

## 鹽田仔及馬屎洲發展審批地區草圖編號 DPA/NE-YTT/1

### 1. 目的

本文件旨在向大埔區議會環境、房屋及工程委員會介紹有關《鹽田仔及馬屎洲發展審批地區草圖編號 DPA/NE-YTT/1》(下稱「該圖」)上所訂定的規劃意向、《註釋》及《說明書》(附件 I 和 II)。

### 2. 背景

- 2.1 二零一零年三月十二日及二零一一年八月二十三日，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，指示城市規劃委員會(下稱「城規會」)擬備一份草圖，把鹽田仔及馬屎洲地區指定為發展審批地區。
- 2.2 二零一一年九月二日，城規會根據條例第 5 條，展示《鹽田仔及馬屎洲發展審批地區草圖編號 DPA/NE-YTT/1》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。

### 3. 擬備該圖的目的

- 3.1 該圖旨在界定鹽田仔及馬屎洲發展審批地區(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，及須向城規會申請許可的發展和用途。
- 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等，並會審慎考慮各項發展方案。

## 4. 發展審批地區

### 4.1 規劃區

該區位於吐露港，是船灣海南面邊緣的一部分，佔地約 107.94 公頃，主要包括四個島，分別是鹽田仔、鹽田仔東北面一個小島、馬屎洲及洋洲。由汀角路穿過沙欄半島經三門仔路便可到達鹽田仔。鹽田仔富鄉郊特色，主要有村屋、長滿林木的天然山坡，以及原居村民及漁民的墓地。三門仔新村及聯益漁村位於鹽田仔北面，面向船灣避風塘，村內多是一些兩層高平房。該島北端有一個低密度私人住宅發展項目及一座教堂。至於其他三個島，則主要是滿布林木及具地質價值的自然地貌。

### 4.2 整體規劃意向

該區的整體規劃意向，是保育該區具有高景觀及地質價值的地方、保護該區獨特的景貌，以及保持該區的鄉郊自然特色。

## 5. 土地用途地帶及「非指定用途」地區

該區富鄉郊自然特色，景觀價值高，風景怡人，主要有林地、岩岸、紅樹林、河溪、濕地、休耕農地及村屋。城規會把鹽田仔北端暉曜花園所在約 0.29 公頃的土地劃為「住宅(丙類)」地帶。把三門仔新村、聯益漁村和附近建有一些村屋及住用和臨時構築物地區約 4.35 公頃的土地劃為「住宅(丁類)」地帶。有五塊約 7.24 公頃的土地劃為「具特殊科學價值地點」地帶，包括位於鹽田仔的東端、馬屎洲的水茫田、連接這兩地的沙洲、水茫田東北面一個細小的圓形地區以及在鹽田仔東北面的「具特殊科學價值地點(1)」地帶。餘下的 96.06 公頃土地屬「非指定用途」地區，待仔細進行分析及研究後，在制定分區計劃大綱圖時，方訂定適當的土地用途地帶。

## 6. 〈註釋〉及〈說明書〉

該圖附有《註釋》及《說明書》各一份。《註釋》說明該區經常准許的各類用途或發展，須向城規會申請許可的各類用途或發展，及其他須注意事項。《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

由二零一一年九月二日起，城規會根據條例第 5 條展示《鹽田仔及馬屎洲發展審批地區草圖編號 DPA/NE-YTT/1》，以供公眾查閱，為期兩個月，至十一月二日止。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](mailto:tpbpd@pland.gov.hk)

## 8. 地區諮詢

有關該圖的內容會於圖則展示期內向大埔鄉事委員會介紹。

## 附件

- 附件 I 《鹽田仔及馬屎洲發展審批地區草圖編號 DPA/NE-YTT/1》  
附件 II 《鹽田仔及馬屎洲發展審批地區草圖編號 DPA/NE-YTT/1》  
的《註釋》及《說明書》

規劃署  
沙田、大埔及北區規劃處  
二零一一年九月

鹽田仔及馬屎洲發展審批地區草圖編號 DPA/NE-YTT/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，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「具特殊科學價值地點」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) 在劃作「具特殊科學價值地點」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) (a) 在「具特殊科學價值地點」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(9)(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「具特殊科學價值地點」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。

(10) 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。

(11) 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。

鹽田仔及馬屎洲發展審批地區草圖編號 DPA/NE-YTT/1

土地用途表

	<u>頁次</u>
附件 A 「非指定用途」地區內經常准許的用途	1
附件 B	
I 住宅(丙類)	2
II 住宅(丁類)	4
III 具特殊科學價值地點	6

「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。



住宅(丙類)

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
分層住宅 政府用途(只限報案中心、郵政局) 屋宇 私人發展計劃的公用設施裝置	食肆 教育機構 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 機構用途(未另有列明者) 圖書館 康體文娛場所 私人會所 政府診所 公廁設施 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 住宿機構 鄉事委員會會所／鄉公所 學校 商店及服務行業 社會福利設施 訓練中心

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作低層、低密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城市規劃委員會提出申請，或會獲得批准。

(請看下頁)

住宅(丙類)(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，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過 2 325 平方米及最高建築物高度超過三層，或超過現有建築物的總樓面面積及高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 為施行上文(a)段而計算最大總樓面面積時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (c) 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)段所述有關總樓面面積／建築物高度的限制。

住宅(丁類)

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(只限重建；現有屋宇的加建、 改動及／或修改) 鄉事委員會會所／鄉公所	食肆 分層住宅 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)# 圖書館 街市 農地住用構築物 加油站 康體文娛場所 政府診所 公廁設施 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# 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)

住宅(丁類)(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物。設立此地帶的目的，亦是要作低層、低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城市規劃委員會的規劃許可。

備註

- (a) 現有臨時構築物或現有建築物的加建、改動及／或修改，或原地重建（作新界豁免管制屋宇或註有#的用途除外），不得引致整個發展及／或重建計劃的最大建築面積超過 37.2 平方米及最高建築物高度超過兩層（6 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建築面積及高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 任何發展，包括重建作「分層住宅」和「屋宇」（新界豁免管制屋宇除外）用途，不得引致發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 0.4 倍及最高建築物高度超過三層（9 米），但上文(a)段所適用的除外。
- (c) 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(b)段所述有關地積比率和建築物高度的限制。

具特殊科學價值地點

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
郊野公園* 墳墓(只限在「具特殊科學價值地點 (1)」的指定墓地範圍內) 野生動物保護區	農業用途 郊野學習／教育／遊客中心 政府用途 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 公用事業設施裝置 帳幕營地 私人發展計劃的公用設施裝置

- \* 「郊野公園」指根據《郊野公園條例》(第 208 章)指定的郊野公園或特別地區。所有用途和發展均須取得郊野公園及海岸公園管理局總監同意，但無須經城市規劃委員會批准。

規劃意向

此地帶的規劃意向，是保存和保護具特殊科學價值的景物，例如稀有或特別品種的動植物及其生境、珊瑚、林地、沼澤，或在地質、生態或植物學／生物學方面具有價值的地方。這些地方均劃作「具特殊科學價值地點」。設立此地帶的目的，是阻止市民在地帶內進行活動或發展。

根據一般推定，此地帶不宜進行發展。除非有需要進行發展以助保存「具特殊科學價值地點」地帶內具特殊科學價值的景物、保持和保護「具特殊科學價值地點」地帶的現有特色，或達至教育和研究的目的，否則地帶內不准進行發展。

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、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而進行或繼續進行者。

鹽田仔及馬屎洲發展審批地區草圖編號 DPA/NE-YTT/1

說明書

鹽田仔及馬屎洲發展審批地區草圖編號 DPA/NE-YTT/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	
7.1 規劃區	2
7.2 整體規劃意向	3
7.3 人口	3
7.4 土地用途地帶及「非指定用途」地區的意向用途	3
7.5 運輸及公用設施	5
7.6 土力安全	6
7.7 文化遺產	6
8. 發展審批地區內的規劃管制	6

## 鹽田仔及馬屎洲發展審批地區草圖編號 DPA/NE-YTT/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《鹽田仔及馬屎洲發展審批地區草圖編號 DPA/NE-YTT/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 二零一零年三月十二日及二零一一年八月二十三日，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，把鹽田仔及馬屎洲地區指定為發展審批地區。

2.2 二零一一年九月二日，城規會根據條例第 5 條，展示《鹽田仔及馬屎洲發展審批地區草圖編號 DPA/NE-YTT/1》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。

#### 3. 擬備該圖的目的

3.1 該圖旨在界定鹽田仔及馬屎洲發展審批地區(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 該圖旨在顯示規劃區內概括的發展原則。該圖是小比例圖，所以在進行詳細規劃和發展時，各個土地用途地帶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. 現時情況

- 5.1 該區佔地約 107.94 公頃，主要包括四個島，分別是鹽田仔、鹽田仔東北面一個小島、馬屎洲及洋洲。該區位於吐露港，是船灣海南面邊緣的一部分。由汀角路經三門仔路再穿過沙欄半島便可到達鹽田仔。馬屎洲與鹽田仔之間有連島沙洲，但只在潮退時，兩島才會連通。在鹽田仔東北面的小島與鹽田仔之間，雖有沼澤／沙質沉積物，但沒有道路或行人徑連接。只可乘船前往洋洲。
- 5.2 鹽田仔富鄉郊特色，主要有村屋、長滿林木的天然山坡，以及原居村民及漁民的墓地。三門仔新村及聯益漁村在鹽田仔北面，面向船灣避風塘，村內多是一些漁民居住的兩層高平房。鹽田仔沿岸有一些小型船隻維修工場，該等臨時構築物構成避風塘南面邊緣的一部分。該島北端有一個低密度私人住宅發展項目及一座教堂。
- 5.3 鹽田仔東北面的小島(三塊主要屬私人所有的土地除外)、馬屎洲(兩塊包括私人地段在水茫田及水茫田東北面一個細小圓形地區的土地除外)及洋洲均在「馬屎洲特別地區」的範圍內。馬屎洲連同鹽田仔東端的地方亦在「鹽田仔及馬屎洲具特殊科學價值地點」的範圍內。

## 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，景觀價值高，風景怡人，主要有林地、岩岸、紅樹林、河溪、濕地、休耕農地及村屋。過去數年，曾有人涉嫌在馬屎洲的水茫田違例進行地盤平整工程及闢設私營骨灰龕用途，對該區的天然植物及景觀造成負面影響，有關情況引起公眾關注，因此，有必要管制該區的發展，以加強保護該區的自然美景和地質價值，以免受到未受規管的發展所影響。發展審批地區圖讓當局可在制訂分區計劃大綱圖前，為該區未來的發展提供臨時規劃指引，以及向違例發展項目執行管制行動，以保護該區的自然景貌。

## 7. 發展審批地區

### 7.1 規劃區

該區佔地約 107.94 公頃。該區的界線在圖上以粗虛線顯示。

## 7.2 整體規劃意向

該區的整體規劃意向，是保育該區具有高景觀及地質價值的地方、保護該區獨特的景貌，以及保持該區的鄉郊自然特色。

## 7.3 人口

根據二零零六年中期人口統計的資料，該區的人口約為 1 014。

## 7.4 土地用途地帶及「非指定用途」地區的意向用途

當局在劃定該區各個土地用途地帶時，已考慮現有鄉村和其發展模式、景觀特色及具高保育價值的指定地區。該圖把該區劃分為下列土地用途地帶：

### 7.4.1 「住宅(丙類)」：總面積 0.29 公頃

- (a) 此地帶的規劃意向，主要是作低層、低密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准。
- (b) 此地帶內唯一的發展項目是在鹽田仔北端的暉曜花園。該發展屬低層、低密度的住宅，最大總樓面面積限為超過 2 325 平方米，最高建築物高度限為三層，或不得超過現有建築物的總樓面面積及高度，兩者中以數目較大者為準。施加這項限制，是為保持與附近環境配合得宜的現有發展密度。
- (c) 為了讓發展項目能靈活採用具創意的設計，配合這個個別用地的特點，城規會可通過規劃許可審批制度，考慮略為放寬總樓面面積／建築物的高度限制。城規會會按個別發展建議在規劃上的優越之處，作出考慮。

### 7.4.2 「住宅(丁類)」：總面積 4.35 公頃

- (a) 此地帶的規劃意向，主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物。設立此地帶的目的，亦是要作低層、低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城規會的規劃許可。

- (b) 此地帶主要涵蓋三門仔新村、聯益漁村和附近建有一些村屋及住用和臨時構築物的地區。該兩條村於六十年代由政府及慈善團體興建，以安置當時的漁民。另外，還有一所已不再使用的小學校舍。
- (c) 在此地帶內，現有房屋的重建不得引致最大建築用地面積超過 37.2 平方米及最高建築物高度超過兩層(6 米)，或不得超過現有建築物的建築用地面積及高度，兩者中以數目較大者為準。除為了改善住宅外，城規會如接獲申請，可批准進行低層、低密度的住宅發展。為配合附近地區的整體發展密度，住宅發展項目不得引致整個發展計劃的最高地積比率超過 0.4 倍，以及最高建築物高度超過三層(9 米)。
- (d) 為了讓發展項目能靈活採用具創意的設計，配合這些個別用地的特點，城規會可通過規劃許可審批制度，考慮略為放寬地積比率及建築物的高度限制。城規會會按個別發展建議在規劃上的優越之處，作出考慮。

7.4.3 「具特殊科學價值地點」：總面積 7.24 公頃

- (a) 此地帶的規劃意向，是保存和保護具特殊科學價值的景物，例如稀有或特別品種的動植物及其生境、林地、沼澤，或在地質、生態或植物學／生物學方面具有價值的地方。這些地方均劃作「具特殊科學價值地點」。設立此地帶的目的，是阻止市民在地帶內進行活動或發展。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。除非有需要進行發展以助保存「具特殊科學價值地點」地帶內具特殊科學價值的景物、保持和保護「具特殊科學價值地點」地帶的現有特色，或達至教育和研究的目的，否則地帶內不准進行發展。
- (b) 此地帶主要涵蓋鹽田仔的東端、馬屎洲的水茫田、連接這兩地的沙洲及水茫田東北面一個細小的圓形地區，這些地方屬「鹽田仔及馬屎洲具特殊科學價值地點」的一部分，但不在「馬屎洲特別地區」的範圍內。該「具特殊科學價值地點」是在一九八二年九月二十四日被指定。鹽田仔的東端擁有清楚展露岩脈群的岩岸，並可看到「大埔海組」與「淺水灣組」的火山凝灰岩之間的不整合現象。

- (c) 由於任何發展都可能會影響外露的岩層及地質特徵，而且化石挖掘及樣本採集工作如不受規管，亦會對該地點造成破壞，因此，如有發展建議會影響該地點，必須知會及諮詢漁農自然護理署。有需要時，須對化石挖掘及樣本採集工作施加限制。
- (d) 由於此地帶內的地區具有保育價值，如要進行河道改道、填土及挖土工程，而有關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，必須取得城規會的許可。此地帶內不准建造墳墓。
- (e) 然而，在鹽田仔東北面的「具特殊科學價值地點(1)」地帶位於原居村民及本地漁民的指定墓地範圍內。由於該墓地屬現有用途，而「具特殊科學價值地點」內主要的地質特徵都在沿岸地區，不在該墓地範圍內，所以在這個分區的指定墓地範圍內建造墳墓屬經常准許用途。

#### 7.4.4 「非指定用途」：總面積 96.06 公頃

此區主要包括鹽田仔的東北沿岸地區及中部、該島東北面的一個小島、洋洲、馬屎洲(水茫田及水茫田東北面一個細小的圓形地區除外)。為保護此區的自然景貌，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，當局暫把此區劃為「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。

### 7.5 運輸及公用設施

#### 7.5.1 道路網及行人徑

由汀角路經三門仔路可到達鹽田仔北端，但該區其餘地方長滿植物，車輛無法到達。鄉村內有數個街道以外的泊車位。大部分村屋及墓地只可經由鄉村通道或步行徑到達。當局沒有計劃進一步擴展該區現有的道路網。

#### 7.5.2 公共交通

該區北部可乘小巴及的士到達。

### 7.5.3 公用設施

此區現時沒有公共排水渠，但鹽田仔北部則有排污設施、食水供應、電力供應和電話服務。雖然該區沒有計劃進行排水及排污工程，但所有發展建議均須證明不會對該區的排水和排污情況造成不良影響。

### 7.6 土力安全

長久以來，該區的天然地形都不穩定，有發生山泥傾瀉的危險。如日後在該區進行任何發展，項目的倡議人須視乎需要進行天然山坡災害研究，並採取適當的消滅災害措施，作為發展的一部分。

### 7.7 文化遺產

該區南部有一個具考古研究價值的地點，名為「鹽田仔具考古研究價值地點」，值得保存。因此，應盡量避免在該處進行發展或重建。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該地點及其四周的環境，必須先徵詢康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處和發展局轄下文物保育專員辦事處的意見。如無法避免干擾該具考古研究價值的地點，則須由合資格的考古學家就該地點內的發展工程進行詳細的考古影響評估。該考古學家須根據《古物及古蹟條例》(第 53 章)申請牌照，以便進行考古影響評估，但在申請牌照前，須把考古影響評估建議提交古物古蹟辦事處核准。

## 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。
- 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，在有關地帶進行河道改道、填土或挖土工程，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  
二零一一年九月