

機密文件

(文件已於二零一零年十月十五日解密)

二零一零年九月二十四日舉行的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
第 426 次會議記錄

西貢及離島區

議程項目 33

[閉門會議]

考慮《白腊發展審批地區草圖編號 DPA/SK-PL/A》
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 11 / 10 號)

1. 秘書報告，葉滿華先生及鄭心怡女士已就此議項申報利益。秘書繼而按照城市規劃委員會(下稱「城規會」)的辦事程序與方法，請葉先生及鄭女士向小組委員會交代他們涉及的利益是否屬於直接的金錢利益。葉先生回應時解釋，他曾擔任西貢鄉事委員會執行委員會的顧問，但於三個月前已辭去該職位。他續解釋，他在西貢擁有的房屋不是位於白腊。由於葉先生先前在西貢鄉事委員會擔任的職位屬顧問性質，他現時亦不再是該會的顧問，加上此議項是關於制訂和考慮白腊發展審批地區草圖的事宜，不會涉及西貢鄉事委員會提交的申述或建議，因此，小組委員會同意葉先生可留在會議席上。鄭心怡女士告知小組委員會她就有關在白腊規劃區內興建一所國際寄宿學校的建議擔任顧問。由於按照城規會的辦事程序與方法，鄭女士涉及的利益屬於直接的金錢利益，因此，小組委員會同意鄭女士應在此議項進行商議和決議時暫時離席。

[鄭心怡女士於此時暫時離席。]

2. 西貢及離島規劃專員鄭志豪先生及高級城市規劃師／西貢及離島任志輝先生此時應邀出席會議。

[林群聲教授於此時離席。]

3. 高級城市規劃師／西貢及離島任志輝先生借助 Powerpoint 投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介《白腊發展審批地區草圖編號 DPA/SK-PL/A》的詳情，並陳述下列要點：

所在位置及環境特色

- (a) 白腊地區(下稱「該區」)佔地約 6.8 公頃，位於西貢半島南岸，距離西貢市東南面約 9.5 公里。該區完全被西貢東郊野公園包圍，但不屬於西貢東郊野公園的範圍。北面、東面及西面山巒起伏，南面海岸線風景怡人，包括位於該處的白腊灣海灘，該海灘已劃為西貢東郊野公園一部分。該區富有鄉郊特色，主要有村屋、灌木叢、林地、草地、休耕農地及河道。該區沒有車道連接，也不能經水路前往，只可沿一條連接西貢萬宜路的行人徑到達；

現時土地用途

認可鄉村

- (b) 白腊村是該區唯一的認可鄉村，村屋高兩至三層。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。該區主要的村屋羣位於中部。據地政總署西貢地政專員表示，該區的原居民代表沒有向西貢地政專員提供有關未來十年預計白腊村需求的小型屋宇數目。根據西貢地政專員的記錄，自二零零八年起，白腊村預計未來需求的小型屋宇數目一直為 15 幢，而該區現時尚未處理的小型屋宇申請共有七宗；

農地

- (c) 該區的東部及北部以前曾作農業用途，後來發現有人在該些地方進行挖土工程，北部亦形成了一個池塘。

林地／灌木叢／草地

- (d) 該區所見的動植物多屬普通及到處可見的品種。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；

土地擁有權

- (e) 該區大部分地方是政府土地(約佔 56%)，餘下 44%則是私人土地。這些私人土地主要是農地及屋地，位於該區的中部；

擬備法定圖則的需要

- (f) 為保護西貢東郊野公園的鄉郊特色，當局於一九九七年及二零一零年分別擬備了大浪灣及大浪西灣發展審批地區圖，以涵蓋這兩幅郊野公園不包括的土地。除了法定圖則所涵蓋的土地外，對於西貢東郊野公園範圍內的西貢半島大部分土地，當局亦通過《郊野公園條例》(第 208 章)，進行保護及保育工作。雖然該區位置偏遠，既沒有車道連接，也不能經水路前往，但過去數年，該區仍面對不少發展壓力。該區的東部及北部以前曾有農業活動，後來有人在該些地方進行挖土工程，而北部亦形成了一個人工池塘。挖土工程其後中止，東部及北部的土地現時已長滿雜草及灌木，但最近北部又發現有一些挖土活動進行。鑑於現時在規劃方面缺乏法定管制，加上面對迫切的發展壓力，可能影響該區的自然環境及景觀，因此實有迫切需要為該區擬備一份發展審批地區圖。當局會在發展審批地區草圖在憲報公布後三年內，制訂分區計劃大綱圖，在此之前，發展審批地區圖可為該區未來的發展提供一個中期的規劃指引，使當局能對這些發展施加法定管制，以及向違例發展執行管制行動，以保護該區的自然環境和景觀。

土地用途建議

整體規劃意向

- (g) 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。

非指定用途

- (h) 該區的所有土地均劃為「非指定用途」地帶，以便進行進一步及額外的研究，為該區訂定適當的用途。把該區劃作「非指定用途」，主要目的是在進行進一步研究前，通過法定措施，保護該區。根據這個土地用途的規劃，除「農業用途」及發展審批地區草圖的《註釋》說明頁所准許的若干用途外，全部用途及發展均須向城市規劃委員會(下稱「城規會」)申請規劃許可。另外，如須就經常准許的用途進行河道改道、填土／挖土及填塘工程(由政府落實及統籌的公共工程除外)，均須取得城規會的許可。此舉有助規管及管制會對現時地貌及天然草木造成威脅的發展；
- (i) 該區的發展審批地區草圖和草圖的《註釋》及《說明書》，分別載於文件附錄 I、II 及 III；以及

諮詢

- (j) 發展審批地區草圖連同《註釋》及《說明書》已交給政府各相關的局及部門傳閱，以徵詢他們的意見，而視乎情況所需，當中適用的意見已納入發展審批地區草圖、草圖的《註釋》或《說明書》。由於該圖屬於機密文件，當局暫未徵詢西貢區議會及西貢鄉事委員會的意見。待根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條公布發展審批地區草圖後，當局便會另行徵詢他們的意見。

4. 主席回應一名委員的提問時表示，當局會採取類似大浪西灣發展審批地區草圖的做法，在白腊發展審批地區草圖在憲報刊登當日，拍攝航攝照片，並實地進行詳細的土地用途勘查，以核實該區的「現有」土地用途。除非該區北部位於私人土地上的人工池塘在發展審批地區草圖刊登憲報當日之前已恢復原狀，否則該池塘將成為該處的「現有」用途。條例並無賦予城規會權力，可以要求土地業權人把池塘恢復至進行挖土工程前的狀況。該名委員認為，白腊的情況與大浪西灣類似，根據《建築物條例》，屋宇署應可將現時在該處發現的挖土工程視作違例建築工程，所以屋宇署應可要求土地業權人把有關地點內的池塘恢復作原來的土地用途，其他委員亦有相同的看法。委員亦得悉在發展審批地區草圖公布後，該池塘將屬於「現有」用途，如要改作其他用途，必須取得城規會的規劃許可。因此，若屋宇署要求把該池塘恢復原狀，土地業權人可能須向城規會申請規劃許可，並須遵循各項必要的法定程序。關於這點，主席告知委員，當日當局考慮大浪西灣發展審批地區草圖後，已就是否可根據《建築物條例》對有關的挖土工程執行管制行動一事徵詢屋宇署的意見。主席並告知委員，大浪西灣曾進行挖土工程的土地已逐步鋪上草皮。

[會後補註：城規會秘書於二零一零年九月六日收到屋宇署於二零一零年八月三十一日發出的覆文。屋宇署表示，該署未有收到在大浪西灣有關地點進行發展的建議。據該署於二零一零年七月二十二日實地視察所見，有關的私人農地及毗連政府土地上的植物及面層泥土均有曾被清除的跡象。不過，由於挖土工程與建築物建造工程無關，故不受建築事務監督規管，屋宇署亦不能就此執行管制行動。]

5. 鄭志豪先生回應主席的提問時告知委員，當局擬於二零一零年九月三十日，根據條例第 5 條展示有關的發展審批地區草圖，讓公眾查閱。

6. 經進一步商議後，城規會決定同意：

- (a) 《白腊發展審批地區草圖編號 DPA/SK-PL/A》(展示後將重新編號為 DPA/SK-PL/1)(文件附錄 I)及這份草圖的《註釋》(文件附錄 II)適宜於二零一零年九月三十日根據條例第 5 條展示，讓公眾查閱；

(b) 《說明書》(文件附錄 III)適合用作說明城規會在擬備白腊發展審批地區草圖時所訂定的規劃意向和目標，而《說明書》將會連同發展審批地區圖一併公布，並以城規會的名義發出；以及

(c) 根據條例第 5 條公布發展審批地區草圖後，將會為西貢區議會及西貢鄉事委員會舉行簡介會。

7. 主席多謝西貢及離島規劃專員鄭志豪先生及高級城市規劃師／西貢及離島任志輝先生出席會議，解答委員的提問。鄭先生和任先生於此時離席。

[鄭心怡女士於此時返回會議席上。]

沙田、大埔及北區

議程項目 34

[閉門會議]

考慮《鎖羅盆發展審批地區草圖編號 DPA/NE-SLP/A》
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 13/10 號)

8. 沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生及高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士和鄭禮森女士此時獲邀出席會議。

9. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士借助 Powerpoint 投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介《鎖羅盆發展審批地區草圖編號 DPA/NE-SLP/A》的詳情，並陳述以下要點：

所在位置及環境特色

(a) 鎖羅盆地區(下稱「該區」)佔地約 27.68 公頃，位於沙頭角以東的沿岸地區，被面向吉澳海的船灣郊野公園包圍，但不屬於船灣郊野公園的範圍。鎖羅盆景色怡人，自然環境未受破壞，是香港熱門的遠

足地點之一。該區富有自然特色，主要有次生林、山坡灌木林、荒廢農地、河溪、淡水沼澤和紅樹林。該區可循現有主要位於山坡下段和平地的步行徑到達，亦可在吉澳海的渡頭乘船前往，渡頭有一條步行徑連接鎖羅盆。該區並無車輛通道連接；

現時土地用途

- (b) 該區北面、西面及南面山坡草木茂密，東北面的山坡落在一處許可墓地的範圍內。該區中部的平地主要是荒廢農地，東部有紅樹林／沼澤，靠近風景怡人的吉澳海海岸；

認可鄉村

- (c) 鎖羅盆是該區唯一的認可鄉村，大部分地方現已無人居住。鄉村發展主要集中在該區北部的山坡下段。大部分村屋已成頹垣，只餘下數幢高一至兩層的村屋，都是殘破及空置的；

農地

- (d) 該區中部沿平地的山坡下段主要是休耕農地，長滿雜草及灌木；

林地／灌木叢／草地

- (e) 該區的南面、西面及北面主要被林地及灌木叢覆蓋。山邊的林地與附近船灣郊野公園的茂密草木連成一片，能與附近船灣郊野公園的自然美景互相輝映；

紅樹林／沼澤和河道

- (f) 該區靠海一面沿吉澳海海岸有河口紅樹林／泥灘生境。紅樹林西南面亦有一片淡水沼澤，由荒廢的舊有農地形成。有一條天然河溪由西南至東北方向穿過該區，下游部分被漁農自然護理署鑒定為具重要生態價值的河溪；

土地擁有權

- (g) 該區略多於一半的地方為私人土地（約佔50.72%），主要是農地及屋地，分布於整個地區的

山坡下段和平地，餘下 49.28% 則是政府土地，位於該區的邊緣；

擬備法定圖則的需要

- (h) 該區雖然並不包括在船灣郊野公園的範圍內，又不被任何法定規劃圖則涵蓋，但由於位置偏僻，加上缺乏車輛通道，所以過去一直沒有很大的發展壓力或任何發展活動。可是，二零零九年發現有人在私人地段及毗連未批租的政府土地進行挖土工程，以及懷疑非法砍伐樹木和進行地盤平整工程，導致該區的景觀受到破壞。為免天然環境受到進一步干擾，實有迫切需要加倍保護該區的自然環境和景觀。由於現時在規劃方面缺乏法定管制，加上面對迫切的發展壓力，可能影響該區的自然環境和景觀，因此當局急需為該區擬備一份發展審批地區圖。當局會在發展審批地區草圖在憲報公布後三年內，制訂分區計劃大綱圖，在此之前，發展審批地區圖可為該區未來的發展提供一個中期的規劃指引，使當局能對這些發展施加法定管制，以及向違例發展執行管制行動，以保護該區的自然環境及景觀；

土地用途建議

整體規劃意向

- (i) 該區的整體規劃意向，是保護該區的高景觀價值，使其能與附近船灣郊野公園的整體自然美境互相輝映；

非指定用途

- (j) 該區的所有土地均劃為「非指定用途」地帶，以便進行進一步及額外的研究，為該區訂定適當的用途。把該區劃作「非指定用途」，主要目的是在進行進一步研究前，通過法定措施，保護該區。根據這個土地用途的規劃，除「農業用途」及發展審批地區草圖的《註釋》說明頁所准許的若干用途外，全部用途及發展均須向城市規劃委員會(下稱「城規會」)申請規劃許可。另外，如須就經常准許的用途

進行河道改道、填土／挖土及填塘工程(由政府落實和統籌的公共工程除外)，均須取得城規會的許可。此舉有助規管及管制對現時地貌及天然草木造成威脅的發展；

- (k) 該區的發展審批地區草圖和草圖的《註釋》及《說明書》，分別載於文件附錄 I、II 及 III；以及

諮詢

- (1) 發展審批地區草圖連同《註釋》及《說明書》已交給政府各相關的局及部門傳閱，以徵詢他們的意見，而視乎情況所需，當中適用的意見已納入發展審批地區草圖、草圖的《註釋》或《說明書》。由於該圖屬於機密文件，當局暫未徵詢北區區議會及沙頭角區鄉事委員會的意見。待根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條公布發展審批地區草圖後，當局便會徵詢北區區議會及沙頭角區鄉事委員會的意見。

10. 丁雪儀女士在回應一名委員的詢問時告知各委員，該區並非在邊境禁區內。許惠強先生在回應另一名委員的詢問時提及文件的圖 2b，指出把鎖羅盆的「鄉村範圍」和有部分屬許可墓地的地區納入鎖羅盆發展審批地區圖的規劃範圍內，可提供清晰的規劃指引，讓當局能對這些地區的發展作出更有效的法定管制，以及向違例發展執行管制行動，以保護鎖羅盆的自然環境及景觀。主席補充說，在新界鄉郊，把屬「鄉村範圍」和許可墓地的地區納入發展審批地區圖的做法並非罕見。由於有關的發展審批地區草圖在較短的時間內制定，因此當局把圖內整個地區劃為「非指定用途」地區，除了發展審批地區草圖夾附的《註釋》訂明的各類准許的發展外，其他各類發展均須申請規劃許可，包括原居村民所進行的小型屋宇發展項目，以及挖土／填土工程。由於發展審批地區圖所劃定的土地用途沒有分區計劃大綱圖那麼明細，因此，規劃署會在較後階段進行詳細的規劃研究，以便制定具有全面土地用途規劃的分區計劃大綱圖。

11. 許惠強先生在回應另一名委員的詢問時表示，據他了解，紅樹林西南面的淡水沼澤是人工沼澤。數十年前，當地村

民在近岸處建造堤壩，防止海水進入，並儲存從附近河流流入的淡水，用作養魚和灌溉，從而形成了人工沼澤。經過這許多年來，該淡水沼澤已成為自然環境的一部分。許惠強先生在回應另一名委員的詢問時表示，二零零九年發現有人在該區進行挖土工程／非法砍伐樹木／進行地盤平整工程。該區雖然並無車輛通道連接，但可在吉澳海的渡頭乘船前往，渡頭有一條步行徑連接該區。估計進行挖土工程／砍伐樹木／進行地盤平整工程的機器，可能是由渡頭經水路運往該區。許惠強先生在回應另一名委員的詢問時表示，根據條例的規定，在發展審批地區草圖在憲報公布後的三年內，有關的發展審批地區圖必須由分區計劃大綱圖取代。如有需要，行政長官會同行政會議可以批准把發展審批地區圖的有效期限延長一年。

12. 經進一步商議後，城規會決定同意：

- (a) 《鎖羅盆發展審批地區草圖編號 DPA/NE-SLP/A》(展示後將重新編號為 DPA/NE-SLP/1)(文件附錄 I)及這份草圖的《註釋》(文件附錄 II)適宜於二零一零年九月三十日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，讓公眾查閱；
- (b) 《說明書》(文件附錄 III)適合用作說明城市規劃委員會(下稱「城規會」)在擬備鎖羅盆發展審批地區草圖時就各用途地帶所訂定的規劃意向和目標，而《說明書》將會連同發展審批地區圖一併公布，並以城規會的名義發出；以及
- (c) 根據條例第 5 條公布發展審批地區草圖後，將會為北區區議會及沙頭角區鄉事委員會舉行簡介會。

[馬錦華先生此時離席。]

議程項目 35

[閉門會議]

考慮《海下發展審批地區草圖編號 DPA/NE-HH/A》

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 12/10 號)

13. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄭禮森女士借助 Powerpoint 投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介《海下發展審批地區草圖編號 DPA/NE-HH/A》的詳情，並陳述以下要點：

所在位置及環境特色

- (a) 海下地區(下稱「該區」)佔地約 8.76 公頃，位於西貢半島北岸，距離西貢市東北面約 15 公里。該區三面被西貢西郊野公園包圍，面向海下灣，對開是赤門。海下灣屬於指定的海岸公園，亦是具特殊科學價值的地點。該區風景怡人，富有鄉郊田園特色，主要有海濱植物生長的沙灘、有雜草、灌木和樹木生長的休耕農地、林地及建有村屋和臨時構築物的土地。該區西面界線有一條天然河流。雖然該區並非屬於西貢西郊野公園範圍，但卻是西貢郊區較廣泛的自然生態系統的一部分；

現時土地用途

- (b) 該區三面被西貢西郊野公園那些植物茂生的斜坡包圍，面向風景怡人的海下灣海岸公園，該公園已成為受歡迎的生態旅遊點。該區大致上可分為中部、東部及西部三個部分。中部地勢平坦，聚集了約 29 幢村屋，在村屋和沙灘之間為長滿植物的休耕農地。該區已列為海下考古遺址，其中包括具考古價值的石灰窯。東部及西部周圍主要是斜坡，上面長滿茂密的天然林木。海下路西面的地區主要是休耕農地，長滿雜草、灌木及樹木。該處有一幢公廁及一幢臨時構築物。該臨時構築物現為某宗教團體營辦的康樂中心；

認可鄉村

- (c) 海下是該區唯一的認可鄉村，主要的村屋羣集中在中部，村屋高一至三層，狀況普通至良好。村內有三間茶座／士多，佔用了數幢村屋的地下一層。村屋後面設有淋浴設施，供顧客使用。漁農自然護理

署的海下灣海岸公園護理員站崗亦設於其中一幢村屋的地下。地政總署大埔地政專員表示，大埔地政處現正考慮海下及周圍地區內 14 宗小型屋宇申請、三份重建新界豁免管制屋宇的建議及三宗短期租約申請，預計海下未來 10 年需求的小型屋宇數目為 85 幢。地政總署大埔地政專員至今未有記錄顯示海下有違例發展；

農地

- (d) 農地主要位於該區中部和西部的鄉村以北及以西的位置。由於農業活動減少，這些農地已荒廢，並長滿雜草及灌木；

林地／灌木叢

- (e) 該區東部及西部主要是林地和灌木林，地貌和西貢西郊野公園類似。根據漁護署提供的生態基線資料，該區及毗鄰的西貢西郊野公園內的動植物屬常見的普通品種。區內的陸地生境縱使並無特別多種類的生物，但東面和西面的林地卻具有天然特色，在生態方面與附近西貢西郊野公園的茂密草木連成一片；

考古價值

- (f) 康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)表示，區內有海下考古遺址及海下石灰窯。在發展審批地區圖公布後，如有任何根據規劃申請制度提交的發展計劃，可能影響這些遺址及其鄰近環境，必須徵詢古蹟辦的意見；

土地擁有權

- (g) 該區大部分地方是政府土地(約佔 76%)，餘下 24%則是私人土地。這些私人土地主要是農地，部分為屋地，這些屋地位於中部和西部，建有新界豁免管制屋宇；

對外交通及通道

- (h) 該區可乘車經海下路前往。不過，除區內居民的車輛外，其他私家車輛一律不得駛越大網仔路的西貢郊野公園遊客中心的閘口。現時有小巴行走海下至西貢市碼頭。沿東岸設有步行徑，貫通海下及郊野公園。位於該區東北面海岸的海下灣海岸公園設有碼頭，從該處可經水路前往海下。

擬備法定圖則的需要

- (i) 過去數月，公眾非常關注該區的環境可能受到私人土地擁有人所進行的發展威脅。由於該區風景怡人，富有鄉郊田園特色，倘在該處進行大規模及不受規管的發展，可能會影響海下的天然環境，並威脅海岸公園及具特殊科學價值地點的海洋生態及整體價值。為免海下的天然環境受到違例發展破壞，實有需要擬備一份涵蓋該區的發展審批地區圖，確保當局能夠在規劃方面作出適當的規管，以及執行管制行動。在該區實施法定規劃管制，可為文物保育專員和古物古蹟辦事處提供機制，藉以保護該區的考古價值。當局會在發展審批地區草圖在憲報公布後三年內，制訂分區計劃大綱圖，在此之前，發展審批地區圖可為該區未來的發展提供一個中期的規劃指引，使當局能夠對這些發展施加法定管制，以及向違例發展執行管制行動，以保護該區的自然環境及景觀；

土地用途建議

整體規劃意向

- (j) 該區的整體規劃意向，是保護該區的高景觀價值，使其能與附近西貢西郊野公園和海下灣海岸公園的整體的自然美境互相輝映。

非指定用途

- (k) 該區的所有土地均劃為「非指定用途」地帶，以便進行進一步及額外的研究後，為該區訂定適當的用途。把該區劃作「非指定用途」，主要目的是在進

行進一步研究前，通過法定措施，保護該區。根據這個土地用途的規劃，除「農業用途」及發展審批地區草圖的《註釋》說明頁所准許的若干用途外，其他所有用途及發展均須向城市規劃委員會(下稱「城規會」)申請規劃許可。另外，如須就經常准許的用途進行河道改道、填土／挖土及填塘工程(由政府落實或統籌的公共工程除外)，均須取得城規會的許可。此舉有助規管及管制對現時地貌及天然草木造成威脅的發展；

- (1) 該區的發展審批地區草圖和草圖的《註釋》及《說明書》，分別載於文件附錄 I、II 及 III；以及

諮詢

- (m) 發展審批地區草圖連同《註釋》及《說明書》已交給政府各相關的局及部門傳閱，以徵詢他們的意見，而視乎情況所需，當中適用的意見已納入發展審批地區草圖、草圖的《註釋》或《說明書》。由於該圖屬於機密文件，當局暫未徵詢大埔區議會、西貢北約鄉事委員會、有關選區的區議員及海下村代表的意見。待根據條例第 5 條公布發展審批地區草圖後，當局便會徵詢大埔區議會、西貢北約鄉事委員會、區議員及海下村代表的意見。

14. 一名委員問及一些背景資料，許惠強先生回答時告知委員，除該區居民的車輛外，其他私家車輛一律不得駛越大網仔路的西貢郊野公園遊客中心的閘口。鄭禮森女士提到文件的圖 2b，補充指圖中用藍色標示的地方是一個宗教機構的康樂中心，該中心是獲批短期租約的臨時構築物。鄭禮森女士又提到圖 4a，指圖中被竹棚遮蓋着的構築物是一幢正在翻新的村屋。一名委員提到圖 2a，詢問可否把發展審批地區圖涵蓋的範圍擴大至包括河口地區，以便加強對該區的保護和對各項發展的規管。鄭禮森女士答稱，有關地區已納入西貢西郊野公園範圍。委員備悉這點並同意發展審批地區圖的涵蓋範圍合適。主席詢問最近傳媒報導所指的擬建別墅的位置，許惠強先生回應時提到圖 2b 和圖 3，表示據他了解，有關建議涉及在私人的土地進行低密度住宅發展，位置在現有村屋羣西面和北面的岸邊。該地盤有小部分地方在海下的「鄉村範圍」內。

15. 許惠強先生回應主席的詢問時告知委員，當局擬於二零一零年九月三十日，根據條例第 5 條展示有關的發展審批地區圖，讓公眾查閱。

16. 經進一步商議後，城規會決定同意：

- (a) 《海下發展審批地區草圖編號 DPA/NE-HH/A》(展示後將重新編號為 DPA/NE-HH/1)(文件附錄 I)及這份草圖的《註釋》(文件附錄 II)適宜於二零一零年九月三十日根據城市規劃條例(下稱「條例」)第 5 條展示，讓公眾查閱；
- (b) 《說明書》(文件附錄 III)適合用作說明城市規劃委員會(下稱「城規會」)在擬備海下發展審批地區草圖時所訂定的規劃意向和目標，而《說明書》將會連同發展審批地區圖一併公布，並以城規會的名義發出；以及
- (c) 根據條例第 5 條公布發展審批地區草圖後，將會為大埔區議會、西貢北約鄉事委員會、有關選區的區議員及海下村代表舉行簡介會。

17. 主席多謝沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生和高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士和鄭禮森女士出席會議，解答委員的提問。許先生、丁女士和鄭女士此時離席。