

鹿頸及禾坑分區計劃大綱核准圖編號S/NE-LK/11

註釋

土地用途表

說明書

鹿頸及禾坑分區計劃大綱核准圖編號S/NE-LK/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) 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，否則在首份分區計劃大綱草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。
- (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」或「自然保育區」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。
- (10) 在劃作「具特殊科學價值地點」或「自然保育區」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」或「自然保育區」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」或「自然保育區」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部分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>
鄉村式發展	1
政府、機構或社區	3
康樂	4
農業	5
綠化地帶	7
自然保育區	9
海岸保護區	10
具特殊科學價值地點	11

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)#
	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	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。

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
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
郊野學習／教育／遊客中心	食肆
政府用途(只限報案中心)	分層樓宇
度假營	高爾夫球場
農地住用構築物	政府垃圾收集站
野餐地點	政府用途(未另有列明者)
康體文娛場所	直升機升降坪
公廁設施	酒店
鄉事委員會會所／鄉公所	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)
帳幕營地	娛樂場所
	私人會所
	公用事業設施裝置
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	宗教機構
	住宿機構
	商店及服務行業
	主題公園
	私人發展計劃的公用設施裝置
	動物園

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)段所述有關地積比率和建築物高度的限制。

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《鹿頸及禾坑分區計劃大綱草圖編號 S / NE - L K / 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	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	高爾夫球場
公廁設施	政府垃圾收集站
帳幕營地	政府用途(未另有列明者)
野生動物保護區	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／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。

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(植物苗圃除外)	燒烤地點
郊野公園*	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
野餐地點	屋宇(只限重建)
野生動物保護區	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／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(保養或修葺工程除外)而進行或繼續進行者。

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(植物苗圃除外)	郊野學習／教育／遊客中心
自然保護區	政府用途
自然教育徑	屋宇(只限重建)
農地住用構築物	碼頭
野餐地點	公廁設施
野生動物保護區	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，以及易受影響的海岸特色，例如具特殊景觀和生態價值的紅樹林。由於這些地點易受毗連地區的發展影響，故需要特別保護。

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。

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，或在生態或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。

備註

- (a) 在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而進行或繼續進行者。
- (b) 在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而進行或繼續進行者。

鹿頸及禾坑分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-LK/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	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 鄉村式發展	6
9.2 政府、機構或社區	7
9.3 康 樂	7
9.4 農 業	8
9.5 綠化地帶	9
9.6 自然保育區	9
9.7 海岸保護區	10
9.8 具特殊科學價值地點	10
10. 文化遺產	11
11. 交 通	11
12. 公用設施	11
13. 規劃的實施	12
14. 規劃管制	13

鹿頸及禾坑分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-LK/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《鹿頸及禾坑分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-LK/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 鹿頸及禾坑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」的鴉洲除外)，先前曾納入《鹿頸及禾坑中期發展審批地區圖編號 IDPA/NE-LK/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《鹿頸及禾坑發展審批地區草圖編號 DPA/NE-LK/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，指示城規會為鹿頸及禾坑地區擬備分區計劃大綱圖。
- 2.3 一九九四年三月八日，當時的總督會同行政局根據條例第 9(1)(a)條，核准鹿頸及禾坑發展審批地區草圖，該核准圖其後重新編號為 DPA/NE-LK/2。
- 2.4 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，指示城規會修訂鹿頸及禾坑分區計劃大綱草圖上的規劃區界線，把鴉洲包括在內。鴉洲位於沙頭角海西南部，已獲指定為「具特殊科學價值地點」。
- 2.5 一九九四年六月三日，城規會根據條例第 5 條，展示《鹿頸及禾坑分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LK/1》，以供公眾查閱。一九九九年四月二十日，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-LK/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。城規會其後對該分區計劃大綱圖作出修訂，並根據條例予以展示，以供公眾查閱。

- 2.6 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，核准鹿頸及禾坑分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/NE-LK/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。城規會其後對圖則作出修訂，並根據條例第 5 條予以展示，以供公眾查閱。
- 2.7 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，核准鹿頸及禾坑分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/NE-LK/6。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，把該核准圖發還城規會以作出修訂。
- 2.8 二零零三年十月三十一日，城規會根據條例第 5 條，展示《鹿頸及禾坑分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LK/7》，以供公眾查閱。該草圖主要收納了《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。
- 2.9 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，核准鹿頸及禾坑分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/NE-LK/8。二零零四年十一月十二日，《鹿頸及禾坑分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-LK/8》根據條例第 9(5)條展示，以供公眾查閱。
- 2.10 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《鹿頸及禾坑分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-LK/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。
- 2.11 二零零五年四月二十九日，城規會根據條例第 5 條，展示《鹿頸及禾坑分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LK/9》，以供公眾查閱。該草圖主要收納了對《註釋》說明頁中「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。

- 2.12 二零零六年二月二十四日，城規會根據條例第 7 條，展示《鹿頸及禾坑分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LK/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，城規會並無接獲有效的反對。
- 2.13 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，核准鹿頸及禾坑分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/NE-LK/11。二零零六年十月二十七日，《鹿頸及禾坑分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-LK/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 該圖旨在顯示鹿頸及禾坑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」)佔地約 401 公頃，東臨沙頭角海，南達八仙嶺郊野公園，西至萬屋邊，北及紅花嶺。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，該區總人口約為 760 人。預計該區的總規劃人口約為 2 400 人。

7. 發展機會及限制

7.1 發展機會

7.1.1 康樂用途

該區風景優美，具獨特生態環境，又鄰近八仙嶺郊野公園，因此適合發展康樂用途，以及設立與保育自然環境和生態研究有關的機構。此外，發展康樂用途和設立郊野學習中心，更有助逐步淘汰鹽灶下鷺鳥林(屬「具特殊科學價值地點」)附近沿沙頭角公路一帶的不符合規劃的現有用途。不過，爲了保育自然環境，這些用途亦只能作低密度的發展。

7.1.2 道路改善工程

鹿頸路兩個急彎的改善工程完成後，這條不合標準的道路在道路安全或交通流量方面均有所改善。

7.2 發展限制

7.2.1 交通不便

該區緊貼禁區(包括沙頭角海)，主要對外通道是連接粉嶺／上水新市鎮與沙頭角和跨界通道的沙頭角公路，次要對外通道則是東面的新娘潭路和不合標準的鹿頸路。由於沙頭角公路的跨界交通流量持續增加，而區內(特別是鹿頸)現有和擬建的運輸基礎設施有限，該區無法承擔高密度發展。

7.2.2 污水收集設施方面

該區尚未設有污水收集基礎設施，區內發展須設置符合環境保護署要求的原地污水處理設施。不過，由環境保護署委託顧問公司進行的「北區污水收集整體計劃研究」，已建議在區內設置污水收集系統，而該項研究已於一九九四年九月完成。該區的新污水收集系統預定於二零零九年落成。

7.2.3 排水設施方面

渠務署表示，鹿頸、鹽灶下、上禾坑、下禾坑和麻雀嶺以南有部分地方坐落洪泛平原範圍內，容易出現地面徑流，並不時發生水浸。因此，涉及填土和鋪築地面的市區式發展，例如露天貯物用途，應避免在這些地方進行。

7.2.4 寧靜和優美的郊野

該區寧靜的郊野地區和風景區極具生態價值，需要特別護理，以保育其自然環境和優美景色，供市民欣賞。當局須實施嚴格的發展管制措施，防止該區因缺乏管制而被雜亂無章的發展所破壞。

7.2.5 易受影響的自然環境

該區以東的沙頭角海(除鴉洲外，其餘海域都不在規劃區範圍內)是一個景色優美的內灣，生態價值甚高，且大致上未受污染。鴉洲是南涌對開沙頭角海上的一個小島，是當局指定的「具特殊科學價值地點」，為候鳥提供理想棲息之所。為保護這些極具生態價值的地方，以及該區沿岸亦甚具景觀和生態價值的紅樹林，當局必須實施嚴格的發展管制措施。

7.2.6 其他限制

該區現有以下建設和天然景物，不利發展：大埔 - 大亞灣 400 千伏高壓電纜、水務專用範圍、現有的「具特殊科學價值地點」(鹽灶下鷺鳥林和鴉洲)、鹿頸沼澤、上禾坑風水林、認可的原居民墓地，以及具保留價值的農地和魚塘。

8. 整體規劃意向

該區的整體規劃意向，是加強保護郊野地區，保留具生態價值的自然景觀和天然特色，保存具考古／歷史價值的地點／建築物。此外，當局亦會加強保育該區的鄉郊特色，以期抑制市區範圍的擴展，並保護和保留農地。

9. 土地用途地帶

9.1 鄉村式發展：總面積 30.42 公頃

- 9.1.1 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。
- 9.1.2 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、現有土地用途模式、基礎設施供應情況、已批准的小型屋宇發展申請、未處理的小型屋宇申請，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。
- 9.1.3 該區的現有人口主要聚居在 13 條認可鄉村，即石涌凹村、石橋頭村、麻雀嶺村(包括麻雀嶺新屋下)、禾坑大朗村、烏石角村、鹽灶下村、下禾坑村、凹下村、上禾坑村、南涌村(包括南涌楊屋、南涌鄭屋、南涌羅屋、南涌張屋及南涌李屋)、鹿頸黃屋村、鹿頸陳屋村和雞谷樹下村。
- 9.1.4 這些認可鄉村內的多間祠堂和村屋，已獲康樂及文化事務署(下稱「康樂文化署」)轄下的古物古蹟辦事處鑑定為具歷史價值的建築物／構築物。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建築物，必須徵詢康樂文化署轄下的古物古蹟辦事處的意見。
- 9.1.5 鄰近沙頭角公路的地點應盡量避免興建新的村屋，否則便須採取適當的消減噪音措施，例如使用隔音的建築設計、設置隔音屏障等，以盡量減低交通噪音影響。
- 9.1.6 在雞谷樹下、烏石角、鹿頸黃屋和南涌羅屋的「鄉村式發展」地帶內，部分土地被陡峭的天然斜坡和天然水流線包圍。任何擬議的小型屋宇發展均須提交岩土評估，以解決有關土地的發展限制。

9.1.7 爲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，考慮略爲放寬「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 2.42 公頃

9.2.1 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，可能把其他用途的土地劃作這項用途，以應付該區人口日益增長而預期帶來的需求。

9.2.2 沙頭角警署、沙頭角官立中學和沙頭角診療所均已劃作「政府、機構或社區」地帶，以反映現有的土地用途。已停辦的南涌小學的校址亦已劃作「政府、機構或社區」地帶，以便配合該區日後對政府、機構或社區用途的需求。

9.3 康樂：總面積 11.13 公頃

9.3.1 此地帶的規劃意向，主要是進行康樂發展，爲市民提供所需設施，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。此外，此地帶亦有助逐步取締現時散布在沙頭角公路一帶不符合規劃的用途，例如露天存放場及非正式工業工場等。

9.3.2 沙頭角公路兩旁有兩塊土地，在該圖上已劃作「康樂」地帶。鄰近鹽灶下的一塊「康樂」用地，主要爲休耕農地，現時用作不符合規劃的用途。與生態研究有關的郊野學習／教育／遊客中心，以及度假營和私人康樂發展，均屬經常准許的用途。由於這塊「康樂」用地鄰近鹽灶下的「具特殊科學價值地點」，當局建議在鷺鳥林與這塊用地之間闢設足夠的緩衝地帶，並在規劃許可附帶條件和土地契約條款中訂明有關規定。

9.3.3 另一塊「康樂」用地位於禾坑（位於禾坑大朗以南），現時亦已用作不符合規劃的用途。這塊用地可考慮用作私人康樂發展或度假帳幕營地，因爲這些用途在此地帶內是有當然權利進行的。

- 9.3.4 在鄉村民居毗鄰發展康樂用途，須設置足夠的緩衝地帶或採取消滅噪音的措施，而有關規定應在規劃許可附帶條件和土地契約條款中訂明。任何住宅發展均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)。不過，由於鄰近鹽灶下一塊「康樂」用地的部分土地位於「鄉村範圍」內，當局已在「註釋」的「備註」中訂明新界豁免管制屋宇的發展無須受到這些限制。
- 9.3.5 爲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，考慮略爲放寬上文第 9.3.4 段所述的地積比率和建築物高度限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。

9.4 農業：總面積 109.15 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。此地帶內的土地，普遍設有完善的灌溉和排水設施，以及爲密集農業(包括禽畜飼養、魚類養殖和園藝花圃)提供的統銷設施。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 魚塘主要集中在南涌和鹿頸，農地則大多在禾坑。有些農地雖然已休耕，但有良好復耕潛力，並有助保存該區的鄉郊特色和天然風貌。
- 9.4.3 沿沙頭角公路一帶的休耕農地，有些已改作露天貯物和非正式工業用途。當局現正採取規劃管制行動，取締這些違例發展。鹽灶下附近和禾坑大朗以南的農地，亦已被改作不符合規劃的用途。當局把這些農地劃爲「康樂」而非「農業」地帶，是爲了鼓勵終止這些用途。
- 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，或爲真正農耕作業而進行的填土工程，包括爲耕種而鋪上不超過 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 41.43 公頃

- 9.5.1 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。劃作此地帶的土地主要包括山麓地帶、山坡低段、橫嶺、草木茂密的山丘、成長樹木叢林、斜坡，以及草木叢生的休耕農地。
- 9.5.2 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，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，按個別情況審批每項發展建議。
- 9.5.3 由於填土／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，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 192.47 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。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，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 該區北緣麻雀嶺附近的密林，以及毗連八仙嶺郊野公園斜坡的林地、成長樹木叢林和休耕農地，均已納入「自然保育區」範圍內，以保存這些地方現有的天然特色，並充當鄉郊土地用途與郊野公園之間的緩衝區。
- 9.6.4 此地帶涵蓋兩個具重要生態價值的地點：鹿頸沼澤是很多不同種類濕地動植物的生長和棲息地，而上禾坑風水林則大致是原始的風水林，野生動植物品種繁多。當局預算在此地帶實施嚴格的規劃管制，以保護和保存這些地方的生態特色和野生動植物。

9.6.5 此「自然保育區」地帶還涵蓋南涌李屋以北的鹿頸考古遺址和大灣的沙頭角古石灰窯。在此地帶實施嚴格的土地用途管制，有助盡量避免有關地點受到干擾。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地點及其毗鄰環境，必須徵詢康樂文化署轄下的古物古蹟辦事處的意見。

9.6.6 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。

9.7 海岸保護區：總面積 9.06 公頃

9.7.1 此地帶的規劃意向，是保育、保護和保留天然海岸線，以及易受影響的海岸特色，例如具特殊景觀和生態價值的紅樹林。由於這些地點易受毗連地區的發展影響，故需要特別保護。有鑑於此，該區沿岸大部分地方已劃為「海岸保護區」地帶，預算在一般情況下不得進行發展。

9.7.2 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。

9.7.3 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。

9.8 具特殊科學價值地點：總面積 2.02 公頃

9.8.1 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，或在生態或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。此地帶涵蓋兩個「具特殊科學價值地點」。第一個是鹽灶下鹿頸路側的鷺鳥林，是新界一個重要的鷺鳥林，多種不同種類的白鷺和蒼鷺都在此築巢棲息。鑑於這個地區具特殊生態價值，當局會實施嚴格的土地用途管制。此外，根據《野生動物保護條例》，「鹽灶下具特殊科學價值地點」在每年四月一日至九月三十日期間，都會列為禁區。

- 9.8.2 該區另一個「具特殊科學價值地點」是鴉洲。鴉洲這個小島位於南涌對開沙頭角海西南部，是許多雀鳥的重要生境。在該處棲息的雀鳥包括夜鷺、白鷺、大白鷺、魚鷗和銀鷗等。此外，鴉洲位置偏遠，是候鳥繁殖的理想地點。就土地用途更改對候鳥數目的影響而進行研究，鴉洲是一處極具研究價值的地點。
- 9.8.3 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。
- 9.8.4 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

鹿頸及禾坑地區內有多個文化遺產地點及古老鄉村，包括鏡蓉書屋（屬法定古蹟）、上禾坑、下禾坑、麻雀嶺、立和村、石涌凹、鹽灶下、烏石角、南涌鄭屋、南涌羅屋、南涌張屋、南涌李屋、鹿頸林屋、鹿頸黃屋、鹿頸陳屋、雞谷樹下、鹿頸考古遺址、沙頭角古石灰窯、膊頭下石灰古窯和沙頭角石橋頭考古遺址，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建築物／地點及其毗鄰環境，必須先徵詢康樂文化署轄下的古物古蹟辦事處的意見。

11. 交通

該區與粉嶺／上水新市鎮和沙頭角之間的交通，主要倚賴沙頭角公路和鹿頸路。沿沙頭角公路一帶的地方如禾坑和石涌凹，有巴士和公共小型巴士行走，但鹿頸則只有公共小型巴士行走。

12. 公用設施

12.1 供水

由於該區的擬議土地用途不會引致人口大幅增加，當局並無計劃在區內增設水務裝置。

12.2 污水收集和排水系統

該區尚未鋪設公共污水渠和排水道，故區內發展須設置符合環境保護署要求的原地污水處理設施。不過，「北區污水收集整體計劃研究」建議設置的新污水收集系統，預定於二零零九年落成。此外，「新界北雨水排放整體計劃研究」的大部分工作已於一九九九年完成。該區位於這項研究範圍內的土地主要為陡峭的山坡，地面徑流應由天然的地面流徑排走。

12.3 電力供應

該區現時有電力供應，預計日後在供電方面不會有問題。

12.4 煤氣供應

該區未有煤氣供應，目前亦無安裝煤氣供應設施的計劃。香港中華煤氣有限公司會根據最新發展，繼續檢討該區的煤氣需求。

12.5 電話服務

該區現時有電話服務，並有計劃增設電話線。

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的規定主動提出，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，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鹿頸及禾坑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，當局亦可按強制執执行程序處理。