

法定圖則註釋總表標準註釋

[適用於先前屬於發展審批地區草圖涵蓋範圍的地區]

分區計劃大綱草圖／核准圖編號 S /

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而擬備的草圖／
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／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。

[註：假如圖則的涵蓋範圍曾經擴展，則應以下述的一段文字作為第(3)段。]

任何土地或建築物的用途，如在緊接涵蓋該土地或建築物的草圖(包括中期發展審批地區圖／發展審批地區草圖*)的公告在憲報首次刊登前已經存在，... ..

- (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／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／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(中期發展審批地區圖／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)* 在圖則涵蓋範圍內，但在(中期發展審批地區圖／發展審批地區草圖)*涵蓋範圍外的土地或建築物進行的任何用途或發展，除非是圖則所經常准許者，否則在(首份／這份分區計劃大綱草圖)*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。

[註：假如分區計劃大綱圖的涵蓋範圍只曾經擴展一次，以包括以往並未涵蓋在中期發展審批地區圖／發展審批地區草圖內的土地，第(6)段便適用；而有關地帶的「備註」，亦須作出相應修訂。假如分區計劃大綱圖的涵蓋範圍曾經擴展一次以上，則應以下述的一段文字作為第(6)段。]

「除上文第(4)段適用的情況外，任何在圖則涵蓋範圍內，但在(中期發展審批地區圖／發展審批地區草圖)*涵蓋範圍外的土地或建築物進行的任何用途或發展，除非是圖則所經常准許者，否則在該土地或建築物首次包括在該圖(或已在憲報公布的較早期分區計劃大綱草圖或核准圖)的範圍內該日或以後，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。」

(7) 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。

(8) 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。

(9) 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(10)段有關「具特殊科學價值地點」*或「自然保育區」*或「海岸保護區」*或「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」*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／輕便鐵路*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／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

[註：假如圖則的涵蓋範圍曾經擴展，則應以下述的一段文字作為第(9)(f)段。]

以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物(即在涵蓋該建築物的草圖的公告在憲報首次刊登該日已經存在的住用建築物，而所指草圖包括(中期發展審批地區圖／發展審批地區草圖))；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。
- (10)* 在劃作「具特殊科學價值地點」*或「自然保育區」*或「海岸保護區」*或「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」*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。

(11) 圖上顯示為「道路」的地方，除上文第(9)(a)至(9)(d)和(9)(g)段
(Rural_CN_Chi_8.4.05.doc)

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*。

- (12) (a) 在「具特殊科學價值地點」*或「自然保育區」*或「海岸保護區」*或「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」*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(12)(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「具特殊科學價值地點」*或「自然保育區」*或「海岸保護區」*或「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」*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。

- (13) 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。

- (14)* 在「未決定用途」地帶內，除上文第(9)和(12)(a)段所載的用途或發展外，所有其他用途或發展必須向城市規劃委員會申請許可。

- (15) 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。

* 適用時加進文內