

龍躍頭及軍地南分區計劃大綱核准圖編號

S/NE-LYT/19

註釋

土地用途表

說明書

**龍躍頭及軍地南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-LYT/19**

(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，否則在分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LYT/3 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。
- (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、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。
- (10) 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、繳費廣場、路旁車位和鐵路路軌。
- (11) (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(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。
  - (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。

龍躍頭及軍地南分區計劃大綱核准圖編號 S / N E - L Y T / 1 9

土地用途表

	<u>頁次</u>
綜合發展區	1
住宅(甲類)	3
住宅(丙類)	5
鄉村式發展	7
政府、機構或社區	9
政府、機構或社區(1)	10
休憩用地	11
康樂	12
其他指定用途	14
農業	16
綠化地帶	18

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
	政府垃圾收集站
	政府用途(未另有列明者)
	工業用途(只限食物加工工廠／工場)
	公用事業設施裝置
	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，是供一間現有的醬油廠進行綜合重建。

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；
  - (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，並須建議舒緩這些問題的措施；

(請看下頁)

綜合發展區(續)

備註(續)

- (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；以及
  - (x) 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。
- (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／或重建計劃的最高非住用地積比率超過 0.9 倍，最大非住用上蓋面積超過 46%，以及最高建築物高度超過 12 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；以及
- (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)段所述的地積比率／上蓋面積／建築物高度限制。

住宅(甲類)

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
<p>救護站 分層住宅 政府用途(未另有列明者) 屋宇 圖書館 街市 康體文娛場所 政府診所 公共車輛總站或車站(露天總站或車站除外) 公眾停車場(貨櫃車除外) (只限設於指定為「住宅(甲類)1」的土地範圍內) 住宿機構 學校(只限設於特別設計的獨立校舍) 社會福利設施 私人發展計劃的公用設施裝置</p>	<p>商營浴室／按摩院 食肆 教育機構 展覽或會議廳 政府垃圾收集站 醫院 酒店 機構用途(未另有列明者) 辦公室 加油站 娛樂場所 私人會所 公廁設施 公共車輛總站或車站(未另有列明者) 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外)(未另有列明者) 宗教機構 學校(未另有列明者) 商店及服務行業(未另有列明者) 訓練中心</p>

除以上所列，在(a)建築物的最低三層，包括地庫；或(b)現有建築物特別設計的非住宅部分，而兩者均不包括全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層，經常准許的用途亦包括：

食肆  
 教育機構  
 機構用途(未另有列明者)  
 場外投注站  
 辦公室  
 娛樂場所  
 私人會所  
 公廁設施  
 可循環再造物料回收中心  
 學校  
 商店及服務行業  
 訓練中心

(請看下頁)



住宅(甲類)(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。在建築物的最低三層，或現有建築物特別設計的非住宅部分，商業用途屬經常准許的用途。

備註

- (a) 在指定為「住宅(甲類)」的土地範圍內，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 6 倍，以及最高建築物高度(以主水平基準上多少米計算)超過圖則所訂高度，或超過現有建築物的地積比率和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 在指定為「住宅(甲類)1」的土地範圍內，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 7 倍，以及最高建築物高度(以主水平基準上多少米計算)超過圖則所訂高度，或超過現有建築物的地積比率和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (c) 為施行上文(a)及(b)段而計算最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房及管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，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。
- (d) 為施行上文(b)段而計算最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府規定的政府、機構或社區設施，可免計算在內。
- (e) 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)及(b)段所述的地積比率及／或建築物高度限制。

住宅(丙類)

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
分層住宅	救護站
政府用途(只限報案中心、郵政局)	食肆
屋宇	教育機構#
私人發展計劃的公用設施裝置	政府垃圾收集站
	政府用途(未另有列明者)#
	機構用途(未另有列明者)#
	圖書館
	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)
	可循環再造物料回收中心
	宗教機構#
	住宿機構
	鄉事委員會會所／鄉公所
	學校#
	商店及服務行業
	社會福利設施#
	訓練中心

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作低層、低密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城市規劃委員會提出申請，或會獲得批准。

(請看下頁)

住宅(丙類)(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／或重建計劃的最高地積比率超過 0.2 倍，以及最高建築物高度超過一層開敞式停車間上加兩層(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地積比率、上蓋面積和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 為施行上文(a)段而計算最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作開敞式停車間、上落客貨車位、機房及管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，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，可免計算在內。
- (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(a)段所述的地積比率／建築物高度限制。

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 政府用途(只限報案中心、郵政局) 屋宇(只限新界豁免管制屋宇) 農地住用構築物 宗教機構(只限宗祠) 鄉事委員會會所／鄉公所	墓地 食肆 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)# 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	分層住宅
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(未另有列明者)
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。

政府、機構或社區(1)

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
政府用途(未另有列明者)	郊野學習／教育／遊客中心
私人發展計劃的公用設施裝置	機構用途(未另有列明者)
	康體文娛場所
	公用事業設施裝置
	宗教機構
	住宿機構
	社會福利設施

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是發展一個宗教機構。任何在劃為「政府、機構或社區(1)」的土地範圍內進行的發展，須與四周環境互相協調，並和諧地融匯一起。

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0.38倍、最高建築物高度超過兩層(不包括地庫)，以及最高建築物高度(以主水平基準上多少米計算)超過圖則所訂高度。
- (b) 為施行上文(a)段而計算最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位及機房，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。
- (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(a)段所述的地積比率／建築物高度限制。

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
郊野學習／教育／遊客中心	政府用途(未另有列明者)
公園及花園	度假營
涼亭	娛樂場所
行人專區	康體文娛場所
野餐地點	私人會所
運動場	公共車輛總站或車站
公廁設施	公用事業設施裝置
休憩處	公眾停車場(貨櫃車除外)
動物園	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。



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)	分層住宅
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
	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，主要是推動低密度康樂發展，以改善地帶內的環境質素。設立此地帶亦旨在促進動態及／或靜態康樂活動和旅遊的發展。康樂發展的配套用途，如申請規劃許可，或會獲得批准。

(請看下頁)

康樂(續)

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。
- (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)而進行或繼續進行者。

其他指定用途

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

只適用於「鐵路」

鐵路路軌

政府用途  
公用事業設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向是顯示香港鐵路路軌所佔用的土地。

只適用於「加油站」

加油站

政府用途  
公用事業設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向是提供土地作加油站用途。

只適用於「美化市容地帶」

美化市容地帶

政府用途  
公用事業設施裝置  
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提供土地供發展苗圃園及景觀與美化市容地帶。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

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

只適用於「墳場」

靈灰安置所  
墳墓

公用事業設施裝置  
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提供土地作墳場及相關用途。

備註

- (a) 靈灰安置所可設的龕位總數不得超過 574 個。
- (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)段所訂明的龕位數目限制。

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。

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)而進行或繼續進行者。

(請看下頁)

農業(續)

備註(續)

(b) 在《龍躍頭及軍地南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LYT/10》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	分層住宅
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
	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)而進行或繼續進行者。



龍躍頭及軍地南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-LYT/19

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	4
4. 該圖的《註釋》	4
5. 規劃區	4
6. 人口	4
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 綜合發展區	7
9.2 住宅(甲類)	7
9.3 住宅(丙類)	8
9.4 鄉村式發展	9
9.5 政府、機構或社區	10
9.6 休憩用地	11
9.7 康樂	11
9.8 其他指定用途	12
9.9 農業	13
9.10 綠化地帶	13
10. 文化遺產	14
11. 交通	14
12. 公用設施	15
13. 規劃的實施	15
14. 規劃管制	16

## 龍躍頭及軍地南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-LYT/19

(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《龍躍頭及軍地南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-LYT/19》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 龍躍頭及軍地南分區計劃大綱圖所涵蓋的土地(前皇后山軍營用地除外)，先前曾納入《龍躍頭及軍地南中期發展審批地區圖編號 IDPA/NE-LYT/1》的範圍內。該中期發展審批地區圖由規劃署署長擬備，並於一九九零年八月十七日在憲報公布。同一範圍的土地，其後又納入《龍躍頭及軍地南發展審批地區草圖編號 DPA/NE-LYT/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，指示城規會為龍躍頭及軍地南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，核准龍躍頭及軍地南發展審批地區草圖，該核准圖其後重新編號為 DPA/NE-LYT/2。
- 2.4 一九九四年七月一日，城規會根據條例第 5 條，展示《龍躍頭及軍地南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LYT/1》，以供公眾查閱。一九九九年二月九日，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-LYT/2。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 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兩次修訂，並根據條例予以展示，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，核准龍躍頭及軍地南分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/NE-LYT/5。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 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，並根據條例第 5 條予以展示，以供公眾查閱。

- 2.6 二零零三年四月一日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准龍躍頭及軍地南分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/NE-LYT/7。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。城規會其後對該分區計劃大綱圖作出修訂，以收納圖則《註釋》的多項修訂，並根據條例第 5 條展示圖則，以供公眾查閱。
- 2.7 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，核准龍躍頭及軍地南分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/NE-LYT/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兩次修訂，以收納圖則《註釋》的多項修訂，並根據條例第 5 條或 7 條展示圖則，以供公眾查閱。
- 2.8 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，核准龍躍頭及軍地南分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/NE-LYT/12。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，把該核准圖發還城規會以作出修訂。
- 2.9 二零零九年八月二十八日，城規會根據條例第 5 條，展示《龍躍頭及軍地南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LYT/13》，以供公眾查閱。二零一零年六月一日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准龍躍頭及軍地南分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/NE-LYT/14。
- 2.10 二零一二年三月十六日，城規會根據條例第 5 條，展示《龍躍頭及軍地南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LYT/15》，以供公眾查閱。該草圖加入的修訂主要是把前皇后山軍營用地由「綜合發展區」地帶及「政府、機構或社區」地帶改劃為「政府、機構或社區(2)」地帶及「綠化地帶」，並加入一份「政府、機構或社區(2)」地帶的《註釋》。在為期兩個月的展示期內，城規會收到一份申述書。二零一二年六月八日，城規會決定該申述書無效。城規會根據條例第 8 條把龍躍頭及軍地南分區計劃大綱草圖呈交行政長官會同行政會議核准。二零一三年三月十二日，行政長官會同行政會議決定延期就該草圖作出決定。二零一五年四月十四日，行政長官會

同行政會議根據條例第 9(1)(c)條，指令把龍躍頭及軍地南分區計劃大綱草圖發還城規會，以作進一步考慮和修訂。

2.11 二零一五年五月二十九日，城規會根據條例第 7 條，展示《龍躍頭及軍地南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LYT/16》，以供公眾查閱。該草圖加入的修訂主要包括把前皇后山軍營用地的主要部分(現稱為皇后山用地)由「政府、機構或社區(2)」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶、「住宅(乙類)」地帶、「政府、機構或社區」地帶和「休憩用地」地帶，以便發展房屋、國際學校和公眾休憩用地；把沙頭角公路與龍馬路交界處的一塊用地由「住宅(丙類)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以提供政府、機構或社區設施，配合皇后山的發展；以及加入「住宅(甲類)」地帶、「住宅(乙類)」地帶和「休憩用地」地帶的《註釋》各一份。二零一六年二月二日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准龍躍頭及軍地南分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/NE-LYT/17。

2.12 二零二零年九月二十九日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把龍躍頭及軍地南分區計劃大綱核准圖發還城規會以作出修訂。二零二零年十月九日，圖則發還以作修訂一事根據條例第 12(2)條在憲報公布。

2.13 二零二一年十二月十七日，城規會根據條例第 5 條，展示《龍躍頭及軍地南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LYT/18》，以供公眾查閱。對該圖作出的修訂包括把山麗苑北面的一幅用地由「住宅(乙類)」地帶和「住宅(甲類)」地帶改劃為「住宅(甲類)1」地帶；以及把崇謙堂村東南面的一塊土地從鶴藪分區計劃大綱圖中剔除並納入該圖的規劃區，並把該塊土地連同其西面的毗連土地由「綠化地帶」和「農業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「墳場」地帶。在為期兩個月的展示期內，城規會共收到兩份申述。二零二二年三月四日，城規會公布申述的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見，期間收到一份意見。二零二二年八月五日，城規會在考慮有關申述和意見後，決定不接納有關申述，並認為不應順應申述而修訂這份分區計劃大綱草圖。

2.14 二零二二年十二月六日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准龍躍頭及軍地南分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/NE-LYT/19。二零二二年十二月十六日，城規會根據條例第 9(5)條，展示《龍躍頭及軍地南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-LYT/19》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。

### 3. 擬備該圖的目的

- 3.1 該圖旨在顯示龍躍頭及軍地南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。
- 3.3 由於該圖所顯示的是土地的概括用途地帶，因此有些住宅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，例如限為非建築用地或限於用作花園、斜坡維修及通道等用途的地方。按照一般原則，在計算地積比率和上蓋面積時，這些地方不應計算在內。在住宅地帶內進行發展，應限制在已獲批發展權的屋地內，以保存此地區的特色和景致，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》，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 377 公頃，北連沙頭角公路，東北接公主山，南至龍山，西達粉嶺／上水新市鎮。該區的界線在圖上以粗虛線顯示。

### 6. 人口

根據二零一六年中期人口統計的資料，規劃署估計該區人口約為 10,000 人。該區總規劃人口預計約為 63,400 人。

## 7. 發展機會及限制

### 7.1 發展機會

#### 7.1.1 交通情況的改善

該區的交通因沙頭角公路(龍躍頭至坪輦路一段)雙程分隔車道工程而獲得改善。沙頭角公路擴闊工程於一九九五年十一月展開，一九九九年二月完成。

香園圍公路(包括龍山隧道和長山隧道的隧道路段)於二零一九年竣工，沿路共有四個交匯處，分別連接粉嶺公路、沙頭角公路、坪洋的地區道路及蓮麻坑路。香園圍公路啓用後，將可改善北區(包括沙頭角和打鼓嶺)的道路網絡。

粉嶺繞道(東段)是一條雙程雙線分隔車道，連接粉嶺北新發展區至粉嶺公路，以及新發展區內的地區道路、行人路和單車徑。粉嶺繞道(東段)將有助分流來自粉嶺／上水新市鎮的交通，以及紓緩北區的交通情況。有關工程已於二零一九年展開，預計在二零二五年完成。

#### 7.1.2 農地

該區的農地，特別是那些在軍地和馬尾下地區的常耕農地，均值得保存作農業用途。具有良好復耕潛力的休耕農地應予以保存。為了在該區推廣農業活動，漁農自然護理署(下稱「漁護署」)定期維修灌溉水道和水堰，並為農民提供財政援助。

### 7.2 發展限制

#### 7.2.1 交通方面

該區毗鄰粉嶺／上水新市鎮，介乎文錦渡邊境管制站與沙頭角邊境管制站之間。由於該區有鄰近邊界通道的地理優勢，致使各類工業工場及露天存放場在區內設立。重型貨車及貨櫃車令沙頭角公路沿線的交通量顯著增加。

#### 7.2.2 排水方面

該區有部分地方位於丹山河和軍地河的洪泛平原範圍內，在暴雨期間容易發生水浸。該區東北部廣闊的地區屬洪泛可及的地點，對發展構成嚴重限制。

### 7.2.3 環境方面

- (a) 為違例露天存放場和工業工場的運作而廣泛進行的地盤平整工程，已導致該區的環境質素下降，令土地難以恢復原狀。這情況在沙頭角公路及流水響道一帶尤其明顯。
- (b) 該區的露天存放場／工場數目日增，引致很多重型車輛使用沙頭角公路，令公路兩旁的地方飽受噪音和空氣污染影響。
- (c) 由於該區發展迅速，石湖墟污水處理廠的設計處理量快將飽和，只能額外處理極少量污水。石湖墟污水處理廠現正分階段進行改善工程。在污水處理廠完成全面改善工程前，於后海灣地區使用原地自設污水處理和排放設施(特別就大型發展計劃而言)，可作為臨時措施。待石湖墟污水處理廠完成全面改善工程並有足夠處理量處理額外污水後，原地自設的污水處理和排放設施最好駁回公共污水收集網絡。

### 7.2.4 土地業權分散

該區適合發展的土地幾乎有 90% 為私人擁有。土地業權分散，令收地作綜合發展非常困難。

## 8. 整體規劃意向

- 8.1 「新界東北發展策略檢討」已制定新界東北部土地用途的規劃大綱。檢討結果顯示，新界東北部可以容納部分的全港人口增長，亦可對本港的經濟發展作出貢獻。除了進行城市發展外，檢討中指出，新界東北部擁有優美的自然環境，景致宜人，具潛力發展康樂用途。因此，政府需要在新界東北部進行發展時既要提供協助，也要加強自然保育和景觀保護，務求在兩者之間取得平衡。
- 8.2 目前的首要工作應是繼續在新市鎮地區發展住宅用途，並增加其發展密度。在鄉郊地區，發展應集中在已鑑定為住宅樞紐的地區和現有的鄉村。為了盡量減輕發展可能對現有民居造成的不良影響，當局宜考慮把發展限制在已獲鑑定的地點內進行。
- 8.3 該區的主要規劃意向，是保育自然環境，以及保留常耕農地和具有復耕潛力的休耕農地作農業用途。此外，隨着該區的交通日趨方便，當局會把部分地方指定作低密度康樂用途。



- 8.4 當局指定該區的各個土地用途地帶時，已顧及自然環境、地形、現有民居、基礎設施供應情況及區內發展壓力等因素。此外，當局亦會盡可能保存區內具歷史價值的建築物和地點。

## 9. 土地用途地帶

### 9.1 綜合發展區：總面積 0.80 公頃

- 9.1.1 該區內有一塊毗鄰沙頭角公路及馬料水新村的土地指定為「綜合發展區」。這個「綜合發展區」地帶的規劃意向，是要方便綜合重建現有的一間醬油廠（主要為重置位於葵涌的另一間醬油廠）。鑑於這塊土地周圍的地區以鄉郊及農業特色為主，當局需要對擬議醬油廠的設計、建築物布局 and 高度，採取更嚴格的管制。此地帶的《註釋》規定，這塊「綜合發展區」用地內的整個發展或重建計劃，其非住用部分的最高地積比率為 0.9 倍、非住用部分的最大上蓋面積為 46%，以及最高建築物高度為 12 米，或不得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。
- 9.1.2 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，城規會可通過規劃許可審批制度，考慮略為放寬上文第 9.1.1 段所述有關用地的地積比率、上蓋面積及建築物高度限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。
- 9.1.3 根據條例第 4A(2)條，凡在上述「綜合發展區」地帶內進行的發展計劃，都必須向城規會申請規劃許可。有關發展商必須擬備總綱發展藍圖，並連同交通、環境、排污和排水影響評估報告，一併呈交城規會考慮。藉着呈交總綱發展藍圖的規定，可確保任何擬議發展計劃能夠以協調和全面的方式進行，而且確保該發展藍圖會適當地考慮發展計劃可能對環境、交通和排水情況造成的不良影響，並適當地予以紓緩。
- 9.1.4 依據條例第 4A(3)條，在城規會核准總綱發展藍圖後，已核准的總綱發展藍圖的複本將存放在土地註冊處，以供公眾查閱。

### 9.2 住宅(甲類)：總面積 17.75 公頃

- 9.2.1 此地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。在建築物的最低三層，或現有建築物特別設計的非住宅部

分，商業用途屬經常准許的用途。建築物的最低三層包括地庫但不包括全層或主要為附屬停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層。至於其餘各層，如欲作商業用途，則須先取得城規會的規劃許可。

9.2.2 皇后山用地的一塊土地(現發展為山麗苑及皇后山邨)劃為「住宅(甲類)」地帶以作此用途，預算用作發展公共房屋。當局會闢設鄰舍休憩用地、幼稚園、小學、康樂設施、社區會堂、社會福利／社區設施、公共車輛總站和鄰舍購物設施，以配合居民及／或更大的地區的需要。此「住宅(甲類)」地帶的發展或重建計劃，最高地積比率限為 6 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 145 米。當局已擬備規劃大綱，訂明此「住宅(甲類)」地帶的公共房屋發展項目的規劃參數和設計要求，作為此地帶日後發展的指引。

9.2.3 山麗苑北面的一塊用地劃為「住宅(甲類)1」地帶，預算用作發展房屋。此用地的最高地積比率限為 7 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 175 米。當局會在用地內闢設政府、機構或社區設施、幼稚園及零售設施。在該處提供或把處所用作政府、機構或社區設施的安排會因應相關政府部門當時提出的需求而有所變動。在計算「住宅(甲類)1」地帶內的發展及／或重建計劃的最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府規定的政府、機構或社區設施，可免計算在內，以便提供這些設施。當局會擬備規劃大綱，訂明此用地的發展參數和設計要求，作為此用地日後發展的指引。根據聯合作業備考第四號《發展管制參數地積比率／總樓面面積》，此地帶的地積比率管制會視作「新或經修訂法定圖則」的管制，而該份聯合作業備考所述的精簡審批安排亦適用。

9.2.4 城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬「住宅(甲類)」地帶和「住宅(甲類)1」地帶的地積比率及／或建築物高度限制。每宗略為放寬地積比率及／或建築物高度限制的申請，會按個別情況作出考慮。

### 9.3 住宅(丙類)：總面積 10.38 公頃

9.3.1 此地帶的規劃意向，主要是作低層、低密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准。該區內的馬料水新村建有若干低密度房屋。當局已把該處的土地劃作「住宅(丙類)」地帶，以反映現有用途。當局主要是通過換地或契約修訂的方式，鼓勵私人發展商發展低層低密度

的綜合住宅樓宇。此地帶的發展參數限制在較低水平，目的是限制區內人口隨着住宅單位的重建而增加，避免該區的基礎設施不勝負荷。為了保留該處及其周圍地區的鄉郊特色，新建和重建樓宇(附有#號者除外)不得引致整個發展或重建計劃的地積比率超過0.2倍，以及建築物高度超過一層開敞式停車間上加兩層(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地積比率、上蓋面積和高度，兩者中以數目較大者為準。此外，此地帶內的現有通路兩旁應鋪設闊1.6米的行人徑，以應付未來人口增長帶來的需求和改善行人的安全。

9.3.2 此地帶現時有若干工業／露天貯物場地。當局的長遠規劃意向，一方面是通過全面清除這些不配合環境的用途，以改善這個地區的環境，另一方面是鼓勵進行有附屬設施的低密度住宅發展。

9.3.3 沿沙頭角公路一帶的地方，預計會受到嚴重交通噪音影響。當局應規定此地帶內的新建或重建屋宇自行設置防噪音設施，即個別地段擁有人須在樓宇設計方面採取適當防噪音措施，或搭建隔音構築物。

9.3.4 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，城規會可通過規劃許可審批制度，考慮略為放寬上文第9.4.1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。

#### 9.4 鄉村式發展：總面積 79.37 公頃

9.4.1 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。

9.4.2 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，以及小型屋宇需求預測等因素。地形崎嶇、草木茂盛的地方，以及墓地和

河道，均已避免包括在此地帶內。日後鄉村擴展區的發展和其他基礎設施的改善，將在適當的情況下以詳細的發展藍圖為指引。

- 9.4.3 此地帶涵蓋該區內的認可鄉村，即馬尾下村、馬尾下嶺咀村、嶺皮村、簡頭村、丹竹坑老圍、丹竹坑村、高莆村、新塘莆村、流水響村、軍地村、虎地排村、馬料水新村、新圍、觀龍村、新屋村、永寧圍、永寧村、東閣圍、祠堂村、麻笏村、麻笏圍、老圍、崇謙堂村及塘坑村。
- 9.4.4 那些毗鄰沙頭角公路的「鄉村式發展」地帶(即新屋村及軍地村)，將會受到嚴重交通噪音影響。因此，受噪音影響的新建小型屋宇，應自行納入防噪音的設計概念。當局應規定個別屋宇擁有人採用適當的房屋布局和設計，並切實採取消減噪音措施，或搭建隔音構築物。
- 9.4.5 馬尾下村、嶺皮村、高莆村及流水響村的「鄉村式發展」地帶均位於陡峭的天然山坡之下。在這些地區進行的發展，可能受到潛在的山泥傾瀉災害影響，故任何擬議發展均可能要進行天然山坡災害研究及／或防治工程。
- 9.4.6 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，城規會可通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。

## 9.5 政府、機構或社區：總面積 12.11 公頃

- 9.5.1 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為此地帶，以應付該區人口日益增加而預期帶來的需求。
- 9.5.2 皇后山用地內的公共房屋發展項目東面的一塊土地預留作發展國際學校之用。為免影響基礎設施的負荷，該用地的發展應與擬議粉嶺繞道(東段)落成通車的時間(暫定為二零二五年)配合。由於該用地可能會受到天然山坡災害所影響，或須因應該用地日後的發展採取合適的緩減災害措施，並改善基礎設施。

- 9.5.3 沙頭角公路和龍馬路交界處的一塊用地主要預留作分區消防局暨救護站、污水泵房及電力支站，為皇后山發展項目和更廣的地區提供服務。
- 9.5.4 在該圖上，寶血兒童村及其擬議擴展部分和宣道園已指定為「政府、機構或社區」地帶。四個空置的學校校舍及前高莆農業推廣辦事處亦已保留為「政府、機構或社區」地帶，以配合長遠的需要。
- 9.5.5 馬料水新村的一塊用地已劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，並在《註釋》內把「宗教機構」列為第二欄用途，以便通過規劃許可審批制度規管宗教用途。此地帶的規劃意向，主要是發展一個宗教機構(小教堂)及其擬議的擴展。任何在劃為「政府、機構或社區(1)」地帶的土地上進行的發展，須與四周環境互相協調，並和諧地融匯一起。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 0.38 倍，以及最高建築物高度超過兩層(不包括地庫)。同時，用地的西北部和東南部(在該圖上以虛線劃分)的最高建築物高度亦分別不得超過主水平基準上 19 米和主水平基準上 22 米。城規會可通過規劃許可審批制度，考慮要求略為放寬地積比率／建築物高度限制的申請。城規會將會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。

9.6 休憩用地：總面積 3.68 公頃

- 9.6.1 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。
- 9.6.2 皇后山公共房屋發展項目南面的一塊用地預留作地區休憩用地之用。該用地的特色是地勢起伏不平，有廣闊的林地，一片青蔥翠綠，環境宜人。該用地的東面有一座屬三級歷史建築物的印度廟。休憩用地的設計須充分考慮保存該片現有的林地和該獲評級的歷史建築物、優化天然景觀、盡量減少砍樹，以及減少土地平整工程。

9.7 康樂：總面積 15.35 公頃

- 9.7.1 此地帶的規劃意向，主要是推動低密度康樂發展，以改善地帶內的環境質素。設立此地帶亦旨在促進動態及／或靜態康樂活動和旅遊的發展。康樂發展的配套用途，如申請規劃許可，或會獲得批准。

- 9.7.2 在該圖上有兩塊土地指定作「康樂」地帶，即該區南部塘坑村附近的地方，以及一塊沿流水響道向布吉仔伸展的狹長土地。這兩塊土地目前設有一些露天存放場及停車場。由於前者毗鄰塘坑村，加上兩塊「康樂」用地均位於寧靜的鄉郊環境中，故當局無意長期容忍這些不配合附近環境的用途。當局希望藉着「康樂」地帶的設立，逐漸淘汰這些地方現時的露天貯物用途，以改善這兩個地點的環境。
- 9.7.3 附連運動設施(例如網球場和游泳池)的度假營等康樂用途，均為此地帶內經常准許的用途。不過，這些康樂發展須屬低密度的發展，以免令區內的基礎設施負荷過重，以及對村民造成滋擾。任何住宅發展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)。然而，塘坑的「康樂」用地有部分位於「鄉村範圍」內，故此地帶《註釋》的「備註」中已訂明新界豁免管制屋宇的發展無須受到這些限制。
- 9.7.4 若需要應付交通需求的增加，以及改善前往流水響道的「康樂」用地的交通，當局可考慮把現時流水響道和通往布吉仔的支路擴闊至 7.3 米，並在道路兩旁鋪設闊 1.6 米的行人徑。
- 9.7.5 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用地的特點，城規會可通過規劃許可審批制度，考慮略為放寬上文第 9.8.3 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。

9.8 其他指定用途：總面積 3.7 公頃

- 9.8.1 此地帶的規劃意向，是撥出土地作指定用途。
- 9.8.2 該區南部的一塊狹長土地已劃為「其他指定用途」註明「鐵路」地帶，現已鋪設了香港鐵路公司的鐵路路軌。
- 9.8.3 由於塘坑附近現時有一個加油站，日後並會興建一個附石油氣加氣設施的加油站，因此城規會把該處的兩塊土地劃為「其他指定用途」註明「加油站」地帶。至於塘坑以南的一塊土地，則劃為「其他指定用途」註明「美化市容地帶」，目的是要在該處闢設植物苗圃、園景區和美化市容地帶。

- 9.8.4 崇謙堂崇真會基督教墳場(包括崇謙堂村東南面的墳場和靈灰安置所用途)已劃為「其他指定用途」註明「墳場」地帶，以反映現有的墳場用途。城規會可根據條例第 16 條，按每宗發展／重建計劃的個別情況，考慮略為放寬龕位數目上限。

9.9 農業：總面積 144.19 公頃

- 9.9.1 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。該區有大量農地，從農業角度而言，所有農地(特別是軍地及馬尾下地區的優質農地)均值得保留。地帶內設有完善的基礎設施和為農業提供的統銷設施。漁護署已把「農地復耕計劃」推展至這些地區，並且一直負責保養馬尾下的灌溉水堰和水道。此外，當局亦通過鄉郊公共工程計劃，改善農場通道等基礎設施，以促進該區的農業活動。

- 9.9.2 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，才可進行該等工程。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。

9.10 綠化地帶：總面積 81.79 公頃

- 9.10.1 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。劃為此地帶的土地包括山麓地帶、山坡低段、橫嶺、零星的小圓丘、林地和原居村民的認可墓地。

- 9.10.2 該區內的「綠化地帶」，主要包括布吉仔的丘陵地帶(其中遍布具保存價值的植物和林地)、流水響附近的皇后山，以及塘坑北面草木茂密的地帶。此外，一些零星的小圓丘和墓地等，亦已納入「綠化地帶」範圍內。

- 9.10.3 該區為八仙嶺郊野公園伸展出來的山嶺所分隔。當局已把毗連大嶺皮及龍山山麓的部分丘陵地帶劃為「綠化地帶」，並作為緩衝區。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。不過，一些具充分規劃理由支持的有限度發展，可能獲得批准。對於須申請規劃許可的發展

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。

- 9.10.4 由於填土／填塘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，才可進行該等工程。

## 10. 文化遺產

- 10.1 在該圖涵蓋的範圍內有一個具考古研究價值的地點，就是皇后山具考古研究價值地點。此外，該區亦有多個法定古蹟和多幢獲評級的歷史建築物，當中觀龍圍門樓、觀龍圍圍牆及更樓、麻笏圍門樓、老圍門樓及圍牆、松嶺鄧公祠及天后宮為法定古蹟，而善述書室(一級歷史建築物)、東閣圍門樓及圍牆(一級歷史建築物)、石廬主樓及附屬建築物(一級歷史建築物)、乾德樓主樓及門樓(兩者都是一級歷史建築物)、孔嶺站(三級歷史建築物)、義公樂居(三級歷史建築物)、崇謙堂(三級歷史建築物)、永寧圍圍門(三級歷史建築物)、皇后山印度廟(三級歷史建築物)、高莆村 1 號及 2 號(三級歷史建築物)、高莆村 3 號(三級歷史建築物)和高莆村 4 號至 7 號門樓(三級歷史建築物)則是已獲評級的歷史建築物。上述具考古研究價值的地點、法定古蹟及已獲評級的歷史建築物／構築物全部都值得保存。
- 10.2 古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)除公布 1 444 幢歷史建築物的名單外，還公布了新項目名單，這些項目會由古諮會評級。有關這 1 444 幢歷史建築物的名單及新項目的詳細資料，已上載至古諮會的網頁(<http://www.aab.gov.hk>)。
- 10.3 任何人如欲進行可能會影響上述具考古研究價值的地點、法定古蹟、獲評級的歷史建築物／構築物、有待評級的新項目和其周圍環境的發展、重建或改劃地帶計劃，必須先徵詢發展局轄下古物古蹟辦事處的意見。

## 11. 交通

### 11.1 道路網

該區倚靠由沙頭角公路和坪輦路組成的主要道路網，與粉嶺／上水新市鎮、坪輦和沙頭角緊密連繫。該區的交通相當方便，流水響道沿該區中部南北伸延，而從沙頭角公路分岔出來的道路和鄉村小徑也能直達區內各鄉村。



### 11.2 交通服務

該區設有各類公共交通設施，包括沿沙頭角公路往來粉嶺／上水新市鎮及馬尾下的綠色專線小巴、巴士及的士。

### 11.3 道路改善計劃

沙頭角公路由龍躍頭至坪輦路一段的雙程分隔車道工程(工務計劃項目第 6528TH 號)於一九九五年十一月展開，一九九九年二月完成。沙頭角公路由龍躍頭至坪輦路路口一段的路面已擴闊為一條雙程雙線分隔車道，並增設行人過路處等設施。

## 12. 公用設施

### 12.1 污水收集和排水系統

12.1.1 新發展計劃使用原地自設污水處理和排放設施，以符合根據《水污染管制條例》制訂的技術備忘錄所載的污水排放標準，可作為石湖墟污水處理廠增加污水處理量前的臨時措施。待污水處理廠及區內排污設施改善工程完成後，這些原地自設污水處理和排放設施最好駁回公共污水收集系統。

12.1.2 由於梧桐河及其支流的沿河一帶地方容易發生水浸，故當局會展開兩項河道治理工程，即「工務計劃項目第 4125CD 號-粉嶺東角圍至新圍雨水排放系統改善計劃」及「工務計劃項目第 4151CD 號-粉嶺龍躍頭、軍地南及嶺仔雨水排放系統改善工程」，以改善區內的排水系統及減低龍躍頭地區發生水浸的危險。

### 12.2 其他公用設施

12.2.1 有關政府部門和公用事業機構已為該區提供基本公用設施，例如食水和電力供應，以及電話服務。

12.2.2 香港中華煤氣有限公司已由龍躍頭沿沙頭角公路鋪設一條中型的煤氣管至坪輦路，以配合路政署把沙頭角公路改為雙程分隔車道的工程。

## 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裝置公用設施的工程，會由當局通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，則主要通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，任何在一九九零年八月十七日或以後在龍躍頭及軍地南中期發展審批地區圖所涵蓋的土地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  
二零二二年十二月