

tpbpd

TPB/R/S/NE-PC/1-1

寄件者: WOO Ming Chuan <[REDACTED]>
寄件日期: 22日05月2017年星期一 16:26
收件者: - Town Planning Board
副本: HKBWS
主旨: HKBWS's comments on the draft Ping Chau Outline Zoning Plan No. S/NE-PC/1
附件: 20170522_PingChauOZP_HKBWS.pdf

Dear Sir/Madam,

The Hong Kong Bird Watching Society's comments on the draft Ping Chau Outline Zoning Plan No. S/NE-PC/1 is attached.

Best Regards,

WOO Ming Chuan (Ms)

Conservation Officer

The Hong Kong Bird Watching Society

7C, V Ga Building, 532 Castle Peak Road, Lai Chi Kok, Kowloon, Hong Kong

Secretary, Town Planning Board
15/F, North Point Government Offices
333 Java Road, North Point, Hong Kong
(E-mail: tpbpd@pland.gov.hk)



香港觀鳥會

THE
HONG
KONG
BIRD
WATCHING
SOCIETY

Since 1957 成立

By email only

22 May 2017

Dear Sir/Madam,

Comments on the draft Ping Chau Outline Zoning Plan No. S/NE-PC/1

1. Bird life on Tung Ping Chau

1.1. Tung Ping Chau is well-known for its spectacular geological features and its diverse marine life. Yet, the island's terrestrial and coastal habitats are also important for birds. From 1993 to 2015, The Hong Kong Bird Watching Society (HKBWS) has recorded 163 species of birds in Tung Ping Chau, which accounts for about 30% of total number of bird species recorded in Hong Kong¹. 53 species, which is about one-third of the species recorded, are of conservation concern. The diverse undisturbed natural habitats on the island has attracted a wide range of birds, including woodland birds (e.g. flycatchers, warblers, thrushes and minivets), waterbirds and wetland dependent birds (e.g. egrets, herons, sandpipers, plovers, terns and kingfishers), open country birds (e.g., buntings, prinias and shrikes) and raptor species (e.g., eagles and owls).

1.2. Tung Ping Chau is famous for passage migrants among birders, particularly during spring. It is documented that about half of the passage migrants which passes through Hong Kong have been recorded in Tung Ping Chau². For example the globally near threatened Japanese Paradise-flycatcher (*Terpsiphone atrocaudata*), Brown-headed Thrush (*Turdus chrysolaus*) of local concern, Ferruginous Flycatcher (*Muscicapa ferruginea*) of potential regional concern and the globally vulnerable Japanese Yellow Bunting (*Emberiza sulphurata*). Various terrestrial and coastal habitats on and around Tung Ping Chau provide suitable foraging and roosting habitats for these bird species to stop-over, before continuing the journey back to their breeding/wintering ground.

1.3. In addition, some rare occasional visitors were recorded on the island, including the globally critically endangered Christmas Island Frigatebird (*Fregata andrewsi*), Lesser Frigatebird (*Fregata ariel*), the nationally vulnerable Red-footed Booby (*Sula sula*)

¹ Total bird species in Hong Kong is 546.

² AFCD (2002). *Exploring Tung Ping Chau*. Friends of the Country Parks, Cosmos Books, Hong Kong.



and the nationally rare White-bellied Green Pigeon (*Treron sieboldii*). The island also has the Hong Kong first record of the Black Redstart (*Phoenicurus ochruros*).

- 1.4. Furthermore, the mature trees on Tung Ping Chau are the roosting site for Black Kites (*Milvus migrans*). According to HKBWS records, up to 155 individuals were seen gathering and circling over the island to roost in the trees at dusk (Figure 1).
- 1.5. All of the above indicates that the diverse undisturbed natural habitats on this remote island, particularly the woodlands and coastal areas, are worthy of protection.

2. Woodlands and mature trees in and around the Village Type Development (V) zone

During our observation on the island, mature trees has grown within the ruins of the old houses in the V zones and there are mature trees around the V zones (Figures 2 and 3). We are concerned the construction of small houses would lead to felling of mature trees and would affect the trees and vegetation along the access to these V zones. The village development would also increase the human disturbance to the woodland habitats. We are concerned this would disturb the Black Kites roosting in the area and the birds, particularly the passage migrants, which utilizes woodland habitats for foraging and roosting.

3. Potential water pollution caused by village development

- 3.1. With reference to the Guidance Notes on Discharges from Village Houses published by the Environmental Protection Department³, a Septic Tank System (STS) “*can only perform well if it has been properly sited, designed, constructed, used, desludged and repaired when necessary...overflow from septic tank or soakaway pit, or direct discharge without passing through a soakaway system, is polluting and should not be permitted*”. Since there are no public sewer for Tung Ping Chau and desludging trucks cannot access the area, we are concerned the septic tanks cannot be properly maintained, and hence the STS itself would become a source of pollution. Moreover, the planned population in the area is 380⁴, the HKBWS is concerned that the soakaway systems required to support such a population would exceed the natural treatment capacity in the area, thus causing water pollution problem. The Drainage Services Department already recognized the environmental and hygiene problem of STS in various publications^{5,6,7}.

³ http://www.epd.gov.hk/epd/english/environmentinhk/water/guide_ref/files/guide_wpc_dv.pdf

⁴ Section 6 of the Explanatory Statement of the draft Ping Chau OZP No. S/NE-PC/C

⁵ http://www.dsd.gov.hk/SC/Files/publications_publicity/publicity_materials/leaflets_booklets_factsheets/Village%20Sewerage.pdf

⁶ http://www.dsd.gov.hk/EN/Files/OpenDay2012/PDF/Sewage_Treatment_07.pdf

⁷ <http://www.legco.gov.hk/yr13-14/english/fc/pwsc/papers/p14-20e.pdf>

3.2. Given that most of the villages are on the north-eastern side of the island facing the Ping Chau Hoi, there is little wave action for the natural dispersion of pollutants in the sheltered bay. Back in 2012, red tide was reported in Tung Ping Chau Marine Park⁸; and recently in January 2017, a member of the public also reported to the media that red tide was seen at the beach near the Tung Ping Chau pier⁹ (Figure 4). The water pollution problem generated from the village development in Tung Ping Chau would increase the nutrient level of the water (i.e., nitrogen and phosphorus) in the sheltered bay and would likely lead to algal bloom, which is harmful or even lethal to many marine organisms. We are concerned this would adversely affect the marine fauna and flora species in the Tung Ping Chau Marine Park and Ping Chau Hoi.

4. Our recommendations

The HKBWS considers that all woodlands, shrubland, streams and coastal areas should be protected by “Green Belt (1)” or “Conservation Area” zoning to alleviate the development pressure in these habitats, while the redevelopment right of the villagers are respected. The V zones should not encroach into the woodland habitat and mature trees should be protected. The V zones should be limited to building lots to minimize the potential water pollution generated by the village development. The “Site of Special Scientific Interest” on the west coast of Tung Ping Chau is supported for its protection of the geological features and the coastal habitats.

Thank you for your kind attention and we hope that the Town Planning Board would take our comments into consideration.

Yours faithfully,



Woo Ming Chuan
Conservation Officer
The Hong Kong Bird Watching Society
cc.
Designing Hong Kong
Kadoorie Farm and Botanic Garden
WWF – Hong Kong

⁸ http://www.afcd.gov.hk/english/publications/publications_press/pr1752.html

⁹ TVB programme broadcast on 9 Jan 2017, http://mytv.tvb.com/tc/cat_variety/scoop/290623

Figure 1. Black Kites gathering to roost on the island. Over 40 individuals were seen on a very windy day in December 2016.



Figure 2. Trees have grown in the ruins of the old village houses within the V zone over time. Photographs taken in December 2016.

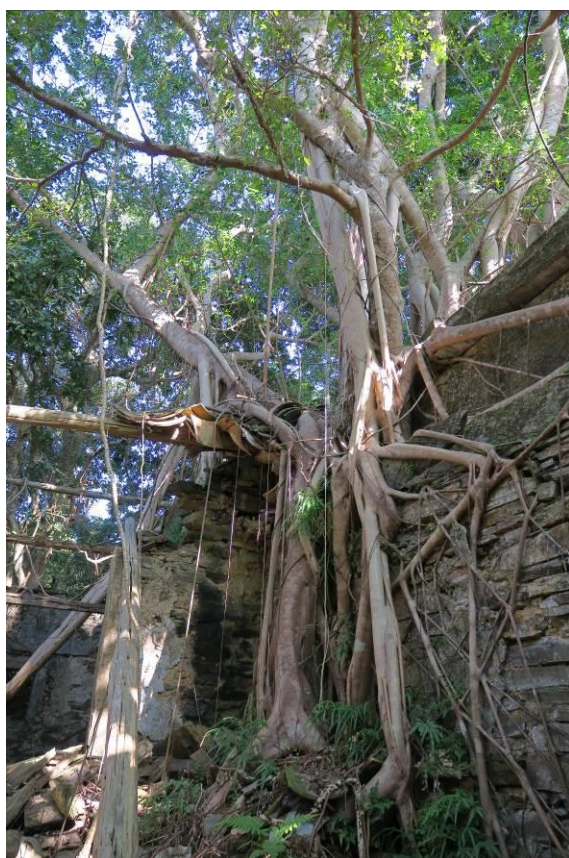
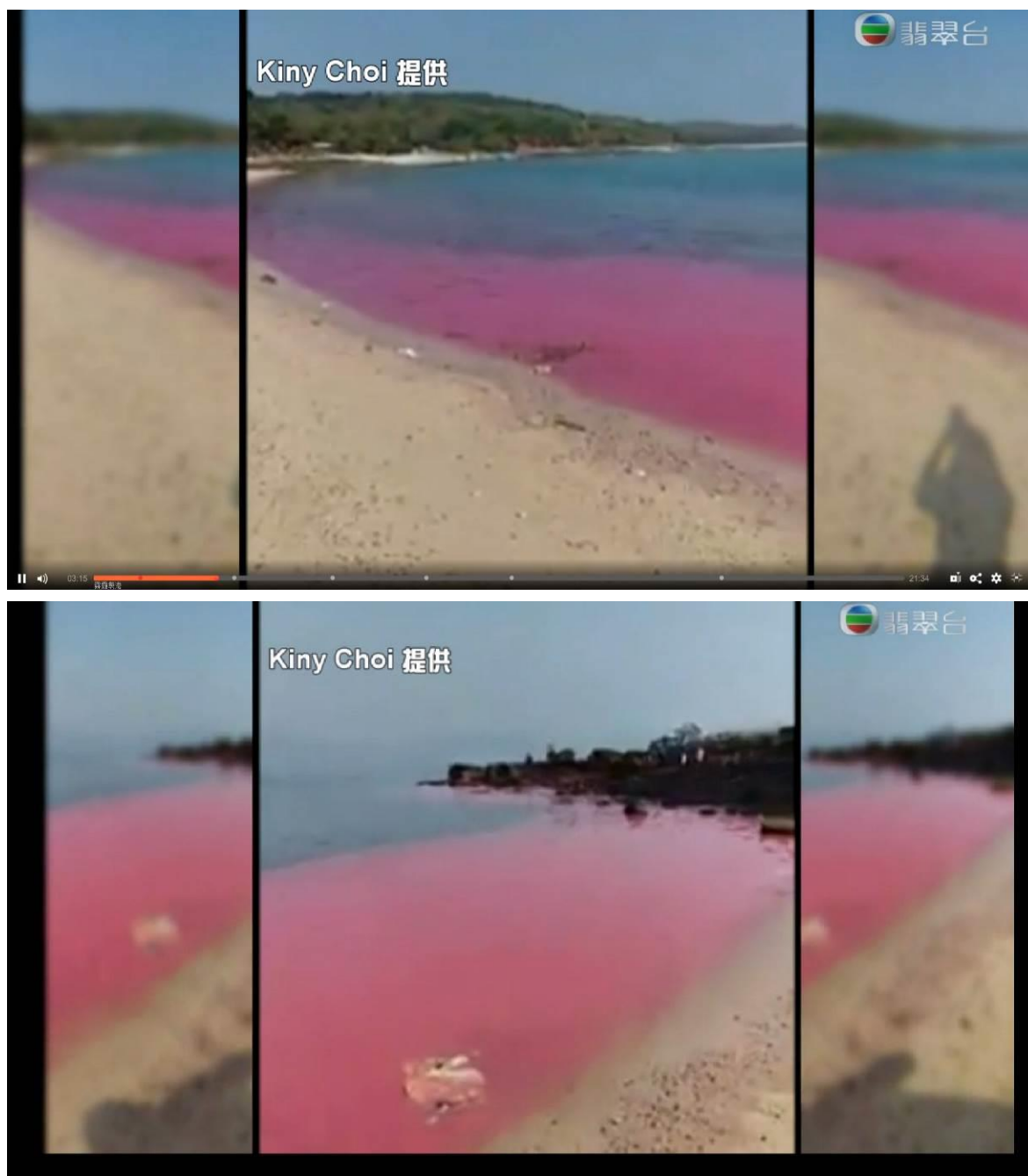


Figure 3. The mature trees near the V zones next to existing footpaths. Photographs taken in December 2016.



Figure 4. The red tide at the beach next to the Tung Ping Chau pier reported to the media by a member of the public in January 2017. Images screen captured from the television programme.



tpbpd

TPB/R/S/NE-PC/1-2

寄件者: Tobi Lau (WWF-HK) <[REDACTED]>
寄件日期: 24日05月2017年星期三 12:59
收件者: tpbpd@pland.gov.hk
主旨: Draft Ping Chau OZP S_NE-PC_1_WWF
附件: Draft Ping Chau OZP S_NE-PC_1_WWF 2017 5 (May) 24.pdf

Dear Sir/Madame,

Please find WWF Hong Kong's submission on the Draft Ping Chau OZP S/NE-PC/1.
See attached file:
Draft Ping Chau OZP S_NE-PC_1_WWF 2017 5 (May) 24

Thank you for your attention.

Yours faithfully,
Tobi LAU
Senior Conservation Officer, Local Biodiversity
World Wide Fund For Nature Hong Kong
Tel: [REDACTED]

Registered Name 註冊名稱: World Wide Fund For Nature Hong Kong 世界自然(香港)基金會
(Incorporated in Hong Kong with limited liability by guarantee 於香港註冊成立的擔保有限公司)

0030



世界自然基金會
香港分會

WWF-Hong Kong

香港新界葵涌葵昌路 8 號
萬泰中心 15 樓

15/F, Manhattan Centre
8 Kwai Cheong Road

Kwai Chung, N.T., Hong Kong

電話 Tel: +852 2526 1011
傳真 Fax: +852 2845 2764
wwf@wwf.org.hk
wwf.org.hk

24 May 2017

Chairman and members
Town Planning Board
15/F North Point Government Offices,
333 Java Road, North Point, Hong Kong
(E-mail: tpbpd@pland.gov.hk)

By E-mail ONLY

Dear Sir/Madame,

Re: Draft Ping Chau Outline Zoning Plan No. S/NE-PC/1

WWF would like to express our comments on the captioned draft plan.

The east coast should be zoning as “Site of Special Scientific Interest”

Ping Chau is recognized for its ecological significance for supporting a relatively large coral communities in the Area. With reference to the of the Civil Engineering and Development Department’s Environmental Impact Assessment project profile for Improvement Works to Tung Ping Chau Public Pier issued on July 2004¹, a total of about 21,356 coral colonies were mapped within the survey area while the dominant coral genera included *Platygyra*, *Porities*, *Favia*, *Lepatastrea*, *Goniopora* and *Favities* were recorded. According to WWF’s Conservation Manager, Oceans - Ms Samantha Lee Klaus, the coral distribution at Ping Chau in Fig 1, has indicated that the corals’ density and coverage in the Area is relatively high. The Agriculture, Fisheries and Conservation Department also reported that the Tung Ping Chau Marine Park which is in the vicinity of the Ping Chau where 65 species of hard coral have been found with more than 130 reef-associated fishers and more than 200 species of marine invertebrates have been recorded.² In order to protect the hard corals in the eastern coast in a more stringent manner, we suggest that the area in the east coast of the island should be zoning as “Site of Special Scientific Interest”.

¹ <http://www.epd.gov.hk/eia/register/profile/latest/dir103.pdf>

² Country and Marine Parks Board Committee Paper WP/CMPB/11/2013
http://www.afcd.gov.hk/english/aboutus/abt_adv/files/WP_CMPB_11_2013.pdf
access on 21 May 2014

together possible™

贊助人： 香港特別行政區行政長官
梁振英先生, GBM, GBS, JP
主席： 何闓達先生
行政總裁： 江偉智先生

義務核數師： 香港立信德豪會計師事務所有限公司
義務公司秘書： 嘉信秘書服務有限公司
義務律師： 孖士打律師行
義務司庫： 匯豐銀行
註冊慈善機構

Patron: The Honourable CY Leung, GBM, GBS, JP
Chief Executive of the HKSAR
Chairman: Mr Edward M. Ho
CEO: Mr Peter Cornthwaite

Honorary Auditors: BDO Limited
Honorary Company Secretary:
McCabe Secretarial Services Limited
Honorary Solicitors: Mayer Brown JSM
Honorary Treasurer: HSBC
Registered Charity
(Incorporated With Limited Liability)

Confine the “Village type development” zone to existing building lots

Given there are no sewerage and drainage systems in the area while the septic tanks and soil soakaway systems can only perform well if they were properly sited, used, desludged and repaired,³ these shortcomings could therefore cause pollution of the environment. We are worried that cumulative impact of Small Houses development with significant increase in population size will lead to disturbance and degradation of the natural environment within the area that threatens its terrestrial, coastal environment and marine ecology. As such, we consider that the proposed “Village type development” zone should be confined to the existing buildings and building lots.

Protecting the woodland habitats “with Green Belt (1)” or “Conservation Area”

Nearly 100 bird species are recorded on the island in accordance with the Hong Kong Bird Watching Society. Some bird species are associated with the woodland habitats in the area. We are of particular concern that the mature trees, woodlands, shrublands located within the village type development area would be degraded by future Small Houses development when trees blocking the building structure and tree-felling happened as a consequence. Hence, we consider that all the woodlands, shrublands, in the island should be protected by “Green Belt (1)” of which New Territories Exempted Houses were removed from the “Column 2”, or “Conservation Area” zoning so as to the valuable habitats from development pressure.

We hope our views and comments will be duly considered by the Board.

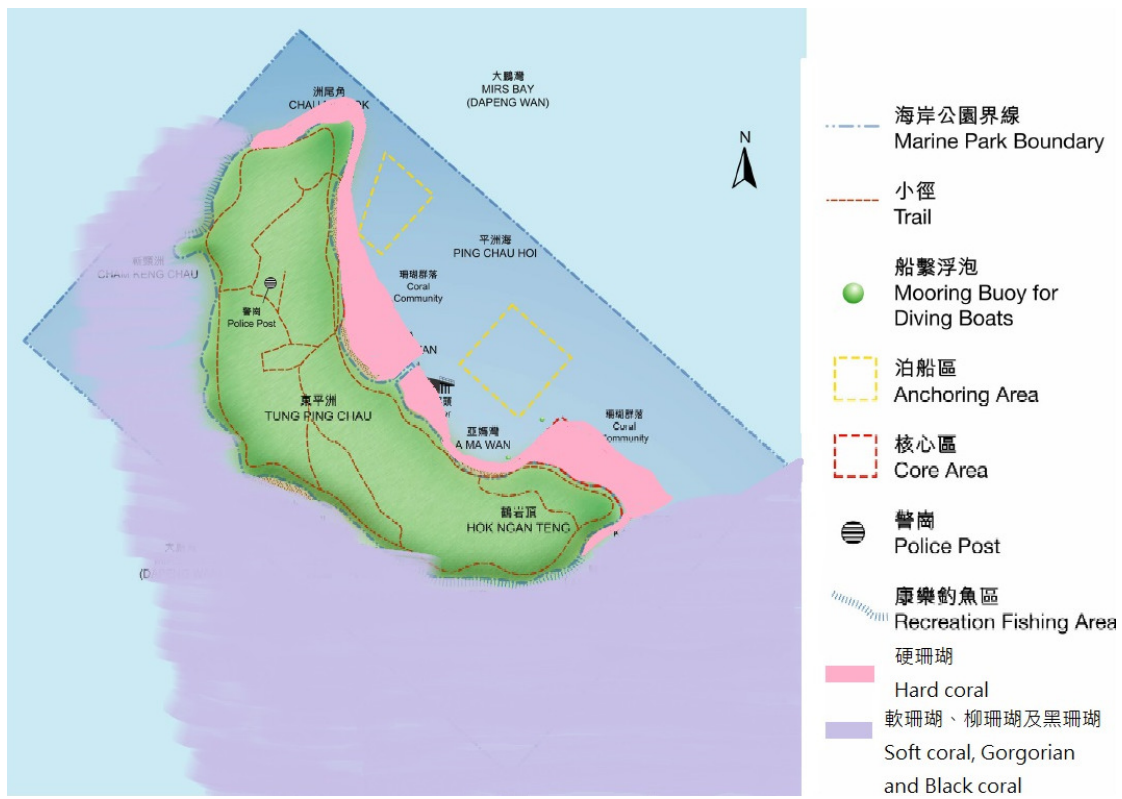
Sincerely yours,



Tobi LAU (Mr.)
Senior Conservation Officer, Local Biodiversity

³ EPD. Guidance Notes on Discharges from Village Houses.
http://www.epd.gov.hk/epd/english/environmentinhk/water/guide_ref/files/guide_wpc_dv.pdf

Fig 1 Coral distribution in the vicinity of the Ping Chau



Map source: Reproduced from http://www.afcd.gov.hk/english/country/cou_vis/cou_vis_mar/cou_vis_mar_des/files/tpc_map.pdf access on 21 May 2014

tpbpd

寄件者: KFBG EAP <eap@kfbg.org>
寄件日期: 23日05月2017年星期二 16:01
收件者: tpbpd
主旨: KFBG's comments on two draft OZPs (S/NE-PC/1 & S/I-TH/1)

Dear Sir/ Madam,

Re. the captioned.

There should be no doubt that the two sites of concern are of high ecological and conservation importance. But we consider that, under the two draft plans, some areas are not covered with appropriate zonings. Our recommendations are provided below:

S/NE-PC/1:

The whole island is designated as a SSSI by the Government; the area covered under the draft OZP is also surrounded by Country Park and Marine Park, and is also part of the Hong Kong UNESCO Global Geopark. The rich coral communities there are highly sensitive to pollution. In view of the above, we suggest the followings:

1. We object to any expansion of the V zone - it should be confined to existing village clusters.
2. The eastern coast should be zoned SSSI, not CPA.
3. GB should be upgraded to CA.

S/I-TH/1:

Tai Ho is one of the priority sites for enhanced conservation, under the New Nature Conservation Policy by the Government. The Tai Ho stream system has been designated as a SSSI. This enclave is highly rural in nature and is also largely bounded by the Country Park system. The Tai Ho stream system drains into Tai Ho Bay, which contains mangrove, and has also been reported to provide habitats for seagrass and horseshoe crab. We are highly concerned about the potential environmental impacts caused by the construction and operation of additional Small Houses. We therefore suggest the followings:

1. V zones should not be located next to any watercourses.
2. V zones should be confined to existing village clusters.
3. There should be buffer zones between watercourses and development zones.
4. GB should be upgraded to CA.

Best Regards,

Ecological Advisory Programme
Kadoorie Farm and Botanic Garden

寄件者: Tony Nip <[REDACTED]>
寄件日期: 23日05月2017年星期二 16:04
收件者: tpbpd
主旨: Comments on two draft OZPs (S/NE-PC/1 & S/I-TH/1)

Dear Sir/ Madam,

Re. the captioned.

There should be no doubt that the two sites of concern are of high ecological and conservation importance. But we consider that, under the two draft plans, some areas are not covered with appropriate zonings. Our recommendations are provided below:

S/NE-PC/1:

The whole island is designated as a SSSI by the Government; the area covered under the draft OZP is also surrounded by Country Park and Marine Park, and is also part of the Hong Kong UNESCO Global Geopark. The rich coral communities there are highly sensitive to pollution. In view of the above, we suggest the followings:

1. We object to any expansion of the V zone - it should be confined to existing village clusters.
2. The eastern coast should be zoned SSSI, not CPA.
3. GB should be upgraded to CA.

S/I-TH/1:

Tai Ho is one of the priority sites for enhanced conservation, under the New Nature Conservation Policy by the Government. The Tai Ho stream system has been designated as a SSSI. This enclave is highly rural in nature and is also largely bounded by the Country Park system. The Tai Ho stream system drains into Tai Ho Bay, which contains mangrove, and has also been reported to provide habitats for seagrass and horseshoe crab. We are highly concerned about the potential environmental impacts caused by the construction and operation of additional Small Houses. We therefore suggest the followings:

1. V zones should not be located next to any watercourses.
2. V zones should be confined to existing village clusters.
3. There should be buffer zones between watercourses and development zones.
4. GB should be upgraded to CA.

Best Regards,

Tony NIP

tpbpd

TPB/R/S/NE-PC/1-5

寄件者: Cindy Choi [REDACTED]
寄件日期: 24日05月2017年星期三 17:12
收件者: tpbpd@pland.gov.hk
副本: Choi Cindy
主旨: Draft Ping Chau OZP S/NE-PC/1
附件: 2017-5-24 AGHK comment on Draft Ping Chau OZP S-NE-PC-1.pdf

Dear Sir/Madame,

Attached our comments on captioned draft OZP.

Thank you for your attention.

Best regards,
Cindy Choi
Chairman
Association for Geoconservation, Hong Kong
MP: [REDACTED]

0040



香港地貌岩石保育協會
Association for Geoconservation, Hong Kong

24 May 2017

Secretary, Town Planning Board
15/F, North Point Government Offices
333 Java Road, North Point, Hong Kong
(E-mail: tpbpd@pland.gov.hk)
By email only

Dear Sir/Madam,

Comments on the draft Ping Chau Outline Zoning Plan No. S/NE-PC/1

Dear Sir/Madame,

Re: Draft Ping Chau Outline Zoning Plan No. S/NE-PC/C

Our Association welcomes the plan to protect the invaluable geological, ecological and cultural heritages of the area while considering the request of local villagers. We fully support the plan. However, we would like to draw the attention to the followings which we hope could be addressed:-

1. In view of the lack of existing and planned sewerage and drainage systems, we are seriously concerned about the cumulative impact of potential increase in Small House Development and population that would adversely affect the marine ecosystem and natural environment of Tung Ping Chau Marine Park and Ping Chau Hoi. Simply relying on the septic tanks and soil soakaway systems would not solve the pollution issue. Any NTEH must be approved by all concerned departments on a cumulative impact consideration.
2. When there is significant potential increase in population, the lack of planned public utilities including water, electricity, proper footpath especially for emergency would definitely aggravate current local villagers concern.



香港地貌岩石保育協會
Association for Geoconservation, Hong Kong

It is highly appreciated that related government departments would coordinate and design an overall programme for the construction of infrastructure within the area. Otherwise, purely the OZP without implementation of a thorough plan for public utilities would not be a sustainable plan for the benefit of local communities as well as the leisure and geological/ecological studies visitors and the general public.

Yours sincerely,

Cindy Choi

Chairman

Association for Geoconservation, Hong Kong

Email: [REDACTED]

tpbpd

寄件者: Kitty Tang <[REDACTED]>
寄件日期: 24日05月2017年星期三 18:36
收件者: tpbpd@pland.gov.hk
主旨: DHK's comment submission on draft OZP
附件: 20170524 Representation on Draft Tai Ho OZP No.S_NE-PC_1.pdf; 20170524
Representataion on Draft Ping Chau OZP No.S_NE-PC_1.pdf

Dear Sir/Madam,

Our comments on the following draft OZP are attached in this email :

1. S/NE-PC/1
2. S/I-TH/1

Thank you for your attention.

Yours faithfully,
For and on behalf of Designing Hong Kong Limited
Kitty Tang

0028

創建 Designing Hong Kong 香港.com

Hong Kong, 24th May, 2017
Chairman and Members
Town Planning Board
15/F, North Point Government Offices
333 Java Road, North Point, Hong Kong
Fax: 2877 0245;
Email: tpbpd@pland.gov.hk

Representation on the Draft Ping Chau Outline Zoning Plan No. S/NE-PC/1

Dear Chairman and Members,

Designing Hong Kong Limited objects the Draft Ping Chau Outline Zoning Plan for the following reason:

No justification for the extension of "V" zone

Limited Infrastructure Provisions

There is no existing or planned public sewer on the Island. Only electricity supply generators and raw water supply systems are provided.

Although the 10-year forecast on small house demand is adjusted to 8,300, we are still worried that the existing infrastructure, utilities and even transportation in Ping Chau Island cannot afford the significant increase in population and weekend visitors. Such development would promote disturbance to the lifestyle of existing habitants and important natural environment.

Furthermore, the existing utility service cannot cope with fires or emergencies. As the relevant departments have no plan to improve the existing facilities, this poses dangerous to people's safety.

Various commercial and community uses including eating places are always permitted on the ground floor of the New Territories Exempted House. Given the lack of public sewerage in the area, sewages and greywater generated from "eating places" in Tai Tong and Sha Tau risk causing adverse impacts to the habitat of rare species in Tung Ping Chau Marine Park.

Finally, note that we do support the proposed "Site of Special Scientific Interest" along the west coast and the "Coastal Protection Area" along the east coast in the hope of conserving areas of high geological, conservation and landscape values.

Here we submit our concerns for your consideration.

Yours,

Designing Hong Kong Limited



西貢北約鄉事委員會 *Sai Kung North Rural Committee*

新界大埔墟仁興街人和里二號二樓
1/F., 2 Yan Wo Lane, Yan Hing Street, Tai Po Market, N.T., H. K.
Tel: 2656 3621, 2656 4466 Fax: 2656 0146

TPB/R/S/NE-PC/1-7

(本會檔號 Ref No : SKNRC/OUL/17269)

致城市規劃委員會秘書處

逕啟者：

反對《平洲分區計劃大綱草圖編號S/NE-PC/1》

本會日前多次收到東平洲事務委員會、東平洲五村村代表及東平洲村民向本會反映，由於以上規劃大綱草圖將東平洲島上佔 75% 郊野公園以外的 25% 土地進行規劃時，只偏重當地保育而漠視了當地村民生活的需要，尤其在提供給村民建屋的「鄉村式發展」區方面，只佔整個規劃區中 28.91 公頃的 2.62 公頃 (9.06%)，而在此 2.62 公頃「鄉村式發展」區中，更是大部份已被原有村屋佔用，難以尋覓閒置土地供村民建屋之用。其餘土地則劃作不同程度的保育用途。簡單而言，可供村民建屋的土地只佔全島不足 2.3%，若減除原有屋宇，則能供新建屋宇的土地比例更不足 0.5%。

由於此規劃圖在多次諮詢過程中，都遭到村民、各村代表、西貢北約鄉事委員會、大埔區議會及新界鄉議局的強烈反對，但部門卻置若罔聞，完全沒有回應村民及此等團體的意見。若規劃部門強行以保育凌駕於村民生活需要而硬要如此規劃的話，只會將此等頻危鄉村推向滅亡。

我們試想想，城市規劃委員會將過去有數千人居住的東平洲的 95% 以上土地劃作保育野生動植物，而僅以不足 2.5% 土地給村民生活，這是一個公平、公義的規劃嗎？是一個以人為本而可持續發展的規劃嗎？希望各委員能瞭解民困、體察民情，改變此圖不合情理之處，重新規劃出一個保育與村民生活需要都得到平衡的平洲規劃圖，使社會能更和諧發展！多謝各位！



二零一七年五月二十二日

西貢北約鄉事委員會

主席：

李原明

副主席：

陳輝

李貴育

新界西貢北約東平洲事務委員會

Sai Kung North Tung Ping Chau Affairs Committee

新界大埔寶鄉街 74 號欽發樓 2 樓 B 室
No.74 Po Heung Street.1/F, Tai Po Market. NT.
E-mail: tungpingchauac@yahoo.com.hk

TPB/R/S/NE-PC/1-8

城市規劃委員會主席及各委員

《平洲分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PC/1》

根據《平洲分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PC/1》，於規劃署提供文件(附件二)內，有關反對圖則的註釋，

平洲大塘村，東平洲沙頭村，東平洲洲頭村及東平洲奶頭村對規劃署所發表的圖則 S/NE-PC/1 有很大意見及對圖則強烈不滿。現綜合五村村民意見，我們現附上建議圖則《東平洲發展審批地區建議圖》給城市規劃委員會作詳細考慮。詳細註釋建議意見如下：

1. 我們反對註釋第 3 及第 4 點：

這點我們不同意，由於我們的土地及房屋是私人產業，根據基本法，人權法，我們有自由選擇怎樣去使用，包括自由任何時間上使用，另不同意附件二文件描述，須一直持續進行，即我們的私人土地及房屋，島上村民為了生活，

可能離開家園前往外地工作，當他回到自己的家園的時候，無理由會失去任何土地或建築物的使用用途及權利或被改劃作其他未經業權人同意的用途，我們的意見很清晰，即現有所有私人土地及屋地，包括屋地或農地上的任何建築物，亦包括在政府土地上的一些百年歷史建築物，平台，露台，簷篷，梯級，屋前的儲水缸，海岸沙灘上陸地的土地用作停泊拖船車，船隻設施，這些都是東平洲過百年來的生活上模式，而且在岸邊土地停泊的船艇及進行各類型生活上的各種類型的活動，是東平洲人的生活傳統的一部份，例如有些村民在外國工作，一年返來幾個星期在島上居住，這些村民會否失去一向生活權利。

3. 我們建議註釋第 7 點：

進行詳細規劃時，以規劃方式去劃定未來鄉村的道路，我們建議在東平洲沿海岸邊，規劃及把現有石屎行人路提升及擴建一條通往東平洲沿岸各景點的地質，歷史，文物，文化郊遊特色道路，此道路集多功能於一身，用途集救援，殘疾人士的無障礙通道，接載各國遊客環島遊的特色人力車道路，同時也可協助政府各部門在島上運送日常物資及前往島上各政府設施（尤其是海事處雷達站及政府發電機/設施做維修，當大型物資由碼頭運送作維修，沒有一條合規格的道路以方便運送大型物資），建議規劃一條 4.5 米的濶的道路，也便利村民運送日常生活及旅遊配套物資，連接各鄉村及景點，設計以方便以四輪單車作為平洲島上環保的交通工具，而且亦方便平洲島上執法人員以單車/迷你電動車巡邏及救援(參考長洲或西面的坪洲)，現時圍繞平洲島上一周，以步行環島巡邏整個平洲島嶼

及五條鄉村主要景點，步行約需要 3.5 小時，如規劃及擴闊一條現有的行人道路，救援人員例如：警察由平洲警剛乘單車或電動迷你救援車出發巡邏，救援時間，相信大幅度改善到 5 至 8 分鐘內可到達島上最遠點，大大解決東平洲島上有遊客傷忙而因道路欠佳而影響救援及過往有旅客失救死亡事件。

而且此道路設計與鄉郊地質步行徑融為一體，也成為一條連殘疾輪椅人士也可自行到達前往大部份景點，建議用規劃康樂及休憩用地極大社會利益，也方便村民出入，有利鄉村可持續發展，制做城鄉平衡共融發展，而基建規劃創造新經濟及社會和諧共融，創造經濟亦可加快推動東平洲的傳統特色文化活動得以復活及可持續發展，建議規劃署在沿岸規劃一條合適道路，道路也建議仿效康樂及文化事務處的休憩用地的設計規劃方案，同樣也可以做到海岸地區的保育及控制該地區的發展壓力，也可以帶動康樂及休憩活動用途更全面，完全符合現時遊客在島上的活動的一致性。

4. 我們反對註釋第 8 點內容：

強烈要求刪除 (b) 項，這些設施或民生福利建設性的項目，無須由城市規劃委員會申請許可，這樣會嚴重打擊東平洲日後的民生福利建設設施，過往的經驗都因為在保育問題上，令好多民生項目及設施都不能夠在東平洲上進行。

5. 我們反對註釋第 9 及 11 點：

除海岸邊頁岩外，強烈建議取消《海岸保護區》，遠離鄉村以康樂地帶或休憩用地取代，近鄉村的必須以《鄉村式發展》取代，以反映島上實際情況，參考其他地質公園附近及其他不包括土地，12 幅高生態價值優先保育地點。強烈要求取消第九 (b) 項，如島上未來有民生福利的新發展，將會影響深遠，被免政府與村民關係持續不和諧，必須取消鄉村旁貼村式的海岸保護區。強烈要求刪除 (b) 項，即“海岸保護區”地帶，為生活需要，村民一般都會在離開碼頭附近海岸邊土地上擺設露天貯物，例如生活上用作運輸的手推車，這些手推車，舢舨，舢板拖車及日常生活必需品都會存於附近海岸土地上，加上村民搬回島上生活日漸增多，這些土地上臨時貯物日常生活設施或民生生活相關配套項目，無須由城市規劃委員會申請許可，這樣會嚴重打擊東平洲日後村民的生活，所以強烈要求刪除及不要把碼頭附近至村落聚居鄉村附近的海岸土地劃設為海岸保護區，以休憩用地或康樂用地取代，必定能做到同類效果，減少社會撕裂及不和諧。

6. 我們反對註釋第 13 點：

強烈要求刪除~現有建築物的涵義是指出只計算一間實際存在，這句句所描述的建築物亦應包括在所有新舊圖則及任何歷史土地檔案紀錄上的建築物，原因是建築物可因應日久失修而倒塌，所以唔應該只計算實際存在的建築物。

另有關新界豁免管制屋宇，只能在地面一層可用作商店食肆及服務行業，建議容許在第二及第三層也同樣可用作賓館或酒店設施相關用途，以反映該區平長期都有這類項目的實際需要。

參照經濟發展及勞工局，旅遊事務署多年前的建議，把東平洲發展為世界級旅遊設施“東平洲水療度假村”，必會帶動經濟效益及創造就業機會，更對該區域地質海岸有更正面的幫助，對社會大眾及經濟發展上有重大裨益，所以在規劃上劃出一定比例類型的旅遊民宿用地或以該區特色的頁岩村屋/新鄉村擴展區小型屋宇改建為地質生態酒店或以地質民宿項目的旅遊設施，對該區旅遊安全，保育，教育有重大正面作用，現時証明大亞灣核電廠沒有給遊客有副面影響，反之加速對岸以海岸及國家公園為提的優閒度假酒店，加強國家經濟發展，然而香港那邊平洲島卻頹垣敗瓦，荒廢土地發展高經濟效益的項目。

7. 對 S/NE-PC/1 土地用途表的意見：

強烈建議在《鄉村式發展》，我們對註釋的意見，文件第二欄：《酒店（只限度假屋），住宿機構，商店及服務行業須特別申請》，我們強烈建議把以上的項目放置於第一欄經常準許的用途欄內，以規劃方法加快協助活化當區特色的頁岩屋。

理據：度假屋或民宿設施，40年來在東平洲島上民宿或度假屋項目在島上的鄉村一直持續進行，而且也是東平洲島上在過往40多年來服務香港市民及外國旅

遊人士的一部分，建議土地規劃為旅遊度假設施項目，以配合東平洲作為旅遊配套的一個重要部分，而且有助帶動有關平洲島上樓宇安全，適當的規劃加上合乎規格的民生福利設施，將會加快促進地區進行相關地質教育，海岸教育一個重要的轉捩點，反之，參考

另強烈建議城規會參考外國，在地質旅遊區劃出幾個不同區域，將部分或全部地區房屋劃作地質酒店，反映香港地區沒有一個以真正以當地地質公園內發展的真正地質酒店，地質酒店可以社企或有經驗私人機構方式營運，發展當地有潛在特色的頁岩房屋及帶動香港特色離島生態旅遊可持續發展，帶動經濟發展經濟及改善島上保育下也可做到三贏方案。

8. 建議在《政府機構或社區》用地上，文件第一欄：必須規劃及預留足夠在島上現時及未來發展須求的發電站土地，必須規劃及預留海水化淡設施用地及必須規劃及預留足夠土地給污水處理設施。

理據：作為規劃一個地區的未來制定土地用途，規劃土地用途必須應同時兼顧民生福利設施及需要規劃預留足夠土地用作平洲島上民生相關的設施，但在規劃圖則 S/NE-PC/1，我們未能在規劃圖則上見到以規劃方式去解決東平洲多年來缺乏民生基建設施的用地、問題，強烈建議規劃署在規劃 S/NE-PC/1 的時候，必須同事與各政府部門制定土地用途時，必須包括，民生福利設施“發電站”用地，改善食水量及食水安全的“海水化淡設施”用地及“排污設施”用地，規劃署必須預留土地用作以上“政府機構或社區用地”

9. 強烈建議在取消《綠化地帶》，由《農業用地》取代，現時大部份植物都是果樹。另現時在東平洲郊野公園範圍也可進行“墓地”用途，反而有規劃署規劃中土地不能將墓地放入第一欄用途，此點不能接受，必須更正。

規劃署建議的《綠化地帶》的規劃意向，只會令鄉村繼續荒廢，根據圖則，並不能提供靜態康樂場地，現實卻只係養蚊及養螞蟻，遊客經常投訴被蚊釘及被蟻咬，對於一個旅遊景區及居住的社區不利，更影響遊客對政府的印象。

而劃設於市區和近郊的界限並不恰當，因為我們的東平洲鄉村範圍界線內的村落，以一個家族方式興建，無理由同一鄉村，村屋與村屋之間的空間由綠化地帶打斷鄉村的關係，理應規劃為鄉村發展式用地，已反映鄉村屋的守望關係，而且我們參考了幾十幅不包括土地及其他鄉村的規劃，他們大都會以一整片劃為鄉村式發展用地，以反映鄉村與鄉村之間“人”；“屋”及“農田”在不包括土地上是共融及互相輝映（附件十四：申訴專員公署文件“鄉村”和“農地”可以與郊野公園環境融合）。

基於東平洲政府沒有提供合乎標準的水，電及排污民生的設施，令到鄉村及鄉村傳統文化活動式微，不利政府近年鼓吹支持特色鄉村文化及傳統鄉村節慶活動的政策。

強烈反對把私人的屋地或農地劃入綠化地帶，這項規劃把私人土地減值，有違基本法保障私人的產權權益！反對及利用規劃把私人業權土地房屋減值，用減值方式規劃不利社會和諧，規劃署理應利用增值式規劃，可以令到土地及房

屋增值，土地增值，從而帶動地質公園內居民的生活及經濟活動可持續發展，從而帶動保育的理念，這樣保育才會成功。

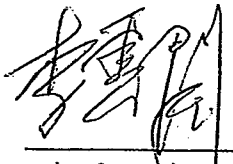
強烈建議把《綠化地帶》合理規劃為鄉村式發展用地，餘下的土地發展為農業用途，以反映鄉村與農業用途的歷史關係。

建議在《海岸保護區》，在唔影響東平洲鄉村的生活環境及過往的生活模式，岸邊船艇活動，浮潛及潛水活動，我們強烈要求取消大規模的由頭到“洲尾角”至“更樓石”全劃為海岸保護區(頁岩除外)。

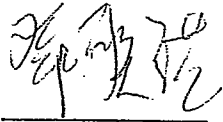
強烈要求取消把私人農地及房屋改劃作為海岸保護區，這規劃手法完全把業權人土地及房屋減值，不利社會和諧，強烈要求把所有私人農地及屋地劃回原有的農業用途及鄉村式發展。

根據我們提供的建議圖則，我們認同有需要在特別地點做保育項目，保持頁岩免受破壞，贊同把頁岩列為海岸保護區，而其他地帶例如：沙灘，我們強烈建議用《康樂或休憩用地》取代，以反映該區域的持續康樂及村民活動，而且一直進行的康樂活動對環境並沒有負面影響，而且實際上更可透過以上活動把海岸的優美環境做得更好，同樣做到相同類型的規劃保育意向，希望規劃署接納我們當地持份者的意見，避免用不和諧的規劃方案。

就平洲分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PC/1，希望規劃署虛心聆聽我們五村的訴求及考慮我們當地持份者的建議圖則，攜手規劃共建美好東平洲。



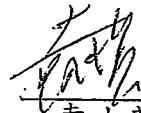
李雲開先生
洲尾村村代表



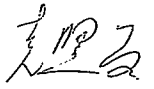
鄧聖洪先生
大塘村村代表



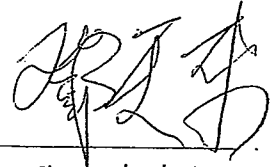
蔡明忠先生
沙頭村村代表



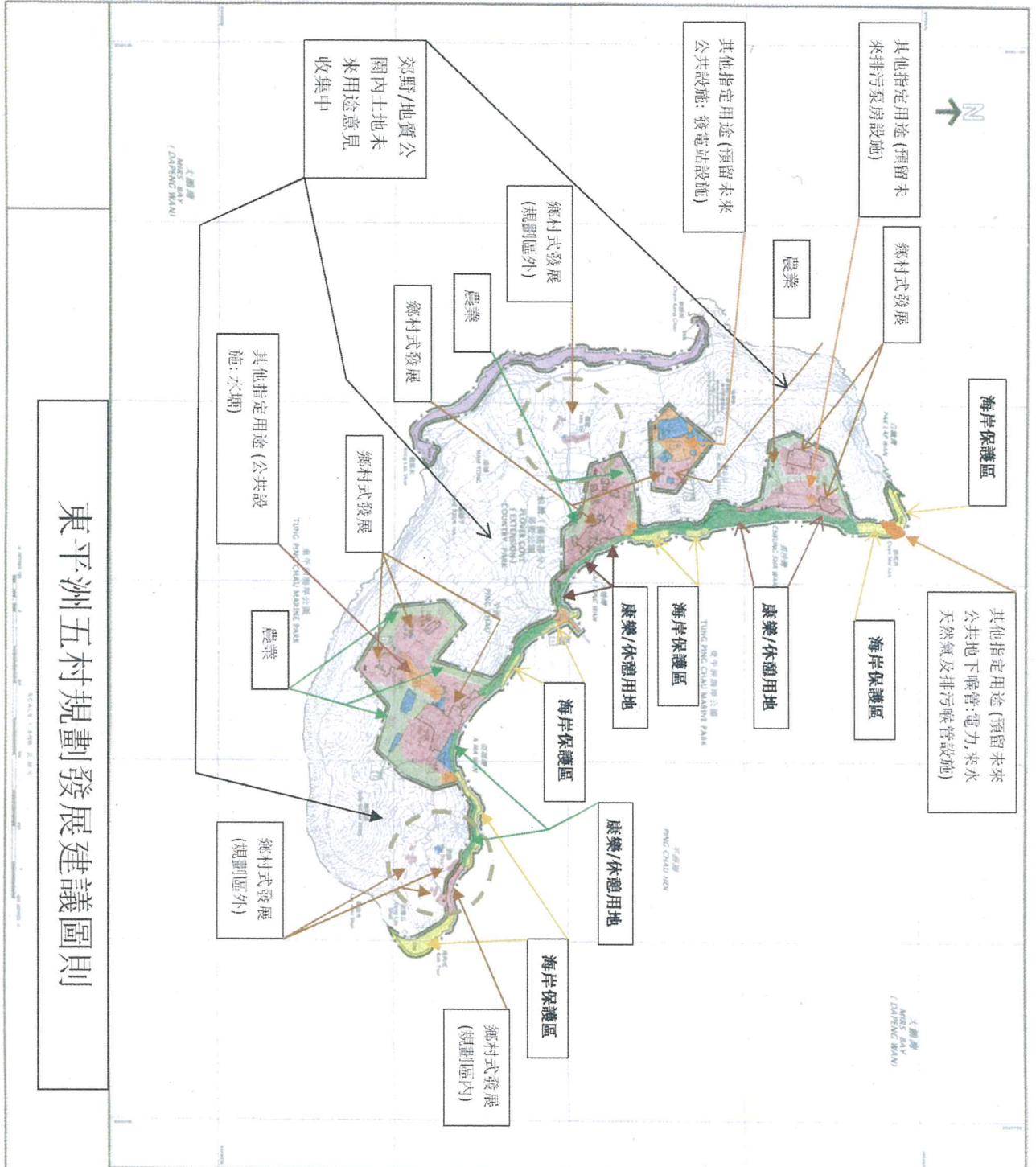
袁小英女士
洲頭村村代表



袁照昌先生
奶頭村村代表



鄧未來先生
東平洲事務委員會主席
2017年5月24日



東平洲五村規劃發展建議圖則

SCALE: 1:5000

NOTATION	
	綠地 (Green Land)
	其他指定用途 (預留未來公共地下喉管; 電力, 供水, 天然氣及排污喉管設施) (Other Designated Use (Reserved for Future Public Underground Services: Power, Water, Gas and Sewerage))
	海岸保護區 (Coastal Protection Area)
	康樂/休憩用地 (Recreation/Leisure Land)
	農業 (Agriculture)
	鄉村式發展 (規劃區內) (Rural Development (Within Planning Area))
	鄉村式發展 (規劃區外) (Rural Development (Outside Planning Area))
	其他指定用途 (預留未來公共設施: 發電站設施) (Other Designated Use (Reserved for Future Public Facilities: Power Station))
	其他指定用途 (預留未來來排污水房設施) (Other Designated Use (Reserved for Future Sewage Treatment Plant))
	鄉村式發展 (Rural Development)
	農業 (Agriculture)
	鄉村式發展 (Rural Development)
	其他指定用途 (公共設施: 水塘) (Other Designated Use (Public Facility: Reservoir))
	鄉村式發展 (Rural Development)
	農業 (Agriculture)
	鄉村式發展 (規劃區內) (Rural Development (Within Planning Area))
	鄉村式發展 (規劃區外) (Rural Development (Outside Planning Area))

SCHEDULE OF USES AND AREAS	
LANDS	用途
1. 綠地 (Green Land)	綠地 (Green Land)
2. 其他指定用途 (預留未來公共地下喉管; 電力, 供水, 天然氣及排污喉管設施) (Other Designated Use (Reserved for Future Public Underground Services: Power, Water, Gas and Sewerage))	其他指定用途 (預留未來公共地下喉管; 電力, 供水, 天然氣及排污喉管設施) (Other Designated Use (Reserved for Future Public Underground Services: Power, Water, Gas and Sewerage))
3. 海岸保護區 (Coastal Protection Area)	海岸保護區 (Coastal Protection Area)
4. 康樂/休憩用地 (Recreation/Leisure Land)	康樂/休憩用地 (Recreation/Leisure Land)
5. 農業 (Agriculture)	農業 (Agriculture)
6. 鄉村式發展 (規劃區內) (Rural Development (Within Planning Area))	鄉村式發展 (規劃區內) (Rural Development (Within Planning Area))
7. 鄉村式發展 (規劃區外) (Rural Development (Outside Planning Area))	鄉村式發展 (規劃區外) (Rural Development (Outside Planning Area))
8. 其他指定用途 (預留未來公共設施: 發電站設施) (Other Designated Use (Reserved for Future Public Facilities: Power Station))	其他指定用途 (預留未來公共設施: 發電站設施) (Other Designated Use (Reserved for Future Public Facilities: Power Station))
9. 其他指定用途 (預留未來來排污水房設施) (Other Designated Use (Reserved for Future Sewage Treatment Plant))	其他指定用途 (預留未來來排污水房設施) (Other Designated Use (Reserved for Future Sewage Treatment Plant))
10. 鄉村式發展 (Rural Development)	鄉村式發展 (Rural Development)
11. 農業 (Agriculture)	農業 (Agriculture)
12. 鄉村式發展 (Rural Development)	鄉村式發展 (Rural Development)
13. 其他指定用途 (公共設施: 水塘) (Other Designated Use (Public Facility: Reservoir))	其他指定用途 (公共設施: 水塘) (Other Designated Use (Public Facility: Reservoir))
14. 鄉村式發展 (Rural Development)	鄉村式發展 (Rural Development)
15. 農業 (Agriculture)	農業 (Agriculture)
16. 鄉村式發展 (規劃區內) (Rural Development (Within Planning Area))	鄉村式發展 (規劃區內) (Rural Development (Within Planning Area))
17. 鄉村式發展 (規劃區外) (Rural Development (Outside Planning Area))	鄉村式發展 (規劃區外) (Rural Development (Outside Planning Area))

THE ATTACHED NOTES ALSO FORM PART OF THIS PLAN

THE ATTACHED NOTES ALSO FORM PART OF THIS PLAN

東平洲五村規劃發展建議圖則

PLAN No. S/NE/P/C/1

送交: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

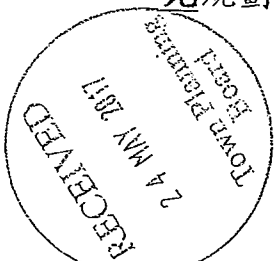
電郵地址:tpbpd@pland.gov.hk (傳真號碼:2877 0245 或 2522 8426)

TPB/R/S/NE-PC/1-9

強烈反對《平洲分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PC/1》

本人東平洲沙頭村村代表蔡明忠洪先生，關於城市規劃委員會於 2017 年 3 月 24 日刊登憲報，根據規劃《平洲分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PC/1》 (OZP) 文件，東平洲大塘村強烈反對有關規劃草圖內容及註釋意見：綜合沙頭村村民意見如下：

1. 沙頭村村式發展用地嚴重不足、建議參考我們附頁的建議圖則(正常鄉村界線內 7.9 公頃劃為 V-Zone, 大幅度減至我們建議的底線 3 公頃鄉村式發展用地)。
2. 強烈反對把沙頭村鄉村規劃為綠化地帶強烈要求一併劃為鄉村式發展用地。
3. 強烈反對沒有把沙頭村鄉村規劃農業用途土地(AGR)，建議沙頭村草擬中的綠化地帶改為農業用地以反映鄉村社會農業用地的生活傳統。
4. 尊重沙頭村業權人意願，取消把大塘村所有屋地、構築物及農地劃入海岸保護區或綠化地帶。
5. 建議規劃制定旅遊配套設施用地，城市規劃委員會應規劃制定土地用途，草圖編號 S/NE-PC/1 未能反映 40 年來島上鄉村民間式住宿旅遊度假留宿設施情況、潛水、浮潛、游水及扒艇獨木舟船艇活動等等康樂設施，強烈要求先規劃預留供水設施用地、供電發電及排污設施用地，以上都是重點民生設



0058

施，城市規劃委員會必需要限進先規劃用地，後再代政府各部門有財務撥款才執行。

6. 期望城市規劃委員會盡一切力量，利用規劃方式協助活化，雖現政府沒有鄉郊村屋復修政策，類似市區重建局、房屋協會支助改善島上房屋問題。
7. 建議中的草圖 S/NE-PC/1 無助解決當地社區生活問題，有關規劃草圖內容及註釋亦可引至未來違反香港基本法第 29、36、39、40 及 120 條文，草圖亦無助解決違反聯合國世界地質公園成立指引，草圖亦無解決民生，可見將會加深社會撕裂、不利社會和諧。
8. 完美規劃可以令到平洲島上人民傳統生活、文化、捕魚、耕田、祠堂、房屋、電力、食水、交通、平洲方言、鄉村多樣性的宗教傳統文化可持續及小島上當地特色的人文景觀多樣性，建希望城市規劃委員會主席及各委員，規劃署負責東平洲的規劃團隊及各政府部門聆聽村民規劃的意見，

希望城規會、規劃署負責東平洲的規劃團隊，能再三務實聆聽 鄉議局、大埔區議會、西貢北約鄉事委員會、東平洲事務委員會及當地大塘村、奶頭村、沙頭村、洲頭村及洲尾村共五條鄉村村民的寶貴意見，令東平洲成為更美好安居樂業的地方，促進東平洲鄉村的「可持續發展」，解決社會撕裂、促進經濟繁榮、規劃達到社會和諧的雙贏方案，

令到東平洲當地持分者接受及認同的規劃方案。香港是實行資本主義的地方，因此個人的私人產權必須得到香港所有法律的尊重及保護，尤其是基本法，人權法，公平提供衛生食水、電用及排污用設施，正因為業權人是極重要持份者，我們的反對意見必須充分考慮及接納，規劃大前提是「以人為本」，沒有考慮及顧及人的因素一切只是空談。



蔡明忠先生 沙頭村村代表

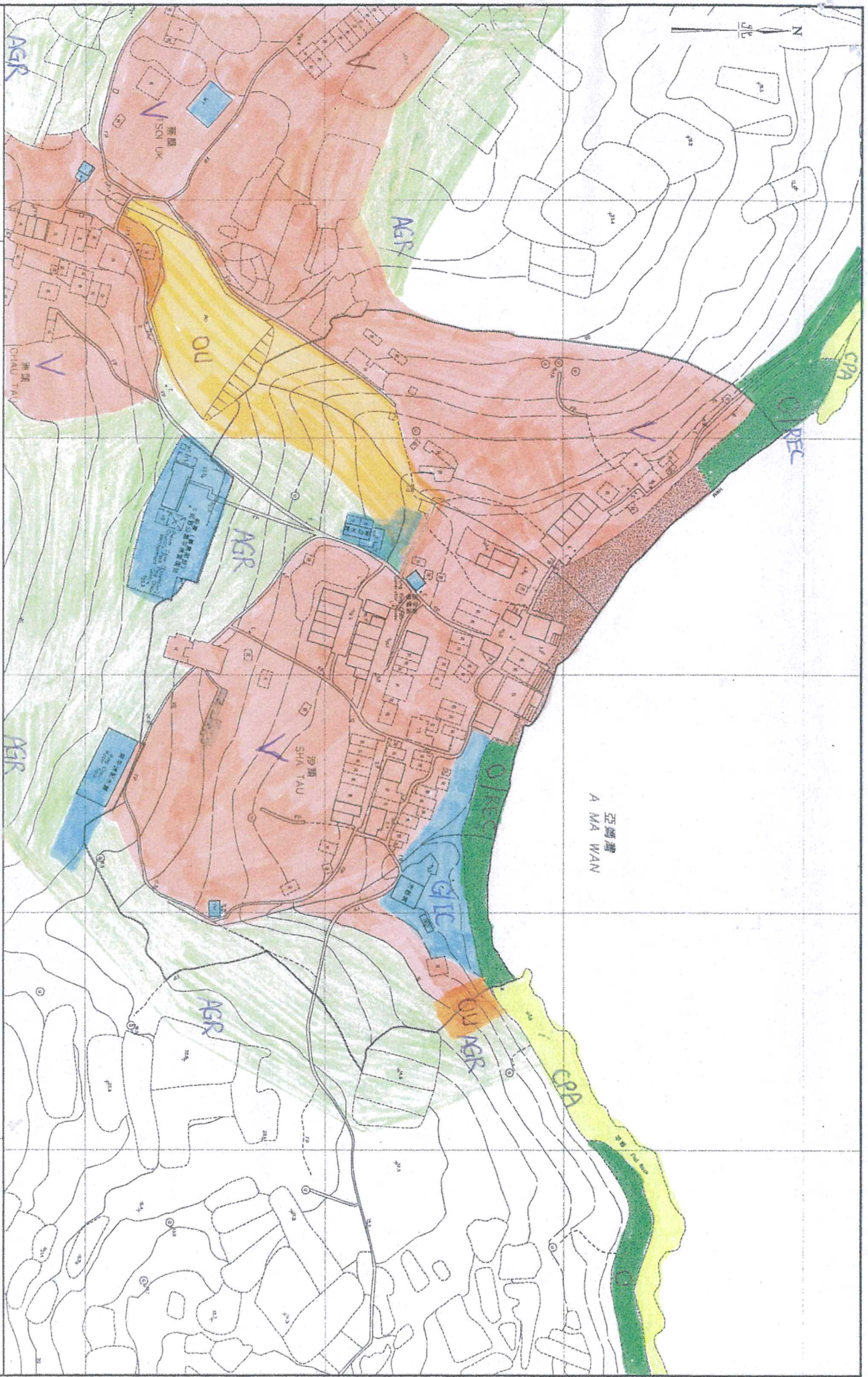
24-05-2017

新界西貢北約東平洲事務委員會



Tel:  E-mail: 

附件：附頁的沙頭村建議圖則



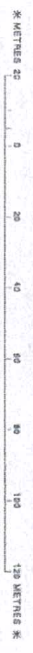
鄉村範圍
Village Area

本地圖所顯示的鄉村範圍，只為根據村界 0.15 公里的
20 米等高線的現代代表線而劃定的。並不包含
任何具體的建議。
The delineation of village area shown on this map is
solely for the purpose of holding an election of a by-
election of Resident Representative for the Village from
2011 to 2015 and is not for any other purposes.

西貢北約平洲沙頭 (西貢北約) 的劃定鄉村範圍

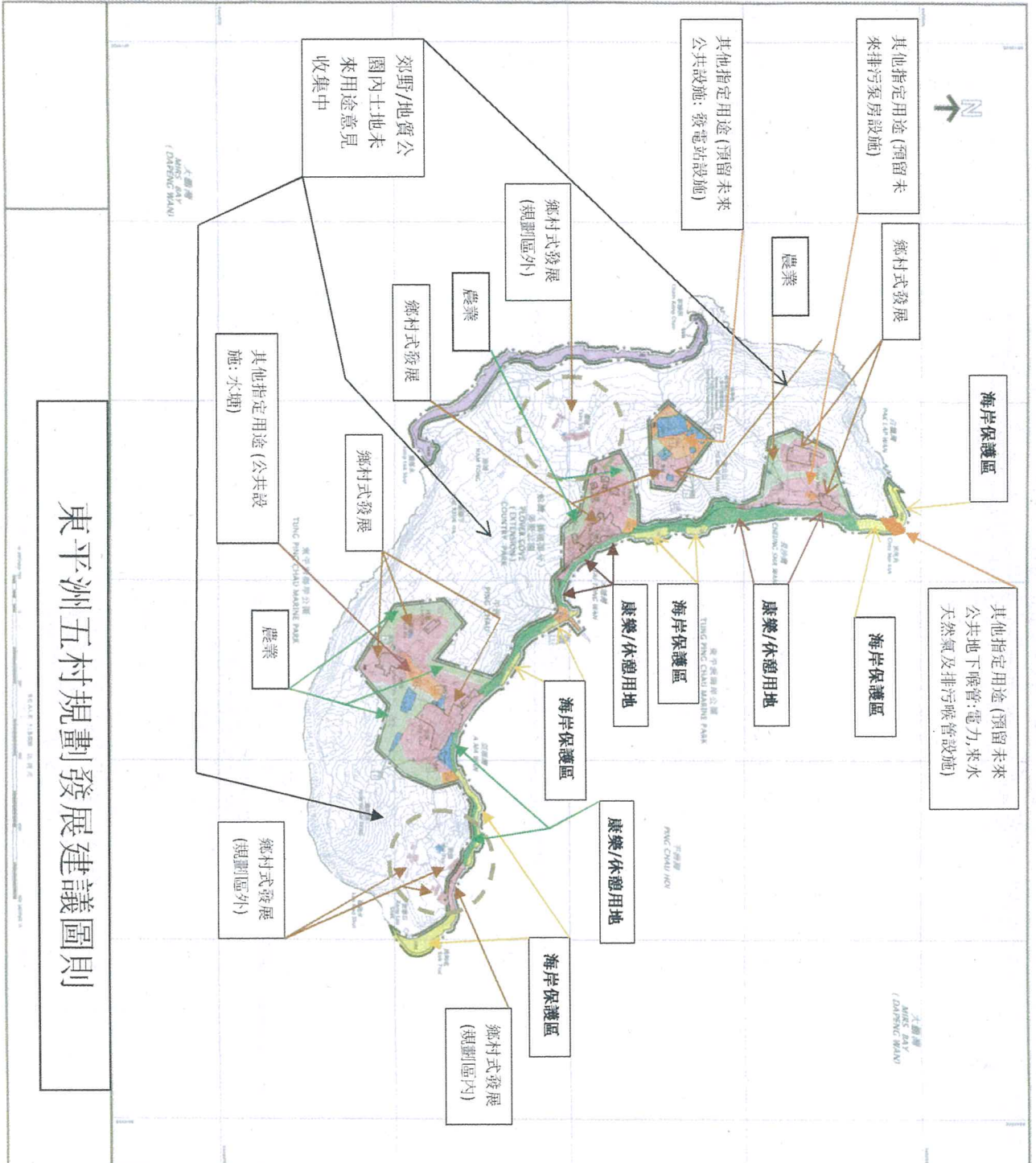
DELINEATION OF AREA OF PING CHAU SHA TAU (SAI KUNG NORTH)

FOR ELECTION OF RESIDENT REPRESENTATIVE



圖則編號
PLAN NO. VEB/2002/P/SKN-23

民政事務總署
Published by Home Affairs Department
屋宇署
不獲准
©2010 Copyright reserved - reproduction by permission only
建築署測量及繪圖部, Urban Department
Cartography by Survey & Mapping Office, Urban Department



東平洲五村規劃發展建議圖則

ZONES		圖例 NOTATION	
1	其他指定用途 (預留未來公共設施: 發電站設施)	1	海岸保護區
2	其他指定用途 (預留未來公共設施: 水塘)	2	康樂/休憩用地
3	鄉村式發展 (規劃區內)	3	鄉村式發展 (規劃區內)
4	鄉村式發展 (規劃區外)	4	鄉村式發展 (規劃區外)
5	農業	5	農業
6	其他指定用途 (預留未來公共設施: 發電站設施)	6	其他指定用途 (預留未來公共設施: 發電站設施)
7	其他指定用途 (預留未來公共設施: 水塘)	7	其他指定用途 (預留未來公共設施: 水塘)
8	鄉村式發展 (規劃區內)	8	鄉村式發展 (規劃區內)
9	鄉村式發展 (規劃區外)	9	鄉村式發展 (規劃區外)
10	農業	10	農業
11	其他指定用途 (預留未來公共設施: 發電站設施)	11	其他指定用途 (預留未來公共設施: 發電站設施)
12	其他指定用途 (預留未來公共設施: 水塘)	12	其他指定用途 (預留未來公共設施: 水塘)
13	鄉村式發展 (規劃區內)	13	鄉村式發展 (規劃區內)
14	鄉村式發展 (規劃區外)	14	鄉村式發展 (規劃區外)
15	農業	15	農業
16	其他指定用途 (預留未來公共設施: 發電站設施)	16	其他指定用途 (預留未來公共設施: 發電站設施)
17	其他指定用途 (預留未來公共設施: 水塘)	17	其他指定用途 (預留未來公共設施: 水塘)
18	鄉村式發展 (規劃區內)	18	鄉村式發展 (規劃區內)
19	鄉村式發展 (規劃區外)	19	鄉村式發展 (規劃區外)
20	農業	20	農業
21	其他指定用途 (預留未來公共設施: 發電站設施)	21	其他指定用途 (預留未來公共設施: 發電站設施)
22	其他指定用途 (預留未來公共設施: 水塘)	22	其他指定用途 (預留未來公共設施: 水塘)
23	鄉村式發展 (規劃區內)	23	鄉村式發展 (規劃區內)
24	鄉村式發展 (規劃區外)	24	鄉村式發展 (規劃區外)
25	農業	25	農業
26	其他指定用途 (預留未來公共設施: 發電站設施)	26	其他指定用途 (預留未來公共設施: 發電站設施)
27	其他指定用途 (預留未來公共設施: 水塘)	27	其他指定用途 (預留未來公共設施: 水塘)
28	鄉村式發展 (規劃區內)	28	鄉村式發展 (規劃區內)
29	鄉村式發展 (規劃區外)	29	鄉村式發展 (規劃區外)
30	農業	30	農業
31	其他指定用途 (預留未來公共設施: 發電站設施)	31	其他指定用途 (預留未來公共設施: 發電站設施)
32	其他指定用途 (預留未來公共設施: 水塘)	32	其他指定用途 (預留未來公共設施: 水塘)
33	鄉村式發展 (規劃區內)	33	鄉村式發展 (規劃區內)
34	鄉村式發展 (規劃區外)	34	鄉村式發展 (規劃區外)
35	農業	35	農業
36	其他指定用途 (預留未來公共設施: 發電站設施)	36	其他指定用途 (預留未來公共設施: 發電站設施)
37	其他指定用途 (預留未來公共設施: 水塘)	37	其他指定用途 (預留未來公共設施: 水塘)
38	鄉村式發展 (規劃區內)	38	鄉村式發展 (規劃區內)
39	鄉村式發展 (規劃區外)	39	鄉村式發展 (規劃區外)
40	農業	40	農業
41	其他指定用途 (預留未來公共設施: 發電站設施)	41	其他指定用途 (預留未來公共設施: 發電站設施)
42	其他指定用途 (預留未來公共設施: 水塘)	42	其他指定用途 (預留未來公共設施: 水塘)
43	鄉村式發展 (規劃區內)	43	鄉村式發展 (規劃區內)
44	鄉村式發展 (規劃區外)	44	鄉村式發展 (規劃區外)
45	農業	45	農業
46	其他指定用途 (預留未來公共設施: 發電站設施)	46	其他指定用途 (預留未來公共設施: 發電站設施)
47	其他指定用途 (預留未來公共設施: 水塘)	47	其他指定用途 (預留未來公共設施: 水塘)
48	鄉村式發展 (規劃區內)	48	鄉村式發展 (規劃區內)
49	鄉村式發展 (規劃區外)	49	鄉村式發展 (規劃區外)
50	農業	50	農業
51	其他指定用途 (預留未來公共設施: 發電站設施)	51	其他指定用途 (預留未來公共設施: 發電站設施)
52	其他指定用途 (預留未來公共設施: 水塘)	52	其他指定用途 (預留未來公共設施: 水塘)
53	鄉村式發展 (規劃區內)	53	鄉村式發展 (規劃區內)
54	鄉村式發展 (規劃區外)	54	鄉村式發展 (規劃區外)
55	農業	55	農業
56	其他指定用途 (預留未來公共設施: 發電站設施)	56	其他指定用途 (預留未來公共設施: 發電站設施)
57	其他指定用途 (預留未來公共設施: 水塘)	57	其他指定用途 (預留未來公共設施: 水塘)
58	鄉村式發展 (規劃區內)	58	鄉村式發展 (規劃區內)
59	鄉村式發展 (規劃區外)	59	鄉村式發展 (規劃區外)
60	農業	60	農業
61	其他指定用途 (預留未來公共設施: 發電站設施)	61	其他指定用途 (預留未來公共設施: 發電站設施)
62	其他指定用途 (預留未來公共設施: 水塘)	62	其他指定用途 (預留未來公共設施: 水塘)
63	鄉村式發展 (規劃區內)	63	鄉村式發展 (規劃區內)
64	鄉村式發展 (規劃區外)	64	鄉村式發展 (規劃區外)
65	農業	65	農業
66	其他指定用途 (預留未來公共設施: 發電站設施)	66	其他指定用途 (預留未來公共設施: 發電站設施)
67	其他指定用途 (預留未來公共設施: 水塘)	67	其他指定用途 (預留未來公共設施: 水塘)
68	鄉村式發展 (規劃區內)	68	鄉村式發展 (規劃區內)
69	鄉村式發展 (規劃區外)	69	鄉村式發展 (規劃區外)
70	農業	70	農業
71	其他指定用途 (預留未來公共設施: 發電站設施)	71	其他指定用途 (預留未來公共設施: 發電站設施)
72	其他指定用途 (預留未來公共設施: 水塘)	72	其他指定用途 (預留未來公共設施: 水塘)
73	鄉村式發展 (規劃區內)	73	鄉村式發展 (規劃區內)
74	鄉村式發展 (規劃區外)	74	鄉村式發展 (規劃區外)
75	農業	75	農業
76	其他指定用途 (預留未來公共設施: 發電站設施)	76	其他指定用途 (預留未來公共設施: 發電站設施)
77	其他指定用途 (預留未來公共設施: 水塘)	77	其他指定用途 (預留未來公共設施: 水塘)
78	鄉村式發展 (規劃區內)	78	鄉村式發展 (規劃區內)
79	鄉村式發展 (規劃區外)	79	鄉村式發展 (規劃區外)
80	農業	80	農業
81	其他指定用途 (預留未來公共設施: 發電站設施)	81	其他指定用途 (預留未來公共設施: 發電站設施)
82	其他指定用途 (預留未來公共設施: 水塘)	82	其他指定用途 (預留未來公共設施: 水塘)
83	鄉村式發展 (規劃區內)	83	鄉村式發展 (規劃區內)
84	鄉村式發展 (規劃區外)	84	鄉村式發展 (規劃區外)
85	農業	85	農業
86	其他指定用途 (預留未來公共設施: 發電站設施)	86	其他指定用途 (預留未來公共設施: 發電站設施)
87	其他指定用途 (預留未來公共設施: 水塘)	87	其他指定用途 (預留未來公共設施: 水塘)
88	鄉村式發展 (規劃區內)	88	鄉村式發展 (規劃區內)
89	鄉村式發展 (規劃區外)	89	鄉村式發展 (規劃區外)
90	農業	90	農業
91	其他指定用途 (預留未來公共設施: 發電站設施)	91	其他指定用途 (預留未來公共設施: 發電站設施)
92	其他指定用途 (預留未來公共設施: 水塘)	92	其他指定用途 (預留未來公共設施: 水塘)
93	鄉村式發展 (規劃區內)	93	鄉村式發展 (規劃區內)
94	鄉村式發展 (規劃區外)	94	鄉村式發展 (規劃區外)
95	農業	95	農業
96	其他指定用途 (預留未來公共設施: 發電站設施)	96	其他指定用途 (預留未來公共設施: 發電站設施)
97	其他指定用途 (預留未來公共設施: 水塘)	97	其他指定用途 (預留未來公共設施: 水塘)
98	鄉村式發展 (規劃區內)	98	鄉村式發展 (規劃區內)
99	鄉村式發展 (規劃區外)	99	鄉村式發展 (規劃區外)
100	農業	100	農業

THE ATTACHED NOTES ALSO FORM PART OF THIS PLAN

是圖則 (包括) 是圖則的一部分
THE ATTACHED NOTES ALSO FORM PART OF THIS PLAN

圖則編號 S/NE-PC/C
PLAN NO.

送交: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

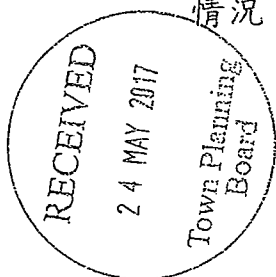
電郵地址:tpbpd@pland.gov.hk (傳真號碼:2877 0245 或 2522 8426)

TPB/R/S/NE-PC/1-10

強烈反對《平洲分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PC/1》

本人東平洲洲頭村村代表袁小英女士,關於城市規劃委員會於 2017 年 3 月 24 日刊登憲報,根據規劃《平洲分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PC/1》(OZP)文件,東平洲大塘村強烈反對有關規劃草圖內容及註釋意見:綜合洲頭村民意見如下:

1. 洲頭村鄉村式發展用地嚴重不足、建議參考我們附頁的建議圖則(正常鄉村界線內 8.4 公頃劃為 V-Zone, 大幅度減至我們建議的底線 2.5 公頃鄉村式發展用地)。強烈反對《零》規劃小型屋宇用地土地給奶頭村、洲頭村及洲尾村作長鄉村擴展區(V-Zone)。
2. 強烈反對把洲頭村鄉村中心地帶是整體性的,綠化地帶要求一拼劃為鄉村式發展用地。
3. 強烈反對沒有把洲頭村規劃農業用途土地(AGR),建議洲頭村草擬中的綠化地帶改為農業用地以反映鄉村社會農業用地的生活傳統。
4. 尊重洲頭村業權人意願,取消把洲頭村所有屋地、構築物及農地劃入綠化地帶。
5. 建議規劃制定旅遊配套設施用地,城市規劃委員會應規劃制定土地用途,草圖編號 S/NE-PC/1 未能反映 40 年來島上鄉村民間式住宿旅遊度假留宿設施情況、潛水、浮潛、游水及扒艇獨木舟船艇活動等等手康樂設施,強烈要求



0059

先規劃預留供水設施用地、供電發電及排污設施用地，以上都是重點民生設施，城市規劃委員會必需要限進先規劃用地，後再代政府各部門有財務撥款才執行。

6. 期望城市規劃委員會盡一切力量，利用規劃方式協助活化，雖現政府沒有鄉郊村屋復修政策，類似市區重建局、房屋協會支助改善島上房屋問題。
7. 建議中的草圖 S/NE-PC/1 無助解決當地社區生活問題，有關規劃草圖內容及註釋亦可引至未來違反香港基本法第 29、36、39、40 及 120 條文，草圖亦無助解決違反聯合國世界地質公園成立指引，草圖亦無解決民生，可見將會加深社會撕裂、不利社會和諧。
8. 完美規劃可以令到平洲島上人民傳統生活、文化、捕魚、耕田、祠堂、房屋、電力、食水、交通、平洲方言、鄉村多樣性的宗教傳統文化可持續及小島上當地特色的人文景觀多樣性，建希望城市規劃委員會主席及各委員，規劃署負責東平洲的規劃團隊及各政府部門聆聽大塘村村民規劃的意見，

希望城規會、規劃署負責東平洲的規劃團隊，能再三務實聆聽 鄉議局、大埔區議會、西貢北約鄉事委員會、東平洲事務委員會及當地大塘村、奶頭村、沙頭村、洲頭村及洲尾村共五條鄉村村民的寶貴意見，令東平洲成為更美好安居樂

業的地方，促進東平洲鄉村的「可持續發展」，解決社會撕裂、促進經濟繁榮、規劃達到社會和諧的雙贏方案，

令到東平洲當地持分者接受及認同的規劃方案。香港是實行資本主義的地方，因此個人的私人產權必須得到香港所有法律的尊重及保護，尤其是基本法，人權法，公平提供衛生食水、電用及排污用設施，正因為業權人是極重要持份者，我們的反對意見必須充分考慮及接納，規劃大前提是「以人為本」，沒有考慮及顧及人的因素一切只是空談。



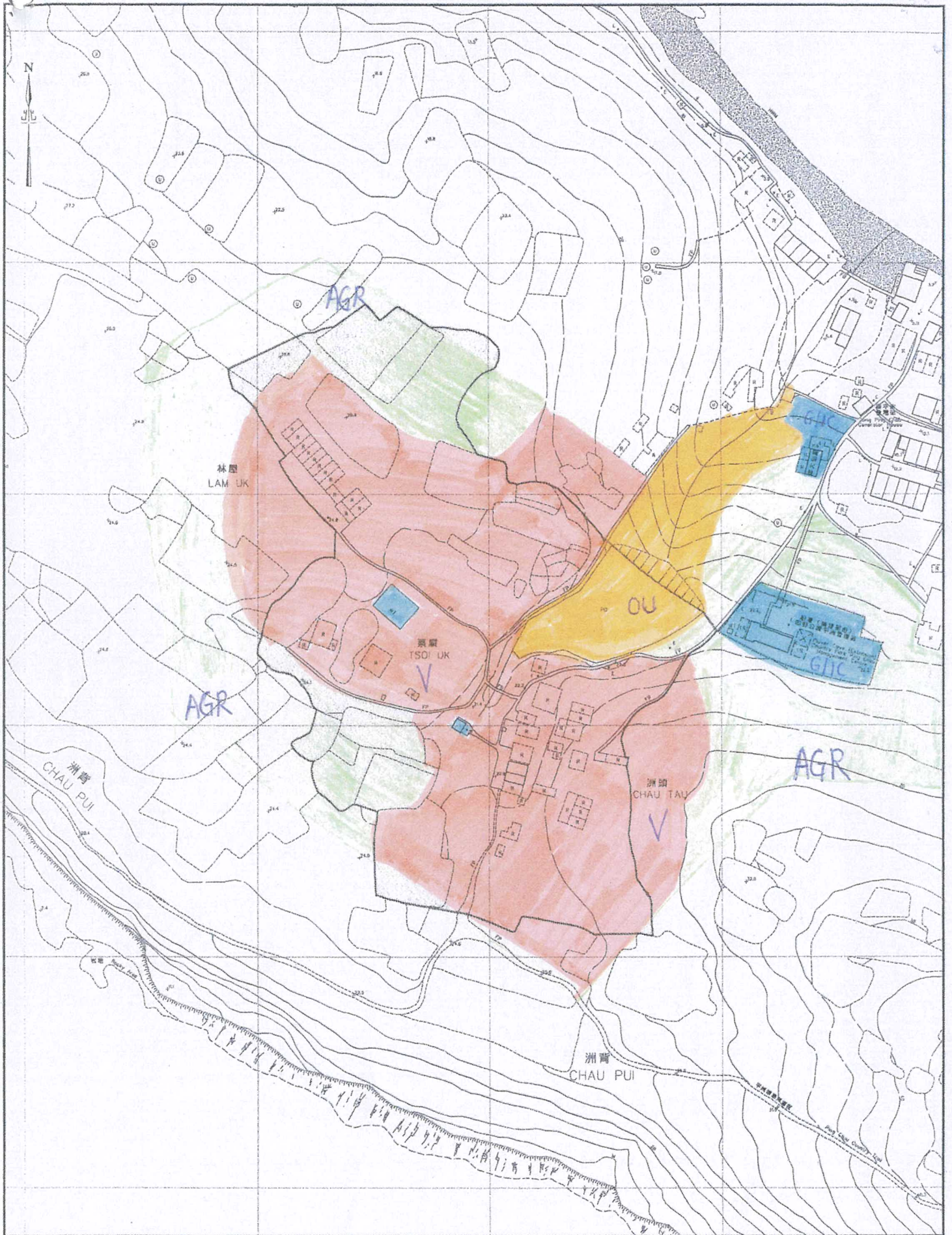
袁小英女士 洲頭村村代表

24-05-2017

新界西貢北約東平洲事務委員會

Tel: [REDACTED] E-mail: [REDACTED]

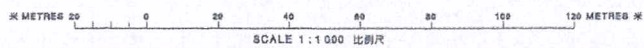
附件：附頁的洲頭村建議圖則



鄉村範圍
Village Area

本地圖所顯示的鄉村範圍，只為有關鄉村在2011年至2014年舉行的居民代表選舉或補選而劃定，並不可作任何其他用途。
The delineation of village area shown on this map is solely for the purpose of holding an election or a by-election of Resident Representative for the Village from 2011 to 2014 and is not for any other purposes.

居民代表選舉平洲洲頭（西貢北約）的劃定鄉村範圍
DELINEATION OF AREA OF PING CHAU CHAU TAU (BAI KUNG NORTH)
FOR ELECTION OF RESIDENT REPRESENTATIVE



圖則編號
PLAN No. VEB/2002/P/SKN-21

二〇一〇年四月號
April 2010 Edition

民政事務總署刊印
Published by Home Affairs Department

原圖所有 未經許可 不得複製
©2010 Copyright reserved - reproduction by permission only
地政總署測繪處編製
Cartography by Survey & Mapping Office, Lands Department.

送交: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

電郵地址:tpbpd@pland.gov.hk (傳真號碼:2877 0245 或 2522 8426)

TPB/R/S/NE-PC/1-11

強烈反對《平洲分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PC/1》

本人東平洲奶頭村村代表袁照昌先生先生，關於城市規劃委員會於 2017 年 3 月 24 日刊登憲報，根據規劃《平洲分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PC/1》 (OZP) 文件，東平洲大塘村強烈反對有關規劃草圖內容及註釋意見：綜合奶頭村村民意見如下：

1. 奶頭村鄉村式發展用地嚴重不足、建議參考我們附頁的建議圖則(正常鄉村界線內 6 公頃劃為 V-Zone, 強烈反對《零》規劃小型屋宇用地土地給奶頭村。
2. 建議規劃制定旅遊配套設施用地，城市規劃委員會應規劃制定土地用途，草圖編號 S/NE-PC/1 未能反映 40 年來島上鄉村民間式住宿旅遊渡假留宿設施情況、潛水、浮潛、游水及扒艇獨木舟船艇活動等等康樂設施，強烈要求先規劃預留供水設施用地、供電發電及排污設施用地，以上都是重點民生設施，城市規劃委員會必需要限進先規劃用地，後再代政府各部門有財務撥款才執行。
3. 期望城市規劃委員會盡一切力量，利用規劃方式協助活化，雖現政府沒有鄉郊村屋復修政策，類似市區重建局、房屋協會支助改善島上房屋問題。

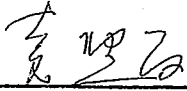
4. 建議中的草圖 S/NE-PC/1 無助解決當地社區生活問題，有關規劃草圖內容及註釋亦可引至未來違反香港基本法第 29、36、39、40 及 120 條文，草圖亦無助解決違反聯合國世界地質公園成立指引，草圖亦無解決民生，可見將會加深社會撕裂、不利社會和諧。

5. 完美規劃可以令到平洲島上人民傳統生活、文化、捕魚、耕田、祠堂、房屋、電力、食水、交通、平洲方言、鄉村多樣性的宗教傳統文化可持續及小島上當地特色的人文景觀多樣性，建希望城市規劃委員會主席及各委員，規劃署負責東平洲的規劃團隊及各政府部門聆聽大塘村村民規劃的意見，

希望城規會、規劃署負責東平洲的規劃團隊，能再三務實聆聽 鄉議局、大埔區議會、西貢北約鄉事委員會、東平洲事務委員會及當地大塘村、奶頭村、沙頭村、洲頭村及洲尾村共五條鄉村村民的寶貴意見，令東平洲成為更美好安居樂業的地方，促進東平洲鄉村的「可持續發展」，解決社會撕裂、促進經濟繁榮、規劃達到社會和諧的雙贏方案，

令到東平洲當地持分者接受及認同的規劃方案。香港是實行資本主義的地方，因此個人的私人產權必須得到香港所有法律的尊重及保護，尤其是基本法，人權法，公平提供衛生食水、電用及排污用設施，正因為業權人是極重要持份

者，我們的反對意見必須充分考慮及接納，規劃大前提是「以人為本」，沒有考慮及顧及人的因素一切只是空談。



袁照昌先生 奶頭村村代表

24-05-2017

新界西貢北約東平洲事務委員會

Tel:  E-mail: 

24-05-2017

附件：附頁的奶頭村建議圖則

圖例
NOTATION

ZONES

- 其他指定用途 (預留未來公共地下喉管: 電力, 來水, 天然氣及排污喉管設施)
- 海岸保護區
- 康樂/休憩用地
- 其他指定用途 (預留未來來排污水房設施)
- 其他指定用途 (預留未來公共設施: 發電站設施)
- 鄉村式發展 (規劃區內)
- 鄉村式發展 (規劃區外)
- 農業
- 鄉野/地質公園內土地未來用途意見收集

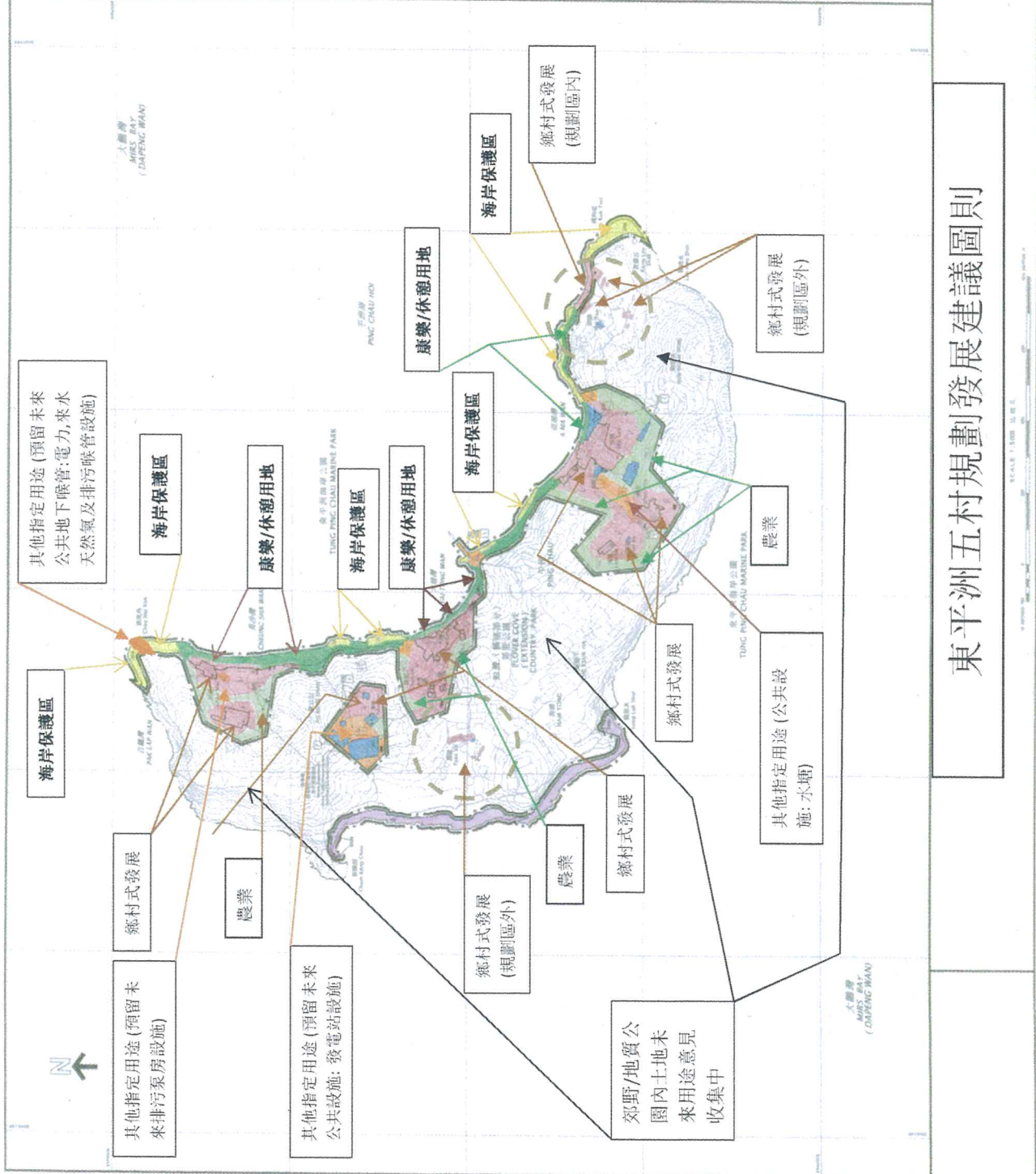
圖例

- 其他指定用途 (預留未來公共地下喉管: 電力, 來水, 天然氣及排污喉管設施)
- 海岸保護區
- 康樂/休憩用地
- 其他指定用途 (預留未來來排污水房設施)
- 其他指定用途 (預留未來公共設施: 發電站設施)
- 鄉村式發展 (規劃區內)
- 鄉村式發展 (規劃區外)
- 農業
- 鄉野/地質公園內土地未來用途意見收集

SCHEDULE OF USES AND AREAS
土庫中區及圍修一覽表

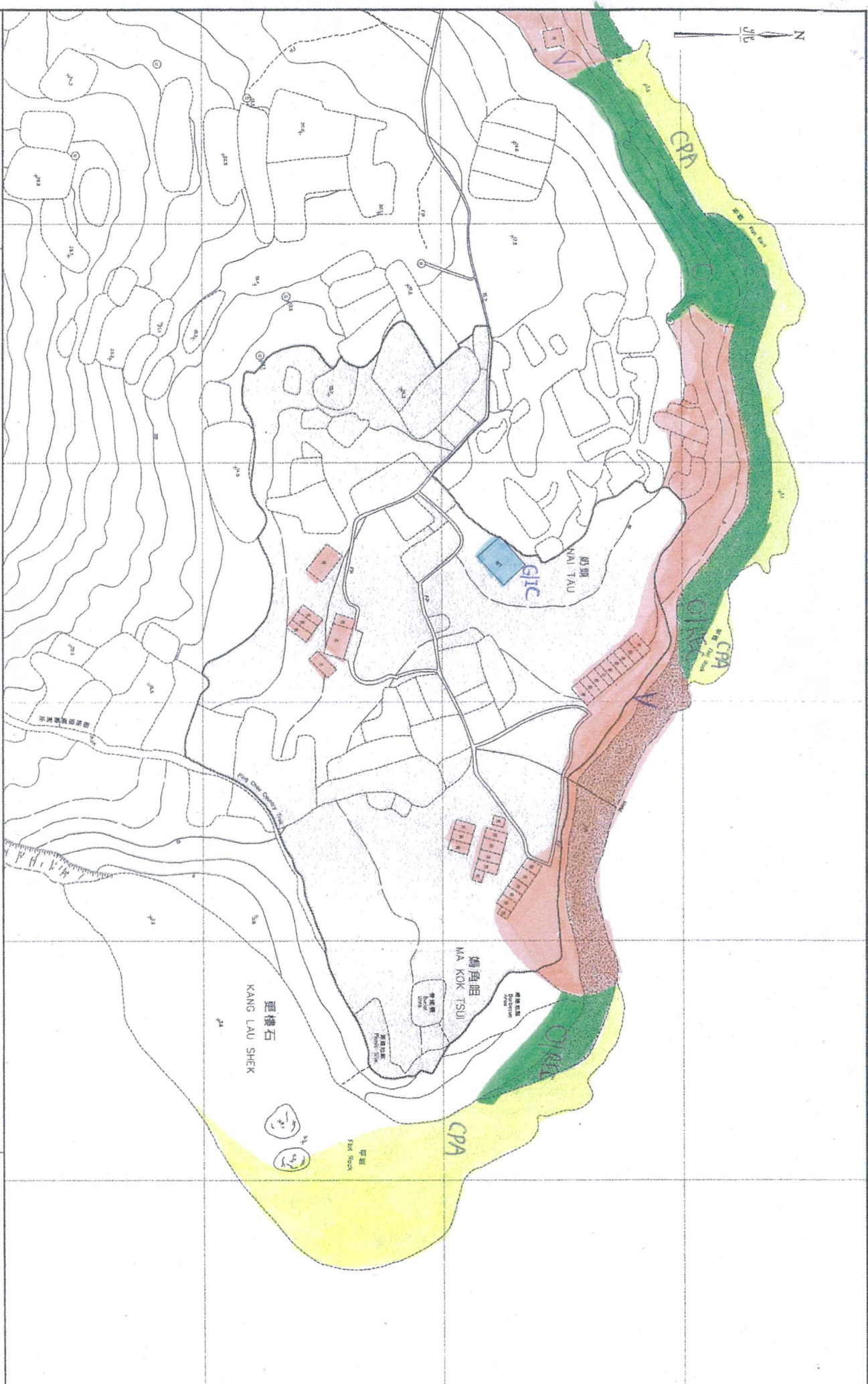
USE	AREA (SQ. M)	PERCENTAGE	REMARKS
其他指定用途 (預留未來公共地下喉管: 電力, 來水, 天然氣及排污喉管設施)	141	1.6	專作公用
海岸保護區	1,048	12.1	專作保護
康樂/休憩用地	1,113	12.8	專作康樂
其他指定用途 (預留未來來排污水房設施)	1,113	12.8	專作康樂
其他指定用途 (預留未來公共設施: 發電站設施)	1,113	12.8	專作康樂
鄉村式發展 (規劃區內)	1,113	12.8	專作康樂
鄉村式發展 (規劃區外)	1,113	12.8	專作康樂
農業	1,113	12.8	專作康樂
鄉野/地質公園內土地未來用途意見收集	1,113	12.8	專作康樂

THE ATTACHED NOTES ALSO FORM PART OF THIS PLAN



東平洲五村規劃發展建議圖則

圖則編號: S/INE-PC/C
 圖則編號: PLAN No



鄉村範圍
Village Area

本圖所列的鄉村範圍，只供有關條約在 2011 年至 2014 年選舉區內居民代表選舉或補選用途，並不作為決定選區或選民選區之用。
The delineation of village area shown on the map is solely for the purpose of holding an election or a by-election of Resident Representative for the Village from 2011 to 2014 and is not for any other purpose.

平洲奶頭 (西貢北約) 的劃定鄉村範圍
DELINEATION OF AREA OF PING CHAU NAI TAU (SAI KUNG NORTH)
FOR ELECTION OF RESIDENT REPRESENTATIVE

SCALE 1:1,000 1:100,000
METRES 米

圖則編號
PLANN No. VEB/2002/P/SKN-22

民政事務總署刊印
Published by Home Affairs Department
版權所有 未經許可 不得複製
©2010 Copyright reserved - reproduction by permission only
This document is for reference only
Cartography by Survey & Mapping Office, Lands Department

強烈反對《平洲分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PC/1》

本人東平洲大塘村村代表鄧聖洪先生, 關於城市規劃委員會於 2017 年 3 月 24 日刊登憲報, 根據規劃《平洲分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PC/1》文件, 東平洲大塘村強烈反對有關規劃草圖內容及註釋意見: 綜合大塘村村民意見如下:

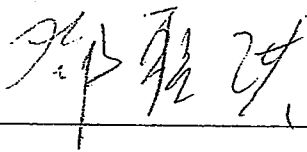
1. 大塘村鄉村式發展用地嚴重不足、建議參考我們附頁的大塘村建議圖則(正常鄉村界線內 15.7 公頃劃為 V-Zone, 大幅度減至我們建議的底線 2.5 公頃鄉村式發展用地)。強烈反對《零》規劃小型屋宇用地土地給奶頭村、洲頭村及洲尾村作長鄉村擴展區(V-Zone)。
2. 強烈反對把大塘鄉村舊屋(李屋)附近地段 727 有人居住的村屋規劃為綠化地帶, 但附近屋羣以斬件式規劃(陳屋) 鄉村式發展, 鄉村中心地帶是整體性的, 羣居守望相助, 斬件式綠化地帶加插在鄉村中心地帶屬破壞大塘村鄉村風水格局, 強烈要求一拼劃為鄉村式發展用地。
3. 強烈反對沒有把大塘鄉村規劃農業用途土地(AGR), 建議大塘草擬中的綠化地帶改為農業用地以反映鄉村社會農業用地的生活傳統。
4. 尊重大塘村業權人意願, 取消把大塘村所有屋地、構築物及農地劃入海岸保護區或綠化地帶。
5. 建議規劃制定旅遊配套設施用地, 城市規劃委員會應規劃制定土地用途, 草圖編號 S/NE-PC/1 未能反映 40 年來島上鄉村民間式住宿旅遊度假留宿設施

情況、潛水、浮潛、游水及扒艇獨木舟船艇活動等等康樂設施，強烈要求先規劃預留供水設施用地、供電發電及排污設施用地，以上都是重點民生設施，城市規劃委員會必需要限進先規劃用地，後再代政府各部門有財務撥款才執行。

6. 期望城市規劃委員會盡一切力量，利用規劃方式協助活化，雖現政府沒有鄉郊村屋復修政策，類似市區重建局、房屋協會支助改善島上房屋問題。
7. 建議中的草圖 S/NE-PC/1 無助解決當地社區生活問題，有關規劃草圖內容及註釋亦可引至未來違反香港基本法第 29、36、39、40 及 120 條文，草圖亦無助解決違反聯合國世界地質公園成立指引~對當地持份者的條文，草圖亦無解決民生生活可改善，可見將會加深社會撕裂、不利社會和諧。
8. 完美規劃可以令到平洲島上人民傳統生活、文化、捕魚、耕田、祠堂、房屋、電力、食水、交通、平洲方言、鄉村多樣性的宗教傳統文化可持續及小島上當地特色的人文景觀多樣性，建希望城市規劃委員會主席及各委員，規劃署負責東平洲的規劃團隊及各政府部門聆聽大塘村村民規劃的意見，

希望城規會、規劃署負責東平洲的規劃團隊，能再三務實聆聽鄉議局、大埔區議會、西貢北約鄉事委員會、東平洲事務委員會及大塘村村民的寶貴意見，令東平洲成為更美好安居樂業的地方，促進東平洲鄉村的「可持續發展」，解決社會撕裂、促進經濟繁榮、規劃達到社會和諧的雙贏方案，

令到東平洲當地持分者接受及認同的規劃方案。香港是實行資本主義的地方，因此個人的私人產權必須得到香港所有法律的尊重及保護，尤其是基本法，人權法，公平提供衛生食水、電用及排污用設施，正因為業權人是極重要持份者，我們的反對意見必須充分考慮及接納，規劃大前提是「以人為本」，沒有考慮及顧及人的因素一切只是空談。



鄧聖洪先生 大塘村村代表

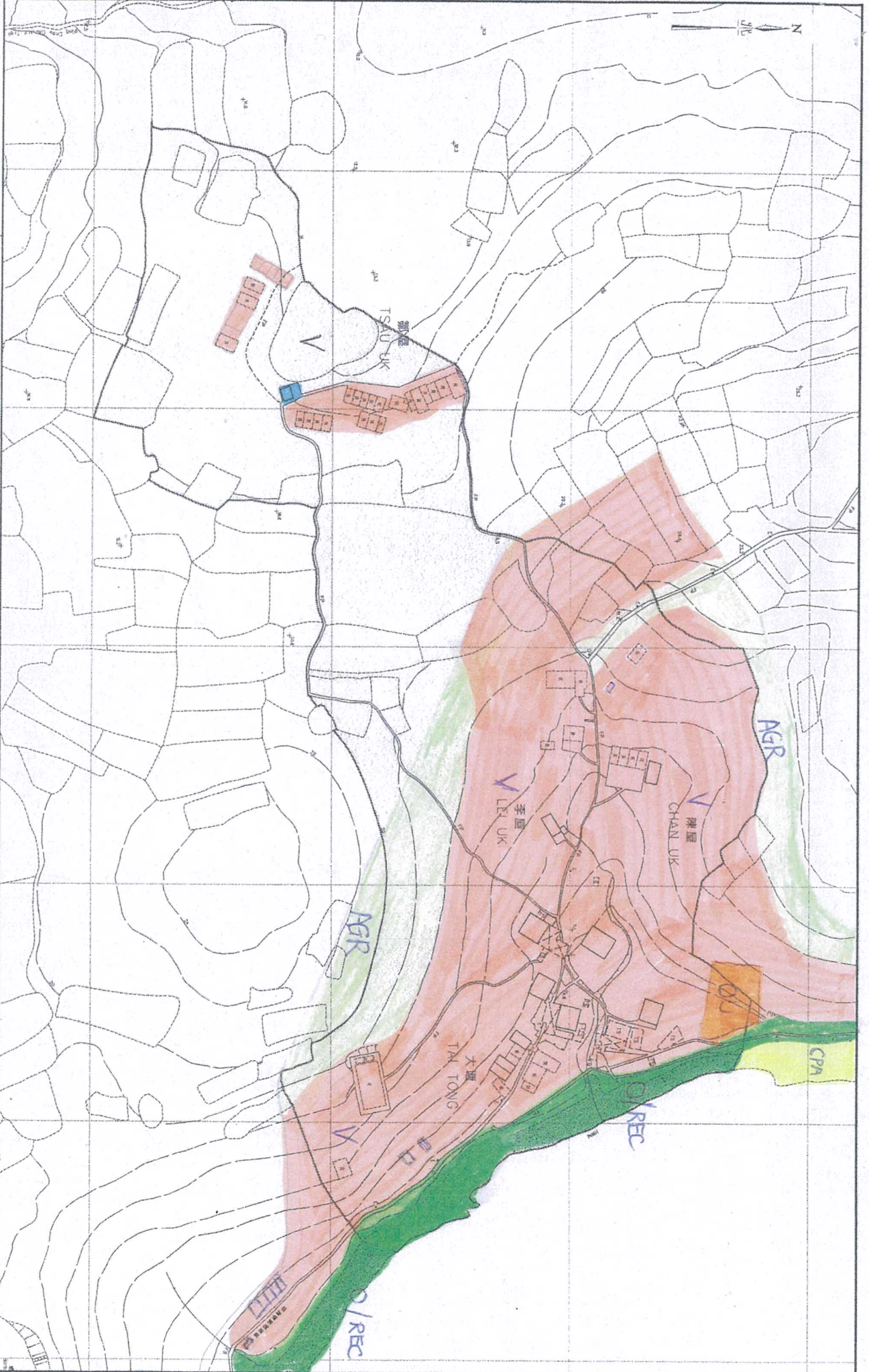
24-05-2017

新界西貢北約東平洲事務委員會



Tel:  . E-mail: 

附件：附頁的大塘村建議圖則



鄉村範圍
 Village Area

本地圖所顯示的鄉村範圍，只適用於在 2011 年選
 任的區議員。此範圍並非根據地籍圖而劃定，並不作
 任何其他用途。
 The delineation of village area shown on this map is
 solely for the purpose of holding an election of a by-
 election of Resident Representative for the Village from
 2011 to 2014 and is not for any other purposes.

西貢北約大塘 (西貢北約) 的劃定鄉村範圍
 DELINEATION OF AREA OF PING CHAU TAI TONG (SAI KUNG NORTH)
 FOR ELECTION OF RESIDENT REPRESENTATIVE

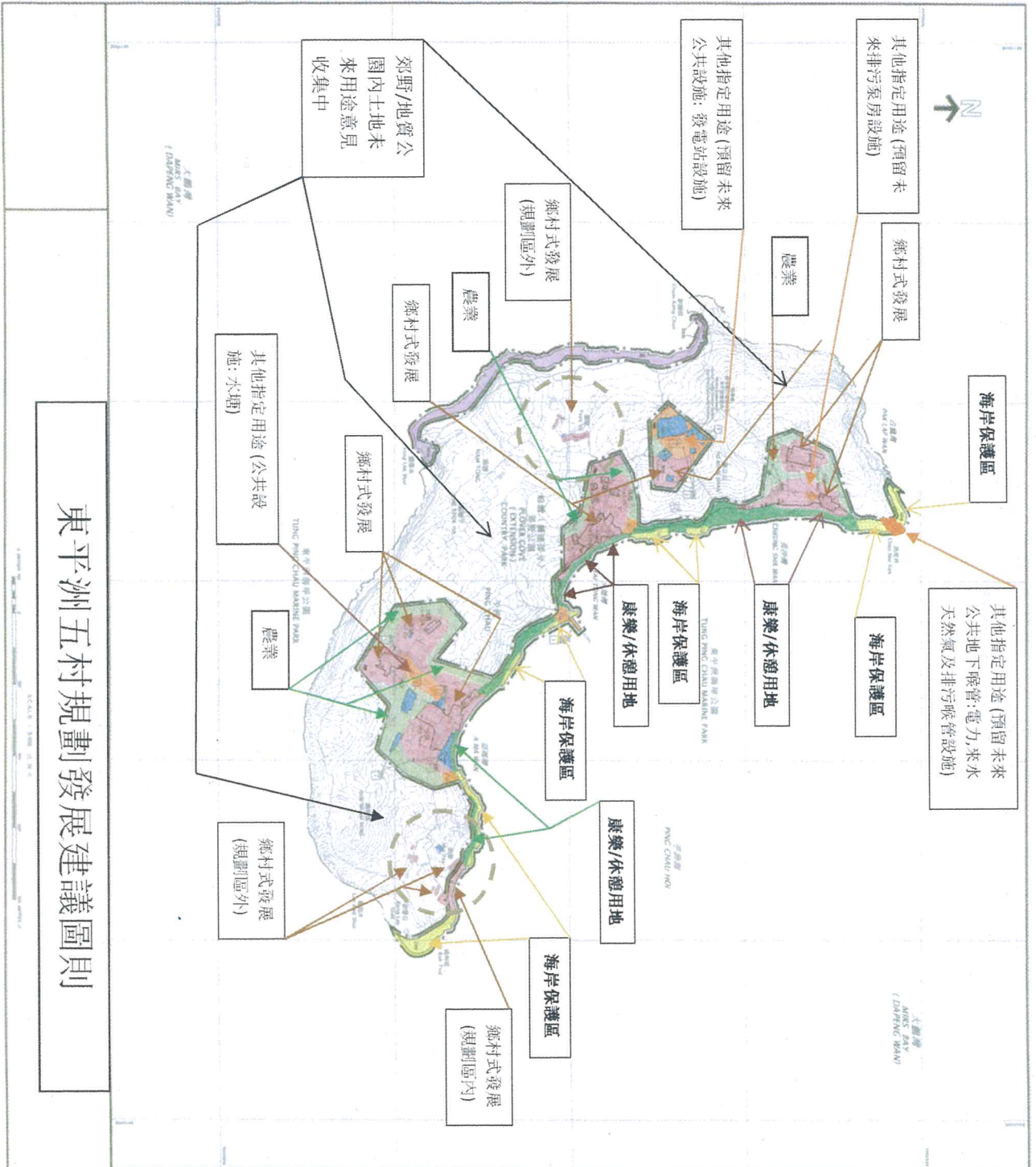
1:1000 比例尺
 SCALE 1:1000 METRE

0 20 40 60 80 100 120 METRES

圖則編號
 PLAN No. VEB/2002/P/SKN-24

一〇一〇區界圖
 居民事務處編印
 Published by Home Affairs Department

版權所有 不准複製
 版權保留 不准複製
 ©2010 Copyright reserved - reproduction by permission only
 地圖編製及繪圖
 Cartography by Survey & Mapping Office, Lands Department.



東平洲五村規劃發展建議圖則

圖例
NOTATION

土地用途及劃分一覽表
SCHEDULE OF USES AND AREAS

用途	面積 (公頃)	佔總面積百分比 (%)	備註
其他指定用途 (預留未來公共設施: 發電站設施)	1.00	1.46	其他指定用途 (預留未來公共設施: 發電站設施)
其他指定用途 (預留未來公共設施: 發電站設施)	1.00	1.46	其他指定用途 (預留未來公共設施: 發電站設施)
其他指定用途 (預留未來公共設施: 發電站設施)	1.00	1.46	其他指定用途 (預留未來公共設施: 發電站設施)
其他指定用途 (預留未來公共設施: 發電站設施)	1.00	1.46	其他指定用途 (預留未來公共設施: 發電站設施)
其他指定用途 (預留未來公共設施: 發電站設施)	1.00	1.46	其他指定用途 (預留未來公共設施: 發電站設施)
其他指定用途 (預留未來公共設施: 發電站設施)	1.00	1.46	其他指定用途 (預留未來公共設施: 發電站設施)
其他指定用途 (預留未來公共設施: 發電站設施)	1.00	1.46	其他指定用途 (預留未來公共設施: 發電站設施)
其他指定用途 (預留未來公共設施: 發電站設施)	1.00	1.46	其他指定用途 (預留未來公共設施: 發電站設施)
其他指定用途 (預留未來公共設施: 發電站設施)	1.00	1.46	其他指定用途 (預留未來公共設施: 發電站設施)
其他指定用途 (預留未來公共設施: 發電站設施)	1.00	1.46	其他指定用途 (預留未來公共設施: 發電站設施)

THE ATTACHED NOTES ARE FORM PART OF THIS PLAN

圖則編號: S/NE-PC/C
PLAN No.

送交: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

電郵地址:tpbpd@pland.gov.hk (傳真號碼:2877 0245 或 2522 8426) TPB/R/S/NE-PC/1-13

強烈反對《平洲分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PC/1》

本人東平洲洲尾村村代表李雲開先生先生，關於城市規劃委員會於 2017 年 3 月 24 日刊登憲報，根據規劃《平洲分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PC/1》 (OZP) 文件，東平洲大塘村強烈反對有關規劃草圖內容及註釋意見：綜合洲尾村村民意見如下：

1. 洲尾村鄉村式發展用地嚴重不足、建議參考我們附頁的建議圖則(正常鄉村界線內 10.1 公頃劃為 V-Zone, 大幅度減至我們建議的底線 2.5 公頃鄉村式發展用地)。強烈反對《零》規劃小型屋宇用地土地給洲尾村作鄉村擴展區(V-Zone)。
2. 強烈反對把洲尾村村屋有人居住的村屋規劃為綠化地帶，強烈要求一併劃為鄉村式發展用地。
3. 強烈反對沒有把洲尾村規劃農業用途土地(AGR)，建議洲尾村草擬中的綠化地帶改為農業用地以反映鄉村社會農業用地的生活傳統。
4. 尊重洲尾村業權人意願，取消把洲尾村村所有屋地、構築物及農地劃入海岸保護區或綠化地帶。
5. 建議規劃制定旅遊配套設施用地，城市規劃委員會應規劃制定土地用途，草圖編號 S/NE-PC/1 未能反映 40 年來島上鄉村民間式住宿旅遊渡假留宿設施

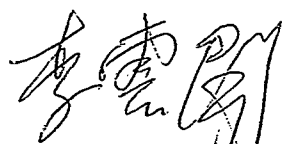
情況、潛水、浮潛、游水及扒艇獨木舟船艇活動等等康樂設施，強烈要求先規劃預留供水設施用地、供電發電及排污設施用地，以上都是重點民生設施，城市規劃委員會必需要限進先規劃用地，後再代政府各部門有財務撥款才執行。

6. 期望城市規劃委員會盡一切力量，利用規劃方式協助活化，雖現政府沒有鄉郊村屋復修政策，類似市區重建局、房屋協會支助改善島上房屋問題。
7. 建議中的草圖 S/NE-PC/1 無助解決當地社區生活問題，有關規劃草圖內容及註釋亦可引至未來違反香港基本法第 29、36、39、40 及 120 條文，草圖亦無助解決違反聯合國世界地質公園成立指引，草圖亦無解決民生，可見將會加深社會撕裂、不利社會和諧。
8. 完美規劃可以令到平洲島上人民傳統生活、文化、捕魚、耕田、祠堂、房屋、電力、食水、交通、平洲方言、鄉村多樣性的宗教傳統文化可持續及小島上當地特色的人文景觀多樣性，建希望城市規劃委員會主席及各委員，規劃署負責東平洲的規劃團隊及各政府部門聆聽大塘村村民規劃的意見，

希望城規會、規劃署負責東平洲的規劃團隊，能再三務實聆聽 鄉議局、大埔區議會、西貢北約鄉事委員會、東平洲事務委員會及當地大塘村、奶頭村、沙頭村、洲頭村及洲尾村共五條鄉村村民的寶貴意見，令東平洲成為更美好安居樂

業的地方，促進東平洲鄉村的「可持續發展」，解決社會撕裂、促進經濟繁榮、規劃達到社會和諧的雙贏方案，

令到東平洲當地持分者接受及認同的規劃方案。香港是實行資本主義的地方，因此個人的私人產權必須得到香港所有法律的尊重及保護，尤其是基本法，人權法，公平提供衛生食水、電用及排污用設施，正因為業權人是極重要持份者，我們的反對意見必須充分考慮及接納，規劃大前提是「以人為本」，沒有考慮及顧及人的因素一切只是空談。



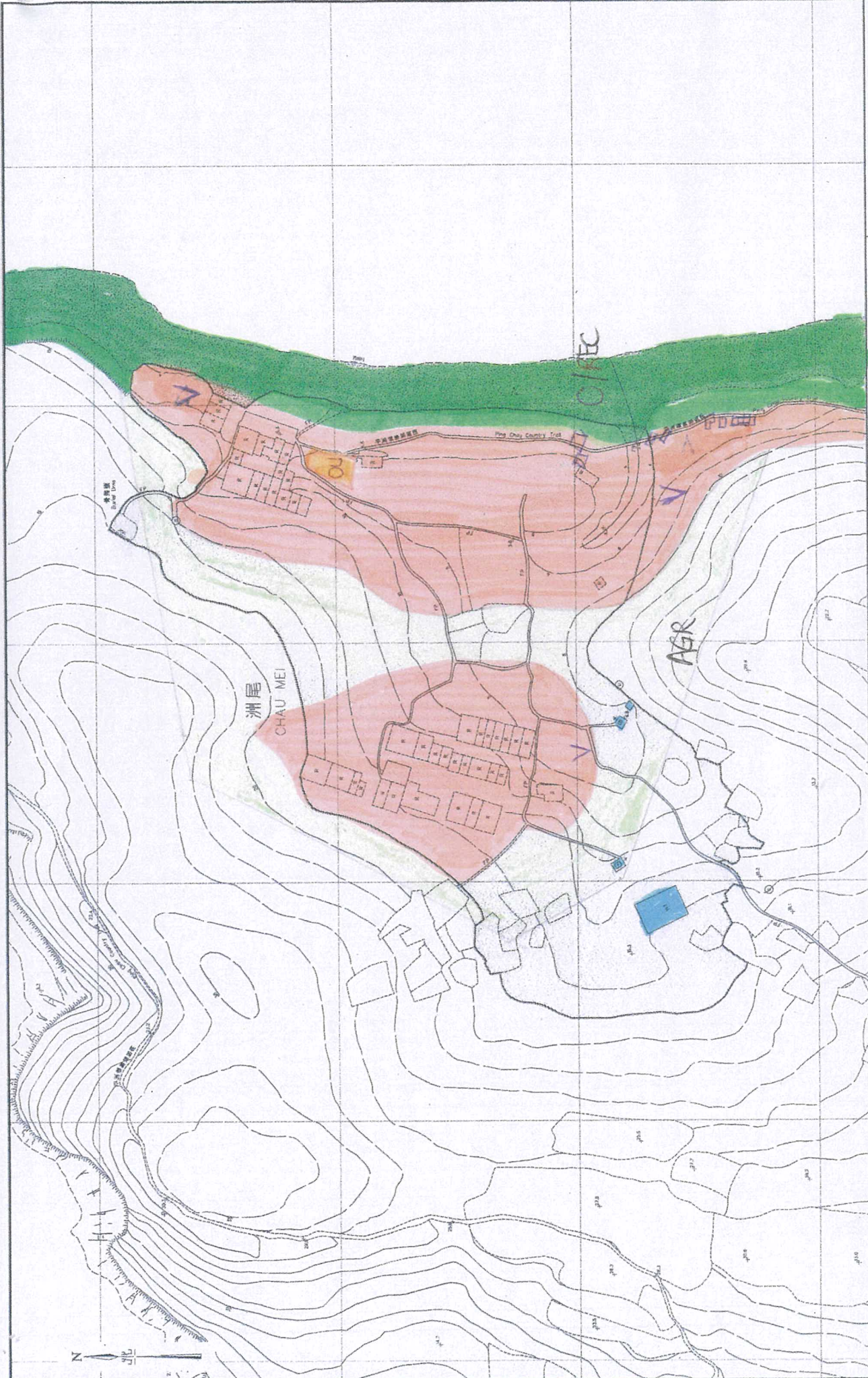
李雲開先生 洲尾村村代表

24-05-2017

新界西貢北約東平洲事務委員會

Tel: [REDACTED] E-mail: [REDACTED]

附件：附頁的洲頭村建議圖則



圖則編號 VEB/2002/P/SKN-20
 PLAN No. Apt 2010 series

經政府事務處審計印
 Published by Home Affairs Department
 經審計局 審核及印 不保準確
 © 2010 Copyright reserved - reproduction by permission only
 此圖版權歸地政總署所有 經政府事務處審計印
 Copyright by Survey & Mapping Office, Lands Department.

居民代表選舉平洲洲尾 (西貢北約) 的劃定鄉村範圍圖
 DELINEATION OF AREA OF PING CHAU CHAU MEI (SAI KUNG NORTH)
 FOR ELECTION OF RESIDENT REPRESENTATIVE

鄉村範圍
 Village Area

本地區所劃定的鄉村範圍，只為有關鄉村在 2011 年至 2014 年舉行區內居民代表選舉或補選而劃定，並不可作任何別項用途。The village area shown on this map is solely for the purpose of holding an election or a by-election of Resident Representative for the Village from 2011 to 2014 and is not for any other purpose.

SCALE 1:1,000 (MSR)
 120 METRES *
 100
 80
 60
 40
 20
 0
 40 METRES 20

寄件者: Mo Mo <[REDACTED]>
寄件日期: 22日05月2017年星期一 15:56
收件者: tpbpd@pland.gov.hk
副本: Jessica Lee; [REDACTED]
主旨: 城市規劃委員會秘書處 (東平洲原居民反對書)
附件: Karchimo_強烈反對平洲分區計劃大綱草圖編碼.docx; 未命名的附件 00049.htm; IMG_20170521_173017.jpg; 未命名的附件 00052.htm

送交: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

電郵地址: tpbpd@pland.gov.hk (傳真號碼: 2877 0245 或 2522 8426)

強烈反對《平洲分區計劃大綱草圖編號S/NE-PC/1》

本人 **巫家誌** 為東平洲大塘村原居民, 及身在外地的原居民 (附件),

現根據城市規劃委員會於2017年3月24日刊登憲報, 規劃《平洲分區計劃大綱草圖編號S/NE-PC/1》 (OZP) 文件顯示, 內容完全妄顧平洲當地持分者的重要規劃意見:

1. **強烈反對**東平洲全島面積100%計算, 包括今次原保留村民的鄉村式發展用地(28.91公頃), 合共大面積約97%土地用作荒廢式保育用途, 雖然就東平洲事宜一直跟村民蛋次開會, 但漠視村民意見, 引致民憤。
2. **強烈反對**沒有規劃**農業用途土地**(AGR), 本小島本身是個以農務, 畜牧, 捕魚以原居民為基礎所發展的生活鏈, 但城規會沒理會村民的生活需要, 沒規劃**農業用途土地**。
3. **強烈反對**沒有在規劃區鄉村界線內全部鄉村房屋土地規劃為**鄉村式發展地帶**。
4. **強烈反對**未經當地業權人同意下, 擅自把**屋地及農地**劃入**海岸保護區**或**綠化地帶**。
5. **強烈反對**沒有規劃足夠小型屋宇用地, 剝奪村民就新界小型屋宇政策下容許建屋權利, 強烈反對《零》規劃小型屋宇用地土地給奶頭村、洲頭村及洲尾村作長鄉村擴展區(V-Zone)。
6. **強烈反對**規劃破壞平洲島上人民傳統生活、文化、捕魚、耕田、祠堂、房屋、電力、食水、交通、平洲方言、鄉村多樣性的宗教傳統文化可持續及小島上當地特色的人文景觀多樣性, 建議規劃(V-Zone、AGR、REC、G/IC、C/R、C、R(D)、OU、或O)以解決滅亡中的鄉村。
7. **強烈反對**沒有規劃協助東平洲制定旅遊規劃配套設施用地、未能反映40年來島上鄉村民間式住宿旅遊度假、潛水及水上船艇活動康樂設施(OU或REC)。
8. **強烈反對**沒有規劃預留急市民所急的供水、供電及排污重點民生設施的規劃用地(OU或G/IC)。
9. **強烈反對**沒有鄉郊政策, 類似市區重建局、房屋協會協助規劃改善島上房屋問題。
10. **建議中的草圖**無助解決違反香港基本法第29、36、39、40及120條文, **草圖**亦無助解決違反聯合國世界地質公園成立指引, **草圖**亦無解決民生, 將會加深社會撕裂、不利社會和諧利。

其他:

其實香港是一個以民為本的地方，東平洲一直沒有大型發展是因為所有村民也珍惜這個地方。但政府及各部門紛紛用各種法例，手段壓制我們這些守法的村民，在沒有城規，漁護等政府部門時村民生活可以算是自給自足，但政府部門介入後重修祖屋等一直被阻撓，原居民捕漁就像偷雞摸狗還被控告。

多年來村民希望政府的幫助卻換來一次又一次的收地，修法，阻止。會議開得沒完沒了，但沒有一點是幫助弱勢的村民。

其實沒有漁業，農業那會有村民、沒有村民又何來東平洲廟宇等現時供遊客觀光，人口的證據就是島上的舊屋和地政署地圖上東平洲的log地號碼。這小島體制源於原居民所建立的一套村落生活模式，我們之所以反對城規會是不要再加枷鎖在我們之上，希望是規劃配套和幫助村民重建家園。

希望城規會、規劃署負責東平洲的規劃團隊，能再三務實聆聽 **鄉議局、大埔區議會、西貢北約鄉事委員會、東平洲事務委員會**及當地**大塘村、奶頭村、沙頭村、洲頭村及洲尾村**共五條鄉村村民的寶貴意見，令到東平洲當地持分者接受及認同的規劃方案。香港是實行資本主義的地方，因此個人的私人產權必須得到香港所有法律的尊重及保護，尤其是基本法，人權法，公平提供未來水、電用及排污用地規劃、正因為業權人是極重要持份者，我們的反對意見必須要接納及得到尊重，大前提是「以人為本」，沒有考慮及顧及人的因素一切只是空談。非常支持規劃署現任署長 **李啟榮**先生及上任署長**凌嘉勤**先生在署長致辭內容，我們好贊同兩位署長在規劃署規劃工作令香港成為一個安居樂業的「宜居」之地，希望平洲島上鄉村界線範圍內的規劃能安居樂業，東平洲也能成為一個安居樂業的「宜居」的好地方。令東平洲成為更美好安居樂業的地方，促進東平洲鄉村的「可持續發展」，解決社會撕裂、促進經濟繁榮、人性化規劃達到社會和諧的雙贏方案

反對者姓名： 巫家誌

日期： 2017年5月22日

反對者聯絡地址或電郵地址： [REDACTED]

 [REDACTED]

送交: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

電郵地址:tpbpd@pland.gov.hk (傳真號碼:2877 0245 或 2522 8426)

強烈反對《平洲分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PC/1》

本人 巫家誌 為東平洲大塘村原居民，

現根據城市規劃委員會於 2017 年 3 月 24 日刊登憲報，規劃《平洲分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PC/1》(OZP)文件顯示，內容完全妄顧平洲當地持分者的重要規劃意見：

1. **強烈反對**東平洲全島面積 100%計算，包括今次原保留村民的鄉村式發展用地(28.91 公頃)，合共大面積約 97%土地用作荒廢式保育用途，雖然就東平洲事宜一直跟村民蛋次開會，但漠視村民意見，引致民憤。
2. **強烈反對**沒有規劃**農業用途**土地(AGR)，本小島本身是個以農務，畜牧，捕魚以原居民為基礎所發展的生活鏈，但城規會沒理會村民的生活需要，沒規劃**農業用途**土地。
3. **強烈反對**沒有在規劃區鄉村界線內全部鄉村房屋土地規劃為**鄉村式發展**地帶。
4. **強烈反對**未經當地業權人同意下，擅自把屋地及農地劃入**海岸保護區**或**綠化地帶**。
5. **強烈反對**沒有規劃足夠小型屋宇用地，剝奪村民就新界小型屋宇政策下容許建屋權利，強烈反對《零》規劃小型屋宇用地土地給奶頭村、洲頭村及洲尾村作長鄉村擴展區(V-Zone)。
6. **強烈反對**規劃破壞平洲島上人民傳統生活、文化、捕魚、耕田、祠堂、房屋、電力、食水、交通、平洲方言、鄉村多樣性的宗教傳統文化可持續及小島上當地特色的人文景觀多樣性，建議規劃(V-Zone、AGR、REC、G/IC、C/R、C、R(D)、OU、或 O)以解決滅亡中的鄉村。
7. **強烈反對**沒有規劃協助東平洲制定旅遊規劃配套設施用地、未能反映 40 年來島上鄉村民間式住宿旅遊渡假、潛水及水上船艇活動康樂設施(OU 或 REC)。
8. **強烈反對**沒有規劃預留急市民所急的供水、供電及排污重點民生設施的規劃用地(OU 或 G/IC)。
9. **強烈反對**沒有鄉郊政策，類似市區重建局、房屋協會協助規劃改善島上房屋問題。
10. **建議中的草圖**無助解決違反香港基本法第 29、36、39、40 及 120 條文，**草圖**亦無助解決違反聯合國世界地質公園成立指引，**草圖**亦無解決民生，將會加深社會撕裂、不利社會和諧利。

其他：

其實香港是一個以民為本的地方，東平洲一直沒有大型發展是因為所有村民也珍惜這個地方。但政府及各大部門紛紛用各種法例，手段壓制我們這些守法的村民，在沒有城規，漁護等政府部門時村民生活可以算是自給自足，但政府部門介入後重修祖屋等一直被阻撓，原居民捕漁就像偷雞摸狗還被控告。

多年來村民希望政府的幫助卻換來一次又一次的收地，修法，阻止。會議開得沒完沒了，但沒有一點是幫助弱勢的村民。

其實沒有漁業，農業那會有村民、沒有村民又何來東平洲廟宇等現時供遊客觀光，人口的證據就是島上的舊屋和地政署地圖上東平洲的 log 地號碼。這小島體制源於原居民所建立的一套村落生活模式，我們之所以反對城規會是不要再加枷鎖在我們之上，希望是規劃配套和幫助村民重建家園。

希望城規會、規劃署負責東平洲的規劃團隊，能再三務實聆聽 **鄉議局、大埔區議會、西貢北約鄉事委員會、東平洲事務委員會**及當地**大塘村、奶頭村、沙頭村、洲頭村及洲尾村**共五條鄉村村民的寶貴意見，令到東平洲當地持分者接受及認同的規劃方案。香港是實行資本主義的地方，

因此個人的私人產權必須得到香港所有法律的尊重及保護，尤其是基本法，人權法，公平提供未來水、電用及排污用地規劃、正因為業權人是極重要持份者，我們的反對意見必須要接納及得到尊重，大前提是「以人為本」，沒有考慮及顧及人的因素一切只是空談。非常支持規劃署現任署長 李啟榮先生及上任署長凌嘉勤先生在署長致辭內容，我們好贊同兩位署長在規劃署規劃工作令香港成為一個安居樂業的「宜居」之地，希望平洲島上鄉村界線範圍內的規劃能安居樂業，東平洲也能成為一個安居樂業的「宜居」的好地方。令東平洲成為更美好安居樂業的地方，促進東平洲鄉村的「可持續發展」，解決社會撕裂、促進經濟繁榮、人性化規劃達到社會和諧的雙贏方案

反對者姓名 : 巫家誌

日期 : 2017年5月22日

反對者聯絡地址或電郵地址: _____

tpbpd

寄件者: Mo Mo <[REDACTED]>
寄件日期: 23日05月2017年星期二 15:29
收件者: tpbpd@pland.gov.hk
副本: Hui Ping Ko; Jessica Lee; Derek; [REDACTED]; taipo Chung
主旨: Fwd: 城市規劃委員會秘書處 (東平洲「大塘」原居民反對書) 巫氏家族
附件: 強烈反對平洲分區計劃大綱草圖編_巫家誌.pdf; 未命名的附件 00873.htm; 強烈反對平洲分區計劃大綱草圖編_巫樹來.pdf; 未命名的附件 00876.htm; 強烈反對平洲分區計劃大綱草圖編_巫家麒.pdf; 未命名的附件 00879.htm; 強烈反對平洲分區計劃大綱草圖編_高栩萍.pdf; 未命名的附件 00882.htm; 強烈反對平洲分區計劃大綱草圖編_巫梅雲.pdf; 未命名的附件 00885.htm; 強烈反對平洲分區計劃大綱草圖編_巫錦坪.pdf; 未命名的附件 00888.htm; 強烈反對平洲分區計劃大綱草圖編_巫錦宜.pdf; 未命名的附件 00891.htm; 強烈反對平洲分區計劃大綱草圖編_巫錦昌.pdf; 未命名的附件 00894.htm; 強烈反對平洲分區計劃大綱草圖編_巫鎮泉.pdf; 未命名的附件 00897.htm; 強烈反對平洲分區計劃大綱草圖編_鄒潤嬌.pdf; 未命名的附件 00900.htm

修正標題 : 城市規劃委員會秘書處 (東平洲「大塘村」原居民反對書) 巫氏家族

開始轉寄郵件 :

寄件人: Mo Mo <[REDACTED]>
標題: 城市規劃委員會秘書處 (東平洲「在塘」原居民反對書) 巫氏家族
日期: 2017年5月23日 下午3:22:20 [GMT+8]
收件人: tpbpd@pland.gov.hk
副本: Hui Ping Ko [REDACTED], taipo Chung <[REDACTED]>, Derek [REDACTED], Jessica Lee <[REDACTED]>, [REDACTED]

送交: 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

電郵地址: tpbpd@pland.gov.hk (傳真號碼: 2877 0245 或 2522 8426)

強烈反對《平洲分區計劃大綱草圖編號S/NE-PC/1》

本人 巫家誌 為東平洲大塘村原居民, 由本人代為集合本姓氏親屬聯署信一至反對《平洲分區計劃大綱草圖編號S/NE-PC/1》之修定內容, 以下附件為各人之反對信及其意見, 促請當局聽取村民及市民意見

反對人包括：巫家誌，巫家麒，巫樹來，高栩萍，鄒潤嬌，巫梅雪，巫錦坪，巫錦宜，巫錦昌，巫鎮泉

tpbpd

寄件者: Mo Mo <[REDACTED]>
寄件日期: 23日05月2017年星期二 15:22
收件者: tpbpd@pland.gov.hk
副本: Hui Ping Ko; taipo Chung; Derek; Jessica Lee; [REDACTED]
主旨: 城市規劃委員會秘書處 (東平洲「在塘」原居民反對書) 巫氏家族
附件: 強烈反對平洲分區計劃大綱草圖編_巫家誌.pdf; 未命名的附件 00906.htm; 強烈反對平洲分區計劃大綱草圖編_巫樹來.pdf; 未命名的附件 00909.htm; 強烈反對平洲分區計劃大綱草圖編_巫家麒.pdf; 未命名的附件 00912.htm; 強烈反對平洲分區計劃大綱草圖編_高栩萍.pdf; 未命名的附件 00915.htm; 強烈反對平洲分區計劃大綱草圖編_巫梅雪.pdf; 未命名的附件 00918.htm; 強烈反對平洲分區計劃大綱草圖編_巫錦坪.pdf; 未命名的附件 00921.htm; 強烈反對平洲分區計劃大綱草圖編_巫錦宜.pdf; 未命名的附件 00924.htm; 強烈反對平洲分區計劃大綱草圖編_巫錦昌.pdf; 未命名的附件 00927.htm; 強烈反對平洲分區計劃大綱草圖編_巫鎮泉.pdf; 未命名的附件 00930.htm; 強烈反對平洲分區計劃大綱草圖編_鄒潤嬌.pdf; 未命名的附件 00933.htm

送交: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

電郵地址: tpbpd@pland.gov.hk (傳真號碼: 2877 0245 或 2522 8426)

強烈反對《平洲分區計劃大綱草圖編號S/NE-PC/1》

本人 巫家誌 為東平洲大塘村原居民, 由本人代為集合本姓氏親屬聯署信一至反對《平洲分區計劃大綱草圖編號S/NE-PC/1》之修定內容, 以下附件為各人之反對信及其意見, 促請當局聽取村民及市民意見

反對人包括: 巫家誌, 巫家麒, 巫樹來, 高栩萍, 鄒潤嬌, 巫梅雪, 巫錦坪, 巫錦宜, 巫錦昌, 巫鎮泉

送交：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

電郵地址：tpbpd@pland.gov.hk (傳真號碼：2877 0245 或 2522 8426)

強烈反對《平洲分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PC/1》

本人 巫家誌 為東平洲大塘村原居民，

現根據城市規劃委員會於 2017 年 3 月 24 日刊登憲報，規劃《平洲分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PC/1》 (OZP) 文件顯示，內容完全妄顧平洲當地持分者的重要規劃意見：

1. 強烈反對東平洲全島面積 100%計算，包括今次原保留村民的鄉村式發展用地 (28.91 公頃)，合共大面積約 97%土地用作荒廢式保育用途，雖然就東平洲事宜一直跟村民蛋次開會，但漠視村民意見，引致民憤。
2. 強烈反對沒有規劃農業用途土地 (AGR)，本小島本身是個以農務，畜牧，捕魚以原居民為基礎所發展的生活鏈，但城規會沒理會村民的生活需要，沒規劃農業用途土地。
3. 強烈反對沒有在規劃區鄉村界線內全部鄉村房屋土地規劃為鄉村式發展地帶。
4. 強烈反對未經當地業權人同意下，擅自把屋地及農地劃入海岸保護區或綠化地帶。
5. 強烈反對沒有規劃足夠小型屋宇用地，剝奪村民就新界小型屋宇政策下容許建屋權利，強烈反對《零》規劃小型屋宇用地土地給奶頭村、洲頭村及洲尾村作長鄉村擴展區 (V-Zone)。
6. 強烈反對規劃破壞平洲島上人民傳統生活、文化、捕魚、耕田、祠堂、房屋、電力、食水、交通、平洲方言、鄉村多樣性的宗教傳統文化可持續及小島上當地特色的人文景觀多樣性，建議規劃 (V-Zone、AGR、REC、G/IC、C/R、C、R(D)、OU、或 O) 以解決滅亡中的鄉村。
7. 強烈反對沒有規劃協助東平洲制定旅遊規劃配套設施用地、未能反映 40 年來島上鄉村民間式住宿旅遊渡假、潛水及水上船艇活動康樂設施 (OU 或 REC)。
8. 強烈反對沒有規劃預留急市民所急的供水、供電及排污重點民生設施的規劃用地 (OU 或 G/IC)。
9. 強烈反對沒有鄉郊政策，類似市區重建局、房屋協會協助規劃改善島上房屋問題。
10. 建議中的草圖無助解決違反香港基本法第 29、36、39、40 及 120 條文，草圖亦無助解決違反聯合國世界地質公園成立指引，草圖亦無解決民生，將會加深社會撕裂、不利社會和諧利。

其他：

其實香港是一個以民為本的地方，東平洲一直沒有大型發展是因為所有村民也珍惜這個地方。但政府及各大部門紛紛用各種法例，手段壓制我們這些守法的村民，在沒有城規，漁護等政府部門時村民生活可以算是自給自足，但政府部門介入後重修祖屋等一直被阻撓，原居民捕漁就像偷雞摸狗還被控告。

多年來村民希望政府的幫助卻換來一次又一次的收地，修法，阻止。會議開得沒完沒了，但沒有一點是幫助弱勢的村民。

其實沒有漁業，農業那會有村民、沒有村民又何來東平洲廟宇等現時供遊客觀光，人口的證據就是島上的舊屋和地政署地圖上東平洲的 log 地號碼。這小島體制源於原居民所建立的一套村落生活模式，我們之所以反對城規會是不要再加枷鎖在我們之上，希望是規劃配套和幫助村民重建家園。

希望城規會、規劃署負責東平洲的規劃團隊，能再三務實聆聽 鄉議局、大埔區議會、西貢北約鄉事委員會、東平洲事務委員會及當地大塘村、奶頭村、沙頭村、洲頭村及洲尾村共五條鄉村村民的寶貴意見，令到東平洲當地持分者接受及認同的規劃方案。香港是實行資本主義的地方，因此個人的私人產權必須得到香港所有法律的尊重及保護，尤其是基本法，人權法，公平提供未來水、電用及排污用地規劃、正因為業權人是極重要持份者，我們的反對意見必須要接納及得到尊重，大前提是「以人為本」，沒有考慮及顧及人的因素一切只是空談。非常支持規劃署現任署長 李啟榮先生及上任署長凌嘉勤先生在署長致辭內容，我們好贊同兩位署長在規劃署規劃工作令香港成為一個安居樂業的「宜居」之地，希望平洲島上鄉村界線範圍內的規劃能安居樂業，東平洲也能成為一個安居樂業的「宜居」的好地方。令東平洲成為更美好安居樂業的地方，促進東平洲鄉村的「可持續發展」，解決社會撕裂、促進經濟繁榮、人性化規劃達到社會和諧的雙贏方案

反對者姓名 : 巫家誌

日期 : 2017 年 5 月 22 日

反對者聯絡地址或電郵地址: _____



tpb:

寄: [REDACTED]
期:
收件者:
主旨:
附件:

chloe huynh [REDACTED]
22日05月2017年星期一 11:42
tpbpd@pland.gov.hk
东平洲 S/NE-PC/1
东平州.pdf

TPB/R/S/NE-PC/1-15

送交: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

電郵地址:tpbpd@pland.gov.hk (傳真號碼:2877 0245 或 2522 8426)

強烈反對《平洲分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PC/1》

根據城市規劃委員會於 2017 年 3 月 24 日刊登憲報, 根據規劃《平洲分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PC/1》(OZP)文件顯示, 內容完全妄顧平洲當地持分者的重要規劃意見:

1. 強烈反對東平洲全島面積 100%計算, 包括今次原保留村民的鄉村式發展用地(28.91 公頃), 合共大面積約 97%土地用作荒廢式保育用途, 引致當地社區民憤。
 2. 強烈反對沒有規劃農業用途土地(AGR)。
 3. 強烈反對沒有在規劃區鄉村界線內全部鄉村房屋土地規劃為鄉村式發展地帶。
 4. 強烈反對未經當地業權人同意下, 擅自把屋地及農地劃入海岸保護區或綠化地帶。
 5. 強烈反對沒有規劃足夠小型屋宇用地, 剝奪村民就新界小型屋宇政策下容許建屋權利, 強烈反對《零》規劃小型屋宇用地土地給奶頭村、洲頭村及洲尾村作長鄉村擴展區(V-Zone)。
 6. 強烈反對規劃破壞平洲島上人民傳統生活、文化、捕魚、耕田、祠堂、房屋、電力、食水、交通、平洲方言、鄉村多樣性的宗教傳統文化可持續及小島上當地特色的人文景觀多樣性, 建議規劃(V-Zone、AGR、REC、G/IC、C/R、C、R(D)、OU、或 O)以解決滅亡中的鄉村。
 7. 強烈反對沒有規劃協助東平洲制定旅遊規劃配套設施用地、未能反映 40 年來島上鄉村民間式住宿旅遊渡假、潛水及水上船艇活動康樂設施(OU 或 REC)。
 8. 強烈反對沒有規劃預留急市民所急的供水、供電及排污重點民生設施的規劃用地(OU 或 G/IC)。
 9. 強烈反對沒有鄉郊政策, 類似市區重建局、房屋協會協助規劃改善島上房屋問題。
 10. 建議中的草圖無助解決違反香港基本法第 29、36、39、40 及 120 條文, 草圖亦無助解決違反聯合國世界地質公園成立指引, 草圖亦無解決民生, 將會加深社會撕裂、不利社會和諧。
- 其他:個別反對或意見可別自行填寫

希望城規會、規劃署負責東平洲的規劃團隊, 能再三務實聆聽 鄉議局、大埔區議會、西貢北約鄉事委員會、東平洲事務委員會及當地大塘村、奶頭村、沙頭村、洲頭村及洲尾村共五條鄉村村民的寶貴意見, 令到東平洲當地持分者接受及認同的規劃方案。香港是實行資本主義的地方, 因此個人的私人產權必須得到香港所有法律的尊重及保護, 尤其是基本法, 人權法, 公平提供未來水、電用及排污用地規劃、正因為業權人是極重要持份者, 我們的反對意見必須要接納及得到尊重, 大前提是「以人為本」, 沒有考慮及顧及人的因素一切只是空談。非常支持規劃署現任署長 李啟榮先生及上任署長凌嘉勤先生在署長致辭內容, 我們好贊同兩位署長在規劃署規劃工作令香港成為一個安居樂業的「宜居」之地, 希望平洲島上鄉村界線範圍內的規劃能安居樂業, 東平洲也能成為一個安居樂業的「宜居」的好地方。令東平洲成為更美好安居樂業的地方, 促進東平洲鄉村的「可持續發展」, 解決社會撕裂、促進經濟繁榮、人性化規劃達到社會和諧的雙贏方案

反對者姓名

: Chloe Sze

日期

: 2017 年 5 月 22 日

反對者聯絡地址或電郵地址:

[REDACTED]

強烈反對《平洲分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PC/1》

本人 巫樹來 為東平洲大塘村原居民現居東平洲, Land Log no. [REDACTED]

根據城市規劃委員會於 2017 年 3 月 24 日刊登憲報, 根據規劃《平洲分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PC/1》(OZP) 文件顯示, 內容完全妄顧平洲當地持分者的重要規劃意見:

1. 強烈反對東平洲全島面積 100%計算, 包括今次原保留村民的鄉村式發展用地 (28.91 公頃), 合共大面積約 97% 土地用作荒廢式保育用途 引致當地社區民憤。
2. 強烈反對沒有規劃農業用途土地 (AGR)。
3. 強烈反對沒有在規劃區鄉村界線內全部鄉村房屋土地規劃為鄉村式發展地帶。
4. 強烈反對未經當地業權人同意下, 擅自把屋地及農地劃入海岸保護區或綠化地帶。
5. 強烈反對沒有規劃足夠小型屋宇用地, 剝奪村民就新界小型屋宇政策下容許建屋權利, 強烈反對《零》規劃小型屋宇用地土地給奶頭村、洲頭村及洲尾村作長鄉村擴展區 (V-Zone)。
6. 強烈反對規劃破壞平洲島上人民傳統生活、文化、捕魚、耕田、祠堂、房屋、電力、食水、交通、平洲方言、鄉村多樣性的宗教傳統文化可持續及小島上當地特色的人文景觀多樣性, 建議規劃 (V-Zone、AGR、REC、G/IC、C/R、C、R(D)、OU、或 O) 以解決滅亡中的鄉村。
7. 強烈反對沒有規劃協助東平洲制定旅遊規劃配套設施用地、未能反映 40 年來島上鄉村民間式住宿旅遊渡假、潛水及水上船艇活動康樂設施 (OU 或 REC)。
8. 強烈反對沒有規劃預留急市民所急的供水、供電及排污重點民生設施的規劃用地 (OU 或 G/IC)。
9. 強烈反對沒有鄉郊政策, 類似市區重建局、房屋協會協助規劃改善島上房屋問題。
10. 建議中的草圖無助解決違反香港基本法第 29、36、39、40 及 120 條文, 草圖亦無助解決違反聯合國世界地質公園成立指引, 草圖亦無解決民生, 將會加深社會撕裂、不利社會和諧利。

其他:

本人從小在東平洲出生, 生活。從沒有離開香港, 一直希望能回到東平洲這出生地退休生活。但回到東平洲後發現環境大不如前, 這些都是成立海岸公園下保護不力的問題, 現在又計畫綠化地帶, 更無視村民意見, 令我們這些老一輩的人不能回鄉

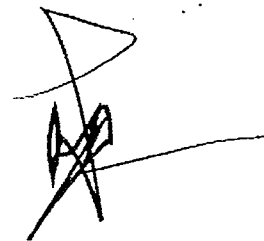
希望城規會、規劃署負責東平洲的規劃團隊, 能再三務實聆聽 鄉議局、大埔區議會、西貢北約鄉事委員會、東平洲事務委員會及當地大塘村、奶頭村、沙頭村、洲頭村及

洲尾村共五條鄉村村民的寶貴意見，令到東平洲當地持分者接受及認同的規劃方案。香港是實行資本主義的地方，因此個人的私人產權必須得到香港所有法律的尊重及保護，尤其是基本法，人權法，公平提供未來水、電用及排污用地規劃、正因為業權人是極重要持份者，我們的反對意見必須要接納及得到尊重，大前提是「以人為本」，沒有考慮及顧及人的因素一切只是空談。非常支持規劃署現任署長 李啟榮先生及上任署長凌嘉勤先生在署長致辭內容，我們好贊同兩位署長在規劃署規劃工作令香港成為一個安居樂業的「宜居」之地，希望平洲島上鄉村界線範圍內的規劃能安居樂業，東平洲也能成為一個安居樂業的「宜居」的好地方。令東平洲成為更美好安居樂業的地方，促進東平洲鄉村的「可持續發展」，解決社會撕裂、促進經濟繁榮、人性化規劃達到社會和諧的雙贏方案

反對者姓名 : 巫樹來

日期 : 2017年5月22日

反對者聯絡地址或電郵地址: [REDACTED]



強烈反對《平洲分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PC/1》

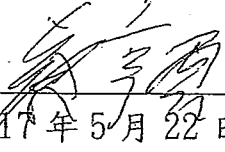
根據城市規劃委員會於 2017 年 3 月 24 日刊登憲報, 根據規劃《平洲分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PC/1》(OZP)文件顯示, 內容完全妄顧平洲當地持分者的重要規劃意見:

1. **強烈反對**東平洲全島面積 100%計算, 包括今次原保留村民的鄉村式發展用地(28.91 公頃)合共大面積約 97%土地用作荒廢式保育用途, 引致當地社區民憤。
2. **強烈反對**沒有規劃農業用途土地(AGR)。
3. **強烈反對**沒有在規劃區鄉村界線內全部鄉村房屋土地規劃為鄉村式發展地帶。
4. **強烈反對**未經當地業權人同意下, 擅自把屋地及農地劃入海岸保護區或綠化地帶。
5. **強烈反對**沒有規劃足夠小型屋宇用地, 剝奪村民就新界小型屋宇政策下容許建屋權利, 強烈反對《零》規劃小型屋宇用地土地給奶頭村、洲頭村及洲尾村作長鄉村擴展區(V-Zone)。
6. **強烈反對**規劃破壞平洲島上人民傳統生活、文化、捕魚、耕田、祠堂、房屋、電力、食水交通、平洲方言、鄉村多樣性的宗教傳統文化可持續及小島上當地特色的人文景觀多樣性建議規劃(V-Zone、AGR、REC、G/IC、C/R、C、R(D)、OU、或 O)以解決鄉村滅亡。
7. **強烈反對**沒有規劃協助東平洲制定旅遊規劃配套設施用地、未能反映 40 年來島上鄉村民式住宿旅遊度假、潛水及水上船艇活動康樂設施(OU 或 REC)。
8. **強烈反對**沒有規劃預留急市民所急的供水、供電及排污重點民生設施的規劃用地(OU 或 G/IC)。
9. **強烈反對**沒有鄉郊政策, 類似市區重建局、房屋協會協助規劃改善島上房屋問題。
10. **建議中的草圖**無助解決違反香港基本法第 29、36、39、40 及 120 條文, **草圖**亦無助解決違反聯合國世界地質公園成立指引, **草圖**亦無解決民生, 將會加深社會撕裂、不利社會和諧, 其他:反對或意見(個別自行填寫)

希望城規會、規劃署負責東平洲的規劃團隊, 能再三務實聆聽 鄉議局、大埔區議會、西貢北約鄉事委員會、東平洲事務委員會及當地大塘村、奶頭村、沙頭村、洲頭村及洲尾村共五條鄉村村民的寶貴意見, 令東平洲成為更美好安居樂業的地方, 促進東平洲鄉村的「可持續發展」, 解決社會撕裂、促進經濟繁榮、規劃達到社會和諧的雙贏方案, 令到東平洲當地持分者接受及認同的規劃方案。香港是實行資本主義的地方, 因此個人的私人產權必須得到香港所有法律的尊重及保護, 尤其是基本法, 人權法, 公平提供未來水、電用及排污用地規劃、正因為業權人是極重要持份者, 我們的反對意見必須要接納及得到尊重, 大前提是「以人為本」, 沒有考慮及顧及人的因素一切只是空談。非常支持規劃署現任署長 李啟榮先生及上任署長凌嘉勤先生在署長致辭內容, 我們好贊同兩位署長在規劃署規劃工作令香港成為一個安居樂業的「宜居」之地, 希望平洲島上鄉村界線範圍內的規劃能安居樂業, 東平洲也能成為一個安居樂業的「宜居」的好地方。

反對者姓名:

:



日期:

:

2017年5月22日

反對者聯絡地址或電郵地址:

強烈反對《平洲分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PC/1》

根據城市規劃委員會於 2017 年 3 月 24 日刊登憲報，根據規劃《平洲分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PC/1》(OZP)文件顯示，內容完全妄顧平洲當地持分者的重要規劃意見：

1. 強烈反對東平洲全島 100%計算，包括今次原保留村民的鄉村發展用地(28.91 公頃)，合共大面積約 97%土地用作荒廢式保育用途，引致當地社區民憤。
 2. 強烈反對沒有規劃農業用途土地(AGR)。
 3. 強烈反對沒有規劃區內全部房屋土地規劃為鄉村式發展地帶。
 4. 強烈反對未經當地業權人同意下，擅自把屋地及農地劃入海岸保護區或綠化地帶。
 5. 強烈反對沒有規劃足夠小型屋宇用地，剝奪村民就新界小型屋宇政策下容許建屋權利，強烈反對《零》規劃土地給奶頭村、洲頭村及洲尾村作劃鄉村擴展區(V-Zone)。
 6. 強烈反對規劃破壞平洲島上人民傳統生活、文化、捕魚、耕田、祠堂、房屋、電力、食水、交通、平洲方言、鄉村多樣性的宗教傳統文化可持續及小島上當地特色的人文景觀多樣性，建議規劃(V-Zone、AGR、REC、G/IC、C/R、C、R(D)、OU、或 O)以解決鄉村滅亡。
 7. 強烈反對沒有規劃協助東平洲制定旅遊規劃配套設施用地、未能映 40 年來島上鄉村民間式住宿旅遊度假、康樂潛水及水上船艇活動康樂設施(OU或 REC)。
 8. 強烈反對沒有規劃預留急市民所急的供水、供電及排污民生重點設施規劃用地(OU 或 G/IC)。
 9. 強烈反對沒有鄉郊政策，類似市區重建局、房屋協會助規劃改善島上房屋問題。
- 其他:反對或意見(個別自行填寫)

希望城規會、規劃署負責東平洲的規劃團隊，能再三務實聆聽 鄉議局、大埔區議會、西貢北約鄉事委員會、東平洲事務委員會及當地大塘村、奶頭村、洲頭村及洲尾村共五條鄉村村民的寶貴意見，令東平洲成為更美好安居樂業的地方，促進東平洲鄉村的「可持續發展」，解決社會撕裂、促進經濟繁榮、規劃達到社會和諧的雙贏方案，令到東平洲當地持分者接受及認同的規劃方案。香港是實行資本主義的地方，因此個人的私人產權必須得到香港所有法律的尊重及保護，尤其是基本法，人權法，公平提供未來水、電用及排污用地規劃、正因為業權人是極重要持份者，我們的反對意見必須要接納及得到尊重，大前提是「以人為本」，沒有考慮及顧及人的因素一切只是空談。非常支持規劃署現任署長 李啟榮先生及上任署長凌嘉勤先生在署長致辭內容，我們好贊同兩位署長在規劃署規劃工作令香港成為一個安居樂業的「宜居」之地，希望平洲島上鄉村界線範圍內的規劃能安居樂業，東平洲也能成為一個安居樂業的「宜居」之地。

土地業權人地段 [REDACTED] 或 [REDACTED]

反對者姓名: 李啟榮

郵寄地址 : 東平洲 大塘村 號信箱
東平洲 奶頭村 號信箱
東平洲 沙頭村 號信箱

東平洲 洲頭村 號信箱
東平洲 洲尾村 號信箱
或 東平洲公眾信箱

tpbpd

寄件者: ray lam <[REDACTED]>
寄件日期: 20日05月2017年星期六 22:16
收件者: tpbpd@pland.gov.hk
主旨: 平洲分區計劃大綱草圖S/NE-PC/1意見

我們反對的內容如下:

1. 未經村民業權人同意，把私人房屋及田地納入保育地帶。
2. 反對在鄉村範圍土地，納入海岸保護區。
3. 反對沒有規劃土地用作發電或是供水設施。
4. 反對《零》規劃鄉村式擴展用地，包括 洲尾村，洲頭村 及 奶頭村。
5. 反對規劃海岸保護區影響日後村民泊船上岸活動。
6. 反對平洲規劃鄉郊保育政策不平衡，令村民百年來從未得到社會上繁榮的成果。
7. 反對沒有劃設民生福利項目

Ray Lam

就草圖作出申述

TPB/R/S/NE-PC/1-2623

Representation Relating to Draft Plan

參考編號

Reference Number:

170523-162458-20722

提交限期

Deadline for submission:

24/05/2017

提交日期及時間

Date and time of submission:

23/05/2017 16:24:58

提出此宗申述的人士

Person Making This Representation:

先生 Mr. Wong Hing Cheung

申述詳情

Details of the Representation :

與申述相關的草圖

Draft plan to which the representation relates:

S/NE-PC/1

申述的性質及理由

Nature of and reasons for the representation:

有關事項 Subject Matters	性質 Nature	理由 Reason
8. 整體規劃意向	反對 Oppose	1. 未經村民業權人同意，把私人房屋及田地納入保育地帶。這等於私產公用而沒有任何補償,天理何在啊! 2. 反對在鄉村範圍土地，納入海岸保護區。 3. 反對沒有規劃土地用作發電或是供水設施。 4. 反對《零》規劃鄉村式擴展用地，包括洲尾村，洲頭村及奶頭村。 5. 反對規劃海岸保護區影響日後村民泊船上岸活動。 6. 反對平洲規劃鄉郊保育政策不平衡，令村民百年來從未得到社會上繁榮的成果。 7. 反對沒有劃設民生福利項目

對草圖的建議修訂(如有的話)

Proposed Amendments to Draft Plan(if any):

TPB/R/S/NE-PC/1-2624

就草圖作出申述

Representation Relating to Draft Plan

參考編號

Reference Number:

170523-123844-19767

提交限期

Deadline for submission:

24/05/2017

提交日期及時間

Date and time of submission:

23/05/2017 12:38:44

提出此宗申述的人士

Person Making This Representation:

女士 Ms. WONG SO CHUN

申述詳情

Details of the Representation :

與申述相關的草圖

Draft plan to which the representation relates:

S/NE-PC/1

申述的性質及理由

Nature of and reasons for the representation:

有關事項 Subject Matters	性質 Nature	理由 Reason
8.1 "The general planning intention of the Area is to conserve areas of high landscape, scenic and geological value", then "to consolidate village development so as to avoid disturbances to the natural environment & overtaxing the limited infrastructure in the Area."	反對 Oppose	TPB places an overwhelming emphasis on the values of the natural environment over the human rights of the indigenous villagers who lawfully own the land as well as the rights of land use. The two sides should be treated in a more balanced and fair manner.
9.4 "Green Belt total area: 17.22 ha" & 9.6 "SSSI total area: 2.15 ha"	反對 Oppose	The vast majority of these 17.22 ha and 2.15 ha are private land. Without the consent of the lawful land owners, TPB cannot change the land use to Green Belt and SSSI unanimously.
13.1 "The Plan provides a broad land-use framework for development control and implementation of planning proposals for the Area."	反對 Oppose	This Plan is not "broad" enough because it hasn't taken into account the historical values, the sentiments of the villagers towards their ancestral land, and the residents' basic survival needs. As pointed out in the recent verdict of the 6 enclaves, TPB should conduct thorough and comprehensive investigation into not only the natural values but also the historical and community needs of the people living there before rushing to conclude this OZP.

對草圖的建議修訂(如有的話)

Proposed Amendments to Draft Plan(if any):

Same to the 6 enclaves Hoi Ha, Pak Lap, To Kwa Peng, Pak Tam Au, So Lo Pun and Tin Fu Tsa i, a truly thorough and comprehensive study balancing the values of natural environment and the human rights of indigenous villagers must be conducted.

規畫署委員會秘書先生。

(反對平洲分區計劃大綱草圖 S/NE-PC/1)

你們打著環保旗幟，先後數次奪

去我們東坪洲很多土地，我們將會誓死

反對詹咸龍已擁有土地，Lot No. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

都反對你們

的規畫，我們詹氏家族將會持久抗爭，

直至成功為止。

詹錦榮

21-5-2017

[REDACTED]

[REDACTED]

tpbpd

寄件者: Wai Man chan <[REDACTED]>
寄件日期: 25日05月2017年星期四 2:01
收件者: tpbpd@pland.gov.hk
主旨: 《平洲分區計劃大綱草圖編號S/NE-PC/1》提供規劃意見
附件: 反對 平洲分區計劃大綱草圖編號 S-NE-PC-1 及提意見.pdf

城市規劃委員會秘書處

《平洲分區計劃大綱草圖編號S/NE-PC/1》提供規劃意見
及附件一：東平洲近年新聞事件(部份)、學生考察報告

黃雷震

東平洲遊客

電郵: [REDACTED]

電郵:城市規劃委員會秘書處

《一島兩制東平洲，島上民不聊生，望城規會以新思維規劃解決》
《平洲分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PC/1》

城市規劃委員會主席及各委員:

本人是東平洲經常遊客，每年都來幾次住一兩晚，與當地平洲村民接觸，知道當地村民生活很不愉快，從村民得知政府正規劃發展東平洲，希望比到意見能改善東平洲。

香港是一個好細小的地方，要管治得好唔容易，但是要管治一個只有 1.16 平方公里面積的小島~東平洲又可怎樣去做，希望規劃意見幫到手。

從村民得知近 30 多年來出現的民不聊生，東平洲當地弱勢社群用和平方式去爭取政府合法供水及供電超過 30 年，至今政府仍然未有關顧到島上社區上最基本的需要，最諷刺的就是政府近十多年來在島上推行的不公平政策，令到東平洲當地社區極不和諧，政策令到當地的村民極度憤怒，除了影響他們的生活權益，島上民不聊生，島上鄉村生活情況非常嚴峻，更製造出嚴重社會撕裂及當地社會問題，以下簡單介紹近年來政府在東平洲島上的施行《一島兩制》政策方針！

東平洲《一島兩制》意思：

1. 政府每星期用船運水務署供應的食水到東平洲，這些水務署的衛生食水用喉管接駁到島上兩個大水缸，再經喉管接駁給附近公廁，給平洲島的遊客、玩樂人

任用作洗手及沖廁，但同時卻不肯同時在大水缸接駁船運的水務署食水給村民飲用，村民只可飲用不合規格的地下井水，近年民生重點項目鉛水事件，政府對食水的衛生非常關注，合乎規格的食水仍重要民生項目，政府在東平洲推行的民生政策，製造矛盾及分化，令到島上村民覺得政府推行不公平的民生福利政策，嚴重分化及製造城鄉矛盾，用分化式供水政策令到公共資源不能夠平均分配給市民共同分享，村民感覺政府沒有把當地村民平等對待，剝奪共同分享公共資源權利，反而外國旅客、市民到東平洲玩樂的，卻可以享用到合乎世界衛生組織標準規格的食水用作洗手及沖廁，好像政府沒有把東平洲村民視為中國香港的子民，無需要給予島上村民平等的供水福利及飲用衛生食水權利。

是否應把合乎標準的食水用作島上食用用途，把不合規格的地下井水就用作沖廁呢！解決國際級旅遊景點食水衛生問題，製造城鄉共融、社會和諧。城市規劃委員會必須先規劃出可行解決東平洲供水用地。

2. 村民在東平洲島上經營士多餐飲食肆四十多年，四十幾年來累積服務來自本地及世界各地數以百萬計遊客，提供島上餐飲設施及民宿配套設施，經營士多食肆就得不到政府的支持，協助為島上取得合法經營飲食及民宿牌照，使島上可以合法繼續服務來自世界各地的遊客及地市民受益！

城規會必定可行透過規劃方法，解決東平洲島上合法經營民宿問題，解決東平洲民宿發牌，落實供應衛生食水給予村民，解決東平洲多年來重點各項迫在眉睫的

問題。所以，城規會必須先規劃好各項用地面積及地點，在各項用地注譯上加以經常準許。

3. 政府為每年幾十萬遊客到島上遊覽及玩樂後，所產生的大小二便，建設排污喉管設施，香港政府現仿效外國十多年的馬爾代夫旅遊區用船運方法送走平洲島上污水，但只供給遊客使用，同樣不肯接駁收集當地鄉村的污水，以可公平同時排放鄉村污水及保護環境，缺水缺電令到在島上營商做遊客生意的當地村持分者經營非常困難，而且當地 20 多來年來的民宿或士多食物餐飲服務遊客設施，都申請唔到各項食肆牌照，服務經營者幾十年過著無牌經營及被檢控的恐懼下為世界級遊客提供服務！城規會不可坐以待斃，用規劃方法解決以上問題。

有什麼可行解決方案？東平洲島上房屋及排污問題？有什麼規劃政策可解決世界級旅遊區內食肆牌照及民宿/渡假屋牌照可以合法經營？城規會為旅遊業增添經濟效益，帶動經濟發展以達到社會共融，化解社會撕裂。

4. 供電方面，政府每月動用約十萬元政府公共資源，租用直升機吊運幾十桶油渣到東平島上進行 24 小時發電，島上電力供應只供應給政府部門、香港及附近國內大企業受益，政府和平島上有三部發電機以輪班方式 24 小時不停運作，而所發出的電力也不肯接駁給當地五條鄉村、令老人家、退休人士及旅遊服務業經營者不便！而對來島上的本地歷史、地理學習學生、市民及世界各地遊客服

務也受到影響！

政府工作人員在島上可有 24 小時冷氣服務的時候，規劃部門有沒有想過當地人，特別上咗年紀的老人家，政府沒有考慮再次回復電力供應比在島上居住的人呢！

東平洲全盛時期五條鄉村 3 千人口，自從七十年代停止供電後，幾十年來生活非常嚴峻！政府沒有用心去解決東平洲島上供電問題。五條鄉村，政府只放下發電機在其中一條鄉村，村民要自行進入政府發電機房進行加油及開關發電機工作，但發電量只能供給一條鄉村五個家庭左右，村民透露超過五部電飯煲同時啟用就會跳掣停電，而且購買電油去發電非常昂貴，不公平供電政策，歧視其他四條鄉村，製造社會撕裂分化。解決東平洲島上最重要的民生供電設施，解決世界級旅遊區回復供電問題，從而帶動旅遊經濟發展。

5. 現時市區四、五十年的舊樓，市區有多項政府資助維修舊樓安排，令市建局重建改善社區房屋，居住環境及提升人民生活質素，但是在東平洲島上七成房屋，頹垣敗瓦，危樓處處，村民透露每間村屋也超過一百多年歷史房屋，有些二百多年。島上特色房屋近年成為世界各地及本地學生的新寵兒，前往參觀及考察學習究研石頭屋的歷史，但政府沒有政策去改善及協助島上特色房屋活化或復修重建，令其成為特色的旅遊點，建議規劃成為高增值旅遊區與對岸中國國家旅遊區互相輝映。近年國家一帶一路、十三五規劃及粵港澳大灣區旅遊一體化

多項合作空間。鄉村旅遊、生態旅遊已經成為國際多國及國家重點經濟收入的來源，如城規會是支持平洲鄉村特色旅遊可持續發展，政府首要必須規劃好適當供水、排污及發電設施用地，從而達到雙贏局面。東平洲島附近屬於國家規劃旅遊區域，盡全力規劃解決島上危樓情況，把島上特色房屋，轉危為機，為國際級旅客提供一個度假的好地方，較為繁忙的香港人提供一個度假減壓的新景點，增加香港人留港消費，帶動本地經濟發展及香港整體社會和諧。

在沒有政府的支援下，島上現時七成特色房屋成為退垣敗瓦，影響景觀及製造危機，除了房屋，島上人文景觀、文化、島上的歷史文物、習俗及獨特的平洲語言，也因為政府沒有妥善協助及創新思維政策，將會令這個小島社區持續撕裂，破壞經濟發展及社會和諧。

以上 1-5 項，只是島上民生社會福利政策的部份情況，完全係對東平洲社區低下階層人士嚴重打擊及不公平，而重點是那些服務是民生福利，經濟發展的重要項目。

政府財政預算案顯示，政府近年來每年多收幾百億元稅收，財政有巨額接近一萬億財政盈餘，政府是時機撥出某個百分比的資源，去解決香港仍然未有水，電供應的地區，以反映香港政府平等對待每一區域的香港每一位市民有同等社會資源福利分配！雖有資源，但是在東平洲沒有政策，30 年來什麼都做唔到！只有繼續造成社會撕裂、民生及經濟受損！最終會成為國際笑話，令國家羞恥！

政府經常在電視機、傳媒及新聞，經常強向市民報導，政府說：一直秉持“發展經濟”及“改善民生”，又話相信發展經濟才能改善民生，才能改善社會和諧共融！我們支持香港一國兩制，但強烈反對在東平洲推行推行一島兩制，要求城市規劃委員會，務實規劃施政理念對以上1-5項目。

政府經常在新聞及報章強調以《民生及經濟為本》優先推行！但是東平洲是一個沒有民生水電福利的島嶼，隨着政府大力推廣東平洲為國際世界級地質公園，發展綠色經濟，但卻沒有參考外國成功經驗！而且在東平洲規劃上各部門各自為政，沒有把握這次機遇，作出有利當地鄉村的人民發展，國家一帶一路旅遊政策的機遇，帶契世界各地旅遊人士享受這個東平洲小島的美麗風景及利用規劃方面改變島上鄉村現時的面孔(頹垣敗瓦)，給旅客危險及負面印象，落實平等民生政策，符合當地持分者的鄉村可持續發展理念。

要求城市規劃委員會主席及各委員，必須在規劃土地上未來用途的時候，必須預留足夠土地空間，劃出重要的民生公共基建服務及旅遊康樂設施，政府高層必須制定政策消滅及加速解決東平洲島上不公平的及解決推行中的《一島兩制》，符合基本法、人權法去解決人人平等享受政府公共資源，共同製造城鄉共融，共同發展建設更美好的東平洲。必須正視及規劃出民生福利基建及旅遊設施政策的方案，以協助東平洲特色鄉村及當地文化的可持續發展及傳統文化得以承傳，以反映及解決幾十年來對當地村民的不公平，。

解決一島兩制，總結平洲島上是需要有心有能力用創新思維，制定規劃政策去落

實解決島上多項不公平問題，不公平及沒有供應電力問題，鄉村不可共用政府排污喉設施，解決島上規劃土地及重新規劃島上旅遊發展與鄉村共融方案，創造社會新機遇，開拓新景點製造經濟發展及就業職位，創造和諧社會，令整個國家，香港及世界各地旅客受益。

期待城規會實事回應跟進，提供可行新思維規劃土地，從而解決東平洲島上多項嚴峻規劃問題。

遊客：黃雷震先生

電郵：

24-5-2017

附件一：東平洲規劃不當引發近年新聞事件(部份)、學生考察報告

附件一：東平洲規劃不當引發近年新聞事件(部份)、學生考察
報告 (部份資料由村民提供)

1. 這段一年半前香港電台節目錄音，講東平洲民生事件，裏面有講到遊客與東平洲土多的關係...猶如一家人，講到最後解決難題，話節目主持人說要找“林鄭月娥”去解決東平洲！約 30 分鐘，有時間聽聽！

http://archive1.rthk.hk/mp3/radio/contentIndex/radio1/openline_openview/mp3/20151001_4.mp3

2. HK student report, This Links produce by HKU student, can reflect situation of Tung Ping Chau indigenous, they point out the reason of local indigenous long time opposing Marine park & Geopark.

<https://www.youtube.com/watch?v=0jDLavF58s>

3. HK student report, Tung Ping Chau site visit report, Produce by Patrick Yeung, a Marine Biologist PhD candidate at the Chinese University of Hong Kong.

<https://youtu.be/74dpD7MzZ5I>

4. 通識攻略：東平洲地質公園爭拗 - 太陽報

http://the-sun.on.cc/cnt/news/20150921/00661_001.html

5. 東平洲大塘村天主教堂，村民已鎖上，不再接受學生考察教育活動！（免危害學生生命）

<https://youtu.be/xpualMyR-CI>

6. 片中於 1:30 秒開始，學生進入東平洲頁岩危險村屋！

政府力推地質公園教育，引致大量學生進行考察教育活動！但無理會學生們生命安全！

<https://youtu.be/vWjiLPWxyrA>

7. 學生報告顯示，學生在東平洲考察頁岩房屋時，曾經進入危險頁岩村屋！

<https://youtu.be/PHNmcwwJkeQ>

8. 【東平洲水荒】遊客自備食水 盼政府助居民

<http://hk.apple.nextmedia.com/realtime/breaking/20150512/53731577>

9. 原居民陳生：香港人竟然要打井水維生

<http://hk.apple.nextmedia.com/realtime/breaking/20150512/53731303>

10. 【東平洲水荒】蓄水池乾涸居民大缺水

<http://hk.apple.nextmedia.com/realtime/breaking/20150512/53730735>

11. 訪問在東平洲長期居住冇水，冇電，冇通訊嚴重缺乏民生設施下生活的 80 多歲李婆婆！<https://youtu.be/qi0yBo5kmj8>

12. 記者採訪東平洲當日，親眼目見遊客直接拿 81 歲老婆婆的井水喉沖身，她眼看珍貴的希水源被掠奪而無力阻止

http://www.orientaldaily.on.cc/cnt/news/20150919/00176_040.html

13.1. 冇水影響居民生活~嚴重民生政策 2. 冇水影響小本經營商戶~嚴重影響經濟發展 3. 冇水嚴重影響環境衛生，受影響除了本島居民，還有來自世界各國旅客！

<https://youtu.be/-CLoKCS6Q2E>

14. 東平洲缺水電 爭取多年無果

http://m.mingpao.com/pns/%E6%9D%B1%E5%B9%B3%E6%B4%B2%E7%BC%BA%E6%B0%B4%E9%9B%BB%20%E7%88%AD%E5%8F%96%E5%A4%9A%E5%B9%B4%E7%84%A1%E6%9E%9C/web_tc/article/20150914/s00001/1442167184924

15. 食環署控告村民 在東平洲無牌經營食肆給世界各國旅客

<https://hk.mobi.yahoo.com/news/video/%E5%AE%98%E6%B0%91%E9%AC%A5%E6%B3%95-%E7%A6%8D%E5%8F%8A%E6%9D%B1%E5%B9%B3%E6%B4%B2%E9%81%8A%E5%AE%A2-224900847.html>

16. 東平洲古宅失修恐淪廢墟 古諮會僅資助百萬 村民盼政府助活化

<https://www.hk01.com/%E6%B8%AF%E8%81%9E/23345/%E6%9D%B1%E5%B9%B3%E6%B4%B2%E5%8F%A4%E5%AE%85%E5%A4%B1%E4%BF%AE%E6%81%90%E6%B7%AA%E5%BB%A2%E5%A2%9F-%E5%8F%A4%E8%AB%AE%E6%9C%83%E5%83%85%E8%B3%87%E5%8A%A9%E7%99%BE%E8%90%AC-%E6%9D%9>

1%E6%B0%91%E7%9B%BC%E6%94%BF%E5%BA%9C%E5%8A%A9%E6%B4%B
B%E5%8C%96

17. 李兆波 中文大學商學院助理院長，會計學院高級講師評論
挽救旅遊業，須棄部門各自為政- 評論~東平洲旅遊業

http://paper.hket.com/article/1430281/%E6%8C%BD%E6%95%91%E6%97%85%E6%A5%A
D%20%E9%A0%88%E6%A3%84%E9%83%A8%E9%96%80%E5%90%84%E8%87%AA%
E7%82%BA%E6%94%BF

18. 挽救旅業 須棄部門各自為政、景點東平洲見旅業積弊 - 香港經濟日報 -
報章

http://paper.hket.com/article/1430281/%E6%8C%BD%E6%95%91%E6%97%85%E6%
A5%AD%20%E9%A0%88%E6%A3%84%E9%83%A8%E9%96%80%E5%90%84%E8
%87%AA%E7%82%BA%E6%94%BF

19. 遊客在網站尾段 投訴政府在東平洲的政策

https://dicksonwcc.wordpress.com/tag/%E6%9D%B1%E5%B9%B3%E6%B4%B2/

20. 從澳洲經驗出發，東平洲、大澳生態旅遊可這樣發展

https://www.hk01.com/01%E5%8D%9A%E8%A9%95-%E6%94%BF%E7%B6%93%E
7%A4%BE/23632/%E5%BE%9E%E6%BE%B3%E6%B4%B2%E7%B6%93%E9%A9
%97%E5%87%BA%E7%99%BC-%E6%9D%B1%E5%B9%B3%E6%B4%B2-%E5%A
4%A7%E6%BE%B3%E7%94%9F%E6%85%8B%E6%97%85%E9%81%8A%E5%8F
%AF%E9%80%99%E6%A8%A3%E7%99%BC%E5%B1%95

就《平洲分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PC/1》所作申述及
規劃署回應的摘要

申述書編號 (TPB/R/S/NE-PC/1)	申述的理由 [申述的建議] (見下文註)	規劃署的回應 (城規會文件段落編號)
R1	A1、A3、A5 B1 C2、C3 [P1b] [P2a]	5.16 及 5.17 5.15 5.25 至 5.29、5.32 及 5.33 5.19 至 5.21 5.25 至 5.29
R2	A1、A3、A4、A5 C2、C3 [P1a、P1b] [P2a]	5.16 及 5.17 5.25 至 5.29、5.32 及 5.33 5.19 至 5.21 5.25 至 5.29
R3	A1、A2、A4、A5 C1 [P1a、P1b] [P2a]	5.16 及 5.17 5.25 至 5.29 5.19 至 5.21 5.25 至 5.29
R4	A1、A2、A4、A5 C1 [P1a、P1b] [P2a]	5.16 及 5.17 5.25 至 5.29 5.19 至 5.21 5.25 至 5.29
R5	C3 D1 [P2b] [P3]	5.25 至 5.29、5.32 及 5.33 5.35 及 5.37 5.32 及 5.33 5.35 及 5.37
R6	B1、B2 C1、C3 D1、D2	5.15 5.25 至 5.29、5.32 及 5.33 5.35 及 5.37
R7	F1 L [P4]	5.25 至 5.29 5.48 5.16 及 5.18
R8	H2、H3、H4、H6 J K1 L [P5a] [P6]	5.19、5.20、5.22 至 5.24 5.39 5.43 5.48 5.25 至 5.29 5.34

申述書編號 (TPB/R/S/NE-PC/1)	申述的理由 [申述的建議] (見下文註)	規劃署的回應 (城規會文件段落編號)
	[P7a、P7c、P7d] [P8a、P8b、P8c、P8d] [P9a、P9b、P9d] [P10]	5.19、5.20、5.24 至 5.30、5.34 至 5.37 及 5.39 5.35 至 5.38 5.39 至 5.42 5.49
R9	E F1、F3 G H5 J K1、K2 L [P5b] [P7b、P7c、P7d] [P8a、P8b] [P9a] [P10]	5.16 及 5.18 5.25 至 5.29 及 5.31 5.34 5.19、5.20 及 5.22 5.39 5.43 至 5.47 5.48 5.25 至 5.30 5.19、5.20、5.22、5.25 至 5.30、 5.34 至 5.37 及 5.39 5.35 至 5.37 5.39 5.49
R10	E F1、F2、F3 G H5 J K1、K2 L [P5b] [P7b、P7c、P7d] [P8a、P8b] [P9a] [P10]	5.16 及 5.18 5.25 至 5.29 及 5.31 5.34 5.19、5.20 及 5.22 5.39 5.43 至 5.47 5.48 5.25 至 5.30 5.19、5.20、5.22、5.25 至 5.30、 5.34 至 5.37 及 5.39 5.35 至 5.37 5.39 5.49
R11	E F1、F2、F3 J K1、K2 L	5.16 及 5.18 5.25 至 5.29 及 5.31 5.39 5.43 至 5.47 5.48

申述書編號 (TPB/R/S/NE-PC/1)	申述的理由 [申述的建議] (見下文註)	規劃署的回應 (城規會文件段落編號)
	[P5b] [P7c、P7d] [P8a、P8b] [P9a] [P10]	5.25 至 5.30 5.19、5.20、5.25 至 5.30、5.34 至 5.37 及 5.39 5.35 至 5.37 5.39 5.49
R12	E F1、F2、F3 G H5 J K1、K2 L [P5b] [P7b、P7c、P7d] [P8a、P8b] [P9a] [P10]	5.16 及 5.18 5.25 至 5.29 及 5.31 5.34 5.19、5.20 及 5.22 5.39 5.43 至 5.47 5.48 5.25 至 5.30 5.19、5.20、5.22、5.25 至 5.30、 5.34 至 5.37 及 5.39 5.35 至 5.37 5.39 5.49
R13	E F1、F2、F3 G H5 J K1、K2 L [P5b] [P7b、P7c、P7d] [P8a、P8b] [P9a] [P10]	5.16 及 5.18 5.25 至 5.29 及 5.31 5.34 5.19、5.20 及 5.22 5.39 5.43 至 5.47 5.48 5.25 至 5.30 5.19、5.20、5.22、5.25 至 5.30、 5.34 至 5.37 及 5.39 5.35 至 5.37 5.39 5.49
R14 至 R98、 R106 及 R107	E F1、F2、F3 G H1、H2	5.16 及 5.18 5.25 至 5.29 及 5.31 5.34 5.19、5.20 及 5.22

申述書編號 (TPB/R/S/NE-PC/1)	申述的理由 [申述的建議] (見下文註)	規劃署的回應 (城規會文件段落編號)
	I J K1、K2 L [P7e] [P8b]	5.35 至 5.37 5.39 5.43 至 5.47 5.48 5.19、5.20、5.25 至 5.30、5.34 至 5.37 及 5.39 5.35 至 5.37
R99 至 R105、 R108 至 R2621	E F1、F2、F3 G H1、H2 I J K1 L [P7e] [P8b]	5.16 及 5.18 5.25 至 5.29 及 5.31 5.34 5.19、5.20 及 5.22 5.35 至 5.37 5.39 5.43 5.48 5.19、5.20、5.25 至 5.30、5.34 至 5.37 及 5.39 5.35 至 5.37
R2622 及 R2623	E F2 H2、H3 I	5.16 及 5.18 5.25 至 5.29 5.19、5.20、5.22 及 5.23 5.35 至 5.37
R2624	E H2 [P4]	5.16 及 5.18 5.19、5.20 及 5.22 5.16 及 5.18
R2625	H2	5.19、5.20 及 5.22
R2626	F3 J [P8a、P8b] [P9a、P9c]	5.25 至 5.29 及 5.31 5.39 5.35 至 5.37 5.39

註：有關申述的主要理由和建議，請詳見下文所載城規會文件的相關段落。

R1 至 R6 的主要申述理由和建議的摘要

主要的理由和建議	城規會文件 段落編號
主要理由	
A 規劃區具重要生態價值(R1 至 R4)	
A1 規劃區(下稱「該區」)具重要生態和地質價值(R1 至 R4)。	2.2(a)
A2 R3 及 R4 表示，平洲島已指定為「具特殊科學價值地點」，被船灣(擴建部分)郊野公園和東平洲海岸公園環抱，並為香港聯合國教科文組織世界地質公園(下稱「香港地質公園」)的一部分。	2.2(a)
A3 R1 及 R2 表示，平洲島的陸地和海岸生境吸引了多種雀鳥(包括林鳥、水鳥、依賴濕地的雀鳥、曠野雀鳥和猛禽)。在一九九三至二零一五年期間，香港觀鳥會在平洲錄得 163 種雀鳥，其中 53 種屬具保育價值的品種。平洲亦錄得約半數途經香港的遷徙候鳥。平洲為這些雀鳥提供合適的覓食和棲息生境。	2.2(b)
A4 R2 至 R4 表示，平洲合共約有 21 356 個密度和覆蓋率頗高的珊瑚羣落，這些珊瑚羣落對污染非常敏感。東平洲海岸公園內錄得 65 種石珊瑚，超過 130 種珊瑚伴生魚類和超過 200 種海洋無脊椎動物。	2.2(b)
A5 平洲多樣化和未受干擾的天然生境值得保護(R1 至 R4)。	2.2(b)
B 劃設保育地帶(R1 及 R6)	
B1 R1 及 R6 支持沿該區西岸劃設「具特殊科學價值地點」地帶。	2.2(c)
B2 R6 支持沿該區東岸劃設「海岸保護區」地帶。	2.2(d)
C 劃設「鄉村式發展」地帶(R1 至 R6)	
C1 R3 及 R4 表示反對擴大「鄉村式發展」地帶，而 R6 則認為沒有理由擴大「鄉村式發展」地帶。	2.2(f)
C2 R1 及 R2 認為，小型屋宇發展會導致成齡樹木被砍伐，影響「鄉村式發展」地帶內和四周的植物，破壞林地和灌木林，因而會增加對雀鳥覓食及棲息的林地生境的人為干擾。	2.2(f)
C3 R1、R2、R5 及 R6 認為，由於區內現時沒有排污和排水系統，當局也沒有計劃在該區敷設排污和排水系統，加上收糞車不能到達該區，而化糞池及滲水系統又不能有效地處理污水，因此隨着島上人口和遊人增加應運而生的小型屋宇發展或食肆，會對陸上和海岸環境及東平洲海岸公園和平洲海的海洋生態系統造成不良累積影響。	2.2(f)
D 基礎設施的提供(R5 及 R6)	

主要的理由和建議	城規會文件 段落編號
D1 平洲島缺乏基礎設施和公用事業設施，難以應付人口和周末遊人可能大幅增加的情況，以及火警或緊急事故 (R5 及 R6) 。	2.2(h)
D2 R6 關注發展基礎設施會干擾現時居民的生活方式和天然環境。	2.2(h)
主要建議	
P1 劃設保育地帶(R1 至 R4)	
P1a R2 至 R4 建議把「海岸保護區」地帶改劃為「具特殊科學價值地點」地帶，以更有效地保護平洲島的珊瑚和重要生態價值。	2.2(d)
P1b R1 至 R4 建議保護所有林地、灌木林、河溪和海岸區，確保這些地方不會有發展的壓力。他們建議把這些地方(大多劃為「綠化地帶」)改劃為「綠化地帶(1)」(從《註釋》的第二欄中刪去「新界豁免管制屋宇」用途)或「自然保育區」地帶。	2.2(e)
P2 劃設「鄉村式發展」地帶(R1 至 R5)	
P2a R1 至 R4 建議把「鄉村式發展」地帶局限在現有村落、屋地及／或現有建築物的範圍。	2.2(g)
P2b R5 認為，相關的政府部門應在考慮累積的影響後，才批准任何興建新界豁免管制屋宇的申請。	2.2(g)
P3 基礎設施的提供(R5)	
R5 認為，政府應協調提供基礎設施方面的整體計劃。	2.2(h)

R7 至 R2626 的主要申述理由和建議的摘要

主要的理由和建議	城規會文件 段落編號
主要的理由	
E 該草圖(R9 至 R2624)	
R9 至 R2624 認為，草圖沒有考慮歷史價值、原居村民對祖傳土地的感情和他們的基本需要，無助解決當地社區生活問題，而且破壞平洲村民的傳統生活及文化。	2.3(a)
F 劃設「鄉村式發展」地帶(R7、R9 至 R2623 及 R2626)	
F1 R7 及 R9 至 R2621 大致反對劃設的「鄉村式發展」地帶，認為「鄉村式發展」地帶不足，剝奪原居村民興建小型屋宇的權利。區內只有 2.62 公頃(約佔 9.06%)的土地劃為「鄉村式發展」地帶，而地帶內的土地大部分已被現有村屋佔用，因此可供興建新村屋的土地僅佔平洲島總面積不足 0.5%。	2.3(b)
F2 R10 至 R2623 亦反對草圖沒有為平洲奶頭劃設「鄉村式發展」地帶，以及沒有擴大平洲洲頭和平洲洲尾的「鄉村式發展」地帶。	2.3(b)
F3 R9 至 R2621 及 R2626 表示，平洲島上大部分的村屋已成頹垣，殘破失修，但是當局沒有政策復修／活化村屋或鄉郊發展，以改善平洲島的房屋問題。	2.3(d)
G 劃設「農業」地帶(R9 及 R10、R12 至 R2621)	
R9、R10 及 R12 至 R2621 反對沒有在該區劃設「農業」地帶。	2.3(e)
H 劃設保育地帶(R8 至 R10、R12 至 R2625)	
H1 R14 至 R2621 反對把平洲島上 97%的地方劃作保育用途。	2.3(f)
H2 具體而言， R8 及 R14 至 R2625 反對在未經土地擁有人同意，也沒有向他們作出補償的情況下，把私人土地或在「鄉村範圍」內的土地劃為「具特殊科學價值地點」地帶、「海岸保護區」地帶和「綠化地帶」。劃設這些地帶限制了土地的發展／用途，侵犯他們的土地權益。	2.3(f)
H3 R8、R2622 及 R2623 關注草圖所設的限制，尤其是「海岸保護區」地帶對現有的建築物／構築物和相關設施(例如儲水缸、運載工具／舢舨停泊處和貯存日常生活必需品的地方)，以及他們在沿岸地方進行的日常活動(例如停泊船隻、划艇、浮潛和潛水)的限制。	2.3(g)
H4 具體而言， R8 反對草圖的《註釋》說明頁第 11 段所載的臨時用途限制，以及第 13 段所載的「現有建築物」一詞的涵義。	2.3(g)

主要的理由和建議	城規會文件 段落編號
H5 R9、R10、R12 及 R13 反對劃設「綠化地帶」，指劃為「綠化地帶」的地方建有一些有人居住的村屋，及構成鄉村整體的核心區。	2.3(i)
H6 R8 認為，劃設「綠化地帶」會令各鄉村荒廢，打斷鄉村之間的連繫。	2.3(i)
I 劃設「政府、機構或社區」地帶或「其他指定用途」地帶及基礎設施的提供(R14 至 R2623)	
R14 至 R2623 反對沒有劃設「其他指定用途」地帶或「政府、機構或社區」地帶，以及沒有規劃土地用作興建供電、供水及排污設施。	2.3(k)
J 草圖的其他方面(R8 至 R2621 和 R2626)	
R8 至 R2621 及 R2626 反對該草圖沒有為旅遊相關設施劃設「其他指定用途」地帶或「康樂」地帶。這未能反映已在島上存在 40 年的民宿及水上康樂設施。	2.3(n)
K 基本法及其他法規(R8 至 R2621)	
K1 R8 反對把私人屋地及農地劃為「綠化地帶」或「海岸保護區」地帶，因為此舉違反《基本法》對私人財產權的保障。 R8 亦反對草圖《註釋》說明頁第 3 及 4 段關於現有用途及較早時公布的草圖或核准圖准許的用途的規定，因為根據《基本法》及人權法案，土地擁有人有權自由選擇如何使用其土地及房屋。私人財產權應受《基本法》及人權法案保障(R9 至 R2621)。	2.3(q)
K2 這份草圖及其《註釋》無助解決違反《基本法》第二十九、三十六、三十九、四十及一百二十條，以及聯合國教科文組織世界地質公園的法規及操作指南的問題(R9 至 R98、R106 及 R107)。	2.3(r)
L 地區諮詢(R7 至 R2621)	
新界鄉議局、大埔區議會、西貢北約鄉事委員會、新界西貢北約東平洲事務委員會、平洲五條鄉村的村代表、村民及土地擁有人的意見被漠視(R7 及 R14 至 R2621)。政府應採納他們的意見，以令平洲成為更理想的安居樂業之地，並促進鄉村可持續發展，讓村民的傳統生活及文化得以延續(R8 至 R2621)。	2.3(s)
主要建議	
P4 該草圖(R7 及 R2624)	
R7 及 R2624 認為，應進行全面的研究，重新規劃一幅在自然保育與村民的權利／需要之間取得平衡的草圖。	2.3(a)

主要的理由和建議	城規會文件 段落編號
P5 劃設「鄉村式發展」地帶(R8 至 R13)	
P5a R8 建議把所有屋地劃為「鄉村式發展」地帶。	2.3(c)
P5b R9 建議把 3 公頃土地劃為平洲沙頭的「鄉村式發展」地帶。 R10、R12 及 R13 建議分別為平洲洲頭、平洲大塘和平洲洲尾各劃設土地面積 2.5 公頃的「鄉村式發展」地帶。 R11 建議把 6 公頃土地劃為平洲奶頭的「鄉村式發展」地帶。	2.3(c)
P6 劃設「農業」地帶(R8)	
R8 建議把農地劃為「農業」地帶。	2.3(e)
P7 劃設保育地帶(R8 至 R2621)	
P7a R8 建議把「現有建築物」的涵義擴大至不只包括實際存在的建築物／構築物，還包括在新和舊的圖則，以至任何歷史土地檔案記錄上的建築物／構築物。	2.3(h)
P7b 建議取消把所有屋地、構築物佔用的土地及農地劃入「海岸保護區」地帶或「綠化地帶」(R9、R10、R12 及 R13)。	2.3(j)
P7c 就「海岸保護區」地帶而言，建議改劃這個地帶內的大部分土地：把靠近鄉村的土地改劃為「鄉村式發展」地帶；把靠近公眾碼頭的土地改劃為「其他指定用途」地帶；以及把主要是沙灘的土地改劃為「康樂」／「休憩用地」地帶作康樂用途(R8 至 R13)。	2.3(j)
P7d 應把所有位於「綠化地帶」內的土地改劃為「鄉村式發展」、「農業」、「政府、機構或社區」、「其他指定用途」及「康樂」／「休憩用地」地帶(R8 至 R13)。	2.3(j)
P7e 除「鄉村式發展」、「農業」、「政府、機構或社區」、「其他指定用途」、「康樂」及「休憩用地」地帶外， R14 至 R2621 亦建議劃設「住宅(丁類)」、「商業／住宅」及「商業」地帶，以活化鄉村，但他們沒有指明建議改劃哪些地點。	2.3(j)
P8 劃設「政府、機構或社區」地帶或「其他指定用途」地帶及基礎設施的提供(R8 至 R2621 和 R2626)	
P8a R8 至 R13 及 R2626 認為島上缺乏基礎設施及公用事業設施。政府應提供這些設施，以方便小型屋宇發展及配合村民／遊人的需要。	2.3(k)
P8b 就此， R8 至 R2621 及 R2626 認為應劃設更多「政府、機構或社區」地帶及「其他指定用途」地帶，或預留足夠土地給現有／日後提供的設施(包括供電及供水、儲水庫和污水處理設施等)。	2.3(l)
P8c R8 建議應沿着平洲島的海岸規劃一條 4.5 米闊的道路，供村	2.3(l)

主要的理由和建議	城規會文件 段落編號
民、遊人及政府日常使用，以及作為緊急通道及無障礙通道。	
P8d R8 指稱，草圖的《註釋》說明頁第 8 及 9 段不應禁止闢設基礎設施、公用事業設施和其他配套設施。他建議刪除《註釋》說明頁第 8(b)及 9(b)段，俾使該些設施的提供無須取得城規會的規劃許可。	2.3(m)
P9 草圖的其他方面(R8 至 R13 和 R2626)	
P9a R8 至 R13 及 R2626 認為，應將平洲規劃為旅遊景點，提供足夠土地發展旅遊相關設施及康樂設施。	2.3(o)
P9b 就這方面， R8 提出了多項建議，包括：(i)劃定一定比例的土地發展民宿，以及／或把頁岩村屋／新鄉村擴展區的小型屋宇改建為地質生態酒店；(ii)修訂「鄉村式發展」地帶的《註釋》，把「酒店(只限度假屋)」、「住宿機構」及「商店及服務行業」用途由第二欄移至第一欄(即經常准許的用途)，以推動活化頁岩村屋及反映這些持續的度假屋用途；以及(iii)把草圖《註釋》說明頁第 13 段中「新界豁免管制屋宇」的涵義擴大，容許把屋宇的第二及第三層作賓館或酒店用途，以反映該區的實際需要。	2.3(o)
P9c R2626 建議在合適的土地用途地帶的《註釋》內添加經常准許的用途，以便利營運餐飲及住宿業務。	2.3(o)
P9d R8 認為，由於「墓地」在郊野公園內是准許的用途，因此在該區的土地用途地帶內亦應是經常准許的用途。	2.3(p)
P10 郊野公園內的村屋(R8 至 R13)	
建議把郊野公園內一些地方，包括在洲尾附近和鄒屋及平洲奶頭村內的村屋及設施，分別劃為「鄉村式發展」地帶及「政府、機構或社區」地帶。	2.3(t)

大埔區議會環境、房屋及工程委員會二零一七年五月十日的會議記錄摘錄

(修訂版)
大埔區議會
環境、房屋及工程委員會
2017年第三次會議記錄

日期：2017年5月10日(星期三)
時間：下午2時45分至下午8時43分
地點：大埔區議會會議室

<u>出席者</u>	<u>出席時間</u>	<u>離席時間</u>
<u>主席</u>		
陳笑權議員, MH	會議開始	會議完畢
<u>副主席</u>		
李華光議員	會議開始	下午6時45分
<u>委員</u>		
區鎮樺議員	會議開始	下午8時20分
陳灶良議員, MH	會議開始	下午4時18分
周炫瑋議員	會議開始	下午7時35分
關永業議員	會議開始	下午6時45分
劉志成博士	下午2時56分	會議完畢
劉勇威議員	會議開始	會議完畢
羅曉楓議員	下午3時09分	會議完畢
李國英議員, BBS, MH, JP	下午2時57分	下午5時38分
李耀斌議員, BBS, MH, JP	會議開始	下午7時29分
譚榮勳議員	下午2時57分	下午7時57分
鄧銘泰議員	會議開始	會議完畢
黃碧嬌議員, BBS, MH, JP	下午2時57分	下午7時07分
胡健民議員	下午2時59分	會議完畢
任啟邦議員	會議開始	會議完畢
任萬全議員	會議開始	會議完畢
余智榮議員	下午2時57分	會議完畢
<u>增選委員</u>		
邱榮光博士, JP	會議開始	下午7時46分
李少文委員	會議開始	會議完畢
郭永健委員	會議開始	下午6時45分

秘書

梁仲華先生

會議開始

會議完畢

行政主任(區議會)1／

大埔民政事務處／民政事務總署

列席者

鄭俊平議員,JP	大埔區議員
呂少珠女士,JP	大埔民政事務專員／大埔民政事務處／民政事務總署
李佳盈女士	大埔民政事務助理專員／大埔民政事務處／民政事務總署
黃淑嫻女士	食物及衛生局首席助理秘書長(食物)2／食物及衛生局
馮英倫先生	發展局局長政治助理／發展局
朱霞芬女士	沙田、大埔及北區規劃專員／新界區規劃部／規劃署
劉志庭先生	高級城市規劃師(大埔)／新界區規劃部／規劃署
容伯煬先生	城市規劃師(大埔)1／新界區規劃部／規劃署
江詩雅女士	城市規劃師／新圖規劃 2／新界區規劃部／規劃署
黃展和先生	高級環境保護主任(區域北)1／環保法規管理科／環境保護署
趙謝淑燕女士	高級房屋事務經理(大埔及北區)／屋邨管理處／房屋署
宋雅亭先生	高級結構工程師／C2／C組／樓宇(1)部／屋宇署
曾志偉先生	結構工程師／C2-3／C組／樓宇(1)部／屋宇署
王國良先生	高級工程師／工程項目及大埔／運輸署
湛淑媛女士	工程師／49(新界東)／新界東拓展處／土木工程拓展署
羅偉基先生	工程師／顧問工程管理 14／水務署
陳耀華先生	衛生總督察 1／大埔區環境衛生辦事處／食物環境衛生署
劉素梅女士	署理行政助理／大埔地政處／地政總署
黃耀明先生	大埔區副康樂事務經理 2／康樂及文化事務署
鍾志堅先生	署理警署警長／香港警務處
馮子勁先生	駐地盤工程師／博威工程顧問有限公司
李裕修先生	高級行政主任(區議會)／大埔民政事務處／民政事務總署
陳樂謙先生	行政主任(發展)／大埔民政事務處／民政事務總署

請假者

李錦松委員

缺席者

陳梓華委員

開會詞

主席宣布以下事項：

- (i) 由於社會服務委員會會議超時，本委員會會議順延至下午 2 時 45 分開始。
- (ii) 鄧佩詩女士已辭任大埔區議會環境、房屋及工程委員會增選委員一職。
- (iii) 鄭俊平議員及大埔民政事務專員呂少珠女士列席會議。
- (iv) 警務處何耀民先生因事未能出席會議，由鍾志堅先生代為出席。
- (v) 李錦松委員因事未能出席會議，他已於會前向秘書處提交缺席通知。根據《大埔區議會常規》第 51(1)條，委員會只會同意委員因身體不適(包括因懷孕而引起的身體不適)、擔任陪審員、代表區議會出席會議／活動、出席立法會會議、出席行政會議、分娩或侍產而提出的缺席申請。按照上述規定，他的申請不獲批准。

I. 通過環境、房屋及工程委員會 2017 年 3 月 8 日第二次會議記錄

(大埔區議會文件 EHW 22/2017 號)

2. 主席表示，秘書處收到規劃署就上次會議記錄提出的修訂建議(見大埔區議會文件 EHW 22/2017 號)。席上沒有其他委員提出修訂，上次會議記錄按照規劃署的建議修訂後獲通過作實。

II. 土地用途檢討—短中期適合改作房屋發展的用地

(大埔區議會文件 EHW 23/2017 號)

3. 主席歡迎發展局局長政治助理馮英倫先生；規劃署沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士；高級城市規劃師劉志庭先生及城市規劃師容伯煬先生就是項議程出席會議。

~~46. 主席希望規劃署押後向城規會提交有關文件的時間。此外，他請署方澄清是否會撤回 C 項的修訂建議。~~

47. 劉志成博士表示，如政府認為船灣是唯一合適選址，並必須在該位置興建骨灰安置所，他會建議食衛局在船灣另一個位置興建骨灰安置所，以釋除部分居民的疑慮。

48. 黃淑嫻女士回應，能否撤回 C 項的修訂建議屬政府集體決定，因此需待有關部門商討後才可回覆大埔區議會。

49. 朱霞芬女士補充，規劃署會待政府作出決定後才考慮向城規會提交 C 項的修訂建議。

50. 周炫瑋議員表示，會議當日至 5 月底只有兩星期。他質疑規劃署是否有足夠時間吸納委員的意見。他詢問署方向城規會提交委員的建議的作用為何。

51. 李耀斌議員指，規劃署必會按程序諮詢區議會，亦會如實向城規會反映區議會的意見，惟城規會只會按政府的意思作出決定而不會理會地區或區議會的意見，這是制度上的缺失。

52. 任萬全議員引用大埔第 9 區的例子，指城規會以往亦曾無視居民的反對而通過有關規劃建議。

53. 就委員指於 2017 年 5 月 5 日才收到討論文件，秘書回應指，根據慣常做法，秘書處會盡量集齊部門所提交的後補文件，之後才一次過向委員發放，避免造成混亂。他表示，秘書處於 2017 年 5 月 2 日下午收到規劃署就議程第二及第三項提交討論文件，並於 2017 年 5 月 5 日把有關討論文件連同其他議程的後補文件一併發放予委員。

~~54. 主席重申，委員會要求規劃署撤回 C 項的修訂建議，並在完成地區諮詢工作前暫緩向城規會提交文件所載的各項修訂建議。~~

IV. 《平洲分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PC/1》

(大埔區議會文件 EHW 25/2017 號)

55. 主席歡迎規劃署沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士及城市規劃師江詩雅女士就是項議程出席會議。

56. 李耀斌議員表示，規劃署早前已就上述草圖諮詢委員會，惟署方最終沒有對草圖作出任何修改，因此認為不必再次介紹文件。他指平洲居民多番反對上述草圖，認為有關規劃沒有照顧及考慮他們的需要，然而城規會無視他們的意願，因此他強烈反對上述草圖。

57. 李華光副主席表示，從年初至今已多次討論上述草圖，但規劃署完全沒有接納持份者的意見，亦沒有對草圖作出任何修改，他對此感到非常憤怒。他重申他反對上述草圖。

58. 主席表示，規劃署曾於 2017 年 1 月 11 日徵詢本委員會對《平洲分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PC/C》的意見。當時委員會尊重西貢北鄉委會及當區居民的意見，因此反對該圖。他續表示，委員會已於 2017 年 3 月 2 日去信城規會及發展局表達不滿，惟城規會依然沒有修改草圖。他認為居民申請擴大鄉村式發展地帶並沒有為外界帶來負面影響，政府亦無需撥款予他們發展房屋，將他們的私人土地規劃作綠化及保育地帶並不公平。他認為委員會應尊重西貢北鄉委會、當區議員、居民及持份者的意見。因此，他反對《平洲分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PC/1》，並將去信城規會表達委員會的立場。

59. 朱霞芬女士補充，上述草圖已於 2017 年 3 月 24 日刊憲(展示期為兩個月)，任何人士如欲對該圖作出申述，可於 2017 年 5 月 24 日前直接向城規會提出。

60. 主席請規劃署向城規會反映委員會的意見。

(會後補註：主席已於 2017 年 6 月 12 日去信城規會。)

~~V. 屋宇署於 2017 年度在大埔區影響民生事宜的工作報告
(大埔區議會文件 EHW 26/2017 號)~~

61. 主席歡迎屋宇署高級結構工程師宋雅亭先生及結構工程師曾志偉先生就是項議程出席會議。

62. 宋雅亭先生介紹上述文件。

~~63. 委員備悉上述文件，並沒有提出意見或提問。~~

《平洲分區計劃大綱草圖編號S/NE PC/1》的《註釋》平洲分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PC/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，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) 凡較早時公布的該區草圖或核准圖(包括發展審批地區圖)准許並於該圖有效期內在何土地或建築物進行的用途或發展，是圖則所經常准許的。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(對有關土地或建築物已完成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。
- (5) 除上文第(3)或(4)段適用的情況外，任何在圖則涵蓋範圍內，以及亦在有關發展審批地區草圖的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，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。
- (6) 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。

- (7) 進行詳細規劃時，道路的路線，以及各個地帶的界線，可能需要略為調整。
- (8) 以下是圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，但(a)在個別地帶《註釋》第二欄所載的用途或發展；或(b)下文第(9)段有關「具特殊科學價值地點」或「海岸保護區」地帶的條文另有規定者則除外：
- (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、與海事有關的設施和水務工程(配水庫工程除外)及其他公共工程；
 - (e) 新界豁免管制屋宇的翻建；
 - (f) 以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物(即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住用建築物)；以及
 - (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。
- (9) 在劃作「具特殊科學價值地點」或「海岸保護區」地帶的土地上，
- (a) 以下是經常准許的用途或發展：
 - (i) 植物苗圃、美化種植、休憩處、避雨處、小食亭、道路、水道、大溝渠、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭、神龕和墳墓的保養或修葺工程；
 - (ii) 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；以及
 - (iii) 由政府提供的美化種植；以及

(b) 以下是必須向城市規劃委員會申請許可的用途或發展：

植物苗圃、美化種植(由政府提供的除外)、休憩處、避雨處、小食亭、行人徑、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭和神龕的提供。

(10) 圖上顯示為「道路」的地方，除上文第(8)(a)至(8)(d)和(8)(g)段所載的用途或發展及下列用途外，所有其他用途或發展必須向城市規劃委員會申請許可：

道路和路旁車位。

(11) (a) 在「具特殊科學價值地點」或「海岸保護區」地帶以外的任何土地或建築物，為期不超過兩個月的臨時用途或發展，如果無須進行地盤平整工程(填土或挖掘)，而且是下列用途或發展之一，即屬經常准許的用途或發展：

為嘉年華會、展會集市、外景拍攝、節日慶典、宗教活動或體育節目搭建的構築物。

(b) 除第(11)(a)段另有規定外，任何土地或建築物的臨時用途或發展，如為期不超過三年，須向城市規劃委員會申請規劃許可。對於有關用途或發展，即使圖則沒有作出規定，城市規劃委員會仍可批給或拒絕批給許可，規劃許可的有效期最長為三年；若城市規劃委員會批給許可，可能附加或不附加條件。然而，劃為「具特殊科學價值地點」或「海岸保護區」地帶的土地，不得作臨時的露天貯物及港口後勤用途。

(c) 土地或建築物的臨時用途或發展，如為期超過三年，須根據圖則的規定向城市規劃委員會申請許可。

(12) 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。

(13) 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。

平洲分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PC/1

土地用途表

	<u>頁次</u>
鄉村式發展	1
政府、機構或社區	3
其他指定用途	5
綠化地帶	6
海岸保護區	8
具特殊科學價值地點	9

鄉村式發展

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶 條件或無附帶條件下獲准的用途
農業用途 政府用途(只限報案中心、郵政局) 屋宇(只限新界豁免管制屋宇) 農地住用構築物 宗教機構(只限宗祠) 鄉事委員會會所／鄉公所	墓地 食肆 分層住宅 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者)# 酒店(只限度假屋) 屋宇(未另有列明者) 機構用途(未另有列明者)# 街市 康體文娛場所 私人會所 政府診所 公廁設施 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置# 公眾停車場(貨櫃車除外) 宗教機構(未另有列明者)# 住宿機構# 學校# 商店及服務行業 社會福利設施# 私人發展計劃的公用設施裝置

除以上所列，在新界豁免管制屋宇的地面一層，經常准許的用途亦包括：

食肆
圖書館
學校
商店及服務行業

(請看下頁)

鄉村式發展(續)

規劃意向

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，如向城市規劃委員會申請許可，或會獲得批准。

備註

- (a) 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(發展或重建作註有#的用途除外)，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。
- (b) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)段所述的建築物高度限制。
- (c) 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或填塘工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，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、修葺或翻建工程除外)而進行或繼續進行者。

政府、機構或社區

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
救護站 動物檢疫中心(只限設於政府建築物) 播音室、電視製作室及／或電影製作室 食肆(只限食堂、熟食中心) 教育機構 展覽或會議廳 郊野學習／教育／遊客中心 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 醫院 機構用途(未另有列明者) 圖書館 街市 康體文娛場所 政府診所 公廁設施 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 可循環再造物料回收中心 宗教機構 研究所、設計及發展中心 鄉事委員會會所／鄉公所 學校 配水庫 社會福利設施 訓練中心 批發行業	動物寄養所 動物檢疫中心(未另有列明者) 靈灰安置所 懲教機構 火葬場 駕駛學校 食肆(未另有列明者) 殯儀設施 直升機升降坪 度假營 屋宇(根據《註釋》說明頁准許翻建新界豁免管制屋宇或以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物者除外) 場外投注站 辦公室 加油站 娛樂場所 私人會所 雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置 住宿機構 污水處理／隔篩廠 商店及服務行業 私人發展計劃的公用設施裝置 動物園

(請看下頁)

政府、機構或社區(續)

規劃意向

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。

備註

- (a) 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(以樓層數目計算)超過圖則所訂明的限制，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。
- (b) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)段所述的建築物高度限制。

其他指定用途

只適用於「碼頭」

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
碼頭 公廁設施	食肆 政府用途 船隻加油站 公用事業設施裝置 商店及服務行業 私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地作碼頭用途。

備註

- (a) 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(以樓層數目計算)超過圖則所訂明的限制，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。
- (b) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)段所述的建築物高度限制。

綠化地帶

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
農業用途 燒烤地點 政府用途(只限報案中心) 自然保護區 自然教育徑 農地住用構築物 野餐地點 公廁設施 帳幕營地 野生動物保護區	動物寄養所 播音室、電視製作室及／或電影製作室 墓地 靈灰安置所(只限設於宗教機構內或現有靈灰安置所的擴建部分) 火葬場(只限設於宗教機構內或現有火葬場的擴建部分) 郊野學習／教育／遊客中心 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 直升機升降坪 度假營 屋宇(根據《註釋》說明頁准許翻建新界豁免管制屋宇或以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物者除外) 加油站 碼頭 康體文娛場所 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置 宗教機構 住宿機構 鄉事委員會會所／鄉公所 學校 配水庫 社會福利設施 私人發展計劃的公用設施裝置

(請看下頁)

綠化地帶(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，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。

備註

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，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，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、修葺或翻建工程除外)而進行或繼續進行者。

海岸保護區

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
農業用途(植物苗圃除外) 自然保護區 自然教育徑 農地住用構築物 野生動物保護區	郊野學習／教育／遊客中心 政府用途 屋宇(只限重建) 公廁設施 公用事業設施裝置 雷達、電訊微波轉發站、電視及／ 或廣播電台發射塔裝置 私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

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。

備註

- (a) 任何現有屋宇的重建，包括改動及／或修改，不得引致整個重建計劃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屋宇的地積比率、上蓋面積和建築物高度。
- (b) 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，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所載的經常准許的用途或發展而進行或繼續進行者。

具特殊科學價值地點

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶 條件或無附帶條件下獲准的用途
野生動物保護區	農業用途 郊野學習／教育／遊客中心 政府用途 自然保護區 自然教育徑 農地住用構築物 野餐地點 公廁設施 公用事業設施裝置 帳幕營地 私人發展計劃的公用設施裝置

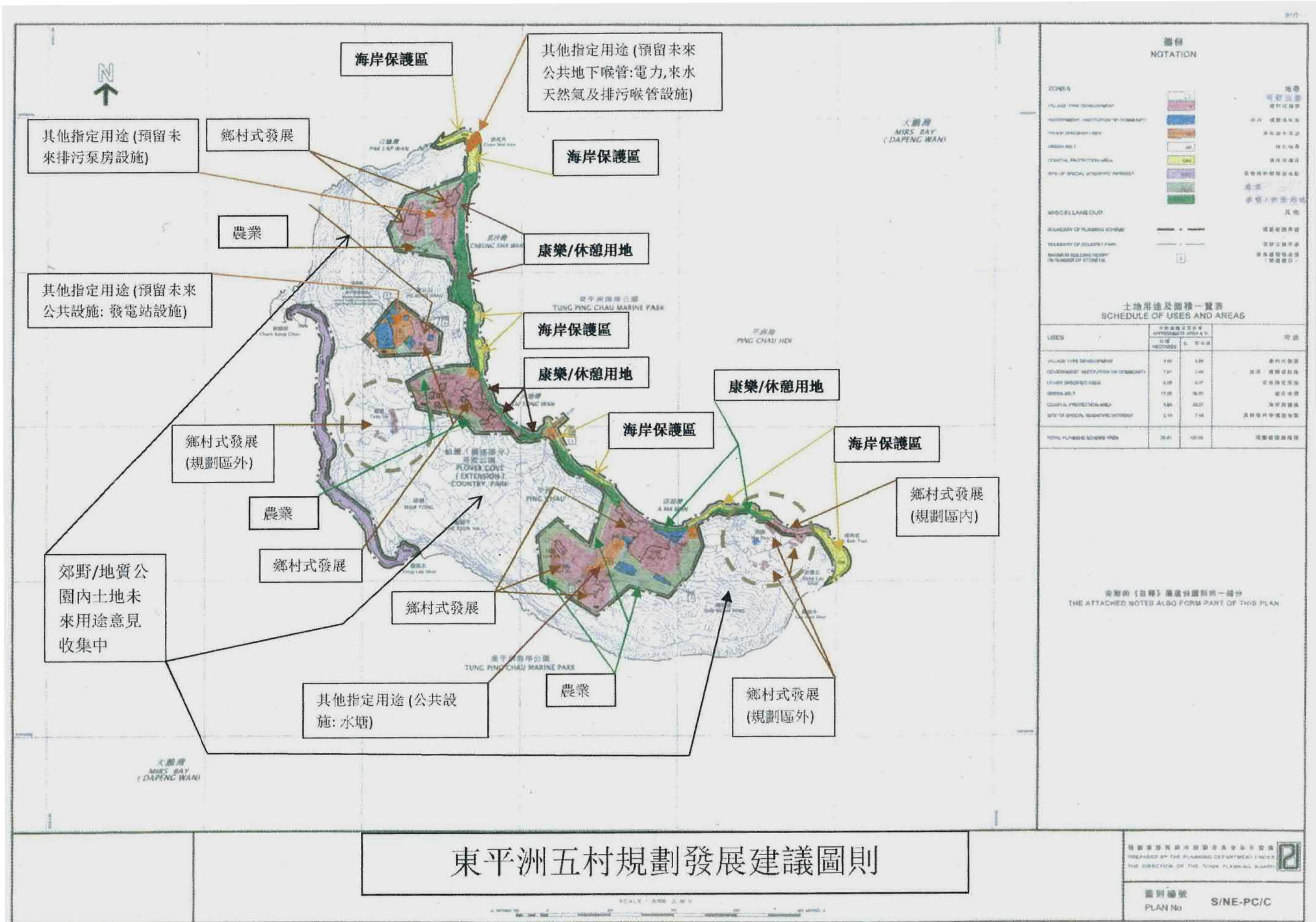
規劃意向

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、珊瑚、林地、沼澤，或在地質、生態或植物學／生物學方面具有價值的地方。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，否則地帶內不准進行發展。

備註

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，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所載的經常准許的用途或發展而進行或繼續進行者。



圖例 NOTATION

ZONES

- VILLAGE TYPE DEVELOPMENT (鄉村式發展)
- GOVERNMENT INSTITUTION OR COMMUNITY (政府機構或社區)
- OTHER DESIGNATED USES (其他指定用途)
- GREEN BELT (綠帶)
- COASTAL PROTECTION AREA (海岸保護區)
- SITE OF SPECIAL RESERVING INTEREST (具特殊保留價值地點)

MISCELLANEOUS

- BOUNDARY OF PLANNING SCHEME (規劃區界線)
- BOUNDARY OF DESIGNATED PARK (指定公園界線)
- BOUNDARY BUILDING HEIGHT NUMBER OF STOREYS (建築高度層數界線)

土地用途及面積一覽表 SCHEDULE OF USES AND AREAS

USES	APPROXIMATE AREA (sq. m)		REMARKS
	HECTARES	% OF TOTAL	
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	7.82	6.39	鄉村式發展
GOVERNMENT INSTITUTION OR COMMUNITY	1.91	1.56	政府 機構或社區
OTHER DESIGNATED USES	8.28	6.77	其他指定用途
GREEN BELT	17.25	14.05	綠帶
COASTAL PROTECTION AREA	5.84	4.77	海岸保護區
SITE OF SPECIAL RESERVING INTEREST	2.14	1.74	具特殊保留價值地點
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	38.41	100.00	規劃區總面積

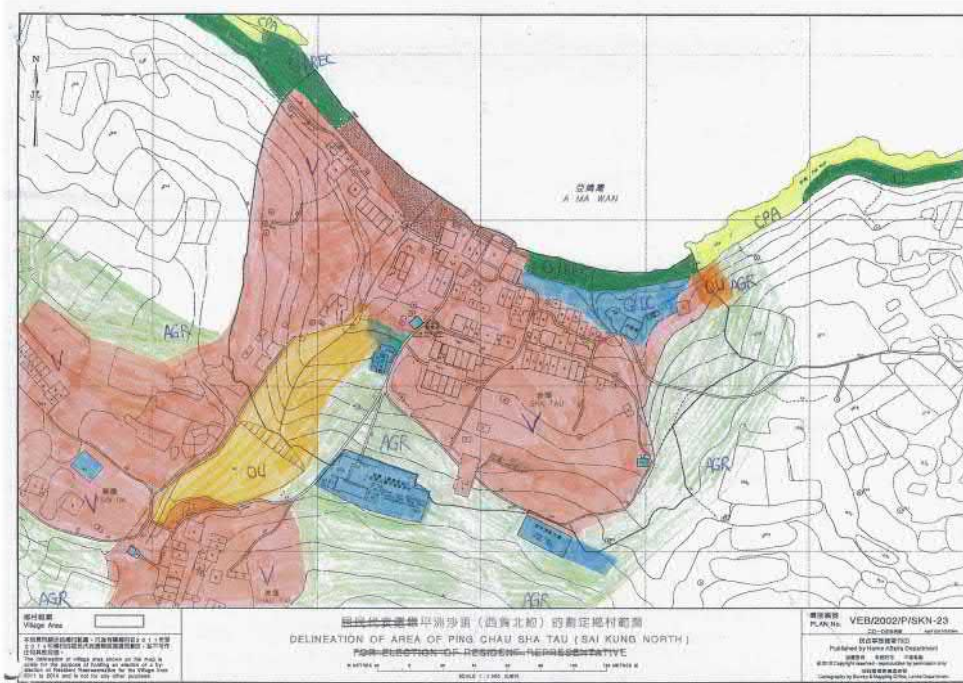
圖則的《註釋》應視為圖則的一部分
THE ATTACHED NOTES ALSO FORM PART OF THIS PLAN

東平洲五村規劃發展建議圖則

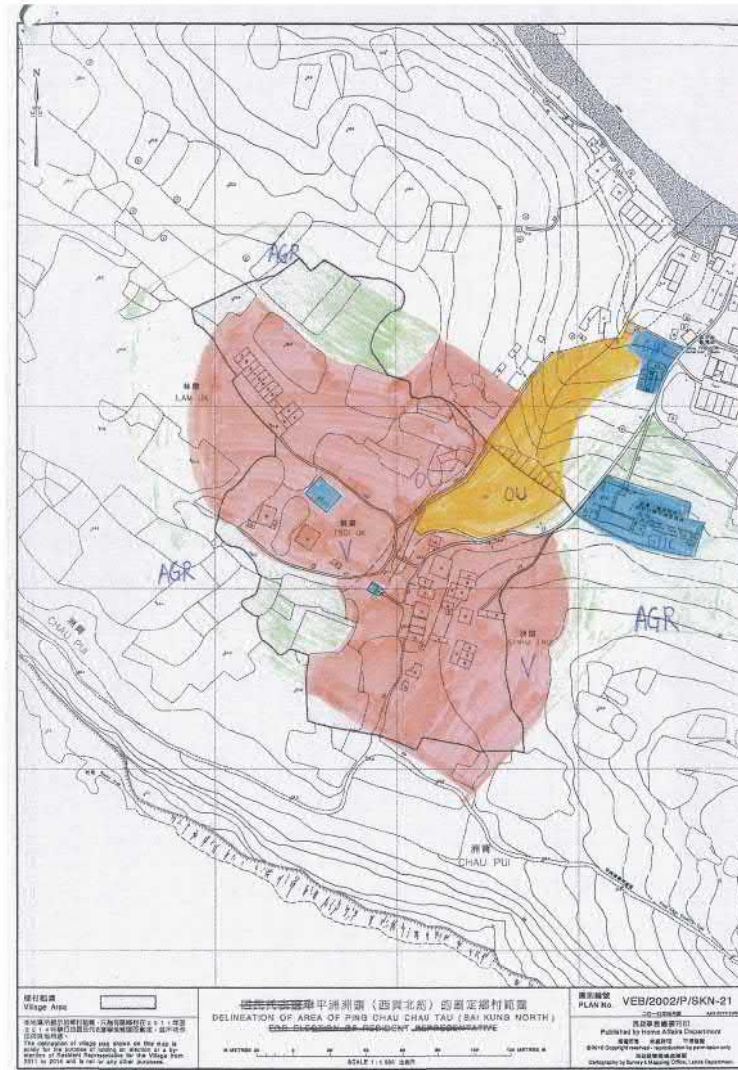
(建議「鄉村式發展」地帶面積(全島)約12.85公頃)
(PROPOSED "V" ZONE AREA (WHOLE ISLAND) ABOUT 12.85ha)

參考編號 REFERENCE No. **R/S/NE-PC/1** 繪圖 DRAWING H-1

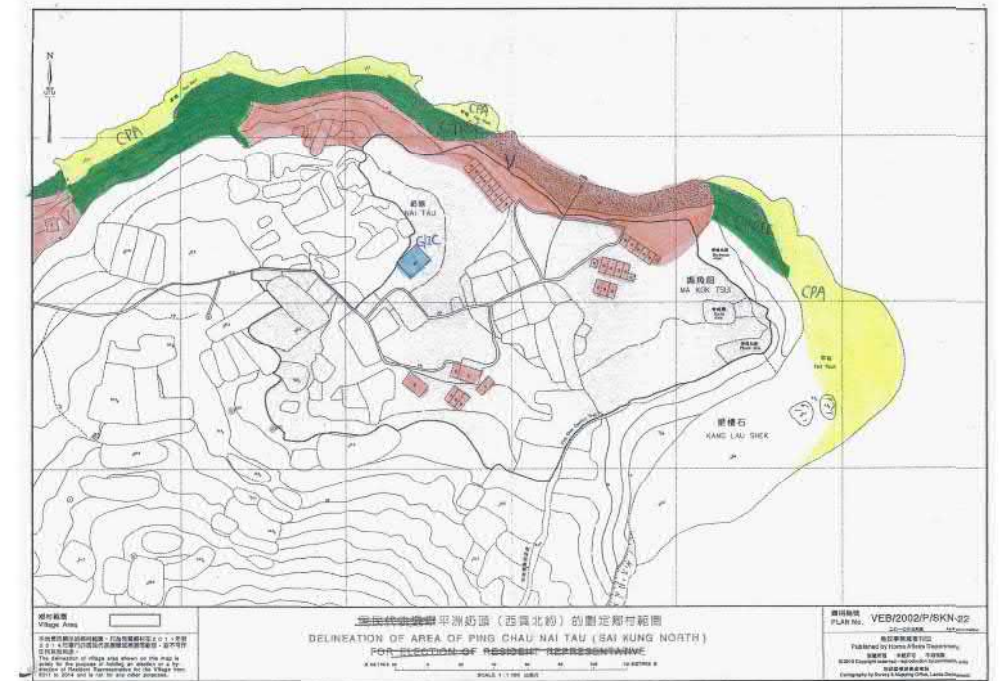
(來源: R8至R13呈交的文件內的繪圖)
(SOURCE: DRAWING IN THE R8 TO R13's SUBMISSIONS)



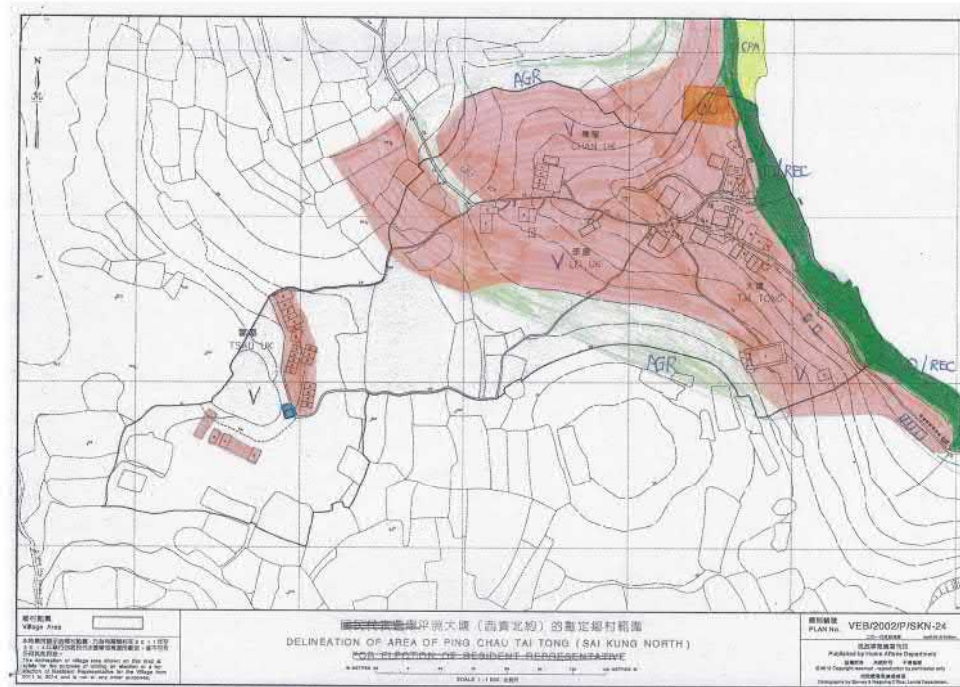
平洲沙頭
PING CHAU SHA TAU
(建議「鄉村式發展」地帶面積約5.41公頃)
(PROPOSED "V" ZONE AREA ABOUT 5.41ha)



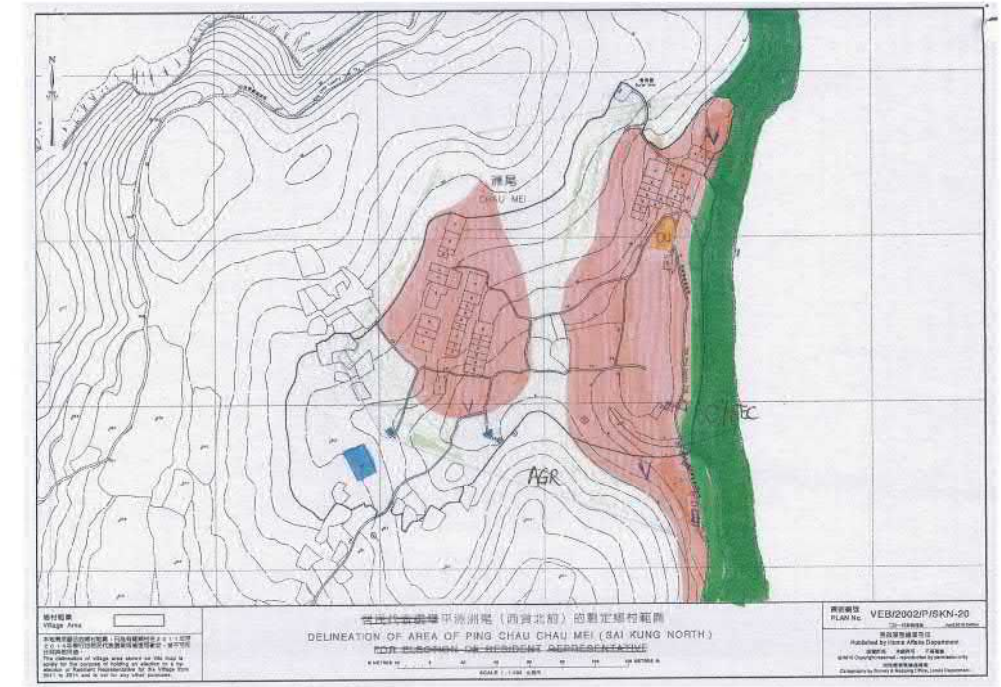
平洲洲頭
PING CHAU CHAU TAU
(建議「鄉村式發展」地帶面積約3.12公頃)
(PROPOSED "V" ZONE AREA ABOUT 3.12ha)



平洲奶頭
PING CHAU NAI TAU
(建議「鄉村式發展」地帶面積約0.97公頃)
(PROPOSED "V" ZONE AREA ABOUT 0.97ha)



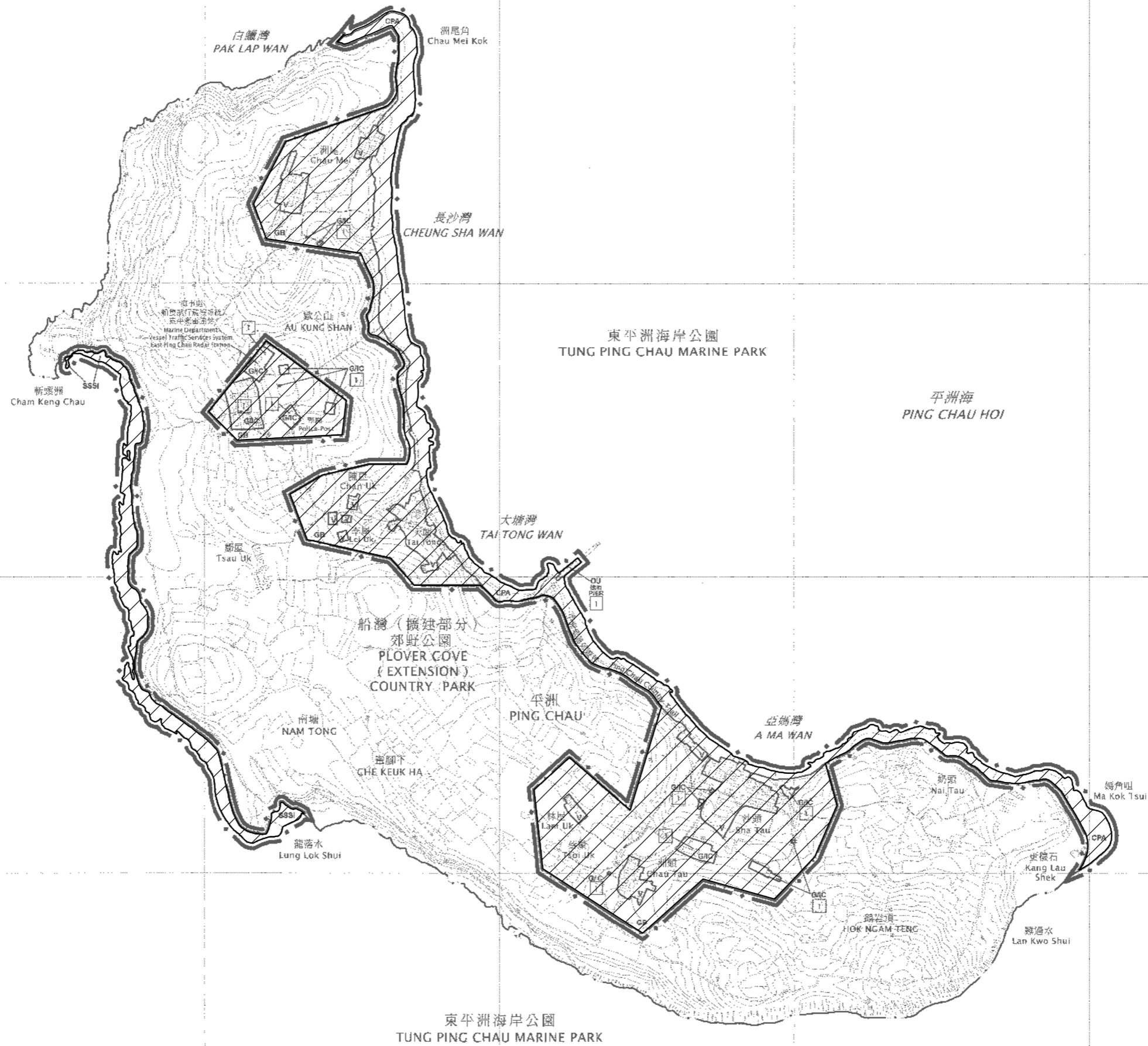
平洲大塘
PING CHAU TAI TONG
(建議「鄉村式發展」地帶面積約3.72公頃)
(PROPOSED "V" ZONE AREA ABOUT 3.72ha)



平洲洲尾
PING CHAU CHAU MEI
(建議「鄉村式發展」地帶面積約2.48公頃)
(PROPOSED "V" ZONE AREA ABOUT 2.48ha)

參考編號
REFERENCE No. R/S/NE-PC/1 繪圖 DRAWING H-2

(來源: R9至R13呈交的文件內的繪圖)
(SOURCE: DRAWING IN THE R9 TO R13's SUBMISSIONS)



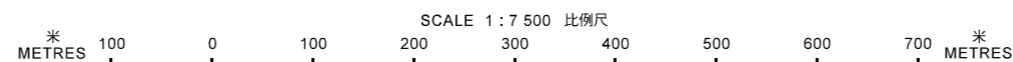
圖例 LEGEND

-  分區計劃大綱圖界線
BOUNDARY OF OUTLINE ZONING PLAN
-  郊野公園界線
BOUNDARY OF COUNTRY PARK
-  申述個案編號1至2626
REPRESENTATIONS No. 1 TO 2626

位置圖 LOCATION PLAN

就平洲分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PC/1
提出的申述個案編號1至2626作出考慮

CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. 1 TO 2626
TO THE DRAFT PING CHAU OUTLINE ZONING PLAN No. S/NE-PC/1



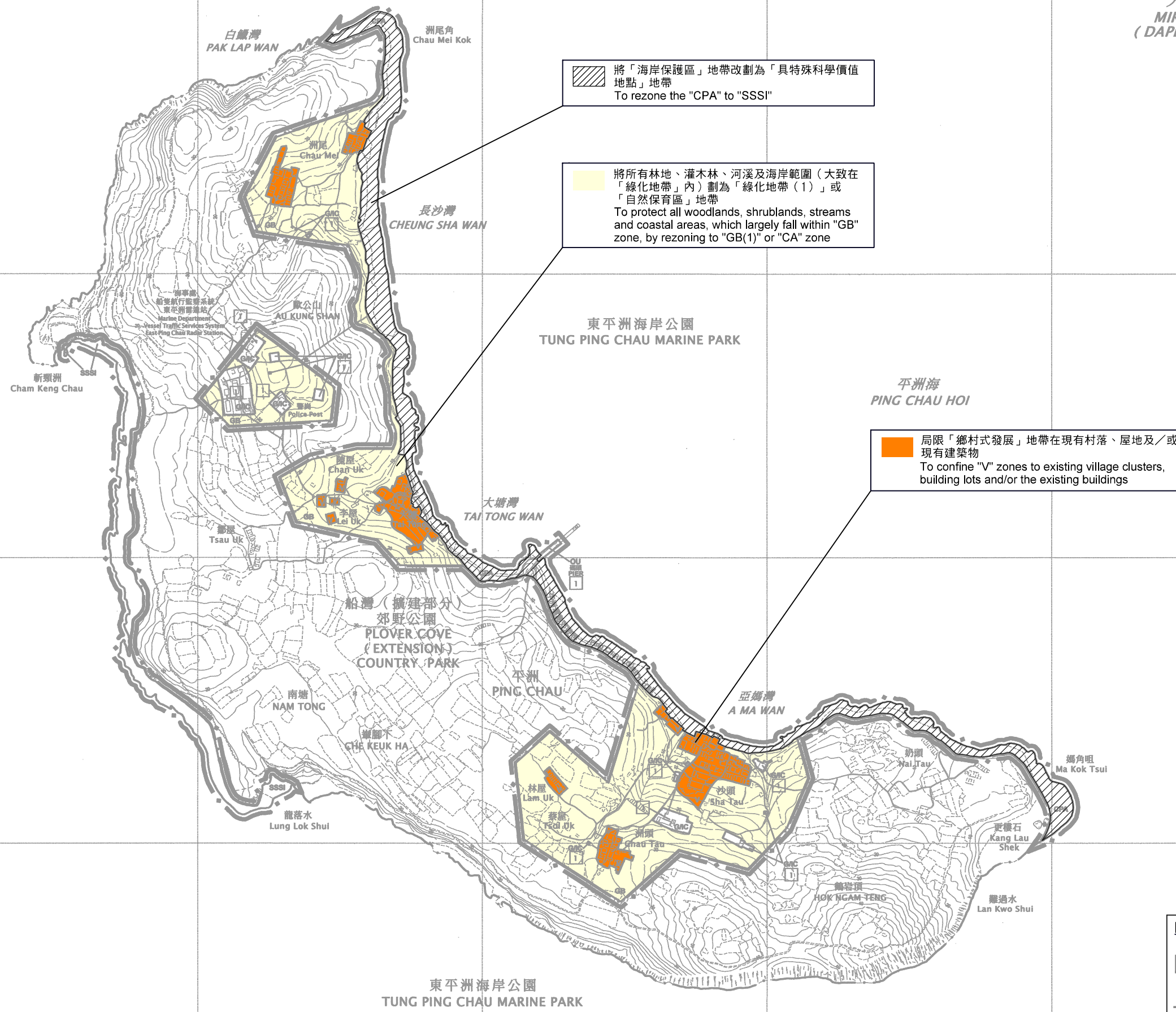
本摘要圖於2017年10月4日擬備，
所根據的資料為於2017年3月24日展示
的分區計劃大綱草圖編號S/NE-PC/1
EXTRACT PLAN PREPARED ON 4.10.2017
BASED ON DRAFT OUTLINE ZONING PLAN
No. S/NE-PC/1 EXHIBITED ON 24.3.2017

規劃署
PLANNING DEPARTMENT



參考編號 REFERENCE No.
R/S/NE-PC/1

圖 PLAN
H-1



將「海岸保護區」地帶改劃為「具特殊科學價值地點」地帶
To rezone the "CPA" to "SSSI"

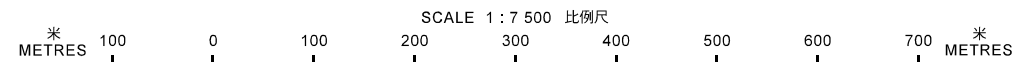
將所有林地、灌木林、河溪及海岸範圍（大致在「綠化地帶」內）劃為「綠化地帶（1）」或「自然保育區」地帶
To protect all woodlands, shrublands, streams and coastal areas, which largely fall within "GB" zone, by rezoning to "GB(1)" or "CA" zone

局限「鄉村式發展」地帶在現有村落、屋地及／或現有建築物
To confine "V" zones to existing village clusters, building lots and/or the existing buildings

圖例 LEGEND

- 分區計劃大綱圖界線
BOUNDARY OF OUTLINE ZONING PLAN
- 郊野公園界線
BOUNDARY OF COUNTRY PARK

申述R1至R6的具體地帶建議
SPECIFIC ZONING PROPOSALS OF REPRESENTATIONS R1 TO R6
就平洲分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PC/1
提出的申述個案編號1至2626作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. 1 TO 2626
TO THE DRAFT PING CHAU OUTLINE ZONING PLAN No. S/NE-PC/1



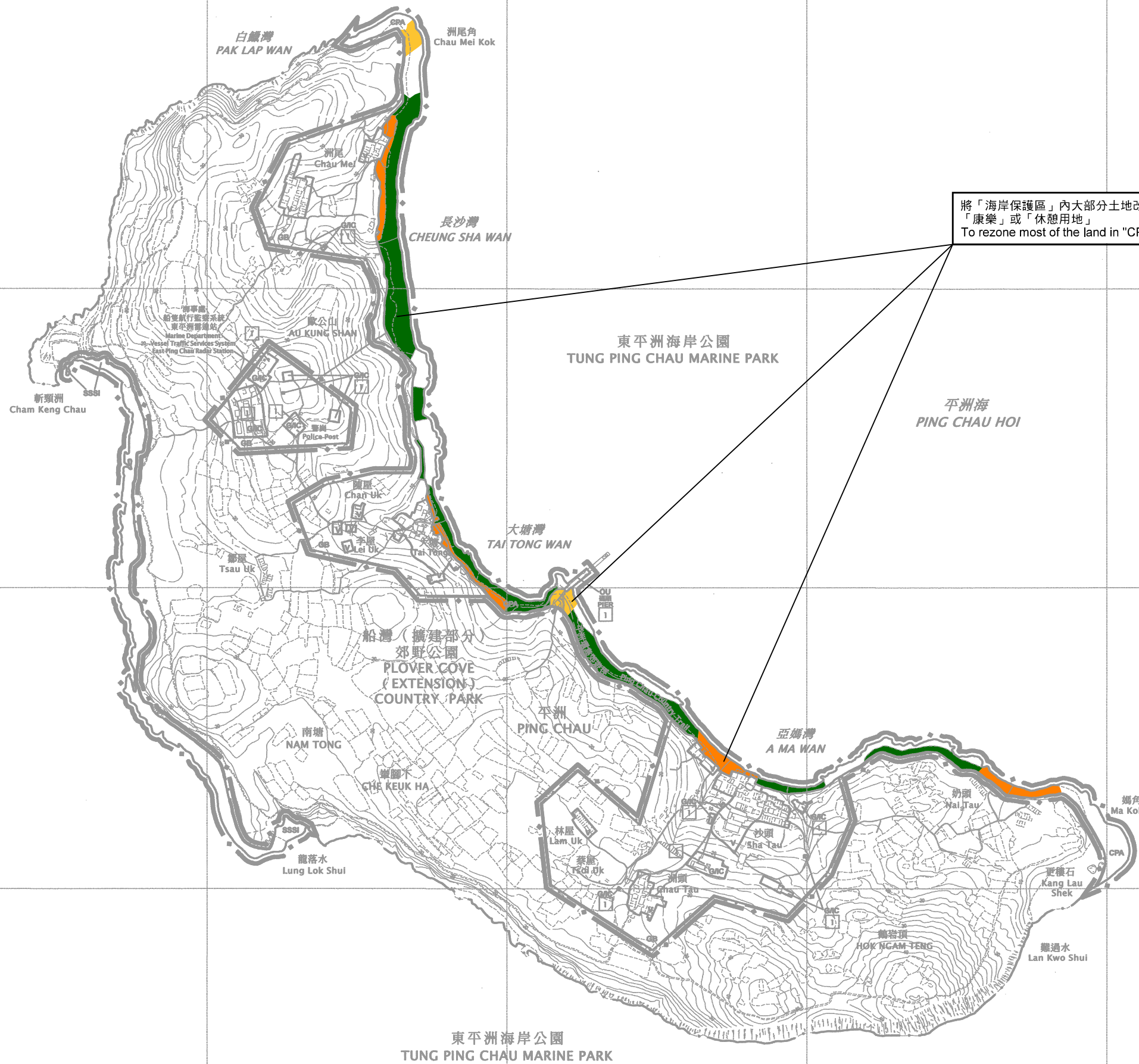
本摘要圖於2017年10月4日擬備，
所根據的資料為於2017年3月24日展示
的分區計劃大綱草圖編號S/NE-PC/1
EXTRACT PLAN PREPARED ON 4.10.2017
BASED ON DRAFT OUTLINE ZONING PLAN
No. S/NE-PC/1 EXHIBITED ON 24.3.2017

規劃署
PLANNING DEPARTMENT



參考編號 REFERENCE No.
R/S/NE-PC/1

圖 PLAN
H-2



圖例 LEGEND

- 分區計劃大綱圖界線
BOUNDARY OF OUTLINE ZONING PLAN
- 郊野公園界線
BOUNDARY OF COUNTRY PARK

**R7至R2626的地帶建議
ZONING PROPOSALS OF R7 TO R2626**

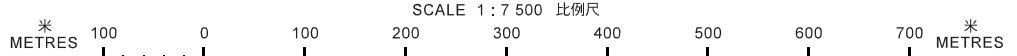
- 鄉村式發展
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT
- 其他指定用途
OTHER SPECIFIED USES
- 康樂/休憩用地
RECREATION / OPEN SPACE

R8提交「東平洲五村規劃發展建議圖則」(即繪圖H-1), 而R9至R13就各村同時提交「東平洲五村規劃發展建議圖則」及建議圖則(即繪圖H-2)。「東平洲五村規劃發展建議圖則」及各村的建議圖則當中擬議的土地用途地帶及界線存在差異。為方便參考,此圖根據繪圖H-1繪畫,詳細資料可參閱繪圖H-1及H-2。

R8 SUBMITS "東平洲五村規劃發展建議圖則" (i.e. DRAWING H-1), WHILE R9 TO R13 SUBMIT BOTH "東平洲五村規劃發展建議圖則" AND 建議圖則 FOR EACH OF THE FIVE VILLAGES (i.e. DRAWING H-2). THERE ARE SOME DISCREPANCIES IN THE PROPOSED ZONINGS AND THEIR BOUNDARIES AMONG "東平洲五村規劃發展建議圖則" AND 建議圖則 FOR EACH OF THE FIVE VILLAGES. FOR EASE OF REFERENCE, THIS PLAN IS DRAWN UP BASED ON DRAWING H-1. PLEASE REFER TO DRAWINGS H-1 & H-2 FOR DETAILS.

申述R7至R2626的具體地帶建議(有關「海岸保護區」地帶)
SPECIFIC ZONING PROPOSALS OF REPRESENTATIONS R7 TO R2626
(IN RESPECT OF THE "COASTAL PROTECTION AREA" ZONE)

就平洲分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PC/1
提出的申述個案編號1至2626作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. 1 TO 2626
TO THE DRAFT PING CHAU OUTLINE ZONING PLAN No. S/NE-PC/1



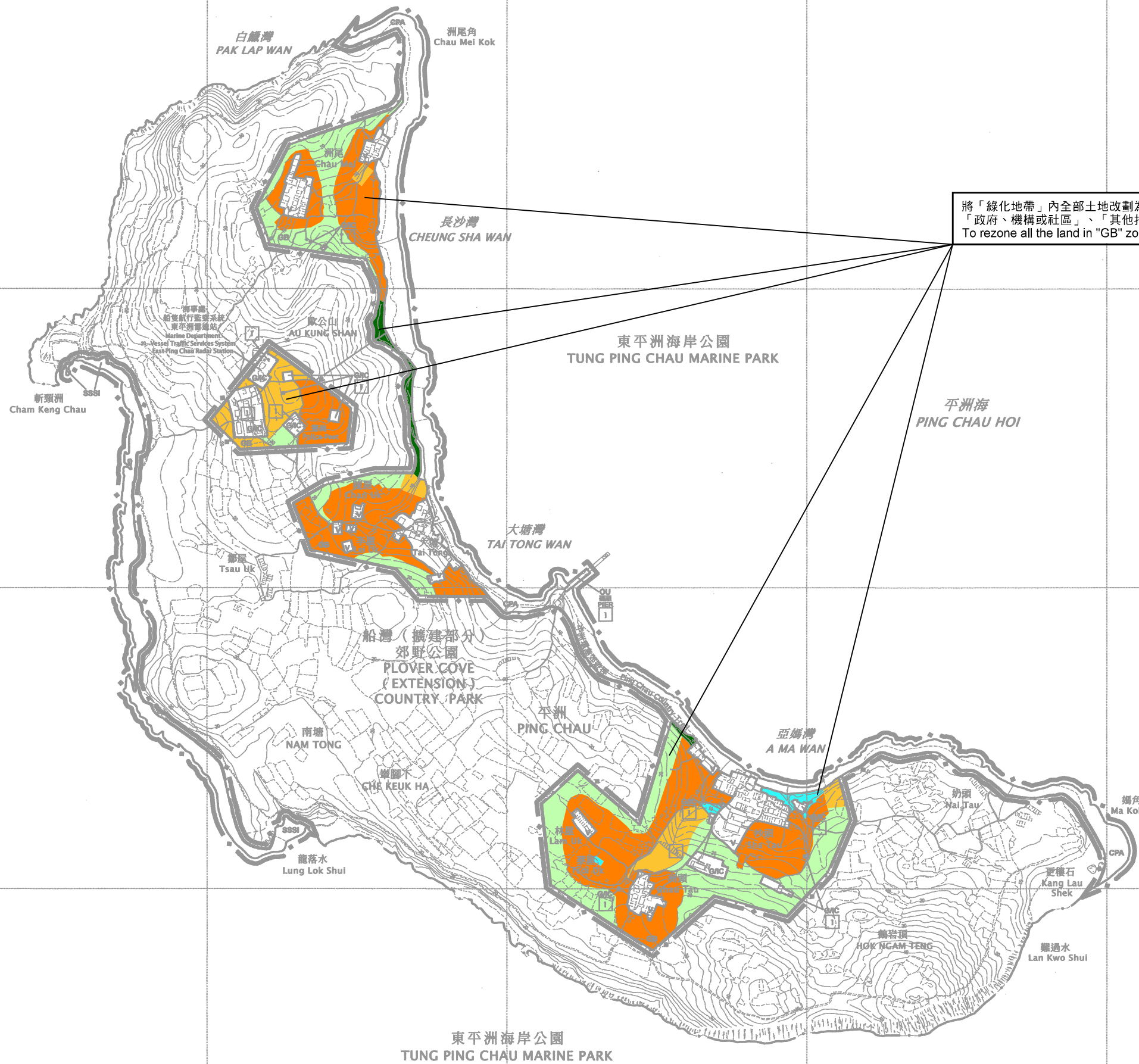
本摘要圖於2017年10月4日擬備,
所根據的資料為於2017年3月24日展示
的分區計劃大綱草圖編號S/NE-PC/1
EXTRACT PLAN PREPARED ON 4.10.2017
BASED ON DRAFT OUTLINE ZONING PLAN
No. S/NE-PC/1 EXHIBITED ON 24.3.2017

規劃署
PLANNING DEPARTMENT



參考編號 REFERENCE No.
R/S/NE-PC/1

圖 PLAN
H-3a



將「綠化地帶」內全部土地改劃為「鄉村式發展」、「農業」、「政府、機構或社區」、「其他指定用途」及「康樂」或「休憩用地」
To rezone all the land in "GB" zone to "V", "AGR", "G/IC", "OU" and "REC"/"O"

圖例 LEGEND

- 分區計劃大綱圖界線
BOUNDARY OF OUTLINE ZONING PLAN
- 郊野公園界線
BOUNDARY OF COUNTRY PARK

**R7至R2626的地帶建議
ZONING PROPOSALS OF R7 TO R2626**

- 鄉村式發展
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT
- 政府、機構或社區
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY
- 其他指定用途
OTHER SPECIFIED USES
- 康樂/休憩用地
RECREATION / OPEN SPACE
- 農業
AGRICULTURE

R8提交「東平洲五村規劃發展建議圖則」(即繪圖H-1)，而R9至R13就各村同時提交「東平洲五村規劃發展建議圖則」及建議圖則(即繪圖H-2)。「東平洲五村規劃發展建議圖則」及各村的建議圖則當中擬議的土地用途地帶及界線存在差異。為方便參考，此圖根據繪圖H-1繪畫，詳細資料可參閱繪圖H-1及H-2。

R8 SUBMITS "東平洲五村規劃發展建議圖則" (i.e. DRAWING H-1), WHILE R9 TO R13 SUBMIT BOTH "東平洲五村規劃發展建議圖則" AND 建議圖則 FOR EACH OF THE FIVE VILLAGES (i.e. DRAWING H-2). THERE ARE SOME DISCREPANCIES IN THE PROPOSED ZONINGS AND THEIR BOUNDARIES AMONG "東平洲五村規劃發展建議圖則" AND 建議圖則 FOR EACH OF THE FIVE VILLAGES. FOR EASE OF REFERENCE, THIS PLAN IS DRAWN UP BASED ON DRAWING H-1. PLEASE REFER TO DRAWINGS H-1 & H-2 FOR DETAILS.

申述R7至R2626的具體地帶建議(有關「綠化地帶」)
SPECIFIC ZONING PROPOSALS OF REPRESENTATIONS R7 TO R2626
(IN RESPECT OF THE "GREEN BELT" ZONE)

就平洲分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PC/1
提出的申述個案編號1至2626作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. 1 TO 2626
TO THE DRAFT PING CHAU OUTLINE ZONING PLAN No. S/NE-PC/1

SCALE 1:7 500 比例尺
METRES 100 0 100 200 300 400 500 600 700 METRES

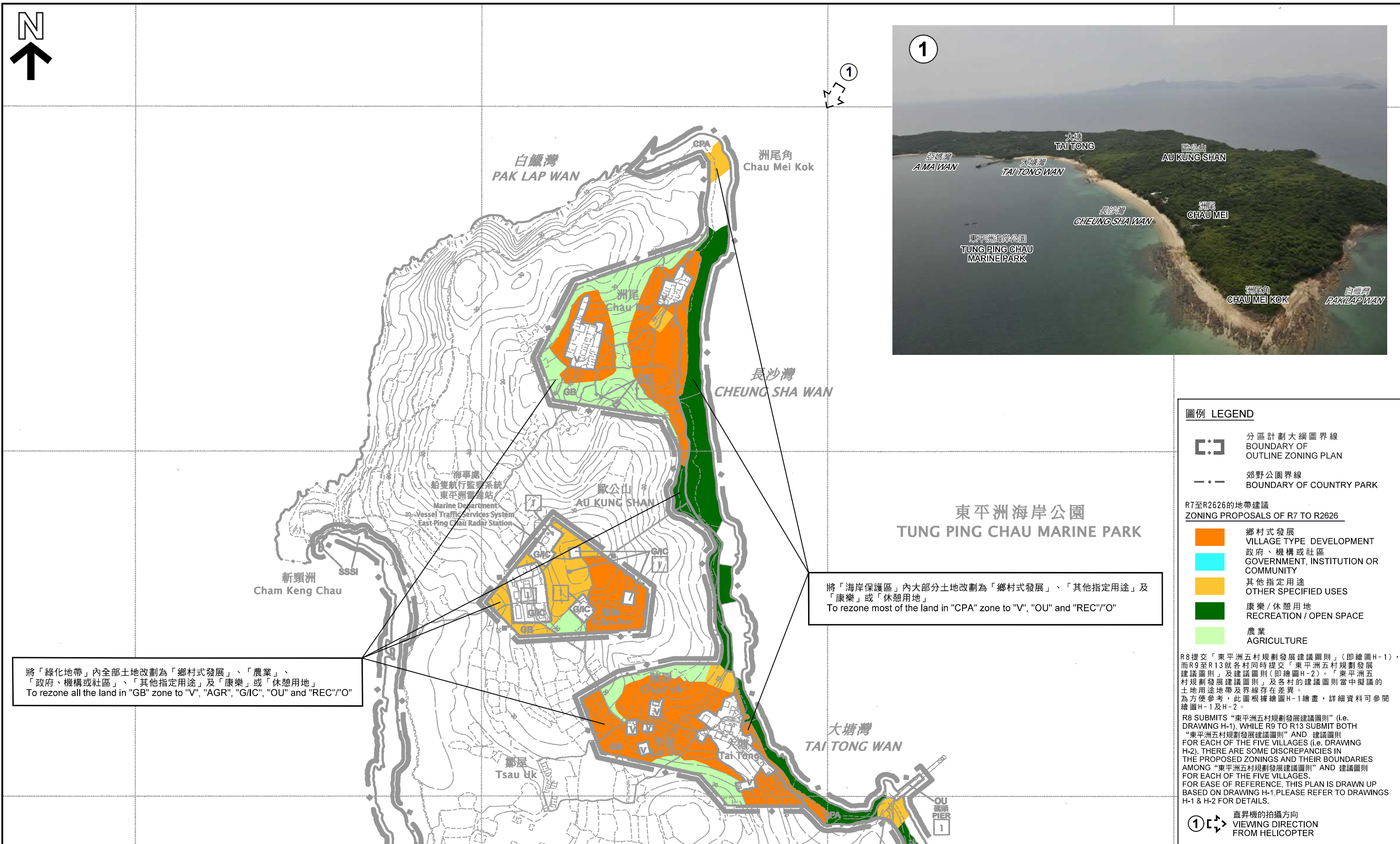
本摘要圖於2017年10月4日擬備，
所根據的資料為於2017年3月24日展示
的分區計劃大綱草圖編號S/NE-PC/1
EXTRACT PLAN PREPARED ON 4.10.2017
BASED ON DRAFT OUTLINE ZONING PLAN
No. S/NE-PC/1 EXHIBITED ON 24.3.2017

規劃署
PLANNING DEPARTMENT



參考編號 REFERENCE No.
R/S/NE-PC/1

圖 PLAN
H-3b



將「綠化地帶」內全部土地改劃為「鄉村式發展」、「農業」、「政府、機構或社區」、「其他指定用途」及「康樂」或「休憩用地」
To rezone all the land in "GB" zone to "V", "AGR", "G/IC", "OU" and "REC"/"O"

將「海岸保護區」內大部分土地改劃為「鄉村式發展」、「其他指定用途」及「康樂」或「休憩用地」
To rezone most of the land in "CPA" zone to "V", "OU" and "REC"/"O"

- 圖例 LEGEND**
- 分區計劃大綱圖界線
BOUNDARY OF OUTLINE ZONING PLAN
 - 郊野公園界線
BOUNDARY OF COUNTRY PARK

- R7至R2626的地帶建議
ZONING PROPOSALS OF R7 TO R2626**
- 鄉村式發展
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT
 - 政府、機構或社區
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY
 - 其他指定用途
OTHER SPECIFIED USES
 - 康樂/休憩用地
RECREATION / OPEN SPACE
 - 農業
AGRICULTURE

R8提交「東平洲五村規劃發展建議圖則」(即繪圖H-1)，而R9至R13就各村同時提交「東平洲五村規劃發展建議圖則」及建議圖則(即繪圖H-2)。「東平洲五村規劃發展建議圖則」及各村的建議圖則當中擬議的土地用途地帶及界線存在差異。為方便參考，此圖根據繪圖H-1繪畫，詳細資料可參閱繪圖H-1及H-2。
R8 SUBMITS "東平洲五村規劃發展建議圖則" (i.e. DRAWING H-1), WHILE R9 TO R13 SUBMIT BOTH "東平洲五村規劃發展建議圖則" AND 建議圖則 FOR EACH OF THE FIVE VILLAGES (i.e. DRAWING H-2). THERE ARE SOME DISCREPANCIES IN THE PROPOSED ZONINGS AND THEIR BOUNDARIES AMONG "東平洲五村規劃發展建議圖則" AND 建議圖則 FOR EACH OF THE FIVE VILLAGES. FOR EASE OF REFERENCE, THIS PLAN IS DRAWN UP BASED ON DRAWING H-1, PLEASE REFER TO DRAWINGS H-1 & H-2 FOR DETAILS.

直昇機的拍攝方向
VIEWING DIRECTION FROM HELICOPTER

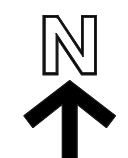
本摘要圖於2017年10月6日擬備，
所根據的資料為於2017年3月24日展示
的分區計劃大綱草圖編號S/NE-PC/1
EXTRACT PLAN PREPARED ON 6.10.2017
BASED ON DRAFT OUTLINE ZONING PLAN
No. S/NE-PC/1 EXHIBITED ON 24.3.2017

申述R7至R2626的具體地帶建議(分區計劃大綱圖的北面部分)
**SPECIFIC ZONING PROPOSALS OF REPRESENTATIONS R7 TO R2626
(NORTHERN PART OF THE OUTLINE ZONING PLAN)**
就平洲分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PC/1
提出的申述個案編號1至2626作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. 1 TO 2626
TO THE DRAFT PING CHAU OUTLINE ZONING PLAN No. S/NE-PC/1
SCALE 1: 5 000 比例尺

規劃署
PLANNING DEPARTMENT

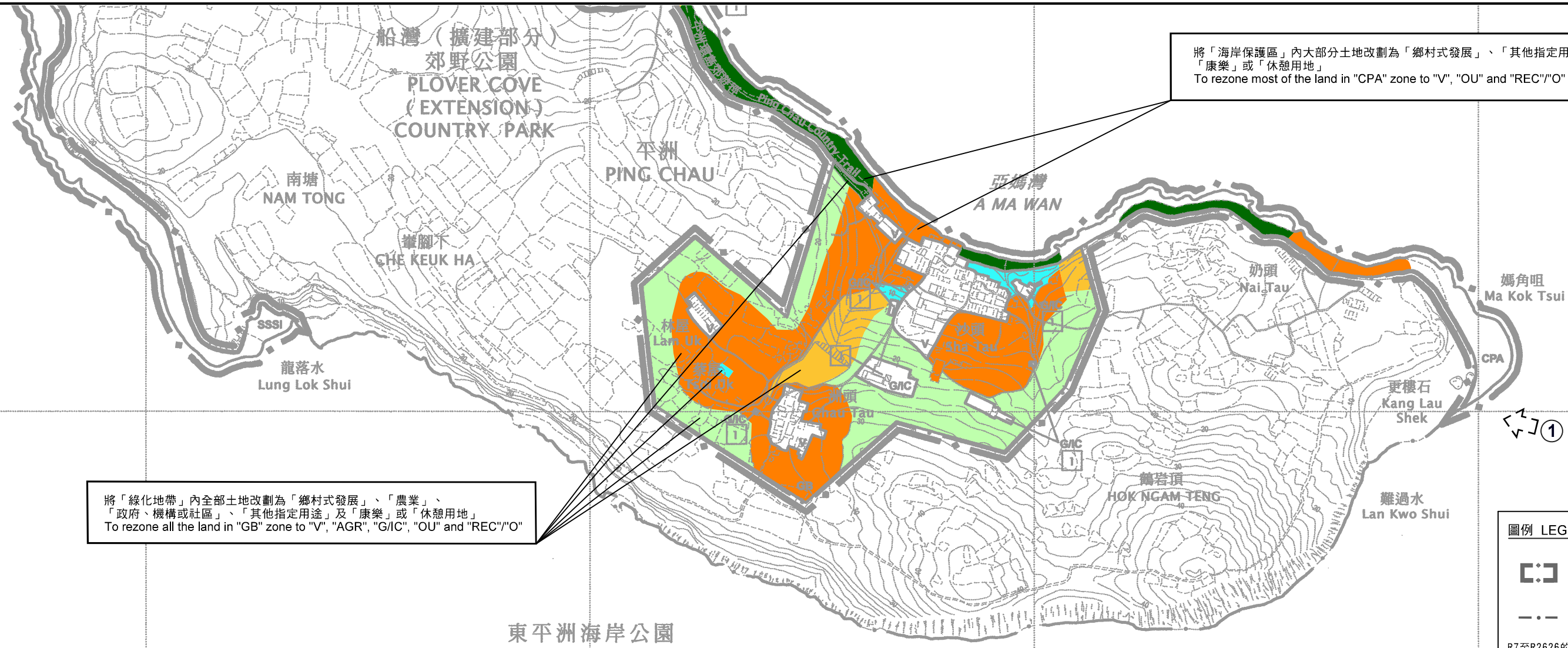
參考編號 REFERENCE No.
R/S/NE-PC/1

圖 PLAN
H-3c



將「海岸保護區」內大部分土地改劃為「鄉村式發展」、「其他指定用途」及「康樂」或「休憩用地」
To rezone most of the land in "CPA" zone to "V", "OU" and "REC"/"O"

將「綠化地帶」內全部土地改劃為「鄉村式發展」、「農業」、「政府、機構或社區」、「其他指定用途」及「康樂」或「休憩用地」
To rezone all the land in "GB" zone to "V", "AGR", "G/IC", "OU" and "REC"/"O"



圖例 LEGEND

- 分區計劃大綱圖界線
BOUNDARY OF OUTLINE ZONING PLAN
- 郊野公園界線
BOUNDARY OF COUNTRY PARK

**R7至R2626的地帶建議
ZONING PROPOSALS OF R7 TO R2626**

- 鄉村式發展
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT
- 政府、機構或社區
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY
- 其他指定用途
OTHER SPECIFIED USES
- 康樂/休憩用地
RECREATION / OPEN SPACE
- 農業
AGRICULTURE

R8提交「東平洲五村規劃發展建議圖則」(即繪圖H-1)，而R9至R13就各村同時提交「東平洲五村規劃發展建議圖則」及建議圖則(即繪圖H-2)。「東平洲五村規劃發展建議圖則」及各村的建議圖則當中擬議的土地用途地帶及界線存在差異。為方便參考，此圖根據繪圖H-1繪畫，詳細資料可參閱繪圖H-1及H-2。

R8 SUBMITS "東平洲五村規劃發展建議圖則" (i.e. DRAWING H-1), WHILE R9 TO R13 SUBMIT BOTH "東平洲五村規劃發展建議圖則" AND 建議圖則 FOR EACH OF THE FIVE VILLAGES (i.e. DRAWING H-2). THERE ARE SOME DISCREPANCIES IN THE PROPOSED ZONINGS AND THEIR BOUNDARIES AMONG "東平洲五村規劃發展建議圖則" AND 建議圖則 FOR EACH OF THE FIVE VILLAGES. FOR EASE OF REFERENCE, THIS PLAN IS DRAWN UP BASED ON DRAWING H-1, PLEASE REFER TO DRAWINGS H-1 & H-2 FOR DETAILS.

直昇機的拍攝方向
VIEWING DIRECTION FROM HELICOPTER

本摘要圖於2017年10月9日擬備，
所根據的資料為於2017年3月24日展示
的分區計劃大綱草圖編號S/NE-PC/1
EXTRACT PLAN PREPARED ON 9.10.2017
BASED ON DRAFT OUTLINE ZONING PLAN
No. S/NE-PC/1 EXHIBITED ON 24.3.2017

申述R7至R2626的具體地帶建議(分區計劃大綱圖的南面部分)
**SPECIFIC ZONING PROPOSALS OF REPRESENTATIONS R7 TO R2626
(SOUTHERN PART OF THE OUTLINE ZONING PLAN)**

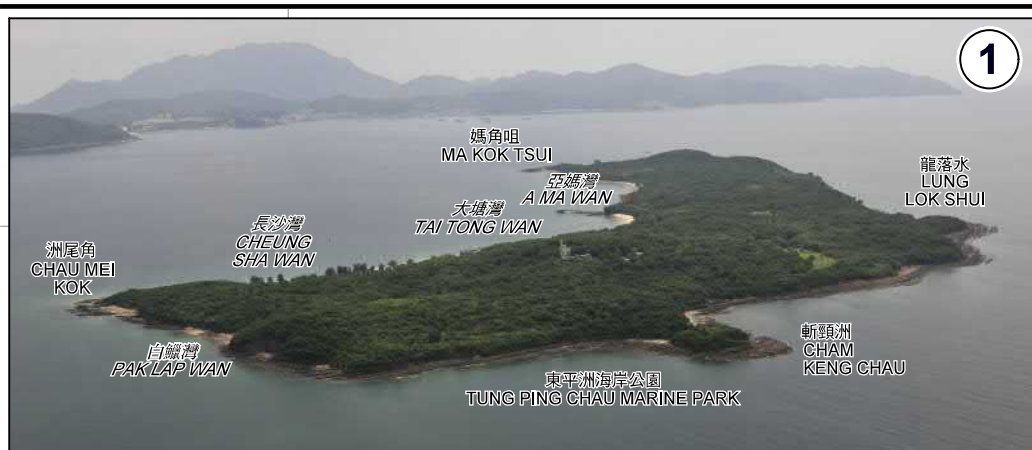
就平洲分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PC/1
提出的申述個案編號1至2626作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. 1 TO 2626
TO THE DRAFT PING CHAU OUTLINE ZONING PLAN No. S/NE-PC/1

SCALE 1: 5 000 比例尺

規劃署
PLANNING DEPARTMENT

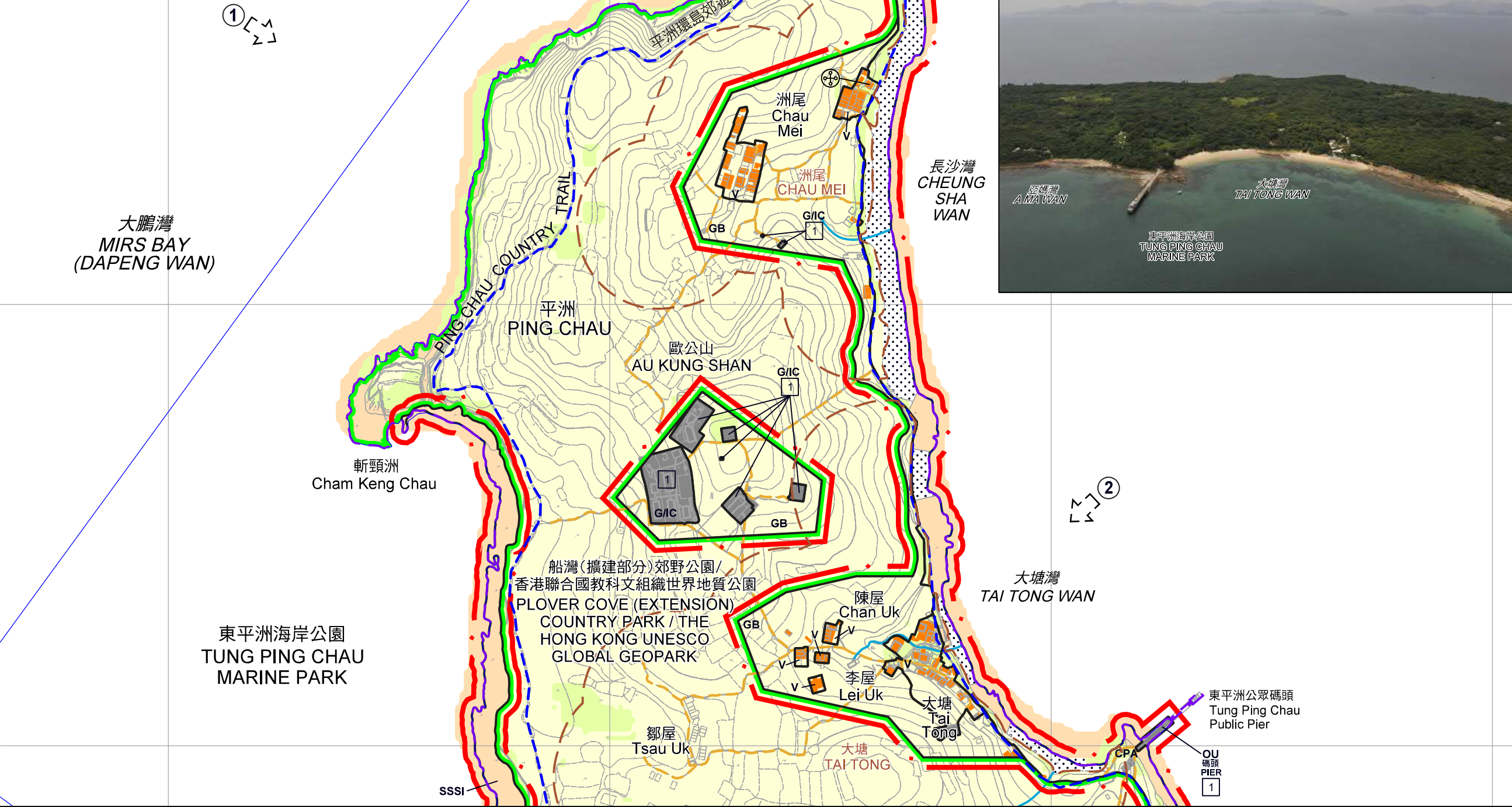
參考編號 REFERENCE No.
R/S/NE-PC/1

圖 PLAN
H-3d



圖例 LEGEND

	分區計劃大綱圖界線 BOUNDARY OF OUTLINE ZONING PLAN
	郊野公園/地質公園界線 COUNTRY PARK / GEOPARK BOUNDARY
	海岸公園界線 MARINE PARK BOUNDARY
	具特殊科學價值地點 SITE OF SPECIAL SCIENTIFIC INTEREST
	鄉村範圍 VILLAGE 'ENVIRONS'
	已發展區(圖則範圍內) DEVELOPED AREA (IN THE OZP AREA)
	屋地(圖則範圍內) BUILDING LOT (IN THE OZP AREA)
	歷史建築物(圖則範圍內) HISTORIC BUILDING (IN THE OZP AREA)
	郊遊徑 COUNTRY TRAIL
	小徑 FOOTPATH
	低地樹林/混合灌木林 LOWLAND FOREST / MIXED SHRUBLAND
	草地/灌木草地 GRASSLAND / SHRUBBY GRASSLAND
	現有河溪 EXISTING STREAM
	岩岸 ROCKY SHORE
	沙灘 SANDY SHORE
S/NE-PC/1的地帶 ZONING OF S/NE-PC/1	
	鄉村式發展 VILLAGE TYPE DEVELOPMENT
	政府、機構或社區 GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY
	其他指定用途 OTHER SPECIFIED USES
	綠化地帶 GREEN BELT
	海岸保護區 COASTAL PROTECTION AREA
	具特殊科學價值地點 SITE OF SPECIAL SCIENTIFIC INTEREST
	最高建築物高度(樓層樓目) MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN NUMBER OF STOREYS)
	直升機的拍攝方向 VIEWING DIRECTION FROM HELICOPTER
現有自然地貌只作參考之用 Existing Physical Features for Indicative Purpose only	



本圖於2017年10月4日擬備，所根據的資料為
測量圖編號17-NW-7C/D & 12A/B/C/D
PLAN PREPARED ON 4.10.2017 BASED ON
SURVEY SHEETS No. 17-NW-7C/D & 12A/B/C/D

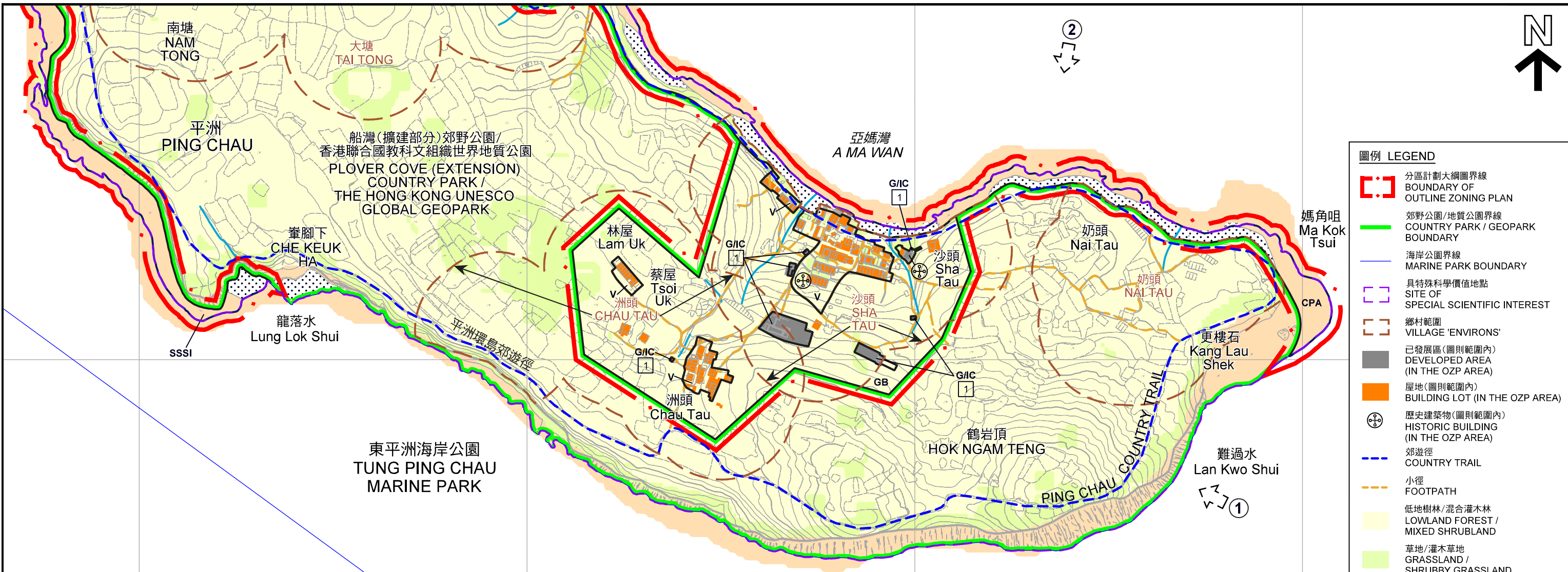
發展限制
DEVELOPMENT CONSTRAINTS
就平洲分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PC/1
提出的申述個案編號1至2626作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. 1 TO 2626
TO THE DRAFT PING CHAU OUTLINE ZONING PLAN No. S/NE-PC/1
SCALE 1: 5 000 比例尺

米 METRES 100 0 100 200 300 400 米 METRES

規劃署
PLANNING DEPARTMENT

參考編號 REFERENCE No.
R/S/NE-PC/1

圖 PLAN
H-4a



圖例 LEGEND

- 分區計劃大綱圖界線
BOUNDARY OF OUTLINE ZONING PLAN
- 郊野公園/地質公園界線
COUNTRY PARK / GEOPARK BOUNDARY
- 海岸公園界線
MARINE PARK BOUNDARY
- 具特殊科學價值地點
SITE OF SPECIAL SCIENTIFIC INTEREST
- 鄉村範圍
VILLAGE 'ENVIRONS'
- 已發展區(圖則範圍內)
DEVELOPED AREA (IN THE OZP AREA)
- 屋地(圖則範圍內)
BUILDING LOT (IN THE OZP AREA)
- 歷史建築物(圖則範圍內)
HISTORIC BUILDING (IN THE OZP AREA)
- 郊遊徑
COUNTRY TRAIL
- 小徑
FOOTPATH
- 低地樹林/混合灌木林
LOWLAND FOREST / MIXED SHRUBLAND
- 草地/灌木草地
GRASSLAND / SHRUBBY GRASSLAND
- 現有河溪
EXISTING STREAM
- 岩岸
ROCKY SHORE
- 沙灘
SANDY SHORE

**S/NE-PC/1的地帶
ZONING OF S/NE-PC/1**

- 鄉村式發展
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT
- 政府、機構或社區
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY
- 綠化地帶
GREEN BELT
- 海岸保護區
COASTAL PROTECTION AREA
- 具特殊科學價值地點
SITE OF SPECIAL SCIENTIFIC INTEREST
- 最高建築物高度(樓層樓目)
MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN NUMBER OF STOREYS)
- 直昇機的拍攝方向
VIEWING DIRECTION FROM HELICOPTER

現有自然地貌只作參考之用
Existing Physical Features for Indicative Purpose only



本圖於2017年10月4日擬備，所根據的資料為
測量圖編號17-NW-12B/D, 13C, 17B & 18A
PLAN PREPARED ON 4.10.2017 BASED ON
SURVEY SHEETS No. 17-NW-12B/D, 13C, 17B & 18A

**發展限制
DEVELOPMENT CONSTRAINTS**

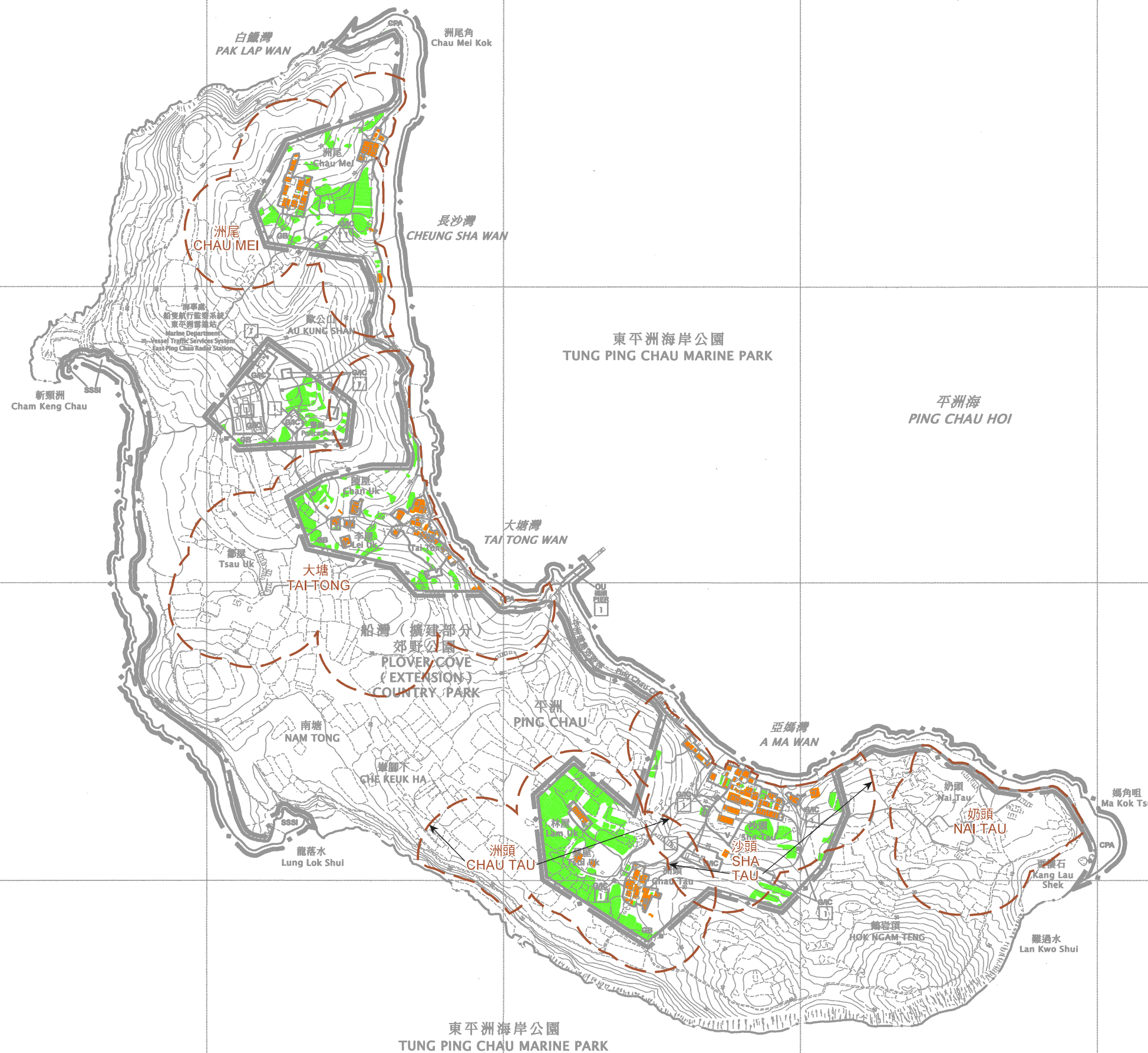
就平洲分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PC/1
提出的申述個案編號1至2626作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. 1 TO 2626
TO THE DRAFT PING CHAU OUTLINE ZONING PLAN No. S/NE-PC/1

SCALE 1: 5 000 比例尺

**規劃署
PLANNING DEPARTMENT**

參考編號 REFERENCE No.
R/S/NE-PC/1

圖 PLAN
H-4b

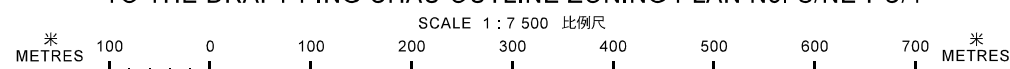


圖例 LEGEND	
	分區計劃大綱圖界線 BOUNDARY OF OUTLINE ZONING PLAN
	郊野公園界線 BOUNDARY OF COUNTRY PARK
	鄉村範圍 VILLAGE 'ENVIRONS'
	屋地 BUILDING LOT
	私人土地 PRIVATE LAND

本摘要圖於2017年10月6日擬備，
所根據的資料為於2017年3月24日展示
的分區計劃大綱草圖編號S/NE-PC/1
EXTRACT PLAN PREPARED ON 6.10.2017
BASED ON DRAFT OUTLINE ZONING PLAN
No. S/NE-PC/1 EXHIBITED ON 24.3.2017

土地擁有權及「鄉村範圍」
LAND OWNERSHIP AND VILLAGE 'ENVIRONS'

就平洲分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PC/1
提出的申述個案編號1至2626作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. 1 TO 2626
TO THE DRAFT PING CHAU OUTLINE ZONING PLAN No. S/NE-PC/1

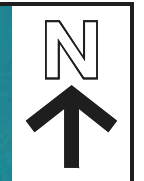


規劃署
PLANNING DEPARTMENT



參考編號 REFERENCE No.
R/S/NE-PC/1

圖 PLAN
H-5



本圖於2017年10月4日擬備，所根據的資料為地政總署於2016年11月28日拍得的航攝照片
編號E008188C至E008240C
PLAN PREPARED ON 4.10.2017 BASED ON AERIAL PHOTOS No. E008188C TO E008240C TAKEN ON 28.11.2016 BY LANDS DEPARTMENT

航攝照片 AERIAL PHOTOS

就平洲分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PC/1 提出的申述個案編號1至2626作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. 1 TO 2626 TO THE DRAFT PING CHAU OUTLINE ZONING PLAN No. S/NE-PC/1

規劃署
PLANNING DEPARTMENT



參考編號 REFERENCE No.
R/S/NE-PC/1

圖 PLAN
H-6