

蒲台群島分區計劃大綱草圖編號 S/I-P T I/1

說明書

說明書

目錄

	<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	6
9. 土地用途地帶	
9.1 「住宅(丁類)」	7
9.2 「鄉村式發展」	7
9.3 「政府、機構或社區」	9
9.4 「休憩用地」	10
9.5 「其他指定用途」	10
9.6 「綠化地帶」	10
9.7 「海岸保護區」	11
9.8 「自然保育區」	11
10. 交通	13
11. 公用設施	13
12. 文化遺產	13
13. 規劃的實施	14
14. 規劃管制	14

蒲台群島分區計劃大綱草圖編號 S/I-PTI/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《蒲台群島分區計劃大綱草圖編號 S/I-PTI/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 二零一二年二月二十日，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，把蒲台群島(下稱「該區」)指定為發展審批地區。
- 2.2 二零一二年三月二日，城規會根據條例第 5 條展示《蒲台群島發展審批地區草圖編號 DPA/I-PTI/1》，以供公眾查閱。在展示期內，城規會共收到 173 份有效的申述書，而在公布申述書內容的首三個星期內，則收到 725 份意見書。二零一二年九月二十八日，城規會考慮各項申述和意見後，備悉表示支持的申述，並決定不接納表示反對的申述。
- 2.3 二零一三年三月十二日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條核准蒲台群島發展審批地區草圖，該草圖其後重新編號為 DPA/I-PTI/2。二零一三年三月二十二日，城規會根據條例第 9(5)條展示《蒲台群島發展審批地區核准圖編號 DPA/I-PTI/2》，以供公眾查閱。
- 2.4 二零一四年十一月二十二日，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)條指示城規會擬備一份涵蓋蒲台群島地區的分區計劃大綱圖。
- 2.5 二零一五年二月二十七日，城規會根據條例第 5 條展示《蒲台群島分區計劃大綱草圖編號 S/I-PTI/1》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。

3. 擬備該圖的目的

- 3.1 該圖旨在顯示該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，用以擬備一些詳細的非法定圖則。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 該圖顯示概括的發展原則和提供指引，以便進行更詳細的規劃。該圖是一小比例圖，因此在進行詳細規劃和發展時，圖則的涵蓋範圍和各個土地用途地帶之間的界線，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. 規劃區

- 5.1 該區涵蓋的總面積約為 550 公頃，由香港最南端一羣島嶼組成，主要包括蒲台(約 369 公頃)、墨洲(約 3 公頃)、螺洲(約 120 公頃)、宋崗(約 48 公頃)及橫瀾島(約 10 公頃)。該區的界線在圖上以粗虛線顯示。
- 5.2 蒲台是香港最南端的島嶼，亦是這五個島嶼中最大的一個。島上多山，滿布突岩和植被，包括紅樹林、長有成齡大樹的林地，以及灌木叢。該島一派自然風貌，大灣及灣仔散布着一些鄉郊民居。根據二零一一年人口普查的資料，蒲台現時人口約為 50。在二零一一年／一二年，蒲台西南部曾發現有人清除植物並鋪設混凝土板。
- 5.3 橫瀾島是該區最東端的一個離島，島的南部滿布突岩，有少量灌木和草叢，北部則石骨嶙峋。該區的墨洲、螺洲及宋崗是孤島，島上多山，滿布突岩，夾雜着灌木和草叢。

- 5.4 該區有鄉郊自然環境，又具重要科學和保育價值，在香港是獨一無二的。蒲台的地理位置令它成為候鳥的重要食量補給站，曾錄得三百多種鳥類，例如黑喉紅尾鵯、赤頸鵝、鷹鴞、馬來八色鸚和鳳頭蜂鷹。蒲台亦是香港僅有的四個有土生盧氏小樹蛙棲息的地點之一。這種蛙在《國際自然保護聯盟瀕危物種紅色名錄》中列為「瀕危」物種。蒲台也是蝴蝶的集中地，品種達六十多個。另外，橫瀾島是燕鷗的繁殖地，而螺洲及蒲台則錄得一些具保育價值的植物品種，如黃花美冠蘭、羅漢松、小花遠志及中華孩兒草。
- 5.5 根據規劃署於二零零五年擬備的「香港具景觀價值地點研究」，該區的整體景觀價值極高。這些島嶼山岩處處，遼遠壯闊，景色奇偉不凡，特別是蒲台，該處有一些別具歷史和文化價值的著名地貌景點。整體而言，該區的景致開闊連貫，清幽不凡，豐富多樣。

6. 人口

該區只有蒲台有人居住。根據二零一一年人口普查的資料，該區的人口約為 50。預計該區的規劃人口約為 100。

7. 發展機會及限制

7.1 發展機會

7.1.1 保護自然景致

該區有鄉郊自然環境，又具重要科學和保育價值，在香港是獨一無二的，尤其是蒲台，該處的天然生境極具生態及科學價值，值得保育。該區任何發展都不應影響區內的特殊生態、景觀、地質及文化遺產資源。如果所作的發展是在蒲台現有鄉村民居一帶，而且與該區的自然鄉郊環境配合，可以考慮。

7.1.2 發展教育及康樂設施的潛力

該區有獨特的生態、景觀、地質及文化遺產資源，當中大部分集中在蒲台，極具科學及考古研究價值，應予保存。區內各個具科學及考古研究價值的地點有一個延伸自大灣公眾碼頭的行人徑網絡連通。不過，現有的街渡服務班次有限，市民要前往這些地點並不方便。如果在蒲台發展設有夜宿設施

的合適教育設施(例如度假營／營地等)，可增進市民對該區獨特環境的認識，同時能發揮該區在發展康樂設施方面的潛力。大灣公眾碼頭附近一帶出入較方便，又有具建屋權的私人地段，或許是進行這類發展的合適地點。由於該區的自然鄉郊環境獨特，別具重要科學價值，而且保育價值高，所以這類發展的規模和特色應與該區的自然鄉郊特色配合。由於該區的交通設施、公用設施和基礎設施有限，而且有需要保護該區極具保育價值的鄉郊自然環境，因此應避免在該區發展大型康樂及／或旅遊設施。

7.2 限制

7.2.1 自然保育

蒲台的地理位置獨特，加上有合適的生境，使它成為候鳥的重要食量補給站，曾錄得三百多種鳥類(當中 60% 是本地品種)。由於蒲台是許多候鳥飛抵香港的首站，故成為對候鳥遷徙進行科學研究的最佳地點。在蒲台錄得的候鳥大部分在島上的灣仔和大灣一帶發現，這兩處地方是遷徙陸禽重要的覓食和棲息地。此外，蒲台也是香港僅有的四個有土生盧氏小樹蛙棲息的地點之一，而灣仔更是這種樹蛙在蒲台的重要繁殖地。蒲台亦是蝴蝶的集中地，品種達六十多個(當中 26% 屬本地品種)。因此，如擬在此區或附近一帶進行發展，必須充分考慮保育問題。若在該區進行的發展涉及地盤平整工程，要清除植被和岩石，可能會對現有的生態資源造成不能挽救的負面影響。

7.2.2 景觀特色

- (a) 除蒲台有些鄉村民居外，其他島嶼至今尚未開發。大灣和灣仔沿海一帶滿布沿海林地植物，除了蒲台村內的本土成齡大樹，還有紅樹林和灌木樹叢，都是適合候鳥棲息的重要生態資源。那些本土成齡大樹也是一大鄉村及文化景觀特色，令海岸更添優美。蒲台村後面那片茂林亦是另一景觀特色。蒲台群島近海水域的景觀價值高。整體來說，沿海景致開闊連貫，清幽不凡，在形貌紛雜的羣島襯托下，更顯豐富多樣。

- (b) 此外，該區的海岸陡峭多石，滿布低崖(高度為主水平基準上 100 至 270 米不等)，此地貌極具觀賞價值，特別是蒲台，沿海岸線有一些著名的花崗岩地貌景點，例如佛手岩，烏龜石和棺材石。蒲台的石刻別具歷史和文化價值，已列為法定古蹟。蒲台南岸景色優美，極具景觀和文化價值。該區這些獨特的景觀資源和特色都應予保存。涉及大規模平整工程和須清除植物的大型發展會對景觀和生態造成不能挽救的負面影響，應避免進行。只有以保育為目的並且與現有景觀協調的小型發展才建議在蒲台進行。

7.2.3 文化遺產

該區有兩個法定古蹟及一個具考古研究價值的地點，值得保存。該兩個法定古蹟分別是蒲台石刻和橫瀾島燈塔，兩者都別具歷史和文化價值。如有任何工程、發展、重建或改劃土地用途地帶的建議可能會影響該區的法定古蹟、具考古研究價值的地點及其四周的環境，必須先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」)的意見。根據《古物及古蹟條例》(第 53 章)第 6 條，如要在法定古蹟的古蹟範圍內進行工程，必須取得古物事務監督(即發展局局長)發出的許可證，方可施工。如在具考古研究價值的地點進行的任何發展無法避免干擾該具考古研究價值的地點，則必須由合資格的考古學家進行詳細的考古影響評估，以評估擬議工程對考古價值的影響。如有需要，該考古學家須根據《古物及古蹟條例》(第 53 章)申請牌照，以便進行考古勘察，但在申請牌照前，須把考古影響評估建議提交古蹟辦核准。項目倡議者須根據考古影響評估的結果，與古蹟辦協商，全面實施適當的紓減影響措施。

7.2.4 交通

該區的街渡服務班次和載客量有限，是發展受局限的其中一個因素。該區平日只是星期二、四才有蒲台至香港仔的街渡服務，星期六、日及公眾假期則加開赤柱至蒲台的街渡服務。在該區的四個島嶼中，蒲台島和橫瀾島有行人徑和遠足徑網絡，連接碼頭／渡頭與鄉村(只限於蒲台)、山上高地及其他景點。這些行人徑／遠足徑必須讓公眾可隨時自由出入。

7.2.5 基礎設施及公用設施

該區的供電和供水設施有限，亦沒有排水和排污系統。若所作發展令該區的人口或訪客數目增加，便要增建設施。若發展或重建項目產生污水及／或其他廢水，項目倡議者必須提出解決辦法，說明如何收集、處理及排放這些污水及／或廢水。若建議設置化糞池及滲水井系統，則有關系統必須符合環境保護署(下稱「環保署」)的專業人士作業備考《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》—「須經環境保護署評核的排水渠工程計劃」的規定。

7.2.6 土力安全

該區的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。日後在該區(包括在「鄉村式發展」地帶)進行發展，或須進行天然山坡災害研究，以評估這些天然山坡的潛在危險和帶來的限制，如有需要，須採取適當的消滅災害措施，作為發展項目的一部分。

7.2.7 墓地

該區有兩片許可墓地，分別位於蒲台的灣仔和昂裝。

8. 整體規劃意向

該區的整體規劃意向，是保育該區具有高生態和科學價值的地方、保護該區獨特的景貌，以及保持該區的鄉郊自然特色。若擬在該區或附近一帶進行發展，必須充分考慮如何保育生態和環境易受影響的地方，例如蒲台。該區另一規劃意向是對附設夜宿設施的教育及康樂設施，以及低層、低密度的住宅發展實施適當的規劃管制，並透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善現有的臨時構築物。

9. 土地用途地帶

9.1 「住宅(丁類)」：總面積 0.48 公頃

- 9.1.1 此地帶的規劃意向，主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物。設立此地帶的目的，亦是要作低層、低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城規會的規劃許可。
- 9.1.2 該區的「住宅(丁類)」地帶主要涵蓋蒲台村西南面的地方，該處在該村的「鄉村範圍」外，主要建有一些一至兩層高的臨時構築物。這些構築物在多年前興建，大部分都有人居住，有部分則已成頽垣。
- 9.1.3 改善或重建現有的臨時構築物或現有建築物，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大建築面積超過 37.2 平方米及最高建築物高度超過兩層(6 米)，或超過現有建築物的建築面積及高度，兩者中以數目較大者為準。在此地帶內，翻建新界豁免管制屋宇及以新界豁免管制屋宇取代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住用建築物，是經常准許的。除改善住宅外，亦可申請作低層、低密度的住宅發展，或會獲城規會批准。為配合附近地區的整體發展密度，所作的住宅發展(包括重建作「分層住宅」和「屋宇」)，不得引致整個發展計劃的最高地積比率超過 0.4 倍及最高建築物高度超過三層(9 米)。
- 9.1.4 為了讓發展項目能靈活採用具創意的設計，以配合個別用地的特點，城規會可通過規劃許可審批制度，考慮略為放寬地積比率及建築物高度的限制。城規會將按個別發展計劃在規劃上的優越之處，作出考慮。
- 9.1.5 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，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等工程。

9.2 「鄉村式發展」：總面積 0.74 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 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、現有民居的分布模式、用地特點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、生態易受影響的地方和河道都盡量不劃入此地帶內。
- 9.2.3 該區只有一條認可鄉村，就是蒲台的蒲台村。現時在「鄉村式發展」地帶內有一間餐廳。該村的「鄉村範圍」內沒有獲批准或尚未處理的小型屋宇申請，村內建有一至兩層高的平房。此地帶亦涵蓋蒲台村東緣的一個地方。在節慶活動中，該處會用作中國戲曲的表演場地，以及在緊急時用作直升機升降坪。
- 9.2.4 為確保村內日後的發展或重建計劃可保留該村的特色，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)，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。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。
- 9.2.5 由於河道改道或填塘工程可能會對鄰近地方的排水情況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。
- 9.2.6 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，因此每幢屋宇現時都是使用原地設置的化糞池及滲水井系統排污。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農自然護理署署長和相關

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。為保護河流和大海的水質，發展計劃／方案的原地化糞池及滲水井系統的設計和建造亦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》。地政總署在處理小型屋宇批建申請時，如有關的小型屋宇貼近現有河道，必須諮詢相關的部門，包括環保署、漁農自然護理署及規劃署，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。

9.3 「政府、機構或社區」：總面積 0.24 公頃

- 9.3.1 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。
- 9.3.2 該區的「政府、機構或社區」地帶涵蓋蒲台的天后古廟和一所荒廢的村校(即蒲台學校)，以及橫瀾島南部的燈塔和其他政府用途／設施。把該荒廢學校用地劃為「政府、機構或社區」地帶，是要把之預留給政府繼續用作學校或其他用途。此地帶亦提供了彈性，容許把該荒廢學校用地活化再利用作相配由政府、機構或社區用途。
- 9.3.3 為保存該區的鄉郊風貌和建築物低矮的特色，在此地帶內，發展／重建項目的最高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。
- 9.3.4 為了讓發展項目能靈活採用具創意的設計，以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。
- 9.3.5 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，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等工程。

9.4 「休憩用地」：總面積 0.06 公頃

- 9.4.1 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。
- 9.4.2 此地帶涵蓋天后古廟前面的一個地方。在節慶活動中，這處會用作中國戲曲的表演場地。
- 9.4.3 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，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等工程。

9.5 「其他指定用途」：總面積 0.07 公頃

- 9.5.1 此地帶的規劃意向，是作特定的發展及／或用途。有關的發展及／或用途已於此地帶的附註中註明。該圖上只有一個「其他指定用途」地帶，註明「碼頭」，涵蓋蒲台村大灣現有兩個碼頭及橫瀾島現有一個碼頭。

9.6 「綠化地帶」：總面積 150.2 公頃

- 9.6.1 此地帶的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，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。
- 9.6.2 有天然植被的地方、林地、山區、山坡上的灌木林和草地都劃為「綠化地帶」，以保護該區現有這些一片翠綠的地方和保存山區景貌。
- 9.6.3 該區的「綠化地帶」主要涵蓋蒲台的大灣和灣仔、墨洲、螺洲和宋崗有植被的山坡。蒲台南部有兩片傳統墓地也劃入此地帶。該兩片墓地供該區原居村民安葬先人之用，在有關發展審批地區草圖首次公布該日已經存在，屬現有用途。為表示尊重當地的習俗及傳統，在此地帶進行殯葬活動，一般可予容忍。
- 9.6.4 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。對於發展計劃，城規會將會

參考相關的城市規劃委員會規劃指引，按個別情況作出考慮。

- 9.6.5 由於河道改道、填土／填塘或挖土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，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等工程，但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。

9.7 「海岸保護區」：總面積 30.43 公頃

- 9.7.1 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。此地帶亦可涵蓋能作天然保護區的地方，以防護鄰近發展，抵抗海岸侵蝕的作用。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。大體而言，有需要進行以助保存區內現有天然景觀或風景質素的發展，或者絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，才可能會獲得批准。
- 9.7.2 該區的「海岸保護區」地帶涵蓋各島的海岸區，當中主要包括沿海有植被的地方及石岸。
- 9.7.3 在此地帶不准進行新的住宅發展項目。若要重建現有屋宇，必須向城規會提出申請，或會獲得批准。任何現有屋宇的重建，不得引致整個重建計劃超過在有關發展審批地區草圖首次公布該日已經存在的屋宇的地積比率、上蓋面積及高度。
- 9.7.4 由於此地帶內的土地具保育價值，如要進行可能會對鄰近地方的排水情況及自然環境造成不良影響的河道改道、填土／填塘或挖土工程，必須取得城規會的許可。

9.8 「自然保育區」：總面積 367.45 公頃

- 9.8.1 此地帶的規劃意向，是保護和保存區內現有的天然景觀、生態系統及地形特色，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，以免發展項目對這些天然環境造成不良影響。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。大體而言，

有需要進行以助保存區內現有天然景觀或風景質素的發展，或者絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，才可能會獲得批准。

- 9.8.2 該區的「自然保育區」地帶涵蓋蒲台大部分具重要科學價值及高保育價值的地方。蒲台的地理位置令它成為候鳥的重要食量補給站，曾錄得三百多種鳥類例如黑喉紅尾鵯、赤頸鵝、鷹鵝、馬來八色鵝和鳳頭蜂鷹。蒲台亦是香港僅有的四個有土生盧氏小樹蛙棲息的地點之一。這種蛙在《國際自然保護聯盟瀕危物種紅色名錄》中列為「瀕危」物種，在蒲台的河流可見其蹤影。蒲台亦是蝴蝶的集中地，品種達六十多個。該區的「自然保育區」地帶亦涵蓋橫瀾島有植被的山坡及遍布嶙峋岩石的地方。該島的環境天然，是燕鷗的繁殖地。
- 9.8.3 這些地方的生態資源和生物物種豐富，把之劃作此地帶，是希望能通過嚴格的規劃管制，保護和保存這些資源和物種。在此地帶不准進行新的住宅發展項目。若要重建現有的屋宇，必須向城規會提出申請，或會獲得批准。任何現有屋宇的重建，不得引致整個重建計劃超過在有關發展審批地區草圖首次公布該日已經存在的屋宇的地積比率、上蓋面積及高度。
- 9.8.4 在此地帶內，大灣公眾碼頭附近一帶出入較方便，又有具建屋權的私人地段，或有潛力發展設有夜宿設施的教育及康樂設施，讓遊客可在該區逗留較長時間，進行教育／康樂活動，這樣將可發揮該區在發展教育及康樂設施方面的潛力。不過，究竟此類發展是否可行，尚要就環境、生態、交通、基礎設施、排污、排水、視覺及景觀等方面再作評估，才能確定。任何發展計劃都不得影響此地帶獨特的天然環境。
- 9.8.5 河道改道、填土／填塘或挖土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。由於此地帶內的土地具保育價值，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等工程。

10. 交通

10.1 水路交通

該區只有蒲台至香港仔／赤柱的持牌街渡服務，並沒有其他公共交通服務。

10.2 道路網及行人徑

該區沒有道路網，只有蒲台和橫瀾島設有行人徑系統，連接碼頭／渡頭、山上高地及其他景點。該區行人徑的改善工程是根據鄉郊小工程計劃進行。

11. 公用設施

該區沒有排污、排水及供水系統，現由離島民政事務處利用該處負責提供及維修保養的手提發電機和食水缸、水壩和水管，為蒲台的蒲台村村民供應水電。

12. 文化遺產

12.1 該區有兩個法定古蹟，一個是橫瀾島橫瀾燈塔。該燈塔是本港僅存的五個戰前導航燈塔的其中一個，於二零零零年十二月二十九日列為法定古蹟。另一個是蒲台石刻。該石刻的圖案與大約 3 000 年前的青銅器時代的陶瓷和銅器的紋飾相似，該石刻於一九七九年四月二十七日列為法定古蹟。這兩個法定古蹟必須盡力保存。

12.2 在蒲台西南部的大灣亦有一個具考古研究價值的地點，稱為「大灣具考古研究價值地點」，曾有史前和信史時期的器物出土。

12.3 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>)。

12.4 如有任何工程、發展、重建或改劃土地用途地帶的建議可能會影響這些法定古蹟、具考古研究價值的地點及其四周的環境，必須先徵詢康文署轄下古蹟辦的意見。根據《古物及古蹟條例》(第 53 章)第 6 條，如要在法定古蹟的古蹟範圍內進行工程，必須取得古物事務監督(即發展局局長)發出的許可證，方可施工。如在具考古研究價值的地點進

行的任何發展無法避免干擾該具考古研究價值的地點，則必須由合資格的考古學家進行詳細的考古影響評估，以評估擬議工程對考古價值的影響。如有需要，該考古學家須根據《古物及古蹟條例》(第 53 章)申請牌照，以進行考古勘察，但在申請牌照前，須把考古影響評估建議提交古蹟辦核准。項目倡議者須根據考古影響評估的結果，與古蹟辦協商，全面實施適當的紓減影響措施。

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，該區未有改善或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。不過，離島民政事務處會進行工程項目，保養及維修區內現有的公用設施。
- 13.3 倘該區的人口或遊客數目增加，或有更多康樂／住宅發展項目，便需要增建設施。原地化糞池和滲水井系統的設計和建造更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》，以保護水質及流經該區的天然河流。
- 13.4 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、裝置公用設施及公共工程，會視乎緩急次序及有否資源，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草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，會顧及所有相關的規劃因素，其中可能包括政府內部的發展大綱圖／發展藍圖，以及城規會頒布的指引。發展大綱圖／發展藍圖均存放在規劃署，以供公眾查閱。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。

14.4 除上文第 14.1 段提及的發展，或符合該圖規定的發展，或獲城規會批給許可的發展外，任何在二零一二年三月二日或以後在蒲台群島發展審批地區的圖則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。在有關地帶的《註釋》所提述的特定圖則展示期間或之後進行的河道改道、填土／填塘或挖土工程，如未取得城規會批給的許可，當局亦可按執行管制的程序處理。

城市規劃委員會

二零一五年二月