

土瓜坪及北潭凹分區計劃大綱核准圖編號

S/NE-TKP/2

註釋

土地用途表

說明書

土瓜坪及北潭凹分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TKP/2

(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，以及亦在有關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，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「自然保育區」地帶或「海岸保護區」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、與海事有關的設施和水務工程(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」地帶或「海岸保護區」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) 圖上顯示為「道路」的地方，除上文第(8)(a)至(8)(d)和(8)(g)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) 在「自然保育區」地帶或「海岸保護區」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(11)(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「自然保育區」地帶或「海岸保護區」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。

(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。

土瓜坪及北潭凹分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TKP/2

土地用途表

	<u>頁次</u>
鄉村式發展	1
農業	3
綠化地帶	4
自然保育區	6
海岸保護區	7

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)	食肆
屋宇(只限新界豁免管制屋宇)	分層住宅
農地住用構築物	政府垃圾收集站
宗教機構(只限宗祠)	政府用途(未另有列明者)#
鄉事委員會會所／鄉公所	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
	私人會所
	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#
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	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，是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。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或填塘工程，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。

農業

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) 農地住用構築物 公廁設施 宗教機構(只限宗祠) 鄉事委員會會所／鄉公所	動物寄養所 燒烤地點 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(只限新界豁免管制屋宇，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(只限騎術學校、休閒農 場、釣魚場) 公用事業設施裝置 宗教機構(未另有列明者) 學校 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，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。

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或填土／填塘工程，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。這限制並不適用於政府部門事先以書面指示特別要求進行的填土工程，或為下面所列目的而進行的填土工程：

- (i) 為耕種而鋪上厚度不超過 1.2 米的泥土；或
- (ii) 建造已事先獲地政總署發給批准書的任何農用構築物。

綠化地帶

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	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	度假營
野生動物保護區	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
	碼頭
	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	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(植物苗圃除外)	燒烤地點
自然保護區	郊野學習／教育／遊客中心
自然教育徑	政府垃圾收集站
農地住用構築物	政府用途(未另有列明者)
野餐地點	屋宇(只限重建)
野生動物保護區	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。

海岸保護區

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(植物苗圃除外)	郊野學習／教育／遊客中心
自然保護區	政府用途
自然教育徑	屋宇(只限重建)
農地住用構築物	公廁設施
野生動物保護區	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，是保育、保護和保留天然海岸線，以及易受影響的天然海岸環境，包括具吸引力的地質特色、地理形貌，或在景觀、風景或生態方面價值高的地方，而地帶內的建築發展，會維持在最低水平。此地帶亦可涵蓋能作天然保護區的地方，以防護鄰近發展，抵抗海岸侵蝕的作用。

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。

土瓜坪及北潭凹分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TKP/2

說明書

土瓜坪及北潭凹分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TKP/2

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	3
6. 人口	4
7. 發展機會及限制	4
8. 整體規劃意向	7
9. 土地用途地帶	
9.1 鄉村式發展	8
9.2 農業	9
9.3 綠化地帶	9
9.4 自然保育區	10
9.5 海岸保護區	11
10. 交通	12
11. 公用設施	12
12. 規劃的實施	12
13. 規劃管制	12

土瓜坪及北潭凹分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TKP/2

(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《土瓜坪及北潭凹分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TKP/2》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 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，指示城規會為土瓜坪及北潭凹地區擬備一份發展審批地區圖。

2.2 二零一一年一月七日，城規會根據條例第 5 條，展示《土瓜坪及北潭凹發展審批地區草圖編號 DPA/NE-TKP/1》，以供公眾查閱。在該草圖的兩個月展示期內，收到 206 份申述書。二零一一年三月十八日，城規會公布申述書的內容，讓公眾提出意見。在公布期的首三個星期內，收到 227 份意見書。二零一一年七月十五日，城規會考慮各項申述和意見後，決定不建議順應申述的內容修訂該草圖。

2.3 二零一二年二月七日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准土瓜坪及北潭凹發展審批地區草圖，該核准圖其後重新編號為 DPA/NE-TKP/2。二零一二年二月十七日，城規會根據條例第 9(5)條展示《土瓜坪及北潭凹發展審批地區核准圖編號 DPA/NE-TKP/2》，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)條指示城規會擬備涵蓋土瓜坪及北潭凹地區的分區計劃大綱圖。

2.5 二零一四年一月三日，城規會根據條例第 5 條，展示《土瓜坪及北潭凹分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TKP/1》，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，收到 7 689 份申述書。二零一四年四月十一日，城規會公布申述書的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見，其間收到 980 份意見書。城規會考慮這些申述及意見後，於二零一四年十月六日決定接納 7 327 份申述書的部分內容，把北潭凹「鄉村式發展」地帶內位於那個已築渠治理

的河段以南的部分改劃為「農業」地帶。二零一四年十一月七日，城規會根據條例第 6C(2)條公布建議對這份分區計劃大綱草圖所作的修訂。二零一四年十一月十七日，行政長官根據條例第 8(2)條同意把城規會提交這份分區計劃大綱草圖予行政長官會同行政會議核准的法定期限，由二零一四年十二月三日延長六個月至二零一五年六月三日。城規會公布建議對這份分區計劃大綱草圖所作的修訂，為期三個星期，共收到 34 份有效的進一步申述書。城規會根據條例第 6F(1)條考慮這些進一步申述及相關的申述和意見後，於二零一五年四月十四日決定不接納這些進一步申述，並會按照所提出的修訂建議修訂這份分區計劃大綱草圖。根據條例第 6H 條，這份分區計劃大綱草圖須於其後作為包括上述修訂的草圖而理解。

- 2.6 二零一五年六月二十三日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准土瓜坪及北潭凹分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/NE-TKP/2。二零一五年七月三日，城規會根據條例第 9(5)條展示《土瓜坪及北潭凹分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TKP/2》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。

3. 擬備該圖的目的

- 3.1 該圖旨在顯示土瓜坪及北潭凹地區概括的土地用途地帶，以便把該區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，因此在進行詳細規劃時，道路的路線和各個土地用途地帶的界線，可能需要略為修改。

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」)包括土瓜坪區(約 9.77 公頃)及北潭凹區(約 15.19 公頃)兩個分區，所涵蓋的總面積約為 24.96 公頃。該區東面被西貢東郊野公園包圍，西面是北潭路及西貢西郊野公園。該區的界線在圖上以粗虛線顯示。

5.2 土瓜坪

5.2.1 土瓜坪區位於西貢東郊野公園西北邊陲的天然海岸旁邊，從該處可眺望高塘口。此區距離西貢市東北面約 12 公里，可從北潭路經步行徑或從西面沿岸的步行徑到達；另外，也可在面向高塘口及大灘海的一個小碼頭乘船經水路前往。

5.2.2 土瓜坪區富鄉郊特色，主要是休耕農地，四周是灌木叢和林地。土瓜坪村是認可鄉村，但區內基本上無人居住，部分地方已成頽垣，只有一排約七幢的殘破村屋。該排村屋以西是一幅休耕農地，有跡象顯示該處的四周曾有挖土及地盤平整工程進行，但現時已重新長出零散的野草和灌木。此區南面邊界的山丘以南有一些墳墓。

5.2.3 靠近土瓜坪區西面邊界有一條天然河流，由南至北流向高塘口，而沿海面向高塘口的地方則有河口紅樹林／泥灘生境。根據漁農自然護理署(下稱「漁護署」)的資料，該泥灘長有銀葉樹及欖李，兩者都是不常見的紅樹品種，亦有小喜鹽草這種海草。

5.3 北潭凹

5.3.1 北潭凹區完全位於上段間接集水區內，在西貢東郊野公園西緣的北潭路路旁，與土瓜坪區的南部相距約 500 米。此區可乘車經北潭路及循連接西貢東郊野公園的步行徑前往。現有巴士和小巴往來西貢公眾碼頭至北潭凹。

5.3.2 北潭凹區風景怡人，富有鄉郊特色，中部主要是休耕農地，四周是灌木叢及林地。北潭凹村是認可鄉村，村內有一小羣村屋，樓高不多於三層，狀況普通至良好。村內有一條短的小徑連接北潭路。

5.3.3 北潭凹區的中部是一塊塊長滿雜草和灌木的休耕梯田，梯田的北面和南面被山坡包圍，山坡上長滿林木和天然植物，這片林地與西貢東郊野公園的茂林綠野連成一體。此區西南隅有座小山，山上有些墳墓。區內有一條

河，從東面的山坡向西而下，流經中部地區。該河的部分河段曾經進行導流。

- 5.3.4 北潭凹區寧靜安謐，林木處處，一派鄉郊風貌，景觀價值高，與附近西貢東及西貢西郊野公園的整體自然美景互相輝映。麥理浩徑及北潭郊遊徑有一段經過此區北部和南部，是遠足熱點。

6. 人口

根據二零一一年人口普查的資料，該區的總人口少於 50。總規劃人口預計為 610，主要是由於鄉村擴展。

7. 發展機會及限制

7.1 發展機會

7.1.1 保育及天然景觀

土瓜坪區及北潭凹區在西貢東郊野公園的範圍內，風景優美，景觀價值高，是西貢郊區更大的自然系統的一部分。區內的景致多樣化，有林地、山坡灌木叢、荒廢農地、河溪、淡水沼澤和紅樹林，當中有不少種類的動植物。北潭凹區的一段麥理浩徑及北潭郊遊徑風景秀麗，而土瓜坪區位於海旁，更可飽覽高塘口的景色。該區的天然環境值得保存，鄉村發展的規模應配合這種鄉郊環境和附近一帶的景致。

7.1.2 旅遊發展潛力

7.1.2.1 土瓜坪區位於黃石碼頭南面，有一條遠足徑連接。黃石碼頭設有巴士總站，該處不但是旅遊熱點，亦是連接香港市區與塔門、灣仔、赤徑等偏遠地區的交通樞紐。位於黃石碼頭南面的賽馬會黃石水上活動中心是進行風帆、滑浪風帆、獨木舟等各類水上活動的熱門地點。

7.1.2.2 麥理浩徑及北潭郊遊徑有一段經過北潭凹區北部和南部。由於此區位於赤徑與嶂上之間，連接麥理浩徑，所以成為了遠足熱點。此外，由此區經北潭路或北潭郊遊徑，可通往南面較遠處的麥理浩夫人度假村。

7.2 發展限制

7.2.1 交通運輸(道路)

7.2.1.1 土瓜坪區位置偏遠，沒有車路接達，目前只能從 700 多米以外連接北潭路的步行徑步行，穿過西貢東郊野公園前往，或在此區北面的小碼頭乘船前往。

7.2.1.2 北潭凹區可經北潭路及此區南面及北面連接郊野公園的步行徑前往。北潭路目前是限制車輛使用的道路，車輛如要進入，必須向相關的政府部門申請許可。

7.2.2 土力限制

土瓜坪區南面、東面和西面和北潭凹區東面、西北面和南面的土地被陡峭的天然山坡包圍，這些山坡可能會發生山泥傾瀉，構成危險。在這些地區(特別是近此區邊界的地方)進行新發展，必須進行天然山坡災害研究，並按情況所需，採取適當的消滅災害措施，作為發展或重建項目的一部分。

7.2.3 生態價值

7.2.3.1 該區毗鄰西貢東郊野公園，是該郊野公園內天然林地的自然系統不可或缺的一部分。區內有多種天然生境，包括成齡樹林、山坡灌木林、休耕農地及河道。土瓜坪區沿海面向高塘口的地方亦有河口紅樹林及泥灘生境。

7.2.3.2 土瓜坪大部分地方是林區和禿地，亦有村屋。在西貢東郊野公園旁邊的林區相對未受干擾，與該郊野公園的天然生境的生態緊密相連。村後風水林的樹木，樹冠濃密，大致保存完好。林中所錄得多種植物品種(96 種)，包括受保護的土沉香和香港大沙葉，而在風水林東北面小圓丘上的林地也曾發現土沉香。雖然在土瓜坪錄得的多屬普通及到處可見的物種，但此區被認定為蝴蝶出沒的熱點，曾有超過 40% 本地品種的蝴蝶出現，包括極罕見的半黃綠弄蝶及稀有的黃裳腫脈弄蝶和白弄蝶。海邊的天然泥灘長有茂密的紅樹，品種有七個，包括不常見的銀葉樹和欖李，另有兩種海草，分別是小喜鹽

草和喜鹽草。此區是香港其中一個有最多種紅樹林動物的地方，錄得的品種共有 52 個。

7.2.3.3 此外，土瓜坪東岸及現有行人徑兩旁長有一些濕地植物，如水筆仔、銀葉樹、香港算盤子、海漆及海芒果等。

7.2.3.4 北潭凹大部分地方是林區、禿地，亦有村屋。村後的風水林有部分受到干擾，林中的植物品種也頗多(62 種)，包括受保護的香港大沙葉。雖然此區錄得的動物大多是普通和隨處可見的品種，但此區邊緣的茂林與西貢東郊野公園的大片天然植物在生態上緊密相連。根據嘉道理農場暨植物園公司的記錄，風水林東面的淡水沼澤有鏽色羊耳蒜這種受保護的本地瀕危蘭花。

7.2.4 景觀特色

7.2.4.1 根據「香港具景觀價值地點研究」(二零零五年)，土瓜坪區的景觀富鄉郊特色，主要是休耕農地，四周是灌木叢和林地，在北部較大的海灣有泥灘和大片紅樹林，成為該處的特色。靠近土瓜坪區西面邊界有一條天然河流，由南至北流向高塘口。山下近斜坡腳有一條細小的認可鄉村，村內有一些小屋及休耕農地，但無路直達。土瓜坪區的景觀價值獲評為「高(具備條件)」級別，其海岸環境獨特，加上周圍被植物茂生的圓丘所包圍，形成了一道堅實的屏障。不過，此區有些地方曾受干擾，植物被清除，但如今已重新長出了野草和灌木。由於此區的景觀極易受到影響，加上其位置遠離現有的道路和其他發展項目，所以應避免在此區進行大規模的發展。

7.2.4.2 北潭凹區位置隱閉，寧靜安謐，林木處處，一派鄉郊風貌，景觀價值高，與附近西貢東及西貢西郊野公園的整體自然美景互相輝映。此區山谷下部是林地和灌木叢，這片林地與西貢東郊野公園的茂林綠野連成一體。在北潭凹村這條認可鄉村內，有一塊塊細小的休耕梯田，四周為有植被的山坡，當中有些地方曾受到干擾，植物被清除。北潭凹區的景觀價值獲評為「高」級別，區內美景紛陳，處處景致不同。由於此區的景觀極易受到影響，加上地形問

題，以及遠離其他發展項目，所以應避免在此區進行大規模的發展。

7.2.5 墓地

北潭凹區西南部有一大片墓地，不適宜進行任何發展。

7.2.6 集水區

整個北潭凹區都位於上段間接集水區。為防止指定用來供應食水的水源受到污染，任何令這些水源的水受污染的風險大增的擬議發展項目，當局都不會鼓勵。

7.2.7 排污

該區現時沒有公共污水渠，而當局亦未有承諾／計劃進行任何工程項目，為該區鋪設排污系統。目前，區內傳統村落一般使用原地排污系統，例如化糞池和滲水井，但這些設施只能應付個別地段的要求，倘該區的人口或遊客數目增加，或有更多康樂／住宅發展項目，便需要增建設施。

7.2.8 基礎設施和公用設施

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。

8. 整體規劃意向

- 8.1 該區毗鄰西貢東郊野公園，是該郊野公園內天然林地的自然系統不可或缺的一部分。區內有多種天然生境，包括成齡樹林、山坡灌木林、河道、河口紅樹林和泥灘等，育有一些該區稀有／不常見的動植物，因此須加以保存和保護。該區的整體規劃意向是保護該區的高保育和景觀價值，使其能與附近西貢東和西貢西兩個郊野公園的整體自然美景互相輝映。
- 8.2 除環境和生態方面的因素要考慮外，該區的發展還受制於有限的交通和基礎設施。該區的規劃意向亦是要把鄉村發展集中起來，以免對該區的天然環境造成不應有的干擾及令區內有限的基礎設施不勝負荷。

9. 土地用途地帶

9.1 「鄉村式發展」：總面積 4.46 公頃

- 9.1.1 此地帶的規劃意向，是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。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。
- 9.1.2 「鄉村式發展」地帶的界線是考慮了「鄉村範圍」、未處理的小型屋宇申請數目、所預測的小型屋宇需求量、區內地形及用地限制而劃的。地勢崎嶇和草木茂盛的地方、河道和墓地都盡量不劃入此地帶內。土瓜坪村和北潭凹村是該區兩條認可鄉村。
- 9.1.3 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。對於要求略為放寬上述限制的申請，城規會會按個別情況作出考慮，包括用地的限制、建築設計是否有創意，以及規劃上是否有美化區內環境的優點。
- 9.1.4 一些劃作「鄉村式發展」地帶的地方位於陡峭的天然山坡下，這些山坡可能會發生山泥傾瀉，構成危險。日後在這些地方進行發展，發展商可能須進行天然山坡災害研究，並按情況所需，採取適當的消減災害措施，作為發展項目的一部分。
- 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護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小型屋宇批地及申請時，必須諮詢相關的部門，包括漁護署及規劃署，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 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。
- 9.1.7 該區現時沒有公共污水渠，當局亦未有建議為該區鋪設公共污水渠。為保護該區的水質，小型屋宇發展項目的排污系統的設計和建造必須符合相關的標準與規例，例如環境保護署的專業人士作業備考《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》。
- 9.1.8 此外，整個北潭凹區都位於上段間接集水區內。如擬在「鄉村式發展」地帶內進行任何鄉村式發展，必須證明有關發展不會影響集水區的水質。就集水區內的新鄉村發展項目而言，使用化糞池和滲水系統處理及排放污水，一般不是可以接受的方法。這些項目必須有已證明有效的方法（例如設有適當的廢水處理設施），確保所排放的廢水的水質為相關的政府部門所接受。

9.2 「農業」：總面積 0.88 公頃

- 9.2.1 此地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地、農場及魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。
- 9.2.2 劃為「農業」地帶的是北潭凹位於那個已築渠治理的河段以南的地方，該處主要是長滿灌木的草地和未成熟林地，由荒廢農地演變而成。把該處劃作此地帶，是要保存休耕農地，以便作農業用途，以及保存該區的鄉郊格局及天然環境。
- 9.2.3 由於河道改道或填土／填塘工程可能會對鄰近地方的天然環境和生態價值造成不良影響，因此必須向城規會取得規劃許可，才可進行該等工程。不過，政府部門事先以書面指示特別要求進行的填土工程，或為真正農耕作業而進行的填土工程，包括為耕種而鋪上厚度不超過 1.2 米的泥土，以及建造已事先獲地政總署發給批准書的農用構築物，則可獲豁免受此管制。

9.3 「綠化地帶」：總面積 1.79 公頃

- 9.3.1 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。

- 9.3.2 劃為「綠化地帶」的地方包括毗連土瓜坪現有主要村屋羣的「鄉村式發展」地帶以西的有植被山坡、天然河流和林地，以及北潭凹西南部的有植被山坡和林地。此地帶內主要是一些相對已受干擾的未成熟林地，以及由荒廢農地演變而成並長了灌木的草地，可以作為有發展的地方與自然保育區或郊野公園之間的緩衝區。
- 9.3.3 北潭凹區的西南部一片傳統墓地劃入了此地帶。該墓地乃供該區原居村民安葬先人之用，已存在多年，屬現有用途。為尊重當地的習俗及傳統，在此地帶進行殯葬活動，一般可予容忍。
- 9.3.4 根據一般推定，此地帶不宜進行發展。當局會嚴格管制此地帶內的發展。城規會將會參考有關的城規會規劃指引，按個別情況考慮每項發展建議。
- 9.3.5 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。

9.4 「自然保育區」：總面積 16.75 公頃

- 9.4.1 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。
- 9.4.2 「自然保育區」地帶主要涵蓋相對未受干擾的天然林地，包括村後的風水林及毗鄰的林區，這些林地與附近西貢東郊野公園的天然生境的生態緊密相連。土瓜坪曾錄得多種植物品種(96 種)，包括受保護的土沉香和香港大沙葉，而在風水林東北面小圓丘上的林地也曾發現土沉香。雖然在土瓜坪錄得的多屬普通及到處可見的物種，但此區被認定為蝴蝶出沒的熱點，曾有超過 40% 本地品種的蝴蝶出現，包括極罕見的半黃綠弄蝶及稀有的黃裳腫脈弄蝶和白弄蝶。至於北潭凹，村後的風水林有部分受到干擾，林中的植物品種也頗多(62 種)，包括受保護的香港大沙葉。風水林東面的淡水沼澤有鑷色羊耳蒜這種受保護的本地瀕危蘭花。

9.4.3 在此地帶不准進行新的住宅發展項目。若要重建現有屋宇，必須向城規會提出申請，可能會獲得批准。任何現有屋宇的重建，不得引致整個重建計劃超過在有關發展審批地區草圖首次公布該日已經存在的屋宇的地積比率、上蓋面積及高度。

9.4.4 河道改道、填土／填塘或挖土工程可能會對鄰近地方的排水情況及自然環境造成不良影響。由於此地帶內的土地具保育價值，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等工程。

9.5 「海岸保護區」：總面積 1.08 公頃

9.5.1 此地帶的規劃意向，是保育、保護和保留天然海岸線，以及易受影響的天然海岸環境，包括具吸引力的地質特色、地理形貌，或在景觀、風景或生態方面價值高的地方，而地帶內的建築發展，會維持在最低水平。此地帶亦可涵蓋能作天然保護區的地方，以防護鄰近發展，抵抗海岸侵蝕的作用。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。

9.5.2 此地帶涵蓋土瓜坪沿高塘口的海岸區，該處有河口紅樹林及泥灘生境。該天然泥灘是香港其中一個有最多種紅樹林動物的地方，灘上亦有不常見的紅樹品種銀葉樹和欖李，以及小喜鹽草這種不常見的海草。土瓜坪東岸及現有行人徑兩旁長有一些濕地植物，如水筆仔、銀葉樹、香港算盤子、海漆及海芒果等。

9.5.3 在此地帶不准進行新的住宅發展項目。若要重建現有屋宇，必須向城規會提出申請，可能會獲得批准。任何現有屋宇的重建，不得引致整個重建計劃超過在有關發展審批地區圖首次公布該日已經存在的屋宇的地積比率、上蓋面積及高度。

9.5.4 河道改道、填土／填塘或挖土工程可能會對鄰近地方的排水情況及自然環境造成不良影響。由於此地帶內的土地具保育價值，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等工程。

10. 交通

10.1 道路／交通網

10.1.1 土瓜坪區沒有車路接達，只可循連接北潭路和西面沿岸連接黃石碼頭的步行徑前往；不然，亦可在北部的小碼頭乘船經水路前往。遊人通常會在黃石碼頭租用小船前往該碼頭登岸。

10.1.2 北潭凹區可經北潭路及此區南面和北面連接郊野公園的步行徑前往。

11. 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。

12. 規劃的實施

12.1 該圖提供一個概括的土地用途大綱，以便在該區執行發展管制及實施規劃建議。當局日後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。當局會視乎有否資源，逐步興建有關設施，但可能要經過一段長時間，有關設施才能全部落成。政府部門及私營機構均會參與其事。

12.3 除上文所述的基礎設施工程外，小規模的改善工程，例如改善通道及公用設施鋪設工程，會由當局通過工務計劃及鄉郊小工程計劃進行。只要資源許可，當局日後仍會進行這類工程。至於私人發展計劃，則主要透過私人發展商按該圖各個地帶的用途規定主動提出，有關計劃包括發展或重建其物業，但必須符合政府的規定。

13. 規劃管制

13.1 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。

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，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，城規會在考慮規劃申請時，會顧及所有有關的規劃因素，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。

- 13.4 除上文第 13.1 段提及的發展，或符合該圖規定的發展，或獲城規會批給許可的發展外，任何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，在該圖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／填塘及挖土工程，當局亦可按執行管制的程序處理。此外，根據推定，在「自然保育區」等與保育相關的地帶內，不宜進行填塘工程，以作臨時土地用途／發展。

城市規劃委員會
二零一五年七月