

東涌擴展區分區計劃大綱核准圖編號 S / I - TCE / 2

註釋

土地用途表

說明書

## 東涌擴展區分區計劃大綱核准圖編號S/I-TCE/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)
  - (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) 在首份圖則公布之後，
      - 首份圖則或其後公布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《註釋》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《註釋》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《註釋》第二欄所載的用途或發展則除外：
- (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、香港鐵路車站入口、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
  - (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：
- 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《註釋》內，「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)。

東涌擴展區分區計劃大綱核准圖編號S/I-TCE/2

土地用途表

	<u>頁次</u>
商業	1
住宅(甲類)	3
住宅(乙類)	6
政府、機構或社區	8
休憩用地	10
其他指定用途	11
綠化地帶	16

商業

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	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	香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外)
政府用途(未另有列明者)	加油站
酒店	住宿機構
資訊科技及電訊業	
機構用途(未另有列明者)	
圖書館	
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，以便把涵蓋範圍發展為本港的商貿／金融中心，或區域或地區的商業／購物中心，用途可包括辦公室、商店、服務行業、娛樂場所、食肆和酒店。劃作此地帶的地點，往往是重要的就業中心。

(請看下頁)

商業(續)

備註

- (a) 在指定為「商業」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 5 倍，或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 在指定為「商業(1)」至「商業(3)」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，或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準：

<u>支區</u>	<u>最高地積比率</u>
-----------	---------------

商業(1)	9.5 倍
-------	-------

商業(2)	9 倍
-------	-----

商業(3)	3 倍
-------	-----

- (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，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，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (d) 為施行上文(a)及(b)段而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。
- (e) 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)至(c)段所述的地積比率及／或建築物高度限制。

住宅(甲類)

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
救護站 分層住宅 政府用途(未另有列明者) 屋宇 圖書館 街市 康體文娛場所 政府診所 公眾停車場(只限單車) 公共車輛總站或車站(露天總站或車站除外) 住宿機構 學校(只限設於特別設計的獨立校舍) 社會福利設施 私人發展計劃的公用設施裝置	商營浴室／按摩院 食肆 教育機構 展覽或會議廳 政府垃圾收集站 醫院 酒店 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) 辦公室 加油站 娛樂場所 私人會所 公廁設施 公共車輛總站或車站(未另有列明者) 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 學校(未另有列明者) 商店及服務行業 訓練中心

除以上所列，在(a)建築物的最低三層，包括地庫；或(b)現有建築物特別設計的非住宅部分，而兩者均不包括全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層，經常准許的用途亦包括：

食肆  
教育機構  
機構用途(未另有列明者)  
場外投注站  
辦公室  
娛樂場所  
私人會所  
公廁設施  
可循環再造物料回收中心  
學校  
商店及服務行業  
訓練中心

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。在建築物的最低三層，或現有建築物特別設計的非住宅部分，商業用途屬經常准許的用途。

備註

- (a) 在指定為「住宅(甲類)」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／或重建計劃的最高住用地積比率超過 5 倍，或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 在指定為「住宅(甲類)1」至「住宅(甲類)5」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，或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準：

支區

最高地積比率

住宅(甲類)1	6.9 倍
住宅(甲類)2	6.5 倍
住宅(甲類)3	6.4 倍
住宅(甲類)4	5.9 倍
住宅(甲類)5	5.4 倍

- (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，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，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。

(請看下頁)



住宅(甲類)(續)

備註(續)

- (d) 為施行上文(a)及(b)段而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，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。任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府規定的政府、機構或社區設施，亦可免計算在內。
- (e) 在指定為「住宅(甲類)3」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。
- (f) 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)至(c)段所述的地積比率及／或建築物高度限制。

住宅(乙類)

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 政府用途(只限報案中心、郵政局) 屋宇 圖書館 住宿機構 學校(只限設於特別設計的獨立校舍) 私人發展計劃的公用設施裝置	食肆 教育機構 政府垃圾收集站 機構用途(未另有列明者) 醫院 酒店 政府用途(未另有列明者) 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 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(未另有列明者) 商店及服務行業 社會福利設施 訓練中心

在指定為「住宅(乙類)1」、「住宅(乙類)2」、「住宅(乙類)4」及「住宅(乙類)5」的土地範圍內，在(a)建築物的最低三層，包括地庫；或(b)現有建築物特別設計的非住宅部分，而兩者均不包括全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層，經常准許的用途亦包括：

食肆  
學校(只限幼稚園)  
商店及服務行業

(請看下頁)

住宅(乙類)(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作中等密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，可能會獲得批准，或需要向城市規劃委員會提出申請才獲得批准。

備註

- (a) 在指定為「住宅(乙類)1」至「住宅(乙類)6」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，或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準：

<u>支區</u>	<u>最高地積比率</u>
住宅(乙類)1	3.9 倍
住宅(乙類)2	3.8 倍
住宅(乙類)3	3.5 倍
住宅(乙類)4	3.4 倍
住宅(乙類)5	2.8 倍
住宅(乙類)6	2.5 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，或超過現有建築物的高度，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，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。

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)
分層住宅(只限政府員工宿舍，只限在指定為「政府、機構或社區(1)」地帶的土地範圍內)	分層住宅(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
醫院	香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外)
機構用途(未另有列明者)	場外投注站
圖書館	辦公室
街市	加油站
康體文娛場所	娛樂場所
政府診所	私人會所
公廁設施	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置
公共車輛總站或車站	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
可循環再造物料回收中心	私人發展計劃的公用設施裝置
宗教機構	
研究所、設計及發展中心	
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(以樓層數目或主水平基準上多少米計算)超過圖則所訂明的限制，或超過現有建築物的高度，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 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
鳥舍	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 其他構築物(入口除外)
野餐地點	碼頭
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「加油站」

加油站

規劃意向

此地帶的規劃意向，是興建加油站。

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(以主水平基準上多少米計算)超過圖則所訂明的限制，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劃的情況，考慮略為放寬上文(a)段所述的建築物高度限制。

只適用於「鐵路車站」

鐵路車站	政府用途(未另有列明者)
香港鐵路通風塔及／或高出路面的	公用事業設施裝置
其他構築物(入口除外)	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，是興建香港鐵路車站。

(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「商業及住宅發展暨公共交通交匯處」

救護站	播音室、電視製作室及／或電影製作室
食肆	商營浴室／按摩院
教育機構	加油站
展覽或會議廳	
分層住宅	
政府垃圾收集站	
政府用途(未另有列明者)	
酒店	
屋宇	
資訊科技及電訊業	
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	
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	
住宿機構	
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	

(請看下頁)



其他指定用途(續)

只適用於「商業及住宅發展暨公共交通交匯處」(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，是作商業及住宅用途暨公共交通交匯處的綜合發展，並闢設休憩用地和政府、機構或社區設施，以便把涵蓋範圍發展為本港的商貿／金融中心，以及區域和地區的商業／購物中心，用途可包括辦公室、商店、服務行業、娛樂場所和食肆。

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8.8倍，或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。
- (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，或超過現有建築物的高度，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，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。任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府規定的政府、機構或社區設施和公共車輛總站，亦可免計算在內。
- (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。

(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「遊艇會所、船隻修理及與遊艇停泊處發展有關的商業設施」

船隻修理(只限 A 區)	酒店
食肆	政府垃圾收集站
遊艇會	政府用途(未另有列明者)
商店及服務行業	辦公室
	娛樂場所
	康體文娛場所
	公用事業設施裝置
	可循環再造物料回收中心

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是發展遊艇會所、船隻修理及與遊艇停泊處發展有關的商業設施。

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下列的限制，或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準：

<u>支區</u>	<u>最高地積比率</u>
A 區	1 倍
B 區	3 倍

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「遊艇會所、船隻修理及與遊艇停泊處發展有關的商業設施」(續)

備註(續)

- (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，或超過現有建築物的高度，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，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。

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	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	度假營
野生動物保護區	香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外)
	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

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；保存新市鎮邊緣地區內的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。

東涌擴展區分區計劃大綱核准圖編號 S/I-TCE/2

說明書

## 東涌擴展區分區計劃大綱核准圖編號 S/I-TCE/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	1
4. 該圖的《註釋》	2
5. 規劃區	2
6. 人口	3
7. 規劃設計概念及特色	3
8. 土地用途地帶	
8.1 商業	6
8.2 住宅(甲類)	7
8.3 住宅(乙類)	8
8.4 政府、機構或社區	9
8.5 休憩用地	10
8.6 其他指定用途	11
8.7 綠化地帶	12
9. 交通	13
10. 公用設施	14
11. 文化遺產	15
12. 規劃的實施	15

## 東涌擴展區分區計劃大綱核准圖編號 S/I-TCE/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《東涌擴展區分區計劃大綱核准圖編號 S/I-TCE/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)(a)條指示城規會為東涌擴展區擬備分區計劃大綱圖。二零一六年一月八日，城規會根據條例第 5 條展示《東涌擴展區分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCE/1》，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，城規會共收到 59 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 78 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擴展區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，城規會考慮有關申述及意見後，根據條例第 6(B)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。

2.2 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，核准東涌擴展區分區計劃大綱草圖。該核准圖其後重新編號為 S/I-TCE/2。二零一七年二月十七日，城規會根據條例第 9(5)條展示《東涌擴展區分區計劃大綱核准圖編號 S/I-TCE/2》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。

#### 3. 擬備該圖的目的

3.1 該圖旨在顯示規劃區(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。為了發展東涌擴展區，使之成為東涌新市鎮這個均衡社區的一部分，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，道路和鐵路的路線，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》，分別說明該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 該區佔地合共約216.67公頃，位於大嶼山北岸，在赤鱸角香港國際機場（下稱「機場」）的東南面、港珠澳大橋香港口岸人工島的南面，以及大嶼山的西北面。根據規劃，該區將會是現有東涌市中心地區延伸出來的東涌新市鎮擴展區，涵蓋範圍包括迎禧路北面現有的第52至56區、新市鎮擴展區的填海土地（約120.5公頃），以及計劃興建P1道路（東涌至大嶼山段）的填海土地（約8.6公頃）；其中P1道路會把該區連通現有市中心地區和北大嶼山公路。該區南面是北大嶼郊野公園（擴建部分），東面則是連接港珠澳大橋香港口岸與北大嶼山公路的屯門至赤鱸角連接路，再往東是香港鐵路（下稱「港鐵」）小蠔灣車廠。
- 5.2 該區與港珠澳大橋香港口岸人工島之間相隔一條闊約390米的水道。北大嶼山公路和港鐵機場快線及東涌線經該區南部接達市中心地區和機場島。根據「東涌新市鎮擴展研究」（下稱「東涌



研究」)制訂的建議發展大綱圖，計劃沿東涌線在第112區加設鐵路站，連接東涌鐵路站和欣澳鐵路站。

5.3 大嶼山北岸地區的地質情況複雜，可能對地基設計和建造工程的發展成本和建築時間表造成重大影響。受影響的地區稱為「大嶼山北岸指定地區」。有關東涌地質的資料和地基工程的技術指引，可向土木工程圖書館索閱或瀏覽土木工程拓展署的網頁。

5.4 該區的界線在該圖上以粗虛線顯示。為方便規劃和查閱，該區已細分為多個較小的規劃區(圖1)，並在該圖上顯示。

## 6. 人口

該區目前未有任何發展項目落成入伙，故無人居住。該區的規劃人口約為147 200。

## 7. 規劃設計概念及特色

7.1 「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。東涌東新市鎮擴展區在該區的範圍。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7)：

### 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。由於東涌線將會增設一個鐵路站，日後東涌東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500米步程範圍內的用地，地積比率會定得較高，這樣亦切合運輸主導發展概念，鼓勵居民使用鐵路服務和善用便利的公共交通網絡。擬議的「都會中心區」將會是整個東涌東的中心區，整體地積比率建議為8.8倍。「都會中心區」(第113區)會作綜合發展，提供住宅、辦公室及零售設施，並會興建一個公共交通交匯處，方便乘客轉乘其他公共交通工具。第99、100、114至117及133區的住宅用地(地積比率介乎6.4至6.9倍)和第57、129及130區的商業用地(地積比率介乎9至

9.5 倍)亦會作高密度發展，有關的發展項目將位於計劃興建的東涌東鐵路站和公共交通交匯處的 500 米載客範圍內。至於其他用地，地積比率及建築物高度會由「都會中心區」向海旁遞降。

#### 新市鎮門廊

7.1.2 該區是東涌新市鎮擴展區的一部分，位置優越，連繫多項大型基礎設施，例如機場、港珠澳大橋香港口岸、屯門至赤鱗角連接路、北大嶼山公路及港鐵機場快線和東涌線，可為香港塑造一個耳目一新、令人難忘的形象，向世界展現這個城市的都市個性。該區臨近大嶼山北岸，從機場以至香港口岸和屯門至赤鱗角連接路均可飽覽其連綿不斷的海岸線。海旁一帶的發展項目，包括第 137 區的專上院校和第 138 區的運動場，可以採用富創意的建築設計，為東涌新市鎮的門廊注入值得回味的獨有特色，讓居民以至遊客皆可觀賞。

#### 區域商業樞紐(圖 3)

7.1.3 擬在東涌東發展的商業項目，在規劃上與機場北商業區相輔相成。東涌東位置優越，往返市區中心便利，又鄰近住宅，故「都會中心區」及附近一帶可發展一個總樓面面積約 500 000 平方米的區域辦公室樞紐。

7.1.4 在該區內，約 163 300 平方米的總樓面面積會作區域零售用途，另約 113 700 平方米的總樓面面積會作地區零售用途。由於海旁會設遊艇停泊處，為把握由此而來的商機，第 128 區會興建一間總樓面面積約 50 000 平方米的酒店(約 1 000 間客房)連零售、餐飲和旅遊相關設施。

#### 建築物高度策略(圖 2 及 5)

7.1.5 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。

- 7.1.6 該區建築物的高度採用梯級式建築設計，由南面的山巒向北面海旁一帶遞降，既配合現時依山傍海的環境，亦能塑造獨特多元的都市輪廓。

#### 通風廊及觀景廊(圖 2 及 6)

- 7.1.7 「東涌研究」曾進行有關空氣流通及視覺影響的評估。考慮到盛行風因素，該區擬劃設非建築用地作為通風廊，以改善空氣流通，以及／或闢設主要觀景廊，讓人們可由山巒望向北面的海景。非建築用地設於關鍵地點，締造完善的通風廊系統促進空氣流通，以及改善都市氣候環境。人們在區內各樞紐和休憩用地，亦可透過通風廊觀賞山景和海景。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。

#### 完善交通網絡(圖 4)

- 7.1.8 建議在東涌東加設鐵路站，為新市鎮擴展區提供服務。將興建連接該區與北大嶼山公路的 P1 道路的其中一段，是通往區外的主要公路。該區有完善的道路網絡設計，把各住宅用地、商業用地和政府、機構或社區設施連接起來。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。區內連綿的公園系統中穿插着完善的行人道網絡，把「都會中心區」和其他住宅用地連接至海旁、市中心地區，以及各主要公共設施和活動樞紐，例如海濱公園和遊艇停泊處。為鼓勵居民以單車代步，沿主要道路和海濱長廊會闢設單車徑網絡。這些措施有助減低乘車需求，從而減少溫室氣體排放。

#### 園景設計大綱(圖 7)

- 7.1.9 園景設計大綱旨在把建議的中街道景觀、休憩用地系統、中央綠園及海濱長廊連結起來，使該區各處四通八達，並連通市中心地區。在該區的園景設計大綱中，中央綠園設計成景觀焦點，貫穿發展區的心臟地帶，提供一個地標式的高質素休憩用地走廊，方便公眾享用。為使鐵路站至海旁之間有一條連貫的行人通道，橫過中央綠園的一段道路將會以低於地面的道路設計於中央綠園之下穿越而過。休憩用地系統沿主要風道而劃設。為使行人往來各處更方便，將會闢設連綿的公園網絡。這些公園不單提供休憩用地，也是行人往來的通道。此外，區內也會加入一些獨特的城市設計特色，例如「都會中心區」內的公眾廣場及海濱長廊的地區焦點／文化廣場，作為活動樞紐和活動場地。

### 熱鬧的海旁和街道(圖 2、3 及 4)

7.1.10 為使海旁一帶更有活力，在海旁附近會設遊艇停泊處、酒店及相關的商業發展項目。沿着連綿的公園網絡和主要街道會設地區零售設施，作為該區的主要行人走廊和活動廊，目的是使街道更加有活力，增加地面活動，並為當地居民提供經營小生意的機會，同時提供零售餐飲、康樂消閒皆宜的寬敞戶外空間。建議在住宅用地向行人走廊和綠化行人路的一面闢設商業用途，例如商店及服務行業和食肆等，使街道更加熱鬧，並為居民提供地區商業設施。

### 環境及生態方面的考慮因素

7.1.11 該區毗鄰幾項大型基礎設施，包括機場、屯門至赤鱗角連接路和北大嶼山公路等，令區內發展受到環境方面的限制，尤其是噪音影響的限制。為充分發揮該區的發展潛力，區內的「政府、機構或社區」地帶及「商業」地帶經過精心規劃，以助消減噪音的影響。第 57、113、129 及 130 區的商業發展項目應提供阻隔分別來自東涌線及北大嶼山公路的鐵路和道路交通噪音。這些用地的商業項目必須適時進行發展，以配合該區北面較遠處所規劃的住宅發展。除了某些路段或須豎設隔音屏障外，到了詳細設計階段，在個別用地的發展項目或會加入適當的布局設計，例如把建築物的位置後移，以及在受噪音影響的位置興建不易受噪音影響的建築物。此外，亦有新的路面物料可大幅消減交通噪音，故可視乎在香港測試的結果，考慮採用這類物料鋪路。

7.1.12 東涌東及 P1 道路(東涌至大蠔段)的擬議填海工程已避開生態價值高的水域和大蠔入水口(圖 2)。擬議的填海範圍是北大嶼山最少見到中華白海豚出沒的水域，而對於其他保育價值高的海洋動物而言，該處水域的重要性亦不高。填海工程亦會採用不浚挖淤泥的方法，大大減低對海床沉積物的干擾，令懸浮固體或懸浮沉積物捲流對水質的影響減至最少。

## 8. 土地用途地帶

### 8.1 「商業」：總面積 7.38 公頃

8.1.1 此地帶的規劃意向，主要是作商業發展，以便把涵蓋範圍發展為本港的商貿／金融中心，或區域或地區的商業／購物中心，用途可包括辦公室、商店、服務行業、

娛樂場所、食肆和酒店。劃作此地帶的地點，往往是重要的就業中心。

8.1.2 有五塊用地劃為「商業」地帶，其中東涌海濱路北面的第 53 區就是劃作此地帶，該處坐擁機場及香港口岸一帶的優美景致，為善用此優點，故把該處規劃作發展酒店之用。在此「商業」地帶內，發展和重建項目的最高地積比率限為 5 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 70 米。

8.1.3 第 57、129 及 130 區由於鄰近計劃興建的東涌東鐵路站，往來該區其他地方的交通亦便利，故前兩者劃為「商業(1)」地帶，後者劃為「商業(2)」地帶。這三塊用地連同將設於「都會中心區」(第 113 區)的商業用途，預定會組成北大嶼山公路沿路上一個商業帶，提供區域辦公室／零售設施，成為北大嶼山的主要辦公室樞紐。另外，第 128 區坐擁海旁的開揚景致，為善用此優點，故把該處劃為「商業(3)」地帶作發展酒店之用，令海旁地區更添活力。在這些「商業(1)」、「商業(2)」及「商業(3)」地帶內，發展和重建項目的最高地積比率分別限為 9.5 倍、9 倍及 3 倍，最高建築物高度分別限為主水平基準上 160 米、140 米及 45 米。

8.1.4 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。

8.1.5 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。

## 8.2 「住宅(甲類)」：總面積 42.03 公頃

8.2.1 此地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。在建築物的最低三層，或現有建築物特別設計的非住宅部分，商業用途屬經常准許的用途。此地帶涵蓋預留作公共和私人房屋發展的土地。

8.2.2 迎禧路北面第 54、55A、55B 及 56 區內有四塊用地劃為「住宅(甲類)」地帶。在這些用地內，發展和重建項目的最高住用地積比率限為 5 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 95 至 140 米不等。

8.2.3 第 99、100、103、109、114 至 117、119、121 至 123 及 133 區劃為「住宅(甲類)1」至「住宅(甲類)5」地帶。在這些「住宅(甲類)1」、「住宅(甲類)2」、「住宅(甲類)3」、「住宅(甲類)4」及「住宅(甲類)5」地帶內，發展和重建項目的最高地積比率分別限為 6.9 倍、6.5 倍、6.4 倍、5.9 倍及 5.4 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 90 至 140 米不等。其中第 99、100、114、117、122 及 133 區將各設一所至少有六個課室而總樓面面積為 642 平方米的幼稚園。在位於連綿的公園網絡、行人走廊沿途及／或毗鄰中央綠園的用地，鼓勵在其面向行人走廊／休憩用地的一邊闢設商店及服務行業和食肆用途，使街道更加熱鬧，同時提供地區商業用途，為居民服務。在「住宅(甲類)」地帶及「住宅(甲類)」支區內的發展項目可包括各種商業、教育、社區、社會福利及康樂設施。第 99 區(「住宅(甲類)3」地帶)及 133 區(「住宅(甲類)3」地帶)將各設一個總樓面面積不少於 3 000 平方米的公共交通交匯處。

8.2.4 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，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。任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府規定的政府、機構或社區設施，可免計算在內。

8.2.5 在指定為「住宅(甲類)3」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。

8.2.6 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。

### 8.3 「住宅(乙類)」：總面積 17.00 公頃

8.3.1 此地帶的規劃意向，主要是作中等密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，可能會獲得批准，或需要向城市規劃委員會提出申請才獲得批准。

8.3.2 第 106、110、125 至 127、139、141 及 142 區劃為「住宅(乙類)1」至「住宅(乙類)6」地帶。在這些「住

宅(乙類)1」、「住宅(乙類)2」、「住宅(乙類)3」、「住宅(乙類)4」、「住宅(乙類)5」及「住宅(乙類)6」地帶內，發展和重建項目的最高地積比率分別限為 3.9 倍、3.8 倍、3.5 倍、3.4 倍、2.8 倍及 2.5 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 45 至 70 米不等。其中第 139 及 142 區將各設一所至少有六個課室而總樓面面積為 642 平方米的幼稚園。在位於連綿的公園網絡、行人走廊及／或海濱長廊沿途的用地，鼓勵在其面向行人走廊／休憩用地的一邊闢設商店及服務行業和食肆用途，使街道更加熱鬧，同時提供地區商業用途為居民服務。因此，在「住宅(乙類)1」、「住宅(乙類)2」、「住宅(乙類)4」及「住宅(乙類)5」地帶內，在建築物的最低三層或現有建築物特別設計的非住宅部分進行有限度的商業用途，是經常准許的。

8.3.3 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，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。

8.3.4 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。

#### 8.4 「政府、機構或社區」：總面積 21.47 公頃

8.4.1 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。東涌新市鎮內整體的政府、機構或社區設施，是依照《香港規劃標準與準則》及根據「東涌研究」的建議通盤規劃，足可應付整個新市鎮人口的需求。

8.4.2 該區計劃闢設的主要設施包括東部的第 138 區的運動場(3 公頃)、第 135 及 137 區的專上院校和其他教育用途、第 131 區的警局和第 136 區的消防局。這些設施組成該區主要的政府、機構或社區設施群。其他計劃闢設的設施包括第 89、102、120 及 140 區的七所小學和三所中學、第 102 及 140 區的兩個運動中心、第 57 區的垃圾收集站、第 59 區的電力支站和診所、第 104

及 132 區的兩個污水泵房，以及第 105 區的海水泵房。現有設施包括第 148 區的煤氣調壓及檢管站。這些政府、機構或社區設施在該區各處分布，為居民而設。第 134 區劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，預留作興建已婚警察宿舍之用。第 147 區鄰近日後大蠔交匯處的用地亦已預留作可能闢設的單車公園。另外，已預留第 124 區，以便在有需要時闢作現時未能預知的政府、機構或社區用途，當中或包括教育用途。

8.4.3 劃為「政府、機構或社區」地帶的地方，建築物高度限制(以樓層數目或主水平基準上多少米計算)已在該圖訂明。這些政府、機構或社區設施都是低矮的建築物，除有視覺上的舒緩作用，亦可使空氣更加流通。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。城規會將會按個別發展計劃在規劃上的優越之處，作出考慮。

8.4.4 無須獨立佔用土地的政府、機構或社區用途，會設於公共屋邨和私人發展用地內。

#### 8.5 「休憩用地」：總面積 27.12 公頃

8.5.1 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。

8.5.2 「休憩用地」地帶涵蓋第 118 區的中央綠園(約 5 公頃)。中央綠園是該區心臟地帶的聚焦點和活動樞紐。為使鐵路站至海旁之間有一條連貫的行人通道，橫過中央綠園的一段道路將會以低於地面的道路設計於中央綠園之下穿越而過。此外，連綿的公園網絡會貫穿該區南北及東西，作為行人走廊和觀景廊，並連接市中心地區現有的行人走廊網絡。

8.5.3 「休憩用地」地帶亦涵蓋海旁休憩用地，範圍由西面的第 52 區沿海旁一直延伸至東面第 146 區的大蠔交匯處。海旁的休憩用地和計劃闢設遊艇停泊處一帶的地方，將發展成為該區的地區焦點。海旁會闢設長廊和單車徑，方便市民觀賞開揚海景。海濱長廊日後有潛力進一步向東延伸。



8.5.4 區內的休憩用地根據《香港規劃標準與準則》進行規劃。此外，在公共屋邨和私人房屋發展項目內，亦會有鄰舍休憩用地，供區內居民享用。

8.6 「其他指定用途」：總面積 10.81 公頃

8.6.1 這個地帶標示撥作或預留作下列指定用途的土地：

- (a) 第 51 區計劃闢設的加油站，最高建築物高度限為主水平基準上 15 米；
- (b) 第 112 區計劃沿東涌線興建的鐵路站；
- (c) 在計劃興建的鐵路站北面第 113 區「都會中心區」的商業及住宅發展暨公共交通交匯處；以及
- (d) 第 143 及 144 區的遊艇會所、船隻修理及與遊艇停泊處發展有關的商業設施。

「商業及住宅發展暨公共交通交匯處」

8.6.2 「其他指定用途」註明「商業及住宅發展暨公共交通交匯處」地帶(第 113 區)位於該區的重要位置，日後會成為東涌新市鎮其中一個地標和主要辦公室樞紐。此地帶的規劃意向是作商業及住宅用途暨公共交通交匯處的綜合發展，並闢設休憩用地和政府、機構或社區設施，以便把涵蓋範圍發展為本港的商貿／金融中心，以及區域和地區的商業／購物中心，商業用途可包括辦公室、商店、服務行業、娛樂場所和食肆。在此地帶內，發展和重建項目的最高地積比率限為 8.8 倍。此地帶將設有一個總樓面面積不少於 100 平方米的公廁、兩所各至少有六個課室而總樓面面積為 642 平方米的幼稚園，以及一個總樓面面積不少於 10 000 平方米的公共交通交匯處。該公共交通交匯處將為旁邊計劃闢設的鐵路站提供接駁服務，方便居民轉乘其他交通工具往來區內各處和市中心地區。設計該公共交通交匯處及連接鄰近商業用地的行人天橋時，必須充分考慮如何將之與計劃興建的鐵路站融合得更好(圖 4)。

8.6.3 此用地的最高建築物高度限為主水平基準上 185 米。為塑造富趣味的城市景貌，此用地建築物的高度採用梯級式建築設計。有關的規限會在將擬備的部門內部發展大綱圖詳細訂明。另外，由於用地會受到北大嶼山公路和東涌線的噪音影響，故須小心設計發展項目的布局，當中商業樓宇的高度和長度必須足夠阻隔噪音，使用地其

餘地方的住宅不受影響。用地的地契須訂明項目倡議者進行發展前要提交符合地政總署署長要求的總綱發展藍圖，以此行政措施規管用地日後的發展，確保有關發展的設計合宜。

8.6.4 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、管理員辦事處或管理員宿舍，以及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。任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府規定的政府、機構或社區設施及公共車輛總站，亦可免計算在內。

8.6.5 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。

「遊艇會所、船隻修理及與遊艇停泊處發展有關的商業設施」

8.6.6 「其他指定用途」註明「遊艇會所、船隻修理及與遊艇停泊處發展有關的商業設施」地帶涵蓋第 143 及 144 區兩幅相連的用地。這些用地預算用作發展遊艇會所連船隻修理及與遊艇停泊處發展有關的商業設施。在此地帶內，發展和重建項目的最高地積比率限為 1 倍(A 區)及 3 倍(B 區)，最高建築物高度限為主水平基準上 20 米(A 區)及 45 米(B 區)。

8.6.7 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，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。

8.6.8 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。

8.7 「綠化地帶」：總面積 20.32 公頃

8.7.1 此地帶的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限；保存新市鎮邊緣地區內的現有

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，「綠化地帶」不宜進行發展。

- 8.7.2 該區南部邊緣涵蓋毗連北大嶼郊野公園(擴建部分)的婆髻山麓劃為「綠化地帶」。此地帶內的發展會受到嚴格管制，城規會將會參考相關的城市規劃委員會規劃指引，按發展計劃的個別情況作出考慮。

## 9. 交通

### 9.1 道路

- 9.1.1 該圖只顯示主要的道路網，包括主幹路、主要幹路和地區幹路。該圖是一小比例圖，因此主要路口、區內道路、公用設施道路、單車徑和行人徑等均有待日後詳細設計。
- 9.1.2 該區內東西向的北大嶼山公路是連接東涌新市鎮及機場以至本港其他地區的重要連接通道。屯門至赤鱗角連接路位於該區東面，連接區內的北大嶼山公路。該區主要循現有的東涌東交匯處、規劃興建的大蠔交匯處和 P1 道路經北大嶼山公路進出。在計劃興建的大蠔交匯處將會興建一條連接路連接翔東路，以加強該區的交通連繫。
- 9.1.3 當局計劃在該區建立一個由主要幹路、地區幹路和區內道路組成的交通網絡，便利區內各發展區與活動樞紐之間的交通。
- 9.1.4 與行人徑和單車徑融為一體的路旁美化市容地帶會沿主要道路闢設，作為整體道路網的一部分，並會概括地在該圖上顯示。

### 9.2 鐵路

該圖顯示了鐵路路線，分別是提供機場至港島的快速運輸服務的港鐵機場快線，以及為區內居民提供東涌至港島運輸服務的港鐵東涌線。該區計劃在第 112 區興建鐵路站。根據規劃，鐵路系統將會是東涌新市鎮擴展區的客運系統的主要部分。至於計劃興建的鐵路站，其設計和建造事宜將由日後的鐵路營辦商落實。

### 9.3 公共交通

除鐵路服務外，專利巴士將是該區的主要公共交通工具。在第 113 區，即位於第 112 區計劃興建的鐵路站附近，將會闢設一個總樓面面積不少於 10 000 平方米的大型公共交通交匯處。另外，第 99 及 133 區亦計劃各設一個總樓面面積不少於 3 000 平方米的公共交通交匯處設施，服務範圍涵蓋主要人口聚集地區。

### 9.4 行人道和單車徑網絡

當局根據「東涌研究」在該區規劃了完善的單車徑和行人道網絡，以方便單車和行人往來。這些網絡會沿海濱長廊和連綿的公園系統闢建，並預算連接現有的市中心地區。另外，在第 147 區鄰近日後大蠔交匯處的用地，建議可能闢設單車公園。單車徑日後有潛力進一步向東延伸。

## 10. 公用設施

### 10.1 供水

10.1.1 食水會由該區範圍外的新的食水配水庫經相關的總輸水管輸送至該區。輸水管鋪設工程會與道路工程一起分期進行。

10.1.2 該區會設有海水供應系統，提供沖廁用水。在這個系統落成之前，用戶須暫時用食水沖廁。第 105 區計劃興建海水泵房。

### 10.2 電力供應

該區電力透過一個新的輸電網絡供應，另第 59 區預留了一塊用地興建電力支站，以應付該區的電力需求。

### 10.3 電話服務

市中心地區內第 12 區(在該區範圍外)建有一座電話機樓，為該區提供必需的電話服務。

### 10.4 煤氣供應

煤氣公司利用海底管道，把新界現有的煤氣供應網延伸至該區。該條海底管道鋪設至打棚埔(在該區範圍外)，再經在第 148 區的煤氣喉調壓及檢管站延伸至該區。

## 10.5 排污和排水系統

10.5.1 污水經網狀污水收集系統匯集並引入區內的污水泵房(第104及132區)，然後再輸送至小蠔灣的污水處理廠(在該區範圍外)處理。

10.5.2 計劃在該區建造一個結合雨水渠和箱形暗渠的城市排水系統，排放地面徑流。另計劃在低於地面的 D1 道路的低點關設雨水泵房，並接駁泵喉，經排水系統排放地面徑流。

## 11. 文化遺產

由於該區大部分範圍是在大海中的填海土地上，故不會有文化遺產項目，包括具考古研究價值的地點、已獲評級的歷史建築物和法定古蹟。

## 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 該圖提供一個概括的土地用途大綱，根據這個大綱，當局將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及賣地時，會以該圖及發展大綱圖(如有及如適用者)作為依據。

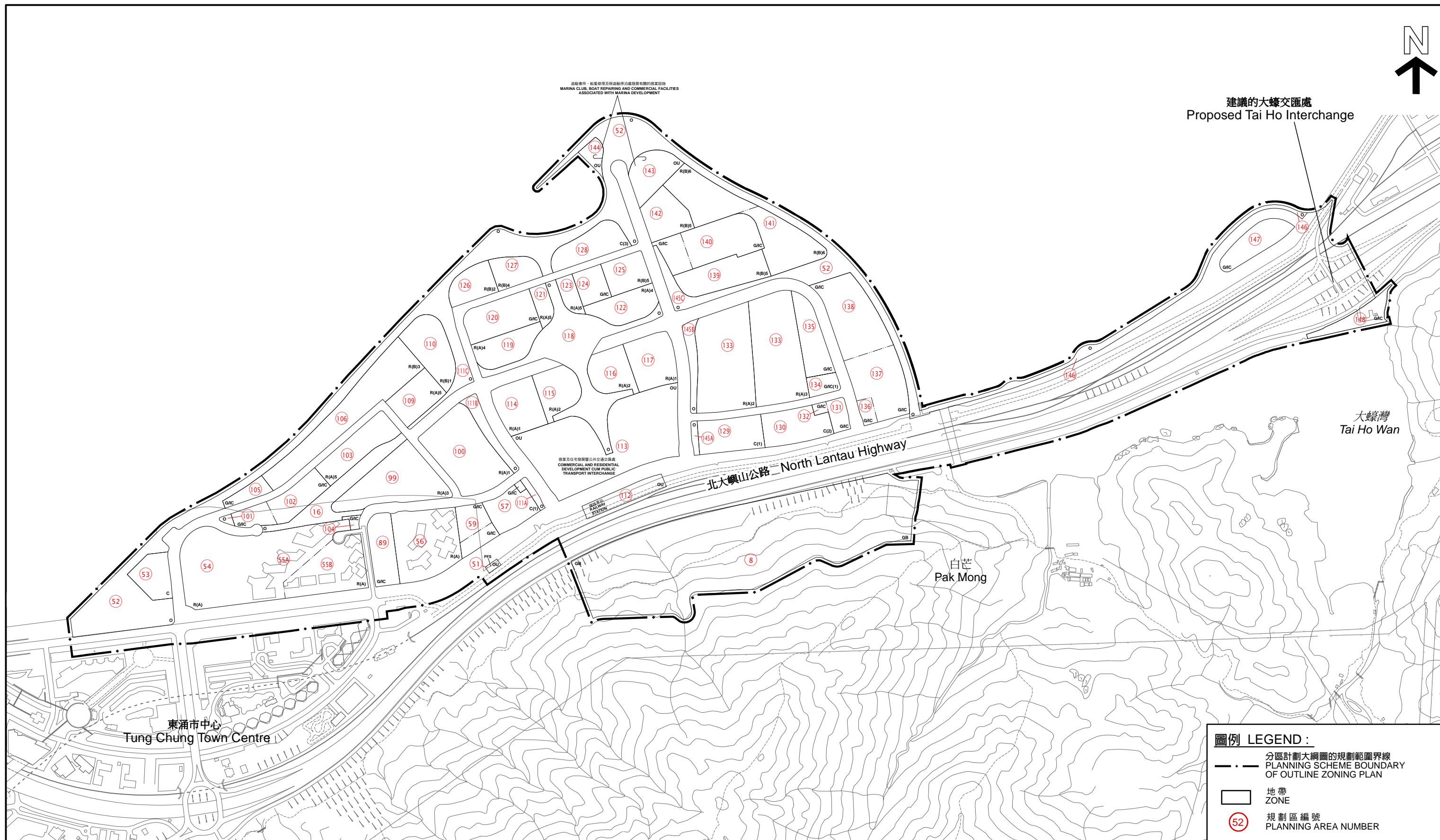
12.3 為能及早提供土地以應付住屋需要，並確保能適時提供齊全的商業、零售、休憩用地和政府、機構或社區設施，以配合人口遷入，當局制訂了東涌新市鎮擴展計劃的落實時間表，各發展項目的工程會適當地分期及分項進行。填海、土地平整及基礎設施工程預定於二零一七年年底開始分期進行，使首批居民最早可在二零二三年年底遷入。東涌新市鎮擴展區的發展預計在二零三零年全部完成。

- 12.4 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。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。
- 12.5 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，其中可能包括政府內部發展大綱圖／發展藍圖和城規會頒布的指引。發展大綱圖／發展藍圖(如有者)會存放在規劃署，以供公眾查閱。城規會所頒布的指引，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。

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－商業設施概念  
圖 4－行人及單車徑網絡概念  
圖 5－建築物高度概念  
圖 6－非建築用地概念  
圖 7－休憩用地網絡概念

城市規劃委員會  
二零一七年二月



<p>本摘要圖於2017年2月6日擬備 EXTRACT PLAN PREPARED ON 6.2.2017</p>	<p style="text-align: center;"><b>東涌擴展區 TUNG CHUNG EXTENSION AREA</b></p> <p style="text-align: center;"><b>規劃區 PLANNING AREA</b></p> <p style="text-align: center;">比例尺 Scale 1 : 10 000</p> <p style="text-align: center;">米 METRES 200 0 200 400 600 800 1000 米</p>		<p><b>規劃署 PLANNING DEPARTMENT</b></p> <p>參考編號 REFERENCE No. <b>M/LI/17/31</b></p> <p>圖表 FIGURE <b>1</b></p>	
	<p style="text-align: center;">圖例 LEGEND :</p> <p>--- 分區計劃大綱圖的規劃範圍界線 PLANNING SCHEME BOUNDARY OF OUTLINE ZONING PLAN</p> <p>□ 地帶 ZONE</p> <p>52 規劃區編號 PLANNING AREA NUMBER</p>		<p style="text-align: center;">[Logo]</p>	





- 圖例 Legend
- high 住宅發展密度 Residential Development Intensity
  - 高
  - 低 low
  - 政府、機構或社區 Government, Institution or Community
  - 商業設施 Commercial Facilities
  - 休憩用地網絡 Open Space Network
  - 擬議道路 Proposed Road
  - 現有道路 Existing Road
  - 擬議單車路線 Proposed Cycling Route
  - 現有單車路線 Existing Cycling Route
  - 主要行人路線 Key Pedestrian Route
  - 通風廊/觀景廊 Major Breezeway/View Corridor
  - 活動樞紐 Activity Node
  - 鐵路車站 Railway Station

只作顯示用途  
FOR INDICATIVE PURPOSE ONLY

本摘要圖於2017年2月6日擬備，  
所根據的資料為東涌新市鎮擴展研究  
EXTRACT PLAN PREPARED ON 6.2.2017  
BASED ON TUNG CHUNG NEW TOWN EXTENSION STUDY

東涌擴展區 TUNG CHUNG EXTENSION AREA

城市設計概念  
URBAN DESIGN CONCEPT

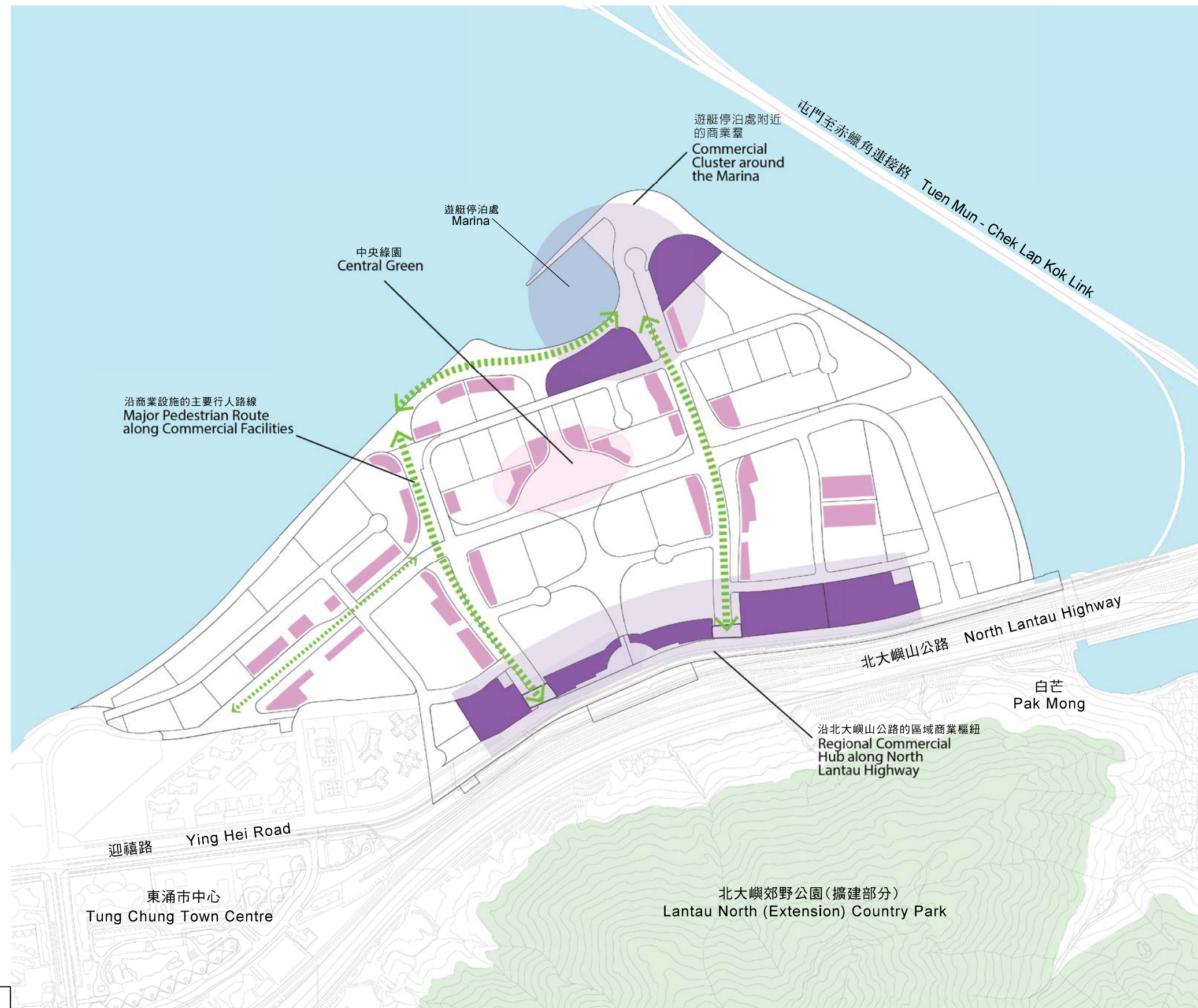
規劃署  
PLANNING DEPARTMENT



參考編號  
REFERENCE No.  
M/LI/17/31

圖表 FIGURE  
2





只作顯示用途  
FOR INDICATIVE PURPOSE ONLY

本摘要圖於2017年2月6日擬備，  
所根據的資料為東涌新市鎮擴展研究  
EXTRACT PLAN PREPARED ON 6.2.2017  
BASED ON TUNG CHUNG NEW TOWN EXTENSION STUDY

東涌擴展區 TUNG CHUNG EXTENSION AREA

商業設施概念  
COMMERCIAL FACILITIES CONCEPT

規劃署  
PLANNING DEPARTMENT



參考編號  
REFERENCE No.  
M/LI/17/31

圖表 FIGURE  
3





圖例

LEGEND

擬議主要行人路線

PROPOSED KEY PEDESTRIAN ROUTE

擬議次要行人路線

PROPOSED SECONDARY PEDESTRIAN ROUTE

現有/已計劃的行人路線

EXISTING / PLANNED PEDESTRIAN ROUTE

擬議單車路線

PROPOSED CYCLING ROUTE

現有/已計劃的單車路線

EXISTING / PLANNING CYCLING ROUTE

鐵路車站

RAILWAY STATION

鐵路車站外的500米半徑範圍

500M RADIUS FROM RAILWAY STATION

公共運輸交匯處

PUBLIC TRANSPORT INTERCHANGE

擬議行人天橋

PROPOSED FOOTBRIDGE

只作顯示用途  
FOR INDICATIVE PURPOSE ONLY

本摘要圖於2017年2月6日擬備，  
所根據的資料為東涌新市鎮擴展研究  
EXTRACT PLAN PREPARED ON 6.2.2017  
BASED ON TUNG CHUNG NEW TOWN EXTENSION STUDY

東涌擴展區 TUNG CHUNG EXTENSION AREA

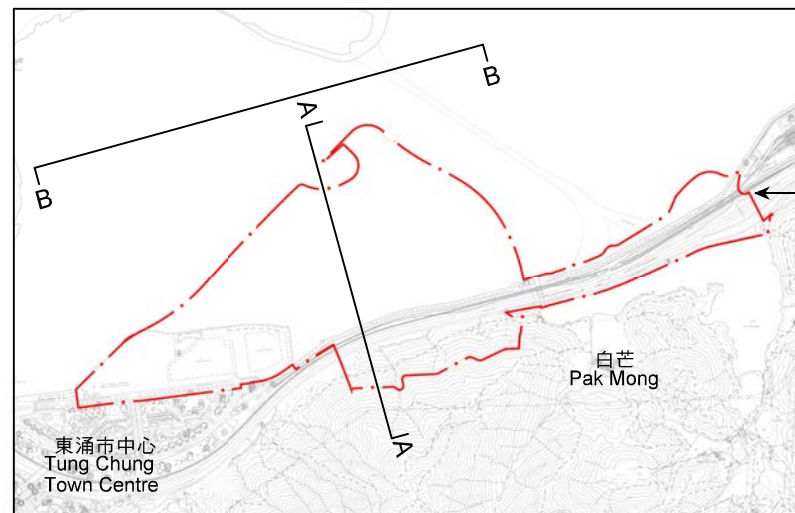
行人和單車徑網絡概念  
PEDESTRIAN AND CYCLING NETWORK CONCEPT

規劃署  
PLANNING DEPARTMENT

參考編號  
REFERENCE No.  
M/LI/17/31

圖表  
FIGURE  
4





東涌擴展區分區計劃大綱圖界線  
BOUNDARY OF THE TUNG  
CHUNG EXTENSION AREA  
OUTLINE ZONING PLAN

Section A-A

海濱公園  
WATERFRONT PARK

線性公園  
LINEAR PARK

Section B-B

線性公園  
LINEAR PARK

中央綠園  
CENTRAL GREEN

線性公園  
LINEAR PARK

只作顯示用途  
FOR INDICATIVE PURPOSE ONLY

東涌擴展區 TUNG CHUNG EXTENSION AREA

建築高度概念  
BUILDING HEIGHT CONCEPT

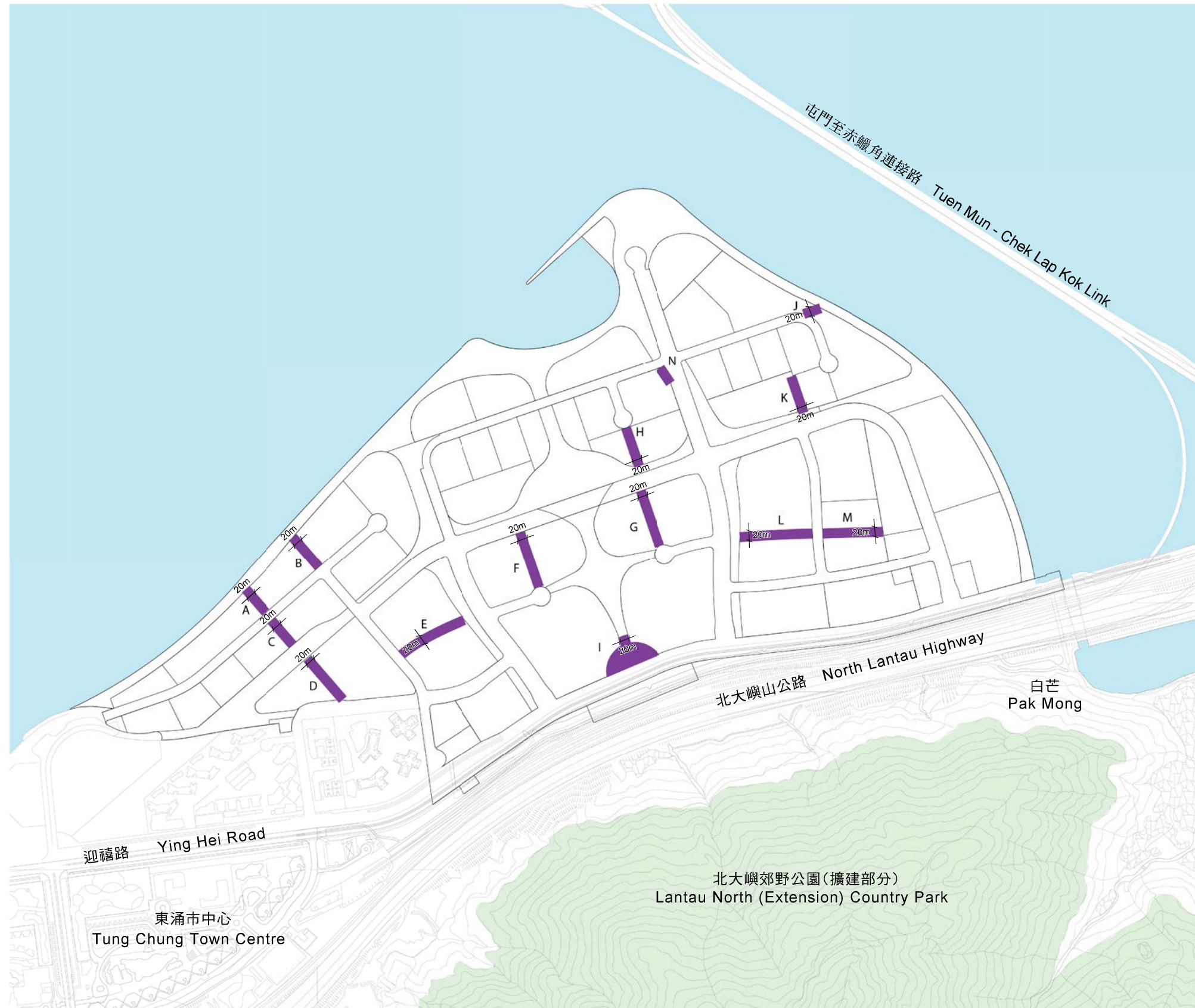
規劃署  
PLANNING DEPARTMENT



參考編號  
REFERENCE No.  
M/LI/17/31

圖表 FIGURE  
5

本摘要圖於2017年2月6日擬備，  
所根據的資料為東涌新市鎮擴展研究  
EXTRACT PLAN PREPARED ON 6.2.2017  
BASED ON TUNG CHUNG NEW TOWN EXTENSION STUDY



只作顯示用途  
FOR INDICATIVE PURPOSE ONLY

圖例 Legend  
建議的非建築用地  
Proposed Non-Building Area

本摘要圖於2017年2月6日擬備，  
所根據的資料為東涌新市鎮擴展研究  
EXTRACT PLAN PREPARED ON 6.2.2017  
BASED ON TUNG CHUNG NEW TOWN EXTENSION STUDY

### 東涌擴展區 TUNG CHUNG EXTENSION AREA

#### 非建築用地概念 NON-BUILDING AREA CONCEPT

規劃署  
PLANNING DEPARTMENT



參考編號  
REFERENCE No.  
M/LI/17/31

圖表 FIGURE  
6





圖例 LEGEND

I

區域休憩用地(擬議)  
REGIONAL OPEN SPACE (PROPOSED)

II

區域休憩用地(已計劃)  
REGIONAL OPEN SPACE (PLANNED)

III

地區休憩用地(擬議)  
DISTRICT OPEN SPACE (PROPOSED)

IV

地區休憩用地(現有)  
DISTRICT OPEN SPACE (EXISTING)

V

已計劃/現有的鄰舍休憩用地  
PLANNED / EXISTING LOCAL OPEN SPACE

都會核心公眾廣場  
METRO CORE PUBLIC PLAZA

種滿植物的山巒背景  
VEGETATED MOUNTAIN BACKDROP

只作顯示用途  
FOR INDICATIVE PURPOSE ONLY