

南丫島分區計劃大綱核准圖編號 S/I-LI/11

註釋

土地用途表

說明書

## 南丫島分區計劃大綱核准圖編號 S/I-LI/11

(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)
  - (a) 任何土地或建築物的現有用途，即使不符合圖則的規定，也無須更正，直至用途有實質改變或建築物進行重建為止。
  - (b) 任何用途的實質改變，或任何其他發展(就現有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)或重建，則必須是圖則所經常准許的；或是如果必須先取得城市規劃委員會的許可，則須符合城市規劃委員會所批給許可的內容。
  - (c) 就上文(a)分段而言，「任何土地或建築物的現有用途」指－
    - (i) 首份涵蓋有關土地或建築物的法定圖則(下稱「首份圖則」)的公告在憲報刊登之前，
      - 已經存在的用途，而該項用途由展開以來一直持續進行；或
      - 與現有建築物有關並根據《建築物條例》獲得批准的用途或用途更改；以及
    - (ii) 在首份圖則公布之後，
      - 首份圖則或其後公布的任何一份圖則所准許的用途，而該項用途在有關圖則有效期內展開，而且自展開以來一直持續進行；或

- 與現有建築物有關並根據《建築物條例》獲得批准的用途或用途更改，而且在獲得批准之時，是當時有效的圖則所准許的。
- (4) 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。
- (5) 進行詳細規劃時，各個地帶的界線可能需要略為調整。
- (6) 任何土地或建築物的臨時用途(預料為期不超過五年)，只要符合一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他政府規定，便屬經常准許的用途，無須符合有關地帶指定的用途或這份《註釋》的規定。預料為期超過五年的臨時用途，則必須符合有關地帶指定的用途或這份《註釋》的規定。
- (7) 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(8)段有關「具特殊科學價值地點」或「自然保育區」或「海岸保護區」地帶的條文另有規定者則除外：
- (a) 植物苗圃、美化種植、休憩用地、避雨處、小食亭、道路、單車徑、大溝渠、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；
  - (b) 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
  - (c) 水道和墳墓的保養或修葺工程。
- (8) 在劃作「具特殊科學價值地點」或「自然保育區」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；以及
    - (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

(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、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。

(9) 在「未決定用途」地帶內，除上文第(7)段所載的用途或發展外，所有其他用途或發展必須向城市規劃委員會申請許可。

(10) 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。

(11) 在這份《註釋》內：

「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。

土地用途表

	<u>頁次</u>
商業	1
綜合發展區	3
住宅(丙類)	6
鄉村式發展	8
政府、機構或社區	10
休憩用地	12
其他指定用途	13
農業	17
綠化地帶	18
自然保育區	19
海岸保護區	21
具特殊科學價值地點	23

商業

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	播音室、電視製作室及／或電影製作室
商營浴室／按摩院	政府垃圾收集站
食肆	
教育機構	
政府用途(未另有列明者)	
酒店	
資訊科技及電訊業	
機構用途(未另有列明者)	
娛樂場所	
康體文娛場所	
私人會所	
政府診所	
公廁設施	
公用事業設施裝置	
公眾停車場(只限單車)	
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(不包括特別設計的獨立校舍)	
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	

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作低層的商業發展，其涵蓋範圍的重點功能為地方商業中心，為所在的一帶地方提供服務，用途可包括商店、服務行業、食肆和其他商業用途。

(請看下頁)

商業(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／或重建計劃的最高地積比率超過 1.5 倍、最大上蓋面積超過 75% 和最高建築物高度超過兩層(7.6 米)，或超過現有建築物的地積比率、上蓋面積和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 為施行上文(a)段而計算最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作機房和管理員辦事處，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (c) 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)段所述的地積比率／上蓋面積／建築物高度限制。

綜合發展區

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
	食肆 教育機構 分層住宅 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 屋宇 機構用途(未另有列明者) 碼頭 康體文娛場所 公廁設施 公用事業設施裝置 公眾停車場(只限單車) 可循環再造物料回收中心 宗教機構 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

規劃意向

此地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合發展／重建作低層、低密度的住宅用途，並提供休憩用地和其他配套設施。設立此地帶，是方便當局因應環境、交通和基礎設施等各種限制和其他限制，對發展的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制。

(請看下頁)



綜合發展區(續)

備註

- (a) 依據《城市規劃條例》第 4A(2)條，如申請在指定為「綜合發展區」的土地範圍內進行發展，申請人必須擬備一份總綱發展藍圖，並將之呈交城市規劃委員會核准，除非城市規劃委員會另有明文規定，指明無此需要。該總綱發展藍圖必須包括以下資料：
- (i) 區內各擬議土地用途所佔的面積，以及所有擬建建築物的性質、位置、尺寸和高度；
  - (ii) 各種用途擬佔的總地盤面積和整體總樓面面積、建築物單位總數及單位面積(如適用)；
  - (iii) 區內擬提供的政府、機構或社區設施、康樂設施及休憩用地的詳情和範圍；
  - (iv) 區內擬建的緊急車輛通道的路線、闊度和水平度；
  - (v) 區內的美化環境建議和城市設計建議；
  - (vi) 詳細的發展進度表；
  - (vii) 一份環境評估報告，說明擬議發展計劃在施工期間及竣工後可能遇到或造成的環境問題，並須建議紓緩這些問題的措施；
  - (viii) 一份排水和排污影響評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的排水和排污問題，並須建議紓緩這些問題的措施；以及
  - (ix) 城市規劃委員會要求的其他資料。
- (b) 總綱發展藍圖須附有一份說明書，詳細說明有關發展計劃，當中須提供一些資料如土地批租期、有關的批地條件、該塊土地現時的狀況、相對於附近地區而言，該塊土地的特色、布局設計原則、主要發展規範、計劃人口，以及政府、機構或社區設施、康樂和休憩用地設施的類別。
- (c) 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／或重建計劃的最大總樓面面積超過 12 000 平方米、最大上蓋面積超過 40% 和最高建築物高度超過三層(9 米)，或超過現有建築物的總樓面面積、上蓋面積和高度，兩者中以數目較大者為準。

(請看下頁)

綜合發展區(續)

備註(續)

- (d) 為施行上文(c)段而計算最大總樓面面積時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作機房、管理員辦事處和管理員宿舍，或供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益的康樂設施，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (e) 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(c)段所述的總樓面面積／上蓋面積／建築物高度限制。

住宅(丙類)

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
分層住宅	食肆
政府用途(只限報案中心、郵政局)	教育機構
屋宇	政府垃圾收集站
私人發展計劃的公用設施裝置	政府用途(未另有列明者)
	機構用途(未另有列明者)
	康體文娛場所
	私人會所
	公廁設施
	公用事業設施裝置
	公眾停車場(只限單車)
	可循環再造物料回收中心
	宗教機構
	住宿機構
	鄉事委員會會所／鄉公所
	學校
	商店及服務行業
	社會福利設施
	訓練中心

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作低層、低密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城市規劃委員會提出申請，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，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 0.6 倍、最大上蓋面積超過 40% 和最高建築物高度超過三層(9 米)，或超過現有建築物的地積比率、上蓋面積和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 為施行上文(a)段而計算最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作機房、管理員辦事處和管理員宿舍，或供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益的康樂設施，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。

(請看下頁)

住宅(丙類)(續)

備註(續)

- (c) 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)段所述的地積比率／上蓋面積／建築物高度限制。

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)#
公眾停車場(只限單車)	屋宇(未另有列明者)
宗教機構(只限宗祠)	機構用途(未另有列明者)#
鄉事委員會會所／鄉公所	街市
	碼頭
	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，是反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展。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)，或超過現有建築物的高度，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。

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	靈灰安置所
播音室、電視製作室及／或電影製作室	火葬場
食肆(只限食堂、熟食中心)	食肆(未另有列明者)
教育機構	分層住宅(只限員工宿舍)
展覽或會議廳	殯儀設施
郊野學習／教育／遊客中心	直升機升降坪
政府垃圾收集站	度假營
政府用途(未另有列明者)	屋宇
醫院	船隻加油站
機構用途(未另有列明者)	場外投注站
圖書館	辦公室
街市	娛樂場所
碼頭	私人會所
康體文娛場所	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置
政府診所	住宿機構
公廁設施	污水處理／隔篩廠
公用事業設施裝置	商店及服務行業
公眾停車場(只限單車)	私人發展計劃的公用設施裝置
可循環再造物料回收中心	
宗教機構	
研究所、設計及發展中心	
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	

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，以配合當地居民的需要。

(請看下頁)

政府、機構或社區(續)

備註

- (a) 在指定為「政府、機構或社區(1)」的土地範圍內，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 4 米，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 在指定為「政府、機構或社區(2)」的土地範圍內，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 6 米，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (c) 在指定為「政府、機構或社區(3)」的土地範圍內，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 9 米，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (d) 在指定為「政府、機構或社區(4)」的土地範圍內，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 3 層，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (e) 在指定為「政府、機構或社區(5)」的土地範圍內，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 5 米(高度達 20 米的天線塔除外)，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (f) 在指定為「政府、機構或社區(6)」的土地範圍內，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 15 米(建築物天台上高度達 15 米的天線塔除外)，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (g) 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)至(f)段所述的建築物高度限制。



休憩用地

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
燒烤地點	食肆
泳灘	政府垃圾收集站
郊野學習／教育／遊客中心	政府用途(未另有列明者)
公園及花園	度假營
涼亭	碼頭
行人專區	娛樂場所
野餐地點	康體文娛場所
運動場	私人會所
散步長廊／廣場	公用事業設施裝置
公廁設施	宗教機構
公眾停車場(只限單車)	配水庫
休憩處	商店及服務行業
	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，主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和遊客的需要。

其他指定用途

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

只適用於「電力站」

電力站	政府用途 公用事業設施裝置 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，是指定土地作電力站，為香港島和南丫島供應電力。

只適用於「船隻碇泊處」

船隻碇泊處	政府用途 公用事業設施裝置
-------	------------------

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是供服務南丫島發電廠的船隻和客船停泊。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

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

只適用於「污水處理廠」

污水處理廠

政府用途  
公用事業設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，是指定土地作污水處理廠，以配合南丫島的需要。

只適用於「垃圾轉運站」

垃圾轉運站

政府用途  
公用事業設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，是指定土地作垃圾轉運站，以配合南丫島的需要。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

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

只適用於「沙倉」

沙倉

政府用途  
公用事業設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，是指定土地作沙倉，以配合當地的需要。

只適用於「石油氣瓶貯存庫」

石油氣瓶貯存庫

政府用途  
公用事業設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，是指定土地作石油氣瓶貯存庫，以配合南丫島的需要。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

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

只適用於「碼頭」

碼頭	政府用途(未另有列明者)
公廁設施	船隻加油站
公眾停車場(只限單車)	公用事業設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，是指定土地作碼頭，為南丫島提供海路交通設施。

備註

每個面積不超過 10 平方米、為數不超過 10 個的攤檔，如作「商店及服務行業」用途，當局視有關攤檔為「碼頭」的附屬用途。

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)
	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《南丫島分區計劃大綱草圖編號 S/I-LI/6》的公告首次在憲報刊登該日或以後，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	播音室、電視製作室及／或電影製作室
燒烤地點	墓地
政府用途(只限報案中心)	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)
自然保護區	火葬場(只限設於宗教機構內或現有火葬場的擴建部分)
自然教育徑	郊野學習／教育／遊客中心
農地住用構築物	高爾夫球場
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
	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，主要是就發展區劃定界線，保護現有草木茂生的山坡和其他天然景物，並提供土地作靜態康樂場地，供區內居民和遊客使用。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。

備註

在《南丫島分區計劃大綱草圖編號 S/I-LI/5》的公告首次在憲報刊登該日或以後，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填土或河道改道工程，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。

自然保育區

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	政府垃圾收集站
自然教育徑	政府用途(未另有列明者)
農地住用構築物	屋宇(只限重建)
野餐地點	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「具特殊科學價值地點」，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。

(請看下頁)



自然保育區(續)

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的最高地積比率超過 0.4 倍、最大上蓋面積超過 20% 和最高建築物高度超過兩層(7.6 米)，或超過現有屋宇的地積比率、上蓋面積和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 為施行上文(a)段而計算最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作機房、管理員辦事處和管理員宿舍，或供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益的康樂設施，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (c) 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)段所述的地積比率／上蓋面積／建築物高度限制。
- (d) 在《南丫島分區計劃大綱草圖編號 S/I-LI/5》的公告首次在憲報刊登該日或以後，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填土／填塘、挖土或河道改道工程，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(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	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
野餐地點	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
	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。

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。

(請看下頁)

海岸保護區(續)

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的最高地積比率超過 0.4 倍、最大上蓋面積超過 20% 和最高建築物高度超過兩層(7.6 米)，或超過現有屋宇的地積比率、上蓋面積和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 為施行上文(a)段而計算最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作機房、管理員辦事處和管理員宿舍，或供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益的康樂設施，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (c) 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)段所述的地積比率／上蓋面積／建築物高度限制。
- (d) 在《南丫島分區計劃大綱草圖編號 S/I-LI/5》的公告首次在憲報刊登該日或以後，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填土／填塘、挖土或河道改道工程，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(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	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
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 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。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《南丫島分區計劃大綱草圖編號 S/I-LI/5》的公告首次在憲報刊登該日或以後，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填土、挖土或河道改道工程，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而進行或繼續進行者。

南丫島分區計劃大綱核准圖編號 S/I-LI/11

說明書

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	3
4. 該圖的《註釋》	3
5. 規劃區	4
6. 人口	4
7. 整體規劃意向	4
8. 土地用途地帶	
8.1 商業	5
8.2 綜合發展區	5
8.3 住宅(丙類)	6
8.4 鄉村式發展	7
8.5 政府、機構或社區	8
8.6 休憩用地	9
8.7 其他指定用途	10
8.8 未決定用途	11
8.9 農業	12
8.10 綠化地帶	12
8.11 自然保育區	12
8.12 海岸保護區	13
8.13 具特殊科學價值地點	14
9. 交通	15
10. 公用設施	15
11. 文化遺產	16
12. 規劃的實施	17

## 南丫島分區計劃大綱核准圖編號 S/I-LI/11

(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《南丫島分區計劃大綱核准圖編號 S/I-LI/11》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 二零零零年六月八日，當時的規劃地政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)(a)條，指示城規會為南丫島和鹿洲地區擬備分區計劃大綱圖。二零零零年八月二十五日，城規會根據條例第 5 條展示《南丫島分區計劃大綱草圖編號 S/I-LI/1》，以供公眾查閱。

2.2 二零零一年二月二十日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條核准南丫島分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/I-LI/2。二零零一年九月二十五日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把分區計劃大綱核准圖編號 S/I-LI/2 發還城規會以作出修訂。二零零一年十月十九日，城規會根據條例第 5 條展示《南丫島分區計劃大綱草圖編號 S/I-LI/3》，以供公眾查閱。

2.3 二零零二年十月八日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條核准南丫島分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/I-LI/4。二零零四年二月十七日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把分區計劃大綱核准圖編號 S/I-LI/4 發還城規會以作出修訂。

2.4 二零零四年九月二十四日，城規會根據條例第 5 條展示《南丫島分區計劃大綱草圖編號 S/I-LI/5》，以供公眾查閱。該草圖加入了多項修訂，主要是反映擬議縮細的填海範圍和修改榕樹灣地區的土地用途地帶，並加入了《註釋》的多項修訂，以反映城規會所通過採納的《法定圖則註釋總表》修訂本的內容。在草圖展示期間，城規會接獲一份反對書。

- 2.5 二零零五年二月四日，城規會在進一步考慮該份反對書的內容後，同意順應該反對書的部分內容而修訂《註釋》說明頁中的「現有建築物」釋義。二零零五年三月四日，城規會根據條例第 6(7)條，在憲報公布《南丫島分區計劃大綱草圖編號 S/I-LI/5》的擬議修訂項目。在公布期間沒有接獲針對修訂而提出的反對書，城規會其後在二零零五年四月八日根據條例第 6(9)條，確認了圖則的擬議修訂項目，並同意這個修訂項目應成為圖則的一部分。
- 2.6 二零零五年四月一日，城規會根據條例第 7 條展示《南丫島分區計劃大綱草圖編號 S/I-LI/6》，以供公眾查閱。該草圖主要加入了對「農業」地帶的《註釋》所作的修訂，以加入有關填土工程的管制。在草圖展示期間，城規會接獲一份反對書。二零零六年四月二十一日，城規會進一步考慮該份反對書的內容，並決定順應該反對書的部分內容而建議修訂「農業」地帶《註釋》的「備註」，讓政府部門以書面指示特別要求進行的填土工程可獲豁免受到規劃管制。二零零六年五月十九日，圖則的擬議修訂根據條例第 6(7)條在憲報上公布。在公布期內，並無接獲針對修訂而提出的有效反對書。二零零六年七月十四日，城規會同意該擬議修訂是根據條例第 6(9)條作出的決定，以及有關修訂應為圖則的一部分。
- 2.7 二零零六年一月十三日，城規會根據條例第 7 條展示《南丫島分區計劃大綱草圖編號 S/I-LI/7》，以供公眾查閱。該草圖加入了有關大灣肚一塊用地的土地用途地帶修訂，該塊用地由「政府、機構或社區(3)」地帶改劃為「綠化地帶」。在圖則展示期間，城規會並無接獲反對書。
- 2.8 二零零六年九月十五日，城規會根據條例第 7 條展示《南丫島分區計劃大綱草圖編號 S/I-LI/8》，以供公眾查閱。該圖加入了多項用途地帶修訂，包括把位於索罟灣的一塊土地由「住宅(丙類)」地帶改劃為「政府、機構或社區(3)」地帶；把位於打水灣的一塊土地由「鄉村式發展」地帶和「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區(3)」地帶；以及把位於索罟灣的一塊土地由「海岸保護區」地帶和「自然保育區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶。在圖則展示期間，城規會並無接獲反對書。
- 2.9 二零零七年六月五日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條核准南丫島分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/I-LI/9。二零零七年六月十五日，《南丫島分區計劃大綱核准圖編號 S/I-LI/9》根據條例第 9(5)條展示，以供公眾查閱。



- 2.10 二零一四年三月十一日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii) 條，把該分區計劃大綱核准圖發還城規會以作修訂。二零一四年三月二十一日，有關把該核准圖發還一事在憲報公布。
- 2.11 二零一四年四月十一日，城規會根據條例第 5 條展示《南丫島分區計劃大綱草圖編號 S/I-LI/10》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。該圖加入的修訂包括把榕樹灣渡輪碼頭東北面的南丫島北段公共圖書館用地由「政府、機構或社區(1)」地帶改劃為「政府、機構或社區(4)」地帶，以便進行離島區社區重點項目計劃的一個擬議項目，以及把菱角山兩塊現時分別建有電台發射站及電視發射站的用地由「自然保育區」地帶分別改劃為「政府、機構或社區(5)」及「政府、機構或社區(6)」地帶。在為期兩個月的展示期內，城規會收到兩份申述書。二零一四年六月二十七日，城規會公布這兩份申述書的內容，以供公眾查閱，其間沒有收到意見書。其中一份申述書後來被撤回，而另一份則於二零一四年九月十九日被城規會視作無效。
- 2.12 二零一五年一月六日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條核准南丫島分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/I-LI/11。二零一五年一月十六日，《南丫島分區計劃大綱核准圖編號 S/I-LI/11》(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 該圖旨在顯示概括的土地用途地帶，以便把規劃區內土地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編配土地作各類用途時，會以這些詳細圖則作為依據。
- 3.2 該圖只顯示規劃區內概括的發展原則。該圖是一小比例圖，因此進行詳細規劃和發展時，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和管制發展，以配合不斷轉變的社會需要。為了提供彈性讓發展項目能採用配合個別用地特點的設計，城規會可

透過規劃許可審批制度，考慮略為放寬個別地帶的《註釋》所訂明的特定發展限制。城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。

- 4.2 為使公眾易於明白起見，規劃署的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 該圖涵蓋的規劃區（下稱「該區」）包括南丫島和鹿洲，總面積約為 1 420 公頃。其中擬在榕樹灣填拓的土地約佔 0.37 公頃；擬作南丫島發電廠擴建部分、正在填拓的波羅嘴填海區約佔 22 公頃；供服務現有發電廠的船隻和客船停泊的船隻碇泊處約佔 3 公頃；毗鄰現有發電廠碼頭的海域約佔 4 公頃；以及為「深灣具特殊科學價值地點」涵蓋的海灘和淺灘（包括本港和亞洲稀有動物綠海龜的重要築窩巢地點）約佔 4 公頃。該區的界線在該圖上以粗虛線顯示。
- 5.2 南丫島是本港第三大的離島。在南丫島北部，主要地形特色包括陡峭的山坡和起伏的山丘，而山谷低段（特別是榕樹灣和北角一帶）則散布着一些村屋和耕地。至於南丫島南部，主要包括山地塘的高地。山地塘為南丫島的主要地誌，最高點位於主水平基準上 355 米。這個地區是稀有品種雀鳥的重要生境，因此已指定為「南丫島南部具特殊科學價值地點」。除了索罟灣有小量民居外，南丫島南部其餘地方人口稀少。沿海地區以不規則的海岸線為特徵，沿岸有小懸崖、各大小海灣和海灘。位於西南岸的洪聖爺泳灘和蘆鬚城泳灘是在憲報公布的公眾泳灘。
- 5.3 鹿洲是一個細小的孤島，實際上無人居住。

## 6. 人口

根據二零一一年人口普查的資料，該區總人口約為 6 000。預計該區的規劃人口將達 8 900 左右。

## 7. 整體規劃意向

- 7.1 該區的整體規劃意向，是保育南丫島的自然景觀、鄉郊特色和無車環境；保存鹿洲的天然風貌；以及把南丫島發展為消閒勝地。該區有些生態和環境易受破壞的地區，包括「深灣

具特殊科學價值地點」、「南丫島南部具特殊科學價值地點」、山區高地、林地和原始的天然海岸線，均應加以保護。

- 7.2 當局規定日後只可在現有鄉村和發展區興建民居。傳統鄉村和其他住宅區的現有低層、低密度特色，應予以保留。該區已預留土地闢設政府、機構和社區輔助設施和休憩用地設施，亦已計劃在榕樹灣海旁一帶進行改善工程，把康樂設施與旅遊景點融為一體。該區另一個規劃意向，是保存南丫島的文化遺產，而南丫島是本港最早有人居住的地方之一。島上的古蹟可發展為旅遊景點，以凸顯南丫島在自然保育方面的功能，同時可把該島發展為消閒勝地。
- 7.3 當局在該圖上指定各個地帶時已顧及多項因素，例如天然環境、地形、文物、現有民居、土地類別、基礎設施供應情況和區內的發展需要，亦已考慮到全港及次區域的規劃策略和其他有關研究的結果。

## 8. 土地用途地帶

### 8.1 商業：總面積：0.09 公頃

8.1.1 此地帶的規劃意向，主要是作低層的商業發展，其涵蓋範圍的重點功能為地方商業中心，為所在的一帶地方提供服務，其中可包括商店、服務行業、食肆和其他商業用途。在榕樹灣日後填拓的土地上有一塊「商業」用地，計劃作小型商業發展，以提供一些特別設計的處所作商業用途，使區內環境更添生氣。該用地將會成為榕樹灣地區的商業中心點。

8.1.2 為配合當地的特色，在此地帶內進行發展須受限制，最高地積比率為 1.5 倍、最大上蓋面積為 75% 和最高建築物高度為兩層(7.6 米)，或不得超過現有建築物的地積比率、上蓋面積和高度，兩者中以數目較大者為準。上述用地位於海旁附近顯眼的位置，因此在進行詳細規劃和發展時，必須顧及整體的布局、設計和景觀。

### 8.2 綜合發展區：總面積 1.99 公頃

8.2.1 此地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合發展／重建作低層、低密度的住宅用途，並提供休憩用地和其他配套設施。設立此地帶，是方便當局因應環境、交通和

基礎設施等各種限制和其他限制，對發展的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制。

8.2.2 索罟灣近南丫島石礦場的水泥廠舊址和毗鄰一小塊政府土地已劃為「綜合發展區」地帶。該用地有廣闊的海景，前往索罟灣渡輪碼頭亦很方便，因此有很大潛力作綜合住宅發展，從而大大改善現有的環境。毗鄰的南丫島石礦場已停止運作，而根據石礦場復修合約進行的景觀重整工程亦已於二零零二年年底完成，但該用地的長遠用途仍有待確定。

8.2.3 在此地帶內進行發展須受限制，最大住用總樓面面積為 12 000 平方米、最大上蓋面積為 40% 和最高建築物高度為三層(9 米)，或不得超過現有建築物的地積比率、上蓋面積和高度，兩者中以數目較大者為準。上述用地位於海旁附近顯眼的位置，因此有需要對有關發展的布局、設計和景觀實施全面管制。此外，上述石礦場日後的用途尚未確定，而就這塊「綜合發展區」用地呈交的總綱發展藍圖，應提出如何解決這兩項不協調用途為鄰而可能產生的問題。

8.2.4 依據條例第 4A(1)條，在指定為「綜合發展區」的土地範圍內進行發展，須根據條例第 16 條提出規劃申請，由城規會批給規劃許可。依據條例第 4A(2)條，申請人須把總綱發展藍圖，連同該圖《註釋》規定的有關評估報告，一併呈交城規會批核。此舉旨在確保當局能對有關發展實施適當的規劃管制，令新發展能與四周的景觀互相配合，以及確保有關發展會提供所需的設施和環境影響緩解措施。依據條例第 4A(3)條，核准總綱發展藍圖的複本應存放在土地註冊處，以供公眾查閱。

### 8.3 住宅(丙類)：7.73 公頃

8.3.1 此地帶的規劃意向，主要是作低層、低密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准。

8.3.2 該區有四塊土地已納入此地帶內，以顯示現有與山谷低段鄉郊風貌相協調的低層、低密度住宅用地，並預留作這類發展的土地。其中面積最大的一塊土地位於北角，其部分土地已進行發展，另有部分具潛力，可騰出空間發展。面積第二大的一塊土地位於索罟灣南端，零星散布着一些低層住宅，並可騰出空間進行發

展。第三塊土地位於牙較灣海岸，相關的建築圖則已於二零零六年二月獲得核准。最後一塊土地位於模達灣東北面，現建有別墅。

8.3.3 在「住宅(丙類)」地帶內進行發展須受限制，最高地積比率為 0.6 倍、最大上蓋面積為 40% 和最高建築物高度為三層(9 米)，或不得超過現有建築物的地積比率、上蓋面積和高度，兩者中以數目較大者為準。訂立這些發展規限的目的，是確保新發展能與四周富鄉郊特色的低層、低密度發展融為一體，同時避免令已規劃的基礎設施負荷過重。

8.3.4 為了提供彈性讓發展項目能採用較具創意的設計以配合個別用地的特點，城規會可透過規劃許可審批制度，考慮略為放寬地積比率、上蓋面積和建築物高度的限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。

#### 8.4 鄉村式發展：總面積 68.43 公頃

8.4.1 此地帶的規劃意向，是反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展。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。

8.4.2 南丫島上 19 條現有的認可鄉村及其擴展區，均已劃為「鄉村式發展」地帶。這些地方包括南丫島北部的高塢、沙埔、大坪、大灣舊村、大灣新村、大園、橫塢、榕樹塢、榕樹灣、北角舊村、北角新村和蘆荻灣，以及南丫島南部的模達、模達灣、蘆鬚城、鹿洲、索罟灣、東澳和榕樹下。

8.4.3 當局在劃定「鄉村式發展」地帶的界線時，已顧及現有的鄉村範圍、小型屋宇的需求、地形和環境限制等因素。墓地和地形崎嶇、草木茂盛的地方均不包括在此地帶內。當局已在地帶內預留足夠的可發展土地，以應付小型屋宇的需求。日後鄉村擴展區的發展和其

他基礎設施的改善，將以詳細的鄉村發展藍圖為指引。

8.4.4 在北角舊村以西、大灣肚以東和蘆荻灣以南，均發現鄉村式發展區，但這些地區並非認可鄉村。為保留現有發展的鄉村特色，這些地區已劃為「鄉村式發展」地帶。

8.4.5 在「鄉村式發展」地帶內進行發展須受限制，最高建築物高度為三層(8.23 米)，或不得超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。

#### 8.5 政府、機構或社區：總面積 6.17 公頃

8.5.1 此地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民的需要。

8.5.2 此地帶內現有主要的政府、機構或社區設施包括：兩個配水庫、一個食水抽水站、一個消防局暨救護站、一個紀念公園、一間青年旅舍、發射站、電話機樓、兩所圖書館和小學。菱角山有三個電視發射站和一個電台發射站，為全港提供電視和電台廣播服務。現已規劃的政府、機構或社區設施則包括配水庫、水務專用範圍、一個消防局暨救護站和榕樹灣一所中學暨小學。

8.5.3 榕樹灣渡輪碼頭東北面預留了一塊用地，以興建榕樹灣公共圖書館暨歷史文物室。這是根據行政長官在《二零一三年施政報告》所宣布的社區重點項目計劃而進行的一個項目。在此計劃下，當局會為每區預留一筆一次過的撥款，以支持區議會進行社區重點項目。離島區議會已批准在該用地重建南丫島北段公共圖書館，由現有一層高的圖書館重建為三層高的圖書館暨歷史文物室，作為離島區其中一個社區重點項目。

8.5.4 當局已在榕樹灣沿岸預留多塊土地闢設一系列設施，包括公共上落客貨區、警署、垃圾收集站、活動室和直升機坪。當局已在索罟灣預留兩塊土地以興建污水抽水站；其中一塊位於連接索罟灣與涌尾的行人徑旁邊，另一塊則位於打水灣足球場旁邊。一些現有小型的政府、機構或社區設施，例如報案中心、小型診所和鄉事委員會會所，已納入「鄉村式發展」地帶內，但未有在該圖上顯示。

8.5.5 當局必須確保該「政府、機構或社區」用地內的發展或重建計劃，能配合毗鄰土地的低層建築特色。在「政府、機構或社區」地帶內的六個支區(即「政府、機構或社區(1)」、「政府、機構或社區(2)」、「政府、機構或社區(3)」、「政府、機構或社區(4)」、「政府、機構或社區(5)」和「政府、機構或社區(6)」)，任何新發展，或現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的建築物高度超過《註釋》所訂明者，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。鑑於上述活動室的位置接近沙倉，而沙倉會散發塵屑，因此活動室須悉心設計，以免受到沙倉塵屑潛在的影響。

8.5.6 為了提供彈性讓發展項目能採用較具創意的設計以配合個別用地的特點，城規會可透過規劃許可審批制度，考慮略為放寬建築物高度限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。

#### 8.6 休憩用地：總面積 7.51 公頃

8.6.1 此地帶的規劃意向，主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和遊客的需要。

8.6.2 當局已計劃在南丫島上不同部分的重要地點闢設主要的休憩用地。在榕樹灣日後填拓的土地沿岸已計劃闢設一條海濱長廊，而長廊的設計中已預留土地建造緊急車輛通道，通往擬在榕樹灣南部興建的直升機坪。洪聖爺和蘆鬚城這兩個在憲報公布的泳灘已劃為「休憩用地」地帶，以發展與泳灘有關的設施。沿洪聖爺灣西岸伸延的地區亦已劃為「休憩用地」地帶，以供發展海濱休憩用地。此外，索罟灣天后宮前的露天廣場亦已指定為「休憩用地」地帶。這座天后宮已記錄為歷史建築物，並且是一個熱門旅遊點。其他「休憩用地」地帶包括榕樹灣的現有足球場，以及索罟灣的現有休憩處和足球場。

8.6.3 供區內居民使用的新增鄰舍休憩用地，將會在詳細的鄉村發展藍圖上顯示。這些鄰舍休憩用地規模較小，並沒有在該圖上顯示。

8.7 其他指定用途：總面積 111.89 公頃

8.7.1 此地帶涵蓋註明作以下指定用途的土地：

電力站

8.7.2 此地帶的規劃意向，是指定土地作電力站，為香港島和南丫島供應電力。南丫島發電廠位於南丫島北部的波羅嘴，於一九八二年啟用，總發電量達 3 420 兆瓦，包括 2 500 兆瓦的燃煤發電機組、555 兆瓦的燃油氣體渦輪發電機組和 365 兆瓦的氣體渦輪發電機組。附屬於發電廠的煤灰湖專供貯存和排放燃煤發電機組產生的鹽粉煤灰。

8.7.3 在現有的南丫島發電廠以南，已填拓約 22 公頃土地，以供發電廠作擴建之用。地盤平整工程已經完成。發電廠將有一間發電量達 1 800 兆瓦的燃氣發電廠，第一組機組已於二零零六年投產。為了飛機的安全，發電廠的所有部分(包括煙囪)均不能超出當局根據《香港機場(障礙管制)條例》(第 301 章)而就該區訂明的高度限制。此外，當局已根據《環境影響評估條例》的規定，就南丫島發電廠擴建部分、發電量達 1 800 兆瓦的燃氣發電廠進行環境影響評估，結果證實發電廠符合環境標準，並已獲環境保護署署長批准。

船隻碇泊處

8.7.4 此地帶的規劃意向，主要是供服務南丫島發電廠的船隻和客船停泊。南丫島發電廠以北的現有船隻碇泊處已納入此地帶內。

污水處理廠

8.7.5 此地帶的規劃意向，是指定土地作污水處理廠，以配合南丫島的需要。為了應付南丫島人口集中地點的排污需要，當局現正興建兩間分別為榕樹灣和索罟灣地區而設的污水處理廠。

垃圾轉運站

8.7.6 此地帶的規劃意向，是指定土地作垃圾轉運站，以配合南丫島的需要。榕樹灣和索罟灣分別有一塊土地劃為「其他指定用途」註明「垃圾轉運站」地帶，以反



映現有的垃圾轉運站用途。收集得的都市廢物和小量建築廢物均會運到垃圾轉運站，然後由躉船運到新界西堆填區。

#### 沙倉

- 8.7.7 此地帶的規劃意向，是指定土地作沙倉，以配合當地的需要。榕樹灣一塊土地已劃為「其他指定用途」註明「沙倉」地帶，以供遷置榕樹灣北岸的現有沙倉。

#### 石油氣瓶貯存庫

- 8.7.8 此地帶的規劃意向，是指定土地作石油氣瓶貯存庫，以配合南丫島的需要。榕樹灣一塊土地已指定作石油氣瓶貯存庫，日後會用來存放石油氣瓶，以便為南丫島供應住用和商用石油氣。

#### 碼頭

- 8.7.9 此地帶的規劃意向，是指定土地作碼頭，為南丫島提供海路交通設施。劃為「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的土地，包括榕樹灣和索罟灣的現有渡輪碼頭和公眾碼頭。

### 8.8 未決定用途：總面積 34.27 公頃

- 8.8.1 索罟灣北岸的南丫島石礦場現時劃為「未決定用途」地帶。該石礦場已於二零零二年年底，根據石礦場復修合約，完成復修和景觀重整。這塊土地的東岸和北面山坡亦已按照復修研究的園景設計總圖，重整地形和進行環境美化。從環境和景觀角度來看，這些地區應予保存，為毗鄰地區提供屏障。日後在這塊土地上進行的發展，應仔細參考石礦場的復修園景設計總圖。

- 8.8.2 石礦場有大片平地、長海岸線和一個人工湖，有潛力加入與該處環境協調的不同土地用途。「港島南及南丫島規劃及發展研究」曾對石礦場進行研究，鑑定該處有潛力發展為舉辦臨時旅遊和康樂活動的場地。於二零一二年年年初展開的「南丫島索罟灣前南丫石礦場地區未來土地用途發展規劃及工程研究－可行性研究」會研究石礦場日後的土地用途，並探討該處的發展潛力。由於須待當局詳細考慮石礦場的適當用途，故石礦場現時劃為「未決定用途」地帶。這塊土地面

積廣闊，且位於顯眼的位置，因此日後在地帶內進行大型發展前，應先徵詢公眾意見。

8.9 農業：總面積 37.02 公頃

8.9.1 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。

8.9.2 多條鄉村附近的土地已劃作「農業」地帶，而有關土地均獲漁農自然護理署評為優質農地。鄰近大坪和蘆鬚城的「農業」地帶屬常耕農地。

8.9.3 由於填土工程可能會對鄰近地方造成不良的排水及環境影響，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。

8.10 綠化地帶：總面積 331.69 公頃

8.10.1 此地帶的規劃意向，主要是就發展區劃定界線，保護現有草木茂生的山坡和其他自然景物，並提供土地作靜態康樂場地，供區內居民和遊客使用。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。在此地帶內進行的發展會受到嚴格管制，城規會會參照有關的城規會規劃指引，按個別情況考慮每項發展建議。

8.10.2 鹿洲、南丫島上的高地和鄉村四周長滿草木的山坡和河谷已納入此地帶內。這些地區均應加以保護，以免被其他發展、填土和河道改道工程侵擾。

8.10.3 由於填土及河道改道工程可能會對鄰近地方造成不良的排水影響及對自然環境造成不良影響，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等活動。

8.11 自然保育區：總面積 361.58 公頃

8.11.1 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

特殊科學價值地點」，以免發展項目對這些天然環境造成不良影響。

8.11.2 此地帶內面積最大的一塊土地位於南丫島南部的東南高地。當局擬把這塊土地劃為郊野公園。這個「自然保育區」的生態價值高，其中南丫島南部曾發現稀有物種白腹海鵬，而模達和東澳附近的郊野和耕地亦已記錄為盧文氏蛙的生境。位於南丫島中部西面山坡的桔仔灣海岸附近長滿植物的池塘，是大量稀有品種蜻蜓的重要生境，而池塘以北的細小沼澤，亦發現了若干大型無脊椎動物和一種稀有的蒼蠅品種。此外，南丫島中部的茂密林地亦值得保護。這些地區均已劃為「自然保育區」地帶。

8.11.3 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。這些地區亦應加以保護，以免遭受填土、挖土和河道改道工程影響。新的住宅發展不得在此地帶內進行。不過，現有屋宇的重建，如向城規會申請，或會獲得批准。現有屋宇的重建、改動及／或修改，不得引致整個重建計劃的最高地積比率超過 0.4 倍、最大上蓋面積超過 20% 和最高建築物高度超過兩層(7.6 米)，或超過現有屋宇的地積比率、上蓋面積和高度，兩者中以數目較大者為準。

8.11.4 填土／填塘、挖土及河道改道工程可能會對鄰近地方造成不良的排水影響及對自然環境造成不良影響。由於這地帶內的土地具有保育價值，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等活動。

## 8.12 海岸保護區：總面積 106.40 公頃

8.12.1 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。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。這些風景優美和生態易受影響的海岸地區亦應加以保護，以免遭受填土、挖土和河道改道工程影響。

- 8.12.2 在南丫島北部，洪聖爺至蘆鬚城的西部海岸、圍繞北角的北部海岸，以及南嘴至鹿洲山(海底電纜的兩個着陸點除外)和蘆狄灣村至鹿洲村的東部海岸，均已劃為「海岸保護區」地帶。在南丫島南部，索罟灣至模達灣、模達灣至石排灣、東澳灣至深灣的天然海岸線，以及下尾嘴附近的兩個海岸地區，亦已劃作這個地帶。這些地區擁有一些天然海岸線，沿岸分布着石灘、懸崖、洞穴、海灣、海灘和其他極具景觀價值的海岸景物。部分地區(包括北角北端和鹿洲東北邊緣的水域)遍布軟珊瑚和柳珊瑚，是重要的海岸生境。
- 8.12.3 新的住宅發展不得在此地帶內進行。不過，現有屋宇的重建，如向城規會申請，或會獲得批准。現有屋宇的重建、改動及／或修改，不得引致整個重建計劃的最高地積比率超過 0.4 倍、最大上蓋面積超過 20% 和最高建築物高度超過兩層(7.6 米)，或超過現有屋宇的地積比率、上蓋面積和高度，兩者中以數目較大者為準。
- 8.12.4 填土／填塘、挖土及河道改道工程可能會對鄰近地方造成不良的排水影響及對自然環境造成不良影響。由於這地帶內的土地具有保育價值，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等活動。

8.13 具特殊科學價值地點：總面積 340.93 公頃

- 8.13.1 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。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。
- 8.13.2 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。「具特殊科學價值地點」應加以保育，以免有關地點遭受填土、挖土、河道改道工程影響，以及被發展侵佔。
- 8.13.3 該區有兩塊土地劃為「具特殊科學價值地點」地帶。「南丫島南部具特殊科學價值地點」覆蓋山地塘種有稀有樹木品種的山頂及四周的高地和懸崖，是一種稀有雀鳥的重要生境。「深灣具特殊科學價值地點」覆蓋南丫島南部深灣沙灘和毗鄰淺灘，是香港境內唯一

已知的綠海龜築窩巢地點。當局已根據《野生動物保護條例》(第 170 章)的規定，把這個沙灘指定為「限制地區」。

8.13.4 填土、挖土及河道改道工程可能會對鄰近地方造成不良的排水影響及對自然環境造成不良影響。由於這地帶內的土地具有保育價值，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等活動。

## 9. 交通

### 9.1 水上交通

渡輪是該區的主要公共交通工具。南丫島設有持牌的渡輪服務往返(1)中環與榕樹灣；(2)中環與索罟灣；(3)香港仔與榕樹灣(經北角村)；以及(4)香港仔與索罟灣(經模達)。

### 9.2 陸上交通

區內交通方面，南丫島只有少量鄉村車輛、單車、消防車和救護車行走，其餘車輛一律不准在島上行駛。榕樹灣的行人道網絡亦用作緊急車輛通道，該圖上並無顯示。南丫島發電廠擁有自己的車輛，但這些車輛只限於發電廠範圍內使用。

### 9.3 行人徑

南丫島上設有完善的行人徑網絡，由碼頭提供通路前往鄉村、海灘、山區高地和其他景點。島上行人徑改善工程將根據「鄉郊公共工程計劃」進行。

## 10. 公用設施

### 10.1 供水

食水由香港島經兩條海底管道輸送到南丫島。島上有一個食水抽水站、兩個食水配水庫和多條相關的總食水管，為榕樹灣、索罟灣和附近地區供應食水。該區現時沒有海水供應，因此暫時用食水沖廁。

### 10.2 污水處理

榕樹灣和索罟灣現正鋪設公共污水收集系統，以收集已密集建設地區排放的污水。若在該公共污水收集系統的服務範圍

外進行發展，發展項目的倡議者須自行設置污水處理及排放設施，以符合《水污染管制條例》的規定。

### 10.3 固體廢物的處置

小型垃圾收集站零散分布在整個南丫島上。住宅廢物和小量建築廢物將運到榕樹灣和索罟灣的垃圾轉運站，然後通過船隻運到垃圾堆填區。

### 10.4 其他服務

該區已有電力供應和電話服務。索罟灣和榕樹灣山坡建有兩座電話機樓，為現有和日後的發展提供電話服務。該區現時沒有煤氣供應，燃料供應主要依靠瓶裝石油氣。

## 11. 文化遺產

11.1 在該圖涵蓋的範圍內，有一幢已評級的歷史建築物，即榕樹灣的天后廟(三級)，另有 13 個具考古研究價值的地點，分別是下尾灣具考古研究價值的地點、洪聖爺具考古研究價值的地點、洪聖爺古徑、老鴉仔石圓環、蘆鬚城具考古研究價值的地點、鹿洲具考古研究價值的地點、模達灣具考古研究價值的地點、北角嘴具考古研究價值的地點、砂壟灣(鐵砂壟)具考古研究價值的地點、深灣具考古研究價值的地點、大灣具考古研究價值的地點、東澳具考古研究價值的地點和榕樹灣具考古研究價值的地點。

11.2 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>)。

11.3 任何人如欲進行發展或重建計劃，或提出改劃用途地帶的建議，而有關計劃或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、有待評級的新項目及其四周環境，必須先徵詢康樂及文化事務署(下稱「康文署」)轄下的古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)的意見。

11.4 如無法避免干擾具考古研究價值的地點，則須由項目倡議者委聘的合資格考古學家進行詳細的考古影響評估。該考古學家須根據《古物及古蹟條例》(第 53 章)申請牌照，以便進行考古影響評估，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，與康文署轄下古蹟辦協商，全面實施適當的紓減影響措施。

## 12. 規劃的實施

- 12.1 雖然當局目前仍會容忍不符合有關地帶的法定規定的現有用途，但任何用途的實質改變及任何其他發展／重建計劃都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。城規會已就市區和新市鎮地區內的現有用途的釋義制定了一套指引。任何人士如欲要求享有「現有用途權利」，應參閱這份指引，並且必須提供足夠的證據，以證明確有資格享有這項權利。至於執行各個地帶規定的工作，主要由屋宇署、地政總署和其他簽發牌照的部門負責。
- 12.2 該圖提供一個概括土地用途大綱，當局根據這個大綱為該區擬備較詳細的非法定圖則。當局在規劃公共工程和預留土地時，都以這些詳細圖則作為依據。
- 12.3 該區日後的發展會由政府 and 私營機構負責。政府會根據規劃和發展管制大綱，統籌各項公共和基礎設施工程，以確保發展模式較具條理。該區的基礎設施，將透過工務計劃、鄉郊小工程計劃、離島污水收集整體計劃和地區小工程改善計劃進行，而能否落實，要視乎資源是否充足而定。至於私人發展，則主要由私人發展商主動提出，按該圖的規定進行。
- 12.4 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，其中可能包括該區的政府內部發展大綱圖和發展藍圖，以及城規會頒布的指引。發展大綱圖和發展藍圖均存放在規劃署，以供公眾查閱。城規會所頒布的指引，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》，則可從城規會的網頁下載，亦可向城規會秘書處，以及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。