

機密

[二零一三年十一月十五日解密]

二零一三年十一月一日舉行的
城市規劃委員會第 1044 次會議記錄

議程項目 5

[閉門會議] [機密項目]

考慮《大灘、屋頭、高塘及高塘下洋發展審批地區草圖
編號 DPA/NE-TT/C》

(城規會文件第 9494 號)

[會議以廣東話進行。]

1. 主席邀請以下規劃署的代表向委員簡介文件的內容：

蘇震國先生 — 沙田、大埔及北區規劃專員

吳育民先生 — 高級城市規劃師／新圖規劃

2. 吳先生借助投影片陳述以下各個詳載於文件的要點：

位置

(a) 大灘、屋頭、高塘及高塘下洋地區(下稱「該區」)被西貢東郊野公園、西貢西郊野公園和高塘口包圍，分為兩區，主要的一個被黃竹壆及黃麻地包圍，而另一個區相對較小，現時設有賽馬會黃石水上活動中心。該水上活動中心由康樂及文化事務署(下稱「康文署」)管理，設有各種水上活動設施，並舉辦各式各樣的水上活動訓練課程，讓市民參加；

(b) 該區主要由北潭路前往，亦可由黃石碼頭經海路到達。黃石碼頭是往來大灘海的主要碼頭，有小輪往返塔門及赤徑；

現有土地用途

- (c) 大灘、屋頭、高塘及高塘下洋是該區的四條認可鄉村，位於北潭路西面。根據二零一一年人口普查的資料，該區總人口為 240 人；
- (d) 該四條認可鄉村的周圍是具生態價值的成齡林地和風水林，而該區北部的大灘則有一條「具重要生態價值的河溪」；
- (e) 該區土地有約 71% 為政府土地，29% 為私人土地；
- (f) 北潭路東面設有民眾安全服務隊的訓練營地(即民安隊大灘營)；

擬備法定圖則的需要

- (g) 該區是《二零一零至一一年度施政報告》所指的郊野公園「不包括的土地」之一，有待納入法定圖則。該區富鄉郊自然特色，主要有村屋、草地、灌木林、林地、休耕農地、紅樹林和河溪，景觀價值高；
- (h) 二零一一年七月十四日，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，指示城規會為該區擬備一份發展審批地區草圖；
- (i) 制訂這份發展審批地區圖是權宜措施，作用是在擬備分區計劃大綱圖前，為該區提供臨時規劃指引和規管該區各項發展，並讓當局可以對該區的違例發展採取執管行動，從而保護該區的天然景觀特色；
- (j) 大灘「具重要生態價值的河溪」的南面會興建 18 幢小型屋宇，相關的地盤平整及建築工程最近引起公眾關注；

土地用途建議

- (k) 這份發展審批地區草圖涵蓋的面積約為 70.79 公頃；
- (l) 整體規劃意向是保護該區的高保育和景觀價值及鄉郊風貌，使其能與附近郊野公園的整體自然美境互相輝映。該區的規劃意向亦是要反映大灘、屋頭、高塘及高塘下洋這四條現有的認可鄉村的範圍；
- (m) 這份發展審批地區草圖上有約 3.04 公頃的土地劃為「鄉村式發展」地帶，涵蓋該四條認可鄉村。這些「鄉村式發展」地帶的界線是暫時圍繞着現時村落聚集之處和樓宇構築物所在而劃的，所根據的包括已獲批准的小型屋宇申請及現時的地貌。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天然環境造成不良影響，故須取得城規會的許可，才可進行這類工程；
- (n) 餘下的 67.75 公頃土地則劃為「非指定用途」地區。根據此土地用途的規劃，除「農業用途」及這份發展審批地區草圖的《註釋》說明頁所載的一些准許的用途外，所有用途及發展均須取得城規會的規劃許可。另外，如須為經常准許的用途進行河道改道、填土／填塘或挖土工程(由政府統籌或落實的公共工程除外)，亦須取得城規會的許可。實施這樣的管制，有助適當管控現有的地貌及天然植被，以待制訂分區計劃大綱圖時再劃定土地用途地帶；

諮詢

- (o) 這份發展審批地區草圖連同《註釋》及《說明書》已分送政府相關各局／部門傳閱，以徵詢意見；以及
- (p) 由於這份發展審批地區草圖屬機密文件，故暫未徵詢大埔區議會及西貢北約鄉事委員會的意見。待這份草圖根據條例第 5 條公布後，規劃署會另行徵詢兩會對這份草圖的意見。

3. 主席繼而請委員提問。

4. 一名委員詢問沒把該區納入郊野公園範圍的歷史原因。蘇震國先生回應說，漁農自然護理署決定郊野公園的範圍時，曾考慮該區的保育價值、景觀及其優美程度、地理位置、交通便捷程度、現時的民居規模和發展壓力等，但衡量過所有相關因素後，沒有把該區納入郊野公園的範圍。主席補充說，該區是郊野公園「不包括的土地」之一，而「不包括的土地」是指那些被郊野公園包圍但基於歷史原因而沒有納入郊野公園範圍的土地。

5. 秘書表示，郊野公園「不包括的土地」有 77 塊，直至二零一零年，已有 23 塊納入分區計劃大綱圖，餘下 54 塊則有約半數在過去幾年間由規劃署擬備發展審批地區圖涵蓋，而現在該區就是其中之一。這些「不包括的土地」沒有納入郊野公園範圍，主要是因為建有民居或者屬私人土地。

6. 經商議後，城規會同意：

- (a) 分別載於文件附錄 I 及附錄 II 的《大灘、屋頭、高塘及高塘下洋發展審批地區草圖編號 DPA/NE-TT/C》(會重新編號為 DPA/NE-TT/1)及其《註釋》適宜根據條例第 5 條展示，讓公眾查閱；
- (b) 載於文件附錄 III 的《說明書》適宜用作說明城規會擬備大灘、屋頭、高塘及高塘下洋發展審批地區草圖時所訂定的規劃意向和目的，並應以城規會的名義發出；以及
- (c) 待大灘、屋頭、高塘及高塘下洋發展審批地區草圖根據條例第 5 條公布後，規劃署須另行徵詢大埔區議會及西貢北約鄉事委員會對這份草圖的意見。