

《深涌發展審批地區草圖編號 DPA/NE-SC/1》

1. 目的

本文件旨在就《深涌發展審批地區草圖編號 DPA/NE-SC/1》「該圖」上各土地用途地帶和就所訂定的規劃意向，註釋及說明書徵詢各委員的意見。

2. 背景

二零零五年九月九日，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，指示城市規劃委員會(下稱「城規會」)為深涌地區擬備發展審批地區草圖，以涵蓋這個未有包括在任何法定圖則內的地區(圖 I)。二零零六年一月六日，城規會同意根據條例第 5 條展示該圖，以供公眾查閱，並同意在公布草圖後，向大埔區議會和西貢北約鄉事委員會諮詢。

3. 擬備該圖的目的

- 3.1 該圖旨在界定該區的範圍，並說明在該區涵蓋範圍內經常准許的各類發展和用途，以及如向城規會申請，可能獲城規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 在制訂分區計劃大綱圖前，當局需要仔細分析有關地區的土地用途模式，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. 土地用途

- 4.1 該區的整體規劃意向，是保育具高度生態價值的土地，保存該區的鄉郊特色，維持該區獨有的景觀特色和文化遺產。該區另一規劃意向，是預留土地以供原居村民興建小型屋宇。該區整體規劃意向和各土地用途區的個別規劃意向均詳載於該圖《說明書》(附錄 I)。
- 4.2 該區佔地約 32.37 公頃，北面、東面和南面三面均為西貢西郊野公園所包圍，南面較遠處是榕樹澳村。
- 4.3 該區約有 2.64 公頃土地劃為「鄉村式發展」地帶。此地帶的規劃意向，是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村發展的土地劃定界線。
- 4.4 該區約有 8.33 公頃土地劃為「農業」地帶。此地帶主要包括該區中部平坦和有低窪的土地，主要是保存和保護農地／農場／魚塘，以便作農業用途。亦是要保存合適的休耕農地作耕種及其他農業用途。
- 4.5 該區約有 2.67 公頃土地劃為「綠化地帶」，以便利利用天然地理環境作為發展區的界限，並提供土地作靜態康樂場地。此地帶主要包括有天然地形危險而現時被殘破建築、空置構築物所佔用的土地，以及天然草地和斜坡。
- 4.6 該區約有 16.09 公頃土地劃為「自然保育區」地帶，以便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。毗連的西貢西郊野公園的林地已納入此地帶內，其中包括風水林、一條由南至北貫穿該區並具高度生態價值的河道，以及位於該區東南部的淡水濕地。



4.7 該區海堤東面約有 2.64 公頃土地劃為「海岸保護區」地帶，以便保護和保存海岸線及容易受影響的海岸環境，其中包括三種紅樹林。

## 5. 該圖的《註釋》

5.1 該圖附有一份《註釋》，分別說明該區及個別用途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。

5.2 這份《註釋》是根據城規會於二零零四年五月二十一日通過採納的「法定圖則註釋總表」的最新版本制定的。現夾附於附錄 I，以供參考。

## 6. 展示該發展審批地區圖

二零零六年二月三日，城規會根據條例第 5 條，展示《深涌發展審批地區草圖編號 DPA/NE-SC/1》，以供公眾查閱，為期兩個月，至四月三日止。如對該草圖作出申述，可於圖則展示期間直接以書面向城規會作出申述。

## 7. 附件

附錄 I           《深涌發展審批地區草圖編號 DPA/NE-SC/1》的《註釋》及《說明書》

圖 I             《深涌發展審批地區草圖編號 DPA/NE-SC/1》

規劃署

大埔及北區規劃處

二零零六年二月

深涌發展審批地區草圖編號 DPA/NE-SC/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，如在這份發展審批地區草圖的公告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，路口、道路路線和各個地帶的界線，可能需要略為調整。
- (7) 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(8)段有關「自然保育區」地帶或「海岸保護區」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、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(即在有關這份發展審批地區草圖的公告在憲報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。
- (8) 在劃作「自然保育區」地帶或「海岸保護區」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。
- (9) 圖上顯示為「道路」的地方，除上文第(7)(a)至(7)(d)和(7)(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。

- (10) (a) 在「自然保育區」地帶或「海岸保護區」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(10)(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」地帶或「海岸保護區」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。

- (11) 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。

- (12) 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)第三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。

深涌發展審批地區草圖編號 DPA/NE-SC/1

土地用途表

	<u>頁次</u>
鄉村式發展	1
農業	3
綠化地帶	4
自然保育區	5
海岸保護區	6



鄉村式發展

第一欄	第二欄
經常准許的用途	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 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者)# 屋宇(未另有列明者) 機構用途(未另有列明者)# 運動場 政府診所 公廁設施 公用事業設施裝置# 宗教機構(未另有列明者)# 住宿機構# 學校# 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

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。有多項配合村民需要而又不會對這些鄉村的特色及生態易受破壞的鄰近地區造成不良影響的社區用途，如向城市規劃委員會申請許可，或會獲得批准。

(請看下頁)



鄉村式發展(續)

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)，或超過在這份發展審批地區草圖的公告在憲報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) 在這份發展審批地區草圖的公告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(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。

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

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是保存和保護農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存休耕農地作耕種及其他農業用途。有多項不會對整體鄉郊特色及生態易受破壞的鄰近地區造成不良影響的發展，如向城市規劃委員會申請許可，或會獲得批准。

備註

在這份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 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	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) 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) 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 宗教機構 鄉事委員會會所／鄉公所 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，主要是利用天然地理環境作為發展區的界限，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

在這份發展審批地區草圖的公告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(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這份發展審批地區草圖的公告在憲報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) 在這份發展審批地區草圖的公告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。

海岸保護區

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 政府用途 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，是保護和保留海岸線，以及易受影響的海岸環境，包括具吸引力及在景觀、風景或生態方面價值高的地方，而地帶內的建築發展，會維持在最低水平。此地帶亦可涵蓋能作保護區的地方，以防護鄰近發展，抵抗海岸侵蝕的作用。

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這份發展審批地區草圖的公告在憲報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) 在這份發展審批地區草圖的公告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。

深涌發展審批地區草圖編號 DPA/NE-SC/1

說明書



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	
7.1 規劃區	2
7.2 整體規劃意向	3
7.3 人口	3
7.4 土地用途地帶	
7.4.1 鄉村式發展	3
7.4.2 農業	4
7.4.3 綠化地帶	4
7.4.4 自然保育區	5
7.4.5 海岸保護區	6
7.5 運輸及公用設施	6
7.6 文化遺產	7
8. 發展審批地區內的規劃管制	7

## 深涌發展審批地區草圖編號 DPA/NE-SC/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《深涌發展審批地區草圖編號 DPA/NE-SC/1》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 二零零五年九月九日，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，指示城規會擬備草圖，把深涌地區指定為發展審批地區。

2.2 二零零六年二月三日，城規會根據條例第 5 條展示《深涌發展審批地區草圖編號 DPA/NE-SC/1》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。

#### 3. 擬備該圖的目的

3.1 該圖旨在界定深涌發展審批地區(下稱「該區」)的涵蓋範圍，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，可能獲城規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 在制訂分區計劃大綱圖前，當局需要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. 現時情況

- 5.1 該區北面、東面和南面均為西貢西郊野公園所包圍，西面有一道海堤，把該區與企嶺下海隔開。該區中部先前有一大片平坦而低窪的荒廢農地，但近年已開闢成為一個人造草地和三個水池。在該荒廢農地周圍，北面、東面和南面有些連綿不斷的林地。沿山麓一帶有多個村屋群，但那些村屋大多已殘舊破落或荒置多時。
- 5.2 該區有各式各樣的天然生境，包括紅樹林、河道和淡水濕地、林地及休耕農地。沿岸一帶的紅樹叢中有不少軟體動物和甲殼類動物，而一條由南至北貫穿該區的河道中亦有大量淡水魚和無脊椎動物，其中一種是本地產的淡水魚。此外，區內河道和淡水濕地為水生大型無脊椎動物（例如蜉蝣、龍虱和蜻蜓稚蟲）提供重要的生境。該區周邊山坡下的林地，以及位於東南部鄉村後面的風水林，也有不少土生物種，而這些林地連同西貢西郊野公園內的林地，更形成一個連綿不斷的林地生境。
- 5.3 該區甚少經濟活動，主要有一間每天營業的小型雜貨店，還有一間只在周末期間為遊客提供燒烤設施的商店。

## 6. 訂定規劃指引和實施規劃管制的需要

該區富鄉郊特色，主要有些紅樹林、河道和淡水濕地、林地及休耕農地。這些天然生境有不同的淡水魚、無脊椎動物、紅樹林和植物品種，其中部分品種更是香港新近記錄得的，有些更屬稀有品種，值得保護。不過，自一九九六年以來，當局不時接報有人在該區進行挖泥、除草和挖掘工程，因此實有需要保存區內的河道、紅樹叢、林地和古村落群，以免該區的天然環境和鄉郊特色遭受侵擾。基於上述原因，當局需要為該區擬備一份發展審批地區圖，以便在制訂分區計劃大綱圖前，為該區的未來發展制定臨時的規劃管制和指引，以及讓當局可根據圖則的規定，對違例發展採取強制執行行動。

## 7. 發展審批地區

### 7.1 規劃區

該區佔地約 32.37 公頃，北面、東面和南面均為西貢西郊野公園所包圍，西面有一道海堤。該區的界線在圖上以粗虛線顯示。



## 7.2 整體規劃意向

7.2.1 該區的整體規劃意向，是保育具高度生態價值的土地，保存該區的鄉郊特色，維持該區獨有的景觀特色和文化遺產。該區另一規劃意向，是預留土地以供原居村民興建小型屋宇。

7.2.2 在這方面，當局劃定了不同的土地用途地帶，以保護該區具高度生態價值的天然生境，例如大片狹長的原始林地、近岸泥灘上的紅樹叢、一些稀有魚類生長的天然河道，以及淡水濕地等。當局已保留和保護區內的休耕農地，以保存該區的鄉郊特色。

## 7.3 人口

根據二零零一年人口普查的資料，該區的總人口約為 30 人。該區的總規劃人口約為 570 人。

## 7.4 土地用途地帶

### 7.4.1 鄉村式發展：總面積 2.64 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。一些配合村民需要並且不會對這些鄉村和毗連生態易受破壞地區造成不良影響的社區用途，如向城規會申請許可，或會獲得批准。為確保村內日後的發展或重建計劃能保存鄉村特色，此地帶內的最高建築物高度為三層(8.23 米)，或不得超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。

(b) 該區只有深涌村這條認可鄉村，村內現時並無鋪設排水和污水收集系統。這個「鄉村式發展」地帶可經一條通往榕樹澳村的行人徑直達，或由香港其他地區乘船前往。

(c) 在劃定「鄉村式發展」地帶的界線時，已顧及該區的「鄉村範圍」界線、地形、現有土地用途模式、尚未處理的小型屋宇申請和預計的小型屋宇需求。地形崎嶇、有潛在天然地形危險、草木茂生的地區和墓地並無包括在此地帶內。

- (d) 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)，或超過在這份發展審批地區草圖的公告在憲報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。
- (e) 爲了提供彈性讓發展項目能配合個別地盤的特點，城規會可透過規劃許可審批制度，考慮略爲放寬建築物高度的限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。
- (f) 由於河道改道工程可能會對鄰近地方造成不良的排水影響及對自然環境造成不良影響，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等活動。

#### 7.4.2 農業：總面積 8.33 公頃

- (a) 此地帶的規劃意向，主要是保存和保護農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存休耕農地作耕種及其他農業用途。有多項不會對整體鄉郊特色及生態易受破壞的鄰近地區造成不良影響的發展，如向城規會申請許可，或會獲得批准。
- (b) 位於該區中部的休耕農地已劃爲「農業」地帶，以保存其鄉郊特色，並可作耕種及其他農業用途。
- (c) 由於河道改道或填土／填塘工程可能會對鄰近地方造成不良的排水影響及對自然環境造成不良影響，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等活動。不過，爲真正農耕作業而進行的填土工程，包括爲耕種而鋪上不超過 1.2 米厚的泥土，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。

#### 7.4.3 綠化地帶：總面積 2.67 公頃

- (a) 此地帶的規劃意向，主要是利用天然地理環境作爲發展區的界限，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) 此地帶主要包括有天然地形危險而現時被殘破建築、空置構築物所佔用的土地，以及天然草地和斜坡。該區有部分「綠化地帶」位於「海岸保護區」



與「自然保育區」之間，可充當緩衝區，保障「海岸保護區」不會因發展而受到不良影響。

- (c) 由於河道改道、填土或挖土工程可能會對鄰近地方造成不良的排水影響及對自然環境造成不良影響，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等活動。

#### 7.4.4 自然保育區：總面積 16.09 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。
- (b) 劃為此地帶的地區包括一條由南至北貫穿該區並獲鑑定為具高度生態價值的河道，以及該區東南部的淡水濕地。該河道中有大量淡水魚和無脊椎動物，包括一些本地產的淡水魚繁殖種群－香港鬥魚 *Macropodus hongkongensis* 和河口的鰕虎魚 *Mangarinus waterousi* (芒鰕虎魚)，後者是香港首次記錄得的品種。此外，河道兩旁亦發現稀有植物品種斑葉女貞。該河道和淡水濕地又為水生大型無脊椎動物(例如蜉蝣、龍虱和蜻蜓稚蟲)提供重要的生境。任何可能會對該河道和淡水濕地造成不良影響的發展，均不得在區內進行。
- (c) 此地帶亦包括位於該區東南部鄉村後面的林地和風水林。深涌的風水林是典型的林地，具高度自然保育價值，林中有多種稀有植物品種，例如薄葉猴耳環和大葉臭花椒。深涌周圍的林地也有不少土生物種，與西貢西郊野公園內的林地形成一個連綿不斷的林地。
- (d) 河道改道、填土／填塘或挖土工程可能會對鄰近地方造成不良的排水影響及對自然環境造成不良影響。由於此地帶內的土地具有保育價值，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等活動。



#### 7.4.5 海岸保護區：總面積 2.64 公頃

- (a) 此地帶的規劃意向，是保護和保留海岸線及易受影響的海岸環境，包括具吸引力並在景觀、風景或生態方面價值高的地方，而地帶內的建築發展會維持在最低水平。此地帶亦可涵蓋能作保護區的地方，以防護鄰近發展抵抗海岸侵蝕的作用。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。
- (b) 劃為此地帶的地區包括上述海堤東面的範圍，其中有三種紅樹林。該處錄得三種紅樹屬植物，包括鹵蕨這種在本港不常見的品種，林中還有大量軟體動物和甲殼類動物。
- (c) 河道改道、填土／填塘或挖土工程可能會對鄰近地方造成不良的排水影響及對自然環境造成不良影響。由於此地帶內的土地具有保育價值，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等活動。

### 7.5 運輸及公用設施

#### 7.5.1 道路網

該區現時並無道路網，居民和遊客只可經一條通往榕樹澳村的行人徑前往深涌。當局未有計劃在該區關設道路網。

#### 7.5.2 公共交通設施

現有的深涌碼頭可供公眾使用。碼頭於一九六零年代落成，現已日久失修，石屎質量極差，破落殘缺。土木工程拓展署已計劃重建／修葺碼頭。

#### 7.5.3 公用設施

該區範圍內及其附近有些架空電線／地下電纜和電話網絡。不過，該區現時並無公共排水、污水收集和供水系統，亦未有計劃在該區鋪設有關系統。因此，任何新發展均須證明發展建議不會對該區的排水造成不良影響，並須提供適當的實地污水處理設施和食水供應。

## 7.6 文化遺產

7.6.1 雖然該區並無已記錄的考古遺址，但香港考古學會最近於二零零四年在黃地峒進行的考古調查發現，企嶺下海沿岸地區具高度考古潛力，因此不可排除深涌地區的考古潛力。任何人如欲在這個規劃區內進行發展計劃，必須先徵詢康樂及文化事務署(下稱「康樂文化署」)轄下古物古蹟辦事處的意見。

7.6.2 在下圍、灣仔、灣肚、石頭見和巴籬仔，合共記錄得約23間戰前歷史村屋。位於下圍已荒廢的深涌學校和天主教教堂均於一九五零年代落成，具有歷史價值。這些歷史建築物均值得保存，任何人如欲進行會影響這些遺址的發展或重建計劃，必須先徵詢康樂文化署轄下古物古蹟辦事處的意見。

## 8. 發展審批地區內的規劃管制

8.1 該區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。

8.2 在緊接這份發展審批地區草圖的公告在憲報刊登前已經存在，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，但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和發展藍圖，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，以及規劃署的專業事務部和有關的地區規劃處索取。申請書須夾附有關資料，供城規會考慮。

- 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，所有在這份發展審批地區草圖的公告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，均可能由當局引用條例規定的強制執程序處理。在這份發展審批地區草圖的公告在憲報刊登該日或之後，在有關地帶進行的河道改道、填土／填塘或挖土工程，如無城規會批給的許可，當局亦可按強制執程序處理。
- 8.5 當局預算在三年內以分區計劃大綱圖取代城規會公布的發展審批地區圖。根據條例第 20(5)條，發展審批地區草圖經憲報公布後，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，當局在該區採取強制執行行動的規定仍然有效。

城市規劃委員會

二零零六年二月