

八鄉分區計劃大綱核准圖編號S/YL-PH/11

註釋

土地用途表

說明書

八鄉分區計劃大綱核准圖編號S/YL-PH/11

(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) 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、道路和鐵路路軌的路線，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、鐵路路軌、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。
- (9) 在劃作「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。

(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、繳費廣場、路旁車位、鐵路車站和鐵路路軌。

(11) (a) 在「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(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」指一間實質存在，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。

八鄉分區計劃大綱核准圖編號S/YL-PH/11

土地用途表

	<u>頁次</u>
住宅(丁類)	1
鄉村式發展	3
工業(丁類)	5
露天貯物	6
政府、機構或社區	7
其他指定用途	8
農業	9
綠化地帶	11
自然保育區	13

住宅(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
農業用途 政府用途(只限報案中心、郵政局) 屋宇(只限重建;現有屋宇的加建、改動 及／或修改) 農地住用構築物 鄉事委員會會所／鄉公所	食肆 分層樓宇 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)# 圖書館 街市 加油站 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) 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# 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，主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物。設立此地帶的目的，亦是要作低層、低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城市規劃委員會的規劃許可。

(請看下頁)

住宅(丁類)(續)

備 註

- ( a ) 現有臨時構築物或現有建築物的加建、改動及／或修改，或原地重建（作新界豁免管制屋宇或註有#的用途除外），不得引致整個發展及／或重建計劃的最大建築面積超過 37.2 平方米及最高建築物高度超過兩層（6 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建築面積及高度，兩者中以數目較大者為準。
- ( b ) 任何「分層樓宇」和「屋宇」（新界豁免管制屋宇除外）用途的發展，包括重建，不得引致發展及／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兩層（6 米），但上文（a）段所適用的除外。
- ( 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（b）段所述有關地積比率和建築物高度的限制。
- ( d ) 為施行上文（b）段而計算最高地積比率時，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。
- ( e ) 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。

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)	分層樓宇
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	屋宇(未另有列明者)
	機構用途(未另有列明者) #
	街市
	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)
	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。

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。

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

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 1.6 倍、最大上蓋面積超過 80%，以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、上蓋面積和高度，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)段所述有關地積比率、上蓋面積和建築物高度的限制。
- (c) 為施行上文(a)段而計算有關最高地積比率及最大上蓋面積時，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。

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 貨物裝卸及貨運設施(未另有列明者) 食肆(只限食堂) 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 農地住用構築物 露天貯物(未另有列明者) 公廁設施 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 鄉郊工場 商店及服務行業(只限服務行業) 私人發展計劃的公用設施裝置 汽車修理工場 貨倉(危險品倉庫除外)	貨物裝卸及貨運設施(只限貨櫃裝卸站、 物流中心) 水泥製造 混凝土配料廠 貨櫃存放／修理場 貨櫃車停車場／貨櫃車修理場 危險品倉庫 食肆(未另有列明者) 工業用途(未另有列明者) 露天存放水泥／沙 露天存放化學品／危險品 加油站 商店及服務行業(未另有列明者) 拆車場 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 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
<p>救護站 動物檢疫中心(只限設於政府建築物) 播音室、電視製作室及／或電影製作室 食肆(只限食堂、熟食中心) 教育機構 展覽或會議廳 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) 醫院 機構用途(未另有列明者) 圖書館 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) 可循環再造物料回收中心 宗教機構 研究所、設計及發展中心 鄉事委員會會所／鄉公所 學校 配水庫 社會福利設施 訓練中心 批發行業</p>	<p>動物寄養所 動物檢疫中心(未另有列明者) 靈灰安置所 懲教機構 火葬場 駕駛學校 食肆(未另有列明者) 練靶場 分層樓宇 殯儀設施 直升機加油站 直升機升降坪 度假營 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) 場外投注站 辦公室 加油站 娛樂場所 私人會所 雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置 垃圾處理裝置(只限垃圾轉運站) 住宿機構 污水處理／隔篩廠 商店及服務行業 私人發展計劃的公用設施裝置 動物園</p>

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 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

只適用於「電影製作室」

電影製作室	政府用途 公用事業設施裝置
-------	------------------

規劃意向

此地帶的規劃意向主要是提供電影製作室。

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《八鄉分區計劃大綱草圖編號 S / Y L - P H / 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
- ( 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 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 電纜車路線及終站大樓 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 練靶場 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 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

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。

(請看下頁)



綠化地帶(續)

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) 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	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) 野餐地點 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「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。

八鄉分區計劃大綱核准圖編號 S / YL - PH / 11

說明書

## 說明書

### 八鄉分區計劃大綱核准圖編號S/YL-PH/11

<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	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	
9.1 住宅(丁類)	5
9.2 鄉村式發展	6
9.3 工業(丁類)	6
9.4 露天貯物	7
9.5 政府、機構或社區	7
9.6 其他指定用途	8
9.7 農 業	8
9.8 綠化地帶	8
9.9 自然保育區	9
10. 運輸及交通	9
11. 公用設施	10
12. 規劃的實施	10
13. 規劃管制	11

## 八鄉分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PH/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《八鄉分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PH/11》時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，以協助大眾了解該圖的內容。

#### 2. 擬備該圖的權力依據及程序

2.1 八鄉分區計劃大綱圖所涵蓋的土地，先前曾納入八鄉中期發展審批地區圖及八鄉發展審批地區圖的範圍內。

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，指示城規會為八鄉地區擬備一份分區計劃大綱圖。

2.3 一九九四年六月十七日，城規會根據條例第5條，展示《八鄉分區計劃大綱草圖編號 S/YL-PH/1》，以供公眾查閱。其後圖則根據條例第7條作出一次修訂，並予以展示。一九九九年四月二十日，行政長官會同行政會議根據條例第9(1)(a)條，核准八鄉分區計劃大綱草圖，其後圖則重新編號為 S/YL-PH/3。

2.4 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第12(1)(b)(ii)條，把《八鄉分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PH/3》發還城規會以作修訂。其後城規會對大綱圖作出兩次修訂，並根據條例第5或7條予以展示。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)條核准八鄉分區計劃大綱草圖，其後圖則重新編號為 S/YL-PH/6。

2.5 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《八鄉分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PH/6》發還城規會以作修訂。其後，城規會對圖則作出一次修訂，並根據條例第5條予以展示，以供公眾查閱。二零零四年十一月二日，行政長官會同行政會議根據條例第9(1)(a)條，核准八鄉分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/YL-PH/8。

- 2.6 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《八鄉分區計劃大綱核准圖編號S/YL-PH/8》發還城規會修訂。二零零五年四月二十二日，該大綱圖發還修訂一事根據條例第12(2)條在憲報公布。
- 2.7 二零零五年四月二十九日，城規會根據條例第5條，展示《八鄉分區計劃大綱草圖編號 S/YL-PH/9》，以供公眾查閱。圖則主要收納了對「農業」地帶的「註釋」所作的修訂，以加入有關填土工程的管制。在圖則展示期內，城規會接獲兩份反對。二零零六年四月二十一日，城規會在對反對作出進一步考慮後，並決定針對反對的部分而建議作出一項修訂，修訂「農業」地帶《註釋》的「備註」，使政府部門事先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，城規會根據條例第6(7)條，在憲報上公布對分區計劃大綱圖的擬議修訂。公布期間，城規會並無接獲任何有效的反對修訂書。二零零六年七月十四日，城規會議決擬議修訂為根據條例第6(9)條作出的決定，並屬於分區計劃大綱圖的一部分。
- 2.8 二零零六年二月二十四日，城規會根據條例第 7 條，展示《八鄉分區計劃大綱草圖編號 S/YL-PH/10》，以供公眾查閱。圖則收納了對《註釋》說明頁中的「現有建築物」釋義所作的修訂。在圖則展示期內，城規會並無接獲任何反對。
- 2.9 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，核准八鄉分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/YL-PH/11。二零零六年十月二十七日，《八鄉分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PH/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 該圖旨在顯示八鄉地區內概括的土地用途地帶及運輸網，以便把該區內的發展及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，而政府在規劃公共工程及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及管制原則。該圖是一小比例圖，因此進行詳細規劃時，運輸路線及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(下稱「該區」)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 553.05 公頃，位於新界西北的東部，東面和西面以林村郊野公園為界，北連古洞南，南接石崗。該區的界線在圖上以粗虛線顯示。
- 5.2 當局在劃定該區的界線時，已顧及有關建設及地形特徵，例如道路、排水道及山丘等。因此，該區的界線未必依循純粹作行政用途的鄉界而制訂。此外，該圖是按地理位置命名，對發展權（尤其是興建小型屋宇的申請）並無影響。
- 5.3 該區坐落一個狹長山谷，由錦田平原起，穿越雞公嶺與大刀岩之間，向東北方延展。區內有一條分散成枝狀的河流，其支流蜿蜒流下，在橫台山附近的低地匯聚，再向西流入錦田。該區有不少農地，一些魚塘和數條鄉村。
- 5.4 自八十年代中期以來，新界農地被改作露天貯物用途的情況非常普遍。在八鄉地區內，便有農地被改作露天貯物場、廢車場／修車場及建築機器和材料存放場，使鄉郊地區的環境質素急劇下降。
- 5.5 該區有數幢具歷史價值和建築特色的建築物／構築物值得保存，例如祠堂。八鄉上村考古遺址的部分範圍，亦在該區之內。因此，任何影響這些建築物／構築物／考古遺址及其毗鄰地方的發展，均須盡量避免進行。如果任何發展或重建計劃可能會影響這些建築物／構築物／考古遺址及其毗鄰地方，則必須在進行計劃前，先行徵詢康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處的意見。

## 6. 人口

- 6.1 根據二零零一年人口普查，當時該區的人口約有 8 400 人，主要集中在梁屋村、橫台山羅屋村、橫台山、竹坑、下輦、上輦和打石湖等多條認可鄉村及其鄰近一帶。

6.2 該區日後人口的增長會集中在現有認可鄉村及其鄰近一帶。預料該區的計劃人口會達約29 300人。

## 7. 發展機會及限制

### 7.1 發展機會

7.1.1 根據漁農自然護理署的資料，該區的緩斜及低漥農地大多屬於優質農地。雖然有不少農地已經休耕，但仍未改作其他用途，而從山坡流下的河水可引作灌溉之用。因此，該區極具發展農業的潛力。

7.1.2 當局會透過鄉郊小工程計劃，改善及提供區內公用設施，以便在該區發展更密集的用途，例如低密度住宅樓宇。

### 7.2 發展限制

7.2.1 該區南部沿粉錦公路和錦田公路一帶，有多條歷史悠久的認可鄉村。當局必須預留充裕土地，供日後鄉村擴展之用。

7.2.2 該區東北部連接雞公嶺和大刀岩，四處都是陡峭山坡，現已納入林村郊野公園範圍內。因此，該區可供發展的土地只限於谷地內。

7.2.3 該區沒有公共污水渠及排水管系統，因此必須盡量抑制市區式發展，以免破壞環境。

7.2.4 粉錦公路和錦田公路是該區現有的主要幹道。這兩條道路都是雙程單線行車道，無法負荷龐大交通流量。

7.2.5 元朗和錦田敷設的主要排水道對沿渠道兩旁的發展造成限制。

7.2.6 粉錦公路沿線有一條直徑48吋的水管。為保養及保護該管道，有必要盡量減少跨越該管道的車輛通道數目，粉錦公路沿線的發展潛力會因而受限制。

7.2.7 該區有多條歷史悠久的認可鄉村，除必須預留充裕土地供日後鄉村擴展之用外，這些鄉村還對劃分土地用途地帶建議的設計和模式造成限制。



8. 整體規劃意向

- 8.1 該區的規劃意向，是把近郊式較低密度住宅發展規限在區內的適當地點，並把該區內現有不太理想但影響較少的露天貯物用途，尤其那些在主要道路兩旁的用途，納入法定管制內。該區另一個規劃意向是致力保存毗連林村郊野公園的草木茂生土地和優質農地。
- 8.2 當局劃定該區的各個地帶時，已顧及自然環境、地形、現有民居、基礎設施供應情況、區內發展壓力等因素，以及「全港發展策略檢討」和「新界西北發展策略檢討」等研究結果。除此之外，當局亦應致力保護區內具歷史或考古價值的建築物和地點。

9. 土地用途地帶

9.1 住宅(丁類)(總面積 48.83 公頃)

- 9.1.1 此地帶的規劃意向，主要是把鄉郊地區現有的臨時構築物改善為永久建築物。興建取代臨時構築物的屋宇，不得引致整個重建計劃的建築面積超過37.2平方米及最高建築物高度超過兩層(6米)。
- 9.1.2 除上述住宅改善計劃外，一些十分低建及低密度住宅發展，可向城規會申請許可，或會獲得批准。為配合此地帶內現有民居的發展密度，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倍和最高建築物高度超過兩層(6米)。一般來說，在此地帶內進行發展，申請人須向城規會證明，擬議發展不會對環境造成不良影響或只會對環境造成極輕微的不良影響。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，考慮略為放寬上述限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。
- 9.1.3 由於粉錦公路和錦田公路兩旁的土地會受交通噪音影響，任何擬在道路附近進行的發展計劃，均須備有適當的紓緩措施，以盡量減輕噪音造成的影響。
- 9.1.4 劃為此地帶的土地位於該區東北部的粉錦公路和東南部的錦田公路兩旁。這些地點現時有露天貯物場、作住用和工場用途的臨時構築物、村屋、空置農場和休耕農地。

## 9.2 鄉村式發展(總面積 117.94 公頃)

- 9.2.1 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。
- 9.2.2 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、未來十年的小型屋宇需求量、地形及環境限制等因素。地形崎嶇、草木茂盛的地方，以及溪澗和墓地，均避免納入此地帶內。此外，鄉村擴展區和其他基礎設施改善工程，將會盡量以詳細發展藍圖的規劃作為指引。
- 9.2.3 該區的認可鄉村包括梁屋村、橫台山羅屋村、橫台山、竹坑、下輦、上輦和打石湖。
- 9.2.4 由於粉錦公路和錦田公路兩旁的土地會受交通噪音影響，任何擬於道路附近發展小型屋宇的計劃，必須備有足夠的紓緩措施，以盡量減輕噪音造成的影響。
- 9.2.5 根據二零零一年的人口普查，該區認可鄉村的居民人數約為6 580人。當局已在此地帶預留足夠土地，以應付該區全面發展後對小型屋宇的需求。當局將透過鄉郊小工程計劃，進行鄉村改善工程，以改善區內的車輛通道、排水系統、排污設施和水電供應。

## 9.3 工業(丁類)(總面積：0.66 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 當局鼓勵採用耐用的材料興建新的工業建築物。每一項工業發展必須有供水設備，並連接污水排放系統。為免造成污染，新發展地點必須連接政府的網狀污水排放系統，或在該地點本身設置良好的污水處理設施。新的工

業發展須能證明其業務不能在傳統的分層工廠大廈內運作。發展限制是最高地積比率為 1.6 倍；最大上蓋面積為 80%；以及最高建築物高度為 13 米。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，考慮略為放寬上述限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。

- 9.3.3 在錦田公路以北鄰近石崗軍營的一塊土地，已劃為此地帶，以反映該地點的現有工業用途。為逐步提升該區的環境質素及改善當地環境，當局只容許現有工業用途有限度及在受管制情況下擴展。此外，當局亦鼓勵臨時構築物以較耐用材料原地重建。

#### 9.4 露天貯物(總面積 96.46 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。

- 9.4.2 某些露天貯物用途，例如貨櫃存放場、拆車場及危險品存放場等，可能會滋擾環境、有礙安全或引致交通問題，必須先取得城規會的規劃許可。這些用途的發展計劃，必須清楚證明有關發展不會對附近環境、排水、交通及其他方面造成不良影響。其他未另有列明的露天貯物用途，例如存放農產品、建築材料(水泥／沙存放場除外)和器材等，應不會對環境、排水或交通造成不良影響，屬此地帶經常准許的用途。

- 9.4.3 該區劃作露天貯物用途的土地共有三塊，一塊位於消防訓練學校南面在上輦附近，一塊位於粉錦公路西面的橫台山紅毛潭，其餘一塊則在該區東南端錦田公路以南的地方。

#### 9.5 政府、機構或社區(總面積 6.46 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。當局日後進行詳細規劃時，可能會把其他用途的土地改劃作此用途，以配合該區預計的人口增加所帶來的需求。

9.5.2 消防訓練學校、八鄉消防局、八鄉警署及位於水澗石附近山坡高段的配水庫，均已劃為「政府、機構或社區」地帶，以反映現時用途。

9.6 其他指定用途：(總面積：0.87 公頃)

位於錦田公路以南、橫台山新村以東的一塊土地，已劃為「其他指定用途」註明「電影製作室」地帶，以反映該地點作為電影製作室的現有用途。

9.7 農業：(總面積 112.40 公頃)

9.7.1 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。劃作此地帶的土地通常設有完善的灌溉系統及服務設施，並有為禽畜飼養、魚類養殖、園藝等密集農業提供的銷售設施。

9.7.2 劃作此地帶的土地分別位於該區的東部、南部、西南部及東北部，其中包括常耕的菜田及休耕農地。

9.7.3 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。

9.8 綠化地帶：(總面積 7.84 公頃)

9.8.1 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，有限度發展的申請，可能獲城規會在有附帶條件或無附帶條件下批准。城規會將按個別申請和發展計劃的情況，根據有關的城規會指引，考慮每宗發展計劃申請。

9.8.2 劃作此地帶的土地位於消防訓練學校南面貼鄰，這些地點現時建有一些低建或一層高的構築物。

- 9.8.3 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。

#### 9.9 自然保育區(總面積 156.23 公頃)

- 9.9.1 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「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。一些與自然保育有關的用途，如自然保護區和自然教育徑等，均屬有當然權利進行的用途。只有對環境及基礎設施的提供影響不大的某些用途，如公廁及帳幕營地等，或會在申請時獲城規會批准。城規會若批給許可，可能附加或不附加條件。

- 9.9.2 設立此地帶的目的，在於加強保護林村郊野公園。

- 9.9.3 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. 運輸及交通

#### 10.1 道路網

- 10.1.1 粉錦公路和錦田公路是該區兩條主要幹路。粉錦公路由東北向西南伸展，在八鄉警署毗鄰與錦田公路連接。錦田公路由西向東南伸展，貫通該區的南部。這兩條道路都是雙程單線行車道。

- 10.1.2 該區的鄉村倚靠行人徑和不合標準的車路連接，當局會透過鄉郊小工程計劃，盡量作出改善。

#### 10.2 公共交通服務

該區現有的交通服務包括公共巴士、公共小型巴士和的士。

## 11. 公用設施

### 11.1 食水供應

新界西北現有濾水廠的供水量已達飽和。如有需要，牛潭尾濾水廠可以進一步增加供水量。

### 11.2 污水收集及處理

目前，該區尚未敷設公共污水渠。根據「元朗及錦田污水收集整體計劃檢討」，當局計劃把污水幹渠擴展至區內未有公共污水渠的地點。除了私人住宅發展計劃外，該區其他主要發展計劃亦可能須要設置原地污水處理設施。

### 11.3 電 力

該區早已有電力供應，而日後的 400 千伏輸電網絡更可加強區內的電力供應，為居民提供足夠電力。

### 11.4 煤 氣

由凹頭迴旋處至錦田公路與錦上路交界處的一段錦田公路已敷設煤氣管。因此，日後可按發展需求，把經管道輸送煤氣的服務擴展至該區。

## 12. 規劃的實施

12.1 該圖提供一個概括的土地用途大綱，以便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。

12.2 目前，該區未有提供基礎設施的整體計劃。基礎設施的提供會視乎資源情況而逐步進行，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。

12.3 基礎設施的提供和改善，例如道路擴闊工程及自來水管、排水道、污水渠等敷設工程，將於有資源可供運用時透過工務計劃及鄉郊小工程計劃而實施。私人發展主要透過私人發展商主動按圖則上規定的用途，發展或重建其物業，但有關計劃必須符合政府的規定。

### 13. 規劃管制

- 13.1 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。
- 13.2 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。凡有助改善或改良該區環境的改動及／或修改工程，均可能獲得城規會從優考慮。
- 13.3 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，其中可能包括有關該區的政府內部發展大綱圖和發展藍圖，以及城規會所頒布的指引。發展大綱圖及發展藍圖均存放在規劃署，供公眾查閱，而城規會所頒布的指引，則可於城規會的網頁瀏覽，或向城規會秘書處及規劃署專業事務部索閱。至於規劃許可的申請表格及《申請須知》，可從城規會的網頁下載，亦可向城規會秘書處，以及規劃署專業事務部及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。
- 13.4 除上文第13.1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，所有在一九九零年十月五日或以後在八鄉中期發展審批地區的圖則所涵蓋的地方進行或繼續進行的其他發展，均可能受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，當局亦可對其採取強制執行的法律程序。