

東丫及北丫分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-TA/2

註釋

土地用途表

說明書

## 東丫及北丫分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-TA/2

(就《城市規劃條例》而言，這是一份核准圖。)

### 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、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「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。

東丫及北丫分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-TA/2

土地用途表

	<u>頁次</u>
住宅(丙類)	1
鄉村式發展	3
政府、機構或社區	5
休憩用地	7
其他指定用途	8
綠化地帶	9
海岸保護區	11

住宅(丙類)

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
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)
	圖書館
	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
	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。

(請看下頁)

住宅(丙類)(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 1.31 倍、最大上蓋面積超過 65.55%，以及最高建築物高度超過主水平基準上 13.12 米及兩層，或超過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／上蓋面積時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和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。

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) #
	康體文娛場所
	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。
- ( 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
食肆（只限食堂、熟食中心）	靈灰安置所
教育機構	火葬場
展覽或會議廳	食肆（未另有列明者）
郊野學習／教育／遊客中心	殯儀設施
政府垃圾收集站	度假營
政府用途（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）
機構用途（未另有列明者）	辦公室
圖書館	娛樂場所
街市	私人會所
康體文娛場所	住宿機構
政府診所	商店及服務行業
公廁設施	私人發展計劃的公用設施裝置
公共車輛總站或車站	
公用事業設施裝置	
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	
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(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。

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
鳥舍	食肆
燒烤地點	政府垃圾收集站
泳灘	政府用途（未另有列明者）
郊野學習／教育／遊客中心	度假營
公園及花園	碼頭
涼亭	娛樂場所
行人專區	康體文娛場所
野餐地點	私人會所
運動場	公共車輛總站或車站
散步長廊／廣場	公用事業設施裝置
公廁設施	宗教機構
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，以配合當地居民和其他市民的需要。

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「碼頭」

碼頭	政府用途
公廁設施	船隻加油站
	公用事業設施裝置
	商店及服務行業

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地作碼頭之用，以配合社區的需要。

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)
	康體文娛場所
	公共車輛總站或車站
	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

(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	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

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》說明頁所載的經常准許的用途或發展而進行或繼續進行者。



東丫及北丫分區計劃大綱核准圖編號 S / SK - TA / 2

說明書

東丫及北丫分區計劃大綱核准圖編號 S / SK - TA / 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	4
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 住宅 ( 丙類 )	6
9 . 2 鄉村式發展	6
9 . 3 政府、機構或社區	7
9 . 4 休憩用地	8
9 . 5 其他指定用途	8
9 . 6 綠化地帶	8
9 . 7 海岸保護區	9
10 . 交通	10
11 . 公用設施	10
12 . 文化遺產	10
13 . 規劃的實施	10
14 . 規劃管制	11

## 東丫及北丫分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-TA/2

(就《城市規劃條例》而言，這是一份核准圖。)

### 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《東丫及北丫分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-TA/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 二零一一年七月十四日，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，把東丫、北丫及洲仔指定為發展審批地區。

2.2 二零一一年八月十九日，城規會根據條例第 5 條，展示《東丫及北丫發展審批地區草圖編號 DPA/SK-TA/1》，以供公眾查閱。在該草圖的展示期內，收到四份申述書。二零一一年十月二十八日，城規會公布申述書的內容，讓公眾提出意見。在公布期的首三個星期內，並沒有收到公眾意見書。二零一二年二月十七日，城規會考慮有關申述後，備悉表示支持的申述，並決定不接納表示反對的申述。

2.3 二零一二年六月二十六日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條核准東丫及北丫發展審批地區草圖，該核准圖其後重新編號為 DPA/SK-TA/2。二零一二年七月十三日，城規會根據條例第 9(5)條，展示《東丫及北丫發展審批地區核准圖編號 DPA/SK-TA/2》，以供公眾查閱。

2.4 二零一四年三月十五日，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東丫、北丫及洲仔地區的分區計劃大綱圖。

2.5 二零一四年八月八日，城規會根據條例第 5 條，展示《東丫及北丫分區計劃大綱草圖編號 S/SK-TA/1》，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，共收到五份申述書。二零一四年十月二十四日，城規會公布申述書的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見。公布期在二零一四年十一月十四日屆滿，共收到三份意見

書。二零一五年三月二十日，城規會考慮有關申述及意見後，決定不接納申述的內容。

2.6 二零一五年六月二日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准東丫及北丫分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S / S K - T A / 2。二零一五年六月十二日，城規會根據條例第 9(5) 條展示《東丫及北丫分區計劃大綱核准圖編號 S / S K - T A / 2》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。

### 3. 擬備該圖的目的

3.1 該圖旨在顯示東丫、北丫及洲仔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，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 該區的總面積約為 20.41 公頃，分為三區，當中東丫約佔 9.47 公頃、北丫約佔 10.1 公頃，及洲仔約佔 0.84 公頃。

5.2 該區位於糧船灣這個較大的地區內。東丫及北丫完全被西貢東郊野公園包圍，洲仔則是一個小島，潮退時，該處的一道沙堤會把洲仔和北丫連接起來。在東丫與北丫之間的糧船灣海的海灣有魚排及海膽養殖場。該區在西貢半島南岸，距離西貢市東南面約九公里。糧船灣海位於該區南面。

5.3 東丫村及北丫村是該區僅有的兩條認可鄉村，也同是客家村。以往村民主要以務農為生，但自八十年代初起，隨着大部分村民遷出，該處的農業活動亦告終止。

5.4 該區的動植物大多為普通品種，在香港隨處可見。儘管該區的生物並非特別多樣化或具有特別高的生態價值，但位於邊緣地區的林地與附近西貢東郊野公園廣大的茂林綠野連成一片。環繞該區的西貢東郊野公園是本港的風景名勝，也是旅遊及遠足熱點。該區北面較遠處是萬宜水庫。該區的景觀價值高，能與附近西貢東郊野公園的整體自然美景互相輝映。

#### 5.5 東丫

5.5.1 東丫位於該區的東部，形狀像反向的字母「L」，北、東、南三面都是山巒，西南部是一塊近海的低窪地，邊緣有一座小山（即沙橋頭）。東丫富鄉郊田園特色，環境天然恬靜，在視覺上和諧協調。該處只有一些鄉郊村屋和一所設有操場的空置校舍。村屋集中在沿海低地，被該區北面、東面和南面的灌木叢、林地和河道包圍。

5.5.2 村屋高一至兩層。除了東丫村這條認可鄉村外，東丫西南部的沙橋頭還有一條漁民聚居的村落。東丫有些現有房屋仍然有人居住，有些則殘破失修或空置。有些村屋的地面一層用來經營餐廳。東丫中部有一座天后宮，西南部的小山上有一塊已荒廢的鹽田。

#### 5.6 北丫

5.6.1 北丫在東丫對面，位於糧船灣海的海灣另一邊，北面和西面是大蛇灣的山巒，東部及南部是一塊近海的低窪地。北丫富鄉郊田園特色，主要有村屋、灌木叢、由休耕農地演變而成的林地、林地及河道。

5.6.2 村屋高一至兩層，集中在中部沿海地區。北丫有些房屋仍有人居住，有些則殘破失修或空置。其中一幢村屋的地面一層現在用來經營餐廳。北丫的東北及西南面有兩大塊草木叢生的荒廢農地。

#### 5.7 洲仔

洲仔位於北丫東面，是一個小島，在附近的沿海地方都可看到。潮退時，該處會出現一道沙堤，由該沙堤可通往北丫。島的中部和北部是荒廢農地，長滿雜草、灌木及樹木。環繞小島的是岩岸。島上現時無人居住和活動。

## 6. 人口

根據二零一一年人口普查的資料，東丫和北丫的人口少於 50。預計該區的總規劃人口約為 255。

## 7. 發展機會及限制

### 7.1 發展機會

#### 7.1.1 保育

7.1.1.1 該區位處西貢東郊野公園當中，風景優美，景觀價值高，與周遭郊野公園的自然美景互相輝映。該區的天然景致與海岸環境值得保育，而鄉村發展的規模亦應與這種鄉郊格局和四周景致互相配合。該區邊緣的灌木叢和林地與毗鄰西貢東郊野公園廣大的茂林綠野連成一片，是該處更大的生態系統的一部分。這些灌木叢和林地，有部分由荒廢農地演變而成，當中的植物大多是本土品種。雖然該區所錄得的動植物都是普通品種，在香港隨處可見，但也有受保護的品種，例如土沉香、香港大沙葉和紅花荷，以及具保育價值的品種，包括白桂木和紫彈朴。

7.1.1.2 北丫的河溪和河口附近有一些草地，是該處荒廢農地的植物再生而成，而連接北丫和洲仔的河口和三角洲地帶，亦發現有濕地植物，例如水筆仔、木欖和欖李。

7.1.1.3 東丫、北丫和洲仔沿海的地方主要是未受干擾的天然岩岸和沙灘，所形成的地貌優美秀麗，引人入勝，具有高度景觀或生態價值。這些天然景物應盡量加以保護，為此，發展應盡量少。

#### 7.1.2 農業

經過多年，該區的休耕農地已變為灌木叢和未成熟的林地。這些長滿林木的地方可回復作農耕之用的機會有限，但從自然保育的角度而言，值得加以保護。

#### 7.1.3 旅遊發展潛力

蜿蜒曲折的海岸線、壯麗的海景、海鮮酒家（特別是售賣海鮮和海膽者）及洲仔這個獨特小島，吸引不少遠足人士。

## 7.2 發展限制

### 7.2.1 交通運輸

該區現時只可經由一條連接西貢萬宜路的行人徑或乘船前往，並無車路可達，雖設有碼頭，但沒有渡輪服務。該區暫未有規劃任何由運輸署負責管轄的基礎設施，也沒有任何改善現有的行人徑及／或渡輪服務的計劃。

### 7.2.2 土力限制

東丫及北丫的岩床地質主要為糧船灣組的流紋細粒玻屑凝灰岩。北丫頂與平排之間的山谷主要被泥石流形成的沉積物及沖積物所覆蓋；東丫的山谷有部分地方被泥石流形成的沉積物所覆蓋，而東丫與沙橋頭之間的地方則被海灘的沉積物所覆蓋。北丫山坡下面的地方可能有東北向的斷層。北丫的部分地方鄰近天然山坡，這些山坡可能會發生山泥傾瀉，對該處構成影響。不過，土木工程拓展署土力工程處處長表示，土木工程拓展署將進行的長遠防治山泥傾瀉計劃會處理天然山坡災害研究和消滅災害措施的事宜。

### 7.2.3 排污

該區現時沒有由渠務署負責維修保養的污水渠或雨水渠。目前，區內傳統鄉村一般使用原地污水處理系統，例如化糞池和滲水井系統，但這些設施只能應付個別地段的要求，若該區的人口或遊客數目增加，或有更多住宅／康樂發展項目，便有需要增建排污設施。滲水井系統的設計和建造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》，以保護該區的水質和流經該區的河流。

### 7.2.4 基礎設施和公用設施

該區有電力供應，也有電話服務。其他公用設施方面，當局有為該區現有的設施及村民供應食水，但未有承諾／計劃進行任何工程，為該區鋪設排污、排水或煤氣供應系統。

## 8. 整體規劃意向

該區位於西貢東郊野公園當中，是西貢郊區更大的天然系統的一部分。該區的整體規劃意向，是保護該區的高景觀價值，使其能與附近西貢東郊野公園的整體自然美景互相輝映。該區的規劃意向亦是反映現有的認可鄉村和漁民村的範圍，以及從保育方面保護天然生境。

9. 土地用途地帶

9.1 「住宅(丙類)」：總面積 0.01 公頃

9.1.1 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。

9.1.2 此地帶是為洲仔一塊屋地而劃。該屋地涉及一宗根據條例第 16 條提出而獲城規會批准的規劃申請（編號 A / DPA / SK - TA / 1）。該宗申請提出把該屋地上的破舊屋宇重建為一幢兩層高的屋宇，最大地積比率為 1.31 倍、最大上蓋面積為 65.55%，以及最高建築物高度為主水平基準上 13.12 米及兩層。為反映這項獲城規會批准的發展計劃，故把該塊土地劃為「住宅(丙類)」地帶。該「住宅(丙類)」地帶的《註釋》亦訂明城規會所批准的發展參數。

9.1.3 為了讓發展項目能靈活採用具創意的設計，以配合該用地的特點，城規會可通過規劃許可審批制度，考慮略為放寬地積比率／上蓋面積／建築物高度的限制。城規會將按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。

9.2 「鄉村式發展」：總面積 3.45 公頃

9.2.1 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。

9.2.2 東丫及北丫是該區的認可鄉村。「鄉村式發展」地帶的界線是根據「鄉村範圍」、該區地形、現有民居的分布模式、用地限制、已獲批准的小型屋宇申請、尚未處理的小型屋宇申請及所預測的小型屋宇需求量而劃的。地勢崎嶇、草木茂盛及河道附近的地方都盡量不劃入此地帶內。

9.2.3 除非另有訂明，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，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。城規會將按個別發展計劃在規劃上的優越之處，作出考慮。

9.2.5 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，才可進行該等活動。該區現時沒有污水渠，當局亦未有計劃為該區鋪設公共污水渠。目前，每幢屋宇都是使用原地自設的化糞池和滲水井系統。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，負責批核和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。此外，為保護河溪及糧船灣海的水質，發展計劃／方案的原地化糞池和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《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》。因此，地政總署在處理貼近現有河道的小型屋宇批地及申請時，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覆檢申請並就申請提出意見。

### 9.3 「政府、機構或社區」：總面積 0.27 公頃

9.3.1 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。

9.3.2 該圖上有三個位於東丫的地方劃為「政府、機構或社區」地帶。其中一個劃為「政府、機構或社區」地帶的地方是東丫北部附有操場的空置小學用地，會預留供政府及／或社會福利機構日後使用。糧船灣天后宮(三級歷史建築物)和毗鄰的鄉公所，以及天后宮西北面的政府垃圾收集站在該圖上亦劃為「政府、機構或社區」地帶。

9.3.3 為保存該區的鄉郊風貌和建築物低矮的特色，並提供空間和視覺上的調劑，在此地帶內的發展／重建項目，最高建築物高度不得超過該圖所訂明的限制，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。

9.3.4 為使個別發展項目在設計上更為靈活，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。城規會將按個別申請在規劃上優越之處，作出考慮。

9.4 「休憩用地」：總面積 0.51 公頃

9.4.1 此地帶的規劃意向，主要是提供戶外空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。

9.4.2 東丫西部有兩個小沙灘提供戶外空間進行康樂活動。為反映現時的用途，該兩個沙灘及位於沙灘旁邊的休憩處、公廁和涼亭在該圖上劃為「休憩用地」地帶。

9.4.3 天后宮對出的大片空地現時被村民用作曬乾漁獲的地方。而在節日該空地則用作舉行慶祝活動及當地人士和訪客聚集的地方。這塊空地在該圖上亦劃為「休憩用地」地帶。

9.5 「其他指定用途」：總面積 0.11 公頃

9.5.1 此地帶的規劃意向，主要是提供土地作碼頭之用，以配合社區的需要。

9.5.2 由於車輛不能直達該區，乘船是前往該區的另一方法。東丫現有七個碼頭，兩個是浮動渡頭，而北丫則有兩個碼頭。這九個碼頭在該圖上劃為「其他指定用途」註明「碼頭」地帶，以反映現時這個用途。

9.6 「綠化地帶」：總面積 13.46 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。

9.6.2 劃為「綠化地帶」的地方主要是東丫及北丫外圍長滿林木的山坡，這些山坡與毗連的西貢東郊野公園廣大的茂林綠野連成一片，是該處更大的生態系統的一部分。雖然該區錄得的動植物大多是普通品種，在香港隨處可見，但該區亦有受保護的品種，例如土沉香、香港大沙葉及紅花荷，以及具保育價值的品種，包括白桂木及紫

彈朴。北丫的河溪和河口附近有一些草地，是該處荒廢農地的植物再生而成，而連接北丫和洲仔的河口和三角洲地帶，亦發現有濕地植物，例如水筆仔、木欖及欖李。這些地方都劃入「綠化地帶」內。

9.6.3 在「綠化地帶」內，「農業用途」、「自然教育徑」、「公廁設施」、新界豁免管制屋宇的翻建、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)的公告在憲報首次刊登該日已經存在的住用建築物)，以及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，是經常准許的。其他用途，例如「墓地」、「學校」及「社會福利設施」，如向城規會申請規劃許可，或會獲得批准。

9.6.4 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，才可進行該等活動。

#### 9.7 「海岸保護區」：總面積 2.60 公頃

9.7.1 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。

9.7.2 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。

9.7.3 沿海一帶主要是天然岩岸，大部分向着糧船灣海，無路可達。劃作「海岸保護區」地帶的地方包括洲仔整個海岸邊緣帶，以及東丫和北丫的岩岸／沙岸。

9.7.4 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，才可進行該等活動。

10. 交通

該區可沿一條連接西貢萬宜路的行人徑前往。洲仔與北丫之間有一道沙堤，把兩個地方連通，潮漲時，該沙堤會被完全淹蓋。該區沒有車路直達，但東丫及北丫沿岸設有數個碼頭／渡頭，故可經水路前往。

11. 公用設施

11.1 該區有電力供應，也有電話服務。其他公用設施方面，當局有為該區現有的設施及村民供應食水，但未有承諾／計劃進行任何工程，為該區鋪設排污、排水或煤氣供應系統。

11.2 倘該區的人口或遊客數目增加，或有更多住宅／康樂發展項目，便有需要增建排污設施。化糞池和滲水井系統的設計和建造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》，以保護該區的水質和流經該區的河流。

12. 文化遺產

該區糧船灣的天后宮是三級歷史建築物。如有任何發展、重建或改劃用途地帶計劃可能會影響這幢已評級的歷史建築物及其四周的環境，包括從該廟宇可直接看到海的視野，必須先徵詢康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處的意見。

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、裝置公用設施及公共工程，會視乎緩急次序及有否資源，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，會顧及所有相關的規劃因素，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／或挖土工程，當局亦可按執行管制的程序處理。

城市規劃委員會  
二零一五年六月