

大嶼山東北部分區計劃大綱核准圖編號 S / I - NEL / 12

註釋

土地用途表

說明書

大嶼山東北部分區計劃大綱核准圖編號 S / I - NEL / 12

(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) (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(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、地下鐵路車站入口、地下鐵路地下結構、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) 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。

(10) 在「未決定用途」地帶內，除上文第(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。

(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) 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、有關政府土地契約條款及任何其他政府規定(如適用者)的建築物(包括構築物)。

大嶼山東北部分區計劃大綱核准圖編號 S / I - NEL / 12

土地用途表

	<u>頁次</u>
其他指定用途	1
政府、機構或社區	9
休憩用地	10
綠化地帶	11
自然保育區	12

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「主題公園」

主題公園	政府用途(未另有列明者)
鳥舍	酒店
播音室、電視製作室及／或 電影製作室	公共車輛總站或車站
電纜車路線及終站大樓	公眾停車場(貨櫃車除外)
食肆	
展覽或會議廳	
政府用途(只限報案中心)	
資訊科技及電訊業(只限電訊服務中 心)	
娛樂場所	
康體文娛場所	
公廁設施	
公用事業設施裝置	
垃圾處理裝置	
宗教機構	
商店及服務行業(汽車陳列室除外)	
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，是全面規劃作低密度、大體上由低至中層建築組成的國際主題公園，附設有關的零售、飲食和娛樂設施，以配合旅客和公眾的需要。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「主題公園」(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 1.0 倍及最高建築物高度超過 100 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。
- (b) 為施行上文(a)段而計算最高地積比率時，任何純粹建造為或擬用作停車場、上落客貨車位、機房、管理員辦事處和管理員宿舍的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，可免計算在內。
- (c) 所有直接有關並附屬於「主題公園」的用途，包括附屬加油站、附屬停車場、附屬診療所、附屬幼兒服務設施、附屬郵政局、附屬私人會所、附屬危險品存放場、附屬辦公室、附屬工場、附屬貯物處、附屬員工宿舍、附屬動物居留設施及內部交通設施，均屬經常准許的用途，無須另行申請規劃許可。

(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「酒店」

酒店	政府用途(未另有列明者)
食肆	康體文娛場所
展覽或會議廳	公共車輛總站或車站
政府用途(只限報案中心)	公眾停車場(貨櫃車除外)
按摩院	宗教機構
娛樂場所	
私人會所	
公用事業設施裝置	
商店及服務行業(汽車陳列室除外)	
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，是發展低層、低密度的度假酒店，主要為竹篙灣國際主題公園的旅客提供住宿。

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 1.5 倍及最高建築物高度超過 40 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。
- (b) 為施行上文(a)段而計算最高地積比率時，任何純粹建造為或擬用作停車場、上落客貨車位、機房、管理員辦事處和管理員宿舍的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，可免計算在內。
- (c) 所有直接有關並附屬於「酒店」的用途，包括附屬停車場、附屬幼兒服務設施、附屬辦公室、附屬康樂設施、附屬員工宿舍及內部交通設施，均屬經常准許的用途，無須另行申請規劃許可。

(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「水上康樂活動中心」

水上康樂活動中心	鳥舍
食肆	政府垃圾收集站
政府用途(只限報案中心)	政府用途(未另有列明者)
休憩用地(只限運動場)	加油站
公園及花園	私人會所
康體文娛場所(未另有列明者)	宗教機構
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)	
商店及服務行業	
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，主要是讓公眾可在人工湖上進行水上康樂活動，並沿湖邊闢設配套設施和靜態康樂區，以配合前往竹篙灣的旅客和公眾的需要。

備註

- (a) 任何新發展，或任何現有建築物(包括構築物)的加建、改動及／或修改，或現有建築物(包括構築物)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 15 米，或超過現有建築物(包括構築物)的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 所有直接有關並附屬於「水上康樂活動中心」的用途，包括附屬停車場、附屬辦公室及附屬員工宿舍，均屬經常准許的用途，無須另行申請規劃許可。

(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 非附屬指定用途的公用設施裝置
--------	------------------------

規劃意向

此地帶的規劃意向，是指定土地闢設大型的路旁美化市容地帶、園景護堤和其他景觀美化緩衝區。

只適用於「碼頭」

碼頭	政府用途
公廁設施	船隻加油站
	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)

規劃意向

此地帶的規劃意向，是指定土地作碼頭，為竹篙灣提供海路交通設施。

備 註

當局視為數不超過 10 個，每個面積不超過 20 平方米的商店及服務行業攤檔為「碼頭」附屬用途。

(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「貨櫃碼頭」

食肆(只限食堂)	救護站
政府垃圾收集站	貨物裝卸及貨運設施#
政府用途(未另有列明者)	貨櫃存放／修理場#
碼頭	貨櫃車停車場／貨櫃車修理場#
私人會所	危險品倉庫
公廁設施	食肆(未另有列明者)
公共車輛總站或車站	工業用途
公用事業設施裝置	船隻加油站
公眾停車場	加油站
貨倉(危險品倉庫除外)	康體文娛場所
	政府診所
	垃圾處理裝置
	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
	汽車修理工場

規劃意向

此地帶的規劃意向，是預留土地作貨櫃碼頭長遠擴展之用。

備註

任何人士如欲申請許可進行註明#的用途，須把申請書連同發展藍圖及／或紓緩環境影響措施的建議，一併提交城市規劃委員會考慮。

(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「貨櫃後勤用地」

食肆(只限食堂)	救護站
政府用途	貨物裝卸及貨運設施#
公廁設施	貨櫃存放／修理工場#
公共車輛總站或車站	貨櫃車停車場／貨櫃車修理場#
公用事業設施裝置	危險品倉庫
公眾停車場	食肆(未另有列明者)
貨倉(危險品倉庫除外)	工業用途
	加油站
	康體文娛場所
	政府診所
	垃圾處理裝置
	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
	汽車修理工場

規劃意向

此地帶的規劃意向，是提供土地存放貨櫃，修理和翻新貨櫃，停放貨車、貨櫃車拖頭和拖架，以及可能發展作貨櫃裝卸站，以支援貨櫃碼頭的運作。

備註

任何人士如欲申請許可進行註明#的用途，須把申請書連同發展藍圖及／或紓緩環境影響措施的建議，一併提交城市規劃委員會考慮。

(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「發電站」

發電站

政府用途
公用事業設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，是指定土地作燃氣渦輪發電站，為大嶼山供應後備電力。

只適用於「牽引配電站」

牽引配電站

規劃意向

此地帶的規劃意向，是指定土地作鐵路牽引配電站。

只適用於「通風建築物」

通風建築物

規劃意向

此地帶的規劃意向，是指定土地作鐵路通風建築物。

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(只限食堂) 教育機構 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 加油站 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) 宗教機構 配水庫 私人發展計劃的公用設施裝置	辦公室(政府辦公室除外) 雷達、電訊微波轉發站、電視及／或 廣播電台發射塔裝置 垃圾處理裝置 污水處理／隔篩廠

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，以配合旅客和酒店住客的需要。

備註

- (a) 在指定為「政府、機構或社區」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物(包括構築物)的加建、改動及／或修改，或現有建築物(包括構築物)的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物(包括構築物)高度超過 15 米，或超過現有建築物(包括構築物)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，任何新發展，或任何現有建築物(包括構築物)的加建、改動及／或修改，或現有建築物(包括構築物)的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物(包括構築物)高度超過現有建築物(包括構築物)的高度。
- (c) 在指定為「政府、機構或社區(2)」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物(包括構築物)的加建、改動及／或修改，或現有建築物(包括構築物)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 15 米，或超過現有建築物的高度(兩者均包括構築物，但不包括一條長度不超過兩米的避雷桿在內)，兩者中以數目較大者為準。

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
公園及花園	食肆
運動場	政府垃圾收集站
公廁設施	政府用途(未另有列明者)
休憩處	娛樂場所
	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)
	宗教機構
	配水庫
	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，主要是提供戶外空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合貨櫃碼頭工人的需要。

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	政府垃圾收集站
自然保護區	政府用途(未另有列明者)
自然教育徑	墳墓
公廁設施	屋宇
野生動物保護區	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(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
	配水庫
	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，主要是保育現有的自然景觀、生態和文物景色、風景區，以及旅遊點背後的景觀。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。

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
自然教育徑 野生動物保護區	郊野學習／教育／遊客中心 政府用途 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，是保育交椅洲現有的自然景觀和特色，並保護這個地區免被毗鄰發展侵佔。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。

備 註

在《大嶼山東北部分區計劃大綱草圖編號S / I - NEL / 11》的公告在憲報首次刊登該日或以後，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》說明頁所經常准許的用途或發展，而進行或繼續進行任何填土或挖土工程。

大嶼山東北部分區計劃大綱核准圖編號 S / I - NEL / 12

說明書

大嶼山東北部分區計劃大綱核准圖編號 S / I - NEL / 12

<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《註釋》	3
5. 背 景	3
6. 規 劃 區	4
7. 人 口	4
8. 土地用途地帶	
8.1 其他指定用途	5
8.2 政府、機構或社區	8
8.3 休憩用地	9
8.4 綠化地帶	9
8.5 自然保育區	9
8.6 未決定用途	9
9. 交 通	11
10. 公用設施	12
11. 文化遺產	14
12. 規劃的實施	14

大嶼山東北部分區計劃大綱核准圖編號 S / I - NEL / 12

(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《大嶼山東北部分區計劃大綱核准圖編號 S / I - NEL / 12》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 一九九五年三月二十四日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《大嶼山東北部港口分區計劃大綱草圖編號 S / I - NELP / 1》，即首份覆蓋大嶼山東北部地區的法定圖則，以供公眾查閱。

2.2 一九九六年三月一日，城規會根據條例第 7 條展示已收納多項修訂的分區計劃大綱草圖編號 S / I - NELP / 2，以供公眾查閱。一九九六年九月二十四日，當時的總督會同行政局根據條例第 9(1)(a)條核准該分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S / I - NELP / 3。

2.3 一九九七年十月二十一日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把分區計劃大綱核准圖編號 S / I - NELP / 3 發還城規會以作出修訂。一九九八年二月六日，城規會根據條例第 5 條展示分區計劃大綱草圖編號 S / I - NELP / 4，以供公眾查閱；該草圖收納了多項主要與昂船凹一所擬建監獄有關的修訂。

2.4 一九九九年七月十六日，當時的規劃環境地政局局長行使昔日的總督授予的權力(已當作是由行政長官授予的權力)，根據條例第 3(1)(a)條，指示城規會因應規劃重點的改變(即由以港口主導轉為以旅遊業和康樂主導)，合理調整多條規劃區界線。分區計劃大綱草圖編號 S / I - NEL / 5 已相應地改名為大嶼山東北部分區計劃大綱圖，並於一九九九年八月十三日根據條例第 7 條展示，以供公眾查閱。

2.5 二零零零年三月二十八日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條核准大嶼山東北部分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S / I - NEL / 6。

- 2.6 二零零零年十月十日，行政長官會同行政會議根據條例第12(1)(b)(ii)條，把分區計劃大綱核准圖編號 S / I - NEL / 6發還城規會以作出修訂。
- 2.7 二零零零年十月二十七日，城規會根據條例第 5 條展示分區計劃大綱草圖編號 S / I - NEL / 7，以供公眾查閱。該草圖收納了從《註釋》中刪去「附服務設施住宅」一詞的修訂。
- 2.8 二零零一年六月十五日，當時的規劃地政局局長行使昔日的總督授予的權力(已當作是由行政長官授予的權力)，根據條例第3(1)(a)條指示城規會把規劃區的界線伸延，把為竹篙灣地區提供服務的多個已修訂設計的碼頭，納入規劃區內。
- 2.9 二零零一年九月二十一日，城規會根據條例第 7 條展示分區計劃大綱草圖編號 S / I - NEL / 8，以供公眾查閱。該草圖收納了《註釋》說明頁的多項修訂，以便清楚地闡釋城規會處理規劃區內「現有用途」的意向。
- 2.10 二零零二年六月二十五日，行政長官會同行政會議根據條例第9(1)(a)條核准大嶼山東北部分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S / I - NEL / 9。
- 2.11 二零零三年六月十七日，行政長官會同行政會議根據條例第12(1)(b)(ii)條，把分區計劃大綱核准圖編號 S / I - NEL / 9發還城規會以作出修訂。
- 2.12 二零零三年七月四日，城規會根據條例第 5 條展示分區計劃大綱草圖編號 S / I - NEL / 10，以供公眾查閱。該草圖收納了竹篙灣地區基建工程的經修訂設計，以及《註釋》的多項修訂，以反映城規會通過採納的《法定圖則註釋總表》修訂本的修訂內容。
- 2.13 二零零四年五月二十八日，城規會根據條例第 7 條展示分區計劃大綱草圖編號 S / I - NEL / 11，以供公眾查閱。該圖收納了多項有關竹篙灣消防局設計和毗鄰水上康樂活動中心的道路路線的輕微調整，以及《註釋》的進一步修改。草圖展示期間，城規會沒有接獲有效反對。
- 2.14 二零零五年十一月八日，行政長官會同行政會議根據條例第9(1)(a)條，核准大嶼山東北部分區計劃大綱草圖；該圖其後重新編號為 S / I - NEL / 12。二零零五年十一月十八日，《大嶼山東北部分區計劃大綱核准圖編號 S / I - NEL / 12》(下稱「該圖」)根據條例第9(5)條展示，以供公眾查閱。

3. 擬備該圖的目的

- 3.1 該圖旨在顯示大嶼山東北部地區的概括土地用途地帶和主要運輸網，以便把區內的發展和重建計劃納入法定規劃管制之內。
- 3.2 該圖只顯示規劃區內的概括發展原則。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. 背 景

- 5.1 在一九八九年完成的「港口及機場發展策略研究」中，大嶼山東北部地區獲選定為擴展香港港口設施的主要地區。為跟進該研究的結果，當局於一九九一年委聘顧問進行「大嶼山港口及西區海港發展研究」，結果證實在該區發展港口設施是可行的。一九九五年三月，以港口發展為主要發展主題的大嶼山東北部港口分區計劃大綱草圖首次在憲報公布，而其後根據這個發展主題作出的修訂，亦分別於一九九六年和一九九八年在憲報公布。
- 5.2 由於港口貨物吞吐量的增長放緩，「二零零一年港口發展策略檢討」建議暫緩大嶼山東北部的港口發展，並應進行詳細的可行性研究，為日後的港口設施物色其他選址。由於青衣島正興建一個貨櫃碼頭，加上最新的港口貨物量預測，預計香港可能在未來十年的後期才需要新的貨櫃碼頭，因此，位於竹篙灣的兩塊貨櫃碼頭用地可考慮改作其他用途，以便當局更靈活地為該區作出全面規劃。與此同時，交椅洲附近兩個已規劃的貨櫃碼頭亦予保留，以應付長遠的港口發展需要，但實際情況須視乎另一個港口設施選址的可行性研究結果而定。

- 5.3 該區景觀優美，鄰近香港國際機場，又有多條策略性道路和鐵路作為通路，交通方便。因此，在其後進行的各項研究中，當局已選定該區為具潛力的主要旅遊區。一九九五年的「香港旅客及旅遊業研究」確定大嶼山北岸沿岸地區具潛力發展旅遊走廊。一九九八年公布的「全港發展策略檢討」亦確定該區具潛力發展旅遊業和康樂設施。一九九八年六月，當局委聘顧問進行「大嶼山北岸發展可行性研究」，以檢討該區的土地用途潛力。該研究建議把大嶼山東北部發展為主要的旅遊區，以竹篙灣的國際主題公園為核心，附近一帶則作互相協調的旅遊業和康樂用途，而該區南面較遠處、鄰近交椅洲的兩塊貨櫃碼頭用地則予保留，可能用作長遠發展用途。當局在擬備分區計劃大綱圖時，已在適當的情況下考慮了「大嶼山北岸發展可行性研究」的建議。

6. 規劃區

- 6.1 規劃區(下稱「該區」)涵蓋整個青洲仔半島，包括竹篙灣、倒扣灣、青洲灣、打水灣、陰澳灣部分範圍、長索島，以及大嶼山東北部南岸、北岸和東岸日後的填海區，總面積約為 1 667 公頃，其中包括已經／將由填海闢拓的 932 公頃土地，以及陰澳灣海灣約 40 公頃水域。
- 6.2 該區北部沿岸地區是主要的運輸走廊，包括北大嶼山公路、青嶼幹線、機場快線和地下鐵路東涌線，主要連接北大嶼山新市鎮和香港國際機場。除了這部分土地外，整個大嶼山東北部地區大致上未開發。大嶼山北岸將經由擬議的竹篙灣連接路(竹篙灣段)連接竹篙灣填海區。該區大部分土地為青洲仔中部的高地和大山東面山麓所覆蓋，後者鄰接二零零一年七月在憲報公布的擬議北大嶼郊野公園擴展部分。該區的現有發展包括：北岸倒扣灣的船廠、竹篙灣的燃氣渦輪發電站，以及已於二零零二年年年底完成的竹篙灣第一期填海工程。該區其餘地區主要為將填拓的前濱和海床，另有部分地區已在填拓中。
- 6.3 該區的界線在圖上以粗虛線顯示。該區將填海闢拓部分土地。待當局作進一步詳細研究(包括必要的環境影響評估)後，填海範圍可能會調整。

7. 人口

- 7.1 根據二零零一年人口普查的資料，該區約有 13 名居民，他們主要居住在零散的鄉村地區。
- 7.2 該區的流動人口將包括遊客、各旅遊點和其他設施的員工，以及酒店住客。

8. 土地用途地帶

8.1 其他指定用途：總面積 566.60 公頃

8.1.1 此地帶涵蓋已註明作下列指定用途的土地：

主題公園：114.03 公頃

8.1.2 此地帶的規劃意向，是全面規劃作低密度、大體上由低至中層建築組成的國際主題公園，附設有關的零售、飲食和娛樂設施，以配合旅客和公眾的需要。

8.1.3 主題公園發展背靠青洲仔半島的翠綠山巒，毗鄰竹篙灣西面的高地，前臨一望無際的海景，景色宜人，遠離煩囂。主題公園內的主要土地用途包括：機動遊戲機和娛樂裝置、主題景點、天幕影院，以及附屬的酒樓餐廳、零售商店和服務設施。此外，主題公園內會有一個零售、飲食和娛樂區，作為通往主題公園的門廊，為訪港旅客和本地居民提供種類繁多的消閒好去處。主題公園與南面「其他指定用途」註明「酒店」地帶內多間酒店的設計會互相配合，北面有鐵路和道路連接，南面則循海路連接海港的主要部分。

8.1.4 在此地帶內，發展和重建計劃的地積比率不得超過 1.0 倍。除部分特殊景物外，大部分建築物和構築物將會是低層或中層建築。在主題公園內，建築物或構築物的最高高度不得超過 100 米。考慮到毗鄰現有燃氣渦輪發電站排氣管對空氣質素的影響，在發電站 500 米範圍內，建築物和構築物的最高高度不得超過 50 米，而在 1000 米範圍內則不得超過 100 米。

8.1.5 主題公園將會進行全面的規劃和景觀設計，其中大部分範圍劃為行人專用區。主題公園內應設有一條行人幹道，貫通迪士尼地鐵站、私家車／旅遊巴士公眾停車場、北面入口的公共交通交匯處，直達南岸的渡輪碼頭。主題公園周邊將設置園景護堤，以保存主題公園的景觀特色。

酒店：56.72 公頃

8.1.6 此地帶的規劃意向，是發展低層、低密度的度假酒店，主要為竹篙灣國際主題公園的旅客提供住宿。這些酒店發展還會提供各類附屬設施，例如酒樓餐廳、會議設施、零售和康樂設施，以及分時段享用的客房等。

- 8.1.7 在此地帶內，發展和重建計劃的地積比率不得超過 1.5 倍和最高建築物高度不得超過 40 米。沿此地帶南面界線將會興建一條連貫的海濱長廊，方便遊人前往海旁一帶，以充分發揮海旁的康樂發展潛力。

水上康樂活動中心：35.95 公頃

- 8.1.8 此地帶的規劃意向，主要是讓公眾可在人工湖上進行水上康樂活動，並沿湖邊闢設配套設施和靜態康樂區，以配合前往竹篙灣的旅客和公眾的需要。在竹篙灣主題公園西北面的一塊土地，已指定作這類用途。此地帶可供公眾進行水上康樂活動，例如划艇、駕駛風帆和划獨木舟，並可沿湖邊闢設陸上靜態康樂設施。興建這些康樂設施的細節，須視乎全面規劃和景觀設計而定。

- 8.1.9 此地帶內的建築物和構築物數量應盡量減少，並應以低密度、低層建築為主，高度不得超過 15 米。當局應採用仔細的設計和布局，使地帶內被道路分隔的不同部分融為一體，在實體和視覺上達至互相連繫的效果，尤其重要的是闢設分層行人通道。

美化市容地帶：26.36 公頃

- 8.1.10 此地帶的規劃意向，是指定土地闢設大型的路旁美化市容地帶、園景護堤和其他景觀美化緩衝區，作為屏障，把道路、鐵路、運輸設施、發電站、主題公園和酒店的公用設施，以及西面的排水道隔開。這些景觀美化地區已劃作「其他指定用途」註明「美化市容地帶」，以保存和改善該區的景觀特色。

- 8.1.11 面向主要運輸走廊的地區亦已劃作「其他指定用途」註明「美化市容地帶」，以便闢設一條景觀廊。當局預計要在「政府、機構或社區」地帶內增設一些園景護堤，以便把停車場和公共交通交匯處隔開；而在國際主題公園周邊和公園的行人幹道沿途，以及在「其他指定用途」註明「酒店」地帶內，也要增設園景護堤，後者旨在分隔此地帶內各項酒店發展。

碼頭：1.41 公頃

- 8.1.12 此地帶的規劃意向，是指定土地作碼頭，為竹篙灣提供海路交通設施。竹篙灣南面海濱的兩個碼頭（包括一個公共渡輪碼頭）將為旅客提供直接的海上交通服務，方便旅客前往主題公園和酒店。這些碼頭可提供另類交通模式，讓遊客得到另一種旅遊感受，同時提供可開拓海上暢遊業務的發展空間。

貨櫃碼頭：233.16 公頃

8.1.13 此地帶的規劃意向，是預留土地作貨櫃碼頭長遠擴展之用。該區南端已預留土地闢設兩個貨櫃碼頭。

8.1.14 由於貨櫃碼頭的活動可能會對周圍的旅遊業、康樂設施、酒店和住宅發展造成不良的環境影響，因此，此地帶內的貨櫃碼頭和相關用途，須向城規會申請規劃許可，以確保發展商會採取有效的紓緩措施，特別是紓緩有關設施運作時產生的刺目強光和噪音的措施。任何人士如欲申請規劃許可作這類用途，必須把申請書連同發展藍圖，以及／或為減輕有關用途可能造成的環境影響而制訂的紓緩措施(包括設置園景護堤)建議，一併提交城規會考慮。

貨櫃後勤用地：93.90 公頃

8.1.15 此地帶的規劃意向，是提供土地存放貨櫃，修理和翻新貨櫃，停放貨車、貨櫃車拖頭和拖架，以及可能發展作貨櫃裝卸站，以支援貨櫃碼頭的運作。貨櫃船停泊處以東的填海土地已劃作貨櫃後勤用地。

8.1.16 由於貨櫃後勤用地可能會對周圍的旅遊業、康樂設施、酒店和住宅發展造成不良的環境影響，因此，此地帶內的貨櫃後勤用地和相關用途，須向城規會申請規劃許可，以確保發展商會採取有效的紓緩措施，特別是紓緩有關設施運作時產生的刺目強光和噪音的措施。任何人士如欲申請規劃許可作這類用途，必須把申請書連同發展藍圖，以及／或為減輕有關用途可能造成的環境影響而制訂的紓緩措施(包括設置園景護堤)建議，一併提交城規會考慮。

發電站：4.55 公頃

8.1.17 此地帶的規劃意向，是指定土地作燃氣渦輪發電站，為大嶼山供應後備電力。此地帶內的竹篙灣燃氣渦輪發電站於一九九二年投產，發電量為300兆瓦。大嶼山的電力由青山「A」、「B」發電廠和龍鼓灘發電廠供應，而該發電站是大嶼山電力供應的後備設施。發電站所需的燃料和脫礦水，以往是使用靠泊設施由船隻經海路運送，現時則是經P2號公路循陸路運送；興建P2號公路的工程屬竹篙灣填海工程的一部分。

通風建築物及牽引配電站：0.50 公頃

8.1.18 這些地帶的規劃意向，是指定土地作鐵路牽引配電站和鐵路通風建築物，兩者都是機場鐵路的主要設施。這些地帶涵蓋機場鐵路附近五鼓嶺以南一塊土地，以設置牽引配電站和通風建築物；以及毗鄰擬議的欣澳地鐵站的一塊牽引配電站用地。

8.2 政府、機構或社區：總面積 34.32 公頃

8.2.1 此地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合區內旅客和酒店住客的需要。

8.2.2 鄰近迪士尼地鐵站和主題公園北面入口的一塊狹長土地已預留作政府、機構或社區用途，其中包括警崗、救護站、電話機樓、私家車及旅遊巴士公眾車位、公共交通交匯處設施、公用設施和其他服務設施用地。

8.2.3 此地帶內有三個污水抽水站，一個位於欣澳交匯處下面，另外兩個位於竹篙灣填海區西面，以配合竹篙灣的已規劃發展。位於竹篙灣填海區西面下方沿線的污水抽水站用地，其南端已預留土地，可供設置小型煤氣調壓箱，方便在需要時配合已規劃的發展。

8.2.4 此地帶亦包括兩個排沙池，一個位於竹篙灣連接路與 P2 號公路的交界處北面，另一個位於西面排水道沿線，作為水上康樂活動中心的排水入口閘。

8.2.5 當局已劃定兩塊用地以設置增壓抽水站，以便抽水作灌溉之用；其中一個設於公用設施走廊（翔東路）沿線的欣澳交匯處旁邊，另一個則設於竹篙灣公共交通交匯處對面 P2 號公路北面。

8.2.6 「政府、機構或社區」地帶內的建築物和構築物應以低密度、低層建築為主，高度不得超過 15 米。

8.2.7 交椅洲山頂的現有雷達站已指定為「政府、機構或社區（1）」地帶。為保持竹篙灣主題公園的景觀完整，任何新發展，或任何現有建築物（包括構築物）的加建、改動及／或修改，不得引致整個發展或重建計劃的建築物高度超過現有建築物（包括構築物）的高度和體積。

8.2.8 竹篙灣內的消防局已指定為「政府、機構或社區（2）」地帶，該地帶內的建築物（包括構築物但不包括一條長度不超過兩米的避雷桿）的最高高度不得超過 15 米。

8.3 休憩用地：總面積 1.31 公頃

此地帶的規劃意向，主要是提供戶外的露天空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合貨櫃碼頭工人的需要。交椅洲地區內貨櫃後勤用地毗鄰的一塊土地已指定為「休憩用地」，以便作這類用途。

8.4 綠化地帶：總面積 561.95 公頃

8.4.1 此地帶的規劃意向，主要是保育現有的自然景觀、生態和文物景色、風景區，以及旅遊點背後的景觀。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。此地帶涵蓋青洲仔的陡峭山坡、大山的東面山麓和長索島，這些土地大體上不宜進行發展。青洲仔半島亦位於此地帶內，島上有灌木叢和長滿成長樹木的天然林地，還可盡覽汲水門海峽和附近地區各條大橋，景觀宏偉壯麗，可以發展成為門廊公園，為公眾提供靜態康樂設施。

8.4.2 此「綠化地帶」覆蓋扒頭鼓陸岬和扒頭鼓考古遺址，前者是稀有品種白腹海鵬的棲息地，後者則保存着一條有四千年歷史的史前村落的遺蹟。這個地區值得保存，應加以保護，以免被基礎設施和其他發展侵佔。

8.4.3 根據一般推定，此地帶不宜進行發展。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計劃。

8.5 自然保育區：總面積 21.06 公頃

8.5.1 此地帶的規劃意向，是保育交椅洲現有的自然景觀和特色，並保護這個地區免被毗鄰發展侵佔。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。

8.5.2 除了山頂現有的雷達站外，交椅洲整個島嶼均已劃為「自然保育區」地帶。

8.5.3 當局會進一步研究是否可以在交椅洲北岸與港口設施之間保留一條水道，以保存該島北面的海岸線，並減少島上環境可能受到的不良影響。

8.6 未決定用途：總面積 217.67 公頃

8.6.1 該區劃作「未決定用途」地帶的土地包括：三個主要地區，即欣澳（前稱陰澳）、青洲仔半島東面的填海區和北部位於竹篙灣擬議主題公園東鄰的土地，均作長遠發展

之用；兩個面積較小的地區，分別位於可能作長遠發展用途的東大嶼山海岸公路和竹篙灣連接路(扒頭鼓段)交匯處附近；以及一塊狹長土地，位於北大嶼山公路平行而建的擬議 P1 號公路專用範圍北岸沿線。這些土地的用途會視乎運輸網的詳細設計和進一步檢討，以及詳細的道路路線而定。

8.6.2 當局可考慮把欣澳地鐵站毗鄰的「未決定用途」用地，用作發展互相協調的旅遊業和康樂用途，但實際情況須視乎進一步研究的結果而定。欣澳地區設有一個交通交匯處，四通八達，而有關安排可促使該地區發展成為前往大嶼山東北部旅遊區的門廊，並可進行與旅遊業和康樂用途有關的發展，以配合竹篙灣國際主題公園的發展。當局可考慮提供多項與運輸有關的設施(包括公共交通交匯處和泊車設施)、公眾休憩用地、具潛力的旅遊業用途(例如零售、娛樂和酒店用途)，以及其他互相協調的用途。有關發展須在性質、規模和特色方面與主題公園互相配合。北面的填海區亦可提供土地，作為 P1 號公路的擴展部分，屆時 P1 號公路將會與北大嶼山公路平行而建，連接北大嶼山公路、竹篙灣連接路(竹篙灣段)和 P2 號公路。

8.6.3 日後沿東岸闢拓的填海區可考慮用作發展與竹篙灣國際主題公園的特色協調的用途。這塊土地前臨汲水門海峽，背靠自然景致優美的青洲仔，景色壯麗，可發展用途包括以低密度、低層建築為主的旅遊業、康樂和其他互相協調的用途。

8.6.4 當局已預留竹篙灣主題公園東鄰的土地，以便日後可能擴展主題公園，或供發展其他與旅遊業有關且與主題公園協調的用途。為免對主題公園造成不良影響，任何發展均須進行詳細的規劃和景觀設計、安排設置緩衝區／護堤，以及提出其他建議。

8.6.5 根據已核准的「大嶼山北岸發展可行性研究」的環境影響評估，此地帶內的擬議填海工程在環境方面大體上是可行的；但在填海和落實發展之前，當局須進行詳細的環境影響評估，以確定填海界限。當局就個別建議進行詳細設計時，亦會考慮按個別地點制定噪音緩解措施，以解決竹篙灣國際主題公園可能造成的噪音問題。為了令此地帶的發展建議既可以配合整體的旅遊業和康樂用途概念，又可達至高質素的設計，有關建議必須充分考慮該區的整體發展主題，並作出全面的設計和規劃。在此地帶內進行任何發展，均須申請規劃許可，而所有申請書均須夾附以資證明的評估報告，供城規會考慮。

9. 交通

9.1 道路

- 9.1.1 該圖只顯示主要的道路網，包括主幹道、主要幹路和地區幹路。由於該圖是一小比例圖，故圖上並無顯示主要的路口、區內道路和行人徑的詳情。有關詳情尚待詳細設計。
- 9.1.2 北大嶼山公路是該區主要的對外通道，自東至西橫跨該區，於青洲仔半島東端與青嶼幹線連接。至於竹篙灣連接路，其竹篙灣段由北面的欣澳交匯處伸延，繞經水上康樂活動中心北面；而扒頭鼓段長遠來說，曾經可能關設的海岸公路連接該區北部，並經可能關設的連接路通往該區南部，連接一個可能興建的港口。竹篙灣段經發電站以北的交匯處，連接竹篙灣地區的幹路網絡。
- 9.1.3 P1 號公路將沿北岸與北大嶼山公路平行而建，並與北大嶼山公路、竹篙灣連接路(竹篙灣段)和 P2 號公路連接。該公路將發揮類似北大嶼山公路的策略性功能，並且是一條主要幹路，為沿北岸進行的發展提供通路。P2 號公路是另一條主要幹路，連接欣澳和竹篙灣連接路(竹篙灣段)，為主題公園前方的公共交通交匯處和停車場提供通路。
- 9.1.4 在竹篙灣興建竹篙灣連接路(竹篙灣段)、P2 號公路和其他道路，可提供通道往返竹篙灣內的國際主題公園、酒店、水上康樂活動中心和政府、機構或社區設施。有關道路已根據《道路(工程、使用及補償)條例》獲得批准。根據《城市規劃條例》第 13A 條，有關的道路工程須當作根據條例獲得核准。道路路線和有關構築物已於該圖上顯示為「道路」用地，但僅供參考。
- 9.1.5 主要道路沿線將關設路旁美化市容地帶，而小型的路旁美化市容地帶則會納入該圖上顯示為個別道路網的一部分。

9.2 鐵路

- 9.2.1 該圖涵蓋機場鐵路在大嶼山一段東西向的鐵路，而該段鐵路位於大嶼山北岸的運輸走廊上。機場鐵路現提供兩類鐵路服務，即連接香港國際機場與港島的機場快線，以及由東涌經市區直達港島的地鐵東涌線，為大嶼山北部的發展提供交通服務。

9.2.2 地鐵東涌線欣澳站為該區和北岸日後的發展提供鐵路服務。東涌線的一條支線(即迪士尼線)以主題公園北面入口近公共交通交匯處的迪士尼地鐵站為終點站，為欣澳至竹篙灣填海區提供直接的穿梭鐵路服務。該鐵路計劃已根據《鐵路條例》獲得批准。根據《城市規劃條例》第13A條，該計劃須當作根據條例獲得核准。鐵路的路線、車站、隧道、構築物和有關設施已於該圖上顯示為「鐵路」用地，但只供參考。當局亦已預留一個鐵路專用範圍，以供發展迪士尼線可能關設的第二條路軌，從而配合主題公園的擴建和附近地區長遠的旅遊業發展建議的需要。在長遠發展方面，當局或會興建西部外走廊，並可能在欣澳交匯處關設車站，作為接駁東涌線的轉車站。由於這條可能關設的鐵路路線仍有待進一步研究，因此沒有在該圖上顯示。

9.3 公共交通工具

當局建議在各鐵路車站關設公共交通交匯處，以便市民轉乘其他交通工具，並在對外交通與區內交通之間提供接駁設施。此外，竹篙灣填海區南面的公眾渡輪碼頭亦便利提供渡輪服務，直接往來市區與主題公園。長遠來說，當局可考慮在擬議的欣澳填海區北岸關設跨界渡輪碼頭，提供往返更廣泛地區的渡輪服務，使交通更為便捷。

10. 公用設施

10.1 供水

10.1.1 該區由欣澳食水配水庫供應食水。至於沖廁用的海水，則先由打棚埔的擬議海水抽水站輸送至陰澳篤的擬議海水配水庫然後提供使用。在擬設的海水供應系統啓用前，當局會在過渡期間，設置臨時的總食水管，供水作沖廁之用。來自大欖涌水塘的未經過濾食水，亦會為水上活動中心的湖泊在水量不足時加以補充。

10.1.2 青洲仔東如有進一步發展，當局便須在發展區附近的地點關設新的食水和海水配水庫，以及在濱海區關設新的海水抽水站。

10.2 電力供應

10.2.1 該區經一個輸電網的架空電纜獲得電力供應。竹篙灣燃氣渦輪發電站通過大型架空電纜連接深水角電力支站，而該電力支站的輸電量達132千伏，經海底電纜連接中華電力有限公司新界區的輸電系統網絡。

10.2.2 在與北大嶼山公路平行而建的公用設施走廊，以及毗鄰海堤維修徑的公用設施專用範圍區內，均設有電纜預留區。

10.3 電話服務

該區的電訊服務會經由沿青嶼幹線和北大嶼山公路鋪設的光導纖維電纜，以及港島與銀鑛灣之間的海底電纜接駁。位於昂船凹的小型電話機樓已經落成，可以在該區發展初期提供電訊服務。因應竹篙灣填海區而需增設的電話機樓可設於「政府、機構或社區」地帶內。

10.4 煤氣供應

煤氣公司已鋪設煤氣總管網絡，經海底管道把煤氣輸送至大嶼山。海底高壓管道將於打棚埔（在該區範圍以外）連接陸地煤氣管道，為大嶼山東北部的發展供應煤氣。煤氣公司會視乎該區發展的需求，沿公用設施走廊和竹篙灣的道路網絡，擴建煤氣供應系統和附屬設施。

10.5 污水收集及排水系統

10.5.1 當局計劃以無壓污水網絡系統和地區抽水站，把該區的污水輸送至小蠔灣污水處理廠處理。在「離島污水收集整體計劃第二階段項目檢討」中，當局已因應大嶼山東北部新的土地用途建議，檢討該污水處理廠的污水處理量。

10.5.2 竹篙灣和欣澳的已規劃污水收集系統工程包括興建一個污水渠網絡，把污水輸送至欣澳污水抽水站和現有的小蠔灣污水處理廠。當局計劃在竹篙灣填海區的度假區西路沿線增設兩個抽水站，以接駁區內的污水渠。上述三個擬議的抽水站已指定為「政府、機構或社區」用地。兩個排沙池亦已劃為「政府、機構或社區」地帶，作為水上康樂活動中心的排水入口閘；該兩個排沙池一個位於竹篙灣連接路（竹篙灣段）與 P2 號公路的交界處以北，另一個位於西面排水道沿線。在小蠔灣污水處理廠與欣澳交匯處之間的公用設施走廊毗鄰的渠務專用範圍內，裝置了一條標稱直徑為 700 毫米的調壓污水渠，以輸送擬議發展所產生的污水。

10.5.3 所有擬設的暗渠應盡可能沿道路路線鋪設。當局擬在竹篙灣填海區西面興建一條溝渠，以收集清潔的溢流。

11. 文化遺產

該區有數個考古遺址，分別為花瓶頂考古遺址、扒頭鼓考古遺址、扒頭鼓破屋遺址、扒頭鼓北灣考古遺址、灣篤考古遺址和陰澳考古遺址。此外，該區亦有一些歷史建築物和景物，其中包括大轉的荒廢嘍囉樓、草灣的兩塊界石、草灣的三塊清朝墓地、竹篙灣附近的兩塊清朝墓地，以及排頭鼓北灣南面懸崖的一塊紀念石碑。這些地點均值得保存，因此應盡量避免進行任何發展。如欲進行任何可能會影響這些地點和其毗鄰範圍的發展建議，均須事先徵詢康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處的意見。

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，規劃署根據這個大綱為該區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時，都以這些詳細圖則作為依據。

12.3 竹篙灣第一期填海工程已於二零零二年年底完成。擬於竹篙灣填海區興建的主題公園和酒店，以及擬於欣澳發展的旅遊業和康樂用途，將由私營機構負責進行有關工程。配合有關發展而提供的政府、機構或社區設施、公共基礎設施和公用服務設施，會按照有關工程的進度表興建。

12.4 就較長遠的發展而言，該區的港口設施計劃由私營機構落實發展，而發展過程將主要由市場需求推動。貨櫃碼頭及港口有關設施的工程進度表由香港港口及航運局監察。

12.5 就已劃作「未決定用途」地帶的土地而言，當局須作出詳細的評估（包括詳細的環境影響評估），才可以確定填海區的界線和詳細的土地用途建議。

12.6 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，其中可能包括政府內部發展大綱圖和城規會頒布的指引。發展大綱圖已存放在規劃署，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，以及規劃署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

二零零五年十一月