

諮詢《田夫仔分區計劃大綱草圖編號S/TM-TFT/1》

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/1》連《註釋》及《說明書》(下文簡稱「草圖」)的意見。

2. 背景

2.1 本處曾於 2013 年 10 月至 11 月諮詢田夫仔村代表、屯門鄉事委員、屯門區議會、元朗區議會轄下城鄉規劃及發展委員會，對《田夫仔分區計劃大綱草圖編號 S/TM-TFT/B》的意見。此外，亦收到其他人士的意見。本處已於 2013 年 12 月 6 日把收到的意見轉交城市規劃委員會(城規會)考慮。

2.2 經考慮後，城規會因應規劃區(該區)內屬於屋宇／屋地的私人地段，劃設「鄉村式發展」地帶。

3. 整體規劃意向

該區完全被大欖郊野公園包圍，富有鄉郊和自然特色，為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。

4. 土地用途地帶

4.1 鄉村式發展－總面積：0.41 公頃

「鄉村式發展」地帶已顧及屬於屋宇／屋地的私人地段。地帶內的土地，主要預算供原居村民重建小型屋宇之用。

4.2 自然保育區－總面積：1.04 公頃

在該區西北部有較高保育價值的林地在這地帶內。

4.3 綠化地帶－總面積：53.05 公頃

除了在該區西北部有較高保育價值的林地和劃為「鄉村式發展」地帶的範圍外，所有土地均在這地帶內。這地帶亦可作為「鄉村式發展」地帶和大欖郊野公園之間的緩衝範圍。

4.4 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。

5. 提出意見

5.1 根據《城市規劃條例》第 5 條的規定，草圖已於 2013 年 12 月 20 日起公開展示，為期 2 個月，至 2014 年 2 月 20 日。在這段期間，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、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。市民亦可於城規會網頁 (<http://www.info.gov.hk/tpb>) 瀏覽該草圖。

5.2 屯門區議會或各議員如有意見，請於 **2014 年 2 月 20 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，城規會秘書。申述須示明：

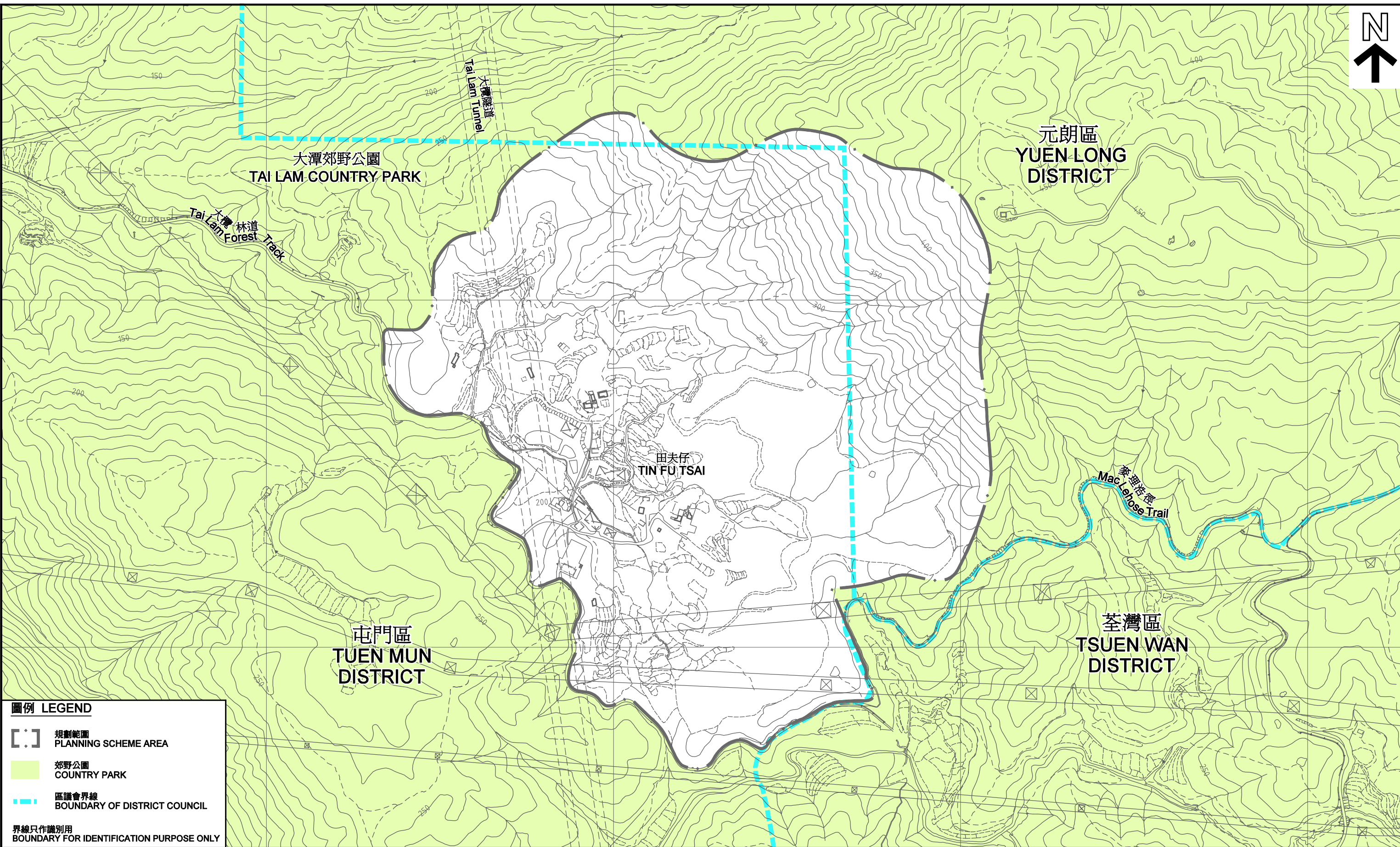
- (a) 該申述所關乎的在有關草圖內的特定事項；
- (b) 該申述的性質及理由；及
- (c) 建議對有關草圖作出的修訂（如有的話）。

6. 附件

圖 1 區議會界線

《田夫仔分區計劃大綱草圖編號 S/TM-TFT/1》連《註釋》及《說明書》

規劃署
屯門及元朗規劃處
2013 年 12 月



區議會界線
BOUNDARY OF DISTRICT COUNCIL

田夫仔
TIN FU TSAI

SCALE 1 : 5 000 比例尺

米 100 0 100 200 米
METRES

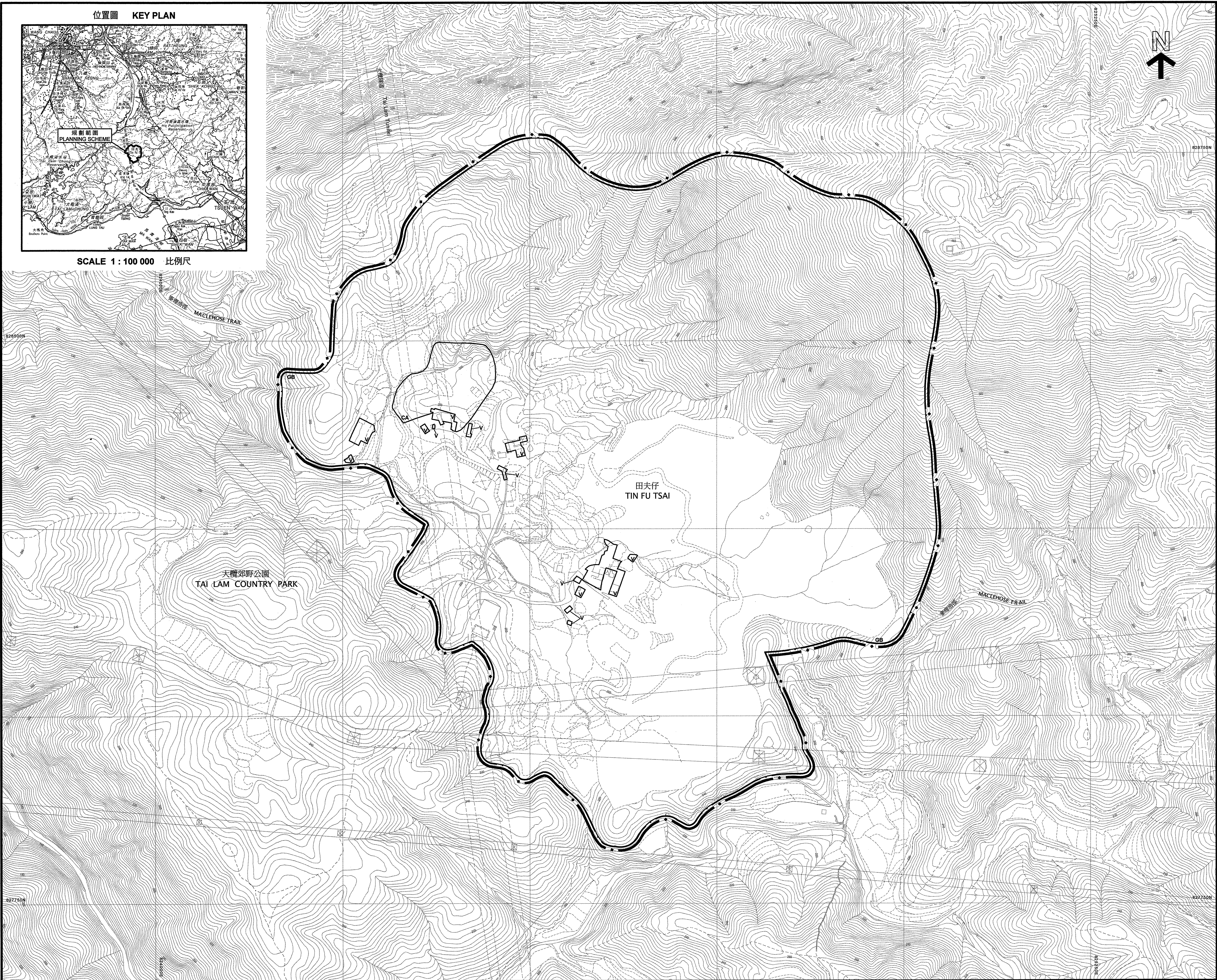
規劃署
PLANNING DEPARTMENT



參考編號 REFERENCE No.
M/TM/13/241

圖 PLAN
1

本摘要圖於2013年12月17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 17.12.2013
BASED ON SURVEY SHEETS No.
6-SE-1D, 2C, D, 3C, 6B, 7A, B, C, D & 8A



SCALE 1 : 100 000 比例尺

圖例
NOTATION

- ZONES

VILLAGE TYPE DEVELOPMENT

GREEN BELT

CONSERVATION AREA

MISCELLANEOUS

BOUNDARY OF PLANNING SCHEME

BOUNDARY OF COUNTRY PARK / SPECIAL AREA
- V

GB

CA

地帶

鄉村式發展

綠化地帶

自然保育區

其他

規劃範圍界線

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

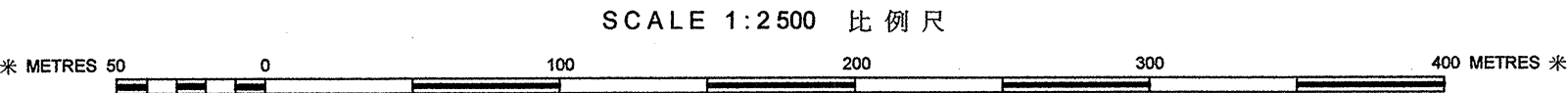
USES	大約面積及百分比 APPROXIMATE AREA & %			用途
	公頃 HECTARES	%	百分比	
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	0.41	0.75		鄉村式發展
GREEN BELT	53.05	97.34		綠化地帶
CONSERVATION AREA	1.04	1.91		自然保育區
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	54.50	100.00		規劃範圍總面積

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

2013年12月20日 按照城市規劃條例第5條展示的
草圖
DRAFT PLAN EXHIBITED UNDER SECTION 5 OF THE TOWN
PLANNING ORDINANCE ON 20 DECEMBER 2013

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

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 1:2 500 比例尺

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/1

田夫仔分區計劃大綱草圖編號 S/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為調整。
- (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，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 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/1

土地用途表

	<u>頁次</u>
鄉村式發展	1
綠化地帶	2
自然保育區	4

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	食肆 政府垃圾收集站 屋宇（未另有列明者） 住宿機構# 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

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重建小型屋宇之用。

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，以及保養、修葺或翻建工程除外）而進行或繼續進行者。

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 政府用途（只限報案中心） 自然保護區 自然教育徑 農地住用構築物 公廁設施 野生動物保護區	動物寄養所 燒烤地點 播音室、電視製作室及／或 電影製作室 墓地 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） 直升機升降坪 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） 野餐地點 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 帳幕營地 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為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，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》說明頁所載的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/1

說明書

田夫仔分區計劃大綱草圖編號 S/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. 規 劃 區	2
6. 人 口	2
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 鄉 村 式 發 展	4
9.2 綠 化 地 帶	5
9.3 自 然 保 育 區	5
10. 運 輸 及 交 通	6
11. 公 用 設 施	6
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/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《田夫仔分區計劃大綱草圖編號 S/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》，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，圖則其後重新編號為 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，指示城規會為田夫仔地區擬備一份分區計劃大綱圖。
- 2.5 二零一三年十二月二十日，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/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為依據。
- 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，可能需要略為調整。

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 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. 規劃區

- 5.1 規劃區（下稱「該區」）位於田夫仔，涵蓋約 54.50 公頃土地。該區完全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在地底穿越該區西部的範圍。該區的大部分地方位處屯門區，另有部分地方位處元朗區。該區的界線在該圖以粗虛線顯示。
- 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、南部及中部主要為果園／栽有種植樹的平地或微斜土地，以及一些被樹木、灌木及雜草覆蓋的休耕農地。該區西部的邊緣位置為長滿樹木的緩坡。在該區的西北部，沿坡腳位置有林地，並有一些樹木位於先前的休耕農地。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為向上延伸並蓋有自然植被的陡峭山坡。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。該區的西南部有一些耕地，而在西北部則有一間宗祠。
- 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段直接集水區，水會直接流入水塘。該區西北部的邊陲位置為認可墓地的一部分。為尊重原居民的傳統殯葬權利，該位置的墓地部分已獲保留。

6. 人口

- 6.1 根據規劃署的估計，在二零一三年，該區的人口約有 20 人。
- 6.2 因鄉村式屋宇的重建，估計該區的規劃人口約為 560 人。預計的人口增長並沒有明確的時間表，而所規劃的人口增長屬長期性質。

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》(二零零五年)，該區有高地郊野景觀，而該區景觀價值大致上獲評為「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為自然的。在宗祠北面的林地的樹木主要為朴樹和刨花潤楠，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》(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。可藉此機會保育在該區西北部的自然生境和林地。
- 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 該區完全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。在該區附近的一段大欖林道，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。該段大欖林道狹窄和沒有行人路，增加車輛交通會與康樂用途有所衝突和導致安全問題。
- 7.2.2 該區沒有公共供水、排水和排污系統。該區的用途和發展應當顧及這些基礎設施的限制。
- 7.2.3 該區位於大欖涌水塘的上段直接集水區內。根據水務署，大欖涌水塘是香港十分重要的水塘，如受污染，會產生嚴重後果。在該區的新發展應受嚴格管制，避免可能造成水污染，以保護該區水源的質素。水務署不支持新的鄉村式發展。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使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。在重建新界豁免管制屋宇／小型屋宇時，其排污設施的設計和建造必須符合相關的標準和規例，例如環境保護署的《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則》第5/93號，以保護該區的水質。
- 7.2.4 該區的外圍有天然山坡。在區內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，作為發展的一部分。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 該區的南部有 40 萬伏特的架空電纜。該區的用途和發展應當顧及這些高壓架空電纜。
- 7.2.6 南北走向的大欖隧道穿越該區西部的範圍。該區的用途和發展不得影響大欖隧道。
- 7.2.7 有部分認可墓地位於該區的西北部邊陲，而其餘部分則位於大欖郊野公園內。墓地範圍的土地不宜發展。

8. 整體規劃意向

該區完全被大欖郊野公園包圍，富有鄉郊和自然特色，為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 鄉村式發展：總面積：0.41 公頃

- 9.1.1 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重建小型屋宇之用。
- 9.1.2 當局在界定「鄉村式發展」地帶的界線時，已顧及屬於屋宇／屋地的私人地段。
- 9.1.3 除非另有規定，此地帶內的發展及重建計劃，不得超過最高建築物高度三層(8.23 米)，或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建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- 9.1.4 由於河道改道工程可能會對鄰近地方的排水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。
- 9.1.5 根據環境運輸及工務局技術通告（工務）第 5/2005 號的規定，在現行的行政安排下，如發展計劃／方案可能影響天然溪澗／河流，負責批核和處理發展計劃的當局須在各個發展階段徵詢和收集漁農自然護理署和相關當局的意見，如可能的話，應在給予許可時加入他們提出的相關意見／建議，作為附帶條件。因此，地政總署在處理貼近現有河道的新界豁免管制屋宇／小型屋宇申請時，必須諮詢相關的部門，以確保所有相關的部門均有充分機會覆檢申請並就申請提出意見。
- 9.1.6 該區並無現有或擬議的公共排污渠。在重建新界豁免管制屋宇／小型屋宇時，其排污設施的設計和建造必須符合相關的標準和規例，例如環境保護署的《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則》第 5/93 號，以保護該區的水質。

9.2 綠化地帶：總面積：53.05 公頃

- 9.2.1 此地帶的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為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。
- 9.2.2 除了在該區西北部有較高保育價值的林地和劃為「鄉村式發展」地帶的範圍外，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墓地的一部分，墓地的意向是為原居民提供殯葬地點。根據《註釋》說明頁，在認可墓地為新界原居村民建造墳墓是經常准許的。「綠化地帶」亦可作為「鄉村式發展」地帶和大欖郊野公園之間的緩衝範圍。
- 9.2.3 根據一般推定，這地帶不宜進行發展，所以在這地帶進行發展會受嚴格限制。城規會將會參照有關的城規會規劃指引，按個別情況考慮每項發展建議。
- 9.2.4 由於河道改道、填土／填塘或挖土工程可能會對鄰近地方的排水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。

9.3 自然保育區：總面積：1.04 公頃

- 9.3.1 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。
- 9.3.2 在該區西北部有一塊樹木茂密的林地，位於這地帶內。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，其樹木主要為朴樹和刨花潤楠，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》（第 96 章）保護的品種。這林地有較高保育價值。
- 9.3.3 在這地帶內，不准進行新的住宅發展項目。如要重建現有屋宇，必須向城規會提出申請，可能會獲得批准。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。
- 9.3.4 河道改道、填土／填塘或挖土工程可能會對鄰近地方的排水及對自然環境造成不良影響。由於這地帶內的土地具保育價值，因此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

該區可經由已鋪築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，亦沒有公共排水和排污系統。該區有電力和有限度固網電訊服務，但沒有煤氣供應。

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，作為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，一些小型的改善工程，例如公用設施的敷設工程，將會因應緩急次序和可供運用的資源，透過工務計劃、鄉郊小工程計劃和地區小工程計劃而實施。私人發展主要透過私人發展商主動按該圖各個地帶的用途規定，進行發展或重建其物業，但有關發展計劃必須符合政府的規定。

13. 規劃管制

13.1 該區土地所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。

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。

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，會顧及所有相關的規劃因素，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、規劃署專業事務部和該署的相關地區規劃處索取。申請書須夾附城規會所需的有關資料，以供城規會考慮。

- 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在憲報首次刊登該日或以後，在該圖所涵蓋的地方進行或繼續進行的其他發展，當局均可能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，在有關地帶進行河道改道、填土／填塘或挖土工程，當局亦可按強制執行的程序處理。此外，根據推定，不宜在與保育相關的地帶（例如「自然保育區」地帶）內為臨時用途或發展進行河道改道和填塘工程。

城市規劃委員會
二零一三年十二月