

沙羅洞分區計劃大綱核准圖編號S / NE - SLT / 4

註釋

土地用途表

說明書

沙羅洞分區計劃大綱核准圖編號S/NE-SLT/4

(就《城市規劃條例》而言，這是一份核准圖)

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，路口、道路的路線，以及各個地帶的界線，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「具特殊科學價值地點」或「自然保育區」地帶的條文另有規定者則除外：

- (a) 建築物的保養或修葺工程；
- (b) 植物苗圃、樹木種植、休憩處、避雨處、巴士／公共小型巴士車站或路旁停車處、的士站、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭和神龕的提供、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；以及
- (e) 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「具特殊科學價值地點」或「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、樹木種植、休憩處、避雨處、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) 由政府提供的樹木種植；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、樹木種植(由政府提供的除外)、休憩處、避雨處、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) 圖上顯示為「道路」的地方，除上文第(8)(a)至(8)(e)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。

- (11) (a) 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」或「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。
- (b) 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。
- (12) 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。
- (13) 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、有關政府土地契約條款及任何其他政府規定(如適用者)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。

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	3
具特殊科學價值地點	4

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	墓地
政府用途(只限報案中心、郵政局)	政府垃圾收集站
屋宇(只限新界豁免管制屋宇)	政府用途(未另有列明者)#
農地住用構築物	運動場
宗教機構(只限宗祠)	公廁設施
鄉事委員會會所／鄉公所	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

規劃意向

此地帶的規劃意向，是反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。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。某些可配合村民需要的社區用途，只要不會損害鄉村的特色和不會對毗鄰生態易受破壞的地區造成不良影響，可向城市規劃委員會申請，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) 任何現有建築物(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建築物)的拆卸、加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，必須先取得城市規劃委員會的規劃許可。

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 郊野公園* 自然保護區 自然教育徑 農地住用構築物 公園及花園 涼亭／蔓棚 野餐地點 公廁設施 野生動物保護區	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) 度假營 屋宇(只限重建和新界豁免管制屋宇) 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 小食亭 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，主要是利用天然環境作為發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。此地帶亦預算作為「自然保育區」和「具特殊科學價值地點」地帶的緩衝區，以保存現有鄉郊特色和自然景觀。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，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，而進行或繼續進行任何填土／填塘或挖土工程。

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) 郊野公園* 農地住用構築物	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) 自然保護區 自然教育徑 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 野生動物保護區

- * 「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，是保護和保存區內現有的天然風貌景觀，以及生態、生物或地形的特色，以達到保育目的及作教育和研究用途，並作為緩衝區，以加強保護生態易受破壞的地區，特別是「具特殊科學價值地點」地帶內的河道。

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／特色的發展，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，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，而進行或繼續進行任何填土／填塘或挖土工程。

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*	農業用途 郊野學習／教育／遊客中心 自然保護區 自然教育徑 公用事業設施裝置 野生動物保護區

- * 「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，是保存和保護河道和淡水沼澤。這些河道和沼澤是罕有品種和不同類別的蜻蜓繁殖和生長的重要生境，亦是其他水生和溪澗動物，例如淡水魚類和兩棲動物的生境，上述動植物均具特殊科學價值。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，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，而進行或繼續進行任何填土／填塘或挖土工程。

沙羅洞分區計劃大綱核准圖編號S / NE - SLT / 4

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	2
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	5
9 . 土地用途地帶	
9 . 1 鄉村式發展	6
9 . 2 綠化地帶	7
9 . 3 自然保育區	7
9 . 4 具特殊科學價值地點	8
10 . 交 通	9
11 . 公用設施	9
12 . 文化遺產	10
13 . 規劃的實施	10
14 . 規劃管制	10

沙羅洞分區計劃大綱核准圖編號S/NE-SLT/4

(就《城市規劃條例》而言，這是一份核准圖)

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《沙羅洞分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-SLT/4》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 沙羅洞分區計劃大綱圖所涵蓋的土地，先前曾納入《沙羅洞發展審批地區草圖編號 DPA/NE-SLT/1》的範圍內。該份發展審批地區草圖由城規會擬備，並於一九九七年一月二十四日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。

2.2 一九九九年四月二十日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准沙羅洞發展審批地區草圖；該核准圖其後重新編號為 DPA/NE-SLT/2。

2.3 一九九九年五月十日，當時的規劃環境地政局局長行使昔日的總督所授予的權力(已當作由行政長官授予的權力)，根據條例第 3(1)(a)條，指示城規會為沙羅洞區擬備分區計劃大綱圖。

2.4 一九九九年十二月十四日，行政長官會同行政會議決定把沙羅洞發展審批地區核准圖的有效期延長一年，直至二零零一年一月二十四日止。一九九九年十二月二十四日，有關延長沙羅洞發展審批地區核准圖的有效期的公告在憲報刊登。

2.5 二零零一年一月十二日，城規會根據條例第 5 條，展示《沙羅洞分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLT/1》，以供公眾查閱。二零零二年二月五日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准沙羅洞分區計劃大綱草圖；該核准圖其後重新編號為 S/NE-SLT/2。二零零三年十二月九日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《沙羅洞分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-SLT/2》發還城規會以作出修訂。

2.6 二零零四年三月二十六日，城規會根據條例第 5 條，展示《沙羅洞分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLT/3》，以供公眾查閱。該草圖收納了《註釋》的多項修訂，以反映城規會通過採納的《法定圖則註釋總表》修訂本的內容。草圖展示期間，城規會並無接獲反對。

2.7 二零零五年二月一日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准沙羅洞分區計劃大綱草圖；該核准圖其後重新編號為 S/NE-SLT/4。二零零五年二月十八日，《沙羅洞分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-SLT/4》(下稱「該圖」)根據條例第 9(5) 條展示，以供公眾查閱。

3. 擬備該圖的目的

3.1 該圖旨在顯示沙羅洞區內的概括土地用途地帶，以便把該區內的發展和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和規劃管制原則。該圖是一小比例圖，因此進行詳細規劃時，道路的路線和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 該圖涵蓋的規劃區(下稱「該區」)面積約為 57.2 公頃。該區離西南面的大埔新市鎮中心約 3.8 公里，南面以大埔新市鎮為界，北面、東面和西面被八仙嶺郊野公園所包圍。該區是位於主水平基準以上約 165 米高地上的一個盤地，地勢崎嶇，有一

些曾經是稻田，但現已荒廢的農地，以及天然草木，其中包括幾片林地。該區的界線在圖上以粗虛線顯示。

5.2 有若干條闊約三至五米的低坡度河流蜿蜒流經這些荒廢了的農地，造成深達 1.5 米的淺灘和池塘。該區有多塊長滿成長樹木的林地，包括一些風水林。

5.3 該區的對外交通是依靠一條從南面汀角路分岔出來的不合標準通道。

6. 人口

根據二零零一年人口普查的資料，該區只有一人居住。預計該區的規劃總人口約為288人。

7. 發展機會及限制

7.1 發展機會

7.1.1 鄉村和住宅發展

已荒廢的稻田地勢頗為平坦，可能適合用作某些形式的發展。事實上，該區現有屋地的權益，以及預計該區在小型屋宇方面的需求，衍生了一定的發展／重建壓力。

7.1.2 康樂

該區有多條受歡迎的遠足徑。鑑於該區的自然環境具重要生態和景觀價值，以及該區鄰近八仙嶺郊野公園，該區的環境很適合實施自然保育和靜態康樂建議。為此，任何獲准進行的發展計劃，其規模和密度應受限制，以免損害現有易受破壞的自然景物和鄉郊環境。

7.2 發展限制

7.2.1 交通方面

該區位置偏遠。車輛前往該區，須取道現有不合標準的通道。這條通道是一條單線車路，南面與汀角路連接。此外，該區沒有公共交通設施。現有運輸網的容量對該區的進一步發展構成限制。

7.2.2 生態價值

- (a) 沙羅洞區的河道、淡水沼澤和附近的林地，是很多不同品種蜻蜓繁殖和生長的重要生境。這些生境對其他動物(包括兩棲動物、鳥類、黃扇蝶和淡水魚類)亦非常重要。
- (b) 在該區記錄得的蜻蜓品種較在香港任何其他地點記錄得的為多。目前，全港已知的蜻蜓品種共有約110種，而在該區記錄得的則有72種之多，有很多更是屬於稀有溪澗品種。河水水質下降，以及河岸林地減少，均會危害這些蜻蜓。
- (c) 該區的河道和淡水沼澤亦是其他水生動物，例如淡水魚類和兩棲動物的重要生境。河流和淡水沼澤這兩個生境互相補足，形成一個濕地生態系統。東北部的具特殊科學價值地點主要涵蓋淡水沼澤生境。尤其是在旱季期間，淡水沼澤能發揮「海綿作用」，為下游河道提供穩定的流量。淡水沼澤可作為集水區，為河流供水，以調節沙羅洞下游具重要生態價值河道的水流。在東北部的淡水沼澤曾記錄得兩種鬥魚。此外，該區亦記錄得較為稀有的狹口蛙。

7.2.3 地形

該區主要是一個位於高地上的山谷，包括天然山坡和已荒廢的梯田。根據土力工程處於一九八五年為該區擬備的岩土分析土地用途圖，該區的發展受輕微至極大的土力限制。大部分的土地需要進行深入的岩土工程勘察，以確定是否適合發展。山谷底部和坡腳的多個部分在發展上受輕微至中等的土力限制，並須進行一般程度的地盤勘察。至於山坡地區，這些地區受嚴重土力限制，由於勘察和工程費用昂貴，故一般不適宜發展。

7.2.4 景觀特色和植物

該區面積廣闊，自然景色優美。沙羅洞別具景觀特色，風景秀麗，這點是人皆認同的。景觀特色截然不同的地區互為毗鄰，構成宜人的景色。鑑於該區的地形特色，加上現時尚未發展，在該區進行任何發展，都會對現時的景觀特色造成影響。為了確保發展對現有景觀造成的破壞減至最少，現有山脊線必須保留，並且不准在山坡上進行發展。此外，所有風水林、次林地和河道亦不應

受到影響。任何發展應規定只可在山谷地區內進行，而所建建築物必須層數較少且富傳統色彩，並與現有景觀特色協調。

7.2.5 集水區

(a) 該區位於上段間接集水區，各條河道的河水由南面流向北面，匯聚後流入鶴藪水塘。在河道30米範圍內進行的任何發展，應受嚴格管制。

(b) 該區南部坐落在為輸水隧道專用範圍劃定的120米闊禁止挖掘和爆破區內。

7.2.6 基礎設施

該區普遍缺乏供水、排水和污水收集的設施。

7.2.7 土地擁有權

大部分平地(即該區中部、北部和東部的已荒廢稻田)由私人擁有。

8. 整體規劃意向

8.1 該區幾乎完全被八仙嶺郊野公園包圍，並坐落在上段間接集水區內。在水道30米範圍內進行的任何發展，應受嚴格管制。因為該區的自然景色優美，所以於一九九五年進行的「全港發展策略檢討」制訂的景觀策略，把該區鑑定為「自然保育區」。根據於一九九五年進行的「新界東北發展策略檢討」，沙羅洞區位於「郊野保護區」的範圍內。

8.2 沙羅洞區的整體規劃意向，主要是保護具生態價值地區、保存自然景觀、提倡自然保育，以及保留該區的鄉郊特色。當局將會物色適宜發展的土地，供進行鄉村式發展和小型屋宇發展，以應付原居村民和區內人士的需要。

8.3 沙羅洞的河道和附近的林地，是很多不同種類的蜻蜓和其他水生動物，例如淡水魚類和兩棲動物繁殖和生長的重要生境。該區的規劃意向，是保護這些河道，使其免受人類的侵擾。任何可能導致河水水質下降，以及河岸和附近林地減少的發展，將不會獲得批准。

8.4 該區的古舊客家村屋已列為二級古迹，將會加以保存，作為香港文化遺產的一部分。

8.5 城規會在指定該區各類地帶時，已顧及自然環境、地形、景觀特色、現有鄉村民居、文化遺產、基礎設施供應情況、發展壓力、八仙嶺郊野公園，以及其他發展機會和限制。

9. 土地用途地帶

9.1 鄉村式發展：總面積2.00公頃

9.1.1 此地帶的規劃意向，是反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。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。某些可配合村民需要的社區用途，只要不會損害鄉村的特色和不會對毗鄰生態易受破壞的地區造成不良影響，可向城規會申請，或會獲得批准。為了確保日後在這些鄉村內進行的發展或重建計劃能夠保留鄉村特色，在此地帶內的建築物，高度規定最高為三層(8.23 米)或現有建築物高度，兩者中以數目較大者為準。

9.1.2 為了保存該區別具建築特色，具整體保存價值，屬於傳統中國民居的古舊客家村屋，特別是張屋、李屋和老圍的村屋，任何現有建築物的拆卸、加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，必須取得城規會的規劃許可，以及先徵詢康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處的意見。

9.1.3 城規會在界定「鄉村式發展」地帶的界線時，已顧及現有鄉村範圍的界線、地形、現有土地用途模式、基礎設施供應情況、未處理的小型屋宇發展申請，以及小型屋宇需求量預測等因素。地形崎嶇、草木茂盛的地方，以及河道和墓地，均已避免包括在此地帶內。

9.1.4 張屋、李屋和老圍等現有鄉村，以及這些鄉村四周的土地，已劃為「鄉村式發展」地帶。該區現時沒有排水設施和污水收集系統。前往「鄉村式發展」地帶，必須取道從沙羅洞現有通道分岔出來的行人徑。此外，供鄉村擴展之用的土地的發展和其他基礎設施的改善工程，將會以詳細的發展藍圖作為指引。

9.2 綠化地帶：總面積21.86公頃

9.2.1 此地帶的規劃意向，主要是利用天然環境，例如山麓地帶、山坡低段、橫嶺、零星小圓丘、林地和草木茂盛的土地，作為發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。此地帶亦預算作為「自然保育區」和「具特殊科學價值地點」地帶的緩衝區，以保存現有鄉郊特色和自然景觀。劃作此地帶的土地，主要包括外圍地區陡峭的山坡和傾斜的地面，以及長滿植物的已荒廢農地。

9.2.2 根據一般推定，此地帶不宜進行發展。對於必須先向城規會申請規劃許可的發展計劃，城規會將會參考其所頒布的有關指引，按個別情況審批每宗申請。

9.3 自然保育區：總面積11.73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風貌景觀，以及生態、生物或地形的特色，以達到保育目的及作教育和研究用途，並作為緩衝區，以加強保護生態易受破壞的地區，特別是「具特殊科學價值地點」地帶內的河道。

9.3.2 只有一些與農業和保育自然環境有關的用途，例如農業用途、郊野公園和農地住用構築物，屬有當然權利進行的用途。至於對自然環境和基礎設施的提供影響不大的某些用途，例如公廁設施和公用事業設施裝置，如向城規會申請許可，可能獲得批准。

9.3.3 在該區內，「自然保育區」地帶涵蓋低地的淡水沼澤、張屋村附近的風水林，以及李屋村和老圍村後面的一叢叢成長樹木，以提高這些地區的生態和景觀價值，並保存現有天然風貌。在此地帶實施嚴格的規劃管制，可以保護和保存該區種類繁多的生態和生物。

9.3.4 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／特色的發展，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。

9.4 具特殊科學價值地點：總面積 21.61 公頃

9.4.1 此地帶的規劃意向，是保存和保護沙羅洞的河道和東北部的淡水沼澤。這些河道和淡水沼澤是罕有品種和不同類別的蜻蜓繁殖和生長的重要生境，亦是其他水生和溪澗動物，例如淡水魚類和兩棲動物的生境，上述動物均具特殊科學價值。設立此地帶的目的，是阻止市民在地帶內進行活動或發展。

9.4.2 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。

9.4.3 此地帶涵蓋河道連同河流兩岸 30 米的緩衝區。由於蜻蜓是在河道一帶的地方產卵和渡過整個幼蟲期，因此該處提供了一個重要的生境，讓區內品種非常豐富的蜻蜓羣繁殖和成長。在集水區範圍內記錄得的蜻蜓品種，較在香港任何其他地點記錄得的為多。目前，全港已知的蜻蜓品種共有約 110 種，而在該區記錄得的則有 72 種之多，其中很多更是屬於稀有／特別的溪澗品種。該區是一個特有的蜻蜓品種伊中偽蜻的模式產地，同時亦是全世界唯一一處擁有兩種偽蜻科蜻蜓的地方。此外，該區亦有 11 種屬於不同屬的春蜓，因此是本港擁有最多這類溪澗品種的地點，亦是全世界擁有最多春蜓品種的地方之一。春蜓很易受到生境環境轉變的影響，幼蟲生長的环境須具備相當獨特的條件，不能受到有機物污染。春蜓的幼蟲在變成春蜓後，會飛往附近的樹林，到完全成長後，便會再返回最初孵化成幼蟲的地方。河岸和附近林地的減少，可能是導致很多種類的春蜓數目下降的原因。在熱帶和溫帶地區內一些有很多不同種類春蜓的地方，這些春蜓可以作為指標，清楚顯示這些地區的受污染程度和河岸棲息地的水質情況。任何可能會導致河水水質下降，以及河岸和附近林地減少的發展，均會對屬於稀有溪澗品種的蜻蜓和蜻蜓的幼蟲構成威脅。

9.4.4 該區的河道和附近的淡水沼澤除了是很多不同種類的蜻蜓繁殖和生長的重要生境外，亦是其他水生動物，例如淡水魚類和兩棲動物的生境。河流和淡水沼澤是兩個互補的生境，形成一個濕地生態系統。東北部的具特殊科學價值地點主要涵蓋淡水沼澤生境。尤其是在旱季期間，淡水沼澤能發揮「海綿作用」，為下游河道提供穩定的流量。淡水沼澤可作為集水區，為河流供水，以調節沙羅洞下游具重要生態價值河道的水流。在東北部的

淡水沼澤曾記錄得兩種鬥魚。此外，該區亦記錄得較為稀有的狹口蛙。

- 9.4.5 在沙羅洞盤地下游棲息的溪澗動物，極具生態價值。多種國際上重要的蜻蜓，在山谷下游的溪澗棲息，其中一個品種是伊中偽蜻。這種蜻蜓是香港獨有的，曾多次記錄得在下游溪澗一帶出現。該區亦記錄得天王大偽蜻的出現，這個蜻蜓品種，被世界自然保護同盟列為瀕危物種。此外，很多香港瀑蛙在溪澗一帶棲息。這個地區的環境，很易受上游（包括沙羅洞盤地的現有溪澗和東北部的沼澤區）的發展破壞。上游的發展會影響下游河道的水質和動物。

10. 交通

- 10.1 該區的對外交通，只靠一條不合標準而且崎嶇多彎的通道，通往南面的汀角路。如須進行道路改善工程，而有關工程會影響八仙嶺郊野公園的話，應先徵詢郊野公園及海岸公園管理局的意見。

- 10.2 在進一步發展之前，該區可能需要興建行人和緊急車輛通道，通往已規劃的鄉村區。

11. 公用設施

11.1 供水

當局有必要在該區增設水務設施，以配合鄉村發展。

11.2 污水收集及排水系統

該區尚未設有公共污水渠和公共排水渠。該區可能需要設置新的排水和污水收集設施，以配合鄉村發展。

11.3 電力供應

該區已有電力供應，預料在電力供應方面不會出現問題。

11.4 煤氣供應

該區尚未有煤氣供應，亦未有計劃安裝氣體裝置。香港中華煤氣有限公司將會按照最新發展，不斷檢討該區的情況。

11.5 電話服務

該區現時已有電話服務，亦有計劃增設電話線。

12. 文化遺產

鶴藪水塘至張屋古石徑的部分路段位於該圖涵蓋的範圍內。該區一些古舊的客家村屋，特別是張屋、李屋和老圍的村屋，是傳統中國民居，別具建築特色，極具整體保存價值。這些村屋已列為二級古蹟（即有特別價值，應選擇性地保存的建築物）。上述古石徑和村屋將會加以保存，作為香港文化遺產的一部分。如欲進行任何可能影響這些地點的發展或重建計劃，須事先徵詢康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處的意見。

13. 規劃的實施

13.1 該圖提供一個概括土地用途大綱，以便為該區執行發展管制和實施規劃建議。當局日後會擬備較詳細的圖則，作為公共工程計劃和私人發展的根據。

13.2 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。

13.3 除上文所述外，小規模的改善工程，例如道路擴闊工程和公用設施敷設工程，仍會於資源許可時透過工務計劃和鄉郊小工程計劃實施。

14. 規劃管制

14.1 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。

14.2 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。

14.3 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藍圖和城規會頒布的指引。發展藍圖存放在規劃署，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。

14.4 除上文第14.1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，所有在一九九七年一月二十四日或以後在沙羅洞發展審批地區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。

城市規劃委員會
二零零五年二月