

深涌分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-SC/3

註釋

土地用途表

說明書

深涌分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-SC/3

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而擬備的核准圖)

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、道路路線和各個地帶的界線，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、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。

深涌分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-SC/3

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	5
海岸保護區	6

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	屋宇(未另有列明者)
宗教機構(只限宗祠)	機構用途(未另有列明者)#
鄉事委員會會所／鄉公所	政府診所
	公廁設施
	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
<hr/>	
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：	
<hr/>	
食肆	
圖書館	
學校	
商店及服務行業	

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。有多項配合村民需要而又不會對這些鄉村的特色及生態易受破壞的鄰近地區造成不良影響的社區用途，如向城市規劃委員會申請許可，或會獲得批准。

(請看下頁)

鄉村式發展(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(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，並鼓勵修復生態環境。既具備修復濕地的元素，同時又不會對整體鄉郊特色及生態易受破壞的鄰近地區造成不良影響的指定發展，如向城市規劃委員會申請規劃許可，或會獲得批准。

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	郊野學習／教育／遊客中心
燒烤地點	政府垃圾收集站
自然保護區	政府用途
自然教育徑	度假營
農地住用構築物	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	公用事業設施裝置
公廁設施	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或 廣播電台發射塔裝置
帳幕營地	宗教機構
野生動物保護區	鄉事委員會會所／鄉公所
	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，主要是利用天然地理環境作為發展區的界限，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(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)	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。

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，是保護和保留海岸線，以及易受影響的海岸環境，包括具吸引力及在景觀、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。

深涌分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-SC/3

說明書

深涌分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-SC/3

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	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 農業	6
9.3 綠化地帶	7
9.4 自然保育區	7
9.5 海岸保護區	8
10. 運輸	9
11. 公用設施	9
12. 文化遺產	9
13. 規劃的實施	9
14. 規劃管制	10

深涌分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-SC/3

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而擬備的核准圖)

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《深涌分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-SC/3》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 二零零五年九月九日，當時的房屋及規劃地政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，指示城規會擬備草圖，把深涌地區指定為發展審批地區。
- 2.2 二零零六年二月三日，《深涌發展審批地區草圖編號 DPA/NE-SC/1》根據條例第5條展示，以供公眾查閱。圖則展示期內，共收到37份有效申述。城規會於二零零六年七月十四日考慮該37份申述後，決定不針對申述而建議對發展審批地區草圖作出任何修訂。
- 2.3 二零零六年十二月十五日，《深涌發展審批地區草圖編號 DPA/NE-SC/2》根據條例第7條展示，以供公眾查閱。圖則主要納入了對「農業」地帶「註釋」的修訂，讓政府部門以書面指示特別要求進行的填土工程可獲豁免受到規劃管制。在圖則展示期內，並無接獲任何申述。
- 2.4 二零零七年十二月十八日，行政長官會同行政會議根據條例第9(1)(a)條，核准深涌發展審批地區草圖，圖則其後重新編號為DPA/NE-SC/3。二零零八年一月二十五日，《深涌發展審批地區核准圖編號 DPA/NE-SC/3》根據條例第9(5)條展示，以供公眾查閱。
- 2.5 二零零八年九月二十九日，發展局局長行使行政長官會同行政會議所授予的權力，依據條例第3(1)(a)條，指示城規會為深涌地區擬備分區計劃大綱圖。

- 2.6 二零零九年一月二十三日，城規會根據條例第 5 條展示《深涌分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SC/1》，以供公眾查閱。在圖則展示期間，城規會共收到 45 份申述。二零零九年四月三日，城規會公布有關申述，其間沒有接獲意見書。其中一份申述其後由申述人撤回。二零一零年六月四日，城規會根據條例第 6B(1)條，經考慮 44 份有效申述後，決定針對申述的部分，建議對分區計劃大綱草圖作出修訂。二零一零年七月二十三日，城規會根據條例第 6C(1)條，針對申述的部分而作出的建議修訂予以公布，以供公眾查閱。在展示期結束時，城規會沒有接獲進一步申述。
- 2.7 二零零九年十二月十八日，城規會根據條例第 7 條展示《深涌分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SC/2》，以供公眾查閱。圖則納入了對「綠化地帶」的「註釋」的修訂，把「社會福利設施」用途加入第二欄。圖則展示期內，共收到一份申述。二零一零年二月二十六日，城規會公布有關申述，其間沒有接獲意見書。二零一零年六月十八日，城規會根據條例第 6B(1)條，經考慮申述後，備悉有關申述支持圖則的修訂。
- 2.8 二零一零年十一月三十日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准深涌分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/NE-SC/3。二零一零年十二月十日，《深涌分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-SC/3》(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 該圖旨在顯示深涌地區內概括的土地用途地帶，以便把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」)佔地約 32.37 公頃。該區位於西貢西北面，西面與企嶺下海分隔，北面、東面和南面毗連西貢西郊野公園，南面較遠處是榕樹澳村，而十四鄉則位於企嶺下海對面。該區的界線在圖上以粗虛線顯示。
- 5.2 該區富鄉郊特色，中部是平坦而低窪的荒廢農地，數年前開闢為一個人造草地和三個水池。該荒廢農地的北面、東面和南面被連綿不斷的林地所環繞。沿山麓一帶有村屋羣，但那些村屋已荒置，並被天然植物覆蓋。東南面山麓邊緣也有一些村屋，雖然保養較佳，但大部分已空置。
- 5.3 該區有各式各樣的天然生境，包括紅樹林、河道和淡水濕地、林地及休耕農地。沿岸一帶的紅樹叢中有不少軟體動物和甲殼類動物，而一條由南至北貫穿該區的河道中亦有大量淡水魚和無脊椎動物，其中一種是本地產的淡水魚。此外，區內河道和淡水濕地為水生大型無脊椎動物(例如蜉蝣、龍蝨和蜻蜓稚蟲)提供重要的生境。該區周邊山坡下的林地，以及位於東南部鄉村後面的風水林，連同西貢西郊野公園形成一個連綿不斷的林地生境，有不少土生物種生長。

6. 人口

根據二零零六年中期人口普查的資料，該區的總人口為 0 人。預計該區的總規劃人口約為 137 人。

7. 發展機會及限制

7.1 發展機會

7.1.1 保育及天然景觀

該區有一些生態易受破壞的地區，包括一大片茂密的原始林地、紅樹林、河道及淡水濕地，構成獨特景致，具有高度景觀價值。在天然生境方面，該處亦有大量野生物種，具有保護及科研價值。該區的生境易受影響，但仍可善用作以保育為主的發展。該區中部的平地包括已夷平及鋪草的農地，其餘在該區的農地已荒廢，任由草本植物及灌木叢生。附近獨特的天然鄉郊特色，值得保護。對整體鄉郊特色及毗鄰生態易影響地區不會造成不良影響的特定發展，才會獲准進行。

7.1.2 發展潛力

由於該區的自然環境具有重要的生態及景觀價值，而且位置接近西貢西郊野公園，環境適合進行有關保育及靜態康樂活動的發展。就此而言，必須對准許發展的規模和密度作出限制，以免破壞現時易受影響的天然特色及鄉郊環境。

7.2 限制

7.2.1 地形

該區中部是一大片平坦而低窪的荒廢農地，部分土地已開闢成為一塊人造草地和三個水池。在該荒廢農地的北面、東面和南面被連綿不斷的林地所環繞，屬於西貢西郊野公園的山麓。河流由山上經過低窪土地，流入靠近海堤的泥灘。

7.2.2 運輸及基礎設施有限

該區位置偏遠，前往該區須由榕樹澳村步行約 40 分鐘，或由香港其他地區乘船。該區西面現時有一個碼頭。由於位置偏遠，公用設施有限，該區只設電力及電話服務，普遍欠缺排水及排污設施。倘就該區落實大型發展建議，便要大幅改善公共排污設施。如有任何大型發展在場內處理污水，並把污水排進企嶺下海或吐露港其他位置和相關集水區，即使僅屬臨時措施，環境保護署署長亦不會接受。

7.2.3 生態價值

該區擁有天然環境，孕育多元化的天然生境，包括需要保護的紅樹林、河流、淡水濕地及林地。在沿岸地區靠近陸地的海堤後面，有一片紅樹林。有一條河道由南至北貫穿該區，具有高生態價值，而該區南部則有一塊淡水濕地。該區東南部的鄉村後面有一片林地，屬於典型的風水林，具有高保育價值，有若干稀有的植物品種生長。此外，該區周圍的林地屬於西貢西郊野公園的一部分，亦為一些本地品種提供生境。對整體鄉郊特色及毗鄰生境易受影響地區造成不良影響的發展，不會獲得批准。

7.2.4 景觀特色及植物

該區有大片地區擁有優美的天然景觀。深涌河谷風景迷人，公認屬獨有的景觀。四周景貌獨特，風光優美。由於地勢因素及現時沒有發展，在該區進行發展均會對現有景觀的影響。為盡量減少對現有的景觀質素的破壞，必須保留現有的山脊線，而且在進行發展時，不得佔用斜坡，亦

不得對林地、風水林及河道造成影響。任何發展只可在該區中部進行，並與現有景觀特色互相協調。從海旁遠眺群山，不應受到遮擋。

7.2.5 岩土限制

該區的天然山坡過往曾發生山泥傾瀉，因此可能有山泥傾瀉危險。在該區進行發展，可能需要進行天然山坡風險研究。進行研究及採取必要的危險紓緩措施的成本高昂，可能與擬議發展(例如個別小型屋宇發展)的規模不成比例，因此在該區進行發展，可能不符合經濟效益。就此而言，須徵詢土木工程拓展署土木工程處處長的意見。

7.2.6 消防安全方面

深涌現時沒有緊急車輛通道。就消防及救援行動而言，沒有緊急車輛通道，令人關注。必須鋪設連接該區新發展的緊急車輛通道，以便進行滅火及救援行動。日後在該區進行發展，必須提供足夠的消防通道、滅火水源及消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長的要求。

7.2.7 墓地

根據大埔地政專員的記錄，部分傳統墓地位於該區東面，侵佔林地。另外在該區西南面近碼頭處有一塊墓地。由於設有墓地，在這些地區進行發展及保育受到限制。

7.2.8 土地類別

除陡峭斜坡、林地及海濱外，該區大部分土地屬私人擁有。倘由政府收地作綜合發展，成本將十分高昂，因此發展項目主要由私營機構提出。

8. 整體規劃意向

- 8.1 該區的整體規劃意向，是保育具高度生態價值的土地，保存該區的鄉郊特色，維持該區獨有的景觀特色和文化遺產。為保護原居村民的權益和傳統，該區亦會預留土地供原居村民興建小型屋宇。
- 8.2 當局在該區劃定了不同的土地用途地帶，以保護該區具高度生態價值的天然生境，例如大片狹長的原始林地、近岸泥灘上的紅樹叢、一些稀有魚類生長的天然河道，以及淡水濕地等。當局已保留和保護區內的休耕農地，以保存該區的鄉郊特色。

9. 土地用途地帶

9.1 鄉村式發展：總面積 2.64 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。一些配合村民需要並且不會對這些鄉村和毗連生態易受破壞地區造成不良影響的社區用途，如向城規會申請許可，或會獲得批准。

9.1.2 在劃定「鄉村式發展」地帶的界線時，已顧及該區的「鄉村範圍」界線、尚未處理的小型屋宇申請、預計的小型屋宇需求量，以及區內地形和地盤限制，並盡可能避開地形崎嶇、草木茂生的地區、河道和墓地。深涌村是該區現時唯一的鄉村及認可鄉村。9.1.3 為確保村內日後的發展或重建計劃能保存鄉村特色，此地帶內的最高建築物高度為三層(8.23 米高)，或不得超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。為了提供彈性讓發展項目能配合個別地盤的特點，城規會可透過規劃許可審批制度，考慮略為放寬建築物高度的限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。

9.1.4 此「鄉村式發展」地帶有部分地方位於山麓附近，該處的天然山坡可能會有山泥傾瀉危險。如擬在這些地區進行發展，或需要土力方面的評估資料支持，而當局批地時，亦可能會附加土力方面的相關規定。

9.1.5 由於河道改道工程可能會對鄰近地方的排水造成不良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。

9.2 農業：總面積 6.92 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／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，並鼓勵修復生態環境。既具備修復濕地的元素，同時又不會對整體鄉郊特色及生態易受破壞的鄰近地區造成不良影響的指定發展，如向城市規劃委員會申請規劃許可，或會獲得批准。

9.2.2 位於該區中部的農地已劃為「農業」地帶，以保存其鄉郊特色，並可作耕種及其他農業用途。

- 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排水造成不良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。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，包括為耕種而鋪上不超過 1.2 米厚的泥土，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 2.27 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發展區的界限，並提供土地作靜態康樂場地。此地帶亦可充當「自然保育區」和「海岸保護區」的緩衝區，以保護現有鄉郊特色及天然景觀。
- 9.3.2 此地帶的天然山坡有山泥傾瀉危險。現時有一些殘破建築及空置構築物，以及天然草地和斜坡。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。不過，倘有充分的規劃理據，可能獲准進行有限度的發展。城市規劃委員會將根據相關的城市規劃委員會規劃指引，按個別申請規劃許可的發展計劃的優越之處，作出評審。
- 9.3.3 由於河道改道、填土或挖土工程可能會對鄰近地方的排水造成不良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。

9.4 自然保育區：總面積 16.22 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 在該劃為「自然保育區」地帶的地區，有一條由南至北貫穿該區並獲確定具高度生態價值的河道。南部有淡水濕地，而在邊緣地區則有被植物覆蓋的林地和農地。這些地區的生態資源和物種豐富，此地帶的規劃意向，是透過嚴格的規劃管制，保護和保存有關特色。

- 9.4.3 河裏有大量淡水魚和無脊椎動物，包括本地特有的淡水魚——香港鬥魚(*Macropodus hongkongensis*)和芒鰕虎魚(*Mangarinus waterousi*)，後者是香港首次錄得的河口鰕虎魚品種。此外，河岸兩旁亦發現稀有的植物品種班葉女貞。該河道和淡水濕地為水生大型無脊椎動物(例如蜉蝣、龍蝨和蜻蜓稚蟲)提供重要的生境。
- 9.4.4 此地帶亦包括位於該區東南部鄉村後面的林地和風水林。深涌的風水林是典型的林地，具高度自然保育價值，林中有許多種稀有植物品種，例如薄葉猴耳環和大葉臭花椒。深涌周圍的林地也有不少土生物種，與西貢西郊野公園內的林地形成一個連綿不斷的林地。
- 9.4.5 由於該區位置偏遠，而且附近天然環境的生境易受影響，根據一般推定，為維持天然鄉郊特色，此地帶不宜進行發展。任何可能會對該河道、淡水濕地及林地造成不良影響的發展，均不得在區內進行。
- 9.4.6 河道改道、填土／填塘或挖土工程可能會對鄰近地方的排水造成不良影響及對自然環境造成不良影響。由於此地帶內的土地具有保育價值，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等活動。

9.5 海岸保護區：總面積 4.32 公頃

- 9.5.1 此地帶的規劃意向，是保護和保留海岸線及易受影響的海岸環境，包括具吸引力並在景觀、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 劃為此地帶的地區包括海堤東面範圍。該處有三種紅樹林，共錄得三種紅樹林植物，包括鹵蕨這種在本港少見的品種，還有大量軟體動物和甲殼類動物。
- 9.5.3 河道改道、填土／填塘或挖土工程可能會對鄰近地方的排水造成不良影響及對自然環境造成不良影響。由於此地帶內的土地具有保育價值，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等活動。

10. 運輸

10.1 道路網

該區現時並無道路網，居民和遊客只可經一條通往榕樹澳村的行人徑前往深涌。當局未有計劃在該區闢設道路網。

10.2 交通設施

現有的深涌碼頭可供公眾使用。碼頭建於一九六零年代，現由土木工程拓展署妥為保養。

11. 公用設施

該區範圍內及其附近有些架空電線／地下電纜和電話網絡。不過，該區現時並無公共排水、污水收集和供水系統，亦未有計劃在該區鋪設有關系統。因此，任何新發展均須證明發展建議不會對該區的排水造成不良影響，並須提供適當的實地污水處理設施和食水供應。

12. 文化遺產

雖然並無記錄該區有考古遺址，但香港考古學會先後在二零零四年年底及二零零五年年底在黃地峒進行過兩次考古調查，發現大量史前石器工具，由於有大量不同種類的文物密集分布在該區，情況顯示黃地峒是香港其中一個重要的石器工場。因此，企嶺下海沿岸地區已確定具有考古研究價值，並且不排除深涌地區的考古研究價值。康樂及文化事務署(下稱「康文署」)轄下古物古蹟辦事處認為附近其他地區(包括深涌)同樣具有高度考古研究價值。任何人如欲在這個規劃區內進行發展計劃，必須先徵詢康文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，以便在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，作為規劃公共工程和私人發展的根據。

13.2 目前，該區未有提供基礎設施的整體計劃。當局會視乎資源充足，逐步提供有關設施，但工程可能需要一段長時間才能全部完成。政府部門及私營機構均會參與其事。

13.3 除上文所述的基礎設施工程外，小規模的改善工程，例如道路擴闊工程和公用設施鋪設工程，會由當局透過工務計劃及鄉郊公共工程計劃進行。只要資源許可，當局日後仍會進行這類改善工程。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。

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，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，所有在二零零六年二月三日或以後在深涌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，均可能由當局引用條例規定的強制執执行程序處理。在有關地帶「註釋」所提述的特定圖則的展示期間或之後進行的河道改道、填土／填塘或挖土工程，如無城規會批給的許可，當局亦可按強制執执行程序處理。

城市規劃委員會

二零一零年十二月