

諮詢《田夫仔發展審批地區草圖編號 DPA/TM-TFT/1》

1. 目的

本文件旨在諮詢屯門區議會有關《田夫仔發展審批地區草圖編號 DPA/TM-TFT/1》（下文簡稱「審批草圖」）的意見。

2. 諮詢文件及內容

2.1 根據《城市規劃條例》第 5 條的規定，審批草圖已於 2011 年 1 月 7 日起公開展示，為期 2 個月至 2011 年 3 月 7 日。

2.2 為盡早諮詢屯門區議會的意見，屯門及元朗規劃處已於 2011 年 1 月 12 日請屯門區議會秘書把隨本文件夾附的，題為「諮詢《田夫仔發展審批地區草圖編號 DPA/TM-TFT/1》（日期為 2011 年 1 月）」的文件分發予各位議員。詳情已載於夾附的諮詢文件，不在此重複。

3. 徵詢意見

請議員發表意見。

4. 附件

先前已由屯門區議會秘書分發的「諮詢《田夫仔發展審批地區草圖編號 DPA/TM-TFT/1》（日期為 2011 年 1 月）」文件

規劃署
屯門及元朗規劃處
2011 年 3 月

諮詢《田夫仔發展審批地區草圖編號 DPA/TM-TFT/1》

1. 目的

本文件旨在諮詢屯門區議會有關《田夫仔發展審批地區草圖編號 DPA/TM-TFT/1》（下文簡稱「審批草圖」）的意見。

2. 發展審批地區

- 2.1 審批草圖涵蓋的範圍（下稱「該區」）佔地約 54.50 公頃，並完全被大欖郊野公園包圍。南北走向的大欖隧道穿越該區西部地下的範圍。該區亦位於一個憲報公布的集水區內。該區的界線在審批草圖上以粗虛線顯示。
- 2.2 該區大部分地方位處屯門區，另有部分地方（主要是東部的山坡）位處元朗區（附圖 1 顯示區議會界線）。
- 2.3 該區富有鄉郊和自然特色，有林地、灌木地、草地、栽有種植樹的土地、耕地、休耕農地、河道及水道，亦有部分用作戶外訓練中心及野戰遊戲活動。為防止出現雜亂無章的發展、保護憲報公布的集水區的水資源和保留該區的鄉郊和自然特色，實有需要擬備一份涵蓋該區的發展審批地區圖，以便在制訂分區計劃大綱圖前，能提供規劃指引和規管各項發展，以及向違例發展執行管制行動。

3. 土地規劃

- 3.1 該區被大欖郊野公園包圍，富有鄉郊和自然特色。該區的整體規劃意向，是防止出現雜亂無章的發展和保留該區的鄉郊和自然特色。
- 3.2 該區被指定為「非指定用途」地區，以便在制訂分區計劃大綱圖前，可仔細進行分析及研究，從而訂定適當的土地用途。

4. 提出意見

4.1 根據《城市規劃條例》第 5 條的規定，審批草圖已於 2011 年 1 月 7 日起公開展示，為期 2 個月至 2011 年 3 月 7 日。在這段期間，審批草圖存放在城規會秘書處、位於北角和沙田的規劃資料查詢處、屯門及元朗規劃處、屯門民政事務處、屯門民政事務處蝴蝶/湖景分處、屯門民政事務處良景分處、元朗民政事務處及屯門鄉事委員會，讓市民於辦公時間內查閱。市民亦可於城市規劃委員會網頁（<http://www.info.gov.hk/tpb>）瀏覽該草圖。

4.2 各議員如有意見，請於 **2011 年 3 月 7 日或之前**把申述書送交香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓，城市規劃委員會秘書。申述須示明：

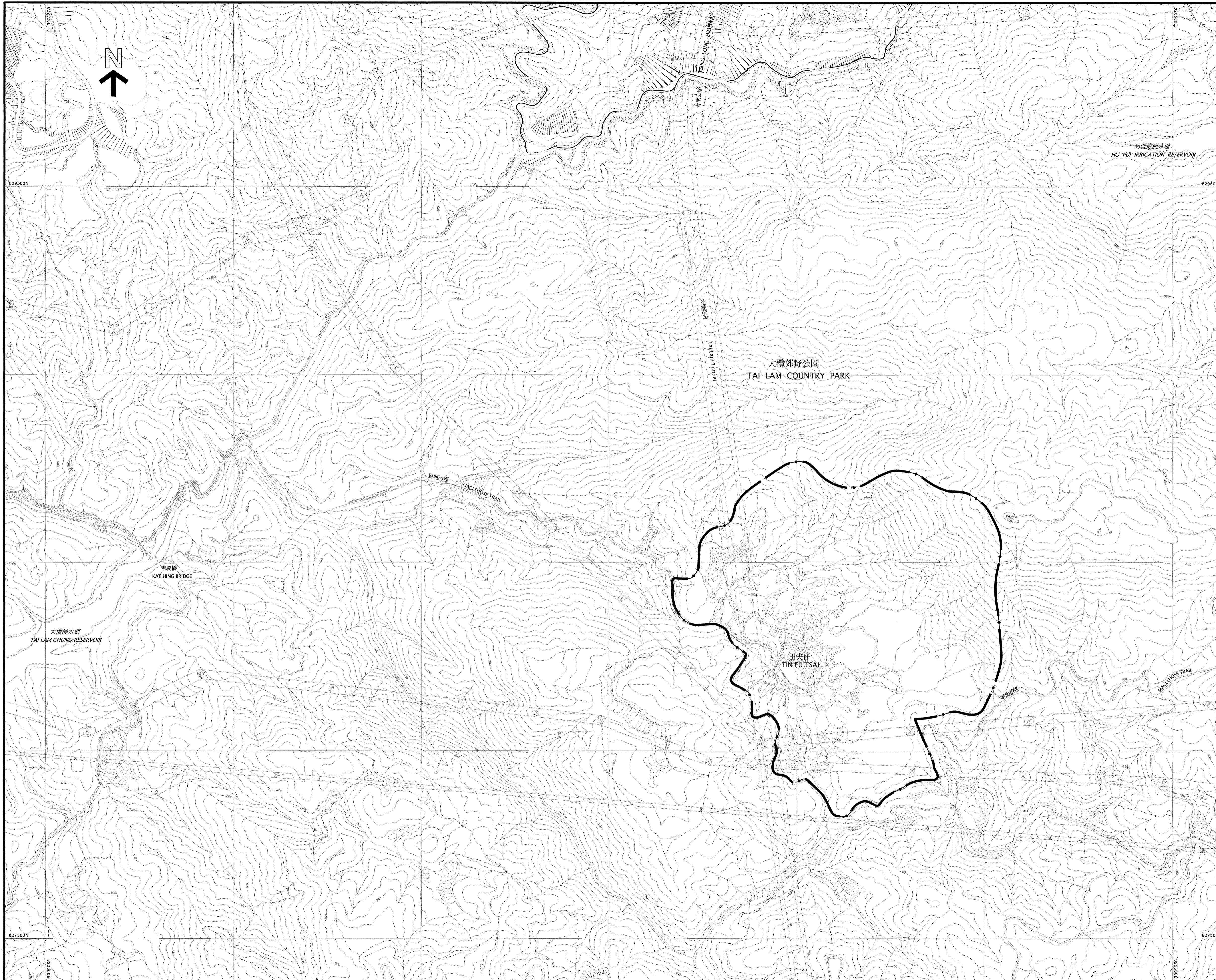
- (a) 該申述所關乎的在有關草圖內的特定事項；
- (b) 該申述的性質及理由；及
- (c) 建議對有關草圖作出的修訂（如有的話）。

5. 附件

《田夫仔發展審批地區草圖編號 DPA/TM-TFT/1》連《註釋》及《說明書》

附圖 1 - 平面圖以顯示區議會界線

規劃署
屯門及元朗規劃處
2011 年 1 月



圖例
NOTATION

MISCELLANEOUS		其他
BOUNDARY OF DEVELOPMENT PERMISSION AREA	— • —	發展審批地區界線
BOUNDARY OF COUNTRY PARK	— · —	郊野公園界線

土地用途及面積一覽表
SCHEDULE OF USES AND AREAS

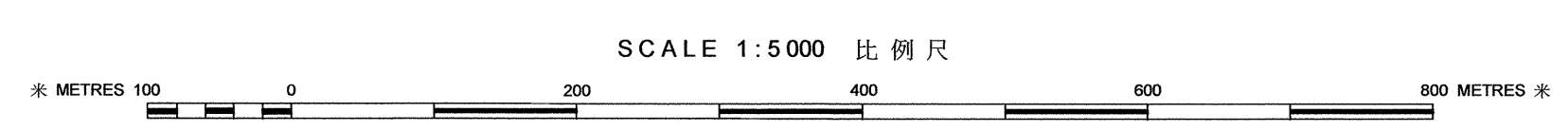
USES	大約面積及百分率 APPROXIMATE AREA & %		用途
	公頃 HECTARES	% 百分率	
UNSPECIFIED USE	54.50	100.00	非指定用途
TOTAL AREA OF DEVELOPMENT PERMISSION AREA	54.50	100.00	發展審批地區總面積

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

2011年1月7日 按照城市規劃條例第5條展示的
發展審批地區草圖
DRAFT DEVELOPMENT PERMISSION AREA PLAN EXHIBITED
UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE ON
7 JANUARY 2011

Ophelia Y. S. WONG *Ophelia Wong* 黃婉霜
SECRETARY
TOWN PLANNING BOARD
城市規劃委員會秘書

田夫仔發展審批地區圖
TIN FU TSAI DEVELOPMENT PERMISSION AREA 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. **DPA/TM-TFT/1**

田夫仔發展審批地區草圖編號 DPA/TM-TFT/1

(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，如在緊接這份發展審批地區草圖的公告首次在憲報刊登前已經存在，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) 除上文第(3)段適用的情況外，任何在圖則涵蓋範圍內的用途或發展，除非是圖則所經常准許者，否則在這份發展審批地區草圖的公告首次在憲報刊登該日或以後，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。
- (5) 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。
- (6) 進行詳細規劃時，圖則的涵蓋範圍，可能需要略為調整。
- (7) 除非另有訂明，以下是圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展：
 - (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、單車徑、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭和神龕的提供、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、水務工程(配水庫工程除外)及其他公共工程；以及
 - (e) 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。
- (8) 除非另有訂明，准許的用途和發展的所有附帶建築、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。
- (9) 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。

田夫仔發展審批地區草圖編號 DPA/TM-TFT/1

土地用途表

「非指定用途」地區內經常准許的用途

(未有根據《城市規劃條例》第 4(1)條劃為用途地帶或劃出的地區)

農業用途

備註

- (a) 任何用途或發展均須根據《城市規劃條例》第 16 條向城市規劃委員會取得規劃許可，但上述經常准許的用途，或《註釋》說明頁所載的經常准許的用途或發展則除外。
- (b) 在這份發展審批地區草圖的公告首次在憲報刊登該日或以後，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，包括為改作上文所列的經常准許的用途，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除外)而進行或繼續進行者。

田夫仔發展審批地區草圖編號 DPA/TM-TFT/1

說明書

田夫仔發展審批地區草圖編號 DPA/TM-TFT/1

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	1
4. 該圖的《註釋》	1
5. 現時情況	2
6. 訂定規劃指引和實施規劃管制的需要	2
7. 發展審批地區	3
7.1 規劃區	3
7.2 整體規劃意向	3
7.3 人口	3
7.4 土地用途	3
7.5 運輸及公用設施	3
7.5.1 道路網及行人路	3
7.5.2 公用設施	4
7.6 土力問題	4
8. 發展審批地區內的規劃管制	4

田夫仔發展審批地區草圖編號 DPA/TM-TFT/1

(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《田夫仔發展審批地區草圖編號 DPA/TM-TFT/1》時的規劃意向和目的，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 二零一零年十二月十三日，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，把田夫仔地區指定為發展審批地區。

2.2 二零一一年一月七日，城規會根據條例第 5 條，展示《田夫仔發展審批地區草圖編號 DPA/TM-TFT/1》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。

3. 擬備該圖的目的

3.1 該圖旨在界定田夫仔發展審批地區(下稱「該區」)的範圍，並說明在該區界線範圍內經常准許的各類發展和用途，以及如向城規會申請，可能獲該會批給許可的發展和用途。城規會若批給許可，可能附加或不附加條件。

3.2 該圖是小型圖則，當局日後進行詳細規劃和發展時，規劃範圍的界線可能需要略為調整。

3.3 在制訂分區計劃大綱圖前，當局須仔細分析有關地區的土地用途模式，研究基礎設施是否足夠，並審慎考慮各項發展方案。在此期間，該圖可為該區提供規劃指引，並協助當局實施發展管制。

4. 該圖的《註釋》

4.1 該圖附有一份《註釋》，分別說明該區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. 現時情況

- 5.1 該區位於田夫仔，大部分地方位處屯門區，另有部分地方位處元朗區，並被大欖郊野公園包圍。該區距離河背灌溉水塘西南面約 1.7 公里，距離大欖涌水塘上方及吉慶橋以東約 1.8 公里。南北走向的大欖隧道穿越該區西部地下的範圍。
- 5.2 該區富有鄉郊和自然特色，被大欖郊野公園長滿植被的山坡圍繞。該區的東部、南部及中部主要為栽有種植樹的平地或微斜土地，以及一些被樹木、灌木及草覆蓋的休耕農地。該區的西南部大致上用作戶外訓練中心及野戰遊戲活動，亦有些耕地及一間鄉村式屋宇。該區西部的邊緣位置為長滿樹木的緩坡，而此地的部分地方亦用作野戰遊戲活動。有些被樹木覆蓋的休耕農地位於西北邊緣附近。該區的北部及東北部為向上延伸的陡峭山坡，長滿自然植被。山坡高處大致被灌木及雜草覆蓋，而坡腳位置及流往山坡下方的河道兩旁則長滿樹木。這些河道流入位於該區中部附近及西南部的一條有分支的西流水道。在該區西南部水道附近有一些池塘。該區有數間鄉村式屋宇及一間祠堂。
- 5.3 該區位於一個憲報公布的集水區內。在集水區內進行任何用途或發展，必須進行影響評估，然後提交水務監督，以證明有關的用途或發展不會對集水區產生負面影響。
- 5.4 根據地政總署編製的「在新界小型屋宇政策下之認可鄉村名冊」，田夫仔是在一八九八年以前已存在的認可的鄉村，並位於該區。

6. 訂定規劃指引和實施規劃管制的需要

該區富有鄉郊和自然特色，有林地、灌木地、草地、栽有種植樹的土地、耕地、休耕農地、河道及水道。為防止出現雜亂無章的發展、保護憲報公布的集水區的水資源和保留該區的鄉郊和自然特色，實有需要擬備一份涵蓋該區的發展審批地區圖，以便在制訂分區計劃大綱圖前，能提供規劃指引和規管各項發展，以及向違例發展執行管制行動。

7. 發展審批地區

7.1 規劃區

該區佔地約 54.50 公頃，並完全被大欖郊野公園包圍。南北走向的大欖隧道穿越該區西部地下的範圍。該區的界線在圖上以粗虛線顯示。

7.2 整體規劃意向

該區位處大欖郊野公園當中，富有鄉郊和自然特色。該區的整體規劃意向，是防止出現雜亂無章的發展和保留該區的鄉郊和自然特色。

7.3 人口

根據規劃署的估計，該區人口約有 20 人。

7.4 土地用途

「非指定用途」：總面積 54.50 公頃

為防止出現雜亂無章的發展和保留該區的鄉郊、自然和景觀特色，實有需要訂定規劃指引及規管各項發展。由於急需擬備該圖，當局把該區指定為「非指定用途」地區，以便在制訂分區計劃大綱圖前，可仔細進行分析及研究，從而訂定適當的土地用途。

根據這個土地用途的規劃，除「農業用途」及該圖的《註釋》說明頁所准許的若干用途外，所有用途及發展均須向城規會申請規劃許可。此外，如須就經常准許的用途進行河道改道、填土／填塘或挖土工程(由政府統籌或落實的公共工程除外)，均須取得城規會的許可。

7.5 運輸及公用設施

7.5.1 道路網及行人路

該區可經已鋪設路面的大欖林道前往。該林道穿越大欖郊野公園，而其中一段位於該區南面及西南面的邊陲。大欖林道是由漁農自然護理署負責管理的受限制車輛通道，亦是麥理浩徑的部分路段。此外，附近並有水務通道，是由水務監督建造和維修保養的受限制車輛通道，用以檢查和維修保養水務設施。

7.5.2 公用設施

該區有電力供應，但無公共食水和海水供應，亦無設置公共排水及污水系統。

7.6 土力問題

該區北部及東北部有天然山坡。在該處進行發展有機會受到該等天然山坡影響。因此，如有需要，發展項目或須進行天然山坡災害研究，並提供適當的災害緩減措施，作為發展的一部分。

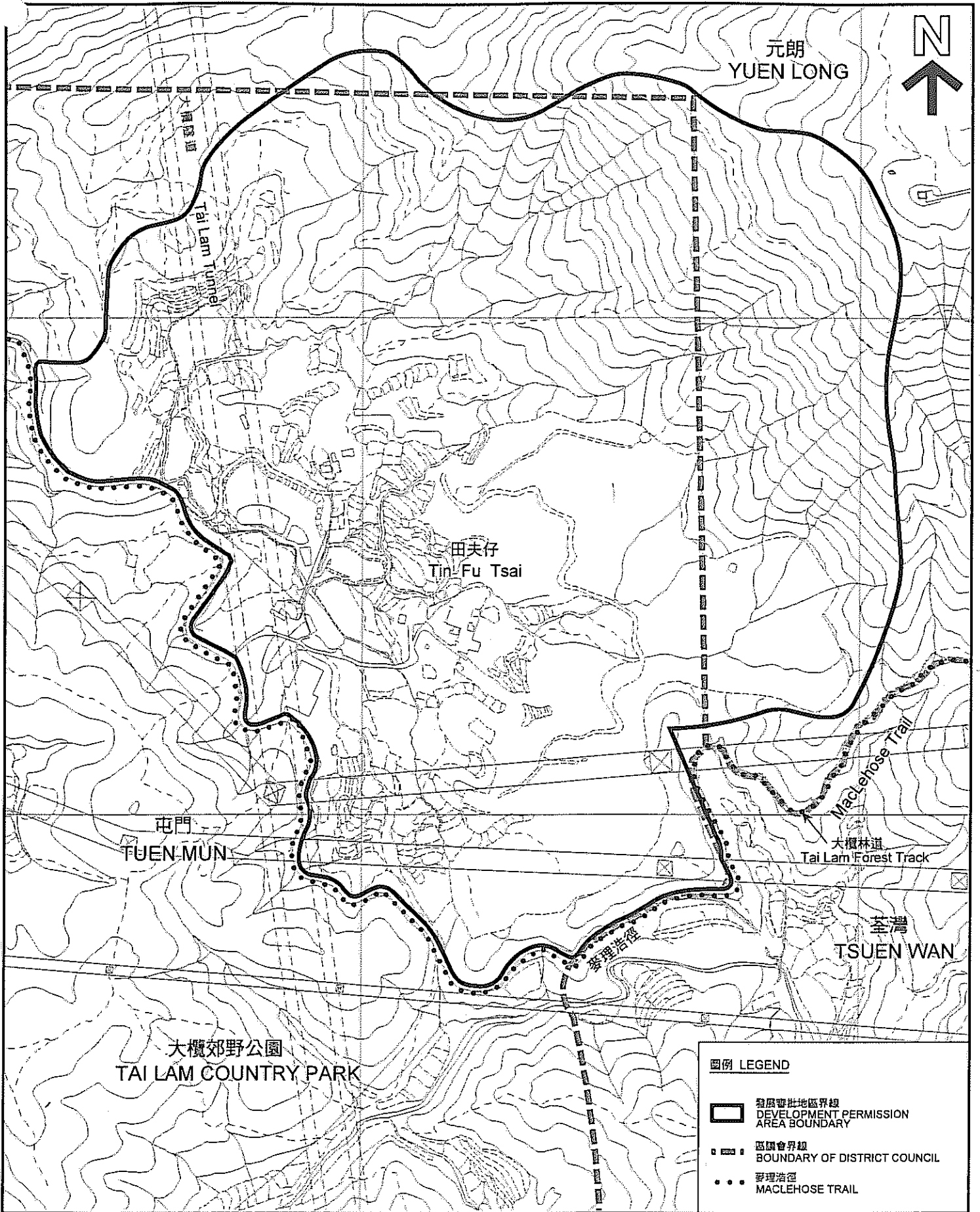
8. 發展審批地區內的規劃管制

- 8.1 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。
- 8.2 在緊接這份發展審批地區草圖的公告首次在憲報刊登前已經存在，並且不符合這份發展審批地區草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。儘管無須更正這類用途以符合該圖的規定，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。
- 8.3 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。發展大綱圖和發展藍圖均存放在規劃署，供公眾查閱。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。
- 8.4 除上文第 8.1 段提及的發展，或符合這份發展審批地區草圖的規定的發展，或獲城規會批給許可的發展外，任何在這份發展審批地區草圖的公告首次在憲報刊登該日或以後，在圖則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。在這份發展審批地區草圖的公告首次在憲報刊登該日或以後，如未取得城規會批給的許可，進行河道改道、填土／填塘或挖土工程，當局亦可按執行管制的程序處理。




- 8.5 當局打算在三年內以分區計劃大綱圖取代城規會頒布的發展審批地區圖。根據條例第 20(5)條，發展審批地區草圖在憲報公布後，有效期為三年，但行政長官會同行政會議可以批准把有效期延長一年。當分區計劃大綱圖取代發展審批地區圖後，有關可在該區執行管制行動的規定仍然適用。

城市規劃委員會

二零一一年一月

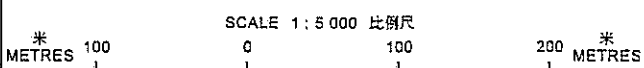


圖例 LEGEND

-  發展審批地區界線
DEVELOPMENT PERMISSION AREA BOUNDARY
-  區議會界線
BOUNDARY OF DISTRICT COUNCIL
-  麥理浩徑
MACLEHOSE TRAIL

本摘要圖於2011年1月12日擬備，所根據的資料為測量圖編號 6-SE-2C, D, 7A, B, C 和 D
EXTRACT PLAN PREPARED ON 12.1.2011 BASED ON SURVEY SHEETS No. 6-SE-2C, D, 7A, B, C & D

平面圖 SITE PLAN
田夫仔發展審批地區的規劃範圍界線
PLANNING SCHEME
BOUNDARY OF TIN FU TSAI
DEVELOPMENT PERMISSION AREA



規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/TM/11/7

附圖
1