

西貢區議會

《白腊發展審批地區草圖編號 DPA/SK-PL/1》

1. 目的

本文件旨在向各委員介紹有關《白腊發展審批地區草圖編號 DPA/SK-PL/1》(下稱「該圖」)(附錄 I)上所訂定的規劃意向、註釋及說明書。

2. 背景

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，指示城市規劃委員會(下稱「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，展示該圖以供公眾查閱。

3. 擬備該圖的目的

3.1 該圖旨在界定白腊發展審批地區(下稱「該區」)的範圍，並說明在該區界線範圍內經常准許的各類發展和用途，以及如向城規會申請，可能獲該會批給許可的發展和用途。城規會若批給許可，可能附加或不附加條件。

3.2 該圖是小型圖則，當局日後進行詳細規劃和發展時，規劃範圍的界線可能需要略為調整。

3.3 在制訂分區計劃大綱圖前，當局須仔細分析有關地區的土地用途模式，研究基礎設施是否足夠，並審慎考慮各項發展方案。在此期間，該圖可為該區提供規劃指引，並協助當局實施發展管制。當局打算在三年內以分區計劃大綱圖取代該圖。

4. 發展審批地區

4.1 規劃區

該區佔地約 6.8 公頃，並完全被西貢東郊野公園包圍。南面是風景怡人的白腊灣海岸。該區的界線在圖上以粗虛線顯示。

4.2 整體規劃意向

該區位處西貢東郊野公園當中，是西貢郊區較大的天然系統的一部分。該區的整體規劃意向，是保護區內具有高景觀價值的地方，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。

5. 土地用途地帶

白腊地區主要是草地、灌木叢、林地、休耕農地及村屋。東部及北部地區曾發現有挖土工程進行，導致該區的景觀受到破壞，為防止這類工程進一步影響該區的自然地貌，有需要訂定規劃指引及規管發展。由於急需擬備一份發展審批地區圖，當局暫把該區劃為「非指定用途」地帶，以便在制訂分區計劃大綱圖前，可仔細進行分析及研究，從而訂定適當的土地用途。

6. 該圖的《註釋》

6.1 該圖附有一份《註釋》(附錄 II)，分別說明該區及土地用途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。

6.2 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>)。

7. 展示該發展審批地區圖

由二零一零年九月三十日起，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，為期兩個月，至十一月三十日止。如對該圖作出申述，可於圖則展示期間直接以書面向城規會作出申述。地址及網址如下：

地址： 城市規劃委員會秘書處
香港北角渣華道 333 號
北角政府合署 15 樓
網址： tpbpd@pland.gov.hk

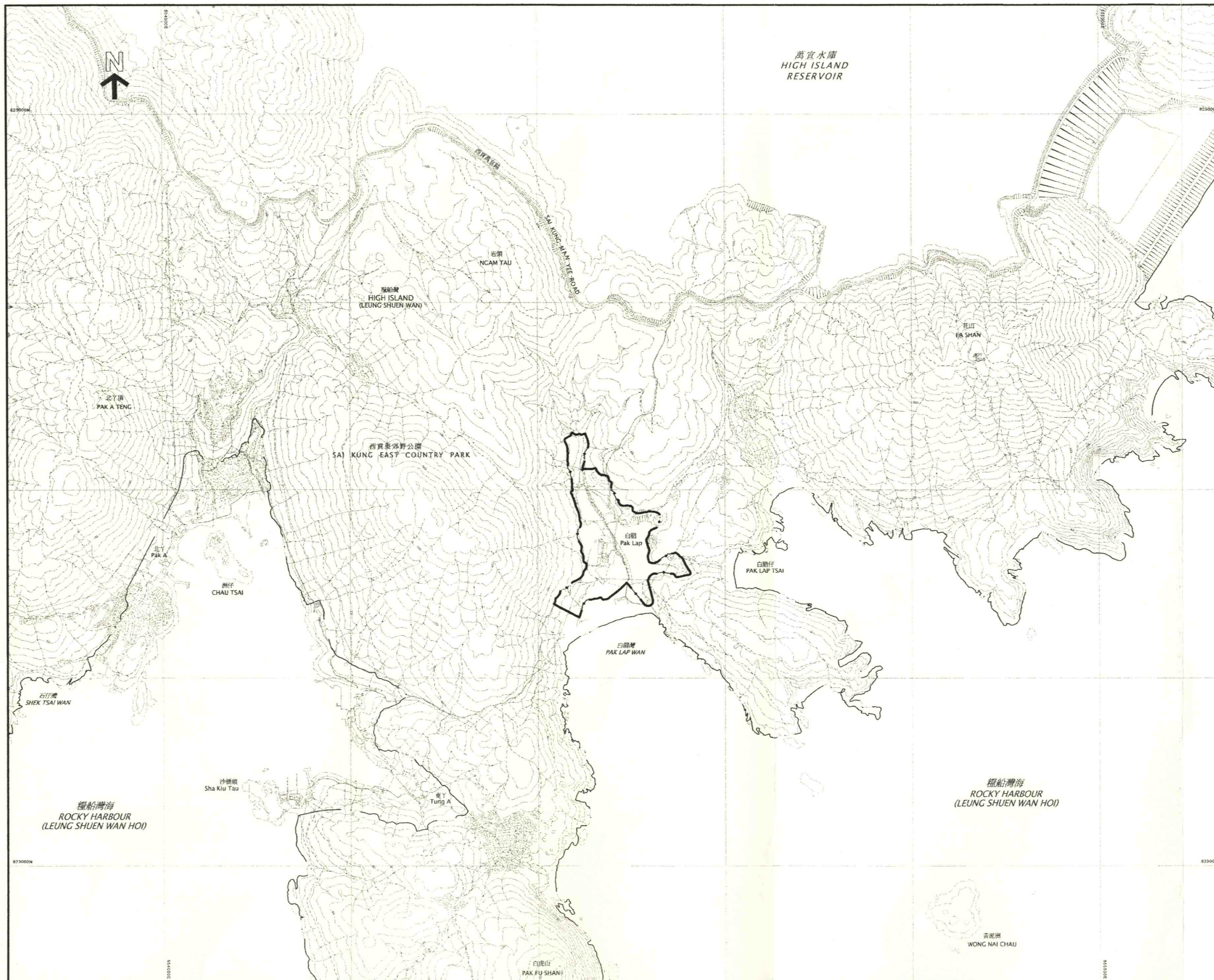
8. 地區諮詢

有關該圖的內容將於圖則展示期內向西貢鄉事委員會介紹。

9. 附件

- 附錄 I 《白腊發展審批地區草圖編號 DPA/SK-PL/1》(縮訂版)
- 附錄 II 《白腊發展審批地區草圖編號 DPA/SK-PL/1》的《註釋》
- 附錄 III 《白腊發展審批地區草圖編號 DPA/SK-PL/1》的《說明書》

規劃署
西貢及離島規劃處
二零一零年十月



圖例
NOTATION

- | | |
|---|----------|
| MISCELLANEOUS | 其他 |
| BOUNDARY OF DEVELOPMENT PERMISSION AREA | 發展審批地區界線 |
| BOUNDARY OF COUNTRY PARK | 郊野公園界線 |

土地用途及面積一覽表
SCHEDULE OF USES AND AREAS

USES	大約面積及百分比 APPROXIMATE AREA & %		用途
	公頃 HECTARES	% 百分比	
UNSPECIFIED USE	6.80	100.00	非指定用途
TOTAL AREA OF DEVELOPMENT PERMISSION AREA	6.80	100.00	發展審批地區總面積

夾附的《註釋》屬這份圖則的一部分
THE ATTACHED NOTES ALSO FORM PART OF THIS PLAN

2010年9月30日 按照城市規劃條例第5條展示的
發展審批地區草圖
DRAFT DEVELOPMENT PERMISSION AREA PLAN EXHIBITED
UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE ON
30 SEPTEMBER 2010

Ophelia Y. S. WONG *Ophelia Wong* 黃婉璐
SECRETARY
TOWN PLANNING BOARD 城市規劃委員會秘書

白腊發展審批地區圖
PAK LAP DEVELOPMENT PERMISSION AREA PLAN

SCALE 1:5000 比例尺
0 100 200 300 400 500 600 METRES

規劃署遵用城市規劃委員會指示擬備
PREPARED BY THE PLANNING DEPARTMENT UNDER
THE DIRECTION OF THE TOWN PLANNING BOARD

圖則編號
PLAN No. DPA/SK-PL/1

白腊發展審批地區草圖編號 DPA/SK-PL/1

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而擬備的草圖)

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，如在緊接這份發展審批地區草圖的首次公告在憲報刊登前已經存在，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) 除上文第(3)段適用的情況外，任何在圖則涵蓋範圍內的用途或發展，除非是圖則所經常准許者，否則在這份發展審批地區草圖的公告在憲報刊登該日或以後，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。
- (5) 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。
- (6) 進行詳細規劃時，圖則的涵蓋範圍，可能需要略為調整。
- (7) 除非另有訂明，以下是圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展：
 - (a) 建築物的保養或修葺工程；
 - (b) 植物苗圃、美化種植、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、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、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。
- (8) 除非另有訂明，准許的用途和發展的所有附帶建築、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。
- (9) 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。

白腊發展審批地區草圖編號 DPA/SK-PL/1

土地用途表

「非指定用途」地區內經常准許的用途

(未有根據《城市規劃條例》第 4(1)條劃為用途地帶或劃出的地區)

農業用途

備註

- (a) 任何用途或發展均須根據《城市規劃條例》第 16 條向城市規劃委員會取得規劃許可，但上述經常准許的用途，或《註釋》說明頁所載的經常准許的用途或發展則除外。
- (b) 在這份發展審批地區草圖的公告在憲報刊登該日或以後，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，包括為改作上文所列的經常准許的用途，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除外)而進行或繼續進行者。

白腊發展審批地區草圖編號 DPA/SK-PL/1

說明書

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	1
4. 該圖的《註釋》	1
5. 現時情況	2
6. 訂定規劃指引和實施規劃管制的需要	2
7. 發展審批地區	
7.1 規劃區	3
7.2 整體規劃意向	3
7.3 人口	3
7.4 土地用途	3
7.5 運輸及公用設施	3
7.5.1 道路網及行人路	
7.5.2 公用設施	
7.6 文化遺產	3
8. 發展審批地區內的規劃管制	4

白腊發展審批地區草圖編號 DPA/SK-PL/1

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而擬備的草圖)

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《白腊發展審批地區草圖編號 DPA/SK-PL/1》時的規劃意向和目的，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》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。

3. 擬備該圖的目的

3.1 該圖旨在界定白腊發展審批地區(下稱「該區」)的範圍，並說明在該區界線範圍內經常准許的各類發展和用途，以及如向城規會申請，可能獲該會批給許可的發展和用途。城規會若批給許可，可能附加或不附加條件。

3.2 該圖是小型圖則，當局日後進行詳細規劃和發展時，規劃範圍的界線可能需要略為調整。

3.3 在制訂分區計劃大綱圖前，當局須仔細分析有關地區的土地用途模式，研究基礎設施是否足夠，並審慎考慮各項發展方案。在此期間，該圖可為該區提供規劃指引，並協助當局實施發展管制。

4. 該圖的《註釋》

4.1 該圖附有一份《註釋》，分別說明該區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 爲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(網址爲 <http://www.info.gov.hk/tpb>)。

5. 現時情況

- 5.1 該區位於西貢半島南岸，距離西貢市東南面約 9.5 公里，並完全被西貢東郊野公園包圍。東面、北面及西面山巒起伏，南面海岸線風景怡人，包括位於該處的白腊灣海灘，該海灘已劃爲西貢東郊野公園一部分。
- 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。這些村屋大多空置或已改建成度假屋，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，有證據顯示該些農地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，但近期北部又發現有挖土活動進行。
- 5.4 該區所見的動植物多屬到處可見的品種。儘管該區的生物並非特別多元化或具有特別高的生態價值，但位於邊緣地區的林地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。環繞該區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。因此，該區的景觀價值高，能與附近西貢東郊野公園的自然美景互相輝映。
- 5.5 有天然河流由北向南穿過該區，流入白腊灣，北部較遠處是萬宜水庫。
- 5.6 該區可沿一條連接西貢萬宜路的行人徑到達，但沒有車道連接，也不能經水路前往。

6. 訂定規劃指引和實施規劃管制的需要

該區富鄉郊自然特色，主要有村屋、灌木叢、林地、草地、休耕農地及河道。東部及北部地區曾發現有挖土工程進行，導致該區的景觀及附近西貢東郊野公園內的地方受到破壞。爲免天然環境受到進一步干擾，實有需要加倍保護該區的自然環境和景觀。爲此，有需要擬備一份涵蓋該區的發展審批地區圖，以便在制訂分區計劃大綱圖前，能提供規劃指引和規管各項發展，以及向違例發展項目執行管制行動。

7. 發展審批地區

7.1 規劃區

該區佔地約 6.8 公頃，並完全被西貢東郊野公園包圍。南面是風景怡人的白腊灣海岸。該區的界線在圖上以粗虛線顯示。

7.2 整體規劃意向

該區位處西貢東郊野公園當中，是西貢郊區較大的天然系統的一部分。該區的整體規劃意向，是保護區內具有高景觀價值的地方，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。

7.3 人口

根據二零零六年中期人口統計的資料，白腊村無人居住。

7.4 土地用途

「非指定用途」：總面積 6.8 公頃

白腊地區主要是草地、灌木叢、林地、休耕農地及村屋。東部及北部地區曾發現有挖土工程進行，導致該區的景觀受到破壞，為防止這類工程進一步影響該區的自然景貌，有需要訂定規劃指引及規管發展。由於急需擬備一份發展審批地區圖，當局暫把該區劃為「非指定用途」地帶，以便在制訂分區計劃大綱圖前，可仔細進行分析及研究，從而訂定適當的土地用途。

7.5 運輸及公用設施

7.5.1 道路網及行人路

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。

7.5.2 公用設施

該區並無設置公共污水及排水系統，但當局有為現有設施及白腊村民供應食水。

7.6 文化遺產

白腊村是一條客家村，位於白腊灣內，至今已有 300 年歷史。以往村民以務農及捕魚為生，自一九八零年代初起，隨着大部分村民遷出，該村的農業活動亦告終止。

8. 發展審批地區內的規劃管制

- 8.1 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。
- 8.2 在緊接這份發展審批地區草圖的公告首次在憲報刊登前已經存在，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。儘管無須更正這類用途以符合該圖的規定，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。
- 8.3 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，其中可能包括政府內部發展大綱圖／發展藍圖，以及城規會頒布的指引。發展大綱圖和發展藍圖均存放在規劃署，供公眾查閱。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。
- 8.4 除上文第 8.1 段提及的發展，或符合該圖的規定的發展，或獲城規會批給許可的發展外，任何在該圖的公告首次在憲報刊登該日或以後，在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。在該圖的公告首次在憲報刊登該日或以後，如未取得城規會批給的許可，進行河道改道、填土／填塘或挖土工程，當局亦可按執行管制的程序處理。
- 8.5 當局打算在三年內以分區計劃大綱圖取代城規會頒布的發展審批地區圖。根據條例第 20(5)條，發展審批地區草圖在憲報公布後，有效期為三年，但行政長官會同行政會議可以批准把有效期延長一年。當分區計劃大綱圖取代發展審批地區圖後，有關可在該區執行管制行動的規定仍然適用。