

政府總部  
發展局  
規劃地政科



Planning and Lands Branch  
Development Bureau  
Government Secretariat

香港添馬添美道二號  
政府總部西翼十七樓

17/F, West Wing, Central Government Offices,  
2 Tim Mei Avenue, Tamar, Hong Kong

本局檔號 Our Ref. DEVB(PL-P)50/15/59

電話 Tel: 3509 8841

來函檔號 Your Ref.

傳真 Fax: 2868 4530

香港中區立法會道 1 號  
立法會綜合大樓  
立法會會秘書處

(經辦人：鍾蕙玲女士)

鍾女士：

### 跟進「海下發展事宜」召開特別會議

謝謝你於 7 月 18 日致發展局的電郵，轉達郭家麒議員於 7 月 17 日致立法會發展事務委員會主席有關標題事宜的信件，表達對海下灣的生態環境可能受到該區未來發展影響的關注。我現獲授權回覆如下。

### 背景

根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 20(5)條，海下發展審批地區圖的法定有效期為三年，到 2013 年 9 月 30 日屆滿。為此，城市規劃委員會(下稱「城規會」)須擬備一份分區計劃大綱圖，以取代該發展審批地區圖，讓該發展審批地區圖在有效期屆滿後，繼續為海下地區實施法定規劃管制。

2013 年 6 月 28 日，城規會通過把《海下分區計劃大綱草圖》(草圖)提交大埔區議會和西貢北鄉事委員會，以徵詢意見。規劃署已於 7 月 8 及 10 日分別諮詢西貢北鄉事委員會和大埔區議會。該署亦收到由環保組織及關注人士對草圖提出的意見。規劃署並於 8 月 2 日應邀出席居民大會，聽取居民

及相關人士對草圖的意見。

### 擬備分區計劃大綱圖

海下規劃區(該區)所涵蓋的總面積約為 8.45 公頃，位於西貢半島北岸。該區三面被西貢西郊野公園包圍，另一面則面向海下灣。海下灣屬指定的海岸公園，海下村是該區的認可鄉村。擬備草圖的過程中，考慮了該區的自然環境、地形和文化遺產，其中包括北面的海下灣海岸公園，東、南、和西端的原生林地，西北面具景觀價值的天然大石澗，和東面的海下古道和石灰窯等，並諮詢相關政府部門的意見。該區的整體規劃意向，是保存該區的自然景觀和保育價值，以及保護該區的自然鄉郊環境及文化遺產，同時規劃鄉村式發展土地，作為海下的認可鄉村原居民發展小型屋宇之用。

根據草圖的土地預算，總共約有 5.65 公頃(67%)土地主要劃作海岸保護、自然保育及綠化用途，目的以保存該區的自然景觀和具保育價值的地方。另約有 2.6 公頃(31%)的土地主要作「鄉村式發展」地帶用途，作為海下的認可鄉村原居民發展小型屋宇之用。

根據漁護署，毗連海下灣海岸公園的海岸區，可作為鄉村地區與海下灣海岸公園之間的緩衝區，適合劃為「海岸保護區」地帶(約 1 公頃)。而海下村東面和南面山坡上的林地，以及該區西端於海下路北面的林地，頗具天然特色，並與西貢西郊野公園廣闊的綠林在生態上緊密相連，建議劃為「自然保育區」地帶(約 4 公頃)。另外，於該區西北邊界的石澗一帶，和河口的紅樹林是該區一種重要的景觀資源，所以建議把石澗以南一帶劃為「綠化地帶」(約 0.65 公頃)，作為鄉村發展項目與該石澗之間的緩衝區。

「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。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。而地帶的界線是根據「鄉村範圍」、未處理的小型屋宇申請數目、所預測的小型屋宇需求量、區內地形及用地限制而劃的。地勢崎嶇和草木茂盛的地方、河道和墓地都盡量不劃入此地帶內。根據大埔地政署，該署正在處理中的小型屋宇申請數目，及該村的十年小型屋宇需求量預測共約 94 間。綜合上述因素，在制定「鄉村式發展」地帶時，採取漸進方式，目的是把小型屋宇發展集中在適當的位置，以免對該區的自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。草圖的「鄉村式發展」地帶的土地約有 2.6

公頃，扣除已建範圍等，可新建小型屋宇的土地面積約 1.6 公頃，容納約 60 多間(或約預測需求量的三分之二)，其位置主要為現有村屋羣及貼近該村西面的荒廢農地。而據漁護署的資料，該西面的位置主要是一片未成熟並已受干擾的林地。

因應該區現時未鋪設污水渠，在草圖的說明書已闡明，任何在「鄉村式發展」地帶內進行的發展計劃／方案，其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》，以保護海下灣海岸公園的水質。此外，地政總署在處理貼近現有河道及海下灣海岸公園的小型屋宇批地及申請時，必須諮詢相關部門，包括環保署、漁護署及規劃署，以確保所有相關部門均有充分機會覆檢申請並就申請提出意見。

### 規劃程序下一步

規劃署會將大埔區議會和西貢北鄉事委員會及公眾人士包括環保團體及當區居民的意見一併提交城規會。城規會會考慮各持份者的意見，並在平衡保育及發展的原則下，決定是否對草圖作出修訂，然後根據條例第 5 條把草圖刊憲。在展示期內，任何人士亦可就草圖提出申述，城規會會根據條例處理申述。經過法定諮詢後，城規會會把草圖連同相關申述及意見提交行政長官會同行政會議作最終決定。

發展局局長

(張華安 代行)

2013 年 8 月 8 日

副本抄送

規劃署署長

(經辦人：胡潔貞女士) (傳真：2691 2806)