

北港及沙角尾分區計劃大綱核准圖編號S/SK-PK/11

註釋

土地用途表

說明書

(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」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。

- (9) 在劃作「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。

- (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：

道路和路旁車位。

- (11) (a) 在「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(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。然而，劃為「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。

- (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。

土地用途表

	<u>頁次</u>
綜合發展區	1
住宅(丙類)	3
住宅(丁類)	5
鄉村式發展	7
政府、機構或社區	9
休憩用地	10
康樂	11
其他指定用途	12
農業	15
綠化地帶	16
自然保育區	18
海岸保護區	19

綜合發展區

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
	政府垃圾收集站 政府用途(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) 街市 公廁設施 公用事業設施裝置 宗教機構 住宿機構 社會福利設施 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，是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅用途，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。

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；

(請看下頁)

綜合發展區(續)

備 註(續)

- (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，並須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；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，不得引致整個發展或重建計劃的最高地積比率超過 0.2 倍，最大上蓋面積超過 20%，以及最高建築物高度超過一層開敞式停車間上加兩層，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。
- (d) 為施行上文(c)段而計算最高地積比率／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、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) 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／建築物高度的限制。

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
分層樓宇	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
	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；服務鄰近住宅區的商業用途，如向城市規劃委員會提出申請，或會獲得批准。

備註

(請看下頁)



住宅(丙類)(續)

備 註

- (a) 在指定為「住宅(丙類)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 0.6 倍，最大上蓋面積超過 30%，以及最高建築物高度超過 9 米(一層開敞式停車間上加兩層)，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) 在指定為「住宅(丙類)2」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 0.5 倍，最大上蓋面積超過 25%，以及最高建築物高度超過 9 米(一層開敞式停車間上加兩層)，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。
- (c) 在指定為「住宅(丙類)3」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 0.4 倍，最大上蓋面積超過 20%，以及最高建築物高度超過 9 米(一層開敞式停車間上加兩層)，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。
- (d) 為施行上文(a)至(c)段而計算最高地積比率／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、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) 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)至(c)段所述的地積比率／上蓋面積／建築物高度限制。

住宅(丁類)

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
農業用途	食肆
政府用途(只限報案中心、郵政局)	分層樓宇
屋宇(只限重建；現有屋宇的加建、改動及／或修改)	政府垃圾收集站
農地住用構築物	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)#
	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#
	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。

備註

(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。

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  
(請看下頁)

鄉村式發展(續)

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。

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
康體文娛場所	辦公室
政府診所	加油站
公廁設施	娛樂場所
公共車輛總站或車站	私人會所
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
公眾停車場(貨櫃車除外)	垃圾處理裝置(只限垃圾轉運站)
可循環再造物料回收中心	住宿機構
宗教機構	污水處理／隔篩廠
研究所、設計及發展中心	商店及服務行業
鄉事委員會會所／鄉公所	私人發展計劃的公用設施裝置
學校	動物園
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
公廁設施	公眾停車場(貨櫃車除外)
休憩處	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。
- (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。



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「墳場」

墳墓	政府用途 公用事業設施裝置
----	------------------

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是為社區需要的墳場提供土地。

(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「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，主要是為社區需要的加油站提供土地。

(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「濾水廠」

公用事業設施裝置(只限濾水廠)	政府用途 公用事業設施裝置(未另有列明者)
-----------------	--------------------------

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是為社區需要的濾水廠提供土地。

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，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

在《北港及沙角尾分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PK/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	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	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

規劃意向

(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)	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	屋宇(只限重建)
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
	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(保養及修葺工程除外)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
	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(保養及修葺工程除外)而進行或繼續進行者。



北港及沙角尾分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-PK/11

說明書

## 說明書

北港及沙角尾分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-PK/11

<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 綜合發展區	5
9.2 住宅(丙類)	6
9.3 住宅(丁類)	7
9.4 鄉村式發展	8
9.5 政府、機構或社區	9
9.6 休憩用地	9
9.7 康 樂	9
9.8 其他指定用途	10
9.9 農 業	10
9.10 綠化地帶	10
9.11 自然保育區	11
9.12 海岸保護區	11
10. 交 通	12
11. 公用設施	13
12. 文化遺產	13
13. 規劃的實施	13
14. 規劃管制	14

## 北港及沙角尾分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-PK/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《北港及沙角尾分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-PK/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 北港及沙角尾分區計劃大綱草圖所涵蓋的土地，先前曾納入《北港中期發展審批地區圖編號 IDPA/SK-PK/1》和《沙角尾中期發展審批地區圖編號 IDPA/SK-SKM/1》的範圍內。該兩份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上公布。同一範圍的土地，其後又分別納入《北港發展審批地區草圖編號 DPA/SK-PK/1》和《沙角尾發展審批地區草圖編號 DPA/SK-SKM/1》的範圍內。該兩份發展審批地區草圖由城規會擬備，並根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條於一九九一年七月十二日在憲報上公布。
- 2.2 一九九三年五月十七日，當時的房屋及規劃地政局局長行使當時的總督所授予的權力，根據條例第 3(1)(a)條，指示城規會為北港和沙角尾地區擬備分區計劃大綱圖。
- 2.3 當時的總督會同行政局根據條例第 9(1)(a)條，分別於一九九四年二月二十二日和一九九四年六月七日，核准北港發展審批地區草圖和沙角尾發展審批地區草圖。該兩份圖則其後分別重新編號為 DPA/SK-PK/2 及 DPA/SK-SKM/2。
- 2.4 一九九四年七月一日，城規會根據條例第 5 條，展示《北港及沙角尾分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PK/1》，以供公眾查閱。
- 2.5 一九九九年四月十三日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准北港及沙角尾分區計劃大綱草圖；該核准圖其後重新編號為 S/SK-PK/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，把北港及沙角尾分區計劃大綱核准圖發還城規會以作出修訂。該分區計劃大綱圖其後曾修訂了三次，並根據條例予以展示，以供公眾查閱。

- 2.6 二零零一年十一月二十七日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准北港及沙角尾分區計劃大綱草圖；該核准圖其後重新編號為 S/SK-PK/6。二零零一年十二月七日，城規會根據條例第 9(5)條，展示《北港及沙角尾分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-PK/6》，以供公眾查閱。二零零三年十月二十一日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把北港及沙角尾分區計劃大綱核准圖發還城規會以作出修訂。
- 2.7 二零零四年二月二十日，城規會根據條例第 5 條，公布《北港及沙角尾分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PK/7》，以供公眾查閱。圖則收納了多項修訂，包括修訂茅坪新村和薹場兩塊土地的用途地帶規劃，以及因應一項獲授權進行的道路工程，修改沙角尾路的定線。圖則的《註釋》亦作出多項修訂，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。在該草圖展示期間，城規會並無接獲反對。
- 2.8 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，核准北港及沙角尾分區計劃大綱草圖；該核准圖其後重新編號為 S/SK-PK/8。二零零四年十二月十七日，《北港及沙角尾分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-PK/8》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《北港及沙角尾分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-PK/8》發還城規會以作出修訂。二零零五年四月二十二日，圖則發還以作出修訂一事根據條例第 12(2)條在憲報上公布。
- 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《北港及沙角尾分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PK/9》，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。圖則展示期間，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。
- 2.11 二零零六年二月二十四日，城規會根據條例第 7 條，展示《北港及沙角尾分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PK/10》，以供公眾查閱。圖則收納了對「休憩用地」地帶的規劃意向以及對《註釋》說明頁中的「現有建築物」釋義所作的修訂。圖則展示期間，城規會並無接獲反對。

- 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，核准北港及沙角尾分區計劃大綱草圖；該核准圖其後重新編號為 S/SK-PK/11。二零零六年十月二十七日，《北港及沙角尾分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-PK/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 該圖旨在顯示北港和沙角尾地區概括的土地用途地帶和主要道路網，以便把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。

### 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

- 5.1 規劃區(下稱「該區」)佔地約 566 公頃，東臨西貢公路、普通道和大網仔路，西及馬鞍山郊野公園，北面 and 南面以馬鞍山郊野公園的山麓為界。該區的界線在圖上以粗虛線顯示。
- 5.2 該區距離九龍的坪石約 12 公里，東面緊貼西貢市，為普通道所隔。除東面外，該區其餘三面為羣山環抱。該區兩大山谷——北港谷和沙角尾谷，齊向西伸展約 1.5 公里。該兩個山谷富鄉郊特色，鄉村發展散布在谷底和馬鞍山山麓一帶。該區有不少河道由山坡流往低地，更有大片原始林地，景觀價值甚高。
- 5.3 該區的主要經濟活動為農業和工業。雖然農業日漸式微，農地多已休耕，但在北港和沙角尾大致平坦的谷底，仍散布着一些面積

不大的常耕農地。工業活動主要在毗鄰西貢公路的北港進行，那裏匯集小型工業機構，例如金屬製品廠和汽車修理工場。此外，該區亦有一些地方用作存放建築材料、機器和汽車零件等露天貯物用途。這些活動大大改變了該區的風貌，並對交通和環境造成嚴重影響。

- 5.4 該區的發展以鄉村民居為主，有傳統的單層村屋，亦有兩至三層高的新式屋宇。區內最大的村落位於北港和沙角尾，其他認可鄉村包括滘西新村、北港凹村、茅坪新村、石壟仔新村、黃竹山新村、南山村、龍尾村、牛寮村、山寮村、大環村和屋場村。

## 6. 人 口

根據二零零一年人口普查的資料，該區人口約為 10 600 人。預計該區的規劃人口可達約 17 400 人。

## 7. 發展機會及限制

- 7.1 該區對市區式住宅發展需求甚殷，特別在鄰近西貢公路、大網仔路和谷底的地方。該區距離東九龍大約 12 公里。隨着西沙路在一九八九年啓用和將軍澳隧道在一九九零年通車，該區的對外交通已大為改善。交通情況改善，加上地勢平坦，環境優美，令該區承受很大的發展壓力。
- 7.2 該區西部和北部的山區景色優美，自然環境大致未受破壞。這些地方景觀價值甚高，值得保育，並應加以保護，以免受發展影響。
- 7.3 在豪雨期間，北港谷和沙角尾谷的低窪地區容易發生水浸。隨意進行地盤平整工程，加上雜亂無章的發展和違例的貯物用途，不但會污染河道，而且令水浸問題惡化。
- 7.4 區內道路網並不完善，大大局限了該區的發展。該區大部分通路為設計水準低劣、容車量有限的狹窄道路。這些道路沿線土地的業權分散，加上受到地形限制，故難以擴闊和改善道路網。該區現有的主要通路包括北港路、沙角尾路、竹洋路和菠蘿峯路。
- 7.5 當局正在該區進行污水收集系統工程，但由於缺乏污水收集基礎設施，大型發展的規模目前仍然受到限制。區內很多河道已被住宅和工業污水污染，在旱季水流減弱時，污染情況更趨惡化。
- 7.6 土地業權分散、土地面積細小、交通不便、務農經濟回報率較低和年青一代遷離等多項因素，已導致北港谷和沙角尾谷大片農地荒置。至於那些現時仍用於耕種的農地，亦因土地擁有人希望把

土地用於發展，令農地租戶繼續務農的意欲大減。區內部分農地已改作各類臨時工業和露天貯物用途，例如汽車修理／棄置場、臨時工場、建築材料和貨櫃存放場等。這些用途對環境造成重大損害，並逐漸改變了該區的風貌。

## 8. 整體規劃意向

8.1 該區的整體規劃意向，是透過指定「自然保育區」，保存該區西部和北部山區景觀固有的天然特色，以及促進北港和沙角尾谷底的康樂發展和產量豐富的農業發展。甲邊朗、甲邊朗新村、薹場、油蔴莆、灰窰下、菠蘿嶺和白沙灣等地點的住宅發展都不符合標準，公用和基礎設施欠妥善。該區的另一個規劃意向，是修復和改善這些地點內現有破舊和不合標準的房屋，提供所需的基礎設施。此外，當局亦有意保存大網仔路西北面地區、沙下和滘西新村以北地區住宅發展的特色，把發展密度維持於現有水平，以免該區的基礎設施負荷過重。該區具歷史和考古價值的建築物和地方應盡可能保存。

8.2 當局在指定該區的各個地帶時，已顧及自然環境、地形、現有民居、土地類別、基礎設施供應情況、發展壓力等因素，以及「全港發展策略」和其他相關研究的結果。

## 9. 土地用途地帶

### 9.1 綜合發展區：總面積 1.29 公頃

9.1.1 甲邊朗以北的一塊土地已劃為「綜合發展區」地帶。這塊土地主要屬於單一擁有人，南面部分有耕地和臨時或不合標準的住宅構築物，北面部分則有茂密的草木，包括數株品種特別、具保育價值的成長樹木。這塊土地的北緣為一條河道和「綠化地帶」。現時，前往這個地區只能取道甲邊朗和沙角尾村的行人徑，而基礎設施供應有限。

9.1.2 「綜合發展區」地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅用途，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。這塊土地上現有的成長樹木應予保存，北面毗鄰的河道和「綠化地帶」的特色亦應加以保護。為方便往返這個「綜合發展區」地帶，應鋪築符合標準的車輛通道。此外，這個「綜合發展區」地帶內的發展和重建計劃，不應對區內有限的基礎設施構成不必要的壓力，而應作與四周環境相配合的低層、

低密度住宅發展，並限定最高地積比率為 0.2 倍，最大上蓋面積為 20%，最高建築物高度為一層開敞式停車間上加兩層。這些限制已在該圖《註釋》中列明。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，考慮略為放寬這些限制；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 依據條例第 4A(1)條，任何人如欲在此地帶進行任何發展計劃，均須根據條例第 16 條向城規會提出規劃申請，以期獲得許可。依據條例第 4A(2)條，申請人必須按照該圖《註釋》訂明的規定，擬備一份總綱發展藍圖，連同有關的評估報告和其他資料，一併呈交城規會核准。為支持有關的發展或重建計劃，所提交的資料應包括保護樹木和美化環境的建議；就毗鄰河道和「綠化地帶」進行的生態影響評估，而報告中須提出適當的紓緩措施；以及交通影響評估，而報告中須提出道路建議和其他必要的交通改善措施。依據條例第 4A(3)條，經核准的總綱發展藍圖的複本會存放在土地註冊處，以供公眾查閱。一九九九年七月，城規會在有附帶條件的情況下，核准了就這塊「綜合發展區」土地的發展而提交的總綱發展藍圖。

## 9.2 住宅(丙類)：總面積 7.10 公頃

- 9.2.1 當局需要保存該區的住宅發展特色，並管制任何與四周環境不相協調的較高密度發展。這些住宅地帶的規劃意向，主要是作低層、低密度的住宅發展；服務鄰近住宅區的商業用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准。

- 9.2.2 此地帶可分為三個小區：

- (a) 「住宅(丙類)1」 - 這個小區內的住宅發展，最高地積比率為 0.6 倍，最大上蓋面積為 30%，高度不得超過 9 米(一層開敞式停車間上加兩層)。這個小區涵蓋沙下和滘西新村以北的一些現有住宅發展。
- (b) 「住宅(丙類)2」 - 這個小區內的住宅發展，最高地積比率為 0.5 倍，最大上蓋面積為 25%，高度不得超過 9 米(一層開敞式停車間上加兩層)。這個小區涵蓋沙下和滘西新村以北的一些現有住宅發展，以及大涌口的一塊擬議住宅用地。



- (c) 「住宅(丙類)3」 - 這個小區內的住宅發展，最高地積比率為 0.4 倍，最大上蓋面積為 20%，高度不得超過 9 米(一層開敞式停車間上加兩層)。這個小區所有土地亦位於沙下和滘西新村以北的範圍內。

9.2.3 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，考慮略爲放寬在 9.2.2 段所列的限制；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 住宅(丁類)：總面積 33.92 公頃

9.3.1 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規會的規劃許可。這是爲了配合政府在八十年代後期推行的政策，即把市區邊緣地區指定爲「住宅屋宇改善區」，以鼓勵居民自行改善或重建臨時住用構築物，成爲永久和設計符合標準的屋宇。在劃作此地帶的土地範圍內，當局鼓勵以耐用的物料興建新屋宇，以取代舊屋宇。此地帶內每塊土地均須有食水供應和排污管道，並須與政府的網狀污水處理設施連接，以免造成污染。爲確保安全和衛生，此地帶內須設置多個消防栓和垃圾收集站。用作取代臨時構築物的新建屋宇，不得引致整個重建計劃的最大建築面積超過 37.2 平方米和最高建築物高度超過兩層(6 米)。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大地積比率超過 0.2 倍和最高建築物高度超過兩層(6 米)。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，考慮略爲放寬住宅發展的地積比率及建築物高度的限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。

9.3.2 此地帶涵蓋的範圍包括甲邊朗、甲邊朗新村、薹場、油蔴莆、灰窰下、菠蘿嶺和白沙灣，其中不少地點已用作住宅發展，但發展模式零散而不協調，基礎設施和公用設施俱欠妥善。

9.3.3 設立「住宅(丁類)」地帶可鼓勵重建破舊的建築物和提供所需的基礎設施，亦爲個別業主或發展商提供機會，鼓勵他們改善和提升區內的居住環境。此外，此地帶爲重建計劃提供適當的規劃管制，並確保有基本設施以配合這些發展。

#### 9.4 鄉村式發展：總面積 67.39 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。此地帶內的土地，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 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「註釋」內訂明的最高建築物高度的限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。
- 9.4.3 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 10 年尚未滿足的小型屋宇需求、地形和環境限制等因素。地形崎嶇、草木茂盛的地方、河道和墓地均不包括在此地帶內。鄉村擴展區的發展和其他基礎設施的改善，將以詳細的發展藍圖為指引。
- 9.4.4 該區所有認可鄉村均已劃為「鄉村式發展」地帶，這些鄉村位於山坡低段或谷底，包括北港村、沙角尾村、滘西新村、北港凹村、茅坪新村、石壟仔新村、黃竹山新村、南山村、龍尾村、牛寮村、山寮村、大環村和屋場村。此地帶內已預留足夠的可發展土地，以應付未來 10 年尚未滿足的小型屋宇需求。
- 9.4.5 除了連接北港村、牛寮村和山寮村的北港路和竹洋路有某些路段符合標準外，連接該區大部分鄉村的車輛通道均不符合標準。這些鄉村有食水供應，亦設有電力和電話服務，但沒有排水和污水收集設施。污水排放和地面徑流均經由化糞池和滲水系統處理，或直接排入河道或田野。
- 9.4.6 當局已根據「鄉郊規劃及改善策略」發展計劃，規劃或實施鄉村車輛通路和鄉村環境改善工程，以加強鄉村的建設發展。

9.5 政府、機構或社區：總面積 7.76 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。
- 9.5.2 該區現有的主要政府、機構或社區設施包括西貢及北港凹配水庫、萬宜水庫菠蘿輦員工宿舍、西貢崇真小學和中學、香港神慈秀明會屬下的教堂、位於孟公窩路的多間廟宇和安老院，以及位於木棉山路的多間祠堂。
- 9.5.3 此地帶內有一幢歷史建築物，即前西貢藥房。任何會影響這幢建築物的發展或重建計劃，必須先徵詢康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處的意見。

9.6 休憩用地：總面積 0.83 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 位於北港和沙角尾的兩個足球場已納入此地帶內，為居民提供康樂設施。

9.7 康樂：總面積 34.55 公頃

- 9.7.1 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／生態旅遊的需要。康樂發展的配套用途，如申請規劃許可，或會獲得批准。此地帶內的發展主要限於屬康樂性質的發展，連同有關或附屬的用途。除非申請人能證明以度假營形式發展的住宅是康樂用途所需的配套設施，否則，住宅發展通常不會獲得批准。
- 9.7.2 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。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，考慮略為放寬這些限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。

9.7.3 此地帶涵蓋北港谷和木棉山大片荒廢的農地。這些土地的地形大致平坦，交通便利，適合發展各類佔地廣闊的康樂用途，例如家庭康樂中心、主題公園和度假營。土地發展可混合動態和靜態康樂用途，並可因應擬議康樂和附屬用途的類別和發展密度，增設一些基礎設施。

9.8 其他指定用途：總面積 11.24 公頃

9.8.1 此地帶的規劃意向，主要是提供土地作指定用途，以配合社區的需要。

9.8.2 該區共有三塊土地劃為「其他指定用途」地帶，撥作不同的指定用途。最大一塊土地是北港濾水廠現址；該濾水廠屬全港濾水系統的一部分，把船灣淡水湖和萬宜水庫的水過濾後，輸往將軍澳新市鎮、西貢區、東九龍和港島東。另一塊土地位於北港區西貢公路旁，已預留作加油站。此外，薹場現有的墳場也納入此地帶內。

9.9 農業：總面積 14.06 公頃

9.9.1 一些散布在北港谷和沙角尾谷的細小土地，由於水源充足，土壤肥沃，加上當地有熟練農戶，因此恢復農業生產的潛力極高。這些土地已劃作農業用途，其中大部分為現有的常耕農地。

9.9.2 此地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場，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。

9.9.3 這個地區的車輛通道有限，但行人徑則通達全區，方便以手推車運載農產品。

9.9.4 由於填土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，或為真正農耕作業而進行的填土工程，包括為耕種而鋪上厚度不超過 1.2 米的泥土，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 123.49 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。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。城規會將會參照相關的城市規劃委員會規劃指引，按個別情況考慮每個發展計劃。

9.10.2 該區劃為「綠化地帶」的土地包括草木茂密的地區，主要散布在住宅發展和鄉村民居四周。這些「綠化地帶」通常長滿天然草木，在發展項目與自然保育區之間提供一個緩衝區。

9.10.3 由於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，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等活動。

#### 9.11 自然保育區：總面積 248.24 公頃

9.11.1 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。

9.11.2 此地帶涵蓋朝北港和沙角尾谷底傾斜而下的山坡，以及馬鞍山山麓。此地帶內有多個集水區、陡峭地形和山坡，仍保留相當的天然風貌，並有植物和原始林地，風景優美，景觀價值甚高。

9.11.3 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。

9.11.4 具有歷史價值的北港 - 梅子林古徑其中一段坐落在此地帶內。任何會影響這條古徑的發展或重建計劃，必須先徵詢康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處的意見。

#### 9.12 海岸保護區：總面積 2.41 公頃

9.12.1 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。

9.12.2 該區北部位於大網仔路以東的兩塊狹長的沿岸土地已納入此地帶內。為保存天然海岸線的特色，此地帶內不得進行住宅發展；現有屋宇如欲重建，須先取得城規會的許可。

9.12.3 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。

## 10. 交通

### 10.1 道路網

10.1.1 西貢公路、普通道和大網仔路是經由清水灣道連接該區與九龍的主要通道。多條區內道路都是從這些主要通道分岔出來的，使車輛可直達區內個別住宅和鄉村發展區。這些道路大多狹窄迂迴，除了北港路和竹洋路外，沒有一條鄉村接駁路是符合標準的。沙角尾路和龍尾村路的改善工程預定於二零零六年年底完成。

10.1.2 當局已預留土地，以便日後在西貢公路、普通道和大網仔路進行道路擴闊和路口改善工程。預留的道路專用範圍，足以把西貢公路改為雙程分隔車道，並改善普通道和大網仔路。這三條道路均越過該區東部。菠蘿峯路至西貢舊墟的一段西貢公路的改善工程，已於一九九八年年底完成。西貢公路餘下路段、普通道和大網仔路的改善工程，則會透過工務計劃進行。

10.1.3 依據條例第 13A 條，行政長官會同行政會議根據《道路（工程、使用及補償）條例》（第 370 章）授權進行的道路工程，須當作為根據本條例獲得核准。已獲授權進行的「西貢沙角尾村通道及停車場建築工程」所載述的道路和停車場已於該圖上顯示，但只供參考之用。

### 10.2 公共交通設施

該區的公共交通設施包括經西貢公路往返西貢市與東九龍的專利巴士、公共小型巴士和綠色專線小巴，以及經大網仔路和西沙路直達沙田的巴士。此外，的士可經區內道路前往該區各處。

## 11. 公用設施

11.1 該區位於牛尾海水質管制區內。根據「牛尾海污水收集整體計劃」，該區大部分地區已計劃分階段鋪設污水收集網絡，工程暫定於二零零九年完成，但仍須視乎公共資源充足與否而定。

11.2 在食水供應、電力和電話服務方面，預料該區不會出現問題。

11.3 該區可透過伸延大網仔路和普通道沿線的現有煤氣管道獲供應煤氣。

## 12. 文化遺產

白沙灣觀音廟，以及一些具歷史價值的鄉村和地區，例如北港村、沙角尾村、滘西新村、北港凹村、南山村、龍尾村、山寮村、大環村、屋場村、朗尾、甲邊朗和北港－梅子林古徑其中一段，均位於該區內。這些具歷史價值的建築物、鄉村和古徑均值得保存。任何人如欲進行發展或重建計劃，而有關計劃會影響這些具歷史價值地點及其毗鄰環境，必須盡早徵詢康樂及文化事務署轄下的古物古蹟辦事處的意見。

## 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完成。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，已由或會由當局透過工務計劃、地區性小工程改善計劃、進行中的「鄉郊規劃及改善策略」發展計劃或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圖則和城規會頒布的指引。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，以及規劃署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北港中期發展審批地區圖和沙角尾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。