

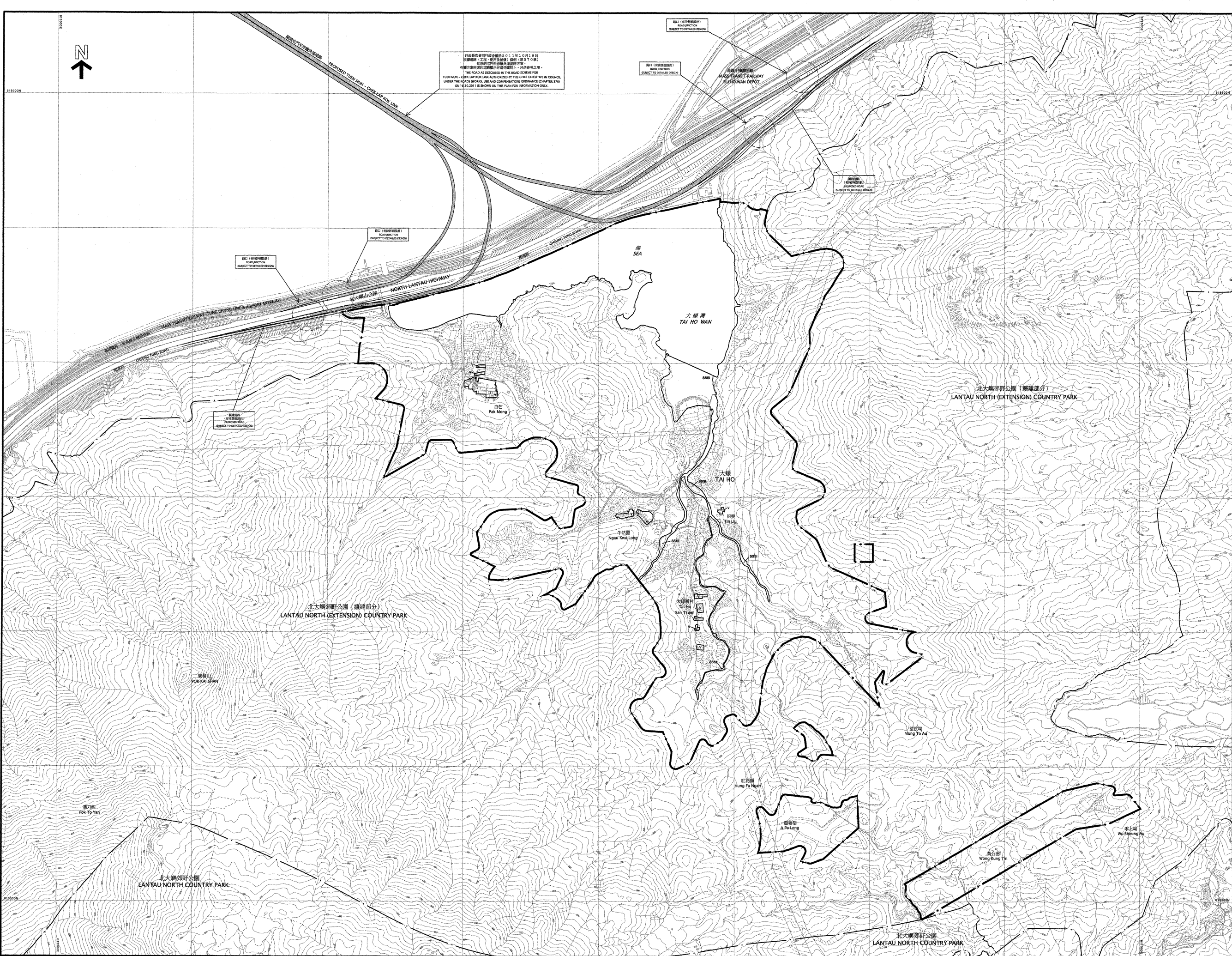
圖例
NOTATION

ZONES		地帶
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	V	鄉村式發展
SITE OF SPECIAL SCIENTIFIC INTEREST	SSSI	具特殊科學價值地點
COMMUNICATIONS		交通
ELEVATED ROAD		高架道路
MISCELLANEOUS		其他
BOUNDARY OF DEVELOPMENT PERMISSION AREA	— • —	發展審批地區界線
BOUNDARY OF COUNTRY PARK / SPECIAL AREA	— . —	郊野公園 / 特別地區界線

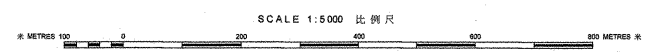
土地用途及面積一覽表
SCHEDULE OF USES AND AREAS

USES	大約面積及百分比 APPROXIMATE AREA & %		用途
	公頃 HECTARES	百分比 %	
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	1.27	0.84	鄉村式發展
SITE OF SPECIAL SCIENTIFIC INTEREST	4.64	3.34	具特殊科學價值地點
UNSPECIFIED USE	182.49	97.02	非指定用途
TOTAL DEVELOPMENT AREA	188.40	100.00	發展區總面積
SEA	31.78		海
TOTAL AREA OF DEVELOPMENT PERMISSION AREA	230.18		發展審批地區總面積

夾附的《註釋》屬這份圖則的一部分
THE ATTACHED NOTES ALSO FORM PART OF THIS PLAN



大蠔發展審批地區圖
TAI HO DEVELOPMENT PERMISSION AREA PLAN



規劃署遵照城市規劃委員會指示製備
PREPARED BY THE PLANNING DEPARTMENT UNDER
THE DIRECTION OF THE TOWN PLANNING BOARD

圖則編號
PLAN No. DPA/I-TH/1

2014年3月28日 按照城市規劃條例第5條展示的
發展審批地區圖
DRAFT DEVELOPMENT PERMISSION AREA PLAN EXHIBITED
UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE ON
28 MARCH 2014
Ophelia Y. S. WONG 黃婉霞
SECRETARY 城市規劃委員會秘書
TOWN PLANNING BOARD

大嶧發展審批地區草圖編號 DPA/I-TH/1

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而擬備的草圖)

註釋

(注意：這份《註釋》是圖則的一部分)

- (1) 這份《註釋》說明圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，以及須向城市規劃委員會申請許可的用途或發展。城市規劃委員會若批給許可，可能附加或不附加條件。須取得這種許可的人士，應以特定表格向城市規劃委員會提出申請。有關的特定表格可向城市規劃委員會秘書索取，填妥後送交城市規劃委員會秘書收。
- (2) 在進行這份《註釋》所載的用途或發展(包括經常准許及可獲批給許可的用途或發展)時，必須同時遵守一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他適用的政府規定。
- (3) 任何土地或建築物的用途，如在緊接這份發展審批地區草圖的公告首次在憲報刊登前已經存在，而該項用途由展開以來一直持續進行，則即使不符合圖則的規定，也無須更正。如擬對這類用途作出任何實質改變，或擬進行任何其他發展(就這類用途而對有關土地或建築物的發展作出輕微改動及／或修改是經常准許的，不在此限)，則必須是圖則所經常准許的，又或必須符合城市規劃委員會所批給許可的內容。
- (4) 除上文第(3)段適用的情況外，任何在圖則涵蓋範圍內的用途或發展，除非是圖則所經常准許者，否則在這份發展審批地區草圖的公告首次在憲報刊登該日或以後，若未經城市規劃委員會批給許可，一律不得進行或繼續進行。
- (5) 除城市規劃委員會另有訂明外，凡圖則經常准許或依據城市規劃委員會所批給許可而已經展開或實質改變用途，或已經進行發展或重建，則城市規劃委員會就該地點所批給的一切與用途或實質改變用途或發展或重建有關的許可，即告失效。
- (6) 進行詳細規劃時，路口、道路和鐵路路軌的路線，以及各個地帶的界線，可能需要略為調整。
- (7) 以下是圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，但(a)在個別地帶《註釋》第二欄所載的用途或發展；或(b)下文第(8)段有關「具特殊科學價值地點」地帶的條文另有規定者則除外：
 - (a) 建築物的保養、修葺或拆卸工程；

- (b) 植物苗圃、美化種植、休憩用地、避雨處、小食亭、行人徑、巴士／公共小型巴士車站或路旁停車處、單車徑、的士站、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭、電訊無線電發射站、自動櫃員機和神龕的提供、保養或修葺工程；
 - (c) 道路、鐵路路軌、水道、大溝渠、污水渠和排水渠的保養或修葺工程；
 - (d) 由政府統籌或落實的土力工程、地區小工程、道路工程、排污工程、渠務工程、環境改善工程、與海事有關的設施、水務工程(配水庫工程除外)及其他公共工程；
 - (e) 新界豁免管制屋宇的翻建；
 - (f) 以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物(即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住用建築物)；
 - (g) 已獲得政府給予許可的新界原居村民或本地漁民及其家人等的墳墓的建造、保養或修葺工程；
 - (h) 這份《註釋》附件 A 內的附表所載的用途。此等用途適用於發展審批地區內未有根據《城市規劃條例》第 4(1)條劃為用途地帶或劃出的地區；以及
 - (i) 這份《註釋》附件 B 內的部分有關用途地帶的附表內第一欄所載的用途。此等用途適用於發展審批地區內已根據《城市規劃條例》第 4(1)條劃為用途地帶或劃出的地區。
- (8) 在劃作「具特殊科學價值地點」地帶的土地上，
- (a) 以下是經常准許的用途或發展：
 - (i) 植物苗圃、美化種植、休憩處、避雨處、小食亭、道路、水道、大溝渠、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭、神龕和墳墓的保養或修葺工程；
 - (ii) 由政府統籌或落實的土力工程、地區小工程、道路工程、排污工程、渠務工程、環境改善工程、與海事有關的設施、水務工程(配水庫工程除外)及其他公共工程；以及
 - (iii) 由政府提供的美化種植；以及

(b) 以下是必須向城市規劃委員會申請許可的用途或發展：

植物苗圃、美化種植(由政府提供的除外)、休憩處、避雨處、小食亭、行人徑、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭和神龕的提供。

(9) 圖上顯示為「道路」的地方，除上文第(7)(a)至(7)(d)和(7)(g)段所載的用途或發展及下列用途外，所有其他用途或發展必須向城市規劃委員會申請許可：

道路、繳費廣場、路旁車位、鐵路車站和鐵路路軌。

(10) 除非另有訂明，准許的用途和發展在同一地帶內的所有附帶建築、工程和其他作業，以及所有直接有關並附屬於准許用途和發展的用途，均是經常准許的，無須另行申請規劃許可。

(11) 除文意另有所指，或下述的明文規定外，這份《註釋》所使用的詞彙，具有《城市規劃條例》第 1A 條所給予該等詞彙的涵義。

「現有建築物」指一間實際存在，並符合任何有關法例及有關政府土地契約條款的建築物(包括構築物)。

「新界豁免管制屋宇」指獲得根據《建築物條例(新界適用)條例》(第 121 章)第 III 部的規定發出豁免證明書以豁免其建築工程的住用建築物(賓館及酒店除外)，或主要用作居住(賓館及酒店除外)但建築物的地面一層可能闢作「商店及服務行業」或「食肆」的建築物。

大蠓發展審批地區草圖編號 DPA/I-TH/1

土地用途表

	<u>頁次</u>
附件 A 「非指定用途」地區內經常准許的用途	1
附件 B	
I 鄉村式發展	2
II 具特殊科學價值地點	4

「非指定用途」地區內經常准許的用途

(未有根據《城市規劃條例》第 4(1)條劃為用途地帶或劃出的地區)

農業用途

備註

- (a) 任何用途或發展均須根據《城市規劃條例》第 16 條向城市規劃委員會取得規劃許可，但上述經常准許的用途，或《註釋》說明頁所載的經常准許的用途或發展則除外。
- (b) 在這份發展審批地區草圖的公告首次在憲報刊登該日或以後，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，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》說明頁所載的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。

鄉村式發展

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
農業用途	墓地
政府用途(只限報案中心、郵政局)	食肆
屋宇(只限新界豁免管制屋宇)	政府垃圾收集站
農地住用構築物	政府用途(未另有列明者)#
宗教機構(只限宗祠)	酒店(只限度假屋)
鄉事委員會會所／鄉公所	屋宇(未另有列明者)
	機構用途(未另有列明者)#
	康體文娛場所
	政府診所
	公廁設施
	公用事業設施裝置#
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	宗教機構(未另有列明者)#
	住宿機構#
	學校#
	商店及服務行業
	社會福利設施#
	私人發展計劃的公用設施裝置

除以上所列，在新界豁免管制屋宇的地面一層，經常准許的用途亦包括：

食肆
圖書館
學校
商店及服務行業

(請看下頁)

鄉村式發展(續)

規劃意向

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面一層，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，如向城市規劃委員會申請許可，或會獲得批准。

備註

- (a) 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(發展或重建作註有#的用途除外)，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。
- (b) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)段所述的建築物高度限制。
- (c) 在這份發展審批地區草圖的公告首次在憲報刊登該日或以後，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得進行或繼續進行任何河道改道或填塘工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所載的經常准許的用途或發展(保養、修葺或翻建工程，以及由政府統籌或落實的公共工程除外)而進行或繼續進行者。

具特殊科學價值地點

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
野生動物保護區	農業用途 郊野學習／教育／遊客中心 政府用途 自然保護區 自然教育徑

規劃意向

此地帶的規劃意向，是保存和保護具特殊科學價值的景物，例如稀有或特別品種的動植物及其生境、珊瑚、林地、沼澤，或在地質、生態或植物學／生物學方面具有價值的地方。這些地方均劃作「具特殊科學價值地點」。設立此地帶的目的，是阻止市民在地帶內進行活動或發展。

根據一般推定，此地帶不宜進行發展。除非有需要進行發展以助保存「具特殊科學價值地點」地帶內具特殊科學價值的景物、保持和保護「具特殊科學價值地點」地帶的現有特色，或達至教育和研究的目的，否則地帶內不准進行發展。

備註

在這份發展審批地區草圖的公告首次在憲報刊登該日或以後，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得進行或繼續進行任何填土／填塘或挖土工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所載的經常准許的用途或發展而進行或繼續進行者。

大蠔發展審批地區草圖編號 DPA/I-TH/1

說明書

說明書

<u>目錄</u>	<u>頁次</u>
1. 引言	1
2. 擬備該圖的權力依據及程序	1
3. 擬備該圖的目的	1
4. 該圖的《註釋》	1
5. 現時情況	2
6. 訂定規劃指引和實施規劃管制的需要	3
7. 發展審批地區	3
7.1 規劃區	3
7.2 整體規劃意向	3
7.3 人口	4
7.4 土地用途地帶及意向用途	4
7.4.1 鄉村式發展	4
7.4.2 具特殊科學價值地點	5
7.4.3 非指定用途	6
7.5 運輸及公用設施	6
7.6 土力安全	8
7.7 文化遺產	8
8. 發展審批地區內的規劃管制	8

大蠔發展審批地區草圖編號 DPA/I-TH/1

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而擬備的草圖)

說明書

注意：就《城市規劃條例》而言，不應視本《說明書》為圖則的一部分。

1. 引言

本《說明書》旨在闡述城市規劃委員會(下稱「城規會」)擬備《大蠔發展審批地區草圖編號 DPA/I-TH/1》時的規劃意向和目的，以協助公眾了解該圖的內容。

2. 擬備該圖的權力依據及程序

2.1 二零一四年二月十七日，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，指示城規會擬備一份草圖，把大蠔地區指定為發展審批地區。

2.2 二零一四年三月二十八日，城規會根據條例第5條，展示《大蠔發展審批地區草圖編號 DPA/I-TH/1》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。

3. 擬備該圖的目的

3.1 該圖旨在界定大蠔發展審批地區(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 該圖旨在顯示規劃區內概括的發展原則。該圖是小比例圖則，當局日後進行詳細規劃和發展時，規劃範圍的界線和各個土地用途地帶的界線可能需要略為調整。

3.3 在制訂分區計劃大綱圖前，當局須仔細分析該區的土地用途模式，研究基礎設施是否足夠，並考慮各項發展限制。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. 該圖的《註釋》

4.1 該圖附有一份《註釋》，分別說明該區及個別地帶內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。

- 4.2 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>）。

5. 現時情況

- 5.1 該區位於大嶼山北部東涌東面，面向北大嶼山公路，範圍主要包括大蠔灣、鄉村聚落、有天然植被的地方（包括農地、林地、灌木林及河流等）、南面分散的數塊有植被的高地（即紅花顏、亞婆塢及黃公田），以及田寮東面一塊長方形的土地。該區中部的地勢大致平坦，南面的郊野公園至北面的海岸之間的地勢則由高漸變低。根據「香港具景觀價值地點研究」的評級，該區的景觀價值屬高級別。
- 5.2 該區的天然景觀資源豐富，既有林地、灌木林、草地、風水林、山谷、小圓丘及河流，亦有天然海岸景物，例如大蠔灣的河口、海岸線及潮間帶泥灘，而大蠔河更是該區一大景觀特色，保育及科學價值高。
- 5.3 白芒村的西緣有一條天然河流，村後有一個風水林，該風水林倚在白芒村後方，呈新月形，整體景觀甚具代表性；林中更合共錄得 96 個植物品種，包括土沉香，而其他所見的樹木，則是本地風水林所見的典型品種。
- 5.4 大蠔河是本港僅餘的少數從高地流向低地河口而無間斷的中型天然河流之一。主河大蠔河及河口一帶，以及三條主要支流的中游和下游，在一九九九年指定為「具特殊科學價值地點」。該河是本港育有最多品種淡水魚和鹹淡水魚的河流，有記錄的共 67 種，包括罕見的黑首阿胡鰕虎魚，而該河也是香港唯一已知有香魚這種罕見的移棲魚類出沒的地點。沿海的泥灘有一片約兩公頃的紅樹林，香港有記錄的八種紅樹品種中，有六種可在這片紅樹林裏找到，而大蠔河的河口附近亦曾發現貝克喜鹽草。根據記錄，大蠔河「具特殊科學價值地點」範圍內的泥灘曾發現具重要保育價值的馬蹄蟹（圓尾蟹）。
- 5.5 大蠔灣位於該區北面，大部分為北大嶼山公路所遮蔽，與大海相隔，僅在該公路下面有一個出口。大蠔灣的內陸地區是三面環山的谷地，西為婆髻山，東有老虎頭，南望紅花顏，屬北大嶼郊野公園（擴建部分）的範圍。
- 5.6 該區有四條認可鄉村，分別是白芒、牛牯塢、大蠔及黃公田（又名黃蜂田）。除位於該區最南端的黃公田村沒有村落外，該區所

有其他鄉村都有典型的三層高村屋和祠堂，並有大片已鋪好地面的地方供祭祀之用。

- 5.7 該區的範圍亦包括紅花顏、亞婆塢和黃公田的四片灌木林和田寮東面一塊長方形的土地，其中有些是政府土地，有些是私人土地。田寮東面的地方是延伸至北大嶼郊野公園(擴建部分)的天然林地的一部分。在該區南部的紅花顏，則是由荒廢農地再生而成的林地，長滿本土樹和攀緣植物。位於紅花顏東南面的亞婆塢是荒廢的濕農田，大部分地方已變成林地，長滿本土樹。黃公田位於亞婆塢東南面較遠處，靠近梅窩，該處的中部都是一些乾、濕和半乾的荒廢農地，四周長滿本土樹，山坡上有灌木林和草地，與郊野公園連成一片茂林綠野。

6. 訂定規劃指引和實施規劃管制的需要

- 6.1 大蠔陸地部分的地方是毗連的郊野公園的天然林地系統一個重要的部分，有多種天然生境，包括大片成熟林地、風水林、灌木林、草地、農地、河流，亦有海岸生境，育着多種野生動植物，故值得保育，其中在一九九九年指定為「具特殊科學價值地點」的大蠔河，更是本港僅餘的少數育有最多品種淡水魚和鹹淡水魚的中型天然河流之一。
- 6.2 為防止出現雜亂無章和未受規管的發展項目，影響該區具重要科學和保育價值的鄉郊自然特色，有必要擬備一份涵蓋該區的發展審批地區圖，讓當局在擬備分區計劃大綱圖前，能為該區日後的發展提供臨時規劃指引，並作出規管，以及採取執行管制行動，對付違例發展和不適當地改變用途的情況。

7. 發展審批地區

7.1 規劃區

該區佔地約 230 公頃，海上部分(大蠔灣)約佔 32 公頃，陸地部分約佔 198 公頃。該區的界線在圖上以粗虛線顯示。

7.2 整體規劃意向

該區的整體規劃意向，是保存區內豐富的天然景觀資源和高的保育及科學價值，以保衛更廣大地區的天然生境及自然系統，同時反映大蠔現有的認可鄉村及鄉郊民居的範圍。如建議在該區生態及環境易受影響的地方(例如大蠔河「具特殊科學價值地點」內或附近)進行發展，必須充分考慮這些地方的保育問題。

7.3 人口

根據二零一一年人口普查的資料，該區現時的人口約為 150。

7.4 土地用途地帶及意向用途

7.4.1 「鄉村式發展」：總面積 1.27 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面一層，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) 該區有四條認可鄉村，分別是白芒、牛牯塢、大蠔及黃公田（又名黃蜂田）。這些鄉村的「鄉村式發展」地帶界線是暫時性的，所根據的包括土地類別、現有村落聚集之處和樓宇構築物所在、已獲批准和尚待處理的小型屋宇申請、「鄉村範圍」、區內地形及土地特點。地形崎嶇和長滿植物的地方、墓地、生態易受影響的地區及河流都盡量不劃入此地帶內。黃公田沒有劃設「鄉村式發展」地帶，因為該村現時沒有村落。因此，只有白芒、牛牯塢及大蠔這三條現有村落劃設「鄉村式發展」地帶。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、基礎設施及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《註釋》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) 如欲在此地帶進行發展，便有需要增建排污設施。滲水井系統的設計和建造須符合相關的標準與規例，例如環境保護署（下稱「環保署」）的專業人士作業備考《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》，以保護此地帶的水質和流經此地帶

的河流。因此，地政總署在處理貼近河道的小型屋宇批地及申請時，必須諮詢相關的部門，包括漁農自然護理署(下稱「漁護署」)、環保署及規劃署。

- (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，才可進行這類工程及相關的活動，但保養、修葺或翻建工程及由政府統籌或落實的公共工程除外。

7.4.2 「具特殊科學價值地點」：總面積 4.64 公頃

- (a) 此地帶的規劃意向，是保存和保護具特殊科學價值的景物。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。除非有需要進行發展以助保存「具特殊科學價值地點」地帶內具特殊科學價值的景物、保持和保護「具特殊科學價值地點」地帶的現有特色，或達至教育和研究的目的，否則地帶內不准進行發展。
- (b) 此地帶涵蓋指定的大蠔河「具特殊科學價值地點」。該「具特殊科學價值地點」佔地約五公頃，內有一條天然河流(大蠔河)、數條由高地流向低地河口的支流及位於大蠔河河口面積約兩公頃的一片紅樹林。
- (c) 根據漁護署提供的資料，大蠔河「具特殊科學價值地點」育有最多品種的淡水魚和鹹淡水魚，包括罕見的黑首阿胡鰕虎魚，亦是全港唯一已知有香魚出沒的地點。香魚是罕見的移棲魚類，生於淡水區，但會移棲大海，至繁殖期重返淡水地方產卵。河口附近的紅樹林和海草床也是魚類的重要哺育地。大蠔河河口附近亦發現有貝克喜鹽草這種海草。此外，根據記錄，大蠔河「具特殊科學價值地點」範圍內的泥灘也曾發現具重要保育價值的馬蹄蟹圓尾蟹。為充分反映大蠔河的科學價值，該「具特殊科學價值地點」的範圍包括主河、河口及三條主要支流的中至下游。
- (d) 河道改道、填土或挖土工程可能會對鄰近地方及自然環境造成不良影響。由於此地帶內的地方具保育價值，因此必須取得城規會的許可，才可進行這類活動。位置低於高水位標記的潮間帶泥灘須受《前濱及海床(填海工程)條例》(第 127 章)所規管。

7.4.3 「非指定用途」：總面積 192.49 公頃

- (a) 這地區的範圍主要包括大蠔灣內陸的林地、灌木林、草地、風水林、農地、山谷、小圓丘和河流，以及南面分散的數塊有植被的高地(即紅花顏、亞婆塢、黃公田)，以及田寮東面一塊長方形的土地。這地區亦包括大蠔灣的水體及其天然海岸景物，例如海岸線和潮間帶泥灘。為了保護該區的天然景觀和生態資源，有需要訂定規劃指引，規管發展。因此，除了劃為「鄉村式發展」地帶及「具特殊科學價值地點」地帶的地區外，其他地區都暫時劃為「非指定用途」地區，待制訂分區計劃大綱圖時，仔細進行分析及研究，才訂定適當的土地用途。除了「農業」用途和該圖《註釋》說明頁所載的一些准許的用途外，任何用途或發展均須取得城規會的規劃許可。
- (b) 由於河道改道、填土／填塘或挖土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，才可進行該等活動，但由政府統籌或落實的公共工程除外。

7.5 運輸及公用設施

7.5.1 道路網及行人徑

該區不能從北大嶼山公路直達，要經翔東路前往。翔東路是單線雙程道路，與北大嶼山公路並排，由欣澳通往東涌新市鎮。區內有由混凝土鋪成的行人徑連接各村。

7.5.2 公共交通設施

該區現時所提供的公共交通工具有大嶼山的士和市區的士，亦有專利巴士行走翔東路。

7.5.3 民航設施

該區北部設有一個必需的直升機等候區，負責指揮政府飛行服務隊在該區直升機飛行路線內飛行的直升機的操作及緊急飛行任務。在等候區停留的直升機發出聲響，加上政府飛行服務隊的直升機頻密飛越該區，會對該區的住宅發展項目造成負面影響。如日後在該區進行發展或重建，必須顧及這方面的限制。

7.5.4 公用設施

排水

- (a) 大蠔的內陸地區現時沒有排水系統。因此，計劃在該區進行的任何發展項目都須預留足夠的地方，以便日後進行必需的排水改善工程，而現有水道／河流兩旁更必須劃設緩衝區，闊度要足以供日後闢設具有更多顧及生態的裝置的排水系統、建造環保河道／進行排水改善工程、相關的排水設施維修保養工程和治河工程。倘在該區進行的發展或重建項目會影響排水系統或令排水特性有變，便須進行詳細的排水研究，並按情況所需，採取適當的紓減影響措施，作為發展或重建項目的一部分。

排污

- (b) 該區現時沒有污水渠，當局亦未有計劃為該區鋪設公共污水渠。目前，每幢屋宇都是使用原地自設的化糞池和滲水井系統。倘該區的人口或遊客數目增加，或有更多康樂／住宅發展項目，便有需要增建排污設施。滲水井系統的設計和建造須符合相關的標準與規例，例如環保署的專業人士作業備考《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》，以保護該區的水質和流經該區的河流。

供水

- (c) 白芒、牛牯塱及大蠔現有的村屋羣有食水供應，但供水量有限，而紅花顏、阿婆塱及黃公田更沒有食水供應。大蠔未設有海水沖廁系統。

電話服務、電力供應及煤氣供應

- (d) 該區有電話網絡和電力供應。如擬在區內進行發展，須先向供電商問明穿越該區的架空電纜及／或地下電纜的位置。
- (e) 該區沒有煤氣供應，但該區東北面設有高壓輸氣管道和煤氣調壓及檢管站。根據《氣體安全條例》(第 51 章)，這些是應具報氣體裝置。如擬在這些應具報氣體裝置附近(即 200 米範圍內)進行發展以致人口顯著增加，項目倡議者必須進行風險評估，以評估這些應具報氣體裝置所帶來的潛在風險。

7.6 土力安全

該區及附近一帶都有天然山坡，根據記錄，這些天然山坡過往曾發生山泥傾瀉。另外，區內亦有約 80 幅已登記的人造斜坡和護土牆，其穩定程度大多不詳。因此，日後在該區(包括在所劃的「鄉村式發展」地帶)進行發展，或須視乎需要，進行天然山坡災害研究，以評估這些天然山坡可能帶來的災害和限制，並採取適當的消滅災害措施，作為發展項目的一部分。

7.7 文化遺產

7.7.1 該區有兩個具考古研究價值的地點，分別是「白芒具考古研究價值地點」和「大蠔具考古研究價值地點」。區內亦有三幢已評級的歷史建築物／構築物，分別是白芒村更樓(二級)、大蠔更樓(三級)及白芒圍門(三級)。

7.7.2 古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)除公布 1 444 幢歷史建築物的名單外，還公布了新項目的名單，這些項目會由古諮會評級。有關這 1 444 幢歷史建築物的名單及新項目的詳細資料，已上載至古諮會的網頁(<http://www.aab.gov.hk>)。

7.7.3 如有任何發展、重建或改劃土地用途地帶的建議可能會影響上述具考古研究價值的地點、已評級的歷史建築物／構築物、有待評級的新項目及其四周的環境，必須先徵詢康樂及文化事務署(下稱「康文署」)轄下古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)的意見。如無法避免干擾具考古研究價值的地點及具考古潛藏的地點，須由合資格的考古學家進行詳細的考古影響評估。該考古學家須根據《古物及古蹟條例》(第 53 章)申請牌照，以便進行考古影響評估，但在申請牌照前，須把考古影響評估建議提交康文署轄下的古蹟辦核准。

8. 發展審批地區內的規劃管制

8.1 該區的土地範圍內准許的發展和用途載列於該圖的《註釋》。除非另有訂明，准許的發展和用途在同一地帶內的所有附帶建築、工程和其他作業，以及所有直接有關並附屬於准許發展和用途的用途，均是經常准許的，無須另行申請規劃許可。

8.2 在緊接有關發展審批地區草圖的公告在憲報首次刊登前已經存在，並且不符合該圖規定的土地或建築物用途，對該區的環境、排水和交通或會構成不良影響。儘管無須更正這類用途以符合該圖的規定，這類用途的實質改變，或任何其他發展(就這類用途而對有關土地或建築物的發展作出輕微改動及／或修改是經常准

許的，不在此限)，則必須是該圖所經常准許的；或是如果必須先取得城規會的許可，則須符合城規會所批給許可的內容。城規會將會按個別情況，考慮每宗申請。凡有助改善或改良區內環境的改動及／或修改工程，均可能獲得城規會從優考慮。

- 8.3 城規會將會按個別情況審批每宗規劃申請。一般來說，城規會在考慮規劃申請時，會顧及所有有關的規劃因素，其中可能包括政府內部發展大綱圖／發展藍圖，以及城規會頒布的指引。發展大綱圖／發展藍圖均存放在規劃署，供公眾查閱。城規會頒布的指引，可於城規會的網頁瀏覽，或向城規會秘書處和規劃署專業事務部索閱。至於規劃許可的申請表格和《申請須知》，可從城規會的網頁下載，亦可向城規會秘書處、規劃署專業事務部和該署的有關地區規劃處索取。申請書須夾附城規會所需的資料，供該會考慮。
- 8.4 除上文第 8.1 段提及的發展，或符合這份發展審批地區草圖的規定的發展，或獲城規會批給許可的發展外，任何在有關發展審批地區草圖的公告在憲報首次刊登該日或以後，在該圖所涵蓋的地方進行或繼續進行的其他發展，均可能被當局引用條例規定的執行管制程序處理。在有關發展審批地區草圖的公告在憲報首次刊登該日或以後，如未取得城規會批給的許可，在劃為「非指定用途」地區及「具特殊科學價值地點」地帶內的土地範圍內進行河道改道、填土／填塘或挖土工程，以及在「鄉村式發展」地帶內進行河道改道或填塘工程，當局亦可按執行管制的程序處理。
- 8.5 當局打算在三年內以分區計劃大綱圖取代城規會頒布的發展審批地區圖。根據條例第 20(5)條，發展審批地區草圖在憲報公布後，有效期為三年，但行政長官會同行政會議可以批准把有效期延長一年。當分區計劃大綱圖取代發展審批地區圖後，有關可在該區執行管制行動的規定仍然適用。