

汀角分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TK/19

註釋

土地用途表

說明書

江角分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TK/19

(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，如在緊接涵蓋該土地或建築物的草圖(包括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，以及亦在有關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) 除上文第(4)段適用的情況外，任何在圖則涵蓋範圍內，但在有關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，否則在該土地或建築物首次包括在該圖(或已在憲報公布的較早期分區計劃大綱草圖或核准圖)的範圍內該日或以後，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」地帶或「自然保育區」地帶或「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(即在涵蓋該建築物的草圖的公告在憲報首次刊登該日已經存在的住用建築物，而所指的草圖包括中期發展審批地區圖)；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」地帶或「自然保育區」地帶或「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」地帶或「自然保育區」地帶或「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」地帶或「自然保育區」地帶或「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>
住宅 (丙類)	1
鄉村式發展	3
政府、機構或社區	5
政府、機構或社區 (1)	6
休憩用地	8
康樂	9
其他指定用途	10
農業	13
綠化地帶	15
自然保育區	17
海岸保護區	18
具特殊科學價值地點	19

住宅(丙類)

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
政府用途(只限報案中心、郵政局) 屋宇 私人發展計劃的公用設施裝置	食肆 教育機構 分層住宅 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 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，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過 986.5 平方米，最大上蓋面積超過 19.25%，以及最高建築物高度超過一層停車場上加兩層，或超過現有建築物的總樓面面積、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)段而計算最大總樓面面積／最大上蓋面積時，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，或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的康樂設施，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)段所述的總樓面面積／上蓋面積／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	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

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。

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	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。

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) 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 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，主要是發展一個宗教機構，該宗教機構包括一座戶外觀音菩薩像和附屬設施。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。為保存該區的鄉郊特色和天然景觀，除擬建於小區(a)的戶外觀音菩薩像外，在「政府、機構或社區(1)」地帶其餘部分的所有發展應屬低層性質。

備註

- (a) 如申請在劃為「政府、機構或社區(1)」地帶的土地上進行發展，申請人必須擬備發展藍圖及載有以下資料的文件，並將之呈交城市規劃委員會考慮：
- (i) 區內各擬議土地用途所佔的面積，以及所有擬建建築物(包括構築物)的性質、位置、尺寸和高度；
 - (ii) 各種用途擬佔的整體總樓面面積；
 - (iii) 區內擬提供的政府、機構或社區設施、泊車和上落客貨規定，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和城市設計建議；

(請看下頁)

政府、機構或社區(1)(續)

備註(續)

- (vi) 一份視覺影響評估報告(包括電腦合成照片)，說明擬議發展計劃可能遇到或造成的視覺影響，並須建議紓緩這些影響的措施；
 - (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改善交通計劃；
 - (ix) 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改善排水和排污計劃；以及
 - (x) 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(包括構築物)的加建、改動及／或修改，或現有建築物(包括構築物)的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積、最大上蓋面積和最高建築物高度超過下列限制：

最大總樓面面積	最大上蓋面積	支區	最高建築物高度		
			香港主水平基準上(米)	層數	米
4 900平方米	28% (包括園景平台構築物)	小區(a)	132	-	-
		小區(b)	-	1	18
		小區(c)	-	2 (包括停車場)	14

- (c) 為施行上文(b)段而計算最大總樓面面積時，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、公用設施構築物、管理員宿舍和管理員辦事處，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) 須提供不少於13 000平方米的休憩用地。
- (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(b)段所述的總樓面面積／上蓋面積限制。

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	燒烤地點
泳灘	電纜車路線及終站大樓
郊野學習／教育／遊客中心	食肆
公園及花園	政府垃圾收集站
涼亭	政府用途(未另有列明者)
行人專區	度假營
野餐地點	碼頭
運動場	娛樂場所
散步長廊／廣場	康體文娛場所
公廁設施	私人會所
休憩處	公共車輛總站或車站
動物園	公用事業設施裝置
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	宗教機構
	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。

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，不得在有關中期發展審批地區圖涵蓋範圍內的土地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。

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 燒烤地點 郊野學習／教育／遊客中心 政府用途(只限報案中心) 度假營 農地住用構築物 野餐地點 康體文娛場所 公廁設施 鄉事委員會會所／鄉公所 帳幕營地	動物寄養所 播音室、電視製作室及／或電影製作室 電纜車路線及終站大樓 食肆 分層住宅 高爾夫球場 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 直升機升降坪 酒店 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 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)段所述的地積比率／建築物高度限制。

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「水療度假酒店」

農業用途
食肆
展覽或會議廳
政府用途
酒店
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）
按摩院
娛樂場所
康體文娛場所
私人會所
公用事業設施裝置
宗教機構
商店及服務行業
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，主要是提供土地興建低層低密度水療度假酒店。

（請看下頁）

其他指定用途 (續)

只適用於「水療度假酒店」 (續)

備註

- (a) 如申請規劃許可在指定為「其他指定用途」註明「水療度假酒店」地帶的土地上進行發展或用途，申請人必須擬備發展藍圖及載有以下資料的文件，並將之呈交城市規劃委員會考慮：
- (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) 各種用途和設施擬佔的總地盤面積和整體總樓面面積；
 - (iii) 區內擬提供的政府、機構或社區及康樂設施、公共交通、泊車和其他設施，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 (包括但不限於視覺影響評估報告)，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及視覺影響問題，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；
 - (x) 一份岩土評估報告 (包括天然山坡災害研究)，說明擬議發展計劃可能造成的岩土問題，並須建議紓緩這些問題的措施；以及
 - (xi) 城市規劃委員會要求的其他資料。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「水療度假酒店」(續)

備註(續)

- (b) 發展藍圖必須附有說明書，妥善解釋發展建議，載述土地批租期、相關契約條款、用地的現有情況、用地對比周圍地區的特色、布局設計原則、主要發展規範、計劃人口、休憩用地、政府、機構或社區設施、康樂設施及其他設施的類別。
- (c) 小區(a)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 28%，以及最高建築物高度超過三層，或超過現有建築物的地積比率、上蓋面積和高度，兩者中以數目較大者為準。計算地積比率／總樓面面積／上蓋面積時，小區(b)不應包括在內。
- (d) 為施行上文(c)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、機房和管理員辦事處，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。
- (e) 為施行上文(c)段而計算有關的最高層數時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (f) 小區(b)內須提供不少於 7 000 平方米的植樹區。
- (g) 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。

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。

(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。
- (b) 在《汀角分區計劃大綱草圖編號 S / NE - TK / 11》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
 - (i i) 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
效野公園*	墓地
政府用途(只限報案中心)	電纜車路線及終站大樓
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

* 「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。

(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。

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(只限魚塘養殖) 郊野公園* 自然保護區 自然教育徑 農地住用構築物 野生動物保護區	農業用途(未另有列明者) 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 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 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風貌或生態特色，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「具特殊科學價值地點」或「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》說明頁所載的經常准許的用途或發展而進行或繼續進行者。

海岸保護區

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)	燒烤地點
自然保護區	郊野學習／教育／遊客中心
自然教育徑	政府用途
農地住用構築物	度假營
野生動物保護區	屋宇(只限重建)
	碼頭
	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
	宗教機構(只限宗祠(只限重建))
	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，以及易受影響的天然海岸環境，包括在景觀、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) 任何現有屋宇或宗祠的重建，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或宗祠的地積比率、上蓋面積和高度。
- (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》說明頁所載的經常准許的用途或發展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、沼澤，或在生態或植物學／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，或達致教育和研究的目的，否則地帶內不准進行發展。

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，不得在有關中期發展審批地區圖涵蓋範圍內的土地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》說明頁所載的經常准許的用途或發展而進行或繼續進行者。
- (b) 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，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，不得在有關中期發展審批地區圖涵蓋範圍外的土地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》說明頁所載的經常准許的用途或發展而進行或繼續進行者。

汀角分區計劃大綱核准圖編號 S / NE - TK / 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	3
4 . 該圖的《註釋》	3
5 . 規劃區	4
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 住宅(丙類)	6
9.2 鄉村式發展	6
9.3 政府、機構或社區	7
9.4 政府、機構或社區(1)	8
9.5 休憩用地	9
9.6 康樂	9
9.7 其他指定用途	10
9.8 農業	10
9.9 綠化地帶	11
9.10 自然保育區	11
9.11 海岸保護區	12
9.12 具特殊科學價值地點	12
10 . 交通	13
11 . 公用設施	13
12 . 文化遺產	14
13 . 規劃的實施	14
14 . 規劃管制	15

汀角分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TK/19

(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《汀角分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TK/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 汀角分區計劃大綱圖所涵蓋的土地(「汀角具特殊科學價值地點」和用作闢設擬議龍尾泳灘的擴展區除外)先前曾納入《汀角中期發展審批地區圖編號 IDPA/NE-TK/1》的範圍內。該中期發展審批地區圖由規劃署署長擬備，並於一九九零年九月七日在憲報公布。同一範圍的土地，其後又納入《汀角發展審批地區草圖編號 DPA/NE-TK/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在憲報公布。
- 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《城市規劃條例》(下稱「條例」)第3(1)(a)條，指示城規會為汀角地區擬備分區計劃大綱圖。
- 2.3 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，指示城規會修訂該分區計劃大綱草圖規劃區的界線，把「汀角具特殊科學價值地點」納入該分區計劃大綱草圖內。
- 2.4 一九九四年七月五日，當時的總督會同行政局根據條例第9(1)(a)條，核准汀角發展審批地區草圖，該核准圖其後重新編號為DPA/NE-TK/2。一九九四年七月八日，《汀角發展審批地區核准圖編號 DPA/NE-TK/2》根據條例第9(5)條展示，以供公眾查閱。
- 2.5 一九九四年七月八日，城規會根據條例第5條，展示《汀角分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TK/1》，以供公眾查閱。其後，為了反映不斷轉變的情況，城規會對該分區計劃大綱圖作出四次修訂，並根據條例第7條予以展示，以供公眾查閱。

- 2.6 二零零零年三月二十八日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准汀角分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/NE-TK/6。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，把該分區計劃大綱核准圖發還城規會以作修訂。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。
- 2.7 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，核准汀角分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/NE-TK/8。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，把該分區計劃大綱核准圖發還城規會以作修訂。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。
- 2.8 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 9(1)(a) 條，核准汀角分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/NE-TK/10。二零零五年六月二十一日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii) 條，把該分區計劃大綱核准圖發還城規會以作修訂。城規會其後對該分區計劃大綱圖作出四次修訂，並根據條例第 5 或 7 條予以展示，以供公眾查閱。
- 2.9 二零零六年七月二十五日，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，根據條例第 3(1)(a) 條指示城規會擴大該分區計劃大綱草圖規劃區的範圍，把位於龍尾擬闢作泳灘的填海區納入該分區計劃大綱草圖內。
- 2.10 二零零九年二月十日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准汀角分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/NE-TK/15。《汀角分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TK/15》在二零零九年二月二十日展示，以供公眾查閱。
- 2.11 二零零九年十一月三日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii) 條，把該分區計劃大綱核准圖發還城規會以作修訂。二零零九年十一月十三日，該分區計劃大綱圖發還一事根據條例第 12(2) 條在憲報公布。
- 2.12 二零一零年二月十九日，城規會根據條例第 5 條，展示《汀角分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TK/16》，以供公眾查閱。該分區計劃大綱圖所收納的修訂涉及擬議水療度假酒店及兩個鄉村擴展區。城規會共收到 17 份申述書和三份意見書。二零一零年十月八日，城規會根據條例第 6B(1) 條考慮有關申述和意見後，根據條例第 6B(8) 條決定不接納申述的內容。

- 2.13 二零一一年七月五日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准汀角分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/NE-TK/17。二零一一年九月二十三日，城規會展示《汀角分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TK/17》，以供公眾查閱。
- 2.14 二零一三年七月二日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii) 條，把《汀角分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TK/17》發還城規會以作修訂。二零一三年七月十二日，該分區計劃大綱圖發還一事根據條例第 12(2) 條在憲報公布。
- 2.15 二零一五年一月九日，城規會根據條例第 5 條，展示《汀角分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TK/18》，以供公眾查閱。該圖加入了有關山寮一帶土地的修訂。在兩個月的展示期內，城規會收到 31 份申述書。二零一五年五月八日，城規會公布申述書的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見，其間沒有收到對申述的意見書。二零一五年七月十日，城規會根據條例第 6B(1) 條考慮有關申述和意見後，決定不建議順應申述的內容修訂這份分區計劃大綱草圖。
- 2.16 二零一五年十月二十七日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准汀角分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/NE-TK/19。二零一五年十一月六日，城規會根據條例第 9(5) 條，展示《汀角分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TK/19》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。

3. 擬備該圖的目的

- 3.1 該圖旨在顯示汀角地區概括的土地用途地帶，以便把規劃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。

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

該圖所涵蓋的規劃區（下稱「該區」）面積約為 331 公頃，東抵汀角路東端，北達八仙嶺山麓，西及洞梓路，南至船灣海。該區的界線在圖上以粗虛線顯示。

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 10 800。預計該區的總規劃人口約為 12 700。

7. 發展機會及限制

7.1 發展機會

7.1.1 自然保育

該區的主要規劃意向是保育自然環境，包括該區南部和西部的「具特殊科學價值地點」和船灣的沼澤區。該區北面亦十分接近八仙嶺郊野公園。

7.1.2 農業發展

該區具鄉郊風貌，因此該區的另一規劃意向，是保留常耕農地和在復耕及作其他農業用途方面具有潛力的休耕農地。該區中部和北部主要是洪氾平原區和沖積土，特別適宜耕種和作園藝用途。

7.1.3 改善交通

二零零五年，汀角路改善工程完成及大埔工業邨至大美督的單車徑重新定線後，區內交通已大為改善。

7.2 發展限制

7.2.1 交通不便

該區只有汀角路一條主要道路，距離汀角路較遠的地方，一般依賴不合規格的通道和非正式的村路作為連接道路。這些問題嚴重局限了該區的發展潛力。

7.2.2 環境方面

- (a) 該區南部的「汀角具特殊科學價值地點」和北面的八仙嶺郊野公園是環境敏感地區，在其鄰近地方進行發展受到諸多限制。
- (b) 在船灣汀角路以西的沼澤區，為各類動植物提供了一個多樣化的生境，特別是為雀鳥提供了一個覓食的地方，因此甚具生態價值和重要性。一般來說，在這些地區不會獲准進行任何發展，而為了確保這些地區的特色得以保存，在四周進行的發展亦會受到限制。
- (c) 汀角路一帶受該條道路的交通噪音影響。為紓緩噪音對沿路易受影響的用途（例如鄉村式發展）的影響，應把建築物後移或採取消減噪音措施。

7.2.3 缺乏可發展的平地

在該區內，適宜用作發展的平地甚少。該區北部主要是丘陵地帶，沿岸部分則面積細小且被山丘圍繞，因此不適宜用作發展。

7.2.4 土地業權分散

汀角地區近 90%的土地屬私人擁有。由於土地業權分散，政府很難收地進行綜合發展。

7.2.5 集水區

山寮及井頭北面的地區均位於上段／下段間接集水區的範圍內。為保護水資源免受廢物和污染物的污染，在這些地區內進行的發展必須受到嚴格管制。

8. 整體規劃意向

- 8.1 在一九九六年年中公布的「全港發展策略檢討」，為全港包括汀角地區的發展提供了一個長遠的策略性規劃大綱。根據多項專題研究的結果，並顧及新界東北地區的特有環境因素和其他基礎設施方面的限制，「全港發展策略檢討」已為該次區域假定一個最低增長策略。區內日後的城市發展將會集中和局限於現有的新市

鎮和當局已計劃發展的藍圖區內。至於新界東北部的鄉郊腹地，整體規劃意向應以保育和保護景觀為依歸。

- 8.2 該區風景優美，具生態價值和鄉郊特色，其整體規劃意向是保育自然環境（例如「汀角具特殊科學價值地點」的沿岸區已劃為「海岸保護區」地帶）和禁止在區內進行密集城市發展。不過，當局鼓勵在該區發展某程度的低密度康樂用途（例如與水上活動有關的用途）。
- 8.3 當局在劃設該區的各個地帶時，已顧及自然環境、地形特色、現有民居、基礎設施的供應情況和負荷能力、區內發展需要等因素。除此之外，當局會致力保護區內具歷史和考古價值的建築物 and 地點。

9. 土地用途地帶

9.1 住宅(丙類)：總面積 0.33 公頃

9.1.1 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。

9.1.2 區內只有一塊用地劃作「住宅(丙類)」地帶，把該用地劃作「住宅(丙類)」地帶是反映大埔市地段第 140 號的低層、低密度住宅發展，這個用途早於一九九二年已獲城規會批准。為保存該區的鄉郊特色和使區內的發展可與四周環境融匯，此地帶內的發展計劃的最大總樓面面積為 986.5 平方米，最大上蓋面積為 19.25%，以及最高建築物高度為一層停車場上加兩層。

9.1.3 為了提供彈性讓發展項目能採用較具創意的設計以配合這塊用地的特點，城規會可通過規劃許可審批制度，考慮略為放寬上文第 9.1.2 段所述總樓面面積／上蓋面積／建築物高度的限制。城規會將按個別發展計劃在規劃上的優越之處，作出考慮。

9.2 鄉村式發展：總面積 71.25 公頃

9.2.1 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。此外，供鄉村擴展之用的土地的發展和其他基礎設施的改善工程，將會在適當的情況下以

詳細的發展藍圖作為指引。

- 9.2.2 「鄉村式發展」地帶的界線是考慮了「鄉村範圍」的界線、區內地形、現有土地用途模式、基礎設施數量、已獲批准的小型屋宇發展申請、尚未處理的小型屋宇申請及所預測的小型屋宇需求量而劃的。地勢崎嶇和草木茂盛的地方、河道和墓地都盡量不劃入此地帶內。
- 9.2.3 該區的現有人口主要聚居在 14 條認可鄉村，即大美督村、龍尾村（包括吳屋村和黃竹村）、蘆慈田村、汀角村、山寮村、布心排村、磡頭角村、井頭村、洞梓村、圍下村、沙欄村、船灣陳屋村、船灣李屋村和船灣詹屋村。這些鄉村羣集中於平地上，四周是農地和山區。
- 9.2.4 這些鄉村大部分可由汀角路直達，但有少數距離這條主要道路較遠的鄉村，則須倚賴不合規格的村路連接。
- 9.2.5 任何可能會影響下文第 12 段所詳述的歷史建築物的鄉村改善建議或新的村屋發展，應盡早提交康樂及文化事務署（下稱「康文署」）轄下的古物古蹟辦事處（下稱「古蹟辦」），以徵詢其意見。
- 9.2.6 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，考慮略為放寬載於《註釋》有關建築物高度的限制。城規會將按個別發展計劃在規劃上的優越之處，作出考慮。

9.3 政府、機構或社區：總面積 17.96 公頃

- 9.3.1 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改劃作這項用途，以應付該區人口不斷增加而預期帶來的需求。
- 9.3.2 該區現有的主要政府、機構或社區用途，包括磡頭角村以南由康文署管理的植物苗圃、汀角路東端由漁農自然護理署管理的郊野公園管理站以及位於蘆慈田村以西由香港國際創價學會管理的文娛康樂中心。
- 9.3.3 船灣沿岸的「政府、機構或社區」用地的用途，則有待訂定。不過，「沙田及大埔雨水排放系統改善計劃」的擬議抽洪站將設於這塊「政府、機構或社區」用地的南

部。

9.3.4 除了上述用地外，船灣陳屋村、汀角村和吳屋村附近有數塊「政府、機構或社區」用地，建有一些鄉村學校。

9.4 政府、機構或社區(1)：

9.4.1 此地帶的規劃意向，主要是發展一個擬建的宗教機構，該宗教機構包括一座戶外觀音菩薩像及其附屬設施。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。為保存該區的鄉郊特色和天然景觀，除擬建於小區(a)的戶外觀音菩薩像(作為汀角區的地誌)外，擬建於小區(b)的一座大雄寶殿，以及擬建於小區(c)(涵蓋該擬議宗教機構其餘部分)的建築物(包括構築物)，應屬低層性質。鑑於區內人士所關注的問題，該「政府、機構或社區(1)」用地內將不會闢設與殯儀有關的設施。

9.4.2 磡頭角村以北一塊土地已劃作「政府、機構或社區(1)」地帶，作擬議的宗教機構發展。為保存該區的鄉郊特色和景觀，管制建築物的大小和避免過度發展使基礎設施的提供負荷過重，在「政府、機構或社區(1)」地帶內的發展，最大總樓面面積限定為 4 900 平方米和最大上蓋面積限定為 28%(包括園景平台構築物)。在「政府、機構或社區(1)」地帶內的發展亦受建築物高度限制，其中擬建一座觀音菩薩像的小區(a)的最高建築物高度為主水平基準上 132 米；擬建一座大雄寶殿的小區(b)的最高建築物高度為 18 米(一層)，而涵蓋擬建寺院其餘部分的小區(c)則為 14 米(兩層(包括停車場))。此外，有關發展還須提供不少於 13 000 平方米的休憩用地。

9.4.3 由於該「政府、機構或社區(1)」用地位於顯眼的位置，從多個地區也可直接看到用地內的發展，因此有關的發展建議(尤其是小區(a)內的戶外觀音菩薩像，高度限定為主水平基準上 132 米)須進行視覺影響評估(包括電腦合成照片)，以提供充分理據證明有關發展可與四周環境互相協調。如果在規劃申請階段未能提供理據，以支持把觀音菩薩像的絕對最高高度定在主水平基準上 132 米，則可能達不到圖則訂定的最高高度。

9.4.4 為了提供彈性讓發展項目能採用較具創意的設計以配合這塊用地的特點，城規會可通過規劃許可審批制度，考慮略為放寬上文第 9.4.2 段所述總樓面面積／上蓋面積的限制。城規會將按個別發展計劃在規劃上的優越之

處，作出考慮。

9.4.5 該「政府、機構或社區(1)」用地可由汀角路轉入洞梓路，再經一條由洞梓路分岔出來的現有運料路直達。由於現有的洞梓路和通往上述用地的運料路均不合標準，因此須改善這些道路。申請人就在該「政府、機構或社區(1)」用地進行發展而提出規劃申請時，亦須證明洞梓路和運料路的道路改善和擴闊工程是可行的，而有關情況必須符合運輸署的要求。

9.4.6 由於該「政府、機構或社區(1)」用地位於顯眼的位置，並有很多基礎設施的限制，因此申請人須就發展建議提交發展藍圖，以便對發展的設計和布局作出規劃管制，以解決可能對視覺、景觀、環境、交通、排水和排污所造成的影響。

9.5 休憩用地：總面積 3.91 公頃

9.5.1 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。此地帶屬沿岸區域，由「汀角具特殊科學價值地點」的東端一直伸延至大美督，是供度假人士沿岸漫步和享受大自然的理想地點，同時亦可惠及區內居民。

9.5.2 龍尾的「休憩用地」地帶預留以闢設泳灘。泳灘全長約 200 米，西部將設置收費停車場。泳灘東部將興建一幢泳灘大樓，內設管理處、更衣室及其他配套設施。

9.6 康樂：總面積 2.19 公頃

9.6.1 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。

9.6.2 該圖上有一塊劃作「康樂」地帶的土地，位於蘆慈田村南面，可闢設燒烤地點或度假營地，作為配套設施，方便度假人士在沿岸和大美督進行水上康樂活動。

9.6.3 由於該地點可經汀角路直達，加上計劃發展的康樂用途並非高密度的用途，因此無須增建基礎設施。

9.6.4 為了提供彈性讓發展項目能採用較具創意的設計以配合這塊用地的特點，城規會可通過規劃許可審批制度，考慮略為放寬載於《註釋》有關地積比率／建築物高度的

限制。城規會將按個別發展計劃在規劃上的優越之處，作出考慮。

9.7 其他指定用途：總面積 4.07 公頃

9.7.1 此地帶的規劃意向，是作各土地用途地帶附註所指定的發展及／或用途。

9.7.2 汀角村東面的一塊土地已指定作水療度假酒店發展，而此用途必須向城規會取得規劃許可。申請人須提交發展藍圖，以確保對擬議發展的發展組合、規模、設計及布局作出足夠的規劃管制，小區(a)內的發展或重建計劃的最高地積比率訂為 0.6 倍，最大上蓋面積訂為 28%，以及最高建築物高度訂為三層。發展計劃須包括在小區(b)提供面積不少於 7 000 平方米的植樹區，作為水療度假酒店的屏障，以及用作「綠化地帶」與「其他指定用途」註明「水療度假酒店」地帶之間的緩衝區。城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可按個別計劃的情況，考慮略為放寬註明的限制。在此地帶進行任何發展，必須特別留意，以確保不會對周圍環境(尤其是「汀角具特殊科學價值地點」)造成不良影響。

9.8 農業：總面積 59.95 公頃

9.8.1 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。劃作此地帶的地方，通常設有完善的灌溉和排水設施，並有為密集農業提供的統銷設施。漁農自然護理署署長指出，所有常耕農地均值得保存，尤其是位於汀角和犁壁山的耕地。

9.8.2 此外，在區內認可鄉村四周亦有數塊常耕農地。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。

9.8.3 現時在常耕農地附近有面積廣闊的休耕農地。通過完善的管理，這些土地將可以恢復作諸如種植商品農作物、開設果園和苗圃等農業用途。此地帶的土地主要集中在該區西部。

9.8.4 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。

9.9 綠化地帶：總面積 90.77 公頃

9.9.1 此地帶的規劃意向，主要是利用天然地理環境，例如山麓地帶、山坡低段、橫嶺、零星小圓丘、林地和草木茂盛的土地，作為市區和近郊發展區的界限，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，一些具充分規劃理由支持的有限度發展，可能獲得批准。對於必須先向城規會申請規劃許可的發展建議，城規會將參照有關的城市規劃委員會規劃指引，按個別情況作出評審。

9.9.2 劃作此地帶的地方主要包括接連該區北面邊界且貼近八仙嶺郊野公園的地方。一些值得保存的成齡樹林亦位於這些地方。此外，此地帶還包括一些草木茂盛的山坡低段和小圓丘等。

9.9.3 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，才可進行該等活動。

9.10 自然保育區：總面積 21.53 公頃

9.10.1 此地帶的規劃意向，是保護和保存區內現有的天然風貌或生態特色，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「具特殊科學價值地點」或「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。

9.10.2 汀角路南面近大美督的池塘已劃為「自然保育區」地帶。基於風水理由，這個池塘應予保存。因此，不得在此地帶內進行任何形式的高密度發展。事實上，這個池塘除了是風水池塘外，還可以令大美督和龍尾這兩條鄉村的景色更加優美。

9.10.3 在該圖上，汀角路以西的船灣沼澤已劃為「自然保育區」地帶，以保存該處的生態價值。該沼澤位於鄉郊環境之中，四周主要是一些已休耕多年的農地。此地帶有部分地方會在潮間期被水淹沒。任何對現有沼澤可能有不良影響的發展，均不會獲准在此地區內進行。

9.10.4 為確保農業用途不會對環境狀況造成不良影響，以致影響這些地區的自然保育價值，在此地帶內進行農業用途

(魚塘養殖除外)須向城規會申請許可。

9.10.5 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。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 海岸保護區：總面積 6.97 公頃

9.11.1 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。

9.11.2 在布心排村和汀角村對開沿海岸線有一個「具特殊科學價值地點」。該處的紅樹林生境在景觀和生態方面都具特殊價值，須作出高度保護，以保持其固有的價值。此地帶內的紅樹林，生機脆弱，易受毗鄰地區的發展破壞，因此，此「具特殊科學價值地點」外圍的土地已劃為「海岸保護區」地帶，以保護這些天然海岸區的特殊景觀。當局有意禁止在此地帶內進行發展，為保護紅樹林奠下良好基礎。

9.11.3 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。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。

9.12 具特殊科學價值地點：總面積 40.11 公頃

9.12.1 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、沼澤，或在生態或植物學／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。

9.12.2 在該圖上有兩處地方劃作「具特殊科學價值地點」地帶。海邊對開近汀角村和布心排村的「汀角具特殊科學價值地點」涵蓋紅樹林的生境，沿岸沉積了很多泥土，而沉積的淤泥隨着潮汐的漲退時隱時現，不少生物科教師都利用該處的植物樣本，實地向學生解釋植物的演替。生長於該處的不同種類紅樹，顯示出紅樹在形態和生理上對底土層的驚人適應能力。「汀角具特殊科學價值地點」是於一九八五年三月一日由當時的地政總署署長核准指定為「具特殊科學價值地點」的。

9.12.3 在該圖上，船灣簷屋的船灣鷺鳥林已劃為「具特殊科學價值地點」地帶。該處有不同品種的蒼鷺聚居棲息和築巢繁殖。此外，鷺鳥林的樹木和林地也值得保存。

9.12.4 填土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。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 汀角路橫貫汀角區，由西面的大埔新市鎮伸展至東面的八仙嶺郊野公園管理站。除汀角路外，並無其他主要道路連接該區。該區大部分地方的交通須倚賴不合規格的道路和從汀角路分岔出來的行人路。

10.2 該區有大埔墟至大美督的公共交通服務。

10.3 汀角路改善工程及大埔工業邨至大美督的單車徑重新定線工程已在二零零五年完成。

10.4 不過，當局目前並無改善該區內現有不合規格行人路和非正式村路的計劃。

11. 公用設施

11.1 污水收集及排水系統

「吐露港未鋪設污水設施地區的污水收集系統第 I 階段第 II 期」工程計劃下的汀角地區公共污水渠鋪設工程分三期進行，分別為 IIA、IIB 和 IIC。第 IIA 期工程的範圍包括三門仔，已於二零零一年十月完成。第 IIB 期污水收集系統工程的範圍包括沙欄、聯益新村、船灣簷屋、船灣李屋、井頭、洞梓、蕉林、圍下和大美督，已於二零零五年竣工。第 IIC 期工程的範圍包括蘆慈田、龍尾、布心排、汀角、黃竹村、磡頭角及犁壁山新

村，已在二零一四年完成。擬議第 II 期工程計劃下的江庫花園及船灣陳屋鄉村污水收集設施鋪設工程暫訂於二零一八年年底展開，於二零二二年完成。

11.2 其他公用事業設施

11.2.1 水務署和公用事業機構已為汀角區提供水電和電話服務等基本公用設施。

11.2.2 不過，目前該區尚未有煤氣供應，亦未有計劃鋪設煤氣管。

12. 文化遺產

12.1 該區已評級的歷史建築物包括礮頭角的李氏宗祠及曾氏宗祠（兩幢三級建築物）、布心排的羅家祠、劉氏宗祠、協天宮（關帝廟）及豫章堂（四幢三級建築物），以及汀角的武帝宮（三級）。這些已評級的歷史建築物／構築物均具有保存價值。

12.2 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>）。

12.3 如有任何發展、重建或改劃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、有待評級的新項目及其四周環境，必須先徵詢康文署轄下古蹟辦的意見。

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，會由當局透過工務計劃和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 在緊接有關草圖(包括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，其中可能包括發展藍圖及城規會頒布的指引。發展藍圖存放在規劃署，以供公眾查閱。城規會所頒布的指引，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，任何在一九九零年九月七日或以後在汀角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／填塘及挖土工程，當局亦可按執行管制的程序處理。