

貝澳坳分區計劃大綱草圖編號 S/I-POA/1

註釋

土地用途表

說明書

貝澳坳分區計劃大綱草圖編號 S/I-POA/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，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，但在個別地帶《註釋》第二欄所載的用途或發展則除外：
- (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) (a) 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(9)(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。
 - (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。

- (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) 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。

貝澳坳分區計劃大綱草圖編號 S / I - P O A / 1

土地用途表

	頁次
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	7

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	食肆
政府用途(只限報案中心、郵政局)	郊野學習／教育／遊客中心
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) #
	康體文娛場所
	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

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地，以保留現有的鄉村。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。

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
圖書館	新界豁免管制屋宇或以新界豁免
街市	管制屋宇取代現有住用建築物者
康體文娛場所	除外)
政府診所	場外投注站
公廁設施	辦公室
公共車輛總站或車站	加油站
公用事業設施裝置	娛樂場所
公眾停車場(貨櫃車除外)	私人會所
可循環再造物料回收中心	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或
宗教機構	廣播電台發射塔裝置
研究所、設計及發展中心	住宿機構
鄉事委員會會所／鄉公所	污水處理／隔篩廠
學校	商店及服務行業(未另有列明者)
配水庫	私人發展計劃的公用設施裝置
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超過兩層，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	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「康樂中心及宿舍」

康樂中心 訓練中心	食肆 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 宗教機構 住宿機構 商店及服務行業 社會福利設施 非附屬於指定用途的公用設施裝置
--------------	---

規劃意向

此地帶的規劃意向，是指定土地供發展康樂中心暨附屬宿舍。

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／或重建計劃的最大總樓面面積超過 879 平方米和最高建築物高度超過兩層(7.62 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總樓面面積和高度，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)段所述的總樓面面積和建築物高度限制。

(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「水務設施隧道入口」

水務設施隧道入口	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，是指定土地供水務署闢設水務設施隧道入口。

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
	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

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。

(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／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。

貝澳坳分區計劃大綱草圖編號 S/I-POA/1

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	1
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	6
9. 土地用途地帶	6
9.1 「鄉村式發展」	6
9.2 「政府、機構或社區」	6
9.3 「其他指定用途」	7
9.4 「綠化地帶」	8
10. 交通	8
11. 公用事業設施	9
12. 規劃的實施	10
13. 規劃管制	10

貝澳坳分區計劃大綱草圖編號 S/I-POA/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《貝澳坳分區計劃大綱草圖編號 S/I-POA/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，把貝澳坳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貝澳坳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《貝澳坳發展審批地區草圖編號 DPA/I-POA/1》，以供公眾查閱。在展示期內，城規會共收到 14 份申述書。
- 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《貝澳坳分區計劃大綱草圖編號 S/I-POA/1》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。
- 2.5 根據條例第 20(6)條，由於《貝澳坳發展審批地區草圖編號 DPA/I-POA/1》的有關土地於二零二一年八月二十七日納入《貝澳坳分區計劃大綱草圖編號 S/I-POA/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)，《貝澳坳發展審批地區草圖編號 DPA/I-POA/1》的圖則制訂工作亦不再繼續進行。

3. 擬備該圖的目的

- 3.1 該圖旨在顯示貝澳坳地區概括的土地用途地帶，以便把貝澳坳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》，分別說明該規劃區(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 該區佔地合共約 8.89 公頃，位於大嶼山南部，界乎南大嶼郊野公園及嶼南道之間。該區的西南面鄰近貝澳的鄉郊村落，而在南面較遠處橫過嶼南道則為鹹田。該區可經嶼南道前往，亦可通往梅窩，並可經東涌道前往東涌，以及經羗山道和大澳道前往大澳。
- 5.2 該區一派鄉村郊野風貌，中部有天然景致，而村落則主要位於西南部。該區的天然景致主要包括林地、灌木林、草地及河流(包括貝澳「具重要生態的河溪」的上游段)。林地主要長有本地樹種，例如假蘋婆、銀柴、鴨腳木、朴樹、八角楓及黃牛木。在村落附近亦有果樹，如龍眼。沿路邊的林地則長有外來樹種(如台灣相思)和常見的本地樹種(包括破布葉和白楸)。根據記錄，該區曾長有土沉香，這種植物屬於具重要保育價值的花卉品種。該區有一些天然河流，其中有一條主要的天然河流從南大嶼郊野公園上坡地區流經該區中部，再流向該區範圍以外的下游位置，即貝澳「具重要生態價值的河溪」，並流出貝澳灣。根據記錄，該條河流有具重要保育價值的品種出沒，例如異鱸和彩虹蜻。此外，該區亦發現有澤蛙和方帶溪蟪等其他品種。

- 5.3 該區沒有認可鄉村。該區的主村屋羣位於該區西南部的貝澳老圍村(貝澳坳)，亦有一些村屋位於該區的中部和東北部。區內的村屋大多樓高兩至三層。該區有一個私人康樂中心暨附屬宿舍發展項目(即 **Swire Leadership Centre** 太古領導力培訓中心)、貝澳凹隧道入口(水務署的水務設施)和一個變電站。該區西南部則設有公眾停車場及位於停車場西面可供其擴展的空置土地、垃圾收集站、作汽車修理工場及貯物的臨時構築物，以及墳墓／墓地(供貝澳老圍的村民使用)。

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 50 人。該區的規劃人口預計約為 60 人。

7. 發展機會及限制

7.1 發展機會

7.1.1 可持續大嶼藍圖

政府於二零一七年六月公布可持續大嶼藍圖(下稱「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。

7.1.2 自然保育

該區的天然景致主要包括林地、灌木林、草地及天然河流，連接毗鄰該區北面的南大嶼郊野公園的生境。該區遍滿連綿的次生林地，其中部尤為茂密，主要長有本地樹種。該區有一些天然河流，其中有一條主要天然河流從南大嶼郊野公園上坡地區流經該區中部，此河流的下游為貝澳「具重要生態價值的河溪」，位於該區範圍以外，流出貝澳灣。根據記錄，該條河流的下游有具重要保育價值的品種出沒。該區的天然景觀和環境值得保存。

7.1.3 交通

該區可經嶼南道前往，亦可通往梅窩，並可經東涌道前往東涌，以及經羗山道和大澳道前往大澳。一些住宅發展項目可經嶼南道分支出來的區內小徑前往。區內大部分地方都可經行人徑前往。

7.2 限制

7.2.1 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，闊度要足以供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(包括受影響排水系統的詳情及任何紓減影響措施)，以便渠務署根據環境運輸及工務局技術通告(工務)第 14/2004、5/2005 和 2/2006 號、發展局技術通告(工務)第 9/2020，以及渠務署指引簡介第 1 號所訂明的準則進行查核。
- (b) 該區目前並沒有污水處理設施，大部分村屋都是使用滲水井和化糞池處理污水。政府計劃落實排污工程，範圍覆蓋大嶼山南岸地區(包括該區)的鄉村。擬議的工程包括興建鄉村和污水幹渠系統(包括污水抽送站、無壓污水渠和壓力管等設施)，收集所得的污水會輸送至位於大嶼山南部貝澳礮石灣的新污水處理廠(位置在該區的範圍以外)處理。倘在該區進行的發展或重建項目會接駁至將來的公共污水處理系統，便須進行詳細的排污影響評估，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。
- (c) 該區的原水從石壁水塘取得，然後輸往長沙瀘水廠(位於該區的範圍以外)處理，為該區供應食水。大嶼山南部現有的供水系統規模細小，供水量有限，未必足以應付該區任何額外用水需求。由於該區並沒有海水供應，所以目前暫時使用淡水沖廁。

7.2.2 土力的限制

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 19 幅已登記的人造斜坡和護土牆，其穩定程度大多不詳。倘這些斜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項目，須進行天然山坡災害研究，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。

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刊憲的機場高度限制圖的規定，一旦該高度限制圖因為擴展香港國際機場成為三跑道系統的計劃(下稱「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建築物或其他構築物或設備(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現時《香港機場(障礙管制)條例》(第 301 章)或其與三跑道系統有關的修訂條文所訂明的「限制高度」(一般稱為機場高度限制)。

7.2.4 飛機噪音

雖然該區位於香港國際機場三跑道系統的飛機噪音預測 25 等量線範圍以外，但由於該區十分接近「銀鑛灣」和「東涌航道」的直升機進出飛行路線，因此該區可能會受到直升機的噪音影響。區內基礎設施或設施的工程項目倡議者／發展商須檢視建築設計特點，並考慮使用隔音材料以改善室內的噪音環境。

7.2.5 城市設計

該區一派鄉郊郊野風貌。任何擬議發展的規模須配合該區的自然鄉郊特色。

7.2.6 殯葬區

該區有一幅為貝澳老圍村合資格的村民而設的認可殯葬區，位於貝澳變電站的東北面。

7.2.7 文物方面的考慮

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，均須通知古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)。此外，如有任何已確認的歷史構築物會受到任何發展／重建計劃所影響，必須先徵詢發展局轄下的古蹟辦的意見。

8. 整體規劃意向

- 8.1 該區的整體規劃意向，是保育該區的景致和生態價值，以保護天然生境，並保留該區獨特的自然鄉郊特色。當局亦劃定土地作鄉村發展。
- 8.2 當局在指定該區的各個用途地帶時，已考慮保護該區具重要生態價值的天然生境(例如林地、灌木林、草地和天然河溪)，該等生境與該區北面鄰接的南大嶼郊野公園生境相關連。此外，當局劃設用途地帶時，亦已顧及現有村屋的日後翻建／重建。

9. 土地用途地帶

9.1 「鄉村式發展」：總面積 0.29 公頃

- 9.1.1 此地帶的規劃意向，主要是提供土地，以保留現有鄉村。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。
- 9.1.2 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的貝澳老圍村(貝澳坳)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。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。
- 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。

9.2 「政府、機構或社區」：總面積 0.54 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 「政府、機構或社區」地帶主要涵蓋變電站、公眾停車場及其西面的一幅可供擴建的空地、貝澳老圍村(貝澳坳)東面的垃圾收集站。此地帶亦涵蓋一幅毗鄰垃圾收集站和一幅在嶼南道旁的空置土地，以預留作日後合適的政府、機構或社區設施。

9.2.3 為保存該區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兩層，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。

9.3 「其他指定用途」：總面積 0.62 公頃

9.3.1 位於該區東北部的一幅土地劃為「其他指定用途」註明「康樂中心及宿舍」。此地帶旨在指定土地供發展康樂中心暨附屬宿舍，並涵蓋現有的私人康樂中心暨附屬宿舍發展項目(名為 **Swire Leadership Centre** 太古領導力培訓中心)。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 879 平方米及最高建築物高度超過兩層(7.62 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總樓面面積和建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。然而，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，考慮略為放寬總樓面面積及建築物高度的限制。城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。

9.3.2 位於該區東北部的一幅土地劃為「其他指定用途」註明「水務設施隧道入口」，涵蓋沿嶼南道的現有貝澳凹隧道入口。此地帶旨在指定土地供水務署闢設水務設施隧道入口。

9.4 「綠化地帶」：總面積 7.44 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 「綠化地帶」主要涵蓋該區的林地、灌木林、草地、河溪、一些現有屋宇、墳墓和臨時構築物。該區有一幅認可殯葬區，供該區貝澳老圍的村民安葬先人之用。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、漁農自然護理署及水務署各自訂明的條件所規管。殯葬活動應盡量局限在指定的認可殯葬區範圍內進行。
- 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。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對鄰近地方的排水情況和環境造成不良影響，並會損及自然環境，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。

10. 交通

10.1 道路網及行人徑

該區可經嶼南道前往，這條道路由梅窩渡輪碼頭伸展至石壁水塘。一些住宅發展項目可經嶼南道分支出來的區內小徑前往。區內大部分地方都可經行人徑前往。嶼南道是通往該區的主要道路。除持有大嶼山封閉道路通行許可證的汽車外，所有汽車均禁止使用嶼南道。

10.2 公共交通設施

該區有專營巴士沿嶼南道行駛，前往大嶼山南部各個目的地(即梅窩、塘福、昂坪及大澳)，並可前往東涌(包括港珠澳大橋香港口岸)。市民亦可乘搭大嶼山的士前往該區。

11. 公用事業設施

11.1 排水

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，闊度要足以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 排污

- (a) 該區現時沒有公共污水渠，目前主要是使用原地設置的化糞池／滲水井系統。倘該區的人口或到訪者數目增加，或興建更多住宅／康樂發展項目，便有需要增建排污設施。化糞池／滲水井系統的設計及建造必須符合相關標準及規例，例如環境保護署發出的《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》，以保護該區的水質及流經該區的河溪。
- (b) 政府計劃落實排污工程，範圍覆蓋大嶼山南岸地區(包括該區)的鄉村。擬議的工程包括興建鄉村和污水幹渠系統(包括污水抽送站、無壓污水渠和壓力管等設施)，收集所得的污水會輸送至位於南大嶼貝澳礮石灣的新污水處理廠(位置在該區的範圍以外)處理。倘在該區進行的發展或重建項目會接駁至將來的公共污水處理系統，便須進行詳細的排污影響評估，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。

11.3 供水

該區的原水從石壁水塘取得，然後輸往長沙瀘水廠(位於該區的範圍以外)處理，為該區供應食水。大嶼山南部現有供水系統的規模細小，供水量有限，未必足以應付該區任何額外用水需求。由於該區並沒有海水供應，所以目前暫時使用淡水沖廁。

11.4 其他

該區有電話網絡和電力供應。貝澳變電站位於該區。該區沒有煤氣供應。

12. 規劃的實施

- 12.1 該圖為該區提供一個概括土地用途大綱，以便執行發展管制和實施規劃建議。當局日後會擬備較詳細的圖則，作為規劃公共工程和私人發展的根據。
- 12.2 目前，該區未有改善或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。
- 12.3 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，但有關建議必須符合政府的規定。

13. 規劃管制

- 13.1 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。
- 13.2 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。儘管無須更正這類用途以符合該圖的規定，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。
- 13.3 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，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。
- 13.4 除上文第 13.1 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，任何在二零二一年一月八日或以後在貝澳坳發展審批地區的圖則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

地帶的《註釋》所提述的特定圖則展示期間或之後進行的河道改道、填土／填塘或挖土工程，如未取得城規會批給的許可，當局亦可按執行管制的程序處理。

城市規劃委員會
二零二一年八月