

馬 灣 分 區 計 劃 大 綱 核 准 圖 編 號 S/I-MWI/14

註釋

土地用途表

說明書

馬灣分區計畫大綱核准圖編號 S/I-MWI/14

(就《城市規劃條例》而言，這是一份核准圖)

注 釋

(注意：這份《注釋》是圖則的一部分)

- (1) 這份《注釋》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《注釋》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) 在首份圖則公佈之後，
- 首份圖則或其後公佈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，路口、道路和鐵路路軌的路線，以及各個地帶的界線，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《注釋》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《注釋》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，但在個別地帶「注釋」第二欄所載的用途或發展除外：
- (a) 植物苗圃、美化種植、休憩用地、避雨處、小食亭、道路、巴士／公共小型巴士車站或路旁停車處、單車徑、香港鐵路地下結構、的士站、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、排汙工程、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)及其它公共工程；以及
 - (c) 水道和墳墓的保養或修葺工程。
- (8) 圖上顯示為「道路」的地方，除上文第(7)段所載的用途或發展及下列用途或發展外，所有其他用途或發展必須向城市規劃委員會申請許可：
- 繳費廣場、路旁車位和鐵路路軌。
- (9) 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。

(10) 在這份《注釋》內，下列各詞的意義如下：

「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辟作「商店及服務行業」或「食肆」的建築物。

土地用途表

	<u>頁次</u>
綜合發展區	1
鄉村式發展	4
政府、機構或社區	6
休憩用地	7
其他指定用途	8
綠化地帶	12

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
	救護站 鳥舍 燒烤地點 商營浴室／按摩院 食肆 教育機構 展覽或會議廳 郊野學習／教育／遊客中心 分層住宅 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 度假營 酒店 屋宇 機構用途(未另有列明者) 圖書館 街市 香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外) 場外投注站 辦公室 加油站 碼頭 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) 可迴圈再造物料回收中心 垃圾處理裝置 宗教機構 住宿機構 學校 污水處理／隔篩廠 商店及服務行業(汽車陳列室除外) 社會福利設施 主題公園 私人發展計畫的公用設施裝置 動物園

(請看下頁)

綜合發展區(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，是把馬灣東北部地區綜合發展／重建作住宅及／或商業用途，並提供休憩用地和其他配套設施；以及把馬灣西部現有的馬灣市鎮地區綜合發展／重建作低建、低密度的康樂、商業及／或旅遊業用途。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、設計和佈局實施適當的規劃管制。

備 注

- (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占的面積，以及所有擬建建築物的性質、位置、尺寸和高度；
 - (ii) 各種用途擬占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、公共交通及停車設施，以及休憩用地的詳情和範圍；
 - (iv) 區內擬建的任何道路的路線、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，說明擬議發展計畫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) 一份排水和排汙影響評估報告，說明擬議發展計畫可能造成的排水和排汙問題，並須建議紓緩這些問題的措施；

(請看下頁)

綜合發展區(續)

備 注(續)

- (ix) 一份交通(包括海上交通)影響評估報告，說明擬議發展計畫可能造成的交通(包括海上交通)問題，並須建議紓緩這些問題的措施；以及
 - (x) 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畫，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、佈局設計原則、主要發展規範、計畫人口，以及政府、機構或社區設施、康樂設施和休憩用地的類別。
- (c) 就馬灣東北部「綜合發展區」而言，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／或重建計畫的最大住用總樓面面積超過 340 400 平方米，最大非住用總樓面面積超過 16 700 平方米(其中商業和碼頭用途的最大總樓面面積分別為 8 000 平方米和 8 700 平方米)，以及最高建築物高度超過主水準基準上 105 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。
- (d) 為施行上文(c)段而計算有關最大總樓面面積時，任何純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、巴士停車處、機房，或管理員辦事處和管理員宿舍的樓面空間，若是發展或重建計畫的附屬和直接有關用途和設施，可免計算在內。任何純粹建造為或擬用作政府規定的政府、機構或社區設施的樓面空間，亦可免計算在內。

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
分層住宅(只限供漁民居住的分層住宅*)	政府垃圾收集站
政府用途(只限報案中心、郵政局)	政府用途(未另有列明者)#
屋宇(只限新界豁免管制屋宇)	屋宇(未另有列明者)
農地住用構築物	機構用途(未另有列明者)#
公眾停車場(只限單車)	街市
宗教機構(只限宗祠、廟宇)	碼頭
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#
	私人發展計畫的公用設施裝置

除以上所列，在新界豁免管制屋宇的地面一層，或供漁民居住的分層住宅*的地面一層，經常准許的用途包括：

食肆
圖書館
學校
商店及服務行業

* 「供漁民居住的分層住宅」指為遷置受島上發展計畫影響的馬灣漁村而興建的分層住宅。

(請看下頁)

鄉村式發展(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地以遷置受馬灣的發展計畫影響的現有村屋、漁村和寮屋，以及提供土地供島上的原居村民興建小型屋宇。在新界豁免管制屋宇和供漁民居住的分層住宅的地面一層，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 注

- (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(發展或重建作注有#的用途除外)，不得引致整個發展及／或重建計畫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畫的情況，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	食肆(未另有列明者)
食肆(只限食堂、熟食中心)	直升機升降坪
教育機構	直升機加油站
郊野學習／教育／遊客中心	度假營
政府垃圾收集站	香港鐵路通風塔及／或高出路面的
政府用途(未另有列明者)	其他構築物(入口除外)
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
碼頭	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或
康體文娛場所	廣播電臺發射塔裝置
政府診所	垃圾處理裝置(只限垃圾轉運站)
公廁設施	住宿機構
公共車輛總站或車站	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(貨櫃車除外)	私人發展計畫的公用設施裝置
可迴圈再造物料回收中心	
宗教機構	
學校	
配水庫	
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。

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	香港鐵路通風塔及／或高出路面的
涼亭	其他構築物(入口除外)
行人專區	碼頭
野餐地點	娛樂場所
運動場	康體文娛場所
散步長廊／廣場	私人會所
公廁設施	公共車輛總站或車站
休憩處	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
	私人發展計畫的公用設施裝置

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「康樂及與旅遊業有關的用途」

鳥舍
燒烤地點
食肆
郊野學習／教育／遊客中心
哥爾夫球場
政府垃圾收集站
政府用途(未另有列明者)
度假營
酒店
野餐地點
碼頭
娛樂場所
康體文娛場所
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)
垃圾處理裝置
住宿機構
商店及服務行業
帳幕營地
主題公園
私人發展計畫的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，是作低建、低密度的康樂及與旅遊業有關的發展，例如主題公園、度假酒店、公眾康樂用途和旅遊景點。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、設計和佈局實施適當的規劃管制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「康樂及與旅遊業有關的用途」(續)

備 注

- (a) 如申請在指定為「其他指定用途」注明「康樂及與旅遊業有關的用途」的土地範圍內進行發展，申請人必須擬備一份包括以下資料的發展藍圖和其他有關文件，並將之呈交城市規劃委員會核准：
- (i) 區內各擬議土地用途所占的面積，以及所有擬建建築物的性質、位置、尺寸和高度；
 - (ii) 各種用途和設施擬占的總地盤面積和整體總樓面面積；
 - (iii) 區內擬提供的公共交通設施、停車設施、其他設施及休憩用地的詳情和範圍；
 - (iv) 區內擬建的任何道路的路線、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) 為配合擬議發展計畫的需要而提供的公用設施和基礎設施的詳情和興建工程進度表；
 - (viii) 一份環境評估報告(包括風險評估)，說明擬議發展計畫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；
 - (ix) 一份交通(包括海上交通)影響評估報告，說明擬議發展計畫可能造成的交通(包括海上交通)問題，並須建議紓緩這些問題的措施；
 - (x) 一份土力評估報告(包括天然地形危險研究)，說明擬議發展計畫可能造成的土力問題，並須建議紓緩這些問題的措施；以及
 - (xi) 城市規劃委員會要求的其他資料。
- (b) 發展藍圖須附有一份說明書，詳細說明有關發展計畫，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、佈局設計原則、主要發展規範、計畫人口，以及政府、機構或社區設施和其他設施的類別。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「康樂及與旅遊業有關的用途」(續)

備 注(續)

- (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(發展或重建作注有#的用途除外)，不得引致整個發展及／或重建計畫的最高地積比率超過 0.4 倍和最高建築物高度超過 20 米，或超過現有建築物的地積比率和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (d) 為施行上文(c)段而計算有關最高地積比率時，任何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的樓面空間，若是發展或重建計畫的附屬和直接有關用途和設施，可免計算在內。

(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「原居民安葬區」

墳墓	靈灰安置所 政府用途 公廁設施
----	-----------------------

規劃意向

此地帶的規劃意向，是提供土地作安葬區，以應付原居村民未來的需求和遷置受青嶼幹線興建工程影響的墳墓。

只適用於「公路維修區」

政府用途	公用事業設施裝置(未另有列明者)
公路維修區	
公用事業設施裝置(只限電力支站)	

規劃意向

此地帶的規劃意向是指定多塊土地作維修青嶼幹線之用。

只適用於「碼頭」

碼頭	政府用途 船隻加油站
----	---------------

規劃意向

此地帶的規劃意向是發展碼頭，提供海路交通設施前往原居民安葬區。

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
政府用途(只限報案中心)	郊野學習／教育／遊客中心
自然保護區	高爾夫球場
自然教育徑	政府垃圾收集站
農地住用構築物	政府用途(未另有列明者)
野餐地點	直升機升降坪
公廁設施	度假營
公眾停車場(只限單車)	船隻加油站
帳幕營地	香港鐵路通風塔及／或高出路面的
野生動物保護區	其他構築物(入口除外)
	碼頭
	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(未另有列明者，但貨櫃車除外)
	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或
	廣播電臺發射塔裝置
	宗教機構
	住宿機構
	學校
	配水庫
	社會福利設施
	私人發展計畫的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是保育已建設地區內的現有天然環境、防止市區式發展滲入這些地區，以及提供更多靜態康樂地點。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。

馬灣分區計畫大綱核准圖編號 S/I-MWI/14

說明書

馬灣分區計畫大綱核准圖編號 S/I-MWI/14

<u>目 錄</u>	<u>頁 次</u>
1. 引 言	1
2. 擬備該圖的權力依據及程式	1
3. 擬備該圖的目的	3
4. 該圖的《注釋》	3
5. 規 劃 區	3
6. 人 口	4
7. 主要的規劃考慮因素	4
8. 土地用途地帶	
8.1 綜合發展區	4
8.2 鄉村式發展	6
8.3 政府、機構或社區	6
8.4 休憩用地	7
8.5 其他指定用途	7
8.6 綠化地帶	8
9. 交 通	9
10. 公用設施	9
11. 文化遺產	10
12. 規劃的實施	10

馬灣分區計畫大綱核准圖編號 S/I-MWI/14

(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《馬灣分區計畫大綱核准圖編號 S/I-MWI/14》時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，以協助公眾瞭解該圖的內容。

2. 擬備該圖的權力依據及程式

- 2.1 一九六八年三月八日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《馬灣分區計畫大綱草圖編號 LMAW/2》，以供公眾查閱。一九六九年五月二十日，當時的總督會同行政局根據條例第 8(1)條核准馬灣分區計畫大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 LMAW/3。
- 2.2 一九七五年九月二十三日，當時的總督會同行政局根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把該分區計畫大綱核准圖發還城規會以作出修訂。其後，城規會於一九九二年七月三十一日，根據條例第 5 條展示經修訂的馬灣分區計畫大綱圖編號 S/MWI/1，以供公眾查閱。
- 2.3 一九九四年九月二十九日，當時的規劃環境地政司行使當時的總督所授予的權力，根據條例第 3(1)(a)條，指示城規會伸延規劃區的界線以包括北灣的填海區。該分區計畫大綱圖已作出相應的修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.4 一九九九年十一月十日，當時的規劃環境地政局局長行使昔日的總督所授予的權力(已當作由行政長官授予的權力)，根據條例第 3(1)(a)條，指示城規會再伸延規劃區的界線以包括沙柳塘灣接近青嶼幹線的填海區及大排咀東面的擬建碼頭。其後，城規會根據條例第 7 條對該分區計畫大綱圖作出三次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.5 二零零一年七月十日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條核准馬灣分區計畫大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/I-MWI/6。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，把該分區計畫大綱核准圖發

還城規會以作出修訂。其後，城規會根據條例第5或7條對該分區計畫大綱圖作出兩次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。

- 2.6 二零零三年五月二十日，行政長官會同行政會議根據條例第9(1)(a)條核准馬灣分區計畫大綱草圖，該核准圖其後重新編號為S/I-MWI/9。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，把該分區計畫大綱核准圖發還城規會以作出修訂。
- 2.7 二零零四年六月二十五日，城規會根據條例第5條展示《馬灣分區計畫大綱草圖編號S/I-MWI/10》，以供公眾查閱。圖則收納了多項修訂，以反映已落成的政府設施、城規會所通過採納的《法定圖則注釋總表》修訂本的修訂內容，以及多項涉及輕微調整界線的技術修訂。城規會接獲一份反對，但該份反對其後由反對者撤回。
- 2.8 二零零五年四月十五日，城規會根據條例第7條，展示《馬灣分區計畫大綱草圖編號S/I-MWI/11》，以供公眾查閱。圖則收納了一項對《注釋》說明頁中的「現有建築物」釋義所作的修訂。城規會並無接獲反對。
- 2.9 二零零六年三月十四日，行政長官會同行政會議根據條例第9(1)(a)條的規定，核准馬灣分區計畫大綱草圖；該核准圖其後重新編號為S/I-MWI/12。二零零六年三月二十四日，城規會根據條例第9(5)條的規定，展示《馬灣分區計畫大綱核准圖編號S/I-MWI/12》，以供公眾查閱。
- 2.10 二零零八年六月三日，行政長官會同行政會議根據條例第12(1)(b)(ii)條，把該分區計畫大綱核准圖發還城規會以作出修訂。二零零八年八月一日，城規會根據條例第5條展示《馬灣分區計畫大綱草圖編號S/I-MWI/13》，以供公眾查閱。圖則收納的修訂，是為反映已落成的公用設施裝置，並更新《說明書》及其它內容，以反映為馬灣的交通服務進行規劃的最新指引。在展示期內，城規會接獲15份申述。二零零九年一月十六日，城規會在考慮申述後決定不建議順應申述而對分區計畫大綱草圖作出修訂。
- 2.11 二零零九年六月二日，行政長官會同行政會議根據條例第9(1)(a)條核准馬灣分區計畫大綱草圖，圖則其後重新編號為S/I-MWI/14。二零零九年六月十二日，城規會根據條例第9(5)條的規定，展示《馬灣分區計畫大綱核准圖編號S/I-MWI/14》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。

3. 擬備該圖的目的

- 3.1 該圖旨在顯示馬灣的概括土地用途地帶和主要道路網，以便把區內的發展和重建計畫納入法定規劃管制之內。
- 3.2 該圖顯示規劃區內概括的發展原則。該圖是一小比例圖，因此在進行詳細規劃和發展時，道路和鐵路的路線，以及各個地帶的界線，可能需要略為調整。
- 3.3 由於該圖所顯示的是土地的概括用途地帶，因此有些住宅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。在住宅地帶內進行發展，應限制在已獲批發展權的屋地內，以保存馬灣區的特色和景致，並避免使該區的道路網路負荷過重。

4. 該圖的《注釋》

- 4.1 該圖附有一份《注釋》，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，以及須先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。
- 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《注釋》內部分辭彙的定義列出，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」）的界線在該圖上以粗虛線顯示。該區占地約 100.63 公頃，涵蓋馬灣和燈籠洲。
- 5.2 馬灣位於青衣與大嶼山東北部的青洲仔半島之間，距離荃灣和中環分別約 5 公里和 12 公里。該區東面和北面是馬灣海峽，西面是汲水門。馬灣島獨特之處，是有三個由北至南徐緩起伏的小圓丘；其中最高的是南面的大嶺頭，高度為海拔 69 米，其餘兩個較矮的小圓丘，一個位於北面的北灣頂，高 54 米，另一個位於馬灣中部，高 42 米。島上其餘部分的地勢略有起伏，但並不險峻。

- 5.3 馬灣的鄉郊民居分佈在西部，包括田寮村和馬灣大街村這兩條認可鄉村、山上的漁村和毗鄰船隻避風碇泊區的一些臨時構築物，但大部分已遷往鄉村擴展區。該島東北部一項綜合住宅發展的樓宇已經大致落成，餘下的一期發展工程則仍在進行中。
- 5.4 現時，島上鄉郊民居的主要經濟活動為捕魚和養魚業。蝦醬製造業是另一個主要行業，但只屬季節性和規模較小的作業。島上的酒樓餐廳及零售商店亦為居民提供一些就業機會。
- 5.5 馬灣西岸的現有船隻避風碇泊區被大量淤泥所塞。島上的康樂用地主要分別分佈在中部及東部，其中包括馬灣公園第一期的部分範圍及憲報公佈的東灣海灘。
- 5.6 馬灣的農地大部分已經平整作綜合住宅發展。山麓一帶有些成長樹木，但地勢較高的山區則滿布灌木和雜草。
- 5.7 燈籠洲是馬灣南面一個無人居住的小島，距離馬灣約 200 米。島上有一座無人看管的燈塔(屬法定古跡)、一個燈標和一個小型碼頭。因此，小島上的地形和天然植物大抵未受影響。

6. 人 口

根據二零零六年中期人口調查的資料，該區人口約為 10 200 人。預計該區的規劃人口可達約 15 000 人。

7. 主要的規劃考慮因素

- 7.1 馬灣的規劃受機場核心工程影響。赤鱗角香港國際機場位於馬灣西面約 12 公里，而青嶼幹線(大嶼山與市區之間的主要運輸連接道路)則跨越該島。青嶼幹線和飛機噪音破壞了馬灣寧靜的鄉郊風貌。馬灣的主要規劃考慮因素之一，是把易受噪音影響的新用途，設於與青嶼幹線相隔一段合適距離的地方。另一方面，由於馬灣位於連接青衣、馬灣及大嶼山的運輸走廊顯眼的位置，並在交通容量和基礎設施方面受到限制，因此當局必須充分考慮所有規限，對島上的發展作出全面的規劃和管制。
- 7.2 圍繞馬灣的馬灣海峽和汲水門是船隻的重要航道，運載各類貨物(包括有害的物料和危險品)的船隻都會使用。因此，島上的發展或該島的對外交通服務，不應妨礙有關水域內的船隻航道。

8. 土地用途地帶

- 8.1 綜合發展區：總面積 30.19 公頃

- 8.1.1 馬灣東北部和西部有兩塊土地已指定為「綜合發展區」地帶。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、設計和佈局，實施適當的規劃管制。
- 8.1.2 依據條例第 4A(1)條，在此地帶內進行任何發展計畫，均須根據條例第 16 條提出規劃申請，由城規會批給許可。依據條例第 4A(2)條，申請人須把總綱發展藍圖連同有關的評估報告和該圖《注釋》規定的其他資料，一併呈交城規會核准。這項規定可確保當局對有關土地內的規劃設計、佈局和設施的提供，實施適當的規劃管制。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。

東北部「綜合發展區」

- 8.1.3 東北部「綜合發展區」占地約 21.19 公頃，地勢相當平坦，鄰近海灘，沿岸風景優美，位處飛機噪音預測等量線 25 度的範圍以外，並且遠離青嶼幹線。這個「綜合發展區」的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅及／或商業用途，並提供休憩用地和其他配套設施。
- 8.1.4 城規會已核准多項計畫，在這塊「綜合發展區」用地上進行綜合住宅發展，大部分發展已經完成。這個地區內的發展，最大住用總樓面面積不得超過 340 400 平方米，最大非住用總樓面面積不得超過 16 700 平方米(其中商業用途的最大總樓面面積為 8 000 平方米，而碼頭用途的最大總樓面面積為 8 700 平方米)，以及最高建築物高度不得超過主水準基準上 105 米，或不得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。在全面發展後，這個地區將可容納約 13 000 人。

西部「綜合發展區」

- 8.1.5 西部「綜合發展區」占地約 9 公頃，主要涵蓋西部岬地的現有民居和兩個青年營。這個「綜合發展區」的規劃意向，是把現有的馬灣市鎮地區綜合發展／重建作低建、低密度的康樂、商業及／或旅遊業用途。這個地區富鄉郊漁村風貌，有機會發展為新的康樂、商業及／或旅遊區。現有的船隻避風碇泊處應加以改善，而該處可能會納入整體重建計畫內。在這個地區內進行發展，建築物高度不宜超過 8.23 米，以保存馬灣大街村的原有鄉郊風貌。

8.1.6 城規會已就馬灣公園和一間度假酒店的發展核准多項計畫，其範圍橫跨這個「綜合發展區」和毗鄰多個地帶。

8.2 鄉村式發展：總面積 7.87 公頃

8.2.1 此地帶的規劃意向，主要是提供土地以遷置受馬灣的發展計畫影響的現有村屋、漁村和寮屋，以及提供土地供島上的原居村民興建小型屋宇。在新界豁免管制屋宇和供漁民居住的分層住宅的地面一層，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。

8.2.2 劃為「鄉村式發展」地帶的土地包括田寮村附近新的鄉村區和北面一個已成形的鄉村區。政府通過的詳細鄉村發展藍圖，為發展模式和發展計畫的分期實施提供指引。新的鄉村區可能包括一間由馬灣大街遷移至該處的廟宇。

8.2.3 為保存現有的鄉郊特色，在此地帶內，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／或重建計畫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。不過，為了提供彈性讓發展專案能採用配合個別地盤特點的設計，城規會可透過規劃許可審批制度，考慮略為放寬《注釋》所述的高度限制；城規會會按個別發展計畫在規劃上優越之處，作出考慮。

8.3 政府、機構或社區：總面積 1.21 公頃

8.3.1 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。

8.3.2 馬灣現有的配水庫、警崗、消防局和電話機樓，以及燈籠洲的燈塔(屬法定古跡)、燈標和碼頭，已劃為「政府、機構或社區」地帶。

8.3.3 在東北部「綜合發展區」用地內，已增設一些政府、機構或社區設施，其中包括位於北灣的汗水處理廠、垃圾轉運站和石油氣貯存庫。

8.3.4 青嶼幹線南面有一座已竣工的電力支站，該處亦劃為「政府、機構或社區」地帶。

8.4 休憩用地：總面積 1.03 公頃

8.4.1 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。

8.4.2 馬灣南部小圓丘上的一塊土地已劃為「休憩用地」地帶，以預留土地辟設觀景點，供遊人眺望青嶼幹線和西部海港一帶的發展。在「鄉村式發展」地帶和「綜合發展區」地帶內，亦已預留多塊休憩用地，供當地居民消閒之用。

8.4.3 馬灣東岸的東灣海灘已劃為「休憩用地」地帶，其中涵蓋憲報公佈的泳灘範圍和一幢泳灘建築物。

8.5 其他指定用途：總面積 23.32 公頃

8.5.1 各個「其他指定用途」地帶分別劃作不同的指定用途。

康樂及與旅遊業有關的用途：18.28 公頃

8.5.2 此地帶的規劃意向，是作低建、低密度的康樂及與旅遊業有關的發展，例如主題公園、度假酒店、公眾康樂用途和旅遊景點。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、設計和佈局實施適當的規劃管制。

8.5.3 鄰接青嶼幹線地志橋樑的兩塊土地已劃為「其他指定用途」注明「康樂及與旅遊業有關的用途」地帶。其中一塊土地涵蓋青嶼幹線北鄰、馬灣中部的柳花村和大隴低地，屬於經城規會核准的擬議馬灣公園發展的一部分。另一塊土地位於沙柳塘灣以西的低地和填海區，以及馬灣東南部、白泥山以北的山坡。

8.5.4 劃作此地帶的土地位於「一九九五年旅客及旅遊業研究」和「一九九八年全港發展策略檢討」所建議的青衣、馬灣及北大嶼山旅遊走廊。這個地區風景秀麗，位於旅遊走廊的重要位置，適合作低建、低密度的康樂及與旅遊業有關的發展，例如主題公園、度假酒店、公眾康樂用途和旅遊景點。在此地帶內進行發展，最高地積比率為 0.4 倍和最高建築物高度為 20 米，或不得超過現有建築物的地積比率和高度，兩者中以數目較大者為

准；並應與地志橋樑和四周的自然景觀互相配合。此外，鑒於這兩塊土地位於顯眼位置，風景優美，加上馬灣的交通和基礎設施容量有限，發展商須就這些土地內的擬議發展的具體類別和規模進行評估。倘若發展酒店用途，礙於基礎設施的限制，房間數目不得超過 400 間。

- 8.5.5 在「其他指定用途」注明「康樂及與旅遊業有關的用途」地帶內進行發展，須提出規劃申請，由城規會批給許可。申請人須就發展計畫提交一份發展藍圖，以便當局對發展計畫的設計和佈局，以及所需設施和基礎設施的供應，實施規劃管制。

原居民安葬區：1.59 公頃

- 8.5.6 「其他指定用途」注明「原居民安葬區」地帶的規劃意向，是提供土地作安葬區，以應付原居村民未來的需求和遷置受青嶼幹線興建工程影響的墳墓。其範圍涵蓋西南面高地上大排咀附近的現有墓地和擴展區。

公路維修區：3.40 公頃

- 8.5.7 「其他指定用途」注明「公路維修區」地帶的規劃意向，是指定多塊土地作維修青嶼幹線之用。青馬大橋西面着陸點和汲水門大橋東面着陸點旁邊的土地均已納入此地帶內。這些土地都是現有的青馬管制區範圍，作維修青嶼幹線之用。

碼頭：0.05 公頃

- 8.5.8 「其他指定用途」注明「碼頭」地帶的規劃意向是發展碼頭，提供海路交通設施前往西南面高地上的原居民安葬區。

8.6 綠化地帶：總面積 31.78 公頃

- 8.6.1 此地帶的規劃意向，主要是保育已建設地區內的現有天然環境、防止市區式發展滲入這些地區，以及提供更多靜態康樂地點。此地帶涵蓋該區其餘的土地，包括馬灣和燈籠洲上的陡峭海岸地帶和草木茂生的山丘地區。馬灣中部的「綠化地帶」位於擬議發展的康樂公園範圍內。把馬灣西南部劃作「綠化地帶」，旨在保留區內的天然景觀，以提供蒼翠的背景，平衡青嶼幹線以北的較高密度發展。

8.6.2 根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。此地帶內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。

9. 交通

9.1 陸路交通

9.1.1 橫跨馬灣的青嶼幹線是由一條快速公路和一條鐵路組成的大型建設。

9.1.2 馬灣路是為連接青嶼幹線與馬灣而興建。

9.1.3 馬灣的地區道路連接系統尚待詳細規劃，故未有在該圖上顯示。當局的整體規劃意向，是在島上建立一個四通八達但不會造成污染的區內通道網，其中的主要道路是一條東西向的乾路，以便由西面的鄉村通往東面的海灘和渡輪碼頭。

9.1.4 雖然島上部分主要行人徑並未在該圖上顯示，但會予以保留，以方便現有鄉村村民往來島上各處。此外，島上亦會興建新的行人徑，連接各項發展。

9.2 水上交通

已在東北面海濱興建新渡輪碼頭，提供渡輪服務前往中環和荃灣，以應付現有和新發展內的居民，及康樂公園的遊人對交通的需求。在運載能力的角度上，渡輪在繁忙時段內為往來馬灣的主要交通工具。

10. 公用設施

10.1 供水

為了應付已規劃發展的需求，馬灣供水系統的擴建部分已經竣工，其中包括鋪設多條海底水管由深井濾水廠輸送食水至馬灣，以及在北灣頂興建配水庫。是否進一步發展馬灣，將視乎食水供應能否應付新增的需求而定。

10.2 污水收集和排水系統

北灣的污水處理廠已經落成，以配合馬灣多項新發展。東灣和石仔灣的兩個抽水站亦已落成，以便把污水抽送至污水處理廠。長遠來說，當局會在馬角咀落實興建一個抽水站。至於為配合島上發展而鋪設的公共雨水渠和排水口均已建成。

10.3 廢物處理

北灣的垃圾轉運設施已經建成，以便收集固體廢物，然後運往本港其他廢物處理設施處理。

10.4 電力供應

為應付馬灣的供電需求需要，已在馬灣南部興建一個輸電量達132 千伏特的電力支站。

10.5 家用燃料供應

北灣的石油氣貯存庫的首部分已投入服務，為馬灣東北部的綜合住宅發展、西北部的鄉村發展，以及中部和南部的康樂及與旅遊業有關的發展供應石油氣。使用罐裝石油氣並非理想的安排，故不應鼓勵居民使用罐裝石油氣。

10.6 電話服務

馬灣現有的電話機樓設於青嶼幹線與馬灣路之間。在綜合住宅發展中，已鋪設電訊設施，以配合居民的需要。

11. 文化遺產

該區有多幢歷史建築物和多個考古遺址，即馬灣古代稅關遺址、馬灣窑址、馬灣刻石和天后廟(屬三級歷史建築物)，而位於燈籠洲的燈塔已被列為法定古跡。這些地點均值得保存，因此應盡量避免進行任何會影響有關地點及其周圍環境的發展或重建計畫。此外，其他具歷史和考古價值的建築物和地點亦應盡量保存。任何人如欲進行發展或重建計畫，或提出改劃用途地帶要求，而有關計畫或要求可能會影響這些地點及其毗鄰環境，必須先徵詢康樂及文化事務署轄下的古物古跡辦事處的意見。倘考古遺址及具考古潛力的地點無可避免會受到干擾，則須由合資格的考古學家就有關地點的發展工程進行詳細的考古影響評估。有關考古學家鬚根據《古物及古跡條例》(第 53 章)取得牌照，以便進行考古影響評估。在申請牌照前，須向古物古跡辦事處提交考古影響評估建議，以便取得其同意。

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／重建計畫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 城規會於一九九四年已核准多項計畫，在馬灣東北部進行綜合住宅發展，以及在馬灣中部興建馬灣公園，其後又核准了多項修訂計畫。城規會於二零零零年核准興建一個飄雪世界，並於二零零一年核准興建一間度假酒店。不過，就興建飄雪世界所批出的許可於二零零三年已經失效。

12.3 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，其中可能包括城規會頒佈的指引。城規會所頒佈的指引，可於城規會的網頁流覽，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，以及規劃署的專業事務部和有關的地區規劃處索取。申請書須夾附有關資料，供城規會考慮。

城市規劃委員會

二零零九年六月