

離島區議會
文件 IDC 17/2021 號

《梅窩北發展審批地區草圖編號 DPA/I-MWN/1》、
《沙螺灣及礮頭發展審批地區草圖編號 DPA/I-SLW/1》、
《深屈及礮石灣發展審批地區草圖編號 DPA/I-SW/1》及
《貝澳坳發展審批地區草圖編號 DPA/I-POA/1》

1. 目的

本文件旨在向區議會介紹《梅窩北發展審批地區草圖編號 DPA/I-MWN/1》、《沙螺灣及礮頭發展審批地區草圖編號 DPA/I-SLW/1》、《深屈及礮石灣發展審批地區草圖編號 DPA/I-SW/1》及《貝澳坳發展審批地區草圖編號 DPA/I-POA/1》（下稱「《發展審批地區草圖》」）（附錄 I 至 IV）。

2. 背景

2.1 2020 年 11 月 9 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，指示城市規劃委員會（下稱「城規會」）擬備草圖，把梅窩北、沙螺灣及礮頭、深屈及礮石灣以及貝澳坳地區分別指定為發展審批地區。

2.2 2021 年 1 月 8 日，城規會根據條例第 5 條展示該四份發展審批地區草圖，以供公眾查閱。

3. 擬備該圖的目的

3.1 《發展審批地區草圖》旨在界定該四個發展審批地區（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 在制訂分區計劃大綱圖前，發展審批地區草圖可為該區提供規劃指引，並協助規劃事務監督實施發展管制。

4. 訂定規劃指引和實施發展管制的需要

在此之前，有關地區未被法定圖則涵蓋，亦不屬於郊野公園範圍。由於四個地區毗連郊野公園，是天然林地系統的一個重要部分，其中有指定為「具特殊科學價值地點」、「具重要生態價值河溪」和多種具保育價值的天然生境。早前在部分地區不同地點已出現一些挖土和破壞環境的情況。為防止出現雜亂無章和未受規管的發展，影響四個地區具重要科學和保育價值的鄉郊自然特色，有必要擬備涵蓋該區的《發展審批地區圖》，讓規劃署在擬備《分區計劃大綱圖》前，能為該區作出規劃管制。

5. 土地用途地帶

四份發展審批地區草圖的整體規劃意向及土地用途地帶已詳載於的附錄 I 至 IV 內。有關的土地用途撮錄如下：

表一：四份發展審批地區草圖的土地用途摘要

土地用途地帶	梅窩北		沙螺灣及礮頭		深屈及礮石灣		貝澳坳	
	面積 (公頃)	面積 (%)	面積 (公頃)	面積 (%)	面積 (公頃)	面積 (%)	面積 (公頃)	面積 (%)
「具特殊科學價值地點」	/	/	1.14	1	6.52	4	/	/
「非指定用途」	165.37	100	154.78	99	173.07	96	8.89	100
總面積	165.37	100	155.92	100	179.59	100	8.89	100

6. 發展審批地區草圖的《註釋》

6.1 發展審批地區草圖附有一份《註釋》，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。

6.2 根據《註釋》，任何土地或建築物的用途，如在緊接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，又或必須符合城規會所批給許可的內容。

6.3 為使公眾易於明白，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>）。

7. 展示該發展審批地區圖

由 2021 年 1 月 8 日起，城規會根據條例第 5 條展示四份發展審批地區草圖，以供公眾查閱，為期兩個月，至 2021 年 3 月 8 日止，如對該圖作出申述，可於圖則展示期間直接以書面向城規會作出申述。地址及網址如下：

地址： 城市規劃委員會秘書處
香港北角渣華道 333 號
北角政府合署 15 樓

網址： tpbpd@pland.gov.hk

8. 往後工作

根據條例第 20(5)條規定，《發展審批地區草圖》在憲報公布後，圖則有效期為三年，之後會由顯示詳細的土地用途地帶的《分區計劃大綱圖》取代。為盡早就四個地區訂定合適的土地用途地帶及適時諮詢公眾，規劃署已加快擬備《分區計劃大綱圖》的工作，並於本年 1 月 15 日向城規會提交《梅窩北分區計劃大綱草圖編號 S/I-MWN/C》、《沙螺灣及磡頭分區計劃大綱草圖編號 S/I-SLW/C》、《深屈及磡石灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-SW/C》及《貝澳坳分區計劃大綱草圖編號 S/I-POA/C》（下稱「《大綱草圖》」）作初步考慮，並獲城規會同意以《大綱草圖》諮詢公眾。規劃署會諮詢鄉事委員會、區議會及相關持份者，並將收集到的意見提交城規會作進一步考慮。在獲城規會同意後，《大綱草圖》會根據條例第 5 條刊憲，取代有關的《發展審批地區草圖》，並進行進一步法定公眾諮詢。

9. 附件

- 附錄 I** 《梅窩北發展審批地區草圖編號 DPA/I-MWN/1》簡介文件
- 附錄 II** 《沙螺灣及礮頭發展審批地區草圖編號 DPA/I-SLW/1》簡介文件
- 附錄 III** 《深屈及礮石灣發展審批地區草圖編號 DPA/I-SW/1》簡介文件
- 附錄 IV** 《貝澳坳發展審批地區草圖編號 DPA/I-POA/1》簡介文件

規劃署
西貢及離島規劃處
2021年2月