

平洲分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PC/1

註釋

土地用途表

說明書

平洲分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PC/1

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而擬備的草圖)

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，道路的路線，以及各個地帶的界線，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「具特殊科學價值地點」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」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」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」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。

平洲分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PC/1

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
綠化地帶	6
海岸保護區	8
具特殊科學價值地點	9

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)	分層住宅
農地住用構築物	政府垃圾收集站
宗教機構(只限宗祠)	政府用途(未另有列明者) #
鄉事委員會會所／鄉公所	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) #
	街市
	康體文娛場所
	私人會所
	政府診所
	公廁設施
	公共車輛總站或車站
	公用事業設施裝置 #
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	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。
- (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或填塘工程，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。

政府、機構或社區

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
救護站	動物寄養所
動物檢疫中心(只限設於政府建築物)	動物檢疫中心(未另有列明者)
播音室、電視製作室及／或電影製作室	靈灰安置所
食肆(只限食堂、熟食中心)	懲教機構
教育機構	火葬場
展覽或會議廳	駕駛學校
郊野學習／教育／遊客中心	食肆(未另有列明者)
政府垃圾收集站	殯儀設施
政府用途(未另有列明者)	直升機升降坪
醫院	度假營
機構用途(未另有列明者)	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)
圖書館	場外投注站
街市	辦公室
康體文娛場所	加油站
政府診所	娛樂場所
公廁設施	私人會所
公共車輛總站或車站	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置
公用事業設施裝置	住宿機構
公眾停車場(貨櫃車除外)	污水處理／隔篩廠
可循環再造物料回收中心	商店及服務行業
宗教機構	私人發展計劃的公用設施裝置
研究所、設計及發展中心	動物園
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	

(請看下頁)

政府、機構或社區(續)

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。

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

只適用於「碼頭」

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
碼頭 公廁設施	食肆 政府用途 船隻加油站 公用事業設施裝置 商店及服務行業 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，主要是提供土地作碼頭用途。

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。

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	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)
自然教育徑	火葬場(只限設於宗教機構內或現有火葬場的擴建部分)
農地住用構築物	郊野學習／教育／遊客中心
野餐地點	政府垃圾收集站
公廁設施	政府用途(未另有列明者)
帳幕營地	直升機升降坪
野生動物保護區	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)
	加油站
	碼頭
	康體文娛場所
	公共車輛總站或車站
	公用事業設施裝置
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	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

(請看下頁)

綠化地帶(續)

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。

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、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	公廁設施
野生動物保護區	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
	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、上蓋面積和建築物高度。
- (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 野餐地點 公廁設施 公用事業設施裝置 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而進行或繼續進行者。

平洲分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PC/1

說明書

平洲分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PC/1

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	2
6. 人口	3
7. 發展機會及限制	3
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 政府、機構或社區	7
9.3 其他指定用途	8
9.4 綠化地帶	8
9.5 海岸保護區	9
9.6 具特殊科學價值地點	9
10. 文化遺產	10
11. 交通	10
12. 公用設施	10
13. 規劃的實施	11
14. 規劃管制	11

平洲分區計劃大綱草圖編號 S / NE - PC / 1

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而擬備的草圖)

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《平洲分區計劃大綱草圖編號 S / NE - PC / 1》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 二零一四年二月十七日，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，指示城規會為平洲地區擬備一份發展審批地區圖。

2.2 二零一四年三月二十八日，城規會根據條例第 5 條，展示《平洲發展審批地區草圖編號 DPA / NE - PC / 1》，以供公眾查閱。在兩個月的展示期內，共收到 338 份申述書。二零一四年六月二十日，城規會公布申述書的內容，讓公眾提出意見，為期三個星期，其間沒有收到意見書。二零一四年十二月十九日，城規會考慮有關申述後，決定不建議順應申述的內容修訂該發展審批地區圖。

2.3 二零一五年二月二十四日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准平洲發展審批地區草圖，該核准圖其後重新編號為 DPA / NE - PC / 2。二零一五年三月二十日，城規會根據條例第 9(5)條，展示《平洲發展審批地區核准圖編號 DPA / NE - PC / 2》，以供公眾查閱。

2.4 二零一六年三月十四日，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平洲地區的分區計劃大綱圖。

2.5 二零一七年三月二十四日，城規會根據條例第 5 條，展示《平洲分區計劃大綱草圖編號 S / NE - PC / 1》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。

3. 擬備該圖的目的

- 3.1 該圖旨在顯示平洲地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。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時，道路的路線和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》亦可從城規會的網站下載(網址為 <http://www.info.gov.hk/tpb/>)。

5. 規劃區

- 5.1 該區位於大鵬灣的平洲島，是香港最東端的離島。該區所涵蓋的土地總面積約 28.91 公頃，佔平洲島土地總面積約 25%。該區的界線在圖上以粗虛線顯示。
- 5.2 平洲島因其壯觀的岩石景致和地質地貌，於一九七九年二月指定為「具特殊科學價值地點」。島上約 87 公頃的土地(佔該島土地總面積約 75%)，當中涵蓋別具特色吸引眾多遊人前去觀賞的地質地貌，於一九七九年六月被納入船灣(擴建部分)郊野公園範圍。該郊野公園亦於二零一一年成為香港聯合國教科文組織世界地質公園。平洲島被東平洲海岸公園環抱，該處海域有多樣化的珊瑚羣落和海洋生態系統，於二零零一年被指定為海岸公園。該島是著名的觀光勝地和地質研究熱點。
- 5.3 該區分為三個部分。主要的部分為平洲島的東岸和北面的山頭，主要有一些認可鄉村和政府、機構或社區設施，四周是林地和灌木林。海邊的部分則有沙灘、岩岸／地質地貌、海岸植物和一個公眾碼頭。西面部分為一塊狹長的土地，由露出地面的沉積岩組成，夾有突出的燧石層，經海浪沖蝕，形成不同形貌的浪蝕平台。

5.4 該區有四條認可鄉村，分別是平洲洲尾、平洲大塘、平洲沙頭和平洲洲頭。平洲島東端另有一條名為平洲奶頭的認可鄉村，位於郊野公園範圍內。該區的村落大部分現已荒廢，無人居住，村屋（特別是洲尾和洲頭的村屋）大多已成頹垣或殘破失修。不過，位於沙頭及大塘的一些村屋狀況屬一般至良好，村內有數間士多，在公眾假期招待遊人。該區有值得保存的三級歷史建築物，分別是沙頭的天后宮和譚大仙廟，以及洲尾的舊民居。

5.5 該區可由海路前往，在周末和公眾假期才有渡輪定時從馬料水前往大塘附近的公眾碼頭。

6. 人口

根據二零一一年人口普查的資料，規劃署估計該區的人口約為 70 人。預計該區的總規劃人口約為 380，主要是由於鄉村擴展。

7. 發展機會及限制

7.1 發展機會

7.1.1 保育與自然景觀

平洲島以其壯觀的岩石景致和地質地貌聞名。由粉砂岩和化石組成的層層沉積岩，外形奇特，加上沿岸各種海蝕地貌，構成獨一無二的奇觀。該區被郊野公園／地質公園及海岸公園環繞，區內主要是林地、灌木林、荒廢的農地、河溪，以及具地質地貌和長有海岸植被的岩岸／沙灘。該區是構成平洲整個自然環境不可或缺的一部分。平洲島上大致是低地，地勢起伏，地貌獨特，具多樣的景觀資源。整體來說，該區一派自然鄉郊風貌，景色宜人，景觀價值高，海岸區蘊含地質資源，值得保育。區內鄉村發展的規模必須與周圍的景觀及鄉郊格局協調配合。

7.1.2 旅遊及康樂發展潛力

平洲島大部分地方已被指定為船灣（擴建部分）郊野公園，亦屬香港聯合國教科文組織世界地質公園的範圍，是著名的觀光勝地和地質研究熱點。根據漁農自然護理署（下稱「漁護署」）提供的資料，二零一五年平洲的遊人數目約為 64 000。該區及附近地方有多項康樂設施，包括平洲環島郊遊徑、一個露營地點、一個野餐地點、兩個燒烤場、三個涼亭和四個觀景點。該區也有數間士多，於假日招待遊人。

7.1.3 農業發展潛力

平洲的農業活動極少，許多地方都長滿樹木。

7.2 發展限制

7.2.1 地質及生態特色

7.2.1.1 平洲島以其壯觀的岩石景致和地質地貌聞名。島上有香港最年輕的岩石，約在 5 500 萬年前形成，標註著香港完整的地質歷史。這些由粉砂岩和化石組成的層層沉積岩，外形奇特，加上沿岸各種海蝕地貌，構成獨一無二的奇觀。

7.2.1.2 該區西岸是一塊狹長的土地，由露出地面的沉積岩組成，夾有突出的燧石層，經海浪沖蝕，形成不同形貌的浪蝕平台。東岸主要是長沙灣、大塘灣及亞媽灣的沙灘和海岸植物，例如露兜樹、刺果蘇木、文殊蘭、血桐、繖楊及木麻黃等。東岸亦有橫跨該區邊緣斷斷續續的扁平沉積岩層。

7.2.1.3 該區現有的村落及政府、機構或社區設施的四周大都是原生林地，有部分是由荒廢農地的植物再生而成。該區的林地與郊野公園的林地生態上相連，樹木主要屬本土品種（例如潺槁樹、血桐、朴樹及對葉榕等），也有一些外來的樹木品種（即台灣相思和木麻黃）。灌木林大都在海岸區附近。一些河溪沿山坡谷地流向東岸和鄉村附近。從自然保育的角度而言，不建議在該區進行任何可能影響該區天然風貌、生態易受破壞的地方及主要地質地貌的發展。

7.2.2 景觀特色

根據「香港具景觀價值地點研究」（二零零五年），平洲島大致是低地，地勢起伏，景貌獨特。該區東岸是延綿的長沙灘（最明顯的是亞媽灣及大塘灣）和岩岸，南岸和西岸則有懸崖和各種地質結構。區內有些小村落散布在海邊和內陸，亦有林地、荒廢農地、池塘和細小的內陸河溪。任何附設公用事業設施裝置和涉及斜坡平整工程的大型發展項目，都與現有景觀不協調。此外，應劃出足夠的地方作為緩衝區，保護該區重要的景觀資源。

7.2.3 文化遺產

區內有值得保存的三級歷史建築物，分別是沙頭的天后宮和譚大仙廟，以及洲尾的舊民居。

7.2.4 運輸

該區可由海路前往，在周末和公眾假期才有渡輪定時從馬料水前往大塘附近的公眾碼頭。圍繞平洲島外圍的平洲環島郊遊徑，有些路段途經該區的洲尾、大塘及沙頭。另外，區內的鄉村和歐公山有一些行人徑與該郊遊徑相接。

7.2.5 排污

該區現時沒有公共污水渠，當局亦未有計劃為該區鋪設公共污水渠。因此，如擬在該區進行新的發展，必須證明有關發展的污水處理和排放方式不會對該區的水質、生態及其他方面造成負面影響。

7.2.6 其他基礎設施和公用設施

目前，該區設有發電機供電及原水供應系統，但沒有電話服務和排水及排污系統，當局亦未有計劃為該區鋪設排水及排污系統。

7.2.7 土力與地質限制

該區西岸位於陡峭的山崖下，可能會受岩石巨礫崩落影響。因此，或須進行土力工程勘探(包括天然山坡災害研究)，以評估斜坡的穩定性，如有需要，須採取適當的消滅災害措施，作為該區日後發展項目的一部分。所須的勘探和消滅災害措施或會使日後發展成本大幅增加。從地質角度而言，發展項目應遠離平洲具重要地質地貌的地方。

8. 整體規劃意向

- 8.1 平洲因其壯觀的岩石景致和地質地貌而被指定為「具特殊科學價值地點」。該區是平洲「具特殊科學價值地點」的一部分，四周被船灣(擴建部分)郊野公園(亦是香港聯合國教科文組織世界地質公園)及東平洲海岸公園環抱，是平洲整個自然環境不可或缺的一部分。區內有多種天然生境，包括林地、灌木林、荒廢農地、河溪，以及具地質地貌和長有海岸植物的岩岸／沙灘，須加

以保存和保護。整體而言，該區一派自然鄉郊風貌，景色宜人，景觀價值高，海岸區蘊含地質資源。該區的整體規劃意向是保育該區高景觀、風景和地質價值的地方，使這些地方能與附近郊野公園的整體自然美景互相輝映。

- 8.2 除環境和地質方面的因素要考慮外，該區的發展還受制於有限的交通和基礎設施。該區的規劃意向亦是要把鄉村發展集中起來，以免對該區的自然環境造成不應有的干擾，以及令區內有限的基礎設施不勝負荷。

9. 土地用途地帶

9.1 「鄉村式發展」：總面積 2.62 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 該區有四條認可鄉村，分別是平洲洲尾、平洲大塘、平洲沙頭及平洲洲頭。該區的「鄉村式發展」地帶的界線是考慮了「鄉村範圍」、尚未處理的小型屋宇申請數目、預測小型屋宇需求量、區內地形及用地限制而劃的。地勢崎嶇和草木茂盛的地方、河道和墓地都盡量不劃入此地帶內。
- 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。對於要求略為放寬建築物高度限制的申請，城規會會按個別情況作出考慮，包括用地的限制、建築設計是否有創意，以及規劃上是否有美化區內環境的優點。
- 9.1.4 由於河道改道或填塘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，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等工程，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。

9.1.5 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，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，負責批核和處理發展計劃的當局須在各個發展階段徵詢和收集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。因此，地政總署在處理小型屋宇批建申請時，如有關的小型屋宇貼近現有河道，則必須諮詢相關的部門，包括漁護署、環境保護署(下稱「環保署」)及規劃署，以確保所有相關的部門均有充分機會覆檢申請並就申請提出意見。

9.1.6 該區現時沒有公共污水渠，當局亦未有計劃為該區鋪設公共污水渠。為保護水質，小型屋宇發展項目的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」。

9.1.7 洲尾的舊民居是三級歷史建築物，具保存價值。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歷史建築物及其四周的環境，必須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。

9.2 「政府、機構或社區」：總面積 1.01 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組織和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途；

9.2.2 劃入此地帶的現有主要政府、機構或社區設施包括位於歐公山的海事處船隻航行監察系統東平洲雷達站、東平洲警崗、東平洲前軍事訓練營、直升機升降坪及兩個儲水缸；位於洲尾的儲水缸和水泵；位於沙頭的漁護署船灣(擴建部分)郊野公園平洲管理站、水屋和兩個儲水缸(統稱為平洲配水庫)及在其東面正在興建設有太陽能泵水系統的一個新儲水缸、東平洲發電站、譚大仙廟、天后宮、抽水站和公廁；以及位於洲頭的抽水站。

9.2.3 為保存該區的鄉郊風貌和建築物低矮的特色，並予人視覺和空間上的舒緩，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(即所有這些設施均為一層)，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。

- 9.2.4 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。城規會將按個別申請在規劃上的優越之處，作出考慮。

9.3 「其他指定用途」：總面積 0.05 公頃

- 9.3.1 此地帶的規劃意向，是作特定的發展及／或用途。有關的發展及／或用途已於此地帶的附註中註明。該圖上只有一個「其他指定用途」地帶，註明「碼頭」，涵蓋該區現有的主要公共交通設施，即東平洲公眾碼頭。

- 9.3.2 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(即一層)，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。

- 9.3.3 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。城規會將按個別申請在規劃上的優越之處，作出考慮。

9.4 「綠化地帶」：總面積 17.22 公頃

- 9.4.1 此地帶的規劃意向，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。

- 9.4.2 此地帶內主要是林地、灌木林、荒廢農地及河溪。此地帶可發揮緩衝作用，分隔開鄉村式發展和郊野公園，以及保存該區的自然風貌和景觀特色。該區現有的村落及政府、機構或社區設施的四周大都是原生林地，有一部分是由荒廢農地的植物再生而成。該區的林地與郊野公園的林地生態上相連，樹木主要屬本土品種(例如潺槁樹、血桐、朴樹及對葉榕等)，也有一些外來的樹木品種(即台灣相思和木麻黃)。灌木林大都在海岸區附近。一些河溪沿山坡谷地流向東岸和鄉村附近。

9.4.3 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。對於發展計劃，城規會將參考相關的城市規劃委員會規劃指引，按個別情況作出考慮。

9.4.4 由於河道改道、填土／填塘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，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等工程，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。

9.5 「海岸保護區」：總面積 5.86 公頃

9.5.1 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。

9.5.2 此地帶涵蓋該區東岸的一塊狹長土地(大塘附近的公眾碼頭除外)。該處主要有長沙灣、大塘灣及亞媽灣的沙灘和海岸植物，例如露兜樹、刺果蘇木、文殊蘭、血桐、繖楊及木麻黃等。該處亦有橫跨該區邊緣斷斷續續的扁平沉積岩層。

9.5.3 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、上蓋面積及建築物高度。

9.5.4 河道改道、填土／填塘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。由於此地帶內的土地具保育價值，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等工程。

9.6 「具特殊科學價值地點」：總面積 2.15 公頃

9.6.1 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，是阻止市民在地帶內進行活動或發展。

9.6.2 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，或達至教育和研究的目的，否則地帶內不准進行發展。

9.6.3 此地帶涵蓋該區西岸一塊狹長的土地。該塊土地由露出地面的沉積岩組成，夾有突出的燧石層，經海浪沖蝕，形成不同形貌的浪蝕平台。

9.6.4 由於此地帶內的土地具保育價值，因此必須向城規會取得許可，才可進行河道改道、填土／填塘或挖土這些可能會對鄰近地方的排水情況及自然環境造成不良影響的工程。

10. 文化遺產

10.1 區內有值得保存的三級歷史建築物，分別是沙頭的天后宮和譚大仙廟，以及洲尾的舊民居。

10.2 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>)。

10.3 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歷史建築物、有待評級的新項目及其四周的環境，必須先徵詢康文署轄下古蹟辦的意見。

11. 交通

該區可由海路前往，在周末和公眾假期才有渡輪定時從馬料水前往大塘附近的公眾碼頭。圍繞平洲島外圍的平洲環島郊遊徑，有些路段途經該區。另外，區內的鄉村和歐公山有一些行人徑與該郊遊徑相接。

12. 公用設施

目前，該區設有發電機供電及原水供應系統，但沒有電話服務和排水及排污系統，當局亦未有計劃為該區鋪設排水及排污系統。

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。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，例如改善通道及鋪設公用設施工程，將於有資源可供運用時，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，有關計劃包括發展或重建其物業，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，或符合該圖規定的發展，或獲城規會批給許可的發展外，任何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，在該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，如未取得城規會批給的許可，在有關地帶進行河道改道、填土／填塘及挖土工程，當局亦可按執行管制的程序處理。此外，根據推定，在「具特殊科學價值地點」及「海岸保護區」等與保育相關的地帶內，不宜進行填塘工程，以作臨時土地用途／發展。

城市規劃委員會
二零一七年三月