

城市規劃委員會文件第10824號  
附件I

有關《貝澳坳分區計劃大綱草圖編號 S/I-POA/1》  
的申述人名單

申述編號 (TPB/R/S/I-POA/1-)	申述人名稱
R 1	香港觀鳥會
R 2	長春社
R 3	創建香港
R 4	綠色力量
R 5	嘉道理農場暨植物園
R 6	世界自然基金會香港分會
R 7	島嶼活力行動
R 8	Mary Mulvihill
R 9	Fung Kam Lam
R 10	離島區議會主席余漢坤
R 11	大嶼山南區鄉事委員會
R 12	周轉香

有關《貝澳坳分區計劃大綱草圖編號 S/I-POA/1》  
的提意見人名單

意見編號 (TPB/R/S/I-POA/1-)	提意見人名稱
C 1	創建香港
C 2	長春社
C 3	Mary Mulvihill
C 4	何諾衡

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 》、《沙螺灣及礮頭分區計劃大綱草圖編號 S/I-SLW/1 》、《深屈及礮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 》、《沙螺灣及礮頭分區計劃大綱草圖編號 S/I-SLW/1 》、《深屈及礮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

《貝澳坳分區計劃大綱草圖編號 S/I-POA/1》的申述及意見和規劃署回應的摘要

I. 申述人(TPB/R/S/I-POA/1-R1 至 R12)所提出的理由，以及對申述的相關回應撮述如下：

申述編號 (TPB/R/S/I-POA/1-)	申述事項	對申述作出的回應
<p>R1 香港觀鳥會</p>	<p><u>申述理由</u></p> <p>(a) 支持分區計劃大綱草圖的整體規劃意向和採取較保守的方法。</p> <p>(b) 貝澳坳地區(下稱「該區」)有多種不同類型並具有保育價值的生境，包括林地、灌木林、草地、濕地和天然河流等，是一些具有高保育價值鳥類、魚類、蜻蜓物種(例如本地蜻蜓品種日本長尾蜓)的覓食地和植物羣落。該區應受到適當保護，尤其是分區計劃大綱草圖所涵蓋連接貝澳「具重要生態價值河溪」的林地和天然河流範圍，以免受任何發展和潛在污染影響。</p>	<p>(1) 備悉。</p> <p>(2) 「自然保育區」地帶及「綠化地帶」均屬與保育相關的用途地帶，但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。「自然保育區」地帶通常用於涵蓋具重要生態價值的地區，例如成熟林地和「具重要生態價值河溪」。至於其他常見的天然生境和長滿植物的地方，則普遍劃為「綠化地帶」。該區擁有天然生境，例如河流和林地，亦有沿路邊長滿植物的斜坡。區內亦可見有民居和人文活動，既有屋宇，也有墳墓。不過，區內並無成熟林地和「具重要生態價值河溪」，因此，目前劃為「綠化地帶」實屬恰當。至於流經該區的貝澳「具重要生態價值河溪」的上游，有關河溪及</p>

申述編號 (TPB/R/S/I-POA/1-)	申述事項	對申述作出的回應
	<p>(c) 關注因發展房屋和闢設相關污水處理設施對在周邊易受影響的生態環境所造成的累積負面影響。應採取逐步增加的方式劃設「鄉村式發展」地帶，而「鄉村式發展」地帶應規限在現有鄉村羣的範圍內。另外，亦應為所有河流、水道和水體闢設緩衝區，並建議不應於河道、河流、水道及水體兩旁的 30 米範圍內劃設「鄉村式發展」地帶。</p>	<p>其河岸一帶已劃入根據一般推定為不宜進行發展的「綠化地帶」內。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)認為，目前所劃設的地帶合適，既反映該處的天然景觀，亦能給予足夠的保護。關於有建議提出把多個天然生境改劃為管制更為嚴格的用途地帶，漁護署署長認為，考慮到該區的整體用地情況，把該等天然生境劃作「綠化地帶」，做法恰當，無須劃設管制更為嚴格的保育地帶。</p> <p>(3) 該區內的河流／水道及其兩岸已劃為「綠化地帶」，以反映該處的整體天然地理環境／景觀。由於該區沒有認可鄉村，「鄉村式發展」地帶旨在反映位於該區西南部並遠離現有河流／水體的貝澳坳現有村屋羣。當局沒有額外把土地劃為「鄉村式發展」地帶以作鄉村擴展之用。此外，為村屋實地闢設化糞池及滲水系統的設計、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</p>

申述編號 (TPB/R/S/I-POA/1-)	申述事項	對申述作出的回應
	<p>(d) 關注對目前劃為「綠化地帶」的天然生境及生態易受影響的地方的保護不足，因為在「綠化地帶」中屬經常准許的土地用途會對天然生境及生態易受影響的地方造成不良的環境問題。</p>	<p>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系統不會對環境造成負面影響。在這方面，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)認為有關分區計劃大綱草圖已處理有關保護該區河溪水質的問題。</p> <p>(4) 請參閱上文回應(2)。「綠化地帶」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。在「綠化地帶」內，除了農業用途，以及一些與自然環境相容及／或由政府進行的用途屬經常准許外，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，依據城規會訂立的相關指引，按「綠化地帶」內的每項發展建議的個別情況，仔細審核有關發展建議。</p>

申述編號 (TPB/R/S/I-POA/1-)	申述事項	對申述作出的回應
	<p>(e) 林地、河流，以及沿河道兩旁 30 米的緩衝區應劃為「自然保育區」地帶。</p> <p>(f) 灌木林和草地應劃為「自然保育區」地帶或「綠化地帶(1)」，並遵循有關意向，即「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屋宇的地積比率、上蓋面積和高度。」</p>	<p>(5) 請參閱上文回應(2)。</p> <p>(6) 請參閱上文回應(2)。現時的土地用途地帶的意向清晰，對土地用途和發展亦有不同程度的管制，所提供的規劃管制已經足夠，因此沒有有力的理據支持劃為「綠化地帶(1)」的建議。</p>
R2(亦為C2) 長春社	<p><u>申述理由</u></p> <p>(a) 同意分區計劃大綱草圖的整體規劃意向。</p> <p>(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。</p>	<p>(1) 備悉。</p> <p>(2) 請參閱上文對 R1 的回應(2)。</p>

申述編號 (TPB/R/S/I-POA/1-)	申述事項	對申述作出的回應
	<p>(c) 關注分區計劃大綱草圖所涵蓋的貝澳「具重要生態價值河溪」上游段缺乏保護。分區計劃大綱草圖所涵蓋連接貝澳「具重要生態價值河溪」的天然河流段及其河岸範圍應改劃為「自然保育區」地帶。</p> <p>(d) 由於分區計劃大綱草圖範圍內沒有認可鄉村或鄉村範圍，故並沒有迫切需要預留土地作日後鄉村擴展之用。「鄉村式發展」地帶應規限在現有村屋羣的範圍內。</p>	<p>(3) 請參閱上文對 R1 的回應(2)。區內的河流／水道及其河道均已劃為「綠化地帶」，以反映該處作為整體天然地理環境／景觀的整體用地情況。</p> <p>(4) 由於該區沒有認可鄉村，「鄉村式發展」地帶旨在反映位於該區貝澳坳西南部的現有村屋羣。當局劃設「鄉村式發展」地帶時，已考慮建屋權、地形、現有民居的分布概況等規劃考慮因素。地勢陡斜、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未被劃入此地帶內。當局沒有把額外土地劃為「鄉村式發展」地帶以作鄉村擴展之用。</p>
R3(亦為 C1) 創建香港	<p><u>申述理由</u></p> <p>(a) 支持分區計劃大綱草圖，以確保對該區實施最大程度的規劃和發展管制。</p> <p>(b) 貝澳「具重要生態價值河溪」上游段應</p>	<p>(1) 備悉。</p> <p>(2) 請參閱上文對 R2 的回應(3)。</p>

申述編號 (TPB/R/S/I-POA/1-)	申述事項	對申述作出的回應
	<p>得到更充分的保護，以免受人類活動所帶來的污染影響。河道兩旁的地方應劃為「自然保育區」地帶。</p> <p>(c) 由於分區計劃大綱草圖涵蓋範圍內沒有認可鄉村或「鄉村範圍」，而且只有一些村屋位於分區計劃大綱草圖涵蓋範圍的西南部，故並沒有需要預留過多土地作興建小型屋宇之用。「鄉村式發展」地帶應規限在現有村屋羣的範圍內。</p>	<p>(3) 請參閱上文對 R2 的回應(4)。</p>
<p>R4 綠色力量</p>	<p><u>申述理由</u></p> <p>(a) 歡迎並同意分區計劃大綱草圖的整體規劃意向。</p> <p>(b) 關注分區計劃大綱草圖所涵蓋的貝澳「具重要生態價值河溪」上游段及其河岸區缺乏保護，尤其是該條河流流往下游位置位於該區的範圍以外，曾錄得有具保育價物種在內棲息。天然河流及沿河岸區兩旁的 30 米緩衝區，應劃為「自然保育區」地帶或劃為更為嚴格的</p>	<p>(1) 備悉。</p> <p>(2) 關於河道 / 水道應劃設的土地用途地帶，請參閱上文對 R2 的回應(3)。關於為村屋實地闢設的化糞池及滲水系統的規定，請參閱上文對 R1 的回應(3)。</p>

申述編號 (TPB/R/S/I-POA/1-)	申述事項	對申述作出的回應
	<p>土地用途地帶。由於在該分區計劃大綱草圖範圍內沒有敷設公共排污系統、河岸區的植物可能受到破壞、化糞池和滲水系統出現滲漏，以及出現隨鄉村發展而來的違例或不受管制的污水排放情況等影響，這樣可能帶來貝澳「具重要生態價值河溪」降級的風險。</p> <p>(c) 分區計劃大綱草圖範圍內沒有認可鄉村，「鄉村式發展」地帶應嚴格地規限在現有村屋的範圍內。</p>	<p>(3) 請參閱上文對 R2 的回應(4)。</p>
<p>R5 嘉道理農場暨 植物園</p>	<p><u>申述理由</u></p> <p>(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。</p>	<p>(1) 規劃署並無建議對《貝澳坳分區計劃大綱草圖編號 S/I-POA/1》作出修訂，以供城市規劃委員會(下稱「城規會」)考慮。</p>
<p>R6 世界自然基金會 香港分會</p>	<p><u>申述理由</u></p> <p>(a) 關注分區計劃大綱草圖所涵蓋的貝澳「具重要生態價值河溪」的上游及其河岸範圍缺乏保護。尤甚的是，位於該區範圍以外相連河溪的下游屬貝澳「具重</p>	<p>(1) 請參閱上文對 R4 的回應(2)。</p>

申述編號 (TPB/R/S/I-POA/1-)	申述事項	對申述作出的回應
	<p>要生態價值河溪」的重要部分，具有重要的保育價值。天然河流及其河岸範圍應劃為「自然保育區」地帶而非「綠化地帶」，並加以保護。考慮到村屋並無污水處理設施，需依賴化糞池和滲水井系統處理污水，而有關的化糞池和滲水井系統僅能進行有限度的污水處理，亦有可能間歇發生故障，所以有關系統很可能會導致有關河溪和「具重要生態價值河溪」下游的質素下降。</p>	
<p>R7 島嶼活力行動</p>	<p><u>申述理由</u></p> <p>(a) 反對「鄉村式發展」地帶的規劃意向。由於貝澳坳並無認可鄉村，區內多個私人地段的業權又分散，而且「鄉村式發展」地帶主要預留供原居村民興建小型屋宇之用，所以把非原居民所擁有的土地劃為「鄉村式發展」地帶，並不合理。應注意的是，「新界豁免管制屋宇」一詞並不限於「小型屋宇」。反而，「鄉村」一詞大多會理解為包含多種住宅類型，當中包括不同類型的新界</p>	<p>(1) 由於該區並無認可鄉村，分區計劃大綱圖上的「鄉村式發展」地帶只是為了反映現有鄉村，沒有預留額外土地作鄉村擴展。根據分區計劃大綱草圖的《註釋》，此「鄉村式發展」地帶的規劃意向，主要是提供土地，以保留現有的鄉村。在「鄉村式發展」地帶內，「屋宇（只限新界豁免管制屋宇）」屬第一欄用途，小型屋宇和非小型屋宇的新界豁免管制屋宇發展均是經常准許的用途，</p>

申述編號 (TPB/R/S/I-POA/1-)	申述事項	對申述作出的回應
	<p>豁免管制屋宇、持牌屋宇及其他類型的屋宇。</p> <p>(b) 「鄉村式發展」地帶的《註釋》的規劃意向應刪除「地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用」的說明字句。另外，有關說明字句應修訂為「地帶內的土地，主要預算供以新界豁免管制屋宇形式或其他適合屋宇類型的形式興建的鄉村屋宇」。「鄉村式發展」地帶的第一欄用途應改為「新界豁免管制屋宇(以第 121 章《建築物條例(新界適用)條例》的定義為準)」，而「鄉村式發展」地帶的第二欄用途應改為「屋宇(另有列明者除外)」。</p>	<p>而「屋宇(未另有列明者)」則屬第二欄用途。此「鄉村式發展」地帶的規劃意向和土地用途表大致上符合《法定圖則註釋總表》的規定。沒有充分理據支持偏離有關的規定。</p> <p>(2) 請參閱上文的回應(1)。</p>
<p><b>R8</b>(亦為 C3) Mary Mulvihill</p>	<p><u>申述理由</u></p> <p>(a) 由於過往記錄顯示城規會會定期批准改劃「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</p>	<p>(1) 請參閱上文對 <b>R1</b> 的回應(2)。「綠化地帶」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</p>

申述編號 (TPB/R/S/I-POA/1-)	申述事項	對申述作出的回應
	<p>生境未有得到充分保護。此外，「農業用途」在「綠化地帶」中屬經常准許的用途，而「綠化地帶」所涵蓋的土地已有很多地方被人以「農業用途」為名濫用。</p> <p>(b) 政府未有具體計劃在這些用地提供社區、消閒及康樂設施，便應避免劃設「政府、機構或社區」地帶，以免有人趁機濫用這些土地。</p>	<p>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。在「綠化地帶」內，除了農業用途，以及一些與自然環境相容及／或由政府進行的用途屬經常准許外，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，依據城規會訂立的相關指引，按「綠化地帶」內的每項發展建議的個別情況，仔細審核有關發展建議。至於改劃用途地帶建議，有關建議必須具備有力的規劃理據，而且不會造成無法克服的問題，才會獲得城規會批准。</p> <p>(2) 嶼南道毗鄰有兩幅未指定用途的「政府、機構或社區」用地(面積分別為約245平方米及306平方米)。儘管相關部門目前未有具體計劃就上述兩幅用地提供社區、消閒及康樂設施，但保留這兩幅未指定用途的「政府、機構或社區」用地以供日後使用，實屬恰當。此外，目前已有既定機制防止濫用政府土地。</p>

申述編號 (TPB/R/S/I-POA/1-)	申述事項	對申述作出的回應
	<p>(c) 由於分區計劃大綱草圖上沒有認可鄉村，支持把「鄉村式發展」地帶規限在現有村屋羣的範圍內。</p> <p>(d) 關注到可能有人聲稱為了符合分區計劃大綱草圖有關「如情況合適，會用作影響較低的休閒和康樂用途，供市民共享」的規劃意向，進行違例發展。當局應進一步考慮阻止任何會對自然環境造成負面影響的發展。</p> <p>(e) 關注到對天然河流的保護不足，不應批准任何人士在鄰近河流的地方進行發展。</p> <p>(f) 目前「綠化地帶」所涵蓋的土地應劃為更為嚴格的用途地帶。</p>	<p>(3) 請參閱上文對 R2 的回應(4)。</p> <p>(4) 自 2021 年 1 月 8 日發展審批地區草圖在憲報刊登後，該區受法定規劃管制。如發現有違例發展，有關當局會視乎情況採取執行管制及檢控行動。</p> <p>(5) 請參閱上文對 R2 的回應(3)。</p> <p>(6) 請參閱上文對 R1 的回應(2)。</p>
<p>R9 Fung Kam Lam</p>	<p><u>申述理由</u></p> <p>(a) 在欠缺理據、詳細研究及充分考慮的前題下，反對在「鄉村式發展」地帶的第二欄加入「郊野學習／教育／遊客中心」。</p>	<p>(1) 根據城規會公布的《詞彙釋義》，「郊野學習／教育／遊客中心」指為環保和相關課題而專門或主要用於展示資料，或進行郊野學習和教育計劃的地方或處</p>

申述編號 (TPB/R/S/I-POA/1-)	申述事項	對申述作出的回應
		<p>所。把「郊野學習／教育／遊客中心」用途納入「鄉村式發展」地帶《註釋》的第二欄用途，是考慮到該區具備優美景色和生態價值。申請的規定可使該區更能靈活配合日後支援環保教育和相關學習的需要。如接獲在「鄉村式發展」地帶進行有關用途的申請，規劃署將要求申請人提供理據和相關評估以支持申請。城規會將有機會按每宗這類申請的個別規劃情況作出考慮。故此，把「郊野學習／教育／遊客中心」用途保留在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第二欄內，做法恰當。</p>
<p><b>R10</b> 離島區議會主席 余漢坤</p>	<p><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」。這個做法忽略了原居民的住屋需要及他們的合理期望。應將「鄉村式發展」地帶擴展至涵蓋附近的「綠化地帶」，以滿足長遠的鄉村發展需要。</p>	<p>(1) 由於該區並無認可鄉村，分區計劃大綱圖上的「鄉村式發展」地帶只是為了反映現有鄉村，不會預留額外土地作鄉村擴展。當局劃設「鄉村式發展」地帶時，不會將地勢陡峭、可能有天然山坡災害、草木茂盛、具保育和生態價值的地方劃入地帶內。附近的「綠化地帶」是一條天然河流的河岸範圍，草木茂</p>

申述編號 (TPB/R/S/I-POA/1-)	申述事項	對申述作出的回應
	<p>(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。</p> <p>(c) 「綠化地帶」的範圍過大。「綠化地帶」亦涵蓋了大量私人土地。</p> <p>(d) 由於農業復耕日益普及，當地村民有可能會重歸鄉村從事農業活動，故應擴大「農業」地帶。</p>	<p>盛。現時劃設的「綠化地帶」，實屬恰當。</p> <p>(2) 請參閱上文回應(1)。</p> <p>(3) 有關的「綠化地帶」主要涵蓋該區一般的天然地方。這些地方包括林地、灌木林、草地或天然河流的河岸範圍。土地用途地帶是根據相關的規劃考慮因素而劃設的，有關的規劃考慮因素包括現有土地用途、用地狀況、地形、「鄉村範圍」、鄉村的分布模式、保育和生態價值等。一般而言，土地類別並非唯一的規劃考慮因素，而適當的土地用途地帶會同時涵蓋政府土地及私人土地。</p> <p>(4) 根據漁護署署長的意見，該區並無發現常耕農地。因此沒有劃設「農業」地帶。不過，「農業用途」是「鄉村式發</p>

申述編號 (TPB/R/S/I-POA/1-)	申述事項	對申述作出的回應
		展」地帶和「綠化地帶」內經常准許的用途，而真正的農業活動不會受到阻礙。
R11 大嶼山南區鄉事委員會	<p><u>申述理由</u></p> <p>(a) 該區的社會福利及多元化康樂設施不足。</p> <p>(b) 「鄉村式發展」地帶的範圍不足以滿足村屋發展需要，應將「鄉村式發展」地帶擴展至涵蓋附近的「綠化地帶」，以</p>	<p>(1) 為配合當區居民的需要，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、機構及社區設施和康樂設施。例如，當局已因應大嶼山南區鄉事委員會提出闢設社區、消閒及社區設施的要求，把毗鄰嶼南道兩幅已平整的空置政府用地(面積分別為約 245 平方米及 306 平方米)劃為「政府、機構或社區」地帶，以作此類用途。由於該區已有兩幅尚未指定用途的「政府、機構或社區」用地，現階段沒有必要改劃其他用地以提供政府、機構及社區和／或康樂設施。相關政府部門會視乎需要檢討社會福利、康樂及社區設施的供應。</p> <p>(2) 請參閱上文對 R10 的回應(1)。</p>

申述編號 (TPB/R/S/I-POA/1-)	申述事項	對申述作出的回應
	<p>滿足長遠的鄉村發展需要。</p> <p>(c) 「綠化地帶」的範圍過大。「綠化地帶」亦涵蓋了大量私人土地。</p> <p>(d) 嶼南道旁的一幅空置「政府、機構或社區」用地的面積應擴大至 800 平方米或以上。</p> <p>(e) 部分地方應劃為「農業」地帶，以便進行復耕。</p> <p>(f) 毗鄰主要道路的「綠化地帶」用地應改劃為「康樂」地帶。</p>	<p>(3) 請參閱上文對 R10 的回應(3)。</p> <p>(4) 當局已預留有關尚未指定用途的「政府、機構或社區」用地，以便在日後闢設適當的政府、機構及社區設施。該用地面積約 245 平方米 已把所有空置政府土地納入在內，所以其面積已盡可能擴至最大。此外，由於該用地主要被嶼南道、貝澳河的河岸範圍和附近一些長滿植被的山坡包圍，所以該用地可擴展的空間相對有限。</p> <p>(5) 請參閱上文對 R10 的回應(4)。</p> <p>(6) 請參閱上文的回應(1)。</p>
R12 周轉香	<p><u>申述理由</u></p> <p>(a) 現有的農地及屋地應予保留。</p>	<p>(1) 根據漁護署署長的意見，該區並無發現</p>

申述編號 (TPB/R/S/I-POA/1-)	申述事項	對申述作出的回應
	<p>(b) 應預留更多土地以闢設康樂及其他社區設施。</p>	<p>常耕農地，因此沒有劃設「農業」地帶。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（即在有關發展審批地區草圖的公告在憲報首次刊登該日（即 2021 年 1 月 8 日）已經存在的住用建築物），是分區計劃大綱圖涵蓋的土地範圍內經常准許的用途。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綱圖的規定，也無須更正。</p> <p>(2) 請參閱上文對 R11 的回應(1)。</p>

II. 就申述提出的意見(TPB/R/S/I-POA/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-POA/1-)	意見摘要	對意見的回應
C1(亦為 R3) 創建香港	<p>(a) 支持申述 <b>R1</b>、<b>R2</b>、<b>R4</b> 及 <b>R6</b>，理由如下：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 該區毗連郊野公園範圍，因此應劃為保育地帶，以免各項人類活動侵進該區，破壞環境。</li><li>• 保育地帶應涵蓋所有景觀和生境(包括天然河流及林地)，以免有關環境被人類活動破壞。</li><li>• 由於該區缺乏車輛通道和公共排污系統，「鄉村式發展」地帶的劃設範圍應嚴格限於現有鄉村民居的範圍內。</li></ul>	<p>(1) 請參閱上文對 <b>R1</b> 的回應(2)。</p> <p>(2) 請參閱上文對 <b>R1</b> 的回應(2)。</p> <p>(3) 請參閱上文對 <b>R2</b> 的回應(4)。</p>
C2(亦為 R2) 長春社	<p>(a) 支持申述 <b>R1</b>、<b>R3</b> 至 <b>R7</b>，理由如下：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 特別提到要為保育價值高和景致優美的地方劃設保育地帶並予以保護。</li></ul>	<p>(1) 請參閱上文對 <b>R1</b> 的回應(2)。</p>

意見編號 (TPB/R/S/I-POA/1-)	意見摘要	對意見的回應
	<ul style="list-style-type: none"><li>• 這些保育地帶不應再減少。</li></ul>	(2) 請參閱上文對 <b>R5</b> 的回應(1)。
C3(亦為 R8) Mary Mulvihill	<p>(a) 與 <b>R8</b> 相關，並就以下理由提出意見：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 關注「鄉村式發展」地帶內屋宇發展項目所排放的污水可能會令水道的水質下降。</li><li>• 由於該區沒有認可鄉村，故沒有原居民權利須予保護。應把「鄉村式發展」地帶局限在現時鄉村的覆蓋範圍內，並與附近水道保持足夠的緩衝距離。</li><li>• 「農業」地帶、「綠化地帶」及「政府、機構或社區」地帶所涵蓋的生態易受影響的地方未有受到足夠的執行管制或保護。</li></ul>	<p>(1) 如有關發展可能影響自然河道／河流，目前已有相關的規管機制。此外，有關為村屋實地闢設化糞池及滲水系統的規定，請參閱上文對 <b>R1</b> 的回應(3)。</p> <p>(2) 請參閱上文對 <b>R2</b> 的回應(4)。</p> <p>(3) 請參閱上文對 <b>R8</b> 的回應(4)。</p>

意見編號 (TPB/R/S/I-POA/1-)	意見摘要	對意見的回應
C4 何諾衡	<p>(a) 與 R11 相關，並就以下理由提出意見：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>對社會福利設施供應不足表示關注。應把毗鄰嶼南道的「政府、機構或社區」地帶向西南面擴大至總面積 1 200 平方米或以上，以應付社區及當區習俗的需要。</li><li>在該地帶東面(在現有殯葬區與貝澳河之間)應另行劃設一個「政府、機構或社區」地帶，面積最少為 2 000 平方米，以闢建政府、機構及社區綜合大樓。</li></ul>	<p>(1) 該區毗鄰嶼南道有兩個「政府、機構或社區」地帶，其中位於西面面積較大的地帶涵蓋變電站、公眾停車場(包括一幅預留供擴建的空地)、垃圾收集站，以及一幅預留供日後使用的空地(面積約 306 平方米)，而位於東面面積較小的地帶則是一幅空地(面積約 245 平方米)，是預留供日後使用。關於把位於東面空置的「政府、機構或社區」用地面積增加至 1200 平方米的建議，該用地的擴展空間有限。</p> <p>(2) 至於另行劃設面積至少為 2000 平方米的「政府、機構或社區」用地的建議，由於未接獲相關政府部門在該區闢建政府、機構及社區綜合大樓的建議，而且擬議用地目前因其整體天然地理環境／景觀而劃為「綠化地帶」，因此現階段沒有有力的規劃理據或技術評估支持擬議改劃。</p>