

東涌谷分區計劃大綱核准圖編號 S/I - TCV/2

註釋

土地用途表

說明書

東涌谷分區計劃大綱核准圖編號 S/I-TCV/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「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「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) 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。

東涌谷分區計劃大綱核准圖編號 S/I-TCV/2

土地用途表

	<u>頁次</u>
商業	1
住宅(丙類)	3
鄉村式發展	5
政府、機構或社區	7
休憩用地	9
其他指定用途	10
綠化地帶	11
自然保育區	13
海岸保護區	14

商業

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
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	分層住宅
食肆	政府垃圾收集站
教育機構	醫院
展覽或會議廳	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)
政府用途(未另有列明者)	香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外)
酒店	加油站
資訊科技及電訊業	住宿機構
機構用途(未另有列明者)	
圖書館	
街市	
場外投注站	
辦公室	
娛樂場所	
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)	
可循環再造物料回收中心	
宗教機構	
學校	
商店及服務行業	
社會福利設施	
訓練中心	
私人發展計劃的公用設施裝置	
批發行業	

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作商業發展，其涵蓋範圍的重點功能為地方購物中心，為所在的一帶地方提供服務，用途可包括商店、服務行業、娛樂場所和食肆。

(請看下頁)

商業(續)

備註

- (a) 在指定為「商業(1)」及「商業(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／或重建計劃的最高地積比率超過下列的限制，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，兩者中以數目較大者為準：

支區

最高地積比率

商業(1) 3 倍

商業(2) 2 倍

- (b) 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(以主水平基準上多少米計算)超過圖則所訂明的限制，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高度，兩者中以數目較大者為準。
- (c) 為施行上文(a)段而計算有關的最高地積比率時，
- (i) 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，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；以及
- (ii) 在指定為「商業(1)」的土地範圍內，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府規定的公共車輛總站，則可免計算在內。
- (d) 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)及(b)段所述的地積比率及／或建築物高度限制。

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)
	圖書館
	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)
	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) 在指定為「住宅(丙類)1」及「住宅(丙類)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／或重建計劃的最高地積比率超過下列的限制，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，兩者中以數目較大者為準：

支區

最高地積比率

住宅(丙類)1

1.5 倍

住宅(丙類)2

1 倍

- (b) 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(以主水平基準上多少米計算)超過圖則所訂明的限制，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高度，兩者中以數目較大者為準。
- (c) 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，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是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，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。
- (d) 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)及(b)段所述的地積比率及／或建築物高度限制。

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	食肆
政府用途(只限報案中心、郵政局)	政府垃圾收集站
屋宇(只限新界豁免管制屋宇)	政府用途(未另有列明者)#
農地住用構築物	屋宇(未另有列明者)
公眾停車場(只限單車)	機構用途(未另有列明者)#
宗教機構(只限宗祠)	街市
鄉事委員會會所／鄉公所	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(未另有列明者，但貨櫃車除外)
	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 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
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
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)	度假營
機構用途(未另有列明者)	香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外)
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	
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(以樓層數目或以主水平基準上多少米計算)超過圖則所訂明的限制，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高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 為施行上文(a)段而計算有關的最高層數時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (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	吊車路線及終站大樓
燒烤地點	食肆
郊野學習／教育／遊客中心	政府垃圾收集站
公園及花園	政府用途(未另有列明者)
涼亭	度假營
行人專區	香港鐵路通風塔及／或高出路面的
野餐地點	其他構築物(入口除外)
運動場	娛樂場所
散步長廊／廣場	康體文娛場所
公廁設施	私人會所
公眾停車場(只限單車)	公共車輛總站或車站
休憩處	公用事業設施裝置
	公眾停車場(未另有列明者，但貨櫃車除外)
	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。

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「河畔公園」

郊野學習／教育／遊客中心	食肆
河畔公園	政府用途(未另有列明者)
雨水滯留及處理池	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，主要是闢設河畔公園，作為該區可持續發展的排水及防洪系統的一部分。設立此地帶亦是要保護及保存區內現有的天然景觀、生態系統或地形特色，以達到保育和防洪目的及作教育和研究用途，並且分隔開具重要生態價值的東涌河裏易受破壞的天然環境，以免發展項目對之造成不良影響。

只適用於「雨水滯留及處理池」

郊野學習／教育／遊客中心	政府用途(未另有列明者)
雨水滯留及處理池	公用事業設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，是闢設雨水滯留及處理池，作為該區可持續發展的排水及防洪系統的一部分。

只適用於「堤堰」

堤堰	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，是闢設堤堰，作為該區可持續發展的排水及防洪系統的一部分。

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
政府用途(只限報案中心)	播音室、電視製作室及／或電影製作室
自然保護區	墓地
自然教育徑	電纜車路線及終站大樓
農地住用構築物	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)
野餐地點	火葬場(只限設於宗教機構內或現有火葬場的擴建部分)
公廁設施	郊野學習／教育／遊客中心
帳幕營地	政府垃圾收集站
野生動物保護區	政府用途(未另有列明者)
	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
	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。

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	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「具重要生態價值河溪」或郊野公園，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
燒烤地點	政府用途
自然保護區	屋宇(只限重建)
自然教育徑	碼頭
農地住用構築物	公廁設施
野餐地點	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
	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(由政府統籌或落實的公共工程，以及保養或修葺工程除外)而進行或繼續進行者。

東涌谷分區計劃大綱核准圖編號 S/I-TCV/2

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	2
4. 該圖的《註釋》	3
5. 規劃區	3
6. 人口	4
7. 規劃設計概念及特色	4
8. 整體規劃意向	6
9. 土地用途地帶	
9.1 商業	7
9.2 住宅(丙類)	8
9.3 鄉村式發展	8
9.4 政府、機構或社區	9
9.5 休憩用地	10
9.6 其他指定用途	11
9.7 綠化地帶	12
9.8 自然保育區	12
9.9 海岸保護區	13
10. 交通及公用設施	14
11. 文化遺產	15
12. 機場高度限制	15
13. 生態環境的限制	15
14. 土力的限制	16
15. 集水區及河道	16
16. 墓地	16
17. 規劃管制	16
18. 規劃的實施	17

東涌谷分區計劃大綱核准圖編號 S/I-TCV/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《東涌谷分區計劃大綱核准圖編號 S/I-TCV/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 二零一五年四月二十五日，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，把東涌谷地區指定為發展審批地區。

2.2 二零一五年八月二十一日，城規會根據條例第5條展示《東涌谷發展審批地區草圖編號 DPA/I-TCV/1》，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，共收到651份申述書。二零一五年十一月二十日，城規會公布申述書的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見。公布期在二零一五年十二月十一日屆滿，其間收到713份意見書。

2.3 二零一五年九月十二日，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涌谷地區的分區計劃大綱圖。

2.4 二零一六年一月八日，城規會根據條例第5條展示《東涌谷分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCV/1》，以供公眾查閱。

2.5 根據條例第20(6)條，由於《東涌谷發展審批地區草圖編號 DPA/I-TCV/1》的有關土地於二零一六年一月八日納入《東涌谷分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCV/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)。《東涌谷發展審批地區草圖編號 DPA/I-TCV/1》的圖則制訂工作亦不再繼續進行。

2.6 在《東涌谷分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCV/1》的兩個月展示期內，城規會共收到38份申述書。二零一六年四月二

十二日，城規會公布申述的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見。公布期於二零一六年五月十三日屆滿，城規會共收到 87 份意見書。二零一六年十一月一日，行政長官根據條例第 8(2)條，同意把城規會將東涌谷分區計劃大綱草圖呈交行政長官會同行政會議核准的法定期限由二零一六年十二月八日延長六個月至二零一七年六月八日。二零一六年十一月十八日，城規會考慮各項申述和意見後，根據條例第 6B(8)條，決定不建議順應申述的內容修訂這份分區計劃大綱草圖。

- 2.7 二零一七年二月七日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准東涌谷分區計劃大綱草圖。該核准圖其後重新編號為 S/I-TCV/2。二零一七年二月十七日，城規會根據條例第 9(5)條，展示《東涌谷分區計劃大綱核准圖編號 S/I-TCV/2》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。

3. 擬備該圖的目的

- 3.1 該圖旨在顯示東涌谷地區(下稱「該區」)內概括的土地用途地帶，以及主要的交通網絡，以便把區內的發展和重建計劃納入法定規劃管制之內。為了把該區發展成東涌新市鎮均衡社區的一部分，當局有必要施行這項管制。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 該圖顯示區內概括的發展原則。由於該圖是一小比例圖，因此進行詳細規劃和發展時，道路的路線，以及各個土地用途地帶的界線，可能需要略為調整。
- 3.3 由於該圖所顯示的是概括的土地用途地帶，因此有些地帶會涵蓋並非預算作建築發展用途和土地契約未賦予發展權的細小狹長土地，例如限為非建築用地或限於用作花園、斜坡維修及通道等用途的地方。按照一般原則，在計算地積比率及上蓋面積時，這些地方不應計算在內。在這些地帶內進行發展，應限制在已獲批發展權的屋地內，以保存東涌地區的特色和景致並避免使當地交通網負荷過重。土地用途地帶內亦可能包含用地內及為用地而設的鄰舍休憩用地及內部通道及／或緊急車輛通道。為計算地積比率及／或總樓面面積而計算的地盤淨面積時，這些地方不會被計算在內。

4. 該圖的《註釋》

- 4.1 該圖附有一份《註釋》，分別說明規劃區和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 該區的總面積約為 168.27 公頃，位於大嶼山北部及東涌市中心地區的西南面，可乘車經東涌道、裕東路及石門甲道前往。該區的西、南及東南面被北大嶼郊野公園（擴建部分）環抱，北臨東涌灣，東北面為東涌市中心地區。
- 5.2 該區的西、南及東南面外圍是彌勒山、鳳凰山／伯公坳及禾寮墩的山麓丘陵，高低起伏，疊疊連綿，蔚成奇觀。區內還有其他天然景致，包括林地、灌木叢、草地、濕地、紅樹林、常耕／荒廢農地及優美的海岸線。該區有河道（俗稱東涌河），由郊野公園的上坡地區沿着東涌谷流入東涌灣，其中部分河段指定為「具重要生態價值河溪」，有多種淡水魚，更曾錄得具重要保育價值和受關注的品種，例如北江光唇魚、黑紫枝牙鰕虎及弓背青鱗。區內數條鄉村（例如石門甲和牛凹）附近有一些成熟樹林。根據記錄，這些林地長有具保育價值的植物，例如土沉香和香港大沙葉。東涌谷亦曾有瀕危的盧文氏樹蛙、罕見的寬鰆弄蝶及其他具重要保育價值的物種（例如西領角鴞、褐翅鴉鵂及翠翼鳩）出沒的記錄。
- 5.3 該區一派鄉郊風貌，毗鄰就是城市化的東涌市中心過渡至鄉郊的地區。該區有農地，昔日曾有頻繁的農業活動。當中農地主要為無人打理的果園，細小的一片片散布在區內各處，除此之外，其餘農地大多已休耕，而且長有植被。該區有六條認可鄉村，分別為牛凹、藍輦、稔園、石榴埔、莫家及石門甲。石榴埔和石門甲位於東涌河兩條主要支流之間的谷地上，而其他村落則位於東涌河西面的山麓丘陵一帶。沙咀頭附近的侯王宮及石壁凹附近的羅漢寺是

該區的著名寺廟。侯王宮和石門甲圍門更是已評級的歷史建築物。該區基本上沒有任何重要的經濟活動。

5.4 裕東路、東涌道及石門甲道是前往該區的主要道路。東涌道與石門甲道交匯後的南段實施封閉道路通行許可證制度，只有專利巴士、大嶼山的士和領有許可證的車輛才可進入。

5.5 該區的界線在該圖上以粗虛線顯示。為方便規劃和查閱，該區細分為若干較小的規劃區(圖 1)，並在該圖上顯示。

6. 人口

根據二零一一年人口普查的資料，該區的人口約為 1 000。預計該區的規劃人口約達 9 600。

7. 規劃設計概念及特色

7.1 「東涌新市鎮擴展研究」(下稱「東涌研究」)由土木工程拓展署聯同規劃署委聘顧問進行，整體目的是擴展東涌，使之成為更具規模的社區，同時建議一個切合房屋、社會、經濟、環境和當地居民需要的發展計劃。「東涌研究」進行了三個階段的公眾參與活動，並就建議發展的東涌東及東涌西新市鎮擴展區日後的土地用途制訂了建議發展大綱圖。東涌西新市鎮擴展區有部分在該區的範圍。該區的詳細土地用途是依據建議發展大綱圖，並考慮過其他相關的規劃因素來規劃。該區的設計概念及特色如下(圖 2 至 4)：

發揮東涌新市鎮的發展潛力(圖 2)

7.1.1 開拓東涌新市鎮擴展區的其中一個目的是應付本港的住屋及其他方面的發展需要，因此，進行規劃時因應各種局限和考慮因素，包括機場高度限制及城市設計概念，盡量發揮新市鎮擴展區的發展潛力。由於該區範圍外東面的地方，將會在東涌線增設一個新車站，日後東涌西會受惠於此大型公共運輸系統而更加方便，為善用此交通之便，在該擬設鐵路站附近及東涌道一帶的用地，其地積比率會定得較高，這樣亦切合運輸主導發展概念。

保育與發展平衡

- 7.1.2 該區一派鄉郊自然風貌，同時亦有多條認可鄉村，所以進行規劃時，發展和環境皆有兼顧，確保兩方面能取得平衡。除了因應該區各處(包括東涌河的河岸地帶及成熟樹林)的生態功能和環境狀況而建議在不同地點劃設「自然保育區」、「海岸保護區」及「綠化地帶」等與保育相關的地帶外，亦在一些公共交通較方便及即使進行發展也對現有自然環境影響較小的地方物色發展用地，建議讓區內這些地塊可以發展為一些低層、低密度(地積比率為 1 及 1.5 倍)的住宅用地。另外，顧及到現有認可鄉村的需要，亦在適當的地點劃設「鄉村式發展」地帶。
- 7.1.3 建議在該區建造一個結合雨水滯留及處理池的堤堰系統，控制東涌河的水質，並防範洪水氾濫威脅到沿河一帶的發展。東涌河涉及所需的排水工程的河段，尤其是將會修復的那段人工河道，建議把之發展為河畔公園，藉此美化環境及作為適意用途。

建築物形貌融合協調(圖 2 及 4)

- 7.1.4 新發展盡量與現有建築物的形貌配合融和，務求滿足興建新住宅的需要外，也能兼顧自然環境的保育，從中作出平衡。建築物的高度採用梯級式建築設計，配合天然地形之餘，亦與現有建築物的形貌融和。建築物的高度和密度由山的一面向海旁和東涌河的河口遞降。此外，休憩用地和建築物的布局經過編排，可構成觀景廊和通風廊，不單視覺上有舒緩作用，亦可使空氣更加流通。

地方商業中心(圖 2)

- 7.1.5 為配合運輸主導發展概念，在該區範圍外東面，即逸東邨及第 39 區附近建議興建鐵路站。由於就近該鐵路站的地方交通方便，享有地利，故把第 38A、38B 及 38C 區的三塊用地規劃作地區商業中心，其中第 38A 區會興建公共交通交匯處，為該區包括位於侯王宮的主要活動樞紐提供服務。此外，該地區商業中心一帶亦規劃了政府、機構或社區用途及配套設施，方便區內居民前往使用有關設施。

完善的交通網絡(圖 3)

7.1.6 該區有完善道路網絡設計，把各住宅區和鄉村連接至市中心地區。區內設有公共交通交匯處，方便居民轉乘各種交通工具，令往來區內各處更方便。該區亦設有單車徑網絡，連接可能闢設的生態徑。為鼓勵居民以單車代步，區內主要的政府、機構或社區設施及關鍵地點會闢設單車徑連單車停泊設施。

通風廊及觀景廊(圖 2)

7.1.7 「東涌研究」曾進行有關空氣流通及視覺影響的評估。建議在第 60 及 71A 區分別劃設闊 20 及 30 米的非建築用地，作為通風廊改善空氣流通，以及使視野更闊更遠，其中在第 60 區的非建築用地乃順着盛行風向而劃，以締造一條連綿不斷的通風廊，沿現有及所規劃的道路一直伸延向牛凹村。在第 71A 區的非建築用地則作為觀景廊，使觀景的視野更遠更廣，讓人可由石門甲村觀賞到北面開揚的景致。東涌灣附近侯王宮前面的地方闢為休憩用地，讓公眾可享用。侯王宮前方的東涌灣景觀應避免被阻擋。關於個別用地內非建築用地的規定，會在將擬備的部門內部發展大綱圖詳細訂明。

可持續發展的排水及防洪系統

7.1.8 東涌河的生態價值高，有保育價值。不過，沿河一帶易受洪水氾濫威脅，所以除了把該河的河岸地帶劃為「自然保育區」地帶加以保護，使之免受人們的活動所影響，亦建議建造一個結合堤堰以及雨水滯留和處理池的可持續發展的排水及防洪系統。來自發展區的地面徑流會先收集到雨水滯留及處理池加以處理，才排入河道，以及藉此減低該河一帶發生洪水氾濫的風險；而堤堰則可減輕該河一帶氾濫的影響。此外，亦趁此機會把一些河段的河岸地帶和雨水滯留及處理池發展為河畔公園，以保護及保存東涌河現有的天然景觀、生態環境或地貌特色，而該公園亦可作消閒、教育及研究用途。

8. 整體規劃意向

8.1 該區的整體規劃意向，是保育該區生態易受影響的地方，並保護區內鄉郊自然特色，同時保存區內的獨特地貌和文

化遺產。該區亦預留了土地供原居村民興建小型屋宇，同時根據「東涌研究」所制訂的建議發展大綱圖，預留了合適的地方以供發展與該區的鄉郊自然環境協調的低層、低密度項目。

- 8.2 該區規劃了各個土地用途地帶，保護生態易受影響的地方，以及保存自然環境及鄉郊特色。如有任何會影響該區自然鄉郊特色的違例發展，當局會採取執管行動對付。對於適合發展的土地，當局會根據該圖對這些土地的發展作出指引及管制。

9. 土地用途地帶

9.1 商業：總面積 1.18 公頃

- 9.1.1 此地帶的規劃意向，主要是作商業發展，其涵蓋範圍的重點功能為地方購物中心，為所在的一帶地方提供服務，用途可包括商店、服務行業、娛樂場所和食肆。裕東路以北第 38A、38B 及 38C 區三塊用地鄰近擬設於逸東邨西南面的鐵路站，為善用此地利，故把之劃為「商業(1)」及「商業(2)」地帶，而其中第 38A 區更計劃興建公共車輛總站(約 3 000 平方米)，方便居民轉乘其他公共交通工具。這些用地交通便利，故會闢作地區購物中心，結合北面侯王宮一帶，成為一個聚焦點。在「商業(1)」地帶內，發展及重建項目的最高地積比率限為 3 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 25 及 35 米。在「商業(2)」地帶內，發展及重建項目的最高地積比率限為 2 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 20 米。

- 9.1.2 計算有關的最高地積比率時，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，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。在指定為「商業(1)」的土地範圍內，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府規定的公共車輛總站，可免計算在內。

- 9.1.3 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及／或建築物高度限

制。城規會會按個別發展計劃在規劃上的優越之處，作出考慮。

9.2 住宅(丙類)：總面積 19.31 公頃

9.2.1 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。該區有七塊用地劃為「住宅(丙類)」地帶，分別位於第 60、61A、66A、67、68A／68B、71A 及 71B 區。「東涌研究」基於這些用地的生態價值相對較低，加上該區一派鄉郊風貌，風景優美，故把之規劃為適合發展低層、低密度的住宅。在「住宅(丙類)1」及「住宅(丙類)2」地帶內，發展及重建項目的最高地積比率分別限為 1.5 及 1 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 20 至 55 米不等。最高建築物高度依梯級式建築設計，由山的一面向東涌灣海旁及河口遞降。

9.2.2 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，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是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，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。

9.2.3 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及／或建築物高度限制。城規會會按個別發展計劃在規劃上的優越之處，作出考慮。

9.3 「鄉村式發展」：總面積 14.59 公頃

9.3.1 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。

- 9.3.2 該區有六條認可鄉村，分別為牛凹、藍輦、稔園、石榴埔、莫家及石門甲。該區的「鄉村式發展」地帶的界線是圍繞着現有各村落而劃，所考慮的包括「鄉村範圍」、當地地形、現有民居的分布模式、用地特點、已獲批准的小型屋宇發展申請、尚未處理的小型屋宇申請及所預測的小型屋宇需求量。地形崎嶇和草木茂盛的地方、墓地和河道都盡量不劃入此地帶內。
- 9.3.3 在「鄉村式發展」地帶內的發展及重建項目，最高建築物高度不得超過三層(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。
- 9.3.4 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，考慮略為放寬建築物高度限制。城規會會按個別發展計劃在規劃上的優越之處，作出考慮。
- 9.3.5 由於河道改道工程可能會對鄰近地方的排水情況和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。
- 9.3.6 這些鄉村現時沒有公共污水渠，目前每幢屋宇都是使用原地自設的化糞池／滲水井系統。當局計劃為區內劃為「鄉村式發展」地帶的現有鄉村設置公共污水收集系統。如要在沒有接駁公共污水渠的地方興建新界豁免管制屋宇／小型屋宇，排污設施的設計和建造，必須符合相關的標準與規例，例如環境保護署(下稱「環保署」)的《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》(如適用)，以保護該區的水質。

9.4 「政府、機構或社區」：總面積 2.39 公頃

- 9.4.1 「政府、機構或社區」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。當局依照《香港規劃標準與準則》及「東涌研

究」，全面規劃東涌新市鎮內整體的政府、機構或社區設施，以應付整個新市鎮人口的需求。

9.4.2 沙咀頭現有的侯王宮(二級歷史建築物)(第 36B 區)、石門甲村北面的石門甲圍門(三級歷史建築物)(第 81 區)及石壁凹附近的羅漢寺(第 83 區)都劃為「政府、機構或社區」地帶。在侯王宮及羅漢寺可看到東涌灣優美的景致，應讓此景觀保持不變，避免進行任何對之有影響的發展。現有的東涌區康樂中心(第 36C 區)、東涌戶外康樂營(第 36D 區)、牛凹公廁(第 96B 區)及石門甲食水泵房(第 82 區)也劃為此地帶。

9.4.3 擬議闢設的主要設施包括第 36A 區一幢設有社會福利及其他政府、機構或社區設施的政府、機構或社區設施綜合大樓、第 36F 區侯王宮附近的電話機樓，以及設於該區不同地點的污水泵房。

9.4.4 劃為「政府、機構或社區」地帶的地方，其建築物高度限制以樓層數目或主水平基準上多少米計算。為施行建築物高度限制而計算最高層數時，任何地庫樓層可免計算在內。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的優越之處，作出考慮。

9.5 「休憩用地」：總面積 3.00 公頃

9.5.1 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。

9.5.2 「休憩用地」地帶涵蓋侯王宮前面和鄰近現有的空地和康樂設施，以及附近第 36E 區海旁的地方。劃設此地帶是為了在東涌灣附近闢設休憩用地供市民享用。此休憩用地日後的發展必須與侯王宮和東涌灣海旁一帶的特色協調配合，侯王宮前方的東涌灣景觀應避免被阻擋，日後的設計亦須讓侯王宮可以舉行當地的文化／宗教活動。設立此休憩用地的目的，亦是要用作觀景廊，提供視覺上的舒緩作用，並使空氣更加流通。第 80 區亦劃作此地帶，反映現有的臨時足球場和植物苗圃。經過進一步研究後，

此區或可連同毗鄰將會修復的東涌河那段人工河道，發展成為河畔公園的一部分。

9.6 「其他指定用途」：總面積 8.45 公頃

9.6.1 此地帶包括下列特別指定的用途：

(a) 河畔公園

此地帶的規劃意向，主要是在第 84 和 85 區闢設河畔公園。該公園是該區的可持續發展的排水及防洪系統的一部分。設立此地帶亦是要保護及保存區內現有的天然景觀、生態系統或地形特色，以達到保育和防洪目的及作教育和研究用途，並且分隔開具重要生態價值東涌河裏易受破壞的天然環境，以免發展項目對之造成不良影響。待進行詳細設計後，可把雨水滯留及處理池設施納入此地帶內作為東涌河一帶的可持續發展排水及防洪系統一部分的。當局亦計劃在第 85 區東涌河現有一段人工河道修復後，把之改建為河畔公園的一部分，並會為其提供附屬設施，可能包括郊野學習／教育／遊客中心。

(b) 雨水滯留及處理池

此地帶的規劃意向，是闢設雨水滯留及處理池，作為該區可持續發展的排水及防洪系統一部分。該區東涌河一帶有五塊用地（分別在第 45B、45C、45D、45E 和 45F 區）用作闢設雨水滯留及處理池，來自發展區的地面徑流會先收集到雨水滯留及處理池加以處理，才排入東涌河，以及藉此減低東涌河一帶發生洪水氾濫的風險。待進行詳細設計後，此地帶可能包含作為該區東涌河一帶的可持續發展排水及防洪系統一部分的河畔公園設施。

(c) 堤堰

此地帶的規劃意向，是闢設堤堰，作為該區可持續發展的排水及防洪系統的一部分。第 86 區東涌河一帶劃作此地帶，將建造堤堰，以減輕洪水氾濫的影響。待進行詳細設計後，此地帶可能包括該可持續發展的排水及防洪系統的設施。

9.7 「綠化地帶」：總面積 51.93 公頃

9.7.1 此地帶的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區及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。

9.7.2 「綠化地帶」涵蓋有天然植被的地方，包括河道、一些山坡上的密林、由荒廢農地演變而成而相對未成熟的林地，以及現有的墓地。此地帶亦涵蓋各村附近一些零散的林地。大部分林地和毗連北大嶼郊野公園(擴建部分)的地方都劃入此地帶內。

9.7.3 當局會嚴格管制此地帶內的發展。如有任何發展計劃，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／填塘或挖土工程對環境和排水可能有影響，損及鄰近的自然景觀和環境以及現有生態易受影響的生境，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。

9.8 「自然保育區」：總面積 54.63 公頃

9.8.1 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「具重要生態價值河溪」或郊野公園，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。

9.8.2 劃為此地帶的地方包括東涌河這條具重要生態價值河溪的河岸地帶，以免有發展侵入該河的範圍，對之造成負面影響。牛凹和石門甲附近的成熟樹林相對較大和完整，亦劃為「自然保護區」地帶。根據記錄，這些林地發現有具保育價值的植物，例如土沉香和香港大沙葉。石門甲道南面的山區及東涌河上游支流之間的地方有一片延綿不斷的茂密成熟樹林，長有各種本土植物，其中幾種具保育價值，例如金狗毛蕨及土沉香。為了對這片林地及東涌河上

游的集水區作出更好的保護，故亦把這些地方劃為「自然保育區」地帶。

- 9.8.3 符合自然保育目的的用途，例如自然保護區，屬有當然權利獲准許的用途。新發展若不是為了保育目的，不得在此地帶進行。只有某些不大可能會對該區的生態、環境和基礎設施構成重大影響的選定用途(例如公廁設施)，經向城規會申請，或會獲城規會在有或沒有附帶條件下批准。
- 9.8.4 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。
- 9.8.5 由於河道改道、填土或挖土工程對環境和排水可能有影響，損及鄰近的自然景觀和環境以及現有生態易受影響的生境，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，以及保養或修葺工程除外。

9.9 「海岸保護區」：總面積 6.49 公頃

- 9.9.1 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。
- 9.9.2 東涌灣的海灣現時有泥灘、紅樹林和天然海岸線。「海岸保護區」地帶可作為緩衝區，避免有發展侵入海岸區和東涌河兩岸近出水口的地方，對之造成負面影響。
- 9.9.3 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。

- 9.9.4 由於河道改道、填土／填塘或挖土工程對環境和排水可能有影響，損及鄰近的自然景觀和環境以及現有生態易受影響的生境，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，以及保養或修葺工程除外。

10. 交通及公用設施

10.1 道路網及行人徑

該區現時可乘車由東涌道經裕東路及石門甲道前往，區內大部分地方都沒有正規的車路接達，有些地方則經村路、行人徑及步行徑可達，當中有些步行徑很有名，連接大嶼山其他地區，如磡頭、沙螺灣、大澳、地塘仔及昂坪。當局計劃根據「東涌研究」的建議在該區興建該圖所示的區域幹道及地區幹道，使對外和區內交通更方便。主要道路旁邊會闢設美化帶，與行人徑和單車徑結合。

10.2 公共交通設施

石門甲道現時設有巴士總站，提供往來該區與東涌市中心地區的公共交通服務。最接近該區的公共交通交匯處設於該區範圍外的逸東邨。當局建議在第 38A 區裕東路的商業區闢設一個公共車輛總站(約 3 000 平方米)，因為該處鄰近位於逸東邨附近的擬議鐵路站，前往該鐵路站較為方便。此外，亦計劃在石門甲道闢設一個規模較小的公共車輛總站(路邊的巴士總站)，改善區內交通接駁。

10.3 公用設施

該區現時有水電供應，也有電話服務。當局正計劃根據「東涌研究」的建議在該區裝設排污和排水系統，以及煤氣供應及其他公用設施。區內現有的村落，包括牛凹、石榴埔、莫家及石門甲，都有食水供應。如在區內發展大型項目，須預留充足的時間，進行所需的供水系統改善工程。該區的西南部及石門甲南面的山坡，高度普遍介乎主水平基準上 60 至 130 米，並沒有食水供應。

11. 文化遺產

11.1 該圖的範圍內有一個具考古研究價值的地點沙咀頭，以及兩幢已評級的歷史建築物，分別是侯王宮和石門甲圍門。侯王宮是二級歷史建築物，坐落於沙咀頭，而石門甲圍門則是三級歷史建築物，位於東涌谷內部。上述具考古研究價值的地點及歷史建築物均值得保存。

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，還公布了新項目的名單，這些項目會由古諮會評級。有關名單上 1 444 幢歷史建築物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 如有任何發展、重建或改劃土地用途地帶的計劃可能會影響上述歷史建築物、有待評級的新項目，或具考古研究價值的地點及其四周的環境，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。

11.4 如無法避免干擾該具考古研究價值的地點，則必須進行詳細的考古影響評估，以評估擬議工程對考古價值的影響。如有需要，合資格的考古學家須根據《古物及古蹟條例》(第 53 章)申請牌照，以便進行考古勘察，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，全面實施適當的紓緩影響措施。

12. 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一幢或多幢建築物或其他構築物或設備(或該幢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《香港機場(障礙管制)條例》(第 301 章)所訂明的「限制高度」(或如有任何修訂，則為新修訂的「限制高度」)。此高度就是一般所指的機場高度限制。

13. 生態環境的限制

該區生態價值高，有保育價值，因此，如有任何發展計劃可能會影響該區的生態，應先諮詢漁農及自然護理署。待諮詢該署後，視乎其意見，或須評估擬議的發展或工程對生態的影響。

14. 土力的限制

藍峯、石門甲及羅漢寺一帶的地方位於陡峭的天然山坡下，符合警戒準則所述的情況，須進行天然山坡災害研究。如建議在此等地方進行任何新的發展，發展商須進行天然山坡災害研究，並按需要實施適當的緩減災害措施，作為發展的一部分。

15. 集水區及河道

該區西南及東南面有些劃為「自然保育區」地帶的細小地方位於下段直接及間接集水區內。該區南面邊陲現時有一條水務署輸水隧道，周圍劃有 120 米闊的禁爆區。一般而言，在水務設施隧道中心線起計的平面 60 米範圍內不得進行挖掘、鑽探或填土工程，除非擬議工程不會損及該隧道的完整，才可進行。若所發展的新界豁免管制屋宇／小型屋宇位於沒有接駁公共污水渠的地方，則其污水排放設施的設計及建造必須符合相關標準及規例，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。

16. 墓地

該區五片位於牛凹北面、莫家西面、石門甲西面及東涌道東面劃為「綠化地帶」的許可墓地將會保留，並予以保護，使之免受發展所影響。

17. 規劃管制

17.1 該區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。

17.2 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。城規會會按個別情況，考慮每宗申請。凡有助改善或改良該區環境的改動及／或修改工程，均可能獲得城規會從優考慮。

17.3 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，會顧及所有相關的規劃因素，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(如有者)均存放在規劃署，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。

17.4 除上文第 17.1 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，任何在二零一五年八月二十一日或以後在東涌谷發展審批地區草圖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《註釋》所提述的特定圖則的展示期間或之後，在有關地帶進行的河道改道、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程序處理。

18. 規劃的實施

18.1 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。當局會與有關的政府部門協商，擬備出一份更詳細的發展大綱圖。這份發展大綱圖是非法定圖則，在規劃公共工程及預留用地時，會作為依據。發展大綱圖有各項資料，包括個別用地的詳細土地用途、發展參數及界線、非建築用地、綠化覆蓋率、水務及渠務專用範圍、地盤平整水平、道路的走線及尺寸、行人設施的位置、公用設施及其他環境、建築及工程要求。土地買賣及撥地應大致參照這些資料。至於處理修訂契約的申請和賣地時，會以該圖及發展大綱圖(如有及適用者)作為依據。

18.2 為能及早提供土地以應付住屋需要，並確保能適時提供齊全的商業、零售、休憩用地和政府、機構或社區設施，以配合人口遷入，當局制訂了東涌新市鎮擴展計劃的落實時間表，各發展項目的工程會適當地分期及分項進行。土地平整及基礎設施工程預定由二零一七年年底開始分期進行，使首批居民最早可在二零二三年年底遷入。東涌新市鎮擴展區的發展預計在二零三零年全部完成。

18.3 該區提供基礎設施的整體計劃有待在詳細設計階段進行檢討。當局會視乎有否資源，逐步興建有關設施。政府部門

及私營機構均會參與其事。政府會按需要把規劃作公共工程項目和公共發展項目的私人土地收回，並進行清拆及土地平整，闢設基礎設施。土地平整及闢設基礎設施會根據土木工程拓展署擬備的發展時間表進行。休憩用地、社會福利及其他社區設施會由相關的政府部門按基本工程項目及其他工務計劃興建。公共房屋連同配套設施會由房屋署根據公營房屋發展計劃及其他相關代理人興建。

18.4 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、公用設施裝置的鋪設工程及公共工程項目，會視乎緩急次序和有否資源，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。

各圖索引(所有圖只作說明用途)

圖 1－規劃區

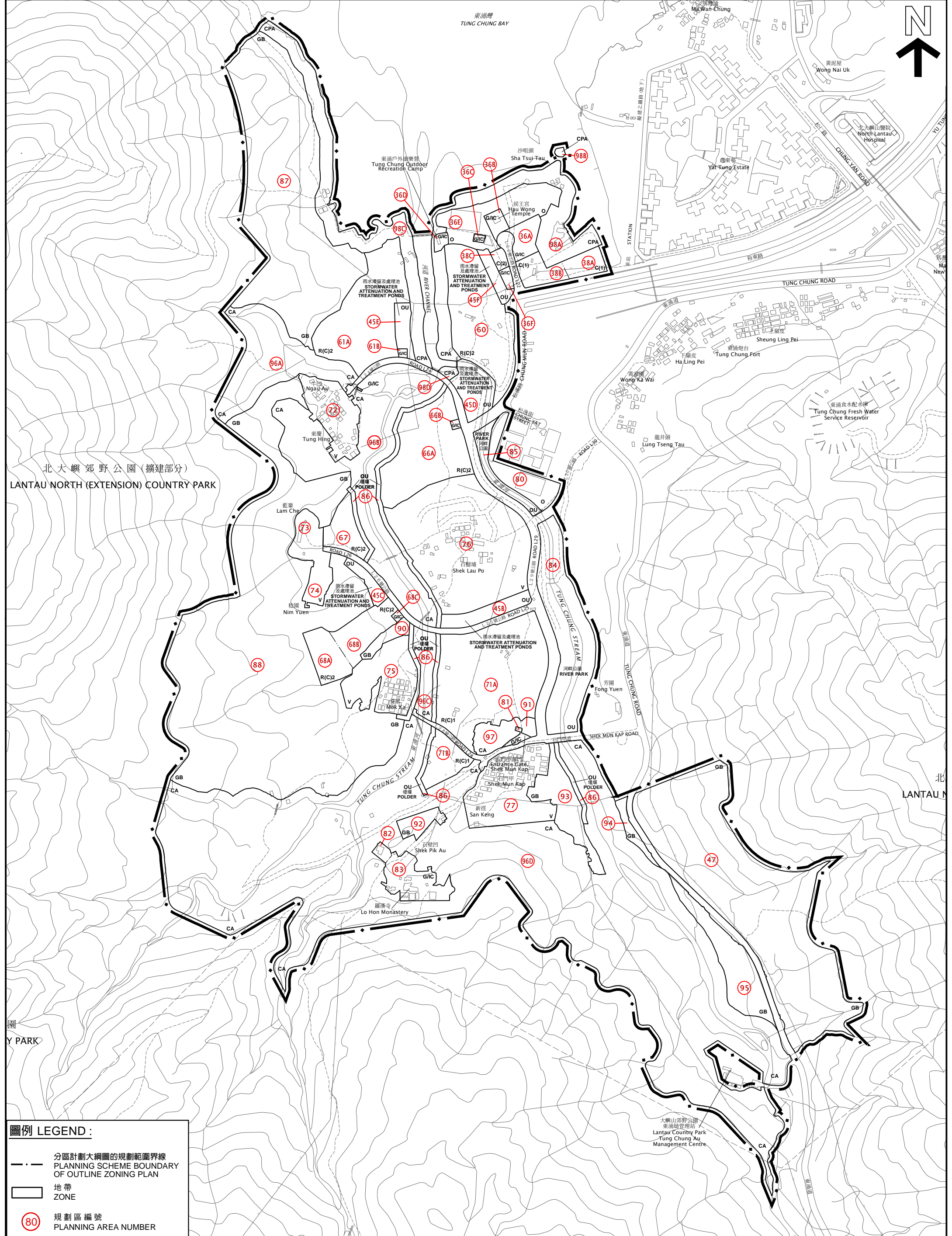
圖 2－城市設計概念

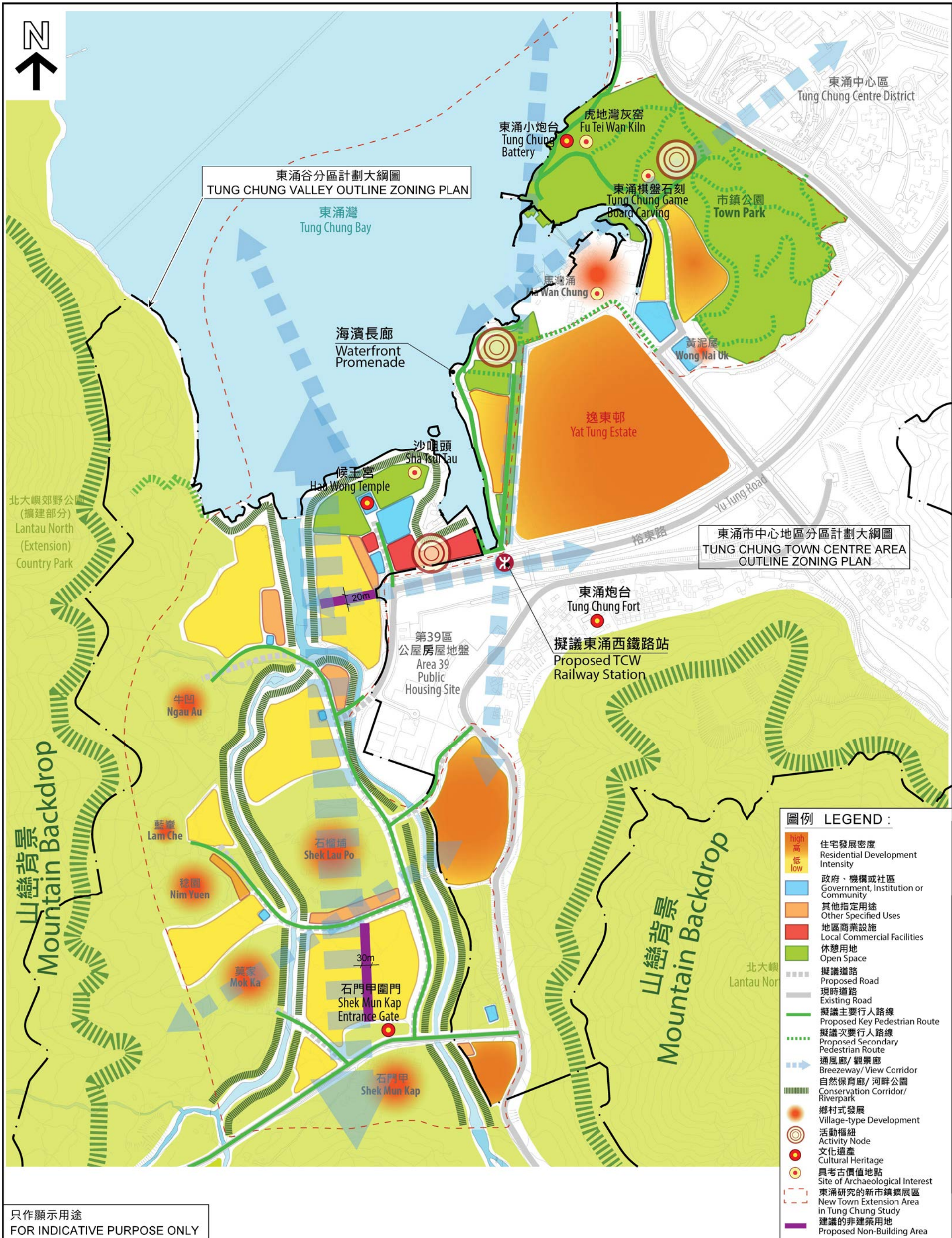
圖 3－行人及單車徑網絡概念

圖 4－建築物高度概念

城市規劃委員會

二零一七年二月





只作顯示用途
FOR INDICATIVE PURPOSE ONLY

分區計劃大綱圖的規劃範圍界線
PLANNING SCHEME BOUNDARY OF OUTLINE ZONING PLAN

本摘要圖於2017年2月6日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 6.2.2017

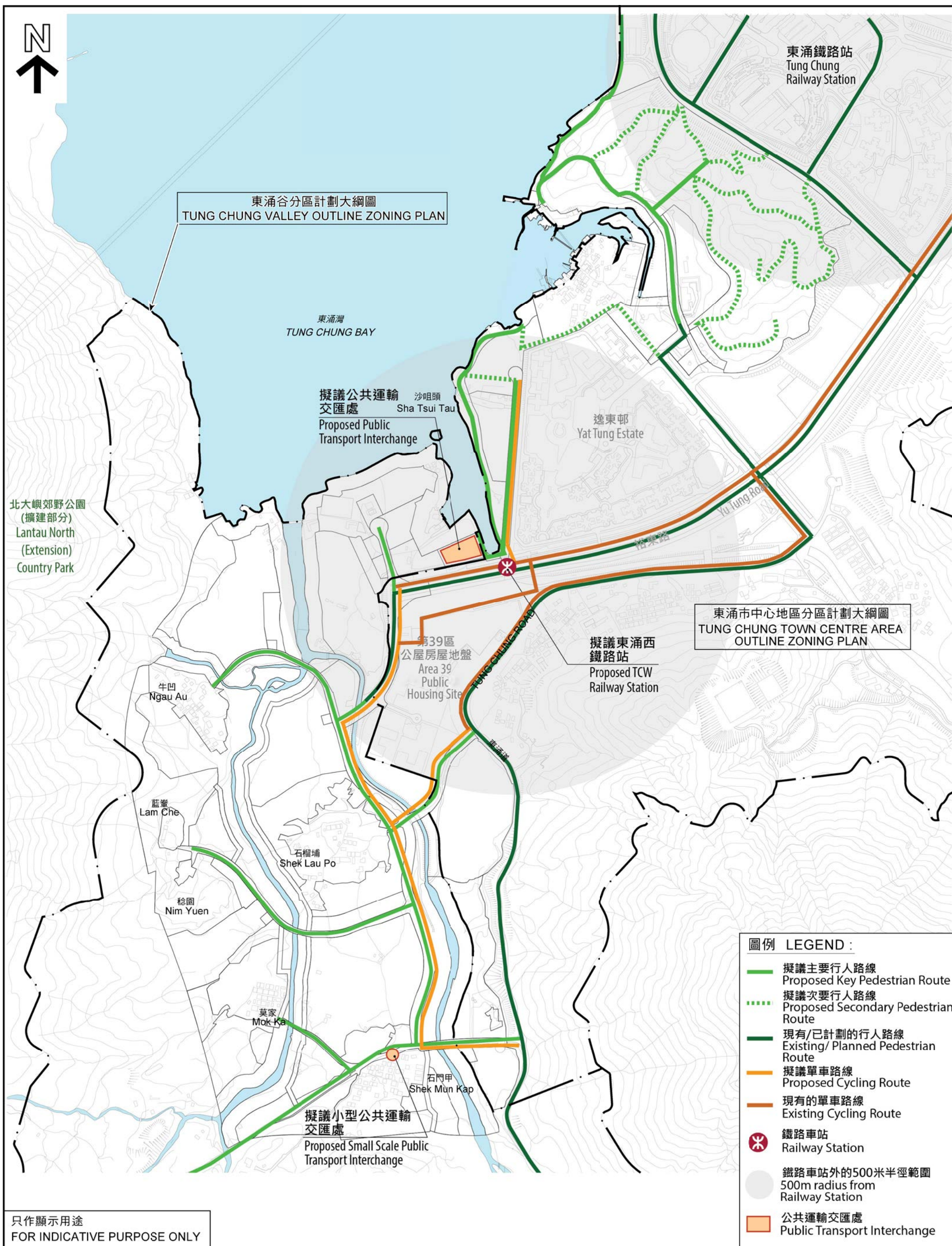
東涌谷和東涌市中心地區
TUNG CHUNG VALLEY AND TUNG CHUNG TOWN CENTRE AREA

城市設計概念
URBAN DESIGN CONCEPT

規劃署
PLANNING DEPARTMENT

參考編號
REFERENCE No.
M/LI/17/30

圖表
FIGURE
2



只作顯示用途
FOR INDICATIVE PURPOSE ONLY

分區計劃大綱圖的規劃範圍界線
PLANNING SCHEME BOUNDARY OF OUTLINE ZONING PLAN

本摘要圖於2017年2月6日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 6.2.2017

東涌谷和東涌市中心地區
TUNG CHUNG VALLEY AND TUNG CHUNG TOWN CENTRE AREA

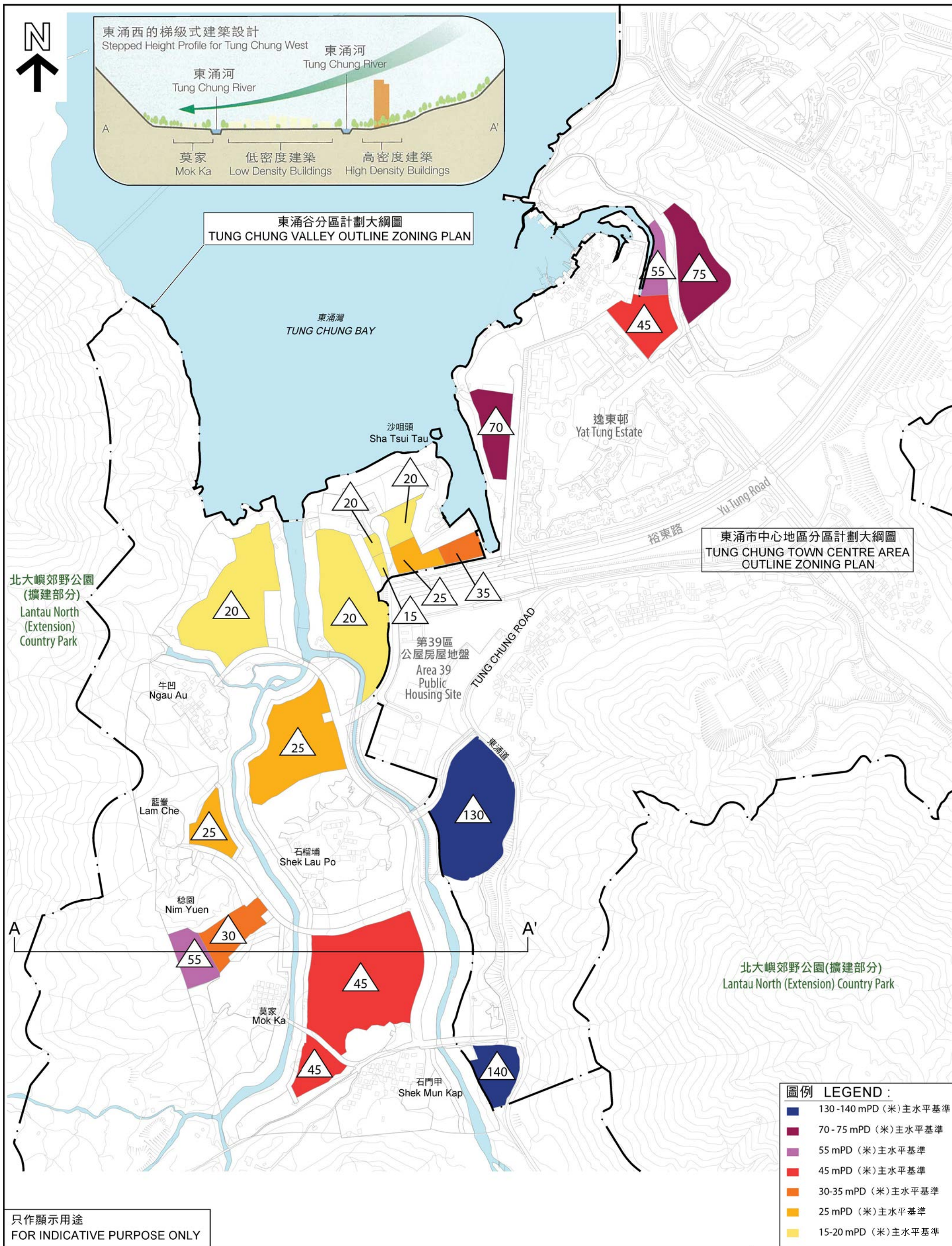
行人及單車徑網絡概念
PEDESTRIAN AND CYCLING NETWORK CONCEPT

規劃署
PLANNING DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/LI/17/30

圖表
FIGURE
3



只作顯示用途
FOR INDICATIVE PURPOSE ONLY

分區計劃大綱圖的規劃範圍界線
PLANNING SCHEME BOUNDARY
OF OUTLINE ZONING PLAN

本摘要圖於2017年2月6日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 6.2.2017

東涌谷和東涌市中心地區
TUNG CHUNG VALLEY AND TUNG CHUNG TOWN CENTRE AREA

建築物高度概念
BUILDING HEIGHT CONCEPT

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.

M/LI/17/30

圖表
FIGURE
4