

TOWN PLANNING BOARD

(譯本)

城市規劃委員會文件第 10306 號

考慮日期：2017 年 7 月 21 日

考慮有關《嶂上分區計劃大綱草圖編號 S/NE-CS/1》的申述

考慮有關《嶂上分區計劃大綱草圖編號 S/NE-CS/1》的申述

申述內容／申述地點	申述人 (總數：6)
<p>主要是關於《嶂上分區計劃大綱草圖編號 S/NE-CS/1》(下稱「草圖」)的「綠化地帶」和「鄉村式發展」地帶</p>	<p>總數：5 (R1 至 R5)</p> <p>提供意見</p> <p>R1：香港觀鳥會</p> <p>R2：世界自然基金會香港分會</p> <p>R3：創建香港</p> <p>R4：嘉道理農場暨植物園公司</p> <p>R5：個別人士</p>
<p>主要是關於該草圖的「鄉村式發展」地帶</p>	<p>總數：1 (R6)</p> <p>表示反對</p> <p>R6：嶂上村原居民代表</p>

1. 引言

1.1 二零一七年二月十日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《嶂上分區計劃大綱草圖編號 S/NE-CS/1》，以供公眾查閱。在兩個月的展示期內，城規會共收到六份申述書。二零一七年四月二十八日，城規會公布申述書的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見。城規會沒有收到任何就申述提交的意見書。

1.2 二零一七年六月二日，城規會決定把各申述書合為一組，一併考慮。本文件旨在提供資料，以便城規會考慮**附件 I**所載的申述。這些申述的摘要及規劃署的回應載於**附件 II**。相關地點的位置在**圖 H-1**及**H-2**顯示。

1.3 城規會已根據條例第 6B(3)條，邀請申述人出席會議。

2. 申述

2.1 在所收到的六份申述書中，有五份(**R1** 至 **R5**)分別由環保／關注團體(即香港觀鳥會(**R1**)、世界自然基金會香港分會(**R2**)、創建香港(**R3**)及嘉道理農場暨植物園公司(**R4**))及個別人士(**R5**)提交。這些申述書大致就該草圖提出意見。其餘的一份申述書(**R6**)由嶂上村原居民代表提交，表示反對該草圖。

申述的理由及建議

2.2 環保／關注團體及一名個別人士(**R1** 至 **R5**)提出的主要理由及建議(圖 H-2)撮述如下：

- (a) **R1** 至 **R5** 就該草圖提出意見。**R1** 至 **R3** 表示支持該草圖的整體規劃意向，而 **R5** 則支持劃設「自然保育區」地帶。

該區具重要生態價值(R1 至 R5)

- (b) 嶂上是新自然保育政策下須優先加強保育的地點之一(**R1**、**R3** 及 **R4**)。該區四周被西貢西郊野公園完全包圍，具重要生態價值(**R1** 至 **R5**)。
- (c) 該區的淡水生境育有多種動植物(**R3**)，尤其是區內「具重要生態價值的河溪」及接連的河溪／濕地育有香港鬥魚這全球關注的物種(**R1**)。該區的林地生境有多種野生生物棲息，與附近西貢西郊野公園的林地生境相似，而且在生態上相連(**R1**、**R3** 及 **R5**)。在嶂上可找到豐富種類的典型林地雀鳥(包括灰卷尾、綠翅金鳩和蛇鵲等在保育方面受關注的品種)，還有一種倚賴濕地生存、在區域內受關注的雀鳥，以及列為全球極度瀕危物種的穿山甲(**R1**)。因此，應對天然河溪(包括該條「具重要生態價值的河溪」)和其河岸區、林地和濕地生境提供足夠保護(**R1** 至 **R5**)。

劃設「綠化地帶」(R1 至 R4)

- (d) 為反映草圖的整體規劃意向即保護該區的高保育價值，以及確保天然生境(特別是河溪生態系統的完整)得到足夠保護。**R1** 至 **R4** 建議擴展「自然保育區」地帶以涵蓋整區(包括河溪及其河岸範圍)，即把「綠化地帶」和「鄉村式發展」地帶改

劃為「自然保育區」地帶，而 **R5** 則支持在草圖上劃設「自然保育區」地帶(圖 H-2)。

- (e) **R1** 認為，「綠化地帶」易受可容許的小型屋宇發展影響。另外，**R3** 認為當局未能在該區根據《郊野公園條例》執行巡邏、管理和維修的工作，因此，區內經常准許的用途應只限於自然保育。該區交通不便，難以進行維修、清潔和緊急救援工作。康樂活動(例如燒烤和野餐)會產生廢物、污水或火災危險，影響周圍的郊野公園。因此，除非由郊野公園及海岸公園管理局總監負責該區的日常管理，否則不應准許在該區進行康樂活動。

劃設「鄉村式發展」地帶(R1 至 R4)

- (f) 該區沒有尚未處理的小型屋宇需求／小型屋宇需求少、交通不便、支援服務和基礎設施有限，實在沒有理由劃設「鄉村式發展」地帶。而該區亦位於上段間接集水區內，進行基礎設施改善工程會受到限制，對周圍的郊野公園造成嚴重破壞及／或有違自然和景觀保育的目的(**R1**、**R3** 及 **R4**)。
- (g) 由於該區沒有排污及排水系統，加上收糞車不能到達該區，鄉村發展項目的化糞池及滲水系統所排放的污水會成為污染源頭，對距離「鄉村式發展」地帶約 20 至 30 米的天然河溪和「具重要生態價值的河溪」造成不良影響(**R1** 至 **R3**)。事實上，由於嶂上位於上段間接集水區內，在嶂上的新鄉村發展項目使用化糞池及滲水系統處理和排放污水是不可接受的方法(**R2** 及 **R3**)。因此，應刪除「鄉村式發展」地帶(**R1** 及 **R2**)。

把該區納入郊野公園的範圍內(R1、R3 至 R5)

- (h) **R1**、**R3** 及 **R4** 建議把該區納入西貢西郊野公園，而 **R5** 則建議把該區納入大埔滘自然護理區，以全面保護這幅「不包括的土地」和周邊郊野公園的生態和景觀價值，以及確保漁農自然護理署(下稱「漁護署」)妥善管理該區。

2.3 嶂上村原居民代表(R6)提出的主要理由和建議(圖 H-2)撮述如下：

劃設「鄉村式發展」地帶

(a) R6 反對草圖，理由主要是「鄉村式發展」地帶只有 0.03 公頃，未能滿足原居村民日後興建小型屋宇的需求。草圖沒有採納他先前提出擴大「鄉村式發展」地帶或把屋地劃為「鄉村式發展」地帶的建議，漠視原居村民進行鄉村發展的權益。R6 認為應在自然保育和原居民的權益之間作出平衡。

提供基礎設施

(b) 嶂上村缺乏政府提供的基礎設施。村內設施荒廢破落，村民生活條件沒有保障。鄉村和鄉村傳統文化將會被摧毀。

3. 背景

3.1 二零一六年三月十四日，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)條指示城規會擬備一份涵蓋嶂上地區的分區計劃大綱圖，以取代在二零一四年三月二十一日首次公布的發展審批地區圖。二零一六年十月二十四日，城規會初步考慮《嶂上分區計劃大綱草圖編號 S/NE-CS/B》，並同意該草圖適宜提交大埔區議會和西貢北約鄉事委員會以作諮詢。

3.2 規劃署分別於二零一六年十一月一日和十一月九日諮詢西貢北約鄉事委員會和大埔區議會。二零一六年十一月，規劃署收到嶂上村的原居民代表的信件。西貢北約鄉事委員會表示反對該草圖。大埔區議會在其會議上表示尊重西貢北約鄉事委員會的意見，因此也反對該草圖。他們主要關注「鄉村式發展」地帶長遠來說不足以應付原居村民的小型屋宇需求、向村民諮詢不足，以及掃墓活動受到限制的問題。他們認為，該草圖應在自然保育和原居村民和土地擁有人的權益之間作出適當的平衡。他們主要建議擴大「鄉村式發展」地帶或把屋地劃為「鄉村式發展」地帶，以及把黃竹塱和大磡納入該草圖。

3.3 二零一六年十月，城規會亦收到嘉道理農場暨植物園公司的意見書，表示對該草圖沒有負面意見。

- 3.4 二零一七年一月二十日，城規會進一步考慮該草圖，以及大埔區議會、西貢北約鄉事委員會、相關原居民代表和嘉道理農場暨植物園公司的意見。城規會考慮這些意見後，同意《嶂上分區計劃大綱草圖編號 S/NE-CS/B》適宜展示予公眾查閱。二零一七年二月十日，城規會根據條例第 5 條展示重新編號為 S/NE-CS/1 的嶂上分區計劃大綱草圖，以供公眾查閱。
- 3.5 規劃署於二零一七年三月八日就已刊憲的《嶂上分區計劃大綱草圖編號 S/NE-CS/1》諮詢大埔區議會(附件 III)。他們反對該草圖，理由主要是「鄉村式發展」地帶不足、草圖會奪去原居村民的財產、他們的意見(包括鄉議局、西貢北約鄉事委員會、原居民代表和村民的意見)應受尊重，但草圖沒有採納他們的意見。他們主要建議擴大「鄉村式發展」地帶、把屋地劃入「鄉村式發展」地帶，以及延遲一年才考慮該草圖。城規會收到大埔區議會環境、房屋及工程委員會主席二零一七年四月二十日的信件，內容主要是該委員會反對該草圖和另一份《大埔滘分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TPK/1》，並要求城規會延期考慮關於這些草圖的申述和意見。二零一七年五月十九日，城規會備悉考慮草圖的工作須在條例訂明的法定時限內完成，因此認為不能接納延期的要求。同日，城規會秘書處照此回覆大埔區議會環境、房屋及工程委員會主席。
- 3.6 正如上文第 3.2 段所述，規劃署先前已就草圖編號 S/NE-CS/B 諮詢西貢北約鄉事委員會，而刊憲的草圖沒有作出修訂。二零一七年三月七日，西貢北約鄉事委員會提交了一封信件，表示原居民代表和村民決定不參與有關已刊憲草圖的諮詢會議，以示他們反對該草圖。二零一七年二月十日，草圖編號 S/NE-CS/1 刊憲。規劃署於二零一七年二月十三日及二零一七年三月十七日，獲悉西貢北約鄉事委員會不出席諮詢會議的決定後，告知西貢北約鄉事委員會，該草圖已公布予公眾查閱，以及任何人均可於二零一七年四月十日或之前就該草圖向城規會作出申述。
- 3.7 在擬備該草圖的過程中，多個團體／名人士曾提出意見。當中，嶂上村的原居民代表(R6)和嘉道理農場暨植物園公司(R4)其後均提交申述書，前者表示反對該草圖，後者就該草圖提出意見。

4. 規劃考慮因素及評估

申述地點及周邊地區(圖 H-1 及 H-2)

4.1 申述地點涵蓋分區計劃大綱圖整個範圍。

規劃區(圖 H-3 至 H-6)

4.2 規劃區(下稱「該區」)所涵蓋的土地總面積約為 18 公頃，位於西貢西郊野公園中央的高地平原上，離海平面約 300 米，周圍被山脊和橫嶺環抱。該區是新自然保育政策下須優先加強保育的地點之一，位於上段間接集水區內。

4.3 該區被西貢西郊野公園環抱，是該郊野公園自然系統的一部分。該區主要包括位於高地平原上的次生林地，被其西南部、西部和北部的山坡林地包圍。嶂上郊遊徑和沿岸有淡水沼澤的嶂上「具重要生態價值的河溪」大致自西向東穿越該區。麥理浩徑從該區南面邊緣分岔出來。

4.4 嶂上村是該區唯一的認可鄉村，大部分地方荒廢破落，四處頹垣敗瓦，草木叢生。區內的民居分散各處，並不構成村屋群。在該區中部較易到達的地方有一些有人居住的住用寮屋以及一間位於空地前面為遠足人士供應小食的士多。

4.5 該區只可經行人徑前往，例如麥理浩徑，由該處可連接西貢郊野公園的其他地方；另外或可取道嶂上郊遊徑，由該處可通往海下路，途經陡長的「嶂上天梯」可達榕樹澳。這些山徑經常是遠足活動(例如樂施會毅行者和嶂上登山節)的路線途經之處。

規劃意向

4.6 該區的整體規劃意向是保護該區的高保育和景觀價值，使其能與附近郊野公園的整體自然美景互相輝映。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。

個別地帶(附件 IV)

- 4.7 「鄉村式發展」地帶旨在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。
- 4.8 「綠化地帶」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。
- 4.9 「自然保育區」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。
- 4.10 在「綠化地帶」及「自然保育區」地帶內，如未取得城規會的規劃許可，不得進行任何河道改道、填土／填塘或挖土工程(包括「自然保育區」地帶內由政府落實或統籌的公共工程)。至於在「鄉村式發展」地帶進行任何河道改道或填塘工程，則必須取得城規會的規劃許可。

對申述的理由及建議的回應

- 4.11 備悉 **R1 至 R3** 對草圖的整體規劃意向及 **R5** 對劃設「自然保育區」地帶表示支持的意見。

該區具重要生態價值(R1 至 R5)

- 4.12 備悉 **R1 至 R5** 所提交／提及有關生態的資料。規劃署在擬備草圖的過程中，已考慮到該區的重要生態價值。該區一派自然鄉郊風貌，景色宜人，保育和景觀價值高，擬備草圖時，

這是重要的考慮因素。在制訂草圖的土地用途地帶時，已特別留意要保護該區重要的生態及景觀價值，同時顧及毗連的西貢西郊野公園的自然系統。

劃設「綠化地帶」(R1至R4)

- 4.13 關於 **R1** 至 **R4** 建議擴展「自然保育區」地帶以涵蓋整區，包括河溪及其河岸範圍(即把「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶改劃為「自然保育區」地帶)，應注意的是，生態較易受破壞的地方(包括「具重要生態價值的河溪」的河岸區，該處有生態價值高的淡水沼澤，亦有在保育方面受關注的香港鬥魚的生境)已劃為「自然保育區」地帶，而大片的林地及空曠草地則劃為「綠化地帶」(圖 H-3)。根據漁護署的資料，該區的林地是山坡上的原生林地，或相對未成熟的次生林地，主要長有香港常見的本土品種植物，也有一些受保護的品種。漁護署認為，在草圖上劃設根據一般推定不宜進行發展的「自然保育區」地帶及「綠化地帶」，做法恰當，可保護該區重要的生境。
- 4.14 至於 **R1** 關注「綠化地帶」內可容許的小型屋宇發展所帶來的影響，如上文所述，「綠化地帶」亦是根據一般推定不宜進行發展的保育地帶。「屋宇」用途屬「綠化地帶」的第二欄用途，必須取得城規會的規劃許可(附件 IV)。規劃署會就有關規劃申請徵詢相關政府部門的意見，評估所發展的小型屋宇對周邊地區可能造成的不良影響。城規會會按個別情況，以及根據當時的規劃情況、相關指引及相關政府部門的意見，考慮每宗申請。此外，事先未取得城規會的規劃許可，不得在「綠化地帶」進行可能會對自然環境造成不良影響的河道改道、填土／填塘或挖土工程。
- 4.15 **R3** 認為，應嚴格規定該區的「經常准許的用途」僅限於自然保育，除非由郊野公園及海岸公園管理局總監負責該區的日常管理，否則區內不應准許康樂活動，以免對環境造成不良影響。該區約 99.83%的土地已劃為保育地帶(包括「自然保育區」地帶及「綠化地帶」)，經常准許的用途僅限於符合規劃意向，而且不會對規劃造成重大影響的用途。事實上，區內的嶂上郊遊徑及麥理浩徑經常是遠足活動(例如樂施會毅行者和嶂上登山節)的路線途經之處。士多前面的空曠草地(包括遊樂場)是嶂上登山節各項活動的場地，而且一直是遠

足人士稍事休息的熱門地方(圖 H-4)。食物環境衛生署(下稱「食環署」、環境保護署(下稱「環保署」)及消防處表示，過去三年沒有收到關於廢物棄置、環境影響或消防的投訴。這些靜態康樂場地大部分已劃為「綠化地帶」，以反映現有用途。漁護署認為，現時草圖上劃設的土地用途地帶實屬恰當，可保護該區的重要生境。

- 4.16 此外，擬備這份法定圖則，不會左右日後郊野公園的指定。漁護署會定期巡查郊野公園「不包括的土地」，如發現涉嫌違例發展，便會把有關個案轉交相關政府部門(例如地政總署及規劃署)跟進。

劃設「鄉村式發展」地帶(R1至R4及R6)

- 4.17 嶂上村是該區唯一的認可鄉村。有需要在劃定須予保育的地方後，在合適的地點劃設「鄉村式發展」地帶，以應付當地村民的小型屋宇需求。嶂上村的民居包括數塊屋地，分散各處，並不構成村屋羣(圖 H-3 至 H-5)。該些屋地遠離行人徑，以及／或位於林地／灌木林之中，現時長滿植物。「鄉村式發展」地帶的界線是考慮了「鄉村範圍」、尚未處理的小型屋宇申請數目、預測小型屋宇需求、區內地形及用地限制而劃的。地勢崎嶇和草木茂盛的地方、河道和生態易受破壞的地方都盡量不劃入此地帶內。

- 4.18 根據地政總署大埔地政專員提供的最新資料，該區未來 10 年小型屋宇需求預測數字仍為兩幢及只有一宗尚未處理的小型屋宇申請(表 1)。

表 1：嶂上地區的小型屋宇需求情況

鄉村	數小型屋宇 需求字 (截至 2017 年 7 月)		「鄉村範圍」 (草圖上的 「鄉村範圍」) (公頃)	草圖上的 「鄉村式 發展」地 帶(公頃)	應付新增 需求所需 的土地 (公頃)	草圖上可供 應付新增需 求的土地 (公頃)	有土地應 付的新增 需求百分 比(%)
	尚未處理 的申請	預測未來 10 年的需求					
嶂上	1	2 (2015-2024)	7.86 (6.38)	0.03	0.045	0.03 (2 幢小型 屋宇)	66.7%

4.19 建議供興建小型屋宇之用的地方主要長滿雜草，有些灌木散布其中，並位於較易到達的位置(圖 H-3)。漁護署從自然保育角度而言，對該「鄉村式發展」地帶沒有特別意見。劃設該「鄉村式發展」地帶，目的是要指引小型屋宇在合適的地點發展，以免令天然環境受到不應有的干擾，並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。有關發展審批地區圖上沒有劃設任何「鄉村式發展」地帶，而該草圖上建議劃為「鄉村式發展」地帶的土地總面積約為 0.03 公頃，相等於約兩幅小型屋宇用地，可應付約 66.7% 的整體小型屋宇需求(三幢小型屋宇)(表 1)。

小型屋宇發展對環境造成的影響(R1 至 R4)

4.20 目前的行政制度已有足夠的管制，確保「鄉村式發展」地帶內的個別小型屋宇發展項目不會對周邊環境造成不可接受的影響。

4.21 該區位於上段間接集水區內，現時沒有公共污水渠，當局亦未有計劃為該區鋪設公共污水渠。環保署表示，為保護該區的水質，如擬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。這些發展項目必須備有詳細的建議，說明會採取何種已證明有效的方法(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。水務署表示，如擬在集水區內進行發展，必須進行全面評估，並把評估資料提交該署，以證明所進行的發展不會導致集水區的污染實質增加。草圖的說明書已訂明上述所有規定。

4.22 根據環境運輸及工務局技術通告(工務)第 5/2005 號「保護天然河道／河流免受建造工程的不良影響」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。有關的天然河溪與「鄉村式發展」地帶之間有「綠化地帶」分隔，兩者相距至少 20 米。此外，該「具重要生態價值的河溪」及其河岸區已劃為「自然保育區」地帶。漁護署認為現時草圖上劃設的土地用途地帶實屬恰當，可保護該區的重要生境(圖 H-3)。

4.23 地政總署在處理小型屋宇批建申請時，會按所涉地點的情況，諮詢相關的政府部門，包括環保署、漁護署、水務署(就集水區內妥善處理廢水事宜)、渠務署、土木工程拓展署(就斜坡事宜)、運輸署、消防處及規劃署等，確保所有相關部門都有充分機會檢視申請，並就申請提出意見，以避免小型屋宇發展對周邊環境造成不良影響。申請人亦須遵守與發展計劃／方案相關的標準與規例。

原居村民發展小型屋宇的權益(R6)

4.24 **R6** 認為政府漠視原居村民發展鄉村的權益。現時建議劃設的「鄉村式發展」地帶已可滿足約 66.7% 的整體小型屋宇需求。如果村民日後真正有需要使用「鄉村式發展」地帶外的土地發展小型屋宇，根據該草圖，村民可向城規會申請在「鄉村式發展」地帶以外的地方發展或重建小型屋宇。城規會將會按照個別情況考慮每宗申請。根據該草圖的《註釋》說明頁，新界豁免管制屋宇的翻建或以新界豁免管制屋宇取代在嶂上發展審批地區草圖在憲報刊登該日已經存在的現有住用建築物，均是「綠化地帶」內經常准許的用途或發展。

4.25 該草圖在加強該區的自然保育與尊重原居民發展鄉村的權利之間取得平衡。

把該區納入郊野公園範圍(R1、R3至R5)

4.26 根據《郊野公園條例》(第 208 章)，把該區納入郊野公園範圍，屬於郊野公園及海岸公園管理局總監的職權範圍，不由城規會負責。擬備這份法定圖則，不會左右日後郊野公園的指定。該區是西貢西郊野公園的其中一塊「不包括的土地」；該區和西貢西郊野公園均遠離大埔滘自然護理區。

提供基礎設施(R6)

4.27 根據草圖的《註釋》說明頁，在圖則涵蓋範圍內的土地上，由政府統籌或落實的公共工程一般屬經常准許的用途或發展。這些工程一般是為提供、保養、日常運作和緊急修理地區設施而必須進行的工程，目的是為公眾的利益及／或改善環境。相關的政府部門會一直留意該區在基礎設施方面的需要，並視乎技術上是否可行及有否資源，闢設所需的基礎設施。

5. 諮詢

5.1 規劃署曾徵詢相關政府部門的意見。他們的意見已適當收錄於上文各段。

5.2 規劃署曾徵詢政府以下各局和部門的意見，他們對申述內容沒有很大意見：

- (a) 教育局局長；
- (b) 屋宇署總屋宇測量師／新界西；
- (c) 路政署總工程師／新界東；
- (d) 康樂及文化事務署古物古蹟辦事處；
- (e) 康樂及文化事務署署長；
- (f) 通訊事務總監；
- (g) 政府產業署署長；
- (h) 土木工程拓展署新界東拓展處處長；
- (i) 機電工程署署長；
- (j) 土木工程拓展署土力工程處處長；
- (k) 渠務署總工程師／新界北；
- (l) 渠務署總工程師／污水工程；

- (m) 渠務署總工程師／排水工程；
- (n) 渠務署總工程師／工程管理；
- (o) 運輸署署長；
- (p) 民政事務總署大埔民政事務專員；
- (q) 旅遊事務專員；
- (r) 警務處處長；
- (s) 規劃署總城市規劃師／中央執行管制及檢控；
- (t) 規劃署總城市規劃師／策略規劃；以及
- (u) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境。

6. 規劃署的意見

- 6.1 備悉 **R1 至 R3 (部分)**對草圖的整體規劃意向及 **R5 (部分)**對劃設「自然保育區」地帶表示支持的意見。
- 6.2 基於上文第 5 段所作的評估及以下理由，規劃署不支持 R4 及 R6 以及 **R1 至 R3 及 R5** 餘下部分的申述，並認為不應順應這些申述修訂草圖：

該區具重要生態價值(R1 至 R5)

- (a) 草圖已把保育及景觀價值高的地方劃為根據一般推定不宜進行發展的保育地帶，包括「自然保育區」地帶及「綠化地帶」，務求通過法定規劃大綱，保護該區的自然環境，以及與其生態緊密相連的西貢西郊野公園。

劃設「綠化地帶」(R1 至 R4)

- (b) 該區環境易受破壞的地方佔該區土地總面積約 99.83%，已劃為「自然保育區」地帶及「綠化地帶」。這些地帶均為根據一般推定不宜進行發展的保育地帶。劃設這些地帶做法恰當，可保護該區的自然環境。

劃設「鄉村式發展」地帶

- (c) 草圖已在合適的地點劃設「鄉村式發展」地帶，以應付區內原居村民的小型屋宇需求。該「鄉村式發展」

地帶的界線是考慮了「鄉村範圍」、小型屋宇需求、民居的分布模式、區內地形、具有重要生態價值的地方及個別地點的其他環境特點而劃的。該「鄉村式發展」地帶旨在在加強該區的自然保育與尊重原居民發展鄉村的權利之間取得平衡(R1 至 R4 及 R6)。

- (d) 目前的行政制度已有足夠的管制，確保「鄉村式發展」地帶內的個別小型屋宇發展項目不會對周邊環境造成不可接受的影響(R1 至 R4)。

把該區納入郊野公園範圍(R1、R3 至 R5)

- (e) 根據《郊野公園條例》(第 208 章)，把該區納入郊野公園範圍，屬於郊野公園及海岸公園管理局總監的職權範圍，不由城規會負責。擬備這份法定圖則，不會左右日後郊野公園的指定。

提供基礎設施(R6)

- (f) 根據草圖的《註釋》說明頁，在圖則涵蓋範圍內的土地上，由政府統籌或落實的公共工程一般屬經常准許的用途或發展。

7. 請求作出決定

請城規會審議各項申述時，亦考慮在聆聽會上提出的論點，然後決定接納申述的部分內容／不接納申述的內容。

8. 附件

附件 I	提交的申述書(R1 至 R6)
附件 II	申述及規劃署回應的摘要
附件 III	大埔區議會環境、房屋及工程委員會二零一七年三月八日的會議記錄摘錄
附件 IV	《嶂上分區計劃大綱草圖編號 S/NE-CS/1》有關「鄉村式發展」地帶、「綠化地帶」及「自然保育區」地帶的《註釋》的摘錄
圖 H-1	位置圖

- 圖 H-2 申述的建議 (R1 至 R6)
- 圖 H-3 發展限制－嶂上
- 圖 H-4 現有土地用途－嶂上
- 圖 H-5 土地擁有權及「鄉村範圍」－嶂上
- 圖 H-6 航攝照片－嶂上

規劃署

二零一七年七月