

**大蠓分區計劃大綱草圖編號 S/I - TH/B**

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而擬備的草圖)

**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，以及亦在有關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(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「具特殊科學價值地點」地帶、「自然保育區」地帶或「海岸保護區」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、與海事有關的設施和水務工程(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) 在劃作「具特殊科學價值地點」地帶、「自然保育區」地帶或「海岸保護區」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：

道路和路旁車位。

(11) (a) 在「具特殊科學價值地點」地帶、「海岸保護區」地帶或「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(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。然而，劃為「具特殊科學價值地點」地帶、「自然保育區」地帶或「海岸保護區」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。

大蠔分區計劃大綱草圖編號 S/I-T H/B

土地用途表

|           | <u>頁次</u> |
|-----------|-----------|
| 鄉村式發展     | 1         |
| 政府、機構或社區  | 3         |
| 綠化地帶      | 5         |
| 海岸保護區     | 7         |
| 自然保育區     | 8         |
| 具特殊科學價值地點 | 9         |

### 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<br>政府用途(只限報案中心、郵政局)<br>屋宇(只限新界豁免管制屋宇)<br>農地住用構築物<br>宗教機構(只限宗祠)<br>鄉事委員會會所／鄉公所 | 食肆<br>政府垃圾收集站<br>政府用途(未另有列明者)#<br>屋宇(未另有列明者)<br>機構用途(未另有列明者)#<br>康體文娛場所<br>政府診所<br>公廁設施<br>公用事業設施裝置#<br>宗教機構(未另有列明者)#<br>住宿機構#<br>學校#<br>商店及服務行業<br>社會福利設施#<br>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。

**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。
- (c) 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河道改道工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所載的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          | 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 |
| 教育機構         | 動物寄養所                             |
| 郊野學習／教育／遊客中心 | 動物檢疫中心                            |
| 政府垃圾收集站      | 靈灰安置所                             |
| 政府用途(未另有列明者) | 火葬場                               |
| 機構用途(未另有列明者) | 食肆                                |
| 圖書館          | 殯儀設施                              |
| 街市           | 直升機升降坪                            |
| 康體文娛場所       | 直升機加油站                            |
| 政府診所         | 度假營                               |
| 公廁設施         | 屋宇(根據《註釋》說明頁准許翻建                  |
| 公用事業設施裝置     | 新界豁免管制屋宇或以新界豁免                    |
| 可循環再造物料回收中心  | 管制屋宇取代現有住用建築物者                    |
| 宗教機構         | 除外)                               |
| 鄉事委員會會所／鄉公所  | 娛樂場所                              |
| 學校           | 私人會所                              |
| 社會福利設施       | 雷達、電訊微波轉發站、電視及／或                  |
|              | 廣播電台發射塔裝置                         |
|              | 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                     |

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(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／或重建計劃的最高建築物高度(以樓層數目計算)超過圖則所訂明的限制，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。

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        | 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                       |
|              | 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發展區的界限，以保存現有的天然景觀，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。

**綠化地帶(續)**

**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河道改道、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》說明頁所載的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。

海岸保護區

| 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 |
| 農業用途(植物苗圃除外) | 郊野學習／教育／遊客中心                      |
| 自然保護區        | 政府用途                              |
| 自然教育徑        | 屋宇(只限重建)                          |
| 農地住用構築物      | 碼頭                                |
| 野生動物保護區      | 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，是保育、保護和保留天然海岸線，以及易受影響的天然海岸環境，包括具吸引力的地質特色、地理形貌，或在景觀、風景或生態方面價值高的地方，而地帶內的建築發展，會維持在最低水平。此地帶亦可涵蓋能作天然保護區的地方，以防護鄰近發展，抵抗海岸侵蝕的作用。

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屋宇的地積比率、上蓋面積和高度。
- (b) 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河道改道、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》說明頁所載的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          | 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(植物苗圃除外) | 郊野學習／教育／遊客中心                      |
| 自然保護區        | 政府垃圾收集站                           |
| 自然教育徑        | 政府用途(未另有列明者)                      |
| 農地住用構築物      | 屋宇(只限重建)                          |
| 野餐地點         | 公廁設施                              |
| 野生動物保護區      | 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                         |
|              | 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」或「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屋宇的地積比率、上蓋面積和建築物高度。
- (b) 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河道改道、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》說明頁所載的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。

具特殊科學價值地點

| 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                                                              |
| 野生動物保護區 | 農業用途<br>郊野學習／教育／遊客中心<br>政府用途<br>自然保護區<br>自然教育徑<br>農地住用構築物<br>公廁設施<br>公用事業設施裝置<br>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，是保存和保護具特殊科學價值的景物，例如稀有或特別品種的動植物及其生境。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

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河道改道、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》說明頁所載的經常准許的用途或發展而進行或繼續進行者。