

白 腊 分 區 計 劃 大 綱 核 准 圖 編 號 S / S K - P L / 4

註釋

土地用途表

說明書

白腊分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-PL/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，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) (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(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「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。

白腊分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-PL/4

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	4
自然保育區	5

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)	食肆
屋宇(只限新界豁免管制屋宇)	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)	酒店(只限度假屋)
鄉事委員會會所／鄉公所	屋宇(未另有列明者)
	機構用途(未另有列明者)#
	康體文娛場所
	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

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。其他商業和社區用途，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
政府垃圾收集站	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或
公廁設施	廣播電台發射塔裝置
公用事業設施裝置	私人發展計劃的公用設施裝置
宗教機構	
鄉事委員會會所／鄉公所	

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。

備註

- (a) 在指定為「政府、機構或社區」的土地範圍內，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一層，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「政府、機構或社區(1)」的土地範圍內，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兩層，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。
- (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)及(b)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	動物寄養所
政府用途(只限報案中心)	燒烤地點
農地住用構築物	墓地
公廁設施	郊野學習／教育／遊客中心
宗教機構(只限宗祠)	政府垃圾收集站
鄉事委員會會所／鄉公所	政府用途(未另有列明者)
	屋宇(只限新界豁免管制屋宇，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)
	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、修葺或翻建工程除外)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的填土工程，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。

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)	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。

白腊分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-PL/4

說明書

白腊分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-PL/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	6
9.2 政府、機構或社區	7
9.3 農業	8
9.4 自然保育區	8
10. 交通	9
11. 公用設施	9
12. 規劃的實施	9
13. 規劃管制	9

白腊分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-PL/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《白腊分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-PL/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，指示城規會擬備一份草圖，把白腊地區指定為發展審批地區。
- 2.2 二零一零年九月三十日，城規會根據條例第 5 條，展示《白腊發展審批地區草圖編號 DPA/SK-PL/1》，以供公眾查閱。在該草圖展示期內，城規會收到 14 份申述，其後在公布申述的內容時，則沒有收到任何意見。城規會在二零一一年三月十一日考慮有關申述後，備悉表示支持的申述，並決定不接納表示反對的申述。
- 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，核准白腊發展審批地區草圖，該核准圖其後重新編號為 DPA/SK-PL/2。二零一一年十月十四日，城規會根據條例第 9(5)條展示《白腊發展審批地區核准圖編號 DPA/SK-PL/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)條指示城規會擬備涵蓋白腊地區的分區計劃大綱圖。
- 2.5 二零一三年九月二十七日，城規會根據條例第 5 條展示《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/1》，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，城規會共收到 10 665 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，為期三個星期，讓公眾提出意見。公布期在二零一四年二月十四日屆滿，城規會共收到 3 665 份有效的意見。城規會於二零一四年四月至六月期間根據條例第 6B(1)條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 9 962 份申述，把白腊現有河溪的一段及其東面的地方由「鄉村式發展」地帶改劃為「農業」地帶。

- 2.6 二零一四年七月四日，城規會經過考慮後同意《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/1》的建議修訂。二零一四年七月二十五日，城規會根據條例第 6C(2)條展示建議修訂以供公眾查閱，然後再作進一步考慮。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期限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公布期為三個星期，於二零一四年八月十五日屆滿。城規會共收到 11 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，以及會按在圖則編號 R/S/SK-PL/1-A2 上顯示的建議修訂而對這份分區計劃大綱草圖作出修訂。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 條把白腊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，核准白腊分區計劃大綱草圖。該核准圖其後重新編號為 S/SK-PL/2。二零一五年二月十三日，城規會根據條例第 9(5)條，展示《白腊分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-PL/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白腊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/SK-PL/1-A2 上顯示的修訂的《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/1》為當時涵蓋白腊地區的法定圖則。
- 2.9 二零二零年四月三日，城規會根據條例第 7 條，展示《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/3》，以供公眾查閱。該圖收納的修訂，主要是把村落南面的一幅用地由「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，以及把村落南端的一幅用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「自然保育區」地帶。在為期兩個月的展示期內，城規會共收到 17 份有效的申述。二零二零年六月十六日，城規會公布這些申述，讓公眾提出意見，為期三個星期。城規會共收到 61 份就申述提出的有效意見。二零二零年十一月十三日，城規會決定對分區計劃大綱草圖提出修訂，以局部順應申述內容。二零二一年一月二十二日，城規會根據條例第 6C(2)條展示建議修訂。二零二一年二月十日，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期限延長六個月。這份分

區計劃大綱草圖的建議修訂公布期為三個星期，於二零二一年二月十六日屆滿。城規會共收到 86 份有效的進一步申述。二零二一年四月二十三日，城規會考慮進一步申述後，決定根據條例第 6F(8) 條，按照在圖則編號 R/S/SK-PL/3-A2 上顯示的修訂而對這份分區計劃大綱草圖作出修訂。根據條例第 6H 條，該分區計劃大綱草圖須於其後作為包括上述修訂而理解。

- 2.10 二零二一年十月五日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准白腊分區計劃大綱草圖。該核准圖其後重新編號為 S/SK-PL/4。二零二一年十月十五日，城規會根據條例第 9(5) 條，展示《白腊分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-PL/4》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。

3. 擬備該圖的目的

- 3.1 該圖旨在顯示白腊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，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 規劃區(下稱「該區」)所涵蓋的總面積約為 6.8 公頃，位於西貢半島南岸，可從西貢萬宜路經行人徑到達。西貢萬宜路是由水務署維修保養和管理的輔助道路。該區被西貢東郊野公園包圍，沒有車路或海路接達，南面朝向景色怡人的白腊灣。
- 5.2 該區富有鄉郊田園特色，主要有村屋、灌木叢、林地、草地、休耕農地及河道。白腊是該區唯一的認可鄉村，村屋大多高兩至三層，主要的村屋羣位於中部。這些村屋大多空置，只有部分仍然有人居住。

- 5.3 該區的東部及北部是休耕農地，有證據顯示早前曾有挖土工程進行。不過，挖土工程其後中止，該些土地現時已長滿雜草及灌木。
- 5.4 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示，該區及鄰近的西貢東郊野公園所錄得的動植物大多屬到處可見的普通品種。儘管該区的生物並未被視為特別多樣化或具特別高的生態價值，但位於該區邊緣的林地與毗連西貢東郊野公園的茂密草木連成一片，並與該處自然生境的生態緊密相連。特別要指出的是，白腊村附近的林地錄得受保護的植物品種香港大沙葉，另在濕潤的荒田亦錄得一小羣水蕨生長，而荒田的環境要合適，才偶有水蕨生長。環繞該区的西貢東郊野公園是本港的風景名勝，也是旅遊及遠足熱點。白腊灣是本港著名的海灘。該區的景觀價值高，能與附近的西貢東郊野公園的自然美景互相輝映。
- 5.5 有一條河由北向南穿過該區，流入白腊灣。在該區北部較遠處是萬宜水庫。
- 5.6 該區南部有一座由當地居民興建的廟宇。

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少於50。預計該區的總規劃人口約為160。

7. 發展機會及限制

7.1 發展機會

7.1.1 保育及天然景觀

該區位處西貢東郊野公園當中，風景優美，景觀價值高，與周遭西貢東郊野公園的自然美景互相輝映。該區的天然景觀與海岸環境值得保育，故鄉村發展的規模應與這種鄉郊格局和四周景觀互相配合。

7.1.2 農業發展潛力

該區北部一些土地曾一度有挖土工程進行，但挖土工程中止後，這些以前曾作農業用途的休耕農地現時已長滿雜草和灌木，成為優質農地，有良好潛力作農業用途。該區中部有空置土地，設有農業基礎設施，而且具有潛力作復耕及其他農業用途。

7.1.3 旅遊發展潛力

西貢其中一條著名的遠足徑「麥理浩徑」經過該區，其中在西貢東郊野公園沿萬宜水庫的一段，沿途有若干海岸景點，例如白腊灣、浪茄灣、大浪灣、大浪西灣等，吸引一些愛冒險的遠足人士遊覽。

7.2 發展限制

7.2.1 生態價值

該區所見的動植物多屬到處可見的品種。在林地可見的多種土生植物如樟和青果榕，與附近西貢東郊野公園的茂密草木連成一片，並與該處自然生境的生態緊密相連。其中一種有保育價值的植物香港大沙葉，記錄顯示曾在白腊村附近的林地發現。這種植物是《林區及郊區條例》(第 96 章)所列的受保護植物。另外，在濕潤的荒田亦錄得一小羣水蕨生長，而荒田的環境要合適，才偶有水蕨生長。任何發展如可能影響該區整體的鄉郊特色和附近生態易受影響的地方，都應避免。

7.2.2 景觀特色

該區有大片地方和海岸，其天然景致十分優美。環抱白腊的西貢東郊野公園景色怡人，但景觀易受破壞，先前該處就曾受到一些干擾。該區的休耕地成了一大片草地。該區美景紛陳雜沓，處處景致不同。基於該區的地形和自然特色，若進行發展，將會影響現有的景觀特色。為確保影響減至最少，使現有景觀質素不至變差，應保持現有山脊線不變，而發展項目亦不應侵佔斜坡、周邊林地植被、岸邊沙灘及河道。發展項目應局限在現有村落及適合作鄉村式發展的地方，建築物的規模要合理，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。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，便有需要增建排污設施。滲水井系統的設計和建造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》，以保護該區的水質和流經該區的河流。

7.2.4 土力限制

現有村落的西部位於陡峭的天然山坡下，這些山坡可能會發生山泥傾瀉，對村落構成危險。在該處進行新發展，必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，作為發展或重建項目的一部分。

7.2.5 基礎設施和公用設施

該區有電力供應和電話服務。其他公用設施方面，該區也有食水供應給現有設施及村民，但當局未有承諾／計劃進行任何工程項目，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，是保護區內具有高自然景觀價值的地方及自然鄉郊環境，使這些地方能與附近西貢東郊野公園的整體自然美境互相輝映；同時預留土地，以供日後白腊的原居村民發展小型屋宇之用。
- 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有高生態價值的自然生境，例如在該區邊緣的林地，這些林地與毗連的西貢東郊野公園的茂密草木連成一片；另外，亦要保存具有良好潛力的休耕農地，以作農業用途。

9. 土地用途地帶

9.1 「鄉村式發展」：總面積 0.50 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。其他商業和社區用途，如向城規會申請許可，或會獲得批准。
- 9.1.2 白腊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」、該區地形、現有民居的分布模式、已獲批准的小型屋宇申請、尚未處理的小型屋宇申請及所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及河道都盡量不劃入此地帶內。

- 9.1.3 一些劃作「鄉村式發展」地帶的地方與西貢東郊野公園接鄰。任何工程如會越進郊野公園的範圍，必須先取得郊野及海岸公園管理局總監書面同意，才可在郊野公園範圍內進行。
- 9.1.4 為確保白腊村日後的發展或重建仍保留鄉村特色，此地帶內的最高建築物高度不得超過三層(8.23 米)或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。為了提供彈性讓發展項目能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限制。城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。
- 9.1.5 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。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署長和相關當局的意見，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，為保護白腊灣的水質，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。

9.2 「政府、機構或社區」：總面積 0.03 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。此地帶按不同的建築物高度限制，分為下列兩個支區：
- (a) 「政府、機構或社區」—這幅土地位於該區南部，現有一座由當地村民興建的廟宇。此地帶內的發展的最高建築物高度不得超過一層或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。

(b) 「政府、機構或社區(1)」—這幅土地位於現有村落以南，涵蓋現有的村公所和一幅預留作闢設政府垃圾收集站和公廁以配合當地居民及遊客需要的用地。此地帶內的發展的最高建築物高度不得超過兩層或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。

9.2.2 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限制。城規會會按個別發展計劃在規劃方面的情況，作出考慮。

9.3 「農業」：總面積 2.83 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 該區西北部及中部的休耕農地及空置土地有農業基礎設施和良好潛力作復耕及其他農業用途。從農業的角度而言，這些農地值得保存。

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排水情況及環境造成不良影響，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等工程。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 米的泥土以及為建造已事先獲地政總署發給批准書的農用構築物而進行的填土工程，則可獲豁免受此管制。

9.4 「自然保育區」：總面積 3.43 公頃

9.4.1 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。

9.4.2 此「自然保育區」地帶涵蓋該區邊緣(即該區東部、東南部、南部、西南部及北部)的林地，這些林地與毗連的西貢東郊野公園的茂密草木連成一片，並與該處自然生境的生態緊密相連。漁護署署長表示，該區所見的動植物

大多屬到處可見的普通品種，其中包括多種土生植物，例如樟及青果榕。另外，一種有保育價值的植物香港大沙葉，記錄顯示曾在白腊村附近的林地發現。這種植物是《林區及郊區條例》(第 96 章)所列的受保護植物。任何發展如可能影響該區整體的鄉郊特色及附近生態易受影響的地方，都不會獲准在此地帶內進行。

- 9.4.3 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

該區現時可沿一條連接西貢萬宜路的行人徑到達，但沒有車道連接，亦不能經水路前往。

11. 公用設施

該區有食水和電力供應，亦有電話服務，但當局未有承諾／計劃進行任何工程項目，以為該區鋪設排污、排水或煤氣供應系統。

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、裝置公用設施及公共工程，會視乎緩急次序及有否資源，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。

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。
- 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，任何在二零一零年九月三十日或以後在白腊發展審批地區的圖則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。在有關地帶的《註釋》所提述的特定圖則展示期間或之後進行的河道改道、填土／填塘或挖土工程，如未取得城規會批給的許可，當局亦可按執行管制的程序處理。

城市規劃委員會
二零二一年十月