

註釋

土地用途表

說明書

九龍坑分區計劃大綱核准圖編號S/NE-KLH/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，但在個別地帶「註釋」第二欄所載的用途或發展另有規定者則除外：

- (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) 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、路旁車位和鐵路路軌。

(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。

土地用途表

	<u>頁次</u>
住宅(丁類)	1
鄉村式發展	3
露天貯物	5
政府、機構或社區	6
其他指定用途	7
農業	8
綠化地帶	10

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	食肆
政府用途(只限報案中心、郵政局)	分層樓宇
屋宇(只限重建；現有屋宇的加建、 改動及／或修改)	政府垃圾收集站
農地住用構築物	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) #
	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 #
	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」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) 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。
- (d) 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。
- (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)	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。
- (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。

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
食肆(只限食堂)	(只限貨櫃裝卸站、物流中心)
政府垃圾收集站	水泥製造
政府用途(未另有列明者)	混凝土配料廠
農地住用構築物	貨櫃存放／修理場
露天貯物(未另有列明者)	貨櫃車停車場／貨櫃車修理場
公廁設施	危險品倉庫
公用事業設施裝置	食肆(未另有列明者)
公眾停車場(貨櫃車除外)	工業用途(未另有列明者)
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	商店及服務行業(未另有列明者)
貨倉(危險品倉庫除外)	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	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
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。

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「九廣鐵路」

鐵路路軌	政府用途
鐵路車站	公用事業設施裝置
	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，主要是配合九廣鐵路及其配套設施的需要。

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。

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。

農 業(續)

備 註(續)

- (b) 在《九龍坑分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KLH/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	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
政府用途(只限報案中心)	墓地
自然保護區	電纜車路線及終站大樓
自然教育徑	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)
農地住用構築物	火葬場(只限設於宗教機構內或 現有火葬場的擴建部分)
野餐地點	郊野學習／教育／遊客中心
公廁設施	分層樓宇
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)
	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

(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。

九龍坑分區計劃大綱核准圖編號S/NE-KLH/11

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	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)	6
9.2 鄉村式發展	7
9.3 露天貯物	8
9.4 政府、機構或社區	8
9.5 其他指定用途	9
9.6 農 業	9
9.7 綠化地帶	9
10. 交 通	10
11. 公用設施	10
12. 文化遺產	11
13. 規劃的實施	11
14. 規劃管制	11

九龍坑分區計劃大綱核准圖編號S/NE-KLH/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《九龍坑分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KLH/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 九龍坑分區計劃大綱圖所涵蓋的土地，先前曾納入《九龍坑中期發展審批地區圖編號 IDPA/NE-KLH/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二十四日在憲報公布。同一範圍的土地，其後又納入《九龍坑發展審批地區草圖編號 DPA/NE-KLH/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，當時的總督授權當時的規劃環境地政司，根據條例第 3(1)(a)條，指示城規會為九龍坑地區擬備分區計劃大綱圖。
- 2.3 一九九四年六月七日，當時的總督會同行政局根據條例第 9(1)(a)條核准九龍坑發展審批地區草圖；該核准圖其後重新編號為 DPA/NE-KLH/2。
- 2.4 一九九四年六月二十四日，城規會根據條例第 5 條展示《九龍坑分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KLH/1》，以供公眾查閱。其後，城規會根據條例第 7 條修訂並展示該草圖，以供公眾查閱。
- 2.5 二零零零年三月七日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條核准該分區計劃大綱草圖；該核准圖其後重新編號為 S/NE-KLH/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。

- 2.6 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)條核准該分區計劃大綱草圖；該核准圖其後重新編號為 S/NE-KLH/5。二零零二年十月八日，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 二零零三年九月三十日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條核准該分區計劃大綱草圖；該核准圖其後重新編號為 S/NE-KLH/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。
- 2.8 二零零四年六月十一日，城規會根據條例第 5 條展示《九龍坑分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KLH/8》，以供公眾查閱。該草圖收納了《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。草圖展示期間，城規會並無接獲反對。
- 2.9 二零零五年四月一日，城規會根據條例第 7 條展示《九龍坑分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KLH/9》，以供公眾查閱。該草圖主要收納了對「農業」地帶「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。
- 2.10 二零零五年十二月九日，城規會根據條例第 7 條展示《九龍坑分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KLH/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」釋義所作的修訂。草圖展示期間，城規會並無接獲有效的反對。
- 2.11 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，核准九龍坑分區計劃大綱草圖；該核准圖其後重新編號為 S/NE-KLH/11。二零零六年十月二十七日，《九龍坑分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KLH/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 該圖旨在顯示九龍坑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

- 5.1 該圖所涵蓋的規劃區（下稱「該區」）佔地約 251 公頃。該區與大埔新市鎮西北面的界線相接，並由該處開始沿粉嶺公路向北伸延約三公里，至和合石區止。該區南抵林村河和康樂園路，北至北區南面的界線，東面和西面分別以九龍坑山及北大刀山的陡峭山坡為界。該區的界線在圖上以粗虛線顯示。
- 5.2 該區主要的特點是富鄉郊特色，大部分土地為山谷的低窪平原，由麻笏河和梧桐河向北支流在流經該區時所帶來的沖積土壤形成。該區的主要經濟活動是商業農務（禽畜飼養除外），沿粉嶺公路一帶則有一些露天貯物用途和非正式工業活動。

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 6 250 人。預計該區的總規劃人口將達 15 200 人左右。

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、農地通道和其他設施的改善工程，可進一步協助農民在該區從事／繼續從事商業農務活動。

7.1.2 鄉村發展

區內沖積而成的高地宜作低密度鄉村發展。為免受到時而發生的水浸影響，可在進行地盤平整工程時填高地面，或設置足夠的地面或地下排水設施。

7.2 發展限制

7.2.1 集水區

該區有大部分土地位於上段間接集水區的範圍內，餘下部分(橋頭以北的土地)則位於抽洪區的範圍內。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

該區三條主要支流從九龍坑山和北大刀岩的山脈向北伸延，流經洪泛平原區及和合石，再匯合成為麻笏河，而麻笏河是梧桐河其中一條主要支流。區內大部分水道均為天然河道。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。不過，待麻笏河上游及其主要支流的排水改善工程按原訂時間於二零二零年竣工後，情況便會改善。

7.2.3 電力分站和架空電纜

該區有一個電力分站，還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 鐵路和交通噪音

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。若產生噪音的地點與受噪音影響的地點之間並無設定緩衝距離，發展商或村民必須自行採取足夠的消減噪音措施。

7.2.5 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區設施，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」地區鋪設污水收集系統。擬議工程暫定於二零零九年展開，至二零一三年竣工。該區容易發生水浸，加上不宜設置化糞池和滲水系統，因此在過渡期內，區內的發展須設置原地污水處理設施。預計該區的水浸問題，在麻笏河上游及其主要支流的排水改善工程於二零一零年完成後，將會大為改善。

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，不足以承受該次區域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、天然景觀和生態環境，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和地點。

9. 土地用途地帶

9.1 住宅(丁類)：總面積 3.30 公頃

- 9.1.1 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規會的規劃許可。上述規劃意向與政府在八十年代所推行的政策一致，即把市區邊緣地區指定為「住宅屋宇改善區」，以鼓勵居民自行把臨時住用構築物改善或重建成為永久和設計符合標準的屋宇。
- 9.1.2 在「住宅(丁類)」地帶內，當局鼓勵以耐用的物料興建或重建屋宇。此地帶內每塊土地均須提供供水和排污設施。為免造成污染，有關用地的排污設施須接駁至政府的網狀污水處理系統，或設有符合要求的原地污水處理設施。為了安全和環境衛生起見，區內將設置多個消防栓和垃圾收集站。
- 9.1.3 為了保持此地帶內的低發展密度與鄉郊環境互相配合，以及為免基礎設施負荷過重，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，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和高度，兩者中以數目較大者為準。
- 9.1.4 任何「分層樓宇」和「屋宇」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)，但上文第 9.1.3 段所適用的除外。
- 9.1.5 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，考慮略為放寬上文第 9.1.4 段所述的建築物地積比率及高度限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。
- 9.1.6 圍頭村以西有約 3.30 公頃土地已劃作這項用途。由大窩西支路通往圍頭村的現有車路將會改善和延長，使該區的交通更為便捷。

9.2 鄉村式發展：總面積 68.35 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，已顧及認可鄉村的「鄉村範圍」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、未處理的小型屋宇發展申請，以及小型屋宇需求量預測等因素。河道、墓地及地形崎嶇、草木茂盛的地方，都沒有納入此地帶內。
- 9.2.3 該區現有人口聚居於六條認可鄉村內，即圍頭村、泰亨村／泰亨村擴展區（包括祠堂村、灰沙圍和中心圍）、南華莆村、大窩村、元嶺村和九龍坑村（包括九龍坑老圍和九龍坑新圍）。這六條認可鄉村均設有行人徑和有限的車輛通道，並有自來水和電力供應。根據環保署的資料，當局已有計劃為「鄉村式發展」地區鋪設污水收集系統。擬議工程暫定於二零零九年展開，至二零一三年竣工。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。
- 9.2.4 就毗鄰鐵路路軌和主要道路的土地而言，當局應按緩急先後，規定有關的擬議住宅發展須把建築位置移後，與路軌／道路之間保持足夠的距離，以及／或採取足夠的消減噪音措施，使源自粉嶺公路、大窩西支路、大窩東支路和九廣鐵路公司鐵路的交通噪音，可符合有關噪音管制的規定／標準。
- 9.2.5 在「鄉村式發展」地帶內共有七條古村，分別是九龍坑老圍、九龍坑新圍、元嶺、南華莆、大窩、泰亨和圍頭村。這些文化遺產地點均值得保存，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上述古村及／或村內的建築物，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。
- 9.2.6 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 露天貯物：總面積 3.42 公頃

- 9.3.1 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。
- 9.3.2 某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，例如貨櫃存放場、貨櫃車停車場、水泥／沙露天存放場和拆車場等，必須取得城規會的許可。這些用途的發展計劃，必須清楚證明有關發展不會對附近地區的環境、排水、交通和其他方面構成不良影響。其他未另有列明的露天貯物用途，例如經加工的農產品貯存庫、建築物料(貯存水泥／沙除外)和器材存放場等，如不大可能會對環境或交通造成不良影響，則屬此地帶經常准許的用途。
- 9.3.3 劃作這項用途的土地，包括南華莆村和橋頭附近現時用作露天貯物場和停車場的地方。

9.4 政府、機構或社區：總面積 10.89 公頃

- 9.4.1 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這項用途，以應付該區預計增加的人口所帶來的需求。區內兩間現有的鄉村小學，即現已空置的育賢學校(九龍坑)和南華學校，以及南華莆村一所教堂，均劃作這項用途。
- 9.4.2 該區南部一塊面積廣闊的「政府、機構或社區」用地，現時設有公用設施裝置，包括大埔一個輸電量達 400 千伏的電力分站及四座電塔。橋頭的「政府、機構或社區」用地主要用作鋪設水務裝置。
- 9.4.3 圍頭村的空置校舍也劃作「政府、機構或社區」地帶，目的是保留該塊政府土地，以應付未來可能出現的需求。

9.5 其他指定用途：總面積 6.39 公頃

「其他指定用途」註明「九廣鐵路」地帶的規劃意向，主要是配合九廣鐵路及其配套設施的需要。此地帶保存九廣鐵路太和站與粉嶺站之間現時鋪築了鐵路路軌的土地。當局是根據《九廣鐵路公司條例》把該塊土地撥給九廣鐵路公司的。

9.6 農業：總面積 94.68 公頃

9.6.1 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。此地帶範圍內的土地設有頗為完善的灌溉系統和排水設施，並有為密集農業(包括園藝)提供的統銷服務。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。

9.6.2 該區的特色是有不少優質農地仍在進行農耕活動，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。

9.6.3 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。

9.6.4 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，或為真正農耕作業而進行的填土工程，包括為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。

9.7 綠化地帶：總面積 49.00 公頃

9.7.1 九龍坑山西部山麓的休耕農地形成天然地理環境，作為市區和近郊的發展區的界限，可抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。南華莆村以東的休耕農地，在南華莆村的「鄉村式發展」地帶與泰亨村／泰亨村擴展區的「露天貯物」地帶之間，提供了一個緩衝區。

9.7.2 根據一般推定，此地帶不宜進行發展。不過，具有充分規劃理由支持的有限度發展，可能獲得批准。城規會將會參考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。

- 9.7.3 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. 交通

10.1 道路網

粉嶺公路和九廣鐵路路線由南至北貫穿該區，把該區一分為二。車輛主要經由大窩東支路前往該區東面，或取道大窩西支路前往該區西面。區內有一些簡陋的小徑，用作行人通道和有限的車輛通道，連接該區各條鄉村。

10.2 交通設施

該區的公共交通工具具有巴士、小型巴士和的士，來往該區與北面的粉嶺／上水新市鎮，以及南面的大埔新市鎮和九龍。該區現時並無火車站。

11. 公用設施

11.1 排水和防洪措施

該區已預留土地，以落實「新界北部雨水排放整體計劃研究」建議的排水改善工程。九龍坑的改善工程已於二零零五年年中展開，並會在二零一零年完工。

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，當局已有計劃為「鄉村式發展」地區鋪設污水收集系統。擬議工程暫定於二零零九年展開，至二零一三年竣工。該區容易發生水浸，加上不宜設置化糞池和滲水系統，因此在過渡期內，區內的發展須設置原地污水處理設施。

11.3 供水

該區大部分地方都有食水供應，但區內並沒有海水供應，因此暫時用淡水沖廁。

11.4 電力供應

該區有一個電力分站，還有電塔和架空電纜網，輸電量高達400千伏。預計該區日後在供電方面不會有問題。

11.5 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。

11.6 電話服務

該區現時有電話服務，電話公司計劃在區內增設電話線。

12. 文化遺產

泰享有兩間具歷史價值的廟宇，分別為天后宮與文帝古廟(屬二級歷史建築物)及觀音廟。此外，該區的「鄉村式發展」地帶內有七條古村，即九龍坑老圍、九龍坑新圍、元嶺、南華莆、大窩、泰亨和圍頭村，村內還有其他歷史建築物和構築物。上述歷史建築物和文化遺產地點都值得保存，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上述歷史建築物、古村及／或村內的建築物，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，當局日後還會繼續進行這類改善工程。至於私人發展計劃，則主要由私人發展商按該圖各個地帶的規定主動提出，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。
- 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，以供公眾查閱。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》，則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二十四日或以後在九龍坑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。