

石崗分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-SK/9

註釋

土地用途表

說明書

石崗分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-SK/9

(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、道路和鐵路路軌的路線，以及各個地帶的界線，可能需要略為調整。
- (8) 以下是圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，但(a)在個別地帶「註釋」第二欄所載的用途或發展；或(b)下文第(9)段有關「自然保育區」地帶的條文另有規定者則除外：
- (a) 建築物的保養、修葺或拆卸工程；
 - (b) 植物苗圃、美化種植、休憩用地、避雨處、小食亭、行人徑、巴士／公共小型巴士車站或路旁停車處、單車徑、的士站、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭、電訊無線電發射站、自動櫃員機和神龕的提供、保養或修葺工程；
 - (c) 道路、鐵路路軌、水道、大溝渠、污水渠和排水渠的保養或修葺工程；
 - (d) 由政府統籌或落實的土力工程、地區小工程、道路工程、排污工程、渠務工程、環境改善工程、與海事有關的設施、水務工程(配水庫工程除外)及其他公共工程；
 - (e) 新界豁免管制屋宇的翻建；
 - (f) 以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物(即在有關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、繳費廣場、路旁車位、鐵路車站和鐵路路軌。

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

為嘉年華會、展會集市、外景拍攝、節日慶典、宗教活動或體育節目搭建的構築物。

(b) 除第(11)(a)段另有規定外，任何土地或建築物的臨時用途或發展，如為期不超過三年，須向城市規劃委員會申請規劃許可。對於有關用途或發展，即使圖則沒有作出規定，城市規劃委員會仍可批給或拒絕批給許可，規劃許可的有效期最長為三年；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」指一間實質存在，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。

石崗分區計劃大綱核准圖編號S/YL-SK/9

土地用途表

	<u>頁次</u>
住宅(丁類)	1
鄉村式發展	3
工業(丁類)	5
政府、機構或社區	6
休憩用地	7
農業	8
自然保育區	10

住宅(丁類)

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

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物。設立此地帶的目的，亦是要作低層、低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城市規劃委員會的規劃許可。

(請看下頁)

住宅(丁類)(續)

備 註

- (a) 現有臨時構築物或現有建築物的加建、改動及／或修改，或原地重建（作新界豁免管制屋宇或註有#的用途除外），不得引致整個發展及／或重建計劃的最大建築面積超過 37.2 平方米及最高建築物高度超過兩層（6 米），或超過在有關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。
- (e) 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／填塘或挖土工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所經常准許的用途或發展（由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程除外）而進行或繼續進行者。

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)	分層樓宇
農地住用構築物	政府垃圾收集站
宗教機構(只限宗祠)	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) #
	街市
	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土／填塘或挖土工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所經常准許的用途或發展(由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程除外)而進行或繼續進行者。

工業(丁類)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
貨物裝卸及貨運設施(未另有列明者)	動物寄養所
食肆(只限食堂、熟食中心)	播音室、電視製作室及／或電影製作室
政府垃圾收集站	貨物裝卸及貨運設施(只限貨櫃裝卸站、
政府用途(未另有列明者)	物流中心)
工業用途(未另有列明者)	混凝土配料廠
露天貯物(未另有列明者)	貨櫃存放／修理場
公廁設施	貨櫃車停車場／貨櫃車修理場
公用事業設施裝置	危險品倉庫
公眾停車場(貨櫃車除外)	食肆(未另有列明者)
可循環再造物料回收中心	厭惡性行業
鄉郊工場	露天存放水泥／沙
商店及服務行業(只限服務行業)	露天存放化學品／危險品
私人發展計劃的公用設施裝置	加油站
汽車修理工場	垃圾處理裝置(只限垃圾轉運站)
貨倉(危險品倉庫除外)	商店及服務行業(未另有列明者)
批發行業	拆車場

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地，以容納因為佔地太廣及／或所需樓底太高而不能設於普通分層工廠大廈的工業用途。設立此地帶的目的，亦是要促使鄉郊地區現作工業用途的非正式工場重建為設計妥善的永久工業樓宇。

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 1.6 倍、最大上蓋面積超過 80%，以及最高建築物高度超過 13 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地積比率、上蓋面積和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)段所述有關的地積比率、上蓋面積和建築物高度的限制。
- (c) 為施行上文(a)段而計算有關最高地積比率及最大上蓋面積時，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。

政府、機構或社區

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
<p>救護站 動物檢疫中心(只限設於政府建築物) 播音室、電視製作室及／或電影製作室 食肆(只限食堂、熟食中心) 教育機構 展覽或會議廳 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) 醫院 機構用途(未另有列明者) 圖書館 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) 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 鄉事委員會會所／鄉公所 學校 配水庫 社會福利設施 訓練中心 批發行業</p>	<p>動物寄養所 動物檢疫中心(未另有列明者) 靈灰安置所 懲教機構 火葬場 駕駛學校 食肆(未另有列明者) 練靶場 分層樓宇 殯儀設施 直升機加油站 直升機升降坪 度假營 酒店 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) 場外投注站 辦公室 加油站 娛樂場所 私人會所 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(只限垃圾轉運站) 住宿機構 污水處理／隔篩廠 商店及服務行業 私人發展計劃的公用設施裝置 動物園</p>

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 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 燒烤地點 郊野學習／教育／遊客中心 公園及花園 涼亭 行人專區 野餐地點 運動場 公廁設施 休憩處	食肆 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 度假營 娛樂場所 康體文娛場所 私人會所 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) 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。

農 業

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶 條件或無附帶條件下獲准的用途
農業用途 政府用途(只限報案中心) 農地住用構築物 公廁設施 宗教機構(只限宗祠) 鄉事委員會會所／鄉公所	動物寄養所 燒烤地點 墓地 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) 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。

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。

(請 看 下 頁)

農 業 (續)

備 註 (續)

- (b) 在《石崗分區計劃大綱草圖編號 S / Y L - S K / 7》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
- (i i) 建造已事先獲地政總署發給批准書的任何農用構築物。

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) 自然保護區 自然教育徑 農地住用構築物 野生動物保護區	燒烤地點 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) 野餐地點 公廁設施 公用事業設施裝置 雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置 帳幕營地 私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

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

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

備 註

- (a) 任何現有屋宇的重建，包括改動及／或修改，不得引致整個重建計劃超過在有關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／填塘或挖土工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所經常准許的用途或發展而進行或繼續進行者。

石崗分區計劃大綱核准圖編號 S / YL - SK / 9

說明書

說明書

石崗分區計劃大綱核准圖編號S/YL-SK/9

<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	2
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	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 工業(丁類)	6
9.4 政府、機構或社區	7
9.5 休憩用地	7
9.6 農 業	8
9.7 自然保育區	8
10. 運輸及交通	9
11. 公用設施	9
12. 規劃的實施	9
13. 規劃管制	10

石崗分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-SK/9

(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《石崗分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-SK/9》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 石崗分區計劃大綱圖涵蓋先前曾納入石崗中期發展審批地區圖的土地及小部分曾納入錦田南中期發展審批地區圖的土地。
- 2.2 一九九零年十月五日，由規劃署署長所擬備的《石崗中期發展審批地區圖編號 IDPA/YL-SK/1》及《錦田南中期發展審批地區圖編號 IDPA/YL-KTS/1》，在憲報中公布。
- 2.3 一九九一年七月十二日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第5條，展示《石崗發展審批地區草圖編號 DPA/YL-SK/1》，以供公眾查閱。該草圖所涵蓋的土地，先前曾納入上述兩份中期發展審批地區圖內。
- 2.4 一九九四年五月十日，當時的總督會同行政局根據條例第9(1)(a)條，核准該發展審批地區草圖，圖則並重新編號為 DPA/YL-SK/2。
- 2.5 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，指示城規會為石崗區擬備一份分區計劃大綱圖。
- 2.6 一九九四年六月十七日，城規會根據條例第5條，展示《石崗分區計劃大綱草圖編號 S/YL-SK/1》，以供公眾查閱。一九九九年三月二十三日，行政長官會同行政會議根據條例第9(1)(a)條，核准石崗分區計劃大綱草圖，其後圖則重新編號為 S/YL-SK/2。
- 2.7 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《石崗分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-SK/2》發還城規會以作修訂。其後城規會對大綱圖作出一次修訂，並根據條例第5條予以展示，以供公眾查閱。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，核准石崗分區計劃大綱草圖，其後圖則重新編號為S/YL-SK/4。

2.8 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《石崗分區計劃大綱核准圖編號S/YL-SK/4》發還城規會以作修訂。其後，城規會對圖則作出一次修訂，並根據條例第5條予以展示，以供公眾查閱。二零零四年十一月二日，行政長官會同行政會議根據條例第9(1)(a)條，核准石崗分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為S/YL-SK/6。

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《石崗分區計劃大綱核准圖編號S/YL-SK/6》發還城規會修訂。二零零五年四月二十二日，該大綱圖發還修訂一事根據條例第12(2)條在憲報公布。

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《石崗分區計劃大綱草圖編號S/YL-SK/7》，以供公眾查閱。圖則主要收納了對「農業」地帶的「註釋」所作的修訂，以加入有關填土工程的管制。在圖則展示期內，城規會接獲兩份反對。二零零六年四月二十一日，城規會在對反對作出進一步考慮後，並決定針對反對的部分而建議作出一項修訂，修訂「農業」地帶《註釋》的「備註」，使政府部門事先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，城規會根據條例第6(7)條，在憲報上公布對分區計劃大綱圖的擬議修訂。公布期間，城規會並無接獲任何有效的反對修訂書。二零零六年七月十四日，城規會議決擬議修訂為根據條例第6(9)條作出的決定，並屬於分區計劃大綱圖的一部分。

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《石崗分區計劃大綱草圖編號S/YL-SK/8》，以供公眾查閱。圖則收納了對「休憩用地」地帶的規劃意向及《註釋》說明頁中的「現有建築物」釋義所作的修訂。在圖則展示期內，城規會並無接獲任何反對。

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，核准石崗分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為S/YL-SK/9。二零零六年十月二十七日，《石崗分區計劃大綱核准圖編號S/YL-SK/9》(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 該圖旨在顯示石崗區內概括的土地用途地帶及運輸網，以便把該區內的發展及重建計劃納入法定規劃管制之內。該圖亦提供規劃

大綱，用以擬備較詳細的非法定圖則，而政府在規劃公共工程及預留土地作各類用途時，會以這些詳細圖則作為基礎。

- 3.2 該圖只顯示概括的發展及管制原則。該圖是一小比例圖，因此進行詳細規劃時，運輸路線及各個土地用途地帶的界線，可能需要略為修改。

4. 該圖的《註釋》

- 4.1 該圖附有一份《註釋》，分別說明規劃區(下稱「該區」)及個別地帶內經常准許的各類用途或發展，以及須向城規會申請許可的各類用途或發展。城規會若批給許可，可能附加或不附加條件。條例第 16 條有關申請規劃許可的規定，使當局可較靈活地規劃土地用途及管制發展，以配合不斷轉變的社會需要。
- 4.2 為使公眾易於明白起見，規劃署專業事務部備有一份《釋義》，把《註釋》內部分詞彙的定義列出，以供公眾索閱。這份《釋義》亦可從城規會的網頁下載(網址為 <http://www.info.gov.hk/tpb>)。

5. 規劃區

- 5.1 該區佔地約 564.16 公頃，位於新界西北的東南部。東起嘉道理農業試驗推廣農場，北至林村郊野公園及石崗軍營，西接田心新村和元崗，南達大欖郊野公園及大帽山郊野公園。該區的界線在圖上以粗虛線顯示。
- 5.2 當局在劃定該區的界線時，已顧及有關建設及地形特徵，例如道路、排水道及山丘等。因此，該區的界線未必依循純粹作行政用途的鄉界而制訂。此外，該圖是按地理位置命名，對發展權(尤其是興建小型屋宇的申請)並無影響。
- 5.3 該區由錦上路及相連的林錦公路貫通，主要是一片平坦低地，東面及南面邊界群山環抱。區內主要是農地和村落，有些農地現時仍經常用於耕種。鄉郊工業、工場及露天貯物用地主要設於錦上路／林錦公路兩旁，以及錦田公路以東的黃竹園一帶。
- 5.4 自八十年代中期以來，新界農地被改作露天貯物用途的情況非常普遍。沿錦上路一帶，便有農地被改作露天貯物場、廢車場／修車場及建築機器和材料存放場，使鄉郊地區的環境質素急劇下降。
- 5.5 該區有一些具歷史價值及建築特色的建築物、構築物、鄉村、考古遺址及景物，當中包括鄭氏家祠、張氏宗祠、彝華蔡公祠、郭氏宗祠、黎氏宗祠及李氏世居等。此外，該區亦有其他經評定等

級的歷史建築，例如黎氏大屋、嶺梅莊、凌雲寺、舊民居、八鄉古廟及同益學校。古物諮詢委員會於一九八五年，把上村的植桂書室列為三級歷史建築。蓮花地考古遺址、觀音山石陣、八鄉上村考古遺址的部分範圍及水流田考古遺址的部分範圍，亦位於該區。這些歷史文物、構築物及考古遺址皆值得保護，因此應盡量避免進行任何會影響這些文物及其毗鄰地方的發展。如果任何發展或重建計劃可能會影響這些文物遺迹及其毗鄰地方，則必須在進行計劃前，先行徵詢康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處的意見。

6. 人 口

6.1 根據二零零一年人口普查，當時該區的人口約有7 200人，主要集中在金錢圍、水流田、上村、水盞田、牛徑、蓮花地等多條認可鄉村及其鄰近一帶，以及一些非原居民鄉村。

6.2 該區日後人口的增長會集中在現有認可鄉村及其鄰近一帶，以及沿錦上路和林錦公路劃作住宅用途的地區。預料該區的計劃人口會達約29 000人。

7. 發展機會及限制

7.1 發展機會

7.1.1 該區有多塊常耕農地。按照漁農自然護理署的評級，區內大部分低斜度的低窪農地屬於「優質」農地。儘管有些農地已經休耕，但尚未轉作其他用途。區內備有灌溉設施，包括管道和導流壩。因此，該區極具發展農業的潛力。

7.1.2 若情況需要，當局應鼓勵重新發展錦上路和林錦公路兩旁的現有露天貯物用地，使其進行與周圍更為協調的用途。這些發展計劃，只可對該區的排水狀況、交通及環境構成極輕微的不良影響。

7.2 發展限制

7.2.1 該區有多條歷史悠久的認可鄉村。當局必須預留足夠土地，讓原居村民興建小型屋宇，以及供這些鄉村日後擴展之用。

7.2.2 該區的南部和東北部都是丘陵地區，因此只有區內谷地可供發展。

7.2.3 該區尚未敷設公共污水渠和排水管系統，因此必須盡量限制市區式發展，以免對環境造成不良影響。

7.2.4 新界西北現有和計劃提供的濾水廠供水量已達飽和。導致食水需求量大增的大型住宅發展計劃，必須獲得水務監督的批准。

8. 整體規劃意向

8.1 該區的規劃意向，是保留優質農地，以及把較低密度的近郊式發展規限在適當地點內，以維持該區的鄉郊特色。近郊式發展包括低建低密度私人住宅樓宇、村屋，以及環境和基礎設施改善工程。

8.2 當局劃定該區的各個地帶時，已顧及自然環境、地形、現有民居、基礎設施供應情況、區內發展壓力等因素，以及「全港發展策略檢討」和「新界西北發展策略檢討」等研究結果。除此之外，當局亦會致力保護區內具歷史或考古價值的建築物 and 地點。

9. 土地用途地帶

9.1 住宅(丁類)(總面積：35.31公頃)

9.1.1 此地帶的規劃意向，主要是把鄉郊地區現有的臨時構築物改善為永久建築物。興建取代臨時構築物的屋宇，不得引致整個重建計劃的最大建築面積超過 37.2 平方米及最高建築物高度超過兩層(6 米)。

9.1.2 除上述住宅改善計劃外，一些十分低建及低密度住宅發展，可向城規會申請許可，或會獲得批准。為配合此地帶內現有民居的發展密度，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倍和最高建築物高度超過兩層(6米)。一般來說，在此地帶內進行發展，申請人須向城規會證明，擬議發展不會對環境造成不良影響或只會對環境造成極輕微的不良影響。為了提供彈性讓發展項目能採用較具創意的設計以配合個別地盤的特點，城規會可透過規劃許可審批制度，考慮略為放寬上述限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。

9.1.3 由於錦上路兩旁的地方會受交通噪音影響，任何擬於該路附近進行的發展應備有足夠的紓緩措施，以盡量減輕噪音造成的影響。

9.1.4 該區有兩塊土地劃為「住宅(丁類)」地帶，其中一塊位於石崗村以西大嶺和雷公田一帶，目前主要遍布用作工場、住用及農業用途的臨時構築物、村屋和一些休耕農地。另有一塊坐落蓮花地以西及黎屋村以東之間的土地，目前遍布露天貯物場。

9.2 鄉村式發展(總面積：121.01公頃)

9.2.1 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。

9.2.2 當局在劃定「鄉村式發展」地帶的界線時，已顧及現有鄉村範圍、未來十年的小型屋宇需求量、地形及周圍環境限制等因素。地形崎嶇、草木茂盛的地方、以及溪澗和墓地，均避免納入此地帶內。此外，鄉村擴展區和其他基礎設施的改善工程，將會盡量以詳細發展藍圖的規劃作為指引。

9.2.3 該區的認可鄉村包括金錢圍、水流田、上村、水盞田、牛徑及蓮花地。

9.2.4 由於錦上路兩旁的地方會受交通噪音影響，任何擬於該路附近進行的小型屋宇發展應備有足夠的紓緩設施，以盡量減輕噪音造成的影響。

9.2.5 根據二零零一年人口普查，當時該區的認可鄉村的居民人數約有5 315人。當局已在此地帶內預留足夠土地，以應付該區的小型屋宇需求。

9.3 工業(丁類)(總面積：39.94公頃)

9.3.1 此地帶的規劃意向，主要是提供土地，以容納因為佔地太廣及／或所需樓底太高而不能設於普通分層工廠大廈的工業用途。設立此地帶的目的，亦是要促使鄉郊地區現作工業用途的非正式工場重建為設計妥善的永久工業樓宇。

9.3.2 當局鼓勵採用耐用的材料興建新的工業建築物。每一工業戶必須有食水供應，並有污水渠連接污水排放系統。為免造成污染，新發展地點必須有污水渠連接政府的網狀污水排放系統，或在該地點本身設置良好的污水處理設施。新的工業發展須能證明其業務的性質與運作無法在一般分層工廠大廈經營。發展限制是最高地積比率為 1.6 倍；最大上蓋面積為 80%；以及最高建築物高度為 13 米。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。

9.3.3 該區有三塊土地劃作「工業(丁類)」地帶，其中一塊在林錦公路以北和錦田公路東面的黃竹園。另一塊在林錦公路南面，現時密布臨時構築物、工業工場和露天貯物用地。第三塊位於金錢圍村東南面，有一些工廠和鄉郊工場。為逐步改良該區及改善地方環境，當局只會容許區內現有的活動在受管制的情況下作有限度擴展。當局並會鼓勵工業戶以較耐用的材料在原地重建臨時構築物。

9.4 政府、機構或社區(總面積：21.94公頃)

9.4.1 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。當局日後在進行詳細規劃時，可能把其他用途的土地改作此用途，以配合預計的人口增加所帶來的需求。

9.4.2 在該區東部的現有嘉道理農業研究所，已劃入「政府、機構或社區」地帶，以反映現時的用途。此外，位於農業研究所以北的採泥區，以及位於石崗軍營東南面的一塊土地，皆劃為「政府、機構或社區」地帶，以應付該區未能預見的政府、機構或社區用途需求。

9.5 休憩用地(總面積：0.63公頃)

9.5.1 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。

9.5.2 林錦公路及荃錦公路交界處附近的一塊土地已劃作此用途。這塊土地是預留給市民進行康樂活動，同時可充作

分別位於其西面的「鄉村式發展」地帶及其東面的「工業(丁類)」地帶之間的緩衝區。

9.6 農業(總面積：119.16公頃)

9.6.1 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。劃作此地帶的土地通常設有完善的灌溉系統及服務設施，並有為禽畜飼養、魚類養殖、園藝等密集農業提供的銷售設施。

9.6.2 水盞田及牛徑以南、水流田以東及以西，以及由牛徑東面起伸展至大嶺以西的地區，已劃為「農業」地帶。

9.6.3 由於填土／填塘工程可能會對鄰近地方造成不良的排水及環境影響，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。

9.7 自然保育區(總面積：220.43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「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。一些與自然保育有關的用途，如自然保護區和自然教育徑等，均屬有當然權利進行的用途，但大型的新發展計劃則不會獲准在此地帶內進行。只有對環境及基礎設施的提供影響不大的某些用途，如公廁及帳幕營地等，或會在申請時獲城規會批准。城規會若批給許可，可能附加或不附加條件。

9.7.2 當局把該區東北部及南部的斜坡劃為「自然保育區」地帶，以加強保護毗連的大帽山郊野公園、林村郊野公園及大欖郊野公園。

9.7.3 填土／填塘及挖土工程可能會對鄰近地方造成不良的排水影響及對自然環境造成不良影響。由於這地帶內的土

地具有保育價值，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等活動。

10. 運輸及交通

10.1 道路網

錦上路及錦田公路與林錦公路相連，是該區的重要幹路，同時供車輛及行人使用。

10.2 公共交通服務

除經該區來往元朗新市鎮與大埔新市鎮之間的巴士和公共小型巴士外，尚有數條綠色專線小巴路線為該區及鄰近地區提供服務。

11. 公用設施

11.1 食水供應

新界西北現有濾水廠的供水量已達飽和。如有需要，牛潭尾濾水廠日後的擴建部分將可以進一步增加供水。

11.2 污水收集及處理

目前，該區尚未敷設公共污水渠。當局擬沿錦上路興建污水幹渠。區內的發展計劃必須自置適當和符合要求的原地污水處理設施，而一俟公共污水渠敷設妥當，便須立即與這些污水渠接駁。

11.3 電力

該區早已有電力供應，而日後的 400 千伏輸電網絡更可加強區內的電力供應，為居民提供足夠電力。

11.4 煤氣

凹頭迴旋處至錦田公路及錦上路交界處近吉慶圍的一段道路已敷設煤氣管，因此，經管道輸送煤氣的服務可視乎日後的發展情況擴展到該區。

12. 規劃的實施

12.1 該圖提供一個概括的土地用途大綱，以便執行發展管制及實施規劃建議。當局日後會擬備較詳細的圖則，作為規劃公共工程及私人發展的依據。

12.2 目前，該區未有提供基礎設施的整體計劃。基礎設施的提供會視乎資源情況而逐步進行，可能需要一段長時間才能全部落成。政府部門及私營機構，均會參與其事。

12.3 基礎設施的提供，例如道路擴闊工程及自來水管、排水道、污水渠等敷設工程，將於有資源可供運用時透過工務計劃及鄉郊小工程計劃而實施。私人發展主要透過私人發展商主動按圖則上規定的用途，發展或重建其物業，但有關計劃必須符合政府的規定。

13. 規劃管制

13.1 該區內准許的發展和用途載列於該圖的《註釋》。除非另有訂明，准許的發展和用途在同一地帶內的所有附帶建築、工程和其他作業，以及所有直接有關並附屬於准許發展和用途的用途，均是經常准許的，無須另行申請規劃許可。

13.2 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。凡有助改善或改良該區環境的改動及／或修改工程，均可能獲得城規會從優考慮。

13.3 城規會將會按個別情況審批每宗規劃申請。一般來說，城規會在考慮規劃申請時，會顧及所有有關的規劃因素，其中可能包括有關該區的政府內部發展大綱圖和發展藍圖，以及城規會所頒布的指引。發展大綱圖及發展藍圖均存放在規劃署，供公眾查閱，而城規會所頒布的指引，則可於城規會的網頁瀏覽，或向城規會秘書處及規劃署專業事務部索閱。至於規劃許可的申請表格及《申請須知》，可從城規會的網頁下載，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。

13.4 除上文第13.1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，所有在一九九零年十月五日或以後在石崗中期發展審批地區的圖則及錦田南中期發展審批地區的圖則所涵蓋的地方進行或繼續進行的其他發展，均可能受當局引用條例規定的強制執执行程序處理。在有關地帶「註釋」所提述的特定圖則的展示期間或之後進行的填土／填塘及挖土工程，如無城規會批給的許可，當局亦可對其採取強制執行的法律程序。