

離島區議會
文件 IDC 133/2012 號

《二澳發展審批地區草圖編號 DPA/I-YO/1》

1. 目的

本文件旨在向區議會介紹有關《二澳發展審批地區草圖編號 DPA/I-YO/1》(下稱「該圖」)(附錄 I)的規劃意向、《註釋》及《說明書》。

2. 背景

- 2.1 二零一二年十一月八日，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，指示城市規劃委員會(下稱「城規會」)為二澳地區擬備一份發展審批地區草圖。
- 2.2 二零一二年十一月二十三日，城規會根據條例第 5 條展示該圖，以供公眾查閱。

3. 擬備該圖的目的

- 3.1 該圖旨在界定二澳發展審批地區(下稱「該區」)的範圍，並說明在該區界線範圍內經常准許的各類發展和用途，以及如向城規會申請，可能獲該會批給許可的發展和用途。城規會若批給許可，可能附加或不附加條件。
- 3.2 在為該區制訂分區計劃大綱圖前，當局需要仔細分析該區的土地用途模式，研究基礎設施是否足夠，並審慎考慮各項發展方案。在此期間，該圖可為該區提供規劃指引，並協助當局實施發展管制。

4. 發展審批地區

4.1 規劃區

該區包括二澳及牙鷹角的一塊土地，佔地約 23.34 公頃。二澳地區(約 23.05 公頃)周圍被北大嶼及南大嶼郊野公園環抱，是大嶼山西南岸其中一個海灣。牙鷹角那塊土地(約 0.29

公頃)位於二澳北面，其東、南及西面被北大嶼郊野公園包圍。該塊地有部分是果園，有部分曾用作豬舍，現已荒廢破落。該區的界線在圖上以粗虛線顯示。

4.2 整體規劃意向

該區的整體規劃意向是保護該區的高保育和景觀價值及鄉郊環境，使其能與四周的郊野公園的整體自然美境互相輝映。該區的規劃意向亦是反映二澳現有的認可鄉村的範圍。

5. 該圖的《註釋》

- 5.1 該圖附有一份《註釋》(附錄 II)，分別說明該區經常准許的各類用途或發展，以及須向城規會申請許可的各類用途或發展。城規會若批給許可，可能附加或不附加條件。條例第 16 條有關申請規劃許可的規定，使當局可較靈活地規劃土地用途及管制發展，以配合不斷轉變的社會需要。
- 5.2 為使公眾易於明白起見，規劃署專業事務部備有一份《釋義》，把《註釋》內部分詞彙的定義列出，以供公眾索閱。這份《釋義》亦可從城規會的網頁下載(網址為 <http://www.info.gov.hk/tpb>)。

6. 土地用途地帶及意向用途

該區的土地用途地帶的規劃意向已詳載於該圖的《說明書》(附錄 III)內，並概說如下。

6.1 「鄉村式發展」：總面積 0.19 公頃

- (a) 此地帶的規劃意向，是反映現有的認可鄉村的範圍。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。設立此地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在地帶內，使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益。在新界豁免管制屋宇的地帶一層，有多項配合村民需要和鄉村發展的商業和社區用途列為經常准許的用途。其他商業、社區和康樂用途，如向城規會申請許可，或會獲得批准。

- (b) 二澳這條認可鄉村(又名二澳新村)大部分地方已荒廢。該區的「鄉村式發展」地帶的界線是暫時圍繞着現時村落聚集的地方而劃的，所根據的包括現有村落聚集之處和樓宇構築物所在、「鄉村範圍」、已批准的小型屋宇申請、未處理的小型屋宇申請、建屋地段、區內地形、自然特點及土地的現狀。地形崎嶇和長滿植物的地方、墓地、生態易受影響的地區和河道都盡可能不劃入此地帶內。在擬備分區計劃大綱圖時，當局會考慮關於小型屋宇的需求和發展、保育價值、環境、基建設施、景觀特色等各方面的評估／研究結果，再檢討和劃定「鄉村式發展」地帶的界線。
- (c) 除非另有規定，否則任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過三層(8.23 米)，或超過在這份發展審批地區草圖的公告首次在憲報刊登該日已經存在的建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (d) 為了讓發展項目能靈活採用具創意的設計，配合個別用地的特點，城規會可通過規劃許可審批制度，考慮略為放寬建築物的高度限制。城規會將會按個別發展計劃的規劃情況，作出考慮。
- (e) 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自然環境造成不良影響，因此必須取得城規會的許可，才可進行這類工程和相關活動。

6.2 「非指定用途」：總面積 23.15 公頃

- (a) 該區位處北大嶼及南大嶼郊野公園當中，風景優美，是大嶼山郊區更廣大的自然系統的一部分。該區主要有休耕農地、紅樹林、林地、灌木叢、草地及水道。二澳北面的牙鷹角有一小塊土地亦劃入該區範圍。為保護該區的自然景貌，有需要訂定規劃指引，規管發展。由於急需擬備這份發展審批地區圖，藉此在規劃方面作出規管，故此暫把該區(「鄉村式發展」地帶內的土地除外)劃為「非指定用途」地區，

以待制訂分區計劃大綱圖時，仔細進行分析及研究，訂定適當的土地用途。

- (b) 任何用途或發展均須向城市規劃委員會取得規劃許可，但農業用途和《註釋》說明頁所載的經常准許的用途則除外。
- (c) 在這份發展審批地區草圖的公告在憲報刊登該日或以後，如未取得城市規劃委員會批給的許可，不得進行或繼續進行任何河道改道、填土／填塘或挖土工程，包括為改作上文所列的經常准許的用途，或《註釋》說明頁所經常准許的用途或發展(由政府統籌或落實的公共工程除外)而進行或繼續進行者。

7. 展示該發展審批地區圖

由二零一二年十一月二十三日起，城規會根據條例第 5 條展示《二澳發展審批地區草圖編號 DPA/I-YO/1》，以供公眾查閱，為期兩個月，至二零一三年一月二十三日止，如對該圖作出申述，可於圖則展示期間直接以書面向城規會作出申述。地址及網址如下：

地址：城市規劃委員會秘書處
香港北角渣華道 333 號
北角政府合署 15 樓

網址：tpbpd@pland.gov.hk

8. 附件

- 附錄 I 《二澳發展審批地區草圖編號 DPA/I-YO/1》
- 附錄 II 《二澳發展審批地區草圖編號 DPA/I-YO/1》的《註釋》
- 附錄 III 《二澳發展審批地區草圖編號 DPA/I-YO/1》的《說明書》

規劃署
西貢及離島規劃處
二零一二年十二月