

大蠓分區計劃大綱草圖編號 S/I-TH/B

說明書

大蠔分區計劃大綱草圖編號 S/I-T H/B

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	8
9. 土地用途地帶	8
9.1 鄉村式發展	8
9.2 政府、機構或社區	9
9.3 綠化地帶	9
9.4 海岸保護區	10
9.5 自然保育區	11
9.6 具特殊科學價值地點	11
10. 交通	12
11. 公用設施	12
12. 文化遺產	13
13. 規劃的實施	13
14. 規劃管制	14

大蠔分區計劃大綱草圖編號 S/I-TH/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《大蠔分區計劃大綱草圖編號 S/I-TH/B》時就有關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 二零一四年二月十七日，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，把大蠔地區(下稱「該區」)指定為發展審批地區。
- 2.2 二零一四年三月二十八日，城規會根據條例第 5 條，展示《大蠔發展審批地區草圖編號 DPA/I-TH/1》，以供公眾查閱。在兩個月的展示期內，城規會共收到 642 份申述書。在公布期的首三個星期內，城規會共收到 206 份就申述提交的意見書。二零一四年十二月十九日，城規會考慮各項申述和意見後，決定不接納申述的內容。
- 2.3 二零一五年二月二十四日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准大蠔發展審批地區草圖。該核准圖其後重新編號為 DPA/I-TH/2。二零一五年三月二十日，城規會根據條例第 9(5)條，展示《大蠔發展審批地區核准圖編號 DPA/I-TH/2》，以供公眾查閱。
- 2.4 二零一六年八月二十四日，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，指示城規會擬備一份涵蓋該區的分區計劃大綱圖。
- 2.5 XXXX 年 X 月 XX 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》(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，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》，分別說明該區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分隔開來。該區主要涵蓋大蠔谷。大蠔谷範圍內有大蠔灣、村落、農地、有天然植被的地方(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)。該區的界線在圖上以粗虛線顯示。
- 5.2 該區中部是低窪谷地，地勢由南面的山脈和山峰向海岸逐漸降低，山巒綿延起伏。根據「香港具景觀價值地點研究」的評級，該區(包括分散的四塊有植被的高地)的景觀價值屬高級別。
- 5.3 該區擁有豐富的景觀資源，包括成熟林地、灌木林、草地、山谷、小圓丘和河溪。該區亦有天然海岸景物，例如大蠔灣的河口和海岸線。大蠔灣是北大嶼山公路的主要地標，在該公路築建前是個開闊的沿岸海灣。大蠔灣河口地區有紅樹林和潮間帶泥灘。大蠔灣東面周邊一帶長有海濱植物，這些植物主要是零星的幼齡秋茄樹，以及大量半成熟的海欖果、黃槿和水黃皮。

- 5.4 大蠔河有部分範圍被列為「具重要生態價值的河溪」，以及指定為「具特殊科學價值地點」。大蠔河是本港僅餘的少數中型天然河溪之一，育有本港多種淡水魚和鹹淡水魚，錄得不同的魚類品種，包括稀有的黑首阿胡鰕虎魚、稀有的黑體塘鯉及稀有的移棲魚類香魚。根據記錄，大蠔河「具特殊科學價值地點」範圍內的泥灘亦曾發現貝克喜鹽草和具重要保育價值的馬蹄蟹(圓尾蟹)。
- 5.5 大蠔亦育有具區域性保育價值的爬蟲大壁虎，以及多種稀有／不常見的蝴蝶(包括稀有的紅鋸蛺蝶)。大蠔亦錄得兩種具保育價值的兩棲動物，即盧氏小樹蛙和短腳角蟾。
- 5.6 山上山谷兩旁是草木茂生的林地和灌木林，一直伸延至該區外的北大嶼郊野公園(擴建部分)和北大嶼郊野公園的範圍。區內有一條用混凝土鋪築而成的行人徑連接北大嶼山公路和山坡上的郊野公園，途經白芒、牛牯塢和大蠔新村的村落和相關的農地。
- 5.7 該區有四條認可鄉村，分別是白芒、牛牯塢、大蠔(又名大蠔新村)及黃公田(又名黃蜂田)。除位於該區最南端的黃公田村沒有村落外，該區所有其他鄉村都有典型的三層高村屋和祠堂，並有大片已鋪好地面的地方供祭祀之用。

6. 人口

根據二零一一年人口普查的資料，該區的人口估計約為 150，當中大部分居住在上述認可鄉村。該區的規劃人口預計約為 830。

7. 發展機會及限制

7.1 發展機會

7.1.1 自然與文化遺產保育

- (a) 該區位於大嶼山北岸，毗連北大嶼郊野公園(擴建部分)，是其中一幅郊野公園「不包括的土地」，已確定須加以保護以避免發展不協調的用途。該區也是天然景觀不可或缺的一部分。正如上文第 5 段所述，該區景物豐富多樣，有林地、灌木林、草地和河溪，生態和保育價值俱高。該區的天然景觀為一些具重要保育價值的動植物提供生境，值得保護。
- (b) 區內已評級的歷史建築物白芒村更樓(二級)、大蠔更樓(三級)及白芒圍門(三級)，值得保存。

7.1.2 大嶼山的發展

- (a) 政府是在整個大嶼山的發展方案下考慮該區的發展。根據「經修訂的大嶼山發展概念計劃」(二零零七年)，該區有林地、草地／灌木林、河溪、沿海泥灘、農田和鄉村，已確定為自然保育區，旨在透過保護具地形特色的景物免受毗鄰發展侵佔，來保育現有的天然風貌和固有的景觀價值。該區亦已確定為景觀保護區，該處新的發展項目不得破壞現有景觀或區內環境，並應採取美化環境措施，以減輕新發展項目造成的影響。「經修訂的大嶼山發展概念計劃」建議在該區闢設通往梅窩的遠足徑。二零一六年一月，大嶼山發展諮詢委員會向行政長官提交大嶼山發展策略建議，進一步建議把該區用作保育、休閒、文化及綠色旅遊，以及加強保護具保育價值的地點，改善這些地點之間的聯繫。
- (b) 大蠔河「具特殊科學價值地點」和大蠔灣的生態易受影響，因此，不應在該區推行大型發展計劃，以免破壞鄉郊格局和天然環境。日後的發展應當以低矮建築為特點，同時顧及現有景觀。

7.2 發展限制

7.2.1 生態價值

- (a) 該區的大蠔河是本港僅餘的少數中型天然河溪之一，育有本港多種淡水魚和鹹淡水魚，在一九九九年指定為「具特殊科學價值地點」。除非有需要進行發展以助保存「具特殊科學價值地點」地帶內具特殊科學價值的景物、保持和保護「具特殊科學價值地點」地帶的現有特色，或達至教育和研究的目的，否則不得進行發展，以保護及保存大蠔河。
- (b) 大蠔灣是本港鄉郊沿岸景觀保存完好的地區。該區擁有多樣生境和物種，有些物種具有保育價值，加上該區饒富天然風貌，因此自然保育價值高，應該受到保護，防止該區受發展所影響。

7.2.2 文化遺產

- (a) 區內有一些不同時期的考古及歷史遺蹟，這些遺蹟值得保存。該區有兩個具考古研究價值的地點。「白芒具考古研究價值地點」涵蓋白芒村及其周邊

地區。該處有大量不同時期(包括新石器時代、青銅器時代、秦代、漢代、六朝和唐代)的考古遺蹟。「大蠔貝考古研究價值地點」位於大蠔新村、牛牯塢及田寮之間的洪泛平原。該處發掘出少量清代的錢幣及青花瓷片。區內有三幢已評級的歷史建築物／構築物，分別是白芒村更樓(二級)、大蠔更樓(三級)及白芒圍門(三級)。

- (b) 如任何工程、發展、重建或改劃土地用途地帶的建議可能會影響上述已評級的歷史建築物／構築物、有待評級的新項目或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。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，須由合資格的考古學家根據《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。工程項目倡議者須根據考古影響評估的結果，與康文署轄下的古蹟辦協商，全面實施適當的緩解措施。

7.2.3 民航設施

- (a) 由於該區接近香港國際機場(下稱「機場」)，因此受制於機場高度限制。建於或將建於該區內的任何一幢或多幢建築物或其他構築物或設備(或該幢或該等建築物或構築物或設備的任何加建部分或裝置)的任何部分均不得超過《香港機場(障礙管制)條例》(第 301 章)或根據此條例訂立的任何規例或發出的任何命令及任何修訂法例所訂明的「限制高度」。
- (b) 此外，該區位於「白芒」上方的直升機等候區「H5」之下。該等候區是航空交通管制(下稱「空管」)一個必需的直升機等候點，把區內的直升機交通與進出機場航空交通區域的國際航空交通分隔開。直升機須依照空管指示使用「白芒」等候區，以加強飛機的飛行安全，並確保往來機場的政府飛行服務隊基地或商用航空中心的直升機飛行暢順。
- (c) 政府飛行服務隊的直升機頻密飛越「白芒」，發出的聲響會對該區的住宅發展項目造成不良影響。更

重要的是，在「白芒」地區內如有任何發展，都會影響政府飛行服務隊直升機的飛行操作，尤以惡劣天氣下執行緊急飛行任務者為然。日後在該區進行發展或重建，必須顧及這方面的限制。

7.2.4 交通

- (a) 目前翔東路是連接大蠔與區外地方的唯一車輛通道。東涌新市鎮擴展區計劃建議興建連接翔東路與大蠔交匯處的連接路，以改善東涌新市鎮擴展區與該區的交通連繫。該區除有一條連接白芒與牛牯塢的行人徑外，並沒有正式車輛通道。其他的途徑還有連接大蠔地區與梅窩、東涌、欣澳及愉景灣的遠足徑／行人徑。
- (b) 提供公眾渡輪服務循海路前往該區也不可行，原因是北大嶼山公路的碼頭及其入口區的水深約為一至二米，只有小船隻才可停泊。

7.2.5 噪音及車輛廢氣

該區雖然是在機場現有雙跑道系統及未來三跑道系統的飛機噪音預測 25 等量線的覆蓋範圍外，但卻位於白芒上方的直升機等候區內，接近機場。因此，該區受飛機及直升機產生的噪音所影響。該區的發展亦因北大嶼山公路的交通噪音及車輛廢氣而受到限制。最新的北大嶼山基礎設施建議(例如屯門至赤鱗角連接路)很可能會增加北大嶼山公路的交通流量，因而或會對該區的環境造成不良影響。

7.2.6 風險

該區東北面設有高壓輸氣管道和煤氣調壓及檢管站。根據《氣體安全條例》(第 51 章)，這些是應具報氣體裝置，建造及使用這類裝置必須通過審批。該區的東北部位於這些應具報氣體裝置的 200 米範圍內。如擬在這些裝置附近(即 200 米範圍內)進行發展，會令人關注有關發展帶來的人口增長，因此，項目倡議者必須進行風險評估，以評估與這些應具報氣體裝置有關的潛在風險。

7.2.7 基礎設施及公用設施

- (a) 現時，只有沿北大嶼山公路及翔東路才有排水系統。倘在該區進行的發展或重建項目可能會影響排

水系統或令排水特性有變，便須進行詳細的排水研究，並按情況所需，採取適當的緩解措施，作為發展或重建項目的一部分。

- (b) 該區現時沒有公共污水渠，當局亦未有計劃為該區鋪設公共污水渠。倘任何發展或重建項目會導致該區的人口或遊客數目增加，項目倡議者須增建污水處理設施，作為發展項目不可或缺的部分。若擬使用化糞池和滲水井系統，該系統的設計和建造須符合相關的標準、規例和規定，包括環境保護署(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》—「須經環保署評核的排水渠工程計劃」。
- (c) 該區現有的鄉村有食水供應，但供水系統的容量有限。倘預計會在區內發展大型項目，須預留充足的時間，進行所需的供水系統改善工程。

7.2.8 土力安全

- (a) 該區及附近一帶都有天然山坡。根據記錄，這些天然山坡曾發生山泥傾瀉。大蠔新村、牛牯塢及白芒附近一些地方位於陡峭的天然山坡下。倘在這些地方進行發展或重建，便須進行天然山坡災害研究，並按情況所需，採取適當的緩解措施，作為發展或重建項目的一部分。
- (b) 區內約有 60 幅已登記的人造斜坡和護土牆，這些斜坡的穩定程度大多不詳。倘這些斜坡會影響任何發展及重建項目，或受任何發展及重建項目影響，便須向土木工程拓展署土力工程處提交土力勘察及研究報告，載列永久土力工程的詳情，以便該處根據《環境運輸及工務局(工務)技術通告第 29/2002 號》所訂原則進行審核。

7.2.9 墓地

該區有七幅許可原居民墓地。這些墓地位於白芒東南面、大蠔灣附近山坡的西南面、六合玄宮南面及大蠔新村東面，並不適合進行發展。

8. 整體規劃意向

該區的整體規劃意向，是保存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項目會集中在適當的位置，以保存該區的鄉郊特色。

9. 土地用途地帶

9.1 「鄉村式發展」：總面積 6.43 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。

9.1.2 除了現時沒有村落的黃公田外，其餘三條認可鄉村（即白芒、牛牯塢及大蠔）的「鄉村式發展」地帶是考慮了「鄉村範圍」、區內地形、現有民居的分布模式、尚未處理的小型屋宇申請數目及所預測的需求量而劃的。地勢崎嶇、可能有天然山坡災害、草木茂盛、具保育和生態價值的地方、墓地和河道緩衝區都不劃入此地帶內。

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。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。城規會會按個別申請在規劃上的優越之處，作出考慮。

9.1.4 由於河道改道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，因此必須取得城規會的許可，才可進行這類工程及相關的活動，但由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程則除外。

9.1.5 該區現時沒有公共污水渠，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自設的原地化糞池／滲水井系統。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。此外，為保護河溪和海洋的水質，發展計劃／方案的原地化糞池和滲水井系統的設計和建造必須符合相關的標準、規例與規定，包括環保署的《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》。因此，地政總署在處理小型屋宇批建和申請時，如有關的小型屋宇貼近現有河道，地政總署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，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 「政府、機構或社區」：總面積 0.15 公頃

9.2.1 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。

9.2.2 該區現有的政府、機構或社區用途包括位於白芒和牛牯塢的兩個公廁，以及在大蠔灣東邊的六合玄宮。

9.2.3 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。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。城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。

9.3 「綠化地帶」：總面積 166.97 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，以保存現有的自然景觀，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。

- 9.3.2 該區的「綠化地帶」主要涵蓋大蠔谷、紅花顏及亞婆塢地區內的農地、山坡、天然植被和小溪，以及黃公田。白芒、牛牯塢及大蠔這幾條鄉村的農地有活躍的農耕活動。沒有村落的黃公田亦包括在此地帶之內。
- 9.3.3 該區有數幅許可墓地，供該區原居村民安葬先人之用。為尊重當地的習俗及傳統，在此地帶的許可墓地內進行殯葬活動，一般可予容忍。民政事務處根據《公眾衛生及市政條例》(第 132 章)獲授權就許可墓地範圍內的殯葬活動簽發殯葬許可證。許可墓地內的殯葬活動亦受地政總署、食物環境衛生署及水務署訂明的條件所規管。殯葬活動應盡量局限在指定的墓地範圍內進行。
- 9.3.4 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，因此必須取得城規會的許可，才可進行這類工程及相關的活動，但由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程則除外。

9.4 「海岸保護區」：總面積 4.20 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。
- 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 由於此地帶內的土地具保育價值，因此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才可進

行，但由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程則除外。

9.5 「自然保育區」：總面積 15.41 公頃

9.5.1 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。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。

9.5.2 大蠔河「具特殊科學價值地點」兩旁劃設了緩衝區，以保護水生環境。

9.5.3 白芒村南面的一片成熟林地亦劃入此地帶，用意是保存該林地，使其現有自然特色免受進一步干擾。

9.5.4 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。

9.5.5 與河道改道、填土／填塘或挖土有關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，才可進行該等活動，但由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程則除外。

9.6 「具特殊科學價值地點」：總面積 4.64 公頃

9.6.1 此地帶的規劃意向，是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」。設立此地帶的目的，是阻止市民在地帶內進行活動或發展。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。除非有需要進行發展以助保存「具特殊科學價值地點」地帶內具特殊科學價值的景物、保持和保護「具特殊科學價值地點」地帶的現有特色，或達至教育和研究的目的，否則此地帶內不准進行發展。

9.6.2 此地帶涵蓋指定的大蠔河「具特殊科學價值地點」。該「具特殊科學價值地點」佔地約五公頃，內有一條天然河溪(大蠔河)及數條由高地流向低地河口的支流。大蠔河是中型天然河溪，育有本港多種淡水魚和鹹淡水魚，包括稀有的黑首阿胡鰕虎魚及稀有的黑體塘鱧，亦是全港唯一已知有稀有移棲魚香魚出沒的地點。此外，根據記錄，大蠔河河口的泥灘也曾發現具重要保育價值的馬蹄蟹(圓尾蟹)。

9.6.3 河道改道、填土或挖土工程可能會對鄰近地方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，才可進行該等活動。

10. 交通

10.1 該區不能從北大嶼山公路直達，要經翔東路前往。翔東路是單線雙程道路，於欣澳接上北大嶼山公路，再通往東涌新市鎮。東涌新市鎮擴展區計劃建議興建連接翔東路和擬議大蠔交匯處的連接路，以改善東涌新市鎮擴展區與該區的交通連繫。計劃如何落實須視乎東涌新市鎮擴展區詳細設計階段的檢討結果。大蠔灣西北面過了北大嶼山公路的地方有一公眾碼頭，讓人可循海路前往該區。不過，該區沒有公眾渡輪服務。

10.2 現時，前往該區的公共交通工具具有大嶼山的士、市區的士和專利巴士 36 號線。36 號線每天開出數班(星期日及公眾假期加開班次)，來往小蠔灣和東涌新市鎮(白芒設中途站)。

10.3 區內只有一段車輛通道由翔東路分岔出來，止於白芒入口處的盡頭路。區內有用混凝土鋪成的行人徑連接各村。

11. 公用設施

11.1 大蠔的內陸地區沒有排水系統。該區現時沒有公共污水渠，當局亦未有計劃為該區鋪設公共污水渠。

11.2 該區並非位於集水區內。白芒、牛牯塱、田寮及大蠔新村現有的村屋羣有食水供應，但供水量有限，而紅花顏、阿婆塱及黃公田沒有供水。大蠔未設有海水沖廁系統。

11.3 該區有電話網絡和電力供應，但目前沒有煤氣供應。不過，沿北大嶼山公路鋪有數條高壓和次高壓煤氣輸送管，而大蠔灣東北面設有大蠔煤氣調壓和檢管站(位於該區範圍外)，為東涌新市鎮及其附近一帶供應煤氣。

12. 文化遺產

- 12.1 區內有一些不同時期的考古及歷史遺蹟，這些遺蹟值得保存。該區有兩個具考古研究價值的地點。「白芒具考古研究價值地點」涵蓋白芒村及其周邊地區。該處有大量不同時期(包括新石器時代、青銅器時代、秦代、漢代、六朝和唐代)的考古遺蹟。「大蠔具考古研究價值地點」位於大蠔新村、牛牯塢及田寮之間的洪泛平原。該處發掘出少量清代的錢幣及青花瓷片。區內有三幢已評級的歷史建築物／構築物，分別是白芒村更樓(二級)、大蠔更樓(三級)及白芒圍門(三級)。
- 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，已上載至古諮會網站(<http://www.aab.gov.hk>)。
- 12.3 如任何工程、發展、重建或改劃土地用途地帶的建議可能會影響上述已評級的歷史建築物／構築物、有待評級的新項目或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。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。工程項目倡議者須根據考古影響評估的結果，與康文署轄下的古蹟辦協商，全面實施適當的緩解措施。

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。如日後擬在區內進行發展，便須改善供水系統。
- 13.3 對於在應具報氣體裝置附近須進行風險評估的發展項目，項目倡議者在發展的設計和施工階段，須與香港中華煤氣有限公司保持聯絡／互相協調，以確定擬議施工範圍附近現有或計劃鋪設的氣體喉管的確實走線／氣體裝置的確實位置，以及如須進行挖掘工

程，須最少向後移的距離，以遠離該等氣體喉管。項目倡議者亦須留意機電工程署的《避免氣體喉管構成危險工作守則》的規定。

- 13.4 計劃在該區進行的任何發展項目都須預留足夠的地方，以便日後進行必需的排水改善工程。倘在該區進行的發展或重建項目或會影響排水系統或令排水特性有變，便須向渠務署提交排水研究報告，載列受影響排水系統及任何緩解措施的詳情，以供該署根據環境運輸及工務局技術通告(工務)第 14/2004、5/2005、2/2006 號及渠務署指引簡介第 1 號所訂明的原則進行審核。
- 13.5 該區現時沒有公共污水渠，當局亦未有計劃為該區鋪設公共污水渠。目前鄉村普遍使用自設的原地排污系統，例如化糞池和滲水井。倘該區的人口或遊客數目增加，或有更多康樂／住宅／商業／機構發展項目，便有需要增建設施，作為發展項目不可或缺的一部分。自設的原地化糞池及滲水井系統的設計和建造須符合相關的標準、規例和規定，包括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》，以保護該區的水質和流經該區的天然河溪。
- 13.6 除上文所述的基礎設施工程外，小規模的改善工程，例如改善通道工程、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。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，任何在二零一四年三月二十七日或以後，在大蠔發展審批地區的圖則涵蓋的土地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，如未取得城規會批給的許可，在有關地帶進行河道改道、填土／填塘或挖土工程，當局亦可按執行管制的程序處理。

城市規劃委員會
二零一六年十月