

離島區議會
文件 IDC79/2006 號

南丫島分區計劃大綱草圖編號 S/I-LI/7
的擬議修訂項目

1. 目的

本文件旨在向議員簡報有關《南丫島分區計劃大綱草圖編號 S/I-LI/7》的擬議修訂項目。

2. 背景

- 2.1 二零零五年十二月，議員獲通知有關《南丫島分區計劃大綱草圖編號 S/I-LI/6》的擬議修訂項目，即一項將大灣肚一塊用地的土地用途地帶，由「政府、機構及社區(3)」地帶改劃為「綠化地帶」的修訂。《南丫島分區計劃大綱草圖編號 S/I-LI/7》在二零零六年一月十三日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第7條展示，以供公眾查閱。草圖展示期間，並無接獲任何反對。
- 2.2 現時，在南丫島上並沒有提供公共污水處理設施。在一九九三年，環境保護署進行了《離島污水系統整體計劃研究》。研究於一九九四年完成，當中建議包括在南丫島索罟灣提供污水收集、處理及排放的設施，旨在應付現時島上人口及其未來增長的需求，以期符合水污染管制的標準。
- 2.3 渠務署期後就索罟灣擬建的污水處理設施進行一項包括環境影響評估(下稱「環評」)的初步研究。研究完成後，其環評報告於二零零三年根據《環境影響評估條例》，有條件下獲得批准。
- 2.4 為配合南丫島上擬建的污水處理設施的發展，渠務署在二零零五年委託顧問公司，就該設施的設計、建造及操作各方面進行研究(即《離島污水收集系統第一階段第一期第二部份及第二期榕樹灣及索罟灣污水收集、處理及排放工程：設計及建造研究》)。

2.5 研究建議在索罟灣興建污水處理設施，當中包括在索罟灣與模達灣之間的舊石礦場興建一個污水處理廠，及在索罟灣興建兩個污水抽水站。擬建的兩個抽水站，其中一個位於連接涌尾與索罟灣的行人徑旁邊，而另一個則位於打水灣足球場旁邊。

2.6 渠務署已就有關工程分別於二零零六年二月二十二日及二零零六年四月二十四日諮詢離島區議會和南丫島分區委員會。

3. 有關分區計劃大綱草圖的擬議修訂項目

為配合渠務署擬發展的污水處理設施，擬議的修訂項目如下：

修訂項目 A1 及 A2 項：把索罟灣與模達灣之間的舊石礦場的部分土地由「海岸保護區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶（面積約 200 平方米）及由「自然保育區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶（面積約 1,400 平方米）

這兩項改劃土地用途地帶的修訂，是為了配合渠務署擬建污水處理廠的計劃。有關環境影響評估研究結果證實，擬建的污水處理廠不會對自然環境造成重大的不良影響。

修訂項目 B 項：把現時連接涌尾與索罟灣的行人徑旁邊的一塊土地由「住宅(丙類)」地帶改劃為「政府、機構及社區(3)」地帶（面積約 200 平方米）

上述土地用途地帶的修訂，旨在配合興建一所抽水站。為了確保擬議抽水站配合區內低層發展的特色，在有關土地內進行任何發展，最高建築物高度建議限定為九米。這項規定符合對南丫島上其他抽水站用途的建築物高度限制。

修訂項目 C1 及 C2 項：把毗鄰打水灣足球場的一塊土地由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構及社區(3)」地帶（面積約 140 平方米）及由「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構及社區(3)」地帶（面積約 100 平方米）

上述土地用途地帶的修訂，旨在配合興建一所抽水站。爲了確保擬議抽水站配合區內低層發展的特色，在有關土地內進行任何發展，最高建築物高度建議限定爲九米。這項規定符合對南丫島上其他抽水站用途的建築物高度限制。

4. 修訂該分區計劃大綱圖的《說明書》

我們已因應情況修訂《說明書》，以反映上述擬議修訂項目。

5. 地區諮詢

有關擬議修訂項目已提交鄉郊及新市鎮規劃小組委員會在八月十八日的會議上考慮。待擬議的修訂項目得到鄉郊及新市鎮規劃小組委員會同意及徵詢離島區議會及南丫島(南段)鄉事委員會的意見後，我們會根據條例的規定，展示上文第 3 段所詳述有關《南丫島分區計劃大綱草圖編號 S/I-LI/7》的擬議修訂項目，爲期 ~~四~~ 三個星期，以供公眾查閱。

6. 附件

圖 1 南丫島分區計劃大綱草圖的擬議修訂項目 A 項至 C 項

附件 1 《南丫島分區計劃大綱草圖編號 S/I-LI/7》的《說明書》的擬議修訂

規劃署
西貢及離島規劃處
二零零六年八月

S/I-LI/7.4

8.5 政府、機構或社區：總面積 ~~6.08~~6.12 公頃

8.5.1 此地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民的需要。

8.5.2 此地帶內現有主要的政府、機構或社區設施包括：兩個配水庫、一個食水抽水站、一個消防局暨救護站、一個紀念公園、一間青年旅舍、多個輸電站、多座電話機樓、兩所圖書館和多所小學等。現已規劃的政府、機構或社區設施則包括：多個配水庫、多個水務專用範圍、一個消防局暨救護站和榕樹灣一所中學暨小學。當局已在榕樹灣沿岸預留多塊土地闢設一系列設施，包括公共上落客貨區、警署、垃圾收集站、活動室和直升機坪。在索罟灣有兩塊土地預留用作興建污水抽水站；其中一塊位於連接索罟灣與涌尾的行人徑旁邊，另一塊則位於大樹灣足球場旁邊。一些現有小型的政府、機構或社區設施，例如報案中心、小型診療所和鄉事委員會會所，已納入「鄉村式發展」地帶內，但未有在該圖上顯示。

8.5.3 當局必須確保該「政府、機構或社區」用地內的發展或重建計劃，能配合毗鄰土地的低層建築特色。在「政府、機構或社區」地帶內的三個支區（即「政府、機構或社區(1)」、「政府、機構或社區(2)」和「政府、機構或社區(3)」），任何新發展，或現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的建築物高度超過「註釋」所訂明者，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。鑑於上述活動室的位置接近沙倉，而沙倉會散發塵屑，因此活動室須悉心設計，以免受到沙倉塵屑潛在的影響。

8.5.4 為了提供彈性讓發展項目能採用較具創意的設計以配合個別地盤的特點，城規會可透過規劃許可審批制度，考慮略為放寬在 8.5.3 段所列的限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。

8.6 休憩用地：總面積 ~~7.52~~7.51 公頃

8.6.1 此地帶的規劃意向，主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和遊客的需要。

8.6.2 當局已計劃在南丫島上不同部分的重要地點闢設主要

的休憩用地。在榕樹灣日後填拓的土地沿岸已計劃闢設一條海濱長廊，而長廊的設計中已預留土地建造緊急車輛通道，通往擬在榕樹灣南部興建的直升機坪。洪聖爺和蘆鬚城這兩個在憲報公布的泳灘已劃為「休憩用地」地帶，以發展與泳灘有關的設施。沿洪聖爺灣西岸伸延的地區亦已劃為「休憩用地」地帶，以供發展海濱休憩用地。此外，索罟灣天后宮前的露天廣場亦已指定為「休憩用地」地帶。這座天后宮已記錄為歷史建築物，並且是一個熱門旅遊點。其他「休憩用地」地帶包括榕樹灣的現有足球場，以及索罟灣的現有休憩處和足球場。

- 8.6.3 供區內居民使用的新增鄰舍休憩用地，將會在詳細的鄉村發展藍圖上顯示。這些鄰舍休憩用地規模較小，並沒有在該圖上顯示。

8.7 其他指定用途：總面積 ~~444.73~~ 111.89 公頃

- 8.7.1 此地帶涵蓋註明作以下指定用途的土地：

電力站

- 8.7.2 此地帶的規劃意向，是指定土地作電力站，為香港島和南丫島供應電力。南丫島發電廠位於南丫島北部的波羅嘴，於一九八二年啟用，總發電量達 ~~3 305 兆瓦~~ 3 420 兆瓦，包括 2 500 兆瓦的電力由燃煤發電機組生產，555 兆瓦 ~~805 兆瓦~~ 的電力由燃油氣體渦輪發電機組生產，和 365 兆瓦的氣體渦輪發電機組。附屬於發電廠的煤灰湖專供貯存和排放燃煤發電機組產生的鹽粉煤灰。

- 8.7.3 在現有的南丫島發電廠以南，已填拓約 22 公頃土地，以供發電廠作擴建之用。地盤平整工程大體上已完成。而南緣的煤灰湖亦預定於二零零四年年底或二零零五年年初填平，屆時發電廠將有一間發電量達 1 800 兆瓦的燃氣發電廠，第一組機組預計於二零零六年年中投產。為了飛機的安全，發電廠的所有部分（包括煙囪）均不能超出當局根據《香港機場（障礙管制）條例》（第 301 章）而就該區訂明的高度限制。此外，當局已根據《環境影響評估條例》的規定，就南丫島發電廠擴建部分、發電量達 1 800 兆瓦的燃氣發電廠進行環境影響評估，結果證實發電廠符合環境標準，並已獲環境保護署署長批准。

船隻碇泊處

- 8.7.4 此地帶的規劃意向，主要是供服務南丫島發電廠的船隻和客船停泊。南丫島發電廠以北的現有船隻碇泊處已納入此地帶內。

污水處理廠

- 8.7.5 此地帶的規劃意向，是指定土地作污水處理廠，以配合南丫島的需要。爲了應付南丫島的排污需要，當局已計劃在榕樹灣西南部興建兩間污水處理廠。其中一間位於榕樹灣的西南部，另一間則位於索罟灣和模達灣之間的舊石礦場。有關建造工程暫訂於二零零八年年初展開，並會於二零一零年年中完成。

垃圾轉運站

- 8.7.6 此地帶的規劃意向，是指定土地作垃圾轉運站，以配合南丫島的需要。榕樹灣和索罟灣分別有一塊土地劃爲「其他指定用途」註明「垃圾轉運站」地帶，以反映現有的垃圾轉運站用途。收集得的都市廢物和小量建築廢物均會運到垃圾轉運站，然後由躉船運到新界西堆填區。

沙倉

- 8.7.7 此地帶的規劃意向，是指定土地作沙倉，以配合當地的需要。榕樹灣一塊土地已劃爲「其他指定用途」註明「沙倉」地帶，以供遷置榕樹灣北岸的現有沙倉。

石油氣瓶貯存庫

- 8.7.8 此地帶的規劃意向，是指定土地作石油氣瓶貯存庫，以配合南丫島的需要。榕樹灣一塊土地已指定作石油氣瓶貯存庫，日後會用來存放石油氣瓶，以便爲南丫島供應住用和商用石油氣。

碼頭

- 8.7.9 此地帶的規劃意向，是指定土地作碼頭，爲南丫島提供海路交通設施。劃爲「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的土地，包括榕樹灣和索罟灣的現有渡輪碼頭和公眾碼頭。