

二澳發展審批地區草圖編號 DPA/I-YO/1

說明書

二澳發展審批地區草圖編號 DPA/I-YO/1

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	2
7. 發展審批地區	
7.1 規劃區	3
7.2 整體規劃意向	3
7.3 人口	3
7.4 土地用途地帶及意向用途	3
7.4.1 鄉村式發展	3
7.4.2 非指定用途	4
7.5 運輸及公用設施	5
7.5.1 道路網及行人徑	5
7.5.2 公用設施	5
7.6 文化遺產	5
7.7 土力安全	5
8. 發展審批地區內的規劃管制	6

二澳發展審批地區草圖編號 DPA/I-YO/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《二澳發展審批地區草圖編號 DPA/I-YO/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，指示城規會擬備一份草圖，把二澳及牙鷹角指定為發展審批地區。

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《二澳發展審批地區草圖編號 DPA/I-YO/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 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. 該圖的《註釋》

4.1 該圖附有一份《註釋》，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。

- 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。該塊地有部分果園，有部分曾用作豬舍，現已荒廢破落。
- 5.2 該區有荒廢的村屋、林地、灌木叢、草地、濕地、紅樹林、河流及休耕農地，沿岸有延綿的泥灘和各種各樣的海洋生物。該區一派鄉郊風貌，景色怡人，是熱門的遠足地點。該區經鳳凰徑可達，另外，潮漲時在大澳或分流乘船，亦可到達區內的渡頭。
- 5.3 該區有各種生境，包括林地、草地、灌木叢、濕地及河流，山谷區及南面的斜坡有較茂密的植物。此外，二澳村北面海灣區的泥灘有成齡紅樹林。根據記錄，在大嶼山常見的瀕危物種盧氏小樹蛙曾在二澳北面一條河流附近出沒。該區的林地和河流也為這個物種提供生境。雖然該區的生物並非特別多樣或具有特別高的生態價值，但位於該區邊緣的林地與附近北大嶼及南大嶼郊野公園的茂林綠野連成一片，成為哺乳動物及蝴蝶的覓食和哺育地。該區的植物也大多是普通和隨處可見的品種，但受保護的品種土沉香可在該區找到。
- 5.4 二澳村(又名二澳新村)是該區一條認可鄉村，大部分地方現已荒廢。該村位於該區中部，鳳凰徑由北向南橫越該村。破敗和荒廢的村屋散布於該村，部分不易到達。二澳村西南面斜坡上段有一所村校，名為二澳學校，現已荒廢。該區北部鳳凰徑沿路一帶的渡頭現已損毀。

6. 訂定規劃指引和實施規劃管制的需要

- 6.1 該區富鄉郊自然特色，主要有林地、灌木叢、草地、濕地、紅樹林、河流及休耕農地。在該區進行發展，倘不予規管，可能會影響該區的景致及自然環境，包括沿岸的海洋生態及泥灘生境。最近在二澳中部發現有人砍伐樹木、清除植物和挖土，對自然環境造成負面影響。
- 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，以保護該區具重要科學和保育價值的自然鄉郊特色。

7. 發展審批地區

7.1 規劃區

該區佔地約 23.34 公頃，位於大嶼山西南面，被北大嶼及南大嶼郊野公園包圍。

7.2 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。

7.3 人口

根據二零一一年人口統計的資料，該區無人居住。

7.4 土地用途地帶及意向用途

7.4.1 「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) 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。地形嶇崎和長滿植物的地方、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、基礎設施、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) 爲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，考慮略爲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。

7.4.2 「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。爲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)劃爲「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，包括爲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。

7.5 運輸及公用設施

7.5.1 道路網及行人徑

- (a) 二澳及牙鷹角沒有道路接達，只可經由步行徑前往，包括連接北面的大澳及南面的分流的鳳凰徑。區內有路徑通往萬丈布，連接起點位於羌山大澳道的羌山郊遊徑。二澳設有渡頭，潮漲時在附近的大澳及分流乘船可達。鳳凰徑有部分路段位於該區，是受歡迎的遠足徑。
- (b) 如擬把郊野公園範圍內的行人徑或通道擴闊為緊急車輛通道，必須徵得郊野公園及海岸公園管理局同意，並諮詢郊野公園及海岸公園委員會或其屬下的委員會。

7.5.2 公用設施

- (a) 供水
該區沒有食水供應。
- (b) 排水
該區現時沒有公共雨水渠及污水渠，當局目前也沒有計劃在該區進行任何新的排水工程。
- (c) 污水處理
該區現時沒有污水收集系統，也沒有計劃鋪設此系統。

7.6 文化遺產

該區具考古研究價值的地點包括「二澳具考古研究價值地點」及二澳至分流古石徑，兩者均有保存價值。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地點及其四周的環境，必須先徵詢康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)的意見。如無法避免干擾這些具考古研究價值地點及具考古潛藏的地方，則須由考古學家就這些地點內的發展工程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條)申領牌照，以便進行考古影響評估，但在申領牌照前，須把考古影響評估建議提交古蹟辦核准。

7.7 土力安全

該區(尤其是發展審批地區邊界附近毗連北大嶼及南大嶼郊野公園的地方)位於陡峭的天然山坡下，可能會發生山泥傾瀉，對該區構成影響。如在該區進行發展，或須視乎需要進行天然山坡災害研

究，以確定災害的規模，並採取適當的消滅災害措施，作為發展項目的一部分。

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這份發展審批地區草圖的《註釋》。除非另有訂明，准許的發展和用途的所有附帶建築、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，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，會顧及所有相關的規劃因素，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。發展大綱圖和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，任何在該圖的公告首次在憲報刊登該日或以後，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。在該圖的公告首次在憲報刊登該日或以後，如未取得城規會批給的許可，在劃為「非指定用途」地區的土地範圍內進行河道改道、填土／填塘或挖土工程，或在「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這份發展審批地區草圖。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這份發展審批地區草圖後，有關可在該區採取執行管制行動的規定仍然適用。