

《谷埔、凤坑及榕树凹分区计划大纲草图编号 S/NE-KP/B》

1. 目的

本文件旨在向区议会介绍有关《谷埔、凤坑及榕树凹分区计划大纲草图编号 S/NE-KP/B》(下称「该图」)及其《注释》与《说明书》(附件 I 至 III)。

2. 背景

2.1 根据《城市规划条例》(下称「条例」)第 20(5)条，谷埔、凤坑及榕树凹发展审批地区图的法定有效期为三年，到二零一六年三月八日便届满。因此，城市规划委员会(下称「城规会」)需拟备一份分区计划大纲图，以取代该发展审批地区图，让该发展审批地区图在有效期届满后，继续为谷埔、凤坑及榕树凹地区实施法定规划管制。

2.2 二零一五年八月二十八日，城规会通过把《谷埔、凤坑及榕树凹分区计划大纲草图编号 S/NE-KP/B》提交北区区议会和沙头角区乡事委员会，以征询区议员和乡事委员的意见。城规会在根据条例第 5 条把分区计划大纲草图刊宪前，会进一步考虑北区区议会和沙头角区乡事委员会的意见。

3. 规划区

规划区(下称「该区」)涵盖的土地总面积约为 90.27 公顷，分为凤坑(约 9.32 公顷)、谷埔(约 62.82 公顷)及榕树凹(约 18.13 公顷)三个支区。该区位于新界东北边缘，被船湾郊野公园包围，北临沙头角海。

4. 整体规划意向

- 4.1 该区毗邻船湾郊野公园，是该郊野公园的自然系统不可或缺的一部分。区内有多种天然生境，包括林地、灌木林、休耕农地、低洼湿地生境(包括淡水／咸淡水沼泽、潮间池塘／泥滩、红树林、芦苇丛及海草)、河道、河口红树林及岩岸／沙滩等，须加以保存和保护。该区的整体规划意向是保护该区的高保育和景观价值，使其能与附近船湾郊野公园的整体自然美景互相辉映。
- 4.2 除环境和生态方面的因素要考虑外，该区的发展还受制于有限的交通和基础设施。该区的规划意向亦是要把乡村发展集中起来，以免对该区的天然环境造成不应有的干扰及令区内有限的基础设施不胜负荷。

5. 土地用途地带

5.1 「乡村式发展」：总面积 5.88 公顷

该区的认可乡村是凤坑、谷埔(包括谷埔鳧围、谷埔新屋下、二肚、三肚、四肚和五肚)及榕树凹。此地带的规划意向，是就现有的认可乡村和适宜作乡村扩展的土地划定界线。地带内的土地，主要预算供原居村民兴建小型屋宇之用。设立此地带的目的，亦是要把乡村式发展集中在地带内，使发展模式较具条理，而在土地运用及基础设施和服务的提供方面，较具经济效益。此地带的界线是考虑了「乡村范围」、尚未处理的小型屋宇申请数目、所预测的小型屋宇需求量、区内地形及用地限制而划的。地势崎岖和草木茂盛的地方、河道和墓地都尽量不划入此地带内。

5.2 「政府、机构或社区」：总面积 0.06 公顷

主要是提供政府、机构或社区设施，以配合当地居民及／或该地区、区域，以至全港的需要；以及是供应土地予政府、提供社区所需社会服务的组织和其他机构，以供用于与其工作直接有关或互相配合的用途。划入此地带的主要政府、机构或社区设施是位于谷埔的启才学校和协天宫。

5.3 「农业」：总面积 3.94 公顷

主要是保存和保护良好的农地／农场／鱼塘，以便作农业用途。此地带涵盖具复耕潜力，位置较方便易达的现有村落旁边没有茂密植被复盖的休耕农地，包括凤坑现有村落前方一些主要长有杂草和灌木的休耕农地，以及在谷埔罟围现有村落当中的休耕农地。划设此地带，不单是要保存休耕农地作农业用途和鼓励复耕，也为了保存该区的乡郊环境。

5.4 「绿化地带」：总面积 57.38 公顷

主要是利用天然地理环境作为市区和近郊的发展区的界限。根据一般推定，此地带不宜进行发展。「绿化地带」内主要是林地、灌木林、河溪和岩岸／沙滩，可发挥缓冲作用，分隔开乡村式发展和船湾郊野公园，以及保存该区的自然乡郊风貌。划为「绿化地带」的还包括在凤坑西北边缘和谷埔东北边缘的许可墓地当中小部分的地方。

5.5 「自然保育区」：总面积 23.01 公顷

此地带的规划意向，是保护和保存区内现有的天然景观、生态系统或地形特色，以达到保育目的及作教育和研究用途，并且分隔开易受破坏的天然环境如「郊野公园」，以免发展项目对这些天然环境造成不良影响。根据一般推定，此地带不宜进行发展。「自然保育区」地带涵盖村落后方长有成龄树的林地，谷埔、凤坑和榕树凹三个支区沿海低洼地带的淡水／咸淡水沼泽(沼泽内主要有潮间池塘／泥滩、红树林、芦苇丛及海草)，与这些土地相连并于谷埔和榕树凹内的「具有重要生态价值的河溪」的下游河段，以及位于凤坑沿海西部的河口红树林。

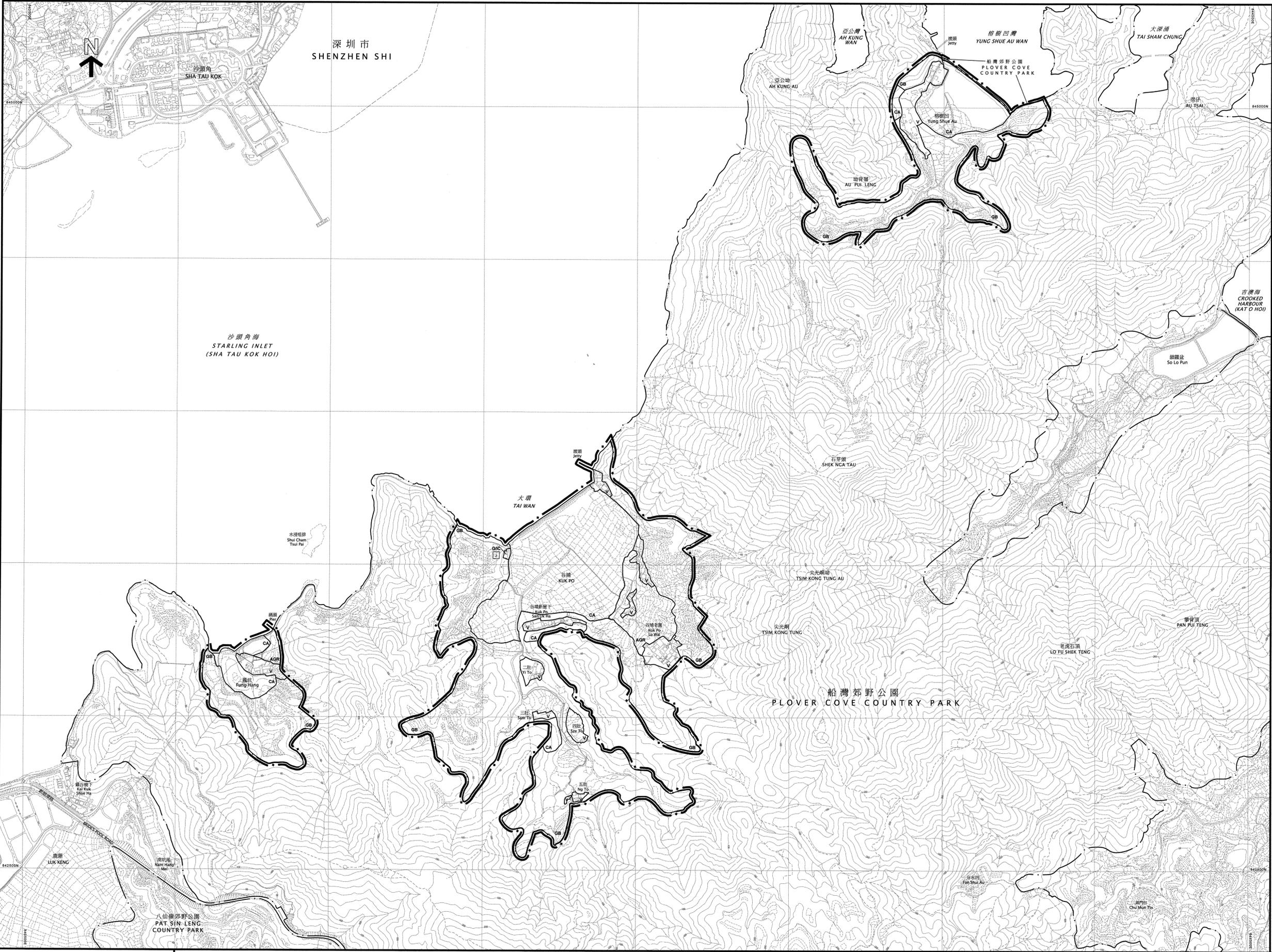
6. 总结

请各议员对《谷埔、凤坑及榕树凹分区计划大纲草图编号 S/NE-KP/B》发表意见，而议员的意见将会经本署转达城规会考虑。

7. 附件

- 附件 I 《谷埔、凤坑及榕树凹分区计划大纲草图编号 S/NE-KP/B》
- 附件 II 及 III 《谷埔、凤坑及榕树凹分区计划大纲草图编号 S/NE-KP/B》的《注释》及《说明书》

规划署
沙田、大埔及北区规划处
2015 年 8 月



圖例 NOTATION

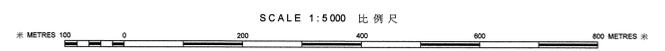
- | | | |
|--|-------|----------------|
| ZONES | | 地帶 |
| VILLAGE TYPE DEVELOPMENT | V | 鄉村式發展 |
| GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY | GIC | 政府、機構或社區 |
| AGRICULTURE | AGR | 農業 |
| GREEN BELT | GB | 綠化地帶 |
| CONSERVATION AREA | CA | 自然保育區 |
| MISCELLANEOUS | | 其他 |
| BOUNDARY OF PLANNING SCHEME | — + — | 規劃範圍界線 |
| BOUNDARY OF COUNTRY PARK | — · — | 郊野公園界線 |
| MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN NUMBER OF STOREYS) | 2 | 最高建築物高度 (樓層數目) |

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	5.88	6.51	鄉村式發展
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	0.06	0.07	政府、機構或社區
AGRICULTURE	3.94	4.38	農業
GREEN BELT	57.38	63.57	綠化地帶
CONSERVATION AREA	23.01	25.49	自然保育區
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	90.27	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谷埔、鳳坑及榕樹凹分區計劃大綱圖
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD
KUK PO, FUNG HANG AND YUNG SHUE AU - 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-KP/B**

谷埔、鳳坑及榕樹凹分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KP/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，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「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、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「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(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「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。

谷埔、鳳坑及榕樹凹分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KP/B

土地用途表

	<u>頁次</u>
鄉村式發展	1
政府、機構或社區	3
農業	5
綠化地帶	7
自然保育區	9

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 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

(請看下頁)

政府、機構或社區(續)

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。

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。

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 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

(請看下頁)

農業(續)

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 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 碼頭 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

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「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》說明頁所經常准許的用途或發展而進行或繼續進行者。

谷埔、鳳坑及榕樹凹分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KP/B

說明書

谷埔、鳳坑及榕樹凹分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KP/B

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	2
6. 人口	4
7. 發展機會及限制	5
8. 整體規劃意向	9
9. 土地用途地帶	
9.1 鄉村式發展	9
9.2 政府、機構或社區	11
9.3 農業	12
9.4 綠化地帶	12
9.5 自然保育區	13
10. 文化遺產	14
11. 交通	14
12. 公用設施	14
13. 規劃的實施	15
14. 規劃管制	15

谷埔、鳳坑及榕樹凹分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KP/B

(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《谷埔、鳳坑及榕樹凹分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KP/B》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 二零一二年十月三十一日，發展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)條指示城規會為谷埔、鳳坑及榕樹凹地區擬備一份發展審批地區圖。
- 2.2 二零一三年三月八日，城規會根據條例第 5 條展示《谷埔、鳳坑及榕樹凹發展審批地區草圖編號 DPA/NE-KP/1》，以供公眾查閱。在兩個月的展示期內，城規會收到 12 份申述書。二零一三年五月二十四日，城規會公布申述書的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見，其間並沒有收到意見書。城規會於二零一三年十二月六日考慮有關申述後，決定不建議順應申述的內容修訂該發展審批地區草圖。
- 2.3 二零一四年三月十一日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條核准谷埔、鳳坑及榕樹凹發展審批地區草圖，該核准圖其後重新編號為 DPA/NE-KP/2。二零一四年三月二十一日，城規會根據條例第 9(5)條展示《谷埔、鳳坑及榕樹凹發展審批地區核准圖編號 DPA/NE-KP/2》，以供公眾查閱。
- 2.4 二零一五年六月二十三日，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谷埔、鳳坑及榕樹凹地區的分區計劃大綱圖。
- 2.5 二零一六年 XX 月 XX 日，城規會根據條例第 5 條展示《谷埔、鳳坑及榕樹凹分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KP/1》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。

3. 擬備該圖的目的

- 3.1 該圖旨在顯示谷埔、鳳坑及榕樹凹地區概括的土地用途地帶，以便把谷埔、鳳坑及榕樹凹地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(下稱「該區」)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 該區涵蓋的土地總面積約為 90.27 公頃，分為鳳坑(約 9.32 公頃)、谷埔(約 62.82 公頃)及榕樹凹(約 18.13 公頃)三個支區。該區位於新界東北邊緣，被船灣郊野公園包圍，北臨沙頭角海。該區的界線在圖上以粗虛線顯示。
- 5.2 該區三面被船灣郊野公園環繞，主要有林地、灌木林、休耕農地、低窪濕地生境(包括淡水／鹹淡水沼澤、潮間池塘／泥灘、紅樹林、蘆葦叢、海草)、河道、河口紅樹林及岩岸／沙灘，是船灣郊區更廣大的自然系統的一部分。整體來說，該區一派自然鄉郊風貌，景色宜人，景觀價值高，海邊的行人徑是遊人和遠足人士漫步的熱點。
- 5.3 鳳坑
 - 5.3.1 鳳坑北臨沙頭角海，中部主要有一座有植被的長形小圓丘，分隔着兩片地勢緩緩向南部的山巒上升的平地，南面和西面則是林地，毗連船灣郊野公園。此支區有一些

具重要保育價值的植物包括土沉香和保育方面須關注的蝴蝶品種包括旖弄蝶。鳳坑村位於此支區東部那片較大的平地上，西南面是那座有植被的小圓丘，山丘上是一片長有成齡樹的林地；東北面沿海的低窪地帶是淡水／鹹淡水沼澤，沼澤內主要有池塘、紅樹林和蘆葦叢。此支區的西部有一條南北向的天然河溪，沿海有一堤壩和一小段岩岸，西面有河口紅樹林。在鳳坑村現有村落的前方和旁邊，以及該天然河溪沿岸有一些休耕農地，大部分長有雜草和灌木。

- 5.3.2 鳳坑村是此支區唯一的認可鄉村，村內約有 50 幢一至兩層高的村屋，大致分兩排向北而建，當中部分的狀況尚可，部分則欠佳，不少現已荒廢。該村有一間食店／士多，於假日招待遊人和遠足人士，西北邊緣的山坡上有一片許可墓地。

5.4 谷埔

- 5.4.1 谷埔沿海有一大片平地，向着西北面的大環，另有兩塊狹長的平地夾在山坡之間，向南伸入內陸。此區三面皆是毗連船灣郊野公園有植被的山坡，臨海的一方建有一長堤壩，東西兩端是沙灘／岩岸。村落散佈在近海的淡水／鹹淡水沼澤外圍，東面零散的沼澤地之間，或內陸的山麓丘陵處。此區也有天然河溪，從南面的高地流向北面海邊的沼澤地。

- 5.4.2 谷埔有認可鄉村，分別是谷埔老圍和谷埔新屋下，以及內陸的二肚、三肚、四肚和五肚。其中谷埔老圍、谷埔新屋下、三肚和五肚的村後為長有成齡樹的林地，林中有具重要保育價值的植物品種，包括土沉香、白桂木、港油麻藤、常綠臭椿及嘉陵花。谷埔的淡水／鹹淡水沼澤內主要有池塘／泥灘、紅樹林及蘆葦叢，另有零散的沼澤地夾雜在那些季節性濕草地／灌木林當中，大部分位於谷埔的東部。此支區有一條天然河溪由五肚流向谷埔新屋下的一公里河段鑑定為「具重要生態價值的河溪」。谷埔是淡水魚和蝴蝶出沒的熱點。區內的濕地綜合區連同沿海的生境，育有多種蜻蜓和淡水魚，包括具重要保育價值的香港鬥魚、弓背青鱗和斑灰蜻；而區內的天然林地和沿海濕地亦是蝴蝶理想的棲息地，曾發現的蝴蝶品種超過 100 個，包括稀有的寬鏢弄蝶。根據記錄，此區亦有保育方面須關注的濕地植物，包括水蕨及尖瓣花。區內的休耕農地大部分長有雜草和灌木，大致分布在現有村落周圍，其中谷埔老圍和谷埔新屋下一帶的休耕農地已變成零散的沼澤地。

5.4.3 谷埔老圍有一間食店／士多，於假日招待遊人和遠足人士。區內的啟才學校和協天宮，以及位於谷埔老圍的楊氏宗祠和李氏宗祠，都是三級歷史建築物，具保存價值，而「谷埔具考古研究價值地點」的大部分範圍亦在此支區內。另外，谷埔東北邊緣的山坡上有一片許可墓地。

5.5 榕樹凹

5.5.1 榕樹凹有一大片平地，東北面朝向榕樹凹灣，範圍至西南面的狹窄山谷，周圍被有植被的山坡環繞。榕樹凹村是一條形狀狹長的村落，位於東面沿海低窪地帶的淡水／鹹淡水沼澤與西面長有成齡樹的林地的山坡之間。沿海有一堤壩，東端是沙灘／岩岸。

5.5.2 榕樹凹村後方是位於船灣郊野公園山麓丘陵上長有成齡樹的林地。根據記錄，該林地有一些保育方面須關注的物種，包括土沉香、鼎湖血桐、紅鋸蛺蝶及寬鏢弄蝶。近海的淡水／鹹淡水沼澤主要有池塘／泥灘、紅樹林、蘆葦叢及海草。山谷地帶南緣附近還有一小片淡水沼澤。此支區有一條長約 750 米的「具有重要生態價值的河溪」，為濕地源源不絕供給淡水，是淡水魚出沒的熱點，曾錄得稀有的菲律賓枝牙鰕虎魚踪影，此支區還錄得其他保育方面須關注的物種，包括斑灰蜻。該村附近有一些休耕農地，大多長有雜草和灌木。

5.5.3 榕樹凹是此支區唯一的認可鄉村，村內有兩排房屋和一些零散房屋，大部分狀況欠佳，基本上無人居住。此外，村口附近有一些荒廢的營房，是八十年代初英軍為堵截非法入境者而設。

6. 人口

根據二零一一年人口普查的資料，該區的總人口估計約為 67。預計總規劃人口為 550，主要是由於鄉村擴展。

7. 發展機會及限制

7.1 發展機會

7.1.1 保育與天然景觀

該區三面被船灣郊野公園環繞，主要有林地、灌木林、休耕農地、低窪濕地生境(包括淡水／鹹淡水沼澤、潮間池塘／泥灘、紅樹林、蘆葦叢、海草)、河道、河口紅樹林及岩岸／沙灘，是船灣郊區更廣大的自然系統的一部分。

該區的內陸及山坡主要為林地及灌木林所覆蓋，村落的後方亦有一些長有成齡樹的林地。這些林地大致狀況良好，樹木種類繁多，與船灣郊野公園的生境在生態上緊密相連，林中有一些具重要保育價值的植物和保育方面須關注的蝴蝶品種。

谷埔、鳳坑和榕樹凹三個支區沿海的低窪地帶皆有淡水／鹹淡水沼澤，沼澤內主要有潮間池塘／泥灘、紅樹林、蘆葦叢及海草。另有零散的沼澤地夾雜在那些季節性濕草地／灌木林當中，大部分位於谷埔的東部。此外，榕樹凹山谷地帶南緣附近亦有一小片淡水沼澤。鳳坑西部有一條天然河溪，河口有紅樹林。谷埔也有一條長一公里的「具重要生態價值的河溪」流經。谷埔的濕地綜合區連同沿海的生境，育有多種蜻蜓和淡水魚。谷埔除了是淡水魚和蝴蝶出沒的熱點外，也錄得保育方面須關注的濕地植物。榕樹凹也有一條長 750 米的「具重要生態價值的河溪」，是淡水魚出沒的熱點，曾錄得稀有的鰕虎魚踪影。根據記錄，此區亦有其他保育方面須關注的植物及昆蟲品種。

該區被林地環繞，前臨沙頭角海，村落背山面海，是典型的新界鄉村風水格局，也有紅樹林、池塘和沼澤等豐富多樣的景觀資源。整體來說，該區一派自然鄉郊風貌，景色宜人，景觀價值高，值得保育。區內鄉村發展的規模必須與周圍的景觀及鄉郊格局協調配合。

7.1.2 旅遊及康樂發展潛力

該區海邊的行人徑可飽覽沙頭角海和鹿頸沿海紅樹林的壯麗風光，是遊人及遠足人士的漫步的熱點。西面是鳳坑家樂徑，由新娘潭路前往非常方便。鳳坑的構築物依照典型客家村的布局排列，背靠風水林，前望無際海景；

谷埔的構築物則分成數個小村莊，是本地獨特的村落布局。這樣的環境，再加上保存完好的啟才學校，令鳳坑和谷埔成為公眾有興趣遊覽的地點，具發展生態及文化旅遊的潛力。每逢周末及假日，前往鳳坑和谷埔的遊人及遠足人士絡繹不絕，居於別處的村民會回來經營食店，招待他們。

該區附近的船灣郊野公園及八仙嶺郊野公園(新娘潭路的西面)設有各類康樂設施，包括一個遠足徑網絡(包括鳳坑家樂徑)、9 個野餐地點、37 個燒烤地點及 5 個露營地點，另西鄰是南涌戶外活動中心。

根據「改善沙頭角鄉鎮及鄰近地區研究－可行性研究」，包括該區在內的聯繫範圍的生態及景觀價值高，應盡量保持其寧靜的鄉郊環境，讓當地居民及遊人可繼續享受。為提升聯繫範圍的旅遊發展潛力，該項研究建議進行一些小規模改善工程。構思中的工程只涉及小型建造工程，並不會損及生態易受影響的地方，包括在谷埔及榕樹凹設置公廁，以及在三個支區裝設資料板。

7.1.3 農業發展潛力

據漁農自然護理署(下稱「漁護署」)表示，該區沒有活躍的農業活動，位於低地的不少是休耕農地，具復耕潛力。從農業發展角度而言，這些長有雜草或灌木的休耕農地適宜考慮劃作「農業」地帶，這樣既可保存農地，亦可鼓勵復耕。

7.2 發展限制

7.2.1 生態價值

該區三面被船灣郊野公園環繞，主要有林地、灌木林、休耕農地、低窪濕地生境(包括淡水／鹹淡水沼澤、潮間池塘／泥灘、紅樹林、蘆葦叢、海草)、河道、河口紅樹林及岩岸／沙灘，是船灣郊區更廣大的自然系統的一部分。

該區的內陸及山坡主要為林地及灌木林所覆蓋，村落的後方亦有一些長有成齡樹的林地。這些林地大致狀況良好，樹木種類繁多，與船灣郊野公園的生境在生態上緊密相連，林中有一些具重要保育價值的植物品種，包括土沉香、白桂木、港油麻藤、常綠臭椿、嘉陵花及鼎湖血桐，亦有保育方面須關注的蝴蝶品種，包括旖弄蝶，

以及稀有的寬鏢弄蝶和紅鋸蛺蝶。谷埔的天然林地和沿海濕地是蝴蝶理想的棲息地，曾發現的蝴蝶品種超過100個。

谷埔、鳳坑和榕樹凹三個支區沿海的低窪地帶皆有淡水／鹹淡水沼澤，沼澤內主要有潮間池塘／泥灘、紅樹林、蘆葦叢及海草。另有零散的沼澤地夾雜在那些季節性濕草地／灌木林當中，大部分位於谷埔的東部。此外，榕樹凹山谷地帶南緣附近亦有一小片淡水沼澤。鳳坑西部有一條天然河溪，河口有紅樹林。谷埔也有一條長一公里的「具重要生態價值的河溪」流經。區內的濕地綜合區連同沿海的生境，育有多種蜻蜓和淡水魚，包括香港鬥魚、弓背青鱗和斑灰蜻。谷埔除了是淡水魚和蝴蝶出沒的熱點外，也錄得水蕨和尖瓣花這兩種保育方面須關注的濕地植物。榕樹凹也有一條長750米的「具重要生態價值的河溪」，是淡水魚出沒的熱點，曾錄得稀有的菲律賓枝牙鰕虎魚踪影。根據記錄，此區亦有其他保育方面須關注的物種，包括斑灰蜻。

從自然保育的角度而言，不建議在該區進行任何可能影響該區自然風貌和生態易受影響地方的發展。

7.2.2 景觀特色

根據二零零五年的「香港具景觀價值地點研究」，該區的景觀特色屬『已開拓山谷景觀』，意思是指屬山谷地形，羣山圍繞，清幽靜謐，另有常耕或荒廢農地夾雜各村落中的景觀特色。該區三個支區的村落都是背山面海，是典型的新界鄉村風水格局，有次生林、紅樹林、池塘及沼澤等豐富多樣的景觀資源。遼闊的蘆葦叢是谷埔這支區一大特色；而榕樹凹的濕地、沼澤地、鄉村及林地的比例和分布均勻，拼構成新月形的格局，顯得格外雅致。

從景觀規劃的角度而言，該區的景觀價值高，景貌易受破壞，若進行任何與現有發展的規模、風格和密度以及自然環境不相配的發展，將有損該區諧和的景貌；而涉及公用設施裝設工程和斜坡平整工程的大型發展，就更加與該區現有的景貌格格不入。此外，應有足夠的緩衝區，保護該區重要的景觀資源，使之免受影響。

7.2.3 文化遺產

位於谷埔的啟才學校和協天宮，以及位於谷埔老圍的楊氏宗祠和李氏宗祠都是三級歷史建築物，具保存價值。此外，「谷埔具考古研究價值地點」的大部分範圍亦在該區。

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

如在該具考古研究價值的地點作任何發展，必須評估擬議工程對考古價值的影響，如有需要，應根據《古物及古蹟條例》(第 53 章)委聘一名專業的考古學家向古物事務監督申請牌照，以便進行實地考古勘察，從保存考古文物的角度評估擬議的工程是否可以接受，並建議合適的紓減影響措施。

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歷史建築物、有待評級的新項目，或具考古研究價值的地點及其四周的環境，必須先徵詢康樂及文化事務署(下稱「康文署」)轄下古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)的意見。

7.2.4 墓地

該區有兩片許可墓地，一片位於鳳坑西北邊緣的山坡，另一片位於谷埔東北邊緣的山坡。這兩片墓地的大部分地方在該區的範圍外，但在船灣郊野公園的範圍內，位於該區範圍內的那小部分地方不宜進行任何發展。

7.2.5 交通運輸

該區沒有車路接達，最接近的公共道路是新娘潭路，位於西面鹿頸近雞谷樹下的地方。沙頭角海南岸設有步行徑，連接該區與鹿頸。鳳坑、谷埔及榕樹凹設有碼頭／渡頭，可停泊小船。

7.2.6 排污

該區沒有公共排污系統，因此，如擬在該區進行新的發展，必須證明有關的發展不會對該區的排污情況造成不良影響。

7.2.7 其他基礎設施及公用設施

該區有電力供應和電話服務，也有食水供應給現有設施和村屋(榕樹凹除外)，但現時沒有排水系統，而當局亦未有計劃為該區鋪設排水系統。

7.2.8 土力限制

該區位於陡峭的天然山坡下，可能會受山泥傾瀉的天然災害影響。日後在該區進行發展，發展商或須進行天然山坡災害研究，如有需要，須採取適當的消滅災害措施，作為發展項目的一部分。

8. 整體規劃意向

- 8.1 該區毗鄰船灣郊野公園，是該郊野公園的自然系統不可或缺的一部分。區內有多種天然生境，包括林地、灌木林、休耕農地、低窪濕地生境(包括淡水／鹹淡水沼澤、潮間池塘／泥灘、紅樹林、蘆葦叢及海草)、河道、河口紅樹林及岩岸／沙灘等，須加以保存和保護。該區的整體規劃意向是保護該區的高保育和景觀價值，使其能與附近船灣郊野公園的整體自然美景互相輝映。
- 8.2 除環境和生態方面的因素要考慮外，該區的發展還受制於有限的交通和基礎設施。該區的規劃意向亦是要把鄉村發展集中起來，以免對該區的自然環境造成不應有的干擾及令區內有限的基礎設施不勝負荷。

9. 土地用途地帶

9.1 「鄉村式發展」：總面積 5.88 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。

- 9.1.1.2 該區的認可鄉村是鳳坑、谷埔(包括谷埔老圍、谷埔新屋下、二肚、三肚、四肚和五肚)及榕樹凹。該區的「鄉村式發展」地帶的界線是考慮了「鄉村範圍」、尚未處理的小型屋宇申請數目、所預測的小型屋宇需求量、區內地形及用地限制而劃的。地勢崎嶇和草木茂盛的地方、河道和墓地都盡量不劃入此地帶內。
- 9.1.1.3 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。對於要求略為放寬上述限制的申請，城規會會按個別情況作出考慮，包括用地的限制、建築設計是否有創意，以及規劃上是否有美化區內環境的優點。
- 9.1.1.4 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，但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。
- 9.1.1.5 根據環境運輸及工務局技術通告(工務)第 5/2005 號「保護天然溪澗／河流免受建造工程的不良影響」的規定，在現行的行政安排下，如發展計劃／方案可能影響天然溪澗／河流，負責批核和處理發展計劃的當局須在各個發展階段徵詢和收集漁護署和相關當局的意見，如可能的話，應在給予許可時加入他們提出的相關意見／建議，作為附帶條件。因此，地政總署在處理小型屋宇批建申請時，如有關的小型屋宇貼近現有河道，必須諮詢相關的部門，包括漁護署、環境保護署(下稱「環保署」)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。
- 9.1.1.6 該區的「鄉村式發展」地帶位於陡峭的天然山坡下，可能會受到山泥傾瀉的天然災害影響。日後在該區進行發展，發展商或須進行天然山坡災害研究，如有需要，須採取適當的消滅災害措施，作為發展項目的一部分。
- 9.1.1.7 該區沒有公共污水渠。為保護該區的水質，小型屋宇發展項目的化糞池及滲水井系統的設計和建造必須符合相

關的標準與規例，例如環保署的專業人士作業備考《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》－「須經環境保護署評核的排水渠工程計劃」。

9.1.8 谷埔老圍的楊氏宗祠和李氏宗祠是三級歷史建築物，具保存價值。此地帶有部分地方位於「谷埔具考古研究價值地點」的範圍內。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歷史建築物或具考古研究價值的地點，以及其四周的環境，必須先徵詢康文署轄下古蹟辦的意見。

9.2 「政府、機構或社區」：總面積 0.06 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組織和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途；

9.2.2 劃入此地帶的主要政府、機構或社區設施是位於谷埔的啟才學校和協天宮。兩者在一九三一年興建，屬三級歷史建築物，具保存價值。啟才學校於二零零二年關閉，而協天宮則仍開放使用。

9.2.3 為保存該區的鄉郊風貌和建築物低矮的特色，並予人視覺和空間上的紓緩，在此地帶內，發展／重建項目的最高建築物高度不得超過該圖所訂明的限制(即兩層)，或不得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。

9.2.4 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高度的限制。城規會將按每宗申請在規劃上的優越之處，作出考慮。

9.3 「農業」：總面積 3.94 公頃

- 9.3.1 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。
- 9.3.2 此地帶涵蓋具復耕潛力，位置較方便易達的現有村落旁邊沒有茂密植被覆蓋的休耕農地，包括鳳坑現有村落前方一些主要長有雜草和灌木的休耕農地，以及在谷埔老圍現有村落當中的休耕農地。劃設此地帶，不單是要保存休耕農地作農業用途和鼓勵復耕，也為了保存該區的鄉郊環境。
- 9.3.3 由於河道改道或填土／填塘工程可能會對鄰近地方的天然環境和生態價值造成不良影響，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等工程。不過，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。

9.4 「綠化地帶」：總面積 57.38 公頃

- 9.4.1 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。
- 9.4.2 「綠化地帶」內主要是林地、灌木林、河溪和岩岸／沙灘，可發揮緩衝作用，分隔開鄉村式發展和船灣郊野公園，以及保存該區的自然鄉郊風貌。
- 9.4.3 劃為「綠化地帶」的還包括在鳳坑西北邊緣和谷埔東北邊緣的許可墓地當中小部分的地方。該些墓地是供該區原居村民安葬先人之用，已存在多年，屬現有用途。為表示尊重當地的習俗及傳統，在此地帶進行殯葬活動，一般可予容忍。
- 9.4.4 根據一般推定，此地帶不宜進行發展。當局會嚴格管制此地帶內的發展。城規會將會參考相關的城規會規劃指引，按個別情況考慮每項發展建議。
- 9.4.5 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，但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。

9.5 「自然保育區」：總面積 23.01 公頃

- 9.5.1 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如「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。
- 9.5.2 「自然保育區」地帶涵蓋村落後方長有成齡樹的林地。這些林地大致狀況良好，樹木種類繁多，與船灣郊野公園的生境在生態上緊密相連，林中有一些具重要保育價值的植物品種，包括土沉香、白桂木、港油麻藤、常綠臭椿、嘉陵花及鼎湖血桐，亦有保育方面須關注的蝴蝶品種，包括旖弄蝶，以及稀有的寬鏢弄蝶和紅鋸蛺蝶。谷埔的天然林地和沿海濕地是蝴蝶理想的棲息地，曾發現的蝴蝶品種超過 100 個。
- 9.5.3 此地帶亦涵蓋谷埔、鳳坑和榕樹凹三個支區沿海低窪地帶的淡水／鹹淡水沼澤（沼澤內主要有潮間池塘／泥灘、紅樹林、蘆葦叢及海草），以及與這些土地相連並位於谷埔和榕樹凹內的「具重要生態價值的河溪」的下游河段。谷埔的濕地綜合區連同沿海的生境，育有多種蜻蜓和淡水魚，包括香港鬥魚、弓背青鱗和斑灰蜻。谷埔除了是淡水魚和蝴蝶出沒的熱點外，也錄得水蕨和尖瓣花這兩種保育方面須關注的濕地植物。榕樹凹亦是淡水魚出沒的熱點，曾錄得稀有的菲律賓枝牙鰕虎魚踪影。根據記錄，此區亦有其他保育方面須關注的物種，包括斑灰蜻。
- 9.5.4 此外，位於鳳坑沿海西部的河口紅樹林也劃為「自然保育區」地帶。
- 9.5.5 在此地帶不准進行新的住宅發展項目。若要重建現有屋宇，必須向城規會提出申請，可能會獲得批准。任何現有屋宇的重建，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、上蓋面積及高度。

- 9.5.6 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。由於此地帶內的土地具保育價值，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等工程。

10. 文化遺產

- 10.1 位於谷埔的啟才學校和協天宮，以及位於谷埔老圍的楊氏宗祠和李氏宗祠，都是三級歷史建築物，具保存價值。另外，「谷埔具考古研究價值地點」的大部分範圍亦在該區。
- 10.2 古諮會除公布 1 444 幢歷史建築物的名單外，還公布了新項目的名單，這些項目會由古諮會評級。有關這 1 444 幢歷史建築物的名單及新項目的詳細資料，已上載至古諮會的網頁 (<http://www.aab.gov.hk>)。
- 10.3 如在該具考古研究價值的地點作任何發展，必須評估擬議工程對考古價值的影響，如有需要，應根據《古物及古蹟條例》(第 53 章)委聘一名專業的考古學家向古物事務監督申請牌照，以便進行實地考古勘察，從保存考古文物的角度評估擬議工程是否可以接受，並建議合適的紓減影響措施。
- 10.4 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歷史建築物、有待評級的新項目或具考古研究價值的地點及其四周的環境，必須先徵詢康文署轄下古蹟辦的意見。

11. 交通

交通網絡

該區沒有車路接達，最接近的公共道路是新娘潭路，位於西面鹿頸近雞谷樹下的地方。沙頭角海南岸設有步行徑，連接該區與鹿頸。鳳坑、谷埔及榕樹凹設有碼頭／渡頭，可停泊小船。

12. 公用設施

該區有電力供應和電話服務，也有食水供應給現有設施和村屋(榕樹凹除外)，但現時沒有排水及公共排污系統，當局亦未有計劃為該區鋪設排水系統。

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，該區未有提供基礎設施的整體計劃。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，例如改善通道及鋪設公用設施工程，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，包括城規會頒布的指引。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，在有關地帶進行河道改道、填土／填塘及挖土工程，當局亦可按執行管制的程序處理。此外，根據推定，在「自然保育區」等與保育相關的地帶內，不宜進行填塘工程，以作臨時土地用途／發展。

城市規劃委員會
二零一五年八月