

坪 輦 及 打 鼓 嶺 分 區 計 劃 大 綱 核 准 圖 編 號 S / N E - T K L / 1 4

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，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。
- (10) 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。
- (11) (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(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。
 - (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。

土地用途表

	<u>頁次</u>
住宅(丙類)	1
鄉村式發展	3
工業(丁類)	5
露天貯物	7
政府、機構或社區	8
政府、機構或社區(1)	9
休憩用地	10
農業	11
綠化地帶	13

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
分層住宅	救護站
政府用途(只限報案中心、郵政局)	食肆
屋宇	教育機構#
私人發展計劃的公用設施裝置	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
	加油站
	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
	鄉事委員會會所／鄉公所
	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(發展或重建作註有#的用途除外)，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過 2 030 平方米(即最大住用總樓面面積超過 885 平方米及最大非住用總樓面面積超過 1 145 平方米)、最大上蓋面積超過 20%，以及最高建築物高度超過三層(平均地盤平整水平上 10.6 米)。
- (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，或設置供住用建築物或建築物的住用部分的全部擁有人或佔用人使用的康樂設施的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，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)#
	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

(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。

工業(丁類)

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
食肆(只限食堂、熟食中心)	動物寄養所
政府垃圾收集站	瀝青廠／混凝土配料廠
政府用途(未另有列明者)	播音室、電視製作室及／或電影製作室
工業用途(未另有列明者)	貨物裝卸及貨運設施
露天貯物(未另有列明者)	貨櫃存放／修理場
公廁設施	貨櫃車停車場／貨櫃車修理場
公用事業設施裝置	危險品倉庫
公眾停車場(貨櫃車除外)	食肆(未另有列明者)
可循環再造物料回收中心	厭惡性行業
鄉郊工場	露天存放水泥／沙
商店及服務行業(只限服務行業)	露天存放化學品／危險品
私人發展計劃的公用設施裝置	加油站
汽車修理工場	垃圾處理裝置(只限垃圾轉運站)
貨倉(危險品倉庫除外)	商店及服務行業(未另有列明者)
批發行業	拆車場

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地，以容納因為佔地太廣及／或所需樓底太高而不能設於普通分層工廠大廈的工業用途。設立此地帶的目的，亦是要促使鄉郊地區現作工業用途的非正式工場重建為設計妥善的永久工業樓宇。

(請看下頁)

工業(丁類)(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／或重建計劃的最高地積比率超過 1.0 倍、最大上蓋面積超過 60% 及最高建築物高度超過 13 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地積比率、上蓋面積及高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 為施行上文(a)段而計算最高地積比率／最大上蓋面積時，任何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的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，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)段所述的地積比率／上蓋面積／建築物高度限制。

露天貯物

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	瀝青廠／混凝土配料廠
食肆(只限食堂)	貨物裝卸及貨運設施
政府垃圾收集站	水泥製造
政府用途(未另有列明者)	貨櫃存放／修理場
農地住用構築物	貨櫃車停車場／貨櫃車修理場
露天貯物(未另有列明者)	危險品倉庫
公廁設施	食肆(未另有列明者)
公用事業設施裝置	工業用途(未另有列明者)
公眾停車場(貨櫃車除外)	露天存放水泥／沙
鄉郊工場	露天存放化學品／危險品
商店及服務行業(只限服務行業)	加油站
私人發展計劃的公用設施裝置	商店及服務行業(未另有列明者)
汽車修理工場	拆車場
貨倉(危險品倉庫除外)	批發行業

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地作適當的露天貯物用途，以及把地帶內已雜亂無章地擴散的露天貯物用途納入法定管制內。此地帶提供土地，供露天貯存不能存放於一般倉庫的貨物，使露天貯物用途得以有條理地發展。

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
街市	豁免管制屋宇或以新界豁免管制
康體文娛場所	屋宇取代現有住用建築物者除外)
政府診所	場外投注站
公廁設施	辦公室
公共車輛總站或車站	加油站
公用事業設施裝置	娛樂場所
公眾停車場(貨櫃車除外)	私人會所
可循環再造物料回收中心	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或
宗教機構	廣播電台發射塔裝置
研究所、設計及發展中心	垃圾處理裝置(只限垃圾轉運站)
鄉事委員會會所／鄉公所	住宿機構
學校	污水處理／隔篩廠
配水庫	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
訓練中心	動物園
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
靈灰安置所(只限備註(d)段所指定的靈灰龕數目)	靈灰安置所(額外的靈灰龕，但數目最多不得超過備註(d)段的規定)
食肆(只限食堂)	郊野學習／教育／遊客中心
政府用途(未另有列明者)	機構用途(未另有列明者)
宗教機構	康體文娛場所
私人發展計劃的公用設施裝置	公用事業設施裝置
	住宿機構
	商店及服務行業
	社會福利設施備註

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是供毗連的宗教機構用途和相關的靈灰安置所用途進行擴展。在此地帶內所進行的發展項目須屬低密度和低層性質，並須與四周環境互相協調和融合。

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 3 099 平方米、最大上蓋面積超過 15.8%，以及最高建築物高度超過平均地盤平整水平上 19 米。
- (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的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，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。
- (d) 第一欄內靈灰安置所用途的靈灰龕數目不得超過 6 776 個。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，可考慮提供額外數目的靈灰龕。在此地帶內，整體上靈灰安置所用途的靈灰龕數目最多不得超過 12 848 個。

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	食肆
燒烤地點	政府垃圾收集站
郊野學習／教育／遊客中心	政府用途(未另有列明者)
公園及花園	度假營
涼亭	娛樂場所
行人專區	康體文娛場所
野餐地點	私人會所
運動場	公共車輛總站或車站
公廁設施	公用事業設施裝置
休憩處	公眾停車場(貨櫃車除外)
動物園	宗教機構
	配水庫
	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，不得進行或繼續進行任何挖土工程，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	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 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。
- (b) 在《坪輦及打鼓嶺分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TKL/10》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 燒烤地點 政府用途(只限報案中心) 自然保護區 自然教育徑 農地住用構築物 野餐地點 公廁設施 帳幕營地 野生動物保護區	動物寄養所 播音室、電視製作室及／或電影製作室 墓地 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) 火葬場(只限設於宗教機構內或現有火葬場的擴建部分) 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) 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 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。

坪輦及打鼓嶺分區計劃大綱核准圖編號S/NE-TKL/14

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》	4
5. 規劃區	4
6. 人 口	5
7. 發展機會及限制	5
8. 整體規劃意向	7
9. 土地用途地帶	
9.1 住宅(丙類)	8
9.2 鄉村式發展	8
9.3 工業(丁類)	9
9.4 露天貯物	10
9.5 政府、機構或社區	11
9.6 政府、機構或社區(1)	11
9.7 休憩用地	12
9.8 農 業	12
9.9 綠化地帶	13
10. 文化遺產	13
11. 交 通	14
12. 公用設施	14
13. 規劃的實施	15
14. 規劃管制	15

坪輦及打鼓嶺分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TKL/14

(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《坪輦及打鼓嶺分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TKL/14》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 坪輦及打鼓嶺分區計劃大綱圖所涵蓋的土地(打鼓嶺鄉村中心除外)，先前曾納入《坪輦及打鼓嶺中期發展審批地區圖編號 IDPA/NE-TKL/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十七日在憲報公布。同一範圍的土地，其後又納入《坪輦及打鼓嶺發展審批地區草圖編號 DPA/NE-TKL/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 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，根據條例第 3(1)(a)條，指示城規會為坪輦及打鼓嶺地區擬備分區計劃大綱圖。
- 2.3 一九九四年三月二十二日，當時的總督會同行政局根據條例第 9(1)(a)條，核准坪輦及打鼓嶺發展審批地區草圖，該核准圖其後重新編號為 DPA/NE-TKL/2。
- 2.4 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，指示城規會修訂坪輦及打鼓嶺分區計劃大綱草圖的規劃區界線，把打鼓嶺鄉村中心包括在內。
- 2.5 一九九四年七月一日，城規會根據條例第 5 條，展示《坪輦及打鼓嶺分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TKL/1》，以供公眾查閱。其後，城規會對該分區計劃大綱草圖作出修訂，並根據條例第 7 條予以展示，以供公眾查閱。

- 2.6 一九九九年二月九日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准坪輦及打鼓嶺分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/NE-TKL/3。一九九九年六月二十二日，行政長官會同行政會議根據條例，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修訂，並根據條例予以展示，以供公眾查閱。
- 2.7 二零零零年六月二十七日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准坪輦及打鼓嶺分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/NE-TKL/5。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 二零零三年五月二十日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准坪輦及打鼓嶺分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/NE-TKL/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修訂，並根據條例第 5 條予以展示，以供公眾查閱。
- 2.9 二零零五年二月一日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准坪輦及打鼓嶺分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/NE-TKL/9。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。
- 2.10 二零零五年四月二十九日，城規會根據條例第 5 條，展示《坪輦及打鼓嶺分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TKL/10》，以供公眾查閱。該草圖主要收納了對「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，城規會同意擬議修訂是根據條例第 6(9) 條作出的決定，以及有關修訂為圖則的一部分。
- 2.11 二零零六年二月二十四日，城規會根據條例第 7 條，展示《坪輦及打鼓嶺分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TKL/11》，以供公眾查閱。該草圖收納了對《註釋》說明頁中的「現有建築物」釋義所作的修訂；以及對「工業(丁類)」地帶、「露天貯物」地帶及「休憩用地」地帶的「註釋」所作的修訂。圖則展示期間，城規會並無接獲反對。

- 2.12 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，核准坪輦及打鼓嶺分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/NE-TKL/12。二零零六年十月二十七日，《坪輦及打鼓嶺分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TKL/12》根據條例第 9(5) 條展示，以供公眾查閱。二零零八年二月十九日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii) 條，把分區計劃大綱核准圖發還以作出修訂。二零零八年三月十四日，圖則發還以作修訂一事根據條例第 12(2) 條在憲報上公布。
- 2.13 二零零九年五月十五日，城規會根據條例第 5 條，展示《坪輦及打鼓嶺分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TKL/13》，以供公眾查閱。該草圖主要收納了以下修訂：把坪輦的一塊土地由「農業」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，以供毗連的雲泉仙館和相關的靈灰安置所用途進行擴展；以及加入「政府、機構或社區(1)」地帶的「註釋」。在為期兩個月的展示期內，城規會共接獲五份申述。二零零九年七月二十四日，城規會公布這些申述，為期三個星期，以供公眾提出意見。在公布期內，當局共接獲三十六份意見。二零零九年十月三十日，城規會在考慮有關申述和意見後，決定不會因應有關申述而修訂該草圖。
- 2.14 二零一零年二月二日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准坪輦及打鼓嶺分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/NE-TKL/14。二零一零年三月十二日，《坪輦及打鼓嶺分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TKL/14》（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 該圖旨在顯示坪輦及打鼓嶺地區內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，可能需要略為調整。
- 3.3 由於該圖所顯示的是土地的概括用途地帶，因此有些住宅地帶會涵蓋並非預算作建築發展用途和土地契約未賦予發展權的細小狹長土地，例如只限作非建築用地或限於用作花園、斜坡維修及通道等用途的地方。按照一般原則，在計算地積

比率及上蓋面積時，這些地方不應計算在內。在住宅地帶內進行發展，應限制在已獲批發展權的屋地內，以保存有關地區的特色和景致，並避免使當地道路網負荷過重。

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 該圖所涵蓋的規劃區（下稱「該區」）佔地約 570 公頃，位於新界東北的北部，在粉嶺／上水新市鎮東面約 4.5 公里。該區南接沙頭角公路，西至松山和恐龍坑，北達禁區邊界，東臨長山，與兩個跨界地區均非常接近。文錦渡口岸在該區西面僅 4 公里，而沙頭角過境站則在該區東面約 7 公里，從該區經沙頭角公路可以直達。該區的界線在圖上以粗虛線顯示。
- 5.2 該區的主要經濟活動包括農業、露天貯物及工業。該區北部雖遍布耕地，但西南部（例如橫嶺）及沿坪輦路一帶的土地，卻廣泛用作露天貯物和進行工業活動，包括露天存放建築材料／機器，以及闢設廢車場、貨車／貨櫃車停車場、修車場和工業工場。這些露天貯物用途及工業發展，大多數在有關中期發展審批地區圖於憲報刊登前已經存在，當時區內尚未全面實施土地用途管制。這類雜亂無章的露天貯物用途及鄉郊工業發展，破壞景觀，對該區的環境已造成重大的損害。該區的農業活動主要包括種植商品作物和飼養禽畜，這類活動曾經盛極一時，現已因露天貯物和工業用途的滲入而受到妨礙。
- 5.3 鑑於對露天貯物用地的需求日益殷切、有需要防止鄉郊環境進一步惡化，以及該區現有和已承諾建設的基礎設施容量有限，當局鼓勵把露天貯物用途及工業發展集中在指定的地點進行。長遠來說，可輕易容納於普通分層工廠大廈的工業用途，應遷往更合適的地點或樓宇。當局只會鼓勵那些廣佔土地、污染性不高而又不能設於普通分層工廠大廈的工業用

途，例如藤器／竹器製造工場和木製品工場等，繼續設於鄉郊地區。除指定作露天貯物用途和廣佔土地的工業的地點外，當局應設法保護和鼓勵復耕該區的農地。

6. 人 口

根據二零零六年中期人口統計的資料，該區的總人口約為 7 790 人。預計日後的總規劃人口約為 8 800 人。

7. 發展機會及限制

7.1 發展機會

7.1.1 沙頭角公路和坪輦路是該區兩條主要通路。當局於一九九七年已完成多項工程，包括把坪輦路(由沙頭角公路路口至坪洋路路口一段)擴闊至 7.3 米；在坪輦路與沙頭角公路的交界處興建新的迴旋處；以及重建相關道路。

7.1.2 由龍躍頭至坪輦路的一段沙頭角公路，已於一九九九年擴闊為一條雙程分隔車道。目前，該區南部有多個露天貯物場和一些工業發展，上述兩項道路擴闊工程完成後，該處的交通流量已有改善。

7.1.3 當局在水流坑建造了一條有足夠排水量的排水道，以防止該區發生水浸。有關的建造工程於二零零五年十二月展開，大部分工程已在二零零八年二月竣工。

7.2 發展限制

7.2.1 水浸風險

該區未有適當的排水設施。鄰近平原河流域(斜對地橫貫該區北部)的地區，容易發生水浸。這些地區大部分已由渠務署鑑定為「洩洪渠」及「泛濫區」。根據「全港土地排水及防洪策略研究第二期」的結果，渠務署認為「洩洪渠」是該區排放溢流的主要地方，其土地用途應受到嚴格限制，以維持這些「雨水溢流通道」的排放量。至於「泛濫區」，其作用主要是蓄存洪水和在發生水浸時排放少量洪水，故渠務署建議，這些地區應指定作可承受水浸和無須進行填土的用途(例如農業和康樂用途)，以保持其蓄洪量。市區式發展大致應轉移到區內的腹地進行。此外，在「洩洪渠」或「泛濫區」範圍內進行大型發展計劃，必須

提交排水影響評估報告和排水設施建議。

至於該區南部鄰近梧桐河流域的地區，隨着有關的河道復修工程於二零零二年完成後，水浸風險已告減低。然而，河道復修計劃提供的排水量，只能應付頻密的風雨，在極度惡劣的天氣情況下，該區仍可能發生水浸。

7.2.2 河道治理工程

根據一九八九年完成的「梧桐河研究」，以及「全港土地排水及防洪策略研究第二期」的結果，當局有需要在深圳河及梧桐河流域進行大規模的河道治理工程，以便有效地減低梧桐河流域發生水浸的風險。深圳河河道治理工程的大部分工程已於二零零六年完成。「鄉郊排水系統修復計劃第 1 階段」工程包括區內一段梧桐河河道的治理工程，已於一九九八年年底展開，而大部分工程亦已於二零零二年完成。「新界北雨水排放整體計劃研究」亦建議為平原河多條支流進行改善工程。

由於平原河流域已鑑別為最低增長地區，並且沒有計劃在該區進行大型發展，因此當局無須立即進行大規模的河道治理工程。為了紓緩該區的水浸威脅，當局建議進行特別的河道復修計劃及河道治理工程，以改善排水情況，減低潛在的水浸風險。「鄉郊排水系統修復計劃第 1 階段第 2 期-平原河排水修復工程」已於二零零三年展開，而大部分工程已於二零零六年年中完成。

7.2.3 污水處理和排放

坪輦路北部沿路現時有一條污水幹渠。渠務署根據「新界東北部鄉村污水收集系統計劃第 2 期」，為該污水幹渠附近的一些鄉村鋪設新的污水渠網絡，大部分工程已於二零零七年完成。渠務署亦會根據「北區污水收集整體計劃第 2 階段」工程，為沙頭角公路以北的集水區鋪設新的污水渠網絡；有關工程預定於二零一五年完成。在尚未鋪設污水渠前，該區的污水須在原地處理。環境保護署署長認為，在容易發生水浸和地下水位偏高的地區，使用附設滲水坑的化糞池在原地排放和處理污水並不適當。因此，大規模的發展計劃，特別是非正式的工業用途，必須設有合適的原地污水排放和處理設施。

7.2.4 現有建設或環境限制

- (a) 輸電量達 132 千伏的架空電纜(粉嶺至水鼻一段)；
- (b) 下列設施的水務專用範圍：現有管道(以東西方向橫跨該區南部)及松山的現有輸水隧道和隧道出口；
- (c) 該區的主要建築物：明愛中心、前昇平公立學校、打鼓嶺區鄉事委員會會所、雲泉仙觀、前坪洋公立學校和浸會園；
- (d) 鄰近打鼓嶺、水口、大埔田西北部和坪輦隔田北部的認可的原居民安葬區；以及
- (e) 仍用於耕種的農地，大部分位於李屋、坪洋、大埔田、坪輦元下和上山雞乙附近。

8. 整體規劃意向

- 8.1 政府曾進行「新界東北發展策略檢討」，以探討新界東北部的發展機會及限制，其中研究了一系列的土地用途及運輸事項。檢討中提出的多項建議已獲政府採納，作為新界東北部土地用途的規劃大綱。
- 8.2 「新界東北發展策略檢討」的結果顯示，新界東北部可以容納部分人口增長，亦有助本港的經濟發展。檢討中又指出，新界東北部擁有優美的自然環境，景色宜人，除了進行城市發展外，還有潛力發展康樂用途。因此，政府在推動新界東北部選定地點的發展之餘，亦應鼓勵保護景觀，務求在兩者之間取得平衡。雖然新界東北部仍會用作進行某些傳統的製造業及貨倉用途，但當局有意中止那些會造成環境污染及不符合規劃的用途。
- 8.3 該區的整體規劃意向，一方面是鼓勵保存鄉郊特色，以抑制市區範圍的擴展、減低水浸風險和保存農地；另一方面是對露天貯物用途及工業發展實施一致的規劃和管制。
- 8.4 工業用途可包括闢設小規模的工場和露天貯物用途。住宅發展應只限於改善臨時構築物、鄉村擴展和小規模的添建發展計劃。任何新活動或發展計劃，均須在基礎設施的容量、交通情況及環境影響三方面，證明是否適合進行。

9. 土地用途地帶

9.1 住宅(丙類)：總面積 1.26 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 在此地帶內，發展及或重建計劃的最大總樓面面積為 2 030 平方米(即最大住用總樓面面積為 885 平方米及最大非住用總樓面面積為 1 145 平方米)、最大上蓋面積為 20%及最高建築物高度為三層(平均地盤平整水平上 10.6 米)。

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，考慮略為放寬上文第 9.1.2 段所述的總樓面面積／上蓋面積／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 鄉村式發展：總面積 40.64 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。

9.2.2 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」界線、未處理的小型屋宇發展申請、小型屋宇需求量預測、地形和環境限制等因素。地形崎嶇、草木茂盛的地方，以及墓地和河道，已避免包括在此地帶內。此外，鄉村擴展區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。

9.2.3 根據環境保護署的意見，鄰近沙頭角公路的所有村屋都會受到該公路繁忙交通所產生的噪音影響。因此，日後在孔嶺村和嶺仔村興建村屋時，有關村屋均須後移，與沙頭角公路保持足夠的距離，否則便須採取適當的消減噪音措施，例如採用適當的建築物設計及／或設置隔音屏障。

9.2.4 根據北區地政處的資料，該區共有七條認可鄉村，即孔嶺、嶺仔、坪輦(包括坪輦隔田和坪輦元下)、坪洋、李屋、大埔田及山雞乙(即上山雞乙和下山雞乙)。

9.2.5 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。

9.3 工業(丁類)：總面積 14.64 公頃

9.3.1 此地帶的規劃意向，主要是提供土地，以容納因為佔地太廣及／或所需樓底太高而不能設於普通分層工廠大廈的工業用途。設立此地帶的目的，亦是要促使鄉郊地區現作工業用途的非正式工場重建為設計妥善的永久工業樓宇。

9.3.2 在打鼓嶺農場和打鼓嶺鄉村中心附近，現時有些露天貯物場和工業發展，對毗連地區的環境已造成不良影響。這些用途包括坪輦路兩旁的廢車場(在打鼓嶺鄉村中心和打鼓嶺農場之間)、毗連前坪洋公立學校的工場、坪輦村東面的工業工場，以及大埔田附近的混凝土製品廠。這些地方均已劃為「工業(丁類)」地帶，以鼓勵逐步重建這些地點，並改善該區的環境。

9.3.3 鑑於該區的基礎設施有限，而不同的工業經營各有特殊的要求(例如較高的樓底、大量的車位和車輛轉動空間)，當局就此「工業(丁類)」地帶制定了下列發展限制：

(a) 最高地積比率為 1.0 倍和最大上蓋面積為 60%；以及

(b) 最高建築物高度為 13 米。

9.3.4 為改善該區的整體環境，當局鼓勵在此「工業(丁類)」地帶內，採用耐用的物料興建新的工業發展項目。每一工業戶必須有食水供應，並設有排水及排污設施；為盡量減輕污染程度，新的用地必須連接到政府的網狀污水排放系統，或在原地設置良好的污水處理設施。

- 9.3.5 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，考慮略爲放寬上文第 9.3.3 段所述的地積比率／上蓋面積／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 露天貯物：總面積 124.52 公頃

- 9.4.1 此地帶的規劃意向，主要是提供土地作適當的露天貯物用途，以及把地帶內已雜亂無章地擴散的露天貯物用途納入法定管制內。此地帶提供土地，供露天貯存不能存放於一般倉庫的貨物，使露天貯物用途得以有條理地發展。此外，當局雖然不鼓勵改良現有工場／貨倉和進行新的工業發展，但如欲進行這些用途，可向城規會申請許可，或會獲得批准。有關這些用途的發展建議，須清楚證明其作業是不能在普通分層工廠大廈或倉庫內進行的，以及擬議的露天貯物用途不會對附近地區的環境、排水及交通造成不良影響。城規會將會按個別情況考慮每項發展建議，那些佔地廣但不會造成污染的工業發展，或會獲體恤考慮。
- 9.4.2 一些可能會造成環境滋擾、有礙安全或引致交通問題的露天貯物用途，例如存放貨櫃、拆車場和露天存放化學品或危險品等，必須向城規會申請規劃許可。其他未另有列明的貯物用途，例如貯存農產品、建築材料(貯存水泥／沙除外)和器材等，如果不會造成不良的環境影響或交通問題，則屬此地帶經常准許的用途。
- 9.4.3 由於露天貯物用途已在該區南部擴散，尤其是在橫嶺、白鶴山附近的地區和沿坪輦路一帶，當局已把這些地方和附近的多塊土地劃爲「露天貯物」地帶。至於該區西南部(坪輦路以西)，沿沙頭角公路和坪輦路一帶和橫嶺東西兩面，有些露天貯物場和工業工場。此外，坪輦路東面亦有多塊「露天貯物」用地，包括坪輦村以東的地區、白鶴山附近的露天貯物場和水流坑以西的工業工場。
- 9.4.4 爲方便在坪輦村東面和東北面的地區發展露天貯物用途，當局進行了多項改善工程，例如改善分別連接禾徑山路和五洲路的兩條通路、擴闊行車道，以及闢設避車處，以改善道路使用者的整體安全。有關的改善工程已於二零零三年四月完成。

- 9.4.5 當局會透過批給規劃許可的制度，實施規劃管制。申請人須提出理據，證明發展建議在交通、環境、排水和排污方面不會對附近地區造成影響，並且會在申請地點內提供足夠的車位、車輛通道和車輛轉動空間。

9.5 政府、機構或社區：總面積 17.63 公頃

- 9.5.1 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。位於坪輦路路旁和坪輦以西的打鼓嶺鄉村中心，使當局可以把政府、社區及零售／商業設施匯集在一個方便往來的地點，作為該區的活動中心。
- 9.5.2 當局日後進行詳細規劃時，可能會把區內一些指定作其他用途的土地改作這項用途，以應付預計的人口增加所帶來的需求。明愛中心、前坪洋公立學校、打鼓嶺區鄉事委員會會所、雲泉仙館、打鼓嶺農場、浸會園，以及孔嶺村附近的電力支站和電話機樓，在該圖上均劃作「政府、機構或社區」地帶，以反映現有的用途。

9.6 政府、機構或社區(1)：總面積 1.31 公頃

- 9.6.1 此地帶的規劃意向，主要是供毗連的宗教機構用途（雲泉仙館）和相關的靈灰安置所用途進行擴展。在此地帶內所進行的發展項目須屬低密度和低層性質，並須與四周環境互相協調和融合。
- 9.6.2 在此地帶內，發展及／或重建計劃的最大總樓面面積為 3 099 平方米、最大上蓋面積為 15.8%及最高建築物高度為平均地盤平整水平上 19 米。此地帶第一欄內靈灰安置所用途的靈灰龕數目最多不得超過 6 776 個。城規會可透過規劃許可審批制度，考慮提供上文所指定數目以外的額外靈灰龕。提交予城規會的規劃申請須有技術評估支持。在此地帶內，整體上靈灰安置所用途的靈灰龕數目最多不得超過 12 848 個。
- 9.6.3 為了提供設計上的彈性，城規會可透過規劃許可審批制度，考慮略為放寬上文第 9.6.2 段所述的總樓面面積／上蓋面積／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。

9.7 休憩用地：總面積 0.47 公頃

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。該區有兩個足球場，在坪輦村及前昇平公立學校附近亦有多個休憩處，均劃作「休憩用地」地帶。

9.8 農業：總面積 265.30 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。該區是新界東北部一個由來已久的農業中心。按照漁農自然護理署的評級，該區的農地多屬優質農地。這項評估已考慮到該區可供使用的現有基礎設施和統營服務，以及這些設施和服務的質素。雖然露天貯物及工業用途已於該區擴散，而本港的農業亦大致式微，但該區有很多農地仍用於耕種。這些耕地主要集中在該區北部和南部沿梧桐河一帶的地方。

9.8.2 該區仍用於耕種的農地，多與禽畜棚和具良好復耕潛力的休耕農地混雜在一起。在農地和禽畜棚四周，有些小規模的臨時住用構築物。除了認可鄉村內的鄉村屋宇外，這些住用構築物仍是該區鄉郊人口的主要居所。

9.8.3 該區大體上有四個「農業」地帶，其中兩個在北部（白鶴山以北），而位於東北部的「農業」地帶則包括坪洋村和前昇平公立學校附近仍用於耕種的土地，以及石澳的休耕農地。

9.8.4 該區西北部的「農業」地帶，主要包括李屋村、大埔田村和下山雞乙村附近仍用於耕種的農地，以及毗連的休耕農地。由於基礎設施不足，以及有需要保存該區的鄉郊特色，長遠來說，群雜於李屋村以南和下山雞乙村以東的現有工業及露天貯物用途，應遷往別處。此外，這些雜亂無章的發展會使不相協調用途為鄰所產生的問題和現有鄉村四周的交通情況惡化，故當局應阻止工業活動及露天貯物用途在區內擴散。

9.8.5 雖然該區西南部已被露天貯物場和工業活動滲入，但沿梧桐河及軍地河一帶有不少土地現時仍用於耕種，橫嶺以南的土地便是其中一個例子。這些耕地通常與臨時住用構築物混雜在一起，為鼓勵農業發展和保護這些耕地，當局已把這些土地劃為「農業」地帶。

9.8.6 該區東南部的農地多已列為優質農地，大部分仍用於耕種，例如鄰近孔嶺、嶺仔和梧桐河的農地。把這些地方指定為「農業」地帶的目的，是為了保存現有的農業用途。沙頭角公路以北(近嶺仔)有多個露天貯物場和修車場，都是不符合規劃的現有用途。長遠來說，這些用途應遷往其他地方。

9.8.7 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，或為真正農耕作業目的而進行的填土工程，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 87.24 公頃

9.9.1 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。

9.9.2 該區的「綠化地帶」包括長山(在東部)和松山(在西部)的坡麓、草木茂密的山丘和散布於區內的樹叢。

9.9.3 如果有充分的規劃理由支持，一些有限度的發展或會獲得批准。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。

9.9.4 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。

10. 文化遺產

水口和下山雞乙分別發現多個具考古價值地點。孔嶺考古遺址、坪輦考古遺址、兩座經評定等級的歷史建築物(即孔嶺的洪聖廟(二級歷史建築物)和坪輦的天后廟(二級歷史建築物))均位於該區。區內還有一些古村和歷史建築物，包括軍地的三棟屋、孔嶺、坪輦、坪洋、李屋、上山雞乙及下山雞乙。這些考古遺址和古村／歷史建築物均值得保護和保存。任何人如欲進行發展或重建計劃，而有關計劃可能會影響這些考古遺址、古村／歷史建築物及其毗鄰環境，必須先徵詢康樂及文化事務署轄下的古物古蹟辦事處的意見。

11. 交通

11.1 道路網

11.1.1 該區與粉嶺／上水新市鎮及沙頭角之間的交通，主要倚靠沙頭角公路和坪輦路。這兩條道路沿線有巴士及公共小型巴士行走，並有車路分岔出來與該區腹地連接。這些車路大多不符合標準，崎嶇不平。

11.1.2 「坪輦路(由沙頭角公路至坪洋路一段)擴闊工程」和「沙頭角公路(由龍躍頭路口至坪輦路路口一段)分隔車道工程」已分別於一九九七年和一九九九年竣工。這兩項道路改善工程完成後，該區南部的露天貯物場和非正式工業發展所造成的交通問題，會得到改善。

11.1.3 當局已在二零零七年年中完成多項工程，包括把軍地北一條長約 150 米的車路擴闊為一條闊 7.3 米的雙程分隔車道，同時興建一條新的行車天橋；以及在擬建道路一旁闢設一條闊 2 米的行人道和有關的排水設施。

11.1.4 為改善「露天貯物」地帶內的交通，當局應建造新的道路，並擴闊現有車路成為標準道路，即路面闊 7.3 米，而兩旁各有一條闊 2 米的行人徑。

12. 公用設施

12.1 供水

12.1.1 該區大體上有食水供應，作飲用、沖廁和滅火之用。雖然該區的擬議土地用途不會使人口大幅增加，但為了配合露天貯物場和非正式工業發展，該區應增設水務裝置，以改善消防供水設施。

12.1.2 消防處指出，為進一步改善消防供水裝置，當局應在通往露天貯物場和工場的道路，每隔 100 米設置一個標準消防栓，否則個別發展商或須在發展項目內提供有抽水設備的消防水箱。

12.2 電力供應

該區現時有電力供應，預計日後在供電方面不會出現問題。

12.3 煤氣供應

沙頭角公路沿路鋪設了總煤氣管，只要把總煤氣管伸展至該區，便有煤氣供應。香港中華煤氣有限公司會根據最新發展，不斷檢討該區的煤氣需求。

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，所有在一九九零年八月十七日或以後在坪輦及打鼓嶺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，當局亦可按強制執行程序處理。

城市規劃委員會
二零一零年三月