用途規定主動提出，有關計劃包括發展或重建其物業，但必須符合政府的規定。

14. 規劃管制

- 14.1 該區准許的發展和用途載列於該圖的《註釋》。除非另有訂明，准許的發展和用途在同一地帶內的所有附帶建築、工程和其他作業，以及所有直接有關並附屬於准許發展和用途的用途，均是經常准許的，無須另行申請規劃許可。
- 14.2 在緊接有關中期發展審批地區圖的公告在憲報首次刊登前已經存在，並且不符合該圖規定的土地或建築物用途，對該區的環境、排水和交通或會構成不良影響。儘管這類用途不符合該圖的規定，也無須更正，但這類用途的實質改變，或任何其他發展(就這類用途而對有關土地或建築物的發展作出輕微改動及／或修改是經常准許的，不在此限)，則必須是該圖所經常准許的；或是如果必須先取得城規會的許可，則須符合城規會所批給許可的內容。城規會會按個別情況，考慮每宗申請。凡有助改善或改良區內環境的改動及／或修改工程，均可能獲得城規會從優考慮。
- 14.3 城規會將會按個別情況審批每宗規劃申請。一般來說，城規會在考慮規劃申請時，會顧及所有有關的規劃因素，其中可能包括政府內部發展大綱圖及發展藍圖，以及城規會頒布的指引。發展大綱圖和發展藍圖均存放在規劃署，供公眾查閱。城規會頒布的指引，可於城規會的網頁瀏覽，或向城規會秘書處和規劃署專業事務部索閱。至於規劃許可的申請表格和《申請須知》，可從城規會的網頁下載，亦可向城規會秘書處，以及規劃署的專業事務部和有關的地區規劃處索取。申請書須夾附有關資料，供城規會考慮。
- 14.4 除上文第 14.1 段提及的發展，或符合該圖的規定的發展，或獲城規會批給許可的發展外，所有在一九九零年十月十二日或以後在萬屋邊中期發展審批地區圖所涵蓋的地方進行或繼續進行的其他發展，均可能由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

S / N E - M U P / 1 1

期間或之後進行的填土／填塘及挖土工程，如無城規會批給的許可，當局亦可按強制執行程序處理。

城市規劃委員會
二零零六年十月