

林村分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-LT/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) 在圖則涵蓋範圍內，但在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，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」或「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」或「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。

- (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」或「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(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」或「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。

- (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>
鄉村式發展	1
政府、機構或社區	3
康 樂	4
農 業	6
綠化地帶	8
自然保育區	9
具特殊科學價值地點	10

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 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) # 屋宇(未另有列明者) 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，是反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。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。
- (c) 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	練靶場
政府用途(未另有列明者)	分層樓宇
醫院	殯儀設施
機構用途(未另有列明者)	直升機升降坪
圖書館	度假營
街市	屋宇(根據《註釋》說明頁准許翻建新界
康體文娛場所	豁免管制屋宇或以新界豁免管制
政府診所	屋宇取代現有住用建築物者除外)
公廁設施	場外投注站
公共車輛總站或車站	辦公室
公用事業設施裝置	加油站
公眾停車場(貨櫃車除外)	娛樂場所
可循環再造物料回收中心	私人會所
宗教機構	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或
研究所、設計及發展中心	廣播電台發射塔裝置
鄉事委員會會所／鄉公所	垃圾處理裝置(只限垃圾轉運站)
學校	住宿機構
配水庫	污水處理／隔篩廠
社會福利設施	商店及服務行業
訓練中心	私人發展計劃的公用設施裝置
批發行業	動物園

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 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 食肆 分層樓宇 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）段所述有關地積比率和建築物高度的限制。

（請看下頁）

康 樂 (續)

備 註 (續)

- (c) 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。

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。

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。

(請看下頁)

農 業(續)

備 註(續)

- (b) 在《林村分區計劃大綱草圖編號 S / N E - L T / 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 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	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)
	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

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 野餐地點 野生動物保護區	燒烤地點 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

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「具特殊科學價值地點」，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／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而進行或繼續進行者。

具特殊科學價值地點

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
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，例如個別品種的植物及其生境，或在生態或植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。

備註

- (a) 在中期發展審批地區圖範圍內的土地，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》說明頁所經常准許的用途或發展而進行或繼續進行者。
- (b) 在中期發展審批地區圖範圍外的土地，在首份分區計劃大綱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而進行或繼續進行者。

林村分區計劃大綱核准圖編號 S / NE - LT / 11

說明書

林村分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-LT/11

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	3
6 . 人 口	3
7 . 發展機會及限制	4
8 . 整體規劃意向	5
9 . 土地用途地帶	6
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 農 業	8
9.5 綠化地帶	8
9.6 自然保育區	9
9.7 具特殊科學價值地點	9
10 . 交 通	10
11 . 公用設施	11
12 . 文化遺產	11
13 . 規劃的實施	12
14 . 規劃管制	12

林村分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-LT/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《林村分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-LT/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 除了指定為具特殊科學價值地點的社山村風水林部分土地外，林村分區計劃大綱圖所涵蓋的土地先前曾納入《林村中期發展審批地區圖編號 IDPA/NE-LT/1》的範圍內。該中期發展審批地區圖由規劃署署長擬備，並於一九九零年八月三十一日在憲報公布。同一範圍的土地，其後又納入《林村發展審批地區草圖編號 DPA/NE-LT/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，當時的總督授權當時的規劃環境地政司，根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 3(1)(a)條，指示城規會為林村地區擬備一份分區計劃大綱圖。

2.3 一九九四年四月二十日，當時的總督授權當時的規劃環境地政司，指示城規會修訂林村分區計劃大綱草圖所涵蓋的規劃區的界線，把指定為具特殊科學價值地點的社山村風水林的其餘部分，納入該分區計劃大綱草圖的範圍內。

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)條核准林村發展審批地區草圖；該核准圖其後重新編號為 DPA/NE-LT/2。

2.5 一九九四年七月八日，城規會根據條例第 5 條展示《林村分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LT/1》，以供公眾查閱。其後，城規會根據條例第 7 條修訂並展示該分區計劃大綱圖，以供公眾查閱。

2.6 二零零零年五月二日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條核准林村分區計劃大綱草圖；該核准圖其後重新編號為 S/NE-LT/3。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出修訂。其後，城規會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)條核准林村分區計劃大綱草圖；該核准圖其後重新編號為 S/NE-LT/5。二零零二年五月二十八日，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出修訂。其後，城規會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 二零零三年四月二十九日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條核准林村分區計劃大綱草圖；該核准圖其後重新編號為 S/NE-LT/7。二零零三年十二月九日，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出修訂。二零零三年十二月十九日，圖則發還一事根據條例第 12(2)條在憲報公布。
- 2.9 二零零四年六月十一日，城規會根據條例第 5 條展示《林村分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LT/8》，以供公眾查閱。草圖收納了《註釋》的多項修訂，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。在圖則展示期間，城規會接獲一份反對及意見書。城規會在考慮該反對後，決定不建議針對反對而對該分區計劃大綱圖作出任何修訂。
- 2.10 二零零五年四月一日，城規會根據條例第 7 條展示《林村分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LT/9》，以供公眾查閱。草圖主要收納了對「農業」地帶的「註釋」所作的修訂，以加入有關填土工程的管制。草圖展示期間，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 二零零五年十二月九日，城規會根據條例第 7 條展示《林村分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LT/10》，以供公眾查閱。該草圖收納了對《註釋》說明頁中「現有建築物」釋義的修訂。在圖則展示期間，城規會並無接獲反對。

2.12 二零零六年十月三十一日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條核准林村分區計劃大綱草圖；該核准圖其後重新編號為 S/NE-LT/11。二零零六年十一月十日，《林村分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-LT/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 該圖旨在顯示林村區內概括的土地用途地帶，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基礎。

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

該圖所涵蓋的規劃區(下稱「該區」)佔地約 424 公頃。該區與大埔新市鎮西面的界線相接，並由該處開始沿林村河和林錦公路向西南伸延約四公里，至嘉道理農場北面止。該區東至大埔新市鎮，東南以大帽山郊野公園為界，西及林村郊野公園，東北與九龍坑／康樂園接鄰。該區的界線在圖上以粗虛線顯示。

6. 人口

根據二零零一年人口普查的資料，該區的總人口約為 5 500 人，預計總規劃人口將達約 15 600 人。

7. 發展機會及限制

7.1 發展機會

7.1.1 農業用途

根據漁農自然護理署(下稱「漁護署」)的資料，該區的農地質素良好，值得保存。由漁護署負責進行的灌溉渠道、農地通路和其他設施的改善工程，將進一步幫助農民在該區從事／繼續從事商品作物耕作。

7.2 發展限制

7.2.1 集水區

整個地區位於上段間接集水區的範圍內。為免水資源受到廢物和污染物污染，區內的發展會受到嚴格管制。

7.2.2 排水和水浸問題

區內大部分水道為天然河道。該區面積廣闊，地勢較低，加上河流長而呈樹枝狀，容量有限，導致河水流動緩慢，沉澱物和禽畜廢料沿河道淤積。暴雨期間及過後，區內經常出現水浸，因此須採取措施以紓緩水浸問題。在「沙田及大埔雨水排放整體計劃」中，當局已建議在林村河和社山河進行改善工程。當局正在進行詳細設計，而擬議的改善工程現計劃在二零零七年展開，至二零一零年竣工。

7.2.3 架空電纜

該區設有電塔和架空電纜網，輸電量高達 400 千伏。因此，有關在架空電纜與其他服務設施、建築物、構築物等之間保留適當距離的規定，必須嚴格遵守，以策安全。

7.2.4 交通噪音

根據《香港規劃標準與準則》的規定，為鄉郊地區規劃任何新發展時，必須特別注意保存現有的恬靜環境和生活質素。林錦公路的交通日漸繁忙，公路北面多間鄉村屋宇均受到交通噪音影響。因此，日後應盡量避免在林錦公路附近發展鄉村屋宇，否則便須採取適當的消減噪音措施，例如使用隔音的建築物設計、設置隔音屏障等。

7.2.5 具特殊科學價值地點

社山村東面的風水林已指定為具特殊科學價值地點。該風水林佔地超過五公頃，林內有些珍貴的植物品種，例如巢蕨（屬受保護植物）和郎傘樹，每逢冬季和候鳥南移的季節，都有很多雀鳥和各種鳥類來棲息。

7.2.6 有限的基礎設施

大埔新市鎮提供的教育、社會福利、醫院和消防設施，服務範圍包括該區在內。當局並無計劃在該區增設社會設施。該區現時仍未鋪設公共污水渠。根據環境保護署（下稱「環保署」）的資料，當局已有計劃為「鄉村式發展」地區提供污水收集系統。擬議工程暫定於二零零九年展開，至二零一三年竣工。

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。這兩項檢討都沒有選定該區為可作策略性增長的地區。當局就新界東北的長遠發展所制訂的整體規劃政策，着重保育和保護鄉郊腹地的天然環境和景觀，而除現有新市鎮人口和已承諾進行的市區式發展帶來的人口外，會盡量遏止該區的人口增長。現有和已承諾建設的運輸和基礎設施網絡，不足以承受該區截至二零一一年的額外人口增長。
- 8.2 鑑於新界東北的發展受到限制，以及有需要保育／保存該區的鄉郊特色、天然景觀和生態價值，當局不鼓勵在區內闢設露天貯物場或進行非正式的工業和住宅發展。因此，該區的規劃意向，一方面是透過管制區內的發展和促進農業活動，以保存其鄉郊特色；另一方面是在適合發展的地點容許鄉村擴展。
- 8.3 當局指定該區的各個地帶時，已顧及天然環境、地形、現有發展、已知的擬議發展計劃、既定的規劃意向，以及策略性和特別研究的結果，務求加強現有的鄉郊特色，以及為未來的發展提供指引。除此之外，當局亦會致力保護區內具歷史或考古價值的建築物 and 地點。

9. 土地用途地帶

9.1 鄉村式發展：總面積 85.00 公頃

9.1.1 此地帶的規劃意向，是反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。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 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」的界線、地形、現有土地用途模式、基礎設施供應情況、已批准的小型屋宇發展申請、未處理的小型屋宇申請，以及小型屋宇需求量預測等因素。地形崎嶇、草木茂盛的地方，以及河道和墓地，都沒有納入此地帶內。

9.1.3 該區現有人口大部分聚居於 27 條認可鄉村和一條未獲認可鄉村（白田崗）。該等認可鄉村包括較寮下村、坑下莆村、新屋排村、放馬莆村、鍾屋村、新屋仔村、塘面村（又名塘上村）、林村新村、新塘村、泉水井村、社山村、上田寮下村、下田寮下村、龍丫排村、坪朗村、大菴村、麻布尾村、大芒輦村、水窩村、沙壩村、下白牛石村、上白牛石村、寨凹村（包括禾寮）、梧桐寨村、高田礪村、大菴山村和小菴山村。這些鄉村通常設有行人徑和有限的車輛通路，並有自來水和電力供應。整個地區位於上段間接集水區的範圍內。該區現時沒有公共污水渠。根據環保署的資料，當局有計劃為「鄉村式發展」地區提供污水收集系統。擬議工程暫定於二零零九年展開，至二零一三年竣工。不過，當局現時並無計劃為該區提供煤氣輸送設施、消防設備和醫院設施。

9.1.4 新的鄉村屋宇應盡量避免興建在靠近林錦公路的地方，否則便須採取足夠的消減噪音措施，例如使用隔音的建築物設計、設置隔音屏障等，以盡量減低交通噪音影響。

9.1.5 在上文第 9.1.3 段所載的 27 條認可鄉村中，共有 20 條古村位於該區內，詳情可參考下文第 12 段。任何人如欲進行任何發展或重建計劃，而有關計劃可能會影響這些古村，均須先徵詢康樂及文化事務署(下稱「康樂文化署」)轄下的古物古蹟辦事處的意見。

9.1.6 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 12.58 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。當局日後進行詳細規劃時，可能會把其他用途的土地指定作此用途，以應付該區人口日益增長而預期帶來的需求。以下設施所佔用的土地已劃作此用途，以反映現有用途：獅子會林村青年中心、林村鄉公所辦事處、天后廟、放馬莆村的愛丁堡公爵訓練營、康樂園抽水站、大埔頭「D」抽水站、毗鄰林錦公路交匯處的煤氣檢管站和禾堂背以北的輸水隧道入口。

9.2.2 此外，當局已物色數個地點，預留作「政府、機構或社區」用地，以供闢設日後所需的額外政府、機構或社區設施。這些地點包括林錦公路交匯處以北的空置地盤、新屋排村以南的露天貯物用地、坪朗村的林村公立學校第二校的空置校舍，以及嘉道理農業試驗推廣農場部分土地。

9.3 康樂：總面積 8.69 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 劃作此用途的土地包括放馬莆村以北的荒廢農地、貨倉和空置農舍。當局預算把這些地點改作運動場、帳幕營地或度假營，而有關用途在此地帶內是經常准許的，但須符合「註釋」有關此地帶的「備註」(c)段中訂明的限制。當局希望「康樂」地帶的設立，可鼓勵重建空置農舍和貨倉的所在地區。

9.3.3 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「註釋」所述的地積比率和建築物高度限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。

9.4 農業：總面積 209.40 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／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。此地帶範圍內的土地設有頗爲完善的灌溉系統和排水設施，並有爲密集農業(包括魚類養殖和園藝)提供的統銷服務。

9.4.2 該區的特色是有不少優質農地仍在進行農耕活動，包括種植蔬菜、果樹和花卉。根據漁護署的資料，該區大部分農地均質素良好，而現時仍在耕作的農地亦值得保存。社山村、川背龍村、新塘村、麻布尾村和寨凹村一帶有多塊耕地。

9.4.3 關於休耕農地，政府已推行選定的「農地復耕計劃」，希望透過改善灌溉設施、排水設施和通道，鼓勵復耕質素良好的農地。

9.4.4 由於填土／填塘工程可能會對鄰近地方造成不良的排水及環境影響，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，或爲真正農耕作業而進行的填土工程，包括爲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。

9.5 綠化地帶：總面積 61.79 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爲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。

9.5.2 具有充分規劃理由支持的有限度發展，可能獲得批准。城規會將會參照有關的城規會規劃指引，按個別情況考慮必須先取得其規劃許可的發展申請。

9.5.3 該區劃作「綠化地帶」的土地包括：康樂園對開的小圓丘；坑下莆村、較寮下村和塘面村各鄉村附近的天然林地；北大刀屻和大刀屻南部林木豐茂的山麓；以及觀音徑北部草木茂密的山麓，作為市區和近郊的發展區的界限，並提供土地作靜態康樂場地。

9.5.4 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。

9.6 自然保育區：總面積 25.24 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如「具特殊科學價值地點」，以免發展項目對這些天然環境造成不良影響。一些與保護自然環境有關的用途如自然保護區和自然教育徑，均屬經常准許的用途，但須符合「註釋」有關此地帶的「備註」(b)段中訂明的限制。至於某些對環境和基礎設施的供應影響不大的用途，如郊野學習／教育／遊客中心、公廁設施和帳幕營地，如向城規會申請許可，或會獲得批准。

9.6.2 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。

9.6.3 大菴山村和小菴山村高地上的山谷均已劃作此用途，以保留其現有天然景色和鄉郊風貌。社山村風水林(已指定為具特殊科學價值地點)以東和以南一帶林木豐茂的山坡，亦已劃作「自然保育區」地帶，作為易受影響地區與建築發展之間的緩衝區。

9.6.4 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。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，才可進行該等活動。

9.7 具特殊科學價值地點：總面積 5.52 公頃

9.7.1 此地帶的規劃意向，是保存和保護具特殊科學價值的景物，例如個別品種的植物及其生境，或在生態或植物學方面具有價值的地方。這些地方均指定為「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。在一九七五年獲當局指定為具特殊科學價值地點的社山村風水林，已納入此地帶內。該風水林內有屬珍貴品種的植物，例如巢蕨（屬受保護植物）和郎傘樹，每逢冬季和候鳥南移的季節，都有不少雀鳥和各種鳥類來棲息。

9.7.2 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。

9.7.3 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。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，才可進行該等活動。

10. 交通

10.1 道路網

10.1.1 林錦公路是該區的對外通道。一九八六年，當局進行「林錦公路改善計劃第一期工程」，擴闊了白牛石至寨凹村一段的林錦公路。該計劃的第二期工程包括改善林錦公路餘下部分，並已在一九九四年完成。該分區計劃大綱圖上已預留土地，以便進一步擴闊路面。

10.1.2 多條由林錦公路分岔出來的不符合標準鄉村小徑，提供有限的車輛通道往返該區各條鄉村。

10.1.3 根據路政署合約編號 5C，HY/2003/06，當局正在鋪築多條通道，由林錦公路通往水窩村、大菴村和坪朗村。當局正在檢討一條由林錦公路通往寨凹村的道路路線，並會修訂收地範圍；在完成經修訂的收地圖則後，便會再徵詢區內居民的意見。

10.2 交通設施

該區的公共交通工具具有巴士、公共小型巴士和的士，來往該區與東北面的大埔新市鎮和九龍，以及西南面的石崗和元朗。當局並沒有計劃在區內鋪築鐵路網絡。

11. 公用設施

11.1 供水

該區的擬議土地用途不會引致人口大幅增加，故當局沒有計劃在該區增設水務設施。該區大部分地方都有食水供應，但區內並沒有海水供應作沖廁用途，因此當局會鋪設臨時水管，用淡水沖廁。

11.2 污水收集系統

該區現時並無鋪設公共污水渠。根據環保署的資料，當局有計劃為「鄉村式發展」地區提供污水收集系統。擬議工程暫定於二零零九年展開，至二零一三年竣工。

11.3 電力供應

該區有電力供應，預計日後在供電方面不會有問題。

11.4 煤氣供應

該區未有煤氣供應，目前亦無鋪設煤氣供應設施的計劃。香港中華煤氣有限公司會根據最新發展情況，繼續檢討該區對煤氣的需求。

11.5 電話服務

該區現時已有電話服務，電話公司計劃在區內增設電話線。

12. 文化遺產

該區有一間二級古廟、一條古徑、20條古村和五個考古遺址，分別是林村天后廟、龍丫排至小菴山古徑、較寮下、坑下莆、放馬莆、鍾屋村、新屋仔、塘面村、社山村、林村新村、新塘、下田寮下、上田寮下、龍丫排、坪朗、大菴、麻布尾、水窩、白牛石、寨廬、禾寮、梧桐寨、新塘下村考古遺址、圍頭考古遺址、沙壩考古遺址、社山村考古遺址和大菴古磚窰。這些建築物或地點均值得保存，任何人如欲進行任何發展或重建計劃，而有關計劃可能會影響這些建築物／地點及其毗鄰範圍，均須先徵詢康樂文化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，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，當局日後仍會繼續進行這類改善工程。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取。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，或可向城規會秘書處、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，所有在一九九零年八月三十一日或以後在林村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／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。

城市規劃委員會
二零零六年十一月