

《蠔涌分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-HC/5》
的擬議修訂項目

1. 目的

本文件旨在就《蠔涌分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-HC/5》的擬議修訂項目，徵詢議員的意見。

2. 背景

行政長官會同行政會議於二零零三年十二月九日把《蠔涌分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-HC/5》(附錄 1)發還城市規劃委員會(下稱「城規會」)作出修訂；圖則發還公告已於二零零三年十二月十九日在憲報公布。

3. 該分區計劃大綱核准圖的擬議修訂項目

現建議就《蠔涌分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-HC/5》作出以下修訂(於附錄 II 所載編號 S/SK-HC/5A 的草圖上顯示)：

修訂項目 A1 項：把沿西貢公路近窩尾村的多塊土地由「道路」用地改劃為「綠化地帶」(面積約為 1.96 公頃)

擬議修訂項目是要反映西貢公路改善工程第 1、2 及 3 期已完工的道路路線，以及原有及新落成的西貢公路近窩尾村路段附近的路旁美化市容地帶、成長樹木和已重植樹木的切削斜坡所佔範圍。

修訂項目 A2 項：把西貢公路西面一塊土地由「自然保育區」地帶改劃為「綠化地帶」(面積約為 0.91 公頃)

擬議修訂項目主要是反映已重植樹木的切削斜坡所佔範圍，這個斜坡是西貢公路改善工程的圍境區，並作為毗鄰地區井欄樹的分區計劃大綱圖上一個綠化地帶的伸延部分。

修訂項目 A3 項：把響鐘村附近一個公眾停車場毗連的一塊土地由「道路」用地改劃為「海岸保護區」地帶(面積約為 0.05 公頃)

擬議修訂項目是要反映一個泥灘的範圍，這個泥灘上有一個值得保護的紅樹林，與其東面毗連的另一個泥灘(已在白沙灣分區計劃大綱圖上劃為「海岸保護區」地帶)具有相同特徵。鑑於響鐘路北面的公眾停車場(屬西貢公路改善工程的基本項目之一)已經落成，有關土地再無需按原先計劃留作泊車用途，故適合把這塊土地改劃為「海岸保護區」地帶。

修訂項目 B 項：把窩尾村北面一塊土地由「綠化地帶」改劃為「鄉村式發展」地帶(面積約為 0.67 公頃)

這塊土地範圍內主要包括一些現有村屋和多塊平地。上文修訂項目 A1 項提及的路旁美化市容地帶，把這塊土地與原有的西貢公路分隔開，並發揮了緩衝區的作用。將這塊土地改劃作「鄉村式發展」地帶將有助滿足窩尾村的小型屋宇需求。

4. 該分區計劃大綱圖《註釋》的擬議修訂項目

本處借此機會，根據城規會於二零零三年通過採納的《法定圖則註釋總表》修訂本，更新該分區計劃大綱圖的《註釋》。有關修訂的主要目的，在於使土地和建築物的用途更具彈性，以及把更多不會對規劃造成重大影響的用途或發展，列為有當然權利進行的用途或發展。本處還把各個土地用途地帶的規劃意向，加入《註釋》內，使其成為該分區計劃大綱圖的一部分，讓公眾更加了解和確切知道各個土地用途地帶的規劃意向。上述修訂項目主

要屬技術上的修訂。本處先前分別於二零零三年八月五日、二零零四年一月十九日、二零零四年二月二十四日和二零零四年四月六日舉行的西貢區議會會議上，在討論大網仔及斬竹灣分區計劃大綱草圖、北港及沙角尾分區計劃大綱圖、白沙灣分區計劃大綱圖和井欄樹分區計劃大綱圖時，向議員簡介因應《法定圖則註釋總表》作出的修訂。

5. 該分區計劃大綱圖《說明書》的修訂項目

此外，本處又借此機會，更新該分區計劃大綱圖的《說明書》，以反映上述擬議修訂項目和規劃區最新的規劃情況。

6. 結論

6.1 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會已於二零零四年四月三十日同意該分區計劃大綱圖的擬議修訂項目，並認為適宜把該等修訂項目提交西貢區議會和西貢鄉事委員會，以徵詢其意見。

6.2 整份經修訂的分區計劃大綱圖(包括已收納上述擬議修訂項目的《註釋》和《說明書》)會存放在西貢區議會的秘書處，以供議員參考。

7. 附件

附錄 I 《蠔涌分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-HC/5》

附錄 II 《蠔涌分區計劃大綱草圖編號 S/SK-HC/5A》

規劃署

西貢規劃處

二零零四年六月