

二澳分區計劃大綱草圖編號 S/I-YO/B

說明書

## 二澳分區計劃大綱草圖編號 S/I-YO/B

### 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	5
9. 土地用途地帶	
9.1 鄉村式發展	5
9.2 農業	6
9.3 綠化地帶	7
9.4 海岸保護區	7
10. 交通	8
11. 公用設施	8
12. 文化遺產	8
13. 規劃的實施	9
14. 規劃管制	9

## 二澳分區計劃大綱草圖編號 S/I-YO/B

(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《二澳分區計劃大綱草圖編號 S/I-YO/B》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》，以供公眾查閱。在該草圖展示期內，城規會共收到144份申述書，而公布申述書的內容期間，則收到一份意見書。二零一三年五月十日，城規會考慮這些申述和意見後，備悉申述書表示支持的意見，並決定不接納表示反對的申述。
- 2.3 二零一三年十月八日，行政長官會同行政會議根據條例第9(1)(a)條，核准二澳發展審批地區草圖，該核准圖其後重新編號為 DPA/I-YO/2。二零一三年十月十八日，城規會根據條例第9(5)條，展示《二澳發展審批地區核准圖編號 DPA/I-YO/2》，以供公眾查閱。
- 2.4 二零一五年五月七日，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二澳地區的分區計劃大綱圖。
- 2.5 二零一五年 XX 月 XX 日，城規會根據條例第5條，展示《二澳分區計劃大綱草圖編號 S/I-YO/1》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。

### **3. 擬備該圖的目的**

- 3.1 該圖旨在顯示二澳地區概括的土地用途地帶，以便把二澳地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 該區涵蓋二澳及牙鷹角的一塊土地，總面積約為 23.34 公頃。二澳地區(約 23.05 公頃)三面被北大嶼及南大嶼兩個郊野公園環抱，餘下一面向着大嶼山西北岸其中一個海灣二澳灣。牙鷹角那塊土地(約 0.29 公頃)位於二澳北面，東、南及西面被北大嶼郊野公園包圍，北面向海。牙鷹角近海有一構築物。牙鷹角後面有部分地方的植物已被清除，有部分長有果樹。
- 5.2 該區有荒廢的村屋、林地、灌木林、草地、濕地、紅樹林、河溪，也有常耕和休耕農地；沿海有岩岸、紅樹林及各類海岸植物。該區一派鄉郊風貌，景色宜人，是熱門的遠足地點。該區可經鳳凰徑前往，另外，該區設有渡頭，潮漲時在大澳或分流乘船可達。
- 5.3 該區有各種生境，包括林地、草地、灌木林、濕地及河

溪，山谷中有較茂密的植被。此外，二澳村北面海灣區那個在該區範圍外的泥灘有一片成齡紅樹林。根據記錄，在大嶼山常見的瀕危物種盧氏小樹蛙曾在二澳東面一條河附近出沒。除該處外，該區南面農田附近的林地亦偶有這種小樹蛙的踪影。該區的林地為這種蛙提供棲息地。另外，二澳西面那條河亦有具保育價值的魚類弓背青鱗出現。雖然該區的生物並非特別多樣化或具有特別高的生態價值，但山坡上的林地與毗鄰的北大嶼及南大嶼兩個郊野公園的茂林綠野連成一片，為動物提供覓食和哺育之所。該區的植物也大多是普通和隨處可見的品種，但也發現有土沉香這種受保護的植物，而在二澳東面一條河附近亦錄得受保護的野生蘭花。

5.4 二澳村，又名二澳新村，是該區一條認可鄉村，大部分地方已荒廢。該村位於該區中部，鳳凰徑由北向南穿過該村，破落和荒廢的村屋散布於村內，部分並不易達。該村西南面一個有植被的山坡上有一所村校，名為二澳學校，現已荒廢。

## 6. 人口

根據二零一一年人口普查的資料，該區無人居住。該區的規劃人口預計約為 96。

## 7. 發展機會及限制

### 7.1 發展機會

#### 7.1.1 保育潛力

該區三面被北大嶼及南大嶼郊野公園圍繞，有荒廢村屋、林地、草地、濕地、紅樹林、河溪、常耕及休耕農地，一派鄉郊風貌。此外，山坡上的林地與附近北大嶼及南大嶼兩個郊野公園的茂密綠野連成一片，為動物提供覓食和哺育之所。區內的林地和河溪為具重要保育價值的動植物提供了棲息地，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。

#### 7.1.2 農耕潛力

二澳村附近及二澳舊村北面有活躍的農業活動，而間中有耕作的農地主要位於通往二澳舊村的步行徑

沿路的地方。該區有良好潛力作農業用途。.

## 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，而且錄得具重要保育價值的動植物品種，例如盧氏小樹蛙、弓背青鱗、土沉香及野生蘭花。任何擬議的發展如可能對這些重要的物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「香港具景觀價值地點研究」，二澳地區主要有廣闊的山谷，也具鄉郊特色，既有海岸，也有河口及海灣景致，風景宜人，景觀價值高。該區的整體景觀特色是遼遠清幽，臨海景致開揚，不同勝景舉目皆是，例如高低起伏的山坡上的林地、河溪、低窪地帶的休耕農地、泥灘、岩岸，以及位於東面和南面谷口的河口區紅樹林。

### 7.2.3 文化遺產

該區有兩個具考古研究價值的地點，分別是「二澳具考古研究價值地點」及「二澳至分流古石徑」。兩者均值得保存。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毗鄰環境，應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。

### 7.2.4 公用設施

該區並無設置排水系統，亦無食水供應，而當局亦未有承諾／計劃進行任何工程項目，為該區鋪設排水和供水系統。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。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，則必須符合相關的標準與規例，例如環境保護署的《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》。

#### 7.2.5 土力限制

該區(特別是近分區計劃大綱圖涵蓋範圍的邊界那些毗連北大嶼及南大嶼兩個郊野公園的地方)位於陡峭的天然山坡下，可能會受山泥傾瀉的天然災害影響。若在區內進行發展，或須進行天然山坡災害研究，以確定災害的規模，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。

#### 7.2.6 出入交通

該區發展受局限的其中一個因素是交通不便。該區沒有車路接達，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，以及通往萬丈布(連接起點在大澳道羌山的羌山郊遊徑)的其他區內步行徑。此外，二澳設有渡頭，潮漲時在附近的大澳及分流乘船可達。

### 8. 整體規劃意向

8.1 該區的整體規劃意向，是保護該區的高保育和景觀價值以及鄉郊環境，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景互相輝映，同時預留土地，以供該區的原居村民日後發展小型屋宇之用。

8.2 規劃該區的各個土地用途地帶時，已考慮到要保護該區的天然生境，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，以及天然河溪。該區的常耕及休耕農地具良好耕作潛力，會予保留。

### 9. 土地用途地帶

#### 9.1 「鄉村式發展」：總面積 0.34 公頃

9.1.1 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帶一層，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。

- 9.1.2 二澳村，又名二澳新村，是該區唯一的認可鄉村，大部分地方已荒廢。「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，所考慮的包括現有樓宇構築物所在之處、「鄉村範圍」、已批准的小型屋宇申請數目、尚未處理的小型屋宇申請數目、屋地、區內地形、用地特點，以及所預測的小型屋宇需求量。草木茂盛的地方、常耕農地、生態易受影響的地方及河道都盡量不劃入此地帶內。
- 9.1.3 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。
- 9.1.4 為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，考慮略為放寬建築物的高度限制。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 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／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。因此，地政總署在處理貼近現有河道的小型屋宇批建申請時，必須諮詢相關的部門，包括環境保護署(下稱「環保署」)、漁農自然護理署及規劃署，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。
- 9.1.6 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。如要重建新界豁免管制屋宇／小型屋宇，有關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。

## 9.2 「農業」地帶：總面積 4.84 公頃

- 9.2.1 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。

9.2.2 經常有農耕活動的農地位於二澳村及二澳舊村以北一帶。此外，沿着二澳舊村至谷口及河口的步行徑有一些荒廢農地、草地及濕地植物。該些荒廢農地具有良好潛力作復耕及其他農業用途，從農業的角度而言，值得保存。

9.2.3 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。

#### 9.3 「綠化地帶」：總面積 16.78 公頃

9.3.1 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。

9.3.2 此地帶涵蓋有天然植被的地方，包括河道及林地。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。

9.3.3 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市規劃委員會規劃指引，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 「海岸保護區」：總面積 1.38 公頃

9.4.1 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。

9.4.2 此地帶涵蓋二澳灣東面的海岸區，以及二澳河流入二澳灣的河口一帶的地方，主要包括該處的泥灘、岩岸、紅樹林及海岸植物。

9.4.3 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。

9.4.4 涉及河道改道、填土或挖土的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，因此必須取得城規會的許可才可進行該等工程。

## 10. 交通

10.1 二澳及牙鷹角沒有車路接達，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。區內有步行徑通往萬丈布，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。

10.2 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總監同意，並諮詢郊野公園及海岸公園委員會或其屬下的委員會。

## 11. 公用設施

該區設有有限度的固網電話網絡，但沒有食水供應。該區現時沒有排水及排污系統，也沒有計劃鋪設此等系統。

## 12. 文化遺產

12.1 該區有兩個具考古研究價值的地點，分別是「二澳具考古研究價值地點」及「二澳至分流古石徑」。上述具考古研究價值的地點均值得保存。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毗鄰環境，應先徵詢康文署轄下古蹟辦的意見。

12.2 如擬議工程無法避免對具考古研究價值的地點造成干擾，項目倡議者須委聘專業考古學家進行詳細的考古影響評估，以評定擬議的工程所帶來的考古影響。如有必要，該考古學家須根據《古物及古蹟條例》(第 53 章)向古物事務監督就進行考古調查申請牌照，以擬議適當緩解措施，而有關措施須符合古蹟辦的要求。

### **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，任何在二零一二年十一月二十三日或以後在二澳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在有關地方進行的河道改道、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  
二零一五年八月