

馬草壟及蠔殼圍分區計劃大綱核准圖編號

S / NE - MTL / 3

註釋

土地用途表

說明書

## 馬草壟及蠔殼圍分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-MTL/3

(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」地帶及「自然保育區(1)」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」地帶及「自然保育區(1)」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」地帶及「自然保育區(1)」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」地帶及「自然保育區(1)」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。

馬草壟及蠔殼圍分區計劃大綱核准圖編號 S / NE - MTL / 3

土地用途表

	<u>頁次</u>
鄉村式發展	1
政府、機構或社區	3
其他指定用途	4
農業	6
綠化地帶	7
自然保育區	9
自然保育區 ( 1 )	10

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)	分層住宅
農地住用構築物	政府垃圾收集站
宗教機構(只限宗祠)	政府用途(未另有列明者) #
鄉事委員會會所／鄉公所	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	靈灰安置所
電影製作室	懲教機構
食肆(只限食堂、熟食中心)	火葬場
教育機構	駕駛學校
展覽或會議廳	食肆(未另有列明者)
郊野學習／教育／遊客中心	殯儀設施
政府垃圾收集站	度假營
政府用途(未另有列明者)	酒店
醫院	屋宇(根據《註釋》說明頁准許翻建
機構用途(未另有列明者)	新界豁免管制屋宇或以新界豁免
圖書館	管制屋宇取代現有住用建築物者
街市	除外)
康體文娛場所	場外投注站
政府診所	辦公室
公廁設施	加油站
公共車輛總站或車站	娛樂場所
公用事業設施裝置	私人會所
公眾停車場(貨櫃車除外)	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或
可循環再造物料回收中心	廣播電台發射塔裝置
宗教機構	住宿機構
研究所、設計及發展中心	污水處理／隔篩廠
鄉事委員會會所／鄉公所	商店及服務行業
學校	私人發展計劃的公用設施裝置
配水庫	動物園
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。



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「生態旅舍」

自然保護區	商營浴室／按摩院
自然教育徑	食肆
	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)
	度假營
	酒店
	康體文娛場所
	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，是以生態旅舍的模式，發展層數少的低密度度假式住宿設施，藉此推廣可持續發展的旅遊。擬議發展項目不得對區內環境造成不良影響，而且設計、施工及營運都要採用最佳標準／環保建築／可持續發展的原則。有關配合度假式住宿設施的用途，以及動態及／或靜態康樂設施的發展項目的規劃許可申請，或會獲得批准。

備註

- (a) 凡欲就地帶內的用途或發展申請許可，必須以綜合發展計劃形式提出。擬議計劃必須採用環保建築／可持續發展的原則，盡量減少地盤平整工程，並盡量減少對周圍的自然和生態環境造成影響。申請人須擬備發展藍圖及載有以下資料的文件，呈交城市規劃委員會審議：
- (i) 各項擬議土地用途、發展參數及區內所有擬建建築物的性質、位置、尺寸和高度；
- (ii) 包括設計、施工和營運建議的詳細資料，以證明發展項目符合改善生態及可持續發展設計的原則；

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「生態旅舍」(續)

備註(續)

- (iii) 擬在區內興建的任何道路的路線、闊度和水平度；
  - (iv) 區內的美化環境和城市設計建議；
  - (v) 擬議發展計劃每個項目的進度表、分期施工安排和實施詳情；
  - (vi) 一份環境影響研究報告，其中包括(但不限於)生態、景觀和視野的影響評估，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，並建議紓緩這些問題的措施；
  - (vii) 一份排水和排污影響研究報告，說明擬議發展計劃可能遇到或造成的洪泛、排水、排污和相關問題，並建議紓緩這些問題的措施；
  - (viii) 一份交通影響研究報告，說明擬議發展計劃可能造成的交通問題，並建議紓緩這些問題的措施；以及
  - (ix) 城市規劃委員會要求的其他資料。
- (b) 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 0.2 倍及最高建築物高度超過 6 米。
- (c) 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停車位、上落客貨車位、機房、管理員辦事處和管理員宿舍，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) 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)段所述的地積比率／建築物高度限制。

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

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	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	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	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)
濕地生境	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，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。

自然保育區(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
農業用途(只限魚塘養殖)	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)
濕地生境	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，是保存濕地和魚塘的生態價值。這些濕地和魚塘是蠔殼圍及后海灣餘下地方的濕地生態系統不可或缺的部分。對於在此地帶內的任何用途改變，當局採取了「不會有濕地淨減少」的原則。主要的規劃意向是，除非必須進行發展以助保護濕地生態系統完整，或者是絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，否則此地帶內不准進行新發展。

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。

馬草壟及蠔殼圍分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-MTL/3

說明書



馬草壟及蠔殼圍分區計劃大綱核准圖編號 S / NE - MTL / 3

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》	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	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	8
9.3 其他指定用途	8
9.4 農業	9
9.5 綠化地帶	10
9.6 自然保育區	10
9.7 自然保育區(1)	11
10. 交通	11
11. 公用設施	12
12. 文化遺產	13
13. 規劃的實施	13
14. 規劃管制	14

## 馬草壟及蠔殼圍分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-MTL/3

(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《馬草壟及蠔殼圍分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-MTL/3》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，把馬草壟及蠔殼圍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《馬草壟及蠔殼圍發展審批地區草圖編號 DPA/NE-MTL/1》，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，共收到八份有效的申述書。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，其間收到一份有效的意見書。

2.3 二零一一年九月八日，城規會經進一步考慮申述和意見後，決定順應一份申述書的部分意見，提出修訂圖則，把位於料壘西北面的一塊土地，由「農業」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶及把位於料壘東北面的一塊土地，由「鄉村式發展」地帶改劃為「農業」地帶。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，當局收到一份進一步申述書。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。

2.4 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)條核准馬草壟及蠔殼圍發展審批地區草圖，該核准圖其後重新編號為 DPA/NE-MTL/2。二零一二年三月二日，城規會根據條例第9(5)條，展示《馬草壟及蠔殼圍發展審批地區核准圖編號 DPA/NE-MTL/2》，以供公眾查閱。

- 2.5 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) 條指示城規會擬備一份涵蓋馬草壟及蠔殼圍地區的分區計劃大綱圖。
- 2.6 二零一三年七月十九日，城規會根據條例第 5 條展示《馬草壟及蠔殼圍分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MTL/1》，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，共收到六份有效的申述書。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，其間收到八份有效的意見書。二零一四年二月二十八日，城規會考慮有關申述及意見後，根據條例第 6B(8) 條決定不順應有關申述而建議修訂分區計劃大綱圖。
- 2.7 二零一三年十二月二十日，城規會根據條例第 7 條展示《馬草壟及蠔殼圍分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MTL/2》，以供公眾查閱。該草圖的主要修訂是剔出馬草壟及蠔殼圍南部的兩塊土地並把之納入《古洞北分區計劃大綱草圖編號 S/KTN/1》，以反映古洞北新發展區的範圍。在為期兩個月的展示期內，共收到三份申述書。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，其間收到一份意見書。二零一四年七月四日，城規會認為該意見書無效。
- 2.8 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。
- 2.9 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，包括古洞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。
- 2.10 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) 條核准馬草壟及蠔殼圍分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/NE-MTL/3。二零一五年六月十九日，《馬草壟及蠔殼圍分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-MTL/3》(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 該圖旨在顯示馬草壟及蠔殼圍地區(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 該區佔地約 500 公頃，位於粉嶺／上水西北約兩公里之處，北面以深圳河南岸為界，東臨羅湖站和香港鐵路（東鐵線），南至大石磨，西抵大羅口。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，北接深圳市。該區周圍主要是農地和散布其中的鄉郊民居。該區的最高點是大石磨，高度達主水平基準上 183 米。該區另一高地位於鷓鴣坑西面，該處的山嶺高度達主水平基準上 108 米。該區有遼闊的低地，低地上主要是耕地，當中有村落、荒置魚塘、沼澤、未受破壞的林地、長滿植物的生境和天然河道。
- 5.3 該區有各式各樣的天然生境，包括林地、混合灌木叢、低地樹林、淡水／鹹水濕地、天然河道、荒置魚塘和沼澤濕地。蠔殼圍位於該區的北部，是一片生態易受影響的大平原，該處有池塘、沼澤、蘆葦林及季節性濕草地。位於菴邊附近的河上鄉鷺鳥林是鷺鳥重要的繁殖地，池鷺尤其喜愛在該處築巢育雛。
- 5.4 該區沒有任何重要的經濟活動，民居附近只有一些細小的耕地和小規模的禽畜飼養場，但該區也有一些設於平房的工場及露天貯物場地。另該區亦發現一些因應獨特景觀及資源而出現的經濟活動如農業和水產養殖／漁場。

5.5 該區有一幢已評級的歷史建築物麥景陶碉堡(馬草壟)(二級)具保存價值。

## 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 1 000 人。預計該區的總規劃人口約為 1 400 人。

## 7. 發展機會及限制

### 7.1 發展機會

#### 7.1.1 旅遊

該區的天然景物、魚塘／濕地和井然有序的傳統鄉郊村落，構成了一個寧靜安謐、風景秀美、充滿鄉郊氣色的環境。位於蠔殼圍南面的馬草壟為山區，山勢高峻，可瞭望濕地。濕地內有多種雀鳥羣居，是觀鳥的好去處。山區的生態價值相對較低，適宜發展生態旅舍。料壆保留了傳統鄉郊村落的特色，村前為魚塘和農地，村後則為墓地和山區，一片翠綠。該區這種環境氛圍極具吸引力，可籌辦合適的旅遊活動，加以推廣。

#### 7.1.2 經濟及就業

在該區進行擬議的發展，可促進經濟發展，創造就業機會。把馬草壟山邊的土地用作發展擬議的生態旅舍，可為區內的居民提供就業機會，而推廣觀鳥等消閒及康樂活動，則可吸引遊客。至於配套設施，例如茶座、商店、住宿的地方以及街市等，可設於鄉村內。該區亦可發展傳統的農業、旅遊和休閒用途(例如休閒農場)。以上種種發展，可讓區內居民把握開放邊境禁區所帶來的經濟機遇。此外，該區接近古洞北新發展區和落馬洲河套(可能會關設一條經蠔殼圍／馬草壟通往該兩處的通道)，亦會為區內的居民提供就業機會。

#### 7.1.3 農業

該區有大片平坦的休耕農地，主要集中在信義新村和料壆附近及鷓鴣坑附近的一個狹長地方。復耕這些休耕農地和保留濕潤的農田，可有效保存該區的鄉郊環境，而要保育邊境禁區的天然環境及禁區內多處具生態價值的地方，這也是必要做的工作。

#### 7.1.4 自然保育

該區的蠔殼圍在后海灣這個更大的濕地生態系統中具有環境價值，能發揮視覺上和生態上的功能。該生態系統可以對后海灣至河上鄉鷺鳥林的環境走廊發揮作用，所以必須通過《城市規劃條例》及新自然保育政策下現有的機制加以保護及優化。再者，城規會規劃指引編號12C「擬於后海灣地區內進行發展而按照《城市規劃條例》第16條提出的規劃申請」內就后海灣及蠔殼圍的發展所訂明的「不會有濕地淨減少」的原則亦已述明在該圖的《註釋》及《說明書》內。

### 7.2 發展限制

#### 7.2.1 地形和土力限制

蠔殼圍及梧桐河河畔的濕地／魚塘對環境十分重要，因而局限了該區的發展。該區南部及西南部大片地方都是天然的山嶺，亦限制了該區進行大型發展的機會。多山的地形，加上曾經發生山泥傾瀉，令該區南部大部分地方在土力上存在大至極大的限制，幾乎不宜進行任何發展。由於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。

#### 7.2.2 交通

該區車輛通道全都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。該區剔出邊境禁區的範圍後，必須改善該區的交通設施。

#### 7.2.3 土地業權

該區約有36%的土地為私人土地，主要集中在該區北部的魚塘，但也有一些在蠔殼圍北面和西面邊陲、馬草壠新村、信義新村，以及北面的料壩。

#### 7.2.4 環境

該區有部分地方位於上水濾水廠諮詢區的範圍內。此外，大石磨的直升機升降坪是附近噪音污染的主要源頭。如要進行新發展，必須進行噪音影響評估。

#### 7.2.5 生態方面

蠔殼圍在生態方面的重要性對該區的發展構成很大的限制。根據「邊境禁區的土地規劃研究」及「蠔殼圍生態實地調查」的結果，蠔殼圍延綿相連的濕地綜合區具有高的生態價值，不但是依賴濕地的生物（特別是大水鳥和瀕危物種歐亞水獺）的重要覓食和棲息地，亦是蠔殼圍濕地與內后海灣地區之間一個重要的雀鳥飛行路線走廊。因此，應盡量避免在此區進行發展和對此區造成人為干擾。

#### 7.2.6 排污

該區現時尚未有公共污水收集系統，傳統鄉村普遍採用化糞池及滲水井排污。當局會視乎有否撥款，根據工務計劃項目第 4203 DS/B 號「北區污水收集系統第 2 階段第 2B 期」，在馬草壟新村、信義新村及料壘鋪設鄉村污水收集系統。不過，除此之外，當局並無計劃在該區進行公共污水收集系統工程。該區位於后海灣集水區內，任何新發展或重建的建議均不得引致排入后海灣的污染物數量增加。設置原地污水處理設施以代替把排污設施接駁至公共污水渠的做法未必可行，因為該等設施不大可能符合「后海灣的污染物數量不得淨增加」的規定。排污基礎設施不足，限制了該區的發展。

#### 7.2.7 墓地

建議保留為原居村民而設的認可墓地，不作發展，並加以保護，使之免受發展所影響。

### 8. 整體規劃意向

- 8.1 二零零八年一月，保安局宣布將會分階段從邊境禁區釋出約 2 400 公頃土地。政府委託顧問公司進行「邊境禁區的土地規劃研究」，為這些將從邊境禁區釋出的土地制訂規劃大綱，作為保育和發展指引。該項研究認定邊境禁區對於在香港特區及深圳市之間開闢一個自然保育、文化遺產及可持續發展的地帶，能發揮關鍵作用。
- 8.2 該項研究亦指出有需要加強保護豐富的天然資源、保護具保存價值的文化遺產資源、善用邊界的地理位置推動可持續用途，以及容許進行配合周圍環境的適當發展，以平衡邊境禁區的保育和發展需要。

- 8.3 規劃區位於邊境禁區的西部，有具生態價值的濕地、魚塘、山嶺、農地、村落及傳統建築。該區的整體規劃意向是要加強自然保育、環境多樣性，推動文化遺產保育及康樂旅遊。該區的規劃意向，亦是要保存鄉郊特色及自然生境包括具有重要生態價值延綿相連的濕地綜合區、未受破壞的林地、低地河道生境，具獨特景觀的地點以及重要生態地區和該區內的高地地貌。

## 9. 土地用途地帶

### 9.1 「鄉村式發展」：總面積 6.33 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相互配合，以推廣鄉村生活體驗，以及推動休閒農業和農業旅遊的發展。

9.1.2 料壆是該區唯一的認可鄉村，現劃為「鄉村式發展」地帶。「鄉村式發展」地帶的界線是根據現有鄉村的「鄉村範圍」、尚未處理的小型屋宇申請、所預測的小型屋宇需求量、該區地形、現有民居的分布模式、具有重要生態價值的地方和其他環境特點而劃的。地形崎嶇和草木茂盛的地方、墓地和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。

9.1.4 有關在該區進行發展，可能會影響該區現有的河道。針對此問題，現建議地政總署在處理貼近現有河道的小型屋宇批地及申請時，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。

9.1.5 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。

9.1.6 由於河道改道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 1.62 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 此地帶現有的主要設施包括麥景陶碉堡（馬草壟）、得月樓附近的防洪庇護站、得月樓警崗、大石磨哨站，以及水務署兩條原水輸送隧道的入口。該兩個入口分別位於西面的馬草壟新村和東面的梧桐河附近。

9.3 「其他指定用途」：總面積 9.15 公頃

「其他指定用途（生態旅舍）」

9.3.1 此地帶的規劃意向，是以生態旅舍的模式，發展層數少的低密度度假式住宿設施，藉此推廣可持續發展的旅遊。擬議發展項目不得對區內環境造成不良影響，而且設計、施工及營運都要採用最佳標準／環保建築／可持續發展的原則。有關配合度假式住宿設施的用途，以及動態及／或靜態康樂設施的發展項目的規劃許可申請，或會獲得批准。

9.3.2 鷓鴣坑西面的一個小圓丘劃為「其他指定用途」註明「生態旅舍」地帶。從山丘上可瞭望蠔殼圍的魚塘／濕地。該處的天然環境甚具價值，但易受影響。由於該處出入受到限制，加上地處一隅，所以尚未受外界侵擾。由該處可通往具很高生態價值的地區，而且可連繫邊境禁區內的康樂用途及歷史文化項目。

9.3.3 日後的發展項目應與天然地形融合，以提供可持續發展的低損耗旅遊設施；而有關設施須直接有助保護／欣賞周圍的環境資源，並能提供機會，改善區內居民的生活。為盡量減少地盤平整工程，影響天然地貌，生態旅舍宜建於樁柱之上。

9.3.4 申請在此地帶發展的項目必須採用綜合發展模式，發展計劃須附有發展藍圖和相關輔助文件，以供城規會審議。為融合天然的景觀和周圍的鄉郊環境，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 0.2 倍及最高建築物高度超過 6 米。建築物為一層，須離地建於樁柱之上，以盡量減少對所在土地的干擾，高度方面，須高低有致，使發展項目外觀看來更為活潑多變。

9.3.5 倘有機會，最好能把整個擬發展生態旅舍的地點劃入同一法定圖則的「其他指定用途(生態旅舍)」地帶，以落實上述此地帶未來的規劃意向及作出更有效的規劃管制。

#### 9.4 「農業」：總面積 33.67 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。

9.4.2 該區大部分優質農地皆位於西部和中部。只要有基本的農業設施，包括灌溉設施，那些休耕農地可容易恢復作農業用途。另一方面，料壘西面和北面的農地具潛力發展低密度的休閒農業或有機農業用途，以推廣農村生活體驗。

9.4.3 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，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等工程。不過，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。

9.5 「綠化地帶」：總面積 198.20 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。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。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。

9.5.2 「綠化地帶」的範圍主要包括馬草壟、大石磨及鷓鴣坑的林地和長滿植物的山坡，以及認可的原居村民墓地。這些墓地是供區內原居村民安葬先人之用，已存在多年，因此視為現有用途。

9.5.3 「綠化地帶」的範圍亦包括蠔殼圍地區東北面用作舒緩影響的植林地（毗鄰深圳河）、兩個長滿雜草植物的地方、邊境道路旁邊的兩片植林地，以及料壘北面的沼澤，該沼澤是蠔殼圍濕地生態系統與料壘鄉村式發展項目之間的緩衝區。

9.5.4 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。

9.6 「自然保育區」：總面積 10.81 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，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。

9.6.2 河上鄉鷺鳥林是香港最大的鷺鳥林之一，近十年，越來越多雀鳥在該處繁殖。河上鄉鷺鳥林與周邊的次生樹林及魚塘劃為「自然保育區」地帶，用意是保護和保存鷺鳥林和相關生境的生態價值，同時也為了保護天然景觀和地形特徵，以及制止在鷺鳥林鄰近一帶作進一步發展。

9.6.3 在「自然保育區」地帶內，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。

9.6.4 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自然環境造成不良影響。由於此地帶內的土地具有保育價值，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等工程。

#### 9.7 「自然保育區(1)」：總面積 228.37 公頃

9.7.1 此地帶的規劃意向，是保護及保存濕地和魚塘的生態價值。這些濕地和魚塘是蠔殼圍及后海灣餘下地方的濕地生態系統不可或缺的部分。對於在此地帶內的任何用途改變，當局採取了「不會有濕地淨減少」的原則。主要的規劃意向是，除非必須進行發展以助保護濕地生態系統完整，或者是絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，否則此地帶內不准進行新發展。

9.7.2 「自然保育區(1)」地帶涵蓋蠔殼圍地區的一大片延綿相連和易受影響的濕地綜合區。這片濕地綜合區是后海灣濕地不可或缺的部分，必須加以保護及保存，才能使后海灣濕地生態系統的整體生態保持完整。

9.7.3 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自然環境造成不良影響。由於此地帶內的土地具有保育價值，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等工程。

### 10. 交通

#### 10.1 道路網

該區中部經由馬草壟路接達。馬草壟路是單線車路，路面十分狹窄，闊度不足五米，不合標準。該區東部可經由排頭路這條區內小徑到達，北部(即蠔殼圍)則主要經由單線的邊境道路到達。此外，區內還有一些狹窄的村路連接區內各處，特別是料壘、馬草壟新村和信義新村等人口集中的地點。

## 10.2 公共交通設施

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，只有綠色專線小巴(51K)往來該區與上水東鐵站，提供有限度服務。區內亦有私營巴士往來馬草壟新村和信義新村與上水東鐵站。

## 11. 公用設施

### 11.1 排污及排水系統

11.1.1 該區在雨季容易出現水浸情況，為了減輕該區的水浸問題，當局進行了「新界麒麟村、古洞、馬草壟及沙嶺的雨水排放系統改善工程」，其中信義新村西北面一段天然河道的治理工程已於二零一一年完成。該區大部分地方位於生態價值高的潮汐洪泛平原，不能進行大型的雨水排放系統改善工程，故容易出現水浸。若要進行任何大型發展，必須進行排水影響評估，以減輕對附近地區排水情況所造成的影響，並須為發展項目設置妥善的排水設施。

11.1.2 該區現時尚未有公共污水收集系統，傳統鄉村普遍採用化糞池及滲水井排污。當局會視乎有否撥款，根據工務計劃項目第 4203 DS/B 號「北區污水收集系統第 2 階段第 2B 期」，在馬草壟新村、信義新村及料壘鋪設鄉村污水收集系統。不過，除此之外，當局並無計劃在該區進行公共污水收集系統工程。該區位於后海灣集水區內，任何新的擬議發展均不得引致排入后海灣的污染物數量增加。設置原地污水處理設施以代替把排污設施接駁至公共污水渠的做法未必可行，理由是該等設施不大可能符合「后海灣的污染物數量不得淨增加」的規定。排污基礎設施不足，限制了該區的發展。

### 11.2 供水

11.2.1 該區大部分地方都有食水供應。北部的料壘由桌山食水配水庫供應食水，其餘地方則由古洞食水配水庫供應。兩個配水庫均於該圖涵蓋範圍以外。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，或須改善現有的供水系統。

11.2.2 水務署在該區鋪設了西部輸水管道，包括不同大小的水管、隧道及相應的入水口。進行發展時必須就如何保護這些水務設施徵詢水務署的意見。

### 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 該區有電力供應，而且設有電話網絡，但未設煤氣輸送系統。

## 12. 文化遺產

在該區找到的麥景陶碉堡(馬草壟)是二級歷史建築物。羅湖懲教所西北面和羅湖分類靶場東面的斜坡區及鐵坑有一些地方具中等考古潛藏。以上已評級的歷史建築物及具考古潛藏的地方全都有保存價值。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>)。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、具中等考古潛藏的地方或有待評級的新項目及其四周的環境，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，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，在該圖則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，在有關地帶進行河道改道、填土／填塘或挖土工程，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」和「自然保育區(1)」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。