

離島區議會文件
編號 IDC 21/2014

大蠔發展審批地區圖及
南丫島和長洲分區計劃大綱圖修訂
(二零一四年四月二十八日)

1 目的

本文件旨在諮詢離島區議會（以下簡稱「區議會」）對以下圖則的意見：

- 《大蠔發展審批地區草圖編號 DPA/I-TH/1》；
- 《南丫島分區計劃大綱草圖編號 S/I-LI/10》；及
- 《長洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-CC/6》。

2 《大蠔發展審批地區草圖編號 DPA/I-TH/1》（附件一）

- 2.1 大蠔是其中一個郊野公園「不包括土地」。2010 至 2011 年度行政長官施政報告提出要加快對這些土地作出規管，以防止人為破壞。當局將透過把這些「不包括土地」納入郊野公園範圍，或透過法定規劃程序確立合適用途，以照顧保育和社會發展需要。
- 2.2 2014 年 2 月 17 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》（以下簡稱「條例」）第 3(1)(b)條，指示城市規劃委員會（以下簡稱「城規會」）擬備一份草圖，把大蠔指定為發展審批地區。城規會於 2014 年 3 月 28 日根據條例第 5 條展示《大蠔發展審批地區草圖編號 DPA/I-TH/1》供公眾查閱，為期兩個月至 2014 年 5 月 28 日。

3 《南丫島分區計劃大綱草圖編號 S/I-LI/10》（附件二）

- 3.1 2014 年 3 月 11 日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《南丫島分區計劃大綱核准圖編號 S/I-LI/9》發還城規會以作修訂。發還圖則一事已於 2014 年 3 月 21 日在憲報公布。城規會轄下的鄉郊及新市鎮規劃委員會（以下簡稱「委員會」）於同日考慮並同意對該核准圖作以下修訂：
- **修訂項目 A：**把榕樹灣渡輪碼頭東北面的南丫北公共圖書館用地由「政府、機構或社區(1)」地帶改劃為「政府、機構或社區(4)」地帶，以便進行其中一個離島區社區重點項目計劃－把南丫北公共圖書館重建為榕樹灣公共圖書館暨歷史文物室；及
 - **修訂項目 B 及 C：**把菱角山的電台發射站及電視發射站用地由「自然保育區」地帶改劃為「政府、機構或社區(5)」及「政府、機構或社區

(6)」地帶，以反映現有用途。

3.2 2014 年 4 月 11 日，城規會根據條例第 5 條展示《南丫島分區計劃大綱草圖編號 S/I-LI/10》供公眾查閱，為期兩個月至 2014 年 6 月 11 日。

4 《長洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-CC/6》（附件三）

4.1 2013 年 6 月 4 日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《長洲分區計劃大綱核准圖編號 S/I-CC/5》發還城規會以作修訂。發還圖則一事已於 2013 年 6 月 14 日在憲報公布。委員會於 2014 年 3 月 21 日考慮並同意對該核准圖作以下修訂：

- **修訂項目 A：**把冰廠路的一幅土地由「其他指定用途」註明「船廠及修船工場」地帶改劃為「商業 (3)」地帶，以反映經城規會於 2012 年 8 月 10 日批准的 s.12A 修訂圖則申請（編號：Y/I-CC/1），並加入最高地積比率為 1.5 倍和最高建築物高度為兩層（7.62 米）的發展限制，以便改建現有樓宇作為餐廳用途；
- **修訂項目 B1：**把花屏路的一塊土地（長洲內地段第 11 號）由「政府、機構或社區(4)」地帶改劃為「住宅（丙類）7」地帶，以反映經城規會於 2013 年 6 月 21 日同意的第 12A 條修訂圖則申請（編號：Y/I-CC/2），並加入最高地積比率為 0.9 倍、最大上蓋面積為 45%和最高建築物高度為兩層（7.62 米）的發展限制，以便進行屋宇發展；
- **修訂項目 B2：**把同一「政府、機構或社區 (4)」地帶內花屏路一塊大致毗連長洲內地段第 11 號南面、西面及北面的政府土地改劃為「綠化地帶」，以保護天然草木。
- **修訂項目 B3：**把同一「政府、機構或社區 (4)」地帶內花屏路一塊大致毗連長洲內地段第 11 號東面的政府土地改劃為「住宅（丙類）8」地帶，並加入最高地積比率為 0.8 倍、最大上蓋面積為 40%和最高建築物高度為三層的發展限制，以提供房屋用地；及
- **修訂項目 C：**把花屏路以東一塊毗連「政府、機構或社區 (4)」地帶的政府土地由「住宅（丙類）5」地帶改劃為「住宅（丙類）8」地帶，以適度上調發展密度。

4.2 2014 年 4 月 11 日，城規會根據條例第 5 條展示《長洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-CC/6》供公眾查閱，為期兩個月至 2014 年 6 月 11 日。

5 法定圖則的諮詢

5.1 城規會／委員會在考慮以上法定圖則時，均同意在草圖刊憲後，諮詢區議

會和相關鄉事委員會（以下簡稱「鄉委會」）。規劃署已在 2014 年 4 月 1 日把南丫島分區計劃大綱圖修訂和《大蠔發展審批地區草圖編號 DPA/I-TH/1》分別交予南丫島北段鄉委會和梅窩鄉委會傳閱；並在 2014 年 4 月 7 日出席梅窩鄉委會會議，就大蠔發展審批地區圖聽取鄉委會的意見。規劃署亦在 2014 年 4 月 11 日把《長洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-CC/6》交予長洲鄉委會傳閱。

- 5.2 按照條例第 6(1)條，任何人士可在發展審批地區草圖或大綱草圖展示期間向委員會作出申述。申述須以書面作出，並須於限期前送交以下地址：

香港北角渣華道 333 號
北角政府合署 15 樓
城市規劃委員會秘書處

- 5.3 市民亦可經電郵（地址：tpbpd@pland.gov.hk）及在城規會網站作出申述，網址為 <http://www.tpb.gov.hk>。

6 附件

- 附件一 《大蠔發展審批地區草圖編號 DPA/I-TH/1》
附件二 《南丫島分區計劃大綱草圖編號 S/I-LI/10》
附件三 《長洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-CC/6》

規劃署
西貢及離島規劃處
二零一四年四月