



 城市規劃委員會

香港北角渣甸道三百三十三號
北角政府合署十五樓

TOWN PLANNING BOARD

15/F., North Point Government Offices
333 Java Road, North Point,
Hong Kong.

傳 真 Fax: 2877 0245 or 2522 8426

電 話 Tel: 2231 4810

來函檔號 Your Reference:

覆函請註明本會檔號

In reply please quote this ref.: TPB/O/S/SK-TLW/3-R

掛號及傳真函件

(2792 9440)

西貢
西貢政府合署二樓
西貢區議會主席
吳仕福先生

吳主席：

大浪灣分區計劃大綱草圖編號 S/SK-TLW/3

本年十月二十九日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)在會議上對你於本年八月十日就上述大綱圖的來信作出考慮。城規會備悉你的意見，並同意作出以下回應：

- (a) 在指定「鄉村式發展」地帶時，已顧及大浪灣地區優美的自然景色、原始的景觀、生態、歷史建築物和考古價值。過度發展會對文物價值和自然環境構成威脅，因此必須保留鄉村的現有規模，以加強保護大浪灣的環境。有鑑於此，原居村民須透過「越村」申請，在大浪灣以外地區進行額外的小型屋宇發展；
- (b) 有關的「鄉村式發展」地帶涵蓋大浪、鹹田和林屋圍多條歷史古村，其中的傳統建築和布局極具文物價值。這些鄉村羣結合起來極有價值。因此，現有建築物的拆卸、加建、改動及修改，均須取得規劃許可，以便就會影響這些歷史建築物的建造工程實施規劃管制，並確保建造工程不會對有關鄉村布局的特色和完整性造成不良影響。至於上述已評級的歷史建築物，如有必要進行維修／修復，古物古蹟辦事處會向建築物擁有人提出技術方面的意見；

- (c) 就自然保育的地帶劃分而言，「自然保育區」地帶的規劃意向，是保護和保存該區現有的天然景觀、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。在地帶內，農業用途和與天然環境互相協調的用途都是經常准許的用途。「具特殊科學價值地點」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，而在地帶內，農業用途須先向城規會申請規劃許可；
- (d) 「野生動物保護區」用途大體上與「自然保育區」地帶和「具特殊科學價值地點」地帶的規劃意向互相協調，並已列為可在這些地帶內進行的用途之一。即使把這項用途納入這兩個地帶內，也不會影響在有關土地上進行上述分區計劃大綱圖《註釋》所載的其他用途的權利；
- (e) 至於把「鄉村式發展」地帶延伸至鹹田附近地區的建議，有關地區屬低窪地帶和接近河道，在暴雨時可能會發生水浸。在該地區內進行發展，會使水浸問題惡化，而且鄰近河道極有可能會被污染。此外，該區的淡水沼澤是具有生態價值的地點，有大量稀有植物品種生長；以及
- (f) 《城市規劃條例》並無條文規定，任何人如有物業受法定圖則所影響，將可獲得賠償。有關重新劃定鄉村用地的建議，會影響有關政策和資源分配，因此應在進行中的自然保育政策檢討和建築文物政策檢討中予以考慮。

謹此再次多謝你對此事的關注。

城市規劃委員會秘書

(郭莫小鑽代行)

二零零四年十一月十二日