

大 澳 邊 緣 分 區 計 劃 大 綱 核 准 圖 編 號 S / I - T O F / 2

註釋

土地用途表

說明書

大澳邊緣分區計劃大綱核准圖編號 S/I-T OF/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「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、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「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「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「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) 在「未決定用途」地帶內，除上文第(8)和(11)(a)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。

(14) 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。

大澳邊緣分區計劃大綱核准圖編號 S/I-TOF/2

土地用途表

	<u>頁次</u>
鄉村式發展	1
政府、機構或社區	3
休憩用地	5
其他指定用途	6
綠化地帶	9
自然保育區	10
海岸保護區	11

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 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	墓地 食肆 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和重置受政府計劃影響的村屋。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	靈灰安置所
播音室、電視製作室及／或電影製作室	懲教機構
教育機構	火葬場
展覽或會議廳	食肆
郊野學習／教育／遊客中心	殯儀設施
政府垃圾收集站	直升機升降坪
政府用途(未另有列明者)	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)
街市	娛樂場所
康體文娛場所	私人會所
政府診所	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置
公廁設施	住宿機構
公用事業設施裝置	污水處理／隔篩廠
公眾停車場(貨櫃車除外)	商店及服務行業
宗教機構	私人發展計劃的公用設施裝置
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，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；以及供應土地予政府、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) 在指定為「政府、機構或社區」地帶的土地範圍內，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(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。
- (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。

休憩用地

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
燒烤地點 郊野學習／教育／遊客中心 公園及花園 涼亭 行人專區 野餐地點 運動場 散步長廊／廣場 公廁設施 公眾停車場(只限單車) 休憩處	食肆 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 度假營 娛樂場所 康體文娛場所 私人會所 公用事業設施裝置 宗教機構 配水庫 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，以配合當地居民和其他市民的需要。

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。

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「軍事用途」

軍事用途	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，是指定土地作軍事用途。

(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「墳場」

靈灰安置所	公用事業設施裝置
火葬場	宗教機構
殯儀設施	私人發展計劃的公用設施裝置
政府垃圾收集站	
政府用途(未另有列明者)	
墳墓	
公廁設施	

規劃意向

此地帶的規劃意向，是指定土地作墳場及有關用途。

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。

(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(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，是指定土地作污水處理廠。

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。

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	墓地
燒烤地點	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	度假營
野餐地點	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)
公廁設施	公用事業設施裝置
帳幕營地	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或 廣播電台發射塔裝置
野生動物保護區	宗教機構
	鄉事委員會會所／鄉公所
	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，主要是利用天然地理環境作為發展區的界限；保存現有地形和天然草木；以及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	政府用途(未另有列明者)
自然教育徑	屋宇(只限重建)
農地住用構築物	公廁設施
濕地生境	公用事業設施裝置
野生動物保護區	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

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》說明頁所經常准許的用途或發展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

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》說明頁所經常准許的用途或發展而進行或繼續進行者。

大澳邊緣分區計劃大綱核准圖編號 S/I-TOF/2

說明書

大澳邊緣分區計劃大綱核准圖編號 S/I-TOF/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	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	5
9.2 政府、機構或社區	6
9.3 休憩用地	7
9.4 其他指定用途	7
9.5 未決定用途	8
9.6 綠化地帶	8
9.7 自然保育區	9
9.8 海岸保護區	10
10. 交通	10
11. 公用設施	11
12. 文化遺產	11
13. 規劃的實施	12
14. 規劃管制	12

大澳邊緣分區計劃大綱核准圖編號 S/I-TOF/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《大澳邊緣分區計劃大綱核准圖編號 S/I-TOF/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 二零零九年十二月一日，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，把大澳邊緣地區指定為發展審批地區。

2.2 二零一零年六月四日，城規會根據條例第 5 條展示《大澳邊緣發展審批地區草圖編號 DPA/I-TOF/1》，以供公眾查閱。在該草圖展示期內，城規會收到九份申述書。城規會公布申述書的內容期間，接獲兩份意見書。城規會於二零一零年十二月三日考慮各項申述和意見後，決定不接納有關申述。

2.3 二零一一年七月五日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准大澳邊緣發展審批地區草圖，該核准圖其後重新編號為 DPA/I-TOF/2。二零一一年九月二十三日，城規會根據條例第 9(5)條展示《大澳邊緣發展審批地區核准圖編號 DPA/I-TOF/2》，以供公眾查閱。

2.4 二零一三年一月十三日，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)條指示城規會擬備涵蓋大澳邊緣地區的分區計劃大綱圖。

2.5 二零一三年五月二十四日，城規會根據條例第 5 條展示《大澳邊緣分區計劃大綱草圖編號 S/I-TOF/1》，以供公眾查閱。在該草圖展示期內，城規會收到 77 份申述書，而在公布申述書的內容期間，則收到 359 份意見書。城規會在二零一三年十一月十五日考慮各項申述及意見後，決定不接納表示反對的申述。

2.6 二零一四年九月二十三日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條核准大澳邊緣分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/I-TOF/2。二零一四年十月三日，城規會根據條例第

9(5)條展示《大澳邊緣分區計劃大綱核准圖編號 S/I-TOF/2》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。

3. 擬備該圖的目的

- 3.1 該圖旨在顯示大澳邊緣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 規劃區(下稱「該區」)所涵蓋的總面積約為 186.62 公頃。該區的東面及南面均被北大嶼郊野公園包圍，西面及北面則被天然海岸線圍繞。該區包括大部分大澳島，大澳河將大澳島與大嶼山分隔開。位於中央的大澳村本村、石仔埗及鹽田住宅區不屬該區範圍。該區的界線在圖上以粗虛線顯示。
- 5.2 該區富天然鄉郊特色，主要有紅樹林、河溪、濕地、林地、休耕農地、歷史建築物及鄉郊村屋，南面及大澳河沿岸的天然生境有多種雀鳥、淡水魚、無脊椎動物、紅樹及植物生長和棲息，其中一些屬於稀有品種，具保育價值。
- 5.3 梁屋村是大澳唯一的認可鄉村，另有其他村落分布於新村、南涌、番鬼塘及橫坑。該區的村屋最高為三層，有些已經殘破或空置，散布於村屋羣中。大澳的宗教色彩濃厚，散布着廟宇，還有一座寺院。該區基本上並無重要的經濟活動。

5.4 該區周圍皆是山嶺，南面是尖峰山、東面是獅山，北面是虎山，既有林地、灌木叢和草地，又有優美海岸線，十分多樣化。這些山嶺構成優美的山脊線，襯托着山麓及山谷的發展。附近一帶幾乎仍保持着天然狀態，為各式各樣的動植物提供生境，部分動植物更是大嶼山及本港特有的品種。

6. 人口

根據二零一一年人口普查的資料，該區的總人口約為 230 人。預計該區的總規劃人口約為 380 人。

7. 發展機會及限制

7.1 發展機會

7.1.1 保育潛力

- (a) 該區完全被北大嶼郊野公園和海包圍，自然成為其四周大自然系統不可或缺的一部分。該區有林地、灌木叢、草地、河溪、池塘及濱水帶，十分多樣化，極具生態及保育價值，而特別值得一提的是區內一些生態易受影響的地區，包括河道、紅樹林重植區、蘆葦林及林地。
- (b) 寶珠潭楊侯古廟(一級歷史建築物)及新村的天后古廟對村民來說有重要價值，原因不單是這兩座古廟具有歷史價值，也是因為這兩座古廟是旅遊景點，可吸引本地和海外遊客。
- (c) 大澳鹽業是香港有記錄的最早期工業之一。該區的鹽田是香港其中少數僅存的鹽田，對研究香港早期工業非常重要。根據「復修大澳荒置鹽田研究」的建議，可以在該區重設一個小規模的產鹽設施，方法是闢設一個「鹽田示範場」。「鹽田示範場」可提供適當的指導及指引，讓參觀者對造鹽過程及香港鹽業的歷史有基本認識。

7.1.2 旅遊及康樂發展潛力

- (a) 該區陸上及沿岸有各種不同的生境，包括石灘、泥灘、鹽田、河道及紅樹林，景觀、生態、地質和康樂價值甚高，加上北大嶼郊野公園，極具潛力發展生態旅遊。

- (b) 中華白海豚是香港特別行政區的吉祥物，大澳對開的水域就有為數不少的中華白海豚，在該區(主要是虎山以北的水域)經常可看到中華白海豚。大澳對開的水域是觀看中華白海豚的幾個理想地點之一，從陸上及船上觀看皆然。因此，可舉辦海豚觀賞團。

7.2 發展限制

7.2.1 道路有限

大嶼山南部(包括該區)的道路網負荷量有限，對發展構成極大限制。雖然近年交通已有改善，例如新的東涌路已通車，但為免大嶼山南部的道路網不勝負荷，政府在大嶼山南部實施封閉道路通行許可證制度，限制車輛的數目。

7.2.2 土力限制

該區周圍主要是天然山坡，這些山坡可能會發生山泥傾瀉，構成危險。該區過往亦有發生山泥傾瀉的記錄，其中二零零八年六月那次在暴雨下發生的山泥傾瀉更尤其嚴重。當局已在區內實施實質的防止山泥傾瀉措施及進行斜坡維修工程。在該區進行新發展，或須進行天然山坡災害研究，並須徵詢土木工程拓展署土力工程處的意見。

7.2.3 墓地

除了大澳墳場之外，虎山的大部分地方、象山山麓及尖峰山亦有一些傳統的認可墓地。這些墓地已存在多年，屬現有用途，以供區內原居村民及本地漁民安葬先人。

7.2.4 排污設施處理量有限

都市污水處理設施不足，限制了該區大型發展項目的規模。該區的污水現時經由原地污水處理系統排放。若該區的人口或遊客增加，或有需要提升污水處理廠的處理量或增設污水處理設施。

7.2.5 供水設施有限

該區的人口及遊客增加，會對食水資源造成影響。由於現有配水庫的容量會提升，並會進行擴建，日後該區對食水的需求應不會對已規劃的設施造成很大的不良影

響。不過，隨著配水庫的擴建，連接該區的現有輸水管的容量有需要提升。

8 整體規劃意向

- 8.1 該區的整體規劃意向是保育具高生態價值的地區、保護自然鄉郊環境，以及保存獨特景致和文化遺產。此外，為應付現有鄉村的需要，已預留土地供原居村民興建小型屋宇。
- 8.2 當局區劃該區各個土地用途地帶時，已考慮到要保護該區具高生態價值的天然生境，例如未受干擾的大片林地、河溪、荒置鹽田、濕地、紅樹林及大澳蘆葦林等。為保存該區的鄉郊特色，亦會保留休耕農地及池塘。

9. 土地用途地帶

9.1 鄉村式發展：總面積 6.57 公頃

- 9.1.1 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和重置受政府計劃影響的村屋。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 梁屋村是該區唯一的認可鄉村，另有其他村落分布於新村、南涌、番鬼塘及橫坑。「鄉村式發展」地帶的界線是根據「鄉村範圍」、區內地形、現有土地用途、土地限制、未處理的小型屋宇申請，以及小型屋宇需求預測數字而劃。地勢崎嶇、可能有天然山泥傾瀉危險、草木茂盛和具保育價值的地方及墓地都不劃入此地帶內。
- 9.1.3 除非另有訂明，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 為了提供彈性進行特定發展，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。

9.1.5 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，才可進行該等工程及相關活動(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 3.80 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 在此地帶提供的主要公用設施服務，包括新村東南面山坡的現有濾水廠及配水庫，以及寶珠潭污水抽水站。為配合當地居民的需要，已預留土地用作擴建現有濾水廠及相關設施，包括增設配水庫。

9.2.3 此地帶內有三座廟宇及一座寺院，即寶珠潭楊侯古廟(一級歷史建築物)、新村臨大澳灣的天后古廟，以及橫坑的華光古廟和龍巖寺。

9.2.4 在此地帶的其他用地包括位於虎山山頂的自動天氣站、毗鄰寶珠潭污水抽水站的戒毒中心，以及分別位於南涌、梁屋村及吉慶後街近寶珠潭的三所公廁。

9.2.5 在此地帶內，為了保護鄉郊環境及低層建築的特色，並提供視覺調劑和緩衝空間，發展／重建項目的最高建築物高度須以該圖所訂明的高度為限，或不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。

9.2.6 為了讓特定發展項目在設計上能更靈活，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優越之處，作出考慮。

9.2.7 由於河道改道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，才可進行該等工程及相關活動(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)。

9.3 休憩用地：總面積 0.75 公頃

- 9.3.1 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，以配合當地居民和其他市民的需要。
- 9.3.2 寶珠潭附近有兩個休憩處，一個毗連楊侯古廟，另一個位於吉慶後街，附設燒烤設施。在此地帶內另有兩個兒童遊樂場，分別位於梁屋村及坑尾附近的大澳道。天后古廟前面的土地亦劃作「休憩用地」地帶，以保護風水廊及改善該廟宇的環境。
- 9.3.3 在西面海旁，沿海堤設置了一條公眾海濱長廊，連接公共交通總站，並向南伸展至南涌。
- 9.3.4 由於河道改道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，才可進行該等工程及相關活動(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)。

9.4 其他指定用途：總面積 3.25 公頃

此地帶包括下列特別指定的用途。

9.4.1 軍事用途

此地帶的規劃意向，是指定土地作軍事用途。現時在虎山山坡有一塊軍事用地、一個更樓及一個直升機升降坪。

9.4.2 墳場

此地帶的規劃意向，是指定土地作墳場及有關用途。已刊登憲報的大澳墳場坐落新基街東北面山坡，該處劃為「其他指定用途」註明「墳場」地帶。在此地帶進行發展，最高建築物高度不得超過兩層，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。為了提供彈性進行特定發展，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優越之處，作出考慮。

9.4.3 污水處理廠

此地帶的規劃意向，是指定土地作污水處理廠。此地帶包括現有污水處理廠及毗連位於大澳島北面天然海岸擬作擴展用途的地方。為盡量減輕對視覺的影響，限定此地帶的最高建築物高度不得超過兩層，或超過在有關發展審批地區草圖首次公布該日已經存在的建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。為了提供彈性進行特定發展，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優越之處，作出考慮。

9.5 未決定用途：總面積 1.16 公頃

9.5.1 新基街以東部分土地的規劃意向，是指定作「鹽田示範場」，以推廣文物教育，並作為大澳的旅遊景點。不過，土木工程拓展署委聘顧問進行的「復修大澳荒置鹽田研究」尚未完成，而「鹽田示範場」的詳細設計亦未敲定。在有關研究完成前，該片土地劃作「未決定用途」地帶。

9.5.2 在「未決定用途」地帶內，除《註釋》說明頁上所准許的用途或發展外，所有其他用途或發展必須向城規會申請許可。項目倡議者須向城規會提交適當的評估報告，以證明擬議發展不會對該區及其周邊地區的景觀、環境和生態造成不良影響。

9.6 綠化地帶：總面積 124.47 公頃

9.6.1 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；保存現有地形及天然草木；以及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。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 此地帶主要包括休耕農地、山坡、天然草木及小溪。梁屋村附近地區屬於此地帶，作為大澳蘆葦林與梁屋村鄉村式發展之間的緩衝區。虎山、橫坑及南涌山坡上的傳統墓地在此地帶內，這些墓地已存在多年，屬現有用途，以供區內原居村民及本地漁民安葬先人。為尊重當地的儀式及傳統，在此地帶進行殯葬活動是容許的。殯葬活動應限於認可墓地進行。

- 9.6.3 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，才可進行該等工程及相關活動(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)。

9.7 自然保育區：總面積 36.58 公頃

- 9.7.1 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。易受影響的景觀和生態環境均應受到保護，因此，不得在區內進行河道改道、填土／填塘及挖土工程。
- 9.7.2 此地帶包括寶珠潭楊侯古廟背後的多塊林地。毗鄰的農地、紅樹林、沼澤及池塘亦位於此地帶內。
- 9.7.3 另外，此地帶亦包括新基街東面的廣闊地區，該處有荒置鹽田、沼澤及魚塘。該區曾發現不少稀有雀鳥，包括紫背草鵝及水雉，亦是鳥類的重要覓食及棲息地方。
- 9.7.4 龍田邨東面有紅樹林及濕地。
- 9.7.5 梁屋村有龐大面積的土地，包括大片被水淹蓋的蘆葦林及尖峰山山麓的林地，俗稱大澳蘆葦林，是本港最大的蘆葦林之一。在該蘆葦林內曾發現廣瀨妹螳，這是具有保育價值的豆娘。
- 9.7.6 在坑尾旁沿大澳河一帶有天然河堤、河岸植物、典型的紅樹及林地。
- 9.7.7 大澳蘆葦林西面的大澳紅樹林重植區亦劃為「自然保育區」地帶。重植區由荒置鹽田建成，彌補因興建香港國際機場及大嶼山北部的相關發展而失去的紅樹林。重植區具有高生態價值，有各式各樣的大型無脊椎動物(如招潮蟹及腹足綱軟體動物)，因此成為雀鳥的覓食和棲息地方，特別是倚賴濕地生存的鳥類(如鷺鳥、涉水鳥及翠鳥)。

9.7.8 在此地帶不准進行新的住宅發展項目。如重建現有屋宇，在向城規會提出申請後，可能會獲得批准。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。

9.7.9 有關河道改道、填土／填塘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。由於此地帶內的地區具保育價值，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等工程及相關活動。

9.8 海岸保護區：總面積 6.71 公頃

9.8.1 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。

9.8.2 大澳島北面的狹長海岸(包括形貌獨特的將軍石)及寶珠潭東面沿岸地方，均屬於此地帶。

9.8.3 有關河道改道、填土／填塘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。由於此地帶內的地區具保育價值，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等工程及相關活動。

9.8.4 在此地帶不准進行新的住宅發展項目。現有屋宇的重建，如向城規會提出申請，可能會獲得批准。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。

10. 交通

10.1 道路網及行人路

該區有小部分地方可由東涌道經嶼南道、羗山道及大澳道到達。該區大部分地方草木茂密，無路可達，有些地方只有鄉村小徑及步行徑接達。目前，由於政府要限制大嶼山南部的車輛數目，上

述道路實施封閉道路通行許可證制度。大澳道設置了一些路旁停車位，而該區並沒有計劃進一步擴展現有的道路網。

10.2 公共交通

該區有極小部分地方可乘搭巴士和的士到達及有輔助渡輪服務。由大澳往昂坪、東涌及梅窩，有三條固定巴士線，另外，因應乘客的需求和要求，在大澳與這三個地方之間還設有三條特別路線。此外，亦有經東涌及沙螺灣來往屯門及大澳的渡輪服務。

11. 公用設施

11.1 污水處理

該區現時並無足夠的排污及排水系統。因此，新的發展應證明有關建議不會對該區的排水情況造成不良影響，並須包括妥善的原地污水處理設施。渠務署進行的「長洲及大澳污水收集、處理及排放改善工程－設計及建造研究」正詳細研究有關擴展、改良及提升大澳現有污水設施網絡及為大澳闢設新的污水設施網絡的事宜。

11.2 其他

在該區若干地點及附近有架空／地下電纜、電話網絡及供水設施。

12. 文化遺產

12.1 「大澳具考古研究價值的地點」及「大澳虎山具考古研究價值的地點」位於該區。該圖涵蓋的範圍內有兩幢歷史建築物，分別是楊侯古廟(一級歷史建築物)及慈善方便院(三級歷史建築物)。

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、已獲評級的歷史建築物／構築物、有待評級的新項目，以及其四周的環境，必須先徵詢康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)的意見。

12.4 如無法避免干擾具考古研究價值的地點及具考古潛藏的地點，則須由合資格的考古學家就有關地點內的發展工程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。

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，當局正規劃在該區提供基礎設施的計劃，其中包括改善排污設施及擴建配水庫。

13.3 小規模的改善工程，例如公用設施鋪設工程及設置指示牌，會由當局通過工務計劃及鄉郊小工程計劃進行。只要資源許可，當局日後仍會進行這類改善工程。

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，其中可能包括政府內部的發展大綱圖／發展藍圖，以及城規會頒布的指引。發展大綱圖／發展藍圖均存於規劃署，以供公眾查閱。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，任何在二零一零年六月四日或以後在

大澳邊緣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
二零一四年十月