

# TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 10349 號

考慮日期：2017 年 11 月 3 日

《大蠓分區計劃大綱草圖編號 S/I-TH/1》

考慮申述編號 TPB/R/S/I-TH/1-R1 至 R1063 及

意見編號 TPB/R/S/I-TH/1-C1 至 C2

《大蠔分區計劃大綱草圖編號 S/I-TH/1》

考慮申述編號 TPB/R/S/I-TH/1-R1 至 R1063(R1 至 R1063)及

意見編號 TPB/R/S/I-TH/1-C1 至 C2(C1 至 C2)

申述內容／申述地點	申述人	提意見人
<b>表示支持的申述和提出意見的申述</b>		
<p>大致上支持大蠔分區計劃大綱草圖與劃設「具特殊科學價值地點」、「自然保育區」及「海岸保護區」地帶以保護大蠔；以及就鄉村式發展對大蠔的環境、生態及保育可能造成的負面影響提出意見</p>	<p><u>總計：9</u></p> <p><u>環保／關注團體</u> <u>(5)：</u></p> <p><b>R1</b>：守護大嶼聯盟 <b>R2</b>：世界自然基金會香港分會 <b>R3</b>：香港觀鳥會 <b>R4</b>：創建香港 <b>R5</b>：綠色力量</p>	
<p>就鄉村式發展對大蠔的環境、生態及保育可能造成的負面影響提出意見</p>	<p><u>環保／關注團體</u> <u>(1)：</u></p> <p><b>R6</b>：嘉道理農場暨植物園</p> <p><u>個別人士(2)：</u> <b>R7 至 R8</b></p>	
<p>就保育紅樹林馬蹄蟹(圓尾鬣)提出意見</p>	<p><u>個別人士(1)：</u> <b>R9</b></p>	

申述內容／申述地點	申述人	提意見人
<b>表示反對的申述</b>		
<p>反對分區計劃大綱圖，理由是整體規劃意向只偏重環境保育；涵蓋私人土地的保育用途地帶會侵犯他們的權利；以及「鄉村式發展」地帶不足以應付對小型屋宇的需求</p>	<p><u>總計：1054</u></p> <p><u>當地居民團體(2)：</u>  <b>R10</b>：新界鄉議局  <b>R12</b>：梅窩鄉事委員會</p> <p><u>離島區議員(1)：</u>  <b>R11</b>：余漢坤</p> <p><u>個別人士(1049)：</u>  <b>R13 至 R1061</b></p>	<p><u>總計：2</u></p> <p>就 <b>R12 至 R1062</b> 提供資料</p> <p><b>C1</b>：梅窩鄉事委員會</p>
<p>反對，但沒有提出任何意見</p>	<p><u>個別人士(1)：</u>  <b>R1062</b></p>	
<p>反對劃設禁止進行新發展的保育地帶，而且劃設有關地帶亦不會有助達致保育的目標，以及「鄉村式發展」地帶不足以應付小型屋宇的長遠需求</p>	<p><u>相關的土地擁有人(1)：</u> <b>R1063</b>：由領賢規劃顧問有限公司代表新鴻基地產發展、太古地產有限公司及香港置地</p>	<p><u>支持 R1063</u></p> <p><b>C2</b>：由領賢規劃顧問有限公司代表新鴻基地產發展、太古地產有限公司及香港置地</p>
<p>最後總計</p>	<p><b>1 063</b></p>	<p><b>2</b></p>

註：申述書和內容大致劃一的信／電郵範本及意見書，分別載於附件 I 及附件 II。載有所有申述人及提意見人名稱連同其申述書和意見書的光碟，夾附於附件 III(只提供予城規會委員)。城市規劃委員會秘書處亦存放有一套硬複本，以供委員參閱。

## 1. 引言

1.1 二零一七年三月二十四日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《大嶼分區計劃大綱草圖編號 S/I-TH/1》(下稱「草圖」)(圖

**H-1)**，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，當局共收到 1 063 份申述書。二零一七年六月二十三日，城規會公布申述書的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見。公眾查閱期在二零一七年七月十四日結束，當局共收到兩份意見書。

1.2 二零一七年九月十五日，城規會決定把這些申述及意見合為一組，一併考慮。

1.3 本文件旨在提供資料，以便城規會考慮這些申述和意見。城規會已根據條例第 6B(3)條，邀請申述人及提意見人出席會議。

## 2. 申述

2.1 在所收到的 1 063 份申述書中，有九份(**R1 至 R9**)對草圖表示支持及／或就多個事項提出關注，而其餘 1 054 份申述書(**R10 至 R1063**)(當中大部分是內容大致劃一的信)則對草圖表示反對。他們的意見大致歸納如下：

(a) 五份表示支持的申述書(**R1 至 R5**)由環保／關注團體提交。這些表示支持的申述書大致上支持草圖有關保護大蠔的規劃意向。他們亦支持把大蠔河及其河口地區劃為「具特殊科學價值地點」地帶、沿大蠔河劃設「自然保育區」地帶，以及在大蠔灣沿岸劃設「海岸保護區」地帶；

(b) **R6** 由環保／關注團體提交，而 **R7 至 R9** 則由個別人士提交。**R1 至 R8** 就「鄉村式發展」地帶的範圍提出關注，並建議通過劃設保育地帶以保護在大蠔的所有支流和河溪。他們認為，應劃設更多具規限性的保育地帶，以加強對該區的整體保護；

(c) **R9** 就大蠔灣在保育紅樹林馬蹄蟹(圓尾蟹)方面的重要性提出意見和提供資料；

(d) 在 1 054 份表示反對的申述書中，三份(**R10 至 R12**)由新界鄉議局、一名離島區議員和梅窩鄉事委員會提交。至於其餘大部分申述書(**R13 至 R1061**)，則由個

別人士以內容大致劃一的信提交。他們反對草圖的整體規劃意向，認為有關的規劃意向偏重環境保育。他們亦反對將私人土地劃作環境保育用途而不作任何補償，以及認為「鄉村式發展」地帶的土地不足以應付村民對小型屋宇發展的需求。他們建議擴大「鄉村式發展」地帶；將私人土地從「具特殊科學價值地點」地帶、「自然保育區」地帶、「海岸保護區」地帶及「綠化地帶」中剔除；以及要求提供道路和基礎設施；

(e) **R1062** 反對整份草圖，但沒有提出任何意見；以及

(f) **R1063** 由該區的相關土地擁有人提交，對分區計劃大綱圖的保育地帶表示反對，因為有關用途地帶禁止在整個大蠔區內進行任何形式的新發展，而且「鄉村式發展」地帶未能提供足夠的土地以應付小型屋宇的長遠需求。他們認為，分區計劃大綱圖未能推動保育大蠔的宗旨。他們建議另一個土地用途大綱，當中包括四幅作中密度房屋發展的發展用地、三個鄉村擴展區，以及兩個保育區。

2.2 申述書的內容和內容大致劃一的信／電郵範本載於**附件 I**。申述書和規劃署的回應的撮要載於**附件 IV**。申述人的建議所牽涉的地點顯示在**繪圖 H-1 至 H-2c** 及**圖 H-2 至 H-16a** 上。

## 申述的理由

### 表示支持的申述和提出意見的申述

#### 規劃意向(R1 至 R5)

2.3 **R1 至 R5** 對草圖的整體規劃意向表示支持／歡迎。該區的整體規劃意向，是保育大蠔(即該區)具獨特科學及生態價值的優美自然景致，以保護更廣大地區的天然生境及自然系統，同時保存歷史文物和鄉村的本土文化及傳統。倘擬在區內和附近一帶進行發展，必須充分考慮生態及環境易受影響地方(例如大蠔河「具特殊科學價值地點」)。

### 保育地帶(R2 至 R5)

2.4 **R2 至 R4** 支持／歡迎劃設「具特殊科學價值地點」地帶，以就大蠔河「具特殊科學價值地點」提供法定保護。**R2** 及 **R3** 支持／歡迎在「具特殊科學價值地點」地帶兩旁劃設 30 米闊的「自然保育區」地帶，以就河岸地區提供法定保護。他們亦支持／歡迎通過劃設「海岸保護區」地帶以保護大蠔灣的海河岸地區。**R5** 大致上支持「具特殊科學價值地點」地帶、「海岸保護區」地帶、「自然保育區」地帶及「綠化地帶」不宜進行發展的一般推定，有關規定與該區整體的規劃意向相符，並同意在多個地帶內對「河道改道、填土／填塘及挖土工程」進行管制。劃設保育地帶可確保提供足夠的保護，使大蠔的重要生境和天然景致免受任何發展項目的威脅和可能產生的污染所影響。**R3** 表示，「生態系統方法」是《生物多樣性公約》<sup>1</sup>中的首要行動框架，當局應採用該「生態系統方法」，以保護大蠔多個易受影響的生境。

### 劃設「鄉村式發展」地帶(R1、R3 至 R8)

2.5 **R1、R3 至 R8** 關注「鄉村式發展」地帶內的小型屋宇發展對環境的影響。**R1** 認為小型屋宇發展令人口增加，對大蠔具高生態價值的生境有不良影響。**R4** 認為新增的小型屋宇發展，超出該區現有運輸和基礎設施的整體承受力，而為服務新增人口而進行的有關基礎設施改善工程，亦會對自然環境造成負面影響。**R1、R4、R6 至 R8** 都認為應把「鄉村式發展」地帶局限在現有村落的範圍。

2.6 **R1** 質疑未來 10 年白芒及牛牯塢的小型屋宇預測需求量是否真確，因為地政總署提供的資料顯示，有不少原居民都是僑居海外的。由於資料未經核實／沒有證據佐證，估算小型屋宇需求量的方式並沒有充分理據支持。申述人因而憂慮「鄉村式發展」地帶是依據沒有根據的小型屋宇預測需求量劃設的。**R1** 進一步質疑，比較二零一四年刊憲的發展審批地區圖

---

<sup>1</sup> 《生物多樣性公約》是一條關於保護生物多樣性、可持續性地利用生物多樣性的組成部分以及公平合理分享由利用遺傳資源而產生的惠益的國際條約。《生物多樣性公約》就制訂全面保育政策的主要組成部分和主要考慮因素提供指引框架，以助達致這些目標。一般而言，加入《生物多樣性公約》的國家須因應當地保護生物多樣性的具體情況，盡快採取合適措施，以符合公約條文的規定。

與最新的未來 10 年小型屋宇預測需求量，「鄉村式發展」地帶的面積為何大幅增加。

- 2.7 相比其他郊野公園「不包括的土地」的分區計劃大綱圖，該區未來 10 年的小型屋宇預測總需求量會達到較高的比率。因此，**R1** 質疑，在該區劃設的「鄉村式發展」地帶是否違反城規會現時為小型屋宇發展劃設「鄉村式發展」地帶所採用的逐步增加方式，並詢問與其他分區計劃大綱圖有差別的原因。由於「鄉村式發展」地帶內有大部分土地屬私人擁有，因此應向城規會提供有關「鄉村式發展」地帶內私人地段土地業權情況的資料，以供參考和考慮。

### 保護水體及其河岸區(R1 至 R9)

- 2.8 申述人關注在「鄉村式發展」地帶內一些緊鄰河溪及其支流的地方興建小型屋宇和被小型屋宇佔用，而這些河溪及支流最終會流入大蠔河及大蠔灣。**R2** 和 **R3** 更非常憂慮有人非法排放住宅污水及未經處理的地面徑流。**R1 至 R4** 認為，使用原地設置的化糞池及滲水井系統，對防止污染物直接被排放並流入河道並不奏效，因此發展小型屋宇對河溪／支流的水質及生態會有不良影響。由於該區沒有污水收集系統，**R5** 關注到新增住宅發展、村屋及商業用途(特別是食肆)所產生的大量廢水，會污染大蠔灣的河道。**R1 至 R8** 都認為，「鄉村式發展」地帶不應設於河道和河口附近或侵進天然河溪／水道的河岸區。沿生態易受影響的地方進行發展，會令這些地方有受到破壞的風險。為加強保護大蠔灣易受影響的生境，應有空間調整「鄉村式發展」地帶的位置及／或面積。**R6 至 R8** 建議在水道與發展地帶之間應劃設緩衝區。
- 2.9 此外，**R5** 認為劃設的土地用途地帶，對「具特殊科學價值地點」上游的其餘河道及該區天然河溪的所有河岸保護不足，或會令這些地方容易受到人類干擾。**R5** 亦建議，大部分劃為「綠化地帶」的大蠔河河盆的大部分土地，應作非污染和不需要鋪設地台的用途，以防河溪受污染，並維持天然水文情況。**R9** 就大蠔灣對保育香港的紅樹林馬蹄蟹(圓尾蟹)的重要性提供意見及資料，並認為應為大蠔灣內所有的潮間帶(包括大蠔河下游、紅樹林及泥灘)提供適當的保護，以確保這些地方日後可作為紅樹林馬蹄蟹的產卵及繁殖地。

「先破壞，後建設」(R1 及 R5)

2.10 鑑於大蠔村民在二零一四年八月二十四日清除紅樹林／植被，**R1** 遂關注有人以復耕和發展小型屋宇為名，進行「先破壞，後建設」的活動，因而破壞自然環境。**R1** 更指出，地產發展商有意利用向村民收購的私人地段，在該區作中低密度的住宅發展，令該區面臨潛在的發展威脅。

2.11 **R5** 建議，對於提出作臨時用途或發展的申請，倘有關用途或發展在城規會批給許可前已展開，則城規會便不應接受及處理該等申請。城規會不應接受「先破壞，後建設」的個案。

表示反對的申述／就相似議題提出意見的申述

2.12 除 **R1062** 在沒有提出任何理據或建議的情況下反對整份草圖外，其他表示反對的申述和就相似議題提出意見的申述(**R10** 至 **R1061** 及 **R1063**)的主要理據撮述如下：

規劃意向(R10 至 R1061 及 R1063)

(a) **R10 至 R1061** 反對草圖的整體規劃意向偏重環境保育，而保育地帶的範圍過大。由於政府有意在北大嶼山發展「橋頭經濟」，因此他們認為大蠔應能發展和保育和諧並存。他們要求在擬訂分區計劃大綱圖時依照與在東涌西和梅窩所採取的類似做法，並認為區內村民的生計和活動已存在多時，對天然生境不會造成污染或滋擾。**R1063** 認為草圖不符合其保育目標，且同時妨礙任何以可協調形式進行發展的機會。另外，他們又認為有機會在該區提供公共房屋。

保育地帶(R10 至 R1061 及 R1063)

(b) 該區的「綠化地帶」範圍太廣，而且違背政府改劃其他位於都會區邊緣的「綠化地帶」用地以作住宅發展的政策。**R1063** 反對有關的保育地帶，尤其「綠化地帶」，因為有關地帶禁止在整個大蠔範圍內(包括生態上不易受影響的地區)進行任何形式的新發展，並剝奪私人發展的權利。為更妥善利用土地潛力，位於生態上不易受影響地點的地方，可預留作合適程度的私人

和公共住宅發展。建議的發展計劃與該區周圍的土地用途和鄉郊特色互相協調，對該區的生態、環境和景觀特色影響應屬最低程度。

- (c) 超過 10 公頃的私人土地劃入屬「自然保育區」地帶和「具特殊科學價值地點」地帶的地區，受到嚴格的規劃管制。**R10 至 R1061** 認為，劃設 30 米闊的「自然保育區」地帶作為大蠓河「具特殊科學價值地點」的緩衝區，範圍太大，而且有違政府在一九九九年所作的承諾。**R1063** 認為，為配合擬在生態上不易受影響地區進行的住宅發展，應劃設範圍更廣的「自然保育區」地帶，以便涵蓋大蠓河流域。

為私人土地劃設用途地帶(R10 至 R1061)

- (d) **R10 至 R1061** 反對在沒有補償的情況下把私人土地劃為保育地帶，因為這些地帶侵犯私人土地權利／利益，對土地的發展潛質有不良形響，實屬不公平和難以接受，而且違反《基本法》保障私人財產權益的規定。
- (e) **R10 至 R1061** 特別反對在私人農地地段劃設「具特殊科學價值地點」地帶。根據有關契約，相關農地可用作「農業」用途，但在「具特殊科學價值地點」地帶內維修及保養農地的堤圍，則須申請規劃許可，使有關的土地擁有人權益受損。
- (f) 如私人土地劃為保育用途，他們要求政府應向受影響的土地提供補償／收回受影響土地。**R11** 更進一步建議政府應設立自然保育基金，以作補償及收回土地之用。

劃設「鄉村式發展」地帶(R10 至 R1061 及 R1063)

- (g) **R10 至 R1061** 及 **R1063** 均認為該區的「鄉村式發展」地帶範圍太小，有關土地不足以應付原居村民的長遠小型屋宇需求。**R11** 關注到，「鄉村式發展」地帶內部分地方為陡峭斜坡，不宜發展小型屋宇。**R1063** 認為「鄉村式發展」地帶並未善用小型屋宇發

展的土地潛力，並對採取「逐步增加方式」以減少相關需要來配合小型屋宇長遠需求表示關注。

- (h) **R10 至 R1061** 認為「鄉村式發展」地帶範圍應予擴大，以配合預計未來 10 年的小型屋宇需求量，並把舊批約屋地和適合發展小型屋宇的土地劃入該地帶範圍內，以及反映村民的居住面積。此外，為應付所有尚未處理的小型屋宇申請，亦應擴大「鄉村式發展」地帶範圍，作為對劃設保育地帶以致減少用作小型屋宇發展的土地的補償。他們反對在白芒村南面的成熟林地劃定「自然保育區」地帶，使小型屋宇發展受到限制。
- (i) **R10 至 R1061** 認為，鑑於田寮的歷史背景複雜，因此應被視為獨立認可鄉村。除田寮現有村落所涵蓋的地方外，亦應預留足夠土地應付該村本身的小型屋宇需求，並應把該處的小型屋宇需求預測與大蠔和牛牯壆的分開。

分區計劃大綱圖《註釋》訂明的管制(R10 至 R1061)

- (j) **R10 至 R1061** 反對劃設「自然保育區」地帶及「海岸保護區」地帶，因為這兩個地帶准許的用途並不清晰。他們問到，在這些地帶內可否使用挖泥機或其他機器進行耕作活動，以及是否禁止在這些地帶捕魚和採撈貝類。
- (k) 當地村民日常會沿大蠔灣的海岸線停泊船隻。上述申述人關注到，村民如何能證明這項土地用途在有關發展審批地區圖首次公布前已經存在，以及該項用途由展開以來一直持續進行。同樣地，雖然現時有條文列明，村民如擬重建屋宇，只要規模不超過「海岸保護區」地帶及「自然保育區」地帶內現有屋宇的地積比率、上蓋面積及高度，便可向城規會提出申請，但上述申述人質疑，村民在提出重建申請時，如何能證明有關屋宇及其建築物高度在有關發展審批地區圖首次公布前，已經存在於這些地帶。

關設交通及基礎設施(R10至R1061及R1063)

- (1) **R10至R1061及R1063**認為，該區缺乏排水及排污基礎設施，亦欠缺方便前往有關鄉村及可供緊急服務使用的標準道路。他們強烈要求政府採取積極態度闢設這些基建／設施，以及調撥資源支持當地居民的生活及生態保育。**R10至R1061**還要求政府部門統籌及維修「具特殊科學價值地點」地帶內農地的堤圍。

申述人的建議

2.13 申述人的建議撮述如下：

規劃意向(R10至R1061)

- 2.14 為了在保育與發展需要之間取得平衡，**R10至R1061**建議把兩塊位於「綠化地帶」內的土地預留作發展公共房屋之用(繪圖 H-1、圖 H-6a 及 H-6b)。

保育地帶(R3、R5至R8及R10至R1061)

- 2.15 **R5**建議把「具特殊科學價值地點」地帶的範圍伸延至更大片的潮間帶泥灘；把「具特殊科學價值地點」地帶及／或「自然保育區」地帶的範圍伸延至該區整個河道系統及所有支流的河岸，以便為大蠔河的水文系統提供周全保護，免受日後的工程和發展所干擾及／或破壞；以及把「具特殊科學價值地點」地帶及／或「自然保育區」地帶的範圍伸延至連接現有的郊野公園，以確保郊野公園與該區現有的天然園林之間設有水陸野生動物走廊和生態連繫。**R5**認為，必須明確禁止在「海岸保護區」地帶、「自然保育區」地帶、「具特殊科學價值地點」地帶和大蠔灣水域的沿海地區(不論是在高潮線之上或之下)填海。

- 2.16 **R3、R6至R8**建議把該區內所有「綠化地帶」改劃為「綠化地帶(1)」<sup>2</sup>或「自然保育區」地帶，以透過紓緩發展壓力來加強保護天然生境，同時亦能尊重村民的重建權(圖 H-2)。

---

<sup>2</sup> 申述人沒有在所提交的申述書中闡明「綠化地帶(1)」的定義。

2.17 **R10 至 R1061** 認為，沿着大蠔河「具特殊科學價值地點」的「自然保育區」地帶的闊度應由 30 米縮減為 20 米，並應訂定補償建議(繪圖 H-1、圖 H-5a 及 H-5b)。

2.18 **R10 至 R1061** 建議把「綠化地帶」的範圍局限在毗連北大嶼郊野公園(擴建部分)的地方(繪圖 H-1、圖 H-6a 及 H-6b)。

#### 保護水體及其河岸區(R2 及 R3)

2.19 為確保能充分保護具有重要生態價值的大蠔河及大蠔灣的水質，**R2 及 R3** 建議把所有河溪／支流及沿河岸兩邊闊 30 米的河岸區劃為設有限制的保育地帶，例如「綠化地帶(1)」或「自然保育區」地帶。牛牯塱的「鄉村式發展」地帶北部及白芒的「鄉村式發展」地帶西部尤其須予檢討(圖 H-7a 及 H-7b)。

#### 私人土地的用途地帶(R10 至 R1061)

2.20 該區有活躍的耕作活動。為尊重私人土地擁有人的權利，**R10 至 R1061** 認為應把私人農地劃為「農業」地帶，而不是「具特殊科學價值地點」地帶、「自然保育區」地帶、「海岸保護區」地帶及「綠化地帶」(繪圖 H-1、圖 H-12a 及 H-12b)，以反映現況和避免出現糾紛；或向土地擁有人提供補償／換地。

#### 劃設「鄉村式發展」地帶(R10 至 R1061)

2.21 為應付未來 10 年原居村民的小型屋宇預測需求量，**R10 至 R1061** 建議應把位於不同地點佔地合共 6 公頃的土地劃為「鄉村式發展」地帶，以供發展小型屋宇(繪圖 H-1)；長遠則應把「鄉村範圍」的界線再擴展 300 呎，劃設額外的「鄉村式發展」地帶；

- (a) 應把一幅在田寮附近，遠離大蠔河的平地劃為「鄉村式發展」地帶(繪圖 H-1、圖 H-13a 及 H-13b)，以應付個別的小型屋宇需求；

- (b) 牛牯塢的「鄉村範圍」的西南部、東南部及北部適宜發展小型屋宇，因此應把這些土地劃為「鄉村式發展」地帶(繪圖 H-1、圖 H-13 a 及 H-13 b)；
- (c) 大蠓新村的「鄉村式發展」地帶應予擴展，使該地帶涵蓋大蠓有建屋權的私人地段(繪圖 H-1、圖 H-14 a 及 H-14 b)；以及
- (d) 白芒「鄉村範圍」內包括北面的成熟林地和常耕農地及西面的地方應劃為「鄉村式發展」地帶(繪圖 H-1、圖 H-15 a 及 15 b)。

分區計劃大綱圖的《註釋》訂明的管制(R5)

- 2.22 關於「綠化地帶」的規劃管制，**R5** 建議刪除此地帶第二欄的「屋宇」用途，以表明「綠化地帶」的規劃意向是「利用天然地理環境作為發展區的界限，以保存現有的天然景觀」。
- 2.23 茂林綠野及透風度對大蠓河的水文、水質及其生態都很重要。為保持有充足的茂林綠野和良好透風度，**R5** 建議禁止在(i)把「海岸保護區」地帶、「自然保育區」地帶及「綠化地帶」的土地作「農業用途」；以及(ii)把「具特殊科學價值地點」地帶、「海岸保護區」地帶及「自然保育區」地帶的土地作「植物苗圃」及「美化種植」用途時搭建構築物或平整地台(不論是以混凝土、金屬還是其他物料)。**R5** 亦建議禁止把「具特殊科學價值地點」地帶、「海岸保護區」地帶、「自然保育區」地帶及「綠化地帶」的土地，作涉及挖掘表層泥土、鋪設混凝土／瀝青或非耕種物料／廢料的「農業用途」。
- 2.24 **R5** 指「道路工程」、「排污工程」、「渠務工程」和其他公共工程，以及《註釋》的說明頁第 11(a)段所指明的臨時用途／發展會對「海岸保護區」地帶、「自然保育區」地帶和「具特殊科學價值地點」地帶的環境造成負面影響，因此建議如要進行這些工程或把土地作這些用途，必須取得相關政府部門的許可。

提供交通及基礎設施(R10 至 R1061)

- 2.25 **R10 至 R1061** 建議當局應提供通道，並就位於該區東北邊緣的現有行人隧道進行改善工程，以優化由大蠓前往東涌新市鎮擴展區的整體行人通道系統(繪圖 H-1、圖 H-16a 及 H-16b)。

R1063 提交的發展建議

- 2.26 **R1063** 就大蠓提出另一個土地用途地帶大綱。考慮到大蠓的私人土地業權，**R1063** 建議採取「管理協議形式」配合發展，為所有持份者提供一個共贏方案，並為大蠓落實有效的長遠保育策略(繪圖 H-2a 至 H-2c)。
- 2.27 建議闢出四幅發展用地(三幅在白芒及牛牯塢的已建設地區附近，一幅位於牛牯塢西南面的上坡)發展公共及私人房屋。建議把一幅位於白芒以西的用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)」地帶發展公共房屋，地積比率為 4.0 倍，最大建築物高度為主水平基準上 139 米(39 層)。另外三幅用地建議由「綠化地帶」改劃為「住宅(乙類)」地帶發展私人房屋，地積比率介乎 2.1 至 3.5 倍，最大建築物高度介乎主水平基準上 61 米至主水平基準上 87 米(10 至 20 層)(繪圖 H-2a 至 H-2c、圖 H-8a 及 H-8b)。根據申述人的概略計劃，建議的中密度房屋發展項目共 24 幢住宅大樓提供單位數目合共超過 10 000 個。**R1063** 亦建議可在有關發展用地闢設「生態文物教育中心」，以便在大蠓推動《可持續大嶼藍圖》建議的生態文物旅遊及教育，另外，建議擴大牛牯塢的「鄉村式發展」地帶(繪圖 H-2a 至 H-2c、圖 H-9a 及 H-9b)，以配合小型屋宇需求。
- 2.28 **R1063** 提出上述發展用地建議的同時，還建議劃設範圍更廣的「自然保育區」地帶，涵蓋大蠓河流域，以作保育之用(繪圖 H-2a 至 H-2c、圖 H-10a 及 H-10b)。並建議把白芒以北的另一幅用地由「綠化地帶」改劃為「休憩用地」地帶(繪圖 H-2a 至 H-2c、圖 H-11a 及 H-11b)，以保育自然環境和保護考古地點，從而管理該公眾休憩用地作長遠消閒及觀賞自然景物用途。

- 2.29 **R1063** 建議興建新的公共道路，把所涉的發展用地與翔東路連接起來。這樣亦可有助在這些用地提供排污及排水設施，以回應指進行額外發展會對生態造成負面影響的關注意見(繪圖 H-2a 至 H-2c、圖 H-16a 及 H-16b)。
- 2.30 為支持擬議的發展，**R1063** 亦在其提交的申述中夾附多項技術評估，例如生態檢討、初步視覺影響檢討、交通及運輸分析及環境影響評估。根據他們的初步評估，在大蠔西面生態較不易受影響的地方進行合適規模的住宅發展是可行的，而有關的發展計劃的規模和密度在視覺上亦與四周環境配合。

### 其他 (R10 至 R1061)

- 2.31 **R10 至 R1061** 建議把在大蠔灣沿岸區的梁媽廟劃為「政府、機構或社區」地帶(圖 H-6a 及 H-6b)，以反映現有構築物的用途，並對廟宇日後的修葺和保養及可能進行的重建計劃有幫助。

## 3. 對申述的意見

- 3.1 在收到的兩份意見書中，**C1** 由梅窩鄉事委員會(即 **R12**)提交，當中提交修訂圖(繪圖 H-1)，就有關 **R12 至 R1061** 的申述作出澄清。**C2** 由該區的相關土地擁有人提交，表示支持其申述 **R1063**，理由是他們另外提出的土地用途地帶建議和落實方法，可回應申述對保育和發展所提出的大部分關注。
- 3.2 對於一些表示反對的申述指分區計劃大綱圖的整體規劃意向偏重生態保育，**C2** 表示贊同。建議在大蠔河生態最易受影響的地方擴大「自然保育區」地帶，並以管理協議形式加以管理，同時在西面生態較不易受影響的地方進行合適的住宅及其他發展，此舉不但有助落實保育亦可兼顧私人土地擁有人的發展需要。牛牯塱村的「鄉村式發展」地帶可予擴展，以提供土地讓生態較易受影響地方或「自然保育區」地帶內的村屋遷走。有關建議將提供誘因，吸引私人土地擁有人推展換地程序，以作保育及發展用途。

## 4. 背景

- 4.1 二零一六年八月二十四日，發展局局長行使行政長官所授予的權力，根據條例第 3(1)(a)條，指示城規會擬備一份涵蓋該區的分區計劃大綱圖。二零一六年十月二十四日，城規會初步考慮《大蠔分區計劃大綱草圖編號 S/I-TH/B》，並同意該草圖適宜提交離島區議會和梅窩鄉事委員會以作諮詢。
- 4.2 規劃署分別在二零一六年十二月十九日的離島區議會會議上和二零一六年十一月十五日的梅窩鄉事委員會會議上，徵詢了兩會對草圖的意見。應白芒、牛牯塢和大蠔原居民代表和梅窩鄉事委員會委員的要求，規劃署在二零一六年十二月七日舉行了另一次會議，聽取他們就這份草圖提出的關注。二零一六年十二月二十一日，規劃署人員與當地村民和相關政府部門代表進行了實地視察。離島區議會和梅窩鄉事委員會反對在該區劃設保育地帶，當地村民則關注他們在私人土地上的權益。他們均關注在私人土地施加規劃管制的問題，並要求政府加建基礎設施，以改善該區的生活環境。
- 4.3 二零一六年十二月五日，規劃署與環保／關注組織就草圖舉行會議。香港觀鳥會、世界自然基金會香港分會、嘉道理農場暨植物園公司、綠色力量、環保觸覺和守護大嶼聯盟出席了會議。其後，香港觀鳥會在二零一六年九月十二日提交了意見書，表達他們對草圖的關注。他們支持有關的規劃意向和保育地帶，但對在緊鄰兩條河溪／河道的「鄉村式發展」地帶內發展小型屋宇表示關注。他們認為應把所有天然河溪及河道(包括所有流入大蠔河「具特殊科學價值地點」的支流)沿河兩岸 30 米範圍劃為保育地帶，藉此保護這些河溪及河道。
- 4.4 二零一七年三月十日，城規會進一步考慮經修訂的草圖，以及所收到來自離島區議會、梅窩鄉事委員會和環保／關注團體的意見。城規會考慮所有收到的意見後，同意《大蠔分區計劃大綱草圖編號 S/I-TH/C》適宜展示予公眾查閱。二零一七年三月二十四日，城規會根據條例第 5 條展示重新編號為 S/I-TH/1 的大蠔分區計劃大綱草圖，以供公眾查閱。

## 5. 諮詢離島區議會及梅窩鄉事委員會

在擬備草圖期間，規劃署已進行地區諮詢，城規會已考慮了地區人士的意見，或把他們的意見適當地加入《大蠔分區計劃大綱草圖編號 S/I-TH/C》。儘管如此，在《大蠔分區計劃大綱草圖編號 S/I-TH/1》於二零一七年三月二十四日刊憲後，規劃署分別在二零一七四月及三月，把草圖送交所有離島區議員及梅窩鄉事委員會委員傳閱，以供考慮。其後，在展示草圖的兩個月期間，梅窩鄉事委員會向城規會提交了一份申述書(R12)，表示反對草圖。離島區議員余漢坤先生亦向城規會提交了一份申述書(R11)，提出類似的意見。申述的理由和規劃署的評估撮述於本文件的正文及附件 III。

## 6. 規劃考慮因素及評估

### 申述地點及周邊地區

6.1 申述地點的位置在圖 H-2 顯示。

### 規劃區

6.2 該區總面積約為 230 公頃，包括面積約 32 公頃的水體(大蠔灣)。該區位於東涌新市鎮擴展區東面，被北大嶼郊野公園(擴建部分)範圍內的婆髻山山脊所分隔。該區主要涵蓋大蠔谷。大蠔谷範圍內有大蠔灣、村落、農地、有天然植被的地方(包括林地、灌木林及河溪等)。該區有四條認可鄉村，分別是白芒、牛牯塢、大蠔(又名大蠔新村)及黃公田(又名黃蜂田)。不過，黃公田村內現時沒有村落。

6.3 該區擁有豐富的景觀資源，包括成熟林地、灌木林、草地、山谷、小圓丘和河溪。該區亦有天然海岸景物，例如大蠔灣的河口和海岸線。大蠔灣是北大嶼山公路的主要地標，在該公路建築前是個開闊的沿岸海灣。大蠔河河口地區有紅樹林和潮間帶泥灘。大蠔灣東面周邊一帶長有海濱植物，這些植物主要是零星的幼齡秋茄樹，以及大量幼齡的海杧果、黃槿和水黃皮。

- 6.4 大蠔河有部分範圍被列為「具重要生態價值的河溪」，以及指定為「具特殊科學價值地點」。大蠔河是本港僅餘的少數中型天然河溪之一，育有本港多種淡水魚和鹹淡水魚，錄得不同的魚類品種，包括稀有的黑首阿胡鰕虎魚、稀有的黑體塘鯧及稀有的移棲魚類香魚。根據記錄，大蠔河「具特殊科學價值地點」範圍內的泥灘亦曾發現貝克喜鹽草和具重要保育價值的馬蹄蟹(圓尾蟹)。
- 6.5 大蠔亦育有具區域性保育價值的爬蟲大壁虎，以及多種稀有／不常見的蝴蝶(包括稀有的紅鋸蛺蝶)。大蠔亦錄得兩種具保育價值的兩棲動物，即盧氏小樹蛙和短腳角蟾。
- 6.6 山上山谷兩旁是草木茂生的林地和灌木林，一直伸延至該區外的北大嶼郊野公園(擴建部分)和北大嶼郊野公園的範圍。區內有一條用混凝土鋪築而成的行人徑連接北大嶼山公路和山坡上的郊野公園，途經白芒、牛牯塢和大蠔新村的村落和相關的農地。

## 規劃意向

- 6.7 該區一直是大嶼山發展中不可或缺的部分。港口及機場發展策略(下稱「發展策略」)於一九八九年完成後，政府決定在赤鱸角興建新的國際機場，即現時的香港國際機場。發展策略亦建議把北大嶼山新市鎮發展為香港國際機場的支援社區，而大蠔是其中一個重要發展地區。其後，北大嶼山發展研究(一九九二年)和東涌及大蠔餘下的發展計劃研究(一九九九年)建議發展北大嶼山新市鎮，以分別容納 260 000 和 334 000 的目標人口。
- 6.8 根據北大嶼山發展研究的建議發展大綱圖，當局建議把大蠔合共約 27 公頃的土地用作鄉村式發展連其他土地用途建議。不過，規劃情況其後有變，上述建議被撤回。有關的規劃情況包括大蠔河於一九九九年獲指定為「具特殊科學價值地點」；於二零零四年推出的新自然保育政策(下稱「保育政策」)把大蠔列為 12 個須優先加強保育地點之一<sup>3</sup>；以及在北

---

<sup>3</sup> 當局於二零零五年收到土地用途建議，涉及在大蠔設立生態公園。該建議曾經由跨部門專責小組評核。不過，環境諮詢委員會認為該建議尚未部署好，不宜推行。

大嶼山進行多項策略性基礎設施項目，例如港珠澳大橋及相關的口岸設施和屯門至赤鱸角連接路。

- 6.9 政府根據二零零四年《施政報告》，在二零零四年二月成立了「大嶼山發展專責小組」(下稱「專責小組」)。專責小組在財政司司長的領導下，就大嶼山的經濟和基建發展作出高層次的政策督導，當中已顧及上述在北大嶼山進行的多項策略性基礎設施發展項目。專責小組於二零零七年通過經修訂的「大嶼山發展概念計劃」。該計劃提出多項建議，當中包括把該區確定為自然保育區，旨在透過保護具地形特色的景物免受毗鄰發展侵佔，來保育現有的天然風貌和固有的景觀價值。該區亦已劃為景觀保護區，該處新的發展項目不得破壞現有景觀或區內環境，並應採取美化環境措施，以減輕新發展項目造成的影響。當時，大嶼已獲建議為自然保育區。其後，大嶼山發展諮詢委員會(下稱「諮詢委員會」)於二零一六年一月向行政長官提交大嶼山發展策略建議，當中建議把大嶼保留作保育、休閒、文化及綠色旅遊用途，以及加強保護具保育價值的地點，改善這些地點之間的聯繫。鑑於大嶼河獲指定為「具特殊科學價值地點」，加上該區亦有天然植被的地方，鄉村式發展的範圍應予審慎檢討，以免把指定的地方和河溪的河岸區包括在內。根據最近公布的可持續大嶼藍圖(下稱「藍圖」)，「北大嶼山走廊」包括東涌新市鎮擴展、香港口岸上蓋發展和小嶼灣發展計劃，主要是經濟和房屋發展，可提供發展「橋頭經濟」的機會。大嶼谷屬「大嶼山大部份地區」，具高生態價值，獲確定為自然及文物保育的地區之一。
- 6.10 該區的整體規劃意向，是保育該區具獨特科學及生態價值的優美自然景致，以保護更廣大地區的天然生境及自然系統，同時保存歷史文物和鄉村的本土文化及傳統。倘擬在區內和附近一帶進行發展，必須充分考慮生態及環境易受影響地方(例如大嶼河「具特殊科學價值地點」)。認可鄉村的小型屋宇發展項目會集中在適當的位置，以保存該區的鄉郊特色。
- 6.11 規劃該區的各個土地用途地帶時，已考慮到要保護生態易受影響的地方，以及保存該區的自然環境和鄉郊特色。如有任何會影響該區自然鄉郊特色的違例發展，當局會採取執管行動對付。對於適合發展小型屋宇的土地，當局會根據草圖對這些土地的發展作出指引及管制。

## 個別土地用途地帶

- 6.12 「具特殊科學價值地點」地帶的規劃意向，是保存和保護具特殊科學價值的景物，例如稀有或特別品種的動植物及其生境。這些地方均劃作「具特殊科學價值地點」。設立此地帶的目的，是阻止市民在地帶內進行活動或發展。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。除非有需要進行發展以助保存「具特殊科學價值地點」地帶內具特殊科學價值的景物、保持和保護「具特殊科學價值地點」地帶的現有特色，或達至教育和研究的目的，否則地帶內不准進行發展。
- 6.13 「自然保育區」地帶的規劃意向，是保護和保存區內現有的天然景觀、生態系統或地形特色，以達到保育目的及作教育和研究用途，並且分隔開易受破壞的天然環境如「具特殊科學價值地點」或「郊野公園」，以免發展項目對這些天然環境造成不良影響。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。大體而言，有需要進行以助保存區內現有天然景觀或風景質素的發展，或者絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，才可能會獲得批准。
- 6.14 「海岸保護區」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。
- 6.15 「綠化地帶」的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為發展區的界限，並保存現有的自然景觀，同時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。
- 6.16 「鄉村式發展」地帶的規劃意向，是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。設立此地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在地帶內，使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益。在新界

豁免管制屋宇的地面一層，有多項配合村民需要和鄉村發展的商業和社區用途列為經常准許的用途。其他商業、社區和康樂用途，如向城規會申請許可，或會獲得批准。

- 6.17 「政府、機構或社區」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。
- 6.18 就「鄉村式發展」地帶而言，如未取得城規會的許可，不得進行或繼續進行任何河道改道工程，包括為改作第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所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。就「綠化地帶」、「海岸保護區」地帶和「自然保育區」地帶而言，如未取得城規會的許可，不得進行或繼續進行任何河道改道、填土／填塘或挖土工程，包括為改作第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所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。

### 對申述的理由和申述人的建議的回應

- 6.19 規劃署備悉 **R1 至 R5** 表示支持的意見。規劃署對申述的其他理由和申述人的建議的回應撮述如下：

#### 規劃意向(R1 至 R5、R10 至 R1061 及 R1063)

- 6.20 根據最近公布的藍圖，「北大嶼山走廊」包括東涌新市鎮擴展、香港口岸上蓋發展和小蠔灣發展計劃，主要是經濟和房屋發展，可提供發展「橋頭經濟」的機會。大蠔谷屬「大嶼山大部份地區」，具高生態價值，獲確定為自然及文物保育的地區之一。此外，大蠔亦是保育政策下第三個須優先加強保育地點。該區大部分地方被北大嶼郊野公園包圍，具有十分重要的生態價值。區內有林地、草地／灌木林、河溪、沿海泥灘、農田和鄉村，並已確定為自然保育區，旨在透過保護具地形特色的景物免受毗鄰發展侵佔，來保育現有的天然風貌和固有的景觀價值。該區背靠山嶺並與東涌新市鎮分

隔，是東涌和可能進行發展的小蠔灣發展區之間的天然緩衝區和歇息空間。

- 6.21 此外，該區是一幅郊野公園「不包括的土地」，屬毗鄰郊野公園自然系統不可或缺的一部分，內有多種天然生境，須予保存和保護。一九九九年，當局指定大蠔河「具特殊科學價值地點」。該河是本港僅餘的少數中型天然河溪之一，育有本港多種淡水魚和鹹淡水魚。部分申述書所提交／提及的生態方面資料已予備悉。由於大蠔具有獨特的景觀和生態價值，把該區的規劃意向設定為保存區內的自然環境和優美景致，以及避免生態價值和景觀價值高的地方受到干擾，做法恰當。為盡量減少環境易受影響的地方受到侵佔，以及保護和加強生態方面的保育，不應進行大規模發展。**R10 至 R1061 及 R1063** 提出興建公共房屋和作中密度住宅發展的建議，並不符合該區的規劃意向。現時該區並無基礎設施，例如通路、排污及排水設施，可為任何大型住宅發展提供支援，而房屋署目前亦無計劃在該處興建任何公共房屋。為滿足小型屋宇政策下原居村民對房屋的需求，有關部門已預留合適的土地，以配合小型屋宇的發展需要，並已在分區計劃大綱圖上把這些土地劃為「鄉村式發展」地帶。

劃設保育地帶(R2 至 R8、R10 至 R1061 及 R1063)

- 6.22 在分區計劃大綱圖上劃設土地用途地帶時，已考慮該區的生態及科學價值、景觀特色、區內地形、土地特點、持份者的觀點和相關政府部門的意見。顧及到該區整個自然環境，已特別留意要保護該區重要的生態和景觀價值。經諮詢漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)後，該區內的海岸、林地、有天然植被的地方，以及河溪和河岸區均已劃為保育地帶，充分反映了以上各項考慮因素。
- 6.23 尤其是在草圖上劃設「具特殊科學價值地點」地帶，充分反映了指定的大蠔河「具特殊科學價值地點」的範圍，為主河、河口及主要支流提供規劃指引和作出規劃管制。在「自然保育區」地帶內劃設 30 米闊的緩衝區，是為了更妥善保護大蠔河「具特殊科學價值地點」兩岸具重要生態價值的水生生境。白芒村南面的一片成熟林地亦劃入此地帶，用意是保存該林地，使其現有自然特色免受干擾。「海岸保護區」地帶涵蓋現時的天然海岸區，有海濱植物、泥灘、石岸和相關

的河口景觀。大蠔灣大部分潮間帶已納入保育地帶內，以保護水生生物(包括馬蹄蟹)，免受不協調的發展影響。

- 6.24 漁護署署長表示，**R3** 強調的「生態系統方法」及其相關指引曾於《生物多樣性公約》成員會議其中一個會議上作出說明。一般而言，加入《生物多樣性公約》的國家須因應當地保護生物多樣性的具體情況，盡快採取合適措施，以符合公約條文的規定。政府一直採取自然保護政策及多項配合《生物多樣性公約》目標的措施。有關這方面，該分區計劃大綱圖已劃有保育地帶，以保護天然河溪，尤其是在草圖上劃設「具特殊科學價值地點」地帶，充分反映了指定的「具特殊科學價值地點」的範圍可為該處提供規劃指引和作出規劃管制，而大蠔河「具特殊科學價值地點」兩岸 30 米闊的「自然保育區」地帶則可保護「具特殊科學價值地點」的水生生境。
- 6.25 關於對草圖上有大面積土地被劃為「綠化地帶」的反對意見(**R10 至 R1061 及 R1063**)，須注意的是，劃設「綠化地帶」地點的建議，是在審慎檢討土地用途後提出的，以配合該區的規劃意向。該區的「綠化地帶」大致涵蓋大蠔谷的農地、山坡、天然植被(包括林地和灌木林)及水道。劃設「綠化地帶」不單可保存該區的自然風貌和景觀特色，亦可在鄉村式發展、四周的自然環境和郊野公園之間提供緩衝。現時把該處劃為「綠化地帶」，根據一般推定不宜進行發展，因而可以恰當保存和反映現有天然景觀。
- 6.26 另一方面，有意見關注到准許在「綠化地帶」發展小型屋宇的影響(**R3、R5 至 R8**)及建議把「綠化地帶」改劃為「綠化地帶(1)」或「自然保育區」地帶，以紓緩小型屋宇的發展壓力(**R3、R6 至 R8**)。關於這方面，須注意的是「綠化地帶」屬保育地帶，根據一般推定不宜進行發展，而「屋宇」屬第二欄用途，須獲得城規會給予規劃許可。如在該處發展小型屋宇，必須提出規劃申請，規劃署會就有關申請徵詢相關政府部門的意見，評估所發展的小型屋宇對周邊地區可能造成的不良影響。城規會將會按每宗申請的個別情況，以及根據當時的規劃情況、相關指引及相關政府部門的意見作出考慮。此外，在「綠化地帶」進行可能會對自然環境造成不良影響的河道改道、填土／填塘或挖土工程，必須取得城規會許可。

- 6.27 該區劃設的保育地帶均屬恰當，而其他相關政府部門對劃設現時用途地帶以保存現有自然景觀和生境(如規劃意向所述)，並無負面意見。漁護署署長表示，由於該區整體來說具生態價值，因此不支持在區內進行大型公共房屋及／或住宅發展。
- 6.28 關於伸延「具特殊科學價值地點」地帶範圍的建議(**R5**)，漁護署署長表示，目前並無計劃擴大大蠓河「具特殊科學價值地點」的範圍，而「自然保育區」地帶和「海岸保護區」地帶的範圍大小適中，因為根據一般推定，這些地帶不宜進行發展。在「自然保育區」和「海岸保護區」地帶內，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。關於 **R5** 建議不論海岸區高於或低於高潮線均一律禁止在海岸地區進行填海工程，須注意的是，在「海岸保護區」地帶和「具特殊科學價值地點」地帶進行填土工程須向城規會申請規劃許可。當局會根據條例對任何非法填土工程採取執行管制行動。此外，地政總署署長表示，有關在香港特別行政區境內任何前濱及／或海床建議進行的填海工程，須受《前濱及海床(填海工程)條例》(第 127 章)規管。

#### 保護水體及其河岸區(R1 至 R9)

- 6.29 關於申述(**R1 至 R9**)建議保護天然河溪／河道，須注意的是，有大量河溪／河道從郊野公園的山坡上經該區流向大蠓灣。漁護署署長表示，現時涵蓋河岸區的「具特殊科學價值地點」範圍和毗連 30 米闊的「自然保育區」地帶，足以保護大蠓河免受發展影響。除大蠓河「具特殊科學價值地點」的中心部分已納入「具特殊科學價值地點」地點和「自然保育區」地帶範圍外，大部分的主要水體，特別是白芒坑和牛牯壆以北的河道並非「具重要生態價值的河溪」。這些河溪在分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」。
- 6.30 此外，目前的行政制度已有足夠的管制，確保個別小型屋宇發展對周邊環境不會造成不可接受的影響。關於小型屋宇發展，原地化糞池及滲水井系統的設計和建造必須符合相關的標準與規例，例如環境保護署(下稱「環保署」)的專業人士作業備考《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》—「須經環境保護署評核的排水渠工程計劃」，以保護

該區的水質。《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》訂有具體的規定(例如滲濾試驗和化糞池及滲水井系統與水體最少要相距多遠)，確保系統表現符合要求。

- 6.31 另外，環保署的《村屋污水排放指南》亦有載述操作和維修保養化糞池的方法(例如清除淤泥的方法)。根據環境運輸及工務局技術通告(工務)第 5/2005 號「保護天然河道／河流免受建造工程的不良影響」的規定，如發展計劃／方案可能影響天然溪澗／河流，負責批核和處理發展計劃的當局須徵詢和收集漁農自然護理署(下稱「漁護署」)和相關當局的意見，如可能的話，應在給予許可時加入他們提出的相關意見／建議，作為附帶條件。水質的管制及對水質污染所採取的執管行動受《水污染管制條例》規管。根據環保署記錄，該區過去三年沒有收到有關水質污染的投訴。
- 6.32 地政總署在處理小型屋宇批建申請時，會諮詢相關的政府部門，包括環保署、渠務署、漁護署及規劃署，確保所有相關部門都有充分機會檢視申請，並就有關申請提出意見，以避免小型屋宇發展對周邊環境造成不良影響。相關部門在處理小型屋宇發展申請時，會審視各相關河道及易受影響的景觀特色有否受到保護。申請人亦須遵守與發展計劃／方案相關的標準與規例。
- 6.33 基於以上情況，現時涵蓋有關河溪／河道的「綠化地帶」實屬恰當，可反映現有自然景觀，並可給予充分的規劃保護。此外，對於有關「綠化地帶」和毗連的「鄉村式發展」地帶，《註釋》的備註訂明，若未經城規會批給許可，不得進行河道改道工程，因為可能對天然環境造成負面影響。因此，規劃署會就有關規劃申請徵詢相關政府部門的意見，透過規劃申請制度評估有關發展對河溪／河道可能造成的不良影響。規劃署曾進一步諮詢相關政府部門，包括漁護署及環保署，他們均對有關「鄉村式發展」地帶的範圍不表反對。
- 6.34 此外，白芒坑河岸區大部分地方劃為「綠化地帶」或「自然保育區」地帶，而該河坑下段有部分經導流。擬在白芒近河溪的地方劃設的「鄉村式發展」地帶，反映了小型屋宇發展／鄉村通道的現有範圍，有關發展／通道在發展審批地區圖刊憲前已存在。至於流經牛牯塢現有行人徑及荒廢農地之間的河道，漁護署署長表示沒有資料顯示這一段接近行人徑

的河道有特別重要的生態價值。由於該河道已納入推定為不宜進行發展的「綠化地帶」，因此未必有需要按 **R2** 及 **R3** 的建議，進一步提升該地點所劃設的用途地帶，以保護該河道。須留意的是，每條河溪／河道及其河岸區各有不同，故應按其個別特色及情況考慮劃設各自的用途地帶。

#### 私人土地的用途規劃(R10 至 R1061)

6.35 關於保育地帶內的私人土地(**R10** 至 **R1061**)，根據集體政府租契，有關的私人土地主要批租作農業用途。由於就「自然保育區」地帶、「海岸保護區」地帶及「綠化地帶」而言，「農業用途」是經常准許的用途，因此即使沒有把有關土地劃為「農業用途」地帶，土地擁有人的權利也不會被剝奪，農耕活動亦不會受阻。村民可在這些地帶內進行農耕作業。草圖的《註釋》內亦有條文列明可向城規會申請在「具特殊科學價值地點」地帶內作「農業用途」。

6.36 關於補償問題和《基本法》賦予土地擁有人的權利(**R10** 至 **R1061**)，《基本法》第 105 條(下稱「第 105 條」)及第 120 條(下稱「第 120 條」)均保障香港的私人財產權，而第 105 條進一步訂明，政府須就合法徵用財產作出補償。根據草圖，有關的土地用途地帶不大可能會構成第 105 條所述的「徵用」財產而須作出款項補償。草圖不會對土地擁有人轉移或轉讓其土地權益構成影響，亦不會令有關土地喪失有意義或有經濟效益的用途。此外，有關用途限制只要是為達致保育及保護該處現有的自然景觀、生態或地形特質等合法目的，而有關土地亦可用於「經常准許的用途」，以及須先向城市規劃委員會申請而可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途，便不至於有違第 105 條保護財產權的規定。至於第 120 條，其目的是就所指述的契約在一九九七年六月三十日後的效力作出規定。有關土地是在香港特別行政區成立之前受《條例》下的城市規劃法例規管。第 120 條不具備可以豁免有關土地在一九九七年六月三十日之後免受《條例》下的城市規劃法例規管的效力。草圖對有關土地實施的規劃限制及地帶用途，與第 120 條並無牴觸。

6.37 對於有建議要求政府成立自然保育基金以收回保育地帶內的所有私人土地地段(**R11**)，根據現行機制及現有的收回土地政策，政府會按需要把規劃作公共工程項目和公共發展項目的

私人土地收回，並進行清拆及土地平整，以及闢設基礎設施。現時並無既定機制讓政府純粹只為保育目的而收回土地。

- 6.38 關於 R10 至 R1061 提出把私人農地劃為「農業用途」地帶，漁護署署長認為現時劃設的土地用途地帶恰當，既能保育現有的自然景觀，亦能促進農業活動。此外，在這些保育地帶內，除了可作農業用途，還有若干用途是經常准許的，另有一些指定用途如向城規會申請許可，或會獲得批准。在現有規劃申請機制下，個別人士可向城規會提出更改土地用途申請，並進行所需的技術評估，以供城規會考慮。

劃設「鄉村式發展」地帶(R1、R3至R8、R10至R1061及R1063)

- 6.39 對於劃設「鄉村式發展」地帶，有兩種分歧的意見／建議，一是反對擴大「鄉村式發展」地帶，並建議限制「鄉村式發展」地帶範圍，以作自然保育；另一是不滿「鄉村式發展」地帶不足，並建議擴大「鄉村式發展」地帶，以供發展鄉村。有一些申述人認為，「鄉村式發展」地帶的面積不足以應付該區對小型屋宇的長遠需求，但也有一些申述人認為，「鄉村式發展」地帶過大，侵佔了一些生態易受影響的地方。
- 6.40 大蠔、牛牯塢、白芒和黃公田是該區的認可鄉村。因此，有需要在適當地點劃設「鄉村式發展」地帶，以應付當地村民對小型屋宇的需求。二零一六年十月，地政總署離島地政專員就城規會進一步考慮分區計劃大綱草圖編號 S/I-TH/C 提出意見，表示該區四條認可鄉村尚未處理的小型屋宇申請有 34 宗(包括白芒四宗、牛牯塢七宗及大蠔 23 宗，而黃公田則沒有申請)，而相關原居民代表提供的最新數字顯示該區未來 10 年小型屋宇預測總需求量為 196 幢。根據規劃署的初步估計，為應付為數 230 幢的小型屋宇需求量所需的土地面積約為 5.76 公頃(表 1)。

**表 1：二零一六年大蠔地區的小型屋宇需求**

鄉村	二零一六年十月的小型屋宇需求數字 (新增需求)		「鄉村範圍」 面積(公頃)	草圖上的 「鄉村式發展」地帶 面積(公頃)	應付新增 需求所需的土地 (公頃)	草圖上 可供應付 新增需求 的土地 (公頃)	可供使用的 土地所能 應付的新增 需求量 百分比(%)
	尚未處理 的申請 <sup>4</sup>	預測未來 10 年的需求量					
白芒	4	72	5.85	2.11	1.9	0.96 (38 幢 小型屋宇)	50%
牛牯壆	7	64	9.48	2.48	1.78	1.26 (50 幢 小型屋宇)	70%
大蠔	23*	60	9.92	1.95	2.08	1.24 (50 幢 小型屋宇)	60%
黃公田	0	0	0.80	0	0	0	不適用
總計	34*	196	26.05	6.54	5.76	3.46 (138 幢 小型屋宇)	60%

\* 根據地政總署離島地政專員於二零一七年七月提供的最新資料，四條認可鄉村尚未處理的小型屋宇申請數目增至 35 宗(包括白芒四宗、牛牯壆七宗及大蠔 24 宗，而黃公田則沒有申請)，而相關原居民代表就該區未來 10 年小型屋宇預測總需求量提供的最新數字則維持不變。

6.41 鑑於該區的自然環境，區內地質、生態和景觀價值高，規劃署一直採用了逐步增加的方式劃設「鄉村式發展」地帶供發展小型屋宇。此舉的目的是要把小型屋宇發展局限在現有村落附近的合適地點，以免令天然環境受到不適當的干擾，並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。「鄉村式發展」地帶的範圍是沿現有村落一帶劃定的，並考慮了現有民居的分布模式、「鄉村範圍」、屋地、尚未處理的小型屋宇申請數目、小型屋宇預測需求量、區內地形、土地特點、交通方便程度和相關政府部門的意見。地勢崎嶇、草木茂盛和生態易受影響的地方、

河道和墓地都盡量避免劃入此地帶內。此外，土木工程拓展署土力工程處處長表示，大蠔、牛牯塢和白芒附近有些土地位於陡峭的天然山坡下，劃設「鄉村式發展」地帶時應多加考慮。

- 6.42 草圖上的「鄉村式發展」地帶面積約為 6.54 公頃。與發展審批地區圖所劃的「鄉村式發展」地帶(面積 1.27 公頃)相比，該地帶的土地面積增加了 5.27 公頃。在建議的「鄉村式發展」地帶內，可供使用的土地約有 3.46 公頃，相等於約 138 幅小型屋宇用地，可應付小型屋宇總需求量的 60%，興建 230 幢小型屋宇(表 1)。雖然擬劃設的「鄉村式發展」地帶面積不能完全應付小型屋宇需求，但足以應付尚未處理的申請(即 34 幢小型屋宇)。此外，根據分區計劃大綱圖，有條文列明可向城規會申請在「鄉村式發展」地帶以外的地方發展或重建小型屋宇。
- 6.43 對於有關注意見認為小型屋宇需求備受高估(**R1**)／低估(**R10 至 R1061**)，須留意的是，小型屋宇預測需求數字只是劃設「鄉村式發展」地帶範圍時多項考慮因素之一。有關的預測數字由原居民代表向地政總署提供，或會隨時間及基於不同理由而轉變，例如現時居於村外(包括本地及海外)的原居村民日後是否希望遷回該區居住。地政總署在審批小型屋宇申請的階段，會核實小型屋宇申請人的身分。不同分區計劃大綱圖能應付的小型屋宇總需求量比率各有不同，劃設郊野公園「不包括的土地」時，應根據個別地方各自的情況和特色作出考慮。
- 6.44 關於 **R1**、**R10 至 R1061** 及 **R1063** 對「鄉村式發展」地帶土地業權的關注(圖 H-4)，須注意的是，在制訂土地用途地帶時，土地業權不應是重要的規劃考慮因素，因為有關業權可能會隨時間而改變。
- 6.45 關於有申述(**R10 至 R1061**) (繪圖 H-1)建議進一步擴大該區所有「鄉村式發展」地帶的範圍，現時草圖上所劃設的「鄉村式發展」地帶的範圍足以在自然保育與尊重原居民發展小型屋宇的權利之間取得平衡(圖 H-4)。至於 **R10 至 R1061** 建議擴大田寮的「鄉村式發展」地帶範圍，以應付未來的小型屋宇發展，地政總署離島地政專員表示，田寮並非新界小型屋宇政策下的認可鄉村，而離島地政處沒有關於田

寮的小型屋宇申請記錄，亦沒有該處未來 10 年小型屋宇預測需求量資料。田寮的現有村落部分地方位於大蠓河河岸區，而毗連的地方現時被林地覆蓋，因此，劃設的「鄉村式發展」地帶只涵蓋現有村落。須留意的是，當局已預留可用土地，以供牛牯塢「鄉村式發展」地帶發展小型屋宇，而該處位於涵蓋牛牯塢和田寮的同一「鄉村範圍」內。田寮的合資格的村民可申請在該區的「鄉村式發展」地帶內興建小型屋宇。關於 **R10 至 R1061** 建議把「鄉村式發展」地帶擴大至涵蓋大蠓南面較遠處具建屋權的私人地段，該等私人地段遠離現有村落，位於林地／灌木林之中，草木茂密。由於鄉村發展可能會對天然環境和景觀造成不良影響，因此把「鄉村式發展」地帶擴大至涵蓋該等偏遠的私人地段做法並不恰當。基於以上所述原因，現時在該處劃設「綠化地帶」做法較為恰當，因為可藉規劃申請制度提供彈性，容許村民可向城規會申請在「綠化地帶」建屋。此外，正如第 6.41 段所述，「鄉村式發展」地帶的範圍是經考慮各項因素而劃設的。地勢崎嶇、草木茂盛和生態易受影響的地方、河道和墓地都盡量避免劃入此地帶內。如果日後真正有需要使用「鄉村式發展」地帶外的土地發展小型屋宇，草圖的《註釋》內有條文列明，可向城規會申請在「綠化地帶」發展小型屋宇。城規會會按個別情況考慮每宗申請，並會參考有關的城規會規劃指引。

分區計劃大綱圖《註釋》訂明的管制(R5、R10至R1061)

- 6.46 村民關注到草圖對「自然保育區」地帶及「海岸保護區」地帶所施加的限制，會禁制他們日常的耕作和船隻停泊活動 (**R10 至 R1061**)。應注意的是，草圖旨在顯示該區概括的土地用途地帶，以便把該區的發展和重建計劃納入法定規劃管制之內。「海岸保護區」地帶只涵蓋現有的海岸區。根據圖則的《註釋》，農業用途(植物苗圃除外)屬「自然保育區」地帶及「海岸保護區」地帶的第一欄用途。一般的耕作、捕魚和船隻停泊活動不會受劃設「自然保育區」地帶及「海岸保護區」地帶所影響，惟有關用途必須同時遵守任何其他適用的政府規定及相關法例。此外，任何土地或建築物的用途，如在緊接有關的發展審批地區草圖首次刊憲前已經存在，(根據《城市規劃條例》)即使該用途不符合圖則的規定，也毋須更正。規劃署有既定做法查證在有關的發展審批

地區圖首次公布前已經存在的現有用途或建築物／構築物，方法是透過翻查實地土地用途調查記錄和航攝照片。

- 6.47 至於就修葺及翻建小型屋宇(尤其是該等位於保育地帶的小型屋宇)提出的關注，根據草圖《註釋》說明頁，在「綠化地帶」內，小型屋宇的保養、修葺或拆卸工程、新界豁免管制屋宇的翻建及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)，均獲准許。至於「自然保育區」地帶和「海岸保護區」地帶，根據分區計劃大綱圖，有條文列明可提出重建屋宇的規劃申請，規模不可超過這些地帶內現有屋宇的地積比率、上蓋面積及高度，而申請會由城規會按情況逐一考慮。正如上文第 6.46 段所述，有關核實現有建築物的做法亦適用於「自然保育區」地帶及「海岸保護區」地帶的小型屋宇的重建申請考慮。
- 6.48 這份圖則的《註釋》說明頁已留有彈性，容許一些由政府統籌或落實的地區小工程、道路工程、排污工程、渠務工程、環境改善工程和其他公共工程進行。這些工程一般是為提供、保養、日常運作和緊急修理一些地區設施而須進行的，目的是為顧及公眾的利益及／或改善環境。此外，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，必須同時遵守任何其他政府規定及相關法例。當局會按既定的做法，就建議的公共工程徵詢政府部門(包括環保署、渠務署、漁護署及規劃署)的意見，以免工程對四周環境造成不良影響。因此，若這份圖則規定要取得進一步批准才能進行這些工程，便不符合公眾利益，因為此舉可能會使這些必須的工程出現不必要的延誤，對公眾造成不利的影響。至於任何土地或建築物的臨時用途或發展，如為期不超過三年，亦須取得城規會的許可，規劃署會透過規劃申請制度，徵詢相關政府部門的意見。
- 6.49 草圖的《註釋》已有足夠條文，禁止或管制可能對生態和環境造成不良影響的用途和活動。相關用途地帶所施加的管制是恰當的。
- 6.50 關於 **R5** 建議刪除「綠化地帶」第二欄用途中的「屋宇」一項，正如上文第 6.26 段所述，應注意「綠化地帶」是根據一般推定不宜進行發展的保育地帶。「綠化地帶」的《註

釋》，主要是依據經城規會同意的《法定圖則註釋總表》編訂。「屋宇」是須取得城規會規劃許可的第二欄用途。城規會會因應當時的規劃情況、相關指引及有關政府部門的意見，按個別情況考慮每宗申請。「綠化地帶」的現有《註釋》是恰當的。

- 6.51 至於 **R5** 建議修訂《註釋》以施加更嚴格的管制，禁止在「海岸保護區」地帶、「自然保育區」地帶及「綠化地帶」搭建構築物及／或平整地台作農業用途一事，正如漁護署署長表示，進行耕作或須搭建農業構築物(如貯物室、避雨處和溫室)。不過，平整地台或挖土活動涉及河道改道、填土／填塘或挖土工程，包括為改作第一欄和第二欄所列的任何用途，或「具特殊科學價值地點」地帶、「海岸保護區」地帶、「自然保育區」地帶及「綠化地帶」的《註釋》說明頁所載的經常准許的用途或發展，對自然環境或會造成不良影響，如未取得城規會的許可，則不得進行。至於他們建議禁止在「具特殊科學價值地點」地帶、「海岸保護區」地帶及「自然保育區」地帶內闢設「植物苗圃」和進行「美化種植」，應注意的是，根據草圖的《註釋》說明頁，提供「植物苗圃」和「美化種植(由政府提供的除外)」，必須取得城規會的規劃許可。

#### 「先破壞，後建設」(R1 及 R5)

- 6.52 關於 **R1** 及 **R5** 提出有關「先破壞，後建設」的問題，應注意的是，城規會決意要保育鄉郊自然環境，不會姑息任何蓄意破壞鄉郊自然環境以圖博取城規會從寬考慮隨後在有關地點的發展的行為。城規會會按行之有效的做法處理「先破壞，後建設」的個案。若發現該區有違例發展，規劃署會根據條例按情況採取適當的執管行動。

#### 闢設交通及基礎設施(R10 至 R1061 及 R1063)

- 6.53 目前並無為該處改善或闢設基礎設施及／或政府、機構或社區設施的整體計劃。相關工程部門會評估人口、闢設標準及可用資源等因素，並諮詢相關政府部門，以作詳細考慮，留意是否須闢設基礎設施。關於排污設施(**R10 至 R1061 及 R1063**)，環保署署長確認並無現有或已規劃的公共排污設施供大蠔區使用。該區的各项發展須自行闢設污水處理和排放

設施，以符合《水污染管制條例》的規定。渠務署總工程師／香港及離島告知，該區並無已承諾／計劃興建的排水系統。若區內有發展或重建項目會影響排水系統或改變排水特性，便須進行詳細排水研究及制訂適當緩解措施。倘有需要，這項規定須作為有關發展或重建項目的一部分。相關政府部門並無提出要求在區內預留土地建造道路或排水及排污設施和其他政府、機構或社區設施用途。運輸署署長現時沒有計劃在區內進行任何道路工程。土木工程拓展署港島及離島拓展處處長亦不擬在大蠔進行基礎設施工程。

- 6.54 儘管有上述情況，但若相關部門計劃在區內興建基礎設施，有關分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁已留有彈性，以便在圖則涵蓋範圍內的土地上進行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，而這些工程一般是經常准許的。就「具特殊科學價值地點」地帶內堤圍的維修及保養，根據草圖《註釋》說明頁，「具特殊科學價值地點」地帶、「海岸保護區」地帶及「自然保育區」地帶內水道的保養或修葺工程是經常准許的。不過，若牽涉任何河道改道、填土／填塘或挖土工程，便須向城規會徵求規劃許可，以加強保護生態易受影響的地點。

### R1063 提交的發展建議

- 6.55 二零零四年推出的保育政策宣布推行兩項適用於須優先加強保育的地點的計劃，即公私營界別合作試驗計劃及管理協議計劃。在公私營界別合作試驗計劃下，已選定須優先加強保育地點中的生態較不易受影響的部分或可獲准進行協定規模的發展，但發展商須承諾會負責長期保育和管理該地點其餘生態較易受影響的部分。公私營界別合作試驗計劃的撥款及土地安排詳情，載於城市規劃委員會文件第 8869 號。根據管理協議計劃，有足夠能力的非政府機構會透過環境及自然保育基金的獲得資助，與土地擁有人訂立管理協議，從而加強有關地點的保育工作。

- 6.56 關於 **R1063** 提出的「管理協議形式配合發展」建議，環保署署長認為有關建議並非保育政策下的公私營界別合作試驗計劃，亦非管理協議計劃，而且該項建議也不符合新自然保育

政策的議定框架。尤其是在管理協議計劃下，非政府機構與土地擁有人／租戶之間只應就管理有關用地達成協議，而非在該處進行發展。此外，由於管理協議計劃應適用於整個須優先加強保育地點(不論其所屬地帶的法定規定為何)，建議擴展「自然保育區」地帶不會如申述建議所述促使管理協議計劃得以推行。環保署署長表示，從保育政策角度而言並不支持有關建議。

- 6.57 此外，當局認為 **R1063** 提出在他們建議的「住宅(甲類)」地帶及三個「住宅(乙類)」地帶)(繪圖 H-2a 至 H-2c 及圖 H-2) 進行中等密度的住宅發展，可能會涉及大規模移除植被，對周圍生態易受影響的保育區造成滋擾。漁護署署長認為，補充生態評估報告提及的各個環境影響評估研究所涉的研究範圍，並沒有涵蓋或只是部分涵蓋大蠔這個須優先加強保育的地點。有關實地調查的增補資料大都有限。因此，現時並沒有足夠資料評估發展建議對生態的影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，擬議的住宅發展地積比率為 2.1 倍至 4.0 倍，而建築物高度則介乎主水平基準上 61 米至主水平基準上 139 米(10 至 39 層)，會改變該區整體的鄉郊風貌和寧靜特色。擬議住宅大樓的體積和高度與現有的鄉郊風貌和自然特色不相協調，並會在視覺上造成重大負面影響。**R1063** 為支持擬議發展而提交就初步視覺影響檢討所作的技術評估，多有問題和不足，亦沒有遵照任何視覺影響評估的既定方法。當局認為未經邏輯分析及評估的初步視覺影響檢討不可接受。由於所有發展用地與相關的斜坡工程對易受影響的現有天然灌木林／草地有直接抵觸，預期會對景觀造成嚴重影響。然而，**R1063** 提交的申述並沒有就景觀影響的容易程度及幅度進行評估。運輸署署長認為，從交通的角度而言，交通及運輸分析的資訊不足以支持有關的發展建議，她對擬議通路的類別及日後的維修保養責任表示關注。漁護署署長認為，由於規劃區整體來說具生態價值，從自然保育角度而言，**R1063** 的擬議發展規模規過大，並不可取，而提交的評估亦無法證明發展建議不會對四周環境造成不良影響。至於白芒北面的擬議休憩用地，根據分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁，在「綠化地帶」內提供休憩用地屬經常准許的用途。不過，目前並無需要提供休憩用地，康文署署長亦沒有在該處發展休憩用地的計劃。**R1063** 建議把該處劃為「休憩用地」地帶，但當局認為該處劃為「綠化地帶」的做法合適。

6.58 關於在該區發展教育和康樂設施(例如生態古蹟教育中心)並避免對環境和生態造成不良影響的建議，在草圖上已容許彈性處理有關建議。「綠化地帶」的《註釋》大致按照《法定圖則註釋總表》制訂，臚列一些可根據規劃申請制度獲城規會考慮的用途，例如「郊野學習／教育／遊客中心」，並容許彈性闢設可能與附近地區協調的各類設施，供市民使用及／或教育用途。城規會會因應現時的規劃環境，按每宗申請本身的情況作出考慮。

### 其他(R10 至 R1061)

6.59 梁媽廟(R10 至 R1061)(該廟其實是位於大蠔灣西岸的一個神龕)現時位於擬議的「海岸保護區」地帶內。由於該神龕在大蠔發展審批地區草圖首次刊憲前已實際存在，屬於「現有用途」，因此這項用途的佔用和作業不受有關「海岸保護區」地帶影響。鑑於該神龕的性質和規模，把這幅小規模圖則內的有關用地劃作「政府、機構或社區」地帶大概不切實際。至於區內村民對神龕日後維修保養工作的關注，根據草圖的《註釋》說明頁，神龕的保養或修葺工程在劃為「海岸保護區」地帶的土地內是經常准許的。有關分區計劃大綱圖內亦有條文訂明，關於在「海岸保護區」地帶建造(包括重建)神龕的規劃申請，會由城規會按個別情況作出考慮。

### 對意見的理據的回應

6.60 第 3 段載述的提意見者觀點與申述的理據相似。上文第 6.1 至 6.59 段的評估與此相關。對有關意見的詳細回應載於附件 IV。

## 7. 諮詢

7.1 規劃署曾諮詢下列政府部門，他們的意見載述於上文各相關段落及附件 IV 的回應：

- (a) 漁農自然護理署署長
- (b) 環境保護署署長
- (c) 房屋署署長
- (d) 土木工程拓展署港島及離島拓展處處長

- (e) 路政署港珠澳大橋香港工程管理處統籌組組長／屯門至赤鱸角連接路
- (f) 水務署總工程師／建設
- (g) 渠務署總工程師／香港及離島
- (h) 路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展 2-2
- (i) 地政總署地政專員／離島
- (j) 規劃署總城市規劃師／策略規劃
- (k) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境；以及
- (l) 規劃署總城市規劃師／中央執行管制及檢控

7.2 規劃署曾諮詢下列政府部門，他們對有關申述和意見的內容沒有很大意見：

- (a) 運輸署署長
- (b) 康樂及文化事務署古物古蹟辦事處
- (c) 康樂及文化事務署署長
- (d) 食物環境衛生署署長
- (e) 消防處處長
- (f) 屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照
- (g) 土木工程拓展署土力工程處處長
- (h) 土木工程拓展署土木工程處總工程師／海港工程
- (i) 路政署總工程師／新界東
- (j) 民政事務總署離島民政事務專員
- (k) 民航處處長
- (l) 通訊事務總監
- (m) 機電工程署署長
- (n) 警務處處長；以及
- (o) 政府飛行服務隊總監

## 8. 規劃署的意見

規劃署備悉 **R1(部分)至 R5(部分)** 表示支持的意見。基於上文第 6 段所作的評估及以下理由，規劃署不支持 R1 至 R5 的餘下意見及 R6 至 R1063 的意見，並認為不應順應這些申述修訂草圖：

### 規劃意向

- (a) 草圖的整體規劃意向及所劃設的「具特殊科學價值地點」地帶、「自然保育區」地帶、「海岸保護區」地帶、「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶，已充分反映該區具高生態及科學價值的生境、景觀特色、區內地形及土地特點。為盡量減少環境易受影響的地方受到侵佔，以及保護和加強生態方面的保育，不應進行大規模發展。公共房屋和中密度住宅發展並不符合該區的規劃意向。現時該區並無基礎設施，可為任何大型住宅發展提供支援。(R10 至 R1063)

### 保育地帶

- (b) 「具特殊科學價值地點」地帶充分反映了指定的大蠔河「具特殊科學價值地點」的範圍。在「自然保育區」地帶內劃設30米闊的緩衝區，是為了更妥善保護大蠔河「具特殊科學價值地點」兩岸具重要生態價值的水生生境。「海岸保護區」地帶涵蓋現時的天然海岸區，有海濱植物、泥灘、石岸和相關的河口景觀。「綠化地帶」大致涵蓋大蠔谷的農地、山坡、天然植被(包括林地和灌木林)及水道。劃設「綠化地帶」不單可保存該區的自然風貌和景觀特色，亦可在鄉村式發展、四周的自然環境和郊野公園之間提供緩衝。在「綠化地帶」，「屋宇」屬第二欄用途，須獲得城規會給予規劃許可。此外，在「具特殊科學價值地點」地帶、「自然保育區」地帶、「海岸保護區」地帶和「綠化地帶」進行可能會對自然環境造成不良影響的河道改道、填土／填塘或挖土工程，必須取得城規會許可。在顧及所有相關的規劃考慮因素後，在分區計劃大綱圖上劃設保育地帶，做法恰當。(R3、R5 至 R8、R10 至 R1063)

### 保護水體及其河岸區

- (c) 目前的行政制度已有足夠的管制，確保「鄉村式發展」地帶內的個別小型屋宇發展對周邊環境不會造成不可接受的影響。由於河道已納入推定為不宜進行發展的「綠化地帶」，因此未必有需要進一步提升該地點所劃設的用途地帶，以保護該河道。須留意的是，每條河溪／河道及其河岸區各有不同，故應按其個別特色及情況考慮劃設各自的用途地帶。(R1 至 R8)

為私人土地劃設用途地帶

- (d) 「海岸保護區」地帶、「自然保育區」地帶及「綠化地帶」內大部分私人土地是農地地段，這些地區的土地上「農業用途」是經常准許的用途。草圖的《註釋》內有條文列明可向城規會申請在「具特殊科學價值地點」地帶內作「農業用途」。(R10 至 R1061)
- (e) 根據政府現行的政策，私人土地不會收回作自然保育用途。然而，各自的私人土地擁有人的發展權不會完全被剝奪，因為土地可作「經常准許的用途」，以及只要取得規劃許可就可進行其他的用途，草圖無論如何都不會影響土地擁有人轉移或轉讓其土地權益的權利，因此在草圖劃設保育地帶不會違反《基本法》。(R10 至 R1061)
- (f) 現時把農地劃為保育地帶而非「農業用途」地帶是恰當的。既能保育現有的自然景觀，亦能促進農業活動。此外，在這些保育地帶內，除了可作農業用途，還有若干用途是經常准許的，另有一些指定用途如向城規會申請許可，或會獲得批准。(R10 至 R1061)

劃設「鄉村式發展」地帶

- (g) 「鄉村式發展」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。鄉村的「鄉村式發展」地帶的範圍是沿現有房屋建築羣一帶劃定的，並考慮了「鄉村範圍」、現有民居的分布模式、屋地、區內地形、土地特點、交通方便程度、尚未處理的小型屋宇申請、小型屋宇預測需求量和相關政府部門的意見。至於環境和生態易受影響的地區及陡峭地形，亦已排除在外。(R1、R3 至 R8、R10 至 R1061 及 R1063)
- (h) 小型屋宇預測需求數字／土地擁有權只是劃設「鄉村式發展」地帶範圍時多項考慮因素之一。兩者會隨時間而改變。鑑於該區的天然環境，區內生態和景觀價值，加上其潛在的天然地形山泥傾瀉危險，適合採用逐步增加的方式劃設「鄉村式發展」地帶。此舉的目的是要把小型屋宇發展局限在合適地點。劃設每幅郊野公園「不包括的土地」時，應根據個

別地方各自的情況和特色作出考慮。(R1、R10至R1061及R1063)

- (i) 現時所劃設的「鄉村式發展」地帶的範圍足以在自然保育與尊重原居民發展小型屋宇的權利之間取得平衡。此外，根據分區計劃大綱圖，有條文列明可向城規會申請在「鄉村式發展」地帶以外的地方發展或重建小型屋宇。(R10至R1061)

分區計劃大綱圖的《註釋》訂明的管制

- (j) 所有地帶的《註釋》大致按照《法定圖則註釋總表》制訂，臚列一些可根據規劃申請制度獲城規會考慮的用途，容許彈性進行發展建議及闢設可能與附近地區協調的各類設施，供市民使用及／或享用。現有《註釋》及分區計劃大綱規定的限制實屬恰當。城規會會因應現時的規劃環境，按每宗申請本身的情況作出考慮。(R5)
- (k) 「綠化地帶」、「自然保育區」地帶及「海岸保護區」地帶內任何河道改道、填土／填塘或挖土工程，須向城規會徵求規劃許可。現時的規定實屬恰當。(R5)
- (l) 這份圖則的《註釋》說明頁已留有彈性，容許一些由政府統籌及落實的公共工程進行。現時沒有行政機制，確保這些工程／臨時用途／發展對環境的影響會得到妥善處理。(R5)
- (m) 一般的耕作、捕魚和船隻停泊活動不會受劃設「自然保育區」地帶及「海岸保護區」地帶所影響，惟有關用途必須同時遵守任何其他適用的政府規定及相關法例。任何土地或建築物的用途，如在緊接有關的發展審批地區草圖首次刊憲前已經存在，即使該用途不符合圖則的規定，也毋須採取任何措施使其符合草圖規定。(R10至R1061)
- (n) 保育地帶的《註釋》大致按照《法定圖則註釋總表》制訂。在「綠化地帶」，「屋宇」屬第二欄用途。而在「具特殊科學價值地點」地帶、「海岸保護區」地帶及「自然保育區」地帶內提供「植物苗圃」和「美化種植(由政府提供的除外)」，必須取得城規會的規劃許可。相關用途地帶所施加的管制是恰當的。(R5)

「先破壞，後建設」

- (o) 該區受法定規劃管制及《城市規劃條例》內有關執管的條文管制。任何蓄意破壞鄉郊自然環境的行為，不會獲得城規會從寬考慮。城規會會按行之有效的做法處理「先破壞，後建設」的個案。(R1 及 R5)

關設交通及基礎設施

- (p) 是否需要及應於何時在該區提供基礎設施和政府、機構及社區設施，須視乎人口、設施數量的標準及資源是否許可而定，並須與相關的政府部門商討。(R10 至 R1061 及 R1063)

- (q) 根據分區計劃大綱圖的《註釋》，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，在該區是經常准許的。(R10 至 R1061 及 R1063)

R1063 提交的發展建議

- (r) 從自然保育角度而言，擬議發展規模規過大，並不可取。建議並非保育政策下的公私營界別合作試驗計劃，亦非管理協議計劃。有關申述未能證明建議不會對四周環境造成不良影響。(R1063)

其他

- (s) 鑑於有關神龕的性質和規模，把這幅小規模圖則內的有關用地劃作「政府、機構或社區」地帶並不實際。根據草圖的《註釋》說明頁，神龕的保養或修葺工程在劃為「海岸保護區」地帶的土地內是經常准許的。(R10 至 R1061)

## 9. 請求作出決定

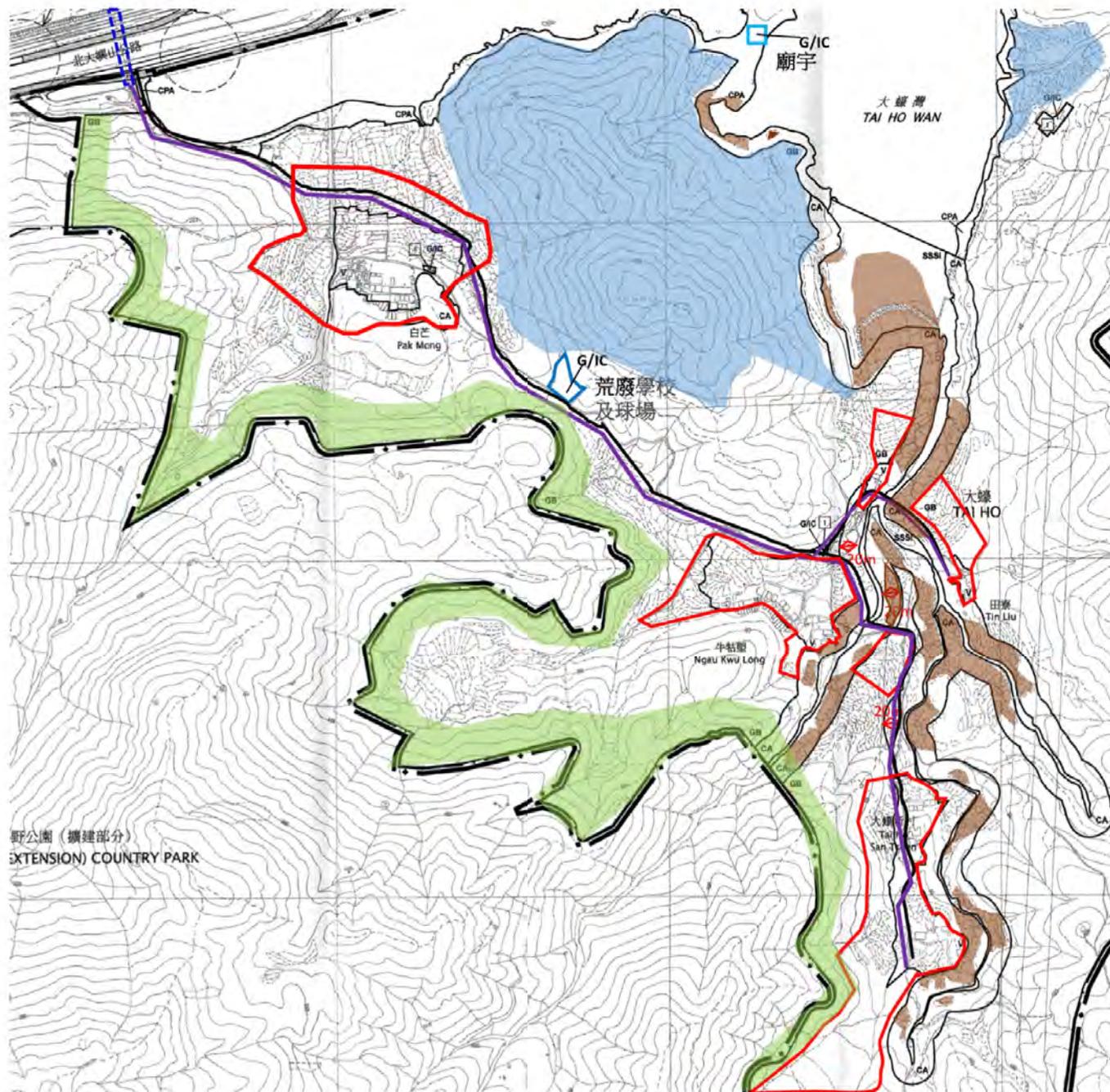
請城規會審議各項申述和意見時，亦考慮在聆聽會上提出的論點，然後決定建議／不建議順應申述書的內容／部分內容修訂這份草圖。

## 10. 附件

附件 I	所提交的申述及標準信件／電郵範本
附件 II	提交的意見
附件 III	包含所有申述人及提意見人的名單和他們的書面陳述的光碟(只提供予城規會委員)
附件 IV	申述理由／申述人的建議、對有關申述的意見及規劃署的回應摘要
繪圖 H-1	申述人的建議(R10 至 R1061)
繪圖 H-2 a 至 H-2 c	申述人的建議(R1063)
圖 H-1	《大蠔分區計劃大綱草圖編號 S/I-TH/1》
圖 H-2	位置圖
圖 H-3	航攝照片
圖 H-4	土地業權狀況
圖 H-5 a 及 H-5 b	申述人的建議(R10 至 R1061)
圖 H-6 a 及 H-6 b	申述人的建議(R10 至 R1061)
圖 H-7 a 及 H-7 b	申述人的建議(R2 及 R3)
圖 H-8 a 及 H-8 b	申述人的建議(R1063)
圖 H-9 a 及 H-9 b	申述人的建議(R1063)
圖 H-10 a 及 H-10 b	申述人的建議(R1063)
圖 H-11 a 及 H-11 b	申述人的建議(R1063)
圖 H-12 a 及 H-12 b	申述人的建議(R10 至 R1061)
圖 H-13 a 及 H-13 b	申述人的建議(R10 至 R1061)
圖 H-14 a 及 H-14 b	申述人的建議(R10 至 R1061)
圖 H-15 a 及 H-15 b	申述人的建議(R10 至 R1061)
圖 H-16 a 及 H-16 b	申述人的建議(R10 至 R1061、R1063)

規劃署

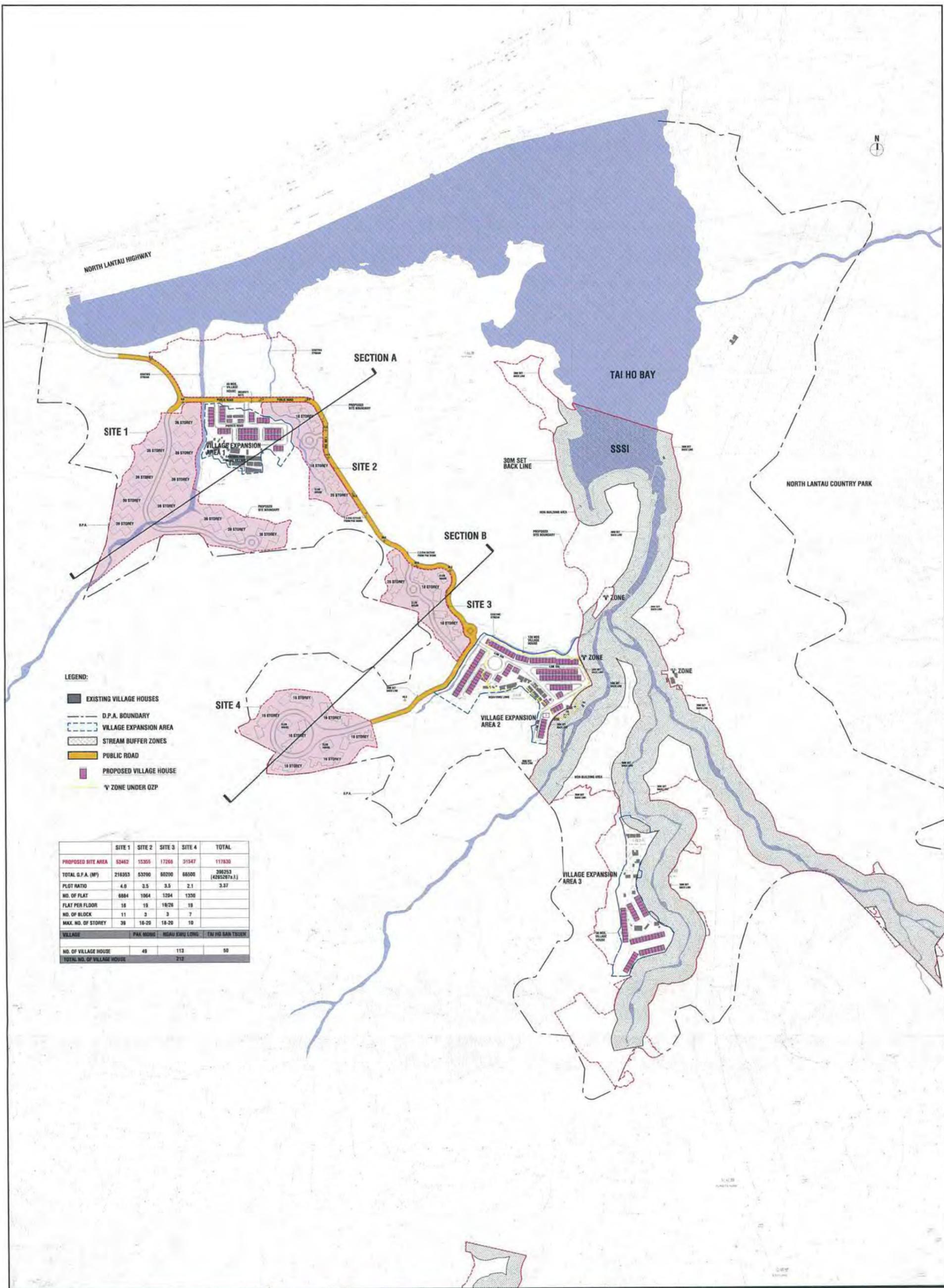
二零一七年十一月



- 鄉村式發展
- 排污及排水渠
- 通道
- 政府、機構或社區
- 改善現有隧道通往未來東涌東發展區
- 農地
- 公營房屋
- 綠化帶

參考編號 REFERENCE No. R/S/I-TH/1-1 to 1063	繪圖 DRAWING H - 1
---	------------------------





- LEGEND:**
- EXISTING VILLAGE HOUSES
  - D.P.A. BOUNDARY
  - VILLAGE EXPANSION AREA
  - STREAM BUFFER ZONES
  - PUBLIC ROAD
  - PROPOSED VILLAGE HOUSE
  - V-ZONE UNDER OZP

	SITE 1	SITE 2	SITE 3	SITE 4	TOTAL
PROPOSED SITE AREA	53482	15305	17266	31547	117600
TOTAL G.P.A. (M <sup>2</sup> )	216353	53200	60200	68500	398253 (4265267A.L.)
PLOT RATIO	4.6	3.5	3.5	2.1	3.37
NO. OF FLAT	6884	1964	1204	1330	
FLAT PER FLOOR	18	19	18/20	19	
NO. OF BLOCK	11	3	3	7	
MAX. NO. OF STOREY	39	18-20	18-20	10	
VILLAGE	PAK MOUO	NGAU KWU LONG	TAI HO SAN TSIEN		
NO. OF VILLAGE HOUSE	49	113		50	
TOTAL NO. OF VILLAGE HOUSE		212			

**MASTER LAYOUT PLAN**

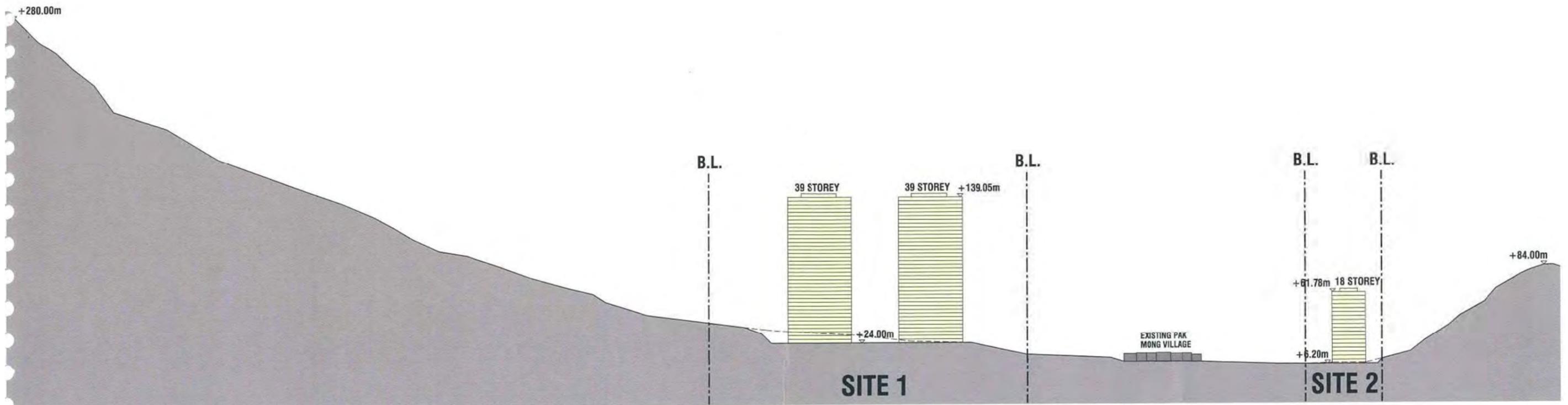
SCALE 1:2500 (A0)

(INDICATIVE ONLY)

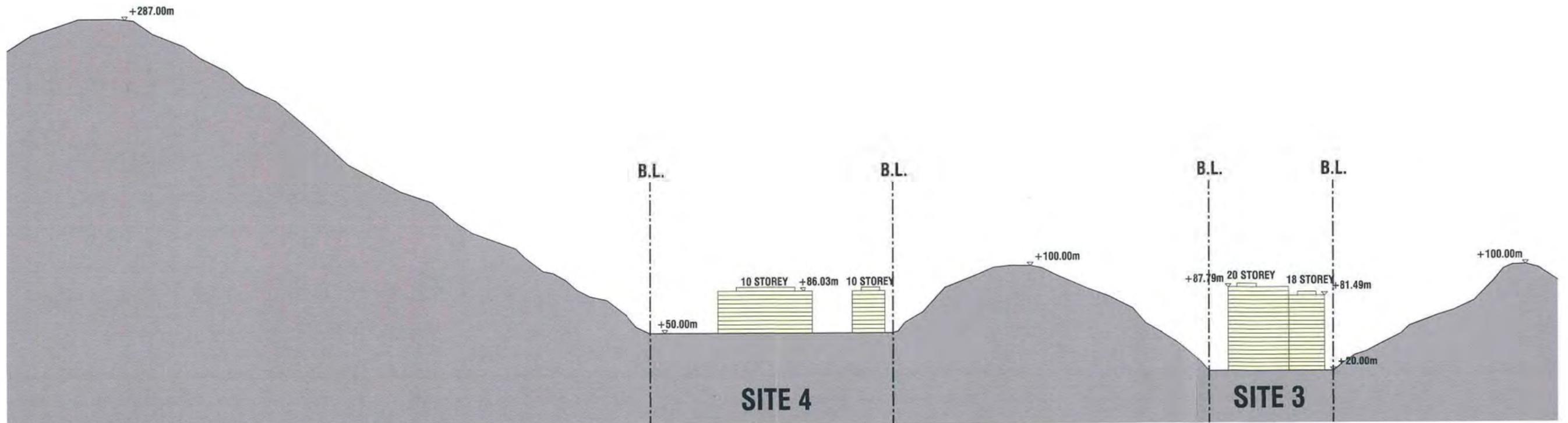
15/5/2017

參考編號  
REFERENCE No.  
R/S/I-TH/1-1 to 1063

繪圖  
DRAWING  
H - 2b



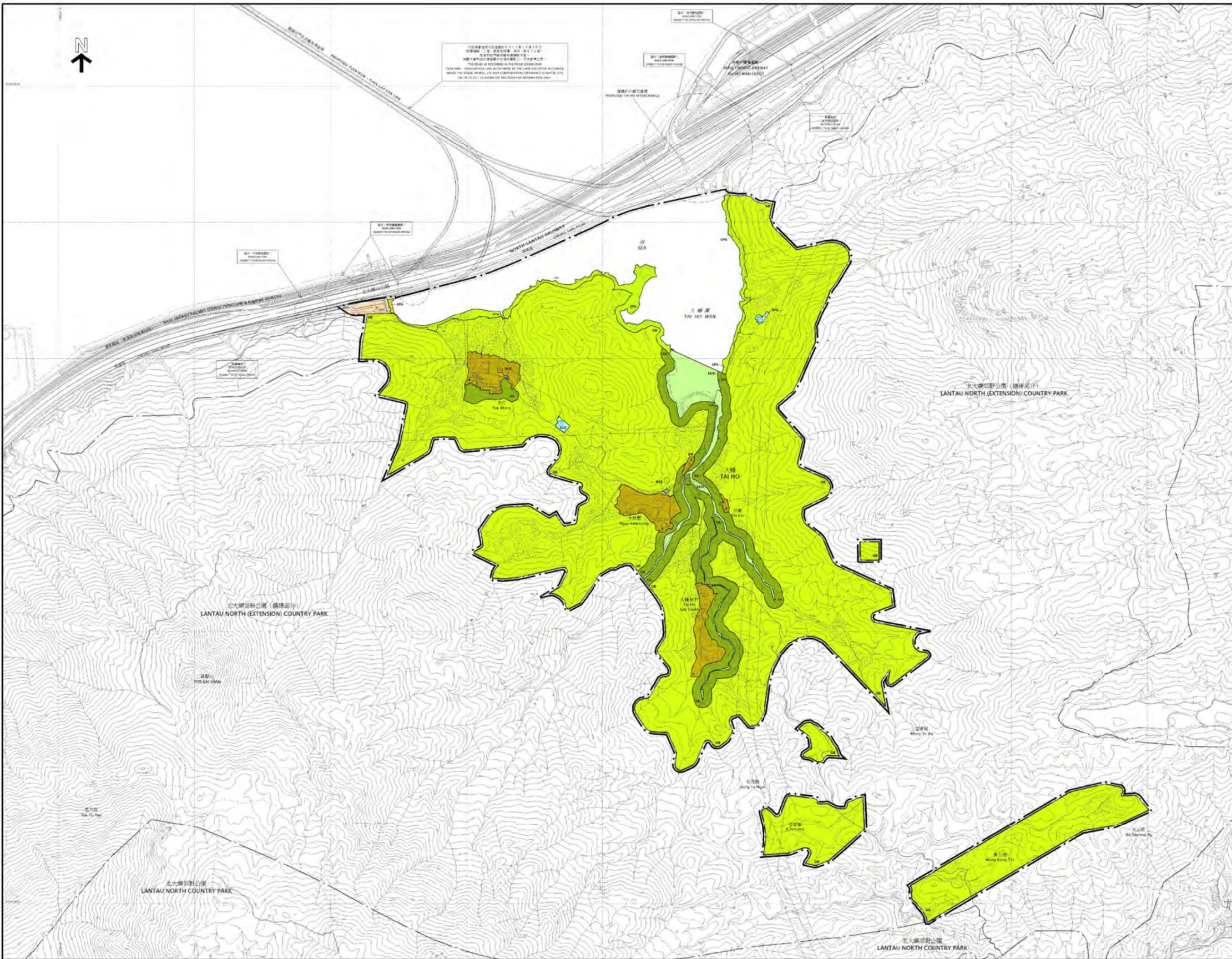
SECTION A



SECTION B

1:3000 in A3

參考編號 REFERENCE No. R/S/I-TH/1-1 to 1063	繪圖 DRAWING H - 2c
---	-------------------------



**圖例 NOTATION**

ZONES	地帶
WILDLIFE DEVELOPMENT	鄉村式發展
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	政府、機構或社區
GREEN BELT	綠化地帶
CONSERVATION AREA	自然保護區
COASTAL PROTECTION AREA	海岸保護區
SITE OF SPECIAL SCIENTIFIC INTEREST	具特殊科學價值地點
COMMUNICATIONS	交通
MAJOR ROADWAY ANCHOR	主要道路車站
ELEVATED ROAD	高架道路
MISCELLANEOUS	其他
BOUNDARY OF PLANNING SCHEME	規劃區界線
BOUNDARY OF COUNTRY PARK	郊野公園界線
MAXIMUM BUILDING HEIGHT (BY NUMBER OF STOREYS)	最高樓層高度 (樓層數目)

**土地用途及面積一覽表 SCHEDULE OF USES AND AREAS**

USES	大約總發展面積 APPROXIMATE AREA (S)		用途
	公頃 HECTARES	平方呎 SQ. FEET	
WILDLIFE DEVELOPMENT	0.54	3,300	鄉村式發展
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	0.31	910	政府、機構或社區
GREEN BELT	106.70	84,000	綠化地帶
CONSERVATION AREA	10.61	7,710	自然保護區
COASTAL PROTECTION AREA	4.20	2,712	海岸保護區
SITE OF SPECIAL SCIENTIFIC INTEREST	4.84	2,340	具特殊科學價值地點
MAJOR ROADWAY	0.60	629	主要道路
<b>TOTAL DEVELOPMENT AREA</b>	<b>138.40</b>	<b>100,000</b>	<b>發展總面積</b>
SEA	31.10		海
<b>TOTAL PLANNING SCHEME AREA</b>	<b>170.10</b>		<b>總發展區面積</b>

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

2017年3月24日 根據城市規劃條例第5條顯示的  
DRAFT PLAN EXHIBITED UNDER SECTION 5 OF THE TOWN  
PLANNING ORDINANCE ON 24 MARCH 2017

Signed Ms Jacinta K. C. Woc 胡潔茵女士 簽署  
SECRETARY 城市規劃委員會秘書  
TOWN PLANNING BOARD

香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的大蠔分區計劃大綱圖  
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD  
TAI HO - OUTLINE ZONING PLAN



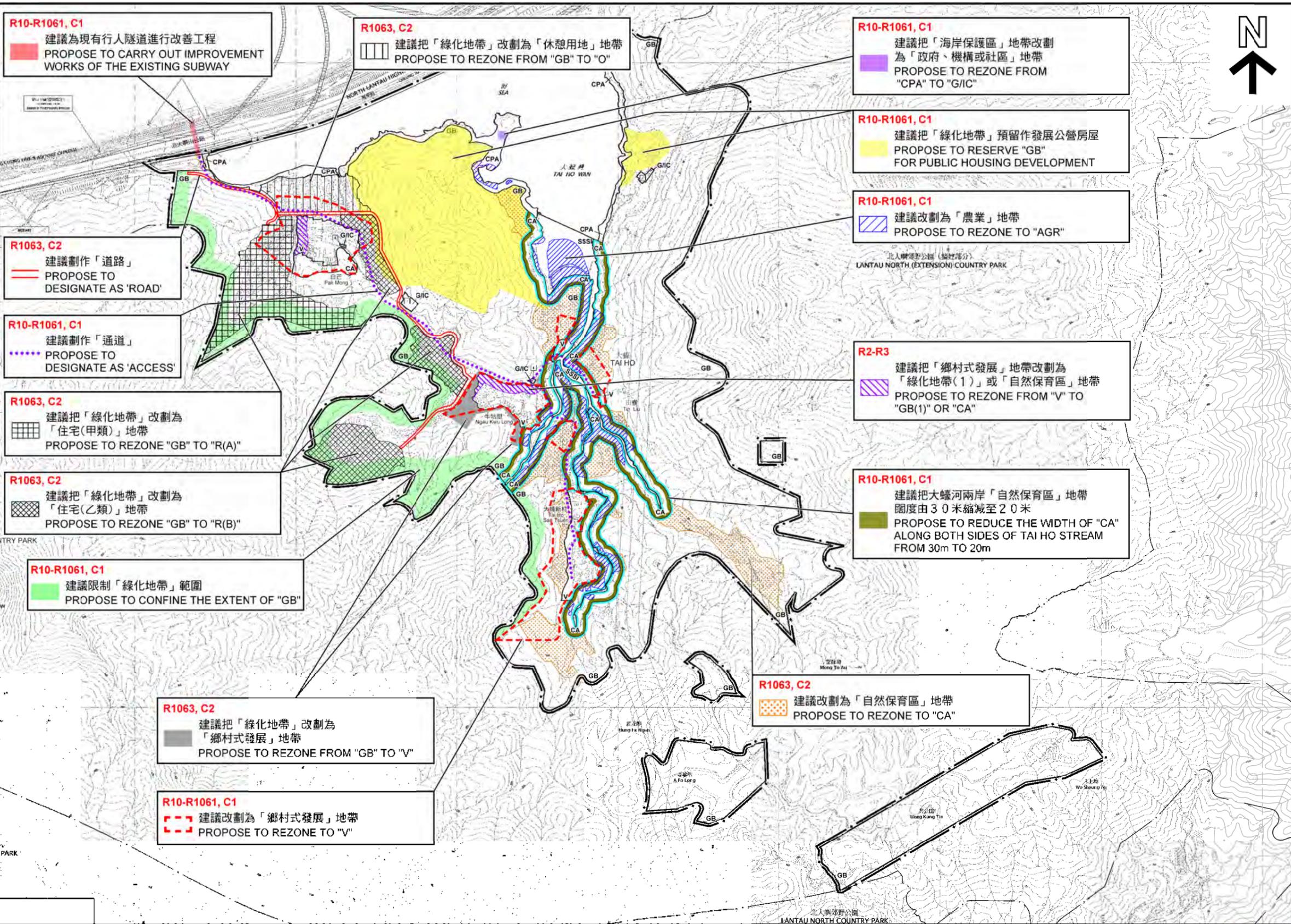
規劃署遵照城市規劃委員會指示擬備  
PREPARED BY THE PLANNING DEPARTMENT UNDER  
THE DIRECTION OF THE TOWN PLANNING BOARD

圖則編號  
PLAN No: S/I-TH/1

參考編號  
REFERENCE No.  
R/S/I-TH/1-1 to 1063

圖 PLAN  
H - 1

申述個案 REPRESENTATIONS		
地點 SITES	編號 Nos.	相關意見 RELATED COMMENT
V	R1	-
SSSI CA CPA	R2	-
SSSI CA CPA GB V	R3	-
SSSI V	R4	-
SSSI CA	R5	-
CPA GB V	R6 - R8	-
SSSI CA CPA GB V	R10 - R1061	C1
SSSI CA CPA GB V	R1063	C2
沒有指明特定地點 NO SPECIFIC SITE	R9, R1062	-



界線只作識別用  
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本摘要圖於2017年10月26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/I-TH/1  
EXTRACT PLAN PREPARED ON 26.10.2017  
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No.  
S/I-TH/1 EXHIBITED ON 24.3.2017

**位置圖 LOCATION PLAN**

就大蠓分區計劃大綱草圖編號S/I-TH/1  
提出的申述個案編號R1-R1063以及相關意見個案編號C1-C2作出考慮  
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R1 - R1063 AND RELATED COMMENTS No. C1 - C2  
DRAFT TAI HO OUTLINE ZONING PLAN No. S/I-TH/1

SCALE 1 : 12 000 比例尺

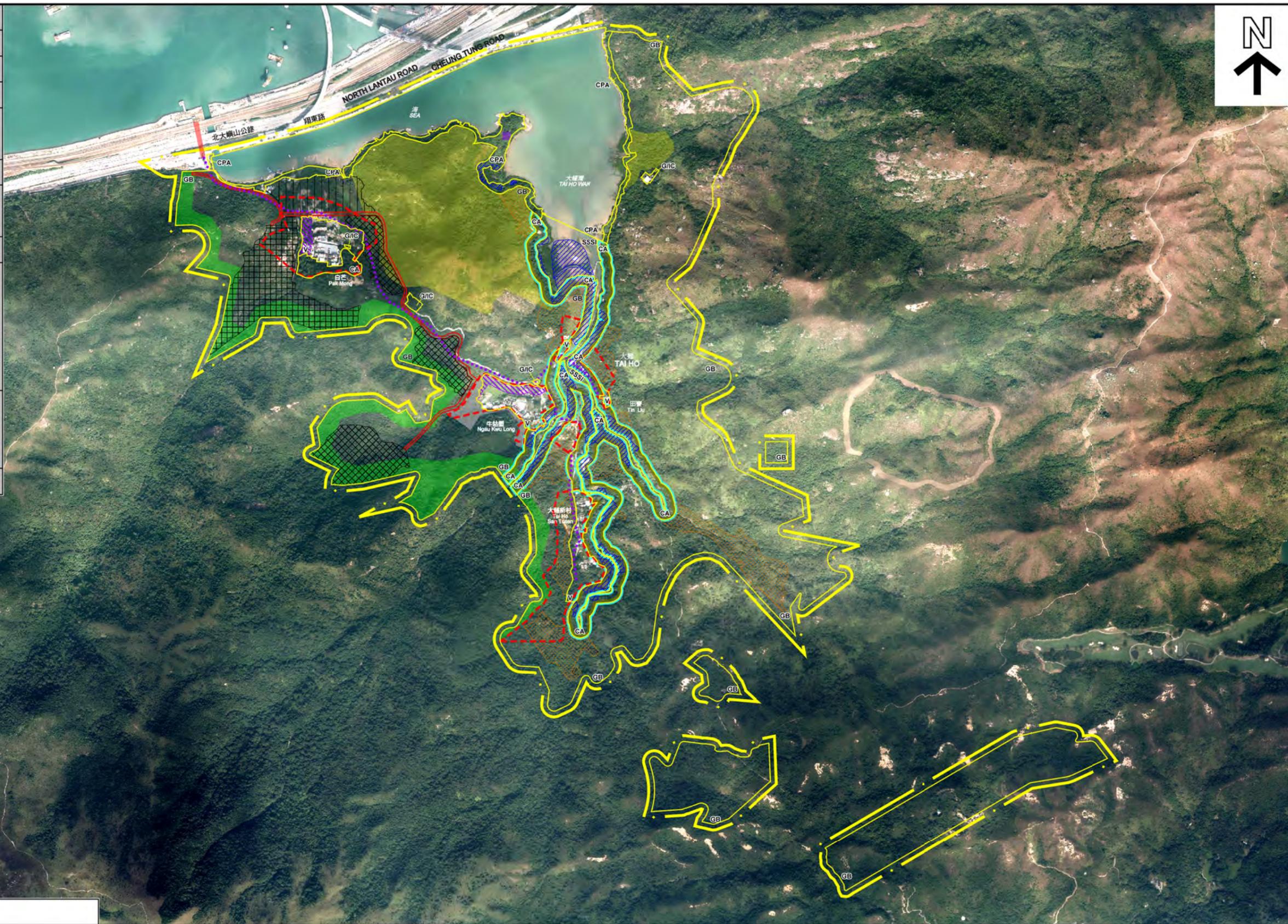
200 0 200 400 600 800 1000  
 METRES METRES

**規劃署  
PLANNING DEPARTMENT**

參考編號  
REFERENCE No.  
R/S/I-TH/1-1 to 1063

**圖 PLAN  
H - 2**

申述個案 REPRESENTATIONS		
地點 SITES	編號 Nos.	相關意見 RELATED COMMENT
	R1	-
	R2	-
	R3	-
	R4	-
	R5	-
	R6 - R8	-
	R10 - R1061	C1
	R1063	C2
沒有指明特定地點 NO SPECIFIC SITE	R9, R1062	-



界線只作識別用  
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

航攝照片 AERIAL PHOTO

本摘要圖於2017年10月20日發備，  
所根據的資料為地政總署於2017年1月23日拍得的航攝照片  
EXTRACT PLAN PREPARED ON 20.10.2017  
BASED ON AERIAL PHOTOS TAKEN ON 23.1.2017  
BY LANDS DEPARTMENT

就大潭分區計劃大綱草圖編號 S/I - TH/1  
提出的申述個案編號 R1 - R1063 以及相關意見個案編號 C1 - C2 作出考慮  
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R1 - R1063 AND RELATED COMMENTS No. C1 - C2  
DRAFT TAI HO OUTLINE ZONING PLAN No. S/I-TH/1

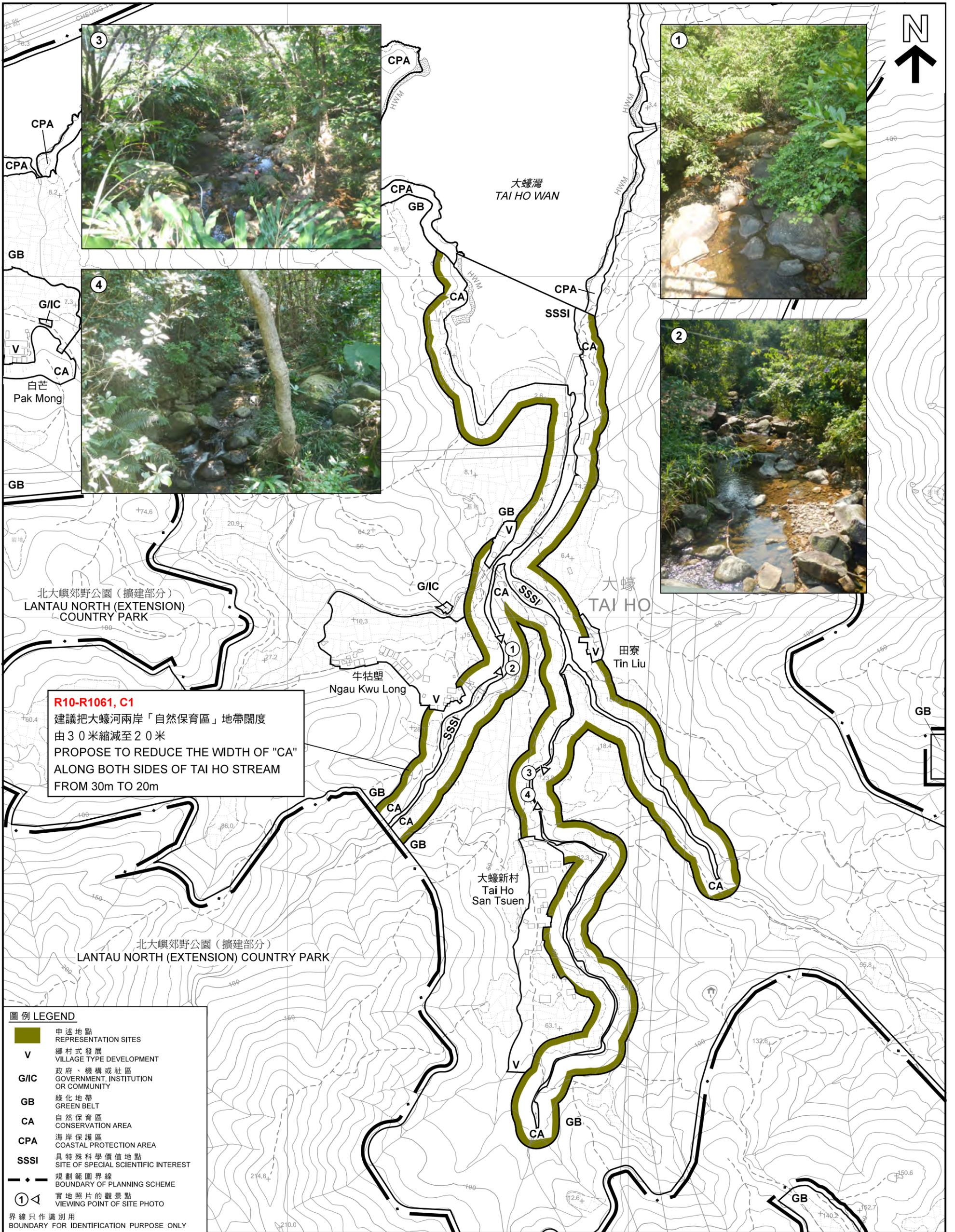
規劃署  
PLANNING DEPARTMENT



參考編號  
REFERENCE No.  
R/S/I-TH/1-1 to 1063

圖 PLAN  
H - 3





**圖例 LEGEND**

- 申述地點  
REPRESENTATION SITES
  - V** 鄉村式發展  
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT
  - G/I/C** 政府、機構或社區  
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY
  - GB** 綠化地帶  
GREEN BELT
  - CA** 自然保育區  
CONSERVATION AREA
  - CPA** 海岸保護區  
COASTAL PROTECTION AREA
  - SSSI** 具特殊科學價值地點  
SITE OF SPECIAL SCIENTIFIC INTEREST
  - · — · —** 規劃範圍界線  
BOUNDARY OF PLANNING SCHEME
  - ①** 實地照片的觀景點  
VIEWING POINT OF SITE PHOTO
- 界線只作識別用  
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

**平面圖 SITE PLAN**

就大蠓分區計劃大綱草圖編號 S/I-TH/1  
 提出的申述個案編號 R10-R1061 以及相關意見個案編號 C1 作出考慮  
 CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R10-R1061 AND RELATED COMMENT No. C1  
 DRAFT TAI HO OUTLINE ZONING PLAN No. S/I-TH/1



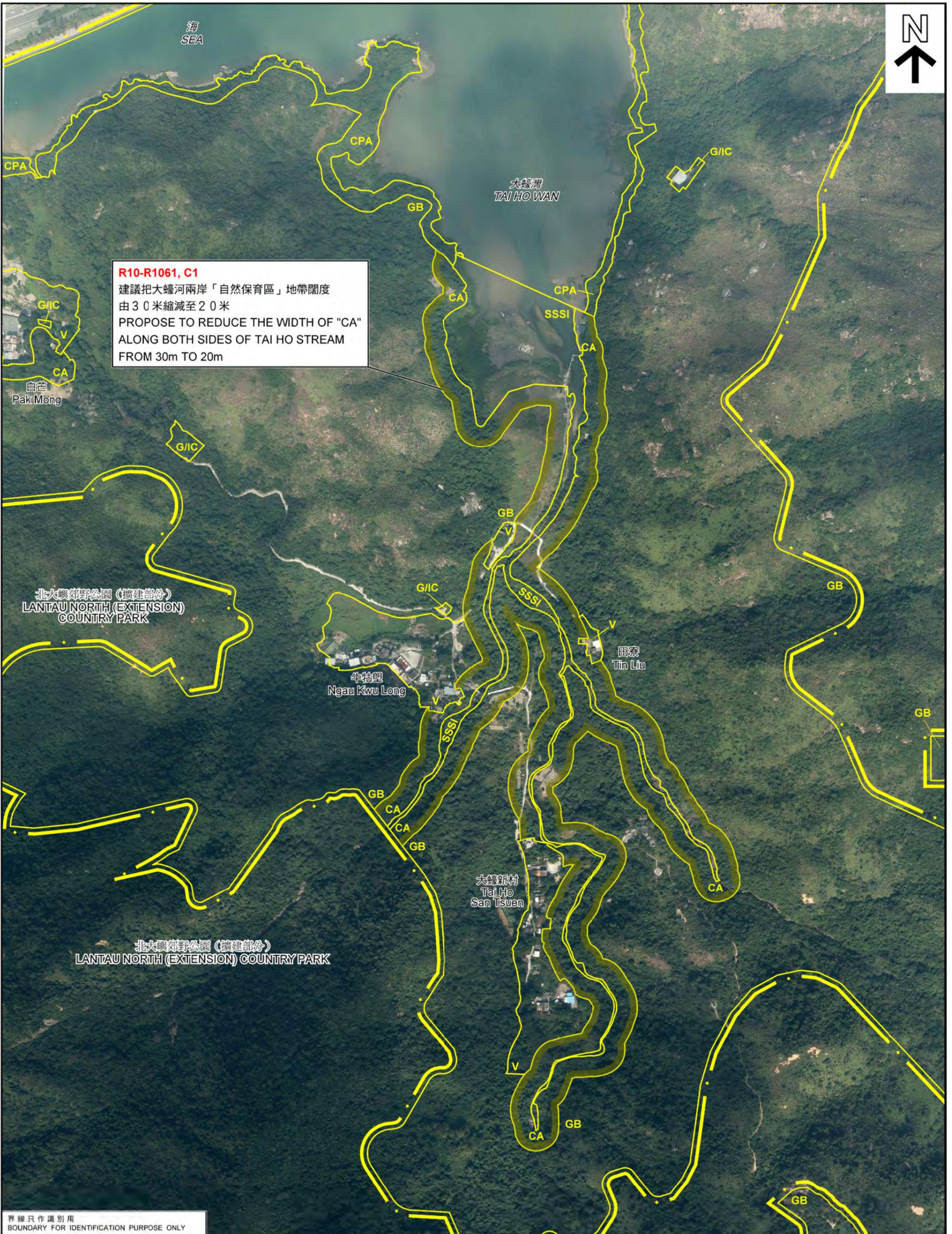
規劃署  
PLANNING  
DEPARTMENT



參考編號  
REFERENCE No.  
R/S/I-TH/1-1 to 1063

圖 PLAN  
H - 5a

本摘要圖於2017年10月24日擬備，  
 所根據的資料為地形圖 iB5000 組別編號  
 9-SE-B、10-NW-C 及 10-SW-A  
 及攝於2017年10月23日的實地照片  
 EXTRACT PLAN PREPARED ON 24.10.2017  
 BASED ON TOPOGRAPHIC MAP iB5000 SERIES  
 No. 9-SE-B, 10-NW-C & 10-SW-A  
 AND SITE PHOTOS TAKEN ON 23.10.2017



**R10-R1061, C1**  
 建議把大蠔河兩岸「自然保育區」地帶闊度  
 由30米縮減至20米  
 PROPOSE TO REDUCE THE WIDTH OF "CA"  
 ALONG BOTH SIDES OF TAI HO STREAM  
 FROM 30m TO 20m

界線只作識別用  
 BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

航攝照片 AERIAL PHOTO

本摘要圖於2017年10月9日擬備，  
 所根據的資料為地政總署於2017年1月23日  
 拍得的航攝照片編號E012373C  
 EXTRACT PLAN PREPARED ON 9.10.2017  
 BASED ON AERIAL PHOTO No. E012373C  
 TAKEN ON 23.1.2017  
 BY LANDS DEPARTMENT

就大蠔分區計劃大綱草圖編號S/I-TH/1  
 提出的申述個案編號R10-R1061以及相關意見個案編號C1作出考慮  
 CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R10 - R1061 AND RELATED COMMENT No. C1  
 DRAFT TAI HO OUTLINE ZONING PLAN No. S/I-TH/1

規劃署  
 PLANNING  
 DEPARTMENT



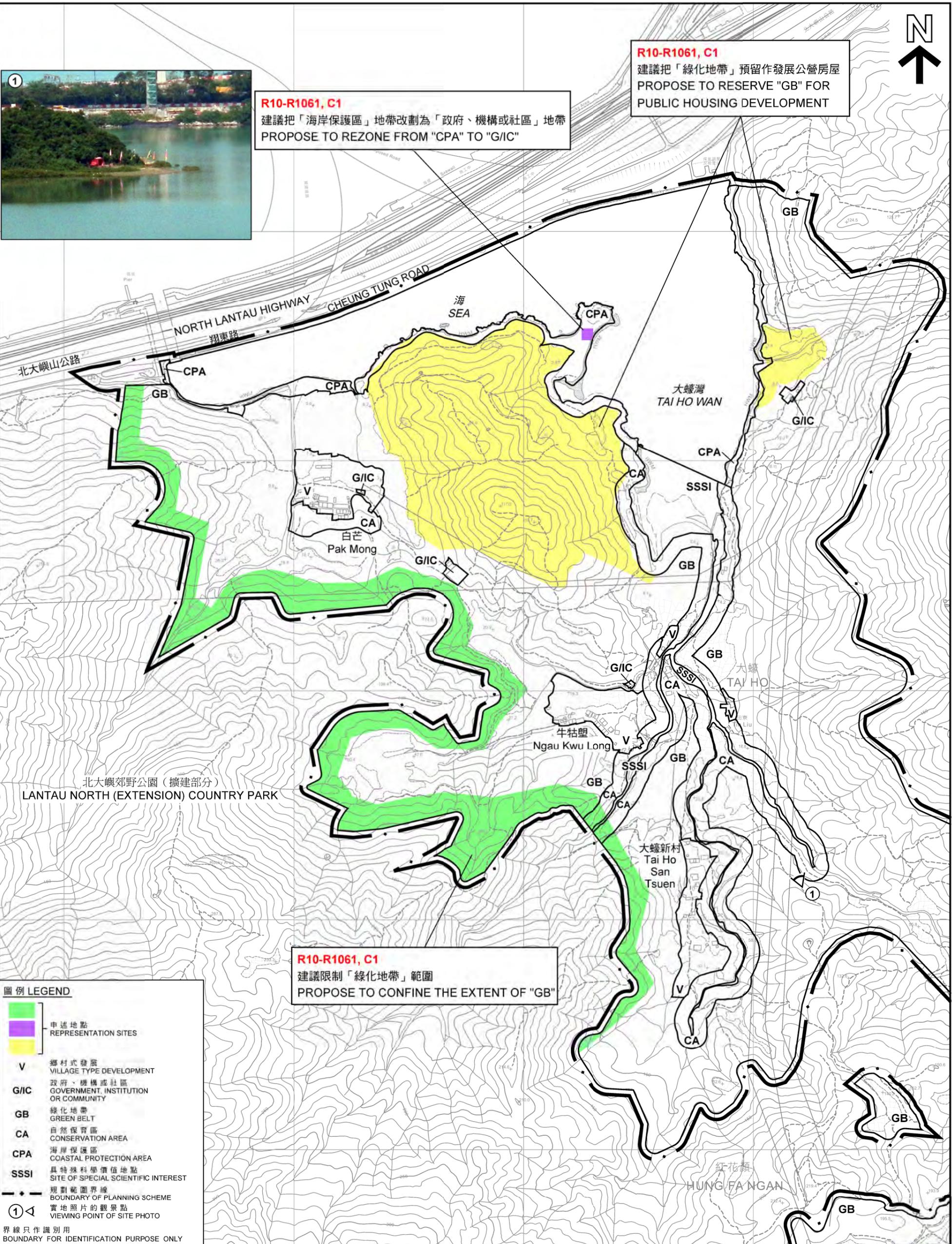
參考編號  
 REFERENCE No.  
 R/S/I-TH/1-1 to 1063

圖 PLAN  
 H - 5b



**R10-R1061, C1**  
 建議把「海岸保護區」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶  
 PROPOSE TO REZONE FROM "CPA" TO "G/IC"

**R10-R1061, C1**  
 建議把「綠化地帶」預留作發展公營房屋  
 PROPOSE TO RESERVE "GB" FOR  
 PUBLIC HOUSING DEVELOPMENT



北大嶼郊野公園 (擴建部分)  
 LANTAU NORTH (EXTENSION) COUNTRY PARK

**R10-R1061, C1**  
 建議限制「綠化地帶」範圍  
 PROPOSE TO CONFINE THE EXTENT OF "GB"

**圖例 LEGEND**

	申述地點 REPRESENTATION SITES
	申述地點 REPRESENTATION SITES
	申述地點 REPRESENTATION SITES
	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
	自然保育區 CONSERVATION AREA
	海岸保護區 COASTAL PROTECTION AREA
	具特殊科學價值地點 SITE OF SPECIAL SCIENTIFIC INTEREST
	規劃範圍界線 BOUNDARY OF PLANNING SCHEME
	實地照片的觀景點 VIEWING POINT OF SITE PHOTO

界線只作識別用  
 BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

**平面圖 SITE PLAN**

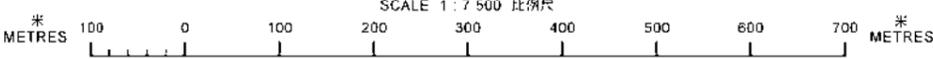
就大嶼分區計劃大綱草圖編號 S/I - TH/1  
 提出的申述個案編號 R10 - R1061 以及相關意見個案編號 C1 作出考慮  
 CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R10 - R1061 AND RELATED COMMENT No. C1  
 DRAFT TAI HO OUTLINE ZONING PLAN No. S/I-TH/1

規劃署  
 PLANNING  
 DEPARTMENT



參考編號  
 REFERENCE No.  
 R/S/I-TH/1-1 to 1063

圖 PLAN  
 H - 6a



本摘要圖於2017年10月24日擬備，  
 所根據的資料為地形圖 iB5000 組別編號  
 9-NE-D、9-SE-B、10-NW-C 及 10-SW-A  
 及攝於2017年10月23日的實地照片  
 EXTRACT PLAN PREPARED ON 24.10.2017  
 BASED ON TOPOGRAPHIC MAP iB5000 SERIES  
 No. 9-NE-D, 9-SE-B, 10-NW-C & 10-SW-A  
 AND SITE PHOTO TAKEN ON 23.10.2017



**R10-R1061, C1**  
 建議把「海岸保護區」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶  
 PROPOSE TO REZONE FROM "CPA" TO "G/IC"

**R10-R1061, C1**  
 建議把「綠化地帶」預留作發展公營房屋  
 PROPOSE TO RESERVE "GB" FOR  
 PUBLIC HOUSING DEVELOPMENT

**R10-R1061, C1**  
 建議限制「綠化地帶」範圍  
 PROPOSE TO CONFINE THE EXTENT OF "GB"



北大嶼郊野公園 (擴建部分)  
 LANTAU NORTH (EXTENSION) COUNTRY PARK

界線只作識別用  
 BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本摘要圖於2017年10月9日擬備，  
 所根據的資料為地政總署於2017年1月23日  
 拍得的航攝照片編號E012370C  
 EXTRACT PLAN PREPARED ON 9.10.2017  
 BASED ON AERIAL PHOTO No. E012370C  
 TAKEN ON 23.1.2017  
 BY LANDS DEPARTMENT

航攝照片 AERIAL PHOTO

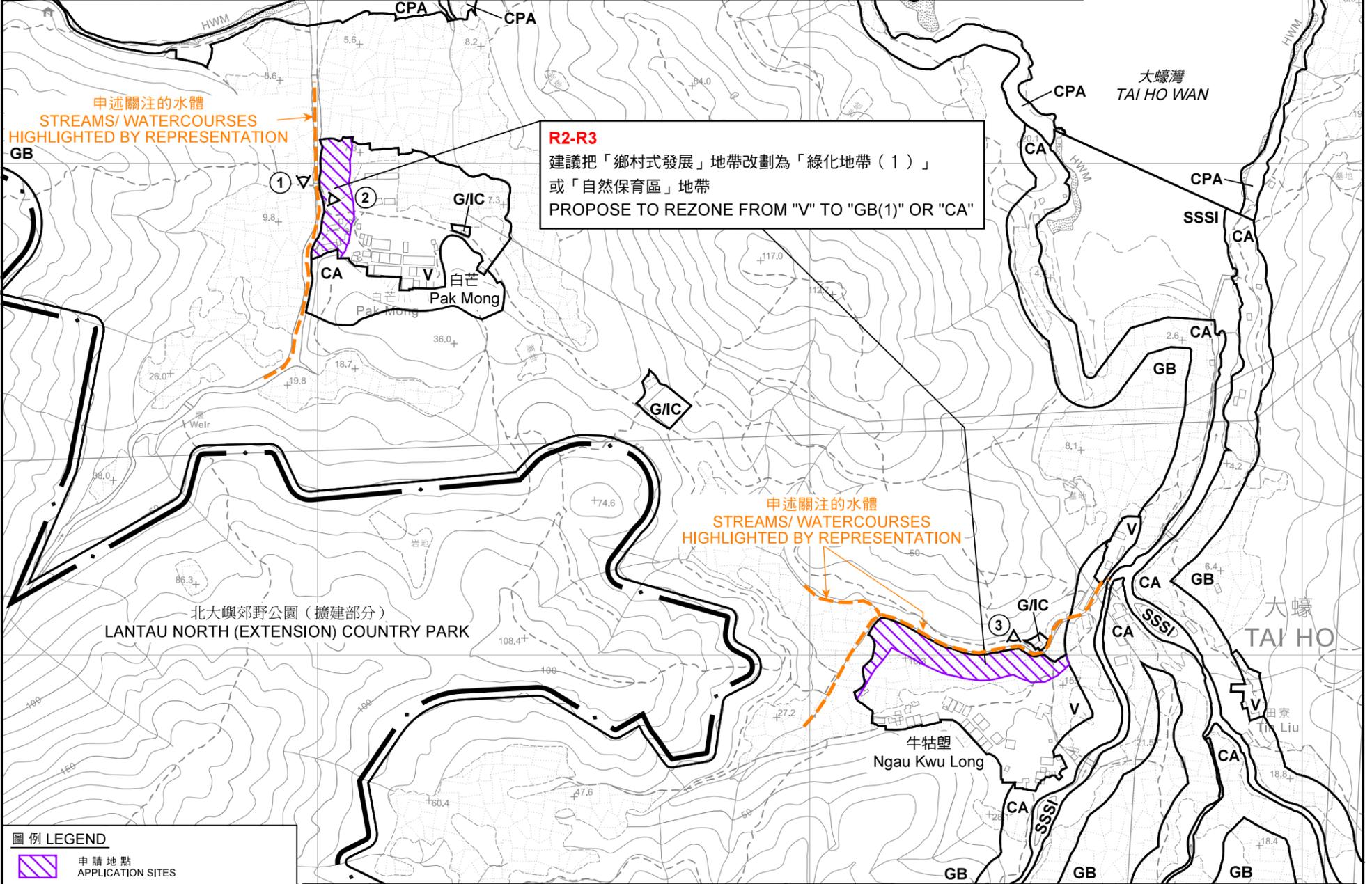
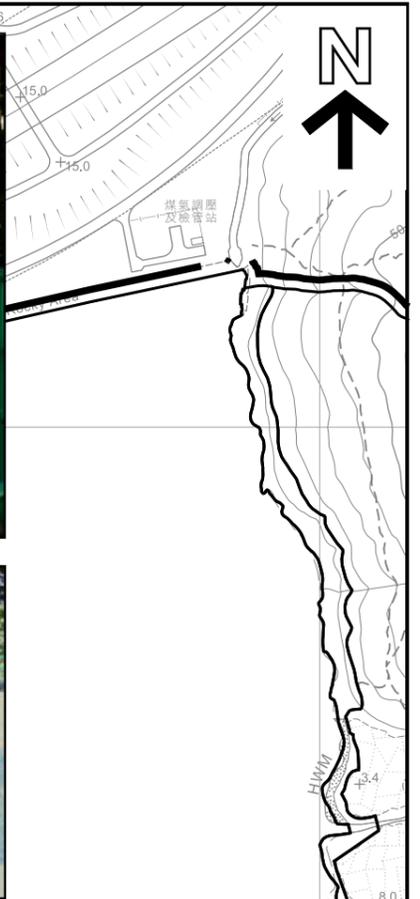
就大嶼分區計劃大綱草圖編號 S/I - TH/1  
 提出的申述個案編號 R 1 0 - R 1 0 6 1 以及相關意見個案編號 C 1 作出考慮  
 CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R10 - R1061 AND RELATED COMMENT No. C1  
 DRAFT TAI HO OUTLINE ZONING PLAN No. S/I-TH/1

規劃署  
 PLANNING  
 DEPARTMENT



參考編號  
 REFERENCE No.  
 R/S/I-TH/1-1 to 1063

圖 PLAN  
 H - 6b



**圖例 LEGEND**

	申請地點 APPLICATION SITES
<b>V</b>	鄉村式發展 VILLAGE TYPE DEVELOPMENT
<b>G/IC</b>	政府、機構或社區 GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY
<b>GB</b>	綠化地帶 GREEN BELT
<b>CA</b>	自然保護區 CONSERVATION AREA
<b>CPA</b>	海岸保護區 COASTAL PROTECTION AREA
<b>SSSI</b>	具特殊科學價值地點 SITE OF SPECIAL SCIENTIFIC INTEREST
	規劃範圍界線 BOUNDARY OF PLANNING SCHEME
	實地照片的觀景點 VIEWING POINT OF SITE PHOTO

界線只作識別用  
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY



**平面圖 SITE PLAN**

就大蠔分區計劃大綱草圖編號 S/I-TH/1  
提出的申述個案編號 R2-R3  
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R2 - R3  
DRAFT TAI HO OUTLINE ZONING PLAN No. S/I-TH/1



規劃署  
PLANNING  
DEPARTMENT



參考編號  
REFERENCE No.  
R/S/I-TH/1-1 to 1063

圖 PLAN  
H - 7a

本摘要圖於2017年10月24日擬備，  
所根據的資料為地形圖 iB5000 組別編號  
9-SE-B、10-NW-C 及 10-SW-A  
及攝於2017年10月23日的實地照片  
EXTRACT PLAN PREPARED ON 24.10.2017  
BASED ON TOPOGRAPHIC MAP iB5000 SERIES  
No. 9-SE-B, 10-NW-C & 10-SW-A  
AND SITE PHOTOS TAKEN ON 23.10.2017



**R2-R3**  
 建議把「鄉村式發展」地帶改劃為「綠化地帶(1)」  
 或「自然保育區」地帶  
 PROPOSE TO REZONE FROM "V" TO "GB(1)" OR "CA"

北大嶼郊野公園 (擴建部分)  
 LANTAU NORTH (EXTENSION) COUNTRY PARK

界線 只作識別用  
 BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本摘要圖於2017年10月20日擬備，  
 所根據的資料為地政總署於2017年1月23日  
 拍得的航攝照片編號E012370C  
 EXTRACT PLAN PREPARED ON 20.10.2017  
 BASED ON AERIAL PHOTO No. E012370C  
 TAKEN ON 23.1.2017  
 BY LANDS DEPARTMENT

**航攝照片 AERIAL PHOTO**

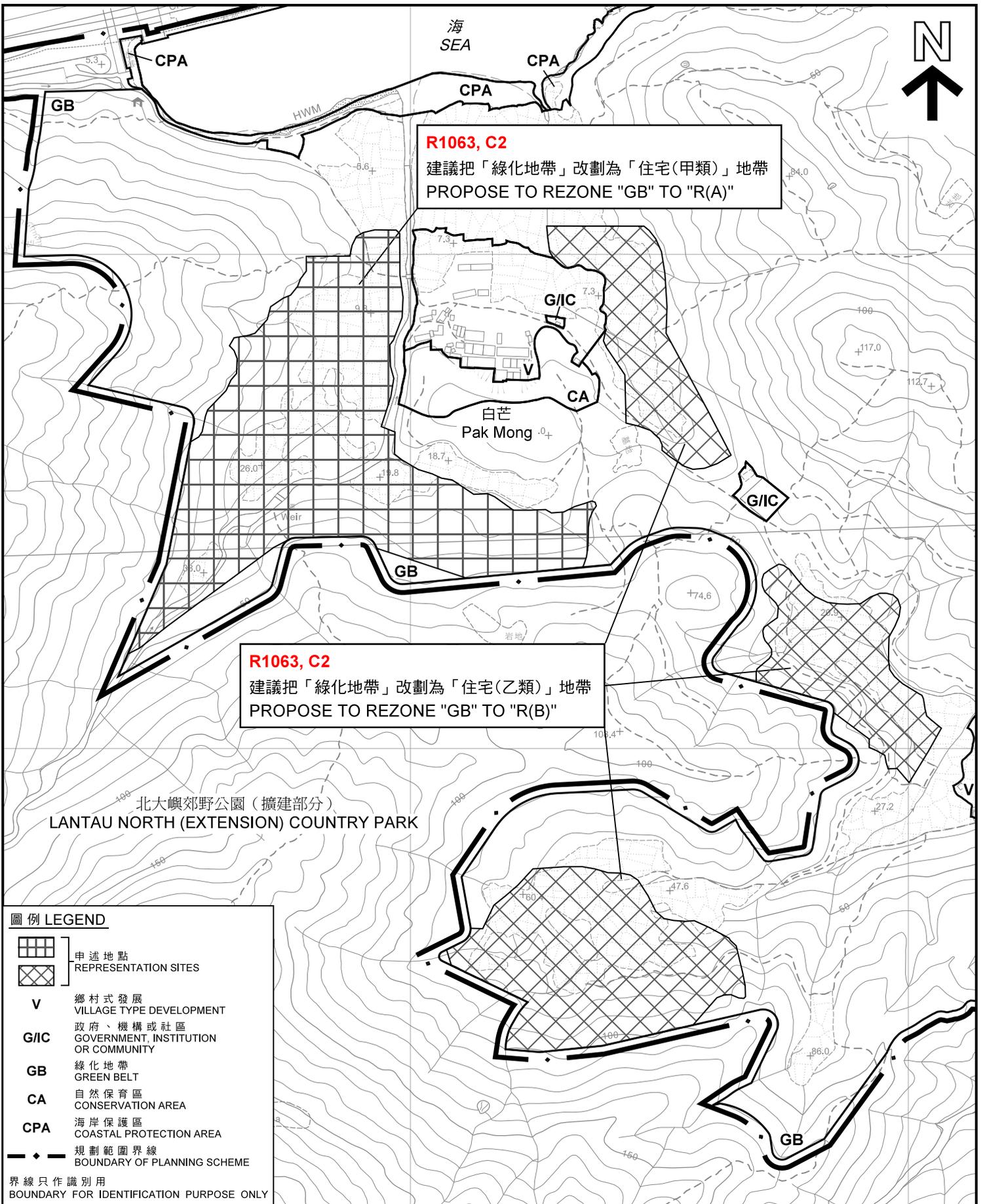
就大嶼分區計劃大綱草圖編號 S / I - T H / 1  
 提出的申述個案編號 R 2 - R 3  
 CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R2 - R3  
 DRAFT TAI HO OUTLINE ZONING PLAN No. S/I-TH/1

規劃署  
 PLANNING  
 DEPARTMENT



參考編號  
 REFERENCE No.  
 R/SI-TH/1-1 to 1063

圖 PLAN  
 H - 7b



平面圖 SITE PLAN

就大蠓分區計劃大綱草圖編號 S/I-TH/1  
提出的申述個案編號 R1063  
以及相關意見個案編號 C2 作出考慮  
CONSIDERATION OF REPRESENTATION No. R1063  
AND RELATED COMMENT No. C2  
DRAFT TAI HO OUTLINE ZONING PLAN No. S/I-TH/1

規劃署  
PLANNING  
DEPARTMENT



本摘要圖於2017年10月9日擬備，  
所根據的資料為地形圖 iB5000 組別編號  
9-SE-B 及 10-SW-A

EXTRACT PLAN PREPARED ON 9.10.2017  
BASED ON TOPOGRAPHIC MAP  
iB5000 SERIES No. 9-SE-B & 10-SW-A

參考編號  
REFERENCE No.

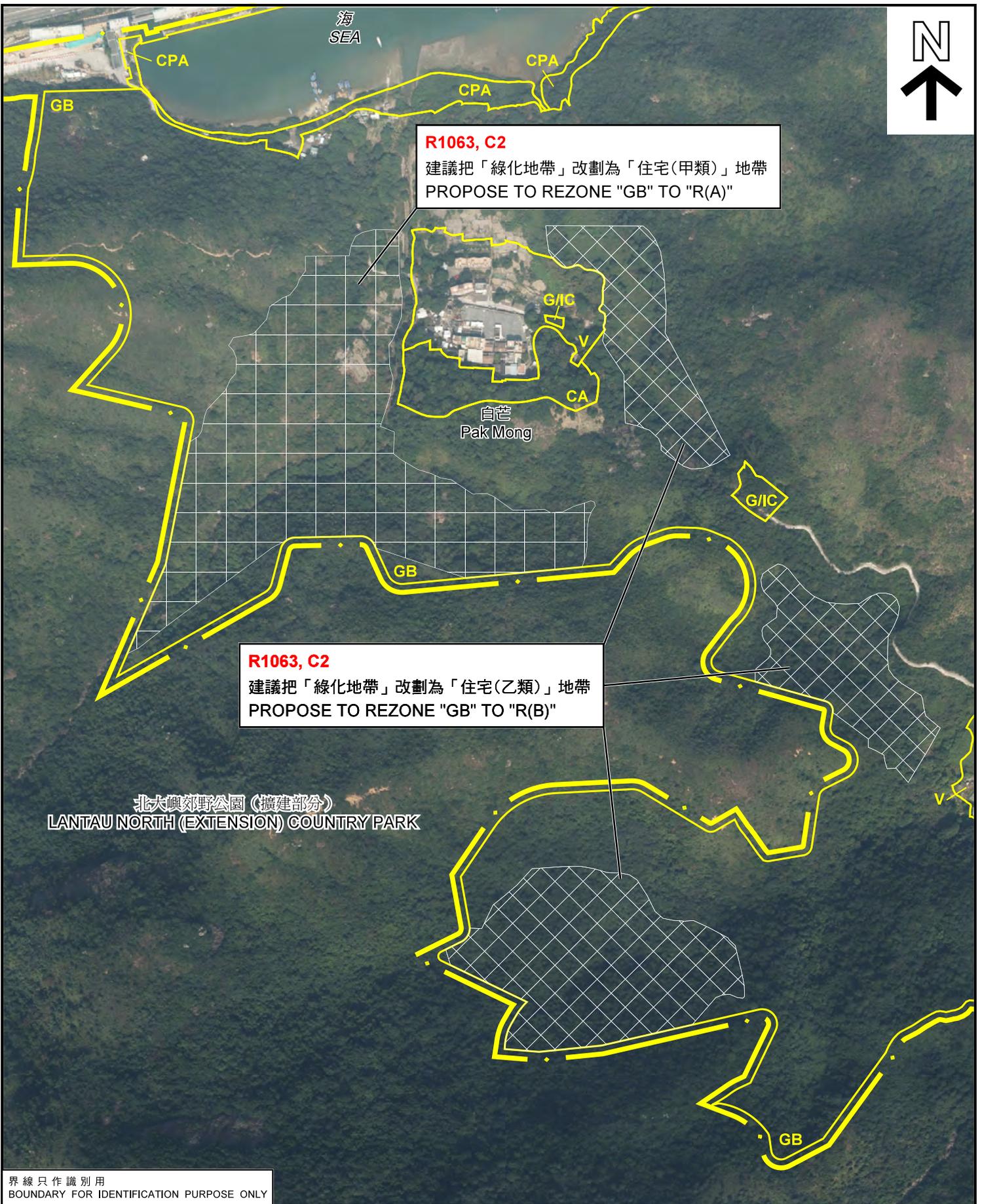
R/S/I-TH/1-1 to 1063

圖 PLAN

H - 8a

SCALE 1 : 5 000 比例尺

米 METRES 100 0 100 200 米 METRES



界線只作識別用  
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本摘要圖於2017年10月26日擬備，  
所根據的資料為地政總署於2017年1月23日  
拍得的航攝照片編號E012370C  
EXTRACT PLAN PREPARED ON 26.10.2017  
BASED ON AERIAL PHOTO No. E012370C  
TAKEN ON 23.1.2017  
BY LANDS DEPARTMENT

**航攝照片 AERIAL PHOTO**

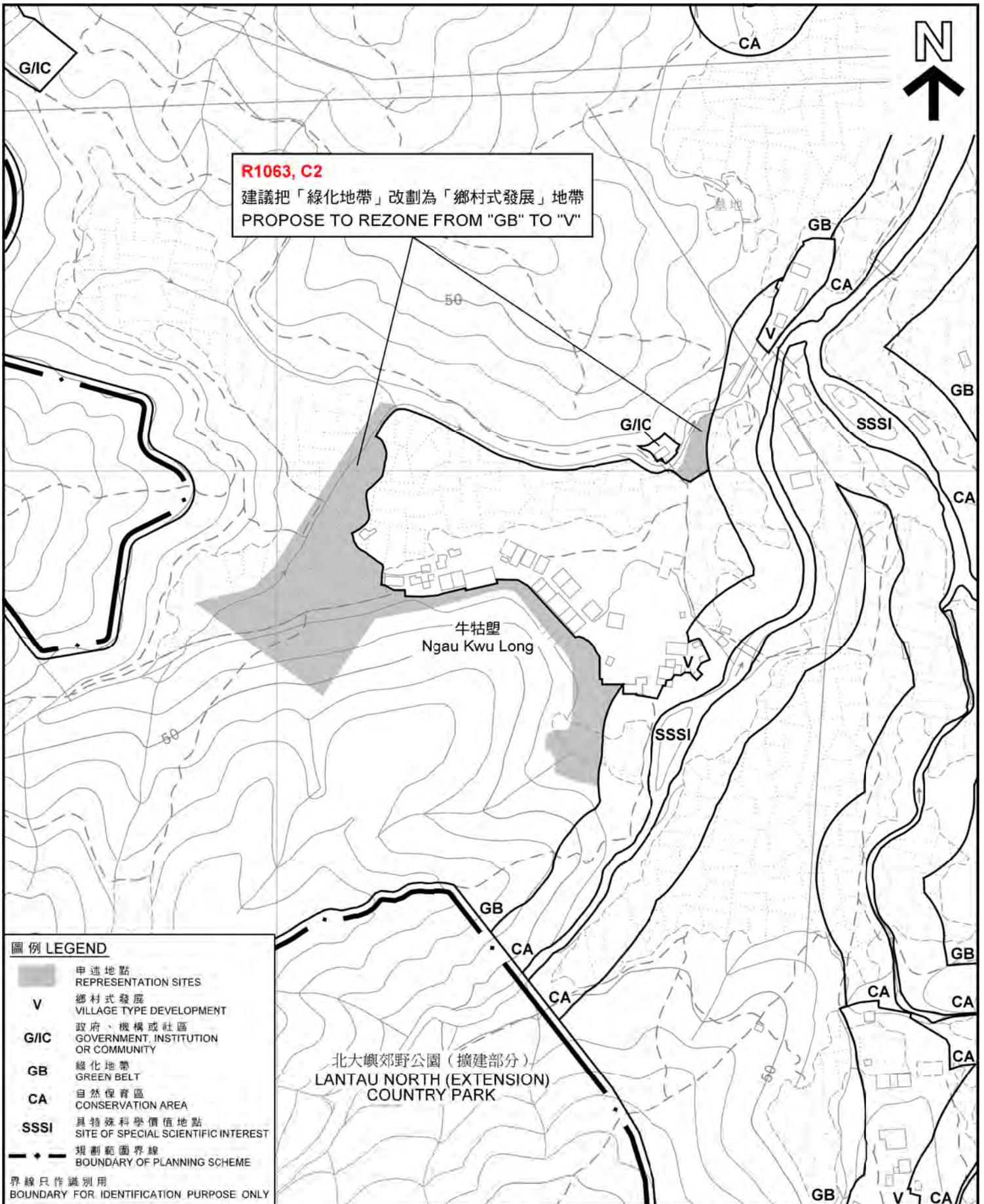
就大蠓分區計劃大綱草圖編號 S / I - T H / 1  
提出的申述個案編號 R 1 0 6 3  
以及相關意見個案編號 C 2 作出考慮  
CONSIDERATION OF REPRESENTATION No. R1063  
AND RELATED COMMENT No. C2  
DRAFT TAI HO OUTLINE ZONING PLAN No. S/I-TH/1

規劃署  
PLANNING  
DEPARTMENT



參考編號  
REFERENCE No.  
R/S/I-TH/1-1 to 1063

圖 PLAN  
H - 8b



**R1063, C2**  
 建議把「綠化地帶」改劃為「鄉村式發展」地帶  
 PROPOSE TO REZONE FROM "GB" TO "V"

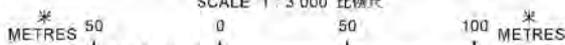
**圖例 LEGEND**

- 申述地點  
REPRESENTATION SITES
- V** 鄉村式發展  
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT
- G/IC** 政府、機構或社區  
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY
- GB** 綠化地帶  
GREEN BELT
- CA** 自然保育區  
CONSERVATION AREA
- SSSI** 具特殊科學價值地點  
SITE OF SPECIAL SCIENTIFIC INTEREST
- +—** 規劃範圍界線  
BOUNDARY OF PLANNING SCHEME
- 界線只作識別用  
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

北大嶼郊野公園 (擴建部分)  
 LANTAU NORTH (EXTENSION)  
 COUNTRY PARK

**平面圖 SITE PLAN**

就大蠔分區計劃大綱草圖編號 S/I-TH/1  
 提出的申述個案編號 R1063  
 以及相關意見個案編號 C2 作出考慮  
 CONSIDERATION OF REPRESENTATION No. R1063  
 AND RELATED COMMENT No. C2  
 DRAFT TAI HO OUTLINE ZONING PLAN No. S/I-TH/1  
 SCALE 1 : 3 000 比例尺



規劃署  
 PLANNING  
 DEPARTMENT



本摘要圖於2017年10月13日擬備，  
 所根據的資料為地形圖IB5000組別編號  
 10-SW-A

EXTRACT PLAN PREPARED ON 13.10.2017  
 BASED ON TOPOGRAPHIC MAP  
 IB5000 SERIES No. 10-SW-A

參考編號  
 REFERENCE No.  
 R/S/I-TH/1-1 to 1063

圖 PLAN  
 H - 9a



**R1063, C2**

建議把「綠化地帶」改劃為「鄉村式發展」地帶  
PROPOSE TO REZONE FROM "GB" TO "V"



界線只作識別用  
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

### 航攝照片 AERIAL PHOTO

本摘要圖於2017年10月26日擬備，  
所根據的資料為地政總署於2017年1月23日  
拍得的航攝照片編號E012370C

EXTRACT PLAN PREPARED ON 26.10.2017  
BASED ON AERIAL PHOTO No. E012370C  
TAKEN ON 23.1.2017  
BY LANDS DEPARTMENT

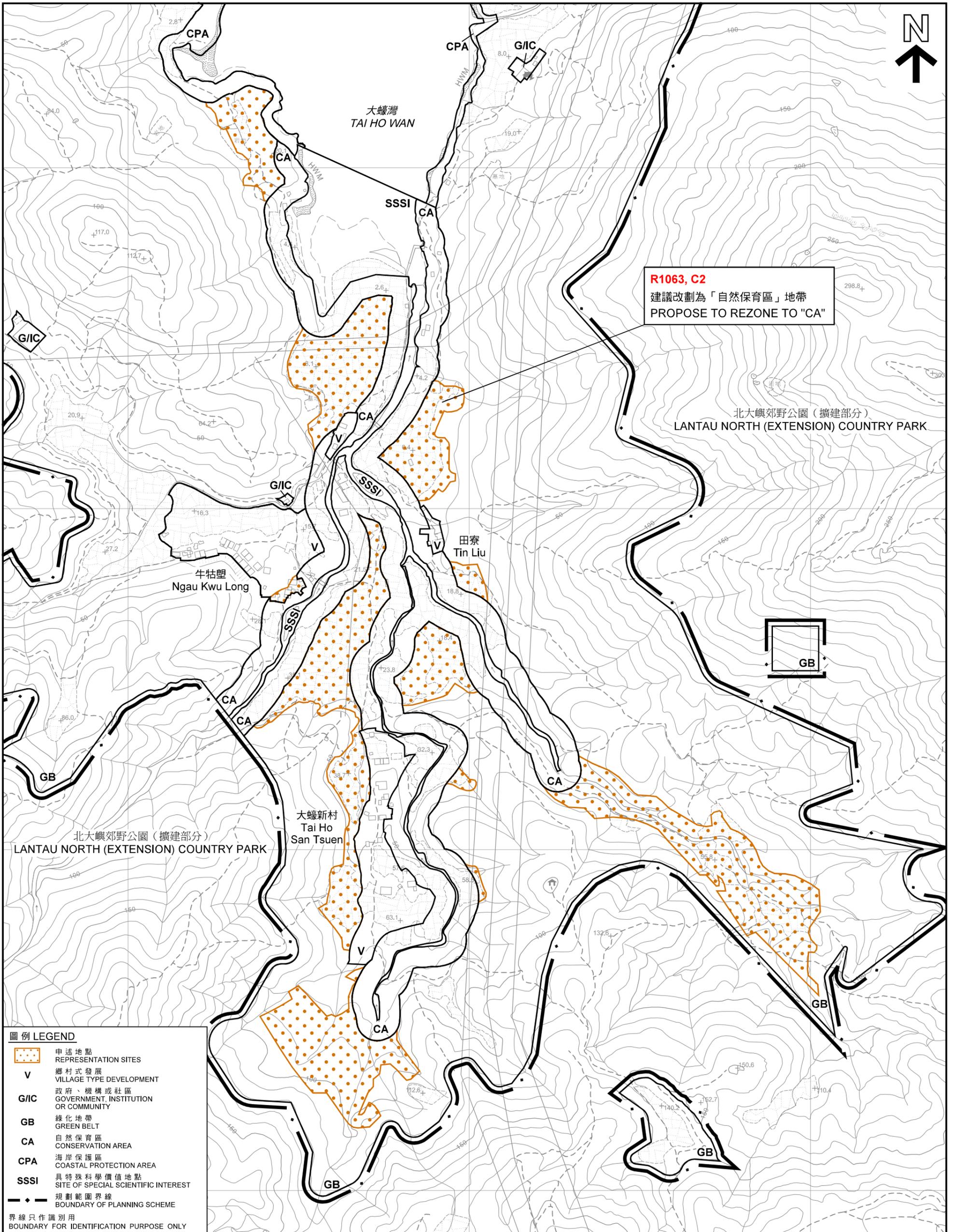
就大蠓分區計劃大綱草圖編號 S / I - T H / 1  
提出的申述個案編號 R 1 0 6 3  
以及相關意見個案編號 C 2 作出考慮  
CONSIDERATION OF REPRESENTATION No. R1063  
AND RELATED COMMENT No. C2  
DRAFT TAI HO OUTLINE ZONING PLAN No. S/I-TH/1

規劃署  
PLANNING  
DEPARTMENT



參考編號  
REFERENCE No.  
R/S/I-TH/1-1 to 1063

圖 PLAN  
H - 9b



**R1063, C2**  
 建議改劃為「自然保育區」地帶  
 PROPOSE TO REZONE TO "CA"

北大嶼郊野公園（擴建部分）  
 LANTAU NORTH (EXTENSION) COUNTRY PARK

- 圖例 LEGEND**
- 申述地點  
REPRESENTATION SITES
  - V** 鄉村式發展  
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT
  - G/IC** 政府、機構或社區  
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY
  - GB** 綠化地帶  
GREEN BELT
  - CA** 自然保育區  
CONSERVATION AREA
  - CPA** 海岸保護區  
COASTAL PROTECTION AREA
  - SSSI** 具特殊科學價值地點  
SITE OF SPECIAL SCIENTIFIC INTEREST
  - 規劃範圍界線  
BOUNDARY OF PLANNING SCHEME
- 界線只作識別用  
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

平面圖 SITE PLAN

就大蠓分區計劃大綱草圖編號 S / I - T H / 1  
 提出的申述個案編號 R 1 0 6 3 以及相關意見個案編號 C 2 作出考慮  
 CONSIDERATION OF REPRESENTATION No. R1063 AND RELATED COMMENT No. C2  
 DRAFT TAI HO OUTLINE ZONING PLAN No. S/I-TH/1

規劃署  
 PLANNING DEPARTMENT



參考編號  
 REFERENCE No.  
 R/S/I-TH/1-1 to 1063

圖 PLAN  
 H - 10a



本摘要圖於2017年10月13日擬備，  
 所根據的資料為地形圖 iB5000 組別編號  
 10-SW-A  
 EXTRACT PLAN PREPARED ON 13.10.2017  
 BASED ON TOPOGRAPHIC MAP  
 iB5000 SERIES No. 10-SW-A



大蠔灣  
TAI HO WAN

**R1063, C2**  
建議改劃為「自然保育區」地帶  
PROPOSE TO REZONE TO "CA"

北大嶼郊野公園 (擴建部分)  
LANTAU NORTH (EXTENSION) COUNTRY PARK

田寮  
Tin Liu

牛牯壆  
Ngau Kwu Long

大蠔新村  
Tai Ho  
San Tsuen

北大嶼郊野公園 (擴建部分)  
LANTAU NORTH (EXTENSION) COUNTRY PARK

界線只作識別用  
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

航攝照片 AERIAL PHOTO

規劃署  
PLANNING  
DEPARTMENT

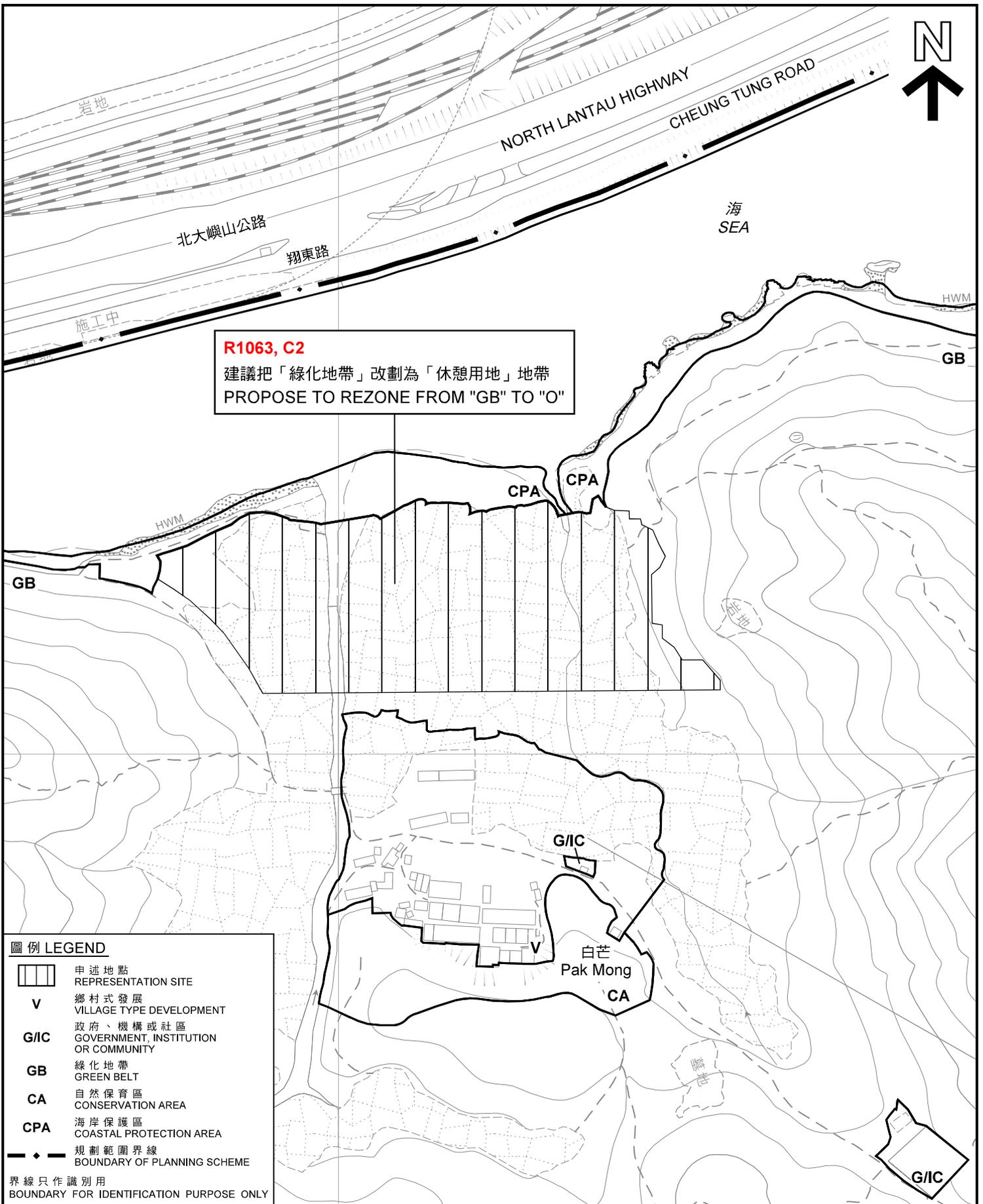


本摘要圖於2017年10月13日擬備，  
所根據的資料為地政總署於2017年1月23日  
拍得的航攝照片編號E012373C  
EXTRACT PLAN PREPARED ON 13.10.2017  
BASED ON AERIAL PHOTO No. E012373C  
TAKEN ON 23.1.2017  
BY LANDS DEPARTMENT

就大蠔分區計劃大綱草圖編號 S / I - T H / 1  
提出的申述個案編號 R 1 0 6 3 以及相關意見個案編號 C 2 作出考慮  
CONSIDERATION OF REPRESENTATION No. R1063 AND RELATED COMMENT No. C2  
DRAFT TAI HO OUTLINE ZONING PLAN No. S/I-TH/1

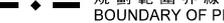
參考編號  
REFERENCE No.  
R/S/I-TH/1-1 to 1063

圖 PLAN  
H - 10b



**R1063, C2**  
 建議把「綠化地帶」改劃為「休憩用地」地帶  
 PROPOSE TO REZONE FROM "GB" TO "O"

**圖例 LEGEND**

-  申述地點  
REPRESENTATION SITE
  -  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
  -  自然保育區  
CONSERVATION AREA
  -  海岸保護區  
COASTAL PROTECTION AREA
  -  規劃範圍界線  
BOUNDARY OF PLANNING SCHEME
- 界線只作識別用  
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

**平面圖 SITE PLAN**

就大蠔分區計劃大綱草圖編號 S/I-TH/1  
 提出的申述個案編號 R1063  
 以及相關意見個案編號 C2 作出考慮  
 CONSIDERATION OF REPRESENTATION No. R1063  
 AND RELATED COMMENT No. C2  
 DRAFT TAI HO OUTSCALE ZONING PLAN No. S/I-TH/1

SCALE 1:3 000 比例尺  
 米 50 0 50 100 米  
 METRES

規劃署  
 PLANNING  
 DEPARTMENT



參考編號  
 REFERENCE No.  
 R/S/I-TH/1-1 to 1063

圖 PLAN  
 H - 11a

本摘要圖於2017年10月13日擬備，  
 所根據的資料為地形圖 iB5000 組別編號  
 9-SE-B及10-SW-A

EXTRACT PLAN PREPARED ON 13.10.2017  
 BASED ON TOPOGRAPHIC MAP  
 iB5000 SERIES No. 9-SE-B & 10-SW-A



**R1063, C2**  
 建議把「綠化地帶」改劃為「休憩用地」地帶  
 PROPOSE TO REZONE FROM "GB" TO "O"

界線只作識別用  
 BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本摘要圖於2017年10月13日擬備，  
 所根據的資料為地政總署於2017年1月23日  
 拍得的航攝照片編號E012370C  
 EXTRACT PLAN PREPARED ON 13.10.2017  
 BASED ON AERIAL PHOTO No. E012370C  
 TAKEN ON 23.1.2017  
 BY LANDS DEPARTMENT

**航攝照片 AERIAL PHOTO**

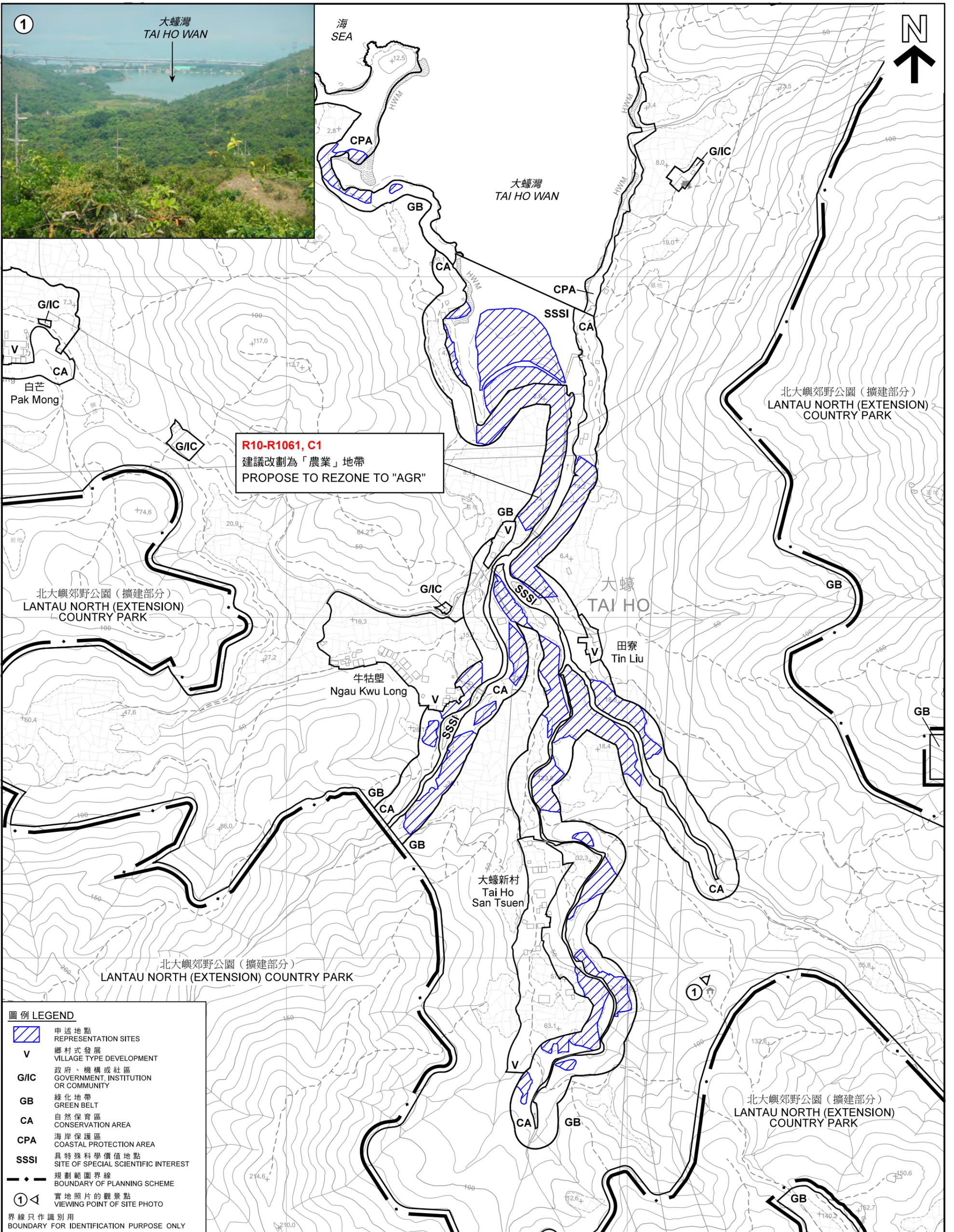
就大蠔分區計劃大綱草圖編號 S / I - T H / 1  
 提出的申述個案編 R 1 0 6 3  
 以及相關意見個案編號 C 2 作出考慮  
 CONSIDERATION OF REPRESENTATION No. R1063  
 AND RELATED COMMENT No. C2  
 DRAFT TAI HO OUTLINE ZONING PLAN No. S/I-TH/1

規劃署  
 PLANNING  
 DEPARTMENT



參考編號  
 REFERENCE No.  
 R/S/I-TH/1-1 to 1063

圖 PLAN  
 H - 11b



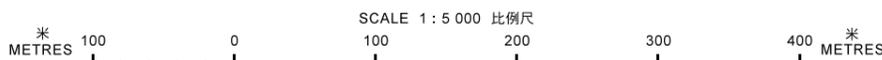
**R10-R1061, C1**  
 建議改劃為「農業」地帶  
 PROPOSE TO REZONE TO "AGR"

圖例 LEGEND	
	申述地點 REPRESENTATION SITES
	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
	自然保育區 CONSERVATION AREA
	海岸保護區 COASTAL PROTECTION AREA
	具特殊科學價值地點 SITE OF SPECIAL SCIENTIFIC INTEREST
	規劃範圍界線 BOUNDARY OF PLANNING SCHEME
	實地照片的觀景點 VIEWING POINT OF SITE PHOTO
界線只作識別用 BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY	

平面圖 SITE PLAN

本摘要圖於2017年10月26日擬備，  
 所根據的資料為地形圖iB5000組別編號  
 10-SW-A及攝於2017年10月23日之實地照片  
 EXTRACT PLAN PREPARED ON 26.10.2017  
 BASED ON TOPOGRAPHIC MAP iB5000 SERIES  
 No. 10-SW-A AND SITE PHOTO TAKEN  
 ON 23.10.2017

就大蠔分區計劃大綱草圖編號S/I-TH/1  
 提出的申述個案編號R10-R1061以及相關意見個案編號C1作出考慮  
 CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R10 - R1061 AND RELATED COMMENT No. C1  
 DRAFT TAI HO OUTLINE ZONING PLAN No. S/I-TH/1

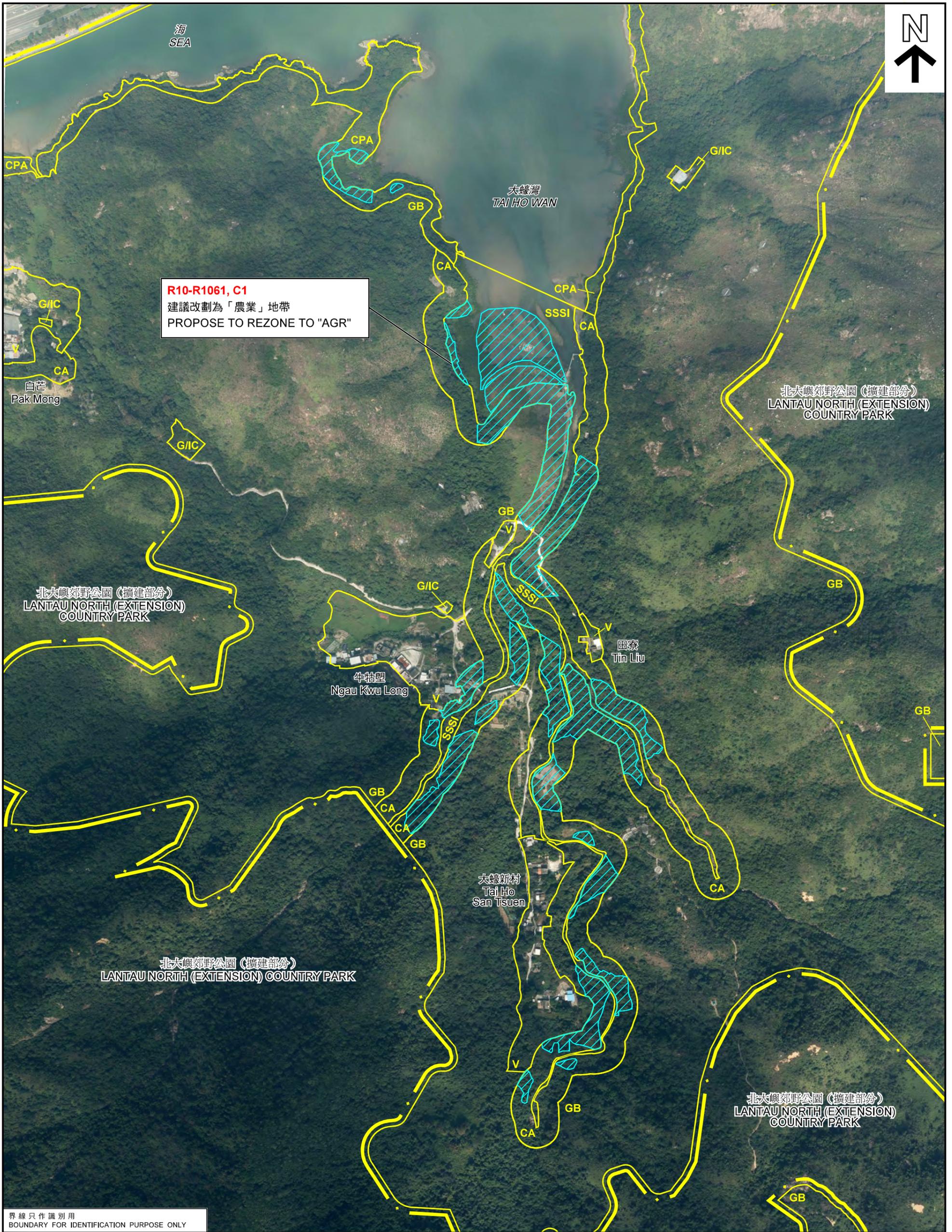


規劃署  
 PLANNING  
 DEPARTMENT



參考編號  
 REFERENCE No.  
 R/S/I-TH/1-1 to 1063

圖 PLAN  
 H - 12a



**R10-R1061, C1**  
 建議改劃為「農業」地帶  
 PROPOSE TO REZONE TO "AGR"

界線只作識別用  
 BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

航攝照片 AERIAL PHOTO

本摘要圖於2017年10月13日擬備，  
 所根據的資料為地政總署於2017年1月23日  
 拍得的航攝照片編號E012373C  
 EXTRACT PLAN PREPARED ON 13.10.2017  
 BASED ON AERIAL PHOTO No. E012373C  
 TAKEN ON 23.1.2017  
 BY LANDS DEPARTMENT

就大蠔分區計劃大綱草圖編號 S / I - T H / 1  
 提出的申述個案編號 R 1 0 - R 1 0 6 1 以及相關意見個案編號 C 1 作出考慮  
 CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R10 - R1061 AND RELATED COMMENT No. C1  
 DRAFT TAI HO OUTLINE ZONING PLAN No. S/I-TH/1

規劃署  
 PLANNING  
 DEPARTMENT



參考編號 REFERENCE No.	圖 PLAN
R/S/I-TH/1-1 to 1063	H - 12b



**R10-R1061, C1**  
 建議改劃為「鄉村式發展」地帶  
 PROPOSE TO REZONE TO "V"



**圖例 LEGEND**

- 申述地點  
REPRESENTATION SITES
- V**  
鄉村式發展  
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT
- G/IC**  
政府、機構或社區  
GOVERNMENT, INSTITUTION  
OR COMMUNITY
- GB**  
綠化地帶  
GREEN BELT
- CA**  
自然保育區  
CONSERVATION AREA
- SSSI**  
具特殊科學價值地點  
SITE OF SPECIAL SCIENTIFIC INTEREST
- 規劃範圍界線  
BOUNDARY OF PLANNING SCHEME
- 實地照片的觀景點  
VIEWING POINT OF SITE PHOTO

界線只作識別用  
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

**平面圖 SITE PLAN**

就大蠔分區計劃大綱草圖編號 S/I-TH/1  
 提出的申述個案編號 R10-R1061  
 以及相關意見個案編號 C1 作出考慮

CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R10 - R1061  
 AND RELATED COMMENT No. C1  
 DRAFT TAI HO OUTLINE ZONING PLAN No. S/I-TH/1

SCALE 1:3 000 比例尺

米 50 0 50 100 米  
METRES

規劃署  
PLANNING  
DEPARTMENT



參考編號  
REFERENCE No.

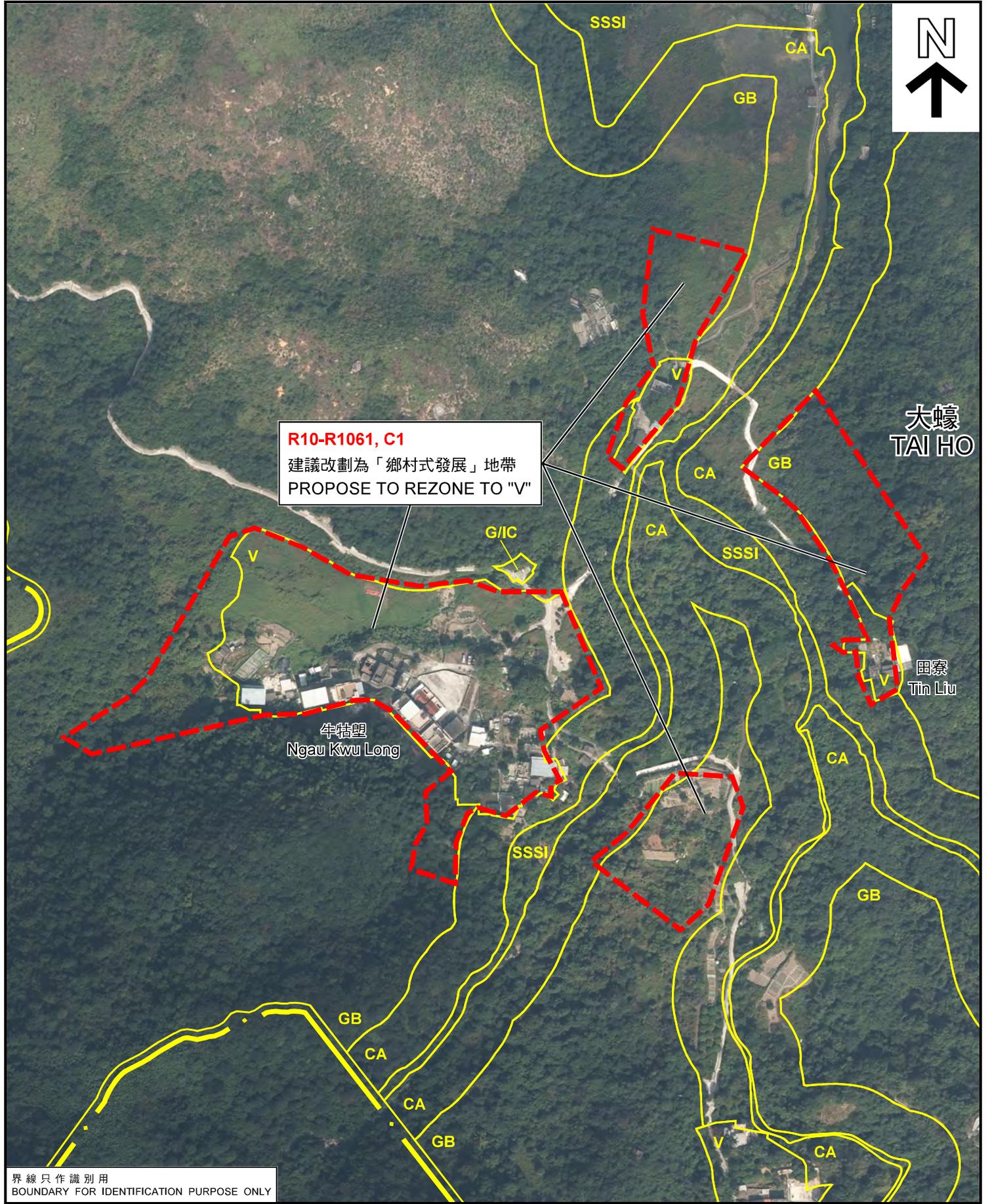
R/S/I-TH/1-1 to 1063

圖 PLAN

H - 13a

本摘要圖於2017年10月13日擬備，  
 所根據的資料為地形圖 iB5000 組別編號  
 10-SW-A 及攝於2016年12月的實地照片

EXTRACT PLAN PREPARED ON 13.10.2017  
 BASED ON TOPOGRAPHIC MAP  
 iB5000 SERIES No. 10-SW-A  
 AND SITE PHOTOS TAKEN IN 12.2016



**R10-R1061, C1**  
 建議改劃為「鄉村式發展」地帶  
 PROPOSE TO REZONE TO "V"

界線只作識別用  
 BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本摘要圖於2017年10月13日擬備，  
 所根據的資料為地政總署於2017年1月23日  
 拍得的航攝照片編號E012370C  
 EXTRACT PLAN PREPARED ON 13.10.2017  
 BASED ON AERIAL PHOTO No. E012370C  
 TAKEN ON 23.1.2017  
 BY LANDS DEPARTMENT

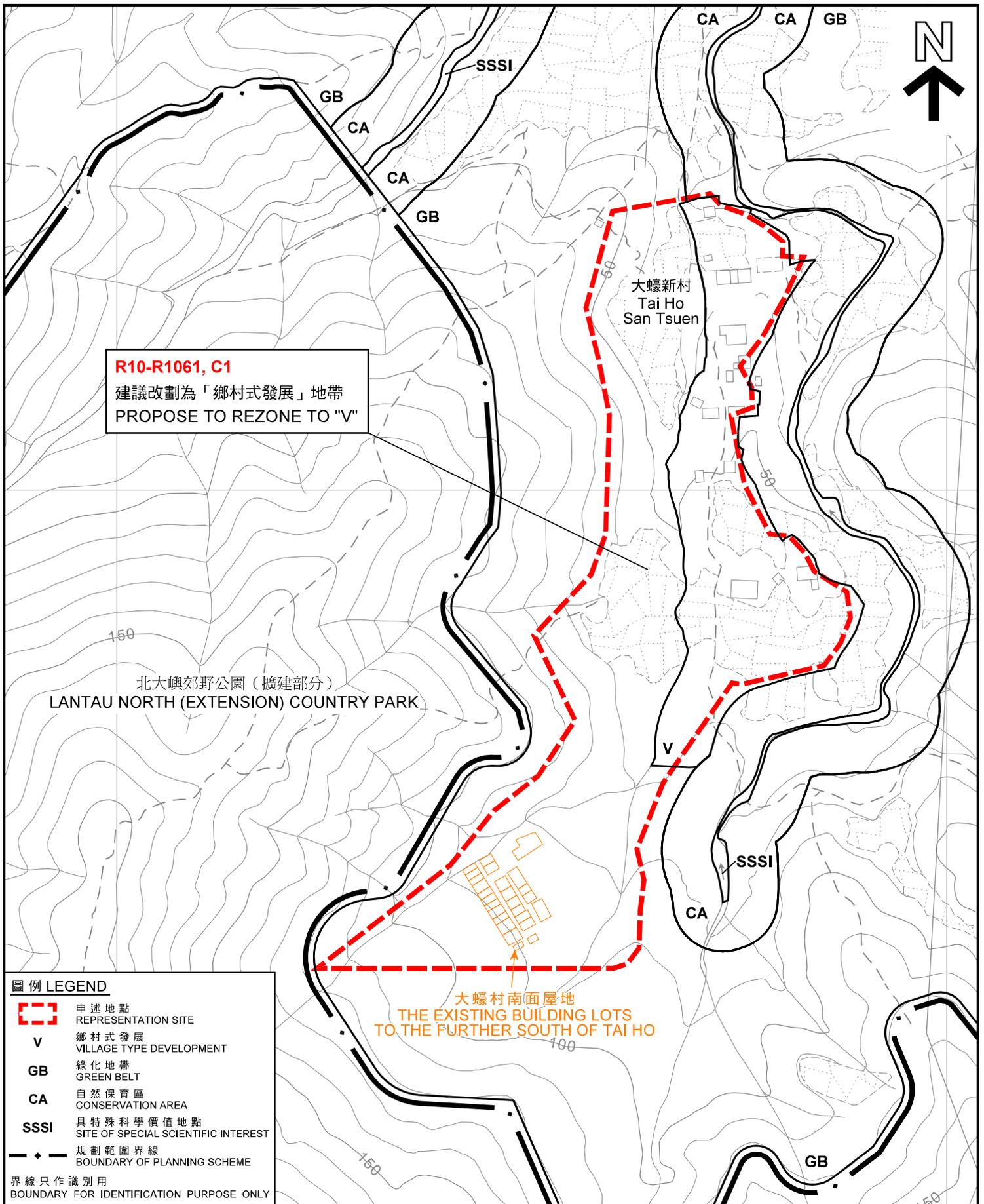
**航攝照片 AERIAL PHOTO**

就大蠔分區計劃大綱草圖編號 S/I-TH/1  
 提出的申述個案編號 R10-R1061  
 以及相關意見個案編號 C1 作出考慮  
 CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R10-R1061  
 AND RELATED COMMENT No. C1  
 DRAFT TAI HO OUTLINE ZONING PLAN No. S/I-TH/1

規劃署  
 PLANNING  
 DEPARTMENT 

參考編號  
 REFERENCE No.  
 R/S/I-TH/1-1 to 1063

圖 PLAN  
 H - 13b



**R10-R1061, C1**  
 建議改劃為「鄉村式發展」地帶  
 PROPOSE TO REZONE TO "V"

北大嶼郊野公園（擴建部分）  
 LANTAU NORTH (EXTENSION) COUNTRY PARK

大蠔村南面屋地  
 THE EXISTING BUILDING LOTS  
 TO THE FURTHER SOUTH OF TAI HO

**圖例 LEGEND**

	申述地點 REPRESENTATION SITE
<b>V</b>	鄉村式發展 VILLAGE TYPE DEVELOPMENT
<b>GB</b>	綠化地帶 GREEN BELT
<b>CA</b>	自然保育區 CONSERVATION AREA
<b>SSSI</b>	具特殊科學價值地點 SITE OF SPECIAL SCIENTIFIC INTEREST
	規劃範圍界線 BOUNDARY OF PLANNING SCHEME

界線只作識別用  
 BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本摘要圖於2017年10月13日擬備，  
 所根據的資料為地形圖iB5000組別編號  
 10-SW-A  
 EXTRACT PLAN PREPARED ON 13.10.2017  
 BASED ON TOPOGRAPHIC MAP  
 iB5000 SERIES No. 10-SW-A

**平面圖 SITE PLAN**

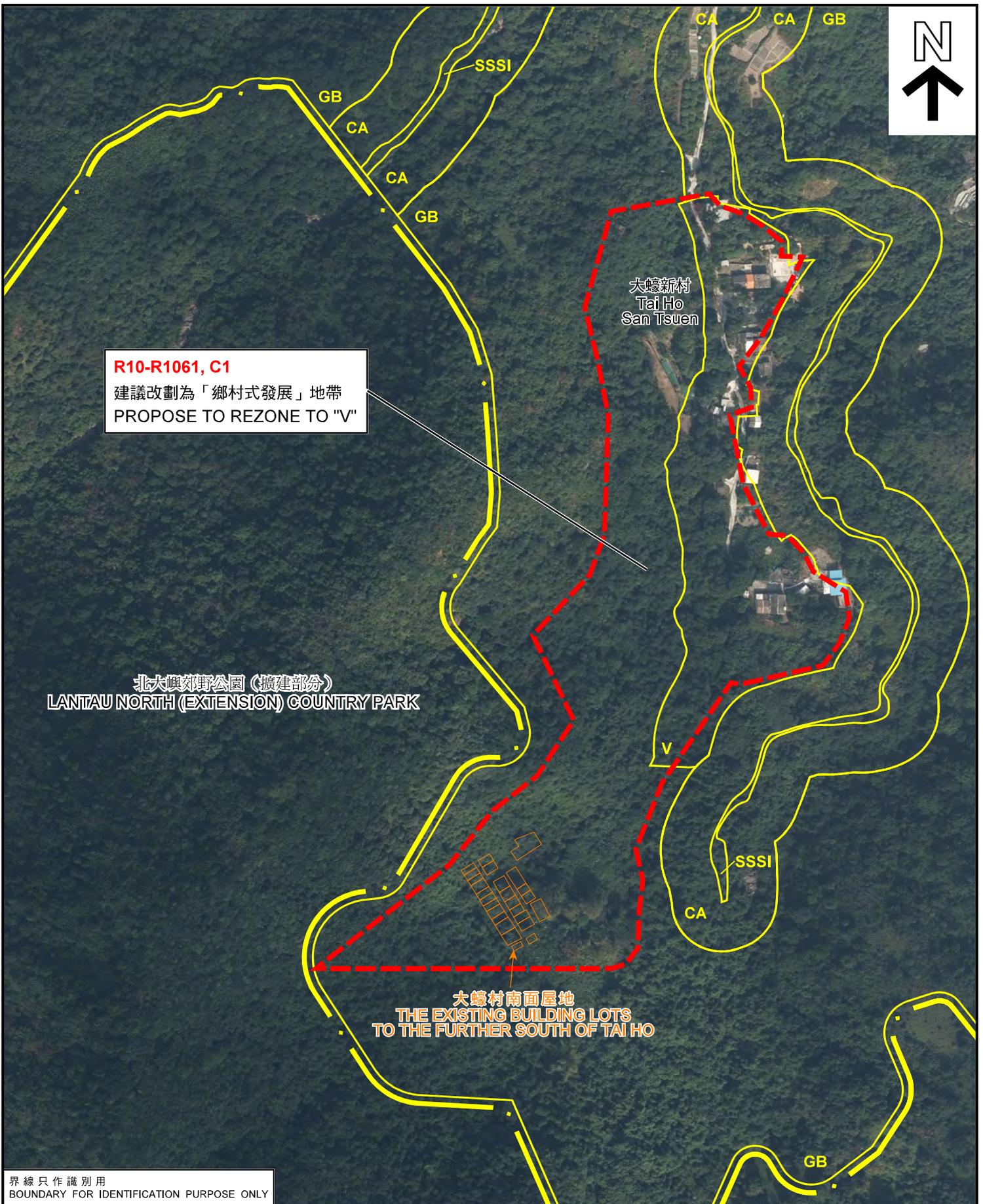
就大蠔分區計劃大綱草圖編號S/I-TH/1  
 提出的申述個案編號R10-R1061  
 以及相關意見個案編號C1作出考慮  
 CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R10-R1061  
 AND RELATED COMMENT No. C1  
 DRAFT TAI HO OUTLINE ZONING PLAN No. S/I-TH/1

SCALE 1:3 000 比例尺

**規劃署  
 PLANNING  
 DEPARTMENT**



參考編號 REFERENCE No.	圖 PLAN
R/S/I-TH/1-1 to 1063	H - 14a



界線只作識別用  
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本摘要圖於2017年10月13日擬備，  
所根據的資料為地政總署於2017年1月23日  
拍得的航攝照片編號E012370C  
EXTRACT PLAN PREPARED ON 13.10.2017  
BASED ON AERIAL PHOTO No. E012370C  
TAKEN ON 23.1.2017  
BY LANDS DEPARTMENT

**航攝照片 AERIAL PHOTO**

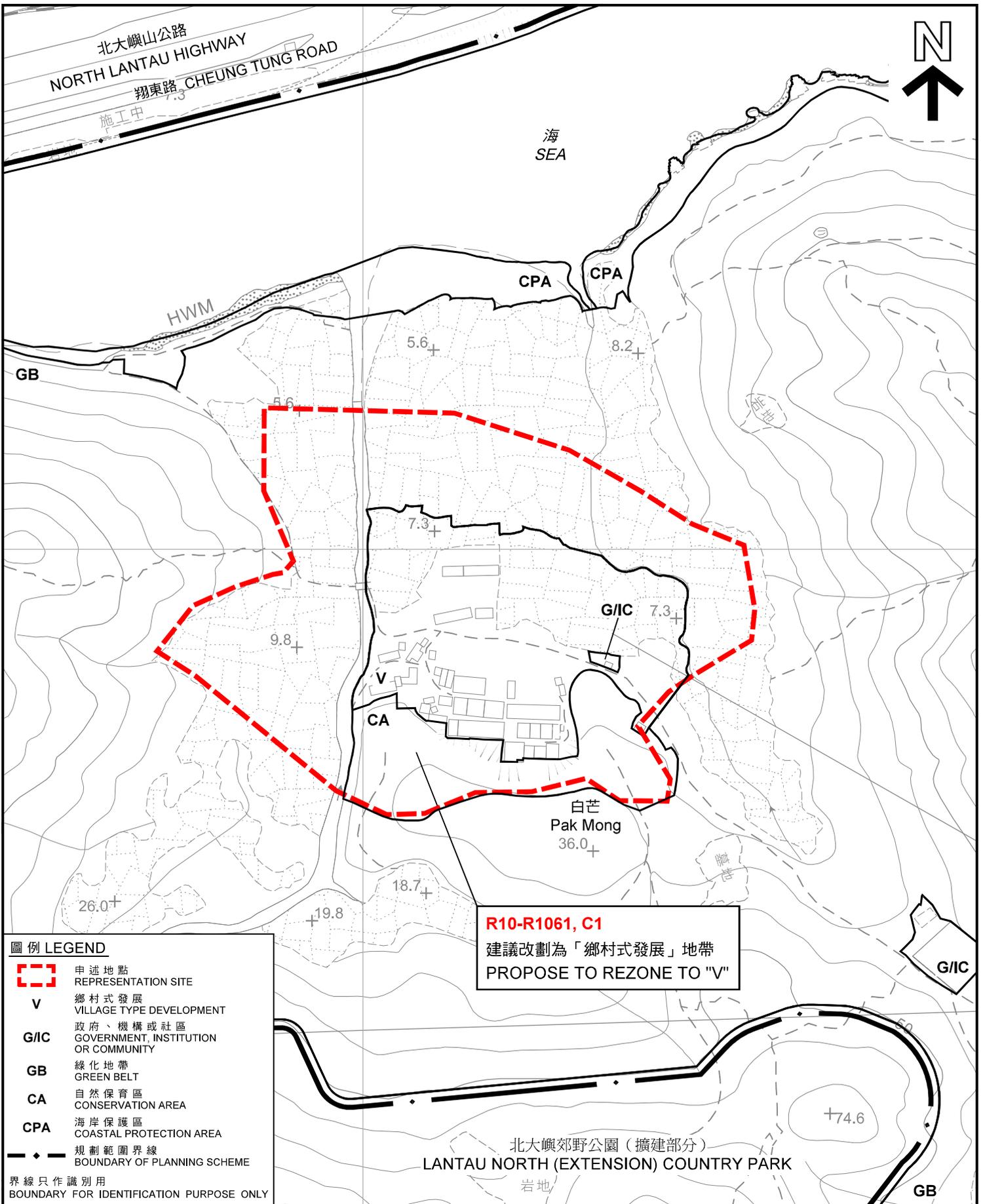
就大蠔分區計劃大綱草圖編號 S/I-TH/1  
提出的申述個案編號 R10-R1061  
以及相關意見個案編號 C1 作出考慮  
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R10-R1061  
AND RELATED COMMENT No. C1  
DRAFT TAI HO OUTLINE ZONING PLAN No. S/I-TH/1

**規劃署  
PLANNING  
DEPARTMENT**



參考編號  
REFERENCE No.  
R/S/I-TH/1-1 to 1063

**圖 PLAN**  
H - 14b



圖例 LEGEND	
	申述地點 REPRESENTATION SITE
<b>V</b>	鄉村式發展 VILLAGE TYPE DEVELOPMENT
<b>G/IC</b>	政府、機構或社區 GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY
<b>GB</b>	綠化地帶 GREEN BELT
<b>CA</b>	自然保育區 CONSERVATION AREA
<b>CPA</b>	海岸保護區 COASTAL PROTECTION AREA
	規劃範圍界線 BOUNDARY OF PLANNING SCHEME
界線只作識別用 BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY	

**R10-R1061, C1**  
建議改劃為「鄉村式發展」地帶  
PROPOSE TO REZONE TO "V"

本摘要圖於2017年10月13日擬備，  
所根據的資料為地形圖iB5000組別編號  
9-SE-B及10-SW-A  
EXTRACT PLAN PREPARED ON 13.10.2017  
BASED ON TOPOGRAPHIC MAP  
iB5000 SERIES No. 9-SE-B & 10-SW-A

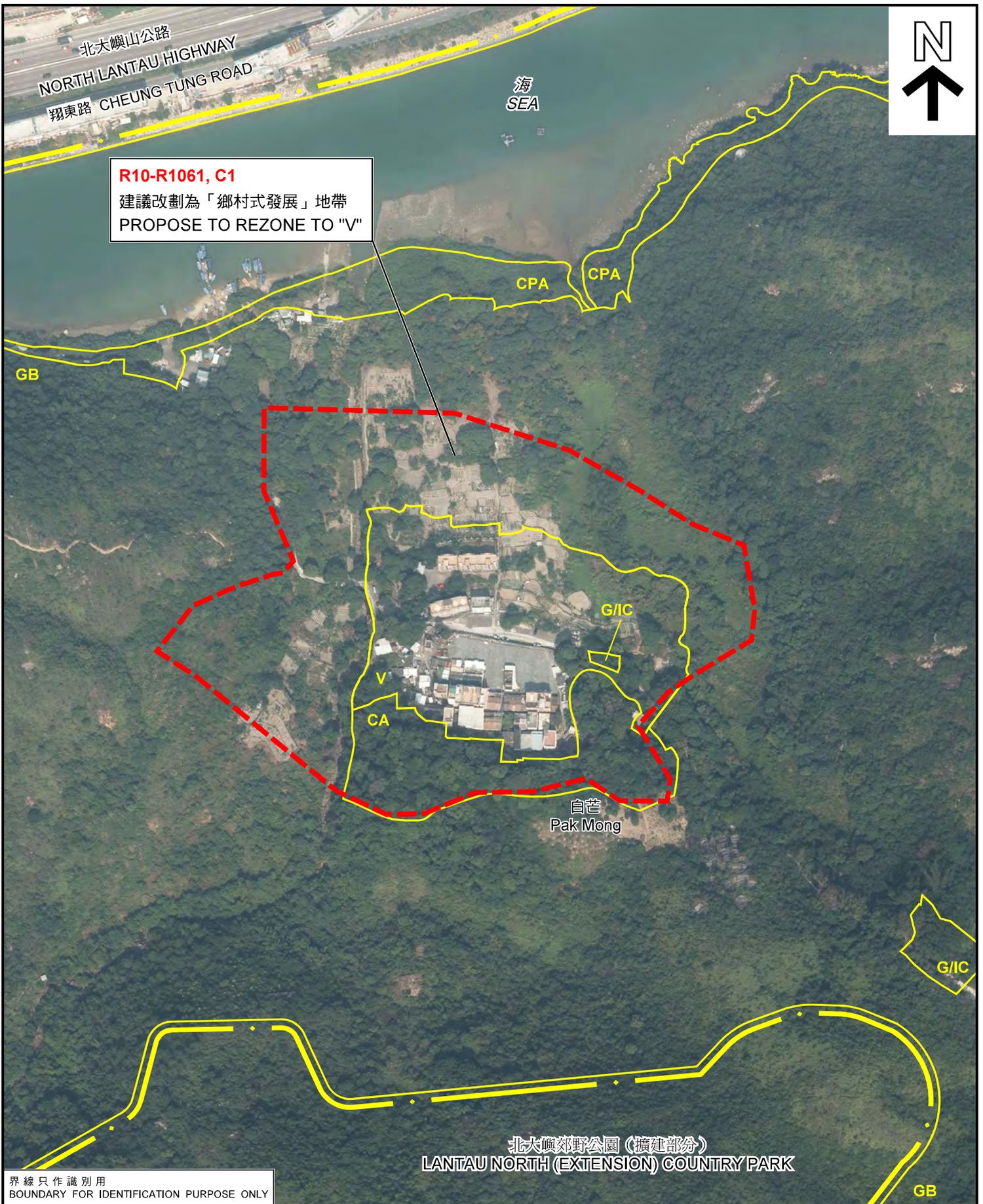
**平面圖 SITE PLAN**

就大蠔分區計劃大綱草圖編號 S/I - TH/1  
提出的申述個案編號 R10 - R1061  
以及相關意見個案編號 C1 作出考慮  
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R10 - R1061  
AND RELATED COMMENT No. C1  
DRAFT TAI HO OUTLINE ZONING PLAN No. S/I-TH/1

SCALE 1:3 000 比例尺

**規劃署  
PLANNING  
DEPARTMENT**

參考編號 REFERENCE No.	圖 PLAN
R/S/I-TH/1-1 to 1063	H - 15a



**R10-R1061, C1**  
 建議改劃為「鄉村式發展」地帶  
 PROPOSE TO REZONE TO "V"

界線只作識別用  
 BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本摘要圖於2017年10月13日擬備，  
 所根據的資料為地政總署於2017年1月23日  
 拍得的航攝照片編號E012370C  
 EXTRACT PLAN PREPARED ON 13.10.2017  
 BASED ON AERIAL PHOTO No. E012370C  
 TAKEN ON 23.1.2017  
 BY LANDS DEPARTMENT

**航攝照片 AERIAL PHOTO**

就大蠓分區計劃大綱草圖編號S/I-TH/1  
 提出的申述個案編號R10-R1061  
 以及相關意見個案編號C1作出考慮  
 CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R10-R1061  
 AND RELATED COMMENT No. C1  
 DRAFT TAI HO OUTLINE ZONING PLAN No. S/I-TH/1

規劃署  
 PLANNING  
 DEPARTMENT



參考編號  
 REFERENCE No.  
 R/S/I-TH/1-1 to 1063

圖 PLAN  
 H - 15b



**R10-R1061, C1**

建議為現有行人隧道進行改善工程  
PROPOSE TO CARRY OUT IMPROVEMENT WORKS  
OF THE EXISTING SUBWAY



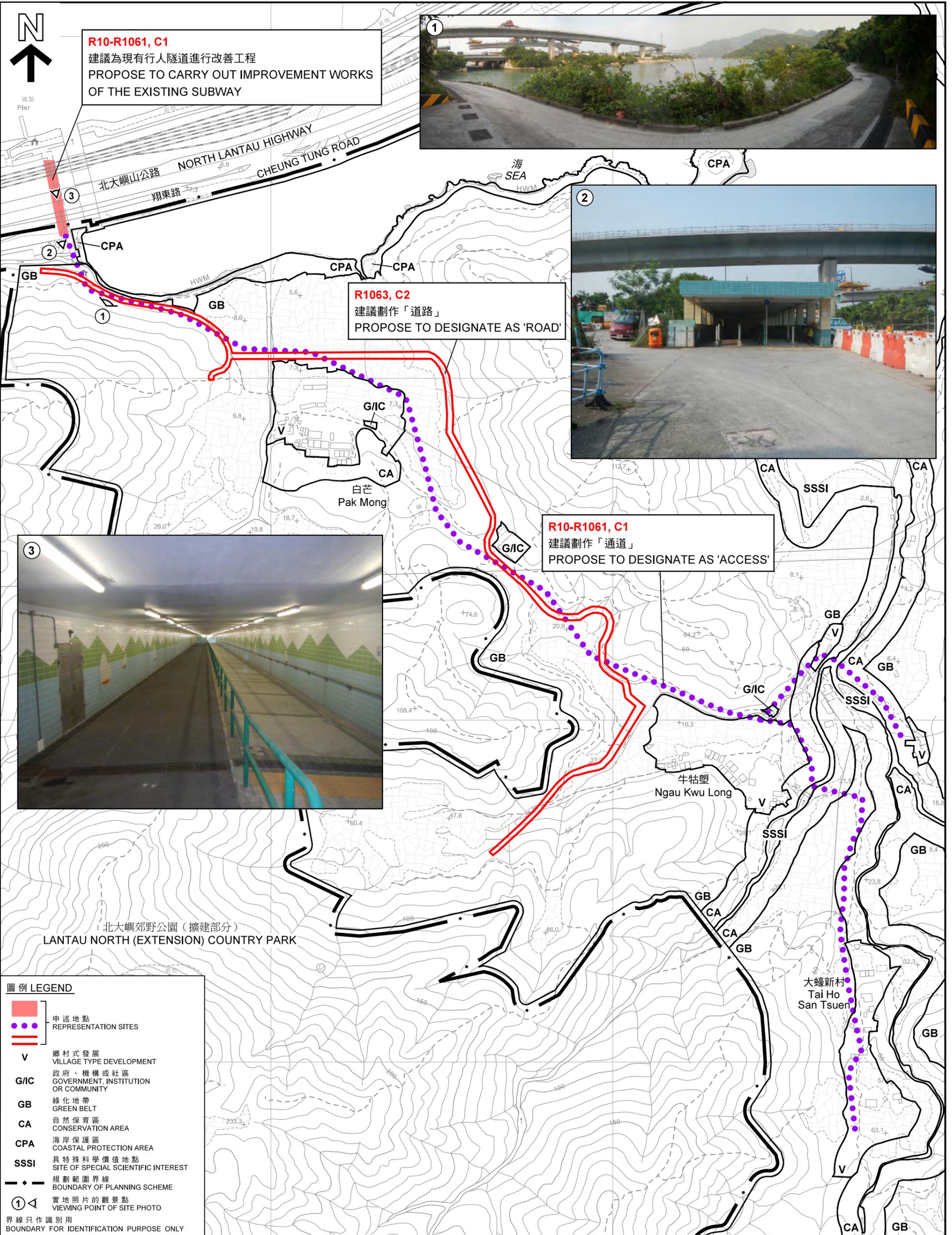
**R1063, C2**

建議劃作「道路」  
PROPOSE TO DESIGNATE AS 'ROAD'



**R10-R1061, C1**

建議劃作「通道」  
PROPOSE TO DESIGNATE AS 'ACCESS'



**圖例 LEGEND**

- 申述地點  
REPRESENTATION SITES
  - V** 鄉村式發展  
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT
  - G/IC** 政府、機構或社區  
GOVERNMENT, INSTITUTION  
OR COMMUNITY
  - GB** 綠化地帶  
GREEN BELT
  - CA** 自然保育區  
CONSERVATION AREA
  - CPA** 海岸保護區  
COASTAL PROTECTION AREA
  - SSSI** 具特殊科學價值地點  
SITE OF SPECIAL SCIENTIFIC INTEREST
  - 規劃範圍界線  
BOUNDARY OF PLANNING SCHEME
  - 實地照片的觀景點  
VIEWING POINT OF SITE PHOTO
- 界線只作識別用  
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

**平面圖 SITE PLAN**

就大蠔分區計劃大綱草圖編號 S/I-TH/1  
提出的申述個案編號 R10-R1061, R1063 以及相關意見個案編號 C1-C2 作出考慮  
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R10 - R1061, R1063 AND RELATED COMMENTS No. C1 - C2  
DRAFT TAI HO OUTLINE ZONING PLAN No. S/I-TH/1



規劃署  
PLANNING  
DEPARTMENT



參考編號  
REFERENCE No.  
R/S/I-TH/1-1 to 1063

圖 PLAN  
H - 16a

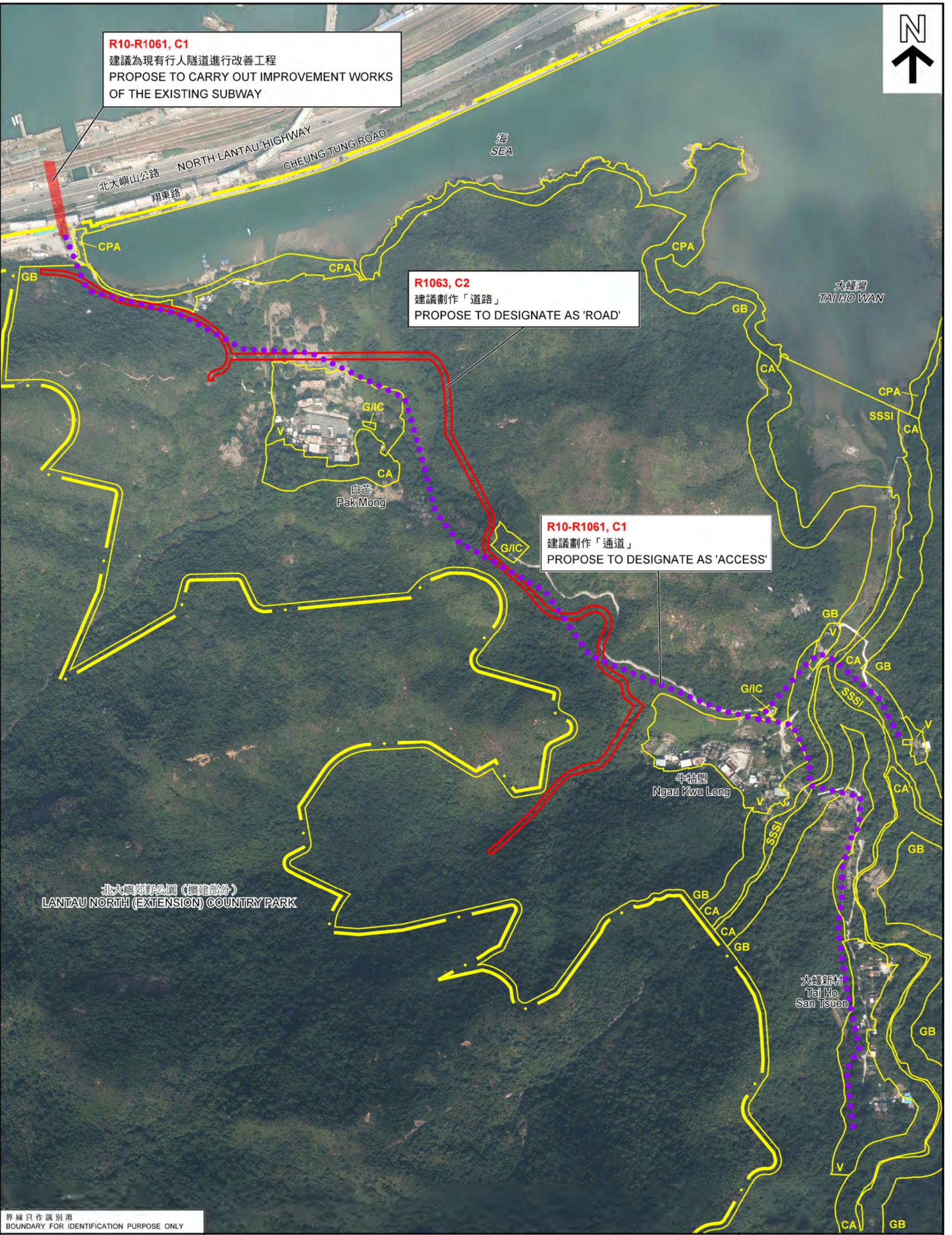
本摘要圖於2017年10月24日擬備，  
所根據的資料為地形圖 iB5000 組別編號  
9-SE-B、10-NW-C、10-SW-A 及攝於  
2017年10月23日之實地照片  
EXTRACT PLAN PREPARED ON 24.10.2017  
BASED ON TOPOGRAPHIC MAP iB5000 SERIES  
Nos. 9-SE-B, 10-NW-C, 10-SW-A AND  
SITE PHOTOS TAKEN ON 23.10.2017



**R10-R1061, C1**  
 建議為現有行人隧道進行改善工程  
 PROPOSE TO CARRY OUT IMPROVEMENT WORKS  
 OF THE EXISTING SUBWAY

**R1063, C2**  
 建議劃作「道路」  
 PROPOSE TO DESIGNATE AS 'ROAD'

**R10-R1061, C1**  
 建議劃作「通道」  
 PROPOSE TO DESIGNATE AS 'ACCESS'



北大嶼郊野公園 (擴建部分)  
 LANTAU NORTH (EXTENSION) COUNTRY PARK

界線只作識別用  
 BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本摘要圖於2017年10月10日擬備，  
 所根據的資料為地政總署於2017年1月23日  
 拍得的航攝照片編號E012370C  
 EXTRACT PLAN PREPARED ON 10.10.2017  
 BASED ON AERIAL PHOTO No. E012370C  
 TAKEN ON 23.1.2017  
 BY LANDS DEPARTMENT

航攝照片 AERIAL PHOTO

就大嶼分區計劃大綱草圖編號 S/I - TH/1  
 提出的申述個案編號 R10 - R1061, R1063 以及相關意見個案編號 C1 - C2 作出考慮  
 CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R10 - R1061, R1063 AND RELATED COMMENTS No. C1 - C2  
 DRAFT TAI HO OUTLINE ZONING PLAN No. S/I-TH/1

規劃署  
 PLANNING  
 DEPARTMENT

參考編號  
 REFERENCE No.  
 R/S/I-TH/1-1 to 1063

圖 PLAN  
 H - 16b