

打鼓嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TKLN/C

1. 目的

本文件旨在徵詢各議員對《打鼓嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TKLN/C》及其《註釋》及《說明書》(附錄 I 至 III)的意見。

2. 背景

2.1 根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 20(5)條，打鼓嶺北發展審批地區圖的法定有效期為三年，到二零一三年七月三十日便屆滿。因此，城市規劃委員會(下稱「城規會」)需擬備一份分區計劃大綱圖，以取代該發展審批地區圖，讓該發展審批地區圖在有效期屆滿後，繼續為打鼓嶺北地區實施法定規劃管制。

2.2 二零一三年四月二十六日，城規會通過把《打鼓嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TKLN/C》提交北區區議會和打鼓嶺區鄉事委員會，以徵詢區議員和鄉事委員的意見。城規會在根據條例第 5 條把分區計劃大綱草圖刊憲前，會進一步考慮北區區議會和打鼓嶺區鄉事委員會的意見。

3. 規劃區

規劃區所涵蓋的總面積約為 431 公頃，位於粉嶺／上水新市鎮以北約 6.7 公里之處，北接深圳河，東北面抵蓮麻坑路，東達黃茅坑山，南臨東風坳和銅鑼坑，西至坪輦路。新界東北堆填區位於該區東南鄰的禾徑山。

4. 整體規劃意向

該區的整體規劃意向是要促進文化保育和康樂旅遊，並提供適當的設施，以配合全港的需要和跨境基建；此外，也為了保護規劃區的天然

環境和文化，使其保持完整，以及推動可持續發展的農業活動。當局已預留一個橫跨規劃區北部的廣大區域，以供進行低密度的康樂發展項目，俾能與附近其他土地用途互相配合。該圖亦已預留土地，以供日後設立蓮塘／香園圍口岸之用。

5. 土地用途地帶

5.1 鄉村式發展：總面積 27.83 公頃

該區有六條認可鄉村，分別為竹園、香園圍、下香園、松園下、簡頭圍和塘坊。「鄉村式發展」地帶的界線是根據現有鄉村的「鄉村範圍」、尚未處理的小型屋宇申請、所預測的小型屋宇需求量、該區地形、現有民居的分布模式、具有重要生態價值的地方及其他環境特點而劃的。地形崎嶇和草木茂盛的地方、墓地及河道都盡量不劃入此地帶內。

5.2 「政府、機構或社區」：總面積 1.98 公頃

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。現有的政府、機構或社區設施包括麥景陶碉堡(白虎山)、警務處白花山行動基地、打鼓嶺警署及打鼓嶺消防局。

5.3 「康樂」：總面積 111.83 公頃

此地帶的規劃意向，主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施，從而促進動態及／或靜態康樂活動和旅遊／生態旅遊的發展。康樂發展的配套用途，如申請規劃許可，或會獲得批准。在白虎山周圍，以及松園下、下香園和香園圍的北面均有荒廢農地。這些農地建有一些住用及非住用臨時構築物，並有數目有限的露天貯物用途。把此區劃作康樂用途是鑑於此區環保價值不高，而且夾雜臨時構築物，景觀欠佳。該圖還把該區西南部簡頭圍以東的另一廣大地區劃為「康樂」地帶，目的是為附近的鄉村帶來間接的經濟效益，而且該處毗鄰可能闢設的康樂設施，例如遠足徑／文物徑和單車徑及可能闢設的紅花嶺郊野公園，日後這些設施可配合擬在此地帶內發展的任何康樂用

途。

5.4 「其他指定用途」：總面積 23.82 公頃

白虎山西南面的地區是該圖上唯一劃為「其他指定用途」註明「口岸」地帶的地區。此地帶的規劃意向，主要是興建蓮塘／香園圍口岸及進行相關活動。口岸的主要設施包括車輛出入境檢查設施、旅客出入境檢查大樓、過境大堂、旅客上落區、公共運輸交匯處、公共泊車設施、政府大樓及其他所需的配套設施。這些設施的安排能令出入境檢查程序妥善順暢，交通無阻。

5.5 農業：總面積 55.92 公頃

此地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地、農場和魚塘，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。該區大部分優質農地皆分布於北部和東部的低地。只要有基本的農業基礎設施，包括灌溉設施，那些休耕農地可容易恢復作農業用途。

5.6 「綠化地帶」：總面積 208.13 公頃

5.6.1 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，此地帶也可進行有限度的發展，但必須有充分的規劃理據，才會獲得批准。城規會會參照有關的城規會規劃指引，按個別情況審批申請規劃許可的發展計劃。

5.6.2 此地帶主要涵蓋區內植物茂生的山嶺，包括黃茅坑山、白虎山及銅鑼坑。綠化緩衝區亦包括規劃區內的認可墓地和毗鄰松園下、簡頭圍、下香園及塘坊各村的風水林。至於白虎山以北的地區，雖建議納入為綠化緩衝區，但仍可為附近的康樂地帶提供康樂配套設施。這區位置偏遠，車路數目有限，但仍可為附近的康樂地帶提供附屬設施。

5.7 自然保育區：總面積 1.1 公頃

5.7.1 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，以免發展項目對這些天然環境造成不良影響。

5.7.2 香園圍後面的風水林很完整，而且有大量不同品種的植物生長。把該風水林劃作「自然保育區」地帶，可以保存和保護該處現有天然環境的特色。

6. 總結

請各議員對《打鼓嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TKLN/C》發表意見，而議員的意見將會經本署轉達城規會考慮。

7. 附件

圖 1 土地用途建議

附錄 I 《打鼓嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TKLN/C》

附錄 II 《打鼓嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TKLN/C》的《註釋》

附錄 III 《打鼓嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TKLN/C》的《說明書》

規劃署

沙田、大埔及北區規劃處

二零一三年五月

打鼓嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TKLN/C

(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「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：

道路和路旁車位。

(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(挖掘或填土／填塘)，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。

打鼓嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TKLN/C

土地用途表

	<u>頁次</u>
鄉村式發展	1
政府、機構或社區	3
康樂	4
其他指定用途	6
農業	7
綠化地帶	8
自然保育區	10

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 政府用途(只限報案中心、郵政局) 屋宇(只限新界豁免管制屋宇) 農地住用構築物 宗教機構(只限宗祠) 鄉事委員會會所／鄉公所	墓地 食肆 分層住宅 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者)# 酒店(只限度假屋) 屋宇(未另有列明者) 機構用途(未另有列明者)# 街市 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或填塘工程，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 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
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	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) 殯儀設施 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 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

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。

康樂

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 郊野學習／教育／遊客中心 政府用途(只限報案中心) 度假營 農地住用構築物 野餐地點 康體文娛場所 公廁設施 鄉事委員會會所／鄉公所 帳幕營地	動物寄養所 播音室、電視製作室及／或電影製作室 食肆 分層住宅 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 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) 娛樂場所 私人會所 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 宗教機構 住宿機構 商店及服務行業 主題公園 私人發展計劃的公用設施裝置 動物園

(請看下頁)

康樂(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施，從而促進動態及／或靜態康樂活動和旅遊／生態旅遊的發展。康樂發展的配套用途，如申請規劃許可，或會獲得批准。

備註

- (a) 任何住宅發展(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 倍及最高建築物高度超過兩層。
- (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)段所述的地積比率／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或填塘工程，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。

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「口岸」

救護站 口岸 食肆 消防局 政府垃圾收集站 加油站 警署 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) 雷達、導航設備及電訊裝置 雷達、電訊微波轉發站、電視及／或 廣播電台發射塔裝置 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	政府用途(未另有列明者)
--	--------------

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是興建擬議蓮塘／香園圍口岸及進行相關活動。

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

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或填土／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。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 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 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 分層住宅 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

(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 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) 自然保護區 自然教育徑 農地住用構築物 野生動物保護區	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(只限重建) 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 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，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而進行或繼續進行者。

打鼓嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TKLN/C

說明書

打鼓嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TKLN/C

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	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	3
8. 整體規劃意向	6
9. 土地用途地帶	
9.1 鄉村式發展	6
9.2 政府、機構或社區	7
9.3 康樂	8
9.4 其他指定用途	9
9.5 農業	9
9.6 綠化地帶	9
9.7 自然保育區	10
10. 交通	10
11. 公用設施	11
12. 文化遺產	12
13. 規劃的實施	12
14. 規劃管制	12

打鼓嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TKLN/C

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而擬備的草圖)

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《打鼓嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TKLN/C》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 二零零四年九月十日，當時的房屋及規劃地政局局長行使行政長官所授予的權力，根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第3(1)(b)條，指示城規會擬備一份草圖，把打鼓嶺北地區指定為發展審批地區。其後於二零一零年六月十七日，發展局局長指示城規會把發展審批地區草圖的涵蓋範圍擴展。
- 2.2 二零一零年七月三十日，城規會根據條例第5條，展示《打鼓嶺北發展審批地區草圖編號 DPA/NE-TKLN/1》，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，當局共收到三份有效的申述書。二零一零年十月八日，城規會公布申述書的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見，其間收到一份有效的意見書。
- 2.3 二零一一年二月二十五日，城規會考慮申述書及意見書的內容後，決定延期考慮有關申述及意見，以待規劃署考慮申述人和提意見人的意見及其他相關的規劃考慮因素，然後進一步檢討各項土地用途建議，尤其是涉及「鄉村式發展」地帶的建議。
- 2.4 二零一一年六月十六日，行政長官根據條例第8(2)條，同意城規會把該發展審批地區草圖呈交行政長官會同行政會議核准的法定期限由二零一一年六月三十日延長六個月至二零一一年十二月三十日。
- 2.5 二零一一年九月八日，城規會進一步考慮該草圖的申述和意見後，決定不接納申述內容。
- 2.6 二零一一年十月二十八日，城規會根據條例第7條展示《打鼓嶺北發展審批地區草圖編號 DPA/NE-TKLN/2》，以供公眾查閱。該草圖加入的修訂包括把塘坊東北面的一塊土地由「康樂」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶；把松園下北面及東面的土地由「康樂」地帶及「農業」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶；把下香園西北面的一塊土地由「農業」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶。

帶；以及把下香園北面接近現有河溪的一塊狹長土地由「鄉村式發展」地帶改劃為「康樂」地帶。公眾查閱期於兩個月後屆滿，當局收到一份申述書。二零一二年一月十三日，城規會同意有關申述為無效。

- 2.7 二零一二年五月八日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條核准打鼓嶺北發展審批地區草圖，該核准圖其後重新編號為 DPA/NE-TKLN/3。二零一二年五月十八日，城規會根據條例第 9(5)條，展示《打鼓嶺北發展審批地區核准圖編號 DPA/NE-TKLN/3》，以供公眾查閱。
- 2.8 二零一三年二月八日，發展局局長行使行政長官所授予的權力，根據條例第 3(1)(a)條指示城規會擬備一份涵蓋打鼓嶺北地區的分區計劃大綱圖。
- 2.9 二零一三年 X 月 X 日，城規會根據條例第 5 條展示《打鼓嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TKLN/C》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。

3. 擬備該圖的目的

- 3.1 該圖旨在顯示打鼓嶺北地區(下稱「該區」)概括的土地用途地帶，以便把該區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，因此在進行詳細規劃時，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 規劃區所涵蓋的總面積約為 431 公頃，位於粉嶺／上水新市鎮以北約 6.7 公里之處，北接深圳河，東北面抵蓮麻坑路，東達黃茅坑山，南臨東風坳和銅鑼坑，西至坪輦路。新界東北堆填區位於該區東南鄰的禾徑山。該區的界線在圖上以粗虛線顯示。
- 5.2 該區位於北區鄉郊地區北端的邊境區域。除了在香港特別行政區（下稱「香港特區」）北面邊界外的深圳市外，該區周圍主要是農地和散布其中的鄉郊民居。區內山脈綿延，當中較重要的山包括黃茅坑山（高度為主水平基準上 243 米）、白花山（高度為主水平基準上 75 米）、白虎山（高度為主水平基準上 98 米）和銅鑼坑（高度為主水平基準上 87 米），全部長滿茂密草木。羣山之間為河谷低地，上面有縱橫交錯的河道，當中最大的是平原河。平原河源於禾徑山，經一些低地流入深圳河。該區有廣闊的低地，主要用作耕地，也建有一些禽畜飼養場和民居；此外，低地上亦有一些未受破壞的林地和長滿植物的生境。
- 5.3 該區可看到林地、草木茂密的高地、小圓丘和山麓的景色。該區有各式各樣的天然生境，包括風水林、混合灌木叢、低地樹林和天然河道。
- 5.4 該區地勢崎嶇，交通不便，故甚少經濟活動。農民主要是自僱的，有些經營豬場和雞場，有些則從事其他農業活動，包括種植蔬果和花卉等。
- 5.5 該區有已評級的歷史建築物，包括白虎山的麥景陶碉堡（二級）、打鼓嶺警署（三級）、塘坊的永傑書室（三級）、松園下的橋芳家祠（三級）及香園圍和松園下若干村屋。「白虎山具考古研究價值的地點」亦位於該區。

6. 人口

根據二零一一年人口普查的資料，該區的總人口約為 550 人。預計該區的總規劃人口約為 6 206 人。

7. 發展機會及限制

7.1 發展機會

7.1.1 跨境設施

該圖已預留土地，以便日後設立蓮塘／香園圍口岸。該口岸會提供過境設施及其他所需的配套設施，以應付增加的出入境人／車流。

7.1.2 旅遊發展潛力

該區一片青蔥翠綠，景色怡人。村落相對未受破壞，仍保留大部分傳統特色。這種獨特的環境別具吸引力，能造就許多旅遊發展機會。該區極具潛力發展與文物遊和生態遊。要發揮該區的旅遊發展潛力，必須關設旅遊及康樂相關設施，如四通八達的行人徑、單車徑及飲食／夜宿設施。

在白虎山周圍，以及松園下、下香園和香園圍的北面均有農地。這些農地現時建有一些住用及非住用臨時構築物，並有數目有限的露天貯物用途。由於該處環保價值不高，加上夾雜臨時構築物，景觀欠佳，所以可劃作康樂用途。此外，該區西南部簡頭圍以東的另一廣大地區亦可劃作康樂用途。把該處劃作此用途，是希望能為附近的鄉村及毗鄰有旅遊發展潛力的地區帶來間接的經濟效益，而且該處毗鄰遠足徑／文物徑和單車徑這些可能關設的康樂設施及可能關設的紅花嶺郊野公園，可以使用這些日後關設的設施。

7.1.3 農業發展潛力

該區的北部和西部有大片優質農地，當中部分現時仍有活躍的耕作活動。該區地勢低，又有河流支流可提供灌溉水源，所以適合用作與農業相關的活動。若有基礎設施，包括灌溉設施，那些休耕農地應可恢復作農業用途。

7.1.4 自然保育潛力

該區有大片未受破壞的密林、池塘和風水林，處處是天然植物，再加上起伏不平的地形襯托，風光如畫，與周圍的天然環境渾然不可分，所以應予保育。

日後在該區進行發展，必須顧及區內生態價值高的地方，如香園圍東面和東北面的風水林。若發展建議會影響具生態價值的地方，應先徵詢相關政府部門的意見。

7.2 發展限制

7.2.1 地形和土力限制

該區東部的特點是多天然山嶺，山勢亦較為陡峭。這一帶的天然山嶺如黃茅坑山，過往曾發生山泥傾瀉。這種地形會造成土力問題，使發展受到限制，所以如擬進行

任何涉及地盤平整及斜坡穩固工程的發展，必須進行土力評估。

7.2.2 新界東北堆填區

該區東南部就在新界東北堆填區 250 米的堆填氣體諮詢區的範圍內。在諮詢區內進行發展，必須進行堆填氣體風險評估。

7.2.3 邊境管制站

擬設的蓮塘／香園圍口岸佔地約 24 公頃，將會大大改變該區的風景質素。此外，與該口岸相關的連接道路亦可能對該區的噪音水平和空氣質素造成負面影響。

7.2.4 交通

該區車輛通道並非用於應付龐大的交通量，負荷量有限。由於該區交通基礎設施有限，如所進行的發展互不協調，會使人車交通出現問題，亦會造成危險。若要開放該區進行發展，必須改善交通設施。

7.2.5 排水

該區大部分低窪地區都容易發生水浸，因此，若擬進行任何發展，必須證明所建議的發展不會增加毗連地區的水浸風險，並須進行全面的排水影響評估。

7.2.6 排污

該區位於后海灣集水區內，任何新的及擬議的發展均不得引致排入后海灣的污染物數量增加。因此，新的發展項目須設置妥善的原地污水處理設施，或待公共污水渠鋪設後，把排污設施接駁至公共污水渠。該區欠缺公共污水渠，大大限制了該區進行大規模發展。

7.2.7 供水

若計劃進行大型發展，或須改善供水系統及增設水務設施。

7.2.8 土地業權

該區約有 33% 的土地為私人地段，主要位於該區北面、西面和南面邊界的低窪地區。崎嶇的山地則是政府土地，大部分在新界東北堆填區的西面和北面邊界旁邊。

7.2.9 架空電纜

有一組輸電量為 132 千伏特的架空電纜橫越該區西南部。若要進行發展，必須遵守《香港規劃標準與準則》第七章的相關指引。

7.2.10 墓地

建議保留區內十個為原居村民而設的認可墓地。

8. 整體規劃意向

該區的整體規劃意向是要促進文化保育和康樂旅遊，並提供適當的設施，以配合全港的需要和跨境基建；此外，也為了保護規劃區的自然環境和文化，使其保持完整，以及推動可持續發展的農業活動。當局已預留一個橫跨規劃區北部的廣大區域，以供進行低密度的康樂發展項目，俾能與附近其他土地用途互相配合。該圖亦已預留土地，以供日後設立蓮塘／香園圍口岸之用。

9. 土地用途地帶

9.1 「鄉村式發展」：總面積 27.83 公頃

- (a) 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。為使現有新界豁免管制屋宇可用作短期住宿設施，如向城規會申請在此地帶關設「酒店(只限度假屋)」，可能會獲得批准。提供住宿設施可與擬議的農業及康樂用途互相配合，以推廣鄉村生活體驗及推動休閒農業和農業旅遊的發展。
- (b) 該區有六條認可鄉村，分別為竹園、香園圍、下香園、松園下、簡頭圍和塘坊。「鄉村式發展」地帶的界線是根據現有鄉村的「鄉村範圍」、尚未處理的小型屋宇申請、所預測的小型屋宇需求量、該區地形、現有民居的分布模式、具有重要生態價值的地方及其他環境特點而劃的。地形崎嶇和草木茂盛的地方、墓地及河道都盡量不劃入此地帶內。
- (c) 為興建擬議蓮塘／香園圍口岸的過境設施及配合相關活動，必須收回竹園村的土地。距離竹園村東南面約 500 米

的土地已劃為「鄉村式發展」地帶，以便發展為竹園村重置區，以及供該村日後擴展之用。

- (d) 下香園村的西南部位於新界東北堆填區的 250 米諮詢區內。為補償失去的村屋土地，已在下香園村以東預留地方(在該堆填區的 250 米諮詢區外)，劃為「鄉村式發展」地帶，以進行鄉村發展。
- (e) 除非另有規定，否則任何新發展，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。
- (f) 為了讓發展項目能靈活採用具創意的設計，配合個別用地的特點，城規會可通過規劃許可審批制度，考慮略為放寬建築物的高度限制。城規會會按個別發展計劃在規劃上的優越之處，作出考慮。
- (g) 鄰近蓮麻坑路及坪輦路的村屋受到交通噪音的影響。因此，應盡量避免在主要道路附近興建村屋，而且須採取適當的噪音消減措施，例如採用防噪音的建築設計或設置對視覺影響最少的隔音屏障等。
- (h) 在該區進行發展，可能會影響該區現有的河道。針對此問題，在處理貼近現有河道(即在河道 15 米的範圍內)的小型屋宇批地及申請時，必須諮詢相關的部門，包括漁農自然護理署及規劃署，以確保所有相關的部門均有充分機會覆檢申請並就申請提出意見。
- (i) 由於河道改道或填塘工程可能會對鄰近地方的排水情況及自然環境造成不良影響，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等工程。

9.2 「政府、機構或社區」：總面積 1.98 公頃

- (a) 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。
- (b) 現有的政府、機構或社區設施包括麥景陶碉堡(白虎山)、警務處白花山行動基地、打鼓嶺警署及打鼓嶺消防局。當

局日後進行詳細規劃時，可能會把其他用途的土地劃入此地帶，以應付預期該區人口增長所帶來的需求。

9.3 「康樂」：總面積 111.83 公頃

- (a) 此地帶的規劃意向，主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施，從而促進動態及／或靜態康樂活動和旅遊／生態旅遊的發展。康樂發展的配套用途，如申請規劃許可，或會獲得批准。
- (b) 在白虎山周圍，以及松園下、下香園和香園圍的北面均有荒廢農地。這些農地建有一些住用及非住用臨時構築物，並有數目有限的露天貯物用途。把此區劃作康樂用途是鑑於此區環保價值不高，而且夾雜臨時構築物，景觀欠佳。該圖還把該區西南部簡頭圍以東的另一廣大地區劃為「康樂」地帶，目的是為附近的鄉村帶來間接的經濟效益，而且該處毗鄰可能關設的康樂設施，例如遠足徑／文物徑和單車徑及可能關設的紅花嶺郊野公園，日後這些設施可配合擬在此地帶內發展的任何康樂用途。
- (c) 較寮村劃入此地帶。該村主要建有鄉村民居，但並非認可鄉村，而所建的屋宇構築物主要是住用性質。當局不鼓勵擴展該處的鄉郊民居範圍，但准許在此地帶內重建現有的新界豁免管制屋宇和住用性質的屋宇。
- (d) 准許在此地帶發展的康樂用途包括騎術學校、遊客中心、地區歷史博物館、歷險樂園、有機農莊、休閒農場、營地、燒烤地點及其他主要為戶外活動而設的用途等。有這些設施的配合，應能推廣由擬議文物徑及遠足徑連接的香園圍及其他鄉村。不過，此區應只限於發展低密度的康樂項目，以免區內的基礎設施不勝負荷，並對村民造成滋擾。
- (e) 任何住宅發展(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 倍及最高建築物高度超過兩層。為了讓發展項目能靈活採用具創意的設計，配合個別地盤的特點，城規會可通過規劃許可審批制度，考慮略為放寬地積比率和建築物高度的限制。城規會會按個別發展計劃在規劃上的優越之處，作出考慮。
- (f) 由於河道改道或填塘工程可能會對鄰近地方的排水情況及自然環境造成不良影響，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等工程。

9.4 「其他指定用途」：總面積 23.82 公頃

「其他指定用途(口岸)」

白虎山西南面的地區是該圖上唯一劃為「其他指定用途」地帶的地區。此地帶的規劃意向，主要是興建蓮塘／香園圍口岸及進行相關活動。口岸的主要設施包括車輛出入境檢查設施、旅客出入境檢查大樓、過境大堂、旅客上落區、公共運輸交匯處、公共泊車設施、政府大樓及其他所需的配套設施。這些設施的安排能令出入境檢查程序妥善順暢，交通無阻。

9.5 「農業」：總面積 55.92 公頃

- (a) 此地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地、農場和魚塘，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。
- (b) 該區大部分優質農地皆分布於北部和東部的低地。只要有基本的農業基礎設施，包括灌溉設施，那些休耕農地可容易恢復作農業用途。
- (c) 由於河道改道或填土／填塘工程可能會對鄰近地方的排水情況及環境造成不良影響，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等工程。不過，專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 米的泥土以及為建造已事先獲地政總署發給批准書的農用構築物而進行的填土工程，則可獲豁免受此管制。

9.6 「綠化地帶」：總面積 208.13 公頃

- (a) 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。
- (b) 不過，此地帶也可進行有限度的發展，但必須有充分的規劃理據，才會獲得批准。城規會會參照有關的城規會規劃指引，按個別情況審批申請規劃許可的發展計劃。
- (c) 「綠化地帶」主要涵蓋區內植物茂生的山嶺，包括黃茅坑山、白虎山及銅鑼坑。綠化緩衝區亦包括規劃區內的認可墓地和毗鄰松園下、簡頭圍、下香園及塘坊各村的風水林。至於白虎山以北的地區，雖建議納入為綠化緩衝區，但仍可為附近的康樂地帶提供康樂配套設施。這區位置偏

遠，車路數目有限，但仍可為附近的康樂地帶提供附屬設施。

- (d) 由於河道改道、填土／填塘或挖土工程可能會對鄰近地方的排水情況及自然環境造成不良影響，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等工程。

9.7 「自然保育區」：總面積 1.1 公頃

- (a) 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，以免發展項目對天然環境造成不良影響。
- (b) 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。
- (c) 香園圍後面的風水林很完整，而且有大量不同品種的植物生長。把該風水林劃作「自然保育區」地帶，可以保存和保護該處現有天然環境的特色。
- (d) 現有屋宇的重建，不得引致整個重建計劃超過在有關發展審批地區草圖首次公布該日已經存在的屋宇的地積比率、上蓋面積和高度。
- (e) 由於河道改道、填土／填塘或挖土工程可能會對鄰近地方的排水情況及自然環境造成不良影響，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等工程。

10. 交通

10.1 道路網

- (a) 該區主要經由北面的蓮麻坑路和西南面的坪輦路接達。蓮麻坑路是一條不對外開放的單線車路，西至坪輦路，南接沙頭角公路；而坪輦路則是一條雙線但不分隔的車路，南通坪輦，北接蓮麻坑路。除了這些主要道路外，區內還有不少車路連接民居，方便區內居民出入。
- (b) 當局建議把介乎松園下及蓮麻坑的一段蓮麻坑路擴闊為單程雙線道路，有關計劃目前在初步規劃階段；而介乎坪輦路及松園下的一段蓮麻坑路，亦會擴闊，工程另歸入蓮塘／香園圍口岸工程計劃下進行。倘介乎白虎山及橫瀝的一段蓮麻坑路的擴闊工程未能配合該區邊境禁區的開放時

間，該路段會實施交通管理措施。現有的坪輦路應該不會受邊境禁區的交通影響而出現不勝負荷的問題。不過，任何有關改善全條坪輦路的建議，都須視乎正進行的新界東北新發展區規劃及工程研究的結果而定。

- (c) 除了鄉村道路外，當局亦建議進行小型工程，改善下香園及擬議竹園村重置區內的道路。

10.2 公共交通設施

由於該區位置偏遠，人口稀少，加上出入受到限制，因此，甚少公共交通工具行走該區，只有公共專利巴士(79K)及綠色專線小巴(59K)往來該區與上水港鐵站。

11. 公用設施

11.1 排污及排水系統

11.1.1 該區現有排水系統的排水量普遍不足，所以大部分低窪地區都容易出現水浸情況。源自發展項目的徑流可排到深圳河。平原河的治河工程已於二零零六年完工，改善了該區的排水系統。「治理深圳河計劃第四階段」工程計劃中的深圳河排水改善工程將於二零一三年展開。

11.1.2 目前，該區基本上可算是沒有污水設施。現時鄉村式發展項目和禽畜飼養場主要依賴在原地興建的污水處理設施，例如化糞池和滲水井，處理污水。該區現有的新界東北堆填區污水收集系統，其作用是收集新界東北堆填區的滲濾污水及坪輦／打鼓嶺區內的鄉村污水至石湖墟污水處理廠。除非日後當局在該區鋪設公共污水渠，否則在欠缺排污基礎設施的情況下，要進行新的發展項目，可能會受到局限。

11.2 供水

該區大部分地方都有食水供應。食水來自上水濾水廠，經區外的坪輦食水配水庫輸送給居民。該區目前沒有海水供應，所以暫時只能使用淡水沖廁。如進行新的發展，必須改善現有的供水系統。該區設有蓮麻坑食水泵房、白虎山食水配水缸及不同大小的水管。倘這些現有的水務設施會受到影響，必須徵詢水務署的意見。

11.3 其他公用設施

11.3.1 該區各處都設有小型垃圾收集站，用以收集固體廢物。經收集的廢物會運往新界東北堆填區處置。

11.3.2 該區尚未有煤氣輸送系統，但有電力供應，而且設有電話網絡。

12. 文化遺產

12.1 該區有已評級的歷史建築物，包括四幢一級歷史建築物(即香園圍第 1A、1、1B、2 及 3 號；第 4 及 5 號；第 4 號的更樓，以及第 76987 號)、一幢二級歷史建築物(即白虎山的麥景陶碉堡)，以及四幢三級歷史建築物(即打鼓嶺警署、塘坊的永傑書室、松園下的橋芳家祠，以及松園下第 57、58 及 59 號)。此外，「白虎山具考古研究價值的地點」亦位於該區。上述所有具考古研究價值的地點及已評級的歷史建築物／構築物均有保存價值。

12.2 古物諮詢委員會除公布 1 444 幢歷史建築物的名單外，還公布了若干新項目，這些項目會由古物諮詢委員會評級。有關這 1 444 幢歷史建築物的名單及新項目的詳細資料，已上載至古物諮詢委員會的網頁(<http://www.aab.gov.hk>)。

12.3 如有任何發展、重建或改劃土地用途地帶的建議可能會影響上述已評級的歷史建築物／構築物、有待評級的新項目或具考古研究價值的地點，以及其四周的環境，必須先徵詢康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處的意見。

13. 規劃的實施

13.1 該圖提供一個概括的土地用途大綱，以便在該區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。

13.2 目前，該區未有提供綜合基礎設施的具體計劃。當局會視乎有否資源，逐步興建有關設施，但可能要經過一段長時間，有關設施才能全部落成。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，例如道路擴闊工程及公用設施鋪設工程，會由當局通過工務計劃及鄉郊小工程計劃進行。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

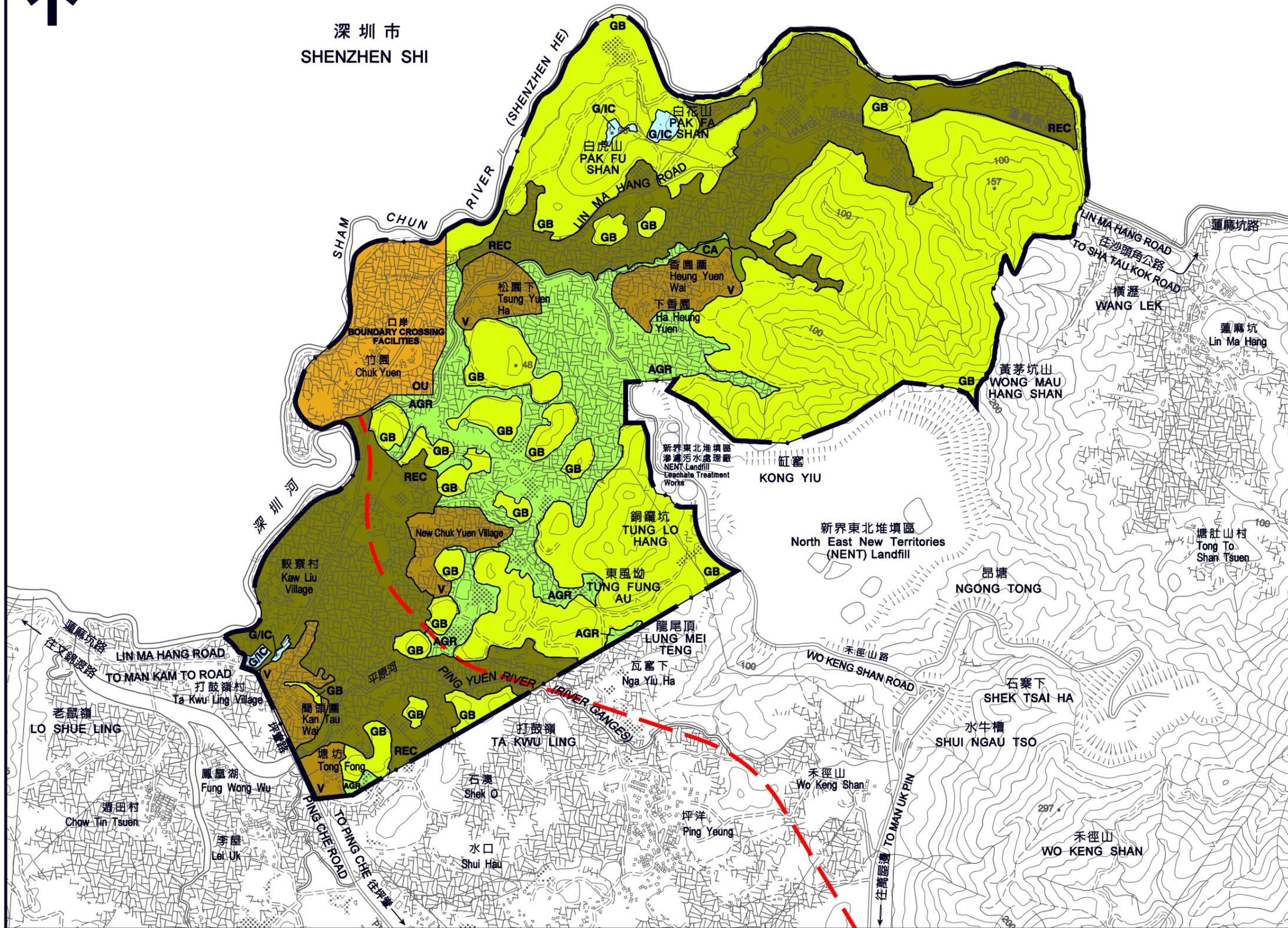
14.1 該區的土地範圍內准許的發展和用途載列於該圖的《註釋》。除非另有訂明，准許的發展和用途在同一地帶內的所有附帶建築、

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，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。城規會將會按個別情況，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／發展藍圖，以及城規會頒布的指引。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、規劃署專業事務部和該署的有關地區規劃處索取。申請書須夾附城規會所需的資料，供該會考慮。
- 14.4 除上文第 14.1 段提及的發展，或符合該圖規定的發展，或獲城規會批給許可的發展外，任何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，在該圖所涵蓋的地方進行或繼續進行的其他發展，均可能被當局引用條例規定的執行管制程序處理。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，如未取得城規會批給的許可，在有關地帶進行填土／填塘、挖土或河道改道工程，當局亦可按執行管制的程序處理。



深圳市
SHENZHEN SHI



圖例

-  打鼓嶺北的規劃範圍界線
-  V 鄉村式發展
-  G/IC 政府、機構或社區
-  REC 康樂
-  OU 其他指定用途
-  AGR 農業
-  GB 綠化地帶
-  CA 自然保育區
-  主要道路及路口
-  擬議中的蓮塘/香園圍連接道路 (路線有待詳細設計)

本摘要圖於2013年5月6日擬備，
所根據的資料為HM20C組別圖編號 2 和 3

土地用途建議

比例 1 : 15 000

規劃署



參考編號
M/NE/13/72

圖 1

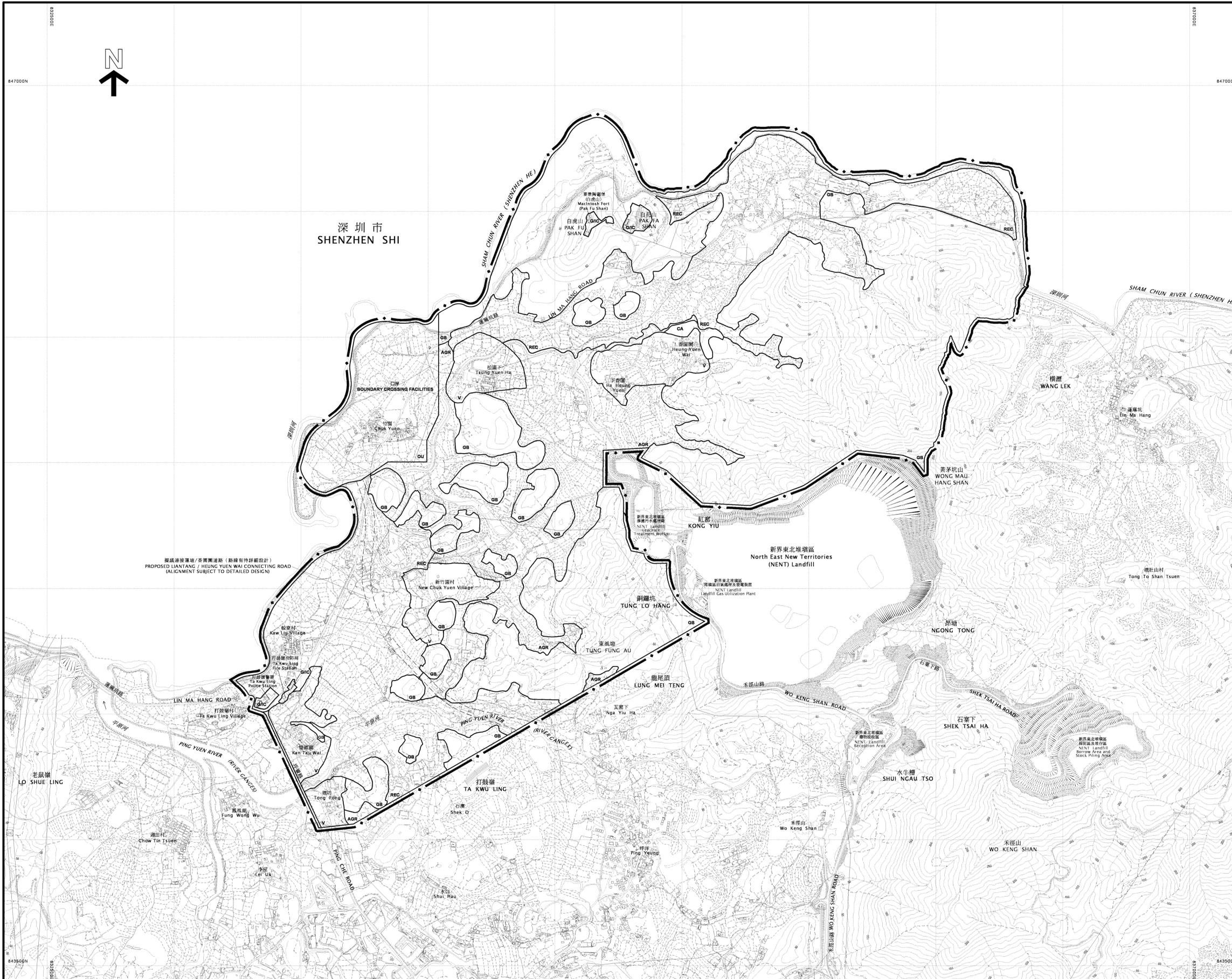
圖例 NOTATION

ZONES		地帶
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	V	鄉村式發展
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	G/IC	政府、機構或社區
RECREATION	REC	康樂
OTHER SPECIFIED USES	OU	其他指定用途
AGRICULTURE	AGR	農業
GREEN BELT	GB	綠化地帶
CONSERVATION AREA	CA	自然保育區
COMMUNICATIONS		交通
MAJOR ROAD AND JUNCTION	== ==	主要道路及路口
MISCELLANEOUS		其他
BOUNDARY OF PLANNING SCHEME	—+—	規劃範圍界線

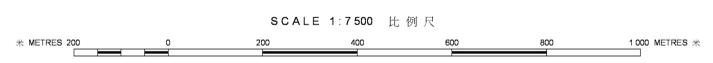
土地用途及面積一覽表 SCHEDULE OF USES AND AREAS

USES	大約面積及百分比 APPROXIMATE AREA & %		用途
	公頃 HECTARES	% 百分比	
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	27.83	6.46	鄉村式發展
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	1.98	0.46	政府、機構或社區
RECREATION	111.83	25.94	康樂
OTHER SPECIFIED USES	23.82	5.53	其他指定用途
AGRICULTURE	55.92	12.97	農業
GREEN BELT	208.13	48.29	綠化地帶
CONSERVATION AREA	1.10	0.26	自然保育區
MAJOR ROAD ETC.	0.42	0.09	主要道路等
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	431.03	100.00	規劃範圍總面積

夾附的《註釋》屬這份圖則的一部分
THE ATTACHED NOTES ALSO FORM PART OF THIS PLAN



香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的打鼓嶺北分區計劃大綱圖
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD
TA KWU LING NORTH - OUTLINE ZONING PLAN



規劃署遵照城市規劃委員會指示擬備
 PREPARED BY THE PLANNING DEPARTMENT UNDER
 THE DIRECTION OF THE TOWN PLANNING BOARD

圖則編號
 PLAN No. **S/NE-TKLN/C**