(譯本)

城市規劃委員會文件第 10274 號

考慮日期：2017年5月5日

考慮有關《大灘、屋頭、高塘及高塘下洋分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TT/1》的

申述及意見

考慮有關《大灘、屋頭、高塘及高塘下洋分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TT/1》
的申述及意見

申述內容／申述地點	申述人 (總數：10)	提意見人 (總數：1)
《大灘、屋頭、高塘及高塘下洋分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TT/1》，主要是關於「綠化地帶」和「鄉村式發展」地帶	<p>總數：4(R1 至 R4)</p> <p>提出意見</p> <p>R1：香港觀鳥會支持該草圖的規劃意向</p> <p>R2：世界自然基金會香港分會</p> <p>R3：嘉道理農場暨植物園公司</p> <p>R4：創建香港反對「鄉村式發展」地帶</p>	<p>支持 R1 至 R4</p> <p>C1：個別人士</p>
該草圖，主要是關於「鄉村式發展」地帶和「綠化地帶」	<p>總數：6(R5 至 R10)</p> <p>表示反對</p> <p>R5：高塘下洋村居民代表</p> <p>R6：高塘村原居民代表</p> <p>R7：高塘村居民代表</p> <p>R8：高塘下洋村原居民代表</p> <p>R9：高塘居民</p> <p>提出意見</p> <p>R10：高塘居民</p>	<p>--</p>

1. 引言

- 1.1 二零一六年八月十九日，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《大灘、屋頭、高塘及高塘下洋分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TT/1》，以供公眾查閱。在兩個月的展示期內，城規會共收到 10 份申述書。二零一六年十一月十八日，城規會公

布申述書的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見。城規會收到 1 份就申述提交的意見書。

- 1.2 二零一七年三月二十四日，城規會決定把申述書及意見書合為一組，一併考慮。本文件旨在提供資料，以便城規會考慮附件 I 及 II 所載的申述和意見。這些申述內容及規劃署回應的摘要載於附件 III。相關地點的位置在圖 H-1、H-2 及 H-3 顯示。
- 1.3 城規會已根據條例第 6B(3)條，邀請申述人及提意見人出席會議。

2. 申述

- 2.1 在所收到的 10 份申述書中，有 4 份(R1 至 R4)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)、嘉道理農場暨植物園公司(R3)及創建香港(R4))提交。這些申述書大致就該草圖提出意見。其餘 6 份申述書(R5 至 R10)由高塘及高塘下洋兩條鄉村的原居民代表和居民代表，以及個別人士提交。原居民代表和居民代表(R5 至 R8)反對該草圖。R9 及 R10 分別反對和關注有關的「綠化地帶」。

申述的理由及建議

- 2.2 環保／關注團體(R1 至 R4)提出的主要理由及建議(圖 H-2)撮述如下：

- (a) R1 至 R4 就該草圖提出意見。R1 表示支持該草圖的規劃意向，而 R4 則反對草圖所劃的「鄉村式發展」地帶。

該區具重要生態價值(R1、R3 及 R4)

- (b) 該區是被西貢東郊野公園及西貢西郊野公園包圍的「不包括的土地」，在生態上與這兩個郊野公園相連(R1 及 R4)。該區有多種具重要生態及保育價值的生境，主要包括次生林地(R1 及 R3)。R1 在二零零五至二零一四年間，在該區錄得 107 種雀鳥，包括 24 種具保育價值的鳥類，例如灰卷尾、松鴉及褐漁鴉。該

區應受到保護，確保該區的生境不會被破壞，以及該區不會有任何發展(**R1**、**R3** 及 **R4**)。

劃設「綠化地帶」(**R1** 及 **R2**)

- (c) 為保護該區的天然生境，建議把所有林地、「具重要生態價值的河溪」、天然河溪／支流及 30 米範圍內的河岸區劃為「綠化地帶(1)」或「自然保育區」地帶。此外，由於「綠化地帶」易受可能獲准的小型屋宇發展影響，故應將「綠化地帶」改劃為只許申請重建而不許申請興建新小型屋宇的「綠化地帶(1)」或「自然保育區」地帶。

劃設「鄉村式發展」地帶(**R1** 至 **R4**)

- (d) 近年在區內多處地點可見自然環境受干擾的情況，包括大灘村西北面有植物被清除／填土工程，屋頭村北面以往是沼澤的地方被改作植物苗圃，懷疑有人曾在該處進行填土和地盤平整工程等(**R1** 至 **R4**)。申述人對「先破壞、後建設」的活動表示關注(**R1**、**R3** 及 **R4**)。他們認為應把這些受干擾的地方劃為保育地帶而非「鄉村式發展」地帶。若把這些受干擾的地方劃作「鄉村式發展」地帶，會立下不良先例，鼓勵土地擁有人採取類似做法，以求在各分區計劃大綱圖上劃設發展地帶 (**R1** 及 **R2**)。
- (e) 小型屋宇的建造和運作會造成植物被清除／生境消失，也有可能導致水污染(**R1** 至 **R3**)。鄉村地區擴展會對生態造成不良的累積影響，破壞周邊郊野公園的生態完整(**R1**)。因此，「鄉村式發展」地帶不應侵佔林地生境，以及「具重要生態價值的河溪」和天然河溪的河岸區(**R1** 至 **R3**)。**R3** 建議跟從大浪灣分區計劃大綱圖的做法(即僅把現有的鄉村地區劃為「鄉村式發展」地帶，而在該地帶內興建「屋宇(只限新界豁免管制屋宇)」必須取得規劃許可)。
- (f) **R4** 指大灘、屋頭和高塘的小型屋宇批建申請和規劃申請所涉地段大多屬發展商所有，他們把地段分拆並轉讓給申請人，當中或涉非法行為。高塘下洋村過百原居民目前僑居海外，該村未來 10 年小型屋宇需求預測

數字是否真確，實在令人懷疑。由於村民聲稱的真正小型屋宇需求可能不正確，故「鄉村式發展」地帶實應刪除。地政總署應就有關的小型屋宇申請對土地擁有人、土地交易、申請人的居所等進行廣泛調查，並把調查結果提交城規會考慮，以阻嚇此等非法行為。

把該區納入西貢東郊野公園和西貢西郊野公園的範圍內(R1)

- (g) **R1** 建議把該區納入西貢東郊野公園和西貢西郊野公園的範圍內，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。

2.3 村民(R5至R10)提出的主要理由和建議(圖H-3)撮述如下：

- (a) **R5至R8** 反對該草圖。**R9**及**R10**分別反對和關注該草圖把他們位於該區東部的居所所在地段劃為「綠化地帶」。

劃設「鄉村式發展」地帶(R5至R8)

- (b) **R5至R8** 反對該草圖，理由主要是草圖沒有預留足夠土地供原居村民作日後發展之用。他們建議重新規劃高塘和高塘下洋兩個地區。

劃設「綠化地帶」(R9和R10)

- (c) **R9**和**R10**關注圖H-3顯示位於該區東部大致相同的地段。**R9**反對該草圖把她的居所所在地段劃為「綠化地帶」，理由主要是她和家人已在該處居住了40年，一直有就相關地段繳納差餉。**R10**關注該草圖把他的居所所在地段劃為「綠化地帶」，擔憂「綠化地帶」的限制會影響附近一帶地方和他的生計。

地區諮詢(R5至R8)

- (d) **R5至R8**認為該草圖沒有採納他們及其他持份者的意見。他們建議就高塘和高塘下洋兩個地區的規劃重新進行公眾諮詢。

3. 對申述的意見

意見書 C1 由一名個別人士提交，表示支持 R1 至 R4 的申述，並認為由於該區的小型屋宇申請或涉非法行為，當局不應答允其他申述所提出有關擴大「鄉村式發展」地帶的要求。

4. 背景

4.1 二零一五年十二月二十二日，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大灘、屋頭、高塘及高塘下洋地區的分區計劃大綱圖，以取代在二零一三年十一月八日首次公布的發展審批地區圖。二零一六年二月二十六日，城規會初步考慮《大灘、屋頭、高塘及高塘下洋分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TT/B》，並同意該草圖適宜提交大埔區議會及西貢北約鄉事委員會以作諮詢。

4.2 規劃署分別於二零一六年三月十一日及五月十一日就該草圖諮詢西貢北約鄉事委員會及大埔區議會。在二零一六年三月至六月期間，規劃署收到 15 份意見書，分別來自西貢北約鄉事委員會副主席、四條鄉村的原居民代表，以及高塘村的兩名原居村民。他們反對該草圖，理由主要是草圖所劃的「鄉村式發展」地帶不足以應付原居村民發展小型屋宇的需求，以及把私人土地劃為有發展限制的「綠化地帶」對土地擁有人並不公平。他們主要建議擴大「鄉村式發展」地帶的範圍，以及把部分地方劃為「農業」地帶。

4.3 二零一六年三月及五月，城規會亦分別收到環保／關注團體（嘉道理農場暨植物園公司及香港觀鳥會）的意見書。它們主要基於環保理由，關注在大灘及屋頭劃設「鄉村式發展」地帶，並建議把有關林地劃為「自然保育區」地帶、把「具重要生態價值的河溪」及天然河溪 30 米範圍內的河岸區劃為「綠化地帶(1)」或「自然保育區」地帶，以及把該區納入西貢東郊野公園及西貢西郊野公園的範圍。

4.4 二零一六年八月五日，城規會進一步考慮該草圖及大埔區議會、西貢北約鄉事委員會、相關原居民代表、原居村民及環保／關注團體的意見。城規會考慮這些意見後，同意《大灘、屋頭、高塘及高塘下洋分區計劃大綱草圖編號

S/NE-TT/B》適宜展示予公眾查閱。二零一六年八月十九日，城規會根據條例第 5 條展示重新編號為 S/NE-TT/1 的大灘、屋頭、高塘及高塘下洋分區計劃大綱草圖，以供公眾查閱。

5. 地區諮詢

5.1 規劃署分別在二零一六年九月五日及九月七日，就已刊憲的《大灘、屋頭、高塘及高塘下洋分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TT/1》諮詢西貢北約鄉事委員會及大埔區議會。西貢北約鄉事委員會反對該草圖，理由主要是「鄉村式發展」地帶不足，以及該草圖沒有採納他們的意見。高塘村的原居民代表和居民代表均表示，高塘北面現有村落與北潭路之間的地方是泊車用地，不應劃為「鄉村式發展」地帶，並建議將「鄉村式發展」地帶向高塘西面及北面擴展。對於當局指村民可申請跨村興建小型屋宇以解決小型屋宇需求問題，高塘下洋的原居民代表認為這說法有誤導成分，村民根本難以在其他鄉村購得私人土地。二零一六年九月七日，大埔區議會表示尊重西貢北約鄉事委員會及區內持份者的意見，反對該草圖，並認為應尊重他們的意見，預留土地供發展小型屋宇，不應把私人土地劃為會剝奪村民發展權的「綠化地帶」。

5.2 其後，高塘村和高塘下洋村的原居民代表和居民代表(R5 至 R8)提交申述書，表示反對該草圖。嘉道理農場暨植物園公司(R3)及香港觀鳥會(R4)亦提交申述書，就該草圖提出意見。

6. 規劃考慮因素及評估

申述地點及周邊地區(圖 H-1、H-2 及 H-3)

6.1 申述地點涵蓋分區計劃大綱圖整個範圍。

規劃區(圖 H-4 至 H-6)

6.2 規劃區(下稱「該區」)的土地總面積約為 70.79 公頃，被西貢東及西貢西兩個郊野公園包圍，東北面是高塘口。

- 6.3 該區主要是林地、灌木林、休耕農地、河溪、紅樹林、後灘植被及沙灘，是構成西貢郊野整個天然環境的一部分。整體而言，該區一派自然鄉郊風貌，景色宜人，景觀價值高。
- 6.4 該區分為兩個支區，主支區的東西兩面分別被黃麻地和黃竹塹包圍，而另一個小支區位於東岸，現設有賽馬會黃石水上活動中心。北潭路自南向東北貫穿該區，一直通往黃石碼頭，在近高塘的位置可轉入海下路，前往北面更遠的地方。大灘、屋頭、高塘及高塘下洋這四條認可鄉村位於北潭路西面的山麓，而民安隊大灘訓練營設於北潭路近盡頭處。
- 6.5 該區北部為大灘村，有三個村落，位於高塘口沿岸的低處山坡，西北邊為植物茂生的山坡林地。大灘「具重要生態價值的河溪」及該區的主要河溪(由西南向東北流過該區)由西向東流過該村南部。大灘村南面較遠處是高塘下洋村，是一個呈長型的村落，夾在西北面植物茂生的山坡林地與東南面的北潭路之間。沿北潭路南下為高塘村，有兩個村落，北面是植物茂生的平頂小山丘，山丘部分範圍是成齡林地，西面是植物茂生的山坡林地，並由一條流經南面村落的東西北三面邊緣的河溪，將兩者分隔開來。屋頭村位於該區南端，鄰近北潭路，四周主要被林地包圍，東北面的地方長有草叢、苗圃植物、灌木和一些樹木。
- 6.6 四條鄉村聚居了不少人，當中夾雜着一至兩層高的傳統斜尖屋頂村屋和三層高的現代化村屋，有些地方已變成頹垣，有些地方則正在興建屋宇。該區所有鄉村均有車輛通道直接連接北潭路或經支路／區內通道連接北潭路。

規劃意向

- 6.7 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)

- 6.8 「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。
- 6.9 「政府、機構或社區」地帶主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；以及是供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。
- 6.10 「其他指定用途」地帶是作特定的發展及／或用途，註明「碼頭」，涵蓋黃石碼頭。
- 6.11 「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。
- 6.12 「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。
- 6.13 「海岸保護區」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。

6.14 在「綠化地帶」、「自然保育區」地帶及「海岸保護區」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」地帶及「海岸保護區」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。

對申述的理由和建議的回應

6.15 備悉 **R1** 表示支持該草圖的規劃意向。

該區具重要生態價值(**R1**、**R3** 及 **R4**)

6.16 備悉 **R1**、**R3** 及 **R4** 提交／提及有關生態方面的資料。當局在擬備該草圖的過程中，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，保育和景觀價值俱高，這些都是擬備該草圖時的重要考慮因素。在制訂該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和景觀價值，同時顧及毗連的西貢東及西貢西兩個郊野公園的自然系統。漁農自然護理署(下稱「漁護署」)認為，從自然保育角度而言，在草圖上劃設有關保育地帶，做法恰當。

劃設「綠化地帶」(**R1**、**R2**、**R9** 及 **R10**)

6.17 關於 **R1** 及 **R2** 建議把所有林地、「具重要生態價值河溪」、天然河溪／支流及 30 米範圍內的河岸區劃為「綠化地帶(1)」或「自然保育區」地帶，須留意的是，生態較易受影響的地方，包括高塘村東北面的成齡林地和海岸區，已分別劃為「自然保育區」和「海岸保護區」地帶。該海岸區主要是天然海岸線，沿着該區邊緣和在北部一帶的河口區有紅樹林、沼澤、後灘植被和沙灘。至於廣闊的林地、灌木林、季節性濕草地、沼澤及河溪，包括大灘「具重要生態價值的河溪」及河岸區，則主要劃為「綠化地帶」(圖 H-4)。

6.18 漁護署表示，該區林地和灌木林的樹木大部分屬常見的本地品種，這些生境有部分是由荒廢農地再生而成。除現有鄉村附近的部分河岸經修築外，該區的河溪大多是天然的。河溪沿岸地區主要是上述林地和灌木林生境。漁護署認為，從自

然保育的角度而言，在該草圖上劃設根據一般推定不宜進行發展的「綠化地帶」，做法恰當。

- 6.19 關於 **R1** 及 **R2** 建議把「綠化地帶」改劃為「綠化地帶(1)」或「自然保育區」，正如上文所述，「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**)。規劃署會就有關發展小型屋宇的規劃申請徵詢相關政府部門的意見，評估有關發展對周邊地區會否造成任何不良影響。城規會將會按照個別情況，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。基於上文所述，上述建議並無有力的理據支持。
- 6.20 關於 **R9** 及 **R10** 關注劃設該「綠化地帶」會影響他們居住的地段和附近土地，「綠化地帶」可發揮緩衝作用，分隔開鄉村式發展和郊野公園，以及保存該區的自然風貌和景觀特色。有關地段主要有茂密的植被、沼澤、池塘、一座住用構築物和一座臨時構築物(圖 **H-3**)。這些地段位於該區東緣，與村落聚集之處相距很遠，亦在「鄉村範圍」外。該「綠化地帶」內的私人土地(包括有關地段)主要是根據集體政府租契批租作農業用途的土地。在該草圖上的「綠化地帶」內，農業用途一般屬經常准許的用途。根據該草圖的《註釋》說明頁，任何土地或建築物的用途，如在緊接二零一三年十一月八日(即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，則即使不符合該草圖的規定，也無須更正。

劃設「鄉村式發展」地帶(**R1** 至 **R8**)

- 6.21 大灘、屋頭、高塘及高塘下洋是該區的認可鄉村，因此有需要在合適的地點劃設「鄉村式發展」地帶，以應付當地村民的小型屋宇需求。「鄉村式發展」地帶的界線是圍繞着現有村落聚集之處而劃的，考慮的因素包括「鄉村範圍」、尚未處理／已獲批准的小型屋宇申請數目、預測小型屋宇需求量、區內地形及用地限制。地形崎嶇、草木茂盛和生態易受影響的地方、河道及墓地都盡量不劃入此地帶內。

6.22 根據地政總署大埔地政專員提供的最新資料(截至二零一七年三月)，該區尚未處理的小型屋宇申請有 116 宗，而最新由有關原居民代表提供並附有理據支持的預測未來 10 年小型屋宇總需求量為 442 幢。規劃署初步估計需要約 13.96 公頃土地，以應付合共為數 558 幢的小型屋宇需求(表 1)。

表 1：大灘、屋頭、高塘及高塘下洋地區的小型屋宇需求情況

鄉村	2013 年的小型屋宇需求數字 (在擬備發展審批地區草圖期間)		2017 年的小型屋宇需求數字(新增需求)		「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 (%)
	尚未處理的申請涉及的需求	預測未來 10 年的需求 (2013 年至 2022 年)	尚未處理的申請涉及的需求	預測未來 10 年的需求					
大灘	10	沒有 ⁽¹⁾	32	35 (2017 年至 2026 年)	5.24 (4.85)	1.43	1.68	0.42 (17 幢屋宇)	25%
屋頭	46	沒有 ⁽¹⁾	42	32 (2016 年至 2025 年)	3.11 (2.82)	1.07	1.85	0.53 (21 幢屋宇)	29%
高塘	18	105	31	200 (2017 年至 2026 年)	3.56 (3.56)	2.11	5.78	0.79 (32 幢屋宇)	14%
高塘下洋	10	99	11	175 (2017 年至 2026 年)	2.74 (1.81)	0.79	4.65	0.17 (7 幢屋宇)	4%
合計	84	204	116	442	14.65 (13.04)	5.40	13.96	1.91 (77 幢屋宇)	14%

註：

(1) 大灘和屋頭的原居民代表沒有提供未來 10 年的小型屋宇需求預測數字。

6.23 考慮到該區的天然環境、生態和景觀價值，以及天然山坡可能有山泥傾瀉的危險，當局採用了逐步增加的方式劃設「鄉村式發展」地帶作小型屋宇發展之用，目的是要指引小型屋

宇在圍繞現有村落的合適地點發展，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。該草圖上「鄉村式發展」地帶的土地總面積約為 5.40 公頃，較發展審批地區圖上「鄉村式發展」地帶的面積(即 3.04 公頃)增加了 2.36 公頃。

- 6.24 在擬議的「鄉村式發展」地帶內，可供使用的土地合共約 1.91 公頃，相等於約 77 幅小型屋宇用地，可應付約 14% 的整體小型屋宇需求(558 幢屋宇)(表 1)。雖然劃作「鄉村式發展」地帶的土地不足以應付該區的小型屋宇需求，但地政總署大埔地政專員表示，根據現行的土地行政做法，同一鄉內的跨村申請可獲考慮。規劃申請制度為村民提供另一途徑，讓村民可向城規會申請批准在「鄉村式發展」地帶範圍外的土地發展小型屋宇。

局限「鄉村式發展」地帶範圍的建議(R1 至 R4)

- 6.25 **R1 至 R4** 關注該草圖把自然環境受干擾的地方(尤其是大灘村西北面和屋頭村北面的地方)劃為「鄉村式發展」地帶。劃設「鄉村式發展」地帶時，已考慮上文第 6.21 段所載的各項因素。在擬備該草圖時發現的所有受干擾地方都沒有劃為「鄉村式發展」地帶，但位於高塘北部村落附近有跡象顯示植被曾被清除的地方除外。該處並不涉及任何規劃執管行動，而且毗鄰一些已獲批准的小型屋宇發展，因此適宜納入「鄉村式發展」地帶，不宜把該處分割出來(圖 H-2 及 H-7a)。至於大灘村西北面的地方，則是一片位於山坡上的林地。規劃署總城市規劃師／中央執行管制及檢控表示，發現該處有填土／清除林地的活動，正就該處其中一部分地方的填土違例發展採取執管行動¹。在該草圖上，這個地方劃為「綠化地帶」(圖 H-2 及 H-7b)。

- 6.26 在屋頭，「鄉村式發展」地帶的北部並非上述受干擾的地方之一，該處主要位於一個現有苗圃，並有一些植被。根據發

¹ 二零一六年六月七日，規劃事務監督向有關的土地擁有人發出強制執行通知書，要求中止違例填土活動。二零一六年十月十一日，規劃事務監督向有關的土地擁有人發出恢復原狀通知書，要求在二零一七年一月十一日或之前把有關地點恢復原狀。根據最近的實地觀察所得，土地擁有人仍未履行恢復原狀通知書的要求，規劃事務監督會考慮採取合適的進一步行動。

展審批地區圖的《註釋》說明頁，在該圖範圍內的土地闢設苗圃，是經常准許的用途。規劃署總城市規劃師／中央執行管制及檢控表示，沒有足夠證據證明這個地方有違例發展。這個地區毗連現有村落，由北潭路和行人徑可達，地勢平緩，植物相對較少，因此是「鄉村範圍」內適宜劃作「鄉村式發展」地帶的地方，以應付小型屋宇需求(圖 H-2 及 H-7c)。

6.27 關於 **R1 至 R3** 關注「鄉村式發展」地帶侵進林地生境及「具重要生態價值的河溪」和天然河溪的河岸區，預留作小型屋宇發展的地方主要涵蓋現時的村落及毗連地方，反映現有小型屋宇發展／鄉村通道的範圍，包括有小型屋宇發展規劃申請獲得批准的地方，以及／或主要是長滿雜草、灌木和樹木的荒廢農地或不可分割山坡的地方(圖 H-4)。應留意的是，大灘北面的「鄉村式發展」地帶大部分地方距離「具重要生態價值河溪」約 20 米，南面「鄉村式發展」地帶則主要反映現有小型屋宇發展的範圍(圖 H-7b)。在該草圖上，「具重要生態價值的河溪」和天然河溪的河岸區主要劃為「綠化地帶」、「自然保育區」地帶和「海岸保護區」地帶。從自然保育的角度而言，漁護署對該草圖劃設的「鄉村式發展」地帶沒有負面意見。

6.28 至於 **R3** 提出該草圖應跟從大浪灣分區計劃大綱圖對「鄉村式發展」地帶內的發展施加規劃管制的建議，每塊郊野公園「不包括的土地」須按個別地區的情況和特點來考慮。大浪灣地區位於「鹹田考古遺址」的範圍內，屬傳統建築和布局的村屋羣保存良好，當中包括已評級歷史鄉村和建築，極具文物價值。大浪灣地區的規劃意向是保育歷史和考古價值，對於該區而言，並不適用。由於「鄉村式發展」地帶的規劃意向是提供新界豁免管制屋宇用地，而目前的「鄉村式發展」地帶主要涵蓋現有村落及毗連地方，因此適宜把新界豁免管制屋宇列為第一欄經常准許的用途。

小型屋宇需求(R4)

6.29 **R4** 關注小型屋宇申請可能涉及非法行為，以及小型屋宇需求預測數字沒有根據。地政總署大埔地政專員表示，小型屋宇申請人須明文保證從未就其發展小型屋宇的權益或申請批建小型屋宇的資格作出轉讓安排。任何人士透過虛假陳述或詐

騙行為騙取政府的審批，即屬違法。地政總署處理小型屋宇的批建申請時，會向土地註冊處查核申請所涉土地的買賣記錄。如有任何記錄顯示申請人並非其聲稱的唯一合法註冊業權人，地政總署會停止處理有關申請。如有有關虛假聲明／失實陳述／詐騙的確實證據(例如出售丁權同意書)，地政總署會把個案轉交執法部門調查，執法部門或會作出檢控。

- 6.30 應留意的是，預測小型屋宇需求量僅是考慮「鄉村式發展」地帶的範圍時所參考的眾多資料之一。有關預測數字由原居民代表向地政總署提供，或會隨時間及基於種種原因而改變，例如現時居於村外(包括本地及海外)的原居民日後是否希望回到該區的鄉村居住。地政總署大埔地政專員審批小型屋宇申請時，會核實小型屋宇申請人的身分。

小型屋宇發展對環境造成的影響(R1 至 R3)

- 6.31 目前的行政制度已有足夠的管制，確保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。為保護該區的水質，小型屋宇發展項目的化糞池及滲水井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(下稱「環保署」)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》—「須經環境保護署評核的排水渠工程計劃」。《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》訂有具體的規定，例如化糞池及滲水井系統與水體最少要相距多遠，確保系統效能符合要求。環保署的《村屋污水排放指南》亦有載述如何操作和維修保養化糞池(例如清除淤泥的方法)。
- 6.32 此外，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，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徵詢和收集漁護署和相關當局的意見。
- 6.33 地政總署在處理小型屋宇批建申請時，會諮詢相關的政府部門，包括環保署、漁護署、水務署、渠務署、土木工程拓展署(就斜坡事宜)、運輸署、消防處(就緊急車輛通道事宜)及規劃署，確保所有相關部門都有充分機會覆檢申請，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。

把該區納入西貢東郊野公園及西貢西郊野公園的範圍(R1)

6.34 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。擬備該法定圖則並不排除日後劃設郊野公園的可能性。

地區諮詢(R5 至 R8)

6.35 在制訂該草圖期間，規劃署曾徵詢公眾的意見，包括大埔區議會、西貢北約鄉事委員會、相關鄉村的原居民代表和居民代表、村民及環保／關注團體等其他相關持份者的意見，並將收集到的意見向城規會匯報，讓其作初步考慮和進一步考慮，然後才把該草圖刊憲。由於該區的整體規劃意向是要保護區內的高保育和景觀價值，加上區內交通和基礎設施有限，發展受到局限，而且有需要把鄉村發展集中起來，使布局更有條理，因此，在制訂該草圖時，必須在滿足發展需要以及加強自然保育之中作出平衡。該草圖刊憲後的法定圖則制訂程序包括展示草圖供公眾查閱，以及聆聽收到的申述及意見。根據條例，這個程序本身已屬公眾諮詢程序。城規會考慮相關的規劃考慮因素和收到的申述及意見，然後才作出決定。

對意見的理由的回應

6.36 **C1** 表示支持 **R1 至 R4** 的申述，並認為不應按餘下的申述的要求擴大「鄉村式發展」地帶。上文第 6.15 至 6.19 及 6.21 至 6.34 段所載的回應亦相關。

7. 諮詢

7.1 規劃署曾徵詢相關政府部門的意見，有關意見已適當地收錄於上文各段。

7.2 規劃署曾徵詢以下政府決策局和部門的意見，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) 消防處處長；
- (k) 社會福利署署長；
- (l) 水務署總工程師／建設；
- (m) 土木工程拓展署土力工程處處長；
- (n) 渠務署總工程師／污水工程；
- (o) 渠務署總工程師／排水工程；
- (p) 渠務署總工程師／新界北；
- (q) 食物環境衛生署署長；
- (r) 海事處處長；
- (s) 運輸署署長；
- (t) 民眾安全服務處部門主任秘書；
- (u) 民政事務總署大埔民政事務專員；以及
- (v) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境。

8. 規劃署的意見

8.1 備悉 **R1(部分)**表示支持該草圖。

8.2 基於上文第 6 段所作的評估及以下理由，規劃署不支持 R2 至 R10 的申述和 R1 餘下的申述，並認為不應順應這些申述修訂該草圖。

該區具重要生態價值(R1、R3及R4)

- (a) 該草圖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」、「海岸保護區」及「綠化地帶」，務求通過法定規劃大綱，保護該區的天然環境，以及與其在生態上相連的西貢東郊野公園和西貢西郊野公園。

劃設「綠化地帶」(R1、R2、R9及R10)

把所有林地、「具重要生態價值的河溪」、天然河溪／支流及30米範圍內的河岸區劃為「綠化地帶(1)」或「自然保育區」地帶，以及把「綠化地帶」改劃為「綠化地帶(1)」或「自然保育區」(R1及R2)

- (b) 該區環境易受影響的地方主要劃為「自然保育區」地帶、「海岸保護區」地帶和「綠化地帶」。這些地帶全是根據一般推定不宜進行發展的保育地帶，能適當地保護該區的天然環境。

劃設「綠化地帶」的影響(R9及R10)

- (c) 「綠化地帶」內的私人土地主要是根據集體政府租契批租作農業用途的土地。在「綠化地帶」內，農業用途一般屬經常准許的用途。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，即使不符合該草圖的規定，也無須更正。

劃設「鄉村式發展」地帶(R1至R8)

局限「鄉村式發展」地帶範圍(R1至R4)及重新規劃高塘和高塘下洋兩個地區(R5至R8)的建議

- (d) 該草圖在適當地點劃設「鄉村式發展」地帶，以應付區內原居村民的小型屋宇需求。「鄉村式發展」地帶的界線是考慮了「鄉村範圍」、小型屋宇需求量、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。劃設有關於「鄉村

式發展」地帶是為了在滿足發展需要與加強自然保育之間作出平衡。同時，根據該草圖，如村民擬在「鄉村式發展」地帶以外的地方發展或重建小型屋宇，可向城規會提出申請。

小型屋宇需求(R4)

- (e) 預測小型屋宇需求量僅是劃設「鄉村式發展」地帶時所考慮的其中一項因素。有關預測數字會隨時間而改變。

小型屋宇發展對環境造成的影響(R1 至 R3)

- (f) 目前的行政制度已有足夠的管制，確保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。

把該區納入西貢東郊野公園和西貢西郊野公園的範圍(R1)

- (g) 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。擬備該法定圖則並不排除日後劃設郊野公園的可能性。

地區諮詢(R5 至 R8)

- (h) 城規會在制訂該草圖期間，已考慮村民及其他持份者的意見。城規會會考慮相關規劃考慮因素和就該草圖收到的申述及意見，然後才作出決定。

9. 請求作出決定

請城規會審議各項申述和意見時，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。

10. 附件

附件 I	申述書(R1 至 R10)
附件 II	對申述的意見書(C1)
附件 III	申述和意見及規劃署回應的摘要
附件 IV	《大灘、屋頭、高塘及高塘下洋分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TT/1》的「鄉村式發展」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「其他指定用途」地帶、「綠化地帶」、「自然保育區」地帶及「海岸保護區」地帶的《註釋》摘錄
圖 H-1	位置圖
圖 H-2	申述書 R1 至 R4 及意見書 C1 的建議
圖 H-3	申述書 R5 至 R10 的建議
圖 H-4	發展限制—大灘、屋頭、高塘及高塘下洋
圖 H-5	土地業權及「鄉村範圍」—大灘、屋頭、高塘及高塘下洋
圖 H-6	航攝照片—大灘、屋頭、高塘及高塘下洋
圖 H-7a 至 H-7c	於發展審批地區草圖刊憲之日及最近拍得的高塘、大灘及屋頭「鄉村式發展」地帶的航攝照片

規劃署

二零一七年五月