

離島區議會文件
編號 IDC 42/2014

鹿湖及羗山分區計劃大綱草圖編號 S/I-LWKS/B
(二零一四年六月二十三日)

1. 目的

本文件旨在徵詢離島區議會(以下簡稱區議會)對《鹿湖及羗山分區計劃大綱草圖編號 S/I-LWKS/B》及其《註釋》及《說明書》(附錄 I 至 III)的意見。

2. 背景

2.1 根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 20(5)條，鹿湖及羗山發展審批地區圖的法定有效期為三年，到二零一四年九月二日便屆滿。因此，城市規劃委員會(下稱「城規會」)需擬備一份分區計劃大綱圖，以取代該發展審批地區圖，讓該發展審批地區圖在有效期屆滿後，繼續為鹿湖及羗山地區實施法定規劃管制。

2.2 二零一四年五月十六日，城規會通過把《鹿湖及羗山分區計劃大綱草圖編號 S/I-LWKS/B》提交離島區議會和大澳鄉事委員會，以徵詢區議員和鄉事委員的意見。城規會在根據條例第 5 條把分區計劃大綱草圖刊憲前，會進一步考慮離島區議會和大澳鄉事委員會的意見。

3. 規劃區

3.1 規劃區(下稱「該區」)的總面積約為 167 公頃。該區位於大嶼山西南部分。大澳及昂坪分別位於其西北面及東北面。該區是山谷，環山圍繞，北面是獅山，東南面是觀音山，南面是羗山的高地。該區西面和北面，以及東面和南面，分別被北大嶼郊野公園和南大嶼郊野公園完全包圍。

4. 整體規劃意向

- 4.1 該區的整體規劃意向，是保護該區的自然景觀和獨特的宗教特色及寧靜祥和的環境，使其能與附近北大嶼和南大嶼兩個郊野公園的整體自然美境互相輝映，同時預留土地，以供日後該區的原居村民發展小型屋宇之用。凡對集水區的水質和水資源有負面影響的發展，都不鼓勵。
- 4.2 當局指定該區的各個土地用途地帶時，已考慮到要保護該區的自然生境，例如與毗連的北大嶼和南大嶼兩個郊野公園的茂林綠野連成一片的林地，以及連接北大嶼和南大嶼兩個郊野公園與大澳的天然河溪。那些休耕及偶爾／經常有農耕活動的農地具良好潛力作農業用途，會予保留。

5. 土地用途地帶

- 5.1 在擬備分區計劃大綱草圖的過程中，已諮詢大澳鄉事委員會及有關部門包括漁農自然護理署(下稱「漁農署」)、水務署、環境保護署(下稱「環保署」)和地政總署的意見。下文概括分區計劃大綱草圖的土地用途地帶。

5.2 「住宅(丙類)」：總面積 0.10 公頃

此地帶的規劃意向，主要是作低層、低密度的住宅發展。為保持住宅發展項目現有的特色和發展密度，使之融入周遭的自然環境，而且不會對該區有限的基礎設施造成負面影響，在此地帶內，發展項目的最高地積比率不得超過 0.4 倍、最大上蓋面積不得超過 25%，最高建築物高度不得超過兩層(7.62 米)，或不得超過在有關發展審批地區圖首次公布該日已經存在的建築物的地積比率、上蓋面積和高度，兩者中以數目較大者為準。該地帶是為反映地契予以批准的發展及其現有情況。劃入此地帶的包括現有的一個別墅發展項目、鹿湖地區南面一個住宅發展項目，以及該區西南部牛過田地區北面的兩個住宅發展項目。

5.3 鄉村式發展：總面積 0.85 公頃

- 5.3.1 此地帶的規劃意向，是就現有的認可鄉村和適宜作鄉

村擴展的土地劃定界線。該區的認可鄉村包括鹿湖、上羗山和下羗山。該區的「鄉村式發展」地帶的界線是圍繞着現時村落聚集的地方而劃的，所考慮的包括「鄉村範圍」、當地地形、集水區、現有民居的分布模式、用地特點、已獲批准的小型屋宇發展申請、尚未處理的小型屋宇申請及所預測的小型屋宇需求量。地形嶇崎或草木茂盛的地方、基地和河道都盡量不劃入此地帶內。

鹿湖

- 5.3.2 鹿湖內並沒有小型屋宇發展及小型屋宇需求。鹿湖現時建有的都是廟宇、寺院、庵堂以及供僧侶、尼姑和信眾住宿的地方，自上世紀上半葉開始構成一個宗教建築羣，所以沒有劃設「鄉村式發展」地帶。

上羗山和下羗山

- 5.3.3 上羗山位於集水區內，而環境保護署署長(下稱「環保署署長」)和水務署署長都不支持在於集水區內進行新的鄉村式發展。因此，上羗山的「鄉村式發展」地帶範圍僅涵蓋現有村屋所在的地方。而下羗山「鄉村式發展」地帶則涵蓋現有村落，以及足以容納 22 間村屋的擴展地區，以應付上羗山和下羗山的小型屋宇需求。另外，下羗山「鄉村範圍」外近坑背有一處地方涵蓋一間現有村屋及獲地政總署離島地政專員批准作四間小型屋宇發展。這個地方亦已納入「鄉村式發展」地帶，以反映已承諾／現有的發展。

5.4 「政府、機構或社區」：總面積 7.38 公頃

- 5.4.1 除指定為「政府、機構或社區(1)」地帶的地方外，「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；以及是供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。此地帶涵蓋主要為鹿湖及羗山居民而設的政府、機構或社區設施及公用設施，例如電力支站、食水泵房、食水缸、食水／原水減壓缸、垃圾收集站及公廁。漁護署的羗山郊野公

園管理站亦劃入此地帶。

「政府、機構或社區(1)」：總面積 5.19 公頃

- 5.4.2 「政府、機構或社區(1)」這個支區的規劃意向，主要是就現有的宗教用途劃定界線。在此支區內，只准許發展所選定的政府、機構或社區設施。這些宗教用途設於上世紀上半葉，已在該區形成了一些宗教社羣和宗教建築羣。劃設此地帶，是要反映這些宗教建築羣現有的宗教用途。環保署署長表示，鹿湖和上羗山一帶位於集水區內，在該集水區內作任何用途和發展，必須考慮保護水質的問題。因此，此支區對新發展施加嚴格管制，以保護此區的水質。略為改動或重建這些宗教建築物(新建築物的體積和用途須與現有建築物的相同)，是經常准許的。不過，如要發展新的「宗教機構」用途，則須根據條例第 16 條提出申請，由城規會考慮，以盡量減低對河溪和集水區的水質可能造成的影響。

5.5 「農業」：總面積 12.72 公頃

此地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。在復耕方面具有良好潛力的休耕農地和偶爾／經常有農耕活動的農地主要位於宗教用途一帶，以及鄰近「鄉村範圍」內及附近的村屋。

5.6 「綠化地帶」：總面積 143.01 公頃

- 5.6.1 此地帶的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為發展區的界限，並保存現有的自然景觀，同時提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。
- 5.6.2 「綠化地帶」涵蓋有天然植被的地方，包括河道、羗山一些小丘上的密林，以及由荒廢農地演變而成而相對已受干擾的未成熟林地。大部分林地和毗連北大嶼和南大嶼兩個郊野公園的地方都劃入此地帶內。

5.7 「郊野公園」：總面積 0.38 公頃

此地帶是反映為自然保育及進行郊野康樂及自然教育用途而設的郊野公園的範圍。此地帶涵蓋南大嶼郊野公園的一部分，即位於牛過田北面，羗山引水道南部的其中一段，以及其輔助道路。在「郊野公園」地帶內所有用途和發展均須取得郊野公園及海岸公園管理局總監同意，但無須經城規會批准。

6. 徵求意見

請各議員對《鹿湖及羗山分區計劃大綱草圖編號 S/I-LWKS/B》發表意見，而議員的意見將會經本署轉交城規會考慮。

7. 附件

附錄 I 《鹿湖及羗山分區計劃大綱草圖編號 S/I-LWKS/B》

附錄 II 《鹿湖及羗山分區計劃大綱草圖編號 S/I-LWKS/B》的《註釋》

附錄 III 《鹿湖及羗山分區計劃大綱草圖編號 S/I-LWKS/B》的《說明書》

規劃署

西貢及離島規劃處

二零一四年六月