

二 澳 分 區 計 劃 大 綱 核 准 圖 編 號 S / I - Y 0 / 2

註釋

土地用途表

說明書

二澳分區計劃大綱核准圖編號 S/I-YO/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，各個地帶的界線，可能需要略為調整。

- (8) 以下是圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，但(a)在個別地帶《註釋》第二欄所載的用途或發展；或(b)下文第(9)段有關「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、單車徑、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、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「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) (a) 在「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(10)(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「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。

- (11) 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。

- (12) 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。

二澳分區計劃大綱核准圖編號 S/I-YO/2

土地用途表

	<u>頁次</u>
鄉村式發展	1
農業	3
綠化地帶	4
海岸保護區	6

鄉村式發展

第一欄	第二欄
經常准許的用途	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	墓地
政府用途(只限報案中心、郵政局)	食肆
屋宇(只限新界豁免管制屋宇)	政府垃圾收集站
農地住用構築物	政府用途(未另有列明者)#
宗教機構(只限宗祠)	酒店(只限度假屋)
鄉事委員會會所／鄉公所	屋宇(未另有列明者)
	機構用途(未另有列明者)#
	街市
	康體文娛場所
	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

(請看下頁)

鄉村式發展(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。設立此地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在地帶內，使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益。在新界豁免管制屋宇的地面一層，有多項配合村民需要和鄉村發展的商業和社區用途列為經常准許的用途。其他商業、社區和康樂用途，如向城市規劃委員會申請許可，或會獲得批准。

備註

- (a) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建(發展或重建作註有#的用途除外)，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過三層(8.23 米)，或超過在有關發展審批地區草圖的公告在憲報首次刊登該日已經存在的建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)段所述的建築物高度限制。

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	動物寄養所
政府用途(只限報案中心)	燒烤地點
農地住用構築物	墓地
公廁設施	郊野學習／教育／遊客中心
宗教機構(只限宗祠)	政府垃圾收集站
鄉事委員會會所／鄉公所	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，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：

- (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	第二欄
經常准許的用途	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	動物寄養所
燒烤地點	播音室、電視製作室及／或電影製作室
政府用途(只限報案中心)	墓地
自然保護區	郊野學習／教育／遊客中心
自然教育徑	政府垃圾收集站
農地住用構築物	政府用途(未另有列明者)
野餐地點	直升機升降坪
公廁設施	度假營
帳幕營地	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)
野生動物保護區	碼頭
	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，並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、填土或挖土工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所載的經常准許的用途或發展(由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程除外)而進行或繼續進行者。

海岸保護區

第一欄	第二欄
經常准許的用途	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)	郊野學習／教育／遊客中心
自然保護區	政府用途
自然教育徑	屋宇(只限重建)
農地住用構築物	碼頭
野生動物保護區	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
	帳幕營地
	私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，是保育、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。

二澳分區計劃大綱核准圖編號 S/I-YO/2

說明書

二澳分區計劃大綱核准圖編號 S/I-YO/2

說明書

<u>目 錄</u>	<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	3
6. 人口	3
7. 發展機會及限制	4
8. 整體規劃意向	5
9. 土地用途地帶	
9.1 鄉村式發展	6
9.2 農業	7
9.3 綠化地帶	7
9.4 海岸保護區	8
10. 交通	9
11. 公用設施	9
12. 文化遺產	9
13. 規劃的實施	9
14. 規劃管制	10

二澳分區計劃大綱核准圖編號 S/I-YO/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《二澳分區計劃大綱核准圖編號 S/I-YO/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 二零一二年十一月八日，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，把二澳及牙鷹角指定為發展審批地區。

2.2 二零一二年十一月二十三日，城規會根據條例第5條，展示《二澳發展審批地區草圖編號 DPA/I-YO/1》，以供公眾查閱。城規會共收到144份申述書及一份意見書。二零一三年五月十日，城規會考慮這些申述和意見後，備悉申述書表示支持的意見，並決定不接納表示反對的申述。

2.3 二零一三年十月八日，行政長官會同行政會議根據條例第9(1)(a)條，核准二澳發展審批地區草圖，該核准圖其後重新編號為 DPA/I-YO/2。二零一三年十月十八日，城規會根據條例第9(5)條，展示《二澳發展審批地區核准圖編號 DPA/I-YO/2》，以供公眾查閱。

2.4 二零一五年五月七日，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二澳地區的分區計劃大綱圖。

2.5 二零一五年十一月十三日，城規會根據條例第5條，展示《二澳分區計劃大綱草圖編號 S/I-YO/1》，以供公眾查閱。城規會共收到20份申述書及1401份有效的意見書。二零一六年七月八日，城規會考慮這些申述和意見後，決定接納七份申述書的部分內容，並認為應修訂分區計劃大綱草圖。

- 2.6 二零一六年九月二日，城規會根據條例第 6C(2)條公布建議對分區計劃大綱草圖作出的修訂，即將二澳新村西面的兩幅土地由「農業」地帶改劃為「綠化地帶」，以及將二澳溪東岸北部的一幅土地由「農業」地帶改劃為「綠化地帶」。為期三個星期的公布期在二零一六年九月二十三日屆滿，其間城規會共收到四份有效的進一步申述書。二零一六年十二月二日，城規會根據條例第 6F(1)條考慮這些進一步申述及相關的申述和意見後，決定不接納這些進一步申述，並決定按照建議的修訂項目對分區計劃大綱草圖作出修訂。根據條例第 6H 條，分區計劃大綱草圖須於其後作為包括上述修訂的圖則而理解。
- 2.7 二零一六年九月五日，行政長官根據條例第 8(2)條同意把城規會將分區計劃大綱草圖呈交行政長官會同行政會議核准的法定期限延長六個月。
- 2.8 二零一七年三月十四日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准二澳分區計劃大綱草圖。該核准圖其後重新編號為 S/I-YO/2。二零一七年三月二十四日，城規會根據條例第 9(5)條展示《二澳分區計劃大綱核准圖編號 S/I-YO/2》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。

3. 擬備該圖的目的

- 3.1 該圖旨在顯示二澳地區概括的土地用途地帶，以便把二澳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 該區涵蓋二澳及牙鷹角的一塊土地，總面積約為 23.34 公頃。二澳地區（約 23.05 公頃）三面被北大嶼及南大嶼兩個郊野公園環抱，餘下一面向着海灣，為大嶼山西北岸其中一個海灣。牙鷹角那塊土地（約 0.29 公頃）位於二澳北面，東、南及西面被北大嶼郊野公園包圍，北面向海。牙鷹角近海有一構築物。牙鷹角後面有部分地方的植物已被清除，有部分長有果樹。
- 5.2 該區有空置及殘破失修的村屋、林地、灌木林、草地、濕地、紅樹林、河溪，也有常耕和休耕農地；沿海有岩岸、紅樹林及各類海岸植物。該區一派鄉郊風貌，景色宜人，是熱門的遠足地點。該區可經鳳凰徑前往，或可在潮水高度合適時使用當地渡頭乘船而達。二澳新村附近及其西南面較遠處有活躍的農業運作，區內有復耕活動。
- 5.3 該區有各種生境，包括林地、草地、灌木林、濕地及河溪，山谷中有較茂密的植被。此外，二澳新村北面海灣區位於該區範圍外的泥灘有一片成齡紅樹林。根據記錄，在大嶼山常見的瀕危物種盧氏小樹蛙曾在二澳東面一條河附近出沒。除該處外，該區南面農田附近的林地亦偶有這種小樹蛙的踪影。該區的林地為這種蛙提供棲息地。另外，二澳西面那條河亦有具保育價值的魚類弓背青鱗和線細鯰出現。雖然該區的生物並非特別多樣化或具有特別高的生態價值，但山坡上的林地與毗鄰的北大嶼及南大嶼兩個郊野公園的茂林綠野連成一片，為動物提供覓食和哺育之所。該區的植物也大多是普通和隨處可見的品種，但也發現有土沉香這種受保護的植物，而在二澳東面一條河附近亦錄得受保護的野生蘭花。
- 5.4 二澳村是該區一條認可鄉村。該村位於該區中部，鳳凰徑由北向南穿過該村，破落和荒廢的村屋散布於村內，部分被樹木／灌木包圍，並不易達。二澳新村西南面一個有植被的山坡上有一所村校，名為二澳學校，現已荒廢。

6. 人口

該區現時無人居住，規劃人口預計約為 140。

7. 發展機會及限制

7.1 發展機會

7.1.1 保育潛力

該區三面被北大嶼及南大嶼郊野公園圍繞，有荒廢村屋、林地、草地、濕地、紅樹林、河溪、常耕及休耕農地，一派鄉郊風貌。此外，山坡上的林地與附近北大嶼及南大嶼兩個郊野公園的茂密綠野連成一片，為動物提供覓食和哺育之所。區內的林地和河溪為具重要保育價值的動植物提供了棲息地，值得保護。在該區進行的任何發展，其規模必須與區內的自然環境和鄉郊格局協調配合。

7.1.2 農耕潛力

二澳新村附近及其西南面有活躍的農業活動，而休耕農地和間中有耕作的農地主要位於通往二澳舊村的步行徑沿路的地方。該區有良好潛力作農業用途。

7.2 發展限制

7.2.1 生態價值

該區草木茂生，在生態上與毗連的北大嶼和南大嶼兩個郊野公園緊密相連，而且錄得具重要保育價值的動植物品種，例如盧氏小樹蛙、弓背青鱗、線細鰻、土沉香及野生蘭花。任何擬議的發展如可能對這些重要的物種和生境有負面影響，考慮時務必要審慎。

7.2.2 景觀特色

根據「香港具景觀價值地點研究」，二澳地區主要有廣闊的山谷、鄉郊海岸、河口及海灣景致，風景宜人，景觀價值高。該區的整體景觀特色是遼遠清幽，臨海景致開揚，不同景觀舉目皆是，例如高低起伏的山坡上的林地夾雜著河溪、低窪地帶的休耕農地、泥灘、岩岸，以及位於東面和南面谷口的河口區紅樹林。

7.2.3 文化遺產

有兩個具考古研究價值的地點(分別是「二澳具考古研究價值地點」及「二澳至分流古石徑」)的部分地方位於該區範圍內，兩者均值得保存。如有任何發展、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地點及其毗鄰環境，應先徵詢康樂及文化事務署(下稱「康文署」)轄下古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)的意見。

7.2.4 公用設施

該區並無設置排水系統，亦無食水供應，而當局在該區亦未有已確實／規劃的排水和供水工程項目。倘該區的人口／遊客數目增加，或有更多發展項目，或需這些設施。若發展或重建項目產生污水及／或其他廢水，項目倡議者必須提出解決辦法，說明如何收集、處理及排放這些污水及／或廢水。若建議設置化糞池及滲水井系統，則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《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》。

7.2.5 土力限制

該區(特別是近分區計劃大綱圖涵蓋範圍的邊界那些毗連北大嶼及南大嶼兩個郊野公園的地方)位於陡峭的天然山坡下，可能會受山泥傾瀉的天然災害影響。若在區內進行發展，或須進行天然山坡災害研究，以確定災害的規模，如有需要，須採取適當的消滅災害措施，作為發展項目的一部分。

7.2.6 出入交通

該區發展受局限的其中一個因素是交通不便。該區沒有車路接達，只可經由步行徑前往，包括連接北面的大澳及南面的分流的鳳凰徑，以及通往萬丈布(連接起點在大澳道羗山的羗山郊遊徑)的其他區內步行徑。在潮水高度合適時，可使用渡頭乘船而達。

8. 整體規劃意向

8.1 該區的整體規劃意向，是保護該區的高保育和景觀價值以

及鄉郊環境，使其能與附近北大嶼和南大嶼兩個郊野公園的整體自然美景互相輝映，同時預留土地，以供該區的原居村民日後發展小型屋宇之用。

- 8.2 規劃該區的各個土地用途地帶時，已考慮到要保護該區的自然生境，例如與毗連的北大嶼和南大嶼兩個郊野公園的茂林綠野連成一片的林地，以及天然河溪。該區的常耕及休耕農地具良好耕作潛力，會予保留。

9. 土地用途地帶

9.1 「鄉村式發展」：總面積 0.38 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 二澳村是該區唯一的認可鄉村。該區內的村屋大多空置及殘破失修。「鄉村式發展」地帶的界線是圍繞着現時村屋聚集的地方而劃，所考慮的包括現有建築物所在之處、「鄉村範圍」、已批准的小型屋宇申請、尚未處理的小型屋宇申請、屋地、區內地形、用地特點，以及所預測的小型屋宇需求量。草木茂盛的地方、常耕農地、生態易受影響的地方及河道都盡量不劃入此地帶內。
- 9.1.3 除非另有規定，否則任何新發展，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，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的高度限制。城規會將按個別發展計劃在規劃上的優越之處，作出考慮。

9.1.5 根據環境運輸及工務局技術通告（工務）第 5/2005 號的規定，在現行的行政安排下，如發展計劃／方案可能影響天然溪澗／河流，負責批核／處理發展計劃的當局須在各個發展階段徵詢和收集漁農自然護理署署長和相關當局的意見，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。因此，地政總署在處理貼近現有河道的小型屋宇批建申請時，必須諮詢相關的部門，包括環保署、漁農自然護理署及規劃署，以確保所有相關的部門均有充分機會檢視申請並就申請提出意見。

9.1.6 該區現時沒有污水渠，亦未有已規劃的公共污水渠。如要發展／重建新界豁免管制屋宇／小型屋宇，有關排污設施的設計和建造必須符合相關的標準與規例，例如環保署的《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。

9.2 「農業」地帶：總面積 3.53 公頃

9.2.1 此地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場，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。

9.2.2 二澳新村附近有活躍的農業運作。此外，該區西南部有一些常耕和荒廢的農地和草地。該些荒廢農地具有良好潛力作復耕及其他農業用途，從農業的角度而言，值得保存。

9.2.3 由於河道改道或填土工程可能會對鄰近地方的排水情況及環境造成不良影響，因此，除非另有訂明，否則必須向城規會取得許可，才可進行該等工程。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，包括為耕種而鋪上厚度不超過 1.2 米的泥土，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。

9.3 「綠化地帶」：總面積 18.05 公頃

9.3.1 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，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。

9.3.2 此地帶涵蓋有天然植被的地方，包括河道及其河岸區和林地。大部分林地和毗連北大嶼和南大嶼兩個郊野公園的地方都劃入此地帶內。

9.3.3 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。城規會將會參考相關的城市規劃委員會規劃指引，按個別情況考慮每項發展計劃。由於河道改道、填土或挖土工程可能會對鄰近地方的排水情況及自然環境造成不良影響，因此，除非另有訂明，否則必須向城規會取得許可，才可進行該等工程。

9.4 「海岸保護區」：總面積 1.38 公頃

9.4.1 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。

9.4.2 此地帶涵蓋海灣東面的海岸區，以及二澳西面那條河河口一帶的地方，主要包括該處的泥灘、岩岸、紅樹林及海岸植物。

9.4.3 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。

9.4.4 涉及河道改道、填土或挖土的工程可能會對鄰近地方的排水情況及自然環境造成不良影響。由於此地帶內的土地具保育價值，因此，除非另有訂明，否則必須取得城規會的許可，才可進行該等工程。

10. 交通

10.1 二澳及牙鷹角沒有車路接達，只可經由步行徑前往，包括連接北面的大澳及南面的分流的鳳凰徑。區內有步行徑通往萬丈布，連接起點位於羗山大澳道的羗山郊遊徑。這些步行徑經過郊野公園的範圍才達該區。在潮水高度合適時可使用渡頭乘船到達二澳。鳳凰徑有部分路段位於該區，是受歡迎的遠足徑。

10.2 如擬把郊野公園範圍內的步行徑擴闊為緊急車輛通道，必須徵得郊野公園及海岸公園管理局總監同意。

11. 公用設施

該區設有有限度的固網電話網絡，但沒有食水供應。該區現時沒有排水及排污系統，也未有已規劃的此等設施。

12. 文化遺產

12.1 有兩個具考古研究價值的地點(分別是「二澳具考古研究價值地點」及「二澳至分流古石徑」)的部分地方位於該區範圍內，兩者均值得保存。如有任何發展、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地點及其毗鄰環境，應先徵詢康文署轄下古蹟辦的意見。

12.2 如擬議工程項目無法避免對具考古研究價值的地點造成干擾，項目倡議者須委聘專業考古學家進行詳細的考古影響評估，以評估擬議的工程項目對考古的影響。如有需要，該考古學家須根據《古物及古蹟條例》(第 53 章)向古物事務監督申請牌照進行考古調查，並提出符合古蹟辦要求的適當緩解措施。

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，作為規劃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。視乎資源情況，興建有關設施會逐步進行，並可能要經過一段長時間。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、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，通過工務計劃及鄉郊小工程計劃進行。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 城規會將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，包括城規會頒布的指引。城規會頒布的指引可於城規會的網頁瀏覽，或向城規會秘書處和規劃署專業事務部索閱。至於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，或符合該圖的規定的發展，或獲城規會批給許可的發展外，任何在二零一二年十一月二十三日或以後在二澳發展審批地區草圖所涵蓋的地方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。在二零一二年十一月二十三日或之後在有關地帶內的土地進行的河道改道、填土或挖土工程，如無城規會批給的許可，當局亦可按執行管制的程序處理。