

大澳市中心分區計劃大綱核准圖編號 S / I - TOTC / 2

註釋

土地用途表

說明書

## 大澳市中心分區計劃大綱核准圖編號 S/I-TOTC/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(a)在個別地帶《註釋》第二欄所載的用途或發展；或(b)下文第(8)段有關「自然保育區」地帶的條文另有規定者則除外：
- (a) 植物苗圃、美化種植、休憩處、避雨處、小食亭、道路、巴士站或路旁停車處、單車徑、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) 水道及墳墓的保養或修葺工程。
- (8) 在劃作「自然保育區」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；以及
    - (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

(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、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。

(9) 圖上顯示為「道路」的地方，除路旁車位和上文第(7)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。

(10) 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。

(11) 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)。

「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。

土地用途表

	<u>頁次</u>
商業	1
住宅(甲類)	2
住宅(丁類)	4
鄉村式發展	6
政府、機構或社區	8
休憩用地	10
康樂	11
其他指定用途	13
綠化地帶	15
自然保育區	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
商營浴室／按摩院	播音室、電視製作室及／或電影製作室
食肆	分層住宅
教育機構	政府垃圾收集站
展覽或會議廳	屋宇
政府用途(未另有列明者)	住宿機構
酒店	
機構用途(未另有列明者)	
圖書館	
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	
公用事業設施裝置	
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	

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作商業發展，為所在的一帶地方及旅客提供服務，用途可包括商店、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。

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
分層住宅	食肆
政府用途(未另有列明者)	教育機構
屋宇	展覽或會議廳
圖書館	政府垃圾收集站
街市	酒店
康體文娛場所	機構用途(未另有列明者)
政府診所	辦公室
公眾停車場(只限單車)	娛樂場所
住宿機構	私人會所
社會福利設施	公廁設施
私人發展計劃的公用設施裝置	公用事業設施裝置
	宗教機構
	學校
	商店及服務行業
	訓練中心

除以上所列，在(a)建築物的地面一層；或(b)現有建築物特別設計的非住宅部分，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)  
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

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。在建築物的地面一層，或現有建築物特別設計的非住宅部分，服務住宅區一帶地方的商業用途屬經常准許的用途。

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

備註

- (a) 在指定為「住宅(甲類)1」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 1 倍及最高建築物高度(以樓層數目計算)超過圖則所訂明的限制，或超過現有建築物的地積比率和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 在指定為「住宅(甲類)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／或重建計劃的最大住用總樓面面積超過 11 100 平方米、最大非住用總樓面面積超過 120 平方米及最高建築物高度(以樓層數目計算)超過圖則所訂明的限制，或超過現有建築物的總樓面面積和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (c) 在指定為「住宅(甲類)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／或重建計劃的最大住用總樓面面積超過 5 300 平方米、最大非住用總樓面面積超過 95 平方米及最高建築物高度(以樓層數目計算)超過圖則所訂明的限制，或超過現有建築物的總樓面面積和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (d) 為施行上文(a)至(c)段而計算的最高地積比率／最大總樓面面積時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作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。
- (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／總樓面面積／建築物高度限制。



住宅(丁類)

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
農業用途	食肆
棚腳上的住用構築物(只限重建)	分層住宅
政府用途(只限報案中心、郵政局)	政府垃圾收集站
屋宇*(只限重建；現有屋宇的加建、改動及／或修改)	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) #
鄉事委員會會所／鄉公所	圖書館
	街市
	康體文娛場所
	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 #
	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

\* 棚腳上的住用構築物除外

(請看下頁)

住宅(丁類)(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是保存建於棚腳上的住用構築物的特色。設立此地帶的目的，亦是要透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物，並作低層、低密度的住宅發展，但這類重建及發展須獲得城市規劃委員會的規劃許可。

備註

- (a) 任何現有建於棚腳上的住用構築物的重建，不得引致整個重建計劃的最高建築物高度超過 4.6 米(不計棚腳)，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 現有臨時構築物或現有建築物的加建、改動及／或修改，或原地重建(「新界豁免管制屋宇」或註有#的用途除外)，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大建築面積超過 37.2 平方米及最高建築物高度超過兩層(6 米)，或超過現有建築物的建築面積及高度，兩者中以數目較大者為準，但上文(a)段所適用的除外。
- (c) 任何發展，包括重建作「分層住宅」和「屋宇」(「新界豁免管制屋宇」除外)用途，不得引致發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 0.4 倍及最高建築物高度超過兩層(6 米)，或超過現有建築物的地積比率及高度，兩者中以數目較大者為準，但上文(a)及(b)段所適用的除外。
- (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(c)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)	分層住宅
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) #
公眾停車場(只限單車)	酒店(只限度假屋)
宗教機構(只限宗祠)	屋宇(未另有列明者)
鄉事委員會會所／鄉公所	機構用途(未另有列明者) #
	街市
	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 #
	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，主要是提供土地，以保留現有鄉村及方便其擴展，並預留土地用以重置受政府計劃影響的村屋。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。

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)
播音室、電視製作室及／或電影製作室	殯儀設施
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
展覽或會議廳	度假營
郊野學習／教育／遊客中心	酒店
政府垃圾收集站	屋宇
政府用途(未另有列明者)	船隻加油站
醫院	辦公室
機構用途(未另有列明者)	加油站
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／或廣播電台發射塔裝置
康體文娛場所	垃圾處理裝置(只限垃圾轉運站)
政府診所	住宿機構
公廁設施	污水處理／隔篩廠
公共車輛總站或車站	商店及服務行業
公用事業設施裝置	私人發展計劃的公用設施裝置
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	
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	
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) 除下文(b)及(c)段另有規定外，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，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 在指定為「政府、機構或社區(1)」的土地範圍內，除高度不超過 33 米的消防救援訓練塔外，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，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (c) 在指定為「政府、機構或社區(2)」的土地範圍內，除高度不超過 16 米的消防救援訓練塔外，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，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (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)至(c)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
郊野學習／教育／遊客中心	政府用途(未另有列明者)
公園及花園	度假營
涼亭	碼頭
行人專區	娛樂場所
野餐地點	康體文娛場所
運動場	私人會所
散步長廊／廣場	公共車輛總站或車站
公廁設施	公用事業設施裝置
公眾停車場(只限單車)	公眾停車場(未另有列明者及貨櫃車除外)
休憩處	宗教機構
	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。

康樂

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
郊野學習／教育／遊客中心	食肆
政府用途(只限報案中心)	分層住宅
度假營	高爾夫球場
農地住用構築物	政府垃圾收集站
野餐地點	政府用途(未另有列明者)
康體文娛場所	直升機升降坪
公廁設施	酒店
公眾停車場(只限單車)	屋宇
帳幕營地	娛樂場所
	私人會所
	公用事業設施裝置
	公眾停車場(未另有列明者及貨櫃車除外)
	宗教機構
	住宿機構
	商店及服務行業
	主題公園
	私人發展計劃的公用設施裝置
	動物園

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施，從而促進動態及／或靜態康樂活動和旅遊／生態旅遊的發展。康樂發展的配套用途，如申請規劃許可，或會獲得批准。

(請看下頁)



康樂(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0.2倍及最高建築物高度(以樓層數目計算)超過圖則所訂明的限制，或超過現有建築物的地積比率和高度，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、管理員辦事處和管理員宿舍，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)段所述的地積比率和建築物高度限制。

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「歷史建築物保存作文化、康樂及商業用途」

食肆	教育機構
教育／遊客中心	政府用途(未另有列明者)
展覽或會議廳	辦公室
政府用途(只限報案中心、郵政局)	私人會所
酒店	公用事業設施裝置
圖書館	宗教機構
娛樂場所	學校
康體文娛場所	社會福利設施
公廁設施	私人發展計劃的公用設施裝置
商店及服務行業(汽車陳列室除外)	

規劃意向

此地帶的規劃意向是保存和修復具歷史價值的舊大澳警署，並把該建築物活化再發展成為文物旅遊點，以提供各種文化、康樂和商業設施，供區內居民和遊客使用。

備註

- (a) 任何新發展，或在現有建築物外牆和建築特色上的主要加建、改動及／或修改或拆卸，必須根據《城市規劃條例》第 16 條向城市規劃委員會取得許可。
- (b) 任何新發展，或在現有建築物的加建、改動及／或修改，不得引致整個發展計劃的最高建築物高度超過兩層及主水平基準上 29.5 米，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (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，可按個別發展計劃的情況，考慮略為放寬上文(b)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「美化市容地帶」

美化市容地帶

政府用途(未另有列明者)  
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，主要是提供適意和美化環境設施。

只適用於「散步長廊附設碼頭」

散步長廊  
碼頭

政府用途(未另有列明者)  
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，是指定土地作散步長廊及附設碼頭。

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)	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)
自然保護區	火葬場(只限設於宗教機構內或現有火葬場的擴建部分)
自然教育徑	郊野學習／教育／遊客中心
農地住用構築物	分層住宅
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	屋宇
	康體文娛場所
	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
	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，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

在有關大澳市中心分區計劃大綱草圖的公告首次在憲報刊登該日或以後，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填土或挖土或河道改道工程，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，以及保養或修葺工程除外)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(只限魚塘養殖)	郊野學習／教育／遊客中心
自然保護區	政府垃圾收集站
農地住用構築物	政府用途(未另有列明者)
濕地生境	屋宇(只限重建)
野生動物保護區	自然教育徑
	公廁設施
	公用事業設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，是保存濕地和池塘的生態價值。這些濕地和池塘是濕地生態系統不可或缺的部分。除非必須進行發展以助保護濕地生態系統完整，或者是絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，否則此地帶內不准進行新發展。

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大澳市中心分區計劃大綱草圖的公告首次在憲報刊登該日已經存在的屋宇的地積比率、上蓋面積和高度。
- (b) 在有關大澳市中心分區計劃大綱草圖的公告首次在憲報刊登該日或以後，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填土／填塘、挖土或河道改道工程，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(保養或修葺工程除外)而進行或繼續進行者。

大澳市中心分區計劃大綱核准圖編號 S / I - TOTC / 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》	2
5 . 規劃區	2
6 . 人口	3
7 . 整體規劃意向	3
8 . 土地用途地帶	
8 . 1 商業	4
8 . 2 住宅 ( 甲類 )	4
8 . 3 住宅 ( 丁類 )	5
8 . 4 鄉村式發展	6
8 . 5 政府、機構或社區	7
8 . 6 休憩用地	8
8 . 7 康樂	8
8 . 8 其他指定用途	9
8 . 9 綠化地帶	10
8 . 10 自然保育區	10
9 . 交通	11
10 . 公用設施	11
11 . 文化遺產	12
12 . 規劃的實施	13

## 大澳市中心分區計劃大綱核准圖編號 S/I-TOTC/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《大澳市中心分區計劃大綱核准圖編號 S/I-TOTC/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)(a)條，指示城規會為大澳市中心區擬備法定圖則。

2.2 二零一四年七月二十五日，城規會根據條例第 5 條展示《大澳市中心分區計劃大綱草圖編號 S/I-TOTC/1》，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，共收到 41 份有效的申述書。二零一四年十月十七日，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七日屆滿，其間收到一份意見書。二零一五年一月二十三日，城規會根據條例第 6B(1)條考慮有關的申述和意見後，決定接納一份申述書的內容，把石仔埗街現有劃為「政府、機構或社區」地帶的大澳電力支站用地的建築物高度限制由一層改為兩層(下稱「建議修訂」)，以及不建議順應餘下 40 份申述書的內容作出任何修訂。

2.3 二零一五年二月十三日，城規會根據條例第 6C(2)條展示這份分區計劃大綱草圖的建議修訂，以供公眾查閱，然後城規會作進一步考慮。這份分區計劃大綱草圖的建議修訂的公布期在三個星期後(二零一五年三月六日)屆滿，其間收到三份進一步申述書。二零一五年四月二十四日，由於這些進一步申述書的內容與建議修訂無關，城規會決定視之為無效，並按建議修訂對這份分區計劃大綱草圖作出修訂。根據條例第 6G 條，這份分區計劃大綱草圖須於其後作為包括上述修訂的圖則而理解。

2.4 二零一五年七月二十一日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准大澳市中心分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/I-TOTC/2。二零一五年八月二十一日，城規



會根據條例第 9(5)條展示《大澳市中心分區計劃大綱核准圖編號 S/I-TOTC/2》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。

### 3. 擬備該圖的目的

- 3.1 該圖旨在顯示概括的土地用途地帶和主要的道路網，以便把規劃區內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分配土地作各類用途時，會以這些詳細圖則作為依據。
- 3.2 該圖顯示概括的發展原則和提供指引，以便進行更詳細的規劃。該圖是一小比例圖，因此進行詳細規劃和發展時，道路的路線和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，例如限作非建築用地或花園、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，以保存該區的特色和景致，並避免該區的基礎設施負荷過重。

### 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。為使發展項目在設計上更為靈活，能配合個別用地的特點，城規會可通過規劃許可審批制度，按個別發展建議在規劃上優越之處考慮略為放寬《註釋》中有關個別地帶的特定發展限制。
- 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 規劃區(下稱「該區」)涵蓋的總面積約為 46.14 公頃，位處大嶼山西北角落，在東涌西南約 9 公里，梅窩以西約 14 公里。該區是一片低窪沖積平原，西北面被虎山包圍，東北面有紅樹林，

南面則是大澳蘆葦林。該區的界線在該圖上以粗虛線顯示。

- 5.2 該區一派鄉郊風貌，被大澳涌分為兩個主要部分，範圍包括大澳鄉村中心區、石仔埗及鹽田住宅區。該區有一些傳統村屋和建於棚腳上的住用構築物（俗稱棚屋），這些傳統的鄉村民居大部分位於大澳涌兩岸，當中村屋大多是三層高。沿大澳道北面建有現代化的房屋。大澳道南面有一個景色優美的池塘，該池塘與附近一條天然河流相連，是該區生態系統一個重要的部分。
- 5.3 大澳有濃厚的傳統宗教色彩，各處都有廟宇和別具風格的建築物。為免該區的鄉郊特色受到不良干擾，有必要保護該處具歷史價值的鄉村民居、建於棚腳上的住用構築物和歷史建築物。
- 5.4 該區昔日是一條繁盛的漁村，也是重要的產鹽區。隨着傳統工業日漸式微和村民陸續遷出，該區的經濟目前主要是依賴小規模的漁業和遊客生意支持。

## 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 2 000，該區的總規劃人口約為 2 300。

## 7. 整體規劃意向

- 7.1 該區的整體規劃意向是保存大澳的鄉郊特色和漁村，以及提高大澳作為本港主要旅遊景點的吸引力。區內鄉村現有建築物低矮和低密度的特色及建於棚腳上的住用構築物應予保留，以保持大澳的鄉郊環境，以及避免有限的通道和基礎設施不勝負荷。日後的發展形式，主要是在已發展地區中的剩餘空間進行發展／重建，地點主要局限在現有的鄉村中心區及設有配套社區設施和基礎設施的其他住宅區。除現有康樂設施外，還提供發展機會，讓現有和日後的康樂設施可以與旅遊景點結合，把該區打造為旅遊勝地。
- 7.2 該區整體的城市設計概念是保持大澳獨有的漁村風貌，並優化該處的景觀和增添遊客遊覽的樂趣。除了主要的政府、機構或社區設施及中等密度的公共房屋外，新的發展項目都應與現有的建築物配合得宜，並集中在大澳鄉村中心區內，樓高不得超過區內建築物一般的三層高度。為保存和優化大澳現有的鄉村風貌，發展或重建項目不得超過該圖所訂明或該圖《註釋》所述的建築物高度限制。大澳涌沿岸建於棚腳上的住用構築物應保持原貌，以達致保育的目的。大澳是本港一個主要的旅遊景點，為加以推廣，當局打算在大澳增闢旅遊點及改善配套設施，使該區更能吸引本

地和海外遊客。該區會闢設一個入口廣場和文化活動場地，以及其他新的交通設施，包括公共車輛總站連停車場及旅遊巴士停泊區。通往大澳中心區的車路以入口廣場為終點，區內各個主要的景點會有自然教育徑及行人天橋連通，讓行人往來更方便。此外，為使行人往來更加安全並讓他們享受到更舒適的環境，大澳中心區內的街道，除大澳道及其連接路外，都只限鄉村車輛行駛。

- 7.3 當局劃定該區各個用途地帶時，不單考慮過現有的民居、地貌、地形、天然環境、土地類別、基礎設施及當地的發展要求，也考慮過策略性規劃環境、次區域規劃策略及其他相關的研究。

## 8. 土地用途地帶

### 8.1 商業：總面積 0.18 公頃

8.1.1 此地帶的規劃意向，主要是作商業發展，為所在的一帶地方及旅客提供服務，用途可包括商店、服務行業、娛樂場所和食肆。

8.1.2 考慮到土地契約所准許的用途，故把石仔埗大澳賽馬會診所所以東的一幅用地劃為此地帶。在此用地的發展／重建項目，最高建築物高度(以樓層數目計算)不得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。施加建築物高度限制，是要確保新的發展項目與該區的鄉村特色和一般建築物的高度互相配合。為使某些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。城規會會按個別申請在規劃上優越之處，作出考慮。

### 8.2 住宅(甲類)：總面積 3.98 公頃

8.2.1 此地帶的規劃意向，主要是作中等密度的住宅發展。在建築物的地面一層，或現有建築物特別設計的非住宅部分，服務住宅區一帶地方的商業用途屬經常准許的用途。此地帶分為以下三個支區：

- (a) 「住宅(甲類)1」—— 此支區包括現有的龍田邨，該屋邨是鄉村式公共屋邨，附設休憩用地、公共圖書館、幼稚園、食物檔位、安老院及其他社會福利設施。在此用地的發展／重建項目，最高地積比率不得超過 1 倍，最高建築物高度(以樓層數目計算)不得超過圖則所訂明的限制，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。施加建築物高度限制，是要確保新的發展項目與該區的鄉村特色和一般建築物的高度互相配合。

(b) 「住宅(甲類)2」——此支區包括龍軒苑這個現有的居者有其屋計劃發展項目。在此用地的發展／重建項目，最大住用總樓面面積不得超過 11 100 平方米，最大非住用總樓面面積不得超過 120 平方米，最高建築物高度(以樓層數目計算)不得超過圖則所訂明的限制。

(c) 「住宅(甲類)3」——此支區包括居者有其屋計劃屋苑天利苑。在此用地的發展／重建項目，最大總樓面面積不得超過 5 300 平方米，最大非總樓面面積不得超過 95 平方米，最高建築物高度(以樓層數目計算)不得超過圖則所訂明的限制。

8.2.2 為使某些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，考慮略為放寬地積比率、總樓面面積及建築物高度的限制。城規會會按個別申請在規劃上優越之處，作出考慮。

### 8.3 「住宅(丁類)」：總面積 6.02 公頃

8.3.1 此地帶的規劃意向，主要是保存建於棚腳上的住用構築物的特色。設立此地帶的目的，亦是要透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物，並作低層、低密度的住宅發展，但這類重建及發展須獲得城規會的規劃許可。

8.3.2 劃作此用途的土地主要建有臨時構築物，這些構築物集中在大澳涌沿岸及石仔埗街沿路一帶。

8.3.3 大澳涌兩旁建於棚腳上的住用構築物的建築形貌獨特，配合大澳涌的水道，凸顯大澳的漁村風貌。這些建於棚腳上的臨時住用構築物為數約 500 個，由地政總署的政府土地牌照規管及／或其用途經過寮屋管制登記，已記錄在案。這些建於棚腳上的住用構築物的尺寸大小和高度不一，詳情在其政府土地牌照載明。若進行重建，這些構築物必須保持原來的形貌，以保存該區古樸的傳統鄉村風貌，並與毗連的建築物協調。重建現有建於棚腳上的住用構築物是經常准許的。建於棚腳上的住用構築物重建後，最高建築物高度不得超過 4.6 米(不計棚腳)，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為

準。施加建築物高度限制，是要確保重建項目與該區現有建於棚腳上的住用構築物的一般建築物高度互相配合。如要重建建於棚腳上的住用構築物，須徵得地政總署的同意。如要把現有建於棚腳上的住用構築物重建作其他用途，必須取得規劃許可。在此地帶內不得建造新的建於棚腳上的住用構築物。

8.3.4 為改善現有的臨時構築物，可向城規會申請把現有的臨時構築物(包括建於棚腳上的住用構築物)重建作永久建築物(除建於棚腳上的住用構築物以外)，或會獲得批准。取代臨時構築物的屋宇不得引致整個重建計劃的最大建築面積超過 37.2 平方米及最高建築物高度超過兩層(6 米)，或超過現有建築物的建築面積及高度，兩者中以數目較大者為準。

8.3.5 除了為改善住宅而進行的發展外，也可向城規會申請發展低矮及低密度的住宅，或會獲得批准。有關的住宅發展(除新界豁免管制屋宇外)不得引致整個發展計劃的最高地積比率超過 0.4 倍及最高建築物高度超過兩層(6 米)，或超過現有建築物的地積比率及高度，兩者中以數目較大者為準。一般而言，申請人須向城規會證明擬議的發展對環境不會有或只會有極少負面影響。

8.3.6 城規會可通過規劃許可審批制度，考慮略為放寬地積比率及建築物高度的限制。城規會會按個別申請在規劃上優越之處，作出考慮。

#### 8.4 「鄉村式發展」：總面積 8.77 公頃

8.4.1 此地帶的規劃意向，主要是提供土地，以保留現有鄉村及方便其擴展，並預留土地用以重置受政府計劃影響的村屋。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。

8.4.2 該區沒有認可鄉村。集中在大澳永安街、大澳太平街、大澳街市街、吉慶街及吉慶後街的現有鄉村均劃入此地帶。其他劃為「鄉村式發展」地帶的地方還有石仔埗街沿路的用地。

8.4.3 為保持當地的鄉村風貌，在此地帶內的發展／重建項目，最高建築物高度不得超過三層(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。為了使

某些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。城規會會按個別申請在規劃上優越之處，作出考慮。

8.5 「政府、機構或社區」：總面積 5.35 公頃

8.5.1 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。

8.5.2 此地帶內現有的主要政府、機構或社區設施包括石仔埗的大澳賽馬會診所、大澳社區中心、一個現有街市、一個電話機樓和兩個廁所。

8.5.3 此地帶內有三所學校，分別是大澳街市街的中華基督教會大澳小學、大澳道的佛教筏可紀念中學及永安街的大澳永助學校。此地帶內的其他用地分別有六個抽水站、三座廟宇（分別是大澳街市街的關帝古廟和天后古廟及石仔埗的洪聖古廟）、石仔埗的一座庵堂，以及兩個荒置的水務工程工地，一個位於石仔埗，另一個則在龍田邨。

8.5.4 龍田邨北面位於鹽田的「政府、機構或社區」用地預留作發展一個活動場地以進行社區及文化活動、一個旅遊巴士停車場和一個消防船存放處，另建議在擬議旅遊巴士停車場南面設置一個垃圾收集站。大澳道末端的「政府、機構或社區」用地預留作發展一個入口廣場及一個公共車輛總站連停車場。

8.5.5 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（以樓層數目計算）不得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。

8.5.6 此地帶分為兩個支區（範圍包括設有消防救援訓練塔的消防局），發展限制如下：

(a) 「政府、機構或社區(1)」：總面積 0.21 公頃

除了高度不超過 33 米的消防救援訓練塔外，此支區內的發展項目的最高建築物高度（以樓層數目計算）不得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。此地帶是反映現設於大澳道的大澳消防局。

(b) 「政府、機構或社區(2)」：總面積 0.08 公頃

除了高度不超過 16 米的消防救援訓練塔外，此支區內的發展項目的最高建築物高度(以樓層數目計算)不得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。此地帶是反映現設於石仔埗的政府綜合大樓，該大樓設有郵政局、食物環境衛生署辦事處及消防分局。

8.5.7 為使某些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。城規會會按個別申請在規劃上優越之處，作出考慮。

8.6 「休憩用地」：總面積 2.76 公頃

8.6.1 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。

8.6.2 此地帶內的用地現時分別有大澳消防局旁邊的滾軸溜冰場、大澳道南面的鹽田壘遊樂場及三個休憩處，分別在大澳消防局東北面、關帝古廟前方及龍軒苑西面。石仔埗有一個足球場、一個兒童遊樂場和一塊空曠草地，這些現有設施旁邊的擬議花園和散步長廊亦劃為「休憩用地」地帶。

8.7 「康樂」：總面積 1.37 公頃

8.7.1 此地帶的規劃意向，主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施，從而促進動態及／或靜態康樂活動和旅遊／生態旅遊的發展。康樂發展的配套用途，如申請規劃許可，或會獲得批准。為保持當地的鄉村風貌，在此地帶內的發展／重建項目，最高地積比率不得超過 0.2 倍，最高建築物高度(以樓層數目計算)不得超過圖則所訂明的限制，或超過現有建築物的最高地積比率及高度，兩者中以數目較大者為準。

8.7.2 劃入此地帶的包括在石仔埗的大澳公立學校舊址及民政事務處員工宿舍舊址，該處現用作進行康樂活動及作度假營的香港少林武術文化中心。此外，在鹽田壘遊樂場東面的一幅用地也劃入此地帶，以預留作可能會闢設的營地／度假住宿設施，以推廣該區成為旅遊勝地。

8.7.3 為使某些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，考慮略為放寬地積比率及建築物高度的限制。城規會會按個別申請在規劃上優越之處，作出考慮。

8.8 其他指定用途：總面積 1.11 公頃

此地帶涵蓋註明作以下指定用途的土地：

8.8.1 「歷史建築物保存作文化、康樂及商業用途」

- (a) 此地帶的規劃意向是保存和修復具歷史價值的舊大澳警署，並把該建築物活化再發展成為文物旅遊點，以提供各種文化、康樂和商業設施，供區內居民和遊客使用。
- (b) 位於石仔埗街西端的舊大澳警署是二級歷史建築物。在發展局的「活化歷史建築伙伴計劃」下，舊大澳警署已改建為文物酒店。舊大澳警署是殖民時期典型的殖民風格建築物，外牆上別具特式的拱廊、傳統的木製屋頂及中式瓦頂是當時營房的典型建築特色。當局經進行文物影響評估後，鑑定了該建築物的一些建築特色，例如圓形更樓、煙囪、原有的壁爐、有蓋行人道、落地窗及固定百葉窗，並通過活化計劃保存這些建築特色。大澳文物酒店已在二零一二年三月啟用。
- (c) 以下的規劃管制措施適用於此地帶：
  - 任何新發展，或在現有建築物外牆和建築特色上的主要加建、改動及／或修改或拆卸，必須取得城規會的規劃許可；
  - 任何新發展，或在現有建築物的加建、改動及／或修改，不得引致整個發展計劃的最高建築物高度超過兩層及主水平基準上 29.5 米，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準；以及
  - 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。城規會會按個別個案的情況，作出考慮。



(d) 申請人向城規會提交規劃申請前，須參閱古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)所制訂的《保育指引》所載列的保育原則。

8.8.2 一幅面向大澳一涌的土地劃為「其他指定用途」註明「美化市容地帶」，以便在該用地的河堤建成及相關的排水和排污設施改善工程完成後，提供適意和美化環境設施。

8.8.3 位於海旁通往該圖涵蓋地區西端的碼頭的一段石仔埗街劃為「其他指定用途」註明「散步長廊附設碼頭」地帶。該處主要供公眾散步之用，以及讓他們經水路前往該區時更為方便。

#### 8.9 綠化地帶：總面積 5.60 公頃

8.9.1 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。在該區北緣的虎山山麓及大澳道南面那個池塘旁邊的一幅狹長的土地劃作此地帶。

8.9.2 由於填土或挖土或河道改道工程可能會對鄰近地區的排水情況及自然環境造成不良影響，因此必須取得城規會的許可，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。

#### 8.10 自然保育區：總面積 4.00 公頃

8.10.1 此地帶的規劃意向，是保存濕地和池塘的生態價值。這些濕地和池塘是濕地生態系統不可或缺的部分。除非必須進行發展以助保護濕地生態系統完整，或者是絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，否則此地帶內不准進行新發展。

8.10.2 在大澳道與南面大澳蘆葦林之間的一個面積相當大的池塘劃作此地帶。該池塘與附近的河流和濕地相連，極具景觀和生態價值，是該區生態系統一個重要部分。池塘邊的成齡紅樹林和紅樹伴生植物更是雀鳥(特別是鷺鳥、涉水鳥和釣魚郎等依靠濕地生存的雀鳥)重要的棲息和覓食地。

8.10.3 在此地帶內不得發展新的住宅項目。如重建現有屋宇，亦須向城規會提出申請，或會獲得批准。重建現有屋宇，不得引致整個重建計劃的地積比率、上蓋面積及建築物高度超過在這份分區計劃大綱圖首次公布該日已經存在的屋宇的地積比率、上蓋面積和高度。

8.10.4 填土／填塘、挖土或河道改道工程可能會對鄰近地區的排水情況及自然環境造成不良影響。由於此地帶內的地方具保育價值，因此必須取得城規會的許可，才可進行該等工程及相關活動，但保養和修葺工程除外。

## 9. 交通

### 道路網

9.1 該區由大澳道可達。大澳道是一條標準的雙線不分隔郊區公路，連接羌山道、嶼南道及東涌道。由於政府限制南大嶼山的車輛數目，這些道路正實施封閉道路通行許可證制度。當局並沒有計劃進一步擴展該區現有的道路網。

### 公共交通／交通設施

9.2 前往該區可乘搭專利巴士、大嶼山的士及渡輪。大澳設有三條分別前往昂坪、東涌及梅窩的日間巴士線，以及一條由梅窩至大澳的通宵巴士線。該處亦有往來屯門與大澳的渡輪服務，途經東涌及沙螺灣。當局計劃在大澳道興建一個公共車輛總站連停車場，並在龍田邨以北關設一個旅遊巴士停車場，土木工程拓展署會提供支援，落實關設這些設施。

### 行人徑及行人天橋

9.3 為保存大澳的傳統漁村風貌，鄉村核心區仍然會保持無車環境。為使行人往來更加安全，並讓他們享受到更舒適的環境，大澳中心區內的街道，除大澳道及其連接路外，都只限鄉村車輛行駛。當局亦計劃關設新的自然教育徑及橫跨大澳涌的行人天橋，使區內更四通八達。

## 10. 公用設施

### 排污及排水系統

10.1 該區現有的排污及排水系統有六個抽水站，但該區沒有公共污水收集系統接駁至現有建於棚腳上的住用構築物所在的地方。若進

行新的發展，必須證明有關建議不會對該區的排水情況造成不良影響，如有需要，有關的發展亦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」研究正詳細探討有關擴展、優化及改善現有污水設施網絡及在大澳鋪設新的污水設施網絡事宜。另外，由土木工程拓展署統籌的大澳一涌新河堤已經建成，可防止該處在潮漲時水浸。

#### 供水

10.2 該區大部分地方都有食水供應，水源是大澳食水配水庫。為應付該區的需要，有必要擴建該配水庫，並增建設施把食水輸送到大澳。

#### 其他

10.3 該區有電力供應和電話網絡，但沒有喉管式輸氣系統。

### 11. 文化遺產

11.1 該區有一個具考古研究價值的地點，名為「大澳具考古研究價值地點」，以及若干已評級／獲擬議評級的歷史建築物／構築物。二零零九年三月十九日，古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)公布 1 444 幢歷史建築物的名單，當中所列的一些該區的建築物／構築物獲擬議評級。上述所有具考古研究價值的地點及已評級／獲擬議評級的歷史建築物／構築物均有保存價值。

11.2 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>)。

11.3 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、已評級／獲擬議評級的歷史建築物／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蹟辦的意見。經重建後，構成歷史建築物的特色元素應盡可能保留下來和加以修復。如無法避免干擾上述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對這些地點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。

## 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／重建計劃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。任何人士如欲要求享有「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 該圖提供一個概括土地用途大綱，當局會根據這個大綱為該區擬備詳細的圖則，而政府部門在規劃公共工程和預留土地時，都以這些詳細圖則作為依據。地政總署負責批地事宜。土木工程拓展署聯同當事部門以及工務部門如路政署及建築署負責統籌各類公共工程項目。在實施該圖的過程中，當局亦會在適當時候徵詢離島區議會的意見。
- 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布的指引。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。