諮詢《田夫仔分區計劃大綱草圖編號S/TM-TFT/B》

1. 目的

本文件旨在諮詢屯門區議會對《田夫仔分區計劃大綱草圖編號S/TM-TFT/B》連《註釋》及《說明書》（下文簡稱「草圖」）的意見。

2. 背景

2.1 《2010-2011 施政報告》承諾，當局會將被郊野公園包圍的土地納入郊野公園範圍，或透過法定規劃程序確立合適用途，以照顧保育和社會發展需要。

2.2 在 2011 年 1 月 7 日，《田夫仔發展審批地區草圖編號 DPA/TM-TFT/1》已根據《城市規劃條例》（條例）展示，供公眾查閱。在 2011 年 12 月 16 日，《田夫仔發展審批地區核准圖編號 DPA/TM-TFT/2》亦根據條例展示，供公眾查閱。田夫仔發展審批地區圖有效 3 年，至 2014 年 1 月 7 日。

2.3 制訂草圖是爲了在現行的《田夫仔發展審批地區核准圖編號 DPA/TM-TFT/2》失效前，取而代之。

3. 規劃區

3.1 規劃區（該區）位於田夫仔，涵蓋約 54.50 公頃土地。該區被大欖郊野公園包圍。該區在河背灌溉水塘西南面約 1.7 公里，在大欖涌水塘上方及吉慶橋以東約 1.8 公里（**圖 1**）。大欖隧道從南至北穿越該區西部地下的範圍。該區的大部分地方位處屯門區，另有部分地方位處元朗區（**圖 2**）。該區的現況在**圖 3** 顯示，其界線在草圖上以粗虛線顯示。

3.2 該區位於一個憲報公布的集水區內（**圖 4**）。水務署表示，該區所在的集水區屬於大欖涌水塘的上部直接集水區，收集了的水會直接流入水塘。大欖涌水塘是香港十分重要的水塘，如污染了這水塘會有嚴重的後果。在該區內的新發展應受嚴格管制，以避免任何可能的水污

染，並保護該區水源的質素。環境保護署一般不接受新的鄉村式發展在集水區內用化糞池和滲水系統處理和排放污水，尤其是在鄰近現有河道的地點。在區內的重建／翻建項目，其污水排放設施須符合環境保護署的要求。

3.3 根據漁農自然護理署，在該區西北部的生境大體上爲自然的。在宗祠北面的林地的樹木主要爲朴和刨花潤楠，相信是風水林的剩餘部分。此林地還有甚多香港大沙葉，是受《林區及郊區條例》（香港法例第 96 章）保護的品種。雖然林地下層已被侵擾和有野戰遊戲的痕跡，但是假以時日，林地的生態價值應可恢復。這林地有較高的保育價值（**圖 3**）。

4. 整體規劃意向

該區被大欖郊野公園包圍，富有鄉郊和自然特色。該區爲毗鄰的大欖郊野公園的自然生境／系統的一部分。該區的整體規劃意向，是保育自然生境、景觀資源，以及鄉郊和自然特色。對集水區的水質和水資源有負面影響的發展均不鼓勵。

5. 土地用途地帶

5.2 自然保育區－總面積：1.07 公頃

在該區西北部有較高保育價值的林地在這地帶內。

5.2 綠化地帶－總面積：53.43 公頃

除了在該區西北部有較高保育價值的林地外，所有土地均在這地帶內。這地帶主要涵蓋陡斜的山坡、有茂密植被和天然河道的地方，亦爲大欖郊野公園的緩衝區。

5.3 雖然草圖上沒有「鄉村式發展」地帶，但是根據草圖的《註釋》說明頁，在「綠化地帶」內，新界豁免管制屋宇（包括小型屋宇）的翻建和以新界豁免管制屋宇（包括小型屋宇）取代現有住用建築物是經常准許的。

6. 徵詢意見

請議員發表對草圖的意見。

7. 下一步

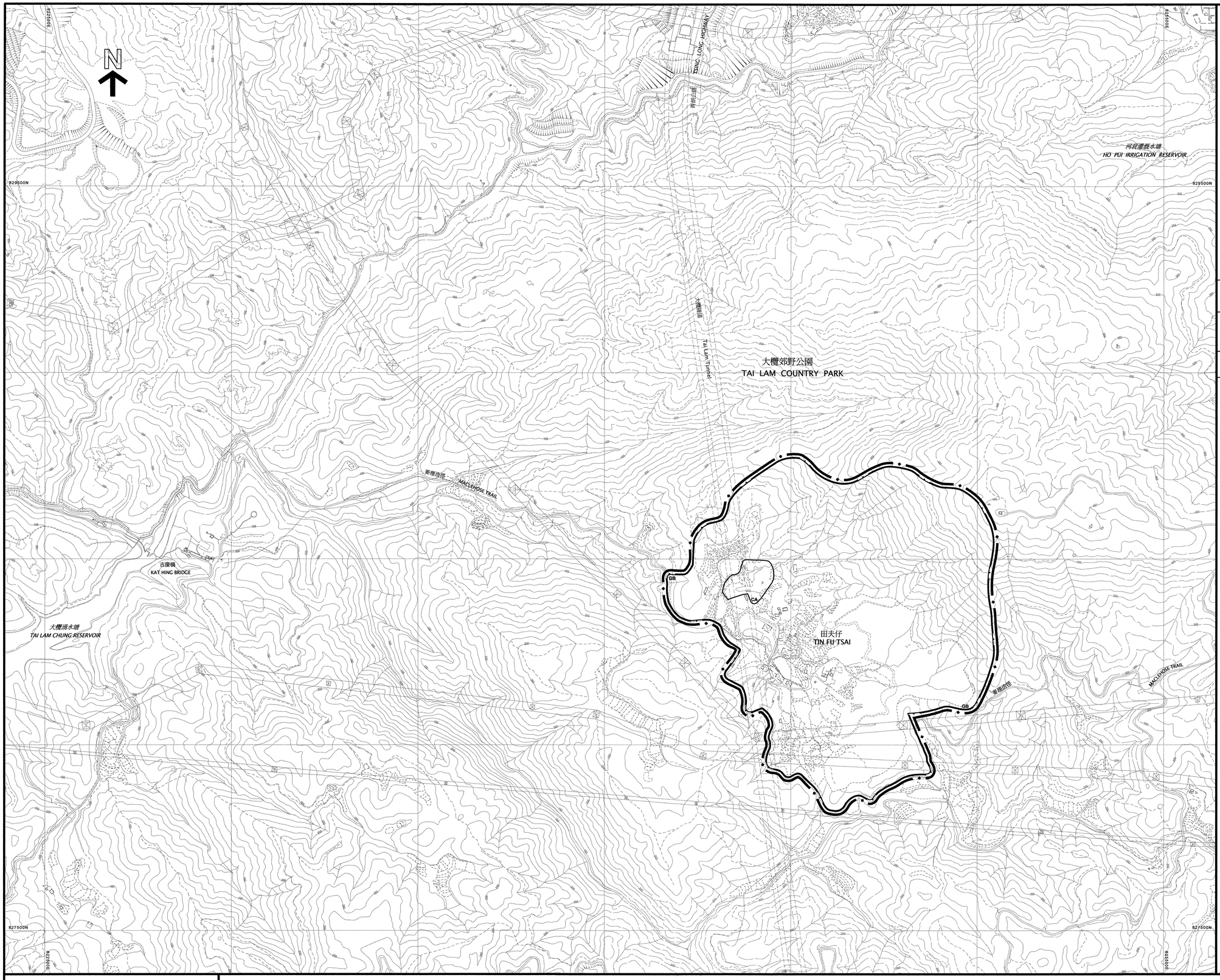
規劃署會把屯門區議會的意見交城市規劃委員會，作進一步考慮。

8. 附件

《田夫仔分區計劃大綱草圖編號 S/TM-TFT/B》連《註釋》和《說明書》

圖 1 位置圖
圖 2 平面圖
圖 3 航攝照片
圖 4 集水區

規劃署
屯門及元朗規劃處
2013 年 10 月



圖例
NOTATION

ZONES		地帶
GREEN BELT	GB	綠化地帶
CONSERVATION AREA	CA	自然保育區

MISCELLANEOUS		其他
BOUNDARY OF PLANNING SCHEME		規劃範圍界線
BOUNDARY OF COUNTRY PARK / SPECIAL AREA		郊野公園 / 特別地區界線

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	
GREEN BELT	53.43	98.04	綠化地帶
CONSERVATION AREA	1.07	1.96	自然保育區
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	54.50	100.00	規劃範圍總面積

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

香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的田夫仔分區計劃大綱圖
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD
TIN FU TSAI - OUTLINE ZONING PLAN

SCALE 1:5 000 比例尺

米 METRES 100 0 200 400 600 800 METRES 米

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. **S/TM-TFT/B**

田夫仔分區計劃大綱草圖編號 S/TM-TFT/B

（這是爲施行《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，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) 凡較早時公布的該區草圖或核准圖（包括發展審批地區圖）准許並於該圖有效期內在任何土地或建築物進行的用途或發展，是圖則所經常准許的。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（對有關土地或建築物已完成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。

(5) 除上文第（3）或（4）段適用的情況外，任何在圖則涵蓋範圍內，以及亦在發展審批地區草圖的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，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。

(6) 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。

(7) 進行詳細規劃時，各個地帶的界線，可能需要略爲調整。

(8) 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（9）段有關「自然保育區」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）；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。

(9) 在劃作「自然保育區」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。

(10) (a) 在「自然保育區」地帶以外的任何土地或建築物，爲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：

爲嘉年華會、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，如爲期不超過三年，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爲三年；若城市規劃委員會批給許可，可能附加或不附加條件。然而，劃爲「自然保育區」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，如爲期超過三年，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 分 區 計 劃 大 綱 草 圖 編 號 S/TM-TFT/B

土 地 用 途 表

	頁 次
綠 化 地 帶	1
自 然 保 育 區	3

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	動物寄養所
燒烤地點	播音室、電視製作室及／或電影製作室
政府用途（只限報案中心）	墓地
自然保護區	靈灰安置所（只限設於宗教機構內或現有靈灰安置所的擴建部分）
自然教育徑	火葬場（只限設於宗教機構內或現有火葬場的擴建部分）
農地住用構築物	郊野學習／教育／遊客中心
野餐地點	政府垃圾收集站
公廁設施	政府用途（未另有列明者）
帳幕營地	直升機升降坪
野生動物保護區	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）
	加油站
	康體文娛場所
	公共車輛總站或車站
	公用事業設施裝置
	公眾停車場（貨櫃車除外）
	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
	住宿機構
	鄉事委員會會所／鄉公所
	學校
	配水庫
	社會福利設施
	私人發展計劃的公用設施裝置

（請看下頁）

綠化地帶（續）

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是利用天然地理環境作爲市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，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，包括爲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 政府垃圾收集站 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、上蓋面積和建築物高度。

(b) 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，包括爲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。

田夫仔分區計劃大綱草圖編號 S/TM-TFT/B

說明書

田夫仔分區計劃大綱草圖編號 S/TM-TFT/B

說明書

目錄 頁次

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》 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 4

9. 土地用途地帶 4

9.1 綠化地帶 4

9.2 自然保育區 5

10. 運輸及交通 5

11. 公用設施 5

12. 規劃的實施 6

13. 規劃管制 6

田夫仔分區計劃大綱草圖編號 S/TM-TFT/B

（這是爲施行《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》爲圖則的一部分。

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《田夫仔分區計劃大綱草圖編號 S/TM-TFT/B》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，把田夫仔地區指定爲發展審批地區。

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》，以供公眾查閱。

2.3 二零一一年十二月六日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准田夫仔發展審批地區草圖，圖則其後重新編號爲 DPA/TM-TFT/2。二零一一年十二月十六日，《田夫仔發展審批地區核准圖編號 DPA/TM-TFT/2》根據條例第 9(5)條展示，以供公眾查閱。

2.4 二零一三年一月三十日，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，指示城規會爲田夫仔地區擬備一份分區計劃大綱圖。

2.5 二零一三年____月____日，城規會根據條例第 5 條，展示《田夫仔分區計劃大綱草圖編號 S/TM-TFT/B》（下稱「該圖」），以供公眾查閱。

3. 擬備該圖的目的

3.1 該圖旨在顯示田夫仔地區內的概括土地用途地帶，以便把區內的發展及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爲依據。

3.2 該圖只顯示概括的發展及管制原則。該圖是一小比例圖，因此進行詳細規劃時，各個土地用途地帶的界線，可能需要略爲調整。

4. 該圖的《註釋》

4.1 該圖附有一份《註釋》，分別說明規劃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 爲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(網址爲 http://www.info.gov.hk/tpb)。

5. 規劃區

5.1 規劃區（該區）位於田夫仔，涵蓋約 54.50 公頃土地。該區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。該區的大部分地方位處屯門區，另有部分地方位處元朗區。該區的界線在圖上以粗虛線顯示。

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、南部及中部主要爲果園／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。該區西部的邊緣位置爲長滿樹木的緩坡。在該區的西北部，沿山坡腳位置有林地和被樹木覆蓋的休耕農地。這些林地向上延伸至該區西北部的陡峭山坡。該區的北部及東北部爲向上延伸的陡峭和有自然植被的山坡。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。該區的西南部大致上用作戶外訓練中心。一些野戰遊戲場則由該區的西南部延伸至西北部。該區有少量鄉村式屋宇。有一些耕地在該區的西南部。在該區的西北部有一間宗祠。

5.3 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。

5.4 該區位於一個憲報公布的集水區內。根據水務署，該區所在的集水區屬於大欖涌水塘的上部直接集水區，水會直接

流入水塘。該區西北部邊陲位置爲認可殯葬區的一部分。有鑑於原居民的傳統殯葬權利，有關殯葬區部分已保留。

6. 人口

根據規劃署的估計，在 2013 年該區人口約有 20 人。

7. 發展機會及限制

7.1 發展機會

7.1.1 該區富有鄉郊和自然特色，以及有高景觀價值和寧靜環境。根據《香港具景觀價值地點研究（2005）》，該區有高地郊野景觀，而該區景觀價值大致上被評爲「高」和「高（具備條件）」。應藉此機會保留該區的鄉郊和自然特色，以及景觀。

7.1.2 根據漁農自然護理署，在該區西北部的生境大體上爲自然的。在宗祠北面的林地的樹木主要爲朴和刨花潤楠，相信是風水林的剩餘部分。此林地還有甚多香港大沙葉，是受《林區及郊區條例》（香港法例第 96 章）保護的品種。雖然林地下層已被侵擾和有野戰遊戲的痕跡，但是假以時日，林地的生態價值應可恢復。這林地有較高保育價值。有保育在該區西北部的自然生境和林地的機會。

7.1.3 此外，根據漁農自然護理署的意見，其他有茂密樹木覆蓋的地方，尤其是該區的邊沿部分，以及有植被和天然河道與多樣水生植物的山坡，都應受保護。

7.2 發展限制

7.2.1 該區被大欖郊野公園包圍。該區可經大欖林道前往。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。在該區附近的大欖林道，亦是麥理浩徑的部分路段和作康樂用途的越野單車徑的部分路段。有關的大欖林道路段狹窄和沒有行人路，增加車輛交通會引致與康樂用途有衝突和安全問題。

7.2.2 該區沒有公共供水，排水和排污系統。在該區的用途和發展應當因應這些基礎設施的限制。

7.2.3 該區位於大欖涌水塘的上部直接集水區內。根據水務署，大欖涌水塘是香港十分重要的水塘，如污染了這水塘會有嚴重的後果。在該區內的新發展應受嚴格管制，以避免任何可能的水污染，並保護該區水源的質素。根據環境保護署，一般而言，不接受

新的鄉村式發展在集水區內用化糞池和滲水系統處理和排放污水，尤其是在鄰近現有河道的地點。

7.2.4 該區爲天然山坡圍繞。該區的北部和東北部亦有天然山坡。這些山坡既陡斜，亦曾涉及山泥傾瀉。在這些地方的發展會受潛在的天然山坡災害影響。發展項目或須進行天然山坡災害研究，如有需要，亦要提供適當的災害緩減措施，作爲發展的一部分。如果發展鄰近陡斜的天然山坡，縱使該發展是在相對平坦地方，亦應把天然山坡災害研究的範圍伸延至陡斜的天然山坡。

7.2.5 在該區的南部有 40 萬伏特的架空電纜。在該區的用途和發展應當注意這些高壓架空電纜。

7.2.6 南北走向的大欖隧道穿越該區西部地下的範圍。在該區的用途和發展不得影響大欖隧道。

7.2.7 有一認可殯葬區的部分地方在該區西北部邊陲，其餘部分在大欖郊野公園內。殯葬區內不宜發展。

8. 整體規劃意向

該區被大欖郊野公園包圍，富有鄉郊和自然特色。該區爲毗鄰的大欖郊野公園的自然生境／系統的一部分。該區的整體規劃意向，是保育自然生境、景觀資源，以及鄉郊和自然特色。對集水區的水質和水資源有負面影響的發展均不鼓勵。

9. 土地用途地帶

9.1 綠化地帶：總面積：53.43 公頃

9.1.1 此地帶的規劃意向，主要是利用天然地理環境作爲市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，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。

9.1.2 除了在該區西北部有較高保育價值的林地外，所有土地均在這地帶內。這地帶亦涵蓋在該區西北部邊陲的認可殯葬區的一部分，殯葬區的意向爲提供殯葬位置予原居民。

9.1.3 由於根據一般推定，這地帶不宜發展，所以在這地帶內的發展均受嚴格限制。城規會會參照有關的城規會規劃指引，按個別情況考慮發展建議。

9.1.4 由於河道改道、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，因此必須向城規會取得許可，才可進行該

等活動，但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。

9.2 自然保育區：總面積：1.07 公頃

9.2.1 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。

9.2.2 在該區西北部有一塊茂密樹木的林地在這地帶內。根據漁農自然護理署，在這地方的生境主要是天然的。在這地帶內的林地，其樹木主要爲朴和刨花潤楠，相信是風水林的剩餘部分。此林地還有甚多香港大沙葉，是受《林區及郊區條例》（香港法例第 96 章）保護的品種。這林地有較高保育價值。

9.2.3 在這地帶內的新住宅發展均不會獲得批准。現有屋宇的重建須向城規會申請，或會獲得批准。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、上蓋面積和建築物高度。

9.2.4 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。有鑑於在這地帶內的土地的保育價值，必須向城規會取得許可，才可進行該等活動。

10. 運輸及交通

道路網及行人徑

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沿。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和越野單車徑的部分路段。此外，附近並有水務通道，是由水務署建造和維修保養的受限制車輛通道，只用以檢查和維修保養水務設施。水務通道並非建造至公共道路標準，而水務署亦無計劃提升或改善這些水務通道。

11. 公用設施

該區沒有公共淡水／食水和鹹水供應。該區亦沒有公共排水和排污系統。該區有電力和有限的固網電訊服務。沒有煤氣。

12. 規劃的實施

12.1 該圖提供一個概括的土地用途大綱，以便執行發展管制及實施規劃建議。當局日後在有需要時會擬備較詳細的圖則，作爲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。基礎設施的提供會視乎資源情況而逐步進行，可能需要一段長時間才能全部落成，而政府部門及私營機構均會參與其事。

12.3 然而，一些小型基礎設施，例如公用設施的敷設工程，將因應先後次序和資源可供運用時透過工務計劃、鄉郊小工程計劃和地區小型工程計劃而實施。私人發展主要透過私人發展商主動按圖則上規定的用途，發展或重建其物業，但有關發展計劃必須符合政府的規定。

13. 規劃管制

13.1 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。

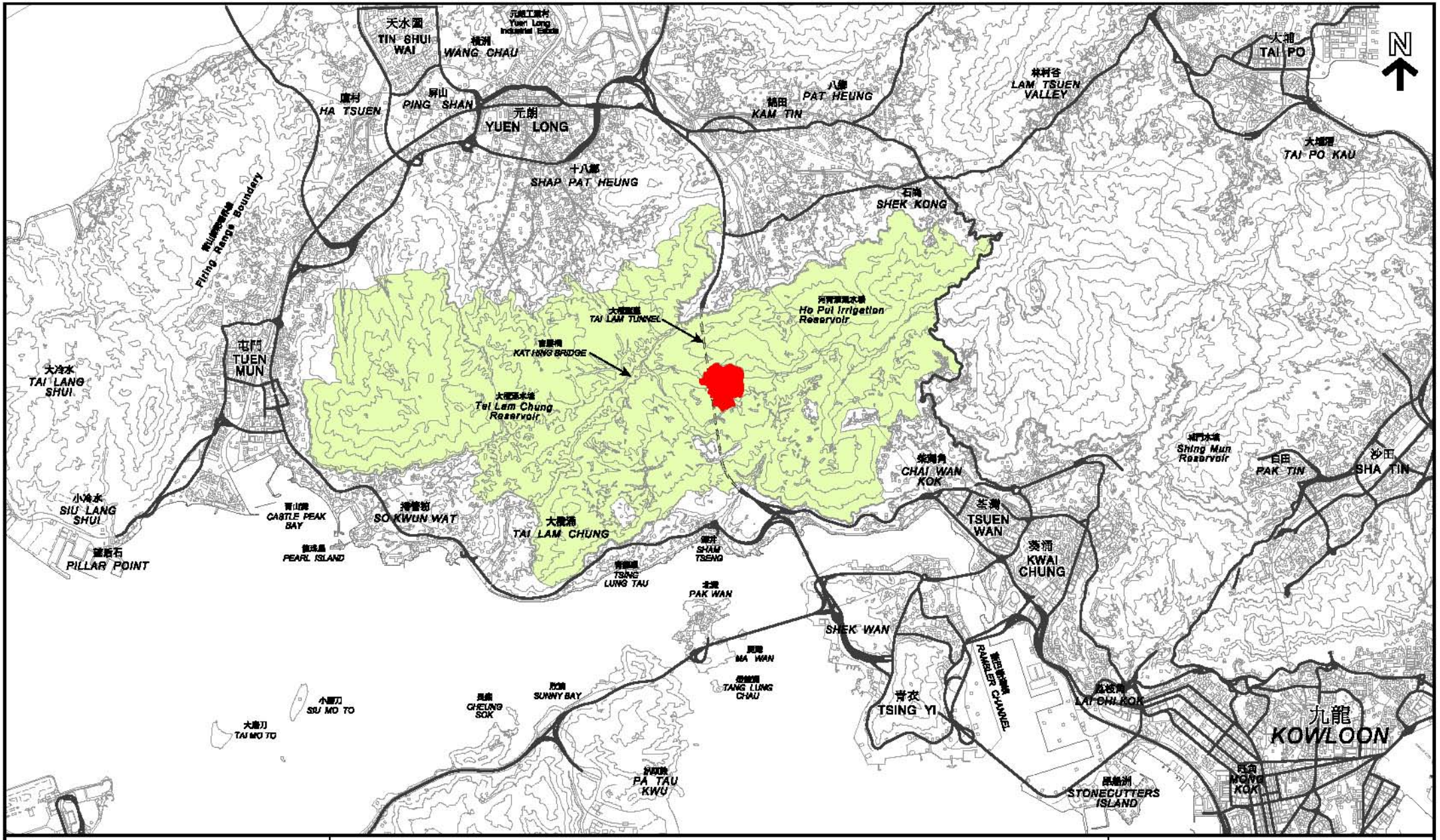
13.2 在緊接有關發展審批地區草圖的公告在憲報首次刊登前已經存在，並且不符合該圖規定的土地或建築物用途，對該區的環境、排水和交通或會構成不良影響。儘管這類用途不符合該圖的規定，也無須更正，但這類用途的實質改變，或任何其他發展（就這類用途而對有關土地或建築物的發展作出輕微改動及／或修改是經常准許的，不在此限），則必須是該圖所經常准許的；或是如果必須先取得城規會的許可，則須符合城規會所批給許可的內容。城規會會按個別情況，考慮每宗申請。凡有助改善或改良區內環境的改動及／或修改工程，均可能獲得城規會從優考慮。

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，其中可能包括城規會所頒布的指引。城規會所頒布的指引，可於城規會的網頁瀏覽，或向城規會秘書處及規劃署專業事務部索閱。至於規劃許可的申請表格及《申請須知》，可從城規會的網頁下載，亦可向城規會秘書處，以及規劃署專業事務部及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。

13.4 除上文第 13.1 段提及的發展，或符合該圖的規定的發展，或獲城規會批給許可的發展外，所有於有關發展審批地區草圖的公告首次在憲報刊登該日或以後，在該圖所涵蓋的地方進行或繼續進行的其他發展，均可能受當局引用條例規定的強制執行程序處理。在有關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／填塘或挖土工程，當局亦可按執行管制的程序處理。此外，根據推定，在與保育有關的地帶（例如「自然保育區」）內不宜進行與臨時用途或發展的河道改道和填塘工程。

城市規劃委員會
二零一三年_____月



規劃範圍
PLANNING SCHEME AREA

大欖郊野公園
TAI LAM COUNTRY PARK

本摘要圖於2013年10月8日擬備，所根據的資料為測量圖編號HM100C
EXTRACT PLAN PREPARED ON 8.10.2013
BASED ON SURVEY SHEET SERIES HM100C

位置圖 LOCATION PLAN

田夫仔
TIN FU TSAI

SCALE 1 : 100 000

KM 2 0 2 4 KM

規劃署
PLANNING DEPARTMENT

參考編號
REFERENCE No.
M/TM/13/200

圖 PLAN
1

N

大潭郊野公園
TAI LAM COUNTRY PARK

大欖隧道
Tai Lam Tunnel

大欖林道
Tai Lam Forest Track

元朗區
YUEN LONG
DISTRICT

田夫仔
TIN FU TSAI

麥理浩徑
MacLehose Trail

屯門區
TUEN MUN
DISTRICT

荃灣區
TSUEN WAN
DISTRICT

圖例 LEGEND

規劃範圍
PLANNING SCHEME AREA

郊野公園
COUNTRY PARK

區議會界線
BOUNDARY OF DISTRICT COUNCIL

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本摘要圖於2013年10月8日擬備，所根據的
資料為測量圖編號 6-SE-1D, 2C, D, 3C, 6B,
7A, B, C, D 和 8A
EXTRACT PLAN PREPARED ON 8.10.2013
BASED ON SURVEY SHEEETS No.
6-SE-1D, 2C, D, 3C, 6B, 7A, B, C, D & 8A

平面圖 SITE PLAN

田夫仔
TIN FU TSAI

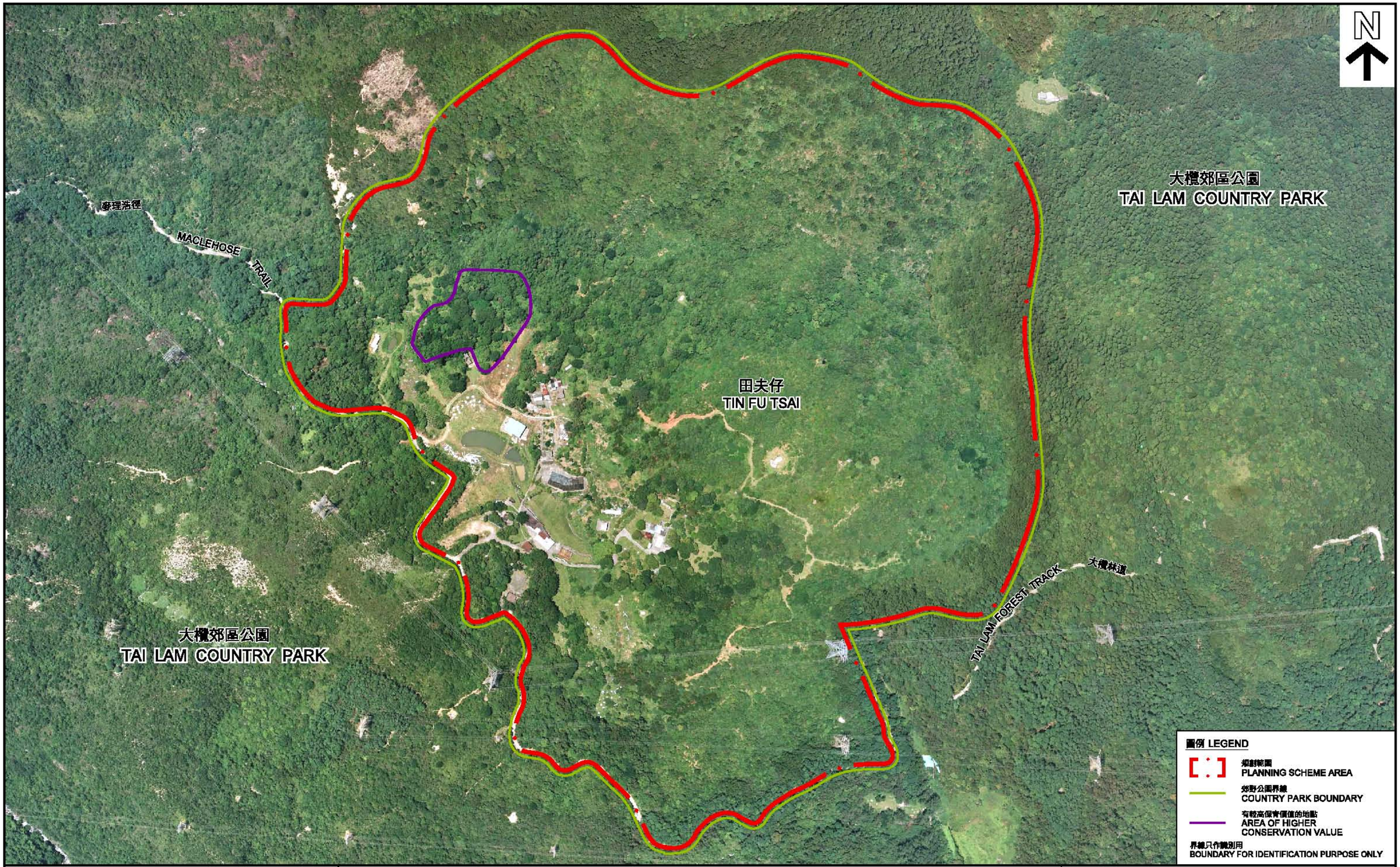
SCALE 1 : 5 000 比例尺

米 METRES 100 0 100 200 米 METRES

規劃署
PLANNING DEPARTMENT

參考編號 REFERENCE No.
M/TM/13/200

圖 PLAN
2



本摘要圖於2013年10月8日擬備，所根據的資料
為地政總署於2012年7月30日拍得的航攝照片
編號CS37066、CS37068、CS37221及CS37222

EXTRACT PLAN PREPARED ON 15.8.2013
BASED ON AERIAL PHOTOS No.
CS37066, CS37068, CS37221, CS37222
TAKEN ON 30.7.2012 BY LANDS DEPARTMENT

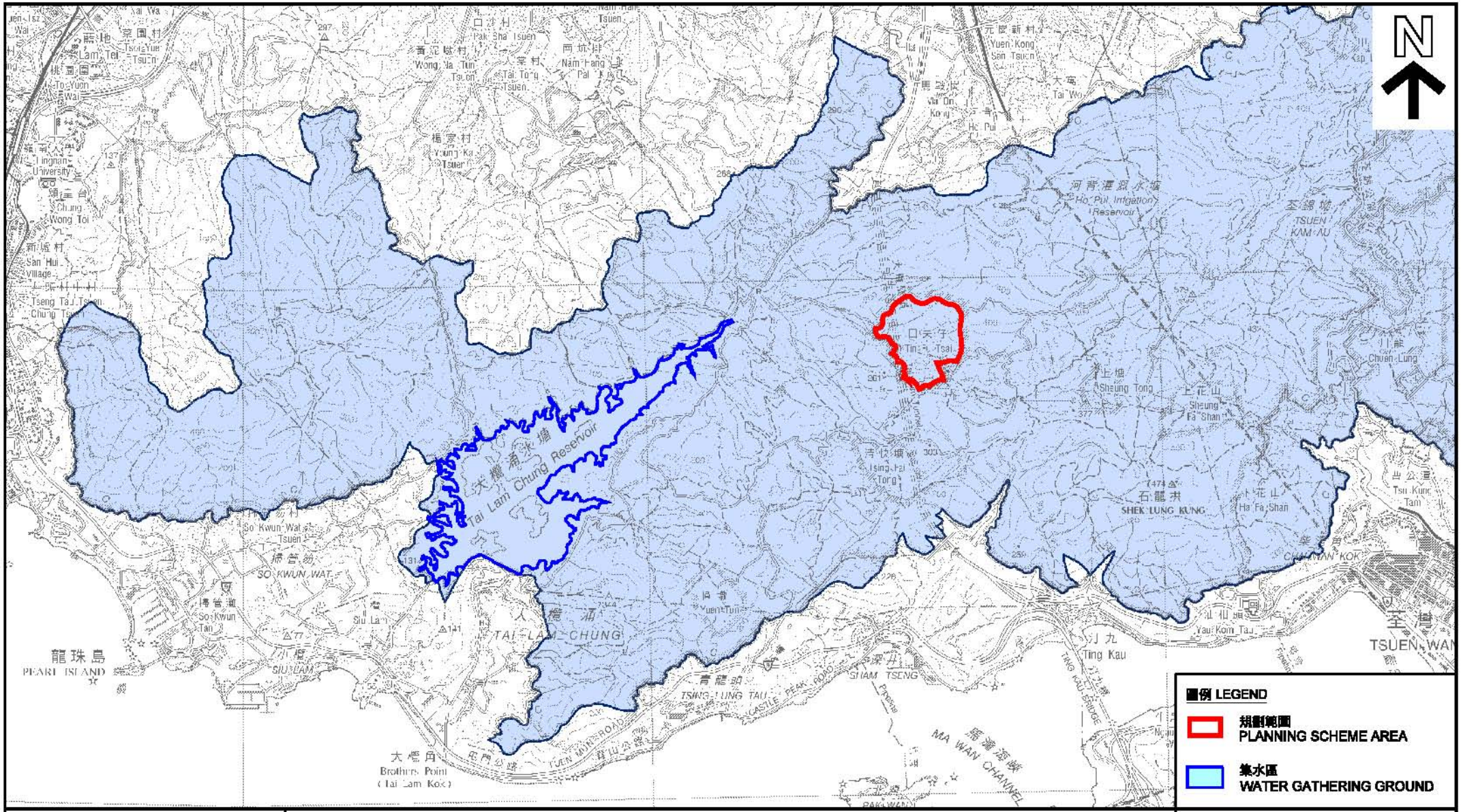
航攝照片 AERIAL PHOTO

田夫仔
TIN FU TSAI

規劃署
PLANNING DEPARTMENT

參考編號 REFERENCE No.
M/TM/13/200

圖 PLAN
3



本摘要圖於2013年10月8日擬備，所根據的資料為組別HM50C中的編號1

EXTRACT PLAN PREPARED ON 8.10.2013
BASED ON SHEETS No. 1
IN SERIES HM50C

集水區
WATER GATHERING GROUND

田夫仔
TIN FU TSAI

SCALE 1 : 50 000 比例尺

米 METRES 1000 0 1000 2000 米 METRES

規劃署
PLANNING DEPARTMENT

參考編號
REFERENCE No.
M/TM/13/200

圖 PLAN
4