

十四鄉分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-SSH/11

註釋

土地用途表

說明書

## 十四鄉分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-SSH/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，如在緊接涵蓋該土地或建築物的草圖(包括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) 除上文第(4)段適用的情況外，任何在圖則涵蓋範圍內，但在中期發展審批地區圖涵蓋範圍外的土地或建築物進行的任何用途或發展，除非是圖則所經常准許者，否則在該土地或建築物首次包括在該圖(或已在憲報公布的較早期分區計劃大綱草圖或核准圖)的範圍內該日或以後，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。

- (7) 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。
- (8) 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。
- (9) 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(10)段有關「具特殊科學價值地點」地帶或「自然保育區」地帶或「海岸保護區」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(即在涵蓋該建築物的草圖的公告在憲報首次刊登該日已經存在的住用建築物，而所指草圖包括中期發展審批地區圖)；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。
- (10) 在劃作「具特殊科學價值地點」地帶或「自然保育區」地帶或「海岸保護區」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。

(11) 圖上顯示為「道路」的地方，除上文第(9)(a)至(9)(d)和(9)(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。

(12) (a) 在「具特殊科學價值地點」地帶或「自然保育區」地帶或「海岸保護區」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(12)(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「具特殊科學價值地點」地帶或「自然保育區」地帶或「海岸保護區」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。

(13) 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。

(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。

十四鄉分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-SSH/11

土地用途表

	<u>頁次</u>
綜合發展區	1
鄉村式發展	4
政府、機構或社區	6
休憩用地	7
康樂	8
綠化地帶	9
自然保育區	11
海岸保護區	12
具特殊科學價值地點	13

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
	<p>農業用途(只限植物苗圃)</p> <p>食肆</p> <p>教育機構</p> <p>分層住宅</p> <p>高爾夫球場</p> <p>政府垃圾收集站</p> <p>政府用途(未另有列明者)</p> <p>酒店</p> <p>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)</p> <p>圖書館</p> <p>街市</p> <p>場外投注站</p> <p>辦公室</p> <p>休憩用地(只限運動場)</p> <p>加油站</p> <p>娛樂場所</p> <p>康體文娛場所</p> <p>私人會所</p> <p>政府診所</p> <p>公廁設施</p> <p>公共車輛總站或車站</p> <p>公用事業設施裝置</p> <p>公眾停車場(貨櫃車除外)</p> <p>宗教機構</p> <p>住宿機構</p> <p>鄉事委員會／鄉公所</p> <p>學校</p> <p>商店及服務行業</p> <p>社會福利設施</p> <p>私人發展計劃的公用設施裝置</p>

規劃意向

此地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合發展作住宅、商業及康樂用途，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，以及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) 一份風險評估報告，說明附近馬鞍山瀘水廠可能造成的潛在風險，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。
- (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 448 576 平方米、住客會所的最大總樓面面積超過 8 957 平方米、商業設施連幼稚園／幼兒園及教堂的最大總樓面面積超過 9 290 平方米，以及最高建築物高度超過一層住宅入口大堂上加 24 層住宅樓層，假若住宅樓層是建在停車場上，則附屬停車場以三層為限。
- (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(c)段所述的總樓面面積／建築物高度限制。
- (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或擬用作停車位、上落客貨車位、機房或管理員辦事處和管理員宿舍，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。

鄉村式發展

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
<p>農業用途</p> <p>政府用途(只限報案中心、郵政局)</p> <p>屋宇(只限新界豁免管制屋宇)</p> <p>農地住用構築物</p> <p>宗教機構(只限宗祠)</p> <p>鄉事委員會會所／鄉公所</p>	<p>墓地</p> <p>食肆</p> <p>政府垃圾收集站</p> <p>政府用途(未另有列明者)#</p> <p>屋宇(未另有列明者)</p> <p>機構用途(未另有列明者)#</p> <p>街市</p> <p>康體文娛場所</p> <p>政府診所</p> <p>公廁設施</p> <p>公共車輛總站或車站</p> <p>公用事業設施裝置#</p> <p>公眾停車場(貨櫃車除外)</p> <p>宗教機構(未另有列明者)#</p> <p>住宿機構#</p> <p>學校#</p> <p>商店及服務行業</p> <p>社會福利設施#</p> <p>私人發展計劃的公用設施裝置</p>

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，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。

(請看下頁)

鄉村式發展(續)

備註

- ( a ) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建(發展或重建作註有#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。

政府、機構或社區

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
救護站	動物寄養所
動物檢疫中心(只限設於政府建築物)	動物檢疫中心(未另有列明者)
播音室、電視製作室及／或電影製作室	靈灰安置所
食肆(只限食堂、熟食中心)	懲教機構
教育機構	火葬場
展覽或會議廳	駕駛學校
郊野學習／教育／遊客中心	食肆(未另有列明者)
政府垃圾收集站	分層住宅
政府用途(未另有列明者)	殯儀設施
醫院	直升機升降坪
機構用途(未另有列明者)	度假營
圖書館	屋宇(根據《註釋》說明頁准許翻建新界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)
街市	場外投注站
碼頭	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。

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
泳灘	政府用途(未另有列明者)
郊野學習／教育／遊客中心	度假營
公園及花園	娛樂場所
涼亭	康體文娛場所
行人專區	私人會所
野餐地點	公共車輛總站或車站
運動場	公用事業設施裝置
散步長廊／廣場	公眾停車場(貨櫃車除外)
公廁設施	宗教機構
休憩處	配水庫
動物園	商店及服務行業
	帳幕營地
	私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。

康樂

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
<p>農業用途</p> <p>燒烤地點</p> <p>郊野學習／教育／遊客中心</p> <p>政府用途(只限報案中心)</p> <p>度假營</p> <p>農地住用構築物</p> <p>野餐地點</p> <p>康體文娛場所</p> <p>公廁設施</p> <p>鄉事委員會會所／鄉公所</p> <p>帳幕營地</p>	<p>動物寄養所</p> <p>播音室、電視製作室及／或電影製作室</p> <p>食肆</p> <p>分層住宅</p> <p>高爾夫球場</p> <p>政府垃圾收集站</p> <p>政府用途(未另有列明者)</p> <p>直升機升降坪</p> <p>酒店</p> <p>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)</p> <p>遊艇停泊處</p> <p>碼頭</p> <p>娛樂場所</p> <p>私人會所</p> <p>公用事業設施裝置</p> <p>公眾停車場(貨櫃車除外)</p> <p>宗教機構</p> <p>住宿機構</p> <p>商店及服務行業</p> <p>主題公園</p> <p>私人發展計劃的公用設施裝置</p> <p>動物園</p>

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施，從而促進動態及／或靜態康樂活動和旅遊／生態旅遊的發展。康樂發展的配套用途，如申請規劃許可，或會獲得批准。

備註

- (a) 任何住宅發展(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)。
- (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)段所述的地積比率和建築物高度限制。

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
<p>農業用途</p> <p>燒烤地點</p> <p>政府用途(只限報案中心)</p> <p>自然保護區</p> <p>自然教育徑</p> <p>農地住用構築物</p> <p>野餐地點</p> <p>公廁設施</p> <p>帳幕營地</p> <p>野生動物保護區</p>	<p>動物寄養所</p> <p>播音室、電視製作室及／或電影製作室</p> <p>墓地</p> <p>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)</p> <p>火葬場(只限設於宗教機構內或現有火葬場的擴建部分)</p> <p>郊野學習／教育／遊客中心</p> <p>高爾夫球場</p> <p>政府垃圾收集站</p> <p>政府用途(未另有列明者)</p> <p>直升機升降坪</p> <p>度假營</p> <p>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)</p> <p>加油站</p> <p>康體文娛場所</p> <p>公共車輛總站或車站</p> <p>公用事業設施裝置</p> <p>公眾停車場(貨櫃車除外)</p> <p>雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置</p> <p>宗教機構</p> <p>住宿機構</p> <p>鄉事委員會會所／鄉公所</p> <p>學校</p> <p>配水庫</p> <p>社會福利設施</p> <p>私人發展計劃的公用設施裝置</p>

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

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》說明頁所載的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），而進行或繼續進行任何填土或挖土工程。



### 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	郊野學習／教育／遊客中心
自然保護區	政府垃圾收集站
自然教育徑	政府用途(未另有列明者)
農地住用構築物	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「具特殊科學價值地點」或「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》說明頁所載的經常准許的用途或發展，而進行或繼續進行任何填土或挖土工程。

海岸保護區

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	郊野學習／教育／遊客中心
自然保護區	政府用途
自然教育徑	度假營
農地住用構築物	屋宇(只限重建)
野生動物保護區	碼頭
	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，是保育、保護和保留天然海岸線，以及易受影響的天然海岸環境，包括具吸引力的地質特色、地理形貌，或在景觀、風景或生態方面價值高的地方，而地帶內的建築發展，會維持在最低水平。此地帶亦可涵蓋能作天然保護區的地方，以防護鄰近發展，抵抗海岸侵蝕的作用。

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》說明頁所載的經常准許的用途或發展，而進行或繼續進行任何填土或挖土工程。

具特殊科學價值地點

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
野生動物保護區	農業用途 郊野學習／教育／遊客中心 政府用途 自然保護區 自然教育徑 農地住用構築物 公廁設施 公用事業設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，是保存和保護具特殊科學價值的景物，例如稀有或特別品種的動植物及其生境、珊瑚、林地、沼澤，或在地質、生態或植物學／生物學方面具有價值的地方。這些地方均劃作「具特殊科學價值地點」。設立此地帶的目的，是阻止市民在地帶內進行活動或發展。

根據一般推定，此地帶不宜進行發展。除非有需要進行發展以助保存「具特殊科學價值地點」地帶內具特殊科學價值的景物、保持和保護「具特殊科學價值地點」地帶的現有特色，或達致教育和研究的目的，否則地帶內不准進行發展。

備註

- (a) 在有關中期發展審批地區圖範圍內的土地，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》說明頁所載的經常准許的用途或發展，而進行或繼續進行任何填土或挖土工程。
- (b) 在有關中期發展審批地區圖範圍外的土地，在首份分區計劃大綱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》說明頁所載的經常准許的用途或發展，而進行或繼續進行任何填土或挖土工程。

十四鄉分區計劃大綱核准圖編號S/NE-SSH/11

說明書

## 十四鄉分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-SSH/11

### 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	4
7. 發展機會及限制	4
8. 整體規劃意向	7
9. 土地用途地帶	
9.1 綜合發展區	7
9.2 鄉村式發展	8
9.3 政府、機構或社區	9
9.4 休憩用地	10
9.5 康樂	10
9.6 綠化地帶	10
9.7 自然保育區	11
9.8 海岸保護區	11
9.9 具特殊科學價值地點	12
10. 交通	13
11. 公用設施	13
12. 文化遺產	14
13. 規劃的實施	14
14. 規劃管制	15

## 十四鄉分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-SSH/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《十四鄉分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-SSH/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 十四鄉分區計劃大綱圖所涵蓋的土地(指定為「具特殊科學價值地點」的企嶺下寄居紅樹林動植物區和泥涌村附近一塊劃為「政府、機構或社區」地帶的土地除外)，先前曾納入《十四鄉中期發展審批地區草圖編號 IDPA/NE-SSH/1》的範圍內。該中期發展審批地區草圖由規劃署署長擬備，並於一九九零年九月七日在憲報公布。同一範圍的土地，其後又納入《十四鄉發展審批地區草圖編號 DPA/NE-SSH/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在憲報公布。

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《城市規劃條例》(下稱「條例」)第3(1)(a)條，指示城規會為十四鄉地區擬備一份分區計劃大綱圖。

2.3 一九九四年四月二十日，當時的規劃環境地政司行使當時的總督所授予的權力，指示城規會擴展十四鄉分區計劃大綱草圖的範圍，把企嶺下寄居紅樹林動植物區包括在內。企嶺下寄居紅樹林動植物區位於企嶺下海西南部，已獲指定為「具特殊科學價值地點」。

2.4 一九九四年七月一日，城規會根據條例第5條，展示《十四鄉分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SSH/1》，以供公眾查閱。自展示《十四鄉分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SSH/1》以來，該分區計劃大綱圖曾數度修訂和展示，以反映不斷轉變的情況。

2.5 二零零一年六月十九日，行政長官會同行政會議根據條例第9(1)(a)條，核准十四鄉分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/NE-SSH/5。二零零三年七月八日，行政長官會同行政

會議根據條例第 12(1)(b)(ii) 條，把分區計劃大綱核准圖發還城規會以作修訂。其後，城規會根據條例第 5 條對該分區計劃大綱圖作出一次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。

- 2.6 二零零三年十月六日，當時的房屋及規劃地政局局長行使行政長官所授予的權力，根據條例第 3(1)(a) 條，指示城規會把泥涌村附近一塊土地包括在十四鄉分區計劃大綱圖的規劃區內。
- 2.7 二零零四年十二月七日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准十四鄉分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/NE-SSH/7。二零零四年十二月十七日，《十四鄉分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-SSH/7》根據條例第 9(5) 條展示，以供公眾查閱。
- 2.8 二零零八年二月十九日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii) 條，把《十四鄉分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-SSH/7》發還城規會以作修訂。二零零八年三月十四日，該分區計劃大綱圖發還一事根據條例第 12(2) 條在憲報公布。
- 2.9 二零零八年六月十三日，《十四鄉分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SSH/8》根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。該圖主要收納對「綜合發展區」地帶《註釋》內的有關發展限制。在該草圖展示期內，並無接獲任何申述書。
- 2.10 二零零八年十二月二日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准十四鄉分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/NE-SSH/9。二零零八年十二月十二日，《十四鄉分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-SSH/9》根據條例第 9(5) 條展示，以供公眾查閱。
- 2.11 二零一四年二月十八日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii) 條，把《十四鄉分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-SSH/9》發還城規會以作修訂。二零一四年二月二十八日，該分區計劃大綱圖發還一事根據條例第 12(2) 條在憲報公布。
- 2.12 二零一四年十一月七日，城規會根據條例第 5 條，展示《十四鄉分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SSH/10》，以供公眾查閱。該圖加入了把企嶺下老圍一塊土地由「自然保育區」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶的修訂。共收到 5 份有效的申述書及 1 份有效的意見書。二零一五年六月十二日，城規會考慮有關申述和意見後，備悉 2 份表示支持的申述及決定不建議順應另外 3 份表示反對的申述的內容修訂該草圖。
- 2.13 二零一五年十月六日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條核准十四鄉分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編

號為 S/NE-SSH/11。二零一五年十月十六日，城規會根據條例第 9(5) 條，展示《十四鄉分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-SSH/11》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。

### 3. 擬備該圖的目的

- 3.1 該圖旨在顯示十四鄉地區內概括的土地用途地帶，以便把十四鄉地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，可能需要略為修改。
- 3.3 由於該圖所顯示的是土地概括的用途地帶，因此有些地帶會涵蓋並非預算作建築發展用途和土地契約未賦予發展權的細小狹長土地，例如限於用作花園、斜坡維修及通道等用途的地方。按照一般原則，在計算地積比率及上蓋面積時，這些地方不應計算在內。在這些地帶內進行發展，應限制在已獲批發展權的屋地內，以保存十四鄉地區的特色和景致並避免使當地道路網負荷過重。

### 4. 該圖的《註釋》

- 4.1 該圖附有一份《註釋》，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

- 5.1 該圖所涵蓋的規劃區(下稱「該區」)佔地約 289 公頃。該區東、北兩面以企嶺下海為界，東南面止於西貢西郊野公園，西達馬鞍山坡麓低段和西沙路，南部的黃竹洋則為馬鞍山郊野公園所環抱。該區的界線在圖上以粗虛線顯示。
- 5.2 該區饒富鄉郊特色，在地理上可分為十四鄉低地和黃竹洋兩大區。十四鄉低地基本上是一片頗為平坦的沖積平原，北部較南部寬闊，東臨企嶺下海，西靠馬鞍山坡麓低段。黃竹洋則位於主水



平基準上 200 米，與沿岸低地完全分開，是一大片頗為平坦的沖積平原。

- 5.3 該區的土地用途，以鄉村發展為主，主要位於沖積平原上。該區有兩個具考古價值的地點位於兩條鄉村之內，分別為輦下考古遺址和大洞考古遺址。在「綜合發展區」地帶的擬議住宅發展完成後，該區的土地用途將以住宅夾雜康樂和鄉村式發展為主。

## 6. 人口

根據二零一一年人口普查的資料，該區的總人口約為 6 900。預計該區的總規劃人口約為 20 600。

## 7. 發展機會及限制

### 7.1 發展機會

#### 7.1.1 地利之便

該區鄰近沙田和馬鞍山，一方面可分享這兩個新市鎮內一些主要設施和基礎設施，另一方面可為新市鎮居民提供鄉郊康樂設施。此外，該區水路交通方便，與西貢西半島之間的海路航程不遠，因此，具備很大潛力發展成為以遊船活動為主的水上交通樞紐。

#### 7.1.2 宜人的自然景觀及地形

該區背靠馬鞍山和西貢西郊野公園的起伏山巒，近臨企嶺下海的優美景色，四周一片天然鄉郊景致，環境宜人，適合進行各類康樂發展，尤以水上活動最為合宜。十四鄉北部的一大片平地，交通方便，除可用作多種康樂活動的陸上基地外，還可發展一些與鄰近自然和鄉村環境互相協調的住宅。

### 7.2 發展限制

#### 7.2.1 土力工程限制

根據《地區岩土研究計劃第IX號報告》所載的「岩土分析土地用途圖」，該區土地主要位於「岩土分析土地用途圖」上劃為第II級的土地範圍內，適宜發展的程度為中至低級。除了潛在水浸和地下水位偏高的問題外，該區極少不利發展的地形限制。不過，在低角邊坡上經風雨侵蝕的岩層深厚，泛濫平原上的沉積物又尚未鞏固，或須深入地底進行地基工程。

#### 7.2.2 水浸的風險

根據《全港土地排水及防洪策略研究第一期報告》，在豪雨期間，十四鄉低地會出現地面徑流和洪水，而在豪雨之後，部分河流流量會大增。因此，為免增加該區所承受的水浸威脅，當局必須審慎評估擬議發展計劃在排水方面的影響，制訂紓緩排水問題的適當措施，並配合發展計劃落實有關措施。若進行發展，必須按規定在規劃階段向渠務署提交排水影響評估報告，讓該署提出意見及批核，以便評估水浸風險，以及為有關的發展和相關的地區規劃充足的排水系統／設施。

#### 7.2.3 對外運輸通道的容量

連接都會區的對外運輸通道，可經西面的沙田／馬鞍山主要運輸網絡，或經東面西貢的主要運輸網絡。不過，隨着沙田／馬鞍山和西貢漸次發展，這些對外通道網的整體容量已將快飽和，大大局限了該區的發展能力。除非對外通道有重大改善，否則涉及大量人口遷入該區的發展將受到限制。

#### 7.2.4 交通噪音

西沙路沿線易受噪音滋擾的發展將會大受交通噪音影響，因此必須與西沙路保持一段適當的距離，並且實施符合環境保護署（下稱「環保署」）要求的消減噪音措施。

#### 7.2.5 官坑瀘水廠所構成的風險

位於官坑的瀘水廠會影響該區西北部的發展。由於該瀘水廠已列為潛在危險裝置，除鄉村人口外，於瀘水廠方圓1 000 米的諮詢區內進行任何會增加流動人口和居民人數的發展計劃，必須擬備一份符合環保署要求的風險評估報告，並取得潛在危險設施土地使用規劃和管制協調委員會的批准。位於諮詢區內的輦下、馬牯纜、大洞和大洞禾寮將會受到影響。

#### 7.2.6 基礎設施不足

該區普遍缺乏排水和污水收集系統。倘若在該區進行大型發展，必須大幅改良公共污水收集設施。任何大型發展計劃，如把污水在地盤內處理後排放入企嶺下海，或排放入吐露港內任何地方及其集水區，即使只是臨時措施，也不會獲環保署接納。

#### 7.2.7 集水區

整個黃竹洋地區及企嶺下老圍東南部的地區都位於上段或下段間接集水區範圍內。為免影響水質，這些地區內的發展必須受到嚴格管制。

#### 7.2.8 墓地

根據大埔地政專員提供的記錄，在井頭、大洞、瓦窰頭和企嶺下新圍等鄉村鄰近的坡麓和零星小圓丘上，共有四塊傳統墓地。如果把這些地區收納作發展或自然保育用途，有關發展會因有這些墓地存在而受到限制。此外，任何會影響該區內的舊墳墓和神龕的發展，必須先徵詢康樂及文化事務署（下稱「康文署」）轄下的古物古蹟辦事處（下稱「古蹟辦」）的意見。

#### 7.2.9 土地類別

除了陡峭的山坡、草木茂盛的林地和海濱外，該區土地多屬私人擁有。由政府收回土地進行綜合發展，所涉及的費用將極為高昂，因此，該區的發展主要由私人發展商主動提出。

#### 7.2.10 易受影響的自然環境

該區風景優美，景觀價值甚高。區內有一些具地質及生態特色的地方，例如鄰近井頭沿岸一帶的沉積岩帶，便展示了地層的傾斜、走向、褶皺形態和斷層等地質特色，還有在井頭與企嶺下老圍之間的海岸和大洞禾寮谷的紅樹林區等，都具有保育和教育價值，應採取措施加以保護，使免受發展壓力。該區海岸外緣企嶺下海的水域屬吐露港水質管制區範圍，鄰近還有榕樹澳海魚養殖區。為免海洋生態環境受破壞，以致影響鄰近榕樹澳海魚養殖區的經濟活動，當局必須嚴格管制排放入四周水域的雨水／廢水水質。此外，企嶺下海的水上康樂活動深受市民歡迎，因此把離岸水域和河流的水質保持在適合作康樂用途的水平，亦非常重要。

#### 7.2.11 氣體安全

西沙路沿路現時鋪設了地下高壓煤氣輸送管。如要進行任何會使該輸送管附近人口大增的發展項目，項目倡議者必須就擬議的發展項目進行風險評估，以評估該氣體裝置帶來的潛在風險。從氣體安全的角度而言，發展項目的倡議者／顧問在發展的設計階段，必須加入機電工程署頒布的《避免氣體喉管構成危險工作守則》內所訂的要求，並且

就西沙路沿路現有及計劃鋪設的氣體喉管走線／氣體裝置，以及為避開氣體喉管所設的最少退入距離，與香港中華煤氣有限公司保持聯絡及進行協調。

## 8. 整體規劃意向

8.1 該區的規劃意向，主要是透過保存具景觀、生態和地質價值的地點，以加強保育景觀和自然環境；容許在適宜發展的地區進行鄉村擴展；以及選定具潛力發展作康樂用途和私人住宅的土地，而有關發展須與四周的鄉郊和自然環境互相協調。

8.2 當局指定該區各個地帶時，已顧及自然環境、地形、現有民居、基礎設施的供應情況和區內的發展壓力等因素。此外，當局亦會致力保護區內具歷史和考古價值的建築物和地方。

## 9. 土地用途地帶

### 9.1 綜合發展區：總面積 64.48 公頃

9.1.1 此地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合發展作住宅、商業及康樂用途，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。任何擬在地帶內進行的發展／重建計劃，均須提交總綱發展藍圖連同工程可行性研究、環境評估和風險評估報告，以供城規會審議，確保當局能對有關發展的設計和布局實施妥善的規劃管制，並監察有關發展在環境、風險和交通方面的影響和設施的供應。核准的總綱發展藍圖會依據條例第 4A(3) 條，存放在土地註冊處，以供公眾查閱。

9.1.2 此地帶涵蓋三塊位於輦下、井頭和大洞禾寮各鄉村附近的土地。這三塊土地背靠風景優美的馬鞍山郊野公園，近臨景色秀麗的海濱區，適合進行康樂和住宅發展。此地帶的規劃意向，是以綜合方式發展這三塊土地，把康樂發展和住宅發展結合起來。「綜合發展區」地帶內的發展，最大住用總樓面面積不得超過 448 576 平方米，住客會所的最大總樓面面積不得超過 8 957 平方米，商業設施連幼稚園／幼兒園及教堂的總樓面面積不得超過 9 290 平方米，最高建築物高度不得超過一層住宅入口大堂上加 24 層住宅樓層，假若住宅樓層是建在停車場上，則附屬停車場以三層為限。

9.1.3 擬議發展計劃的密度和規模，必須配合四周的自然鄉郊環境，顧及「綜合發展區」在環境和基礎設施方面的限制，

包括西沙路的交通噪音、洪泛平原區的水浸風險、現有對外通道容量有限、缺乏污水收集和排水設施等因素。在該區進行大型發展時，必須同時大幅改良基礎設施。

9.1.4 為保持該區的環境質素，「綜合發展區」地帶內的發展形式，必須與四周的自然景觀和地形互相協調。當局在提供康樂設施時，必須同時進行美化園景工程，以盡量減輕人造構築物對景觀的影響，而在進行建築作業和樓宇分布時，必須作出仔細的設計，以減少有關發展對該區現有鄉郊布局在環境和景觀方面的不良影響。

9.1.5 「綜合發展區」地帶大部分地區均位於列為潛在危險裝置的官坑濾水廠方圓 1 000 米的諮詢區內。任何會導致諮詢區內流動人口和居民人數增加的發展，均須擬備一份符合環保署要求的風險評估報告，並取得潛在危險設施土地使用規劃和管制協調委員會的批准。

9.1.6 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用地的特點，城規會可透過規劃許可審批制度，考慮略為放寬《註釋》所述的總樓面面積／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 33.71 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。

9.2.2 當局在劃定「鄉村式發展」地帶的界線時，已顧及現有的鄉村範圍、未處理的小型屋宇申請、小型屋宇需求量預測、地形和環境限制等因素。地形崎嶇、草木茂盛的地方和河道，均已盡量避免包括在此地帶內。鄉村擴展區的發展和其他基礎設施的改善工程，會以詳細的發展藍圖作為指引。

9.2.3 該區共有九條認可鄉村，包括峯下、馬牯纜、井頭、大洞、大洞禾寮、西徑、企嶺下新圍、企嶺下老圍和黃竹洋。當局已預留足夠土地，供這些鄉村進行擴展，以應付預期的小型屋宇需求。

9.2.4 目前，這些鄉村只可經由車路和行人徑前往。除黃竹洋村外，該區大部分鄉村均位於十四鄉低地的洪泛平原上。這個洪泛平原在雨季期間會受水浸威脅和地下水位偏高的影響，但只有很少不利發展的地形限制。由於大洞禾寮、企嶺下新圍和企嶺下老圍各鄉村位於草木茂盛的山坡附近，因此已盡量避免把這些山坡納入這些鄉村的鄉村擴展區範圍內，以保存天然山坡景色，免致該區的重要秀麗風景受到破壞。在「鄉村式發展」地帶內，主要位於政府土地上的林木區應予保留，以美化鄉村環境或提供靜態休憩用地。

9.2.5 除了偏遠的黃竹洋村外，其餘各村都有食水供應。此外，這些鄉村並有電力供應和電話服務，不過，該區普遍缺乏污水收集設施。隨着該區的漸次發展，當局有需要改善區內通路，以及提供排水、排污、公用事業設施和其他運輸設施。

9.2.6 輦下、馬牯竈、井頭、黃竹洋、企嶺下老圍、企嶺下新圍、西徑和大洞禾寮有具歷史價值的建築物。任何會影響這些建築物的發展或重建計劃，應盡早提交康文署轄下的古蹟辦，以徵詢其意見。

9.2.7 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用地的特點，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 6.25 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加所帶來的需求。

9.3.2 該區現有的政府、機構或社區設施計有：井頭北面的碼頭、水浪窩的企嶺下低地抽水站、井頭的日新學校，以及位於瓦窰頭與大洞之間的教堂。

9.3.3 當局已在泥涌以東沿西沙路一帶、西沙路以西近官坑處、井頭西北面，以及西徑與企嶺下新圍之間，再預留四塊「政府、機構或社區」用地，以配合當地居民和周末遊人日後的需要。當局將闢設一間消防局，為未來的人口提供服務。

9.3.4 若要落實「綜合發展區」內的擬議發展計劃，便有需要增設和改善政府、機構或社區設施，以應付新增的需求。大部分增設的政府、機構或社區設施必須設於「綜合發展區」地帶內。

9.4 休憩用地：總面積 0.76 公頃

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。當局已於井頭西北面預留一塊土地作這項用途。此外，當局將會在「鄉村式發展」地帶和「綜合發展區」地帶內提供更多鄰舍休憩用地，以應付人口增加所產生的需求。

9.5 康樂：總面積 2.42 公頃

9.5.1 此地帶的規劃意向，主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施，從而促進動態及／或靜態康樂活動和旅遊／生態旅遊的發展。康樂發展的配套用途，如申請規劃許可，或會獲得批准。

9.5.2 該區只有一塊位於井頭沿岸地區的土地劃作此地帶。這塊土地大部分範圍屬於一個有機農場，為公眾提供一些靜態康樂設施。這塊土地及其毗連的腹地和海域，具有良好潛力發展作全港水上活動中心，以推廣諸如划艇、滑浪風帆、快艇和帆船等水上活動。

9.6 綠化地帶：總面積 47.32 公頃

9.6.1 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。不過，一些具有充分規劃理由支持的有限度發展，可能獲得批准。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須申請規劃許可的發展計劃。

9.6.2 井頭、大洞和企嶺下新圍這些鄉村鄰近草木茂盛的山坡和零星小圓丘，是該區整體景觀的重要組成部分。為了保存此地帶的自然景觀，並兼顧原居村民和本土漁民對傳統殯葬的需求，當局仍然批准在現有劃定的墓地範圍內進行殯葬活動，但任何墓地範圍的擴展，則必須先取得城規會的規劃許可。

9.6.3 當局有意保留峯下東北面的林地和流經這片林地的天然河流，作靜態康樂用途。

9.6.4 由大洞禾寮河谷下游流域向下延伸至馬牯纜的河流生態區和農地應予保留，作為上述鄉村與「綜合發展區」地帶之間的緩衝區，並成為連接自然保育區的過渡區。

9.6.5 當局已預留兩塊分別在官坑以北和馬牯纜以南的土地作為兩村與西沙路之間的緩衝區。

9.6.6 由於填土及挖土工程可能會對鄰近地方的排水情況及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。

#### 9.7 自然保育區：總面積 56.67 公頃

9.7.1 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「具特殊科學價值地點」或「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。

9.7.2 企嶺下新圍村東南面坡麓上的林地和灌木林、黃竹洋和大洞禾寮谷都極具景觀價值，因此當局建議保育這些地方，以配合鄰近的馬鞍山和西貢西兩個郊野公園及企嶺下海優美的風景。

9.7.3 此區偏處一隅，四周的自然環境又易受影響，根據一般推定，不宜進行發展，以保留其天然鄉郊風貌。不過，為配合四周郊野公園的環境，當局可以考慮進行非密集的鄉郊康樂發展。

9.7.4 填土及挖土工程可能會對鄰近地方的排水情況及自然環境造成不良影響。由於此地帶內的土地具有保育價值，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等活動。

#### 9.8 海岸保護區：總面積 15.42 公頃

9.8.1 此地帶的規劃意向，是保育、保護和保留天然海岸線，以及易受影響的天然海岸環境，包括具吸引力的地質特色、地理形貌，或在景觀、風景或生態方面價值高的地方，而地帶內的建築發展，會維持在最低水平。此地帶亦可涵蓋能作天然保護區的地方，以防護鄰近發展，抵抗海岸侵蝕的作用。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。

9.8.2 此地帶涵蓋該區大部分沿岸土地，包括泥涌東布滿岩石／巨礫的海岸，以及企嶺下寄居紅樹林動植物區緊鄰的腹地。在泥涌東沿岸可見底礫岩和石英岩等有趣的地質特色，而這個滿布岩石／巨礫的海岸所形成的海洋生境，生物品種多樣化，也具有重要的生態價值。

9.8.3 由於這些地區內和鄰近的海岸景物都具有教育價值，當局可在這些地區內的合適地點，開設郊野學習中心，也可考慮在沿岸一帶拓展非密集的康樂用途，例如海岸漫步徑、單車徑、瞭望站和野餐區。不過，當局必須同時加強規劃管制，確保這些地方可承受因預期增加的遊人而帶來的影響。

9.8.4 填土及挖土工程可能會對鄰近地方的排水情況及自然環境造成不良影響。由於此地帶內的土地具有保育價值，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等活動。

#### 9.9 具特殊科學價值地點：總面積 57.36 公頃

9.9.1 此地帶的規劃意向，是保存和保護具特殊科學價值的景物，例如稀有或特別品種的動植物及其生境、珊瑚、林地、沼澤，或在地質、生態或植物學／生物學方面具有價值的地方。這些地方均劃作「具特殊科學價值地點」。設立此地帶的目的，是阻止市民在地帶內進行活動或發展。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。除非有需要進行發展以助保存「具特殊科學價值地點」地帶內具特殊科學價值的景物、保持和保護「具特殊科學價值地點」地帶的現有特色，或達至教育和研究的目的，否則地帶內不准進行發展。

9.9.2 下列兩個地區均位於此地帶內：

##### (a) 井頭海岸

這個地區涵蓋鄰近井頭約一公里的海岸地區。該地區清楚展示褶皺和斷裂的沉積岩，極具教育和科學研究價值，因此吸引了不少學生前來實地考察，並成為廣泛的化石學研究課題。

##### (b) 企嶺下寄居紅樹林動植物區

這個地區涵蓋井頭南與企嶺下老圍之間沿岸寄居紅樹林的動植物區和泥灘，以及烏洲以南的企嶺下海的內

灣區。區內的紅樹林不論在規模、沙質底土或品種分布帶方面，都頗為獨特。更為海洋生物提供生境，可作為研究紅樹林動植物生態的良好比較研究場地，特別是鄰近西徑部分的紅樹林。在這個紅樹林沼地對開的泥灘，屬寄居紅樹林動植物生態環的一部分，亦具有重要的生物學價值。由於企嶺下寄居紅樹林動植物區內的紅樹林易受環境變遷影響，故必須嚴格管制會引致海岸地區環境質素下降的用途和活動，並應實施其他積極保存紅樹林的管理措施，例如限制和管制前往該處的人數，免致這個紅樹林沼地因遊人隨意丟棄垃圾和踐踏草木而受破壞。

9.9.3 填土及挖土工程可能會對鄰近地方的排水情況及自然環境造成不良影響。由於此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. 交通

### 10.1 道路網

西沙路是該區的主要通道，西接馬鞍山新市鎮的運輸網絡，東連西貢公路，直達西貢。當局已在西沙路兩旁預留土地，以便日後按需要闢設巴士停車處、行人徑、單車徑，以及路旁美化市容地帶或地區運輸基礎設施。現有通往鄉村的車路需要改善，並須在新發展區內鋪築新的通路。馬鞍山繞道(原名為 T7 號公路)是一條雙程雙線分隔主幹路，於樟木頭與西沙路連接。這條道路於二零零四年八月啟用。

### 10.2 交通設施

該區有多種公共交通服務，包括巴士、公共小型巴士和的士。當局未有計劃在該區興建鐵路網絡，馬鞍山鐵路為該區與沙田的交通連接。

## 11. 公用設施

### 11.1 供水

該區的低窪地帶普遍已有食水及沖廁的海水供應。就供水情況而言，該區可分為兩個區域。北部(西徑及以北地帶)由馬鞍山濾水廠透過馬鞍山食水主配水庫和副配水庫提供食水，以及由沙田海傍海水抽水站透過馬鞍山海水配水庫供應海水。南部(企嶺下新圍及以南地帶)則由北港濾水廠透過北港凹食水配水庫提供食水。現時，南部沒有沖廁的海水供應，當局以臨時水管為該地區的居民提供食水作沖廁之用。

### 11.2 污水收集系統

渠務署已根據「沙田污水處理廠第三期」工程計劃，擴展和改善了為馬鞍山大部分地區(包括該區)服務的沙田污水處理廠。沙田污水處理廠可處理沙田和馬鞍山地區約 83 萬永久居住人口所產生的污水。另外，當局計劃根據「吐露港未鋪設污水設施地區的污水收集系統第 2 階段」工程計劃，在十四鄉一帶的鄉村(包括樟木頭、西澳、泥涌、輦下、官坑、馬牯纜、井頭、大洞、瓦窰頭、西徑、企嶺下新圍及企嶺下老圍)鋪設公共污水收集系統。

### 11.3 排水系統

該區現時未有鋪設公共排水渠。由於十四鄉低地內的河流有時會有大流量，因此當局必須為大型的發展，例如「綜合發展區」的發展，提供良好的排水系統，以防止水浸。

### 11.4 電力及電話服務

該區所有鄉村都經由架空電纜網獲得供電，並已鋪設足夠線路接駁電話機樓。不過，這些設施日後需要改良，以應付「綜合發展區」內擬議發展的需求。

## 12. 文化遺產

該區內有兩個具考古價值的地點，分別為輦下考古遺址和大洞考古遺址。此外，輦下、馬牯纜、井頭、黃竹洋、企嶺下老圍、企嶺下新圍、西徑和大洞禾寮亦有具歷史價值的建築物。如有任何發展或重建計劃可能會影響這些地點及其四周的環境，必須徵詢康文署轄下的古蹟辦的意見。倘無法避免干擾這些考古遺址及具考古潛藏的地點，便須由合資格的考古學家就遺址內的發展工程進行詳細的考古影響評估。該考古學家須根據《古物及古蹟條例》(第 53 章)申請牌照，以便進行考古影響評估，但在申請牌照前，須把考古影響評估建議提交古蹟辦核准。

## 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根據。

13.2 目前，該區未有興建基礎設施的整體計劃。當局會視乎有否資源，逐步興建有關設施，但可能要經過一段長時間，有關設施才能全部落成。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，會由當局通過工務計劃及鄉郊小工

程計劃進行。只要資源許可，當局日後仍會進行這類工程。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 該區的土地範圍內准許的發展和用途載列於該圖的《註釋》。除非另有訂明，准許的發展和用途在同一地帶內的所有附帶建築、工程和其他作業，以及所有直接有關並附屬於准許發展和用途的用途，均是經常准許的，無須另行申請規劃許可。
- 14.2 在緊接有關中期發展審批地區圖的公告在憲報首次刊登前已經存在，並且不符合該圖規定的土地或建築物用途，對該區的環境、排水和交通或會構成不良影響。儘管這類用途不符合該圖的規定，也無須更正，但這類用途的實質改變，或任何其他發展（就這類用途而對有關土地或建築物的發展作出輕微改動及／或修改是經常准許的，不在此限），則必須是該圖所經常准許的；或是如果必須先取得城規會的許可，則須符合城規會所批給許可的內容。城規會會按個別情況，考慮每宗申請。凡有助改善或改良區內環境的改動及／或修改工程，均可能獲得城規會從優考慮。
- 14.3 城規會將會按個別情況審批每宗規劃申請。一般來說，城規會在考慮規劃申請時，會顧及所有有關的規劃因素，其中可能包括政府內部圖則，以及城規會頒布的指引。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、規劃署專業事務部和該署的有關地區規劃處索取。申請書須夾附城規會所需的資料，供該會考慮。
- 14.4 除上文第 14.1 段提及的發展，或符合該圖規定的發展，或獲城規會批給許可的發展外，所有在一九九零年九月七日或以後在十四鄉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，均可能被當局引用條例規定的執行管制程序處理。在有關地帶《註釋》所提述的特定圖則的展示期間或以後，如未取得城規會批給的許可，在有關地帶進行填土／填塘及挖土工程，當局亦可按執行管制的程序處理。