

嶂上分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-CS/2

註釋

土地用途表

說明書

嶂上分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-CS/2

(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任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，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，規劃許可的有效期限最長為三年；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。

嶂上分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-CS/2

土地用途表

	<u>頁次</u>
鄉村式發展	1
綠化地帶	3
自然保育區	5

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) #
	街市
	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。

綠化地帶

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	動物寄養所
燒烤地點	播音室、電視製作室及／或電影製作室
政府用途(只限報案中心)	墓地
自然保護區	靈灰安置所(只限設於宗教機構內或現有靈灰安置所的擴建部分)
自然教育徑	火葬場(只限設於宗教機構內或現有火葬場的擴建部分)
農地住用構築物	郊野學習／教育／遊客中心
野餐地點	政府垃圾收集站
公廁設施	政府用途(未另有列明者)
帳幕營地	直升機升降坪
野生動物保護區	度假營
	屋宇(根據《註釋》說明頁准許翻建新界豁免管制屋宇或以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物者除外)
	加油站
	康體文娛場所
	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)
	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置
	宗教機構
	住宿機構
	鄉事委員會會所／鄉公所
	學校
	配水庫
	社會福利設施
	私人發展計劃的公用設施裝置

(請看下頁)

綠化地帶(續)

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，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。

備註

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

嶂上分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-CS/2

說明書

嶂上分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-CS/2

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	2
4. 該圖的《註釋》	2
5. 規劃區	2
6. 人口	3
7. 發展機會及限制	3
8. 整體規劃意向	5
9. 土地用途地帶	
9.1 鄉村式發展	5
9.2 綠化地帶	7
9.3 自然保育區	7
10. 交通	8
11. 公用設施	8
12. 規劃的實施	8
13. 規劃管制	9

嶂上分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-CS/2

(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《嶂上分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-CS/2》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 二零一四年二月十七日，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，指示城規會為嶂上地區擬備一份發展審批地區圖。
- 2.2 二零一四年三月二十一日，城規會根據條例第 5 條，展示《嶂上發展審批地區草圖編號 DPA/NE-CS/1》，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，共收到 8 份申述書。二零一四年六月二十日，城規會公布申述書的內容，讓公眾提出意見，為期三個星期，其間城規會收到一份就申述提交的意見書。二零一四年十二月五日，城規會考慮有關申述和意見後，決定不建議順應申述的內容修訂該發展審批地區草圖。
- 2.3 二零一五年二月二十四日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准嶂上發展審批地區草圖，圖則其後重新編號為 DPA/NE-CS/2。二零一五年三月二十日，《嶂上發展審批地區核准圖編號 DPA/NE-CS/2》根據條例第 9(5)條展示，以供公眾查閱。
- 2.4 二零一六年三月十四日，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嶂上地區的分區計劃大綱圖。
- 2.5 二零一七年二月十日，城規會根據條例第 5 條，展示《嶂上分區計劃大綱草圖編號 S/NE-CS/1》，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，共收到 6 份申述書。二零一七年四月二十八日，城規會公布申述書的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見，期間沒有收到意見書。二零一七年七月二十一日，城規會考

慮有關申述後，決定不建議順應申述的內容修訂這份分區計劃大綱草圖。

- 2.6 二零一八年一月九日，行政長官會同行政會議根據條例第9(1)(a)條，核准嶂上分區計劃大綱草圖。該核准圖其後重新編號為 S / NE - CS / 2。二零一八年一月十九日，城規會根據條例第9(5)條展示《嶂上分區計劃大綱核准圖編號 S / NE - CS / 2》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。

3. 擬備該圖的目的

- 3.1 該圖旨在顯示嶂上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 該區所涵蓋的土地總面積約為 18 公頃，位於西貢西郊野公園中央的高地平原上，離海平面約 300 米，周圍被山脊和橫嶺環抱。該區是新自然保育政策下須優先加強保育的地點之一，位於上段間接集水區內。
- 5.2 該區被西貢西郊野公園環抱，是該郊野公園自然系統的一部分。該區主要包括位於高地平原上的次生林地，被其西南部、西部和北部的山坡林地包圍。嶂上郊遊徑和沿岸有淡水沼澤的嶂上「具重要生態價值的河溪」大致自西向東穿越該區。麥理浩徑從該區南面邊緣分岔出來。
- 5.3 嶂上村是該區唯一的認可鄉村，大部分地方荒廢破落，四處頹垣

敗瓦，草木叢生。區內的民居分散各處，並不構成村屋群。在該區中部較易到達的地方有一些有人居住的住用寮屋以及一間位於空地前面為遠足人士供應小食的士多。

- 5.4 該區只可經行人徑前往，例如麥理浩徑，由該處可連接西貢郊野公園的其他地方；另外或可取道嶂上郊遊徑，由該處可通往海下路，途經陡長的「嶂上天梯」可達榕樹澳。這些山徑經常是遠足活動(例如樂施會毅行者和嶂上登山節)的路線途經之處。

6. 人口

根據二零一一年人口普查的資料，規劃署估計該區的人口約為 10 人。該區總規劃人口預計約為 20 人，主要是由於鄉村擴展。

7. 發展機會及限制

7.1 發展機會

7.1.1 保育及天然景觀

該區被西貢西郊野公園環抱，是該郊野公園自然系統的一部分。該區主要有林地、河溪、淡水沼澤及荒廢農地。區內的淡水生境別具生態價值。不常見的高地沼澤有不少植物生長，多樣化程度屬中等，有些植物是不常見的品種。嶂上「具重要生態價值的河溪」及其偶爾會有洪泛的河岸區育有具保育價值的魚類。淡水生境也育着不少兩棲動物和蜻蜓，當中包括一個稀有的品種，多樣化程度屬中等。區內的林地與郊野公園的天然生境在生態上緊密相連，是山坡上的原生林地，或相對未成熟的次生林地，主要長有常見的本土品種植物，也有一些受保護的品種。該區錄得不少蝴蝶品種，當中包括一些具保育價值的品種，多樣化程度屬中等。此外，屬瀕危物種的哺乳動物穿山甲，亦有記錄曾在該區出現。該區值得保育，區內鄉村發展的規模必須與周圍的景觀及鄉郊格局協調配合。

7.1.2 康樂發展潛力

區內的山徑經常是遠足活動(例如樂施會毅行者和嶂上登山節)的路線途經之處。該區中部的空曠草地也是嶂上登山節各項活動的場地。該區南面範圍以外的麥理浩徑旁有一營地。附近的西貢東和西貢西兩個郊野公園設有多種康樂設施，包括一個遠足徑網絡、多個露營地點和燒烤場，以及北潭涌遊客中心。

7.1.3 農耕潛力

淡水沼澤及士多前面的空曠草地有復耕潛力，但該區的農業活動極少。

7.2 發展限制

7.2.1 生態價值

嶂上是新自然保育政策下須優先加強保育的地點之一。該區(尤其是區內的淡水生境)素被公認為生態價值高的地方。該區的高地沼澤是香港少有的生境，有不少植物生長，多樣化程度屬中等，有些植物屬不常見的品種，例如假半邊蓮和無尾水篩。流經該區長約 880 米的嶂上「具重要生態價值的河溪」及其偶爾會有洪氾的河岸區，育有具保育價值的香港鬥魚。淡水生境也育着不少兩棲動物和蜻蜓，當中包括稀有的白腹小蟳，多樣化程度屬中等。區內的林地與郊野公園的天然生境在生態上緊密相連。林地主要長有常見的本土品種植物，也有一些受保護的品種，例如土沉香、香港大沙葉和金毛狗。該區錄得不少蝴蝶品種，多樣化程度屬中等，其中具保育價值的包括非常稀有的侏儒鏢弄蝶、綠弄蝶和半黃綠弄蝶。此外，屬瀕危物種的哺乳動物穿山甲，亦有記錄曾在該區出現。從自然保育的角度而言，不建議在該區進行可能會對自然風貌和生態易受破壞地區有不良影響的發展。

7.2.2 景觀特色

根據「香港具景觀價值地點研究」(二零零五年)，該區屬高地平原(淡水濕地)，林地和天然河溪是該區重要的景觀資源，極易受環境的改變影響。整體來說，該區一派自然鄉郊風貌，景色宜人，景觀價值高。從景觀規劃的角度而言，任何涉及須清除大量植物的地盤平整工程及／或公用設施裝設工程的發展，都會對該區景觀造成嚴重的不良影響。為保存各種景觀資源，並與四周的天然環境融合，必須限制區內的發展。

7.2.3 運輸

目前，該區沒有車路連接，只可經行人徑前往，例如麥理浩徑，由該處可連接西貢郊野公園的其他地方；另外或可取道嶂上郊遊徑，由該處可通往海下路，途經陡長的「嶂上天梯」，可達榕樹澳。

7.2.4 集水區及排污

該區現時沒有公共污水渠，當局亦未有計劃為該區鋪設公共污水渠。由於該區位於上段間接集水區內，如擬在集水區內進行發展，必須進行全面評估，並把評估資料提交水務署，以證明所進行的發展不會導致集水區的污染實質增加。此外，集水區內不得使用農用的除害劑。至於其他化學品(包括肥料)，使用前必須先取得水務署的許可。

7.2.5 基礎設施和公用設施

該區有電力供應和電話服務，但沒有食水供應。該區現時沒有排污及排水系統，當局亦未有計劃為該區鋪設排污及排水系統。

7.2.6 土力事宜

該區的西部和北部位於陡峭的天然山坡下，過往曾有山泥傾瀉記錄，可能會受天然山坡山泥傾瀉災害影響。如日後在該等範圍進行發展，或須進行天然山坡災害研究，以評估災害的規模。如有需要，須採取適當的消滅災害措施，作為發展項目的一部分。

8. 整體規劃意向

- 8.1 該區毗鄰西貢西郊野公園，是該郊野公園的自然系統不可或缺的一部分。區內有多種天然生境，包括林地、河溪和淡水沼澤，須加以保存和保護。整體而言，該區一派自然鄉郊風貌，景色宜人，景觀價值高。該區的整體規劃意向是保護該區的高保育和景觀價值，使其能與附近郊野公園的整體自然美景互相輝映。
- 8.2 除環境和生態方面的因素要考慮外，該區的發展還受制於有限的交通和基礎設施。該區的規劃意向亦是要把鄉村發展集中起來，以免對該區的天然環境造成不應有的干擾及令區內有限的基礎設施不勝負荷。

9. 土地用途地帶

9.1 「鄉村式發展」：總面積 0.03 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 嶂上村是該區唯一的認可鄉村。該區的「鄉村式發展」地帶的界線是考慮了「鄉村範圍」、尚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。

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。對於要求略為放寬建築物高度限制的申請，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，但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。

9.1.5 根據環境運輸及工務局技術通告(工務)第 5/2005 號「保護天然河道／河流免受建造工程的不良影響」的規定，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農自然護理署(下稱「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。因此，地政總署在處理小型屋宇批建申請時，如有關的小型屋宇貼近現有河道，必須諮詢相關的部門，包括漁護署、環境保護署(下稱「環保署」)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 該區位於上段間接集水區內，現時沒有公共污水渠，當局亦未有計劃為該區鋪設公共污水渠。為保護該區的水質，如擬進行任何鄉村式發展，必須證明有關發展不會影響集水區的水質。就集水區內的新鄉村發展項目而言，使用化糞池和滲水系統處理及排放污水，一般不是可以接受的方法。這些發展項目必須備有詳細的建議，說明會採取何種已證明有效的方法(例如設有適當的廢水

處理設施)，確保所排放的廢水的水質為相關的政府部門所接受。

9.2 「綠化地帶」：總面積 13.70 公頃

9.2.1 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，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。

9.2.2 此地帶主要有林地，可發揮緩衝作用，分隔開鄉村式發展和西貢西郊野公園，以及保存該區的自然風貌和景觀特色。區內林地與郊野公園的天然生境在生態上緊密相連，是山坡上的原生林地，或相對未成熟的次生林地，主要長有香港常見的本土品種植物，也有一些受保護的品種，例如土沉香、香港大沙葉和金毛狗。該區錄得不少蝴蝶品種，多樣化程度屬中等，其中具保育價值的包括非常稀有的侏儒鏢弄蝶、綠弄蝶和半黃綠弄蝶。此外，屬瀕危物種的哺乳動物穿山甲，亦有記錄曾在該區出現。

9.2.3 「綠化地帶」亦包括士多前面的空曠草地（包括遊樂場），該處一直是遠足人士稍事休息的熱門地方。

9.2.4 根據一般推定，此地帶不宜進行發展。當局會嚴格管制此地帶內的發展。城規會將會參考相關的城規會規劃指引，按個別情況考慮每項發展建議。

9.2.5 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，但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。

9.3 「自然保育區」：總面積 4.27 公頃

9.3.1 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。

- 9.3.2 此地帶主要涵蓋「具重要生態價值的河溪」的河岸區，內有淡水沼澤，亦是香港鬥魚的生境。嶂上是新自然保育政策下須優先加強保育的地點之一。該區(尤其是區內的淡水生境)素被公認為生態價值高的地方。該區的高地沼澤是香港少有的生境，有不少植物生長，多樣化程度屬中等，有些植物屬不常見的品種，例如假半邊蓮及無尾水篩。流經該區長約 880 米的嶂上「具重要生態價值的河溪」及其偶爾會有洪泛的河岸區，育有具保育價值的香港鬥魚。淡水生境也有着不少兩棲類動物及蜻蜓，當中包括稀有的白腹小蟥，多樣化程度屬中等。
- 9.3.3 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，或會獲得批准。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、上蓋面積及建築物高度。
- 9.3.4 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

目前，該區沒有車路連接，只可經行人徑前往，例如麥理浩徑，由該處可連接西貢郊野公園的其他地方；另外或可取道嶂上郊遊徑，由該處可通往海下路，途經陡長的「嶂上天梯」，可達榕樹澳。

11. 公用設施

該區有電力供應和電話服務，但沒有食水供應。該區現時沒有排污及排水系統，當局亦未有計劃為該區鋪設排污及排水系統。

12. 規劃的實施

- 12.1 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。
- 12.2 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。

- 12.3 除上文所述的基礎設施工程外，小規模的改善工程，例如改善通道及鋪設公用設施工程，會由當局通過工務計劃及鄉郊小工程計劃進行。只要資源許可，當局日後仍會進行這類工程。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，有關計劃包括發展或重建其物業，但必須符合政府的規定。

13. 規劃管制

- 13.1 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。
- 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，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，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。
- 13.4 除上文第 13.1 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」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。