

《貝澳坳發展審批地區草圖編號 DPA/I-POA/1》簡介文件

1. 目的

本文件旨在向區議會介紹《貝澳坳發展審批地區草圖編號 DPA/I-POA/1》(下稱「該圖」)(附件一)的規劃意向、《註釋》(附件二)及《說明書》(附件三)。

2. 發展審批地區

2.1 規劃區

貝澳坳發展審批地區(下稱「該區」)佔地合共約 8.89 公頃，位於大嶼山南部，界乎南大嶼郊野公園及嶼南道之間。該區的西南面鄰近貝澳的鄉郊村落，而在南面較遠處橫過嶼南道則為鹹田。該區可經嶼南道前往，亦可通往梅窩，並可經東涌道前往東涌，以及經羌山道和大澳道前往大澳。

2.2 整體規劃意向

該區的整體規劃意向，是保護天然生境以保育該區的景觀及生態價值，以及保留該區獨特的鄉郊自然特色；此外，亦是要防止違例發展入侵，以及避免出現不適當地改變用途的情況。

3. 土地用途地帶及意向用途

該區的土地用途地帶的規劃意向已詳載於該圖的《註釋》(附件二)及《說明書》(附件三)內，並概述如下：

3.1 「非指定用途」：總面積 8.89 公頃

3.1.1 此地區的中心部分主要為林地、灌木林、草地和河流；西南部分則主要為一些村落。為了保護該區的自然景觀和鄉郊特色，有必要訂定規劃指引和實施發展管制。因此，該圖所涵蓋的整個範圍都暫時劃為「非指定用途」地區，待擬備分區計劃大綱圖時，仔細進行分析及研究，才訂定適當的土地用途。除了「農業

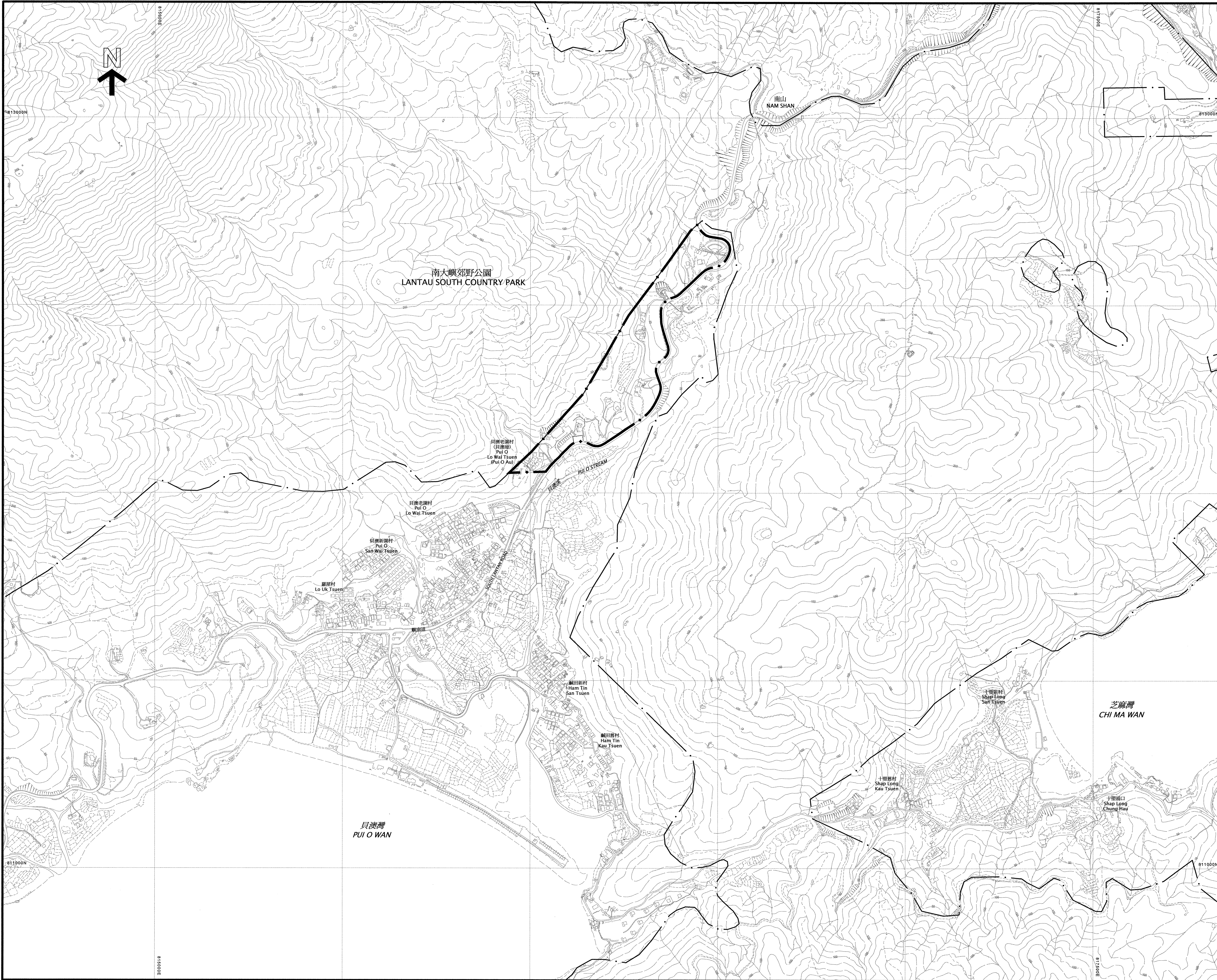
用途」和該圖《註釋》說明頁所載的一些准許的用途外，任何用途或發展均須取得城市規劃委員會（下稱「城規會」）的規劃許可。

3.2.2 由於河道改道、填土／填塘或挖土工程可能會對鄰近地方及自然環境的排水及環境造成不良影響，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、修葺或重建工程除外。

4. 附件

- 附件一 《貝澳坳發展審批地區草圖編號 DPA/I-POA/1》
- 附件二 《貝澳坳發展審批地區草圖編號 DPA/I-POA/1》的《註釋》
- 附件三 《貝澳坳發展審批地區草圖編號 DPA/I-POA/1》的《說明書》

規劃署
西貢及離島規劃處
2021年2月



圖例
NOTATION

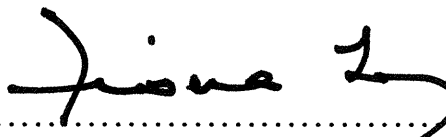
- MISCELLANEOUS 其他
- BOUNDARY OF DEVELOPMENT PERMISSION AREA 發展審批地區界線
- BOUNDARY OF COUNTRY PARK 郊野公園界線

土地用途及面積一覽表
SCHEDULE OF USES AND AREAS

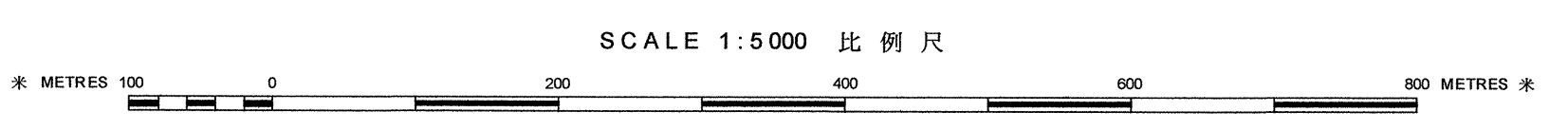
USES	大約面積及百分率 APPROXIMATE AREA & %		用途
	公頃 HECTARES	% 百分率	
UNSPECIFIED USE	8.89	100.00	非指定用途
TOTAL AREA OF DEVELOPMENT PERMISSION AREA	8.89	100.00	發展審批地區總面積

夾附的《註釋》屬這份圖則的一部分
THE ATTACHED NOTES ALSO FORM PART OF THIS PLAN

2021年1月8日 按照城市規劃條例第5條展示的
發展審批地區草圖
DRAFT DEVELOPMENT PERMISSION AREA PLAN EXHIBITED
UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE ON
8 JANUARY 2021

Fiona LUNG  龍小玉
SECRETARY 城市規劃委員會秘書
TOWN PLANNING BOARD

貝澳坳發展審批地區圖
PUI O AU DEVELOPMENT PERMISSION AREA PLAN



規劃署遵照城市規劃委員會指示擬備
PREPARED BY THE PLANNING DEPARTMENT UNDER
THE DIRECTION OF THE TOWN PLANNING BOARD



圖則編號
PLAN No. DPA/I-POA/1

貝澳坳發展審批地區草圖編號 DPA/I-POA/1

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而擬備的草圖)

註釋

(注意：這份《註釋》是圖則的一部分)

- (1) 這份《註釋》說明圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，以及須向城市規劃委員會申請許可的用途或發展。城市規劃委員會若批給許可，可能附加或不附加條件。須取得這種許可的人士，應以特定表格向城市規劃委員會提出申請。有關的特定表格可向城市規劃委員會秘書索取，填妥後送交城市規劃委員會秘書收。
- (2) 在進行這份《註釋》所載的用途或發展(包括經常准許及可獲批給許可的用途或發展)時，必須同時遵守一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他適用的政府規定。
- (3) 任何土地或建築物的用途，如在緊接這份發展審批地區草圖的公告首次在憲報刊登前已經存在，而該項用途由展開以來一直持續進行，則即使不符合圖則的規定，也無須更正。如擬對這類用途作出任何實質改變，或擬進行任何其他發展(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)，則必須是圖則所經常准許的，又或必須符合城市規劃委員會所批給許可的內容。
- (4) 除上文第(3)段適用的情況外，任何在圖則涵蓋範圍內的用途或發展，除非是圖則所經常准許者，否則在這份發展審批地區草圖的公告首次在憲報刊登該日或以後，若未經城市規劃委員會批給許可，一律不得進行或繼續進行。
- (5) 除城市規劃委員會另有訂明外，凡圖則經常准許或依據城市規劃委員會所批給許可而已經展開或實質改變用途，或已經進行發展或重建，則城市規劃委員會就該地點所批給的一切與用途或實質改變用途或發展或重建有關的許可，即告失效。
- (6) 進行詳細規劃時，圖則的涵蓋範圍可能需要略為調整。
- (7) 以下的用途或發展在圖則涵蓋範圍內的土地上是經常准許的：
 - (a) 建築物的保養、修葺或拆卸工程；
 - (b) 植物苗圃、美化種植、休憩用地、避雨處、小食亭、行人徑、巴士／公共小型巴士車站或路旁停車處、單車徑、的士站、公用事

業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭、電訊無線電發射站、自動櫃員機和神龕的提供、保養或修葺工程；

- (c) 道路、水道、大溝渠、污水渠和排水渠的保養或修葺工程；
 - (d) 由政府統籌或落實的土力工程、地區小工程、道路工程、排污工程、渠務工程、環境改善工程、與海事有關的設施、水務工程(配水庫工程除外)及其他公共工程；
 - (e) 新界豁免管制屋宇的重建；
 - (f) 以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物(即在這份發展審批地區草圖的公告首次在憲報刊登該日已經存在的住用建築物)；
 - (g) 已獲得政府給予許可的新界原居村民或本地漁民及其家人等的墳墓的建造、保養或修葺工程；以及
 - (h) 這份《註釋》附件 A 內的附表所載的用途。此等用途適用於發展審批地區內未有根據《城市規劃條例》第 4(1)條劃為用途地帶或劃出的地區。
- (8) 除非另有訂明，准許的用途和發展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用途和發展的用途，均是經常准許的，無須另行申請規劃許可。
- (9) 除文意另有所指，或下述的明文規定外，這份《註釋》所使用的詞彙，具有《城市規劃條例》第 1A 條所給予該等詞彙的涵義。

「現有建築物」指一間實際存在，並符合任何有關法例及有關政府土地契約條款的建築物(包括構築物)。

「新界豁免管制屋宇」指獲得根據《建築物條例(新界適用)條例》(第 121 章)第 III 部的規定發出豁免證明書以豁免其建築工程的住用建築物(賓館及酒店除外)，或主要用作居住(賓館及酒店除外)但建築物的地面一層可能闢作「商店及服務行業」或「食肆」的建築物。

貝澳坳發展審批地區草圖編號 DPA/I-POA/1

土地用途表

頁次

附件 A	「非指定用途」地區內經常准許的用途	1
------	-------------------	---

「非指定用途」地區內經常准許的用途

(未有根據《城市規劃條例》第 4(1)條劃為用途地帶或劃出的地區)

農業用途

備註

- (a) 任何用途或發展均須根據《城市規劃條例》第 16 條向城市規劃委員會取得規劃許可，但上述經常准許的用途，或《註釋》說明頁所載的經常准許的用途或發展則除外。
- (b) 在這份發展審批地區草圖的公告首次在憲報刊登該日或以後，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得進行或繼續進行任何河道改道、填土／填塘或挖土工程，包括為改作上文所列的經常准許的用途，或《註釋》說明頁所載的經常准許的用途或發展(由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或重建工程除外)而進行或繼續進行者。

貝澳坳發展審批地區草圖編號 DPA/I-POA/1

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	1
4. 該圖的《註釋》	1
5. 現時情況	2
6. 訂定規劃指引和實施規劃管制的需要	2
7. 發展審批地區	3
7.1 規劃區	3
7.2 整體規劃意向	3
7.3 人口	3
7.4 土地用途	3
7.5 運輸及公用事業設施	4
7.5.1 道路網及行人徑	4
7.5.2 公共交通設施	4
7.5.3 公用事業設施	4
7.6 土力安全	5
8. 發展審批地區內的規劃管制	6

貝澳坳發展審批地區草圖編號 DPA/I-POA/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《貝澳坳發展審批地區草圖編號 DPA/I-POA/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 二零二零年十一月九日，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，把貝澳坳地區指定為發展審批地區。

2.2 二零二一年一月八日，城規會根據條例第5條，展示《貝澳坳發展審批地區草圖編號 DPA/I-POA/1》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。

3. 擬備該圖的目的

3.1 該圖旨在界定貝澳坳發展審批地區(下稱「該區」)的範圍，並說明在該區界線範圍內經常准許的各類發展和用途，以及如向城規會申請，可能獲該會批給許可的發展和用途。城規會若批給許可，可能附加或不附加條件。

3.2 該圖是小比例圖則，當局日後進行詳細規劃和發展時，規劃範圍的界線可能需要略為調整。

3.3 在制訂分區計劃大綱圖前，當局須仔細分析該區的土地用途模式，研究基礎設施是否足夠，並考慮各項發展限制。在此期間，該圖可為該區提供規劃指引，並協助當局實施發展管制。

4. 該圖的《註釋》

4.1 該圖附有一份《註釋》，分別說明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. 現時情況

- 5.1 該區佔地合共約 8.89 公頃，位於大嶼山南部，界乎南大嶼郊野公園及嶼南道之間。該區的西南面鄰近貝澳的鄉郊村落，而在南面較遠處橫過嶼南道則為鹹田。該區可經嶼南道前往，亦可通往梅窩，並可經東涌道前往東涌，以及經羗山道和大澳道前往大澳。
- 5.2 該區一派鄉村郊野風貌，中部有天然景致，而村落則主要位於西南部。該區的天然景致主要包括林地、灌木林、草地及河流（包括南面位於該區範圍以外的貝澳「具重要生態的河溪」上游段）。林地主要長有本地樹種，例如假蘋婆、銀柴、鴨腳木、朴樹、八角楓及黃牛木。在村落附近亦有果樹，如龍眼。沿路邊的林地則混合了外來樹種（如台灣相思）和常見的本地樹種（包括破布葉和白楸）。根據記錄，該區曾長有土沉香，這種植物屬於具重要保育價值的花卉品種。該區有一些天然河流，其中有一條天然河流從南大嶼郊野公園上坡地區流經該區中部，再流向該區範圍以外的下游位置，即流出貝澳灣的貝澳「具重要生態價值的河溪」。根據記錄，該條河流曾有具重要保育價值的品種出沒，例如異鱔和彩虹蜻。此外，該區亦發現有澤蛙和方帶溪蟕等其他品種。
- 5.3 該區沒有認可鄉村，區內的村屋大多樓高兩至三層。該區的主村屋羣位於西南部的貝澳老圍村（貝澳坳），亦有一些村屋位於中部和東北部。該區有一個私人康樂中心暨附屬宿舍發展項目（即 Swire Leadership Centre 太古領導力培訓中心）、貝澳凹隧道入口（水務署的水務設施）和一個變電站。該區西南部則設有垃圾收集站、公眾停車場、作汽車修理工場及貯物的臨時構築物，以及墳墓／墓地（供貝澳老圍的村民使用）。

6. 訂定規劃指引和實施規劃管制的需要

- 6.1 雖然該區的生物多樣性並非特別高，亦非具有特別重要的生態價值，但該區是毗連的南大嶼郊野公園的天然林地系統的一個重要部分。貝澳河流經該區，下游部分是位於該區範圍以外的「具重要生態價值河溪」。因此，有需要加強保護該區的自然和景觀特色，以免自然環境受到干擾。

- 6.2 政府於二零一七年六月公布以可持續大嶼藍圖(下稱「藍圖」)所秉承的「北發展、南保育」為總體原則。大嶼山大部分地區具天然和文化資源，將作保育用途，其獨特的鄉郊村落亦會予以保存及改善；如情況合適，亦會用作影響較低的休閒和康樂用途，供市民共享。
- 6.3 為防止出現雜亂無章和未受規管的發展項目，或會影響該區的鄉郊自然特色，有必要擬備一份涵蓋該區的發展審批地區圖，讓當局在擬備分區計劃大綱圖前，能為該區作出臨時規劃管制，以及採取執行管制行動，對付違例發展和不適當地改變用途的情況。

7. 發展審批地區

7.1 規劃區

該區佔地約 8.89 公頃，北面及西面是南大嶼郊野公園，東面及南面則為嶼南道。該區的界線在圖上以粗虛線顯示。

7.2 整體規劃意向

該區的整體規劃意向，是保護天然生境以保育該區的景觀及生態價值，以及保留該區獨特的鄉郊自然特色；此外，亦是要防止違例發展入侵，以及避免出現不適當地改變用途的情況。

7.3 人口

根據二零一六年中期人口統計的資料，規劃署估計，該區的人口約為 50 人。

7.4 土地用途

「非指定用途」：總面積 8.89 公頃

- (a) 此地區的中心部分主要為林地、灌木林、草地和河流；西南部分則主要為一些村落。為了保護該區的天然景觀和鄉郊特色，有必要訂定規劃指引和實施發展管制。因此，該圖所涵蓋的整個範圍都暫時劃為「非指定用途」地區，待擬備分區計劃大綱圖時，仔細進行分析及研究，才訂定適當的土地用途。除了「農業用途」和該圖《註釋》說明頁所載的一些准許的用途外，任何用途或發展均須取得城規會的規劃許可。
- (b) 由於河道改道、填土／填塘或挖土工程可能會對鄰近地方及自然環境的排水及環境造成不良影響，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、修葺或重建工程除外。

7.5 運輸及公用事業設施

7.5.1 道路網及行人徑

- (a) 該區可經嶼南道前往，這條道路由梅窩渡輪碼頭伸展至石壁水塘。一些住宅發展項目可經嶼南道分支出來的區內小徑前往。區內大部分地方都可經行人徑前往。
- (b) 嶼南道是通往該區的主要道路。除持有大嶼山封閉道路通行許可證的汽車外，所有汽車均禁止使用嶼南道。

7.5.2 公共交通設施

該區有專營巴士沿嶼南道行駛，前往大嶼山南部各個目的地(即梅窩、塘福、昂坪及大澳)，並可前往東涌(包括港珠澳大橋香港口岸)。市民亦可乘搭大嶼山的士前往該區。

7.5.3 公用事業設施

排水

- (a) 該區現時沒有公共排水系統。因此，計劃在該區進行的任何發展項目都須預留足夠土地，以便日後進行必需的排水改善工程，而現有水道／河溪兩旁更必須劃設緩衝區，闊度要足以供日後闢設具有更多顧及生態的裝置的排水系統、建造環保河道／進行排水改善工程、進行相關的排水設施維修保養工程和治河工程。倘在該區進行的發展或重建項目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，採取適當的紓減影響措施，作為發展或重建項目的一部分。

排污

- (b) 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。這些方法只應視為供偏遠低密度地區採用的臨時措施。倘該區的人口增加，或有更多住宅／康樂發展項目，便有需要增建排污設施。

- (c) 政府計劃落實排污工程，範圍覆蓋大嶼山南岸地區(包括該區)的鄉村。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大嶼山南部貝澳礮石灣的新污水處理廠(位置在該區的範圍以外)處理。倘在該區進行的發展或重建項目會接駁至將來的公共污水處理系統，便須進行詳細的排污影響評估，並按情況所需，採取適當的紓減影響措施，作為發展或重建項目的一部分。

供水

- (d) 該區的原水從石壁水塘取得，然後輸往長沙瀘水廠(位於該區的範圍以外)過濾，為該區供應食水。大嶼山南部的供水系統未必足以應付該區任何額外用水需求。由於該區並沒有海水供應，所以目前暫時使用淡水沖廁。

電話服務、電力供應及煤氣供應

- (e) 該區有電話網絡和電力供應。貝澳變電站位於該區。該區沒有煤氣供應。

7.6 土力安全

該區及附近一帶都有天然山坡，而根據記錄，這些天然山坡過往曾發生山泥傾瀉。另外，區內亦有約 19 幅已登記的人造斜坡和護土牆，其穩定程度大多不詳。倘這些斜坡會影響任何發展或重建項目，或會受到任何發展或重建項目影響，必須按適當情況，向土木工程拓展署土力工程處提交土力勘察及研究報告，包括有關任何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》所訂明的準則進行查核，或根據《建築物條例》(第 123 章)向屋宇署提交有關報告及詳情。日後在該區進行發展，或須視乎需要，進行天然山坡災害研究，以評估這些天然山坡可能帶來的災害和限制，並採取適當的消滅災害措施，作為發展項目的一部分。

7.7 墓地

該區有一幅為貝澳老圍村合資格的村民而設的認可殯葬區，位於貝澳變電站的東北面。

8. 發展審批地區內的規劃管制

- 8.1 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。
- 8.2 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。儘管無須更正這類用途以符合該圖的規定，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。
- 8.3 城規會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，其中可能包括政府內部發展大綱圖／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，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。
- 8.4 除上文第 8.1 段提及的發展，或符合這份發展審批地區草圖的規定的發展，或獲城規會批給許可的發展外，任何在有關發展審批地區草圖的公告在憲報首次刊登該日或以後，在該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。在有關發展審批地區草圖的公告在憲報首次刊登該日或以後，如未取得城規會批給的許可，便進行河道改道、填土／填塘或挖土工程，當局亦可按執行管制的程序處理。
- 8.5 當局打算在三年內以分區計劃大綱圖取代城規會頒布的發展審批地區圖。根據條例第 20(5)條，發展審批地區草圖在憲報公布後，有效期為三年，但行政長官會同行政會議可以批准把有效期延長一年。當分區計劃大綱圖取代發展審批地區圖後，有關可在該區執行管制行動的規定仍然適用。