

白 沙 澳 分 區 計 劃 大 綱 核 准 圖 編 號 S / NE - PS0 / 2

註釋

土地用途表

說明書

## 白沙澳分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-PSO/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，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》第二欄或(b)在有關地帶《註釋》中的「備註」所載的用途或發展；或(c)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；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「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)(e)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。

白沙澳分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-PSO/2

土地用途表

	<u>頁次</u>
鄉村式發展	1
政府、機構或社區	3
農業	5
綠化地帶	6
自然保育區	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	食肆
政府用途(只限報案中心、郵政局)	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(只限新界豁免管制屋宇)
	機構用途(未另有列明者)#
	康體文娛場所
	政府診所
	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#
	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

規劃意向

此地帶的規劃意向，是要保存現有白沙澳及白沙澳下洋這兩條客家鄉村的鄉土格局，並就適宜作與四周環境協調的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。有數項配合村民需要，而且不會對鄉村特色有不良影響的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。

(請看下頁)

鄉村式發展(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(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) 在指定為「鄉村式發展(1)」地帶的土地範圍內，任何現有建築物(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建築物)的拆卸或加建、改動及／或修改，或現有建築物的取代／重建，都須取得城市規劃委員會的規劃許可。
- (c) 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。
- (d) 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土／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，以及保養或修葺工程除外)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	屋宇
機構用途(未另有列明者)	場外投注站
圖書館	辦公室
街市	加油站
康體文娛場所	娛樂場所
政府診所	私人會所
公廁設施	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置
公共車輛總站或車站	住宿機構
公用事業設施裝置	污水處理／隔篩廠
公眾停車場(貨櫃車除外)	商店及服務行業
可循環再造物料回收中心	私人發展計劃的公用設施裝置
宗教機構	動物園
研究所、設計及發展中心	
鄉事委員會會所／鄉公所	
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。

農業

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 政府用途(只限報案中心) 農地住用構築物 公廁設施 宗教機構(只限宗祠) 鄉事委員會會所／鄉公所	動物寄養所 燒烤地點 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(只限新界豁免管制屋宇) 野餐地點 康體文娛場所(只限騎術學校、休閒農場、釣魚場) 公用事業設施裝置 宗教機構(未另有列明者) 學校 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，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。

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或填土／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，以及保養或修葺工程除外)而進行或繼續進行者。這限制並不適用於政府部門事先以書面指示特別要求進行，或為下面所列目的而進行的填土工程：

- (i) 為耕種而鋪上厚度不超過 1.2 米的泥土；或
- (ii) 建造已事先獲地政總署發給批准書的任何農用構築物。

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
	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

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。

(請看下頁)

綠化地帶(續)

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，以及保養或修葺工程除外)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)
野餐地點	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。

白沙澳分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-PSO/2

說明書

## 白沙澳分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-PSO/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》	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	7
9. 土地用途地帶	
9.1 鄉村式發展	7
9.2 政府、機構或社區	9
9.3 農業	10
9.4 綠化地帶	10
9.5 自然保育區	11
10. 交通	12
11. 文化遺產	12
12. 公用設施	12
13. 規劃的實施	12
14. 規劃管制	13

## **白沙澳分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-PSO/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《白沙澳分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-PSO/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 二零一二年十月三十一日，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，指示城規會為白沙澳地區擬備一份發展審批地區圖。

2.2 二零一二年十二月七日，城規會根據條例第 5 條，展示《白沙澳發展審批地區草圖編號 DPA/NE-PSO/1》，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，收到 41 份申述書。二零一三年三月一日，城規會公布申述書的內容，讓公眾提出意見。在公布期的首三個星期內，城規會收到 20 份意見書。二零一三年七月二十六日，城規會考慮有關申述及意見後，決定接納 36 份申述書的部分內容，建議修訂該發展審批地區圖的《註釋》，訂明在「鄉村式發展」地帶內發展的「屋宇」及任何現有建築物的拆卸或加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，都須取得城規會的規劃許可。二零一三年八月九日，城規會根據條例第 6C(2)條，公布有關該發展審批地區草圖的修訂建議。該發展審批地區草圖的修訂建議公布期於三個星期後屆滿，共收到四份有效的進一步申述書。二零一三年十月四日，城規會根據條例第 6F(1)條考慮進一步申述及相關的申述及意見後，決定不接納進一步申述，並會按建議修訂項目修訂該發展審批地區草圖。根據條例第 6H 條，該發展審批地區草圖須於其後作為包括上述修訂的草圖而理解。

2.3 二零一四年一月七日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准白沙澳發展審批地區草圖，該核准圖其後重新編號為 DPA/NE-PSO/2。二零一四年一月十七日，城規會根據條例第 9(5)條展示《白沙澳發展審批地區核准圖編號 DPA/NE-PSO/2》，以供公眾查閱。



- 2.4 二零一五年五月二十二日，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，指示城規會擬備涵蓋白沙澳地區的分區計劃大綱圖。
- 2.5 二零一五年十二月四日，城規會根據條例第 5 條，展示《白沙澳分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PSO/1》，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，城規會共收到 1 806 份有效的申述書。二零一六年四月五日，城規會公布申述的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見。城規會共收到 36 份就申述提交的意見書。二零一六年七月二十二日，城規會考慮有關申述及意見後，決定接納 1 292 份申述書的部分內容，修訂該分區計劃大綱草圖的《註釋》，訂明在「鄉村式發展」地帶內興建任何新的新界豁免管制屋宇，必須先取得城規會的規劃許可。城規會亦認為應適當地修訂該分區計劃大綱草圖的《說明書》，以闡釋「鄉村式發展」地帶的規劃意向。二零一六年八月十九日，城規會考慮並同意以下事項：對「鄉村式發展」地帶的土地用途表和規劃意向作出的修訂；對「鄉村式發展」地帶的「備註」作出的修訂，加入不得在該地帶內進行填土工程的限制，並從有關河道改道或填土／填塘工程的限制中刪去翻建工程可獲豁免的條文；以及對《註釋》說明頁、「政府、機構或社區」地帶、「農業」地帶及「綠化地帶」的土地用途表及／或「備註」作出的相應修訂。
- 2.6 二零一六年九月五日，行政長官根據條例第 8(2) 條，同意把城規會將該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期限由二零一六年十一月四日延長六個月至二零一七年五月四日。
- 2.7 二零一六年九月九日，城規會根據條例第 6C(2) 條公布建議對該分區計劃大綱草圖作出的修訂。建議對該分區計劃大綱草圖作出的修訂的公布期在三個星期後屆滿，城規會共收到兩份有效的進一步申述書。二零一七年二月十日，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，並會按建議修訂項目修訂該分區計劃大綱草圖。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。
- 2.8 二零一七年四月二十五日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准白沙澳分區計劃大綱草圖。該核准圖其後重新編號為 S/NE-PSO/2。二零一七年五月五日，城規會根據條例第 9(5) 條展示《白沙澳分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-PSO/2》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。

### 3. 擬備該圖的目的

- 3.1 該圖旨在顯示白沙澳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 該區佔地合共約 33.27 公頃，位於西貢半島北部，被西貢西郊野公園環抱，北面較遠處是海下灣海岸公園。該區整個範圍都在上段間接集水區內。該區的界線在該圖上以粗虛線顯示。
- 5.2 該區大部分地方為荒廢農地再生而成的林地、茂密的原生林地和淡水沼澤，一派鄉郊風貌，位於擔柴山與石屋山之間一個伸延至海下灣的狹窄山谷東部，被西貢西郊野公園環抱。該區中部主要是低窪農地、淡水沼澤、灌木叢和林地，這些林地的範圍一直伸延至該區的邊緣，與西貢西郊野公園的茂林綠野連成一體。
- 5.3 上世紀六十及七十年代，農業活動曾遍及整個山谷地區，但八十年代開始式微。近期白沙澳的村落北面有一些農地被修復，經常有農耕活動。該區有河道和灌溉系統，由西面流向東面。長約 1.4 公里的「海下具有重要生態價值的河溪」及其支流經該區流入海下灣，滋養着流經地點一帶的低窪農地、再生林地和一些天然淡水沼澤。
- 5.4 白沙澳及白沙澳下洋是該區兩條認可鄉村。據康樂及文化事務署(下稱「康文署」)轄下的古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)表示，這兩條村是遺留下來而保存完好的客家鄉村，極富鄉土特色，村內有一些別致的歷史和文物建築，包括位於白沙澳的何氏舊居和何氏祠堂(一級歷史建築物)及聖母無玷之心小堂(三級歷史建築物)，以及位於白沙澳下洋的京兆世居和厚福門(擬議一級歷史建築物)。這兩條村內亦有一些經細意翻新並設有庭園的古老村屋。

- 5.5 該區可乘車由北潭路經海下路前往，北潭涌亦有若干遠足徑通往該區，當中有些接達北面較遠處的海下灣。白沙澳及白沙澳下洋的村落並無車路直達，但海下路有步行徑通往這兩條村。海下路旁邊建有白沙澳青年旅舍，該旅舍由香港青年會於一九七五年開始營辦。南面較遠處近步行徑有一公廁。白沙澳建有聖母無玷之心小堂，現時由公教童軍協會使用。

## 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少於 50 人。預計該區的總規劃人口約為 270 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 保育與天然景觀

該區被西貢西郊野公園環抱，區內主要是林地、灌木叢、常耕農地、低窪淡水沼澤、河溪及鄉村民居。這些林地與西貢西郊野公園的天然生境在生態上緊密相連，當中有受保護品種的植物生長。有多條河溪的支流流經該區，其中一段為「海下具重要生態價值的河溪」。該段河溪水質優良，更有罕見的三線擬鱔這種魚類，故具有價值。整體而言，該區一派自然鄉郊風貌，景色宜人，生態和景觀價值高，值得保育。區內鄉村發展的規模應與四周的景致和鄉郊格局(尤其是現有客家鄉村的鄉土格局)配合。

#### 7.1.2 旅遊康樂及農業發展潛力

7.1.2.1 該區有若干遠足徑及一條越野單車徑接達西貢西郊野公園及海下灣海岸公園更廣遠的範圍，因此很受遠足人士／遊客歡迎。該區現有的行人徑是白沙澳至荔枝莊及深涌的遠足徑的其中一段，穿過具有不同自然及文化特色的地方，例如再生林地、河溪、常耕農地、密林及現有的村落。

7.1.2.2 白沙澳的村落北面有一些荒廢農地近期被修復，現時經常有農業活動。

## 7.2 發展限制

### 7.2.1 生態價值

7.2.1.1 該區主要是林地、灌木叢、常耕農地、低窪淡水沼澤、河溪及鄉村民居，其中的天然生境包括林地及由荒廢農地演變而成的淡水沼澤，育有各種野生生物。根據記錄，林地內有受保護品種的植物，例如土沉香、香港大沙葉及金毛狗，而白沙澳的村落南面的大片成齡樹林(風水林)更錄得不常見的大品種秋楓。

7.2.1.2 白沙澳下洋的村落南面是一大片淡水沼澤，內有本港不多地方可找到的鏽色羊耳蒜這種蘭花。

7.2.1.3 「海下具重要生態價值的河溪」長約 1.4 公里，位於該區中南部，是本港兩個有三線擬鱔這種稀有魚類的地方之一。

7.2.1.4 該區的天然生境錄得稀有和極稀有品種的蝴蝶，例如大絹斑蝶及半黃綠弄蝶。該區亦有多種雀鳥，包括林鳥、水鳥、曠野雀鳥及猛禽，當中有些更具保育價值，包括褐漁鴉。在區內不建議進行任何可能影響自然風貌和生態易受影響地方的發展。

### 7.2.2 景觀特色

7.2.2.1 根據「香港具景觀價值地點研究」(二零零五年)，該區列為景觀價值高的地方，環境幽深恬靜，景致連貫。其他景觀特色包括傳統村屋、白沙澳和白沙澳下洋兩村四周的林地，以及兩村旁邊種來觀賞的成齡樹。

7.2.2.2 該區的天然景致大致未受干擾，重要的景觀資源包括區內的林地、「海下具重要生態價值的河溪」及其支流、低窪淡水沼澤及現有鄉村民居。除天然景致外，該區還有一些別致的歷史和文物建築，包括何氏舊居和何氏祠堂、聖母無玷之心小堂、京兆世居及厚福門，還有各個細小的傳統村屋羣，這些村屋以石塊建造，保存完好。這些文物建築周圍種了一些用來觀賞而且護養得很好的成齡樹，還建有庭園，使村裏景致優美如畫，兼極具文化氣色。該區傳統的鄉村格局，包括四周的景致必須予以保存，故任何對該區現有景觀

有不良影響及使該區文化風貌受損的大型發展都不建議進行。

#### 7.2.3 文化遺產及富鄉土特色的客家村屋

該區兩條認可鄉村是遺留下來而保存完好的客家鄉村，極富鄉土特色，村內有一些別致的歷史及文物建築，包括位於白沙澳的何氏舊居和何氏祠堂（一級歷史建築物）及聖母無玷之心小堂（三級歷史建築物），以及位於白沙澳下洋的京兆世居及厚福門（擬議一級歷史建築物）。這些歷史建築物全部值得保存。

#### 7.2.4 墓地

有一片墓地的部分範圍在該區西北邊陲，該處不宜進行發展。

#### 7.2.5 集水區

根據水務署的資料，該區位於上段間接集水區內。為免抽取食水的水源受污染，任何建議的發展若可能導致污染大增，都不能接受。此外，集水區內不得使用除害劑。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。

#### 7.2.6 排污

該區現時沒有公共污水收集系統，亦未有計劃鋪設此系統。目前，區內傳統鄉村一般使用原地而設的排污系統，例如化糞池和滲水井，但這些設施只能應付個別地段的需求，倘該區的人口或遊客數目增加，或有更多康樂／住宅發展項目，便需要增建設施。

#### 7.2.7 交通運輸（出入通道）

前往該區須經海下路又或連接西貢西郊野公園的步行徑。目前，海下路為限制車輛使用的道路，車輛必須申領相關部門的許可證才可駛入，另外並無車路直達白沙澳及白沙澳下洋的村落。

#### 7.2.8 基礎設施和公用設施

該區有電力供應和電話服務，也有食水供應給現有設施和村民，但尚未設置排污及排水系統。

#### 7.2.9 土力事宜

該區位於山谷間，該山谷向東北傾斜，地面被泥石流及沖積土等表土沉積物所覆蓋。該區的基岩地質由大灘海岩組的粗火山灰晶屑凝灰岩所形成。該區位於陡峭的天然山坡下，可能會受到山泥傾瀉的天然災害影響。在區內進行發展，或須進行天然山坡災害研究，以確定災害的規模，並按情況所需，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 該區的整體規劃意向是保存其極重要的自然景觀和生態價值，從而維護更廣泛地區的天然生境及自然系統。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基礎設施。因此，該區的規劃意向亦是要把鄉村發展集中起來，以免對區內的天然環境造成不良干擾及令有限的基礎設施不勝負荷。白沙澳及白沙澳下洋是該區遺留下來的兩條保存完好的客家鄉村，極富鄉土特色。由於歷史建築物的文物價值有部分在於其原本所在的自然環境，所以該區的規劃意向亦是要保存這兩條客家鄉村的鄉土格局，避免將之改變而令其歷史建築物的文物價值受到負面影響。
- 8.2 規劃該區各個土地用途地帶時，已考慮該區的自然環境、地貌、現時的土地用途分布模式、小型屋宇需求，以及備有的基礎設施等。下列是該圖上各擬劃設的土地用途地帶。

### 9. 土地用途地帶

#### 9.1 「鄉村式發展」：總面積 1.20 公頃

- 9.1.1 此地帶的規劃意向，是要保存現有白沙澳及白沙澳下洋這兩條客家鄉村的鄉土格局，並就適宜作與四周環境協調的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。有數項配合村民需要，而且不會對鄉村特色有不良影響的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 白沙澳及白沙澳下洋是該區兩條認可鄉村。此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、用地限制及

這兩條村現有村落的高保育價值(包括位於白沙澳的何氏舊居和何氏祠堂(一級歷史建築物)及位於白沙澳下洋的京兆世居和厚福門(擬議一級歷史建築物))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 白沙澳及白沙澳下洋是該區遺留下來的兩條保存完好的客家鄉村，極富鄉土特色。由於歷史建築物的文物價值有部分在於其原本所在的自然環境，所以應避免改變該兩條客家鄉村的鄉土格局而令其歷史建築物的文物價值及其現有鄉村格局的完整和氛圍受到負面影響。為此，供鄉村擴展之用的「鄉村式發展」地帶與古舊鄉村分隔，現有村落則劃為「鄉村式發展(1)」地帶。在「鄉村式發展(1)」地帶內，若興建新屋宇(只限新界豁免管制屋宇)及拆卸或加建、改動及／或修改，或取代／重建現有建築物，必須取得城規會的規劃許可。如有任何發展、重建或改劃土地用途地帶的建議可能會影響上述歷史建築物、有待評級的新項目和兩者四周的環境，必須先徵詢康文署轄下古蹟辦的意見。為避免對客家鄉村的鄉村格局造成不良的視覺影響，在分隔開的「鄉村式發展」地帶興建屋宇(只限新界豁免管制屋宇)亦須取得城規會的規劃許可。
- 9.1.4 除非另有規定，否則任何新發展，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。
- 9.1.5 為了讓發展項目能靈活採用具創意的設計，配合個別用地的特點，城規會可通過規劃許可審批制度，考慮略為放寬建築物的高度限制。城規會將按個別發展計劃在規劃上的優越之處，作出考慮。
- 9.1.6 有些地方位於陡峭的天然山坡下，可能會受到山泥傾瀉的天然災害影響。日後在這些地方進行發展，發展商或須進行天然山坡災害研究，並按情況所需，採取適當的消滅災害措施，作為發展項目的一部分。
- 9.1.7 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，地政總署在處理貼近現有河道的小型屋宇批建申請時，必須諮詢相關的部門，包括漁護署及規劃署，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。

9.1.8 由於河道改道或填土／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。

9.1.9 該區現時沒有公共污水渠，當局亦未有建議為該區鋪設公共污水渠。此外，該區整個範圍都在上段間接集水區內。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。這些項目必須有已證明有效的方法（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 「政府、機構或社區」：總面積 0.52 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／或該地區、區域，以至全港的需要；同時供應土地予政府、提供社區所需社會服務的組織和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。

9.2.2 有三個地點劃入「政府、機構或社區」地帶，分別是白沙澳青年旅舍、聖母無玷之心小堂以及在該青年旅舍南面的公廁。白沙澳青年旅舍於一九七五年九月由一所有三座校舍的荒廢村校改建而成，設有約 110 個床位及一些營地。旅舍內的樓房高一至兩層，建築設計簡約，與四周的景致融合。旅舍內及毗鄰的一條行人徑旁種滿樹木及觀賞植物。這些樓房的特色及周圍的景觀與該區的景觀互配。

9.2.3 聖母無玷之心小堂在白沙澳村的南面，樓高一層，大概建於一九一五至二三年間，是三級歷史建築物。一九八二年，天主教香港教區將之改建為帳幕營地及訓練營地，現由公教童軍協會使用。

9.2.4 白沙澳青年旅舍南面的公廁高一層，由食物環境衛生署管理及維修。



9.2.5 為保存該區的鄉郊風貌和建築物低矮的特色，並予人視覺和空間上的舒緩，在此地帶內，發展／重建項目的最高建築物高度不得超過該圖所訂明的限制，或不得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。

9.2.6 為了讓發展項目能靈活採用具創意的設計，以配合個別用地的特點，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。城規會將按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。

### 9.3 「農業」：總面積 0.18 公頃

9.3.1 此地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。

9.3.2 在白沙澳的村落東北面連着「具重要生態價值的河溪」的一些荒廢農地被修復用來耕作。為反映這些農地有農業活動，建議把之劃作「農業」地帶。

9.3.3 由於河道改道或填土／填塘工程可能會對鄰近地方的天然環境和生態價值造成不良影響，因此必須取得規劃許可，才可進行該等工程。不過，政府部門事先以書面指示特別要求進行的填土工程，或為真正農耕作業而進行的填土工程，包括為耕種而鋪上厚度不超過 1.2 米的泥土，以及建造已事先獲地政總署發給批准書的農用構築物，則可獲豁免受此管制。

### 9.4 「綠化地帶」：總面積 29.46 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，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。

9.4.2 該區的再生林地東部位於白沙澳村落的入口，長有多個品種的樹木，例如黃樟、秋楓、鵝掌柴、黃牛木、珊瑚樹、假蘋婆、楠屬、銀柴及山礬等，還有下層植物；而該林地位於白沙澳西部的地方則長有林地常見的各種樹木，例如烏柏及水翁等。白沙澳下洋大部分地方是天然林地，長有珊瑚樹、黃樟、水翁及青果榕等成齡樹，東面則是「海下具重要生態價值的河溪」的下游及位於山坡的支流。該區的林地可見到受保護品種的植物，例如土沉香、香港大沙葉及金毛狗。

- 9.4.3 有多條河溪的支流流經該區，其中一段為「海下具重要生態價值的河溪」。該河溪水質優良，更有罕見的三線擬鱔這種魚類，故具有價值。白沙澳是本港兩個有這種魚類的地方之一。該「具重要生態價值的河溪」和其支流滋養着流經地點一帶的低窪常耕農地、有不同生境的再生林地，以及一些天然淡水沼澤。
- 9.4.4 劃為「綠化地帶」的地方主要是林地、灌木叢及河溪，包括該「具重要生態價值的河溪」及其河岸區，以及「鄉村式發展」地帶與該「具重要生態價值的河溪」之間的緩衝區。劃設「綠化地帶」可保護及保持大片次生林地的完整，包括山坡上與西貢西郊野公園相連的林地，亦可保存該區的自然鄉郊風貌。
- 9.4.5 有一片傳統墓地的部分範圍在該區西北邊陲，該部分墓地劃入此地帶。該墓地是供該區原居村民安葬先人之用，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。
- 9.4.6 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。對於發展計劃，城規會將參考相關的城市規劃委員會規劃指引，按個別情況作出考慮。
- 9.4.7 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，以及保養或修葺工程除外。

9.5 「自然保育區」：總面積 1.36 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 該區南部白沙澳的村落背後山坡上的成齡樹林(風水林)劃為「自然保育區」地帶。該風水林錄得不常見的大品種秋楓。
- 9.5.3 另一「自然保育區」地帶覆蓋白沙澳下洋的村落南面一大片淡水沼澤，內有本港不多地方可找到的鏽色羊耳蒜這種蘭花。

- 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。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**

- 10.1.1 該區可乘車經海下路前往，該路是限制車輛使用的道路，車輛必須申領得相關部門的許可證才可駛入。該區亦可由連接西貢西郊野公園更廣遠範圍的若干遠足徑而達。
- 10.1.2 不過，白沙澳和白沙澳下洋的村落並無車路直達，須取道海下路分支出來的行人徑前往。

## **11. 文化遺產**

- 11.1 該區有已評級及擬議評級的歷史建築物，分別是位於白沙澳的何氏舊居和何氏祠堂（一級歷史建築物）及聖母無玷之心小堂（三級歷史建築物），以及位於白沙澳下洋的京兆世居及厚福門（擬議一級歷史建築物）。這些歷史建築物全部值得保存。
- 11.2 古物諮詢委員會（下稱「古諮會」）除公布 1 444 幢歷史建築物的名單外，還公布了新項目名單，這些項目會由古諮會評級。有關這 1 444 幢歷史建築物的名單及新項目的詳細資料，已上載至古諮會網站（<http://www.aab.gov.hk>）。
- 11.3 如有任何發展、重建或改劃土地用途地帶的建議可能會影響上述歷史建築物、有待評級的新項目及兩者四周的環境，必須先徵詢康文署轄下古蹟辦的意見。

## **12. 公用設施**

該區有電力供應和電話服務，也有食水供應給現有設施和村民，但尚未設置排污及排水系統。

## **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改善工程。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。

#### **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。凡有助改善或改良該區環境的改動及／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」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。