

沙頭角分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-STK/2

註釋

土地用途表

說明書

沙頭角分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-STK/2

(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，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，以及亦在有關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」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) 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：

道路和路旁車位。

- (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(挖掘或填土／填塘)，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」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。

沙頭角分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-STK/2

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
康樂(1)	6
農業	8
綠化地帶	9
自然保育區	11

鄉村式發展

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 分層住宅 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者)# 酒店(只限度假屋) 屋宇(未另有列明者) 機構用途(未另有列明者)# 街市 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。
- (c) 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河道改道或填塘工程，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 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
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	殯儀設施
政府用途(未另有列明者)	度假營
醫院	酒店
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	船隻加油站
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	住宿機構
公眾停車場(貨櫃車除外)	污水處理／隔篩廠
可循環再造物料回收中心	商店及服務行業
宗教機構	私人發展計劃的公用設施裝置
研究所、設計及發展中心	動物園
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	

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 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	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

(請看下頁)

康樂(續)

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)段所述的地積比率／建築物高度限制。
- (c) 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河道改道或填塘工程，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。

康樂(1)

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	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)
公廁設施	直升機升降坪
鄉事委員會會所／鄉公所	酒店
帳幕營地	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)
	娛樂場所
	康體文娛場所
	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

(請看下頁)

康樂(1)(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是進行低密度康樂發展，從而促進農業旅遊及生態旅遊的發展。主要康樂發展的設施及配套用途，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)段所述的地積比率／建築物高度限制。
- (c) 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河道改道或填塘工程，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。

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	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

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河道改道或填土／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。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 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	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	分層住宅
帳幕營地	高爾夫球場
野生動物保護區	政府垃圾收集站
	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
	動物園

(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河道改道、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。

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	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(只限重建) 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 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，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屋宇的地積比率、上蓋面積和高度。
- (b) 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河道改道、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而進行或繼續進行者。

沙頭角分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-STK/2

說明書

沙頭角分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-STK/2

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	2
4. 該圖的《註釋》	2
5. 規劃區	3
6. 人口	3
7. 發展機會及限制	3
8. 整體規劃意向	6
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 康樂(1)	8
9.5 農業	9
9.6 綠化地帶	9
9.7 自然保育區	9
10. 交通	10
11. 公用設施	10
12. 文化遺產	11
13. 規劃的實施	12
14. 規劃管制	12

沙頭角分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-STK/2

(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《沙頭角分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-STK/2》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 二零零四年九月十日，當時的房屋及規劃地政局局長行使行政長官所授予的權力，根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第3(1)(b)條，指示城規會擬備一份草圖，把沙頭角地區指定為發展審批地區。其後於二零一零年六月十七日，發展局局長指示城規會把發展審批地區草圖的涵蓋範圍擴展。
- 2.2 二零一零年七月三十日，城規會根據條例第5條，展示《沙頭角發展審批地區草圖編號 DPA/NE-STK/1》，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，共收到14份有效的申述書。二零一零年十月八日，城規會公布申述書的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見，其間收到三份有效的意見書。
- 2.3 二零一一年二月二十五日，城規會考慮申述書及意見書的內容後，決定延期考慮有關申述及意見，以待規劃署考慮申述人和提意見人的意見及其他相關的規劃考慮因素，然後進一步檢討各項土地用途建議，尤其是涉及「鄉村式發展」地帶的建議。
- 2.4 二零一一年六月十六日，行政長官根據條例第8(2)條，同意城規會把該發展審批地區草圖呈交行政長官會同行政會議核准的法定期限由二零一一年六月三十日延長六個月至二零一一年十二月三十日。
- 2.5 二零一一年九月八日，城規會經進一步考慮申述和意見後，決定修訂沙頭角發展審批地區草圖上各有關的「鄉村式發展」地帶，以順應申述書的部分意見。二零一一年九月十六日，城規會根據條例第6C(2)條，公布擬議的修訂，以供公眾查閱。公眾查閱期於三個星期後屆滿，當局共收到兩份進一步申述書。二零一一年十一月十一日，城規會考慮進一步申述後，決定不接納當中內

容。城規會根據條例第 6F(8)條，決定有關的擬議修訂項目會成為發展審批地區圖的一部分。

- 2.6 二零一二年二月二十一日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條核准沙頭角發展審批地區草圖，該核准圖其後重新編號為 DPA/NE-STK/2。二零一二年三月二日，城規會根據條例第 9(5)條，展示《沙頭角發展審批地區核准圖編號 DPA/NE-STK/2》，以供公眾查閱。
- 2.7 二零一三年二月八日，發展局局長行使行政長官所授予的權力，根據條例第 3(1)(a)條指示城規會擬備涵蓋沙頭角地區的分區計劃大綱圖。
- 2.8 二零一三年七月十九日，城規會根據條例第 5 條展示《沙頭角分區計劃大綱草圖編號 S/NE-STK/1》，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，共收到 15 份申述書。二零一三年十月十一日，城規會公布申述書的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見，其間收到一份意見書。城規會於二零一四年二月二十八日考慮所有申述和意見後，根據條例第 6B(8)條決定不建議順應申述的內容修訂分區計劃大綱草圖。
- 2.9 二零一四年六月三日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准沙頭角分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/NE-STK/2。二零一四年六月十三日，《沙頭角分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-STK/2》(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 該圖旨在顯示沙頭角地區(下稱「該區」)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，因此在進行詳細規劃時，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

- 5.1 規劃區佔地約 557 公頃，位於粉嶺／上水新市鎮東北面約九公里之處，北接沙頭角河，東至沙頭角邊境管制站，東南抵沙頭角海，西至西南面則為紅花嶺。該區的界線在圖上以粗虛線顯示。
- 5.2 該區位於北區鄉郊北端的邊境區域。除了在香港特別行政區（下稱「香港特區」）北面邊界外的深圳市外，該區周圍主要是農地和散布其中的鄉郊民居。區內的紅花嶺山脈，草木茂盛，山勢至為高聳，達主水平基準上約 492 米。山地東面是大片低地，上面有休耕農地和數個村落。
- 5.3 該區可看到灌木叢、林地、高山草地、小圓丘和山麓的景色。該區有各式各樣的天然生境，包括風水林、混合灌木叢、季節性濕草地、低地樹林和天然河道。
- 5.4 該區地勢崎嶇，交通不便，故甚少經濟活動。農民主要是自僱的，從事小規模的園藝和農耕工作，包括種植蔬果和花卉。
- 5.5 該區有已評級的歷史建築物，包括二級歷史建築物麥景陶碉堡（伯公坳），另有三幢三級歷史建築物，分別是上担水坑的群雅學校（前稱泮林書室）、下担水坑的鍾氏祖祠及山咀的迪禎黃公祠。此外，「沙頭角新村具考古研究價值的地點」及「沙頭角石橋頭具考古研究價值的地點」的其中一小部分也位於該區。

6. 人口

根據二零一一年人口普查的資料，該區的總人口約為 750 人。預計該區的總人口約為 9 276 人。

7. 發展機會及限制

7.1 發展機會

7.1.1 旅遊

該區環境寧靜，一派鄉郊風貌，更兼具歷史和文物建築特色，有利發展文化旅遊及進行靜態康樂活動。該區極具潛力發展文物旅遊和生態旅遊。要發揮該區的旅遊發

展潛力，必須闢設旅遊及康樂設施，如四通八達的行人徑、單車徑及飲食／夜宿設施。規劃署曾委聘顧問進行「改善沙頭角鄉鎮及鄰近地區研究－可行性研究」，所探討的包括在沙頭角發展旅遊業的意向。該項研究在二零一三年三月完成，其中一項建議是於周末及公眾假期開放沙頭角公眾碼頭供旅行團使用，每日最多讓 500 名遊客進入新界東北部東岸一帶和該處各大離島遊覽。雖然沙頭角墟位於該區範圍外，但預料在沙頭角墟發展旅遊業，會帶動該區的旅遊相關設施和服務的發展，使沙頭角墟與新界東北部其他旅遊景點的聯繫更為緊密。

7.1.1.2 農業

大部分農地位於該區東部，當中部分仍有活躍的耕作活動。漁農自然護理署表示，該區的農地質素良好。在「農地復耕計劃」下，只要有灌溉設施，當中的休耕農地可恢復作農業用途。

7.1.1.3 自然保育

該區的山坡有大片未受破壞的密林和低地樹林。該區亦有各式各樣的天然生境，包括由紅花嶺流向東面沿岸低地的天然河道、沙頭角海岸邊的紅樹林及魚塘，及木棉頭的風水林，都值得保育。日後在該區進行發展，必須顧及具生態價值的地方和自然景觀特色。若發展建議會影響具生態價值的地方，應先徵詢相關政府部門的意見。

7.2 發展限制

7.2.1 地形和土力限制

該區中部和西部的特點是多天然山嶺，山勢亦較為陡峭。這一帶的山坡過往曾發生山泥傾瀉。這種地形會造成土力問題，使發展受到限制，所以如擬進行任何涉及地盤平整及斜坡穩固工程的發展，必須進行土力評估。此外，塘肚及上担水坑的鄉村民居位於陡峭的天然山坡下，符合須進行天然山坡災害研究的戒備準則。因此，如擬在塘肚及上担水坑進行發展，或須進行天然山坡災害研究及／或採取消滅災害的措施。

7.2.2 交通

該區的车輛通道並非用於應付龐大的交通量，負荷量有限。由於該區交通基礎設施有限，如所進行的發展互不協調，會使人車交通出現問題，亦會造成危險。必須改

善交通設施以配合該區在二零一二年二月從邊境禁區釋出後預計增加的車輛流量。

7.2.3 排水

該區現有的排水系統只足以應付鄉郊發展的基本排水需要。沙頭角公路沿路一些低窪地區容易發生水浸，針對這種情況，在二零一一年年底完成的「元朗區和北區雨水排放系統整體計劃檢討」建議在蕉坑及沙頭角公路沿路進行排水改善工程。因此，若擬進行任何發展，必須證明所建議的發展不會增加毗連地區的水浸風險，並須進行全面的排水影響評估。

7.2.4 排污

該區位於沙頭角集水區內。根據「大鵬灣水質區域控制策略合作研究」所得的結果，沙頭角海吸收和排散污染物的能力低。因此，如進行任何新發展和重建項目，必須設置足夠和設計得宜的廢水處理設施，盡量減低項目對生態易受破壞的沙頭角海水域所造成的不良影響。此外，該區有部分地方位於后海灣集水區內，任何新的及重建的建議均不得引致排入后海灣的污染物數量增加。因此，新的發展項目須設置妥善的原地污水處理設施，或待公共污水渠鋪設後，把排污設施接駁至公共污水渠。該區欠缺公共污水渠，大大限制了該區進行大規模發展。

7.2.5 供水

該區現有的供水系統供水量有限。若計劃進行大型發展，或須改善供水系統及增設水務設施。

7.2.6 土地業權

該區約有 13% 的土地為私人土地，大部分集中在該區東部的低地。相對於西部主要是政府土地的山坡，這些土地較可發展。由於土地業權如此分布，如要進行綜合發展，便須徵地。

7.2.7 架空電纜

有輸電量分別為 132 千伏特及 400 千伏特的架空電纜橫越該區。若進行任何可能受這些架空電纜的發展影響的擬議發展，必須遵守《香港規劃標準與準則》第七章的相關指引。

7.2.8 墓地

將會保留區內六個為原居村民而設的認可墓地。

8. 整體規劃意向

該區的整體規劃意向是要促進文化保育和康樂旅遊。該區的鄉郊特色、天然生境(包括未受破壞的林地和低地的河流生境)、獨特的景觀、具重要生態價值的地方和高地的景貌都應予以保存。

9. 土地用途地帶

9.1 「鄉村式發展」：總面積 39.94 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。為使現有新界豁免管制屋宇可用作短期住宿設施，如向城規會申請在此地帶闢設「酒店(只限度假屋)」，可能會獲得批准。提供住宿設施可與擬議的農業及康樂用途互相配合，以推廣鄉村生活體驗及推動休閒農業和農業旅遊的發展。

9.1.2 該區有七條認可鄉村，分別為山咀、担水坑(包括上担水坑和下担水坑)、木棉頭(包括蕉坑)、新村和塘肚。「鄉村式發展」地帶的界線是根據現有鄉村的「鄉村範圍」、該區地形、民居的分布模式、所預測的小型屋宇需求量、具有重要生態價值的地方及其他環境特點而劃的。地形崎嶇和草木茂盛的地方、墓地及河道都盡量不劃入此地帶內。

9.1.3 除非另有規定，否則任何新發展，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首次公布該日已經存在的建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。

9.1.4 為了讓發展項目能靈活採用具創意的設計，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

放寬建築物的高度限制。城規會會按個別發展計劃在規劃上的優越之處，作出考慮。

9.1.5 新村、下担水坑及山咀村受沙頭角公路的跨境交通噪音影響。因此，應盡量避免在主要道路附近興建村屋，而且須採取適當的噪音消減措施，例如採用防噪音的建築設計或設置對視覺影響最少的隔音屏障等。

9.1.6 塘肚的「鄉村式發展」地帶位於陡峭的天然山坡下，符合土力工程處所訂定有關須進行天然山坡災害研究的戒備準則。因此，如擬進行任何發展，或須進行天然山坡災害研究及／或採取消滅災害的措施。

9.1.7 為針對發展對河道造成潛在影響，在處理貼近現有河道的小型屋宇批地及申請時，必須諮詢相關的部門，包括漁農自然護理署及規劃署，以確保所有相關的部門均有充分機會檢視申請並就申請提出意見。

9.1.8 由於河道改道或填塘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。

9.2 「政府、機構或社區」：總面積 1.46 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。

9.2.2 此地帶現有的設施包括兩個山頂測量站、沙頭角污水處理廠、沙頭角警察行動基地和直升機升降坪，以及麥景陶碉堡(伯公坳)。當局日後進行詳細規劃時，可能會把其他用途的土地劃作這項用途，以應付預期該區人口增長所帶來的需求。

9.2.3 建議把位於上担水坑已廢置的群雅學校活化利用，改作遊客中心及／或小型度假營，並舉辦導賞團和戶外考察活動，作為配合，藉此推廣深圳市梧桐山與香港特區紅花嶺和八仙嶺郊野公園的生態連繫保育工作。

9.3 「康樂」：總面積 11.26 公頃

9.3.1 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。

9.3.2 由塘肚以南至沙頭角海海岸的地區在該圖上劃作「康樂」地帶。此地區的土地是沙頭角農莊及荒廢的農地，由於位置接近可能闢設的紅花嶺郊野公園，加上附近鄉村的經濟商機和沙頭角區的旅遊新措施，擬議的農業和康樂用途會因此而受惠。准許在此地帶發展的康樂用途包括附設體育設施的度假營、遊客中心、地區歷史博物館、歷險樂園、有機農莊、休閒農場、營地、燒烤地點及其他主要為戶外活動而設的用途等。

9.3.3 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。為了讓發展項目能靈活採用具創意的設計，配合個別用地的特點，城規會可通過規劃許可審批制度，考慮略為放寬地積比率和建築物高度的限制。城規會會按個別發展計劃在規劃上的優越之處，作出考慮。

9.3.4 由於河道改道或填塘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。

9.4 「康樂(1)」：總面積 5.14 公頃

9.4.1 此地帶的規劃意向，主要是進行低密度康樂發展，從而促進農業旅遊及生態旅遊的發展。主要康樂發展的設施及配套用途，如申請規劃許可，或會獲得批准。不過，此區應只限於發展低密度的康樂項目，以免區內的基礎設施不勝負荷。為更有效地管制日後在此地帶進行高密度康樂發展，「康體文娛場所」已納入此地帶的「第二欄」用途。康樂發展的配套用途，須透過申請規劃許可，以獲得城規會的批准。

9.4.2 沙頭角路以南沿海岸的一幅土地在該圖上劃作「康樂(1)」地帶以增加這地點土地用途的彈性。建議的康樂用途會成為這地點西面及南面現有「康樂」地帶的一個申延。此地帶將提供增設康樂發展配套設施機會，包括車輛及旅遊車停車場、咖啡室及零售商店售賣當地產品，但須先獲城規會批給許可。

9.4.3 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。為了讓發展項目能靈活採用具創意的設計，配合個別用地的特點，城規會可通過規劃許可審批制度，考慮略為放寬地積比率和建築物高度的限制。城規會會按個別發展計劃在規劃上的優越之處，作出考慮。

- 9.4.4 由於河道改道或填塘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。

9.5 「農業」：總面積 32.81 公頃

- 9.5.1 此地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地、農場和魚塘，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。
- 9.5.2 該區大部分優質農地皆位於東部的低地。只要有基本的基礎設施，包括灌溉設施，那些休耕農地可容易恢復作農業用途。
- 9.5.3 由於河道改道或填土／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，因此必須取得城規會的許可，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，包括為耕種而鋪上厚度不超過 1.2 米的泥土以及為建造已事先獲地政總署發給批准書的農用構築物而進行的填土工程，則可獲豁免受此管制。

9.6 「綠化地帶」：總面積 461.39 公頃

- 9.6.1 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。
- 9.6.2 不過，此地帶也可進行有限度的發展，但必須有充分的規劃理據，才會獲得批准。城規會會參照有關的城規會規劃指引，按個別情況審批申請規劃許可的發展計劃。
- 9.6.3 「綠化地帶」主要涵蓋紅花嶺東緣地區及該處的認可原居村民墓地。
- 9.6.4 由於河道改道、填土／填塘或挖土工程可能會對鄰近地方的排水情況及天然環境造成不良影響，因此必須取得城規會的許可，才可進行該等工程。

9.7 「自然保育區」：總面積 2.77 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，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。

- 9.7.2 與自然保育相關的用途，如自然保護區和自然教育徑，均有當然權利獲得批准。至於一些特定的用途，如郊野學習／教育／遊客中心和公廁，對環境和基礎設施的影響不大，倘獲城規會給予許可，可予以批准。
- 9.7.3 把木棉頭後面的風水林劃作「自然保育區」地帶，用意是保存和保育該處現有天然環境的特色。這些風水林大多天然健康，有各種各樣的動植物棲息和生長。
- 9.7.4 此地帶不容許新住宅發展項目。任何現有屋宇的重建，不得引致整個重建計劃超過在有關發展審批地區草圖首次公布該日已經存在的屋宇的地積比率、上蓋面積和高度。
- 9.7.5 由於河道改道、填土／填塘或挖土工程可能會對鄰近地方的排水情況及天然環境造成不良影響，因此必須取得城規會的許可，才可進行該等工程。

10. 交通

10.1 道路網

沙頭角公路是通往該區的主要道路。該公路是一條雙線不分隔車路，由粉嶺公路經沙河路連接北面的沙頭角管制站。通往該區的另一道路是蓮麻坑路，該路是一條單線車路，由西面的坪輦路經山咀村路連接沙頭角公路。除了這些道路外，區內還有不少車路連接民居，方便區內村民出入。

10.2 公共交通

由於該區位置偏遠，人口稀少，加上出入受到限制，因此甚少公共交通工具行走該區，只有公共專利巴士(78K)和綠色專線小巴(55K)往來該區與上水港鐵站。

11. 公用設施

11.1 供水

該區大部分地方都有食水供應。食水來自上水濾水廠，經區外的坪輦食水配水庫輸送給居民。該區目前沒有海水供應，所以暫時

只能使用淡水沖廁。如進行新的發展，必須改善現有的供水系統。

11.2 排水及排污

該區現有的排水系統只足以應付鄉郊發展的基本排水需要。沙頭角公路沿路一些低窪地區容易發生水浸，針對這種情況，在二零一一年年底完成的「元朗區和北區雨水排放系統整體計劃檢討」建議在蕉坑及沙頭角公路沿路進行排水改善工程。該區現時尚未鋪設污水渠。不過，一直在進行的工務計劃項目第 4378DS 號會在沙頭角公路沿路鋪設污水幹渠。該項工程訂於二零一六年完成，屆時會有污水渠接駁至山咀、上担水坑、下担水坑、蕉坑、木棉頭、新村和瓦窰頭。當局並正計劃分階段擴建現有的沙頭角污水處理廠，以處理預期增加的污水量。該區位於沙頭角集水區內，除上述一直在進行的鄉村排污工程外，該區普遍仍欠缺排污基礎設施，所以要在該區進行新的發展，可能會受到局限。若擬進行任何發展，必須設置足夠的排污設施，以確保發展項目不會對生態易受破壞的沙頭角海水域造成任何不良影響。在評估擬議發展項目對排污的影響時，應徵詢環境保護署的意見。

11.3 其他公用設施

11.3.1 該區各處都設有小型垃圾收集站，用以收集固體廢物。經收集的廢物會運往新界東北堆填區處置。

11.3.2 該區尚未有煤氣輸送系統，但有電力供應，而且設有電話網絡。

12. 文化遺產

12.1 該區有已評級的歷史建築物，包括二級歷史建築物麥景陶碉堡（伯公坳），另有三幢三級歷史建築物，分別是上担水坑的群雅學校（前稱泮林書室）、下担水坑的鍾氏祖祠及山咀的迪禎黃公祠。此外，「沙頭角新村具考古研究價值的地點」及「沙頭角石橋頭具考古研究價值的地點」的其中一小部分也位於該區。上述所有具考古研究價值的地點及已評級的歷史建築物／構築物均有保存價值。

12.2 古物諮詢委員會除公布 1 444 幢歷史建築物的名單外，還公布了新項目名單，這些項目會由古物諮詢委員會評級。有關這 1 444 幢歷史建築物的名單及新項目的詳細資料，已上載至古物諮詢委員會的網頁 (<http://www.aab.gov.hk>)。

12.3 如有任何發展、重建或改劃土地用途地帶的建議可能會影響上述已評級的歷史建築物／構築物、有待評級的新項目或具考古研究

價值的地點，以及其四周的環境，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。

13. 規劃的實施

- 13.1 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，作為規劃公共工程及私人發展的依據。
- 13.2 目前，該區未有提供綜合基礎設施的具體計劃。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，例如道路擴闊工程及公用設施鋪設工程，會由當局通過工務計劃及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 該區的土地範圍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 在緊接有關發展審批地區草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，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。城規會將會按個別情況，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、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，在該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，如未取得城規會批給的許可，在有關地帶進行填土／填塘、挖土或河道改道工程，當局亦可按執行管制的程序處理。此外，根據推定，在「自然保育區」等與保育相關的地帶內，不宜進行填塘工程，以作臨時土地用途／發展。

城市規劃委員會
二零一四年六月