

鹿湖及羗山分區計劃大綱草圖編號 S/I-LWKS/1

1. 目的

本文件旨在徵詢離島區議會對《鹿湖及羗山分區計劃大綱草圖編號 S/I-LWKS/1》及其《註釋》及《說明書》(附件 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」)須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 規劃署於二零一四年五月十六日向城規會提交草案作初步考慮，並獲同意後，分別於二零一四年六月二十三日及二零一四年六月二十五日徵詢離島區議會和大澳鄉事委員會的意見。規劃署於二零一四年八月一日把離島區議會和大澳鄉事委員會的意見，連同其他收到的公眾意見，一併提交城規會作進一步考慮。在考慮所有收到的意見後，城規會決定將草圖刊憲，而兩個月法定的公眾諮詢程序同時展開。

3. 規劃區

3.1 規劃區(下稱「該區」)的總面積約為 167 公頃。該區位於大嶼山大澳的東面及昂坪的西南面。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。該區的認可鄉村包括鹿湖、上羗山和下羗山。

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 根據草圖的規劃，約 0.02 公頃(0.01%)的土地劃作「住宅(丙類)」地帶，作低層、低密度的住宅發展，以反映地契予以批准的發展及其現有情況。約 0.85 公頃(0.51%)的土地劃作「鄉村式發展」地帶，為現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。除指定為「政府、機構或社區(1)」地帶的地方外，約 2.19 公頃(1.31%)的土地劃作「政府、機構或社區」地帶，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。而劃作「政府、機構或社區(1)」地帶的約 5.28 公頃(3.16%)的土地，主要是就現有的宗教用途劃定界線。約 12.72 公頃(7.62%)的土地劃作「農業」地帶，以保存和保護良好的農地/農場，以便作農業用途。約 143 公頃(85.66%)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的土地劃作「綠化地帶」，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。約 0.38 公頃(0.23%)的土地劃作「郊野公園」地帶，以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。

6. 展示鹿湖及羗山分區計劃大綱草圖

二零一四年八月二十二日，城規會根據條例第 5 條展示《鹿湖及羗

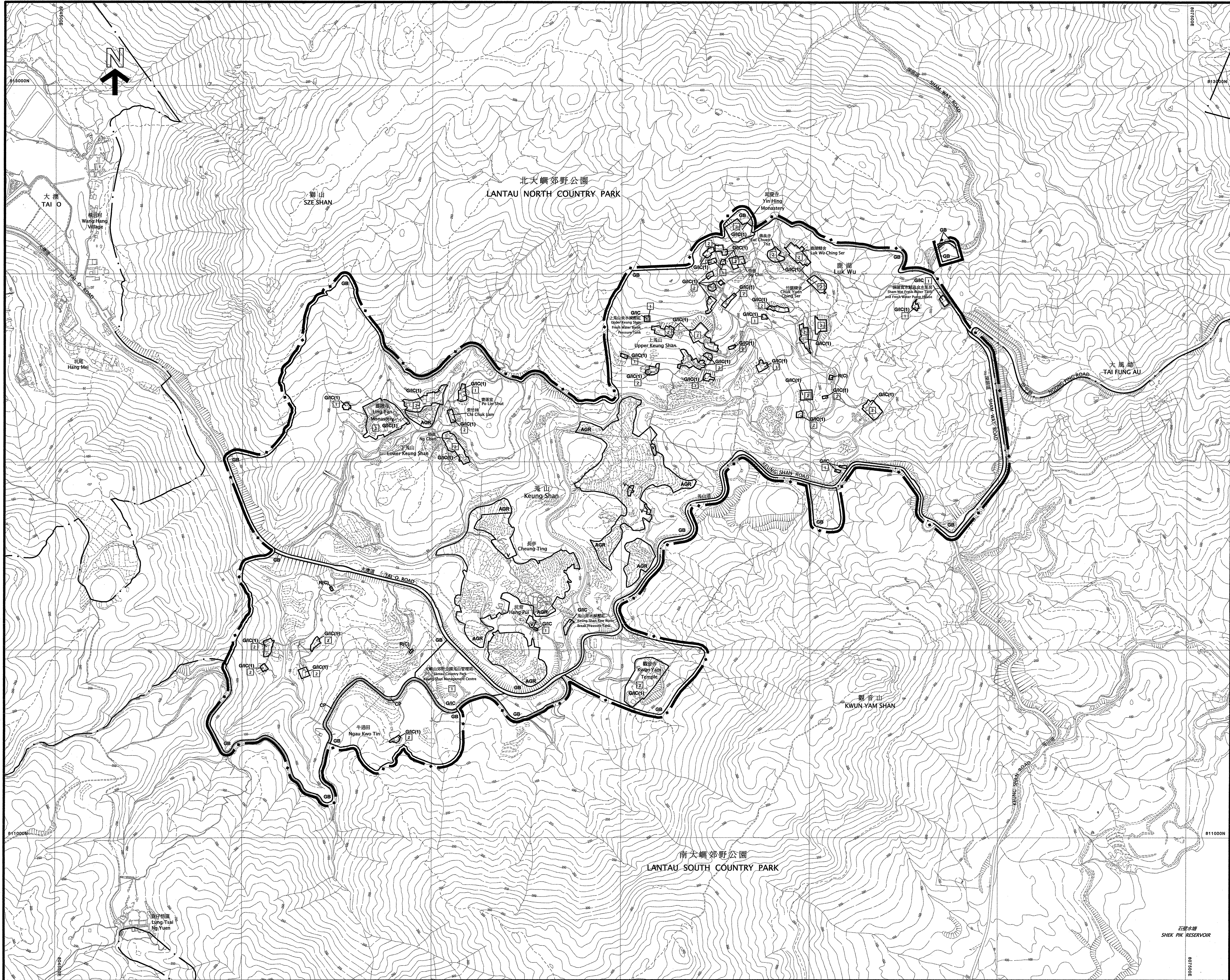
山分區計劃大綱草圖編號 S/I-LWKS/1》及其《註釋》及《說明書》(附件 I 至 III)，以供公眾查閱，展示期為在兩個月，至二零一四年十月二十二日止。公眾人士如欲就該草圖作出申述，可於該草圖展示期內以書面直接向城規會提出。城規會的地址及電郵如下：

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
電郵： tpbpd@pland.gov.hk

7. 附件

- 附件 I 《鹿湖及羗山分區計劃大綱草圖編號 S/I-LWKS/1》
- 附件 II 《鹿湖及羗山分區計劃大綱草圖編號 S/I-LWKS/1》的《註釋》
- 附件 III 《鹿湖及羗山分區計劃大綱草圖編號 S/I-LWKS/1》的《說明書》

規劃署
西貢及離島規劃處
二零一四年八月



圖例
NOTATION

ZONES		地帶
RESIDENTIAL (GROUP C)	R(C)	住宅 (丙類)
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	V	鄉村式發展
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	G/C	政府、機構或社區
AGRICULTURE	AGR	農業
GREEN BELT	GB	綠化地帶
COUNTRY PARK	CP	郊野公園
COMMUNICATIONS		交通
MAJOR ROAD AND JUNCTION		主要道路及路口
MISCELLANEOUS		其他
BOUNDARY OF PLANNING SCHEME		規劃範圍界線
BOUNDARY OF COUNTRY PARK / SPECIAL AREA		郊野公園 / 特別地區界線
MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN NUMBER OF STOREYS)	2	最高建築物高度 (樓層數目)

土地用途及面積一覽表
SCHEDULE OF USES AND AREAS

USES	大約面積及百分率 APPROXIMATE AREA & %		用途
	公頃 HECTARES	% 百分率	
RESIDENTIAL (GROUP C)	0.02	0.01	住宅 (丙類)
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	0.85	0.51	鄉村式發展
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	7.47	4.47	政府、機構或社區
AGRICULTURE	12.72	7.62	農業
GREEN BELT	143.00	85.66	綠化地帶
COUNTRY PARK	0.38	0.23	郊野公園
MAJOR ROAD ETC.	2.49	1.50	主要道路等
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	166.93	100.00	規劃範圍總面積

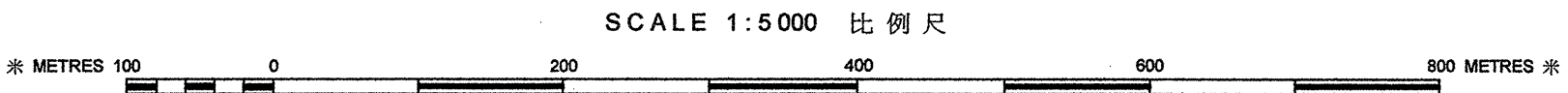
夾附的《註釋》屬這份圖則的一部分
THE ATTACHED NOTES ALSO FORM PART OF THIS PLAN

2014年8月22日 按照城市規劃條例第5條展示的
草圖
DRAFT PLAN EXHIBITED UNDER SECTION 5 OF THE TOWN
PLANNING ORDINANCE ON 22 AUGUST 2014

Raymond LEE 李啟榮
SECRETARY
TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會秘書

香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的鹿湖及羗山分區計劃大綱圖
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD
LUK WU AND KEUNG SHAN - OUTLINE ZONING PLAN



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

圖則編號
PLAN No. S/I-LWKS/1

鹿湖及羗山分區計劃大綱草圖編號 S/I-LWKS/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，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) 凡較早時公布的該區草圖或核准圖(包括發展審批地區圖)准許並於該圖有效期內在何土地或建築物進行的用途或發展，是圖則所經常准許的。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(對有關土地或建築物已完成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。
- (5) 除上文第(3)或(4)段適用的情況外，任何在圖則涵蓋範圍內，以及亦在有關發展審批地區草圖的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，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。
- (6) 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。

- (7) 進行詳細規劃時，路口、道路的路線，以及各個地帶的界線，可能需要略為調整。
- (8) 以下是圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，但在個別地帶《註釋》第二欄所載的用途或發展則除外：
- (a) 建築物的保養、修葺或拆卸工程；
 - (b) 略為改動現有建築物(即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)或以與現有建築物的體積及用途相同的建築物取代現有建築物；
 - (c) 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；
 - (d) 道路、水道、大溝渠、污水渠和排水渠的保養或修葺工程；
 - (e) 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、環境改善工程和水務工程(配水庫工程除外)及其他公共工程；
 - (f) 新界豁免管制屋宇的翻建；
 - (g) 以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物(即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住用建築物)；以及
 - (h) 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。
- (9) 圖上顯示為「道路」的地方，除上文第(8)(a)至(8)(e)和(8)(h)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：
- 道路和路旁車位。
- (10) (a) 任何土地或建築物為期不超過兩個月的臨時用途或發展，如果無須進行地盤平整工程(填土或挖掘)，而且是下列用途或發展之一，即屬經常准許的用途或發展：

為嘉年華會、展會集市、外景拍攝、節日慶典、宗教活動或體育節目搭建的構築物。

- (b) 除第(10)(a)段另有規定外，任何土地或建築物的臨時用途或發展，如為期不超過三年，須向城市規劃委員會申請規劃許可。對於有關用途或發展，即使圖則沒有作出規定，城市規劃委員會仍可批給或拒絕批給許可，規劃許可的有效期限最長為三年；若城市規劃委員會批給許可，可能附加或不附加條件。
 - (c) 土地或建築物的臨時用途或發展，如為期超過三年，須根據圖則的規定向城市規劃委員會申請許可。
- (11) 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。
- (12) 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。

鹿湖及羗山分區計劃大綱草圖編號 S/I-LWKS/1

土地用途表

	<u>頁次</u>
住宅(丙類)	1
鄉村式發展	2
政府、機構或社區	4
農業	7
綠化地帶	9
郊野公園	11

住宅(丙類)

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
分層住宅	政府用途(未另有列明者)
屋宇	公廁設施
私人發展計劃的公用設施裝置	公用事業設施裝置
	宗教機構
	住宿機構

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作低層、低密度的住宅發展。

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，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 0.4 倍、最大上蓋面積超過 25%，以及最高建築物高度超過兩層(7.62 米)，或超過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地積比率、上蓋面積和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 為施行上文(a)段而計算最高地積比率／上蓋面積時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (c) 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)段所述的地積比率／上蓋面積／建築物高度限制。

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 政府用途(只限報案中心、郵政局) 屋宇(只限新界豁免管制屋宇) 農地住用構築物 宗教機構(只限宗祠) 鄉事委員會會所／鄉公所	食肆 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者)# 屋宇(未另有列明者) 公廁設施 公用事業設施裝置# 宗教機構(未另有列明者)# 住宿機構# 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，是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。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。其他商業和社區用途，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。
- (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(由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程除外)而進行或繼續進行者。

政府、機構或社區

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
動物檢疫中心(只限設於政府建築物)	動物寄養所
播音室、電視製作室及／或電影製作室	動物檢疫中心(未另有列明者)
食肆(只限食堂、熟食中心)	靈灰安置所
教育機構	火葬場
郊野學習／教育／遊客中心	食肆(未另有列明者)
政府垃圾收集站	殯儀設施
政府用途(未另有列明者)	度假營
機構用途(未另有列明者)	辦公室
圖書館	加油站
街市	娛樂場所
康體文娛場所	私人會所
政府診所	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置
公廁設施	住宿機構
公共車輛總站或車站	可循環再造物料回收中心
公用事業設施裝置	污水處理／隔篩廠
公眾停車場(貨櫃車除外)	商店及服務行業
宗教機構	私人發展計劃的公用設施裝置
研究所、設計及發展中心	動物園
鄉事委員會會所／鄉公所	
學校	
配水庫	
社會福利設施	
訓練中心	

規劃意向

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；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。

(請看下頁)

政府、機構或社區(續)

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，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以樓層數目計算)超過圖則所訂明的限制，或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。
- (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。

政府、機構或社區(1)

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
政府垃圾收集站	食肆
政府用途(未另有列明者)	屋宇(只限新界豁免管制屋宇，根據《註釋》說明頁准許翻建新界豁免管制屋宇或以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物者，或略為改動現有建築物或以與現有建築物的體積及用途相同的建築物取代現有建築物者除外)
公廁設施	公用事業設施裝置
宗教機構(略為改動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現有宗教建築物，或以與現有宗教建築物的體積及宗教用途相同的建築物取代現有宗教建築物)	宗教機構(未另有列明者)
	住宿機構
	商店及服務行業(只限零售商店)
	社會福利設施
	私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此支區的規劃意向，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。

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，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以樓層數目計算)超過圖則所訂明的限制，或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。
- (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。

農業

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	動物寄養所
政府用途(只限報案中心)	燒烤地點
農地住用構築物	墓地
公廁設施	郊野學習／教育／遊客中心
宗教機構(只限宗祠)	政府垃圾收集站
鄉事委員會會所／鄉公所	政府用途(未另有列明者)
	屋宇(只限新界豁免管制屋宇，根據《註釋》說明頁准許翻建新界豁免管制屋宇或以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物者，或略為改動現有建築物或以與現有建築物的體積及用途相同的建築物取代現有建築物者除外)
	野餐地點
	康體文娛場所(只限騎術學校、休閒農場、釣魚場)
	公用事業設施裝置
	宗教機構(根據《註釋》說明頁准許略為改動現有建築物或以與現有建築物的體積及用途相同的建築物取代現有建築物者除外)
	學校
	私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

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。

(請看下頁)

農業(續)

備註

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(由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程除外)而進行或繼續進行者。這限制並不適用於政府部門事先以書面指示特別要求進行的填土工程，或為下面所列目的而進行的填土工程：

- (i) 為耕種而鋪上厚度不超過 1.2 米的泥土；或
- (ii) 建造已事先獲地政總署發給批准書的任何農用構築物。

綠化地帶

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	燒烤地點
政府用途(只限報案中心)	墓地
自然保護區	郊野學習／教育／遊客中心
自然教育徑	政府垃圾收集站
農地住用構築物	政府用途(未另有列明者)
公廁設施	度假營
野生動物保護區	屋宇(只限新界豁免管制屋宇，根據《註釋》說明頁准許翻建新界豁免管制屋宇或以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物者，或略為改動現有建築物或以與現有建築物的體積及用途相同的建築物取代現有建築物者除外)
	野餐地點
	康體文娛場所
	公用事業設施裝置
	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置
	宗教機構(根據《註釋》說明頁准許略為改動現有建築物或以與現有建築物的體積及用途相同的建築物取代現有建築物者除外)
	住宿機構
	鄉事委員會會所／鄉公所
	學校
	配水庫
	社會福利設施
	帳幕營地
	私人發展計劃的公用設施裝置

(請看下頁)

綠化地帶(續)

規劃意向

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，以保存現有的天然景觀，並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。

備註

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(由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程除外)而進行或繼續進行者。

郊野公園

「郊野公園」指根據《郊野公園條例》(第 208 章)指定的郊野公園或特別地區。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，但無須經城市規劃委員會批准。

鹿湖及羗山分區計劃大綱草圖編號 S/I-LWKS/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	2
4. 該圖的《註釋》	2
5. 規劃區	2
6. 人口	3
7. 發展機會及限制	3
8. 整體規劃意向	7
9. 土地用途地帶	
9.1 住宅(丙類)	7
9.2 鄉村式發展	8
9.3 政府、機構或社區	9
9.4 農業	11
9.5 綠化地帶	11
9.6 郊野公園	12
10. 交通	12
11. 公用設施	12
12. 文化遺產	12
13. 規劃的實施	13
14. 規劃管制	13

鹿湖及羗山分區計劃大綱草圖編號 S/I-LWKS/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《鹿湖及羗山分區計劃大綱草圖編號 S/I-LWKS/1》時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，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 二零一一年八月八日，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，把鹿湖及羗山地區指定為發展審批地區。
- 2.2 二零一一年九月二日，城規會根據條例第 5 條展示《鹿湖及羗山發展審批地區草圖編號 DPA/I-LWKS/1》，以供公眾查閱。在該草圖展示期內，城規會收到 451 份申述書。城規會公布申述書的內容期間，收到三份意見書。城規會於二零一二年三月九日考慮各項申述和意見後，決定不接納有關申述及不建議修訂該發展審批地區草圖。
- 2.3 二零一二年六月五日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准鹿湖及羗山發展審批地區草圖，該核准圖其後重新編號為 DPA/I-LWKS/2。二零一二年六月十五日，城規會根據條例第 9(5)條展示《鹿湖及羗山發展審批地區核准圖編號 DPA/I-LWKS/2》，以供公眾查閱。
- 2.4 二零一四年三月十四日，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鹿湖及羗山地區的分區計劃大綱圖。
- 2.5 二零一四年八月二十二日，城規會根據條例第 5 條展示《鹿湖及羗山分區計劃大綱草圖編號 S/I-LWKS/1》，以供公眾查閱。

3. 擬備該圖的目的

- 3.1 該圖旨在顯示鹿湖及羗山地區概括的土地用途地帶，以便把該區的發展和重建計劃納入法定規劃管制之內。該圖亦提供規劃大綱，用以擬備較詳細的非法定圖則。政府在規劃公共工程和預留土地作各類用途時，會以這些詳細圖則作為依據。
- 3.2 該圖只顯示概括的發展和規劃管制原則。該圖是一小比例圖，因此在進行詳細規劃及發展時，道路的路線和各個土地用途地帶的界線，可能需要略為修改。

4. 該圖的《註釋》

- 4.1 該圖附有一份《註釋》，分別說明規劃區(下稱「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. 規劃區

- 5.1 該區所涵蓋的總面積約為 167 公頃，位於大嶼山大澳的東面及昂坪的西南面，乘車經深屈道、大澳道和羗山道可達。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。
- 5.2 該區主要有林地、灌木林和草地，當中生長和種植的植物多屬本地品種。山谷中和向南的山坡上的草木更見茂密。區內亦有一些天然河溪和水體，包括羗山引水道。據漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示，該區的植物多屬到處可見的普通品種，但也有受保護的品種(如土沉香和香港大沙葉)分散於區內，以及一些大嶼山特有的不常見品種(如華石梓和光臘樹)。該區的水生生境育有多種兩棲動物，包括盧氏小樹蛙。附近的引水隧道有蝙蝠出沒的記錄，這些蝙蝠也利用與隧道口相連的林地、草地和水體作為覓食地。儘管該區所見的植物多屬到處可見的普通品種，但該區的林地與附近北大嶼和南大嶼兩個郊野公園的茂林綠野連成一片，並與該處自然生境的生態緊密相連。該區的景觀價值高，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。

- 5.3 該區饒富鄉郊和宗教特色，環境寧靜祥和。該區有一些平地，昔日曾有頻繁的農業活動。不過，時至今日，大部分農地都已荒廢，只有一些仍偶爾／經常有農耕活動。該區有三條認可鄉村，分別是鹿湖、上羗山和下羗山。區內的村屋多為一至兩層高，位置分散。上羗山和下羗山有數幢村屋，當中只有少數仍然有人居住，有些已成頹垣或殘破失修。
- 5.4 信奉佛教的宗教社羣使該區添上獨特的宗教色彩。區內有多所廟宇／寺院／庵堂，充滿神聖祥和的氣氛。鹿湖(近延慶寺)和下羗山(近靈隱寺)為寺廟的兩大集中地，較大和較著名的廟宇有靈隱寺、延慶寺和觀音寺。該區是重要的宗教聖地，僧侶、尼姑和信眾可在那裏禮佛、靜修、修行和住宿。這些宗教建築物多在上世紀上半葉興建，其中 11 幢是已評級的歷史建築物，值得保存。
- 5.5 連接嶼南道和東涌道的深屈道、大澳道和羗山道是通往該區的主要通道。這些道路實施封閉道路通行許可證制度，只有專利巴士、大嶼山的士和領有許可證的車輛才可進入該區。
- 5.6 上羗山和下羗山之間有一條引水道(羗山引水道)，這條引水道以東的地區大致上屬於集水區範圍。集水區內的任何發展都必須受嚴格管制，以免對集水區造成污染或侵蝕。位於牛過田北面的羗山引水道其中一部分及其輔助道路在南大嶼郊野公園範圍內，部分大嶼山林道(羗山段)與該輔助道路重疊。羗山引水道及其輔助道路也是羗山郊遊徑的一部分，該郊遊徑是市民遠足的熱門地點。

6. 人口

根據二零一一年人口普查的資料，該區的總人口為 100。該區的規劃人口預計約為 250。

7. 發展機會及限制

7.1 發展機會

7.1.1 保育潛力

該區的風景、景觀和生態價值高，與附近北大嶼和南大嶼兩個郊野公園的自然景觀互相輝映，並與該兩個郊野公園的自然生境的生態緊密相連。據生境地圖所示，區內有植被的地方主要是林地。區內亦有天然河溪。該區的天然景致，以及育着一些具重要保育價值動植物的延綿茂林綠野和水生生境均值得保護。在該區進行的任何

發展，其規模必須與區內的自然環境和鄉郊格局協調配合。

該區的宗教文化源遠流長，不少僧侶、尼姑和信眾為着種種宗教目的而居於那裏。該區的歷史建築物中有 11 幢已獲評級，凸顯出當地宗教文化的歷史意義。雖然區內的宗教社羣分散各處，但整體的歷史文化，尤其是佛教色彩，應該值得保存。為保護該區的自然環境、寧靜祥和的氛圍及文化特色，如擬進行的任何發展，其範圍會擴展到與郊野公園相連的密林區，以及已評級歷史建築物和宗教建築羣四周的地方，必須先徵詢相關政府部門的意見。

7.1.2 發展為宗教活動中心的潛力

該區自然環境優美，對於遠足人士、遊客和參加宗教活動的宗教社羣來說，是聞名的風景勝地。區內有數條遠足徑連通大嶼山不同景點，包括大澳和昂平，是市民郊遊的熱門路線。區內有三座較大的寺廟，分別是靈隱寺、延慶寺和觀音寺，亦有數幢歷史建築物，分散於各處。天然而寧靜祥和的環境，使該區有潛力成為宗教社羣禮佛、靜修、禪修和住宿之地，而現時亦有一些寺廟營運者在寺廟內附設住宿設施，供人入住靜修。以該區現有的鄉郊格局、寺廟雲集的特色和寧靜祥和的氛圍，應有機會把該區發展為宗教勝地，供人禪修和修行，以推廣當地的宗教特色與文化。不過，目前公用設施和基礎設施不足，無法配合大型宗教項目的發展。而大型宗教項目亦不配合現有的景觀特色。

7.2 發展限制

7.2.1 生態價值

該區草木茂生，在生態上與毗連的北大嶼和南大嶼兩個郊野公園緊密相連。如上文第 5.2 段所述，該區錄得具重要保育價值的動植物品種。據漁護署署長表示，該區錄得的具保育價值動植物大體上與林地伴生，但個別品種亦可在區內不同的地方找到。任何擬議的發展如可能對這些重要的動植物品種和生境有負面影響，考慮時務必要審慎。

7.2.2 景觀特色

根據二零零七年公布的「經修訂的大嶼山發展概念計

劃」，該區被列為景觀保護區，範圍包括附近北大嶼和南大嶼兩個郊野公園的自然美景。根據二零零五年公布的「香港具景觀價值地點研究」，鹿湖和羗山地區羣山環抱，山谷中林木繁茂，有一些宗教建築羣坐落於山坡上，充滿寧靜祥和的氣色，這種天然環境具高度景觀價值。在該區進行發展，可能會影響現有這種景觀特色。為確保盡量不損及該區現有的高度自然、宗教及景觀價值，若要進行新發展，必須顧及該區的自然景觀、鄉郊格局和寧靜祥和的特色。同時，應避免進行大規模的發展及/或包含大型構築物的發展。

7.2.3 文化遺產

宗教社羣聚居於該區已有一段長時間，佛教中人認為該區適宜禮佛、靜修、禪修和住宿。自上世紀上半葉至今，該區已建了多所廟宇、寺院和庵堂。為保持該區的鄉郊格局和寧靜祥和的氛圍，以及保存這些宗教社羣的本土特色，應避免進行大規模的發展。

該區有 11 幢已評級的歷史建築物值得保存。如有任何發展或重建的建議可能會影響這些歷史建築物或構築物及其四周環境，必須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」)和發展局轄下文物保育專員辦事處的意見。

7.2.4 集水區及河道

該區有很大部分地方(主要是羗山引水道東面的地方)位於上段直接、上段間接、下段直接及下段間接集水區內，但該區現時並無公共污水渠，也沒有計劃鋪設公共污水渠。為保該區水源的質素，必須嚴格管制區內的新發展，以免對水源造成污染。水務署署長表示，從保護水資源的角度來說，進行新發展是不可接受的，因為會增加集水區受污染的風險。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)則表示，如要在「鄉村式發展」地帶內進行任何鄉村式發展，必須證明有關的發展計劃不會影響集水區的水質。就集水區內的新發展項目而言，以化糞池及滲水井系統處理和排放污水，一般不能接受。這些項目必須有證明有效的方法處理和排放污水(例如正式的污水處理廠)，確保排出的污水的水質為相關的政府部門(例如環境保護署(下稱「環保署」)及水務署)所接受。如要重建新界豁免管制屋宇／小型屋宇，所建議的排污設施的設計和建造，必須符合相關的標準與規例，例如環保署的《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。另外，水務署那條穿越該區東緣及東南緣的引水隧道亦劃有兩個 120 米闊的禁爆區；而一般來說，在水務隧道中心線起計的平面 60 米範圍內亦不得進行鑽挖或填土工程，除非擬議工程不會對有關隧道的完整性造成負面影響，才可進行。

有一些天然河溪流經該區，當中一條河床多石的主要河溪連接北大嶼及南大嶼兩個郊野公園的集水區與大澳。該區的天然河溪及其支流，特別是連接羗山引水道者及那條主要河溪，必須予以保護；而為免污染羗山引水道及這些天然河溪，必須小心管制該引水道及這些河溪附近的發展及活動。據環保署署長表示，為確保村屋化糞池及滲水井系統的建造符合《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》的規定，「鄉村式發展」地帶的界線與集水區範圍外現有的水道須至少相距 15 米，而現有的發展項目，則須與集水區內現有的水道至少相距 30 米。

7.2.5 墓地

建議保留下羗山和鹿湖的三片許可墓地，並加以保護，使之免受發展所影響。

7.2.6 供水

該區的三條認可鄉村和宗教建築羣都有食水供應，但現有的食水供應系統是鄉村供水系統，供水量有限，如要為區內位置較高或偏遠的地方供水，必須裝設新的泵水系統。目前當局未有計劃擴大該區的供水網絡。由於供水基礎設施的供水量有限，可能會限制該區的人口增長或進一步發展。

7.2.7 排污

該區現時沒有排水或排污設施，而當局亦未有計劃為該區鋪設這些設施。倘該區的人口和遊客數目增加，或有更多發展項目，便需要增建設施。發展或重建項目的原地化糞池／滲水井系統的設計和建造必須符合相關的標準與規例，例如環保署的《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的天然河溪。

7.2.8 土力限制

該區的天然山坡過往曾出現不穩定的情況，可能有發生山泥傾瀉的危險。日後如在該區(包括所劃的鄉村地帶)進行發展，必須進行天然山坡災害研究，以評估潛在危險及區內天然地形和人造斜坡帶來的限制。如確定有需要，必須進行適當的改善工程，並採取適當的消滅災害措施。

7.2.9 交通

大嶼山南部(包括該區)的道路網負荷量有限，對發展構成極大限制，而封閉道路通行許可證制度也限制了進入該區車輛的數目。前往該區的人大多選擇使用公共交通工具，包括專利巴士、大嶼山的士，以及持有封閉道路通行許可證的車輛。該區有部分地方只有行人徑和步行徑接達，這些行人徑和步行徑包括該區東面近深屈道的鳳凰徑，以及該區西南面近牛過田的羌山郊遊徑和大嶼山林道。區內各條行人徑和步行徑應讓公眾自由出入，並應予以保護，使之免受日後的發展所影響。

8. 整體規劃意向

- 8.1 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。
- 8.2 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。

9. 土地用途地帶

9.1 「住宅(丙類)」：總面積 0.02 公頃

- 9.1.1 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。

9.1.2 劃入此地帶的包括鹿湖地區南面現有的一個名為「Glen Eagle」的別墅發展項目，以及該區西南部牛過田地區北面的兩個住宅發展項目。

9.1.3 城規會可通過規劃許可審批制度，考慮略為放寬地積比率、上蓋面積和建築物高度的限制。城規會將按個別發展計劃在規劃上的優越之處，作出考慮。

9.2 「鄉村式發展」：總面積 0.85 公頃

9.2.1 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。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。其他商業和社區用途，如向城規會申請許可，或會獲得批准。

9.2.2 鹿湖、上羗山和下羗山是該區的認可鄉村。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、墓地和河道都盡量不劃入此地帶內。不過，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，構成一個宗教建築羣，並沒有村落，所以沒有劃設「鄉村式發展」地帶。

9.2.3 上羗山和下羗山是該區兩條有小型屋宇需求的認可鄉村。不過，上羗山位於集水區內，發展受嚴格管制，環保署署長和水務署署長都不支持在此區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，該村的小型屋宇需求，會以下羗山「鄉村式發展」地帶的土地應付。

9.2.4 另外，下羗山「鄉村範圍」外近坑背有一處地方獲地政

總署離島地政專員批准作小型屋宇發展。這個地方已納入「鄉村式發展」地帶，以反映已承諾／現有的發展。

- 9.2.5 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)，或超過在有關發展審批地區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。
- 9.2.6 城規會可通過規劃許可審批制度，考慮略為放寬建築物高度的限制。城規會將按個別發展計劃在規劃上的優越之處，作出考慮。
- 9.2.7 由於河道改道工程可能會對鄰近地方的排水情況、集水區和自然環境造成不良影響，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等工程。
- 9.2.8 根據環境運輸及工務局技術通告(工務)第 5/2005 號的規定，在現行的行政安排下，如發展計劃／方案可能影響天然溪澗／河流，負責批核和處理發展計劃的當局須在各個發展階段徵詢和收集漁護署署長和相關當局的意見，如可能的話，應在給予許可時加入他們提出的相關意見／建議，作為附帶條件。因此，地政總署在處理貼近現有河道的小型屋宇批地及申請時，必須諮詢相關的部門，包括環保署、漁農自然護理署(下稱「漁護署」)及規劃署，以確保所有相關的部門均有充分機會覆檢申請並就申請提出意見。
- 9.2.9 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／滲水井系統。如要重建新界豁免管制屋宇／小型屋宇，所建議的排污設施的設計和建造，必須符合相關的標準與規例，例如環保署的《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。

9.3 「政府、機構或社區」：總面積 7.47 公頃

- 9.3.1 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。此地帶內的發展項目的規模及形式須與周圍的天然鄉郊環境協調。為保存現有的

市容及特色，在此地帶內的土地，發展或重建項目的建築物高度不得超過該圖所訂明的限制，或不得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。在「政府、機構或社區」內的擬議發展的設計應協調周遭的景觀狀況。

- 9.3.2 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，包括電力支站、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為「政府、機構或社區」地帶。
- 9.3.3 城規會可通過規劃許可審批制度，考慮略為放寬建築物高度的限制。城規會將按個別發展計劃在規劃上的優越之處，作出考慮。

「政府、機構或社區(1)」

- 9.3.4 「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。此支區的總面積為 5.28 公頃。在此支區內，只准許發展所選定的政府、機構或社區設施。在鹿湖的北面、下羗山的西南面及上羗山的南面和東面分布着一些寺院／廟宇及宗教用途。這些宗教機構大部分已建成數十年，構成了一個個宗教建築羣。為更能反映現有這些用途，這些地方都劃為「政府、機構或社區(1)」支區，只可作有限的准許用途。在此支區內，發展項目的建築物高度不得超過該圖所訂明的限制，或不得超過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。
- 9.3.5 該區現有的宗教發展項目所在的地方均劃為此地帶。這些宗教用途建於上世紀上半葉，已在該區形成了一些宗教社羣和宗教建築羣。劃設「政府、機構或社區(1)」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。水務署署長表示，從保護水資源的角度來說，進行新發展是不可接受的，因為會增加集水區受污染的風險。因此，此支區對新發展施加嚴格管制，以保護此區的水質。至於已設於此區多年的現有宗教建築物，此支區則予以反映／容忍。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。

- 9.3.6 城規會可通過規劃許可審批制度，考慮略為放寬建築物高度的限制。城規會將按個別發展計劃在規劃上的優越之處，作出考慮。

9.4 「農業」：總面積 12.72 公頃

- 9.4.1 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。
- 9.4.2 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。從農業的角度而言，這些農地均值得保存。
- 9.4.3 由於河道改道或填土工程可能會對鄰近地方的排水情況及環境造成不良影響，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等工程。不過，政府部門事先以書面指示特別要求進行的填土工程，或為真正農耕作業而進行的填土工程，包括為耕種而鋪上厚度不超過 1.2 米的泥土，以及建造已事先獲地政總署發給批准書的農用構築物，則可獲豁免受此管制。

9.5 「綠化地帶」：總面積 143.00 公頃

- 9.5.1 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。
- 9.5.2 「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。
- 9.5.3 根據一般推定，此地帶不宜進行發展。當局會嚴格管制此地帶內的發展。城規會將會參考相關的城規會規劃指引，按個別情況考慮每項發展計劃。由於河道改道、填土或挖土工程可能會對鄰近地方的排水情況、自然環境及現有動物和植物的生境造成不良影響，因此必須向城

規會取得許可，才可進行該等工程。

9.6 「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。此地帶涵蓋在一九七八年四月二十日指定的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。在此帶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。

10. 交通

該區可乘車經大澳道、羗山道及深屈道前往。

11. 公用設施

11.1 該區有食水及電力供應，也有電話服務，但當局未有承諾／計劃進行任何工程，為該區鋪設排污、排水或煤氣供應系統。

11.2 該區位於集水區內，另外，水務署那條穿越該區東緣及東南緣的引水隧道亦劃有兩個 120 米闊的禁爆區；而一般來說，在水務隧道中心線起計的平面 60 米範圍內不得進行鑽挖或填土工程，除非擬議工程不會對有關隧道的完整性造成負面影響，才可進行。

12. 文化遺產

12.1 該圖涵蓋的範圍內有 11 幢歷史建築物，分別是(1)鹿湖精舍大殿(二級)；(2)鹿湖精舍純陽仙院(二級)；(3)佛泉寺(三級)；(4)竹園精舍(三級)；(5)悟徹(三級)；(6)紫竹林主樓(三級)；(7)紫竹林涼亭(三級)；(8)悟真(三級)；(9)寶蓮室主樓(三級)以及(10)和(11)寶蓮室兩幢副樓(三級)。上述所有已評級的歷史建築物／構築物均有保存價值。

12.2 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>)。

12.3 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已評級的歷史建築物／構築物、有待評級的新項目，以及其四周的環境，必須先徵詢康文署轄下古蹟辦的意見。

13. 規劃的實施

- 13.1 該圖提供一個概括的土地用途大綱，以便在該區執行發展管制及實施規劃建議。當局日後會擬備較詳細的圖則，作為規劃公共工程及私人發展的依據。
- 13.2 目前，該區未有提供基礎設施的整體計劃。當局會視乎有否資源，逐步興建有關設施，但可能要經過一段長時間，有關設施才能全部落成。政府部門及私營機構均會參與其事。
- 13.3 除上文所述的基礎設施工程外，小規模的改善工程，例如改善通道、裝置公用設施工程及公共工程，會視乎緩急次序和有否資源，通過工務計劃及鄉郊小工程計劃進行。至於私人發展計劃，則主要透過私人發展商按該圖各個地帶的用途規定主動提出，但必須符合政府的規定。

14. 規劃管制

- 14.1 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。
- 14.2 在緊接有關發展審批地區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。儘管這類用途不符合該圖的規定，也無須更正，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。
- 14.3 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，包括城規會頒布的指引。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。

- 14.4 除上文第 14.1 段提及的發展，或符合該圖的規定的發展，或獲城規會批給許可的發展外，任何在二零一一年九月二日或以後在鹿湖及羗山發展審批地區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。在有關地帶《註釋》所提述的特定圖則的展示期間或之後進行的河道改道、填土或挖土工程，如無城規會批給的許可，當局亦可按執行管制的程序處理。

城市規劃委員會
二零一四年八月