

大埔滘分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TPK/B

說明書

大埔滘分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TPK/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 | 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 | |
| 自然保育區 | 6 |
| 10. 交通 | 7 |
| 11. 公用設施 | 7 |
| 12. 規劃的實施 | 7 |
| 13. 規劃管制 | 7 |

大埔滘分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TPK/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《大埔滘分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TPK/B》時就有關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 二零一四年二月十七日，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，指示城規會擬備一份草圖，把大埔滘地區近牛湖托及大埔尾的地方指定為發展審批地區。
- 2.2 二零一四年三月二十一日，城規會根據條例第 5 條展示《大埔滘發展審批地區草圖編號 DPA/NE-TPK/1》，以供公眾查閱。在兩個月的展示期內，城規會收到 49 份申述書。二零一四年六月二十日，城規會公布申述書的內容，讓公眾提出意見，為期三個星期，其間沒有收到任何意見。二零一四年十二月五日，城規會考慮有關申述後，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 二零一五年二月二十四日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准大埔滘發展審批地區草圖，該核准圖其後重新編號為 DPA/NE-TPK/2。二零一五年三月二十日，城規會根據條例第 9(5)條展示《大埔滘發展審批地區核准圖編號 DPA/NE-TPK/2》，以供公眾查閱。
- 2.4 二零一六年三月十四日，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大埔滘地區近牛湖托及大埔尾的地方的分區計劃大綱圖。
- 2.5 二零一七年 X 月 XX 日，城規會根據條例第 5 條展示《大埔滘分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TPK/B》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。

3. 擬備該圖的目的

- 3.1 該圖旨在顯示大埔滘地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(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 該區涵蓋兩幅郊野公園「不包括的土地」，分別在牛湖托附近(約 6.28 公頃)及大埔尾附近(約 5.47 公頃)，土地總面積約 11.75 公頃。該區被沙田與大埔之間的大埔滘自然護理區包圍。大埔滘自然護理區佔地合共約 460 公頃，於一九七七年指定為特別地區，主要目的是保育該處的本地天然生境。內有多年前植林而成的人工林，樹木逾百種，並有各種各樣的伴生動植物。該區的生態和景觀價值高，是構成這個特別地區整個天然環境不可或缺的部分。大埔尾附近的林地當中有一些零散的臨時構築物／寮屋和數片常耕農地。不過，該區並沒有認可鄉村，也沒有公共道路。該區的界線在該圖上以粗虛線顯示。

5.2 牛湖托附近的土地

- 5.2.1 該處是長滿樹木的山坡，位於大埔滘自然護理區南緣及上段間接集水區內，有一條天然河溪從西北方經該處流向東南方。該處可經由大埔滘林道前往。該林道是限制車輛使用的通道，連接大埔公路松仔園。

- 5.2.2 牛湖托附近的土地是茂密廣闊的成齡林地，在生態上與

大埔滘自然護理區周圍的林地相連，沒有受過干擾的跡象。該處林地的樹木大多屬本土品種，也有一些地方是種植外來品種樹木的植林區。林地內有受保護的植物品種，包括金毛狗、香港大沙葉和土沉香。有一條天然河溪流經該處，河中曾錄得一種具保育價值的淡水魚香港鬥魚，以及一種受保護的動物香港瘰螈。

5.3 大埔尾附近的土地

5.3.1 大埔尾附近的土地位於大埔滘自然護理區東緣，由兩部分的土地組成，主要是長滿樹木的山坡，與周圍的大埔滘自然護理區相連。多條天然河溪主要由西向東流經該幅土地的主要部分。在林地當中有一些零散的臨時構築物／寮屋和數片常耕農地。該處只可經由大埔公路分岔出來的陡斜行人徑前往。

5.3.2 大埔尾附近的土地有多片成齡林地。這些林地只有少許受過干擾的跡象，在生態上與周圍的大埔滘自然護理區的林地相連。長有本土樹木的林地位於臨時構築物／寮屋附近，以外來品種樹木居多的植林區則主要位於周邊的山區。林地內發現有常綠臭椿，這種植物屬受保護的品種。這小部分的地方是茂密的成齡林地，與周圍的大埔滘自然護理區相連。

5.3.3 該區沒有認可鄉村及「鄉村範圍」。現有的臨時構築物／寮屋部分受政府土地牌照所涵蓋，限作耕種及臨時構築物用途。

6. 人口

基於二零一一年人口普查的資料，估計該區的總人口約為 10。鑑於沒有計劃擴展現有的發展，預計該區的總規劃人口會維持此數。

7. 發展機會及限制

7.1 發展機會

7.1.1 保育與天然景觀

該區完全被大埔滘自然護理區包圍，生態和景觀價值高，是構成特別地區整體天然環境不可或缺的部分。該區大多地方具天然風貌，主要為林地和天然河溪，大埔尾附近的林地當中有一些零散的臨時構築物／寮屋和數片常耕農地。該區位於未開拓的山谷，山坡普遍陡峭，

圍合感強烈，位置偏遠，環境寧謐，具有連貫的天然特性。區內的林地具重要景觀價值，與周圍特別地區的整體自然美景互相輝映，值得保育。

7.1.1.2 康樂及農業發展潛力

7.1.2.1 該區是構成特別地區整體天然環境的部分。這個特別地區主要旨在保育大埔滘自然護理區內的本土動植物。遊客的活動主要限於沿大埔滘林徑及大埔滘自然教育徑遠足和觀光。大埔滘自然護理區內有漁農自然護理署(下稱「漁護署」)關設的野餐地點、涼亭、公廁及郊野公園管理站。

7.1.2.2 大埔尾附近的土地有一些臨時構築物／寮屋和數片常耕農地。

7.2 發展限制

7.2.1 生態價值

7.2.1.1 大埔滘自然護理區於一九七七年指定為特別地區，主要目的是保育該處的本地天然生境。內有多年前植林而成的人工林，樹木逾百種，並有各種各樣的伴生動植物。

7.2.1.2 該區的林地是成齡林地，在生態上與大埔滘自然護理區的林地相連。林地的樹木大多屬本土品種(例如浙江潤楠、刨花潤楠、木荷和黃牛奶樹等)，也有種植外來品種樹木(即台灣相思和紅膠木)的植林區。林地內亦發現受保護的植物品種，包括金毛狗、香港大沙葉、土沈香和常綠臭椿。

7.2.1.3 有一條天然河溪流經牛湖托附近的土地，河中曾錄得一種具保育價值的淡水魚香港鬥魚，以及一種受保護的動物香港瘰螈。多條天然河溪流經大埔尾附近土地的主要部分，河溪並無受污染的跡象。

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

7.2.2 景觀特色

根據「香港具景觀價值地點研究」(二零零五年)，該區位於未開拓的山谷，山坡普遍陡峭，圍合感強烈，位置

偏遠，環境寧謐，具有連貫的天然特性。牛湖托附近的土地饒富鄉郊景觀特色，主要為茂密的林地。山谷平原有多片濕地，未有發現人為干擾。大埔尾附近的土地一派鄉郊風貌，山谷旁有茂密的林地，山谷內有一些農地、荒廢的池塘及臨時構築物。該區的林地具重要景觀價值，與周圍的特別地區的整體自然美景互相輝映。

7.2.3 運輸

目前，該區沒有公共道路。牛湖托附近的土地可經由大埔滘林道前往。該林道是限制車輛使用的通道，連接大埔公路松仔園，主要是為管理大埔滘自然護理區而設。要駕車進入大埔滘自然護理區，必須備有由漁護署發出的車輛許可證。大埔尾附近的土地則只可經由大埔公路分岔出來的陡斜行人徑前往。

7.2.4 集水區及排污

7.2.4.1 牛湖托附近的土地位於上段間接集水區內。為免抽取食水的水源受污染，任何建議的發展若可能導致污染大增，都不能接受。如在上段間接集水區內進行新的發展，必須進行影響評估，並把有關的評估報告呈交水務監督，證明新的發展不會令集水區的面積減少及受污染的風險大增。

7.2.4.2 該區現時沒有公共污水渠，當局亦未有計劃為該區鋪設公共污水渠。日後區內發展項目的倡議人須自設原地廢水處理設施，以遵照《水污染管制條例》的規定保護承受水域。在集水區內使用化糞池及滲水井系統處理廢水，一般不能接受。日後的發展項目須設置其他種類的污水處理設施，以確保排出的污水的水質為相關的政府部門所接受。

7.2.5 基礎設施和公用設施

該區既無電訊設施，亦無食水供應、排污及排水系統。當局沒有計劃在該區興建供水、排污及排水系統。不過，大埔尾附近的土地有電力供應。

7.2.6 土力

該區位於陡峭的天然山坡下，有曾發生山泥傾瀉的記錄。如日後在該區進行發展，或須進行天然山坡災害研究，以評估災害的規模，並視乎需要採取適當的消滅災

害措施，作為發展項目的一部分。

8. 整體規劃意向

該區完全被大埔滘自然護理區包圍，大埔滘自然護理區被指定為特別地區，有多年前植林而成的人工林。該區的生態和景觀價值高，是構成這個特別地區整個天然環境不可或缺的部分。該區的整體規劃意向，是保護該區的高保育和景觀價值，使其能與周圍特別地區的整體自然美景互相輝映。

9. 土地用途地帶

「自然保育區」：總面積 11.75 公頃

- 9.1 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。
- 9.2 該區劃為「自然保育區」地帶，是構成特別地區整個天然環境不可或缺的部分。該區的林地是成齡林地，在生態上與周圍的大埔滘自然護理區相連。林地內發現受保護的植物品種，包括金毛狗、香港大沙葉、土沈香及常綠臭椿。有一條天然河溪流經牛湖托附近的土地，河中曾錄得一種具保育價值的淡水魚香港鬥魚，以及一種受保護的動物香港瘰螈。多條天然河溪流經大埔尾附近土地的主要部分，河溪並無受污染的跡象。
- 9.3 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，或會獲得批准。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、上蓋面積及建築物高度。
- 9.4 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. 交通

目前，該區沒有公共道路。牛湖托附近的土地可經由一條限制使用的道路大埔滘林道前往，而大埔尾附近的土地則只可經由大埔公路分岔出來的陡斜行人徑前往。

11. 公用設施

該區既無電訊設施，亦無食水供應、排污及排水系統。當局沒有計劃在該區興建供水、排污及排水系統。不過，大埔尾附近的土地有電力供應。

12. 規劃的實施

12.1 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。

12.2 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。

12.3 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。

13. 規劃管制

13.1 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。

13.2 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。

- 13.3 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。
- 13.4 除上文第 13.1 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」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
二零一六年十月