

大嶼山南岸分區計劃大綱草圖編號 S/S L C / 2 0

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      | 3          |
| 4. 該圖的《註釋》      | 3          |
| 5. 規劃區          | 3          |
| 6. 人口           | 4          |
| 7. 土地用途地帶       |            |
| 7.1 住宅(丙類)      | 4          |
| 7.2 鄉村式發展       | 5          |
| 7.3 政府、機構或社區    | 5          |
| 7.4 其他指定用途      | 5          |
| 7.5 綠化地帶        | 6          |
| 7.6 海岸保護區       | 6          |
| 7.7 郊野公園        | 7          |
| 8. 交通           | 7          |
| 9. 公用設施         | 8          |
| 10. 文化遺產        | 9          |
| 11. 規劃的實施       | 10         |

## 大嶼山南岸分區計劃大綱草圖編號 S/SLC/20

(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《大嶼山南岸分區計劃大綱草圖編號 S/SLC/20》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 一九七二年六月，當時的規劃環境地政司行使當時的總督授予的權力，根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 3 條，指示城規會為大嶼山南部的海岸地區擬備一份法定圖則。城規會於是擬備了《大嶼山南岸分區計劃大綱草圖編號 LLT/18》，並根據條例第 5 條，於一九八零年五月三十日展示該草圖，以供公眾查閱。其後，城規會先後兩次修訂該草圖，並根據條例第 6(7)及／或第 7 條，展示該草圖，以供公眾查閱。

2.2 一九九四年十二月十三日，當時的總督會同行政局根據條例第 9(1)(c) 條，把《大嶼山南岸分區計劃大綱草圖編號 S/SLC/4》發還城規會再作修訂。其後，城規會先後兩次修訂該分區計劃大綱圖，並根據條例第 5 或第 7 條展示該草圖，以供公眾查閱。

2.3 一九九九年四月二十日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准該分區計劃大綱草圖。該核准圖其後重新編號為 S/SLC/7。一九九九年十一月三十日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii) 條，把《大嶼山南岸分區計劃大綱核准圖編號 S/SLC/7》發還城規會以作修訂。城規會修訂該分區計劃大綱圖後，根據條例第 12(3) 條予以展示，以供公眾查閱。

2.4 二零零零年十一月二十一日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准該分區計劃大綱草圖。該核准圖其後重新編號為 S/SLC/9。二零零一年四月十日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii) 條，把《大嶼山南岸分區計劃大綱核准圖編號 S/SLC/9》發還城規會以作修訂。其後，城規會先後兩次修訂該分區計劃大綱圖，並根據條例第 5 或第 7 條予以展

示，以供公眾查閱。

- 2.5 二零零二年五月二十八日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准該分區計劃大綱草圖。該核准圖其後重新編號為 S/SLC/12。二零零三年十二月九日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《大嶼山南岸分區計劃大綱核准圖編號 S/SLC/12》發還城規會以作修訂。
- 2.6 二零零四年三月二十六日，城規會根據條例第 5 條，展示《大嶼山南岸分區計劃大綱草圖編號 S/SLC/13》，以供公眾查閱。該草圖收納了《註釋》的多項修訂，以反映城規會通過採納的《法定圖則註釋總表》修訂本的內容。二零零五年二月一日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准該分區計劃大綱草圖。該核准圖其後重新編號為 S/SLC/14。
- 2.7 二零零九年六月三十日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《大嶼山南岸分區計劃大綱核准圖編號 S/SLC/14》發還城規會以作修訂。二零零九年十一月二十七日，城規會根據條例第 5 條，展示《大嶼山南岸分區計劃大綱草圖編號 S/SLC/15》，以供公眾查閱。二零一零年十一月二日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准該分區計劃大綱草圖。該核准圖其後重新編號為 S/SLC/16。
- 2.8 二零一二年六月五日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《大嶼山南岸分區計劃大綱核准圖編號 S/SLC/16》發還城規會以作修訂。其後，城規會先後兩次修訂該分區計劃大綱圖，並根據條例第 5 及第 7 條予以展示，以供公眾查閱。
- 2.9 二零一四年九月二日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准該分區計劃大綱草圖。該核准圖其後重新編號為 S/SLC/19。二零一四年九月十九日，《大嶼山南岸分區計劃大綱核准圖編號 S/SLC/19》根據條例第 9(5)條展示，以供公眾查閱。
- 2.10 二零一七年三月十四日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《大嶼山南岸分區計劃大綱核准圖編號 S/SLC/19》發還城規會以作修訂。二零一七年三月二十四日，圖則發還一事根據條例第 12(2)條在憲報公布。
- 2.11 二零一七年六月二日，城規會根據條例第 5 條展示《大嶼山南岸分區計劃大綱草圖編號 S/SLC/20》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。該圖主要收納了有關把貝澳的一塊用地由「海岸保護區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶的修訂。

### 3. 擬備該圖的目的

- 3.1 該圖旨在顯示規劃區內概括的土地用途地帶和主要道路網，以便把該區內土地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分配土地作各類用途時，會以這些詳細圖則作為依據。
- 3.2 該圖只顯示概括的發展原則，並為日後的詳細規劃提供指引。該圖是一小比例圖，因此進行詳細規劃時，道路的路線和各個土地用途地帶的界線，可能需要略為調整。
- 3.3 由於該圖所顯示的是土地概括的用途地帶，因此有些住宅地帶會涵蓋並非預算作建築發展用途和土地契約未賦予發展權的細小狹長土地，例如限為非建築用地或限於用作花園、斜坡維修及通道等用途的地方。按照一般原則，在計算地積比率及上蓋面積時，這些地方不應計算在內。在住宅地帶內進行發展，應限制在已獲批發展權的屋地內，以保存地區的特色和景致，並避免使當地道路網負荷過重。

### 4. 該圖的《註釋》

- 4.1 該圖附有一份《註釋》，說明規劃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和管制發展，以配合不斷轉變的社會需要。為了提供彈性讓發展項目能採用較具創意的設計以配合個別地盤的特點，城規會可透過規劃許可審批制度，考慮略為放寬個別地帶的《註釋》所訂明的特定發展限制。城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。
- 4.2 為使公眾易於明白起見，規劃署的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 規劃區（下稱「該區」）涵蓋大嶼山南岸的土地，總面積約為 2 455 公頃。該區北面差不多完全接連南大嶼郊野公園，南面則濱臨現有的海岸線，南大嶼郊野公園其中部分也劃入該區內。
- 5.2 該區涵蓋大片草木茂生的山坡，天然景色優美宜人，映襯着零星散布於山腳一帶的鄉村及低層、低密度的住宅發展。該區最為突

出的海岸地形特徵，是兩個山丘半島，即芝麻灣半島和位於籬箕灣的半島。這兩個半島之間的海岸地帶有多個海灘及多片濕地和紅樹林。已於憲報公布的公眾泳灘包括貝澳泳灘、上長沙泳灘、下長沙泳灘和塘福泳灘。籬箕灣以西部分山巒起伏，有多個小海灘。石壁半島、芝麻灣半島及分別位於籬箕灣和分流的半島附近，有多塊面積細小、林木茂盛的土地，屬於南大嶼郊野公園的範圍。此外，沿岸和嶼南道以北亦見多處林地和海岸低地。為了保存該區的鄉郊特色，以及保育該區的天然景觀和生境，應避免在該區進行挖土或填土工程、河流改道工程及大規模的發展計劃。

- 5.3 該區人口現時主要聚居於數條認可鄉村，包括礮石灣村、貝澳新圍村、貝澳老圍村、羅屋村、鹹田村、長沙上村、長沙下村、塘福村和水口村，以及長沙的低層、低密度住宅發展。

## 6. 人口

根據二零一一年人口普查的資料，規劃署估計該區的人口約為 6 350 人。預計該區的規劃人口約為 7 700 人。此外，在周末和公眾假期會有大量遊客前往該區。

## 7. 土地用途地帶

### 7.1 住宅(丙類)：總面積 57.00 公頃

7.1.1 此地帶的規劃意向，主要是作低層、低密度的住宅發展。該圖上指定了九塊土地為「住宅(丙類)」地帶，其中兩塊位於芝麻灣半島南端，對外交通主要依靠水路；另外有六塊位於長沙與貝澳之間的嶼南道一帶；餘下的一塊則位於水口。

7.1.2 在「住宅(丙類)」地帶內的發展或重建計劃，其最高地積比率不得超過 0.4 倍、最大上蓋面積不得超過 25% 及最高建築物高度不得超過兩層(7.6 米)，或不得超過現有建築物的地積比率、上蓋面積和高度，兩者中以數目較大者為準。設定這些限制的主要目的，在於反映現有發展和已承諾進行的發展的密度，以保存大嶼山南岸現有的鄉郊和自然特色，以及避免引致該區有限的道路容車量和基礎設施不勝負荷。

7.1.3 一幅位於長沙的用地已劃作「住宅(丙類)1」地帶。在「住宅(丙類)1」支區內的發展或重建計劃，其最高地積比率不得超過 0.8 倍、最大上蓋面積不得超過 40% 及最高建築物高度不得超過三層(包括開敞式停車間)，或不

得超過現有建築物的地積比率、上蓋面積和高度，兩者中以數目較大者為準。

## 7.2 鄉村式發展：總面積 86.49 公頃

7.2.1 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。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，條件是申請的用途須配合村民需要，而且不會破壞有關鄉村的特色。

7.2.2 在指定為「鄉村式發展」地帶的土地範圍內，任何新建建築物，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改或重建，均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。

7.2.3 位於望東灣、大浪、十望、鹹田、貝澳、羅屋、磡石灣、長沙、塘福、水口、大浪灣和分流的現有認可鄉村，均劃作「鄉村式發展」地帶。當局在界定「鄉村式發展」地帶的界線時，已顧及現有鄉村的範圍、小型屋宇需求量、地形和環境限制等因素。河道、墓地及地形崎嶇、草木茂盛的地方，都沒有劃入此地帶內。

## 7.3 政府、機構或社區：總面積 86.39 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、該地區、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。此地帶內現有的主要政府、機構或社區設施，包括塘福懲教所、石壁監獄、沙咀懲教所、杯澳公立學校、位於塘福廟灣的洪聖宮、位於長沙和塘福的電力支站，以及位於東灣的特殊學校。至於其他政府、機構或社區設施，例如警署、消防局、鄉村學校等，則已納入「住宅」和「鄉村式發展」地帶等概括土地用途地帶內。

## 7.4 其他指定用途：總面積 1.07 公頃

### 7.4.1 污水處理廠

一塊位於貝澳、嶼南道以南的用地，已劃作「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶。設立此地帶的目的是劃定土地以闢設污水處理廠。

#### 7.4.2 水務署抽水站

一塊位於貝澳老圍村東面界線外、嶼南道以南的用地，已劃作「其他指定用途」註明「水務署抽水站」地帶。設立此地帶的目的是劃定土地作抽水站用途。有關的抽水站為大嶼山和港島西部供水系統的設施之一。

### 7.5 綠化地帶：總面積 481.73 公頃

7.5.1 此地帶的規劃意向，主要是劃定發展區的界限；保護現有草木茂生的山坡和其他自然景色；以及提供土地興建供當地居民和遊客消閒的靜態康樂場地。此地帶主要涵蓋大片草木茂生的高地和山坡、橫嶺和河谷、沿岸多塊面積細小的土地，以及毗鄰南大嶼郊野公園的零星小圓丘。

7.5.2 該區北部主要是陡峭的山坡，不宜進行發展。不過，這些地區不但為南大嶼郊野公園提供一個重要的緩衝區，而且為散布於沿岸的「住宅(丙類)」地帶和鄉村式發展，提供優美宜人的景觀，因此，劃為「綠化地帶」。山坡上有多條天然河流，是附近農地和沿岸濕地的灌溉水源，這些河流應受到保護，以免有人把河流填平、在河床挖土或更改河道。此外，芝麻灣半島近南大嶼郊野公園一帶還有多塊面積細小的農地，亦已劃作「綠化地帶」。

7.5.3 根據一般推定，此地帶不宜進行發展。在此地帶內進行發展，會受到嚴格管制。如欲進行任何建築發展，必須先取得城規會的規劃許可，而城規會將會參照有關的城規會規劃指引，按個別情況考慮每項發展建議。

### 7.6 海岸保護區：總面積 161.91 公頃

7.6.1 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。設立此地帶的目的，亦是要保護地帶內的海灘及其腹地，以及預防大嶼山南岸出現雜亂無章的帶狀發展。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。此海岸區易受影響的景觀和生態環境均應受到保護，因此，除了要避免在區內進行填土／挖土工程或河道改道工程外，還須避免此海岸區遭發展侵佔。

7.6.2 位於海岸線與嶼南道之間、由貝澳伸展至水口的一塊狹長土地，包括芝麻灣和籬箕灣一帶接連郊野公園的土地，已劃作「海岸保護區」地帶。此外，位於貝澳、長沙和塘福的憲報公報泳灘的沙灘，亦已劃入「海岸保護區」地帶。

7.6.3 此地帶不准進行新的住宅發展。不過，如向城規會申請重建現有的屋宇，或會獲得批准。現有屋宇的重建，不得引致整個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% 及最高建築物高度超過兩層 (7.6 米)，或超過現有屋宇的地積比率、上蓋面積及高度，兩者中以數目較大者為準。

#### 7.7 郊野公園：總面積 1 570.36 公頃

此地帶的規劃意向，是反映設立郊野公園的目的，即保護區內的天然景物，以及提供戶外康樂場地，為公眾提供郊遊好去處。此地帶涵蓋芝麻灣半島的主要部分、籬箕灣半島和分流，這些地方都是南大嶼郊野公園的一部分。南大嶼郊野公園已於一九七八年一月十三日根據《郊野公園條例》(第 208 章)的規定，在憲報公布。郊野公園內的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。

### 8. 交通

#### 8.1 道路

8.1.1 嶼南道是該區的主要道路，這條道路先由梅窩渡輪碼頭通往石壁水塘，再沿羗山道伸展至大澳，繼而經東涌道直達東涌。此外，嶼南道亦有不少支路，連接該區各個地方。

8.1.2 由於該區主要預算作康樂發展，現時車輛使用道路的限制仍然生效，即只准持有有效大嶼山封閉道路通行許可證的車輛使用區內的道路。

#### 8.2 行人徑

區內現有的行人徑系統包括不同種類的已鋪築和坡度平緩的行人徑和小徑，連接各條鄉村和嶼南道、渡輪碼頭和其他主要活動中

心。這個行人徑系統用作連繫各主要活動中心，亦作為遠足人士的越野小徑。由於該圖是一小比例圖，故沒有顯示這個行人徑系統。

### 8.3 公共交通

該區的主要公共交通工具包括專利巴士、的士和渡輪。芝麻灣、長洲、坪洲和梅窩之間設有渡輪服務，而區內唯一的渡輪碼頭位於芝麻灣半島。區內除了有巴士來往梅窩碼頭與貝澳、塘福和石壁外，亦有巴士由梅窩碼頭經該區前往大澳、東涌和昂坪。

## 9. 公用設施

### 9.1 供水

該區收集所得的原水會先貯存在石壁水塘，然後輸往銀礦灣濾水廠(位於該區的範圍外)和長沙濾水廠過濾，前者為梅窩和芝麻灣供應食水，後者則為塘福、長沙和貝澳供應食水。由於該區並沒有海水供應，所以使用淡水沖廁。

### 9.2 污水處理

9.2.1 該區目前並沒有污水處理設施，大部分村屋都是使用滲水井和化糞池處理污水。不過，這些方法只應視為供遠離海灘或海魚養殖區的偏遠低密度地區採用的臨時措施。

9.2.2 由於每逢周末和公眾假期均有大批遊客前往該區留宿度假，使區內的商業活動日趨興旺，該區實有急切需要興建一個適當的污水處理系統。

9.2.3 政府計劃落實一項排污工程，範圍覆蓋從水口至鹹田的鄉村、住宅區和泳灘。擬議的工程包括興建鄉村和污水幹渠系統(包括污水抽送站、無壓污水渠和壓力管等設施)，收集所得的污水會輸送至位於貝澳的新污水處理廠處理。

### 9.3 固體廢物的處理

該區的鄉村和住宅發展附近均設有小型垃圾收集站。住宅廢物須運往位於梅窩的垃圾轉運站，然後以貨櫃經海路運往新界西堆填區處理。

### 9.4 其他服務

該區有電力供應和電話服務，電話機樓設於長沙。預料要在該區提供充足的電力和電話服務，應付現時和日後發展的需求，不會有困難。

## 10. 文化遺產

- 10.1 在該圖所涵蓋的範圍內有三個法定古蹟，分別是分流炮台、分流石圓環和石壁石刻。另外，該區還有若干具考古研究價值的地點，分別是「長沙下村具考古研究價值地點」、「長沙灣具考古研究價值地點」、「芝麻灣具考古研究價值地點」、「分流西灣具考古研究價值地點」、「狗嶺涌具考古研究價值地點」、「牛牯灣具考古研究價值地點」、「貝澳具考古研究價值地點」、「十壆具考古研究價值地點」、「水井灣具考古研究價值地點」、「大浪灣具考古研究價值地點」(位於芝麻灣)、「大浪灣具考古研究價值地點」(位於石壁)、「塘福具考古研究價值地點」、「塘福廟灣具考古研究價值地點」、「東角具考古研究價值地點」、「東灣具考古研究價值地點」(位於石壁)、「二浪具考古研究價值地點」，以及二澳至分流古石徑。二零零九年三月十九日，古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)公布了 1 444 幢歷史建築物的名單。該區也有以下歷史建築物，分別是貝澳老圍村張氏祠堂(三級歷史建築物)、鹹田村五號蓮江堂(三級歷史建築物)、分流廟灣天后廟(三級歷史建築物)、分流西灣下村應綱梁宗祠(三級歷史建築物)，以及水口 49 及 50 號(擬議三級歷史建築物)。所有法定古蹟、具考古研究價值的地點及已評級／擬評級的歷史建築物／構築物均有保存價值。
- 10.2 古諮會除公布 1 444 幢歷史建築物的名單外，還公布了若干新項目，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>)。
- 10.3 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具考古研究價值的地點、已評級／擬評級的歷史建築物／構築物、有待評級的新項目及其四周的環境，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。如無法避免干擾上述具考古研究價值的地點，則須由項目倡議者委聘的合資格考古學家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 章)申請牌照，以便進行考古影響評估，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，與康文署轄下古蹟辦協商，全面實施適當的紓減影響措施。

## 11. 規劃的實施

- 11.1 雖然當局目前仍會容忍不符合有關地帶法定規定的現有用途，但任何用途的實質改變及任何其他發展／重建計劃都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。城規會已就市區和新市鎮地區內的現有用途的釋義制定了一套指引。任何人士如欲要求享有「現有用途權利」，應參閱這份指引，並且必須提供足夠的證據，以證明確有資格享有這項權利。至於執行各個地帶規定的工作，主要由屋宇署、地政總署和其他簽發牌照的部門負責。
- 11.2 該圖提供一個概括土地用途大綱，當局會根據這個大綱為該區擬備較詳細的非法定圖則。規劃公共工程和預留土地時，都以這些詳細圖則作為依據。
- 11.3 該區日後的發展會由政府和私營機構負責。政府會根據規劃和發展管制大綱，統籌各項公共和基礎設施工程，以保存區內的天然景物，以及確保發展模式較具條理。該區的基礎設施，將透過工務計劃和鄉郊小工程計劃進行，而能否落實，要視乎資源是否充足而定。至於私人發展，則主要由私人發展商主動提出，按該圖的規定進行。
- 11.4 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，其中可能包括該區的政府內部發展大綱圖和發展藍圖，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，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》，則可從城規會的網頁下載，亦可向城規會秘書處，以及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。