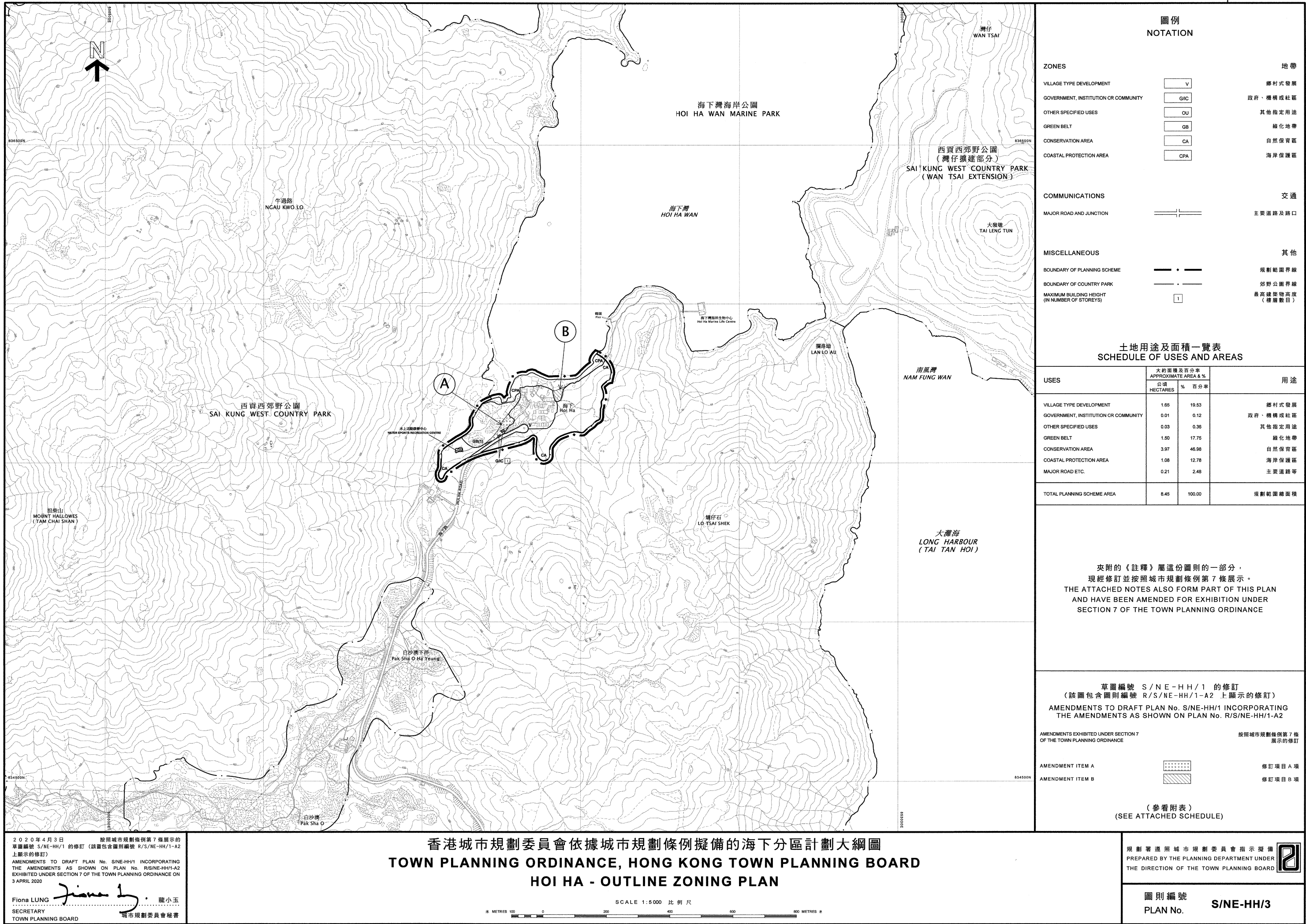




圖例
NOTATION

ZONES		地帶
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	V	鄉村式發展
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	GIC	政府、機構或社區
OTHER SPECIFIED USES	OU	其他指定用途
GREEN BELT	GB	綠化地帶
CONSERVATION AREA	CA	自然保育區
COASTAL PROTECTION AREA	CPA	海岸保護區
COMMUNICATIONS		交通
MAJOR ROAD AND JUNCTION		主要道路及路口
MISCELLANEOUS		其他
BOUNDARY OF PLANNING SCHEME		規劃範圍界線
BOUNDARY OF COUNTRY PARK		郊野公園界線
MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN NUMBER OF STOREYS)	1	最高建築物高度 (樓層數目)

土地用途及面積一覽表
SCHEDULE OF USES AND AREAS

USES	大約面積及百分率 APPROXIMATE AREA & %		用途
	公頃 HECTARES	% 百分率	
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	1.65	19.53	鄉村式發展
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	0.01	0.12	政府、機構或社區
OTHER SPECIFIED USES	0.03	0.36	其他指定用途
GREEN BELT	1.50	17.75	綠化地帶
CONSERVATION AREA	3.97	46.98	自然保育區
COASTAL PROTECTION AREA	1.08	12.78	海岸保護區
MAJOR ROAD ETC.	0.21	2.48	主要道路等
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	8.45	100.00	規劃範圍總面積

夾附的《註釋》屬這份圖則的一部分，
現經修訂並按照城市規劃條例第 7 條展示。
THE ATTACHED NOTES ALSO FORM PART OF THIS PLAN
AND HAVE BEEN AMENDED FOR EXHIBITION UNDER
SECTION 7 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE

草圖編號 S/NE-HH/1 的修訂
(該圖包含圖則編號 R/S/NE-HH/1-A2 上顯示的修訂)
AMENDMENTS TO DRAFT PLAN No. S/NE-HH/1 INCORPORATING
THE AMENDMENTS AS SHOWN ON PLAN No. R/S/NE-HH/1-A2

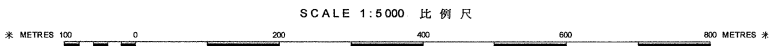
AMENDMENTS EXHIBITED UNDER SECTION 7
OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE

按照城市規劃條例第 7 條
展示的修訂

AMENDMENT ITEM A		修訂項目 A 項
AMENDMENT ITEM B		修訂項目 B 項

(參看附表)
(SEE ATTACHED SCHEDULE)

香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的海下分區計劃大綱圖
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD
HOI HA - OUTLINE ZONING PLAN



2020年4月3日 按照城市規劃條例第7條展示的
草圖編號 S/NE-HH/1 的修訂 (該圖包含圖則編號 R/S/NE-HH/1-A2
上顯示的修訂)
AMENDMENTS TO DRAFT PLAN No. S/NE-HH/1 INCORPORATING
THE AMENDMENTS AS SHOWN ON PLAN No. R/S/NE-HH/1-A2
EXHIBITED UNDER SECTION 7 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE ON
3 APRIL 2020

Fiona LUNG 龍小玉
SECRETARY 城市規劃委員會秘書
TOWN PLANNING BOARD

規劃署遵照城市規劃委員會指示擬備
PREPARED BY THE PLANNING DEPARTMENT UNDER
THE DIRECTION OF THE TOWN PLANNING BOARD

圖則編號
PLAN No. S/NE-HH/3

城市規劃委員會根據《城市規劃條例》(第 131 章)
對海下分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/1(該圖包含圖則
編號 R/S/NE-HH/1-A2 上顯示的修訂)所作修訂項目附表

I. 就圖則所顯示的事項作出的修訂項目

- A 項 —— 把一幅位於海下村落西面的用地，由「鄉村式發展」地帶改劃為「綠化地帶 (1)」。
- B 項 —— 把一幅位於海下村落東面的用地，由「鄉村式發展」地帶改劃為「海岸保護區」地帶。

II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

刪除「鄉村式發展」地帶《註釋》內第二欄用途內的「街市」，以及在「政府、機構或社區」地帶《註釋》內的第二欄用途內，把「商店及服務行業」修訂為「商店及服務行業 (未另有列明者)」。

2020 年 4 月 3 日

城市規劃委員會

城市規劃委員會文件第 10626 號
考慮日期：2020 年 3 月 3 日

**《海下分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/1》的建議修訂
(該圖包含圖則編號 R/S/NE-HH/1-A2 上顯示的修訂)**

1. 引言

本文件旨在向委員簡介對有關《海下分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/1》的問題所作的檢討。這些問題源於原訟法庭對陳嘉琳(申請人)就海下及另外兩份分區計劃大綱圖¹提出的司法覆核所頒布的裁決。同時，請委員同意：

- (a) 附件 B1 所載的《海下分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/2A》(展示後會重新編號為 S/NE-HH/3)所顯示對海下分區計劃大綱草圖的建議修訂及附件 B2 所載的《註釋》適宜根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 7 條展示；以及
- (b) 附件 B3 所載的分區計劃大綱圖的經修訂《說明書》旨在闡述城市規劃委員會(下稱「城規會」)就《海下分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/2A》(展示後會重新編號為 S/NE-HH/3)上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，適宜連同該分區計劃大綱草圖一併展示。

2. 擬備分區計劃大綱圖

2.1 城規會根據條例為郊野公園「不包括的土地」(「不包括的土地」)擬備法定圖則，其中包括海下。城規會於 2010 年 9 月 30 日公布海下的發展審批地區草圖。該草圖屬中期圖則，其後由分區計劃大綱圖取代。

2.2 2013 年 9 月 27 日，城規會根據條例第 5 條展示《海下分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/1》(附件 A1)，以供公眾查閱。在法定展示期內，城規會共收到 10 824 份有效的申述書

¹ 另外兩份分區計劃大綱圖為鎖羅盤分區計劃大綱圖及白腊分區計劃大綱圖。這兩份圖則的問題會在另外兩份文件中闡述，供委員在同一會議上考慮。

及 3 671 份有效的意見書。所有申述和意見均與劃設「鄉村式發展」地帶有關，當中包括申請人提交的意見(C3652)。城規會於 2014 年 4 月至 6 月期間考慮有關申述及意見後，於 2014 年 6 月 4 日決定局部接納 9 995 份申述，把現有村落以西一個地方由「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」改劃為「綠化地帶(1)」。2014 年 7 月 25 日，城規會根據條例第 6C(2)條公布建議對該份分區計劃大綱草圖作出的修訂。在為期三個星期的公布期內，城規會共收到 36 份有效的進一步申述。

2.3 2014 年 11 月 21 日，城規會根據條例第 6F(1)條考慮進一步申述及相關的申述和意見後，決定不接納進一步申述，以及會按建議修訂(附件 A2)對《海下分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/1》作出修訂。

2.4 2014 年 12 月 19 日，城規會同意根據條例第 8 條把海下分區計劃大綱草圖，連同鎖羅盆分區計劃大綱草圖及白腊分區計劃大綱草圖呈交行政長官會同行政會議核准。2015 年 2 月 3 日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准該三份分區計劃大綱草圖。2015 年 2 月 13 日，城規會根據條例第 9(5)條展示該三份分區計劃大綱核准圖，以供公眾查閱。

3. 司法覆核申請

3.1 2015 年 2 月 18 日，申請人就(i)行政長官會同行政會議於 2015 年 2 月 3 日核准白腊、海下和鎖羅盆 3 份分區計劃大綱草圖的決定；以及(ii)城規會於 2014 年 12 月 19 日把該 3 份分區計劃大綱草圖提交行政長官會同行政會議核准的決定，提出司法覆核申請。原訟法庭於 2017 年 11 月 24 日裁定該宗司法覆核得直，推翻行政長官會同行政會議和城規會的上述決定，並指令將該 3 份分區計劃大綱草圖全部發還城規會重新考慮。

3.2 根據原訟法庭的裁決，該司法覆核得直的理由是城規會未有就小型屋宇的真正需要(真正需要問題)(適用於全部 3 份分區計劃大綱圖)和底圖的準確性(地圖問題)(僅適用於海下分區計劃大綱圖)，履行其查究職責。而城規會的決定，亦導致行政

長官會同行政會議的決定存有錯誤。對於這兩個問題，法庭認為城規會所作的商議和給予的理由，均未能證明城規會已妥為查究就 3 份分區計劃大綱圖所提出的申述，以及就有關申述作出恰當決定。就真正需要問題，城規會未有解釋基於什麼理據處理小型屋宇需求預測數字，有否及為何採納或拒絕就有關問題提出的眾多申述的有效性；以及這些申述如何影響「鄉村式發展」地帶的制定。至於地圖問題，法庭認為城規會沒有妥為查究和回覆有關申述就分區計劃大綱圖的底圖準確性所提出的問題。

4. 檢討真正需要問題

4.1 為遵行原訟法庭的裁決，在檢討海下的小型屋宇發展真正需要時，須予以考慮下列劃定「鄉村式發展」地帶時的相關事項：

- (a) 劃定「鄉村式發展」地帶時所依據的原則；以及
- (b) 估算原居村民小型屋宇發展需要時所參考的資料。

4.2 我們按需要取獲／整合了上述事項的補充／最新資料，以便委員就有關問題進行商議，並在有需要時作進一步查究。

劃定「鄉村式發展」地帶時所依據的原則

4.3 海下是其中一個受法定規劃保護的郊野公園「不包括的土地」。為海下進行法定規劃，是為了適當地保護該區保育價值高的用地。制訂圖則的工作是一個反覆完善的過程，必須審慎地制訂建議方案，以期在保育與發展之間取得平衡。在擬備土地用途建議時，出發點是以保育為本。首先，按照漁農自然護理署(下稱「漁護署」)所提供的資料，把所有重要的生態地劃為與保育相關的土地用途地帶(例如「自然保育區」地帶、「海岸保護區」地帶及「綠化地帶」)，加以保護。由於郊野公園「不包括的土地」主要涵蓋現有的原居鄉村，故亦須考慮在分區計劃大綱圖上把有關用地劃為「鄉村式發展」地帶，以反映現有的村落組群，並視乎需要物色適宜作鄉村擴展的土地。就此，需審慎分析「鄉村範圍」內外的地方是否適合發展小型屋宇，當中考慮了一系列規劃因

素，包括但不限於區內地形、現有民居的分布模式、尚待處理的小型屋宇申請、小型屋宇需求數字、有否通道和基礎設施、具重要生態和景觀價值的地方，以及個別地方的特性。

- 4.4 在劃定「鄉村式發展」的界線時，小型屋宇發展需求只是各項考慮因素之一，並無務要滿足所有小型屋宇需求。為盡量減低對自然環境的負面影響，應採用漸進的方式，首先把「鄉村式發展」地帶集中在現有村落及適當的毗連土地內，然後才在充分考慮所有相關的規劃因素後，把「鄉村式發展」地帶的範圍向外擴展。

估算原居村民小型屋宇發展需求時所依據的資料

- 4.5 在聆聽有關申述／意見／進一步申述的會議上，城規會獲提供了以下資料，作為估計小型屋宇需求的參考：

- (a) 在 2014 年 4 月至 6 月舉行有關申述／意見的聆聽會期間，有 15 宗小型屋宇申請尚待地政總署處理。2014 年 11 月，城規會聆聽進一步申述時，這方面數字沒有改變；以及
- (b) 海下分區計劃大綱草圖在憲報公布時，原居民代表表示，預測未來 10 年的小型屋宇需求量为 84 幢。在 2014 年 4 月至 6 月舉行的申述／意見聆聽會上，已向城規會提供了上述數字。2014 年 11 月舉行有關進一步申述的聆聽會時，這數字更新為 92 幢。

補充／更新的資料

- 4.6 因應這次檢討，為估算村民的小型屋宇需求取得補充／更新的資料包括(i)地政總署自 2010 年以來實際收到／批准／拒絕的小型屋宇申請數目，以及尚待地政總署處理的小型屋宇申請最新數目；和(ii)原居民代表自 2010 年起每年提供的預測未來 10 年小型屋宇需求数量數字，以及其分項數字。此外，亦考慮了其他相關因素，例如最新的人口數字及其他的當區情況。

4.7 地政總署自 2010 年以來實際收到／批准／拒絕的小型屋宇申請數目撮錄如下：

年份	收到的 小型屋宇申請數目	批准的 小型屋宇申請數目	拒絕的 小型屋宇申請數目
2010	2	0	3
2011	8	0	5
2012	4	0	6
2013	0	0	2
2014	1	0	0
2015	0	0	0
2016	1	3	0
2017	0	0	1
2018	0	0	0
2019	0	0	0

4.8 海下原居民代表提供的預測未來 10 年小型屋宇需求量數字 (根據原居民代表在地政總署每年發出的標準表格上所作的回覆(附件 C)²)表列如下：

年份*	「預測未來 10 年」的需求量數字
2010	85
2011	沒有提交@
2012	沒有提交@
2013	84 [#]
2014	92 [^]
2015	100
2016	13
2017	沒有提交@
2018	沒有提交@
2019	21
2020	21

* 預測需求所涉 10 年期的開始年份

@ 期內原居民代表並無提交表格

分區計劃大綱草圖在憲報公布時的數字，已在聆聽有關申述／意見的會議上向城規會提供該數字

^ 已在聆聽進一步申述的會議上向城規會提供該數字

² 大埔地政專員表示，表格樣式和所索取的預測數字的分項在過去數年有所改變。現行的標準表格自 2015 年開始使用。

4.9 對於上述數字的主要意見／調查結果，以及其他相關資料如下：

4.9.1 小型屋宇申請的實際數目

- (a) 地政總署自 2010 年以來收到 16 宗小型屋宇申請，並於同一時期批准了 3 宗申請和拒絕了 17 宗申請；以及
- (b) 地政總署大埔地政專員表示，現時有 14 宗尚未處理的小型屋宇申請，當中 13 宗申請的地點位於現有「鄉村式發展」地帶內(其中 9 幢小型屋宇位於政府土地，(1 幢亦橫跨私人土地)，4 幢位於私人土地)，另有一宗申請所涉地點位於現有「綠化地帶(1)」(政府土地上)(圖 1)。經原居民代表確認，這些申請人均為西貢北鄉海下村的原居民。然而，他們是否符合資格申請批建小型屋宇，仍有待核實。

4.9.2 未來 10 年小型屋宇需求的預測數字

- (a) 未來 10 年小型屋宇需求的預測數字隨着時間而改變。正如上表所顯示，預測數字由 2010 年的 85 幢增至 2015 年的 100 幢，然後再大幅下降至 2016 年的 13 幢。2019 年，預測需求量回升至 21 幢，而 2020 年則維持不變；
- (b) 根據原居民代表在標準表格上所作的回覆顯示，2020 年預測的小型屋宇需求量為 21 幢，這數字是預計有 10 名年齡達 18 歲或以上的男性原居民(4 名居於香港，6 名居於海外)，以及 11 名於未來 10 年內年齡將屆滿 18 歲或以上的男性原居民(5 名居於香港，6 名居於海外)會提出小型屋宇批建申請而推算出來的；
- (c) 地政總署大埔地政專員表示，預測數字純粹是由原居民代表提供的資料，難以根據目前所得的資料加以核實。地政總署大埔地政專員會在小型屋

字批建申請階段核實小型屋宇發展的申請人的資料；以及

- (d) 由上可見，雖然由原居民代表於過去 10 年所提供的未來 10 年小型屋宇需求預測(載於上文第 4.8 段)，為評估小型屋宇需求預測數字是否合理提供了有用的參考資料，但現時沒有切實可行的方法能在規劃階段釐定小型屋宇發展的真正需求。

4.9.3 可供發展小型屋宇的土地

根據我們最新估計，目前的「鄉村式發展」地帶內約有 0.78 公頃土地可供發展小型屋宇(31 幢小型屋宇)。下表概列海下村小型屋宇需求及可供發展小型屋宇的土地資料：

小型屋宇需求數目 (A)+(B)=35		「鄉村式發展」 地帶面積	可供應付 小型屋宇 需求的土地	應付 尚未處理 小型屋宇 申請所需的 土地(A)(公頃)	應付 ((A)+(B)) 小型屋宇 需求所需的 土地(公頃)	土地 可應付 尚未處理 申請的 百分比	土地 可應付 小型屋宇 需求 ((A)+(B))的 百分比
尚未處理的 小型屋宇 申請(A)	預測未來 10 年 小型屋宇 需求量(B)						
14	21	1.95 公頃	0.78 公頃 (31 幢屋宇)	0.35	0.88	221%	89%

4.9.4 其他相關資料

- (a) 海下的人口由 2011 年的約 110 人(根據 2011 年人口普查資料)增至 2016 年的約 150 人(根據 2016 年的中期人口統計資料)；以及
- (b) 該區可經海下路前往，有電力供應、電話服務及食水供應。該區有良好的基建設施基礎，可支持日後一些小型屋宇發展。

5. 檢討地圖問題

- 5.1 有關海下分區計劃大綱草圖的申述指稱底圖不準確，致使分區計劃大綱圖上「海岸保護區」地帶的沿海邊界被劃至遠離海岸線(即高水位線)³。申述亦指，該區有一些河流／池塘並未顯示在底圖上。申述人認為上述問題會削弱海下灣海岸公園所受的保護，使其受到小型屋宇的化糞池和滲水系統排出的污水污染。
- 5.2 現時的海下分區計劃大綱圖的底圖乃擷取自地政總署測繪處於二零一三年擬備的測量圖。該測量圖是在擬備分區計劃大綱圖時可用的最新版本。然而，由於地形特徵會隨時間不斷改變，有關的測量圖或不能完全反映最新情況。此外，地政總署表示，基於製圖的限制，篩選及概括化地形上的特徵是必須的。某些地形特徵或會因大量植被及地形局限而難於發現或定位，有些特徵則不完全符合地政總署測繪處的地圖製作規格。
- 5.3 在擬備分區計劃大綱圖時，測量圖只會作為底圖和位置上的參考，還有許多其他資料須予考慮，包括土地用途測量記錄、地段界線記錄、地質圖、航攝照片，以及規劃署和其他相關政府部門的人員進行的實地視察。
- 5.4 此外，規劃管制並非依據大綱圖的底圖執行，實際上，最重要的是在於地面的自然特徵／活動，即不論河流或池塘是否顯示在底圖上，河道改道及填塘工程都會受到管制。底圖是供參考位置之用，而非用於執行管制。因此，指稱有關河道／池塘沒有在分區計劃大綱圖的底圖上標示，會影響執行規劃管制的說法，並無根據。

³ 根據海下分區計劃大綱圖的《說明書》，毗連海下灣海岸公園的海岸區已劃為「海岸保護區」地帶。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。此外，此地帶可作為鄉村地區與海下灣海岸公園之間的緩衝區，保護該海岸公園免受鄰近的發展所影響。

- 5.5 關於「海岸保護區」地帶的界線過於偏離實際海岸線的指稱，根據圖 2，海下的部分高水位線(尤其是對着現有村落的部分)較「海岸保護區」地帶的海岸界線更深入內陸。然而，這情況與指稱的底圖準確性問題無關。分區計劃大綱圖北面的沿岸邊界線與受《海岸公園條例》(第 476 章)保護的海下灣海岸公園的邊界線完全吻合，以提供確定性並避免雙重或缺乏規管的情況。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示，海下灣海岸公園的界線是參照但並非依足高水位線而劃的。在劃定該海岸公園的範圍時，亦會考慮海岸線的生態特點。為加強保護海岸的生態，特把海下的海灘和沙丘劃入該海岸公園的範圍。
- 5.6 申述人關注到當局對小型屋宇的化糞池和滲水井系統的管制。關於這方面，當局已有既定機制，透過地政總署的小型屋宇批建申請制度，確保擬設置的化糞池和滲水系統在環境考慮方面屬可接受。小型屋宇的申請人須委聘認可人士進行滲透測試及提交測試結果予地政總署(地政總署在有需要時或會徵詢環境保護署(下稱「環保署」)意見)，以證明申請地點適宜裝置化糞池及滲水井系統。環保署署長表示，化糞池和滲水系統必須符合環保署「專業人士環保事務諮詢委員會專業守則—須經環境保護署評核的排水渠工程計劃」(下稱「專業守則第 5/93 號」)的規定。海下灣並非憲報公布泳灘，小型屋宇的發展須審慎考慮和嚴格遵守該專業守則所訂化糞池和滲水系統與高水位線和最接近的河道之間至少須相隔 30 米的規定。另外，也須遵守其他規定，例如須進行滲透測試、須與地下水位至少相隔一定距離等。專業守則第 5/93 號規定了化糞池和滲水系統與高水位線／河道之間至少須相隔的距離，但沒有規定小型屋宇與高水位線／河道之間的距離。當局已就此進一步諮詢漁護署、環保署、渠務署及水務署，並確定上述情況。由於當局訂有上述管制化糞池和滲水系統的機制，在「鄉村式發展」地帶內進行小型屋宇發展應不會對海下灣及該區河道的水質造成無法克服的影響。

6. 建議

- 6.1 經考慮上述兩個問題的檢討結果後，建議海下分區計劃大綱圖的「鄉村式地帶」可作以下修訂，以遵行原訟法庭的裁決。

- 6.2 正如上文對真正需要問題的檢討結果顯示，近年，預計未來十年的小型屋宇需求量大幅下降，由 2015 年的 100 幢減至 2020 年的 21 幢。另一方面，地政總署自 2010 年起共收到 16 宗小型屋宇申請，有 14 宗尚未處理的申請仍在考慮中。區內的基礎設施有良好基礎，可支持進一步小型屋宇發展。為了進一步平衡區內的保育與發展需要，「鄉村式發展」地帶的範圍可適當地調整。

建議保留為「鄉村式發展」地帶的地方(約 1.65 公頃)(圖 3)

- 6.3 根據上文第 4.3 及第 4.4 段所概述劃定「鄉村式發展」地帶時所依據的原則，劃定擬保留為「鄉村式發展」地帶的地方。有關原則包括：

- (a) 採用以保育為本的方式擬備土地用途建議；
- (b) 在釐定適合興建小型屋宇的土地範圍時，會考慮多項規劃因素，包括但不限於區內地形、民居分布模式、尚未處理的小型屋宇申請、預測的小型屋宇需求量、有否通路和基礎設施、具重要生態和景觀價值的地方，以及個別地方的特性；以及
- (c) 採用漸進方式，把「鄉村式發展」地帶局限於現有村落和合適的毗連土地範圍內。

- 6.4 根據上述原則，並考慮到上文第 4.6 至第 4.9 段所載的最新／補充資料，建議調整「鄉村式發展」地帶的範圍，把其集中在現有村落群，以及村落西鄰一幅現時為低地樹林和混合灌木叢覆蓋的荒廢農地內。有關範圍大致上是根據已建成村屋、舊屋頽坦、有建屋權的地段及毗連地形特徵(包括行人徑、建築物覆蓋範圍和斜坡)的範圍而劃定。

- 6.5 圖 3 顯示，建議保留的「鄉村式發展」地帶面積約為 1.65 公頃。可供興建小型屋宇的土地約有 0.53 公頃(即 21 幢屋宇)，仍可應付現時尚未處理的小型屋宇申請(即 14 幢屋宇)，以及應付小型屋宇整體需求(即 35 幢屋宇)的約 60%。「鄉村式發展」地帶現時和作出建議修訂後的情況比較如下：

	「鄉村式發展」 地帶(公頃)	「鄉村式發展」 地帶內可供興建 小型屋宇的土地	土地可應付尚未 處理申請(14 幢 屋 宇) 的 百分比	土地可應付整體 需 求 (35 幢屋宇) 的 百分比
現時	1.95 公頃	0.78 公頃 (31 幢屋宇)	221%	89%
建議	1.65 公頃	0.53 公頃 (21 幢屋宇)	150%	60%

建議改劃為「綠化地帶(1)」的地方(約 0.2 公頃)(村落以西)
(圖 4)

- 6.6 建議由「鄉村式發展」地帶改劃為「綠化地帶(1)」的土地主要包括荒廢農地，現時被低地樹林及混合灌木叢覆蓋。這個地方毗鄰現時的「綠化地帶(1)」。改劃建議會可進一步加強此地帶在生態及景觀的功能，作為鄉村發展項目與沿該區西面界線的石澗之間的生態緩衝區，而且有助保護此區的景觀資源。從自然保育及景觀規劃的角度而言，漁護署署長及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境贊成改劃建議。

建議改劃為「海岸保護區」地帶的地方(約 0.1 公頃)(村落以東)
(圖 4)

- 6.7 建議由「鄉村式發展」地帶改劃為「海岸保護區」地帶的土地主要包括荒廢農地，現時被已受侵擾的植被覆蓋，當中長有常見品種的樹種和灌木以及蔓生的攀緣植物。該處的植被為其北面附近沿海地區(劃為「海岸保護區」地帶)的植被的延續。把這個地方納入「海岸保護區」地帶，將有助加強「海岸保護區」地帶的功能，從而保護和保留天然海岸線和易受影響的沿海環境。從自然保育及景觀規劃的角度而言，漁護署署長及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境贊成改劃建議。
- 6.8 地政總署大埔地政專員表示，在擬議的「海岸保護區」地帶內有五宗尚未處理的小型屋宇申請。該五宗個案涉及以私人協約方式申請在政府土地上興建小型屋宇。自高等法院在 2019 年 4 月 8 日就小型屋宇政策的司法覆核頒下判決後，政府已暫停處理此類個案。

6.9 現有及擬議「鄉村式發展」地帶的比較載於圖 4。

6.10 有關地帶在現時的海下分區計劃大綱圖上和作出建議修訂後的情況分別如下：

土地用途地帶	現時(納入圖則 編號 R/S/NE-HH-A2 所顯示的修訂後的 分區計劃大綱草圖 編號 S/NE-HH/1)(公頃)	建議 (分區計劃大綱草圖 編號 S/NE-HH/2A) (公頃)	增減 (公頃)
「鄉村式發展」	1.95	1.65	-0.3
「綠化地帶(1)」	1.30	1.50	+0.2
「海岸保護區」	0.98	1.08	+0.1

6.11 為免在底圖的準確性方面再有爭議，在擬備修訂項目以遵行原訟法庭的判決，以及相關文件的圖解時，已採用 2019 年 12 月的最新測量圖。然而，須留意的是，在擬備分區計劃大綱圖時，測量圖只用作底圖及位置方面的參考而已。

7. 建議就分區計劃大綱圖作出的修訂項目

7.1 就圖則所顯示的事項作出的修訂項目(圖 5)

修訂項目 A(大約 0.2 公頃)

把一幅位於「鄉村式發展」地帶西面部分的土地改劃為「綠化地帶(1)」

修訂項目 B(大約 0.1 公頃)

把一幅位於「鄉村式發展」地帶東面部分的土地改劃為「海岸保護區」地帶

7.2 就分區計劃大綱圖《註釋》作出的修訂項目

7.2.1 無須因應上述修訂項目 A 及 B 而對分區計劃大綱圖的《註釋》作出修訂。

技術修訂

7.2.2 藉此機會從「鄉村式發展」地帶的第二欄用途中刪除「街市」，以及把「政府、機構或社區」地帶內的「商店及服務行業」修訂為「商店及服務行業(未另有列明者)」。根據城規會於 2018 年 12 月 28 日通過的《法定圖則註釋總表》的修訂，「街市」用途歸類於「商店及服務行業」用途。

7.2.3 建議就分區計劃大綱圖《註釋》作出的修訂項目載於附件 B2(增補以**粗體及斜體**顯示，刪減則以「刪除線」顯示)，供委員考慮。

8. 就分區計劃大綱圖《說明書》作出的修訂

建議參照上文所述的建議修訂，對分區計劃大綱圖的《說明書》作出修訂，同時藉此機會，更新各土地用途地帶的一般資料，以反映最新狀況和規劃情況。建議就分區計劃大綱圖《說明書》作出的修訂項目(增補以**粗體及斜體**顯示，刪減則以「刪除線」顯示)載於附件 B3，供委員考慮。

9. 圖則編號

圖則展示予公眾查閱後，會重新編號為 S/NE-HH/3。

10. 諮詢

諮詢政府部門

10.1 檢討結果及海下分區計劃大綱草圖的建議修訂已送交相關政府決策局及部門傳閱，以徵詢意見。環境保護署署長、漁農自然護理署署長、規劃署總城市規劃師／城市設計及園境及地政總署地政專員／大埔的意見已收錄在上文第 5.6 及第 6.7 至 6.9 段。下列政府決策局／部門不表反對或沒有負面意見：

- (a) 旅遊事務專員；
- (b) 運輸署署長；
- (c) 渠務署總工程師／新界北；

- (d) 渠務署總工程師／污水工程；
- (e) 渠務署總工程師／排水工程；
- (f) 水務署總工程師／建設；
- (g) 路政署總工程師／新界東；
- (h) 消防處處長；
- (i) 地政總署大埔測量處；
- (j) 土木工程拓展署北拓展處處長；
- (k) 土木工程拓展署土力工程處處長；
- (l) 通訊事務總監；
- (m) 機電工程署署長；
- (n) 海事處處長；
- (o) 康樂及文化事務署署長；
- (p) 房屋署署長；
- (q) 屋宇署總屋宇測量師／新界西；
- (r) 發展局古物古蹟辦事處執行秘書(古物古蹟)；
- (s) 政府產業署署長；
- (t) 教育局局長；以及
- (u) 民政事務總署大埔民政事務專員。

諮詢大埔區議會、西貢北約鄉事委員會及公眾

10.2 建議就分區計劃大綱圖作出的修訂，主要是為了跟進原訟法庭就海下分區計劃大綱草圖的司法覆核所作的判決。倘城規會同意建議修訂適宜根據條例第 7 條刊憲，我們會在為期兩個月的法定圖則展示期內諮詢大埔區議會及西貢北約鄉事委員會。公眾可於法定圖則展示期內就分區計劃大綱圖向城規會提交申述。

11. 對有關小型屋宇發展真正需要問題及地圖問題的申述、意見及進一步申述的回應

所有先前就《海下分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/1》向城規會提交的申述、意見和進一步申述，都對劃設「鄉村式發展」地帶一事提出意見和問題。倘城規會同意上文第 6 段所載的檢討建議，以及詳載於上文第 7 段建議對分區計劃大綱圖作出的修訂，秘書處會通知所有申述人、提意見人和進一步申述人。根據條例第 6 及 6A 條，他們可分別就分區計劃大綱圖的修訂提交申述或就申述提出意見，供城規會考慮。

12. 請求作出決定

請委員：

- (a) 考慮詳載於上文第 4 至 6 段的檢討結果和建議；
- (b) 同意詳載於上文第 7 段海下分區計劃大綱草圖的建議修訂，以及附件 B1 所載的《海下分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/2A》(展示後會重新編號為 S/NE-HH/3)和附件 B2 所載的《註釋》適宜根據條例第 7 條展示；
- (c) 採納附件 B3 所載的《海下分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/2A》的經修訂《說明書》，用以說明城規會就該分區計劃大綱圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並同意把經修訂的《說明書》連同該分區計劃大綱草圖一併公布；以及
- (d) 同意就《海下分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/1》通知所有申述人、提意見人和進一步申述人關於對該分區計劃大綱草圖作出的修訂，以及根據條例第 6 及 6A 條，他們可分別就該等修訂提交申述或就有關申述提出意見，供城規會考慮。

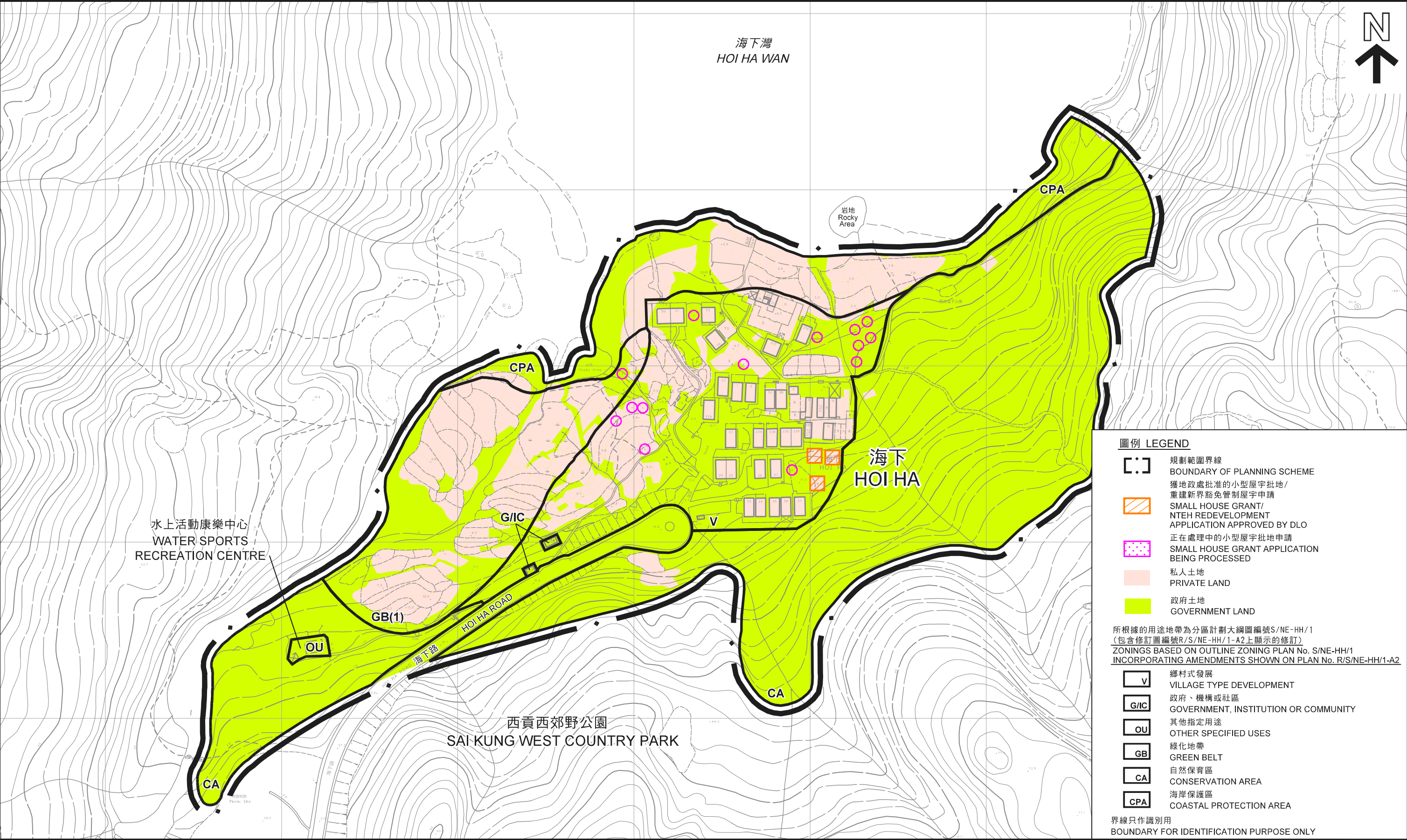
13. 附件

附件 A1	《海下分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/1》 (A3 尺寸縮圖)
附件 A2	修訂圖則編號 R/S/NE-HH/1-A2
附件 B1	《海下分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/2A》
附件 B2	《海下分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/2A》的 經修訂《註釋》
附件 B3	《海下分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/2A》的 經修訂《說明書》
附件 C	由原居民代表提交的海下未來十年小型屋宇需求 預測表格
圖 1	海下的小型屋宇申請
圖 2	「鄉村式發展」地帶與海下灣海岸公園和高水位線 的距離
圖 3	擬保留作「鄉村式發展」地帶的土地

- 圖 4 擬從「鄉村式發展」地帶中剔除的土地
- 圖 5 現有與擬議用途地帶的比較
- 圖 6 擬從「鄉村式發展」地帶中剔除的土地的航攝照片

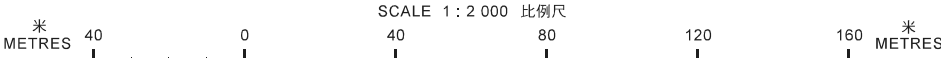
規劃署

2020 年 3 月



本摘要圖於2020年2月7日擬備，
所根據的資料為於2020年1月所得的
測量圖編號8-NW-5A及B
EXTRACT PLAN PREPARED ON 7.2.2020
BASED ON SURVEY SHEETS No. 8-NW-5A AND B
OBTAINED IN JANUARY 2020

海下小型屋宇申請
SMALL HOUSE APPLICATIONS IN HOI HA

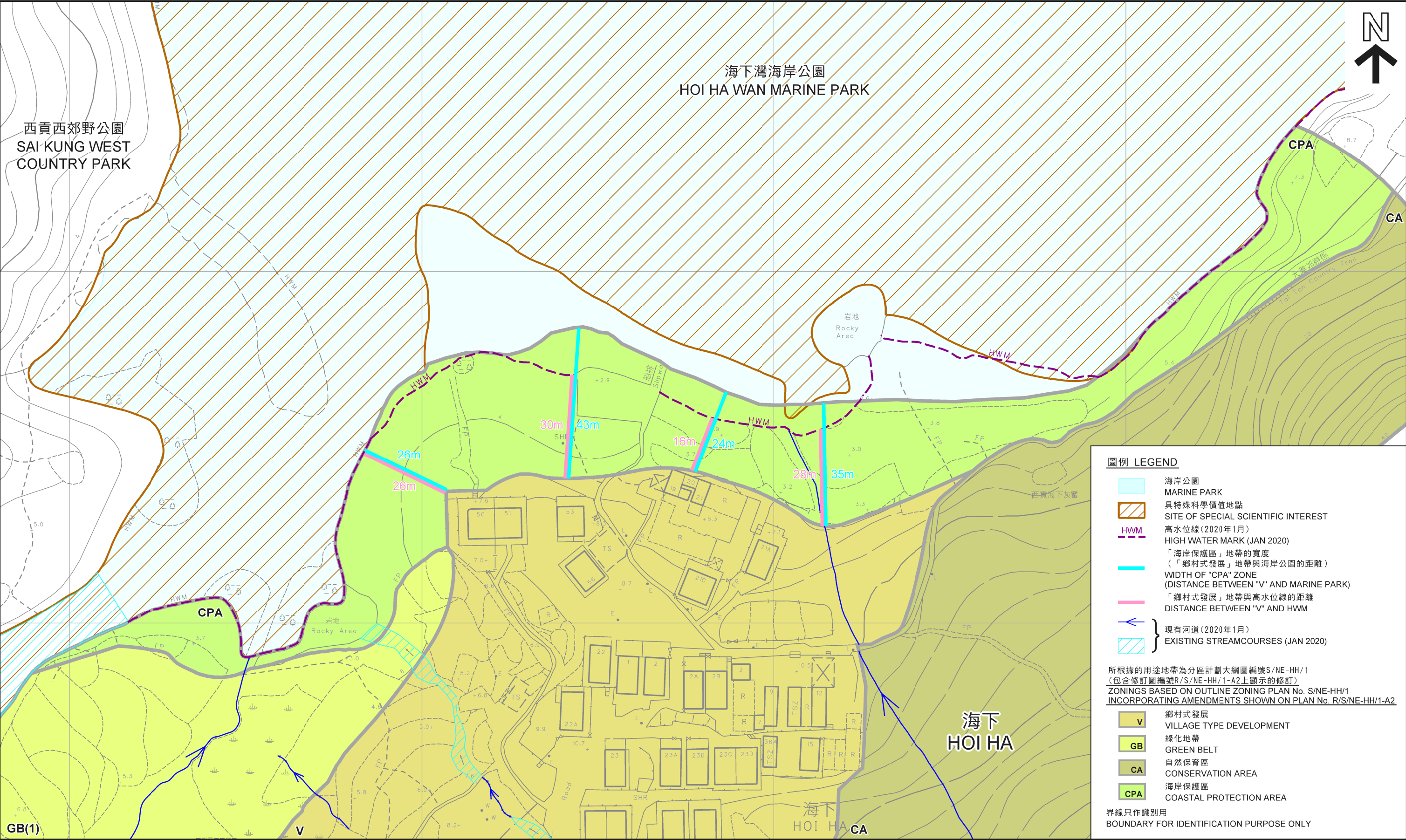


規劃署
PLANNING DEPARTMENT



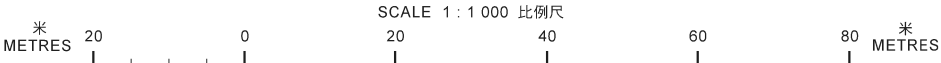
參考編號
REFERENCE No.
M/CPE/HH/19/20

圖 PLAN
1



本摘要圖於2020年1月20日擬備，
所根據的資料為於2020年1月所得的
測量圖編號8-NW-5A及B
EXTRACT PLAN PREPARED ON 20.1.2020
BASED ON SURVEY SHEETS No. 8-NW-5A AND B
OBTAINED IN JANUARY 2020

海下的海岸公園、高水位線與「鄉村式發展」地帶的距離
DISTANCE BETWEEN MARINE PARK, HIGH WATER MARK
AND "VILLAGE TYPE DEVELOPMENT" ZONE IN HOI HA

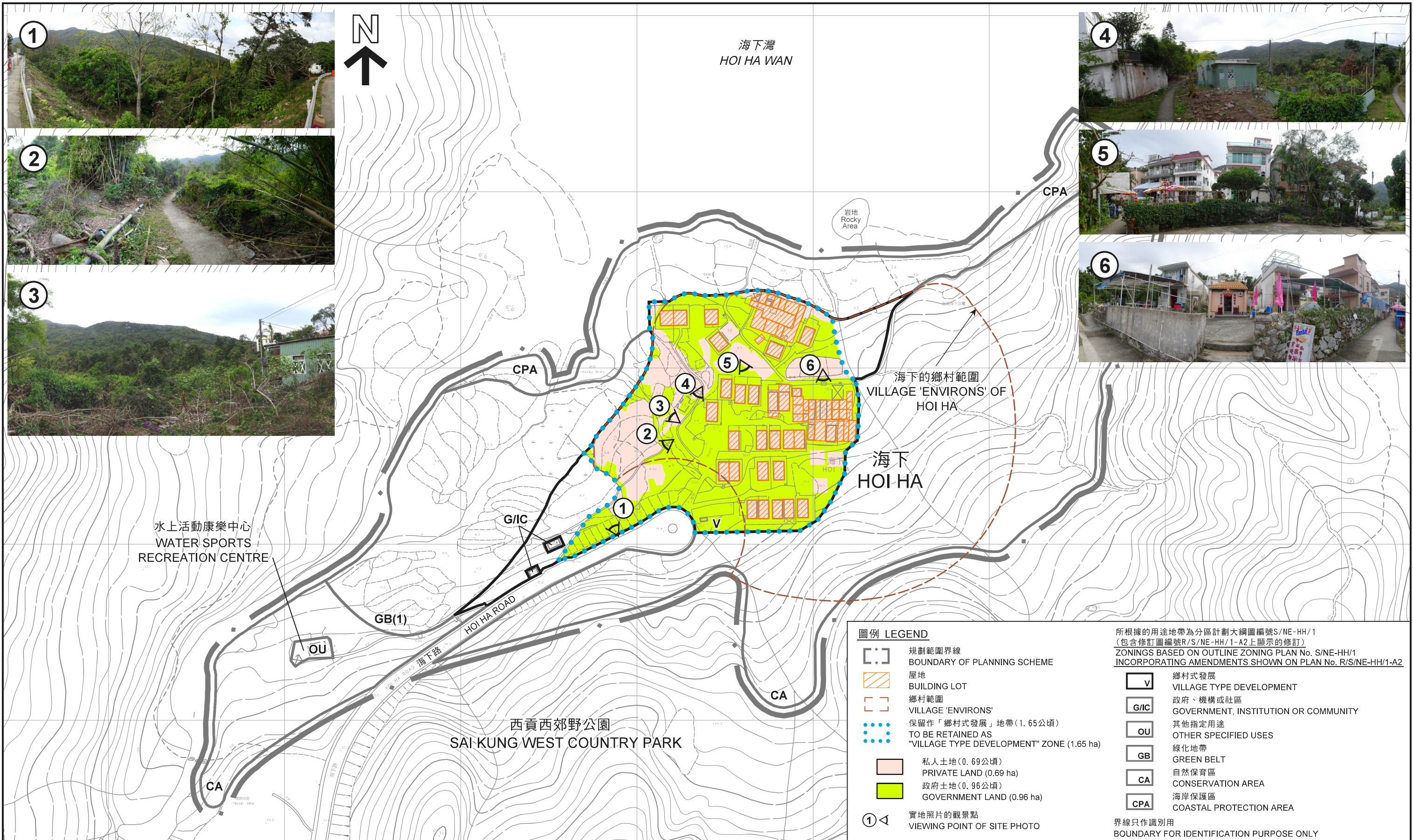


規劃署
PLANNING DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/CPE/HH/19/20

圖 PLAN
2



本摘要圖於2020年1月17日擬備，
所根據的資料為於2020年1月所得的
測量圖編號8-NW-5A及B
EXTRACT PLAN PREPARED ON 17.1.2020
BASED ON SURVEY SHEETS No. 8-NW-5A AND B
OBTAINED IN JANUARY 2020

擬保留作「鄉村式發展」地帶的土地
THE LAND PROPOSED TO BE RETAINED AS "VILLAGE TYPE DEVELOPMENT" ZONE

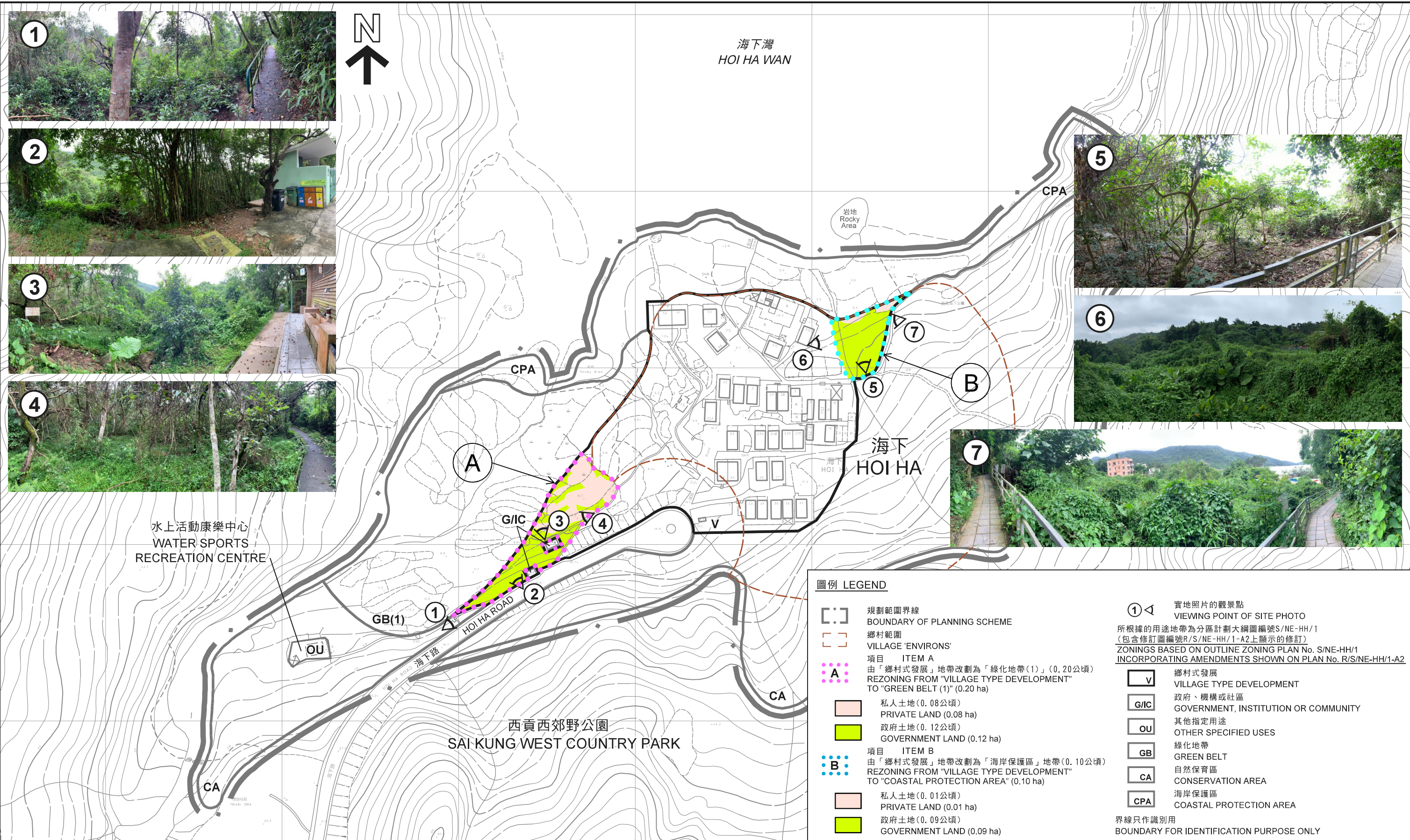
SCALE 1 : 2 000 比例尺
米 METRES 40 0 40 80 120 160 米 METRES

規劃署
PLANNING DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/CPE/HH/19/20

圖 PLAN
3



圖例 LEGEND

- [] 規劃範圍界線
BOUNDARY OF PLANNING SCHEME
- [] 鄉村範圍
VILLAGE 'ENVIRONS'
- 項目 ITEM A
由「鄉村式發展」地帶改劃為「綠化地帶(1)」(0.20公頃)
REZONING FROM "VILLAGE TYPE DEVELOPMENT"
TO "GREEN BELT (1)" (0.20 ha)
- 私人土地(0.08公頃)
PRIVATE LAND (0.08 ha)
- 政府土地(0.12公頃)
GOVERNMENT LAND (0.12 ha)
- 項目 ITEM B
由「鄉村式發展」地帶改劃為「海岸保護區」地帶(0.10公頃)
REZONING FROM "VILLAGE TYPE DEVELOPMENT"
TO "COASTAL PROTECTION AREA" (0.10 ha)
- 私人土地(0.01公頃)
PRIVATE LAND (0.01 ha)
- 政府土地(0.09公頃)
GOVERNMENT LAND (0.09 ha)

- ① 實地照片的觀景點
VIEWING POINT OF SITE PHOTO
- 所根據的用途地帶為分區計劃大綱圖編號S/NE-HH/1
(包含修訂圖編號R/S/NE-HH/1-A2上顯示的修訂)
ZONINGS BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No. S/NE-HH/1
INCORPORATING AMENDMENTS SHOWN ON PLAN No. R/S/NE-HH/1-A2
- V 鄉村式發展
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT
- G/IC 政府、機構或社區
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY
- OU 其他指定用途
OTHER SPECIFIED USES
- GB 綠化地帶
GREEN BELT
- CA 自然保育區
CONSERVATION AREA
- CPA 海岸保護區
COASTAL PROTECTION AREA
- 界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本摘要圖於2020年1月17日擬備，
所根據的資料為於2020年1月所得的
測量圖編號8-NW-5A及B
EXTRACT PLAN PREPARED ON 17.1.2020
BASED ON SURVEY SHEETS No. 8-NW-5A AND B
OBTAINED IN JANUARY 2020

從「鄉村式發展」地帶中剔除的土地
THE LAND PROPOSED TO BE EXCISED FROM "VILLAGE TYPE DEVELOPMENT" ZONE

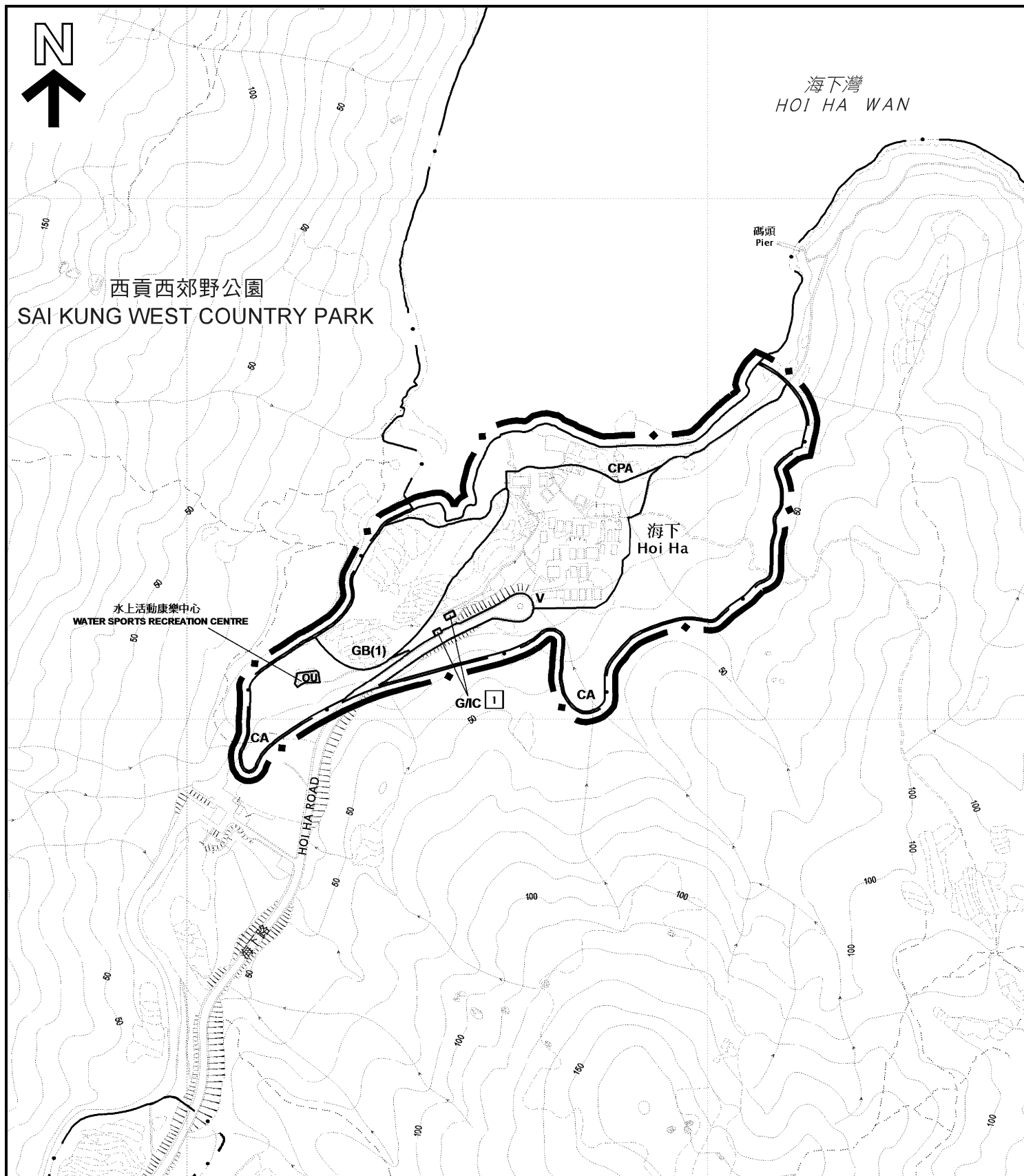
SCALE 1 : 2 000 比例尺
米 METRES 40 0 40 80 120 160 米 METRES

規劃署
PLANNING DEPARTMENT

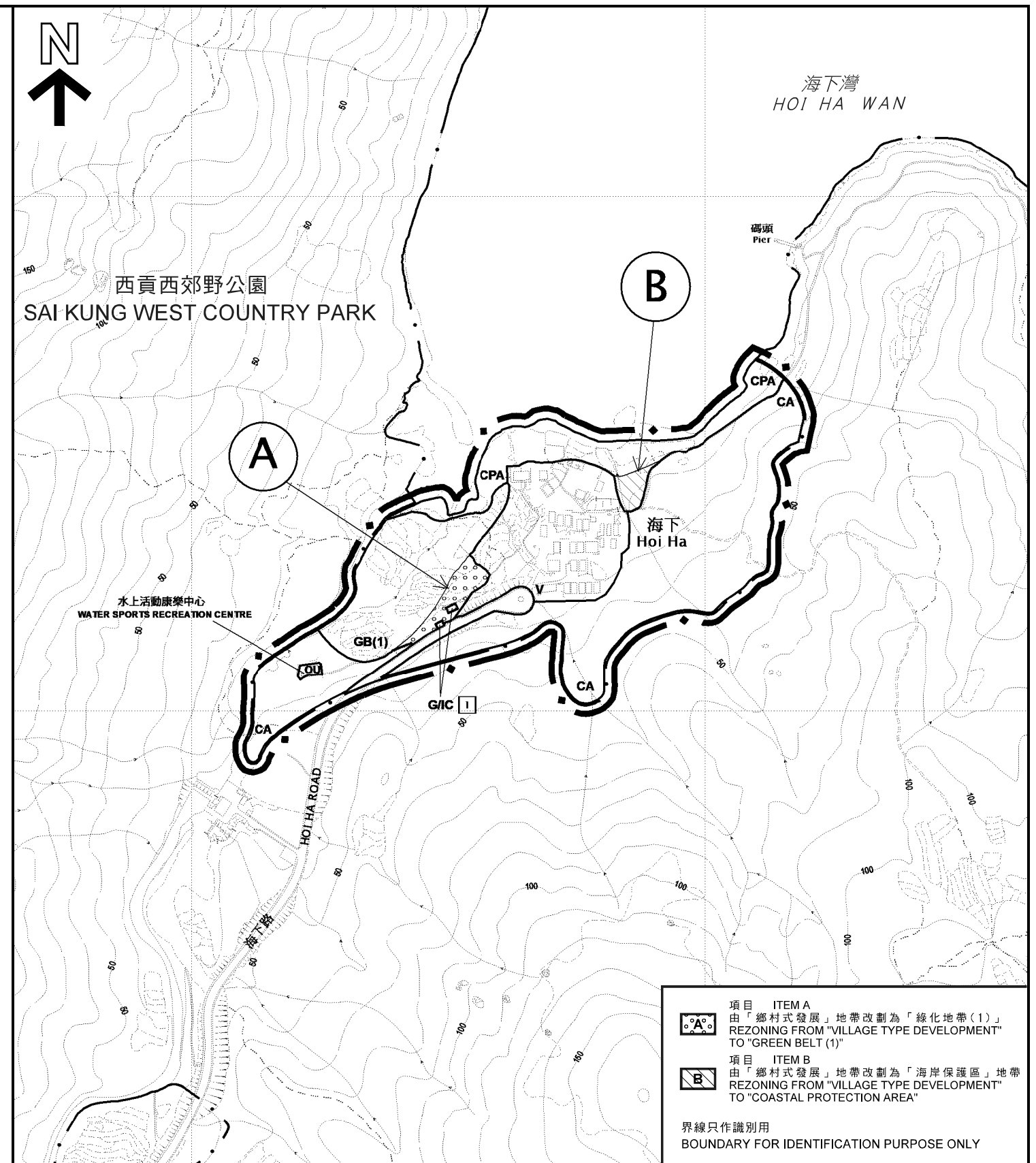


參考編號
REFERENCE No.
M/CPE/HH/19/20

圖 PLAN
4



S/NE-HH/1 的摘要圖（包含 R/S/NE-HH/1-A2 上顯示的修訂）
EXTRACT PLAN OF S/NE-HH/1 INCORPORATING AMENDMENTS SHOWN ON R/S/NE-HH/1-A2

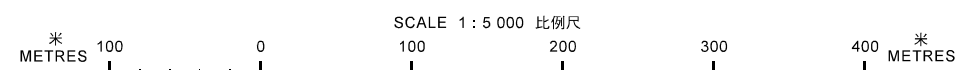


S/NE-HH/2A 的摘要圖
EXTRACT PLAN OF S/NE-HH/2A

- 項目 ITEM A
由「鄉村式發展」地帶改劃為「綠化地帶(1)」
REZONING FROM "VILLAGE TYPE DEVELOPMENT"
TO "GREEN BELT (1)"
- 項目 ITEM B
由「鄉村式發展」地帶改劃為「海岸保護區」地帶
REZONING FROM "VILLAGE TYPE DEVELOPMENT"
TO "COASTAL PROTECTION AREA"
- 界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本摘要圖於2020年2月5日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 5.2.2020

現有與擬議用途地帶的比較
COMPARISON OF EXISTING AND PROPOSED ZONING ON THE OZP



規劃署
PLANNING DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/CPE/HH/19/20

圖 PLAN
5



圖例 LEGEND

	規劃範圍界線 BOUNDARY OF PLANNING SCHEME
	項目 ITEM A 由「鄉村式發展」地帶改劃為「綠化地帶(1)」 REZONING FROM "VILLAGE TYPE DEVELOPMENT" TO "GREEN BELT (1)"
	項目 ITEM B 由「鄉村式發展」地帶改劃為「海岸保護區」地帶 REZONING FROM "VILLAGE TYPE DEVELOPMENT" TO "COASTAL PROTECTION AREA"

所根據的用途地帶為分區計劃大綱圖編號S/NE-HH/1
(包含修訂圖編號R/S/NE-HH/1-A2上顯示的修訂)
ZONINGS BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No. S/NE-HH/1
INCORPORATING AMENDMENTS SHOWN ON PLAN No. R/S/NE-HH/1-A2

	鄉村式發展 VILLAGE TYPE DEVELOPMENT
	政府、機構或社區 GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY
	其他指定用途 OTHER SPECIFIED USES
	綠化地帶 GREEN BELT
	自然保育區 CONSERVATION AREA
	海岸保護區 COASTAL PROTECTION AREA

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

改劃方案
REZONING PROPOSALS

規劃署
PLANNING DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/CPE/HH/19/20

圖 PLAN
6

本摘要圖於2019年12月12日擬備，
所根據的資料為地政總署於2018年1月3日
拍得的航攝照片編號E033437C及E033438C
EXTRACT PLAN PREPARED ON 12.12.2019
BASED ON AERIAL PHOTO No. E033437C AND E033438C
TAKEN ON 3.1.2018 BY LANDS DEPARTMENT

西貢及離島區

沙田、大埔及北區

議程項目2至4

[公開會議]

建議修訂《白腊分區計劃大綱草圖 S/SK-PL/1》(包含圖則編號 R/S/SK-PL/1-A2 上顯示的修訂)；《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/1》(包含圖則編號 R/S/NE-SLP/1-A2 上顯示的修訂)；以及《海下分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/1》(包含圖則編號 R/S/NE-HH/1-A2 上顯示的修訂)
(城規會文件第 10624、10625 及 10626 號)

[此議項以廣東話進行。]

簡介和提問部分

7. 委員備悉這三個項目的性質相似，故同意可予一併考慮。

8. 規劃署的代表此時獲邀到席上：

譚燕萍女士 — 西貢及離島規劃專員

朱霞芬女士 — 沙田、大埔及北區規劃專員

胡耀聰先生 — 高級城市規劃師／新圖規劃

黃可怡女士 — 城市規劃師／西貢

9. 主席歡迎各人到席，然後邀請西貢及離島規劃專員及沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介各個項目。

10. 西貢及離島規劃專員譚燕萍女士及沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士借助投影片，向委員簡介建議對白腊、鎖羅盆及海下三份分區計劃大綱草圖作出修訂的背景、有關的司法覆核申請、檢視小型屋宇發展的真正需要、檢視海下分區計劃

大綱圖的「地圖事宜」，以及詳載於城規會文件第 10624、10625 及 10626 號(下稱「各有關文件」)的建議。

11. 由於西貢及離島規劃專員及沙田、大埔及北區規劃專員已陳述完畢，主席邀請委員提問和提出意見。

小型屋宇發展的真正需要

12. 委員備悉當局提供了十年的小型屋宇需求估算、尚未處理的小型屋宇建屋申請數目，以及地政總署收到／批准／拒絕的小型屋宇建屋申請實際數目，以便檢視小型屋宇需求的真正需要。就此，一些委員提出下列問題：

- (a) 有否核實原居民代表所提供的小型屋宇預算數字；
- (b) 原居民代表會否每年提供十年的小型屋宇需求估算，以便把最新的預算與小型屋宇建屋申請的實際數目作比較；以及
- (c) 「原居村民」的定義為何；居於海外的原居村民是符合資格申請興建小型屋宇。

13. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士的回應如下：

- (a) 據地政總署表示，小型屋宇的需求估算由原居民代表提供，難以利用目前可取得的資料加以核實。雖然原居民代表應可提供原居村民名單，但地政總署只會在小型屋宇批建申請階段才會核實小型屋宇發展申請人的資料；以及
- (b) 十年的小型屋宇需求會隨時間改變。雖然地政總署一般會每年要求原居民代表提供最新數字，但有些原居民代表未必會每年提交所需表格／數字。而且，原居民代表提供的數字與小型屋宇建屋申請的實際數字往往有出入。因此，十年的小型屋宇需求估算只是評估小型屋宇需求的參考資料之一。

14. 地政總署助理署長(區域 3)盧錦倫先生在回應一名委員就「原居民」的定義所作提問時指出，根據小型屋宇政策，一般來說，原居村民為男性，年滿 18 歲，父系源自一八九八年時為認可鄉村居民。在處理私人土地的小型屋宇建屋申請時，對於居於海外的村民所提出的申請，地政專員照樣會考慮。不過，居於海外的村民如提出在政府土地批建小型屋宇的申請，則會被拒絕，除非地政專員信納申請人打算返回所屬鄉村居住。

劃定「鄉村式發展」地帶

15. 有些委員備悉載列於各有關文件的劃定「鄉村式發展」地帶原則，提出以下問題：

- (a) 鎖羅盆現有的村落是否有村民居住；以及是否會保留破落的村屋；
- (b) 現有破落村屋所在的土地範圍會否被計算為鎖羅盆可供小型屋宇發展的土地；以及
- (c) 在劃定「鄉村式發展」地帶時，會否把有關村落的歷史背景納入考慮。

16. 關於鎖羅盆的「鄉村式發展」地帶，沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士在回應時表示，雖然村民並非住在鎖羅盆的現有村落，但有跡象顯示有些村民會回村主持儀式／慶典，以及進行修葺。古物古蹟辦事處並無資料顯示該處有任何村屋具歷史價值。與一般用作估算鄉郊分區計劃大綱圖內可供小型屋宇發展土地面積的方法一樣，鎖羅盆的現有破落村屋／廢墟的土地亦計算在內。儘管如此，據地政總署告知，該等地區目前並無重建新界豁免管制屋宇的申請。

17. 西貢及離島規劃專員譚燕萍女士表示，當局已進行研究，以便在擬備分區計劃大綱圖時，對規劃地區的情況(包括現有鄉村的歷史背景及區內的經濟活動)更為清楚了解。

劃設「農業」地帶

18. 部分委員就劃設「農業」地帶的理據提問，並問及如何確保劃為「農業」地帶的土地會被使用而不至被荒廢。

19. 就白腊分區計劃大綱圖而言，西貢及離島規劃專員譚燕萍女士指出，漁農自然護理署(下稱「漁護署」)認為鄉村羣東面的休耕農地具良好潛力作復耕及其他農業用途，從農業角度來說值得保留，因此把有關土地劃為「農業」地帶。有關土地沒有被任何樹木覆蓋，亦沒有被界定為具重要生態價值地區。

20. 至於鎖羅盆分區計劃大綱圖，沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士表示，位於「鄉村式發展」地帶內毗連現有村落的休耕農地，多年前是稻田，該些土地有別於南面劃為「自然保育區」地帶的其他休耕農地。劃設「自然保育區」地帶的目的，旨在保存鎖羅盆的濕地系統，包括潮間生境，當中有紅樹林和海草床、蘆葦床、獲確認為具重要生態價值河溪的天然河溪，以及具重要生態價值的淡水沼澤。自鎖羅盆一帶於二零一三年首次被納入分區計劃大綱圖後，該處已被劃為「自然保育區」地帶，以反映該區的保育價值。現時的建議是把毗連現有村落的土地由「鄉村式發展」地帶改劃為「農業」地帶，提出這項建議是由於漁護署認為，有關土地在復耕方面具有良好潛力，從農業角度來說值得保留。此外，該土地在改劃用途後會與東北面現有的「農業」地帶合併，形成連綿的農業帶，進一步鼓勵復耕，同時亦可作為北面「鄉村式發展」地帶和南面「自然保育區」地帶之間的緩衝區。

21. 主席補充說，漁護署得到食物及衛生局和發展局的支援，已委聘顧問進行研究，物色合適而優質的農地，看看是否有可能劃設為農業優先區，以期為本地農業的現代化和持續發展方面出一分力。預計完成有關研究需時。

22. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士在回應一名委員的詢問時，確認在「自然保育區」地帶內可進行農業活動，然而，若農業用途涉及河溪改道、填土／填塘或挖土工程，則須取得城市規劃委員會(下稱「城規會」)的批准。

白腊分區計劃大綱圖中的「政府、機構或社區(1)」地帶

23. 主席和部分委員提出下列意見和問題：

- (a) 「政府、機構或社區(1)」地帶內新垃圾收集站和公廁的地點可能會引起村民關注；
- (b) 該區現時是否設有政府垃圾收集站和公廁；
- (c) 位於「政府、機構或社區(1)」地帶的垃圾收集站和公廁會否阻塞通往附近村屋的通道；以及
- (d) 把「政府、機構或社區」用地遷至鄉村北面的可能性。

24. 西貢及離島規劃專員譚燕萍女士作出回應，要點如下：

- (a) 日後的垃圾收集站會收集現有村落的家居垃圾，而新的公廁將提供予到訪該區的遊人使用，並會採用環保設計；
- (b) 現時該區並沒有垃圾收集站和公廁；
- (c) 原本預留作日後興建垃圾收集站和公廁的「政府、機構或社區」用地，位於村公所的南面。由於該用地現時有部分被樹木遮蓋，因此建議使用村公所西面的和已清理妥當的空置政府土地，興建該兩項設施；
- (d) 在新設施和村屋之間保留足夠面積的緩衝區，而新設施不會阻塞附近村屋的通道；以及
- (e) 鄉村北面的一幅土地為私人土地，而有一小型屋宇已獲准在該處興建。由於有關地點接近天然河溪，故有關部門認為在該地點興建垃圾收集站和公廁不能接受。鄉村南面的「政府、機構或社區(1)」地帶較接近海濱，方便經水路運送垃圾。目前有路徑從該處通往海濱。

25. 西貢及離島規劃專員譚燕萍女士回應一名委員的提問時表示，該區南部的「政府、機構或社區」地帶之上現時建有一間廟宇。

配套設施

26. 鑑於前往白腊和海下一帶休閒觀光的游人越來越多，一名委員詢問上述地區是否設有用作康樂用途的配套設施。

27. 西貢及離島規劃專員譚燕萍女士表示，白腊地區被西貢東郊野公園環抱，而該郊野公園是本港著名的旅遊景點和遠足好去處。西貢東郊野公園內設有露營地點等康樂設施。不過，分區計劃大綱圖所涵蓋的範圍是不包括在郊野公園內的土地，整體規劃意向旨在避免對區內的天然環境造成不應有的干擾。由於該區的基礎設施有限，因此不建議進行大型康樂活動，但會在該處設置公廁和指示路牌等配套設施，以便利遊人。

28. 至於海下地區，沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士回應說，海下灣的海灣和沙灘風景優美，是受歡迎的本地旅遊景點。區內設有多項康樂設施，包括水上康樂中心，該處現時在海下分區計劃大綱圖上劃為「其他指定用途」註明「水上活動康樂中心」地帶。此外，漁護署亦正在鄉村附近的海下路興建海下灣海岸公園遊客中心，區內亦已設有公廁和垃圾收集站等配套設施。

29. 主席問及能否在「鄉村式發展」地帶內興建商業設施。西貢及離島規劃專員譚燕萍女士在回應時指出，「鄉村式發展」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。雖然在新界豁免管制屋宇的地面一層作「商店及服務行業」及「食肆」用途屬經常准許用途，但倘用作度假屋等其他商業或康樂用途，則可能須向城規會申請以取得批准。

海下分區計劃大綱圖的地圖事宜

30. 一名委員問及法庭關於「地圖事宜」的判決詳情。沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士說，法庭認為，有關申述所提出關於分區計劃大綱圖的底圖是否準確的問題，但城規會

沒有加以查問。因此，為回應法庭的判決，規劃署在城規會文件第 10626 號第 5 段詳細載述有關爭議，以供城規會考慮和在有需要時提問。朱女士進一步表示，擬備海下分區計劃大綱圖所採用的底圖，擷取自地政總署測繪處擬備的測繪圖，是在擬備分區計劃大綱圖時測繪處所能提供的最新版本。由於地形特徵會隨時間不斷改變，加上在編製圖則時會選出一些特徵以概括方式表達製圖的限制，因此，有關的測繪圖可能無法完全反映目前的情況。然而，根據分區計劃大綱圖所施加的規劃管制不會受到影響，因為規劃管制是根據地面的實際特徵／活動而施加，並非按僅作為參考位置的底圖來施行。她還解釋說，分區計劃大綱圖的北部界線與海下灣海岸公園一致，而不是配合高水位線，理由是要提供確定性並避免出現雙重監管。至於保護海下灣免受污水污染，當局已有既定機制，確保為小型屋宇發展項目設置的化糞池和滲水系統符合環保標準。申請人必須遵守環境保護署專業人士作業備考「須經環境保護署評核的排水渠工程計劃」(專業守則第 5/93 號)中的規定，該專業守則列明多項要求，包括規定滲水系統與高水位線和最接近的河道之間須相隔的最少距離。

31. 主席總結說，規劃署已在相關文件中述明檢討小型屋宇發展真正需要和「地圖事宜」的檢討結果，並提出建議，以及在陳述中作出詳細解釋，亦回應了委員就多項問題所作的查詢。據委員觀察所得，有關三份分區計劃大綱圖評估小型屋宇發展真正需要所依據的準則，以及白腊日後設立垃圾收集站和公廁的擬議地點，可能會引起一些公眾關注，但委員普遍同意，就分區計劃大綱草圖的建議修訂所作考慮，相關的考慮因素均有理據基礎，可展示予公眾查閱。城規會在收到申述和意見後，會進一步考慮有關分區計劃大綱草圖的建議修訂。

32. 經商議後，城規會：

- (a) 備悉城規會文件第 10624、10625 及 10626 號內詳載的檢討結果和建議；
- (b) 同意白腊分區計劃大綱草圖的建議修訂，以及城規會文件第 10624 號附件 B1 所載的《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/2A》(展示後會重新編號為 S/SK-PL/3)和文件附件 B2 所載的《註釋》適

宜根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 7 條展示；

- (c) 同意鎖羅盆分區計劃大綱草圖的建議修訂，以及城規會文件第 10625 號附件 B1 所載的《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/2A》(展示後會重新編號為 S/NE-SLP/3)和文件附件 B2 所載的《註釋》適宜根據條例第 7 條展示；
- (d) 同意海下分區計劃大綱草圖的建議修訂，以及城規會文件第 10626 號附件 B1 所載的《海下分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/2A》(展示後會重新編號為 S/NE-HH/3)和文件附件 B2 所載的《註釋》適宜根據條例第 7 條展示；
- (e) 同意採納城規會文件第 10624 號附件 B3 所載的《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/2A》、城規會文件第 10625 號附件 B3 所載的《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/2A》及城規會文件第 10626 號附件 B3 所載的《海下分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/2A》的經修訂《說明書》，用以說明城規會就該等分區計劃大綱圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並同意把經修訂的《說明書》連同該等分區計劃大綱草圖一併公布；以及
- (f) 同意就《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/1》、《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/1》及《海下分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/1》通知所有申述人、提意見人和進一步申述人關於對該等分區計劃大綱草圖作出的修訂，以及根據條例第 6 及 6A 條，他們可分別就該等修訂提交申述或就有關申述提出意見，供城規會考慮。

33. 主席多謝規劃署的代表出席會議。他們於此時離席。

[會議小休十分鐘。]

就《海下分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/1》提出的申述、對申述的意見，以及城市規劃委員會的回應／決定的摘要

於二零一三年九月二十七日根據《城市規劃條例》第 5 條展示的《海下分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/1》

(共接獲 10,824 份申述及 3,671 份意見)

申述人	主要申述事項	申述人的主要建議	意見	城規會的決定
支持海下分區計劃大綱草圖的申述				
R10737 至 R10739 及 R10742	• 大致支持海下分區計劃大綱草圖(草圖)。 申述的理據 (1) 天然環境固然要保護，但也要尊重原居村民興建小型屋宇的權利及土地擁有人的權利。 (2) 海下地區(該區)大部分土地屬私人擁有，不應納入郊野公園範圍。 (3) 小型屋宇需求殷切，因此支持劃設「鄉村式發展」地帶以應所需。	沒有	沒有	備悉 R10737 至 R10739 及 R10742 表示支持的意見。

申述人	主要申述事項	申述人的主要建議	意見	城規會的決定
反對海下分區計劃大綱草圖的申述(第1組) (主要基於「鄉村式發展」地帶的面積不夠大)				
R1 至 R798、R10736、R10740、R10741及R10743至R10749	大致反對這份草圖，理由包括「鄉村式發展」地帶的面積不夠大。 <u>申述的理據</u> 「鄉村式發展」地帶內沒有足夠的土地 (1) 由於地形上的限制，擬議的「鄉村式發展」地帶內適合發展小型屋宇的土地不足，而擬議的「鄉村式發展」地帶也不夠大，未能滿足日後小型屋宇的需求。 (2) 除須保護海下的環境及在該區提供相關的康樂設施外，亦須充分顧及小型屋宇的發展，務求在保育和發展兩者之間作出平衡。	<i>把該區西部的「自然保育區」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶</i> (i) 該區西部現時劃作「自然保育區」地帶的土地可用作水上活動康樂中心及漁農自然護理署(漁護署)建議的海下灣海岸公園遊客中心，應把該處改劃為「鄉村式發展」地帶作小型屋宇發展。 <i>把海下路沿路的「自然保育區」地帶改劃為「綠化地帶」</i> (ii) 由於「鄉村式發展」地帶內大部分土地現時已有村屋，把現時海下路沿路的部分「自然保育區」地帶改劃為「綠化地帶」，可讓村民日後有機會提出規劃申請，發展小型屋宇。 <i>把「海岸保護區」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶</i> (iii) 擬議的「海岸保護區」地帶內有大量私人土地，應把之改劃為「鄉村式發展」地帶。	沒有	備悉 R1 至 R798、R10736、R10740、R10741 及 R10743 至 R10749 的回應： <i>劃設「鄉村式發展」地帶</i> (1) 在擬備這份草圖及相關的土地用途建議時，當局已顧及到西貢西郊野公園及海下灣海岸公園更廣大的自然系統，特別留意如何保護該區的重要生態和景觀價值。經諮詢相關的政府部門後，當局已劃設保育地帶，即「自然保育區」地帶、「海岸保護區」地帶及「綠化地帶」，涵蓋具重要生態及景觀價值而須通過法定規劃大綱予以保護的地方(例如原生林地、天然海岸線及石澗)。該三個保育地帶總面積約 5.6 公頃，佔這份草圖所涵蓋的土地的 66%。 (2) 該區有一條原居民鄉村海下村。為應付原居村民對小型屋宇的需求，在劃出須予保育的地方後，實有必要在合適的地點劃設「鄉村式發展」地帶。「鄉村式發展」地帶的界線是考慮過「鄉村範圍」、該區地形、民居的分布模式、所預測的小型屋宇需求量、具有重要生態價值的地方及其他環境特點而劃的。所預測的小型屋宇需求量僅是考慮擬議的「鄉村式發展」地帶時所參考的眾多資料之一。 (3) 由原居民代表向地政總署提供的小型屋宇需求預測數字或會隨時間及基於不同理由而轉變，例如人口變化，以及現時居於村外(包括本地及海外)的原居村民日後是否希望回海下居住。當局採用了逐步增加的方式劃設「鄉村式發展」地帶，目的是把小型屋宇發展局限在現有村落毗鄰的適當地點。這份草圖所劃的「鄉村式發展」地帶，其面積約有 2.6 公頃，較海下村「鄉村範圍」(約 2.92 公頃)少 11%，可提供土地興建約 64 幢小型屋宇，滿足到約 68%尚未處理的申請涉及的需求及預測未來 10 年的需求(94 幢小型屋宇)。 備悉申述人的主要建議: <i>把「自然保育區」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」</i>

申述人	主要申述事項	申述人的主要建議	意見	城規會的決定
				(4) 擬議的海下灣海岸公園遊客中心位於西貢西郊野公園內，但在這份草圖涵蓋的範圍外。該區西部及海下路沿路的「自然保育區」地帶有相對未受干擾而值得保存的原生林地，毗連西貢西郊野公園。漁護署表示，從自然保育的角度而言，劃設該「自然保育區」地帶是恰當的。 <i>把「海岸保護區」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶的建議</i> (5) 「海岸保護區」地帶所涵蓋的地方有紅樹林、與紅樹林伴生的植物和後灘植物，毗鄰就是海下灣海岸公園。劃設「海岸保護區」地帶是有必要的，可以此地帶作為緩衝區，分隔開鄉村地區和海下灣海岸公園。 不接納 R1 至 R798、R10736、R10740、R10741 及 R10743 至 R10749 的申述，理由如下： <i>劃設「鄉村式發展」地帶</i> (A) 為應付該區的認可鄉村海下的原居村民對小型屋宇的需求，實有必要在合適的地點劃設「鄉村式發展」地帶。該村的「鄉村式發展」地帶的界線是考慮過「鄉村範圍」、該區地形、民居的分布模式、所預測的小型屋宇需求量、具有重要生態價值的地方及其他環境特點而劃的，只有適合發展小型屋宇的土地才劃入此地帶，而環境／生態易受影響的地方及地形陡峭的地方不會包括在內。 (B) 所預測的小型屋宇需求量僅是劃設擬議的「鄉村式發展」地帶時所考慮的因素之一，預測數字會隨時間而轉變。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，目的是把小型屋宇發展局限在適當的地點。 <i>把「自然保育區」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」</i> (C) 該區西部及海下路沿路的「自然保育區」地帶有相對未受干擾而值得保存的原生林地，從自然保育的角度而言，劃設該「自然保育區」地帶是恰當的。 <i>把「海岸保護區」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶</i>

申述人	主要申述事項	申述人的主要建議	意見	城規會的決定
				(D) 「海岸保護區」地帶所涵蓋的地方有紅樹林、與紅樹林伴生的植物和後灘植物，毗鄰就是海下灣海岸公園。劃設「海岸保護區」地帶是有必要的，可以此地帶作為緩衝區，分隔開鄉村地區和海下灣海岸公園。

申述人	主要申述事項	申述人的主要建議	意見	城規會的決定
反對海下分區計劃大綱草圖的申述(第2組) (主要基於「鄉村式發展」地帶的面積過大)				
R799 至 R10735 及 R10750 至 R10934²	大致反對這份草圖，理由包括「鄉村式發展」地帶的面積過大。 <u>申述的理據</u> <u>劃設「鄉村式發展」地帶</u> <u>小型屋宇需求</u> (1) 小型屋宇的需求無窮無盡，所謂需求數字，並無理據可證，亦未有核實。現行的小型屋宇政策不符合可持續發展的原則，大部分小型屋宇申請都濫用這項政策。當局應對村民需要的小型屋宇數目作出更確切的估計，並據之劃設「鄉村式發展」地帶。 (2) 每宗小型屋宇申請都必須附有證明文件，證明申請人有需要建屋自住。此外，也應限制祖傳或繼承得來的鄉村土地的轉讓，盡量使小型屋宇仍由原居村民擁有。 (3) 過去 20 年，海下只興建了七幢新屋宇，近年該區的人口也沒大變。「鄉村式發展」地帶內大部分土地已售予私人發展商，最終會變成地產項目。應縮減「鄉村式發展」地帶的面積，避免人們對發展抱有期望。 <u>對林地環境的影響</u> (4) 現有村落以西的擬議鄉村擴展範圍(劃作「鄉村式發展」地帶)被次生林地覆蓋，長有為數頗多的各種成齡樹，包括「鄉村式發展」地帶東緣的細葉榕和一種具保育價值的植物香港大沙葉。根據世界自然基金會提供的資料，除了現有那條鄉村和公廁附近數小塊長滿入侵性植物薇甘菊的土地已受干擾外，該處大部分地方都	<u>局限「鄉村式發展」地帶的範圍</u> (i) 應把「鄉村式發展」地帶的範圍局限於現有構築物所在之處／屋地，而鄉村擴展的範圍亦應規劃在生態價值較低的地區。另應把擬議的「鄉村式發展」地帶的西部改劃為「自然保育區」地帶或「綠化地帶」，以保護林地及海下灣。 <u>劃設「綜合發展區」地帶</u> (ii) 應把現有的鄉村及建議的鄉村擴展範圍劃為「綜合發展區」地帶，並對擬在地帶內進行改善及發展計劃的申請作出規劃限制，確保對環境的潛在影響得到妥善處理。另可考慮與村民換地，使村中央的土地可騰出來闢設配套設施，而東面及南面的政府土地則可用來發展小型屋宇。 <u>把距離海下河 30 米的範圍劃為「自然保育區」地帶作緩衝區</u> (iii) 為把生態易受影響的海下河及海下灣海岸公園與不適當的土地用途／發展分隔開，應把「綠化地帶」改劃為最少 30 米闊的「自然保育區」地帶，才能保護海下河免受可能發展的小型屋宇的影	C1 至 C3655、C3661、C3663 及 C3669 - 大致反對這份草圖，理由包括「鄉村式發展」地帶的面積過大。 - 支持 R799 至 R10735 及 R10750 至 R10934。 <u>意見的主要理據</u> <u>劃設「鄉村式發展」地帶</u> (a) 擬議的「鄉村式發展」地帶並非按真正的需要而劃，村代表所提供的小型屋宇需求數字根本未經核實。當局應檢討小型屋宇政策。 <u>對海下灣海岸公園的環境及累積的影響</u> (b) 緩衝區不夠大，未能把擴展了的「鄉村式發展」地帶與「具特殊科學價值地點」的範圍、濕地及重要的河流隔開。「鄉村式發展」地帶劃得過大，而且劃設這樣大的「鄉村式發展」地帶也沒用，因為海下並沒有公共污水收集系統，而且受環境所限，設置私人污水處理廠也不切實際。地帶內眾多村屋所設的化糞池	<u>備悉 R799 至 R10735 及 R10750 至 R10934 的回應：</u> <u>劃設「鄉村式發展」地帶</u> <u>小型屋宇需求</u> (1) 所預測的小型屋宇需求量僅是考慮擬議的「鄉村式發展」地帶時所參考的眾多資料之一。雖然在規劃階段並無機制可核實有關數字的依據，但相關地區的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。 <u>對林地環境的影響</u> (2) 根據漁護署提供的資料，擬議「鄉村式發展」地帶西部的林地長滿樹木。這些樹木是在荒廢農地上經自然更替再生出來。與海下東面、南面及西端那些與郊野公園範圍內的林地連成一體的成熟林地相比，這片在「鄉村式發展」地帶內的林地由於鄰近現有的鄉村，所以在某程度上相對未成熟及已受干擾。 (3) 規劃署審視過最新的證據，另根據漁護署的意見，認為申述人提出的某些建議有可取之處。為盡量減少對現有天然環境的負面影響，可考慮順應這些申述的部分內容，修訂「鄉村式發展」地帶的界線，剔出當中西部相對未受干擾且有具保育價值植物品種的林地，並把之連同毗鄰的「綠化地帶」改劃為「綠化地帶(1)」。 (4) 建議劃設「綠化地帶(1)」，是為了對有關的林地及濕農地作出更高程度的保護，同時提供彈性，使地帶內可發展一些必要的用途(例如「墓地」及「鄉事委員會會所／鄉公所」)，以配合當地村民的需要。在此地帶內，只有那些有需要進行以助保存區內現有天然景觀、生態特色或風景質素的發展，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。另外，在此地帶內，只可以重建現有的新界豁免管制屋宇及翻建現有的構築物，不得發展新的小型屋宇。漁護署認為，從自然保育的角度而言，

申述人	主要申述事項	申述人的主要建議	意見	城規會的決定
	未受干擾或相對未受干擾。	響。	及滲水井系統，會污染海下灣，對村民以至廣大市民的健康可能會造成損害，而郊野公園的生態、景觀和康樂價值受損的可能性亦會增加。當局應擬備鄉村發展藍圖及定出公共工程計劃，以改善海下的基礎設施和其他設施，解決潛在的污染問題。	把有關的林地及濕地劃為「綠化地帶(1)」，做法恰當。
(5)	發展小型屋宇會令這些林地的生境失去，對該處的天然河流及潮溪更會造成干擾，這些地方是褐魚鴉的覓食地。	<i>「海岸保護區」地帶的範圍應涵蓋距離岸邊至少 30 米的地方</i>		<u>對海下灣海岸公園環境的影響</u>
(6)	漁護署應對擬議「鄉村式發展」地帶內的地方進行全面的四季生態研究，評估這些地方的生態價值，以及應採取「防患未然」原則，也就是說，在確證環境不受影響前，應假設環境要面對受破壞的威脅。	(iv) 「海岸保護區」地帶的範圍應涵蓋距離岸邊至少 30 米的地方，作為緩衝區，保護海岸線。 <i>把郊野公園「不包括的土地」指定為郊野公園</i>		(5) 當局已劃設根據一般推定不宜進行發展的保育地帶，包括「綠化地帶」、「自然保育區」地帶及「海岸保護區」地帶，涵蓋具重要生態及景觀價值的地方，務求通過法定規劃大綱，保護海下的天然環境，以及與其生態緊密相連的西貢西郊野公園和海下灣海岸公園。
(7)	政府在劃設「自然保育區」地帶以維護生物多樣性方面，對於不同的郊野公園「不包括的土地」，處理方法並不一致。白腊一些長有香港大沙葉這種具保育價值植物的未成熟原生林地劃為「自然保育區」地帶，但海下同樣長有香港大沙葉的林地卻劃為「鄉村式發展」地帶。	(v) 應把海下指定為郊野公園，以保護生態易受影響的地方，另應把發展審批地區圖的有效期延長最少一年，以便進行所需的程序。在此期間，應把「鄉村式發展」地帶、「綠化地帶」及非保育地帶改劃為「未決定用途」地帶，以保護該區的天然環境。 <i>擴大「其他指定用途」註明「水上活動康樂中心」地帶的範圍</i>	<i>劃設「綠化地帶」是否足夠的問題及把距離海下河 30 米的範圍劃作緩衝區</i>	(6) 在地政總署處理小型屋宇的申請時，相關部門會考慮小型屋宇的排污(包括化糞池及滲水井系統)問題。
(8)	為免影響現有的林地、附近的天然河流和海下灣海岸公園的環境，以及防止該區的景觀價值下降，應縮減「鄉村式發展」地帶的範圍，並把未受干擾的林地改劃為「綠化地帶」。		(c) 海下河東邊劃為「綠化地帶」。對於擬在「綠化地帶」進行的發展，城規會通常都會批准。海下河東邊的「綠化地帶」一旦獲准進行發展，所造成的污染累積下去，最終會破壞整條河及「具特殊科學價值地點」和海下灣海岸公園。	(7) 根據《香港規劃標準與準則》，在人口少的鄉郊地區使用化糞池這一方法處理和排放污水是准許的。發展計劃／方案的原地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》。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。
	<u>對海下灣海岸公園環境的影響</u>		<i>資料不全且有誤導成分</i>	(8) 在決定某地點是否適合建造化糞池時，須考慮該地點特有的情況，如滲濾試驗結果、是否接近河流／溪澗、地下水位的深度、地形及洪泛風險等。這些關於個別地點特有情況的資料是非常重要的，尤其有些情況是，即使同一地點，泥土特性也有很大差異。滲濾試驗是《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》所訂明的其中一項規定。認可人士必須按規定進行試驗，以確定泥土的吸收力，從而定出化糞池可達的負荷量。該《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則》亦訂有一些關於化糞池的設計標準、化糞池與特定水體之間相隔的距離，以及建築物之間相隔的距離。
(9)	海下灣海岸公園的潮間帶和潮下帶的生物多樣性非常豐富。若按這份草圖的規劃，興建 60 至 90 幢新的小型屋宇，可預料到在施工期間或之後，必會破壞或割裂天然生境，並會削弱生物多樣性，長此下去，會對當地生態系統的環境構成各種壓力。	(vi) 擴展「其他指定用途」註明「水上活動康樂中心」地帶，把其範圍向北、南和東面加闊五米，以便按照契約條件的規定，護理該中心周邊的植物；以及把連接海下路與海谷中心的行人徑改劃為「其他指定用途」地帶或「政府、機構或社區」地帶，以方便維修保養該行人徑。	(d) 提交城規會以便其考慮這份草圖的資料欠妥，當中的生態數據有低估的情況、地圖又不準確，景觀及技術評估資料也不完整。	<u>「鄉村式發展」地帶的《註釋》</u>
(10)	化糞池及滲水井系統僅可作程度最低的污水處理，其排出的污水仍然含極大量營養物、有機物和微生物。要有效減少這些物質，地層情況必須合適，而有關地區的發展密度亦要低。若化糞池及滲水井系統保養不足，加上數目增		<i>把郊野公園「不包括的土地」指定為郊野公園</i>	(9) 由於「鄉村式發展」地帶的規劃意向是提供土地作興建新界豁免管制屋宇之用，所以把新界豁免管制屋宇列於此地帶的《註釋》第一欄，做法恰當。
				(10) 地政總署處理小型屋宇的申請及有關「食肆」和「商店及服

申述人	主要申述事項	申述人的主要建議	意見	城規會的決定
	加，長遠來說，往往未能有效清除污染物。 (11) 海下地區地底表層的沉積物含有透氣和高滲透力的沉澱物(例如沙)，使污水流走得很快。因此，污水雖然經化糞池及滲水井系統處理，但到達大海前仍然淨化得不夠。環境保護署(環保署)的《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》沒有涵蓋海下這個獨特的情況。在擬議的「鄉村式發展」地帶內大量設有化糞池及滲水井系統的村屋所排出的污水和廢水，會嚴重威脅海下灣海岸公園的海洋生物。當局沒有針對污水會累積滲透入海下灣海岸公園(該處是「具特殊科學價值地點」)這個問題進行地質評估。 (12) 海下村有人居住，位處海灘／鑑定為「具特殊科學價值地點」的海下灣旁邊，有不少康樂活動進行。因此，當局必須參照根據《水污染管制條例》發出的技術備忘錄，訂定化糞池及滲水井系統與沿岸海域之間的法定後移距離(例如須相距 100 米)，並強制使用以化學劑清理的獨立廁所和廢水處理系統，避免對土壤、河流、濕地和海下灣海洋環境造成污染。 <u>「鄉村式發展」地帶的《註釋》</u> (13) 應對「鄉村式發展」地帶施加更嚴格的規劃管制，規定發展「新界豁免管制屋宇」、「食肆」及「商店及服務行業」，以及對現有建築物進行拆卸、加建、改動及／或修改，都必須先取得規劃許可。 <u>對累積影響的評估</u> (14) 當局沒有調查／評估增建小型屋宇，在環境、排水、景觀及交通各方面會對海下灣有何潛在的累積影響。對於郊野公園「不包括的土地」的用途和可建的小型屋宇數目，當局應作出有根據及負責任的決定，所以事前必須審慎研究		(e) 應把發展審批發展圖的有效期延長最少一年，以便當局完成把「不包括的土地」納入郊野公園範圍的程序。 (f) 應採用綜合全面和協調統一的方法保護郊野公園，以免「不包括的土地」出現不協調的發展。另應推廣私人土地一些可提升郊野公園的生態、農業、景觀和美化市容價值的用途。另外，應把草圖交予郊野公園及海岸公園委員會評估。此外，郊野公園「不包括的土地」政策必須體現政府在《生物多樣性公約》下應履行的保育責任。可是，為「不包括的土地」而制訂的大部分分區計劃大綱圖，卻大幅擴展「鄉村式發展」地帶的範圍，使這些土地面臨更大規模的「即時的發展威脅」，違反郊野公園「不包括的土地」政策。 <u>C3656 至 C3660、C3662、C3664 至 C3668 及 C3670 至 C3675³</u> 這些意見書並沒有指明其意見與哪項申述有關，但大致反對這份草圖，理由與上述的理由	務行業」的申請時，會徵詢相關部門的意見，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。此外，倘在處所內經營食物業，必須申領食物業牌照。當局會確定有關處所符合所訂明的衛生標準、建築物結構安全規定、消防安全規定、契約條件和規劃限制，才發出牌照。 <u>對累積影響的評估</u> (11) 城規會審議這份草圖時，已考慮所有相關的規劃因素，包括相關政府部門和公眾的意見。對於擬議的「鄉村式發展」地帶，運輸署和路政署曾從交通運輸基礎設施的角度考慮，但都沒有提出問題。 (12) 地政總署在處理小型屋宇申請時，會諮詢相關的部門，確保所有相關部門，包括環保署、漁護署及規劃署，都有充分機會覆檢申請，並就申請提出意見。漁護署亦一直有密切監察海下灣海岸公園的水質。至於發展計劃／方案的原地化糞池及滲水井系統系統，地政總署會規定申請人要符合相關的標準與規例。 <u>劃設「綠化地帶」是否足夠的問題</u> (13) 在草擬這份草圖時，漁護署着眼於保存保育價值高的生境，多於個別具保育價值的物種的記錄。重要的生境如原生的成熟林地及海下河沿河地區，為多個物種提供合適的棲息和生長地，這些地方都已劃為保育地帶。 (14) 漁護署認為，把有關土地劃為擬議的「綠化地帶」是恰當的，因為該處的林地是一片由荒廢農地演變而成的未成熟林地，而且相對已受干擾，另外，該條石澗也並非「具重要生態價值的河溪」。為盡量減輕對自然環境可能造成的負面影響，可考慮順應部分申述內容，把「綠化地帶」改劃為「綠化地帶(1)」，以提升對這片濕地的保護程度，同時可提供彈性，使一些必要的用途可以發展，滿足區內村民的需要。漁護署認為，建議把有關土地改劃為「綠化地帶(1)」是恰當的，因為加入這片林地後，新的「綠化地帶(1)」會成為更廣闊的緩衝區，分隔村落、海下灣海岸公園和海下

申述人	主要申述事項	申述人的主要建議	意見	城規會的決定
	個別「不包括的土地」的承受力和西貢東和西貢西兩個郊野公園所有「不包括的土地」的整體承受力。 (15) 當局也沒有定下任何計劃改善基礎設施(例如排污、道路、泊車位及公共交通設施)以配合海下的新發展和該區遊人的需要。當局應擬備鄉村發展藍圖及定出公共工程計劃，改善海下的基礎設施和其他設施，防止現有的鄉村污染海下灣。 <i>劃設「綠化地帶」是否足夠的問題</i> (16) 海下河的上游已指定為「具重要生態價值的河溪」。由於毗鄰該河下游的擬議「綠化地帶」也具重要的生態價值，所以應劃作「自然保育區」地帶或「海岸保護區」地帶。「綠化地帶」的真正規劃意向可能並非作保育，因為常有擬在「綠化地帶」發展小型屋宇的申請獲批給規劃許可，日後可能會對濕地及沿河地區造成不能挽救的影響。 (17) 據於二零一二年及二零一三年實地觀察所見，流入那些荒廢濕農地的水來自海下河，另有一條小河在規劃署擬備的地圖中沒有顯示。另據最近實地視察所見，該濕地仍然有水淹浸着，並錄得本港罕見的草本植物雞冠苞覆花。由於該濕地的人文系統與海下灣海岸公園相連，所以任何流入該濕地的污染物都會流進該海岸公園，而日後進行的任何發展，亦會影響上述的罕見植物。 (18) 沒有在小型屋宇及海下河之間劃出 30 米闊的緩衝區，化糞池及滲水井排出的污水透過地下水流入海下河的可能性會增加，影響所及，會對該河以至海下灣海岸公園造成污染。 <u>「綠化地帶」、「自然保育區」地帶和「海岸保護區」地帶的《註釋》</u>		相似。	河。 <u>「綠化地帶」、「自然保育區」地帶和「海岸保護區」地帶的《註釋》</u> (15) 漁護署對於把第一欄的「農業用途」和「農地住用構築物」改列於第二欄有所保留，因為這樣會對農業構成限制，長遠不利農業發展。河道改道、填土／填塘或挖土工程可能對天然環境有負面影響，必須取得城規會的規劃許可才可進行。 (16) 「燒烤地點」、「野營地點」、「公廁設施」和「帳幕營地」是政府指定的設施，漁護署認為這些設施所涉及的活動未必對易受影響的生境有很大的負面影響。 <i>資料不全且有誤導成分</i> (17) 海下灣海岸公園的界線是參照高水位線而劃的，而在劃定該海岸公園的範圍時，亦考慮了海岸線的生態特點。為加強保護海岸的生態，特把海下的海灘和沙丘劃入該海岸公園的範圍。該海岸公園經刊憲的界線於一九九六年獲批准。這份草圖所涵蓋的地區，其北面的界線與該海岸公園的界線吻合，兩者之間並無空隙。 (18) 在擬備這份草圖及各土地用途建議時，已考慮各方面的因素，包括保育及自然景觀、生態價值、景觀特色、交通、基礎設施和公用事業設施，並且着眼於保存保育價值高的生境，多於個別具保育價值的物種的記錄，另外，亦已徵詢各持份者和相關政府部門的看法和意見。這份草圖並非依據測量圖來擬備，只是採用其地圖數據而已。 <i>把郊野公園「不包括的土地」指定為郊野公園</i> (19) 根據《郊野公園條例》(第 208 章)，把某地方指定為郊野公園，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。 備悉申述人的主要建議： <i>關於局限「鄉村式發展」地帶的範圍的建議</i>

申述人	主要申述事項	申述人的主要建議	意見	城規會的決定
	(19) 為免有人在申請更改土地用途前破壞環境易受影響的土地的生態(例如假意進行農業活動)，不應容許在「自然保育區」地帶、「海岸保護區」地帶和「綠化地帶」內發展「農業用途」、「農地住用構築物」、「燒烤地點」、「野餐地點」、「公廁設施」和「帳幕營地」，或應把這些用途列於第二欄，規定要向城規會取得規劃許可才能發展。 <i>資料不全且有誤導成分</i> (20) 用以劃定「鄉村式發展」地帶和「綠化地帶」及海下灣海岸公園和「具特殊科學價值地點」範圍的資料(包括地圖)內容不全，且含有誤導成分。有關地圖沒有反映過去 30 年來海岸侵蝕的作用。當局應使用最新的地圖，以高潮線來準確顯示海灘現時的范围，以及據之劃設「海岸保護區」地帶。 (21) 在擬議的「鄉村式發展」地帶和「綠化地帶」內，有一個河流和相關濕地的網絡。網絡中各小河流向一片濕地，再流向一大河，然後直接流入海下灣。該處的水文系統與海下河分開，當局有必要於七月至八月間進行全面勘查，蒐集潮濕季節的水文數據。 (22) 漁護署提供的生態資料並不足夠，特別是沒有就擬議的「鄉村式發展」地帶和「綠化地帶」進行妥善的調查，亦未有視海下河為天然資源及環境易受影響的地方而予以應有的重視。 <i>把郊野公園「不包括的土地」指定為郊野公園</i> (23) 訂立郊野公園「不包括的土地」政策的目的是要保護「不包括的土地」免因「不協調的發展」(例如在農地及樹林和河流附近發展大量新的小型屋宇)而面臨「即時的發展威脅」。可是，為「不包括的土地」而制訂的大部分分區計劃大綱圖卻擴展「鄉村式發展」地帶的范围，使			(20) 在擬備這份草圖及各土地用途建議時，當局已顧及西貢西郊野公園和海下灣海岸公園更廣大的自然系統，特別留意如何保護該區具重要生態和景觀價值的地方。經徵詢相關的政府部門的意見後，當局已劃設保育地帶，即「自然保育區」地帶、「海岸保護區」地帶及「綠化地帶」，涵蓋具重要生態及景觀價值而須通過法定規劃大綱予以保護的地方(例如原生林地、天然海岸線及石澗)。這三個保育地帶佔地合共約 5.6 公頃，佔這份草圖所涵蓋的土地約 66%。 (21) 該區有一條認可鄉村海下村。為應付當地原居村民對小型屋宇的需求，在劃出須予保育的地方後，實有必要在合適的地點劃設「鄉村式發展」地帶。「鄉村式發展」地帶的界線是考慮過「鄉村範圍」、該區地形、民居的分布模式、所預測的小型屋宇需求量、具有重要生態價值的地方及其他環境特點而劃的。所預測的小型屋宇需求量僅是考慮擬議的「鄉村式發展」地帶時所參考的眾多資料之一。 (22) 由原居民代表向地政總署提供的小型屋宇需求預測數字，或會隨時間及基於不同理由而轉變，例如人口的變化，以及現時居於村外(包括本地或海外)的原居村民日後是否希望回海下居住。當局採用了逐步增加的方式劃設「鄉村式發展」地帶，目的是把小型屋宇的發展局限在現有村落毗鄰適當的地點。這份草圖所劃的「鄉村式發展」地帶，其面積約有 2.6 公頃，較海下村的「鄉村範圍」(約 2.92 公頃)小約 11%，可提供土地興建約 64 幢屋宇，滿足到約 68%尚未處理的申請涉及的需求及預測未來 10 年的需求(94 幢小型屋宇)。 (23) 根據漁護署提供的資料，擬議「鄉村式發展」地帶西部的林地長滿樹木。這些樹木是在荒廢農地上經自然更替再生出來。與海下東面、南面及西端那些與郊野公園範圍內的林地連成一體的成熟林地相比，這片在「鄉村式發展」地帶內的林地由於鄰近現有的鄉村，所以在某程度上相對未成熟及已受干擾。 (24) 規劃署審視過最新的證據，另根據漁護署的意見，認為申述人提出的某些建議有可取之處。為盡量減少對現有天然環境的負面影響，可考慮順應這些申述的部分內容，修訂

申述人	主要申述事項	申述人的主要建議	意見	城規會的決定
	這些土地面臨大規模的「即時的發展威脅」，這樣不但違反當局所申明的郊野公園「不包括的土地」政策，亦不符《生物多樣性公約》。 (24) 從生態、景觀和康樂的角度而言，郊野公園「不包括的土地」與毗連的郊野公園緊密相連，所以應納入郊野公園範圍，這樣，各項發展便須經郊野公園及海岸公園委員會及漁護署審批，而當局亦會着力管理，包括進行生境及美化設施改善工程、定期巡邏和監察，以及採取執法行動對付違規情況。			「鄉村式發展」地帶的界線，剔出當中西部相對未受干擾且有具保育價值植物品種的林地，並把之連同毗鄰的「綠化地帶」改劃為「綠化地帶(1)」。 (25) 建議劃設「綠化地帶(1)」，是為了對有關的林地及濕農地作出更高程度的保護，同時提供彈性，使地帶內可發展一些必要的用途(例如「墓地」及「鄉事委員會會所／鄉公所」)，以配合當地村民的需要。在此地帶內，只有那些有需要進行以助保存區內現有天然景觀、生態特色或風景質素的發展，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。另外，在此地帶內，只可以重建現有的新界豁免管制屋宇及翻建現有的構築物，不得發展新的小型屋宇。漁護署認為，從自然保育的角度而言，把有關的林地及濕地劃為「綠化地帶(1)」，做法恰當。 <i>關於劃設「綜合發展區」地帶的建議</i> (26) 現時建議在該區劃設的用途地帶，是根據各不同地點在生態和景觀上的價值及其是否適宜作小型屋宇發展而劃的，目的是提供清晰的規劃意向及作出保護。要加強規劃限制或保護環境，把鄉村地區劃作「綜合發展區」地帶，並不恰當。 <i>關於把距離海下河30 米的範圍劃為「自然保育區」地帶作緩衝區的建議</i> (27) 在草擬這份草圖時，漁護署着眼於保存保育價值高的生境，多於個別具保育價值的物種的記錄。海下重要的生境如原生的成熟林地及海下河沿河地區，為多個物種提供合適的棲息和生長地，這些地方都已劃為保育地帶。 (28) 海下村與海下灣海岸公園之間的「海岸保護區」地帶的闊度由 25 米至 35 米不等。若把「海岸保護區」地帶的範圍進一步向內陸擴展，便會侵進現有的鄉村。 (29) 漁護署認為，把有關土地劃為擬議的「綠化地帶」是恰當的，因為該處的林地是由荒廢農地演變而成的未成熟林地，而且相對已受干擾，而該處的石澗亦非「具重要生態價值的河溪」。不過，為盡量減低對現有的天然環境可能造成

申述人	主要申述事項	申述人的主要建議	意見	城規會的決定
				的負面影響，可考慮順應申述的部分內容，把「綠化地帶」改劃為「綠化地帶(1)」，這樣既可提升對有關濕地的保護程度，同時可提供彈性，使地帶內能發展一些必要的用途，配合當地村民所需。漁護署認為，把「綠化地帶」改劃為擬議的「綠化地帶(1)」，做法恰當，因為新的「綠化地帶(1)」與林地可合成一個更廣闊的緩衝區，分隔開鄉村、海下灣海岸公園和海下河。 <i>關於「海岸保護區」地帶的範圍應涵蓋距離岸邊至少 30 米的地方的建議</i> (30) 漁護署表示，從自然保育的角度而言，所劃的「海岸保護區」地帶已經恰當，可發揮緩衝作用，隔開鄉村與海下灣海岸公園。若把「海岸保護區」地帶的範圍進一步向內陸擴展，便會侵進現有的鄉村。 <i>關於把郊野公園「不包括的土地」指定為郊野公園的建議</i> (31) 郊野公園「不包括的土地」的整體規劃意向是保存區內的自然景觀和保育價值，以及保護區內的自然鄉郊環境，同時容許現有認可鄉村的原居村民在區內發展小型屋宇。 <i>擴大「其他指定用途」註明「水上活動康樂中心」地帶的範圍</i> (32) 據大埔地政專員表示，根據海谷中心的短期租約，有關的三米規定是指短期租約所涉範圍內的樹木。因此，以租約的規定為由而要求把該中心的用地範圍擴大，並不合理。至於改劃通往該用地的行人徑的用途以方便進行保養和修葺這一建議，大埔地政專員表示，該行人徑位於有關的短期租約所涉範圍外，而且不能確定作出擬議的修訂後，如何能方便保養該行人徑。應注意的是，據這份草圖的《註釋》說明頁所載，在「自然保育區」地帶內，道路(包括行人徑)的保養或修葺工程是經常准許的。 接納 R799 至 R10554、R10556 至 R10562、R10564、R10566 至 R10569、R10571、R10574、R10576 至 R10580、R10582 至 R10730、R10732 至 R10734、R10750 至 R10910、R10922 至 R10931 及 R10933 的部分申述內容，把「鄉村式發展」地帶西部及毗連的「綠化地帶」改劃為「綠化地帶(1)」。

申述人	主要申述事項	申述人的主要建議	意見	城規會的決定
				不接納 R10555 、 R10563 、 R10565 、 R10570 、 R10572 、 R10573 、 R10575 、 R10581 、 R10731 、 R10911 至 R10921 的申述，以及 R799 至 R10554 、 R10556 至 R10562 、 R10564 、 R10566 至 R10569 、 R10571 、 R10574 、 R10576 至 R10580 、 R10582 至 R10730 、 R10732 至 R10734 、 R10750 至 R10910 、 R10922 至 R10931 及 R10933 的其餘部分申述內容，理由如下： <i>劃設「鄉村式發展」地帶</i> (A) 為應付該區的認可鄉村海下的原居村民對小型屋宇的需求，實有必要在合適的地點劃設「鄉村式發展」地帶。該村的「鄉村式發展」地帶的界線是考慮過「鄉村範圍」、該區地形、民居的分布模式、所預測的小型屋宇需求量、具有重要生態價值的地方及其他環境特點而劃的，只有適合發展小型屋宇的土地才劃入此地帶，而環境／生態易受影響的地方及地形陡峭的地方不會包括在內。 (B) 所預測的小型屋宇需求量僅是劃設擬議的「鄉村式發展」地帶時所考慮的因素之一，預測數字會隨時間而轉變。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，目的是把小型屋宇發展局限在適當的地點。 <i>對海下灣海岸公園環境的影響</i> (C) 當局已劃設根據一般推定不宜進行發展的保育地帶，包括「綠化地帶」、「自然保育區」地帶及「海岸保護區」地帶，涵蓋具重要生態及景觀價值的地方，務求通過法定規劃大綱，保護海下的天然環境，以及與其生態緊密相連的西貢西郊野公園和海下灣海岸公園。 (D) 正如這份草圖的《說明書》所述，為保護海下灣海岸公園的水質，發展計劃／方案的原地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，包括環保署的《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」。 (E) 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。漁護署亦一

申述人	主要申述事項	申述人的主要建議	意見	城規會的決定
				直有密切監察海下灣海岸公園的水質。 <i>資料不全且有誤導成分</i> (F) 海下灣海岸公園的界線是參照高水位線而劃的，而海下灣海岸公園經刊憲的界線於一九九六年根據《海岸公園條例》獲批准。這份草圖所涵蓋的地區，其北面的界線與海下灣海岸公園的界線吻合，兩者之間並無空隙。 (G) 在擬備這份草圖及各土地用途建議時，已考慮各方面的因素，包括保育及自然景觀、生態價值、景觀特色、交通、基礎設施和公用事業設施，亦已徵詢各持份者和相關政府部門的看法和意見。這份草圖並非依據測量圖來擬備，只是採用其地圖數據而已。 <i>劃設「綜合發展區」地帶</i> (H) 現時建議在該區劃設的用途地帶，是根據各不同地點在生態和景觀上的價值及其是否適宜作小型屋宇發展而劃的，目的是提供清晰的規劃意向及作出保護。要加強規劃限制或保護環境，並無必要把海下地區劃作「綜合發展區」地帶。 <i>「海岸保護區」地帶的範圍應涵蓋距離岸邊至少30 米的地方</i> (I) 從自然保育的角度而言，所劃的「海岸保護區」地帶已經恰當，可發揮緩衝作用，隔開鄉村與海下灣海岸公園。 <i>把郊野公園「不包括的土地」指定為郊野公園</i> (J) 根據《郊野公園條例》(第208章)，把某地方指定為郊野公園，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。 <i>擴大「其他指定用途」註明「水上活動康樂中心」地帶的範圍</i> (K) 沒有有力的理據要擴大「其他指定用途」註明「水上活動康樂中心」地帶的範圍。據這份草圖的《註釋》說明頁所載，在「自然保育區」地帶內，道路(包括行人徑)的保養或修葺

申述人	主要申述事項	申述人的主要建議	意見	城規會的決定
				工程是經常准許的。

就《海下分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/1》的修訂的進一步申述及城市規劃委員會的回應／決定的摘要

於二零一四年七月二十五日根據《城市規劃條例》第 6C(2) 條展示就《海下分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/1》的修訂

(共接獲 36 份進一步申述)

進一步申述人	主要進一步申述事項	城規會的決定
F1 至 F20、F38 至 F45、F47、F48、F50 及 F51	- F1 及F2 支持作出建議的修訂或縮減「鄉村式發展」地帶的面積。 - F3 至F20、F38 至F45、F47、F48、F50 及F51 表示部分支持和部分反對作出建議的修訂及／或關注海下地區(該區)的環境問題。 進一步申述的理據及建議 劃設「鄉村式發展」地帶 (1) 不清楚建議的修訂項目 A(即把「鄉村式發展」地帶的西部改劃作「綠化地帶(1)」)所涉「鄉村式發展」地帶的面積是否根據經證實的真正小型屋宇需要而劃定。有關的小型屋宇需求數字沒有根據，「鄉村式發展」地帶的面積應與原居村民的實際需要相配。 (2) 大浪灣分區計劃大綱圖的規劃意向主要是保護未受破壞的優美自然環境(「鄉村式發展」地帶只涵蓋現有鄉村地區)。此規劃意向應適用於該區，因此，該區應實施大浪灣那樣嚴格的規劃管制。 (3) 建議大幅縮減「鄉村式發展」地帶的面積，或把此地帶的範圍局限在現有的民居，同時把餘下的「鄉村式發展」地帶改劃作「綠化地帶」及「綠化地帶(1)」，理由主要是環境問題。 小型屋宇發展對周邊環境的負面影響 (4) 區內鄉村現時的污水處理安排無法保護區內及周邊的水體免受人們污染，尤其是小型屋宇發展項目的化糞池及滲水井系統，對海下灣海岸公園的水質會有負面影響。 (5) 沒有評估小型屋宇發展對郊野公園「不包括的土地」的生態、景觀及水污染等方面的累積影響，也沒有考慮郊野公園「不包括的土地」的承受力。 劃設「綠化地帶(1)」是否足以達到保育目的的問題	備悉 F1 至 F20 及 F42 支持《海下分區計劃大綱圖編號 S/NE-HH/1》(草圖)的建議修訂項目 A 及 B 的意見。 備悉以下對 F3 至 F20、F38 至 F45、F47 及 F48 的回應： 劃設「鄉村式發展」地帶 (1) 「鄉村式發展」地帶界線是考慮過「鄉村範圍」、該區地形、民居的分布模式、所預測的小型屋宇需求量、具有重要生態價值的地方及其他環境特點而劃的。所預測的小型屋宇需求量僅是劃設擬議的「鄉村式發展」地帶時所考慮的其中一個因素，而且有關預測數字會隨時間而變，相關地區的地政專員在處理小型屋宇批建申請時，會核實小型屋宇申請人的身分。 (2) 關於應對該區施加大浪灣分區計劃大綱圖那樣嚴格的規劃管制這一點，規劃郊野公園「不包括的土地」時，應根據每塊「不包括的土地」各自的情況和個別地區的特色作出考慮。 小型屋宇發展對周邊環境的負面影響 (3) 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，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。發展計劃／方案的原地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(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」。目前的行政制度已有足夠的管制，確保「鄉村式發展」地帶內個別小型屋宇發展及化糞池和滲水井系統對周邊環境不會造成不可接受的影響。 (4) 環保署表示，只要化糞池及滲水井系統是按既定的標準和規定在合適的地點建造，污染物會有所減少，此作用應可足以保護附近的環境。 (5) 至於就小型屋宇發展的累積影響進行評估這一要求，城規會在審議這份草圖時，已考慮所有相關的規劃因素，包括相關政府部門的專家意見和公眾的意見。相關的政府部門對「鄉村式發展」地帶均沒有反對意見。 劃設「綠化地帶(1)」是否足以達到保育目的的問題

進一步申述人	主要進一步申述事項	城規會的決定
	(6) 劃設「綠化地帶(1)」不足以保護區內的生境。「綠化地帶(1)」內大部分是地產發展商持有的私人土地。農業活動既為此地帶內經常准許的活動，可能會有人藉此破壞任何具生態價值的事物，以圖博取當局從優考慮其隨後的建築發展，也就是圖以「先破壞，後建設」的手法來發展。另外，農業活動所用的肥料及農藥可能污染北鄰的海下灣。 (7) 建議修訂「綠化地帶(1)」的範圍，以此地帶作為緩衝帶，緩衝帶內不得興建小型屋宇和化糞池，藉此保護區內主要河流兩岸至少 30 米範圍內的生境。 (8) 建議把「綠化地帶(1)」的《註譯》中第一欄的「農業用途」改列於第二欄，以防止「先破壞，後建設」的活動或對環境造成負面影響。 <i>把「綠化地帶(1)」改劃作「海岸保護區」地帶或「自然保育區」地帶</i> (9) 建議把「綠化地帶(1)」改劃作「海岸保護區」地帶或「自然保育區」地帶，加強對自然環境的保護	(6) 劃設「綠化地帶(1)」，是要對有關的林地及濕農地作出更高程度的保護，同時提供彈性，使地帶內可發展一些必要的用途，以配合當地村民的需要。在此地帶內，只有那些有需要進行以助保存區內現有天然景觀、生態特色或風景質素的發展，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。另外，在此地帶內，只可以翻建新界豁免管制屋宇及以新界豁免管制屋宇取代現有的住用構築物，不得發展新的小型屋宇。漁農自然護理署(漁護署)認為，從自然保育的角度而言，把有關的林地及濕地劃為「綠化地帶(1)」，做法恰當。 (7) 從農業發展的角度而言，漁護署對有關把「綠化地帶(1)」的《註釋》中第一欄的「農業用途」改列於第二欄的建議有所保留，因為這樣會對農業有所限制，長遠來說，會窒礙農業發展。至於含有農用化學品的徑流會流入水體的問題，漁護署認為根據《除害劑條例》(第 133 章)註冊的所有除害劑，如按照標籤的指示使用是安全的。此外，在此地帶進行河道改道、填土／填塘或挖土這些可能對天然環境有負面影響的工程，亦必須取得城規會的許可。考慮到上述的因素，漁護署同意並無有力的理據要對「綠化地帶(1)」的「農業用途」施加更嚴格的管制。 <i>把「綠化地帶(1)」改劃作「海岸保護區」地帶或「自然保育區」地帶</i> (8) 建議改劃作「綠化地帶(1)」的地方主要是一塊塊濕地，亦有一些由荒廢農地演變而成的未成熟林地。建議把這些地方改劃為「自然保育區」地帶或「海岸保護區」地帶，並不適當。 不接納F38至F41、F43至F45及F47至F51，以及F3至F20及F42的餘下部分，理由如下： <i>劃設「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶(1)」(F3至F5、F7至F20、F38至F45及F47)</i> (A) 為盡量減低對自然環境的負面影響，應採用逐步增加的方式劃設「鄉村式發展」地帶作小型屋宇發展，藉此把小型屋宇的發展局限在村內適當的地點。按照這個方式，加上海下缺乏基礎設施，以及有需要在合適的地點劃設「鄉村式發展」地帶以應付原居村民的小型屋宇需求，所以把現有村落以西的地方由「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」改劃為「綠化地帶(1)」，做法恰當。 (B) 「綠化地帶(1)」的規劃意向，是對有關的林地及濕農地作出更高程度的保護，同時提供彈性，使地帶內可發展一些必要的用途，以配合當地村民的需要。在此地帶內，只有那些有需要進行以助保存區內現有天然景觀、生態特色或風景質素的發展，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。另外，在此地帶內，只可以翻建新界豁免管制屋宇及以新界豁免管制屋宇取代現有的住用構築物，不得發展新的小型屋宇。 (C) 劃作「綠化地帶(1)」的地方主要是一塊塊濕地，亦有一些由荒廢農地演變而成的未成熟林

進一步申述人	主要進一步申述事項	城規會的決定
		地。建議把這些地方改劃為「自然保育區」地帶或「海岸保護區」地帶，並不適當。 (D) 考慮到所有相關的規劃因素、相關政府部門的專家意見及相關持份者的意見，在草圖加入建議的修訂，應可加強該區的自然保育，同時能滿足村民發展小型屋宇的需要，使這兩方面取得平衡。 <i>小型屋宇發展對周邊環境的負面影響(F4、F5、F7 至 F20、F38 至 F41、F44 及 F48)</i> (E) 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，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。目前的行政制度已有足夠的管制，確保「鄉村式發展」地帶內個別小型屋宇的發展對周邊環境不會造成不可接受的影響。 <i>「綠化地帶(1)」的《註釋》(F4、F7 至 F20、F38、F45 及 F47)</i> (F) 在此地帶進行河道改道、填土／填塘或挖土這些可能對天然環境有負面影響的工程，必須取得城規會的規劃許可。在沒有任何有力的理據下，實無必要對「綠化地帶(1)」的「農業用途」施加更嚴格的管制。
F33 至 F35	反對建議的修訂項目A(把「鄉村式發展」地帶的西部改劃作「綠化地帶(1)」)或縮減「鄉村式發展」地帶的面積。 <u>進一步申述的理據及建議</u> <i>「鄉村式發展」地帶不夠大</i> (1) 縮減後的「鄉村式發展」地帶不足以應付小型屋宇的需求。 (2) 縮減「鄉村式發展」地帶的面積不是一個能平衡保育和發展的正確方法。 (3) 建議擴大「鄉村式發展」地帶，以便預留足夠的土地用作發展小型屋宇。	備悉以下對 F33 至 F35 的回應： <i>「鄉村式發展」地帶不夠大</i> (1) 為盡量減低對自然環境(尤其是對海下灣海岸公園)的負面影響，應採用逐步增加的方式劃設「鄉村式發展」地帶作小型屋宇發展，藉此把小型屋宇的發展局限在適當的地點。倘真正有需要發展更多小型屋宇，當局已提供彈性，容許提出改劃申請，以擴大「鄉村式發展」地帶。城規會會考慮提出申請時的規劃情況，按每宗申請的個別情況作出考慮。 不接納 F33 至 F35，理由如下： <i>劃設「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶(1)」</i> (A) 為盡量減低對自然環境的負面影響，應採用逐步增加的方式劃設「鄉村式發展」地帶作小型屋宇發展，藉此把小型屋宇的發展局限在村內適當的地點。按照這個方式，加上海下缺乏基礎設施，以及有需要在合適的地點劃設「鄉村式發展」地帶以應付原居村民的小型屋宇需求，所以把現有村落以西的地方由「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」改劃為「綠化地帶(1)」，做法恰當。 (B) 「綠化地帶(1)」的規劃意向，是對有關的林地及濕農地作出更高程度的保護，同時提供彈性，使地帶內可發展一些必要的用途，以配合當地村民的需要。在此地帶內，只有那些有需要進行以助保存區內現有天然景觀、生態特色或風景質素的發展，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。另外，在此地帶內，只可以翻

進一步申述人	主要進一步申述事項	城規會的決定
		建新界豁免管制屋宇及以新界豁免管制屋宇取代現有的住用構築物，不得發展新的小型屋宇。 (C) 「綠化地帶(1)」內主要是一塊塊濕地，亦有一些由荒廢農地演變而成的未成熟林地。建議把「綠化地帶(1)」改劃為「自然保育區」地帶或「海岸保護區」地帶，並不適當。 (D) 考慮到所有相關的規劃因素、相關政府部門的專家意見及相關持份者的意見，在草圖加入建議的修訂，應可加強該地區的自然保育，同時能滿足村民發展小型屋宇的需要，使這兩方面取得平衡。
F3、F4、F6 至 F20、F38 至 F45 及 F47 至 F51	提出以下與建議的修訂沒有直接關係的其他意見： (1) 刪除「鄉村式發展」地帶的《註釋》中第一欄的「食肆」及其他會造成污染的用途。 (2) 修訂「鄉村式發展」地帶和「海岸保護區」地帶的範圍，以擴闊緩衝帶，拉遠與現時大潮高水位的距離。 (3) 避免在舊村屋羣以北的地方再發展小型屋宇，也不應在該處再闢設化糞池。 (4) 呈交城規會的資料不確或有誤導成分，尤其是測量圖、高水位線和海下灣海岸公園界線的資料，故應重新就草圖進行辯論，或修改草圖。 (5) 關於草圖的申述和意見的聆訊過程／程序沒有成效。 (6) 把該區納入郊野公園範圍。 (7) 就該區的環境保育問題提出一般意見。	<u>不接納</u> F3、F4、F6 至 F20、F38 至 F45 及 F47 至 F51，理由如下： (A) 這些與建議的修訂沒有直接關係的意見與原來的申述／意見提出的相似，城規會已作考慮。指申述聆訊過程／程序沒有成效的意見與建議的修訂無關。

150. 區鎮濠議員表示，據他所知，泰榮樓的頂樓及地下均已在水渠加裝防鼠擋板。他詢問邨內其餘的大廈會在何時安裝有關設施。

151. 趙謝淑燕女士表示，她會聯絡前線人員答覆委員提出的問題。

XI. 《海下分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/3》的修訂項目

(大埔區議會文件 PHW 14/2020 號)

152. 主席歡迎規劃署沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士、高級城市規劃師／新圖規劃胡耀聰先生、城市規劃師／新圖規劃 3 陳曉昕女士，以及見習城市規劃師／新圖規劃黃書泰先生就是項議程出席會議。

153. 朱霞芬女士表示，由於海下分區計劃大綱圖涉及鄉郊地區，當中亦包括 1 條原居民村落，因此規劃署已在 4 月 16 日向西貢北鄉事委員會(“鄉事會”)介紹該大綱草圖的修訂項目。署方希望在是次會議上，向委員介紹有關的修訂項目，並邀請各位提出意見。修訂項目的申述期由 4 月 3 日至 6 月 3 日止，歡迎各位在申述期內向城規會提出書面申述。

154. 胡耀聰先生介紹文件 PHW 14/2020 號。

155. 李耀斌議員的意見如下：

- (i) 感謝規劃署在 4 月 16 日前往西貢北鄉事會就有關項目進行介紹。有關事宜涉及久遠的歷史，在 2013 年第一次擬備海下分區計劃大綱圖時，完全剝奪了新界原居民申請興建新界小型屋宇(“丁屋”)的權利，有欠公義。從大綱草圖可見，大部分土地已經興建房屋，剩餘可以興建丁屋的土地非常有限。
- (ii) 殖民地政府在 1972 年訂立新界丁屋政策，訂明在認可鄉村最外一所房屋之邊沿起計 300 呎的範圍為“認可鄉村範圍”，可以申請興建丁屋。70 年代末，政府訂立郊野公園制度，大幅削減上述的 300 呎範圍。規劃範圍界線外全屬郊野公園土地，而規劃範圍內大部分是私人農地。1991 年，政府引入城規條例，為不少鄉村，訂立了“鄉村式發展”地帶，不論土地是政府土地還是私人土地，都只可以在相關範圍內申請興建丁屋。在 90 年代，由於這些偏遠鄉村被郊野公園包圍，因此沒有進行規劃。自 2003 年起，政府陸續將 54 幅“不包括土地”納入郊野公園範圍或制訂法定規劃圖則。當時的規劃仍然留有部分空間供村民興建丁屋，後來因為城規會的決定“鄉村式發展”地帶進一步縮小。其後有市民提出司法覆核，指城規會在考慮有關圖則時，未有清楚考慮村民在未來 10 年對丁屋的需求，最終

法庭判定司法覆核得直，將分區計劃大綱圖發還城規會重新考慮。原居民曾經考慮要求政府上訴，但由於他們不同意早前的圖則版本，如要求政府上訴，即變相同意當時的圖則，故最後沒有提出相關要求，造成今天的情況。

- (iii) 早前的丁權司法覆核案，裁定原居民在“鄉村式發展”地帶內的私人土地上申請興建丁屋是傳統權益，但政府土地或以換地方式申請的土地，則不可以申請興建丁屋。政府已經就有關判決提出上訴。由於在裁定原居民能否在“鄉村式發展”地帶內的政府土地上申請興建丁屋前，城規會已經提出上述大綱草圖，而當中大部分土地屬於政府土地，此即基本上剝奪了海下村原居民興建丁屋的權利。政府多次違背承諾，殖民地時代的政府可以聲稱是基於公務用途而收回鄉村土地，以“鄉村擴展區計劃”平整合適的土地，出售予合資格人士，收取平整土地的費用。不過，大埔最後 1 個鄉村擴展區位於水圍，而在香港回歸後再也沒有該類土地，結果徹底剝奪了原居民申請興建丁屋的權利。
- (iv) 規劃署早前前往西貢北鄉事會介紹時，村代表十分反對有關規劃。不過，他們人數較少，只是希望城規會把有關事宜留待上訴案終結後處理，無須急於在今天確立該大綱草圖。因此，他必定反對該大綱草圖，他亦會呼籲村民向城規會提交意見。

156. 譚爾培議員的意見及問題如下：

- (i) 引述西貢區議員陳嘉琳議員及保衛郊野公園聯席(包括海下之友)的觀點，當日政府被判敗訴時，法庭質疑未來 10 年的丁屋需求預算如何計算出來。城規會在本年 3 月 3 日的會議文件(文件編號 10626)指出，未來 10 年的丁屋需求預算中的數字是由原居民代表提交地政處作參考之用，但他質疑有關數字有否實質根據。根據有關預算，在 2013 至 2014 年間預計有數十人希望申請興建丁屋，甚至有過百宗申請，至 2019 年下跌至個位數，現時是稍為回升。不過，在 2010 至 2019 年間，有 20 人提出申請，其中 3 人申請成功，其餘 17 人的申請遭否決。根據記錄，近 2 至 3 年的申請人數均為 0。因此，地政處及原居民代表應交代如何計算出有關的預算數字，以支持有大量人士希望申請興建丁屋的說法。
- (ii) 他贊成改劃“綠化地帶(1)”，因為有關地帶較一般的“綠化地帶”能更有效保護生態環境。他對縮減“鄉村式發展”地帶範圍沒有意見。根據西貢之友的資料，該位置有 1 條地圖上未有顯示的河流，該處土地較為濕潤，如在該處興建樓宇，必須先行解決排水及排污問題。西貢之友認為應該進一步縮減“鄉村式發展”地帶範圍，以貼近有關房屋。他認為有關意見仍有討論空間，但亦有理據。他曾

經在 3 月份前往該處視察，當時河道的水量較少，但他相信雨季來臨後，水量將會大增，故署方應檢視濕地是否適合作發展用途。

- (iii) 原先的草圖是根據昔日的海岸線而訂，其後因海沙流失，水位有所提升。如“海岸保護區”不是根據現時的高水位線而定，便會導致化糞池及滲水井系統與高水位線之間的最低距離不足 30 米的問題，污水便有機會排放至大海。他希望了解規劃署有否根據法庭早前的裁決，作出改善。
- (iv) 詢問秘書處可否就是項議程的討論提供英文翻譯版本。

157. 李裕修先生表示，區議會所有大會及委員會會議記錄均有英文版本，但翻譯需時，因此未能即時提供。

158. 朱霞芬女士回應如下：

- (i) 李耀斌議員及相關村代表在 4 月 16 日向規劃署表達了他們的關注，而署方亦已向他們解釋法庭的裁決。基於法庭的裁決，規劃署已蒐集更多資料，包括地政總署在過去 10 年接獲、批准及否決的丁屋申請數目、過去 10 年由原居民代表遞交的 10 年丁屋需求預算，以及地政總署尚未處理的丁屋申請等供城規會參考。城規會在檢視上述所有資料後，認為有必要調整有關“鄉村式發展”地帶。就此，李耀斌議員及村民可以將他們的看法向城規會申述。
- (ii) 環境保護署(“環保署”)製定的一份專業守則訂明，化糞池和滲水井系統的設計和建造必須符合相關的標準與規例，例如與高水位線及河道之間的最低間距為 30 米。丁屋申請人亦需要聘請獲認可人士進行滲透測試及提交測試結果予地政總署，以證明申請地點適宜裝置化糞池及滲水井系統。地政總署在處理接近現有河道及海下灣海岸公園的丁屋批地及申請時，亦須諮詢相關的部門，包括環保署、漁農自然護理署(“漁護署”)、渠務署及規劃署，以確保所有相關的部門均有充分機會檢視申請並就申請提出意見。署方亦知道即使在“鄉村式發展”地帶內申請建屋，地政總署亦會要求村民進行滲透測試及提交測試結果，以確保在該處興建丁屋不會對海下灣等重要生態環境造成任何影響。由此可見，有關部門已有機制管制丁屋發展的化糞池及滲水井系統。
- (iii) 海下分區計劃大綱圖的北面界線並不是根據高水位線而訂，而是與海下灣海岸公園邊界線完全吻合，以提供確定性並避免雙重或缺乏規管的情況。近年有團體向地政總署測繪處查詢，要求部門更新高水位線的變化，而地政總署亦有派員到場視察。規劃署提交有關圖則給城規會供考慮時，亦已清楚告知城規會高水位線有所改變。為

了有效的規管，大綱圖的界線須與海下灣海岸公園邊界線無縫銜接，不宜隨不斷改變的高水位線而更改。

- (iv) 規劃範圍的周邊土地被海岸公園及郊野公園包圍。城規會檢視有關丁屋申請的資料後，認為可以適當地調整“鄉村式發展”地帶範圍，為有關區域提供更多保護，因此提出把部分用地改劃為“綠化地帶(1)”。“綠化地帶(1)”內實施更嚴格的保育管制，但不純粹因一條河道而設立。她備悉海下之友質疑圖則底圖的準確性，在這方面，城規會在擬備分區計劃大綱圖時，已採用地政總署測繪處提供的最新測量圖，此外，測量圖只是其中一項地形資料，主要用作位置上的參考。城規會亦會參考其他資料，包括土地利用測量記錄、地段界線記錄、地質圖、航攝照片、規劃署及其他部門人員的實場視察結果等以決定用途分區的合適界線。同時，規劃管制並非純粹依據大綱圖的底圖執行，而是針對地面的自然特徵及活動，例如河道改道或填塘工程會受到管制，不論有關河流或池塘是否在底圖上顯示。如有人擅自改動河道或填土填塘等，規劃署的執管組也可以採取執法行動。
- (v) 如委員有任何意見，可向城規會提交書面申述。城規會會在聽取所有申述和相關意見後，考慮會否作出進一步修訂。

159. 李耀斌議員的意見及問題如下：

- (i) 自 1996 年起，漁護署便為海下灣劃為海岸公園的事宜進行諮詢。他當時出任西貢北鄉事委員會副主席，部門表示只會把潮漲帶以下的地方劃作海岸公園，不會干擾居民在陸上的生活習慣及條件。時至今日，不少環保團體多次指海下村有污水排放至海下灣。他認為，由於政府當時承諾不會影響陸上居民的生活，故出現排污問題後，政府有責任為村民建立中央排污系統或污水處理系統。此外，譚爾培議員剛才提及的小型河道，則是村民過往耕種的地方。由於水向低流，故該河道在 2 月至 3 月期間便會消失。當颱風襲港時，周圍更會出現多條河道。因此，他認為不能以此等方式壓迫村民。
- (ii) 並非所有村代表都可聯絡所有居民，因為有部分居民在外國居住。不過，在 4 月 16 日召開會議時，海下村村代表已表明有 21 名原居民清楚表示有意申請興建丁屋，他可以提供有關人士的姓名及聯絡資料。
- (iii) 規劃署以未來 10 年的丁屋需求預測決定“鄉村式地帶”的面積，這些土地在無人申請時會維持現狀，不用管理或支付租金，他不理解規劃署為何執意縮減“鄉村式發展”地帶的範圍，令有需要人士日後失去申請的機會。他認為，由於村落會繁衍，擴大“鄉村式發

展”地帶並無不妥。不少市區居民誤以為新界原居民一出生便擁有土地興建丁屋，但其實申請過程十分辛酸。他表示原居民尊重環保，如原居民不尊重環保，在 40 多年前根本不可能成立郊野公園，因為當年大部分村落的居民均以砍伐木材作主要燃料和維生，例如出售在山上砍伐的木材或與水上人交易。不過，為了全港的利益，加上剛巧市民當時開始改用火水爐，令郊野公園得以成立。他認為不能抹煞原居民的犧牲，所有規劃均須同時檢視縱切面及橫切面，了解來龍去脈及成因，才可規劃將來，而非抹煞歷史，只以今天的狀況規劃將來。

160. 譚爾培議員的意見及問題如下：

- (i) 同意李耀斌議員所述，在 90 年代成立海岸公園，是為了令海岸公園以南的海下居民生活不受影響。不過，這未能解釋為何在 2010 年至 2019 年間只有 20 宗興建丁屋的申請。他詢問李耀斌議員能否在提供該 20 多名有意申請興建丁屋人士資料的同時，亦提供他們何時有意在海下村申請興建丁屋的資料。此外，有關難以排水的濕地是否適合作發展用途的問題亦需要作出考慮。
- (ii) 他認為有需要相約相關人士在 6 月 3 日前，就有關議題先行討論和擬備方案。政府有責任維護海岸公園的水質，加上在海下灣新建的遊客中心會產生污水，而海下地區亦具有生態價值，故他希望渠務署派員參與有關該處污水問題的討論。他的立場是同意擴大綠化地帶，但同時亦理解李耀斌議員抱持的原居民立場，因此希望環保人士及村民能夠當面溝通。

161. 李耀斌議員認為要改變雙方的想法十分困難，故無意繼續討論有關議題。漁護署在海下灣附近的灣仔營地興建了 2 個設有生化處理系統的廁所及浴室，效益極高，設施所製造的廢物基本上已經被細菌分解，只餘下污水可以直接排放大海。由於該處位處赤門海峽以外，故水質管制較為寬鬆。如把有關方式套用在海下灣以處理海下遊客中心及海下村的污水，對環境、社會及村民均會帶來莫大幫助。他估計，設置有關設施的費用約為 1,000 多萬元，另外日後亦可能涉及保養及管理費用。政府必須切實解決污水處理問題，如設置有關設施，或可免除糾紛。

162. 主席表示，由於上述大綱草圖無須由區議會通過，各委員可以在 6 月 3 日或之前向城規會提交書面申述。此外，譚爾培議員如認為需要召開統籌會議，可以自行聯絡部門及相關持份者。

有關《海下分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/3》

In respect of the draft Hoi Ha Outline Zoning Plan No. S/NE-HH/3

申述人名單

List of representers

申述個案編號 Representation No.	申述人名稱 Name of 'Representer'
TPB/R/S/NE-HH/3-1*	Marry Mulvihill (亦是 also C59)
TPB/R/S/NE-HH/3-2*	香港鄉郊基金 The Hong Kong Countryside Foundation
TPB/R/S/NE-HH/3-3*	嘉道理農場暨植物園 Kadoorie Farm and Botanic Garden
TPB/R/S/NE-HH/3-4*	長春社 The Conservancy Association (亦是 also C54)
TPB/R/S/NE-HH/3-5*	香港觀鳥會 Hong Kong Bird Watching Society (亦是 also C55)
TPB/R/S/NE-HH/3-6*	創建香港 Designing Hong Kong Limited
TPB/R/S/NE-HH/3-7*	海下之友 Friends of Hoi Ha
TPB/R/S/NE-HH/3-8*	西貢之友 Friends of Sai Kung
TPB/R/S/NE-HH/3-9*	Andrew Bowden Brown
TPB/R/S/NE-HH/3-10*	Gary William John Ades
TPB/R/S/NE-HH/3-11*	Ann Marie Davy-Hou
TPB/R/S/NE-HH/3-12*	Thomas Han San Hou
TPB/R/S/NE-HH/3-13*	Yip Tsz Lam
TPB/R/S/NE-HH/3-14*	Ruy Barretto
TPB/R/S/NE-HH/3-15*	鄭杏芬
TPB/R/S/NE-HH/3-16*	新界鄉議局 Heung Yee Kuk New Territories
TPB/R/S/NE-HH/3-17	西貢北鄉事委員會 Sai Kung North Rural Committee
TPB/R/S/NE-HH/3-18	翁煌發
TPB/R/S/NE-HH/3-19	翁天生
TPB/R/S/NE-HH/3-20	世界自然基金會香港分會 The World Wide Fund For Nature Hong Kong

*此申述人亦就鎖羅盆及白腊分區計劃大綱圖提出申述。

*The representer also made submission for the So Lo Pun and Pak Lap Outline Zoning Plans.

有關《海下分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/3》

In respect of the draft Hoi Ha Outline Zoning Plan No. S/NE-HH/3

提意見人名單

List of commenters

意見編號 Comment No.	提意見人名稱 Name of 'Commenter'
TPB/R/S/NE-HH/3-C1*	Leung Sau Mei Teresa
TPB/R/S/NE-HH/3-C2*	Ka Hei Fung
TPB/R/S/NE-HH/3-C3*	Ka Hei Fung
TPB/R/S/NE-HH/3-C4*	Leung Lok Sum
TPB/R/S/NE-HH/3-C5*	Kong Wai Lam William
TPB/R/S/NE-HH/3-C6*	Ng Pak Ming
TPB/R/S/NE-HH/3-C7*	Leung Chun Ho
TPB/R/S/NE-HH/3-C8*	馮潤林
TPB/R/S/NE-HH/3-C9*	Lai Mei Ling
TPB/R/S/NE-HH/3-C10*	Pang Wai Lun
TPB/R/S/NE-HH/3-C11*	羅子琛
TPB/R/S/NE-HH/3-C12*	鄭卓安
TPB/R/S/NE-HH/3-C13*	Chung Chi Keung
TPB/R/S/NE-HH/3-C14*	邱潔詩
TPB/R/S/NE-HH/3-C15*	Chow Chi Wai
TPB/R/S/NE-HH/3-C16*	Lee Wai Ying
TPB/R/S/NE-HH/3-C17*	Chow Suet Yan
TPB/R/S/NE-HH/3-C18*	Lau Man Lai
TPB/R/S/NE-HH/3-C19*	Law Chi Ming
TPB/R/S/NE-HH/3-C20*	Lui Wing Yat Christopher
TPB/R/S/NE-HH/3-C21*	Poon Po Yan Ambrose
TPB/R/S/NE-HH/3-C22*	Chan Kin Yui
TPB/R/S/NE-HH/3-C23*	張進誼
TPB/R/S/NE-HH/3-C24*	Leung Lok Shan
TPB/R/S/NE-HH/3-C25*	Eric Wong
TPB/R/S/NE-HH/3-C26*	Cheung Kit Ling
TPB/R/S/NE-HH/3-C27*	Yip Ching Han
TPB/R/S/NE-HH/3-C28*	Ho Wai Yee Paula
TPB/R/S/NE-HH/3-C29*	Chu Lap Shun

TPB/R/S/NE-HH/3-C30*	伍曼怡
TPB/R/S/NE-HH/3-C31*	Kwok Yim Fong
TPB/R/S/NE-HH/3-C32*	Chow Oi Chuen
TPB/R/S/NE-HH/3-C33*	Lo Chun Wah
TPB/R/S/NE-HH/3-C34*	Law Wing Fai Teddy
TPB/R/S/NE-HH/3-C35*	陳杏怡
TPB/R/S/NE-HH/3-C36*	Shek Yuen Nam
TPB/R/S/NE-HH/3-C37*	Cheung Ho Kuen
TPB/R/S/NE-HH/3-C38*	Wong Kin Yip
TPB/R/S/NE-HH/3-C39*	Wong Shing Tat
TPB/R/S/NE-HH/3-C40*	Tang Yiu Ying
TPB/R/S/NE-HH/3-C41*	Mak Hei Man
TPB/R/S/NE-HH/3-C42*	Tsang Shui Hing
TPB/R/S/NE-HH/3-C43*	朱偉明
TPB/R/S/NE-HH/3-C44*	Ng Ellen
TPB/R/S/NE-HH/3-C45*	鄭筠慧
TPB/R/S/NE-HH/3-C46*	彭康臧
TPB/R/S/NE-HH/3-C47*	Tam Ho Chuen
TPB/R/S/NE-HH/3-C48*	Sung Siu Kong
TPB/R/S/NE-HH/3-C49*	A Ha
TPB/R/S/NE-HH/3-C50*	Li Man Yi
TPB/R/S/NE-HH/3-C51*	Tse Lok Yan
TPB/R/S/NE-HH/3-C52*	Chan Yee Ting
TPB/R/S/NE-HH/3-C53*	Hung Yuk Chun
TPB/R/S/NE-HH/3-C54*	長春社 The Conservancy Association (亦是 also R4)
TPB/R/S/NE-HH/3-C55*	香港觀鳥會 Hong Kong Bird Watching Society (亦是 also R5)
TPB/R/S/NE-HH/3-C56*	港九工團聯合總會 Hong Kong and Kowloon Trades Union Council
TPB/R/S/NE-HH/3-C57*	Leung Hin Yan
TPB/R/S/NE-HH/3-C58*	陳嘉琳
TPB/R/S/NE-HH/3-C59*	Mary Mulvihill (亦是 also R1)
TPB/R/S/NE-HH/3-C60*	Fung Kam Lam

*此提意見人亦就鎖羅盆及白腊分區計劃大綱圖提出意見。

*The commenter also made submission for the So Lo Pun and Pak Lap Outline Zoning Plans.

**關於《海下分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/3》的
申述和意見以及規劃署的回應摘要**

(1) 申述人提出的理由及建議(TPB/R/S/NE-HH/3-R1 至 R20)和規劃署的回應撮述如下：

申述編號 (TPB/R/S/NE-HH/3-)	申述事項	對申述的回應
R1 (亦為 C59) (個別人士)	(a) 支持修訂項目A及B。 <u>申述的理由</u> (b) 支持採用以保育為本的方式擬備該地區的土地用途建議。 (c) 修訂圖則後，「鄉村式發展」地帶內的土地可足以應付小型屋宇需求。 (d) 修訂項目A所涉地方有一條河，而將其劃為「綠化地帶」可作生態緩衝。 (e) 項目B顯然旨在保護海岸公園免受排放物污染。	(i) 備悉表示支持的意見。
R2 (香港鄉郊基金)	(a) 提出反對申述如下： <u>申述的理由</u>	

申述編號 (TPB/R/S/NE-HH/3-)	申述事項	對申述的回應
R2 (續)	(b) 城規會並沒有就原居民真正住屋需要的數據和資料進行有意義的檢討／作出適當的查訊。法庭就先前司法覆核的裁決強調，此為城規會的先定責任。城規會亦未有核實原居民代表所提供的預測小型屋宇需要的預測數字，以及在未有證明真正需要的情況下，就決定了修訂圖則後「鄉村式發展」地帶範圍。	(i) 原訟法庭並沒有質疑原居民對發展小型屋宇的需要，而這正是城規會規劃「鄉村式發展」地帶的面積的其中一個依據。根據司法覆核的裁決，城規會一開始就著發展需要，檢視原居民申請興建小型屋宇的權利和預計小型屋宇需求，做法實屬合理。原訟法庭僅基於城規會未有妥為查究上文第 2.4 段所述的相關問題，才裁定司法覆核得直。為跟進司法覆核的裁決，城規會已在 2020 年 3 月 3 日考慮有關事宜的檢討結果。 (ii) 城規會檢討真正需要問題時，了解到並無實際可行的方法可在規劃階段釐定對發展小型屋宇的真正需要。就此，城規會獲地政總署提供小型屋宇申請的更新／過往數字，以及原居民代表自 2010 年以來所提供未來 10 年小型屋宇需求估算及其分項數字以作考慮。這些資料已是當前備存有關小型屋宇需求的最詳細資料。城規會完全明白在規劃階段並無機制可以核實原

申述編號 (TPB/R/S/NE-HH/3-)	申述事項	對申述的回應
R2 (續)	(c) 城規會在考慮小型屋宇發展的真正需要時，沒有考慮以下因素： (1) 過往10年小型屋宇申請的獲批率僅約15%。「鄉村式發展」地帶的範圍仍然過大，相信未來10年不會有這麼多小型屋宇申請成功獲批。	居民代表提供的小型屋宇需求的估算數字，而小型屋宇申請人的資料則會由相關的地政處在處理小型屋宇批建申請時核實。至於需求估算，則僅是劃設「鄉村式發展」地帶時考慮的多項規劃因素之一。城規會在海下分區計劃大綱圖上劃設「鄉村式發展」地帶時，亦考慮了所有相關的規劃因素，包括但不限於「鄉村範圍」、區內地形、現時的民居分布模式、尚待處理的小型屋宇申請、小型屋宇需求估算、是否有通道和基礎設施、具重要生態和景觀價值的地方，以及個別用地的特性。 (iii) 城規會已考慮相關因素。小型屋宇申請的獲批率受多項因素影響，包括個別用地興建小型屋宇受到的具體技術限制，以及個別申請人的個人情況。申請獲批率未必具參考價值，不宜將小型屋宇的真正需要與獲批率直接掛鉤。

申述編號 (TPB/R/S/NE-HH/3-)	申述事項	對申述的回應
R2 (續)	(2) 海下的基礎設施不足以支持日後進一步發展。 (3) 沒有證據顯示僑居海外的原居村民是否已表示真的有意回港居住。 (4) 在過往20年在海下興建的小型屋宇中，沒有一幢是完全或部分由獲批的原居村民居住。	(iv) 城規會在2020年3月3日考慮的城市規劃委員會文件第10626號已指出，該區可經海下路前往，有電力供應、電話服務及食水供應。該區有良好的基礎設施基礎，可支持日後一些小型屋宇發展。 (v) 這問題主要關乎小型屋宇政策的行政細節，應由地政總署在處理小型屋宇批建申請的過程中處理。這些問題與修訂分區計劃大綱圖的修訂並無直接關係。地政總署表示，有關僑居海外的村民須證明有意在香港定居的規定，僅適用於申請批准在政府土地興建小型屋宇的村民。倘僑居海外的村民申請在私人土地興建小型屋宇，則不受此限。 (vi) 這問題主要關乎小型屋宇政策的行政細節，應由地政總署在處理小型屋宇批建申請的過程中處理。這些問題與分區計劃大綱圖的修訂並無直接關係。這問題與修訂分區計劃大綱圖並無直接關

申述編號 (TPB/R/S/NE-HH/3-)	申述事項	對申述的回應
R2 (續)	(5) 部分位於「鄉村式發展」地帶內的土地為發展公司／發展商所擁有，該等土地不應用作發展小型屋宇。將來或會有「出售丁權」問題。 (d) 由於海下現時沒有污水系統，因此小型屋宇只能依賴化糞池和滲水井系統排污，這處理方法有可能造成負面的排污影響。	係。大埔地政專員表示，海下村在過去20年興建了5幢小型屋宇，其中2幢仍由原承批人持有。 (vii) 這問題主要關乎小型屋宇政策的行政管理，應由地政總署在處理小型屋宇申請的過程中處理。這問題與修訂分區計劃大綱圖並無直接關係。地政總署表示，倘申請人並非申請地段的唯一註冊擁有人，則該署會拒絕其在私人土地興建小型屋宇的申請。倘申請人有失實陳述或有可能濫用小型屋宇政策，地政總署會展開調查，如有需要，會把個案轉介相關的執法部門。 (viii) 城規會考慮該些先前申述及意見時得悉，地政總署在處理小型屋宇批建申請時，會諮詢相關政府部門（包括渠務署、環保署、漁護署及規劃署），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。發展計劃／方案的原地化糞池和滲水井系統的設計和建造必須符合相關的標準與規例，例如環保署發出的《專業人士

申述編號 (TPB/R/S/NE-HH/3-)	申述事項	對申述的回應
R2 (續)		環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》(下稱專業守則)－「須經環境保護署評核的排水渠工程計劃」。城規會認為，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及化糞池和滲水井系統不會對周邊環境造成不可接受的影響。滲水井系統滲水井系統滲水井系統。 (ix) 環保署表示，只要化糞池和滲水井系統是按既定的標準與規例在合適的地點建造，系統會達到消減污染物的效果，應足以保護附近的環境。根據現行做法，建築專業人士(認可人士／註冊結構工程師／註冊專業工程師)須負責：(i) 監督土壤滲透測試；(ii) 認證土壤滲透測試的表現(以確定土壤適合建造化糞池和滲水井系統)，以及(iii) 認證化糞池和滲水井系統的設計，包括確保系統符合緩衝距離的規定(一般須與河溪保持至少 15 米的距離，或如果有關河溪的水是供飲用或家居用途，則須相距至少 30 米)，確保該系統

申述編號 (TPB/R/S/NE-HH/3-)	申述事項	對申述的回應
R 2 (續)	(e) 位於海下村前方的海灘並無標示出來。	於向地政總署提交小型屋宇批建申請時符合專業守則所訂的規定。滲水井系統滲水井系統滲水井系統。 (x) 由於目前已有上述機制，小型屋宇採用化糞池和滲水井系統，應不會對海下灣及該區河道的水質造成無法克服的影響。根據漁護署對海下灣海岸公園定期進行的水質監察，該海岸公園主要水體的水質一向很好，顯示現有小型屋宇排放至該海岸公園主要水體的排放物，與其主要水體的承載能力相比，並沒有造成重大影響。 (xi) 原訟法庭在司法覆核案的裁決中指出，當城規會估納地政總署的小型屋宇批建申請機制能有效和充分地處理上述對環境造成的不良影響。因此，在作出規劃決定時，城規會並無必要查訊和解決該等事宜。 (xii) 現時的海下分區計劃大綱圖的底圖乃擷取自地政總署測繪處所擬備截至 2020 年 1

申述編號 (TPB/R/S/NE-HH/3-)	申述事項	對申述的回應
R2 (續)		月 31 日的最新版本 1:1000 基本地圖。測繪處表示，擬備這些基本地圖，僅為提供一般參考。測繪處會不時更新這些地圖以反映改變。基於製圖的限制，在編製圖則時有需要選出一些地形特徵，並以概括方式將之呈現。一般而言，儘管測繪處會設法在基本地圖上把地形特徵一一顯示，以供一般參，但在一些情況下，地物或因不完全符合測繪處的地圖製作規格而沒有在圖上顯示。按照常規做法，規劃署在有機會時會根據手頭可取得的最新版本的測量圖更新相關的圖則。目前這份聆聽會文件的地圖均基於 2020 年 10 月 22 日的最新版本測量圖作準備。 (xiii) 測繪處表示，海下村前方的相關沿海地區大部分地方被植物覆蓋。根據地圖製作規格及最新的航攝照片，該處界定為「有植被的地方」，而非「海灘」。根據地圖製作規格，未有具體注釋標示「有植被的地方」。

申述編號 (TPB/R/S/NE-HH/3-)	申述事項	對申述的回應
R2 (續)	(f) 海下灣「具特殊科學價值地點」的範圍應按政府刊憲的圖則劃定。	(xiv) 海下灣具特殊科學價值地點位於分區計劃大綱圖的規劃區以外。分區計劃大綱圖的北部界線與根據《海岸公園條例》(第476章)指定的海下灣海岸公園的界線一致。此舉是為了提供明確依據並避免出現雙重監管。 (xv) 海下灣於1989年1月被列為具特殊科學價值地點，以反映海下灣珊瑚羣落的重要科學價值。該具特殊科學價值地點的範圍，在具特殊科學價值地點登記冊顯示的圖則於1992年擬備，並具為一個較小的比例(1:20 000)圖則，僅供參考。設立具特殊科學價值地點主要是一項行政措施，旨為提醒各政府部門這些地點具重要生物／地質價值，遇到這些地點或附近地方的發展計劃時，必須慎重考慮環境保育的問題。在這些具特殊科學價值地點或其附近提出發展建議均須諮詢漁護署。舉例說，《水污染防治制條例》規定了流入海水的排放物

申述編號 (TPB/R/S/NE-HH/3-)	申述事項	對申述的回應
R2 (續)	<u>申述人的建議</u> (g) 根據歷年小型屋宇申請的獲批率，把「鄉村式發展」地帶的範圍縮減至僅能容納6幢屋宇。	與具特殊科學價值地點之間的距離。就此，負責執行管制的環保署會諮詢漁護署，以確保有關規定已予遵從。 (xvi) 由 1996 年 6 月起，海下灣指定為海岸公園。法例第 476 章及其附屬規例訂明，禁止和管制排放物質入海下灣海岸公園，以及禁止和管制可能影響海下灣生態環境的活動。 (xvii) 規劃署採取漸進式劃定「鄉村式發展」地帶，以期把小型屋宇發展集中適當位置，以及盡量減低對自然環境的負面影響。劃設「鄉村式發展」地帶的邊界時，已考慮了多項規劃因素，包括但不限於「鄉村範圍」、區內地形、民居的分布模式、尚待處理的小型屋宇申請、小型屋宇的需求估算的預算數字、有否通道和基礎設施、具重要生態和景觀價值的地方，以及個別地方的特性。就海下而言，目

申述編號 (TPB/R/S/NE-HH/3-)	申述事項	對申述的回應
R2 (續)		前的「鄉村式發展」地帶主要集中在現有村落群，以及村落西鄰一幅現時為低地樹林和混合灌木叢覆蓋的荒廢農地內。
R3 (嘉道理農場暨植物園)	(a) 提出下列負面申述： <u>申述的理由</u> (b) 城規會並沒有就有關原居民真正住屋需要的數據和資料作出適當的查究。法庭就先前司法覆核的裁決強調，此為城規會的法定責任。城規會亦未有核實原居民代表所提供的預測小型屋宇需求數字。 (c) 毗連「綠化地帶(1)」的現有「鄉村式發展」地帶的西部佈滿植被，亦有一條流入海下灣海岸公園的河流。這些生境應受到保護。	(i) 請參閱對 R2 的回應(i)和(ii)。 (ii) 漁護署表示，該「鄉村式發展」地帶被植被覆蓋的地方長有開放灌木叢和本木植物，還有零散樹木，部分地方佈滿攀緣植物。流經該處的季節性河溪坡度平緩，水流緩慢，河水清澈無味。河岸的植物主要是已受侵擾的灌木和草地，並有本土品種植物和一些常見的濕地灌木。與海下東

申述編號 (TPB/R/S/NE-HH/3-)	申述事項	對申述的回應
R3 (續)	<u>申述人的建議</u> (d) 把現有「鄉村式發展」地帶西面佈滿植被的部分改劃為「綠化地帶(1)」，以涵蓋相關河流及林地。 (e) 在海上採用大浪灣的保育方法，即：(a)把「鄉村式發展」地帶的範圍局限在現有民居及已獲准興建小型屋宇的用地範圍內；(b)把「新界豁免管制屋宇」由「鄉村式發展」地帶《註釋》的第一欄移至第二欄；(c)從「鄉村式發展」地帶《註釋》第二欄中刪除「屋宇(新界豁免管制屋宇除外)」；以及(d)在「鄉村式發展」地帶	面、南面及西端那些與郊野公園範圍內的林地連成一體的成熟林地相比，這片在「鄉村式發展」地帶內的林地由於鄰近現有的鄉村，所以相對未成熟，在某程度上已受侵擾。由於該處沒有錄得具重要保育價值的物種，故漁護署認為把該處劃為「鄉村式發展」地帶不會對該處的生態造成重大影響。 (iii) 請參閱上文的回應(ii)。 (iv) 關於建議仿倣大浪灣分區計劃大綱圖的做法，實施更嚴格的規劃管制一事，在處理每塊郊野公園「不包括的土地」的規劃時，應按個別地方的情況及特點作出考慮。大浪灣分區計劃大綱圖施加較特別的規劃管制，主要是考慮到大浪灣的鄉村民居保存得好，極具文物價值。為確保新的新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展與現有

申述編號 (TPB/R/S/NE-HH/3-)	申述事項	對申述的回應
R3 (續)	《註釋》的「備註」中加入新的規定，訂明如擬對現有建築物進行拆卸、加建、改動及／或修改工程，必須先取得規劃許可。	具歷史價值的村屋協調融和，不會影響大浪灣現有鄉村環境的完整性，所以規定在「鄉村式發展」地帶內進行新的新界豁免管制屋宇發展，以及任何現有建築物的拆卸或加建、改動及／或修改或重建工程，都必須取得規劃許可。海下分區計劃大綱圖涵蓋的土地範圍內沒有具歷史及文物價值的鄉村，也沒有特殊情況需要對「鄉村式發展」地帶內新的新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展採取相同的規劃管制。
R4(亦為 C54) (長春社)	(a) 支持項目 B 的保育方式。 (b) 就項目 A 提出下列反對申述： <u>申述的理由</u> (c) 城規會並沒有就有關原居民真正住屋需要的數據和資料進行有意義的檢討／作出適當的查訊。法庭就先前司法覆核的裁決強調，此為城規會的法定責任。城規會亦未有核實原居民代	(i) 備悉表示支持的意見。 (ii) 請參閱上文對 R2 的回應(i)和(ii)。

申述編號 (TPB/R/S/NE-HH/3-)	申述事項	對申述的回應
R4 (續)	表所提供的小型屋宇需求估算的預算數字，以及在未有證明真正需要的情況下，就決定了修訂圖則後「鄉村式發展」地帶範圍。 (d) 城規會在考慮小型屋宇發展的真正需要時，沒有考慮到大部分位於「鄉村式發展」地帶的屋宇已出售或出租。在「鄉村式發展」地帶西南部的 4 宗尚未處理小型屋宇申請是位於先前由發展商擁有，但後來已轉讓予村民的地段。把這些地段劃為「鄉村式發展」地帶，不是為了滿足原居村民對發展小型屋宇的真正需要。 (e) 毗連「綠化地帶(1)」的現有「鄉村式發展」地帶的西面滿佈具生態價值和能夠作為生態緩衝的次生林地和人工林地植被。 (f) 有一河流途經該「鄉村式發展」地帶西部流入海下灣海岸公園，在該河流附近進行發展，會對環境造成不良影響。	(iii) 請參閱上文對 R2 的回應(vi)和(vii)。 (iv) 請參閱上文對 R3 的回應(ii)。 (v) 請參閱上文對 R3 的回應(ii)。

申述編號 (TPB/R/S/NE-HH/3-)	申述事項	對申述的回應
R 4 (續)	(g) 滲水井系統滲水井系統將建議劃為「鄉村式發展」地帶的範圍會令水體受排放物影響。由於海下鄰近海下灣「具特殊科學價值地點」，附近有河流，而且地下水位高，因此不宜使用化糞池及滲水井系統。使用化糞池及滲水井系統會令該區海水自然處理污水的能力超出負荷，可能使水質轉差，對附近的水文系統及海下灣海岸公園造成累積影響。 (h) 《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》(下稱「專業守則」)未能有效監察化糞池和滲水井系統對海下造成的負面排污影響。 (i) 海下公認具有重要生態價值，與海下灣海岸公園、海下灣具特殊科學價值地點、西貢西郊野公園和天然河流息息相關。為維護多樣化生境的生態價值不受任何發展及人為干擾，應進一步縮減「鄉村式發展」地帶的範圍。	(vi) 請參閱上文對 R2 的回應(viii)至(xi)。 (vii) 海下已劃設根據一般推定不宜進行發展的保育地帶，例如「綠化地帶」、「自然保育區」地帶及「海岸保護區」地帶，涵蓋具重要生態及景觀價值的地方，務求通過法定規劃大綱，保護海下的天然環境，以及與其生態緊密相連的西貢西郊野公園和海下灣海岸公園。土生林地、河岸區及濕

申述編號 (TPB/R/S/NE-HH/3-)	申述事項	對申述的回應
R 4 (續)	<u>申述人的建議</u> (j) 把現有「鄉村式發展」地帶西面長有植被的部分改劃為「綠化地帶(1)」，以涵蓋相關河流及林地。(圖 H-3)	地等可提供合適育養各式各樣物種的重要生境，都已劃為保育地帶，例如海下的「自然保育區」地帶、「海岸保護區」地帶及「綠化地帶(1)」，加以適當保護。 (viii) 請參閱上文對 R 3 的回應(ii)。
R 5(亦為 C 55) (香港觀鳥會)	(a) 支持修訂項目B的保育方式。 (b) 就項目A提出的反對申述如下： <u>申述的理由</u> (c) 城規會並沒有就有關原居民真正住屋需要的數據和資料進行有意義的檢討／作出適當的查訊。法庭就先前司法覆核的裁決強調，此為城規會的法定責任。城規會亦未有核實原居民代表所提供的小型屋宇需求估算的預算數字，以及在未有證明真正需要的情	(i) 備悉表示支持的意見。 (ii) 請參閱上文對 R 2 的回應(i)和(ii)。

申述編號 (TPB/R/S/NE-HH/3-)	申述事項	對申述的回應
R5 (續)	況下，就決定了修訂圖則後「鄉村式發展」地帶範圍。 (d) 「鄉村式發展」地帶內現有村落西面的地方已於2014年售予發展公司。現把該地方劃為「鄉村式發展」地帶，或會利便發展商濫用小型屋宇政策。 (e) 有一河流途經該「鄉村式發展」地帶西部流入海下灣海岸公園，在該河流附近進行發展，會對環境造成不良影響。應劃設緩衝區，以確保海下的整體生態完整。 (f) 毗連「綠化地帶(1)」的現有「鄉村式發展」地帶的西面滿佈具生態價值的次生林地和人工林地植被。 (g) 由於海下現時沒有污水收集系統，亦沒有計劃鋪設污水收集系統，小型屋宇將會完全依靠化糞池和滲水井系統處理污水，這可能會對附近的海下灣海岸公園和河溪造成負面排污影響。再者，部分位於「鄉村	(iii) 請參閱上文對 R2 的回應(vii)。 (iv) 請參閱上文對 R3 的回應(ii)。 (v) 請參閱上文對 R3 的回應(ii)。 (vi) 請參閱上文對 R2 的回應(viii)至(xi)。

申述編號 (TPB/R/S/NE-HH/3-)	申述事項	對申述的回應
R5 (續)	式發展」地帶內尚待處理的小型屋宇申請地點坐落在河道的20米範圍內，不符合專業守則5/93所訂的30米後移規定。應進一步縮減「鄉村式發展」地帶的範圍，以盡量減少對周圍易受影響的生態環境造成的影響。 (h) 海下公認具有重要生態價值，與海下灣海岸公園、海下灣具特殊科學價值地點、西貢西郊野公園和天然河流息息相關。在海下錄得的雀鳥共有104種，如此的多樣性是與海下的自然環境和各類生境有關。為維護多樣化生境的生態價值，以及為確保雀鳥羣不受任何發展及人為干擾，應進一步縮減「鄉村式發展」地帶的範圍。 <u>申述人的建議</u> (i) 應同樣在海下採用大浪灣的保育方法，即：(a)把「鄉村式發展」地帶的範圍局限在現有民居及已獲准興建小型屋宇的用地範圍內；(b)把「新界豁免管制屋宇」	(vii) 請參閱上文對 R4 的回應(vii)。 (viii) 關於保護雀鳥物種，漁護署強調保全保育價值高的生境而非具保育價值的個別物種或樣本。原生林地、濕地及「具生態價值河溪」等可提供合適育養各式各樣物種的重要生境，都已劃為保育地帶，例如海下的「自然保育區」地帶、「海岸保護區」地帶及「綠化地帶」，加以適當保護。 (ix) 請參閱上文對 R3 的回應(iv)。

申述編號 (TPB/R/S/NE-HH/3-)	申述事項	對申述的回應
R5 (續)	由「鄉村式發展」地帶《註釋》的第一欄移至第二欄；(c)從「鄉村式發展」地帶《註釋》第二欄中刪除「屋宇(新界豁免管制屋宇除外)」；以及(d)在「鄉村式發展」地帶《註釋》的「備註」中加入新的規定，訂明如擬對現有建築物進行拆卸、加建、改動及／或修改工程，必須先取得規劃許可。 (j) 把現有「鄉村式發展」地帶西面長有植被的部分改劃為「綠化地帶(1)」，以涵蓋相關河溪及林地。(圖H-3) (k) 在詳細評估和諮詢公眾後，把海下納入西貢西郊野公園範圍之內。	(x) 請參閱上文對 R3 的回應(ii)。 (xi) 受法定圖則保護的郊野公園「不包括的士地」，其整體規劃意向是保存區內的自然景觀和保育價值，以及保護區內的自然鄉郊環境，同時容許現有認可鄉村的原居民在區內發展小型屋宇。根據《郊野公園條例》(第 208 章)，把某地方指定為郊野公園，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。

申述編號 (TPB/R/S/NE-HH/3-)	申述事項	對申述的回應
R6(創建香港)	(a) 提出的反對申述如下： <u>申述的理由</u> (b) 城規會並沒有就有關原居民真正住屋需要的數據和資料進行有意義的檢討／作出適當的查訊。法庭就先前司法覆核的裁決強調，此為城規會的法定責任。城規會亦未有核實原居民代表所提供的小型屋宇需求估算的預算數字，以及在未有證明真正需要的情況下，就決定了修訂圖則後「鄉村式發展」地帶範圍。 (c) 城規會在考慮小型屋宇發展的真正需求時，沒有考慮以下因素： (1) 擬議的「鄉村式發展」可應應付小型屋宇需求估算的60%，與過去10年收到及處理的小型屋宇申請相比，言估了小型屋宇發展所需的用地；以及	(i) 請參閱上文對 R2 的回應(i)和(ii)。 (ii) 請參閱上文對 R2 的回應(iii)。

申述編號 (TPB/R/S/NE-HH/3-)	申述事項	對申述的回應
R 6 (續)	(2) 自2008年起，村民將部分現時位於「鄉村式發展」地帶內的地段售予多間公司，與原居村民所聲稱村民有住屋需求的說法不符。再者，部分公司將土地賣回給村民，令人關注濫用了屋權益的情況。 (d) 有一河流途經該「鄉村式發展」地帶西部流入海下灣海岸公園，在該河流附近進行發展，會對環境造成不良影響。 (e) 專業守則規定了化糞池和滲水井系統與高水位線之間的距離，但有關距離不足以保護海下灣免受污染，因為海下的高水位線未能準確反映海陸之間的邊界。 (f) 為保護現有環境，城規會應嚴格限制郊野公園「不包括的土地」內的准許土地用途和發展。	(iii) 請參閱上文對 R 2 的回應(vii)。 (iv) 請參閱上文對 R 3 的回應(ii)。 (v) 請參閱上文對 R 4 的回應(vii)。 (vi) 當局根據以保育為本的原則制訂海下的土地用途建議，以期在保育和發展之間取得平衡。從司法覆核的裁決可見，原訟法庭亦認為城規會在進行規劃時確實尋求在保育需要和發展需要之間取得平衡。原訟法

申述編號 (TPB/R/S/NE-HH/3-)	申述事項	對申述的回應
R 6 (續)	<u>申述人的建議</u> (g) 把現有「鄉村式發展」地帶西面長有植被的部分改劃為「綠化地帶(1)」，以涵蓋相關河流及林地。(圖H-3) (h) 應縮減「鄉村式發展」地帶的範圍，使之集中在現有村落及已獲准興建小型屋宇的用地範圍內。	庭駁回有關城規會未有考慮郊野公園「不包括的土地」政策的指稱。 (vii) 請參閱上文對 R 3 的回應(ii)。 (viii) 請參閱上文對 R 2 的回應(xvii)。
R 7 及 R 8 (海下之友、 西貢之友)	(a) 提出反對申述如下： <u>申述的理由</u> (b) 城規會並沒有履行司法覆核裁決，就有關原居村民對小型屋宇的真正需要作出查訊和適當的處理。城規會仍舊採用同一錯誤的做法，基於原居民代表所提供未經核實的小型屋宇需求估算預算數字來劃定「鄉村式發展」地帶的範圍。	(i) 請參閱上文對 R 2 的回應(i)和(ii)。

申述編號 (TPB/R/S/NE-HH/3-)	申述事項	對申述的回應
R7 及 R8 (續)	(c) 城規會在考慮小型屋宇發展的真正需求時，沒有考慮以下因素： (1) 過往10年小型屋宇申請的成功率僅約15%； (2) 海下的基礎設施不足以支持日後的發展，因為海下沒有足夠的排污系統、可達的公共交通、車位、流動電話網絡覆蓋和快速的上網服務； (3) 在過往20年在海下興建的小型屋宇中，沒有一幢是完全或部分由獲批發展小型屋宇的原居村民居住，儘管該些屋宇是為原居村民而興建；以及 (4) 部分位於「鄉村式發展」地帶內的土地為發展公司／發展商所擁有，該等土地不應用作發展小型屋宇。將來或會有出售「丁權」問題。	(ii) 請參閱上文對 R2 的回應(iii)。 (iii) 請參閱上文對 R2 的回應(iv)。 (iv) 請參閱上文對 R2 的回應(vi)。 (v) 請參閱上文對 R2 的回應(vii)。

申述編號 (TPB/R/S/NE-HH/3-)	申述事項	對申述的回應
R7 及 R8 (續)	(d) 將有關範圍劃為「鄉村式發展」地帶的建議會令水體受污水影響。由於海下鄰近海灣「具特殊科學價值地點」，因此不宜使用化糞池和滲水井系統。使用化糞池和滲水井系統可能使水質下降，對附近的水文系統造成累積影響。 (e) 專業守則規定了化糞池和滲水井系統與高水位線之間的距離，但有關距離不足以保護海下灣免受污染，因為海下的高水位線未能準確反映海陸之間的邊界。 (f) 由於海下的「鄉村式發展」地帶毗鄰海岸公園／「具特殊科學價值地點」和供市民消閒的泳灘，因此應視海下為專業守則所述的「特殊情況」，在該處實施更嚴格的標準。城規會應清楚說明該規定。 (g) 城規會未有履行《生物多樣性公約》(下稱「《公約》」)第8(e)條有關「在保護區域的鄰接地區促進無害環境的持久發展以謀增進這些地區的保護」的責任。	(vi) 請參閱上文對 R2 的回應(vii)至(xi)。 (vii) 漁護署表示，為回應保育需要，本港現時透過下列其中一個方法保護郊野公園「不包括的土地」，即把有關土地指定為郊野公園，或是在法定圖則上把有關土地劃為

申述編號 (TPB/R/S/NE-HH/3-)	申述事項	對申述的回應
R7 及 R8 (續)	(h) 城規會未有履行香港生物多樣性策略及行動計劃2016-21的各項規定，包括行動2「保育現有保護區以外具重要生態價值的生境」、行動3「優化天然溪澗的保育」，以及行動9「在規劃及發展過程引入生物多樣性的考慮因素」。 (i) 在劃定有關地帶時所依據的底圖資料內容不全，且含有誤導成分。 (1) 高水位線未必是顯示海陸之間關係的最恰當的指標。由香港天文台(下稱「天文台」)預測及公布的最高天文潮汐水位，或許是顯示觸及內陸的海水水位的更合適指標。	保育地帶，例如城規會根據以保育為本的原則修訂海下分區計劃大綱圖。這些做法與《公約》第8(e)條的目標和香港生物多樣性策略及行動計劃下有關推動生物多樣性保育和可持續發展的相關行動一致。 (viii) 請參閱上文對 R2 的回應(xii)。 (ix) 現時的海下分區計劃大綱圖的底圖乃擷取自地政總署測繪處所擬備截至2020年1月31日的最新版本1:1 000基本地圖。測繪處表示，擬備這些基本地圖，僅為提供一般參考，他們會不時更新這些地圖，以反映改變。基於製圖的限制，在編製圖則時有需要選出一些特徵，並以概括方式將之呈現。一般而言，儘管測繪處會設法在基本地圖上把地物一一顯示，以供一般參考，但在一些情況下，地物或會因位處茂密植被中及因地形限制而未能被輕易識

申述編號 (TPB/R/S/NE-HH/3-)	申述事項	對申述的回應
R 7 及 R 8 (續)	(2) 海下灣海岸公園的範圍並不包括所有由高水位線伸延至內陸的海灘地區。該海灘用作康樂消閒用途，應受到保護，小型屋宇的化糞池必須與該海灘相隔更遠。因此，須進行	別和發現，又或因不完全符合測繪處的地圖製作規格而沒有在圖上顯示。按照常規做法，規劃署在有機會時會根據手頭可取得的最新版本의測量圖更新相關的圖則及繪圖。目前這份聆聽會文件的地圖均以2020年7月27日的最新版本測量圖作為依據。 (x) 目前基本地圖以高水位線(位於「香港主水平基準」以上2.3米處)作為界線，顯示海陸之間的大概邊界，此做法符合測繪處的地圖製作規格。如海岸線出現改變，高水位線將會相應更新，故可合理地將之作為海陸之間界線的一般參考。根據地圖製作規格，就同樣的製圖目的而言，目前並無其他註明水位的方法。 (xi) 請參閱上文對 R 2 的回應(xiii)。

申述編號 (TPB/R/S/NE-HH/3-)	申述事項	對申述的回應
R7 及 R8 (續)	測量，並在地圖上標示該海灘。 (3) 底圖上清楚標示河流的位置，當局發現有河道改道／填塘工程，提供重要的「地面證據」，以便當局採取執管行動。	(xii) 測繪處表示，所有明顯可見和水流不斷的河流均會在 1:1 000 基本地圖上顯示。對於申述人指在底圖上標示河流十分重要，可作為證據，方便當局對河道改道／填塘工程採取執管行動，須留意的是，在擬備分區計劃大綱圖時，測量圖只會作為底圖和位置的參考，還有許多其他資料須予考慮，包括土地用途調查記錄、地段界線記錄、地質圖、航攝照片，以及我們和其他相關政府部門的人員進行的實地視察。我們並非根據分區計劃大綱圖的底圖執行規劃管制，實際上，最重要的是在於地面的實際特徵／活動，即不論河流或池塘是否顯示在分區計劃大綱圖的底圖上，河道改道及填塘工程都受到管制。 (xiii) 請參閱上文對 R2 的回應(xiv)至(xvi)。

申述編號 (TPB/R/S/NE-HH/3-)	申述事項	對申述的回應
R7 及 R8 (續)	冊》所顯示的範圍並不吻合。 <u>申述人的建議</u> (j) 把「鄉村式發展」地帶的範圍縮減至僅能容納6幢屋宇。	(xiv) 請參閱上文對 R2 的回應(xvii)。
R9、R10 及 R13 (個別人士)	(a) 提出反對申述如下： <u>申述的理由</u> (b) 城規會並沒有履行司法覆核裁決，就有關原居村民對小型屋宇的真正需要作出查訊和適當的處理。城規會仍舊採用同一錯誤的做法，基於原居民代表所提供未經核實的小型屋宇需求估算預算數字來劃定「鄉村式發展」地帶的範圍。 (c) 毗連「綠化地帶(1)」的現有「鄉村式發展」地帶的西面滿佈植被。 <u>申述人的建議</u> (d) 把現有「鄉村式發展」地帶西面長有植被的部分改劃為「綠化地帶(1)」，以涵蓋	(i) 請參閱上文對 R2 的回應(i)和(ii)。 (ii) 請參閱上文對 R3 的回應(ii)。 (iii) 請參閱上文對 R3 的回應(ii)。

申述編號 (TPB/R/S/NE-HH/3-)	申述事項	對申述的回應
R9、R10 及 R13 (續)	相關河流及林地。 (e) 應同樣在海上採用大浪灣的保育方法，即：(a)把「鄉村式發展」地帶的範圍集中在現有民居及已獲准興建小型屋宇的用地範圍內；(b)把「新界豁免管制屋宇」由「鄉村式發展」地帶《註釋》的第一欄移至第二欄；(c)從「鄉村式發展」地帶《註釋》第二欄中刪除「屋宇(新界豁免管制屋宇除外)」；以及(d)在「鄉村式發展」地帶《註釋》的「備註」中加入新的規定，訂明如擬對現有建築物進行拆卸、加建、改動及／或修改工程，必須先取得規劃許可。	(iv) 請參閱上文對 R3 的回應(iv)。
R11 及 R12 (個別人士)	(a) 提出反對申述如下： <u>申述的理由</u> (b) 城規會並沒有履行司法覆核裁決，就有關原居村民對小型屋宇的真正需要作出查訊和適當的處理。城規會仍舊採用同一錯誤的做法，基於原居民代表所提供未經核實	(i) 請參閱上文對 R2 的回應(i)和(ii)。

申述編號 (TPB/R/S/NE-HH/3-)	申述事項	對申述的回應
R11 及 R12 (續)	的小型屋宇需求估算預算數字來劃定「鄉村式發展」地帶的範圍。 (c) 城規會在考慮小型屋宇發展的真正需求時，沒有考慮以下因素： (1) 海下的基礎設施不足以支持日後的發展，因為海下沒有足夠的排污系統、可達的公共交通、車位、流動電話網絡覆蓋和快速的上網服務； (2) 根據海下村的人口資料，自1977年以來海下興建了31幢小型屋宇，當中只有5幢仍由原居村民居住，大部分位於「鄉村式發展」地帶的屋宇已出售或出租，顯示原居村民對小型屋宇發展的真正需求並不高； (3) 部分位於「鄉村式發展」地帶內的土地為發展公司／發展商所擁有，該等土地不應用作發展小型屋宇。	(ii) 請參閱上文對 R2 的回應(iv)。 (iii) 請參閱上文對 R2 的回應(vi)。 (iv) 請參閱上文對 R2 的回應(vii)。

申述編號 (TPB/R/S/NE-HH/3-)	申述事項	對申述的回應
R11 及 R12 (續)	將來或會有出售「丁權」的問題。 (d) 將建議劃為「鄉村式發展」地帶的範圍會令水體受排放物影響。由於海下鄰近海下灣，附近有河流，而且地下水位高，因此不宜使用化糞池及滲水井系統。使用化糞池及滲水井系統會令該區海水自然處理污水的能力超出負荷，可能使水質轉差，對附近的水文系統及海下灣海岸公園造成累積影響。。 (e) 專業守則並不能有效監察化糞池和滲水井系統對海下造成的污染。雖然專業守則規定了化糞池和滲水井系統與高水位線之間的距離，但有關距離不足以保護海下灣免受污染，因為海下的高水位線未能準確反映海陸之間的邊界。另外，全球暖化導致海水水位上升，亦會對「海岸保護區」地帶邊界附近日後的新建屋宇造成水浸問題，以及令化糞池的污水在颱風吹襲時有機會流入海下灣海岸公園。為解決這些問	(v) 請參閱上文對 R2 的回應(viii)至(xi)。 (vi) 請參閱上文對 R2 的回應 (xii)。

申述編號 (TPB/R/S/NE-HH/3-)	申述事項	對申述的回應
R11 及 R12 (續)	題，應把規定的距離增加至45米。 (f) 在劃定有關地帶時所依據的底圖資料內容不全，且含有誤導成分。 (g) 高水位線未必是顯示海陸之間關係的最恰當的指標。	(vii) 請參閱上文對 R7 及 R8 的回應(ix)及x)。
R14 (個別人士)	(a) 提出反對申述如下： <u>申述的理由</u> (b) 城規會並沒有履行司法覆核裁決，就有關原居村民對小型屋宇的真正需要作出查訊和適當的處理。城規會仍舊採用同一錯誤的做法，基於原居民代表所提供未經核實的小型屋宇需求估算預算數字來劃定「鄉村式發展」地帶的範圍。 (c) 城規會在考慮小型屋宇發展的真正需求時，沒有考慮以下因素： (1) 參照過往10年小型屋宇申請的成功	(i) 請參閱上文對 R2 的回應(i)和(ii)。

申述編號 (TPB/R/S/NE-HH/3-)	申述事項	對申述的回應
R14 (續)	率，現時14宗尚未處理的申請當中，有可能會獲得批准的只有少於18%； (2) 海下的基礎設施不足以支持日後的發展，因為海下沒有足夠的排污系統、可達的公共交通、車位、流動電話網絡覆蓋和快速的上網服務； (3) 沒有證據顯示僑居海外的原居村民是否已表示真的有意回港居住； (4) 在過往20年在海下興建的小型屋宇中，沒有一幢是由原居村民居住，儘管這些屋宇是為原居村民而興建。大部分位於「鄉村式發展」地帶的屋宇已出售或出租；以及 (5) 部分位於「鄉村式發展」地帶內的土地為發展公司／發展商所擁有，該等土地不應用作發展小型屋宇。將來或會有出售「丁權」的問題。	(ii) 請參閱上文對 R2 的回應(iii)。 (iii) 請參閱上文對 R2 的回應(iv)。 (iv) 請參閱上文對 R2 的回應(v)。 (v) 請參閱上文對 R2 的回應(vi)。 (vi) 請參閱上文對 R2 的回應(vii)。

申述編號 (TPB/R/S/NE-HH/3-)	申述事項	對申述的回應
R14 (續)	(d) 先前就分區計劃大綱圖提交的 10 000 份申述提出證據，證明「鄉村式發展」地帶過大。城規會並無參考這些證據資料。 (e) 將建議劃為「鄉村式發展」地帶的範圍會令水體受排放物影響。由於海下鄰近海下灣「具特殊科學價值地點」，附近有河流，而且地下水位高，因此不宜使用化糞池及滲水井系統。使用化糞池及滲水井系統會令該區海水自然處理污水的能力超出負荷，可能使水質轉差，對附近的水文系統及海下灣海岸公園造成累積影響。 (f) 現時當局未能有效執管化糞池和滲水井的土壤滲透測試。	(vii) 先前的申述／意見／進一步申述，大部分是對劃設「鄉村式發展」地帶表達關注。這個問題正是城規會因應原訟法庭的裁決，對真正需求問題和海下分區計劃大綱圖上「鄉村式發展」地帶範圍進行檢討的主題所在。檢討內容載於城規會在 2020 年 3 月 3 日考慮的城市規劃委員會文件第 10626 號。 (viii) 請參閱上文對 R2 的回應(viii)至(xi)。

申述編號 (TPB/R/S/NE-HH/3-)	申述事項	對申述的回應
R14 (續)	(g) 在劃定「鄉村式發展」地帶前應先評估污水影響。 (h) 城規會未有履行《生物多樣性公約》(下稱「《公約》」)第8(e)條有關「在保護區域的鄰接地區促進無害環境的持久發展以謀增進這些地區的保護」的責任。 (i) 城規會未有履行香港生物多樣性策略及行動計劃2016-21的各項規定，包括行動2「保育現有保護區以外具重要生態價值的生境」、行動3「優化天然溪澗的保育」，以及行動9「在規劃及發展過程引入生物多樣性的考慮因素」。 (j) 應對海灘和河流進行準備測量，記錄所有水體和使其受「海岸公園」、「具特殊科學價值地點」及「海岸保護區」地帶所保護。	(ix) 請參閱上文對 R7 及 R8 的回應(vii)。 (x) 請參閱上文對 R2 的回應(xii)及(xiii)，以及對 R7 及 R8 的回應(xii)。

申述編號 (TPB/R/S/NE-HH/3-)	申述事項	對申述的回應
R14 (續)	<u>申述人的建議</u> (k) 應同樣在海上採用大浪灣的保育方法，即：(a)把「鄉村式發展」地帶的範圍局限在現有民居及已獲准興建小型屋宇的用地範圍內；(b)把「新界豁免管制屋宇」由「鄉村式發展」地帶《註釋》的第一欄移至第二欄；(c)從「鄉村式發展」地帶《註釋》第二欄中刪除「屋宇(新界豁免管制屋宇除外)」；以及(d)在「鄉村式發展」地帶《註釋》的「備註」中加入新的規定，訂明如擬對現有建築物進行拆卸、加建、改動及／或修改工程，必須先取得規劃許可。 (l) 把「鄉村式發展」地帶的範圍縮減至僅能容納6幢屋宇。 (m) 將河道兩岸的15米範圍由「綠化地帶(1)」改劃為「自然保育區」地帶。	(xi) 請參閱上文對 R3 的回應(iv)。 (xii) 請參閱上文對 R2 的回應(vii)。 (xiii) 由於目前有上述機制管制化糞池和滲水井系統排放對環境造成的負面影響，由於海下的河溪並非「具重要生態價值的河溪」，與具有「具重要生態價值的河溪」

申述編號 (TPB/R/S/NE-HH/3-)	申述事項	對申述的回應
R14 (續)	(n) 把海下劃為「自然保育區」、海岸公園的緩衝及「綠化地帶(1)」以限制小型屋宇發展。	的鎖羅盆的情況有所不同，當局認為沒有必要把河溪兩岸的地方改劃為「自然保育區」地帶。此外，漁護署表示有關河溪沒有錄得具重要保育價值的物種，而這些河溪亦非「具重要生態價值的河溪」。由於毗連海岸公園、「具特殊科學價值地點」和規劃區以西大型河溪的土地已劃為保育地帶，因此沒有必要再劃設其他緩衝區。 (xiv) 請參閱上文對 R4 的回應(vii)。
R15 (個別人士)	(a) 反對分區計劃大綱圖。 <u>申述的理由</u> (b) 劃定「鄉村式發展」地帶違反集體政府租契及小型屋宇政策。政府根據《收回土地條例》(第124條)收回有關地段前，城規會不得根據《城市規劃條例》(第131條)為集體政府租契涵蓋的地區擬備任何圖則。此外，根據小型屋宇政策，已收回的	(i) 有關集體政府租契及小型屋宇政策的行政細節，與分區計劃大綱圖並沒有直接關係。地政總署會在處理小型屋宇批建申請時一併處理該等事宜。

申述編號 (TPB/R/S/NE-HH/3-)	申述事項	對申述的回應
R15 (續)	地段只可在政府完成規劃道路及其他公共設施，以及更新有關地段餘下部分的界線後，才可重新批給承租人發展小型屋宇。 (c) 應停止所有發展，發展會對該區的生態造成負面影響。	(ii) 請參閱上文對 R6 的回應(vi)。
R16 (新界鄉議局)	(a) 反對修訂項目 A 及 B。 <u>申述的理由</u> (b) 縮減後的「鄉村式發展」地帶不能應付海下的小型屋宇需求。	(i) 現時所劃設的「鄉村式發展」地帶已在保育與發展之間取得平衡。在擬備土地用途建議時，出發點是以保育為本。審慎分析了「鄉村範圍」內外的地方是否適合發展小型屋宇，當中考慮了一系列的規劃因素，包括但不限於「鄉村範圍」、區內地形、民居的分布模式、尚待處理的小型屋宇申請、小型屋宇需求預算數字、有否通道和基礎設施、具重要生態和景觀價值的地方，以及個別地方的特性。同時採用漸進方式，首先把「鄉村式發展」地帶集中在現有村落和適當的毗連土地內，然後在

申述編號 (TPB/R/S/NE-HH/3-)	申述事項	對申述的回應
R16 (續)		充分考慮所有相關的規劃考慮因素後，才把「鄉村式發展」範圍向外擴展，以盡量減低對自然環境的負面影響。為遵行法定對有關司法覆核案的裁決，城規會在決定對該分區計劃大綱圖作出修訂時，已考慮上文第 2.6 段所述有關小型屋宇需求估算的補充／更新資料。地政總署大埔地政專員表示，自從城規會決定對該分區計劃大綱圖作出修訂後，該署沒有接獲、批准或拒絕小型屋宇申請。截至 2020 年 11 月 2 日，尚待處理的申請維持在 14 宗。此外，該區的基礎設施情況不變。因此，沒有有力理據支持申述人提出擴大「鄉村式發展」地帶以滿足小型屋宇需求的建議。 (ii) 申述人指稱「鄉村式發展」地帶不足以應付小型屋宇需求估算。關於這一點，須注意的是由原居民代表提供的小型屋宇需求估算數字隨時間而改變。而有關估算只是提供予城規會考慮的其中一項資料。現時沒有機制可在規劃階段核實該等估算數字，難以確定小型屋宇發展的真正需要。

申述編號 (TPB/R/S/NE-HH/3-)	申述事項	對申述的回應
R16 (續)	(c) 根據《基本法》第四十條，新界原居村民的合法權益應受保護。「鄉村式發展」地帶內應有足夠土地滿足未來男性原居村民對小型屋宇的需求。	此外，亦無務必滿足全部小型屋宇需求的規定。至於有指村民在「鄉村式發展」地帶內所擁有的土地未必足夠用作興建小型屋宇，須注意的是，由於土地業權會隨時間而轉變，故不應屬於劃設土地用途地帶時重要的規劃考慮因素。 (iii) 《基本法》第四十條並沒有明示斷言興建小型屋宇的權利。只要小型屋宇發展須受《城市規劃條例》所作出的法定規劃管制，則藉着分區計劃大綱草圖對有關地區施加這些管制，看來並沒有違反《基本法》第四十條。
R17 (西貢北約鄉事委員會)	(a) 反對修訂項目A及B。 <u>申述的理由</u> (b) 縮減後的「鄉村式發展」地帶不能應付海下的小型屋宇需求。申述人所擬備的男性原居村民族譜，是有關需求的有力證明。	(i) 請參閱上文對 R16 的回應(i)和(ii)。

申述編號 (TPB/R/S/NE-HH/3-)	申述事項	對申述的回應
R17 (續)	<u>申述人的建議</u> (c) 刪除修訂項目A的「綠化地帶(1)」和修訂項目B的「海岸保護區」地帶。	(ii) 請參閱上文對 R16 的回應(i)和(ii)。
R18 及 R19 (翁煌發 (海下村原居民代表) 以及翁天生 (海下村居民代表))	(a) 反對修訂項目A及B。 <u>申述的理由</u> (b) 縮減後的「鄉村式發展」地帶不能應付海下的小型屋宇需求。所有符合資格申請批准興建小型屋宇的男性原居村民的姓名已載於列表中。該列表可證明海下的小型屋宇需求。 (c) 因應法庭對小型屋宇政策司法覆核案作出的裁決，地政總署不會再批出政府土地，以致實際可用於發展小型屋宇的土地更加少。	(i) 請參閱上文對 R16 的回應(i)和(ii)。 (ii) 有關裁決關乎政府的小型屋宇土地行政政策，而城規會制訂圖則的職能則以《城市規劃條例》(第 131 條)為依據。城規會透過劃定土地用途地帶，擬備香港的布局設計的草圖。草圖旨在顯示某地區的概括土地用途地帶，以便把該區的發展和重建計劃納入法定規劃管制之內。城規會的職能是決定適宜在某地區內建立的建築物類型。至於批地建屋的權力，則屬於地政總

申述編號 (TPB/R/S/NE-HH/3-)	申述事項	對申述的回應
R18 及 R19 (續)	<u>申述人的建議</u> (d) 應縮減修訂項目A及B所劃定的「綠化地帶(1)」及「海岸保護區」地帶的範圍。	署所有。在有關的司法覆核程序及上訴中，備受質疑的是地政總署署長的權力。 (iii) 請參閱上文對 R16 的回應(i)和(ii)。
R20 (世界自然基金會 香港分會)	(a) 提出以下反對修訂項目A的申述： <u>申述的理由</u> (b) 有一河流途經該「鄉村式發展」地帶西部流入海下灣海岸公園，在該河流附近進行發展，會對環境造成不良影響。 (c) 將建議劃為「鄉村式發展」地帶的範圍會令水體受排放物影響。由於海下鄰近海下灣「具特殊科學價值地點」，附近有河流，而且地下水位高，因此不宜使用化糞池及滲水井系統。使用化糞池及滲水井系統會令該區海水自然處理污水的能力超出負荷，可能使水質轉差，對附近的水文系	(i) 請參閱上文對 R3 的回應(ii)。 (ii) 請參閱上文對 R2 的回應(vii)至(xi)。

申述編號 (TPB/R/S/NE-HH/3-)	申述事項	對申述的回應
R20 (續)	統及海下灣海岸公園造成累積影響。 <u>申述人的建議</u> (d) 如現有「鄉村式發展」地帶西面長有植被的部分生態價值高，便應把該部分改劃為「綠化地帶(1)」，以涵蓋相關具生態價值的河流及林地。	(iii) 請參閱上文對 R3 的回應(ii)。

- (2) 60 份意見(**TPB/R/S/NE-HH/3-C1** 至 **C60**)由 3 名亦為申述人的人士(**R1**、**R4** 及 **R5**)、機構和個別人士提交。提意見人提出的理由和規劃署的回應撮述如下：

意見編號 (TPB/R/S/NE-HH/3-C)	相關申述	意見摘要	
C1 至 C53 (個別人士)	R3 至 R8	(a) 支持有關申述。 (b) 應縮減「鄉村式發展」地帶的範圍，將其部分地方改劃為「海岸保護區」地帶和「綠化地帶(1)」地帶，以保護具重要生態及景觀價值的地方。	(i) 請參閱上文對 R3 的回應(ii)及對 R14 的回應(vii)。
	R16 至 R19	(c) 反對有關申述。 (d) 由於無法核實小型屋宇發展的真正需求，故沒有合理理據支持擴大「鄉村式發展」地帶。 (e) 縮減「鄉村式發展」地帶的面積不會影響鄉村發展。	(ii) 請參閱上文對 R2 的回應(i)和(ii)及 R16 就有關擴展「鄉村式發展」地帶的意見的回應(i)及(ii)。

意見編號 (TPB/R/S/NE-HH/3-C)	相關申述	意見摘要	
C54(亦為 R4) (長春社)	R16 至 R19	(a) 反對有關申述。 (b) 由於無法核實小型屋宇發展的真正需求，故沒有合理理據支持擴大「鄉村式發展」地帶。 (c) 為避免破壞西貢西郊野公園和海上灣海岸公園的重要生態及景觀價值，不應進一步縮減海下的保育地帶，包括「綠化地帶(1)」地帶、「自然保育區」地帶及「海岸保護區」地帶。 (d) 原居村民已把「鄉村式發展」地帶內大量土地售予發展商，令人非常懷疑是否有迫切的真正需要增加「鄉村式發展」地帶的面積。相反，應進一步縮減	(i) 請參閱上文對 R2 的回應(i)和(ii)及 R16 的回應(i)及(ii)。 (ii) 請參閱上文對 R16 的回應(i)及(ii)。 (iii) 請參閱上文對 R2 的回應(vii)及(xvii)。

意見編號 (TPB/R/S/NE-HH/3-C)	相關申述	意見摘要	
C54 (續)		「鄉村式發展」地帶的範圍，使之局限在現有村落的範圍內。	
C55(亦為 R5) (香港觀鳥會)	R2 至 R6	(a) 支持有關申述。 (b) 由於仍未核實海下對小型屋宇發展的真正需求，城市規劃委員會(下稱「城規會」)無法妥為查究法庭在先前司法覆核的裁決中所提出的問題。 (c) 位於「鄉村式發展」地帶內現有村落西面的大部分地段為發展商／發展公司所擁有，無法核實居民發展屋宇的真正需求。 (d) 建議修訂項目 A 仍未有為海下的天然環境提供足夠保護。	(i) 請參閱上文對 R2 的回應(i)和(ii)。 (ii) 請參閱上文對 R2 的回應(vii)。 (iii) 請參閱上文對 R4 的回應(vii)。

意見編號 (TPB/R/S/NE-HH/3-C)	相關申述	意見摘要	
C56 (港九工團聯合總會)	無	(a) 「鄉村式發展」地帶的面積過大，鄉村發展會對「綠化地帶」及「自然保育區」地帶造成負面影響。	(iv) 海下是一條原居民村。在分區計劃大綱圖劃定「鄉村式發展」地帶時，已考慮反映現時村落群及尋找適當的土地用作如有需要的鄉村擴展。就鄉村發展可能帶來的負面影響，現時已經足夠的執管及行政系統，確保個別小型屋宇發展不會對周邊環境產生不可接受的影響。地政總署在處理小型屋宇批建申請時會諮詢相關政府部門(包括渠務署、環保署、漁護署及規劃署)，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。
C57 (個別人士)	R3 至 R4	(a) 支持有關申述。 (b) 「鄉村式發展」地帶內大量土地為發展商所擁有，或先前由發展商擁有再售予村民。這與濫用小型屋宇權利的情況相似。因此，應大幅縮減「鄉村式	(i) 請參閱上文對 R2 的回應(vii)。

意見編號 (TPB/R/S/NE-HH/3-C)	相關申述	意見摘要	
		發展」地帶的面積，避免有機會被人濫用。 (c) 由於村民對小型屋宇發展的真正需要仍然存疑，故沒有理據支持劃定如此面積的「鄉村式發展」地帶。	(ii) 請參閱上文對 R2 的回應(i)和(ii)。
C58 (個別人士)	R3 至 R5	(a) 支持有關申述。 (b) 應依據真正需要規劃「鄉村式發展」地帶，但沒有足夠資料支持發展規模。 (c) 鑑於海下的生態環境容易受到影響，應在規劃過程中採取更嚴格的標準。	(i) 請參閱上文對 R2 的回應(i)和(ii)。 (ii) 請參閱上文對 R6 的回應(vi)。
C59(亦為 R1) (個別人士)	無	(a) 支持有關申述表示城規會未有充分回應法庭就先前的司法覆核所作的裁決。	(i) 請參閱上文對 R2 的回應(i)和(ii)及(xvii)。

意見編號 (TPB/R/S/NE-HH/3-C)	相關申述	意見摘要	
		沒有資料顯示小型屋宇的真確合理需求。應把「鄉村式發展」地帶的範圍局限在現有鄉村及獲批准的新界豁免管制屋宇申請地點內。	
C 60 (個別人士)	R 3 至 R 8	(a) 支持有關申述。 (b) 支持把「鄉村式發展」地帶的部分地方改劃為「海岸保護區」和「綠化地帶(1)」，以保護具重要生態及景觀價值的地方。 (c) 城規會應檢討有否妥為處理法庭在先前的司法覆核裁決中所提出的問題。	(i) 請參閱上文對 R 3 的回應(ii)及 R 4 的回應(vii)。 (ii) 請參閱上文對 R 2 的回應(i)和(ii)。