

禾徑山分區計劃大綱核准圖編號

S/NE-WKS/10

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。

土地用途表

	<u>頁 次</u>
鄉村式發展	1
政府、機構或社區	3
其他指定用途	4
農 業	5
綠化地帶	7

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	食肆
政府用途(只限報案中心、郵政局)	政府垃圾收集站
屋宇(只限新界豁免管制屋宇)	政府用途(未另有列明者)#
農地住用構築物	屋宇(未另有列明者)
宗教機構(只限宗祠)	機構用途(未另有列明者)#
鄉事委員會會所／鄉公所	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。

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) 分層住宅 殯儀設施 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) 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	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「堆填區」

堆填區	政府用途 公用事業設施裝置
-----	------------------

規劃意向

此地帶的規劃意向，是發展一個堆填區和附屬設施。

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	郊野學習／教育／遊客中心
公廁設施	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(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。

(請看下頁)

農 業(續)

備 註(續)

- (b) 在《禾徑山分區計劃大綱草圖編號 S / N E - W K S / 6》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)	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	政府垃圾收集站
野餐地點	政府用途(未另有列明者)
公廁設施	直升機升降坪
帳幕營地	度假營
野生動物保護區	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

(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。

禾徑山分區計劃大綱核准圖編號S/NE-WKS/10

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	3
8. 整體規劃意向	5
9. 土地用途地帶	
9.1 鄉村式發展	6
9.2 政府、機構或社區	6
9.3 其他指定用途	7
9.4 農 業	7
9.5 綠化地帶	8
10. 文化遺產	8
11. 交 通	8
12. 公用設施	9
13. 規劃的實施	9
14. 規劃管制	9

禾徑山分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-WKS/10

(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《禾徑山分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-WKS/10》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 禾徑山分區計劃大綱圖所涵蓋的土地，先前曾納入《禾徑山發展審批地區草圖編號 DPA/NE-WKS/1》的範圍內。該發展審批地區草圖由城規會擬備，並於一九九七年二月二十八日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。
- 2.2 一九九九年五月二十六日，當時的規劃環境地政局局長行使昔日的總督所授予的權力(已當作由行政長官授予的權力)，根據條例第 3(1)(a)條，指示城規會為禾徑山地區擬備分區計劃大綱圖。
- 2.3 一九九九年十月五日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准禾徑山發展審批地區草圖。一九九九年十月十五日，《禾徑山發展審批地區核准圖編號 DPA/NE-WKS/2》根據條例第 9(5)條展示，以供公眾查閱。
- 2.4 一九九九年十二月二十四日，城規會根據條例第 5 條，展示《禾徑山分區計劃大綱草圖編號 S/NE-WKS/1》，以供公眾查閱。城規會其後對該分區計劃大綱圖作出修訂，並根據條例第 7 條予以展示，以供公眾查閱。
- 2.5 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，核准禾徑山分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/NE-WKS/3。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《禾徑山分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-WKS/3》發還城規會以作修訂。其後，城規會根據條例第 5 條對圖則作出一次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。

- 2.6 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，核准禾徑山分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/NE-WKS/5。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《禾徑山分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-WKS/5》發還城規會以作修訂。
- 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《禾徑山分區計劃大綱草圖編號 S/NE-WKS/6》，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。
- 2.8 二零零六年二月二十四日，城規會根據條例第7條，展示《禾徑山分區計劃大綱草圖編號 S/NE-WKS/7》，以供公眾查閱。該圖收納了對《註釋》說明頁中的「現有建築物」釋義所作的修訂。圖則展示期間，城規會並無接獲反對。
- 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，核准禾徑山分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/NE-WKS/8。二零零八年十一月四日，行政長官會同行政會議根據條例第12(1)(b)(ii)條，把《禾徑山分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-WKS/8》發還城規會以作修訂。二零零八年十一月十四日，圖則發還修訂一事根據條例第12(2)條在憲報上公布。
- 2.10 二零零八年十二月十九日，城規會根據條例第5條，展示《禾徑山分區計劃大綱草圖編號 S/NE-WKS/9》，以供公眾查閱。該圖收納了把毗連新界東北堆填區的多塊土地由「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「填土區」地帶的修訂。在為期兩個月的展示期內，城規會接獲十一份申述。二零零九年二月二十七日，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，當局並無接獲任何意見。二零零九年五月二十九日，城規會考慮有關申述，並決定不接納有關申述。
- 2.11 二零零九年十月六日，行政長官會同行政會議根據條例第9(1)(a)條，核准禾徑山分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/NE-WKS/10（下稱「該圖」）。二零零九年十月十

六日，《禾徑山分區計劃大綱核准圖編號 S / N E - W K S / 1 0》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 該圖旨在顯示禾徑山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，而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。

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 571 公頃，北接禁區範圍，東鄰紅花寨的崎嶇山地，南抵萬屋邊，西至坪輦。該區的界線在圖上以粗虛線顯示。

6. 人口

根據二零零六年中期人口統計資料，該區的總人口約為 308 人。預計日後的總規劃人口約為 759 人。

7. 發展機會及限制

7.1 發展機會

7.1.1 優質農地

該區西部的地勢較為平坦，漁農自然護理署把這部分的農地列為優質農地。所有農地(特別是瓦窰下附近和禾徑山村西南面的農地)仍用於耕作，應保存作農業用途。為了在該區推廣農業活動，漁農自然護理署定期維修灌溉管道和導流壩。

7.1.2 交通情況的改善

為改善從禾徑山路連接該區與西部的交通，當局就原先不合標準鄉村路 - 五洲路的改善工程已於二零零三年四月完成。該改善工程包括將道路擴闊並設置避車處，以提高道路使用者的整體安全。

7.2 發展限制

7.2.1 地形方面

該區山巒起伏，北面有黃茅坑山，東面有紅花嶺，由北至南為禾徑山和長山的山坡，地勢崎嶇不平，加上缺乏適當的通路，導致該區大部分地方不適宜進行發展。不過，紅花嶺和禾徑山的山坡構成該區獨特的高地景觀。

7.2.2 交通方面

禾徑山路是通往沙頭角公路的唯一一條公用道路，取道沙頭角公路便可直達位於該區西南面約 3.5 公里的粉嶺／上水新市鎮。現時，禾徑山路並無公共車輛行走。該區與坪輦路之間建有地區通路作為連接路，但這些通路狹窄迂迴，不符合標準。在該區進行不協調的發展，不但會增加交通量，還會令現有交通問題變得更加嚴重。有限的運輸基礎設施和交通容量，限制了該區的進一步發展。

7.2.3 排水及污水收集方面

- (a) 該區西北部部分農地位於平原河盤地的排洪道和洪泛邊緣，暴雨期間，容易出現地面徑流和水浸情況。擬在區內進行的發展計劃應有適當的渠務計劃配合，以確保擬議用途不會增加該處和四周地區發生水浸的機會。
- (b) 該區位於后海灣集水區範圍內。鑑於后海灣及其集水區的污染物數量已大大超出其吸收能力，故在該區內進行的新發展，不得導致后海灣的污染物數量增加。

- (c) 由於該區並未鋪設污水收集基礎設施，故發展計劃應提供適當的原地污水處理設施。至於容易發生水浸和位於高地下水位的地方，使用設有滲水井的化糞池作為原地污水處理和排放設施，可能並不適當。
- (d) 由於該區普遍缺乏排水和排污設施，如欲在該區進行任何大型發展計劃，必須大幅改善這些基礎設施和增加其容量。

7.2.4 土力方面

- (a) 除了西北部有多塊低窪土地外，該區其餘地方都是綿延起伏的山丘，發展機會大受地形所局限。如欲在陡峭的山邊進行發展，必須先進行廣泛的勘測工程，以確保斜坡岩土穩定。禾徑山和紅花嶺一帶的山坡尤其陡峭，斜度介乎 28 至 35 度之間，區內有些山坡的斜度更可能超過 35 度。鑑於屬這個斜度範圍內的山坡經常出現山泥傾瀉危險，因此這些地方不適宜進行發展。
- (b) 此外，把堆填區修復作發展用途後，堆填區四周的低窪地區和切削山坡可能會出現水文地質效應，包括污水可能會從堆填區滲出，影響堆填區四周的低窪地區。

7.2.5 土地業權模式

該區的低窪土地主要位於西北部，大部分為休耕農地。估計超過 90% 的低窪土地由私人擁有，有關業權模式可能會對基礎設施的供應構成限制。

7.2.6 其他方面

現有設施和建設也是須予考慮的實質因素。該區的主要發展限制包括：新界東北堆填區的 250 米諮詢範圍、大埔 - 大亞灣 400 千伏架空電纜、粉嶺 - 水背 132 千伏架空電纜、禾徑山村風水林，以及該區多個山坡上的認可原居民墓地。

8. 整體規劃意向

- 8.1 當局已採納一九九六年完成的「新界東北發展策略檢討」的結果，作為新界東北部土地用途的規劃大綱。檢討結果顯示，新界東北部可容納全港部分的人口增長，亦可對本港的經濟發展

作出貢獻。除了進行各種形式的發展外，檢討中指出，新界東北部擁有優美的自然環境，景致宜人，極具潛力發展康樂用途，因此政府在新界東北部選定地點進行發展時，既要提供協助，也要加強自然保育和景觀保護，務求在兩者之間取得平衡。

- 8.2 該區的整體規劃意向，主要是保存自然景觀，促進自然保育，保持該區的鄉郊特色。此外，當局會指定適合發展的土地，作鄉村式發展和興建小型屋宇之用，以應付原居村民和區內居民的需要。當局亦有意保存區內農地，作農業用途。

9. 土地用途地帶

9.1 鄉村式發展：總面積 2.59 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 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、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。

9.1.3 劃為「鄉村式發展」地帶的禾徑山村是該區唯一的認可鄉村。在瓦窰下，多塊屋地上已建有住用構築物群落，而這些土地亦已劃作「鄉村式發展」地帶，以反映現有的鄉村發展和這些地段的建屋權。

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 1.87 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。位於長山的坪輦配水庫已劃為「政府、機構或社區」地帶。該配水庫位於主水平基準上 80 米，存水量達 20 000 立方米。

9.2.2 列為法定古蹟的長山古寺是區內村民經常前往的一座廟宇，亦已劃為「政府、機構或社區」地帶。

9.2.3 位於紅花嶺並作為多個政府部門共用的廣播轉發站，亦被劃為「政府、機構或社區」地帶。

9.2.4 當局日後為該區進行詳細規劃時，可能會把區內其他土地改劃作這項用途，以應付該區和毗鄰地區的需要。

9.3 其他指定用途(堆填區)：總面積 154.89 公頃

9.3.1 此地帶的規劃意向，是發展一個堆填區和附屬設施。此地帶涵蓋新界東北堆填區和其擴展部分，總面積為 154.89 公頃，其中包括約 125 公頃的堆填區、中部的廢物接收區，以及北部的滲濾污水處理廠和堆填區沼氣應用廠。新界東北堆填區在一九九五年開始運作，估計其擴展部分會於二零一零年代中期新界東北堆填區到達飽和時才投入運作。至於堆填區在關閉後的土地用途，則尚待進一步研究。

9.3.2 新界東北堆填區和其擴展部分預計總吸納量可達 6 000 萬立方米，以接收公營和私營廢物收集商運來的廢物。

9.3.3 為防止滲濾污水流出堆填區，對環境造成影響，新界東北堆填區及其擴展部分配備一套完全密封的系統，把所收集的滲濾污水排往設於場內的滲濾污水處理廠。這個系統亦設有作貯存用途的臨時防滲貯留池及相關處理設施。未經處理的滲濾污水會由滲濾污水處理廠經一條滲濾污水專用喉管輸往石湖墟污水處理廠，作進一步處理。

9.3.4 當局會分階段逐步安裝沼氣收集網絡系統並覆蓋整個堆填區，以收集自然廢物分解過程中所產生的沼氣。堆填區沼氣處理裝置於一九九七年啟用，把沼氣作發電用途，供場內使用。一項氣體輸出計劃亦於二零零七年展開，剩餘的沼氣在處理後會輸往場外，作為有效的替代燃料。

9.4 農業：總面積 47.97 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。劃作此地帶的土地，均有農地通路和灌溉水源，方便耕作。禾徑山認可鄉村西南面和瓦窰下附近的農地，大部分仍用於耕作。

- 9.4.2 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。

9.5 綠化地帶：總面積 362.19 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。長山的山麓、禾徑山和紅花嶺，以及位於禾徑山村和龍尾頂附近的數個林木豐茂的小圓丘，都已納入此地帶內。
- 9.5.2 對於根據條例第 16 條而提出在此地帶內進行發展的規劃申請，城規會會按個別情況審批每宗申請。
- 9.5.3 由於填土／填塘及挖土工程可能會對鄰近地方的排水及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

塘肚山考古遺址的部分地方位於該區範圍內，而禾徑山路附近的長山古寺是法定古蹟。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、古蹟及其毗鄰環境，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

該區與粉嶺／上水新市鎮之間有公用道路網連接，其中包括沙頭角公路和禾徑山路。該區並有不合標準的村路通往坪輦路，由坪輦路連接沙頭角公路。至於區內的禾徑山村，則可由禾徑

山路分岔出來的通道直達。此外，在新界東北堆填區內建有一條通路(名為石寨下路)，把廢物接收區、採泥區和堆存區連接起來。

11.2 運輸設施

該區並無公共運輸設施。沙頭角公路和坪輦路沿線有專利巴士和公共小型巴士行走，可由該區往返粉嶺／上水新市鎮。

11.3 道路改善工程

現有的五洲路由禾徑山路分岔出來，可通往坪輦。該道路的改善和擴闊工程已於二零零三年四月完成。

12. 公用設施

12.1 該區並無污水收集基礎設施，現有發展主要依賴原地的處理和排放設施，處理污水。

12.2 有關政府部門和公用事業機構為該區提供水、電和電話服務等基本公用設施。不過，該區目前未有管輸煤氣供應。

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，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草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，或向城規會秘書處及規劃署的專業事務部索閱。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，所有在一九九七年二月二十八日或以後在禾徑山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

二零零九年十月