

# 立法會參考資料摘要

《城市規劃條例》  
(第 131 章)

## 深屈及礮石灣分區計劃大綱核准圖編號 S/I-SW/2

### 引言

在二零二二年十二月六日的會議上，行政會議**建議**，行政長官指令，應依據《城市規劃條例》(條例)第 9(1)(a)條，核准《深屈及礮石灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-SW/1A》。該圖現重新編號為 **A** S/I-SW/2，並載於附件 A。

### 分區計劃大綱草圖

2. 二零二一年八月二十七日，城規會根據條例第 5 條，展示《深屈及礮石灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-SW/1》(分區計劃大綱草圖)，以供公眾查閱。由於《深屈及礮石灣發展審批地區草圖編號 DPA/I-SW/1》(發展審批地區圖)所涵蓋的範圍與分區計劃大綱草圖一樣，依據條例第 20(6)條，發展審批地區圖於同日停止生效，因為發展審批地區圖所涉土地，已納入當日在憲報公布的分區計劃大綱草圖內。同時，發展審批地區圖的圖則制訂程序亦告終止。

### 申述及對申述的意見

3. 在分區計劃大綱草圖展示期內，城規會共收到 **17** 份有效的申述。二零二一年十二月三日，城規會公布申述的內容，以徵詢公眾意見，期間收到**四**份就申述提出的有效意見(意見)。二零二二年五月三十一日，行政長官按照條例第 8(2)條，同意延長法定時限，以便城規會在六個月期限內(即由二零二二年七月二十七日起至二零二三年一月二十七日止)，把分區計劃大綱草圖呈交行政長官會同行政會議核准。城規會在二零二二年六月六日的會議上考慮了各項申述和意見。各項申述和意見所提出的主要理由，連同城規會所作回應及決定的要點，摘述於下文各段。

## 表示支持的申述及提出意見的申述(九份)

4. 表示支持的申述及提出意見的申述所提出的主要理由／意見撮述如下—

### 規劃意向

- (a) 支持分區計劃大綱草圖的整體規劃意向，即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。該分區計劃大綱草圖可確保妥善的規劃和發展管制，並能夠保護該區具保育價值的鄉郊自然特色；

### 保育自然環境及生境

- (b) 該區發現有多種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。沼澤、紅樹林、林地、河流以及河道兩旁 30 米的緩衝區，應劃為管制更為嚴格的用途地帶(例如「自然保育區」地帶)，加以保護。所有天然海岸區應劃為「海岸保護區」地帶；
- (c) 由於城規會會不時批准把「綠化地帶」改劃作其他用途，劃設「綠化地帶」不足以保護天然生境免受不良發展影響。此外，應以規管較嚴格的用途地帶(例如「自然保育區」地帶)取代「綠化地帶」。灌木林及草地應劃為「自然保育區」地帶或「綠化地帶(1)」，以限制現有屋宇的重建發展不得超過其現有體積；
- (d) 當局應對生態易受影響地方附近的農地施加更嚴格的規劃管制(例如：以「自然保育區」地帶取代「農業」地帶及「綠化地帶」)。現有的農地羣應劃為「綠化地帶(1)」或「農業(2)」地帶，不得進行屋宇發展。用途地帶的範圍內如有優質農地或林地，新界豁免管制屋宇應從第一欄或第二欄用途中剔除；
- (e) 鄉村常用的化糞池和滲水井系統會污染環境，對村民構成健康風險；

- (f) 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；
- (g) 不應對分區計劃大綱草圖作出任何可能對環境造成負面影響的進一步修訂；

#### 申述人的建議

- (h) 深屈的潮間帶應納入分區計劃大綱草圖範圍內並劃為「海岸保護區」，以及把鄰近礮石灣碼頭和茜草灣的海岸線劃為「海岸保護區」地帶；

#### 鄉郊發展及「鄉村式發展」地帶

- (i) 應採取逐步增加的方式，根據真正小型屋宇需求劃設「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。由於深屈和礮石灣沒有尚未處理的小型屋宇申請，而且這兩處地方未來 10 年的小型屋宇需求預測亦為零，因此沒有理據支持擴大「鄉村式發展」地帶；
- (j) 現有的農地和屋宇地段應予保留；
- (k) 應保留更多土地以闢設康樂及社區設施；
- (l) 應為具考古研究價值地點提供足夠的緩衝區，以保護該處獨有的特色；
- (m) 隨着車流量增加，加上現時深屈道陡峭多彎的設計，應把該路擴闊為雙線雙程路，並伸延至沙螺灣；

#### 違例發展

- (n) 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。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；以及

- (o) 應檢討「現有用途」的定義，使其不得包括任何違例工程。還有關注在相關發展審批地區圖憲報刊登前已進行的違例工程，包括擴闊道路和削坡，會被視為現有用途。

## 表示反對的申述(八份)

### 5. 表示反對的申述所提出的主要理由撮述如下—

#### *鄉郊發展及「鄉村式發展」地帶*

- (a) 「綠化地帶」的範圍過大，不應涵蓋大量私人土地；
- (b) 「鄉村式發展」地帶範圍不足以滿足小型屋宇的需求。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。把農地、認可鄉村附近的地區及涉及尚未處理的小型屋宇申請的土地劃為「綠化地帶」，不但漠視原居民的住屋需要，亦會對復耕造成負面影響；
- (c) 應擴大「農業」地帶或保留所有現有農地，以便進行復耕；

#### *交通設施和基礎設施的供應*

- (d) 該區欠缺交通設施(陸路和水路交通)和地區設施，應作出改善。必須加強交通設施，以便利交通／提供緊急服務和社區／康樂設施。應重鋪礮石灣與沙螺灣之間的現有山徑及將其擴闊為行車路。深屈道應予擴闊；
- (e) 應為農業活動提供灌溉設施。應在深屈裝設排污系統，以處理排污問題；

#### 申述人的建議

- (f) 把礮石灣附近一幅用地由「綠化地帶」改劃為「康樂」地帶，以作康樂發展；

- (g) 把礮石灣附近一幅用地由「農業」地帶、「綠化地帶」及「海岸保護區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「生態旅舍」地帶，最高地積比率訂為 0.2 倍，最高建築物高度訂為不超過兩層。

#### 就申述提出的意見(四份)

6. 這些意見提出的理由與申述所提出的理由相似。在意見提出但在申述未有提及的主要理由及意見撮述如下—

- (a) 應禁止進行違例發展，包括移除植物和削切斜坡。該等地方不應劃為與發展有關的土地用途地帶；以及
- (b) 應刪除容許在「自然保育區」、「海岸保護區」及「具特殊科學價值地點」地帶內進行與政府統籌或落實的公共工程有關的河道改道、填土／填塘或挖土工程的豁免條款。

#### 城規會的決定

7. 城規會在考慮有關申述和意見後，備悉 **R1(部分)至 R4(部分)** 表示支持的意見，以及決定不接納 **R1(部分)至 R4(部分)** 的餘下意見和 **R5 至 R17**，並認為不應順應申述而修訂分區計劃大綱草圖，理由如下—

##### 保育自然環境及生境

- (a) 「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，但在土地用途及發展方面的管制，程度各有不同。從自然保育角度而言，在分區計劃大綱草圖上劃設這些地帶實屬恰當。「海岸保護區」地帶用於保護景觀、風景或生態方面價值高的天然海岸線。「自然保育區」地帶用於保存昂深石澗屬「具重要生態價值河溪」的部分及其河岸範圍。「綠化地帶」用於保護常見的天然生境，並同時反映該區的現有用地情況(**R1 至 R9**)；
- (b) 沿海岸線大部分地方已劃為「海岸保護區」地帶，目前只有建有人造設施的沿岸地區沒有劃入「海岸保護區」

地帶內，這些沿岸地區已劃為適當的用途地帶(**R1 至 R4、R6 及 R7**)；

- (c) 為村屋實地闢設化糞池及滲水系統須符合相關標準和規定，以確保不會對環境造成負面影響(**R1、R4 及 R6**)；

#### 農地及劃定「綠化地帶」及「農業」地帶

- (d) 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，而一些常見的天然生境(例如林地和灌木林)則劃為「綠化地帶」。「農業用途」是「農業」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(**R8 至 R12**)；
- (e) 一般而言，區內現有的農地及屋地並不會因為在分區計劃大綱圖上實施法定規劃管制而受影響。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(**R10**)；

#### 劃定「鄉村式發展」地帶

- (f) 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沒有劃入「鄉村式發展」地帶內。當局劃設「鄉村式發展」地帶時，採用逐步增加的方式，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，以及令該區有限的基礎設施不勝負荷(**R1、R4 及 R7 至 R9**)；

#### 社區設施和基礎設施的供應

- (g) 合適的用地已劃為「政府、機構或社區」地帶，用作提供政府、機構及社區設施，以配合該區居民的需要。相關決策局／部門會適時按需要檢討社區設施和基礎設施(包括交通及灌溉設施)的供應(**R10 至 R15**)；

## 違例發展

- (h) 隨着有關的發展審批地區草圖刊憲，規劃事務監督獲授權可對該區的違例發展採取執行管制行動。規劃事務監督將密切監察涉嫌違例的發展(包括填土／填塘及挖土工程)，並且會視乎情況採取執行管制行動。「現有用途」現時的定義符合刑事法的不得追溯原則(**R2**、**R3** 及 **R7**)；以及

## 發展建議

- (i) 在現階段便採納申述人為進行各項擬議發展而提出的改劃建議，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。把相關用地劃為現時的土地用途地帶已考慮到相關的規劃考慮因素，做法實屬恰當(**R16** 及 **R17**)。

## 建議的影響

8. 核准《深屈及礮石灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-SW/1A》對經濟、公務員及家庭議題沒有影響。由於分區計劃大綱草圖旨在取代發展審批地區圖及反映該區發展完成後的情況，因此對財政議題亦沒有影響。核准《深屈及礮石灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-SW/1A》對環境、可持續發展和性別議題方面的影響在下文載述。

9. 關於環境方面的影響，在該區日後進行的發展項目都必須根據《香港規劃標準與準則》「環境」一章所載的相關環境指引和準則進行規劃、設計、興建和落實。

10. 至於對可持續發展的影響，分區計劃大綱草圖詳列各個土地用途地帶，提供規劃大綱，指引和管制該區日後的發展。各持份者所關注的問題及意見，必須小心處理。

11. 分區計劃大綱草圖旨在提供土地，根據小型屋宇政策發展小型屋宇。由於該政策不會惠及女性村民，故對性別議題造成影響。不過，終審法院在二零二一年十一月五日就小型屋宇政策司法覆核案件作出裁決，確定小型屋宇政策合法合憲

## 公眾諮詢

12. 二零二一年一月十五日，城規會初步考慮分區計劃大綱草圖編號 S/I-SW/C，並同意適宜就分區計劃大綱草圖編號 S/I-SW/C 諮詢大澳鄉事委員會和離島區議會。規劃署已於二零二一年四月一日的會議上諮詢大澳鄉事委員會的意見，並於二零二一年六月三十日以傳閱文件的方式諮詢離島區議會的意見。二零二一年二月二十六日，當局與深石及礮石灣當地居民舉行會議。此外，當局於二零二一年三月十七日及二零二一年四月十二日就分區計劃大綱草圖編號 S/I-SW/C 與環保團體／關注團體舉行了兩次會議。二零二一年八月六日，分區計劃大綱草圖編號 S/I-SW/C 重新編號為 S/I-SW/E，以便向城規會提交。在諮詢過程中收集到的意見，以及根據條例第 5 條在二零二一年一月八日起為期兩個月的發展審批地區圖展示期內收到的申述，亦已向城規會反映，以供城規會在二零二一年八月六日考慮分區計劃大綱草圖編號 S/I-SW/E。二零二一年八月二十七日，分區計劃大綱草圖編號 S/I-SW/E 已重新編號為 S/I-SW/1，以便在憲報刊登。

13. 分區計劃大綱草圖編號 S/I-SW/1 在憲報刊登後，規劃署已於二零二一年九月二十三日把一份資料文件送交離島區議會議員傳閱。離島區議會主席於二零二一年九月二十九日就上述文件作出回應，其後並提交一份申述(R8)。

## 宣傳安排

14. 《深屈及礮石灣分區計劃大綱核准圖編號 S/I-SW/2》將會按照條例第 9(5)條付印和展示。展示開始當天會有新聞稿發出，屆時會有發言人處理傳媒的查詢。

A  
A-I  
A-II 15. 《深屈及礮石灣分區計劃大綱核准圖編號 S/I-SW/2》載於附件 A 供議員參閱。附件 A 附錄 I 載有一份《註釋》，列明經常准許的用途和向城規會申請可能獲批准的用途。附件 A 附錄 II 載有分區計劃大綱核准圖的《說明書》。

## 查詢

16. 如對本摘要有任何疑問，可向規劃署助理署長／委員會任雅薇女士查詢(電話號碼：2231 4606)。

## 規劃署

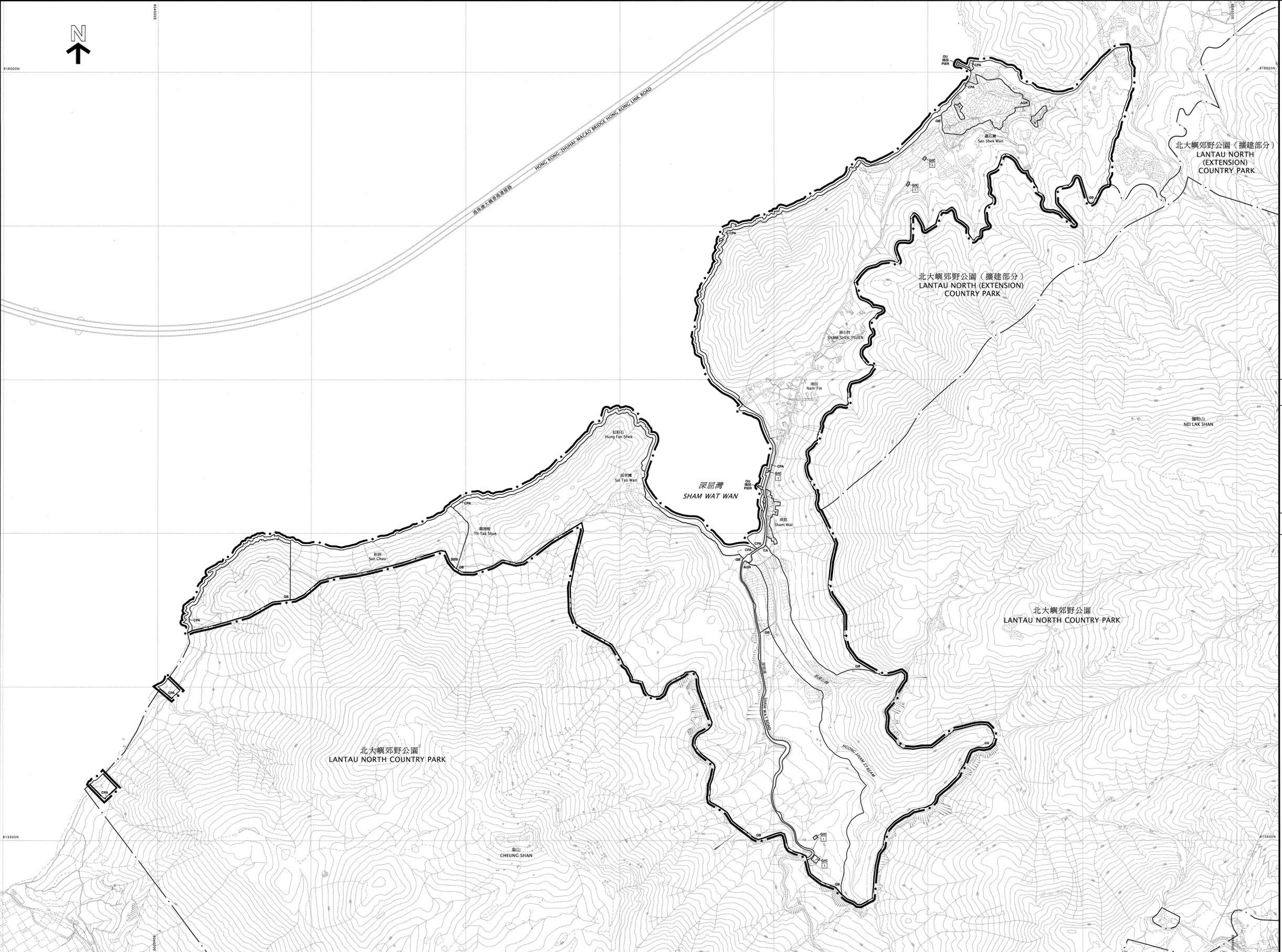
二零二二年十二月

**《深屈及礮石灣分區計劃大綱核准圖  
編號 S/I-SW/2》**

附件 A      《深屈及礮石灣分區計劃大綱核准圖編號 S/I-SW/2》

附錄 I      :    《深屈及礮石灣分區計劃大綱核准圖編號  
S/I-SW/2》的《註釋》

附錄 II     :    《深屈及礮石灣分區計劃大綱核准圖編號  
S/I-SW/2》的《說明書》



**圖例 NOTATION**

ZONES	地帶	
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	V	鄉村式發展
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	G/IC	政府、機構或社區
OTHER SPECIFIED USES	OU	其他指定用途
AGRICULTURE	AGR	農業
GREEN BELT	GB	綠化地帶
CONSERVATION AREA	CA	自然保育區
COASTAL PROTECTION AREA	CPA	海岸保護區
SITE OF SPECIAL SCIENTIFIC INTEREST	SSSI	具特殊科學價值地點
COMMUNICATIONS	交通	
MAJOR ROAD AND JUNCTION	==	主要道路及路口
MISCELLANEOUS	其他	
BOUNDARY OF PLANNING SCHEME	— + —	規劃範圍界線
BOUNDARY OF COUNTRY PARK	— . —	郊野公園界線
MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN NUMBER OF STOREYS)	1	最高建築物高度 (樓層數目)

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

USES	大約面積及百分比 APPROXIMATE AREA & %		用途
	公頃 HECTARES	百分比 PERCENTAGE	
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	0.62	0.35	鄉村式發展
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	0.08	0.04	政府、機構或社區
OTHER SPECIFIED USES	0.03	0.02	其他指定用途
AGRICULTURE	4.17	2.32	農業
GREEN BELT	142.16	79.16	綠化地帶
CONSERVATION AREA	19.85	11.05	自然保育區
COASTAL PROTECTION AREA	5.24	2.92	海岸保護區
SITE OF SPECIAL SCIENTIFIC INTEREST	6.52	3.63	具特殊科學價值地點
MAJOR ROAD ETC.	0.92	0.51	主要道路等
<b>TOTAL PLANNING SCHEME AREA</b>	<b>179.59</b>	<b>100.00</b>	<b>規劃範圍面積</b>

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

行政長官會同行政會議於2022年12月6日 根據城市規劃條例第9(1)(a)條核准的圖則  
APPROVED BY THE CHIEF EXECUTIVE IN COUNCIL UNDER SECTION 9(1)(a) OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE ON 6 DECEMBER 2022

Ms Carmen KONG 江嘉敏女士  
CLERK TO THE EXECUTIVE COUNCIL 行政會議秘書

香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的深屈及礮石灣分區計劃大綱圖  
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD  
SHAM WAT AND SAN SHEK WAN - 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-SW/2

**深屈及礮石灣分區計劃大綱核准圖編號 S/I-SW/2**

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而擬備的核准圖)

**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，路口、道路的路線，以及各個地帶之間的界線，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」地帶、「自然保育區」地帶或「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」地帶、「自然保育區」地帶或「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」地帶、「自然保育區」地帶或「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，規劃許可的有效期限最長為三年；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」地帶、「自然保育區」地帶或「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。

深屈及礮石灣分區計劃大綱核准圖編號 S/I-SW/2

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
農業	6
綠化地帶	8
自然保育區	10
海岸保護區	11
具特殊科學價值地點	12

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	食肆 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)# 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)# 康體文娛場所 政府診所 公廁設施 公用事業設施裝置# 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

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。

(請看下頁)

鄉村式發展(續)

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
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 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) 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 公用事業設施裝置 可循環再造物料回收中心 宗教機構 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 靈灰安置所 懲教機構 火葬場 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 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(未另有列明者) 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。

(請看下頁)

政府、機構或社區(續)

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

---

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

---

只適用於「碼頭」

碼頭

政府用途(未另有列明者)  
公用事業設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，是提供土地興建碼頭及渡頭，為深屈及礮石灣提供海路交通設施。

農業

---

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) 農地住用構築物 公廁設施 宗教機構(只限宗祠) 鄉事委員會會所／鄉公所	動物寄養所 燒烤地點 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) 屋宇(只限新界豁免管制屋宇， 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) 野餐地點 康體文娛場所(只限騎術學校、休閒農場、 釣魚場) 公用事業設施裝置 宗教機構(未另有列明者) 學校 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。

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或填土／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。這限制並不適用於政府部門事先以書面指示特別要求進行的填土工程，或為下面所列目的而進行的填土工程：

(請看下頁)

農業(續)

備註(續)

- (i) 為耕種而鋪上厚度不超過 1.2 米的泥土；或
- (ii) 建造已事先獲地政總署發給批准書的任何農用構築物。

## 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) 康體文娛場所 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 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

### 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發展區的界限，以保存現有的天然景觀，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。

(請看下頁)

綠化地帶(續)

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或填土／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。

## 自然保育區

---

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 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 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

---

### 規劃意向

此地帶的規劃意向，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「具重要生態價值河溪」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。

### 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(由政府統籌或落實的公共工程，以及保養或修葺工程除外)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) 碼頭 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

---

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(由政府統籌或落實的公共工程，以及保養或修葺工程除外)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  
公廁設施  
公用事業設施裝置

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(由政府統籌或落實的公共工程，以及保養或修葺工程除外)而進行或繼續進行者。

深屈及礮石灣分區計劃大綱核准圖編號 S/I-SW/2

說明書

說明書

目錄

	<u>頁次</u>
1. 引言	1
2. 擬備該圖的權力依據及程序	1
3. 擬備該圖的目的	2
4. 該圖的《註釋》	2
5. 規劃區	2
6. 人口	3
7. 發展機會及限制	4
8. 整體規劃意向	8
9. 土地用途地帶	8
9.1 「鄉村式發展」	8
9.2 「政府、機構或社區」	9
9.3 「其他指定用途」	9
9.4 「農業」	10
9.5 「綠化地帶」	10
9.6 「自然保育區」	11
9.7 「海岸保護區」	11
9.8 「具特殊科學價值地點」	12
10. 交通	13
11. 公用設施	13
12. 文化遺產	13
13. 規劃的實施	14
14. 規劃管制	14

## 深屈及礮石灣分區計劃大綱核准圖編號 S/I-SW/2

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而擬備的核准圖)

### 說明書

注意：就《城市規劃條例》而言，不應視本《說明書》為圖則的一部分。

#### 1. 引言

本《說明書》旨在闡述城市規劃委員會(下稱「城規會」)擬備《深屈及礮石灣分區計劃大綱核准圖編號 S/I-SW/2》時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，以協助公眾了解該圖的內容。

#### 2. 擬備該圖的權力依據及程序

- 2.1 二零二零年十一月九日，發展局局長行使行政長官所授予的權力，根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第3(1)(b)條，指示城規會擬備一份草圖，把深屈及礮石灣地區指定為發展審批地區。
- 2.2 二零二一年一月五日，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深屈及礮石灣地區的分區計劃大綱圖。
- 2.3 二零二一年一月八日，城規會根據條例第5條，展示《深屈及礮石灣發展審批地區草圖編號 DPA/I-SW/1》，以供公眾查閱。在展示期內，城規會共收到168份申述。
- 2.4 二零二一年八月二十七日，城規會根據條例第5條展示《深屈及礮石灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-SW/1》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。
- 2.5 根據條例第20(6)條，由於《深屈及礮石灣發展審批地區草圖編號 DPA/I-SW/1》內的有關土地於二零二一年八月二十七日納入《深屈及礮石灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-SW/1》的範圍內，因此該發展審批地區圖於當天停止有效(有關現有用途及違例發展的條文除外)。《深屈及礮石灣發展審批地區草圖編號 DPA/I-SW/1》的圖則制訂工作亦不再繼續進行。
- 2.6 在《深屈及礮石灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-SW/1》為期兩個月的展示期內，城規會共收到17份申述。二零二一年十二月三日，城規會公布申述的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見。公布期於二零二一年十二月二十四日屆滿，城規會共收到四份意

見。二零二二年六月六日，城規會經考慮有關申述和意見後，根據條例第 6B(8)條，決定不建議順應申述的內容修訂分區計劃大綱草圖。

- 2.7 二零二二年十二月六日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准深屈及礮石灣分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/I-SW/2。二零二二年十二月十六日，《深屈及礮石灣分區計劃大綱核准圖編號 S/I-SW/2》(下稱「該圖」)根據條例第 9(5)條展示，以供公眾查閱。

### **3. 擬備該圖的目的**

- 3.1 該圖旨在顯示深屈及礮石灣地區概括的土地用途地帶，以便把深屈及礮石灣地區的發展和重建計劃納入法定規劃管制之內。該圖亦提供規劃大綱，用以擬備較詳細的非法定圖則。政府在規劃公共工程和預留土地作各類用途時，會以這些詳細圖則作為依據。
- 3.2 該圖只顯示概括的發展和規劃管制原則。該圖是一小比例圖，因此在進行詳細規劃及發展時，各個土地用途地帶的界線可能需要略為修改。

### **4. 該圖的《註釋》**

- 4.1 該圖附有一份《註釋》，分別說明規劃區(下稱「該區」)及個別地帶內經常准許的各類用途或發展，以及須向城規會申請許可的各類用途或發展。城規會若批給許可，可能附加或不附加條件。條例第 16 條有關申請規劃許可的規定，使當局可較靈活地規劃土地用途及管制發展，以配合不斷轉變的社會需要。
- 4.2 為使公眾易於明白起見，規劃署專業事務部備有一份《釋義》，把《註釋》內部分詞彙的定義列出，以供公眾索閱。這份《釋義》亦可從城規會的網頁下載(網址為 <http://www.info.gov.hk/tpb>)。

### **5. 規劃區**

- 5.1 該區包括新洲以西沿海岸線兩幅細小土地，佔地合共約 179.59 公頃，位於大嶼山西北部，面向港珠澳大橋香港連接路，範圍包括東面彌勒山及西南面象山的山麓丘陵。該區南面被北大嶼郊野公園及北大嶼郊野公園(擴建部分)環抱，北面為水道。該區只有深屈可乘車經深屈道由羌山道、嶼南道及東涌道前往，其他大部分地方只可經行人徑前往。
- 5.2 該區的天然景致包括林地、灌木林、草地、長滿植被的山坡和小圓丘、河流、濕地(包括沼澤和紅樹林)及海岸景物(包括海岸

線、泥灘和海草床)。該區大部分地方是林地，特別是新洲附近沿岸一帶，以及深屈、深石村和礮石灣鄉村羣附近一帶。新洲位於深屈西面，因長有已知規模最大的毛葉杜鵑羣落，已指定為「具特殊科學價值地點」。毛葉杜鵑是本港最珍稀的原生杜鵑品種之一。

- 5.3 該區有一條位於深屈的天然河流，一般稱為昂深石澗，往山下流向深屈再流入深屈灣，石澗的其中一部分已列為「具重要生態價值河溪」。昂深石澗有多種淡水魚、鹹淡水魚和爬行動物，更曾錄得具重要保育價值的品種，例如日本鰻鱺。該區的陸地天然生境多不勝數，加上擁有河流和天然海岸環境，成為各類動物的理想棲息地，形成一個多元生態羣。這些動物包括具重要保育價值的品種，例如盧氏小樹蛙、短腳角蟾、大壁虎、蟒蛇、鳳頭鷹和錫冷雅灰蝶。沿岸地區(特別是深屈灣)有沼澤、紅樹林、泥灘、海草床和各類海岸植物。深屈灣和新洲附近沿岸一帶可發現馬蹄蟹。
- 5.4 該區一派鄉村郊野風貌，村落主要位於深屈、南田、深石村和礮石灣，現時有少數村民居住。村屋大多一至三層高。該區有兩條認可鄉村，分別為深屈和礮石灣，均位於行人徑旁。該區有兩所宗教建築物，包括礮石灣的三山國王廟和深石村附近的勝覺下苑。深屈、深石村和礮石灣有一些常耕和荒農地，以及一些空置的農舍。深屈可乘車經深屈道前往，而礮石灣則沒有車路接達。該區沒有任何重要的經濟活動。主要的商業活動包括一些位於深屈，主要在週末營業的零售商店。
- 5.5 該區有五個具考古研究價值的地點，即「礮石灣具考古研究價值的地點」、「南田具考古研究價值的地點」、「深屈具考古研究價值的地點」、「沙螺灣具考古研究價值的地點」和「大澳具考古研究價值的地點」，全部均值得保存。
- 5.6 該區景色宜人，是熱門的遠足地點，可經由一條連接東涌和大澳的現有山徑(一般稱為「東澳古道」)前往，或可使用礮石灣的當地碼頭或深屈的渡頭乘船而達。

## 6. 人口

根據二零一六年中期人口統計的資料，規劃署估計，該區的人口約為 100 人。預計該區的規劃人口約為 270 人。

## 7. 發展機會及限制

### 7.1 發展機會

#### 7.1.1 自然保育

- (a) 該區被北大嶼郊野公園及北大嶼郊野公園(擴建部分)環抱，擁有豐富的天然生境，包括林地、灌木林、草地、長滿植被的山坡和小圓丘、河流、濕地(包括沼澤和紅樹林)及海岸景物(包括海岸線、泥灘和海草床)。
- (b) 新洲位於深屈西面及該區西北部，因長有已知規模最大的毛葉杜鵑羣落，已指定為「具特殊科學價值地點」。毛葉杜鵑是本港最珍稀的原生杜鵑品種之一。昂深石澗的其中一部分已列為「具重要生態價值河溪」。該石澗往山下流向深屈再流入深屈灣，有多種淡水魚、鹹淡水魚和爬行動物，更曾錄得具重要保育價值的品種。
- (c) 該區的陸地天然生境多不勝數，加上擁有河流和天然海岸環境，成為各類動物的理想棲息地，形成一個多元生態羣。該區育有多種野生動植物，故值得保育。雜亂無章和未受規管的發展項目或會影響該區具重要科學和保育價值的鄉郊自然特色，因此應避免進行這樣的發展項目。

#### 7.1.2 可持續大嶼藍圖(下稱「藍圖」)

- (a) 政府於二零一七年六月公布藍圖，秉承「北發展、南保育」為總體原則。大嶼山大部分地區具天然和文化資源，將作保育用途，其獨特的鄉郊村落亦會予以保存及改善；如情況合適，亦會用作影響較低的休閒和康樂用途，供市民共享。
- (b) 該區景色宜人，是熱門的遠足地點，可經由一條連接東涌和大澳的現有山徑前往，或可使用當地碼頭和渡頭乘船而達。根據藍圖，大嶼山大部分地區(包括該區)將作保育用途；如情況合適，亦會用作影響較低並與天然環境和鄉郊特色互相協調的休閒和康樂用途，供市民共享。土木工程拓展署可持續大嶼辦事處於二零二零年十二月公布《大嶼山保育及康樂總綱圖》及《大嶼山遠足徑及康樂設施計劃》，為大嶼山的保育和康樂措施提供指引框架，並協調政府與私人的保育項目，以便為保育大嶼山

發揮更佳的協同效應。部分現有的遠足徑和擬闢設的環嶼遠足徑均位於該區。土木工程拓展署可持續大嶼辦事處已提交數份有關推動活化東澳古道沿途鄉村的初步建議。有關這些建議的規劃申請可提交予城規會考慮，唯須視乎進一步資料及詳細的影響評估而定。

### 7.1.3 農業發展

擬觀察所得，該區有活躍的農業活動，同時區內的荒置農地亦可能具有復耕潛力，可作農業用途。

## 7.2 發展限制

### 7.2.1 交通

- (a) 該區現時只有有限的通道連接，只有深屈可乘車經深屈道由羗山道、嶼南道及東涌道前往。區內大部分地方都沒有正規的車路接達，有些地方則可經行人徑前往。其他的連接通道包括經沙螺灣及礮頭連接大澳及東涌的遠足徑／行人徑。
- (b) 該區亦可利用位於礮石灣的碼頭及深屈的渡頭乘船前往。

### 7.2.2 保存文化遺產／考古方面的考慮因素

- (a) 該區有五個具考古研究價值的地點，分別是「礮石灣具考古研究價值的地點」、「南田具考古研究價值的地點」、「深屈具考古研究價值的地點」、「沙螺灣具考古研究價值的地點」和「大澳具考古研究價值的地點」，全部均值得保存。
- (b) 如有任何工程、發展、重建或改劃土地用途地帶的建議可能會影響上述具考古研究價值的地點、已評級的歷史建築物／構築物、有待評級的新項目，以及任何其他已確認的歷史構築物及其四周的環境，必須先徵詢發展局轄下的古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)的意見。此外，如在規劃區內有任何於一九六九年或之前建成的建築物／構築物，不論建築物／構築物是位於地面水平或地下，均須通知古蹟辦。

### 7.2.3 機場高度限制

該區發展項目的建築物高度，必須符合已在憲報刊登的機場高度限制圖的規定，一旦該高度限制圖因為擴建香港國際機場成為三跑道系統而有所修訂，則須符合新修訂的規定。建於或將建於該區內的任何一幢或多幢建築物或其他構築物或設備(或該幢或該等建築物或構築物或設備的任何加建部分或裝置)的任何部分均不得超過《香港機場(障礙管制)條例》(第 301 章)所訂明的現行「限制高度」(此高度就是一般所指的機場高度限制)或如有任何與三跑道系統相關的修訂，則為新修訂的「限制高度」。

### 7.2.4 直升機的運作

香港政府飛行服務隊直升機每日有超過 20 架次在位於機場島的總部起飛及降落。如在其總部的西南面約 1 公里的區內有任何發展，或會影響機隊的日常運作，特別是直升機往返總部的升降路線、進出機場的航道，以及在深石及／或沙螺灣上空等候橫越跑道／等候降落其總部許可之程序。

### 7.2.5 飛機噪音

(a) 在香港國際機場抵港和離港的飛機是現時影響該區的主要噪音來源之一。雖然該區可能位於香港國際機場三跑道系統運作的飛機噪音預測 25 等量線的覆蓋範圍內／外，但該區接近繁忙的機場，而且機場 24 小時運作，因此預計飛機抵港及離港飛越該區上空時會造成飛機噪音。

(b) 該區的任何項目倡議者／發展商應檢討建築設計特色，並考慮可否採用隔音措施，以改善室內噪音環境。此外，該區接近直升機等候區及直升機的飛行路線，而直升機亦可能成為影響該區環境的噪音之一。

### 7.2.6 有限的基礎設施

(a) 該區現時沒有公共排水系統。因此，計劃在該區進行的任何發展項目都須預留足夠土地，以便日後進行必需的排水改善工程，而現有水道／河溪兩旁更必須劃設緩衝區，並提供足夠闊度，供日後關設具有更多顧及生態的裝置的排水系統、建造環保河道／進行排水改善工程、進行相關的排水設施維修

保養工程和治河工程。倘在該區進行的發展或重建項目或會影響排水系統或令排水特性有變，便須向渠務署提交排水研究報告，載列受影響排水系統及任何緩解措施的詳情，以供該署根據《環境運輸及工務局技術通告(工務)第 14/2004、5/2005、2/2006 號》、《發展局技術通告(工務)第 9/2020 號》，以及《渠務署指引簡介第 1 號》所訂明的準則進行查核。

- (b) 該區沒有現有或已規劃的公共污水渠。目前，該區主要都是使用原地自設的化糞池和滲水井系統。倘該區的人口或遊客數目增加，或有更多住宅／康樂發展項目，便有需要增建排污設施。化糞池和滲水井系統的設計和建造須符合相關的標準與規例，例如環境保護署(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》，以保護該區的水質和流經該區的河流。
- (c) 深屈及礮石灣現有的村屋羣有食水供應，但供水量有限。該區並未設有海水沖廁系統。

#### 7.2.7 土力限制

該區及附近一帶都有天然山坡，而根據記錄，這些天然山坡過往曾發生山泥傾瀉。另外，區內亦有約 94 幅已登記的人造斜坡和護土牆，其穩定程度大多不詳。倘這些天然山坡會影響任何發展或重建項目，或會受到任何發展或重建項目影響，必須按適當情況，向土木工程拓展署土力工程處提交土力勘察及研究報告，包括有關任何永久土力工程的詳情，以便該處根據《環境運輸及工務局技術通告(工務)第 29/2002 號》所訂明的準則進行查核，或根據《建築物條例》(第 123 章)向屋宇署提交有關報告及詳情。日後在該區進行發展或重建，需要進行天然山坡災害研究，以評估這些天然山坡可能帶來的災害和限制，或須視乎需要，採取適當的消滅災害措施，作為發展或重建項目的一部分。

#### 7.2.8 城市設計

該區一派鄉村郊野風貌。如擬進行發展，其規模須與該區的自然鄉郊特色協調。

#### 7.2.9 殯葬區

該區有兩個為原居村民而設的認可殯葬區，位於礮石灣的東北面及深屈村的西面，並不適合進行發展。

### 8. 整體規劃意向

- 8.1 該區的整體規劃意向，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，同時保存歷史文物和鄉村的本土文化及傳統，並為深屈及礮石灣的原居村民日後進行小型屋宇發展提供土地。
- 8.2 倘擬在區內和附近一帶進行發展，必須充分考慮保育生態及環境易受影響地方。認可鄉村的小型屋宇發展項目會集中在適當的位置，以免有關發展雜亂無章地擴展，以及保存該區的鄉郊特色。當局指定該區的各個地帶時，已考慮到須保護該區的天然生境，例如區內的林地和天然河溪。這片林地與毗連北大嶼郊野公園及北大嶼郊野公園(擴建部分)的林地形成一片延綿不斷的茂林綠野。

### 9. 土地用途地帶

#### 9.1 「鄉村式發展」：總面積 0.62 公頃

- 9.1.1 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，如向城規會申請許可，或會獲得批准。
- 9.1.2 有關的「鄉村式發展」地帶有兩條認可鄉村，分別是深屈和礮石灣。劃定「鄉村式發展」地帶，是考慮了「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。地勢崎嶇、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。深屈和礮石灣的現有鄉村羣已劃作「鄉村式發展」地帶。
- 9.1.3 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。

9.1.4 為了讓發展項目能靈活採用具創意的設計，以配合個別用地的特點，城規會可通過規劃許可審批制度，考慮略為放寬建築物高度的限制。城規會會按個別申請在規劃上的優越之處，作出考慮。

9.1.5 由於河道改道工程可能會在排水及環境方面對鄰近地方造成不良影響，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等工程及相關活動，但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。

9.2 「政府、機構或社區」：總面積 0.08 公頃

9.2.1 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。

9.2.2 現有的政府、機構或社區用途包括深石村附近的公廁，以及深屈南面深屈道旁的減壓缸和水務署員工宿舍。

9.2.3 深屈和礮石灣有兩幅土地預留作已計劃闢設的垃圾收集站之用。

9.2.4 為保存該地帶的鄉郊風貌和建築物低矮的特色，在此地帶內，發展／重建項目的最高建築物高度不得超過該圖所訂明的限制，或不得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。

9.2.5 為了讓發展項目能靈活採用具創意的設計，以配合個別用地的特點，城規會可通過規劃許可審批制度，考慮略為放寬建築物高度的限制。城規會會按個別發展計劃在規劃上的優越之處，作出考慮。

9.3 「其他指定用途」：總面積 0.03 公頃

9.3.1 此地帶的規劃意向，是提供土地興建碼頭及渡頭，為該區提供海路交通。此地帶主要包括設於礮石灣的碼頭，以及位於深屈的渡頭。

9.4 「農業」：總面積 4.17 公頃

- 9.4.1 此地帶的規劃意向，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。此地帶主要包括位於深屈昂深石澗下游一帶西面的現有常耕農地，以及礮石灣各鄉村羣旁邊相連的農地。
- 9.4.2 由於河道改道或填土／填塘工程可能會在排水及環境方面對鄰近地方造成不良影響，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等活動。不過，政府部門事先以書面指示特別要求進行的填土工程，或為真正農耕作業而進行的填土工程，包括為耕種而鋪上不超過 1.2 米厚的泥土，以及建造已事先獲地政總署發給批准書的農用構築物，則可獲豁免受此管制。

9.5 「綠化地帶」：總面積 142.16 公頃

- 9.5.1 此地帶的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為發展區的界限，以保存現有的天然景觀，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。
- 9.5.2 此「綠化地帶」主要包括區內的林地、灌木林和草地、長滿植被的山坡和小圓丘、河流、濕地、荒置農地，以及一些臨時構築物。
- 9.5.3 該區有兩個認可殯葬區，供該區原居村民安葬先人之用。為尊重當地的習俗及傳統，在此地帶的認可殯葬區內進行殯葬活動，一般可予容忍。民政事務處根據《公眾衛生及市政條例》(第 132 章)獲授權就認可殯葬區範圍內的殯葬活動簽發殯葬許可證。認可殯葬區內的殯葬活動亦受地政總署、食物環境衛生署、漁農自然護理署和水務署訂明的條件所規管。殯葬活動應盡量局限在指定的範圍內進行。
- 9.5.4 根據一般推定，此地帶不宜進行發展。當局會嚴格管制此地帶內的發展。如擬提出任何發展計劃，城規會將會按其個別情況，並參考相關的城市規劃委員會規劃指引作出考慮。由於河道改道、填土／填塘或挖土工程可能會在排水和環境方面對鄰近地方和自然環境造成不良影響，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等工程及相關活動，但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。

9.6 「自然保育區」：總面積 19.85 公頃

- 9.6.1 此地帶的規劃意向，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「具重要生態價值河溪」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。
- 9.6.2 此地帶涵蓋昂深石澗，包括其「具重要生態價值河溪」部分，與及它們的河岸地帶，以免有發展侵入該河的範圍，對之造成負面影響。昂深石澗上游段東面的林地範圍為林地，亦劃為「自然保育區」地帶，以保護該石澗的完整天然生境。
- 9.6.3 在此地帶不准進行新的住宅發展項目。若要重建現有屋宇，必須向城規會提出申請，或會獲得批准。任何現有屋宇的重建，不得引致整個重建計劃超過在有關發展審批地區草圖首次公布該日已經存在的屋宇的地積比率、上蓋面積及高度。
- 9.6.4 由於河道改道、填土／填塘或挖土工程可能會在排水和環境方面對鄰近地方和自然環境造成不良影響，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等工程和相關活動，但由政府統籌或落實的公共工程，以及保養或修葺工程除外。

9.7 「海岸保護區」：總面積 5.24 公頃

- 9.7.1 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。
- 9.7.2 此地帶涵蓋該區北面邊界沿岸的天然海岸線，該處的海岸景物包括海岸線、平坦的岩石、懸崖、沼澤、紅樹林、泥灘和海草床。

- 9.7.3 在此地帶不准進行新的住宅發展項目。若要重建現有屋宇，必須向城規會提出申請，或會獲得批准。任何現有屋宇的重建，不得引致整個重建計劃超過在有關發展審批地區草圖首次公布該日已經存在的屋宇的地積比率、上蓋面積及高度。
- 9.7.4 由於河道改道、填土／填塘或挖土工程可能會排水和環境方面對鄰近地方和自然環境造成不良影響，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等工程和相關活動，但由政府統籌或落實的公共工程，以及保養或修葺工程除外。

9.8 「具特殊科學價值地點」：總面積 6.52 公頃

- 9.8.1 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，是阻止市民在該地帶內進行活動或發展。
- 9.8.2 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，或為了達到教育和研究的目的，否則該地帶內不准進行發展。
- 9.8.3 此地帶涵蓋指定的「新洲具特殊科學價值地點」的部分範圍(面積約為 6.52 公頃)，其餘部分則由北大嶼郊野公園覆蓋。「新洲具特殊科學價值地點」(總面積約為 36 公頃)長有本港已知規模最大的毛葉杜鵑羣落，而該品種為本港最珍稀的原生杜鵑之一。所有野生杜鵑均根據《林區郊區條例》(第 96 章)的附屬法例《林務規例》受到保護。
- 9.8.4 河道改道、填土／填塘或挖土工程可能會在排水和環境方面對鄰近地方、自然環境和生態造成不良影響。由於此地帶內的地方具科學價值，因此必須取得城規會的許可，才可進行這類活動，但由政府統籌或落實的公共工程，以及保養或修葺工程除外。

## 10. 交通

- 10.1 該區現時只有有限的通道連接，只有深屈可乘車經深屈道由羗山道、嶼南道及東涌道前往。除了大嶼山的士外，該區大致上沒有公共交通工具可達。
- 10.2 區內大部分地方都沒有正規的車路接達，有些地方則可經行人徑前往。該區有一些著名的步行徑，例如位於東涌和大澳之間的現有山徑(一般稱為「東澳古道」)，連接大嶼山其他地區，包括礮頭、沙螺灣、大澳、東涌及昂坪。
- 10.3 該區亦可利用位於礮石灣的碼頭及深屈的渡頭乘船前往。

## 11. 公用設施

- 11.1 該區現時沒有公共排水系統。因此，計劃在該區進行的任何發展項目都須預留足夠土地，以便日後進行必需的排水改善工程，而現有水道／河溪兩旁更必須劃設緩衝區，並提供足夠闊度，供日後闢設具有更多顧及生態的裝置的排水系統、建造環保河道／進行排水改善工程、進行相關的排水設施維修保養工程和治河工程。倘在該區進行的發展或重建項目會影響排水系統或令排水特性有變，便須進行詳細的排水研究，並按情況所需，採取適當的紓減影響措施，作為發展或重建項目的一部分。
- 11.2 該區沒有現有或已規劃的公共污水渠。目前，該區主要都是使用化糞池和滲水井系統。倘該區的人口或遊客數目增加，或有更多住宅／康樂發展項目，便有需要增建排污設施。化糞池和滲水井系統的設計和建造須符合相關的標準與規例，例如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》，以保護該區的水質和流經該區的河流。
- 11.3 深屈及礮石灣現有的村屋羣有食水供應，但供水量有限。該區並未設有海水沖廁系統。
- 11.4 該區有電話網絡和電力供應。如擬在區內進行發展，須先諮詢供電商，了解穿越該區的架空電纜及／或地下電纜的位置。此外，該區沒有煤氣供應。

## 12. 文化遺產

- 12.1 該區有五個具考古研究價值的地點，分別是「礮石灣具考古研究價值的地點」、「南田具考古研究價值的地點」、「深屈具考古研究價值的地點」、「沙螺灣具考古研究價值的地點」和「大澳具考古研究價值的地點」，全部均值得保存。

- 12.2 古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)除公布 1 444 幢歷史建築物的名單外，還公布了新項目名單，這些項目會由古諮會評級。有關這 1 444 幢歷史建築物的名單及新項目的詳細資料，已上載至古諮會的網頁(<http://www.aab.gov.hk>)。
- 12.3 如有任何工程、發展、重建或改劃土地用途地帶的建議可能會影響上述具考古研究價值的地點、已評級的歷史建築物／構築物、有待評級的新項目，以及任何其他已確認的歷史構築物及其四周的環境，必須先徵詢發展局轄下古蹟辦的意見。如無法避免干擾具考古研究價值的地點，便須與古蹟辦事先達成協議，採取措施加以保護這些地點，例如是否需要進行詳細的考古影響評估。有關考古影響評估應評核擬議工程對考古的影響。如有需要，應由合資格的考古學家根據《古物及古蹟條例》(第 53 章)申請牌照，進行實地考古勘察，但在申請牌照前，須把考古影響評估建議提交古蹟辦核准。項目倡議者須根據考古影響評估的結果，與古蹟辦協商，全面實施適當的紓減影響措施。此外，如在規劃區內有任何於一九六九年或之前建成的建築物／構築物，不論建築物／構築物是位於地面水平或地下，均須通知古蹟辦。

### **13. 規劃的實施**

- 13.1 該圖提供一個概括的土地用途大綱，以便在該區執行發展管制及實施規劃建議。當局日後會擬備較詳細的圖則，作為公共工程及私人發展的依據。
- 13.2 目前，該區未有提供基礎設施的整體計劃。當局會視乎有否資源，逐步興建有關設施，但可能要經過一段長時間，有關設施才能全部落成。政府部門及私營機構均會參與其事。
- 13.3 除上文所述的基礎設施工程外，小規模的改善工程，例如改善通道工程、裝置公用設施工程及公共工程，會視乎緩急次序和有否資源，通過工務計劃及地區小型工程改善計劃進行。至於私人發展計劃，則主要透過私人發展商按該圖各個地帶的用途規定主動提出，但必須符合政府的規定。

### **14. 規劃管制**

- 14.1 該區的土地範圍內准許的發展和用途載列於該圖的《註釋》。除非另有訂明，准許的發展和用途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發展和用途的用途，均是經常准許的，無須另行申請規劃許可。
- 14.2 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，並且不符合該圖規定的土地或建築物用途，對該區的環境、

排水和交通或會構成不良影響。儘管這類用途不符合該圖的規定，也無須更正，這類用途的實質改變，或任何其他發展(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)，則必須是該圖所經常准許的；或是如果必須先取得城規會的許可，則須符合城規會所批給許可的內容。城規會將會按個別情況，考慮每宗申請。凡有助改善或改良區內環境的改動及／或修改工程，均可能獲得城規會從優考慮。

14.3 城規會會按個別情況審批每宗規劃申請。一般來說，城規會在考慮規劃申請時，會顧及所有有關的規劃因素，其中可能包括城規會頒布的指引。城規會頒布的指引、規劃許可的申請表格和《申請須知》，可從城規會的網頁下載，亦可向城規會秘書處、規劃署專業事務部和該署的有關地區規劃處索取。申請書須夾附城規會所需的資料，供該會考慮。

14.4 除上文第 14.1 段提及的發展，或符合該圖規定的發展，或獲城規會批給許可的發展外，任何在二零二一年一月八日或以後，在深屈及礮石灣發展審批地區的圖則涵蓋的土地進行或繼續進行的其他發展，均可能被當局引用條例規定的執行管制程序處理。在有關地帶《註釋》所提述的特定圖則的展示期間或之後，如未取得城規會批給的許可，在有關地帶進行河道改道、填土／填塘或挖土工程，當局亦可按執行管制的程序處理。

**城市規劃委員會**  
二零二二年十二月