

有關《深屈及礮石灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-SW/1》的申述人名單

申述編號 (TPB/R/S/I-SW/1-)	申述人名稱
R1	Hong Kong Bird Watching Society
R2	The Conservancy Association
R3	Designing Hong Kong Limited
R4	Green Power
R5	Kadoorie Farm and Botanic Garden
R6	World Wide Fund For Nature Hong Kong
R7	Mary Mulvihill
R8	離島區議會主席余漢坤
R9	大澳鄉事委員會
R10	周轉香
R11	吳鳳蓮
R12	陳志隆 Chan Chi Lung
R13	Wong Mei Kiu
R14	Ho Kin Ming
R15	Kwok Ting Pong
R16	Asia International Develop Limited
R17	Corona Land Company Limited

有關《深屈及礮石灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-SW/1》的提意見人名單

意見編號 (TPB/R/S/I-SW/1-)	提意見人名稱
C1	Designing Hong Kong Limited
C2	The Conservancy Association
C3	Mary Mulvilhill
C4	Fung Kam Lam

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public groups

Fw: 規劃署傳閱文件《梅窩北分區計劃大綱草圖編號 S/I-MWN/1 》、《沙螺灣及磡頭分區計劃大綱草圖編號 S/I-SLW/1 》、《深屈及磡石灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-SW/1 》及《貝澳坳分區計劃大綱草圖編號 S/I-POA/1 》

From: RANDY YU <[REDACTED]>
To: kckyeung@pland.gov.hk
Date: 29/09/2021 15:34
Subject: 規劃署傳閱文件《梅窩北分區計劃大綱草圖編號 S/I-MWN/1 》、《沙螺灣及磡頭分區計劃大綱草圖編號 S/I-SLW/1 》、《深屈及磡石灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-SW/1 》及《貝澳坳分區計劃大綱草圖編號 S/I-POA/1 》

敬啟者:

余漢坤議員回應:

雖然在不同時段也曾諮詢三個鄉事委員會，但在這份草圖未見充分的反映該等鄉委會的意見。

離島區議會主席余漢坤議員辦事處敬約

助理: CMING 代行

《深屈及礮石灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-SW/1》的申述及意見和規劃署回應的摘要

I. 申述(TPB/R/S/I-SW/1-R1 至 R17)所提出的理由和建議，以及對申述的回應撮述如下：

申述編號 (TPB/R/S/I-SW/1-)	申述事項	對申述的回應
R 1 香港觀鳥會	<u>申述理由</u> (a) 支持分區計劃大綱草圖的整體規劃意向和保育方針。 (b) 備悉深屈及礮石灣地區(下稱「該區」)擁有多種具保育價值的生境，包括林地、天然河流(包括「具重要生態價值河溪」)、沼澤、在河口及沿岸的紅樹林，這些全屬供保育價值高的物種棲息的重要生境。這些生境應得到適當保護，以免受任何發展和潛在污染影響。	(1) 備悉。 (2) 「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」全屬與保育相關的用途地帶，而這些地帶在土地用途及發展方面的管制程度各有不同。根據一般推定，這些地帶不宜進行發展。「具特殊科學價值地點」地帶旨在保護「新洲具特殊科學價值地點」。「海岸保護區」地帶則旨在保護景觀、風景或生態方面價值高的天然海岸線。「自然保育區」地帶用作涵蓋具重要生態價值的地區，例如成熟林地及「具重要生態價值河溪」。至於其他常見的天然生境及長滿植被的地區，則通常被劃為「綠化地帶」。該區有林地、灌木林、草地、長滿植被的山坡和河流。該區亦發現有人居住及人

申述編號 (TPB/R/S/I-SW/1-)	申述事項	對申述的回應
	(c) 關注房屋發展及相關污水處理設施會對周邊易受破壞的生態環境造成累計負面影響。應採取逐步增加的方式劃設「鄉村式發展」地帶。「鄉村式發展」地帶應規限在現有鄉村羣的範圍內。應為所有河流、水道及水體劃設緩衝區。建議不要在河道、河流、水道及水體兩旁的30米範圍內劃設「鄉村式發展」地	類活動。因此，現時所劃設的「綠化地帶」實屬恰當。深屈昂深石澗的其中一段屬「具重要生態價值河溪」（亦稱作「深屈具重要生態價值河溪」）。該「具重要生態價值河溪」，以及其發現有天然林地的河岸範圍和上游區域，劃為「自然保育區」地帶。漁農自然護理署署長（下稱「漁護署署長」）表示，透過製作生境地圖的方法，維持目前以保育為本的用途地帶，以保護天然生境，並同時反映該區的現有用地狀況，做法恰當。就此，目前的用途地帶已對該區的規劃實施充分的管制，所劃設的地帶合適。 (3) 劃定「鄉村式發展」地帶的界線時，已考慮「鄉村範圍」、當地地形、現有民居的分布模式、尚未處理的小型屋宇申請數目，以及所預測的小型屋宇需求量等因素。地勢嶇崎、可能有天然山坡災害、草木茂盛、具保育和生態價值的地方都不劃入此地帶內。當局劃設「鄉村式發展」地帶時，採用逐步增加的方

申述編號 (TPB/R/S/I-SW/1-)	申述事項	對申述的回應
	帶。	式，旨在把小型屋宇的發展集中在適當位置，以免對該區的天然環境造成不良的干擾，以及令區內有限的基礎設施不勝負荷。在村屋原地設置的化糞池及滲水井系統，其設計、建造和維修保養，均須符合相關標準和規定，包括環境保護署(下稱「環保署」)發出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」。此外，亦須與指明水體保持必要的間距，以確保擬議的化糞池及滲水井系統不會對環境造成負面影響。就此，環境保護署署長認為分區計劃大綱草圖已妥善保護該區內的河流水質。此外，雖然深屈「具重要生態價值河溪」的兩岸已劃為「自然保育區」地帶，但大部分河流／水道及其兩岸已劃為「綠化地帶」，以反映該區普遍的天然地理環境／天然景觀。不過，有一些被人為改動的水道(例如溝渠)或會流經位於「鄉村式發展」地帶內的村落羣。至於可能影響天然河道／河流的發展，目前已有相關的機制

申述編號 (TPB/R/S/I-SW/1-)	申述事項	對申述的回應
	(d) 關注現時劃為「農業」地帶及「綠化地帶」的天然生境和生態未獲充分保護，因為這兩個地帶內經常准許或可能獲准的土地用途會對天然環境造成不應有的問題。 (e) 沼澤、紅樹林、林地、河流，以及河堤兩旁 30 米的緩衝區應劃為「自然保育區」地帶。 (f) 所有天然海岸區應劃為「海岸保護區」地帶。 (g) 灌木林和草地應劃為「自然保育區」地帶或「綠化地帶(1)」，以期「作為鄉村發展項目與河溪之間的生態緩衝區，而且有助	規管。 (4) 請參閱上文回應(2)。除了農業用途、一些與天然環境互相配合及／或由政府執行的用途屬經常准許外，「農業」地帶及「綠化地帶」內的其他大部分用途及發展均須向城規會取得規劃許可。城規會可藉此機會依據相關的城規會指引按各項發展建議的個別情況進行審議。 (5) 請參閱上文回應(2)。 (6) 沿海岸線大部分地方已劃為「海岸保護區」地帶，旨在保育、保護和保留天然海岸線，以及易受影響的天然海岸環境。目前只有建有人造設施的海岸地區沒有劃入「海岸保護區」地帶內，而指定為合適的用途地帶。 (7) 請參閱上文回應(2)。現時的土地用途地帶已提供足夠的規劃管制，並訂有清晰的規劃意向，對土地用途及發展作出不同程度

申述編號 (TPB/R/S/I-SW/1-)	申述事項	對申述的回應
	保護該區的景觀資源」。此外，「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、上蓋面積和高度」。 (h) 現有的多幅農地應劃為「綠化地帶(1)」或「農業(2)」地帶，不得在這些地方進行房屋發展。	的管制。沒有充分理據支持擬議的「綠化地帶(1)」。 (8) 具保育價值的土地已劃為與保育相關的土地用途地帶。「農業」地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。在分區計劃大綱草圖內，「農業」地帶涵蓋數條鄉村附近多幅常耕及休耕農地。考慮到該區的目前狀況，劃設這個土地用途地帶實屬恰當。因此，漁護署署長對劃設「農業」地帶沒有意見。根據分區計劃大綱草圖的《註釋》規定，已制訂適當的規劃管制，申請人如提出在「農業」地帶內發展新界豁免管制屋宇的規劃申請，須根據規劃許可審批制度向城規會提交有關申請。城規會將按每宗申請的個別情況，並參考相關

申述編號 (TPB/R/S/I-SW/1-)	申述事項	對申述的回應
		的城規會規劃指引，考慮有關申請。
R2(亦為 C2) 長春社	<u>申述理由</u> (a) 同意分區計劃大綱草圖的整體規劃意向。 (b) 保育和景觀價值高的地方應得到保護，以免受發展、違例工程和與保育地帶不相協調的用途入侵。 (c) 關注整條昂深石澗(包括其「具重要生態價值河溪」部分、河岸地帶和上游地帶)的高度生態完整性，以及魚類和爬行動物的生物多樣性。昂深「具重要生態價值河溪」、河岸地帶和上游地帶應劃為「自然保育區」地帶。 (d) 在東澳古道沿路發現有擴闊道路和削坡工程，亦有植物被清除。 <u>申述人的建議</u> (e) VA5080 號電燈柱附近的海岸線應劃為	(1) 備悉。 (2) 請參閱上文對 R1 的回應(2)。 (3) 昂深石澗(包括其「具重要生態價值河溪」部分、河岸地帶和上游地帶)已劃作「自然保育區」地帶。 (4) 自 2021 年 1 月 8 日發展審批地區圖在憲報刊登後，該區受法定規劃管制。如發現任何違例發展，有關當局將會採取適當的執行管制行動，並作出檢控。 (5) 請參閱上文對 R1 的回應(6)。由於相關地區主要包括一條行人徑，另有稀疏的植物

申述編號 (TPB/R/S/I-SW/1-)	申述事項	對申述的回應
	「海岸保護區」地帶。	以及空置建築物，故把此地區連同相連的林地指定為「綠化地帶」實屬合適。
R3(亦為 C1) 創建香港	<u>申述理由</u> (a) 支持分區計劃大綱草圖，因為確保可在該區盡量實行最大程度的規劃及發展管制。 (b) 關注磡石灣附近的違例發展(包括擴闊道路和削坡)會被視為現有用途。當局應檢討「現有用途」的定義，以遏止「先破壞，後建設」的行為。	(1) 備悉。 (2) 條例就發展審批地區圖的「現有用途」所訂明的定義，反映在發展審批地區圖的《註釋》說明頁及其後的分區計劃大綱圖內，旨在方便規劃事務監督對鄉郊地區的違例發展採取執行管制行動。由於刑事法有不得追溯的原則，即使現有土地用途不符合隨後發展審批地區圖或分區計劃大綱圖的規定，當局亦不得按刑事法作出懲處。就某人於法例制訂前在沒有任何可能預知的情況下所作的行為施以懲罰，是不公正和不公平的。因此，不符合規定的現有用途可予容忍，並可獲豁免申請規劃許可。鑑於以上所述，目前條例下「現有用途」的定義不具追溯力是合理的。不過，在發展審批地區草圖於憲報刊登前，發展管制主要由屋宇署、地政總署及其他發牌

申述編號 (TPB/R/S/I-SW/1-)	申述事項	對申述的回應
	(c) 應連續把整個沿岸地區劃入保育地帶，例如「海岸保育區」地帶。 (d) 深屈的潮間帶(例如沼澤、紅樹林和泥灘)應納入分區計劃大綱草圖，並劃為「海岸保護區」地帶。 (e) 應把河堤兩岸均劃入保育地帶(如「綠化地帶」和「自然保育區」地帶)，以作為緩衝區。	當局負責。 (3) 請參閱上文對 R1 的回應(6)。 (4) 當局是按一貫做法，參照發展審批地區草圖的規劃區、高水位線、郊野公園界線、土地類別等，為該分區計劃大綱草圖劃定規劃區的界線。因此，深屈位於高水位線範圍內的潮間帶有若干部分已劃入該分區計劃大綱圖範圍內，並劃為「海岸保育區」地帶。在分區計劃大綱圖範圍以外的該部分潮間帶受政府管制，該處若有任何與現行條文和規例不符的活動及／或發展，相關當局會視乎情況，採取執行管制行動，並予以檢控。 (5) 請參閱上文對 R1 有關劃設河流／水道的土地用途地帶的回應(3)。

申述編號 (TPB/R/S/I-SW/1-)	申述事項	對申述的回應
R 4 綠色力量	<u>申述理由</u> (a) 歡迎並同意分區計劃大綱草圖的整體規劃意向。 (b) 關注有較大機會出現化糞池和滲水井系統滲漏情況及其他非點源污染，以及會有違例或不受管制的污水排入易受污染影響的河流、沼澤、河口和海灣。 (c) 應根據原居民的真正需要和現有村屋範圍劃設「鄉村式發展」地帶。 (d) 按照大嶼山「北發展、南保育」的策略，應維持封閉道路系統，並在深屈實施嚴格的車輛管制措施。	(1) 備悉。 (2) 請參閱上文對 R1 的回應(3)。 (3) 請參閱上文對 R1 的回應(3)。 (4) 運輸署署長表示，鑑於政府把大嶼山南部(下稱「嶼南」)劃作自然保育區，自1970年代起，嶼南的道路已劃為24小時封閉道路，以控制進入嶼南的車輛數量。運輸署一直按既定政策，因應許可證申請人進入封閉道路的實際需要而審批和簽發大嶼山封閉道路通行許可證(下稱「許可證」)。為維持以申請人實際需要作為審批許可證申請的原則，運輸署於2022年1月1日起落實經修訂的簽發許可證安排。除收緊關於申請新

申述編號 (TPB/R/S/I-SW/1-)	申述事項	對申述的回應
	(e) 沿岸的生境(包括泥灘、河口、紅樹林、石灘及後灘植物)應劃為「海岸保護區」地帶。 (f) 應把所有水體(包括河流和沼澤及其岸邊 30 米的範圍)和陸地生境(包括成熟次生林地)劃為「自然保育區」地帶或管制更為嚴格的土地用途地帶，以提供保護。 (g) 如某些土地用途地帶內有天然樹木(包括林地)和常耕及荒置的農地，須把新界豁免管制屋宇從這些土地用途地帶的第一及第二欄用途中剔除。	的長期許可證的措施，以及取消臨時許可證續領安排外，亦會就許可證增設一項有關限制／指定建築工程車輛在嶼南的行駛路線規定(視乎情況而定)，從而收緊對建築工程車輛的管制。運輸署將繼續密切監察在實行收緊許可證簽發措施後的情況。 (5) 請參閱上文對 R1 的回應(6)。 (6) 請參閱上文對 R1 的回應(2)及(3)。 (7) 請參閱上文對 R1 的回應(8)。

申述編號 (TPB/R/S/I-SW/1-)	申述事項	對申述的回應
R 5 嘉道理農場暨 植物園	<u>申述理由</u> (a) 建議不應對分區計劃大綱草圖再作任何可能對環境方面造成負面影響的修訂。	(1) 當局並無建議對《深屈及礮石灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-SW/1》作進一步修訂，以供城規會考慮。
R 6 世界自然基金會 香港分會	<u>申述理由</u> (a) 沿岸地區有多個生境，是馬蹄蟹(中國蟹)的繁殖地。除了「新洲具特殊科學價值地點」被劃為「具特殊科學價值地點」地帶外，應在整條海岸線(包括紅樹林、泥灘及沼澤)劃設「海岸保護區」地帶來加以保護，以保持海岸線的完整性並保護相關的海岸生境。 (b) 缺乏公共污水渠及依賴化糞池和滲水井系統可能會污染環境，並對附近的村民和公眾人士構成潛在的健康風險。 (c) 「具重要生態價值河溪」及其河岸地帶，以及昂深石澗的上游集水區應劃為「自然保育區」地帶。	(1) 請參閱上文對 R1 的回應(6)。 (2) 有關在村屋原地自設化糞池及滲水井系統的規定請參閱上文對 R1 的回應(3)。 (3) 請參閱上文對 R2 的回應(3)。

申述編號 (TPB/R/S/I-SW/1-)	申述事項	對申述的回應
R 7 (亦為 C3) Mary Mulvihill	<u>申述理由</u> (a) 由於過往記錄顯示城規會不時批准改劃「綠化地帶」，以作其他用途，所以申述人關注「綠化地帶」所涵蓋的天然生境未有得到充分保護。 (b) 應把整條海岸線劃為「海岸保護區」地帶。 (c) 應把所有河流劃為「自然保育區」地帶。 (d) 「鄉村式發展」地帶應嚴格地規限在現有鄉村羣及其緊鄰地區內，因為深屈和礮石灣沒有尚未處理的小型屋宇申請，這兩處地方未來 10 年的小型屋宇需求預測亦為 0 幢。 (e) 現時就違例發展所採取的執行管制及檢控行動的程序需時多年才能完成，不能及時保護環境和生態。	(1) 請參閱上文對 R1 的回應(2)。 (2) 請參閱上文對 R1 的回應(6)。 (3) 請參閱上文對 R1 有關應為河道／水道劃設用途地帶的回應(3)。 (4) 請參閱上文對 R1 有關劃定「鄉村式發展」地帶的回應(3)。 (5) 請參閱上文對 R2 的回應(4)。

申述編號 (TPB/R/S/I-SW/1-)	申述事項	對申述的回應
R8 離島區議會主席 余漢坤	<u>申述理由</u> (a) 反對把認可鄉村附近的地區或涉及尚未處理的小型屋宇申請的土地劃為「綠化地帶」，此舉不但忽略原居民的住屋需要，亦會漠視他們的合法期望。應將「鄉村式發展」地帶擴展至涵蓋附近的「綠化地帶」，以滿足鄉村的長遠發展需要。 (b) 由於一些天然斜坡日後可能有空間作小型屋宇發展，故此不應從「鄉村式發展」地帶中剔除。	(1) 一般而言，現有村落羣附近的地方為常見的天然生境及長滿植被的地區。因此，現時所劃設的「綠化地帶」更為合適。根據地政總署離島地政處提供的最新資料，深屈和礮石灣沒有尚未處理的小型屋宇申請，這兩處地方未來 10 年的小型屋宇需求預測亦為零幢。有關「鄉村式發展」地帶主要涵蓋現有村落及其緊鄰地區。根據規劃署的初步估算，位於深屈和礮石灣的「鄉村式發展」地帶分別約有 0.09 公頃和 0.07 公頃的土地可供使用，足以應付小型屋宇的需求。如根據逐步增加的方式劃定「鄉村式發展」地帶，便無須進一步擴展「鄉村式發展」地帶。 (2) 請參閱上文對 R1 有關劃定「鄉村式發展」地帶的回應(3)。已在「鄉村式發展」地帶的範圍內劃設合適的土地作鄉村擴展之用。視乎情況，地勢嶇崎、可能有天然山坡災害、草木茂盛、具保育和生態價值的地方都沒有劃入「鄉村式發展」地帶內。

申述編號 (TPB/R/S/I-SW/1-)	申述事項	對申述的回應
	(c) 「綠化地帶」及「海岸保護區」地帶的範圍過大。「綠化地帶」亦涵蓋大量私人土地。 (d) 應擴大「農業」地帶，以便進行復耕，並讓區內村民有機會回村復耕。	(3) 分區計劃大綱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。分區計劃大綱草圖致力在保育與適當地使用土地之間取得平衡。土地類別並非唯一的規劃考慮因素，恰當的土地用途地帶可涵蓋政府土地和私人土地。「海岸保護區」地帶旨在保育、保護和保留天然海岸線，以及易受影響的天然海岸環境。其他常見的天然生境及長滿植被的地區則通常被劃為「綠化地帶」。 (4) 大部分現有農地和具復耕潛力的荒廢農地均劃為「農業」地帶。漁護署署長亦對「農業」地帶現有範圍沒有負面意見。此外，「農業用途」是「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」內經常准許的用途。真正的農業活動不會受到阻撓。

申述編號 (TPB/R/S/I-SW/1-)	申述事項	對申述的回應
R9 大澳鄉事委員會	<u>申述理由</u> (a) 反對把私人農地劃為「綠化地帶」，此舉會影響土地擁有人的權益，而且現時回村復耕的區內村民漸多。 (b) 應擴大「鄉村式發展」地帶，以便提供足夠土地作小型屋宇發展。	(1) 請參閱上文對 R8 的回應(3)及(4)。 (2) 請參閱上文對 R8 的回應(1)。
R10 周轉香	<u>申述理由</u> (a) 現有的農地和屋地應予保留。	(1) 該區內現有的農地和屋地不受分區計劃大綱圖影響。大部分現有農地和具復耕潛力的荒廢農地均劃為「農業」地帶。一些天然生境(例如林地和灌木林)則通常劃為「綠化地帶」，而「農業用途」在該地帶內屬經常准許。一般而言，「鄉村式發展」地帶已適切反映現有屋地。此外，分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁訂明，新界豁免管制屋宇的翻建，或以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物，是分區計劃大綱圖涵蓋範圍內的土地上的經常准許用途，但在「自然保育區」地帶、「海岸保護區」地帶及「具特殊科學價值地點」地帶則除外。在任何情況下，任何土地或建築物的現有用途，即使不符合分區計劃大

申述編號 (TPB/R/S/I-SW/1-)	申述事項	對申述的回應
	(b) 應保留更多土地以闢設康樂及社區設施。	綱圖的規定，也無須更正。 (2) 為了保護該區的天然生境及鄉郊特色，現時的分區計劃大綱圖並沒有預期該區會有重大發展和顯著的人口增長。不過，一些適合的用地已劃為「政府、機構或社區」地帶，以便提供政府、機構及社區設施，配合當區居民的需要。例如，食物環境衛生署已預留兩幅「政府、機構或社區」地帶用地，以便闢設已規劃的垃圾收集站，旨在滿足區內居民對服務的需要。相關決策局／部門會繼續留意該區對社區及康樂設施的需要。
R 11 吳鳳蓮	<u>申述理由</u> (a) 反對把位於茜草灣的一大幅私人土地和其他農地及種有果樹的地方劃為「綠化地帶」。 (b) 關注深屈道的道路安全問題。隨着車流量增加，現時陡峭多彎的單線單程路應	(1) 請參閱上文對 R 8 的回應(3)及(4)。 (2) 運輸署署長表示，擴闊深屈道的建議，須視乎技術可行性的進一步檢討結果而

申述編號 (TPB/R/S/I-SW/1-)	申述事項	對申述的回應
	擴闊為雙線雙程路。 (c) 應回應地區設施和基礎設施缺乏的問題。 (d) 應重鋪沙螺灣與礮石灣之間的山徑，以容許緊急服務車輛進出，並方便長者出行。	定。 (3) 請參閱上文對 R10 的回應(2)。當局已把與地區設施和基礎設施的供應有關的關注轉告相關政府部門，以供考慮。相關部門會繼續留意該區對此等設施的需要，並就此作出詳細考慮及評估(當中包括人口、供應標準及可供使用的資源)。倘相關政府部門計劃在該區提供這些設施，分區計劃大綱圖《註釋》的說明頁已提供彈性，訂明由政府統籌或落實的公共工程是分區計劃大綱圖界線範圍內的土地所經常准許的。 (4) 有關改善東澳古道的要求，已轉告相關政府部門(即民政事務總署轄下離島民政事務處及土木工程拓展署轄下可持續大嶼辦事處)，以供考慮。 關於消防及緊急服務方面，消防處處長表示，消防處已就該區可能出現的火災及其他緊急事故制訂調配計劃。

申述編號 (TPB/R/S/I-SW/1-)	申述事項	對申述的回應
	(e) 由於區內村民可能會返回農地進行農業活動，所有農地應保留作農業用途。	(5) 請參閱上文對 R 8 的回應(4)。
R 12 陳志隆	<u>申述理由</u> (a) 關注欠缺交通設施(陸路和水路交通)的問題。應增加有關設施，以方便緊急服務車輛進出。 (b) 隨着復耕越來越受歡迎，所有農地應保留作農業用途。 (c) 應為農業活動提供灌溉設施。	(1) 請參閱上文對 R 11 的回應(3)及(4)。 (2) 請參閱上文對 R 8 的回應(4)。 (3) 漁護署署長表示，深屈和礮石灣現時有一條灌溉水管。如果需要改善灌溉，農民可向漁農自然護理署提出申請，以供考慮。

申述編號 (TPB/R/S/I-SW/1-)	申述事項	對申述的回應
R 13 Wong Mei Kiu	<u>申述理由</u> (a) 關注交通設施(陸路和水路交通)不足的問題。現有的交通設施不足以應付居民和遊客的日常需要，因此有需要增加有關設施，以方便提供緊急服務、警方執行職務和進行康樂活動。 (b) 應計劃在深屈和沙螺灣之間興建新的車輛通道和行人徑。	(1) 請參閱上文對 R 11 的回應(3)及(4)。 (2) 請參閱上文對 R 11 的回應(4)。
R 14 Ho Kin Ming	<u>申述理由</u> (a) 關注交通設施(陸路和水路交通)不足的問題。	(1) 請參閱上文對 R 11 的回應(3)及(4)。
R 15 Kwok Ting Pong	<u>申述理由</u> (a) 關注缺乏緊急服務車輛通道的問題。由於該區人口老化，這問題尤為關鍵。應把車輛通道由深屈伸延至沙螺灣。 (b) 關注深屈道單線雙程行車的道路安全問題。深屈道應擴闊為雙線雙程路的標準。	(1) 請參閱上文對 R 11 的回應(3)及(4)。 (2) 請參閱對 R 11 的回應(2)。

申述編號 (TPB/R/S/I-SW/1-)	申述事項	對申述的回應
R 16 亞洲國際拓展有限公司	<u>申述理由</u> (a) 反對把第 308 約地段第 327 號的用地劃為「綠化地帶」。建議把該用地用作康樂發展，理由如下： - 該用地鄰近東澳古道(連接所有旅遊景點的主要通道)。「綠化地帶」的規劃意向會局限該用地的發展潛力。 - 本港缺乏康樂設施。經濟不景，再加上經營私人康樂設施面對重重困難，進一步局限了康樂活動業的發展。因此，倘該用地能提供康樂設施，該處將可成為可供進行動態及靜態康樂活動且風景優美的消閒地點，而香港市民的生活質素也可從而獲得改善。 - 分區計劃大綱草圖採用的保育方式忽略對康樂土地用途的需求。應透過進行全面規劃，在康樂發展和生	(1) 關於理由(a)及建議(1)，把有關地區改劃為「康樂」地帶以發展度假營的建議，屬言之過早，因為申述人未有提交具體發展方案或相關的技術評估以作支持。據漁護署署長表示，該用地長滿樹木，預料該建議會涉及廣泛地移除植物。在擬議用地之內及鄰近地方亦發現一些天然河流。因此，現時並無足夠資料支持改劃。考慮到用地情況，現時把申述地點劃為「綠化地帶」實屬恰當。不過，申述人如有需要，可根據條例第 16 條或第 12A 條提交規劃申請，並輔以相關的技術評估，以供城規會考慮。

申述編號 (TPB/R/S/I-SW/1-)	申述事項	對申述的回應
	態保育之間取得更佳平衡。 • 有關用地擁有豐富的藍綠資源。提供度假營等康樂設施，有助培養大眾愛惜大自然之心，從而提升市民保育大自然的意識。 • 擬議發展不會對自然環境造成負面影響，同時可善用區內的土地資源。 <u>申述人的建議</u> (b) 應把第 308 約地段第 327 號由「綠化地帶」改劃為「康樂」地帶。	

申述編號 (TPB/R/S/I-SW/1-)	申述事項	對申述的回應
R 17 由盧緯綸代表的 Corona Land Company Limited	<u>申述理由</u> (a) 反對在礮石灣附近的有關用地劃設「農業」地帶、「綠化地帶」及「海岸保護區」地帶。建議把該用地改劃為「其他指定用途」註明「生態旅舍」地帶，理由如下： • 改劃建議符合可持續大嶼藍圖所訂的「北發展、南保育」原則，用作影響較低的休閒和康樂用途。 • 生態旅舍鄰近歷史悠久的深石村及連接大嶼山多個旅遊樞紐的東澳古道，既可推廣生態旅遊，又可為遠足人士和背包客提供一個舒適寫意的休息地。 • 擬議的「其他指定用途」註明「生態旅舍」地帶可有效地為擬進行的相關發展提供規劃管制，以確保在可持續發展與環境保育之間取得平衡。	(1) 關於理由(a)及建議(1)，土木工程拓展署可持續大嶼辦事處處長表示，根據可持續大嶼藍圖，休閒和康樂用途建議應顧及環境的可持續性，並與區內環境互相配合。擬議的「其他指定用途」註明「生態旅舍」地帶覆蓋大面積的天然植被。然而，所提交的申述未有提供影響評估，以支持擬議改劃及其覆蓋範圍。因此，從可持續發展和是否兼容兩方面看，擬議改劃可能對環境造成的影響屬未知之數。 據漁護署署長表示，該用地長滿樹木，預料該建議會涉及廣泛地移除植物。在擬議用地之內及鄰近地方亦發現一些天然河流。因此，現時並無足夠資料支持改劃。考慮到用地情況，現時把申述地點劃為「綠化地帶」實屬恰當。 不過，申述人如有需要，可根據條例第16條或第12A條提交規劃申請，並輔以相關的技術評估，以供城規會考慮。

申述編號 (TPB/R/S/I-SW/1-)	申述事項	對申述的回應
	<u>申述人的建議</u> 應把礮石灣附近的有關用地改劃為「其他指定用途」註明「生態旅舍」地帶，以在礮石灣附近發展生態旅舍。	

II. 就申述提出的意見(TPB/R/S/I-SW/1-C1至C4)的內容要點，以及對意見的回應撮述如下：

意見編號 (TPB/R/S/I-SW/1-)	意見內容	對意見的回應
C1(亦為R3) 創建香港	(a) 支持申述 R1、R2、R4 及 R6，理由如下： - 該區毗連郊野公園範圍，因此應把該區納入設保育地帶，以防止人類活動侵進該區和環境質素下降。 - 應把所有天然景觀和生境(包括紅樹林、天然河流、林地、沙灘和天然海岸)納入保育地帶，以防止人類活動造成破壞。 - 鑑於車輛通道公共排污系統數目有限，應把「鄉村式發展」地帶嚴格局限在現有鄉村民居的範圍內。 - 應禁止進行違例工程，包括移除植物和削切斜坡。該等地方不應劃入與發展有關的土地用途地帶內。	(1) 請參閱上文對 R1 的回應(2)。 (2) 同上。 (3) 請參閱上文對 R1 的回應(3)。 (4) 請參閱上文對 R2 的回應(4)。

意見編號 (TPB/R/S/I-SW/1-)	意見內容	對意見的回應
C 2(亦為 R 2) 長春社	(a) 支持申述 R 1 及 R 3 至 R 6，理由如下： • 已透過劃設保育地帶，加強對保育價值高和景致優美的地方的保護。 • 不應再縮小這些保育地帶。	(1) 請參閱上文對 R 1 的回應(2)。 (2) 當局並無建議對《深屈及礮石灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-SW/1》作進一步修訂，以供城規會考慮。
C 3(亦為 R 7) Mary Mulvihill	(a) 與 R 7 相關，並提出意見，理由如下： • 關注「鄉村式發展」地帶內的發展所排出的污水可能令水道的水質變差。應把「鄉村式發展」地帶局限於現有範圍，並應與附近的水道保持足夠的緩衝距離。 • 關注「農業」地帶內的准許用途與生態價值高且易受影響的地方並非互相協調；	(1) 請參閱上文對 R 1 有關劃設「鄉村式發展」地帶的回應(3)。當局已就可能會對天然河道／河流造成影響的發展制訂相關規管機制。 (2) 請參閱上文對 R 1 的回應(4)。

意見編號 (TPB/R/S/I-SW/1-)	意見內容	對意見的回應
	- 沼澤及其他潮間帶應劃為「自然保育區」地帶。 - 灌木林及草地應受到保護，以保持其作為緩衝地帶的功能。 - 沿岸地區應劃作「海岸保護區」地帶。 - 應在分區計劃大綱草圖《註釋》的說明頁再度詳細說明違例工程不能視作「現有用途」的規定。	(3) 請參閱上文對 R1 的回應(2)。 (4) 同上。 (5) 請參閱上文對 R1 的回應(6)。 (6) 請參閱上文對 R3 的回應(2)。
C4 Fung Kam Lam	支持申述 R1 至 R4，理由如下： (a) 認同分區計劃大綱草圖的整體規劃意向。有關的整體規劃意向是保育該區的景致及生態價值，以保護該區的天然生境及鄉郊特色。 (b) 為加強分區計劃大綱草圖的整體規劃意向，在「自然保育區」地帶、「海岸保護區」地帶及「具特殊科學價值地點」	(1) 備悉。 (2) 有關的「豁免條款」，是指與政府統籌或落實的公共工程有關的河道改道、填土／填塘或挖土工程可獲豁免提交規劃

意見編號 (TPB/R/S/I-SW/1-)	意見內容	對意見的回應
	地帶的《註釋》備註(b)項及《說明書》相關段落內，應把與政府統籌或落實的公共工程有關的河道改道、填土／填塘或挖土工程從豁免範圍中剔出。	申請。當局在有關的分區計劃大綱圖上就與保育相關的土地用途地帶加入這類「豁免條款」，與城規會於 2021 年 8 月 24 日頒布最新修訂的法定圖則註釋總表內容相符。附加此一「豁免條款」，旨在簡化規劃申請程序／機制。雖然這類工程獲得豁免，無須取得規劃許可，但仍須符合其他相關法例、有關的政府契約所訂下的條件，以及其他政府部門的規定，視乎何者適用而定。