

海 下 分 區 計 劃 大 綱 核 准 圖 編 號 S / NE - HH / 4

註釋

土地用途表

說明書

海下分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-HH/4

(就《城市規劃條例》而言，這是一份核准圖)

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，以及亦在有關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，路口、道路的路線，以及各個地帶的界線，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「自然保育區」地帶或「海岸保護區」地帶的條文另有規定者則除外：
- (a) 建築物的保養、修葺或拆卸工程；
 - (b) 植物苗圃、美化種植、休憩用地、避雨處、小食亭、行人徑、巴士／公共小型巴士車站或路旁停車處、單車徑、的士站、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭、電訊無線電發射站、自動櫃員機和神龕的提供、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、與海事有關的設施和水務工程(配水庫工程除外)及其他公共工程；
 - (e) 新界豁免管制屋宇的翻建；
 - (f) 以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物(即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住用建築物)；以及
 - (g) 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「自然保育區」地帶或「海岸保護區」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) 圖上顯示為「道路」的地方，除上文第(8)(a)至(8)(d)和(8)(g)段所載的用途或發展及下列用途外，所有其他用途或發展必須向城市規劃委員會申請許可：

道路和路旁車位。

(11) (a) 在「自然保育區」地帶或「海岸保護區」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(11)(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「自然保育區」地帶或「海岸保護區」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。

(12) 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。

(13) 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。

海下分區計劃大綱核准圖編號 S / NE - HH / 4

土地用途表

	<u>頁次</u>
鄉村式發展	1
政府、機構或社區	3
其他指定用途	5
綠化地帶(1)	6
自然保育區	7
海岸保護區	8

鄉村式發展

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	墓地
政府用途(只限報案中心、郵政局)	食肆
屋宇(只限新界豁免管制屋宇)	分層住宅
農地住用構築物	政府垃圾收集站
宗教機構(只限宗祠)	政府用途(未另有列明者)#
鄉事委員會會所／鄉公所	酒店(只限度假屋)
	屋宇(未另有列明者)
	機構用途(未另有列明者)#
	康體文娛場所
	私人會所
	政府診所
	公廁設施
	公共車輛總站或車站
	公用事業設施裝置#
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	宗教機構(未另有列明者)#
	住宿機構#
	學校#
	商店及服務行業
	社會福利設施#
	私人發展計劃的公用設施裝置

除以上所列，在新界豁免管制屋宇的地面一層，經常准許的用途亦包括：

食肆
圖書館
學校
商店及服務行業

(請看下頁)

鄉村式發展(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，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。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，如向城市規劃委員會申請許可，或會獲得批准。

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(發展或重建作註有#的用途除外)，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(8.23 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) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)段所述的建築物高度限制。
- (c) 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河道改道或填塘工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所載的經常准許的用途或發展(由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程除外)而進行或繼續進行者。

政府、機構或社區

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
救護站	動物寄養所
動物檢疫中心(只限設於政府建築物)	動物檢疫中心(未另有列明者)
播音室、電視製作室及／或電影製作室	靈灰安置所
食肆(只限食堂、熟食中心)	懲教機構
教育機構	火葬場
展覽或會議廳	駕駛學校
郊野學習／教育／遊客中心	食肆(未另有列明者)
政府垃圾收集站	殯儀設施
政府用途(未另有列明者)	度假營
醫院	場外投注站
機構用途(未另有列明者)	辦公室
圖書館	加油站
街市	娛樂場所
康體文娛場所	私人會所
政府診所	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置
公廁設施	住宿機構
公共車輛總站或車站	污水處理／隔篩廠
公用事業設施裝置	商店及服務行業(未另有列明者)
公眾停車場(貨櫃車除外)	私人發展計劃的公用設施裝置
可循環再造物料回收中心	動物園
宗教機構	
研究所、設計及發展中心	
學校	
配水庫	
社會福利設施	
訓練中心	
批發行業	

規劃意向

此地帶的規劃意向，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。

(請看下頁)

政府、機構或社區(續)

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(以樓層數目計算)超過圖則所訂明的限制，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) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)段所述的建築物高度限制。

其他指定用途

只適用於「水上活動康樂中心」

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
度假營 康體文娛場所(只限水上活動／ 康樂中心)	食肆 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 康體文娛場所(未另有列明者) 私人會所 公眾停車場(貨櫃車除外) 宗教機構 商店及服務行業 社會福利設施 非附屬於指定用途的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，是指定土地用於水上活動康樂用途。

備註

- (a) 任何現有建築物的重建，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建築物的地積比率、上蓋面積和高度。
- (b) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)段所述的地積比率、上蓋面積和建築物高度限制。

綠化地帶(1)

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	燒烤地點
自然保護區	墓地
自然教育徑	郊野學習／教育／遊客中心
農地住用構築物	政府垃圾收集站
野餐地點	政府用途(未另有列明者)
帳幕營地	度假營
野生動物保護區	屋宇(只限重建)
	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
	鄉事委員會會所／鄉公所
	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，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。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、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。

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、上蓋面積及高度。
- (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河道改道、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》說明頁所載的經常准許的用途或發展(由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程除外)而進行或繼續進行者。

自然保育區

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(植物苗圃除外)	燒烤地點
自然保護區	郊野學習／教育／遊客中心
自然教育徑	政府垃圾收集站
農地住用構築物	政府用途(未另有列明者)
野生動物保護區	屋宇(只限重建)
	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

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河道改道、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》說明頁所載的經常准許的用途或發展而進行或繼續進行者。

海岸保護區

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(植物苗圃除外)	郊野學習／教育／遊客中心
自然保護區	政府用途
自然教育徑	屋宇(只限重建)
農地住用構築物	公廁設施
野生動物保護區	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

規劃意向

此地帶的規劃意向，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。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河道改道、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》說明頁所載的經常准許的用途或發展而進行或繼續進行者。

海下分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-HH/4

說明書

海下分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-HH/4

說明書

<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	3
4. 該圖的《註釋》	3
5. 規劃區	3
6. 人口	4
7. 發展機會及限制	4
8. 整體規劃意向	6
9. 土地用途地帶	
9.1 鄉村式發展	7
9.2 政府、機構或社區	8
9.3 其他指定用途	8
9.4 綠化地帶(1)	9
9.5 自然保育區	9
9.6 海岸保護區	10
10. 交通	11
11. 文化遺產	11
12. 公用設施／基礎設施	11
13. 規劃的實施	11
14. 規劃管制	12

海下分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-HH/4

(就《城市規劃條例》而言，這是一份核准圖)

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《海下分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-HH/4》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 二零一零年九月一日，發展局局長行使行政長官所授予的權力，根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 3(1)(b)條，指示城規會為海下地區擬備一份發展審批地區圖。
- 2.2 二零一零年九月三十日，城規會根據條例第 5 條，展示《海下發展審批地區草圖編號 DPA/NE-HH/1》，以供公眾查閱。在該草圖的展示期內，共收到 18 份申述。二零一零年十二月十日，城規會公布申述的內容，讓公眾提出意見。在公布期的首三個星期內，城規會並沒有收到意見。二零一一年四月八日，城規會考慮各項申述後，決定不順應申述的內容和不建議修訂發展審批地區草圖。
- 2.3 二零一一年十月四日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准海下發展審批地區草圖，該核准圖其後重新編號為 DPA/NE-HH/2。二零一一年十月十四日，城規會根據條例第 9(5)條展示《海下發展審批地區核准圖編號 DPA/NE-HH/2》，以供公眾查閱。
- 2.4 二零一三年一月十一日，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海下地區的分區計劃大綱圖。
- 2.5 二零一三年五月六日，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)條指示城規會修訂日後分區計劃大綱圖的規劃區範圍，剔出已受《海岸公園條例》(第 476 章)保護的海下灣海岸公園內的土地。作此修訂後，規管當局會更為明確，可免出現由不同當局雙重規管的情況。

- 2.6 二零一三年九月二十七日，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》，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，城規會共收到 10 824 份有效的申述。二零一四年一月二十四日，城規會公布申述的內容，讓公眾提出意見。在公布期的首三個星期內，城規會收到 3 671 份有效的意見。城規會於二零一四年四月至六月期間考慮有關申述及意見後，於二零一四年六月四日決定局部接納 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)」。二零一四年七月二十五日，城規會根據條例第 6C(2)條公布建議對這份分區計劃大綱草圖作出的修訂。二零一四年七月二十九日，行政長官根據條例第 8(2)條同意把城規會將這份分區計劃大綱草圖呈交行政長官會同行政會議核准的法定限期由二零一四年八月二十七日延長六個月至二零一五年二月二十七日。這份分區計劃大綱草圖的建議修訂的公布期為三個星期，城規會共收到 36 份有效的進一步申述。二零一四年十一月二十一日，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，以及會按建議修訂而對這份分區計劃大綱草圖作出修訂。有關修訂在圖則編號 R/S/NE-HH/1-A2 上顯示。根據條例第 6H 條，這份分區計劃大綱草圖須於其後作為包括上述修訂的圖則而理解。二零一四年十二月十九日，城規會決定根據條例第 8 條把海下分區計劃大綱草圖呈交行政長官會同行政會議核准。
- 2.7 二零一五年二月三日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准海下分區計劃大綱草圖。該核准圖其後重新編號為 S/NE-HH/2。二零一五年二月十三日，城規會根據條例第 9(5)條展示《海下分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-HH/2》，以供公眾查閱。
- 2.8 二零一五年二月十八日，有市民就行政長官會同行政會議於二零一五年二月三日核准海下分區計劃大綱草圖的決定和城規會於二零一四年十二月十九日把該圖呈交行政長官會同行政會議核准的決定，提出司法覆核申請。依據原訟法庭於二零一七年十一月二十四日就該宗司法覆核(高等法院憲法及行政訴訟 2015 年第 28 號)頒布的裁決，法庭推翻行政長官會同行政會議和城規會的上述決定。收納了圖則編號 R/S/NE-HH/1-A2 上顯示的修訂的《海下分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/1》為當時涵蓋海下地區的法定圖則。
- 2.9 二零二零年四月三日，城規會根據條例第 7 條，展示《海下分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/3》，以供公眾查閱。該圖收納的修訂，主要是把「鄉村式發展」地帶西面和東面的兩塊土地分別改劃為「綠化地帶(1)」和「海岸保護區」地帶。在圖則展示期間，城規會共收到 20 份有效的申述。二零二零年六月十六日，城規會公布申述的內容，為期三星期，以供公眾提出意見，

其間共接獲 60 份有效的意見。二零二零年十一月十三日，城規會於考慮申述及意見後，決定不接納有關申述。

- 2.10 二零二一年三月十六日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准海下分區計劃大綱草圖。該核准圖其後重新編號為 S/NE-HH/4。二零二一年三月二十六日，城規會根據條例第 9(5) 條展示《海下分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-HH/4》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。

3. 擬備該圖的目的

- 3.1 該圖旨在顯示海下地區概括的土地用途地帶，以便把該區的發展和重建計劃納入法定規劃管制之內。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 該圖只顯示概括的發展和規劃管制原則。該圖是一小比例圖，因此在進行詳細規劃時，道路的路線和各個土地用途地帶的界線，可能需要略為修改。

4. 該圖的《註釋》

- 4.1 該圖附有一份《註釋》，分別說明規劃區(下稱「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，使當局可較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 該區所涵蓋的總面積約為 8.45 公頃，位於西貢半島北岸，可乘車經海下路前往。海下三面被西貢西郊野公園包圍，餘下的一面則向着景色怡人的海下灣。海下灣是指定的海岸公園，亦是「具特殊科學價值地點」。
- 5.2 該區毗連海下灣海岸公園，北面沿岸有沙灘、沙丘、突岩，以及海濱植物，包括紅樹林；東部、南部和西端的山坡上布滿茂密的天然林木，包括一個風水林。這些長滿成齡樹木的林地使該區別具天然特色。

- 5.3 在北面的海下灣和南面的山坡之間是海下村，該村是該區唯一的認可鄉村，建有大約 30 幢屋宇和兩座祠堂。這些屋宇多是三層高，有人居住，狀況普通至良好，當中有部分的地面一層開設了士多。漁農自然護理署(下稱「漁護署」)的海下灣海岸公園護理員站崗設於其中一幢屋宇的地面一層。「海下具考古研究價值地點」、海下石灰窯和海下古徑的一部分是區內的文物古蹟。緊貼該村西面的荒廢農地上是一片未成熟的林地，該林地已受干擾。
- 5.4 海下路由西向東到海下村的村口止，北邊沿路有一個私營水上活動／康樂中心、一個公廁和一個垃圾收集站。東面較遠處的海岸邊是世界自然基金會香港分會所設的海下海洋生物中心。

6. 人口

根據二零一六年中期人口統計的資料，規劃署估計該區的人口約為 150。預計該區的總規劃人口約為 330。

7. 發展機會及限制

7.1 發展機會

7.1.1 保育及天然景觀

該區位處西貢西郊野公園當中，風景優美，景觀價值高，與周遭西貢西郊野公園和海下灣海岸公園的自然美景互相輝映。該區的天然景致與海岸環境及西北面石澗沿岸的地方均值得保育，而鄉村發展的規模亦應與這種鄉郊格局和四周景致互相配合。因此，不建議鄉村發展的範圍擴展至與西貢西郊野公園生態緊密相連的原生林地(包括風水林)及海下灣海岸公園附近的海岸。

7.1.2 旅遊發展潛力

海下灣有優美的海灣、沙灘、清澈的海水和珊瑚羣落，又有車路直達，是進行潛水、徒手潛水和獨木舟活動的熱門地點，每逢假日和周末，前往該處進行這些活動的人尤多。常有遠足人士足跡的海下灣自然教育徑貫穿該區東西兩邊，亦接達西貢西郊野公園的其他步行徑和行人徑。該區的海下石灰窯等文物古蹟也吸引不少遊客。漁護署於海下村內所設的護理員站崗有提供生態導賞服務，而該區西部海下路附近也有一個私營水上活動／康樂中心。海灘上或村內有獨木舟出租，亦有士多和淋浴台，為遊客服務。因此，預期海下灣仍然會是本地旅遊的熱門地點。

7.1.3 交通運輸

該區可乘車由北潭路經海下路前往。北潭路是受限制道路，要駕車進入該路，必須向有關部門申請許可證。現時有小巴來往海下與西貢市碼頭。該區東北面海岸的海下灣海岸公園設有碼頭，可從該處經水路前往海下。該區沿海亦有步行徑，由西伸延到東，與周邊郊野公園的步行徑連接。

7.2 發展限制

7.2.1 生態價值

雖然在該區及毗連的西貢西郊野公園所錄得的動植物多屬常見品種，但位於海下村後方(東面和南面)的山坡及該區西端緩坡上的原生林地，卻頗具天然特色，並與西貢西郊野公園廣闊的綠林在生態上緊密相連。特別是有記錄顯示，這些林地有土沉香、香港大沙葉和巢蕨等受保護的植物，東部的林地更有罕見的植物品種，包括大果巴戟和大血藤。西部的林地則有多種罕有的濕地植物，包括無尾水蓴、少花狸藻和大葉石龍尾。記錄亦顯示，該區或附近一帶有若干具保育價值的動物品種，包括黑斑陀弄蝶(罕有蝴蝶品種)、金裳鳳蝶(具保育價值的罕有蝴蝶品種)和裳鳳蝶(不常見的受保護蝴蝶品種)，以及穿山甲(分布範圍有限的瀕危受保護動物)。此外，毗連該區西北面的天然大石澗有不少種類的淡水和鹹水魚，河口地區也有紅樹生長，更是不少種類的海岸動物的棲息地。一般來說，闊大的天然河道會視作本港具重要生態價值的生境。

7.2.2 景觀特色

該區有大片天然景色十分優美的地方。海下灣的山谷前臨海下灣海岸公園及西貢西郊野公園，該兩處風景怡人，但景觀易受破壞。該區美景紛陳，處處景致不同，基於地形和現有的發展不多，若進行發展，將會影響現有的景觀特色。為確保現有景觀質素即使變差，程度亦會極輕微，應保持現有的山脊線不變，而發展項目亦不應侵佔斜坡及影響風水林、次生林及河道。此外，該石澗和河口的紅樹林是該區一種重要的景觀資源，不應受到影響。發展應局限在位置較低的鄉村地方，建築物要一如這些地方的建築物傳統，規模合理，與現有的景觀特色亦要協調，而從岸邊要依然可以看到遼闊的山景。

7.2.3 排污

該區現時沒有污水渠，當局亦未有計劃為該區鋪設公共污水渠。目前，每幢屋宇都是使用原地自設的化糞池和滲水井系統。若該區的人口或遊客數目增加，或有更多康樂／住宅發展項目，便有需要按相關的法例與規例增建排污設施。

7.2.4 具考古研究價值地點及文化遺產

「海下具考古研究價值地點」、海下石灰窑及海下古徑的一部分位於該區。如有任何發展建議可能會影響這些考古遺址及其四周的環境，必須徵詢古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)的意見。

7.2.5 土力限制

土木工程拓展署土力工程處處長表示，「鄉村式發展」地帶的南部接近天然山坡，這些山坡可能會發生山泥傾瀉，構成危險。日後在該區進行發展，發展商可能須進行天然山坡災害研究，並按情況所需，採取適當的消減災害措施，作為發展項目的一部分。

7.2.6 基礎設施和公用設施

該區有電力供應，也有電話服務。其他公用設施方面，當局有為該區現有的設施及村民供應食水，但未有承諾／計劃進行任何工程，為該區鋪設排污、排水或煤氣供應系統。

8. 整體規劃意向

- 8.1 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，同時預留土地，以供日後海下的原居民鄉村發展小型屋宇之用。
- 8.2 規劃該區的各個土地用途地帶時，已考慮到要保護該區具生態和景觀價值的地方，包括海下的風水林，該風水林是西貢西郊野公園和海下灣海岸公園更廣大的自然系統的一部分。此外，亦考慮到要劃出土地作日後發展小型屋宇之用。

9. 土地用途地帶

9.1 「鄉村式發展」：總面積 1.65 公頃

- 9.1.1 此地帶的規劃意向，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。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。
- 9.1.2 海下是該區唯一的認可鄉村。「鄉村式發展」地帶的界線是根據多個規劃因素而劃的。這些因素包括但不限於「鄉村範圍」、區內地形、民居的分布模式、未處理的小型屋宇申請數目、預測的小型屋宇需求量、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。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。
- 9.1.3 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(8.23 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。對於要求略為放寬上述限制的申請，城規會會按個別情況作出考慮，包括用地的限制、建築設計是否有創意，以及規劃上是否有美化區內環境的優點。
- 9.1.4 由於河道改道或填塘工程可能會對鄰近地方的排水情況及自然環境造成不良影響，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等工程。
- 9.1.5 該區現時沒有污水渠，當局亦未有計劃為該區鋪設公共污水渠。目前，每幢屋宇都是使用原地自設的化糞池和滲水井系統。根據環境運輸及工務局技術通告(工務)第 5/2005 號的規定，在現行的行政安排下，如發展計劃／方案可能影響天然溪澗／河流，負責批核和處理發展計劃的當局須在各個發展階段徵詢和收集漁護署和相關當局的意見，如可能的話，應在給予許可時加入他們提出的相關意見／建議，作為附帶條件。此外，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》。因此，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，必須諮詢相關的部門，包括環保署、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覆檢申請並就申請提出意見。

- 9.1.6 土木工程拓展署土力工程處處長表示，「鄉村式發展」地帶的南部接近天然山坡，這些山坡可能會發生山泥傾瀉，構成危險。日後在該區進行發展，發展商可能須進行天然山坡災害研究，並按情況所需，採取適當的消減災害措施，作為發展項目的一部分。

9.2 「政府、機構或社區」：總面積 0.01 公頃

- 9.2.1 此地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及該地區、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。
- 9.2.2 劃入地帶內的現有政府、機構或社區設施主要包括該區西部一個單層的永久沖水廁所和一個單層的垃圾收集站。
- 9.2.3 為了保護該區的鄉郊環境，並保持區內建築物都是低矮這個特色，同時予人空間和視覺上的舒緩，在此地帶內，發展／重建項目的最高建築物高度須以該圖所訂明的高度為限（即一層），或不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。
- 9.2.4 為使特定發展項目在設計上能更靈活，城規會可通過規劃許可審批制度，考慮略為放寬建築物高度的限制。城規會會按個別申請在規劃上優越之處，作出考慮。

9.3 「其他指定用途」註明「水上活動康樂中心」：總面積 0.03 公頃

- 9.3.1 此地帶的規劃意向，主要是反映該區西部的土地的現有用途，即現時位於海下路北面的一個水上活動康樂中心（「海谷中心」）。該中心由一個宗教團體所設，至今已有三十多年，為青少年提供水上活動訓練設施和夜宿。
- 9.3.2 下列規劃管制適用於此地帶：

- (a) 任何現有建築物的重建，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建築物的地積比率、上蓋面積和高度；以及
- (b) 城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文 (a) 段所述的地積比率、上蓋面積和建築物高度限制。

9.4 「綠化地帶(1)」：總面積 1.50 公頃

- 9.4.1 此地帶的規劃意向，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。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、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。
- 9.4.2 「綠化地帶(1)」主要涵蓋海下村西面及流經該區西面邊界的石澗附近的地方。這些地方主要是荒廢農地，現時被林地及濕地覆蓋。此區有多種具保育價值的受保護或罕有植物物種和若干成齡樹木。「綠化地帶(1)」可作為鄉村發展項目與該石澗之間的生態緩衝區，有助保護此區的景觀資源，亦可提供彈性，讓城規會考慮通過規劃申請制度提出重建此區現有屋宇的申請。
- 9.4.3 任何現有屋宇的重建，不得引致整個重建計劃超過在有關發展審批地區草圖首次公布該日已經存在的屋宇的地積比率、上蓋面積及高度。
- 9.4.4 由於河道改道、填土／填塘或挖土工程可能會對鄰近地方的排水情況及自然環境造成不良影響，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等工程。

9.5 「自然保育區」：總面積 3.97 公頃

- 9.5.1 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。

- 9.5.2 「自然保育區」地帶涵蓋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。這些林地頗具天然特色，並與西貢西郊野公園廣闊的綠林在生態上緊密相連，更有各種各樣的受保護植物及有保育價值的動物品種。這些地方的生態資源和生物物種豐富，把之劃作此地帶，是希望能通過嚴格的規劃管制，保護和保存這些資源和物種。
- 9.5.3 在此地帶內山坡的南部有一塊狹長的土地闢作傳統墓地，供該區原居村民安葬先人之用。該墓地已存在多年，屬現有用途。為尊重當地的習俗及傳統，在此地帶進行殯葬活動，一般可予容忍。
- 9.5.4 在此地帶不准進行新的住宅發展項目。若要重建現有屋宇，必須向城規會提出申請，可能會獲得批准。任何現有屋宇的重建，不得引致整個重建計劃超過在有關發展審批地區圖首次公布該日已經存在的屋宇的地積比率、上蓋面積及高度。
- 9.5.5 河道改道、填土／填塘或挖土工程可能會對鄰近地方的排水情況及自然環境造成不良影響。由於此地帶內的土地具保育價值，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等工程。

9.6 「海岸保護區」：總面積 1.08 公頃

- 9.6.1 此地帶的規劃意向，是保護和保留天然海岸線，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。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。
- 9.6.2 劃為「海岸保護區」地帶的是毗連海下灣海岸公園的海岸區。該處有沙灘、石景、河口、紅樹林、與紅樹林伴生的植物、後灘植物、灌木林及有植被的山坡。「海岸保護區」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。
- 9.6.3 在此地帶不准進行新的住宅發展項目。若要重建現有屋宇，必須向城規會提出申請，可能會獲得批准。任何現有屋宇的重建，不得引致整個重建計劃超過在有關發展審批地區圖首次公布該日已經存在的屋宇的地積比率、上蓋面積及高度。

- 9.6.4 河道改道、填土／填塘或挖土工程可能會對鄰近地方的排水情況及自然環境造成不良影響。由於此地帶內的土地具保育價值，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等工程。

10. 交通

道路／交通網

除可乘車經海下路前往該區外，亦可從東北面海岸的海下灣海岸公園的碼頭經水路前往該區。

11. 文化遺產

「海下具考古研究價值地點」、海下石灰窑及海下古徑的一部分位於該區。如有任何發展建議可能會影響這些考古遺址及其四周的環境，必須徵詢古蹟辦的意見。如無法避免干擾這些考古遺址，則須由專業的考古學家就該些遺址的發展工程進行詳細的考古影響評估。該考古學家須根據《古物及古蹟條例》(第 53 章)申請牌照，以便進行考古影響評估，但在申請牌照前，須把考古影響評估建議提交古蹟辦核准。

12. 公用設施／基礎設施

該區有電力供應，也有電話服務。其他公用設施方面，當局有為該區現有的設施及村民供應食水，但未有承諾／計劃進行任何工程，為該區鋪設排污、排水或煤氣供應系統。

13. 規劃的實施

- 13.1 該圖提供一個概括的土地用途大綱，以便在該區執行發展管制及實施規劃建議。當局日後會擬備較詳細的圖則，作為規劃公共工程及私人發展的依據。
- 13.2 目前，該區未有提供基礎設施的整體計劃。當局會視乎有否資源，逐步興建有關設施，但可能要經過一段長時間，有關設施才能全部落成。政府部門及私營機構均會參與其事。
- 13.3 除上文所述的基礎設施工程外，小規模的改善工程，例如改善通道和築路工程、公用設施裝置的鋪設工程及公共工程項目，會視乎緩急次序和有否資源，通過工務計劃及鄉郊小工程計劃進行。至於私人發展計劃，則主要透過私人發展商按該圖各個地帶的用途規定主動提出，但必須符合政府的規定。

14. 規劃管制

- 14.1 該區的土地範圍內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。
- 14.2 在緊接有關發展審批地區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，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。
- 14.3 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，會顧及所有相關的規劃因素，包括城規會頒布的指引。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專業事務部索閱。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、規劃署專業事務部和該署的有關地區規劃處索取。申請書須夾附城規會所需的資料，供該會考慮。
- 14.4 除上文第 14.1 段提及的發展，或符合該圖規定的發展，或獲城規會批給許可的發展外，任何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，在該圖所涵蓋的地方進行或繼續進行的其他發展，均可能被當局引用條例規定的執行管制程序處理。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，如未取得城規會批給的許可，在有關地帶進行河道改道、填土／填塘及挖土工程，當局亦可按執行管制的程序處理。此外，根據推定，在「自然保育區」及「海岸保護區」等與保育相關的地帶內，不宜進行填塘工程，以作臨時土地用途／發展。