

**離島區議會**  
**文件 IDC16/2013 號**

**大澳邊緣分區計劃大綱草圖編號 S/I-TOF/B**

**1. 目的**

本文件旨在徵詢各議員對《大澳邊緣分區計劃大綱草圖編號 S/I-TOF/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，大澳邊緣發展審批地區圖的法定有效期為三年，到二零一三年六月四日便屆滿。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，俾能在該發展審批地區圖的有效期屆滿後，繼續在大澳邊緣地區實施法定規劃管制。
- 2.2 二零一三年一月十三日，發展局局長行使行政長官所授予的權力，根據條例第 3(1)(a)條指示城規會擬備涵蓋大澳邊緣地區的分區計劃大綱圖。二零一三年二月一日，城規會通過把《大澳邊緣分區計劃大綱草圖編號 S/I-TOF/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**

規劃區(下稱「該區」)所涵蓋的總面積約為 186.62 公頃。該區的東面及南面均被北大嶼郊野公園包圍，西面及北面則被天然海岸線圍繞。該區包括大部分大澳島，位於中央的大澳村本村、石仔埗及鹽田住宅區不屬該區範圍。該區的界線在圖上以粗虛線顯示。

#### 4. 整體規劃意向

該區的整體規劃意向是保育具高生態價值的地區、保護自然鄉郊環境，以及保存獨特景致和文化遺產。此外，為應付現有鄉村的需要，已預留土地供原居村民興建小型屋宇。

#### 5. 土地用途地帶

5.1 在擬備分區計劃大綱草圖的過程中，本處已徵詢了相關部門的意見，並在『政府、機構或社區』地帶加入建築物高度限制。下文概括分區計劃大綱草圖的土地用途地帶。

##### 5.2 自然保育區：總面積 36.58 公頃

此地帶的規劃意向是保護和保存區內現有的天然景觀、生態系統或地形特色，以達到保育目的及作教育和研究用途，並且分隔開易受破壞的天然環境如郊野公園，以免發展項目對這些天然環境造成不良影響。該區的『自然保育區』地帶包括寶珠潭的多塊林地、新基街東面有荒置鹽田、沼澤及魚塘的廣闊地區、龍田邨東面的紅樹林、在坑尾旁的天然河堤、梁屋村以北的大澳蘆葦林，以及大澳蘆葦林西面的大澳紅樹林重植區。

##### 5.3 綠化地帶：總面積 124.47 公頃

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；保存現有地形及天然草木；以及提供土地作靜態康樂場地。此地帶主要包括毗連北大嶼郊野公園及大澳蘆葦林的地區，以及其他由休耕農地、山坡、墓地、天然草木及小溪覆蓋的地區。

##### 5.4 海岸保護區：總面積 6.71 公頃

此地帶的規劃意向是保育、保護和保留天然海岸線，以及易受影響的天然海岸環境，包括具吸引力的地質特色、地理形貌，或在景觀、風景或生態方面價值高的地方，而地帶內的建築發展，會維持在最低水平。大澳島北面的狹長海岸(包括形貌獨特的將軍石)及寶珠潭東面沿岸地方，均屬於此地帶。

5.5 鄉村式發展：總面積 6.57 公頃

此地帶的規劃意向是反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。此地帶涵蓋認可鄉村梁屋村和其他分布於新村、南涌、番鬼塘及橫坑的村落。

5.6 政府、機構或社區：總面積 3.80 公頃

此地帶的規劃意向，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。該區現有的政府、機構或社區設施包括新村東南面山坡的現有濾水廠及配水庫、寶珠潭的污水抽水站和戒毒中心、位於虎山的自動天氣站、橫坑的龍巖寺，以及現有的廟宇和公廁。在此地帶內，發展／重建項目的最高建築物高度須以該圖所訂明的高度為限，或不超過在有關發展審批地區草圖的公告在憲報首次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。

5.7 休憩用地：總面積 0.75 公頃

此地帶的規劃意向，主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。此地帶包括寶珠潭附近的休憩處、位於梁屋村及坑尾的兒童遊樂場、沿大澳紅樹林重植區海堤設置的公眾海濱長廊，以及天后古廟和楊侯古廟前面的土地。

5.8 其他指定用途：總面積 3.25 公頃

此地帶包括大澳墳場、位於大澳島北面天然海岸的污水處理廠，以及虎山的軍事用地大澳軍營，以反映相應的用途。

5.9 未決定用途：總面積 1.16 公頃

由於土木工程拓展署委聘顧問進行的「復修大澳荒置鹽田研究」尚未完成，新基街以東部分土地仍劃作「未決定用途」地帶，其規劃意向是指定作「鹽田示範場」，以推廣文物教育，並作為大澳的旅遊景點。

## 6. 總結

請各議員對《大澳邊緣分區計劃大綱草圖編號 S/I-TOF/B》發表意見，而議員的意見將會經本署轉達城規會考慮。

## 7. 附件

- |        |                                  |
|--------|----------------------------------|
| 附錄 I   | 《大澳邊緣分區計劃大綱草圖編號 S/I-TOF/B》       |
| 附錄 II  | 《大澳邊緣分區計劃大綱草圖編號 S/I-TOF/B》的《註釋》  |
| 附錄 III | 《大澳邊緣分區計劃大綱草圖編號 S/I-TOF/B》的《說明書》 |

**規劃署**

**西貢及離島規劃處**

**二零一三年二月**