

鶴藪分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HT/6

修訂項目

註釋

土地用途表

說明書

城市規劃委員會根據《城市規劃條例》（第 131 章）  
對鶴藪分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-HT/5  
所作修訂項目附表

---

**I. 就圖則所顯示的事項作出的修訂項目**

- A 項 — 把崇謙堂村東南面的一幅土地從規劃區別出，以納入  
《龍躍頭及軍地南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-  
LYT/18》內。

**II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目**

- (a) 刪除「鄉村式發展」地帶的第二欄用途內的「街市」。
- (b) 在「政府、機構或社區」地帶《註釋》的第二欄用途內，把  
「商店及服務行業」修訂為「商店及服務行業（未另有列明  
者）」。

城市規劃委員會

2021 年 12 月 17 日

## 鶴藪分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HT/6

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而擬備的草圖)

### 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、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) 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、繳費廣場和路旁車位。
- (10) (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(10)(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。

- (11) 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。
- (12) 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。

鶴藪分區計劃大綱草圖編號 S / N E - H T / 6

土地用途表

	<u>頁次</u>
鄉村式發展	1
政府、機構或社區	3
農業	4
綠化地帶	6

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)#
	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(未另有列明者)
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。

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／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《鶴藪分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HT/3》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
郊野公園*	墓地
政府用途(只限報案中心)	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)
自然保護區	火葬場(只限設於宗教機構內或現有火葬場的擴建部分)
自然教育徑	郊野學習／教育／遊客中心
農地住用構築物	高爾夫球場
野餐地點	政府垃圾收集站
公廁設施	政府用途(未另有列明者)
帳幕營地	直升機升降坪
野生動物保護區	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。

鶴藪分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HT/6

說明書

## 鶴藪分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HT/6

### 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	2
6. 人口	2
7. 發展機會及限制	3
8. 整體規劃意向	5
9. 土地用途地帶	
9.1 鄉村式發展	5
9.2 政府、機構或社區	6
9.3 農業	6
9.4 綠化地帶	6
10. 文化遺產	7
11. 交通	7
12. 公用設施	8
13. 規劃的實施	8
14. 規劃管制	9

## 鶴藪分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HT/6

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而擬備的草圖)

### 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《鶴藪分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HT/6》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 鶴藪分區計劃大綱草圖所涵蓋的土地，先前曾納入《鶴藪發展審批地區草圖編號 DPA/NE-HT/1》的範圍內。該發展審批地區草圖由城規會擬備，並於二零零零年十月十三日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第5條展示，以供公眾查閱。

2.2 二零零一年七月十日，行政長官會同行政會議根據條例第9(1)(a)條，核准鶴藪發展審批地區草圖，該核准圖其後重新編號為 DPA/NE-HT/2。

2.3 二零零三年五月十五日，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，指示城規會為鶴藪地區擬備分區計劃大綱圖。

2.4 二零零三年九月二十六日，城規會根據條例第5條，展示《鶴藪分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HT/1》，以供公眾查閱。二零零四年九月十四日，行政長官會同行政會議根據條例第9(1)(a)條，核准鶴藪分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/NE-HT/2。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。

2.5 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，核准鶴藪分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/NE-HT/5。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，把該核准圖發還城規會以作出修訂。二零二零年十月九日，圖則發還一事根據條例第12(2)條在憲報上公布。



- 2.6 二零二一年十二月十七日，城規會根據條例第 5 條，展示《鶴藪分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HT/6》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。修訂涉及把崇謙堂村東南面的一幅土地從規劃區剔除，以納入《龍躍頭及軍地南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LYT/18》。

### 3. 擬備該圖的目的

- 3.1 該圖旨在顯示鶴藪地區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

該圖涵蓋的規劃區(下稱「該區」)佔地約 350 公頃，位於粉嶺／上新市鎮東面，距離該新市鎮約 3 公里。該區北臨公主山，西北面以皇后山及龍躍頭和軍地南的多條鄉村為界，而東南面則與八仙嶺郊野公園接鄰。大嶺皮山脈(包括郊野公園管理站)的東面山嶺，屬於八仙嶺郊野公園的一部分，並不包括在該區的範圍內。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 700 人。該區總規劃人口預計約為 1,900 人。

## 7. 發展機會及限制

### 7.1 發展機會

#### 7.1.1 值得保育的自然環境

鶴藪地區涵蓋多片面積廣闊且長滿植物的原始林地、未受污染的低地河流及多片風景極之優美的土地，生長於區內天然生境的野生物種不計其數。該區的自然景觀及生境應予保育，以作科學研究用途，使其成為該區的自然財產。丹山河可算是未受污染，主要是因為丹山谷一帶都是常耕及休耕農地。根據漁農自然護理署（下稱「漁護署」）的資料，龍山長滿先鋒和耐火灌木及草本植物，基本上可為頗多種類的生物提供生境，故具有生態價值。

#### 7.1.2 郊野公園的天然緩衝區

該區與八仙嶺郊野公園西北面的邊界接鄰，擁有相當長的山脊線，把郊野公園與龍躍頭和軍地南的民居及建築物分隔開來。該區主要為農地、原始林地和長滿植物的山坡，不但富鄉郊色彩，且未受污染，能作為八仙嶺郊野公園的天然緩衝區。

#### 7.1.3 發展農業的潛力

鶴藪地區東面有大片農地。該區的農地，特別是那些正用作耕種的農地，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 地形

鶴藪地區有不少高山和天然山坡，西部的高山和天然山坡尤其多。區內的多山地帶被歸類為在土力工程限制方面高至極高的地區，因此不適合作發展用途。如欲進行任何擬議發展，必須先作深入甚至極深入的地盤勘測，以確定岩土的穩定性。

#### 7.2.2 交通

該區的對外交通主要依靠連接流水響道的鶴藪道，以及通往沙頭角公路的區內車路。通往沙頭角公路的區內車路既狹窄又低於標準，而且沒有行人徑。在該區進行任何新發展，都可能對交通造成不良影響。礙於交通基礎設施不足，該區難以進一步發展。

#### 7.2.3 排水

新屋仔村和獅頭嶺村附近的土地位於丹山河的排洪道和泛濫區的範圍內，暴雨期間會有地面泛流及水浸。如欲在該區進行任何新發展，必須證明有關發展不會導致鄰近地區更易發生水浸。

#### 7.2.4 污水收集

該區並沒有公共污水收集基礎設施。現有的鄉村式發展主要使用設於發展範圍內的污水處理設施，例如化糞池和滲水井，來處理污水。因此，新發展必須在發展範圍內設置妥善的污水處理設施。該區沒有公共污水渠，使大型發展受到很大的限制。

#### 7.2.5 土地類別

集中在該區東部的低窪地區，估計約有 90% 的土地業權屬私人所有，業權分散，因此收地作綜合發展會有困難。

#### 7.2.6 該區的發展還受到下列因素限制：

- (a) 該區設有 132 千伏及 400 千伏的架空電纜，橫跨東北至西南部。任何在架空電纜之下或附近進行的發展，均須符合架空電纜安全距離的要求；
- (b) 該區共有七個已獲許可的原居村民墓地，分別位於公主山、獅地山、高埔山、大嶺皮、流水響、龍山和東山下的山坡上和山麓，這些墓地都不適合作發展用途；
- (c) 認可鄉村(包括新屋仔村、獅頭嶺村和鶴藪圍)的 300 呎「鄉村範圍」；以及

- (d) 鶴藪地區有多座歷史建築物和構築物(已記錄項目)，包括鶴藪圍的更樓、其附屬建築物和鄧氏宗祠；獅頭嶺村的王氏宗祠和溫氏宗祠；以及鶴藪排和東山下的一些古老村屋。

## 8. 整體規劃意向

- 8.1 該區的發展是以「全港發展策略檢討」和「新界東北發展策略檢討」的結果作為指引的。這兩項檢討並無把該區劃定為可作策略性增長的地區。根據「全港發展策略檢討」的自然保育策略提綱，次區域東北部的鄉郊地區(包括鶴藪地區)，屬「獨特的地區」，其天然景物須予保護。根據「新界東北發展策略檢討」，該區主要位於不適合作發展用途的「郊野保護區」內，但認可鄉村擴展計劃和小規模的康樂發展，則不在禁制之列。
- 8.2 該區的整體規劃意向，是提倡自然保育、保存鄉郊特色和自然景觀，以及保護和保存常耕農地和具有復耕潛力的休耕農地作農業用途。該區的另一個規劃意向，是就供鄉村發展和擴展用的土地劃定界線，以應付原居村民對小型屋宇的需求。

## 9. 土地用途地帶

### 9.1 鄉村式發展：總面積 24.19 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。
- 9.1.2 此地帶共有三條認可鄉村，即新屋仔村、獅頭嶺村和鶴藪圍。這三條村的「鄉村式發展」地帶的界線，與各自的「鄉村範圍」界線大致相同。
- 9.1.3 鶴藪圍和獅頭嶺村共有四座歷史建築物和構築物(已記錄項目)。任何人如欲進行發展計劃，而有關計劃可能會影響這些建築物的結構或破壞這些建築物完整性，必須先徵詢發展局轄下的古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)的意見。

- 9.1.4 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」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。

9.2 政府、機構或社區：總面積 1.89 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 設立此地帶的目的，是顯示龍山以西的現有塘坑食水配水庫，以及馬尾下附近的輸水隧道入口。當局日後進行詳細規劃時，可能會把土地指定作其他「政府、機構或社區」用途，以應付該區人口增加而預期帶來的需求。

9.3 農業：總面積 56.32 公頃

- 9.3.1 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。該區的農地集中在鶴藪地區東面。
- 9.3.2 該區的農地設有完善的基礎設施和統銷設施。漁護署自二零零三年起，便一直在該區推行「農地復耕計劃」，至今已有約 10 公頃的農地恢復作耕種用途。
- 9.3.3 由於填土／填塘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。

9.4 綠化地帶：總面積 268.79 公頃

- 9.4.1 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，一些具有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，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。

9.4.2 劃入此地帶的土地包括山麓地帶、山坡低段、橫嶺、零星的小圓丘、林地和已獲許可的原居村民墓地。此地帶主要涵蓋獅地山、高埔山、龍山、大嶺皮、公主山和東山下的山區。

9.4.3 由於填土／填塘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。

## 10. 文化遺產

10.1 該區有兩項二級歷史建築物／構築物，分別是鶴藪村 15、16 及 17 號舊村屋，以及鶴藪村鄰接 15 號的更樓。

10.2 二零零九年三月十九日，古物諮詢委員會（下稱「古諮會」）公布了 1,444 幢歷史建築物的名單。古諮會除公布 1,444 幢歷史建築物的名單外，還公布了若干新項目，這些項目有待古諮會評級。有關這 1,444 幢歷史建築物的名單及有待評級的新項目的詳細資料，已上載至古諮會的網頁(<http://www.aab.gov.hk>)。

10.3 任何人如欲進行發展、重建或改劃土地用途地帶的計劃，而有關計劃可能會影響上述用地／歷史建築物、新項目及其四周的環境，以及任何其他被發現的歷史建築物／構築物，必須先徵詢古蹟辦的意見。

## 11. 交通

該區的對外交通主要依靠鶴藪道，鶴藪道連接流水響道。除鶴藪道外，該區還有一些區內車路，連接沙頭角公路與新屋仔村和獅頭嶺村。這些道路／區內車路普遍低於標準，而且沒有行人徑。該區地點偏僻、人口稀少，目前除了有來往鶴藪圍和獅頭嶺村與粉嶺／上水新市鎮的綠色專線小巴服務外，並無任何公共交通工具可直達區外。

## 12. 公用設施

### 12.1 供水

該區大部分地方都有按錶收費的食水供應。丹山河分岔出來的水道，則為該區的農業活動提供灌溉水源。不過，當局並沒有計劃在該區鋪設海水沖廁系統。

## 12.2 污水收集及排水系統

12.2.1 目前該區尚未鋪設公共污水渠。根據北區污水收集整體計劃，政府正計劃興建沙頭角公路至丹竹坑老圍的污水收集系統。后海灣地區的發展項目(特別是大型發展項目)必須考慮使用原地自設污水處理和排放設施，作為臨時措施。

12.2.2 新屋仔村和獅頭嶺村附近的土地位於丹山河的排洪道及泛濫區的範圍內，當局計劃在丹山河進行排水改善工程。

## 12.3 其他公共設施

新屋仔村、獅頭嶺村和鶴藪圍三條村均由架空電纜輸電網絡供電。該區大部分鄉村亦鋪設了電話線，可接駁電話機樓。不過，該區尚未興建喉管式氣體供應系統。

## 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，該區未有就提供整體基礎設施訂定明確的計劃。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公用設施鋪設工程，會由當局透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，以及規劃署的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，所有在二零零零年十月十三日或以後在鶴藪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／填塘及挖土工程，如無城規會批給的許可，當局亦可按強制執执行程序處理。