

離島區議會
文件 IDC 94/2004

南丫島分區計劃大綱核准圖編號 S/I-LI/4 的擬議修訂項目

1. 目的

本文件旨在向議員簡述《南丫島分區計劃大綱核准圖編號 S/I-LI/4》(下稱「該分區計劃大綱圖」)擬議修訂項目的內容。

2. 背景

2.1 二零零四年二月，議員獲告知榕樹灣填海計劃第二期土地用途檢討的結果和建議(請參閱離島區議會文件編號 IDC 12/2004)，並且接納有關結果和建議。我們根據該土地用途檢討推薦採用的縮減填海範圍方案的土地用途概念(圖 1)，修訂該分區計劃大綱圖。

2.2 二零零四年七月三十日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)在考慮過《南丫島分區計劃大綱核准圖編號 S/I-LI/4》及其《註釋》和《說明書》的擬議修訂項目後(詳情見下文第 3 段)，同意適宜根據《城市規劃條例》第 5 條，展示該分區計劃大綱圖連《註釋》和《說明書》，以供公眾查閱。

3. 該分區計劃大綱核准圖的擬議修訂項目

3.1 我們提出的擬議修訂項目，主要反映就榕樹灣區土地用途檢討提出的更改土地用途建議。我們還借此機會，把擬議的建築物高度限制加入「政府、機構或社區」地帶的「註釋」內，以反映南丫島傳統鄉村現時全屬低層建築物的特色。另外，又把三塊無須再劃為水務專用範圍的政府、機構或社區用地，劃作其他用途，以及把另一塊土地劃為政府、機構

或社區用地，以反映該處現時的用途(即水務署倉庫)。

- 3.2 二零零三年二月二十八日，城規會通過採納《法定圖則註釋總表》修訂本(其後再於二零零三年三月至二零零四年七月間通過進一步修訂該表)，因此，我們須根據《法定圖則註釋總表》修訂本，修訂該分區計劃大綱圖的註釋說明頁及各個土地用途地帶的土地用途表。

修訂項目

- 3.3 在該分區計劃大綱圖上，擬議的榕樹灣填海計劃第二期的全部範圍及第一期的大部分範圍，均劃為「綜合發展區(1)」地帶，以用作各項用途，包括闢設休憩用地、商業用地和住宅用地，以及興建海濱長廊和政府、機構或社區設施。我們根據土地用途檢討的建議，把第二期填海計劃的範圍由 0.8 公頃縮減至 0.4 公頃，另外又擬備了更具體的土地用途建議。榕樹灣的南部(即第一期填海計劃的部分範圍)現預留作興建政府、機構或社區設施及其他公共設施的用途。至於第二期填海計劃的範圍，則會興建海濱長廊連緊急車輛通道及進行小規模商業發展。擬議修訂項目的詳情見圖 2 至圖 3，撮要則載於下文：

3.3.1 修訂項目 A 項：刪除規劃區內一塊土地(見圖 2)

沿岸一片狹長的土地已從規劃區刪除，以反映填海範圍已經縮小。

3.3.2 修訂項目 B1 項：把一塊土地由「綜合發展區(1)」地帶改劃為「休憩用地」地帶(見圖 2)

該塊土地改劃用途後，將會興建一條園景海濱長廊連緊急車輛通道，從海濱長廊可通往位於第一期填海計劃範圍的擬議直升機坪。

修訂項目 B2 項：把一塊土地由「綜合發展區(1)」地帶改劃為「商業」地帶(見圖 2)

改劃該塊土地的用途，旨在提供土地興建作小規模商業發展的特別設計樓宇。

修訂項目 B3 項：把一塊土地由「綜合發展區(1)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶(見圖 2)

該塊毗鄰現有公眾碼頭的土地改劃用途後，將發展公用的貨物起卸區。

修訂項目 B4 項：把一塊土地由「綜合發展區(1)」地帶改劃為「政府、機構或社區(3)」地帶(見圖 2)

建議改劃該塊土地的用途，以興建警署和活動室。

修訂項目 B5 項：把一塊土地由「綜合發展區(1)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「沙倉」地帶(見圖 2)

為了重置北岸碼頭附近的現有沙倉，現建議改劃該塊土地的用途以興建沙倉。

修訂項目 B6 項：把一塊土地由「綜合發展區(1)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「石油氣汽瓶貯存庫」地帶(見圖 2)

建議改劃該塊土地的用途，以興建供南丫島居民使用的石油氣瓶貯存庫。

修訂項目 **B7** 項：把一塊土地由「綜合發展區(1)」地帶改劃為「政府、機構或社區(2)」地帶(見圖 2)

建議改劃該塊土地的用途，以興建供南丫島居民使用的垃圾收集站。

3.3.3 修訂項目 **C** 項：把「綜合發展區(2)」地帶一塊土地重新指定為「綜合發展區」地帶(見圖 2)

由於上文第 3.3 段所述的「綜合發展區(1)」地帶已刪除，涵蓋索罟灣已停產的水泥廠(見圖 3)的「綜合發展區(2)」地帶將成為該分區計劃大綱圖上唯一的「綜合發展區」用地，因此，現重新指定為「綜合發展區」地帶。

3.4 修訂項目 **D1**、**D2** 及 **D3** 項：把「政府、機構或社區」地帶內 12 塊土地重新指定為「政府、機構或社區(1)」地帶、「政府、機構或社區(2)」地帶或「政府、機構或社區(3)」地帶(見圖 2 至圖 5)

南丫島屬鄉郊地區，建築物都是低層、低密度的。為了保存這種特色，現建議把上述土地重新指定為「政府、機構或社區(1)」地帶、「政府、機構或社區(2)」地帶或「政府、機構或社區(3)」地帶，並把最高建築物高度限制分別定為四米、六米及九米。

3.5 修訂項目 **E** 項：把一塊土地由「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區(3)」地帶(見圖 5)

現建議把位於榕樹壩「鄉村式發展」地帶內樓高三層的現有水務署倉庫，改劃為「政府、機構或社區(3)」地帶，以反映其現有用途。

3.6 修訂項目 F 項：把一塊土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「綠化地帶」(見圖 4)

水務署署長證實，無須再把該塊位於北角咀的土地預留作水務專用範圍，因此，現建議將其改劃為「綠化地帶」，以反映該處現有的天然特色。

3.7 修訂項目 G 項：把一塊土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「自然保育區」地帶(見圖 3)

水務署署長表示，無須再把菱角山附近兩塊土地預留作水務專用範圍，因此，現建議把有關土地改劃為「自然保育區」地帶，以反映該處現有的天然特色。

該分區計劃大綱圖《註釋》的修訂項目

3.8 我們須因應上文第 3.1 段所述的改劃土地用途建議，加入「商業」地帶、「其他指定用途」註明「沙倉」地帶及「其他指定用途」註明「石油氣瓶貯存庫」地帶的「註釋」，以及修訂「政府、機構或社區」地帶的「註釋」，以便在備註中訂明建築物高度限制。

3.9 我們也借此機會，根據《法定圖則註釋總表》修訂本，修訂該分區計劃大綱圖的註釋說明頁及各個土地用途地帶的土地用途表；並且因應南丫島的情況，對《註釋》作出修訂。此外，還把各個土地用途地帶的規劃意向納入《註釋》內。

該分區計劃大綱圖《說明書》的修訂項目

3.10 我們已因應情況修訂《說明書》，以反映擬議的修訂項目及現有的最新資料。

4. 未來路向

城規會會在二零零四年九月，根據《城市規劃條例》的條文，展示上文第 3 段詳述的《南丫島分區計劃大綱核准圖編號 S/I-LI/4》內各項擬議修訂，為期兩個月，以供公眾查閱。整份分區計劃大綱草圖(包括收納了擬議修訂項目的《註釋》和《說明書》)會存放在離島區議會秘書處，以供議員參考。

5. 附件

- 圖 1 縮減填海範圍方案的土地用途概念圖
- 圖 2 擬議修訂項目 A、B 及 D 項
- 圖 3 擬議修訂項目 C、D 及 G 項
- 圖 4 擬議修訂項目 D 及 F 項
- 圖 5 擬議修訂項目 D 及 E 項

規劃署

大嶼山及離島規劃處

二零零四年八月