

大浪灣分區計劃大綱核准圖編號 S / SK - TLW / 5

註釋

土地用途表

說明書

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而擬備的核准圖)

註 釋

(注意：這份《註釋》是圖則的一部分)

- (1) 這份《註釋》說明圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，以及須向城市規劃委員會申請許可的用途或發展。城市規劃委員會若批給許可，可能附加或不附加條件。須取得這種許可的人士，應以特定表格向城市規劃委員會提出申請。有關的特定表格可向城市規劃委員會秘書索取，填妥後送交城市規劃委員會秘書收。
- (2) 在進行這份《註釋》所載的用途或發展(包括經常准許及可獲批給許可的用途或發展)時，必須同時遵守一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他適用的政府規定。
- (3) 任何土地或建築物的用途，如在緊接有關發展審批地區草圖的公告在憲報首次刊登前已經存在，而該項用途由展開以來一直持續進行，則即使不符合圖則的規定，也無須更正。如擬對這類用途作出任何實質改變，或擬進行任何其他發展(就這類用途而對有關土地或建築物的發展作出輕微改動及／或修改是經常准許的，不在此限)，則必須是圖則所經常准許的，又或必須符合城市規劃委員會所批給許可的內容。
- (4) 凡較早時公布的該區草圖或核准圖(包括發展審批地區圖)准許並於該圖有效期內在何土地或建築物進行的用途或發展，是圖則所經常准許的。如擬對這類用途作出任何實質改變，或擬進行任何其他發展(對有關土地或建築物已完成的發展作出輕微改動及／或修改是經常准許的，不在此限)，則必須是圖則所經常准許的，又或必須符合城市規劃委員會所批給許可的內容。
- (5) 除上文第(3)或(4)段適用的情況外，任何在圖則涵蓋範圍內，以及亦在發展審批地區草圖的涵蓋範圍內的用途或發展，除非是圖則所經常准許者，否則在有關發展審批地區草圖的公告在憲報首次刊登該日或以後，若未經城市規劃委員會批給許可，一律不得進行或繼續進行。
- (6) 除城市規劃委員會另有訂明外，凡圖則經常准許或依據城市規劃委員會所批給許可而已經展開或實質改變用途，或已經進行發展或重建，則城市規劃委員會就該地點所批給的一切與用途或實質改變用途或發展或重建有關的許可，即告失效。
- (7) 進行詳細規劃時，各個地帶的界線，可能需要略為調整。

- (8) 以下是圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，但(a)在個別地帶「註釋」第二欄所載的用途或發展；或(b)下文第(9)段有關「具特殊科學價值地點」或「自然保育區」地帶的條文另有規定者則除外：

- (a) 建築物的保養或修葺工程；
- (b) 植物苗圃、美化種植、休憩處、避雨處、小食亭、行人徑、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭和神龕的提供、保養或修葺工程；
- (c) 道路、水道、大溝渠、污水渠和排水渠的保養或修葺工程；
- (d) 由政府統籌或落實的土力工程、地區小工程、道路工程、排污工程、渠務工程、環境改善工程、與海事有關的設施、水務工程(配水庫工程除外)及其他公共工程；以及
- (e) 已獲得政府給予許可的新界原居村民或本地漁民及其家人等的墳墓的建造、保養或修葺工程。

- (9) 在劃作「具特殊科學價值地點」或「自然保育區」地帶的土地上，

- (a) 以下是經常准許的用途或發展：

- (i) 植物苗圃、美化種植、休憩處、避雨處、小食亭、道路、水道、大溝渠、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭、神龕和墳墓的保養或修葺工程；
- (ii) 由政府統籌或落實的土力工程、地區小工程、道路工程、排污工程、渠務工程、環境改善工程、與海事有關的設施、水務工程(配水庫工程除外)及其他公共工程；以及
- (iii) 由政府提供的美化種植；以及

- (b) 以下是必須向城市規劃委員會申請許可的用途或發展：

植物苗圃、美化種植(由政府提供的除外)、休憩處、避雨處、小食亭、行人徑、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭和神龕的提供。

- (10) (a) 在「具特殊科學價值地點」或「自然保育區」地帶以外的任何土地或建築物，為期不超過兩個月的臨時用途或發展，如果無須進行地盤平整工程(填土或挖掘)，而且是下列用途或發展之一，即屬經常准許的用途或發展：

為嘉年華會、展會集市、外景拍攝、節日慶典、宗教活動或體育節目搭建的構築物。

- (b) 除第(10)(a)段另有規定外，任何土地或建築物的臨時用途或發展，如為期不超過三年，須向城市規劃委員會申請規劃許可。對於有關用途或發展，即使圖則沒有作出規定，城市規劃委員會仍可批給或拒絕批給許可，規劃許可的有效期最長為三年；若城市規劃委員會批給許可，可能附加或不附加條件。然而，劃為「具特殊科學價值地點」或「自然保育區」地帶的土地，不得作臨時的露天貯物及港口後勤用途。

- (c) 土地或建築物的臨時用途或發展，如為期超過三年，須根據圖則的規定向城市規劃委員會申請許可。

- (11) 除非另有訂明，准許的用途和發展在同一地帶內的所有附帶建築、工程和其他作業，以及所有直接有關並附屬於准許用途和發展的用途，均是經常准許的，無須另行申請規劃許可。

- (12) 除文意另有所指，或下述的明文規定外，這份《註釋》所使用的詞彙，具有《城市規劃條例》第1A條所給予該等詞彙的涵義。

「現有建築物」指一間實際存在，並符合任何有關法例及有關政府土地契約條款的建築物(包括構築物)。

「新界豁免管制屋宇」指獲得根據《建築物條例(新界適用)條例》(第121章)第Ⅲ部的規定發出豁免證明書以豁免其建築工程的住用建築物(賓館及酒店除外)，或主要用作居住(賓館及酒店除外)但建築物的地面一層可能闢作「商店及服務行業」或「食肆」的建築物。

大浪灣分區計劃大綱核准圖編號 S / SK - TLW / 5

土地用途表

	<u>頁 次</u>
鄉村式發展	1
自然保育區	2
具特殊科學價值地點	4

鄉村式發展

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶 條件或無附帶條件下獲准的用途
農業用途	墓地
政府用途 (只限報案中心、郵政局)	政府垃圾收集站
農地住用構築物	政府用途 (未另有列明者)
宗教機構 (只限宗祠)	屋宇 (只限新界豁免管制屋宇)
鄉事委員會會所／鄉公所	運動場
	公廁設施
	公用事業設施裝置
	宗教機構 (未另有列明者)
	住宿機構
	學校
	社會福利設施
	私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，是反映大浪灣現有的認可鄉村的範圍。設立此地帶的目的，是要把鄉村式發展集中在地帶內，使發展模式較具條理，及在土地運用方面較具經濟效益。多項配合村民需要又無損鄉村特色的社區用途列為經常准許的用途。

備 註

- (a) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過三層 (8 . 2 3 米)，或超過在有關發展審批地區草圖的公告在憲報首次刊登該日已經存在的建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 對在有關發展審批地區草圖的公告在憲報首次刊登該日已經存在的建築物進行任何拆卸、加建、改動及／或修改工程 (《註釋》說明頁所經常准許的輕微改動及／或修改除外)，或對現有建築物進行重建，必須向城市規劃委員會申請許可。

自然保育區

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶 條件或無附帶條件下獲准的用途
農業用途 (植物苗圃除外) 農地住用構築物 野生動物保護區	郊野學習／教育／遊客中心 政府垃圾收集站 政府用途 (未另有列明者) 屋宇 (只限重建) 自然保護區 自然教育徑 公園及花園 野餐地點 公廁設施 公用事業設施裝置 雷達、電訊微波轉發站、電視及／或 廣播電台發射塔裝置 帳幕營地 私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，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「具特殊科學價值地點」或「郊野公園」，以免發展項目對這些天然環境造成不良影響。

根據一般推定，此地帶不宜進行發展。大體而言，有需要進行以助保存區內現有天然景觀或風景質素的發展，或者絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，才可能會獲得批准。

備註

- (a) 任何現有屋宇的重建，包括改動及／或修改，不得引致整個重建計劃超過在有關發展審批地區草圖的公告在憲報首次刊登該日已經存在的屋宇的地積比率、上蓋面積和建築物高度。
- (b) 在有關發展審批地區草圖的公告在憲報首次刊登該日或以後，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得進行或繼續進行任何填土或挖土工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所經常准許的用途或發展而進行或繼續進行者。

(請看下頁)

自然保育區(續)

備註(續)

- (c) 在《大浪灣分區計劃大綱草圖編號 S / S K - T L W / 1》的公告在憲報首次刊登該日或以後，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得進行或繼續進行任何河道改道、填塘或地盤平整工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所經常准許的用途或發展而進行或繼續進行者。

具特殊科學價值地點

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

農業用途
郊野學習／教育／遊客中心
自然保護區
自然教育徑
野生動物保護區

規劃意向

此地帶的規劃意向，是保存和保護具特殊科學價值的景物，例如稀有或特別品種的動植物及其生境、珊瑚、林地、沼澤，或在地質、生態或植物學／生物學方面具有價值的地方。這些地方均劃作「具特殊科學價值地點」。設立此地帶的目的，是阻止市民在地帶內進行活動或發展。

根據一般推定，此地帶不宜進行發展。除非有需要進行發展以助保存「具特殊科學價值地點」地帶內具特殊科學價值的景物、保持和保護「具特殊科學價值地點」地帶的現有特色，或達至教育和研究的目的，否則地帶內不准進行發展。

備註

在《大浪灣分區計劃大綱草圖編號 S / S K - T L W / 3》的公告在憲報首次刊登該日或以後，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得進行或繼續進行任何填土／填塘或挖土工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所經常准許的用途或發展而進行或繼續進行者。

大浪灣分區計劃大綱核准圖編號S / SK - TLW / 5

說明書

說明書

大浪灣分區計劃大綱核准圖編號 S / SK - TLW / 5

<u>目 錄</u>	<u>頁 次</u>
1 . 引 言	1
2 . 擬備該圖的權力依據及程序	1
3 . 擬備該圖的目的	2
4 . 該圖的《註釋》	2
5 . 規 劃 區	3
6 . 人 口	4
7 . 整 體 規 劃 意 向	4
8 . 土 地 用 途 地 帶	
8 . 1 鄉 村 式 發 展	4
8 . 2 自 然 保 育 區	5
8 . 3 具 特 殊 科 學 價 值 地 點	6
9 . 交 通	6
10 . 公 用 設 施	7
11 . 文 化 遺 產	7
12 . 規 劃 的 實 施	7
13 . 規 劃 管 制	7

大浪灣分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-TLW/5

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而擬備的核准圖)

說明書

注意：就《城市規劃條例》而言，不應視本《說明書》為圖則的一部分。

1. 引言

本《說明書》旨在闡述城市規劃委員會(下稱「城規會」)擬備《大浪灣分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-TLW/5》時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，以協助公眾了解該圖的內容。

2. 擬備該圖的權力依據及程序

2.1 大浪灣分區計劃大綱核准圖所涵蓋的土地，先前曾納入《大浪灣發展審批地區草圖編號 DPA/SK-TLW/1》的範圍內。一九九七年五月二日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示該發展審批地區草圖，以供公眾查閱。

2.2 一九九九年十月五日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准該發展審批地區草圖，該核准圖其後重新編號為 DPA/SK-TLW/2。一九九九年十月十五日，該發展審批地區草圖已獲核准一事根據條例第 9(5)條在憲報上公布。

2.3 一九九九年九月十五日，行政長官依據條例第 3(1)(a)條，指示城規會為大浪灣地區擬備分區計劃大綱圖。二零零零年四月二十日，城規會根據條例第 5 條，展示《大浪灣分區計劃大綱草圖編號 S/SK-TLW/1》，以供公眾查閱。二零零一年九月二十五日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准大浪灣分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/SK-TLW/2。二零零一年十月五日，《大浪灣分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-TLW/2》根據條例第 9(5)條展示，以供公眾查閱。

2.4 二零零三年十二月九日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《大浪灣分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-TLW/2》發還城規會以作出修訂。二零零三年十二月十九日，圖則發還一事根據條例第 12(2)條在憲報上公布。

2.5 二零零四年六月十一日，城規會根據條例第 5 條，展示《大浪灣分區計劃大綱草圖編號 S/SK-TLW/3》，以供公眾查閱。草

圖收納了《註釋》的多項修訂，以反映城規會所通過採納的《法定圖則註釋總表》修訂本的內容。草圖展示期間，城規會接獲一份反對，而該反對於二零零四年十月二十九日遭城規會裁定為無效。

2.6 二零零五年四月十五日，城規會根據條例第 7 條，展示《大浪灣分區計劃大綱草圖編號 S / SK - TLW / 4》，以供公眾查閱。草圖主要收納了對《註釋》說明頁中「現有建築物」釋義所作的修訂。草圖展示期間，城規會並無接獲反對。

2.7 二零零六年二月七日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准大浪灣分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S / SK - TLW / 5 (下稱「該圖」)。二零零六年二月十七日，《大浪灣分區計劃大綱核准圖編號 S / SK - TLW / 5》根據條例第 9(5) 條展示，以供公眾查閱。

3. 擬備該圖的目的

3.1 該圖旨在顯示大浪灣地區內概括的土地用途地帶，以便把該區內的發展和重建計劃納入法定規劃管制之內。該圖亦提供規劃大綱，用以擬備較詳細的非法定圖則。政府在規劃公共工程和預留土地作各類用途時，會以這些詳細圖則作為依據。

3.2 該圖顯示規劃區(下稱「該區」)內概括的發展原則。該圖是一小比例圖，因此進行詳細規劃和發展時，各個土地用途地帶的界線，可能需要略為調整。

4. 該圖的《註釋》

4.1 該圖附有一份《註釋》，分別說明該區及個別地帶內經常准許的各類用途或發展，以及須向城規會申請許可的各類用途或發展。城規會若批給許可，可能附加或不附加條件。條例第 16 條有關申請規劃許可的規定，使當局可靈活地規劃土地用途及管制發展，以配合不斷轉變的社會需要。

4.2 為使公眾易於明白起見，規劃署的專業事務部備有一份《釋義》，把《註釋》內部分詞彙的定義列出，以供公眾索閱。這份《釋義》亦可從城規會的網頁下載(網址為 <http://www.info.gov.hk/tpb>)。

5. 規劃區

- 5.1 該區位於西貢市鎮東北面約 11 公里，佔地約 51 公頃，是一個海岸山谷地區，四周完全被西貢東郊野公園所包圍。該區北達由蟒蛇尖伸展出來的山坡，西及大浪的各個山嶺，東面止於大灣海灘和望魚角陸岬，南抵鹹田灣海灘。該區的界線在圖上以粗虛線顯示。
- 5.2 該區是一個環境和生態易受破壞的地區，擁有各種地形特徵，包括天然林地、灌木林、草地、河道和沙灘。該區是一個海岸山谷地區，四周是由毗鄰西貢東郊野公園伸展出來，長滿樹木的山脈和天然山坡。至於該區中部的地方，山谷底部是一幅狹長的休耕農地，地勢低窪，草木叢生。此外，有一條河流和該河的一些支流由郊野公園的山坡流入山谷底部和沙灘。該區南岸和東岸分別為鹹田和大灣海灘。東面的大灣是香港現存面積最大的原狀沙灘。當局把該區內的大灣灘脊指定為「具特殊科學價值地點」，這是由於沙灘上植物蔓生，形成有趣的帶狀自然景象，甚具自然保育和生態價值。
- 5.3 該區以往是一個自給自足的地區，漁農業曾是主要的經濟活動。由於在過去數十年來，村民相繼移居其他地區，這兩個行業現已式微。大部分村屋和農地已荒廢，只有很少人居住在現有的村落。因為現時經常有人前往該區遠足、露營和駕船，所以鹹田和大浪有一些商店，專在假期和周末期間售賣小食。
- 5.4 該區有五條認可鄉村，即大浪、鹹田、林屋圍、張屋圍和大灣。大浪、鹹田和林屋圍的現有鄉村地區有傳統的單層村屋，張屋圍和大灣的屋宇則已經倒塌。
- 5.5 該區所有土地均位於西貢「鹹田考古遺址」的範圍內。在這個地點出土的文物，可溯源於約 4 000 年至 2 500 年前的新石器時代晚期和青銅器時代，故這個地點具重要考古價值。此外，大浪、林屋圍和鹹田內數個村屋羣仍保存良好，極具文物價值。大浪更是香港僅餘的數條古村之一，其傳統建築和布局已有超過 100 年的歷史。
- 5.6 大浪灣位置偏遠，四周被西貢東郊野公園包圍，沒有陸上或海上通路可以直達。基於位置上的限制，當局不能在該區興建碼頭。該區現時只靠兩條行人徑出入，其中一條行人徑連接西面的赤徑和北潭凹，另一條行人徑則經西灣連接南面的吹筒凹。大浪和鹹田的村屋羣已有電力和食水供應，亦有電話服務，但並無公共污水處理和排水設施。

6. 人 口

根據二零零一年人口普查的資料，該區的人口只有約九人，他們均居住在大浪和鹹田的村屋羣。預計該區的規劃人口約為 117 人。

7. 整體規劃意向

7.1 該區為西貢東郊野公園所環抱，是鄰近西貢郊野地區自然環境的一部分。該區的規劃意向，主要是保育具生態價值的景物、自然景觀和鄉郊風貌，藉此保護未受破壞的優美自然環境。該區的自然景物，包括草木茂密的林地、小丘山坡、不受污染的河道、紅樹林、沼澤、稀有植物品種和沙灘植物，均具有很高的自然保育價值。凡會破壞這些自然景物的發展和不協調的用途，當局應予以禁止。該區的另一規劃意向，是保存大浪灣地區的歷史和考古價值。根據一般推定，該區內不宜進行發展，惟現有鄉村地區，將會予以保留。

7.2 當局指定各個地帶時，已顧及自然環境、地形、文物、現有民居、土地類別、該區的基礎設施供應情況等因素，以及有關的策略性規劃研究和地區研究的結果。

8. 土地用途地帶

8.1 鄉村式發展：總面積 1.92 公頃

8.1.1 大浪灣地區的自然景色優美，環境未受破壞，而且具歷史和考古價值，應列為首要須保護的地區。「鄉村式發展」地帶的規劃意向，是反映大浪灣現有的認可鄉村的範圍。設立此地帶的目的，是要把鄉村式發展集中在地帶內，使發展模式較具條理，及在土地運用方面較具經濟效益。多項配合村民需要又無損鄉村特色的社區用途已列為經常准許的用途。

8.1.2 該區，特別是大浪、鹹田和林屋圍的舊村屋，屬傳統建築和布局，極具文物價值。鹹田村和大浪村已列為一級歷史村落。這些舊村屋和已列為三級歷史建築物的聖母無原罪小教堂應受到保護。對在有關發展審批地區草圖的公告在憲報首次刊登該日已經存在的建築物進行任何拆卸、加建、改動及／或修改工程，或對現有建築物進行重建，必須向城市規劃委員會申請規劃許可。為確保新建的村屋與古屋協調，以及不會影響現有鄉村布局的完整性，在這個地帶內發展新界豁免管制屋宇，也須先取得規劃許可。如欲進行任何會影響上述具歷史價值地點的發展或重建建議，必須盡早徵詢康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處的意見。

8.1.3 爲了保護大浪灣的自然景物和文化遺物，以及盡量減輕人們的活動對易受破壞的寧靜環境造成的滋擾，這個地帶只涵蓋現有鄉村地區。當局日後只能在大浪灣以外的地區覓地，應付原居村民根據小型屋宇政策提出興建小型屋宇的要求。

8.2 自然保育區: 總面積 46.49 公頃

8.2.1 這個地帶的規劃意向，是保護和保存由毗鄰西貢東郊野公園伸展出來的現有天然景觀、生態系統或地形特色（包括林地、山麓、山坡、圓丘、未受污染的河道、草地、灌木林和其他具重要景觀和生態價值並遍植了植物的地區），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「具特殊科學價值地點」，以免發展項目對這些天然環境造成不良影響。

8.2.2 設立這個地帶，完全符合當局在規劃上希望能夠保持該區原有狀況，使其與附近一帶郊野公園的環境互相配合，以及保護自然景物的原則。這個地帶涵蓋該區大部分的土地，其中大多爲原狀土地，長滿各種土生和外國品種的植物。當局應保護這個地帶內的土地，使免受發展和不協調用途侵佔。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。

8.2.3 這個地帶包括該區西北部，由大浪各個山嶺伸展出來長滿樹木的一大片山坡、位於龍尾頭草木茂密的圓丘，以及林屋圍村、大灣村和鹹田村四周遍植成長樹木的林地。此外，當局把一條主要鹹淡水河道和河岸一帶地區納入這個地帶內，以防止河道受到任何發展污染。在大浪與鹹田之間的一段潮間河流，沿岸有一些紅樹林，值得當局加以保育。該區中部面積廣闊的休耕農地，位於低窪地帶，而且毗鄰河道，故長年積水。這個地區在暴雨時可作爲一個天然蓄洪區，以減低村屋和自然景物受水浸影響的危險。

8.2.4 這個地帶亦作爲緩衝區，以加強保護毗鄰郊野公園易受破壞的自然環境，特別是大灣的「具特殊科學價值地點」。

8.2.5 在這個地帶內，只有與保育自然環境有關的用途，例如小型郊野學習中心、教育中心和遊客中心，以及某些對自然環境不會造成不良影響的用途，例如自然保護區、

自然教育徑和公廁，才可能獲得城規會批准有關的規劃許可申請。

8.2.6 河道改道、填土／填塘、挖土或地盤平整工程可能會對鄰近地方造成不良的排水影響及對自然環境造成不良影響。由於這地帶內的土地具有保育價值，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等活動。

8.3 具特殊科學價值地點：總面積 2.22 公頃

8.3.1 這個地帶的規劃意向，是保育大浪灣沙灘上的天然植物（具特殊科學價值的自然景物），以及防止人們在這個劃作「具特殊科學價值地點」地帶的範圍內進行任何發展和不協調的用途。設立此地帶的另一目的，是阻止市民在地帶內進行活動或發展。

8.3.2 根據一般推定，此地帶不宜進行發展。除非有需要進行發展以助保存「具特殊科學價值地點」地帶內具特殊科學價值的景物、保持和保護「具特殊科學價值地點」地帶的現有特色，或達至教育和研究的目的，否則地帶內不准進行發展。在這個地帶內進行的活動和用途，只限於為保存該地點或作教育用途而需進行的活動和用途。

8.3.3 這個地帶涵蓋當局於一九七九年指定的大浪灣具特殊科學價值地點。這個地點的具特殊科學價值景物包括，由前濱朝陸地伸展，形成獨特的帶狀自然景象，以及一些可以在底沙層鹽度極高的特殊環境下生長的植物。在這個具特殊科學價值地點內發現了一種受保護的植物密花地寶蘭。此外，這個地帶亦是一種具醫藥價值的稀有植物珊瑚菜的主要發現地點。因此人們應避免對這個地區造成滋擾。

8.3.4 填土／填塘及挖土工程可能會對鄰近地方造成不良的排水影響及對自然環境造成不良影響。由於這地帶內的土地具有保育價值，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等活動。

9. 交 通

大浪灣位於西貢半島的東端，四周完全被西貢東郊野公園包圍。鑑於地形限制，以及對郊野公園的環境和生態可能構成的影響，所以當局不會在該區興建通路。至於興建碼頭和開闢前往該區的海上通路，亦受到位置上的限制。從「大浪灣」這個名字便可得知該區風浪很大。該區由於缺乏天然屏障，令船隻碇泊產生危險，因此，行人徑將會繼續成為該區的主要出入途徑。

10. 公用設施

10.1 該區現時並無污水收集系統。由於大浪灣位置偏遠，人口稀少，當局並無計劃為該區提供排水和污水收集設施。新建村屋須自設化糞池和滲水井。

10.2 大浪和鹹田的村屋羣已有電力和食水供應，亦有電話服務。至於這些服務日後會否擴展到該區的其他鄉村，有關方面將會作出考慮，惟落實與否仍須視乎人口增長和日後發展模式而定。

11. 文化遺產

該區位於「鹹田考古遺址」的範圍內，考古價值甚高。位於大浪村、林屋圍村及鹹田村的村屋群均保存得相當完好，是具有很高價值的古跡文物。大浪村及鹹田村均屬一級歷史村落。區內村屋的整體保存價值亦極高，而鄉村布局仍能保持完整。位於大浪的聖母無原罪小教堂，是一座三級歷史建築物。如欲進行任何會影響上述具考古和歷史價值地點及其附近環境的發展或重建計劃，必須盡早徵詢古物古蹟辦事處的意見。

12. 規劃的實施

12.1 該圖提供一個概括土地用途大綱，以便為該區執行發展管制和實施規劃建議。當局日後會擬備較詳細的圖則，作為規劃公共工程和私人發展的依據。

12.2 目前，該區未有提供基礎設施的整體計劃。小規模的改善工程，例如行人天橋興建工程和公用設施敷設工程，將會透過地區性小工程改善計劃和鄉郊小工程計劃實施。

13. 規劃管制

13.1 該區土地上准許的發展和用途載列於該圖的《註釋》。除非另有訂明，准許的發展和用途在同一地帶內的所有附帶建築、工程和其他作業，以及所有直接有關並附屬於准許發展和用途的用途，均是經常准許的，無須另行申請規劃許可。

13.2 在緊接有關發展審批地區草圖的公告在憲報首次刊登前已經存在，並且不符合該圖規定的土地或建築物用途，對該區的環境、排水和交通或會構成不良影響。儘管這類用途不符合該圖的規定，也無須更正，但這類用途的實質改變，或任何其他發展（就這類用途而對有關土地或建築物的發展作出輕微改動及／或修改是經常准許的，不在此限），則必須是該圖所經常准許的；或是如果必須先取得城規會的許可，則須符合城規會所批

給許可的內容。城規會將會按個別情況，考慮每宗申請。凡有助改善或改良區內環境的改動及／或修改工程，均可能獲得城規會從優考慮。

13.3 城規會將會按個別情況審批每宗規劃申請。一般來說，城規會在考慮規劃申請時，會顧及所有有關的規劃因素，其中可能包括該區的政府內部發展大綱圖／發展藍圖和城規會頒布的指引。發展大綱圖和發展藍圖均存放在規劃署，供公眾查閱。城規會頒布的指引，可於城規會的網頁瀏覽，或向城規會秘書處和規劃署索閱。至於規劃許可的申請表格和《申請須知》，可從城規會的網頁下載，亦可向城規會秘書處，以及規劃署的專業事務部和有關的地區規劃處索取。申請書須夾附有關資料，供城規會考慮。

13.4 除上文第 13.1 段提及的發展，或符合該圖的規定的發展，或獲城規會批給許可的發展外，所有在一九九七年五月二日或以後在大浪灣發展審批地區圖所涵蓋的地方進行或繼續進行的其他發展，均可能受當局引用條例規定的強制執执行程序處理。在有關地帶「註釋」所提述的特定圖則的展示期間或之後進行的河道改道、填土／填塘、挖土或地盤平整工程，如無城規會批給的許可，當局亦可按強制執执行程序處理。

城市規劃委員會

二零零六年二月