

離島區議會
文件 IDC 48/2017 號

大蠔分區計劃大綱草圖編號 S/I-TH/1

1 目的

本文件旨在向離島區議會介紹《大蠔分區計劃大綱草圖編號 S/I-TH/1》(下稱「草圖」)(**附錄一**)及其《註釋》(**附錄二**)和《說明書》(**附錄三**)的內容。

2 背景

2.1 根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第20(5)條,大蠔發展審批地區圖的法定有效期為三年,至二零一七年三月二十八日便屆滿。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,以便在該發展審批地區圖有效期屆滿後,繼續為大蠔地區(下稱「該區」)實施法定規劃管制。

2.2 二零一六年十月二十四日,城規會同意把《大蠔分區計劃大綱草圖編號 S/I-TH/B》提交離島區議會和梅窩鄉事委員會(下稱「鄉委會」),以徵詢區議員和鄉事委員的意見。其後,規劃署在二零一六年十二月十九日就草圖徵詢離島區議會的意見,及分別於二零一六年十一月十五日、十二月七日及十二月二十一日徵詢鄉委會及當地居民的意見。規劃署在二零一七年三月十日把區議會和鄉委會的意見、其他收到的公眾意見(包括環保團體的意見)及因應部門的意見對分區計劃大綱圖的建議修訂一併提交城規會作進一步考慮。在考慮所有收到的意見後,城規會決定根據條例第5條將草圖刊憲,並在二零一七年三月二十四日向公眾展示,為期兩個月。

3 規劃區

3.1 該區總面積約為230公頃,包括面積約32公頃的水體(大蠔灣)。該區位於東涌新市鎮擴展區東面,被北大嶼郊野公園(擴建部分)範圍內的婆髻山山脊所分隔。該區主要涵蓋大蠔谷。大蠔谷範圍內有大蠔灣、村落、農地、天然植被(包括林地、灌木林及河溪等),以及分散於東面和南面的數塊有植被的高地(即田寮、紅花顏、亞婆塢及黃公田)。

4 整體規劃意向

該區的整體規劃意向,是保育該區具獨特科學及生態價值的優美自然景致,以保護更廣大地區的天然生境及自然系統,同時保存歷史文物和鄉村的本土文化及傳統。倘擬在區內和附近一帶進行發展,必須充分考慮生態及環境易受影響地方(例如大蠔河「具特殊科學價值地點」)。認可鄉村的小型屋宇發展會集中在適當的位置,以保存該區的鄉郊特色。

5 土地用途地帶

- 5.1 約6.54公頃的用地劃為「鄉村式發展」地帶，涵蓋現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。
- 5.2 約0.31公頃的用地劃為「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。該地帶現有的政府、機構或社區用途設施包括位於白芒和牛牯塢的兩個公厕、在大蠔灣東邊的六合玄宮，以及位於白芒的棄置學校校址。
- 5.3 為了利用天然地理環境作為發展區的緩衝，以保存現有的自然景觀，並提供土地作靜態康樂場地，約166.70公頃的用地劃為「綠化地帶」。此地帶主要涵蓋大蠔谷、紅花顏、亞婆塢及黃公田內的農地、山坡、天然植被和小溪。
- 5.4 約4.20公頃的用地劃為「海岸保護區」地帶，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。此地帶涵蓋大蠔灣一帶的海岸區，主要有海濱植物、潮間帶泥灘、石岸，以及大蠔河河口西面部分的紅樹林。
- 5.5 為保護和保存區內現有的天然景觀、生態系統或地形特色，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如「具特殊科學價值地點」或「郊野公園」，以免發展項目對之造成不良影響，約15.41公頃的用地劃為「自然保護區」地帶。此地帶涵蓋大蠔河「具特殊科學價值地點」兩旁作為緩衝區的地區及白芒村南面的一片成熟林地。
- 5.6 約4.64公頃的用地劃為「具特殊科學價值地點」地帶，保存和保護具特殊科學價值的景物，例如稀有或特別品種的動植物及其生境。這些地方均劃作「具特殊科學價值地點」。此地帶涵蓋指定的大蠔河「具特殊科學價值地點」，佔地約五公頃，內有一條天然河溪及數條由高地流向低地河口的支流。

6 展示大蠔分區計劃大綱草圖

二零一七年三月二十四日，城規會根據條例第 5 條展示《大蠔分區計劃大綱草圖編號 S/I-TH/1》及其《註釋》和《說明書》，以供公眾查閱，展示期為兩個月，至二零一七年五月二十四日。任何人士如欲就草圖作出申述，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 附錄

- 附錄一 《大蠔分區計劃大綱草圖編號 S/I- TH/1》
- 附錄二 《大蠔分區計劃大綱草圖編號 S/I- TH/1》的註釋
- 附錄三 《大蠔分區計劃大綱草圖編號 S/I- TH/1》的說明書

規劃署
西貢及離島規劃處
二零一七年四月