

恐龍坑分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-HLH/11

註釋

土地用途表

說明書

恐龍坑分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-HLH/11

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而擬備的核准圖)

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，如在緊接有關發展審批地區草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；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。
- (4) 凡較早時公布的該區草圖或核准圖(包括發展審批地區圖)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；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。
- (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，以及亦在發展審批地區草圖的涵蓋範圍內的用途或發展，除非是圖則所經常准許者，否則在有關發展審批地區草圖的公告在憲報首次刊登公告該日或以後，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，但在個別地帶《註釋》第二欄所載的用途或發展則除外：
- (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），以及其他公共工程；
 - (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（即在有關發展審批地區草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) 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、繳費廣場和路旁車位。
- (10) (a) 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(10)(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。
- (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。
- (11) 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。
- (12) 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。

恐龍坑分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-HLH/11

土地用途表

	<u>頁次</u>
鄉村式發展	1
政府、機構或社區	3
農業	4
綠化地帶	6

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

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)，或超過在有關發展審批地區草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
圖書館	新界豁免管制屋宇或以新界豁免
街市	管制屋宇取代現有住用建築物者
康體文娛場所	除外)
政府診所	場外投注站
公廁設施	辦公室
公共車輛總站或車站	加油站
公用事業設施裝置	娛樂場所
公眾停車場(貨櫃車除外)	私人會所
可循環再造物料回收中心	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或
宗教機構	廣播電台發射塔裝置
研究所、設計及發展中心	垃圾處理裝置(只限垃圾轉運站)
鄉事委員會會所／鄉公所	住宿機構
學校	污水處理／隔篩廠
配水庫	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
訓練中心	動物園
批發行業	

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構及社區設施，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) 在有關發展審批地區草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《恐龍坑分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HLH/5》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	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)
自然教育徑	火葬場(只限設於宗教機構內或現有火葬場的擴建部分)
農地住用構築物	郊野學習／教育／遊客中心
野餐地點	練靶場
公廁設施	高爾夫球場
帳幕營地	政府垃圾收集站
野生動物保護區	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
	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

在有關發展審批地區草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。

恐龍坑分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-HLH/11

說明書

恐龍坑分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-HLH/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	4
4. 該圖的《註釋》	4
5. 規劃區	4
6. 人口	5
7. 發展機會及限制	5
8. 整體規劃意向	6
9. 土地用途地帶	
9.1 鄉村式發展	7
9.2 政府、機構或社區	7
9.3 農業	8
9.4 綠化地帶	8
10. 交通	9
11. 公用設施	9
12. 規劃的實施	10
13. 規劃管制	10

恐龍坑分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-HLH/11

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而擬備的核准圖)

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《恐龍坑分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-HLH/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 恐龍坑分區計劃大綱圖所涵蓋的土地，先前曾納入《恐龍坑發展審批地區草圖編號 DPA/NE-HLH/1》的範圍內。該發展審批地區草圖由城規會擬備，並於一九九九年三月五日根據《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，核准恐龍坑發展審批地區草圖，該核准圖其後重新編號為 DPA/NE-HLH/2。二零零零年十二月十二日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把該發展審批地區核准圖發還城規會以作出修訂。城規會其後對該發展審批地區圖作出修訂，並根據條例第 5 條予以展示，以供公眾查閱。
- 2.3 二零零一年十月五日，當時的規劃地政局局長行使當時的總督所授予的權力(已當作由行政長官授予的權力)，根據條例第 3(1)(a)條，指示城規會為恐龍坑地區擬備分區計劃大綱圖。
- 2.4 二零零一年十二月十八日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准恐龍坑發展審批地區草圖，該核准圖其後重新編號為 DPA/NE-HLH/4。
- 2.5 二零零二年二月十五日，城規會根據條例第 5 條，展示《恐龍坑分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HLH/1》，以供公眾查閱。草圖展示期間，城規會接獲一份反對書。城規會分別於二零零二年六月七日和二零零二年九月六日初步和進一步考

慮該份反對書的內容，並決定不建議順應該反對書的內容而對該分區計劃大綱草圖作出任何修訂。該反對書並無撤回。

- 2.6 二零零二年十二月六日，城規會根據條例第 7 條，展示《恐龍坑分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HLH/2》，以供公眾查閱。草圖展示期間，城規會並無接獲反對書。
- 2.7 二零零三年九月十九日，城規會根據條例第 7 條，展示《恐龍坑分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HLH/3》，以供公眾查閱。草圖展示期間，城規會並無接獲反對書。
- 2.8 二零零四年六月二十九日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准恐龍坑分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/NE-HLH/4。二零零四年七月九日，《恐龍坑分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-HLH/4》根據條例第 9(5)條展示，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《恐龍坑分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-HLH/4》發還城規會以作出修訂。
- 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《恐龍坑分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HLH/5》，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書。二零零六年四月二十一日，城規會進一步考慮該等反對書的內容，並決定順應反對書的部分內容而建議修訂「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)條在憲報公布。在公布期內，並無接獲針對修訂而提出的有效反對書。二零零六年七月十四日，城規會同意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《恐龍坑分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HLH/6》，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書。
- 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，核准恐龍坑分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/NE-HLH/7。二零零六年十月二十七日，《恐

龍坑分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-HLH7》根據條例第 9(5)條展示，以供公眾查閱。

- 2.13 二零一三年十一月五日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii) 條，把《恐龍坑分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-HLH/7》發還城規會以作出修訂。二零一三年十一月十五日，該分區計劃大綱核准圖發還以作修訂一事根據條例第 12(2)條在憲報公布。
- 2.14 二零一三年十二月二十日，城規會根據條例第 5 條，展示《恐龍坑分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HLH/8》，以供公眾查閱。該分區計劃大綱圖所作的修訂是剔出規劃區內一段梧桐河和兩塊分別位於該河北面和南面的土地並把之納入《粉嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/FLN/1》，以反映粉嶺北新發展區的範圍。在展示期內，共收到兩份申述書。二零一四年四月十五日，城規會公布申述書的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見，其間並無收到意見書。
- 2.15 二零一四年九月二十五日，行政長官根據條例第 8(2)條，同意把城規會將這份分區計劃大綱草圖呈交行政長官會同行政會議核准的法定期限延長六個月至二零一五年五月二十日。
- 2.16 二零一五年一月九日，城規會考慮有關申述後，同意延期就關於這份分區計劃大綱圖的申述作出決定，以便一併就新界東北新發展區相關的分區計劃大綱圖，包括粉嶺北新發展區的所有申述作出決定。二零一五年四月二十八日，城規會根據條例第 6B(8)條，決定不順應有關申述而建議修訂這份分區計劃大綱草圖。
- 2.17 二零一五年六月十六日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條核准恐龍坑分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/NE-HLH/9。二零一五年六月十九日，《恐龍坑分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-HLH/9》根據條例第 9(5)條展示，以供公眾查閱。
- 2.18 二零一七年二月七日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii) 條，把《恐龍坑分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-HLH/9》發還城規會以作出修訂。二零一七年二月十七日，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。
- 2.19 二零一七年四月七日，城規會根據條例第 5 條展示《恐龍坑分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HLH/10》，以供公眾查閱。

該分區計劃大綱圖的修訂是把分別在新屋嶺練靶場附近及缸瓦甫路附近的兩塊土地從規劃區剔出，納入《虎地坳及沙嶺分區計劃大綱草圖編號 S/NE-FTA/15》。在為期兩個月的展示期屆滿後，並無接獲任何申述。

- 2.20 二零一七年十二月五日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准恐龍坑分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/NE-HLH/11。二零一七年十二月十五日，《恐龍坑分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-HLH/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 該圖旨在顯示恐龍坑地區概括的土地用途地帶，以便把該區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。

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」）面積約 376 公頃，位於粉嶺／上水新市鎮東北面，東南面以新圍軍營為界，東北面與坪輦及打鼓嶺接鄰，北達文錦渡，西北面及至沙嶺。軍隊使用的新圍／大嶺練靶場位於該區西南部，但並未納入法定規劃圖則內。該區的界線在圖上以粗虛線顯示。

6. 人口

根據二零一一年人口普查的資料，規劃署估計該區的人口約為 850 人。預計該區的規劃人口約為 1 250 人。

7. 發展機會及限制

7.1 發展機會

該區的農地（特別是仍用於耕種的農地）值得保存作農業用途。雖然部分耕地現已荒廢，但根據「農地復耕計劃」，這些耕地仍具良好復耕潛力。為了在該區推廣農業活動，漁農自然護理署（下稱「漁護署」）定期維修灌溉管道和導流壩，並為農民提供財政援助。

7.2 發展限制

7.2.1 該區主要有陡峭的天然山坡，並有連綿山脊由該區東部延伸至西部。這些山坡和山脊並未鋪設適當的通路。該區地勢崎嶇不平，加上缺乏車輛通道，導致大部分地方不適宜發展。

7.2.2 該區有多條車路通往坪輦路、沙頭角公路和文錦渡路。這些車路的路旁並無行人徑，既狹窄又不符合標準，因此在該區進行任何新發展，可能會對區內交通情況造成不良影響。缺乏運輸基礎設施對該區的進一步發展構成限制。

7.2.3 該區位於平原河流域範圍內。現時，該流域一帶的土地透過一般的鄉郊排水方式，依賴天然河道或河流排水。由於該流域一帶的排水容量有限，不可能應付更大的排水量，故大型發展須受限制。

7.2.4 當局沒有計劃為該區鋪設公共污水收集系統。

7.2.5 該區土地大部分是由政府擁有的崎嶇山坡，只有約 18% 土地由私人擁有。現時，私人土地主要用作鄉村式發展、露天貯物／工場／貨倉發展和農業用途。

7.2.6 該區的發展亦受到下列因素限制：

- (a) 兩條輸電量達 400 千伏特和 132 千伏特的架空電纜，分別穿越該區西部和南部。任何發展計劃

均須符合架空電纜的淨高要求；

- (b) 上山雞乙南面和西面、小坑村北面、松山附近、該區北部和沿該區西南面界線有一些認可墓地；
- (c) 小坑村和小坑新村這兩條認可鄉村所劃定的300呎「鄉村範圍」；以及
- (d) 小坑村和小坑新村均是古村，而小坑村已納入龍躍頭文物徑內。

7.2.7 該區位於陡峭的天然山坡下，可能會受山泥傾瀉的天然山坡災害影響。日後如在該區進行發展，或須進行天然山坡災害研究，以評估災害的規模，如有需要，須採取適當的消滅災害措施，作為發展項目的一部分。進行所需的天然山坡災害研究和採取所需的消滅災害措施，可能會令進一步發展該區的成本大增。

8. 整體規劃意向

- 8.1 該區的發展以「全港發展策略檢討」和「新界東北發展策略檢討」為依據。根據這兩項檢討，該區並未鑑定為策略性增長地區。「全港發展策略檢討」制定的自然保育策略提綱，把該區東北部鑑定為「重要地區」，以保護其自然景致。根據「新界東北發展策略檢討」，該區位於「郊野自然保育區」內，不適宜進行發展，以保存其生態和景觀特色。該區東北部和南部的農地已指定為「農業優先區」，當局鼓勵在這些農地進行與農業活動相關的用途。
- 8.2 該區的整體規劃意向，主要是保育自然景觀，保留該區的鄉郊特色，並保留常耕和休耕農地作農業用途。該區另一個規劃意向，是指定土地供鄉村發展和擴展，以應付原居村民的需要。
- 8.3 任何人如欲進行發展計劃，而有關計劃可能會影響該區具歷史價值的建築物／構築物，必須先徵詢康樂及文化事務署(下稱「康文署」)轄下古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)的意見。有關這些建築物的位置，應向古蹟辦查詢。

9. 土地用途地帶

9.1 鄉村式發展：總面積 7.04 公頃

9.1.1 此地帶的規劃意向，是就兩條現有的認可鄉村（小坑村和小坑新村）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。

9.1.2 當局在界定「鄉村式發展」地帶的界線時，已顧及認可鄉村的「鄉村範圍」、未處理的小型屋宇發展申請、小型屋宇需求量預測、地形、現有植物及其他環境限制等因素。

9.1.3 小坑村和小坑新村都是古村，其中小坑村已納入龍躍頭文物徑內。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兩條鄉村內村屋的結構或完整，須一早徵詢康文署轄下古蹟辦的意見。

9.1.4 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。

9.2 政府、機構或社區：總面積 1.06 公頃

9.2.1 此地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構及社區設施，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。

9.2.2 設立此地帶的目的，主要是顯示位於長甫頭現有的桌山食水配水庫。該食水配水庫於一九八六年建成，存水量為 27 450 立方米。

9.3 農業：總面積 121.20 公頃

- 9.3.1 此地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地、農場及魚塘，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。
- 9.3.2 根據漁護署的評級，區內農地已列為優質農地。該署在進行評級時，已考慮土壤質素、基礎設施和統銷設施的供應情況和質素。耕地主要集中在該區北部和南部。至於該區東部兩塊劃作「農業」地帶的細小土地，其中大部分現已荒廢，並有一些池塘和豬舍。雖然如此，這些農地仍具良好潛力根據「農地復耕計劃」進行復耕。
- 9.3.3 由於填土／填塘工程可能會對鄰近地方的排水情況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，或為真正農耕作業目的而進行的填土工程，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。

9.4 綠化地帶：總面積 243.84 公頃

- 9.4.1 此地帶的規劃意向，是利用天然地理環境，例如山麓地帶、小圓丘及林地，作為市區和近郊的發展區界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地，供市民使用。
- 9.4.2 設立此地帶的另一個目的，亦是要保育該區的自然環境及宜人景物。此地帶涵蓋恐龍坑附近草木茂盛的小圓丘，以及連綿的山脊（由東至西包括松山、馬頭嶺、犀牛望月、杉山及長甫頭）。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。不過，一些有限度發展，如向城規會申請，可能獲得批准。城規會如批給許可，可能附加或不附加條件。城規會會參照有關的城市規劃委員會規劃指引，按個別情況考慮每宗申請。
- 9.4.3 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。

10. 交通

- 10.1 該區可由連接文錦渡路、坪輦路和沙頭角公路的車路前往。
該區的道路／路徑普遍不符合標準，路旁並無行人徑。
- 10.2 該區沒有公共交通設施直達，最接近的公共交通服務是行走坪輦路、文錦渡路和沙頭角公路－龍躍頭段的專利公共巴士和綠色專線小巴，可前往粉嶺／上水新市鎮。

11. 公用設施

11.1 供水

該區普遍裝置了水錶，有食水供應。

11.2 排污和排水系統

- 11.2.1 該區沒有公共污水收集系統。當局現正檢討為該區的小坑村和小坑新村鋪設公共污水收集系統的計劃。
- 11.2.2 該區位於平原河流域範圍內。現時，該流域一帶透過一般的鄉郊排水方式，依賴天然河道和河流排水。
- 11.2.3 土木工程拓展署已根據工務計劃項目第 53CD 號「上梧桐河的河道治理工程」改善上梧桐河，以期紓緩該區的水浸問題。所有主要河道工程已在二零零三年三月完成，而其餘的道路工程及環境美化工程則已在二零零四年六月完成。

11.3 其他公用設施

- 11.3.1 該區設有架空電纜網，為小坑村和小坑新村這兩條鄉村供電，並有線路接駁電話機樓，足可應付村民對電話服務的需求。
- 11.3.2 該區尚未有管輸煤氣供應。
- 11.3.3 該區的電話服務由公用事業公司提供。

12. 規劃的實施

- 12.1 該圖提供一個概括的土地用途大綱，以便在該區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，作為規劃公共工程和私人發展的依據。
- 12.2 目前，該區未有提供基礎設施的整體計劃。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，有關設施才能全部完成。政府部門及私營機構均會參與其事。
- 12.3 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小工程計劃進行。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，則主要由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。

13. 規劃管制

- 13.1 該區內准許的發展和用途載列於圖則的《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，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。
- 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，其中可能包括政府內部發展大綱圖和發展藍圖，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，以供公眾查閱。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、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資料，供該會考慮。

- 13.4 除上文第 13.1 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，所有在一九九九年三月五日或以後在恐龍坑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，當局亦可按執行管制的程序處理。

城市規劃委員會
二零一七年十二月