

高流灣發展審批地區草圖編號 DPA/NE-KLW/1

1. 目的

本文件旨在向區議會介紹有關《高流灣發展審批地區草圖編號 DPA/NE-KLW/1》(下稱「該圖」)(附件 I)上所訂定的規劃意向、註釋及說明書。

2. 背景

2.1 二零一一年七月十四日，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，指示城市規劃委員會(下稱「城規會」)擬備一份草圖，把高流灣地區指定為發展審批地區。

2.2 二零一一年八月二十六日，城規會根據條例第 5 條，展示《高流灣發展審批地區草圖編號 DPA/NE-KLW/1》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。

3. 擬備該圖的目的

3.1 該圖旨在界定高流灣發展審批地區(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。

3.2 該圖可在當局制訂分區計劃大綱圖前，為該區提供規劃指引，並協助當局實施發展管制。當局打算在三年內以分區計劃大綱圖取代該圖。期間，會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。

4. 發展審批地區

4.1 規劃區

該區位於西貢半島東北端，佔地 36 公頃，其東面及南面是西貢東郊野公園，西面及北面則是大灘海和大鵬灣。該區有兩條認可鄉村，分別是高流灣村及蛋家灣村(包括謝屋、劉屋、林屋及巫屋)。該區北部是一幅狹長土地，位處山坡與海之間，主要屬高流灣村範圍，有不少人居住；南部則有沿海的荒廢房屋、河口、紅樹林、濕地、海灘，以及位處山頂由基督教信義會芬蘭差會開辦的靈愛蛋家灣中心。該區的界線在圖上以粗虛線顯示。

4.2 整體規劃意向

該區位於西貢東郊野公園當中，是西貢郊區較大的天然環境的一部分。該區的整體規劃意向是保護該區的高景觀價值及鄉郊環境，使其能與附近郊野公園的整體自然美境互相輝映。該區的規劃意向亦是要反映高流灣及蛋家灣這些現有的認可鄉村的範圍。

5. 該圖的土地用途

該區富鄉郊自然特色，主要有林地、灌木叢、草地、濕地、紅樹林、河溪、休耕農地、有人居住的鄉村及已荒廢的房屋。城規會暫把約 2.61 公頃的土地劃為「鄉村式發展」地帶，以反映現有的認可鄉村的範圍。餘下的 33.29 公頃土地則劃為「未指定用途」地區，以便在制定分區計劃大綱圖前，可仔細進行分析及研究，從而訂定適當的土地用途。

6. 該圖的《註釋》及《說明書》

6.1 該圖附有《註釋》及《說明書》各一份(附件 II)。《註釋》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。

6.2 《說明書》闡述城規會擬備該圖時的規劃意向和目的，以協助

公眾了解該圖的內容。

7. 展示該發展審批地區圖

由二零一一年八月二十六日起，城規會根據條例第 5 條展示《高流灣發展審批地區草圖編號 DPA/NE-KLW/1》，以供公眾查閱，為期兩個月，至十月二十六日止。如對該圖作出申述，可於圖則展示期間直接以書面向城規會作出申述。地址及網址如下：

地址： 城市規劃委員會秘書處
香港北角渣華道 333 號
北角政府合署 15 樓
網址： tpbpd@pland.gov.hk

8. 地區諮詢

有關該圖的內容將於圖則展示期內向西貢北約鄉事委員會文件介紹。

9. 附件

- 附件 I 《高流灣發展審批地區草圖編號 DPA/NE-KLW/1》
- 附件 II 《高流灣發展審批地區草圖編號 DPA/NE-KLW/1》的《註釋》及《說明書》

規劃署
沙田、大埔及北區規劃處
二零一一年八月

高流灣發展審批地區草圖編號 DPA/NE-KLW/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) 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。
- (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，圖則的涵蓋範圍及各個地帶的界線，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，但在有關地帶「註釋」第二欄所載的用途或發展則除外：

- (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、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(即在這份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)；
 - (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；
 - (h) 這份《註釋》附件 A 內的附表所載的用途。此等用途適用於發展審批地區內未有根據《城市規劃條例》第 4(1)條劃為用途地帶或劃出的地區；以及
 - (i) 這份《註釋》附件 B 內的部分有關用途地帶的附表內第一欄所載的用途。此等用途適用於發展審批地區內已根據《城市規劃條例》第 4(1)條劃為用途地帶或劃出的地區。
- (8) 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。
- (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。

高流灣發展審批地區草圖編號 DPA/NE-KLW/1

土地用途表

	<u>頁次</u>
<u>附件 A</u> 「非指定用途」地區內經常准許的用途	1
<u>附件 B</u> 鄉村式發展	2

「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。

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 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 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# 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，是反映現有的認可鄉村的範圍。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)，或超過在這份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) 在這份發展審批地區草圖的公告在憲報刊首次登該日或以後，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。

高流灣發展審批地區草圖編號 DPA/NE-KLW/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	2
7.3 人口	2
7.4 土地用途地帶及「非指定用途」地區的意向用途	3
7.4.1 鄉村式發展	
7.4.2 非指定用途	
7.5 運輸及公用設施	4
7.5.1 道路網及行人徑	
7.5.2 公用設施	
8. 發展審批地區內的規劃管制	4

高流灣發展審批地區草圖編號 DPA/NE-KLW/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《高流灣發展審批地區草圖編號 DPA/NE-KLW/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 二零一一年七月十四日，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，把高流灣地區指定為發展審批地區。

2.2 二零一一年八月二十六日，城規會根據條例第5條，展示《高流灣發展審批地區草圖編號 DPA/NE-KLW/1》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。

3. 擬備該圖的目的

3.1 該圖旨在界定高流灣發展審批地區(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，當局須仔細分析該區的土地用途模式，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 爲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(網址爲 <http://www.info.gov.hk/tpb>)。

5. 現時情況

- 5.1 該區佔地 36 公頃，位於西貢半島東北端，東面及南面被西貢東郊野公園包圍，西面及北面則是大灘海和大鵬灣。該區有兩條認可鄉村，分別是高流灣村及蛋家灣村(包括謝屋、劉屋、林屋及巫屋)。該區主要可在黃石碼頭及馬料水乘船前往，也可從赤徑經遠足徑到達。該區北部是一幅狹長土地，位處山坡與海之間，主要屬高流灣村範圍，有不少人居住；南部則有沿海的荒廢房屋、河口、紅樹林、濕地、海灘，以及位處山頂由基督教信義會芬蘭差會開辦的靈愛蛋家灣中心。
- 5.2 該區的林地生境與西貢東郊野公園的自然生境連成一體，根據記錄，林地內有受保護的植物品種，包括香港大沙葉及小果柿。

6. 訂定規劃指引和實施規劃管制的需要

該區富鄉郊自然特色，主要有林地、灌木叢、草地、濕地、紅樹林、河溪、休耕農地、有人居住的鄉村及已荒廢的房屋。該區風景怡人，水路交通方便。爲免天然環境受到干擾，實有迫切需要加倍保護該區的自然環境及景觀。爲此，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，以及向違例發展項目執行管制行動。

7. 發展審批地區

7.1 規劃區

該區佔地約 36 公頃，被西貢東郊野公園包圍，對面是塔門及大灘海。該區的界線在圖上以粗虛線顯示。

7.2 整體規劃意向

該區位於西貢東郊野公園當中，是西貢郊區較大的天然環境的一部分。該區的整體規劃意向是保護該區的高景觀價值及鄉郊環境，使其能與附近郊野公園的整體自然美境互相輝映。該區的規劃意向亦是要反映高流灣及蛋家灣這些現有的認可鄉村的範圍。

7.3 人口

根據二零零六年中期人口統計的資料，估計高流灣地區的人口約爲 180。

7.4 土地用途地帶及「非指定用途」地區的意向用途

7.4.1 「鄉村式發展」：總面積 2.61 公頃

- (a) 此地帶的規劃意向是反映現有的認可鄉村的範圍。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。
- (b) 高流灣及蛋家灣是該區的認可鄉村。該區的「鄉村式發展」地帶的界線是暫時圍繞着現時村落聚集的地方而劃的，所根據的包括現有村落聚集之處和樓宇構築物所在、尚未處理的小型屋宇申請及土地的現狀。地形嶇崎、長滿成齡植物的地方及生態易受影響的地區都沒有劃入此地帶內。在擬備分區計劃大綱圖時，當局會考慮關於小型屋宇的需求和發展、保育價值、環境、基建設施、景觀特色等各方面的評估／研究結果，再檢討和劃定「鄉村式發展」地帶的界線。
- (c) 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。
- (d) 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的高度限制。城規會會按個別發展計劃在規劃上的優越之處，作出考慮。
- (e) 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。

7.4.2 「非指定用途」：總面積 33.29 公頃

該區位處西貢東郊野公園當中，風景優美，是西貢郊區較大的自然環境的一部分。除了高流灣村有人居住的房屋外，該區多是林地、灌木叢、草地、濕地、紅樹林、河溪、休耕農地及荒廢房屋。為保護該區的自然景貌，有需要訂定規劃指引，規管發展。由於急需擬備一份發

展審批地區圖，藉此在規劃方面作出規管，故此暫把該區（「鄉村式發展」地帶內的土地除外）劃為「非指定用途」地區，以便在制訂分區計劃大綱圖時，可仔細進行分析及研究，從而訂定適當的土地用途。

7.5 運輸及公用設施

7.5.1 道路網及行人徑

該區現時主要可在黃石碼頭及馬料水乘船前往。

7.5.2 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民，但尚未設置排污及排水系統。因此，如在該區進行新發展項目，必須證明發展建議不會對該區的排水和排污情況造成不良影響。

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，會顧及所有相關的規劃因素，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在憲報首次刊登該日或以後，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，在劃為「非指定用途」地區的土地範圍內進行河道改道、填土／填塘或挖土工程，或在「鄉村式發展」地帶內進行河道改道或填塘工程，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
二零一一年八月