

昂坪分區計劃大綱核准圖編號 S / I - NP / 6

註釋

土地用途表

說明書

(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) 任何土地或建築物的用途，如在緊接涵蓋該土地或建築物的草圖(包括發展審批地區圖)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) 在圖則涵蓋範圍內，但在發展審批地區草圖涵蓋範圍外的土地或建築物進行的任何用途或發展，除非是圖則所經常准許者，否則在首份分區計劃大綱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。
- (7) 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。

(8) 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。

(9) 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(10)段有關「具特殊科學價值地點」或「自然保育區」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、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、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；

(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(即在涵蓋該建築物的草圖的公告在憲報首次刊登該日已經存在的住用建築物，而所指草圖包括發展審批地區圖)；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。

(10) 在劃作「具特殊科學價值地點」或「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、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。

(11) 圖上顯示為「道路」的地方，除上文第(9)(a)至(9)(d)和(9)(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。

(12) (a) 在「具特殊科學價值地點」或「自然保育區」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(12)(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「具特殊科學價值地點」或「自然保育區」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。

(13) 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。

(14) 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。

土地用途表

	<u>頁 次</u>
住宅 ( 丙類 )	1
鄉村式發展	2
政府、機構或社區	4
休憩用地	6
康 樂	7
其他指定用途	9
綠化地帶	1 5
自然保育區	1 7
具特殊科學價值地點	1 8

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
分層樓宇 屋宇 私人發展計劃的公用設施裝置	政府用途 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

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。

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／或重建計劃的最高地積比率超過 0.2 倍、最大上蓋面積超過 10%和最高建築物高度超過兩層(7.62 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(包括構築物)的地積比率、上蓋面積和高度，兩者中以數目較大者為準。
- ( b ) 為施行上文( a )段而計算有關最高地積比率及最大上蓋面積時，任何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，或設置供住用建築物或建築物的住用部分的全部擁有人或佔用人使用的康樂設施的樓面空間，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 ) 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／上蓋面積／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)
小食亭	機構用途(未另有列明者)
宗教機構(只限宗祠)	康體文娛場所
鄉事委員會會所／鄉公所	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)
	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，是就昂坪村這條現有的認可鄉村劃定界線。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。

(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(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(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兩層(7.62 米)，或超過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(包括構築物)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	靈灰安置所
教育機構	食肆
展覽或會議廳	直升機升降坪
郊野學習／教育／遊客中心	度假營
政府垃圾收集站	加油站
政府用途(未另有列明者)	娛樂場所
機構用途(未另有列明者)	私人會所
康體文娛場所	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置
政府診所	小食亭
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)	私人發展計劃的公用設施裝置
可循環再造物料回收中心	
宗教機構	
鄉事委員會會所／鄉公所	
學校	
配水庫	
社會福利設施	

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是就現有作宗教用途的土地劃定界線，以及提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或到昂坪遊覽人士的需要。

(請看下頁)

政府、機構或社區(續)

備 註

- ( a ) 除非下文( b )及( c )段另有規定，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高度超過 7.62 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(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高度超過 34 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(包括構築物)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，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 33.5 米(適用於小區 A)、18 米(適用於小區 B)或 7.62 米(適用於小區 C)，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(包括構築物)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 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
郊野學習／教育／遊客中心 公園及花園 涼亭 行人專區 野餐地點 運動場 公廁設施 休憩處	食肆 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 康體文娛場所 公用事業設施裝置 小食亭 宗教機構 商店及服務行業 私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向是提供一個戶外公眾廣場，以配合當地居民及到昂坪遊覽人士的需要。

備註

- (a) 除位於公眾廣場西面入口、不高於 15 米的牌樓外，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 5 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(包括構築物)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。

康 樂

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
	動物寄養所(只限馬廐) 郊野學習／教育／遊客中心 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 度假營 野餐地點 公廁設施 康體文娛場所 私人會所 公用事業設施裝置 主題公園 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。

(請看下頁)

康樂 (續)

備註

- (a) 申請人如申請在指定為「康樂」的土地範圍內進行發展，必須擬備一份發展藍圖，並將之呈交城市規劃委員會核准。該發展藍圖必須包括以下資料：
- (i) 地盤內各擬議土地用途所佔的面積，以及所有擬建建築物(包括構築物)的性質、位置、尺寸和高度；
  - (ii) 各種用途和設施擬佔的總樓面面積；
  - (iii) 地盤內擬提供的停車設施、上落客貨車位及休憩用地的詳情和範圍；
  - (iv) 地盤內擬建的任何行人徑和道路的路線、闊度和水平度；
  - (v) 地盤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，說明擬議發展計劃在施工期間及竣工後可能遇到或造成的環境問題，以及建議紓緩這些問題的措施；
  - (viii) 一份排水和排污影響評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的排水和排污問題，以及建議紓緩這些問題的措施；
  - (ix) 一份交通影響評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的交通問題，以及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) 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／或重建計劃的最高地積比率超過 0.6 倍和最高建築物高度超過 9 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(包括構築物)的地積比率和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (c) 為施行上文(b)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、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。
- (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(b)段所述的地積比率及建築物高度限制。

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「吊車終站」

吊車路線及終站大樓  
食肆  
展覽或會議廳  
郊野學習／教育／遊客中心  
政府垃圾收集站  
政府用途(未另有列明者)  
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)  
雷達、電訊微波轉發站、電視及／或  
廣播電台發射塔裝置  
小食亭  
宗教機構  
商店及服務行業  
私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向是發展一個吊車終站。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「吊車終站」(續)

備 註

- ( a ) 申請人如申請在指定為「其他指定用途」註明「吊車終站」的土地範圍內進行發展，必須擬備一份發展藍圖，並將之呈交城市規劃委員會核准。該發展藍圖必須包括以下資料：
- ( i ) 地盤內各擬議土地用途所佔的面積，以及所有擬建建築物(包括構築物)的性質、位置、尺寸和高度；
  - ( ii ) 各種用途和設施擬佔的總樓面面積；
  - ( iii ) 地盤內擬提供的吊車終站設施、停車設施和上落客貨車位，以及休憩用地的詳情和範圍；
  - ( iv ) 地盤內擬建的任何行人徑和道路的路線、闊度和水平度；
  - ( v ) 地盤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，說明擬議發展計劃在施工期間及竣工後可能遇到或造成的環境問題，以及建議紓緩這些問題的措施；
  - ( viii ) 一份排水和排污影響評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的排水和排污問題，以及建議紓緩這些問題的措施；
  - ( ix ) 一份交通影響評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的交通問題，以及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 ) 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／或重建計劃的最大非住用總樓面面積超過 1 200 平方米和最高建築物高度超過 12 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(包括構築物)的總樓面面積和高度，兩者中以數目較大者為準。
- ( c ) 為施行上文( b )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、機房和管理員辦事處的樓面空間，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。任何純粹建造為或擬用作吊車終站的樓面空間，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( b )段所述的總樓面面積及建築物高度限制。

(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「旅遊走廊」

附表 I：適用於小區 A 和小區 B1

吊車路線及終站大樓  
食肆(只限設於小區 A 內)  
展覽或會議廳  
郊野學習／教育／遊客中心  
政府垃圾收集站  
政府用途(未另有列明者)  
娛樂場所  
康體文娛場所  
公眾停車場(貨櫃車除外)  
公廁設施  
公共車輛總站或車站  
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  
小食亭(只限設於小區 A 內)  
宗教機構  
商店及服務行業  
私人發展計劃的公用設施裝置

附表 II：適用於小區 B2

展覽或會議廳  
郊野學習／教育／遊客中心  
政府用途  
康體文娛場所

規劃意向

此地帶的規劃意向，是發展一條提供旅遊相關及配套設施的旅遊走廊，以配合到昂坪遊覽人士的需要。

(請看下頁)



其他指定用途(續)

只適用於「旅遊走廊」(續)

備註

- (a) 申請人如申請在指定為「其他指定用途」註明「旅遊走廊」的土地範圍內進行發展，必須擬備一份發展藍圖，並將之呈交城市規劃委員會核准。該發展藍圖必須包括以下資料：
- (i) 地盤內各擬議土地用途所佔的面積，以及所有擬建建築物(包括構築物)的性質、位置、尺寸和高度；
  - (ii) 各種用途和設施擬佔的總樓面面積；
  - (iii) 地盤內擬提供的停車設施、上落客貨車位及休憩用地的詳情和範圍；
  - (iv) 地盤內擬建的任何行人徑和道路的路線、闊度和水平度；
  - (v) 地盤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，說明擬議發展計劃在施工期間及竣工後可能遇到或造成的環境問題，以及建議紓緩這些問題的措施；
  - (viii) 一份排水和排污影響評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的排水和排污問題，以及建議紓緩這些問題的措施；
  - (ix) 一份交通影響評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的交通問題，以及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) 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／或重建計劃的最大非住用總樓面面積超過 6 000 平方米(包括作小食亭、商店及服務行業(只限快餐店)和食肆用途的最大非住用總樓面面積為 3 000 平方米)，以及小區 A 的最高建築物高度超過兩層(8 米)、小區 B1 和 B2 的最高建築物高度超過一層(5 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(包括構築物)的總樓面面積和高度，兩者中以數目較大者為準。沿整段旅遊走廊地帶，應加入一條最少闊 6 米且連綿不斷的行人道。
- (c) 為施行上文(b)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、機房和管理員辦事處的樓面空間，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。
- (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(b)段所述的非住用總樓面面積及建築物高度限制。

(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「污水處理廠」

污水處理廠	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提供土地以闢設一間污水處理廠。

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 7.62 米，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(包括構築物)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。

(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 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發展一個美化市容地帶，作為毗連「具特殊科學價值地點」的緩衝區。

綠化地帶

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
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	吊車路線及終站大樓
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)
	直升機升降坪
	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
	小食亭
	宗教機構
	住宿機構
	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，主要是劃定發展區的界限，以保存現有林木茂盛的山坡和天然地理環境，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。

(請看下頁)

綠化地帶(續)

備 註

- ( a ) 在發展審批地區草圖範圍內的土地，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，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(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)，而進行或繼續進行任何填土、挖土或河道改道工程。
- ( b ) 在發展審批地區草圖範圍外的土地，在首份分區計劃大綱圖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(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)，而進行或繼續進行任何填土、挖土或河道改道工程。

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)
野生動物保護區	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
	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「具特殊科學價值地點」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、上蓋面積和建築物高度。
- (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，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、挖土或河道改道工程。

具特殊科學價值地點

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
野生動物保護區	農業用途 郊野學習／教育／遊客中心 政府用途 自然保護區 自然教育徑 農地住用構築物 公廁設施 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，是保存和保護具特殊科學價值的景物，即盧文氏蛙及其生境。這些地方均劃作「具特殊科學價值地點」。設立此地帶的目的，是阻止市民在地帶內進行活動或發展。

根據一般推定，此地帶不宜進行發展。除非有需要進行發展以助保存「具特殊科學價值地點」地帶內具特殊科學價值的景物、保持和保護「具特殊科學價值地點」地帶的現有特色，或達至教育和研究的目的，否則地帶內不准進行發展。

備註

在這份分區計劃大綱草圖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、挖土或河道改道工程。

昂坪分區計劃大綱核准圖編號 S / I - NP / 6

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	3
6 . 人 口	4
7 . 整體規劃意向	4
8 . 土地用途地帶	
8 . 1 住宅 ( 丙類 )	5
8 . 2 鄉村式發展	5
8 . 3 政府、機構或社區	6
8 . 4 休憩用地	6
8 . 5 康 樂	7
8 . 6 其他指定用途	7
8 . 7 綠化地帶	9
8 . 8 自然保育區	9
8 . 9 具特殊科學價值地點	10
9 . 交 通	11
10 . 公用設施	11
11 . 文化遺產	12
12 . 規劃的實施	12
13 . 規劃管制	12

## 昂坪分區計劃大綱核准圖編號 S / I - NP / 6

(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《昂坪分區計劃大綱核准圖編號 S / I - NP / 6》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 昂坪分區計劃大綱圖所涵蓋的土地，除了西北面一小塊劃作「綠化地帶」的土地外，先前曾納入《昂坪發展審批地區草圖編號 DPA / I - NP / 1》的範圍內。該發展審批地區草圖由城規會擬備。一九九九年七月十六日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示該草圖，以供公眾查閱。

2.2 二零零零年五月二十三日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條核准昂坪發展審批地區草圖。該發展審批地區圖其後重新編號為 DPA / I - NP / 2。

2.3 二零零二年四月二十四日，當時的規劃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，指示城規會為昂坪地區擬備分區計劃大綱圖。

2.4 二零零二年七月十二日，城規會根據條例第 5 條展示《昂坪分區計劃大綱草圖編號 S / I - NP / 1》，以供公眾查閱。二零零三年四月一日，行政長官會同行政會議根據條例第 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 - NP / 2。二零零三年九月三十日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把該分區計劃大綱核准圖發還城規會以作出修訂。

2.5 二零零四年六月十一日，城規會根據條例第 5 條展示《昂坪分區計劃大綱草圖編號 S / I - NP / 3》，以供公眾查閱。該草圖收納了《註釋》的多項修訂，以反映城規會所通過採納的《法定圖則註釋總表》修訂本的內容。草圖展示期間，城規會並無接獲反對。

- 2.6 二零零五年三月四日，城規會根據條例第 7 條展示《昂坪分區計劃大綱草圖編號 S/I-NP/4》，以供公眾查閱。該草圖收納對「休憩用地」地帶「註釋」所作的修訂，以配合擬建的入口牌樓。草圖展示期間，城規會並無接獲反對。
- 2.7 二零零五年十二月九日，城規會根據條例第 7 條展示《昂坪分區計劃大綱草圖編號 S/I-NP/5》，以供公眾查閱。該草圖收納了一項對《註釋》說明頁中「現有建築物」釋義所作的修訂。草圖展示期間，城規會並無接獲反對。
- 2.8 二零零六年九月十二日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准昂坪分區計劃大綱草圖；該核准圖其後重新編號為 S/I-NP/6。二零零六年九月二十二日，《昂坪分區計劃大綱核准圖編號 S/I-NP/6》(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 該圖旨在顯示昂坪地區內概括的土地用途地帶和主要的運輸網，以便把該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 該圖只顯示概括的發展和管制原則。該圖是一小比例圖，因此進行詳細規劃時，道路的路線和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更有效地管制發展，以配合不斷轉變的社會需要。為了讓發展項目可以靈活採用優良的設計，以配合個別地盤的特點，《註釋》亦訂明個別用途地帶的「註釋」所列明的特定發展限制可申請略為放寬。城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。
- 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 規劃區（下稱「該區」）所涵蓋的土地總面積約為 102 公頃。該區位於大嶼山，在東涌西南面約 3.5 公里、梅窩以西約 20 公里。該區位於主水平基準上約 440 米的高原，完全被北大嶼和南大嶼郊野公園的土地所包圍。該區有群山圍繞，東北面為彌勒山，東南面為鳳凰山，南面有木魚山，西南面則與獅子頭山接鄰。這些山脈和山坡滿布綠草和灌木，並有大片林地，基本上仍保留着天然風貌。數條小至中型河流流經該區，最主要的一條河流由東南面流向西北面，蜿蜒流往深屈。該區的界線與北大嶼和南大嶼郊野公園的界線相同，在圖上以粗虛線顯示。
- 5.2 該區的環境以天然景觀為主，饒富自然和鄉郊風貌，並擁有獨特的宗教文物，而這些文物主要與宗教機構有關。天壇大佛聳立在木魚山山頂上，佛像高 23 米，端坐於一個高 11 米的「蓮花」座上，是全球最大的室外坐佛。在佛像之下山腳處的休憩用地，設有名為「地壇」的祭壇，毗鄰為巴士總站，北緣有一些小販攤檔，東面為寶蓮寺。寶蓮寺西北面為認可鄉村昂坪村，村內居民主要為僧侶和尼姑，屬一個宗教社區。該區外圍的山坡零星散布着一些小型廟宇和住宅，並有一間青年旅舍、一個棄置馬場、一個茶園和一些農地。
- 5.3 該區是構成大嶼山較大地區自然系統中不可或缺的部分，但其環境和生態易受破壞。上述棄置馬場以南的河道及河道毗鄰的林地，是盧文氏蛙的主要繁殖地；根據《野生動物保護條例》，盧文氏蛙屬受保護動物。一九九九年五月四日，當局把這些土地指定為「具特殊科學價值地點」，名為「昂坪具特殊科學價值地點」。接鄰該區東面邊界的是「鳳凰山特別地區及具特殊科學價值地點」，是一個以灌木種類繁多而聞名的林地。
- 5.4 迂迴狹窄的昂平路是大嶼山其他地區通往該區的唯一車輛通路，是一條受管制道路。至於北大嶼山與該區之間的通道，則只有單線行車而且陡峭的東涌路。因地形所限，即使道路已作改善，當局仍然會把東涌路劃為受管制道路。鑑於大嶼山郊區的道路網絡受封閉道路限制，因此，往返該區的交通主要由專利巴士公司提供。
- 5.5 整個地區位於石壁水塘的集水區範圍內。為免集水區內出現污染或侵蝕問題，須小心管制該區的發展。政府現時未有為該區鋪設污水收集系統。鑑於集水區的狀況和該區的環境易

受破壞，當局正動工興建一間污水處理廠，進行三級污水處理。此外，政府亦動工擴建供水系統。該區日後的發展應符合這些設施的已規劃容量。

- 5.6 天壇大佛和寶蓮寺均位於昂坪，使該區成為本港主要旅遊景點之一。區內的風景優美，環境寧靜，已落成的建築物與寶蓮寺、其他廟宇和昂坪村有關，形成一個氣氛獨特且富於地區色彩的環境，使該區別具吸引力。為改善往返昂坪的交通和吸引更多人前來觀光，當局正興建一條由東涌至昂坪的吊車連接線。吊車路線沿途景色優美壯麗，自當成為一個旅遊景點。吊車系統加上天壇大佛和寶蓮寺，將可提高昂坪日後的發展潛力，成為一個主要旅遊景點，與大嶼山其他主要旅遊景點互相配合。

## 6. 人 口

根據二零零一年人口普查的資料，該區總人口約為 110 人。昂坪主要是一個宗教社區，大部分居民是僧侶及尼姑，住在寶蓮寺或昂坪村。一般住戶只佔現有人口的小部分。因此，相信該區未來的總人口不會出現重大改變。

## 7. 整體規劃意向

- 7.1 該區的規劃意向，是透過保護具特殊科學價值地區、天然景觀和地形特徵免受發展侵擾，以保育區內的自然環境。該區的另一個規劃意向，是保持現有的獨特環境和現時的低層、低密度特色，使發展能配合四周的鄉郊環境和宗教特色，並避免令該區有限的道路和基礎設施不勝負荷。昂坪已獲確認為本港主要旅遊景點之一，因此，當局預算劃定土地，闢設旅遊配套設施和改善輔助設施，從而提高該區的吸引力，吸引更多本地和海外遊客前往觀光。

- 7.2 城市設計概念旨在保持昂坪的獨特氣息和風貌，並提高該區的景觀質素，使觀光旅程更豐富多姿。現有的主要景點如天壇大佛和寶蓮寺，仍是設計概念中的主要建築物，輔以一個佔地更廣且沒有汽車行走的公眾廣場。廣場將會連接一條旅遊走廊，而該條走廊由西北面的吊車終站伸延至西面的公共車輛總站。各主要景點與交通樞紐之間的通道將更方便直接，以疏導人流；又會沿大佛和寶蓮寺的視軸設定主要行人通道的路線，以加強遊客的方向感。考慮到該區的天然環境優美，並且鄰近郊區，當局已預留合適的土地作康樂用途發展，使觀光行程更多姿多采。設計概念亦旨在保留該區的低層、低密度發展特色（即現有的建築模式），配合區內的自然

和鄉郊環境。區內發展的規模和形式，應充分顧及天壇大佛，仍以大佛為該區的主要地標。

- 7.3 當局指定該區各類土地用途地帶時，已顧及自然環境、地形、地勢、現時民居、土地類別、基礎設施供應情況及當地社區發展的需要等因素。

## 8. 土地用途地帶

### 8.1 住宅(丙類)：總面積 0.19 公頃

- 8.1.1 此地帶的規劃意向，主要是作低層、低密度的住宅發展。為了保持現有住宅發展的特色和密度，使發展能與四周的自然環境配合，並且不會對該區有限的基礎設施造成不良影響。此地帶內的發展須受限制，最高地積比率為 0.2 倍、最大上蓋面積為 10% 和最高建築物高度為兩層(不超過 7.62 米)，或不得超過在有關發展審批地區草圖在憲報首次刊登該日已經存在的建築物(包括構築物)的地積比率、上蓋面積和高度，兩者中以數目較大者為準。

- 8.1.2 在寶蓮寺後面的山麓現有一座別墅，已納入此地帶內。

### 8.2 鄉村式發展：總面積 4.70 公頃

- 8.2.1 此地帶的規劃意向，是就昂坪村這條現有的認可鄉村劃定界線。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。此地帶內的發展須受限制，最高建築物高度為兩層(不超過 7.62 米)，或不得超過在有關發展審批地區草圖在憲報首次刊登該日已經存在的建築物(包括構築物)的高度，兩者中以數目較大者為準。

- 8.2.2 此地帶主要涵蓋昂坪村的現有住用構築物。昂坪村是一條認可鄉村，但與香港其他傳統鄉村不同，該村主要是一個宗教社區，居民為僧侶和尼姑。因此，預計日後不會出現對小型屋宇的需求。

### 8.3 政府、機構或社區：總面積 6.44 公頃

8.3.1 此地帶的規劃意向，主要是就現有的宗教用途劃定界線，以及提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或到昂坪遊覽人士的需要。在此地帶內進行發展，規模和形式應與四周的自然和鄉郊環境互相配合。爲了保存現有的環境和風貌，劃作此地帶的土地，其發展或重建計劃的建築物高度不得超逾該圖「註釋」所列的規限。

8.3.2 「政府、機構或社區」地帶的建築物高度以 7.62 米爲限，以反映規管該區「政府、機構或社區」用地的契約條款所准許的主要建築物高度。該圖規定，位於「政府、機構或社區(1)」支區的天壇大佛用地，最高建築物高度爲 34 米；而在「政府、機構或社區(2)」支區的寶蓮寺用地內，小區 A(即興建萬佛殿的擬議地點)的最高建築物高度爲 33.5 米；小區 B(即大雄寶殿所在之處)的最高建築物高度爲 18 米；以及小區 C(即寶蓮寺的餘下部分)的最高建築物高度爲 7.62 米。

8.3.3 在「政府、機構或社區」地帶內的擬議用途，包括一個公共車輛總站及私家車／旅遊巴士停車場、一個警崗、位於昂平路毗鄰高原西緣的公廁、一個垃圾收集站、位於昂坪青年旅舍北面的兩間污水抽水站和東北面的貯水缸。

8.3.4 在「政府、機構或社區」地帶內的現有用途，包括三間宗教機構及相關用途，即由寶蓮寺開辦的安老院、寶蓮寺北面的蓮池寺和東北面的般若殿。在大佛之下山腳附近，有另外三塊「政府、機構或社區」用地，包括一個電力支站和兩間公廁。其餘三塊現有「政府、機構或社區」用地則位於該區邊緣，包括東北面的昂坪食水缸、東面的昂坪青年旅舍和廁所。

### 8.4 休憩用地：總面積 1.86 公頃

此地帶的規劃意向，是提供土地闢設一個戶外公眾廣場，以配合當地居民及到昂坪遊覽人士的需要。此地帶內已劃定寶蓮寺及通往大佛梯階前面的土地爲一個佔地更廣並且沒有汽車行走的公眾廣場，以改善區內各旅遊景點之間的聯繫，使景觀更優美宜人。廣場連同設於中央的祭壇「地壇」，可爲遊客提供一個主要的公眾休憩用地，亦是各類活動(如宗教儀式)的焦點。該用地應劃爲沒有汽車行走區，供行人優先使

用。不過，沿該用地南緣會闢設一條緊急車輛通道，以供東面的寶蓮寺、擬議康樂地帶和昂坪青年旅舍使用。該圖規定，除位於公眾廣場西面入口不高於 15 米的牌樓外，此地帶的最高建築物(包括構築物)高度為 5 米，或不得超過在有關發展審批地區草圖在憲報首次刊登該日已經存在的建築物(包括構築物)的高度，兩者中以數目較大者為準。

#### 8.5 康樂：總面積 1.28 公頃

8.5.1 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。

8.5.2 現有的棄置馬場和鄰近的茶園餐廳範圍已納入此地帶內，以預留一塊用地進行與昂坪風貌互相協調的康樂用途。地帶內的發展規定以康樂性質為主，並連同有關或附屬用途。為確保樓宇體積與附近地區互相配合，並為免使該區有限的污水處理量不勝負荷，該圖訂明地帶內的發展，最高地積比率為 0.6 倍和最高建築物(包括構築物)高度為 9 米，或不得超過在有關發展審批地區草圖在憲報首次刊登該日已經存在的建築物(包括構築物)的地積比率和高度，兩者中以數目較大者為準。該用地的用途應與該區的鄉郊風貌和宗教特色互相協調，其位置貼近「昂坪具特殊科學價值地點」內盧文氏蛙的重要棲息地的河道，故區內發展與河道範圍之間應保留一個合適的緩衝區。所有由發展排出的污水應以污水收集系統收集，然後經鑄鐵喉管(連密封的水管接頭和檢查箱)輸送至日後的污水處理廠。此地帶內應闢設一個通行區，以提供一條暢通的途徑，連接有關小徑，通往昂坪青年旅舍和鄰近的郊野公園範圍。

8.5.3 在「康樂」地帶內的發展，須提出規劃申請，取得城規會的批准。為了確保有適當的規劃管制，申請人須顧及鄰近生態易受影響地區和昂坪獨有的環境，就發展計劃提交一份發展藍圖。

#### 8.6 其他指定用途：總面積 3.69 公頃

8.6.1 此地帶涵蓋註明作下列指定用途的土地：



#### 8.6.2 吊車終站

此地帶的規劃意向，是發展吊車終站。吊車終站的用地位於該區西北邊緣的一塊土地。為保留該區的低層、低密度建築特色，該圖訂明地帶內的發展，最大非住用總樓面面積為 1 200 平方米和最高建築物(包括構築物)高度為 12 米。根據《環境影響評估條例》，擬議的吊車工程屬指定工程項目，因此須符合該條例的要求。

在「其他指定用途」註明「吊車終站」地帶內的發展，須提出規劃申請，取得城規會的批准。申請人將須就發展計劃提交一份發展藍圖，確保有關發展可與周圍環境融為一體，以及會提供適當的连接路，由擬議的旅遊走廊通往昂坪中心地區。

#### 8.6.3 旅遊走廊

此地帶的規劃意向，是發展一條提供旅遊相關及配套設施的旅遊走廊，以配合到昂坪遊覽人士的需要。由擬議的吊車終站伸延至昂平路臨街地界的範圍，已劃定為一條旅遊走廊，作為主要的行人通道，方便遊客從吊車終站或公共車輛總站前往大佛和寶蓮寺。

為保留該區的低層、低密度建築特色，讓不同的土地用途得以均衡發展，並為免該區有限的污水處理量不勝負荷，該圖訂明地帶內的發展，最大非住用總樓面面積為 6 000 平方米(其中包括小食亭、商店及服務行業(只限快餐店)和食肆的最大非住用總樓面面積為 3 000 平方米)。有關設施應與昂坪現有的鄉郊風貌和宗教特色互相協調，以保存昂坪中心地區內宗教專區的寧靜環境。商業活動應集中在小區 A 和小區 B1，而售賣食物的設施只限設於鄰近吊車終站的小區 A 內。小區 B2 擬用作文化、教育、公園及花園用途，在商業活動與宗教中心區之間提供一個緩衝區。該圖已限定此地帶內的建築物(包括構築物)高度，就小區 A 而言，最高建築物高度不得超過兩層(8 米)，而小區 B1 和小區 B2 的最高建築物高度則不得超過一層(5 米)，或不得超過在有關發展審批地區草圖在憲報首次刊登該日已經存在的建築物(包括構築物)的高度，兩者中以數目較大者為準。沿整段旅遊走廊地帶，應設有一條最少闊 6 米且連綿不斷的行人道。

在「其他指定用途」註明「旅遊走廊」地帶內的發展，須提出規劃申請，取得城規會的批准。申請人將須就發展計劃提交一份發展藍圖，以便就所需設施的設計、布局和供應，實施規劃管制。由於這條走廊將成為昂坪的主要旅遊景點之一，故必須確保有關發展符合該區的整體規劃概念。

#### 8.6.4 污水處理廠

此地帶的規劃意向，是提供土地以闢設一間污水處理廠。為盡量降低其視覺侵擾，該圖訂明地帶內的最高建築物（包括構築物）高度為 7.62 米，或不得超過在有關發展審批地區草圖在憲報首次刊登該日已經存在的建築物（包括構築物）的高度，兩者中以數目較大者為準。上述污水處理廠正在興建中，根據《環境影響評估條例》，該污水處理廠工程屬指定工程項目，因此須符合該條例的要求。

#### 8.6.5 美化市容地帶

此地帶的規劃意向，是發展一個美化市容地帶，作為毗連「具特殊科學價值地點」的緩衝區。

### 8.7 綠化地帶：總面積 10.33 公頃

8.7.1 此地帶的規劃意向，主要是劃定各發展區的界限，以保存現有林木茂密的山坡及天然地理環境，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。「綠化地帶」位於昂坪村西鄰，涵蓋高原中心範圍內的發展與該區北面北大嶼郊野公園之間的過渡地區。此地帶整體上富於鄉郊特色，主要為休耕農地、園藝花木、一些住宅構築物，以及廣闊且長滿天然林木的土地。「綠化地帶」亦涵蓋該區西面的草地和小圓丘。

8.7.2 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。城規會將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。

### 8.8 自然保育區：總面積 57.84 公頃

8.8.1 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特殊科學價值地點或郊野公園，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。此外，應保護這些景色優美而天然的地區，以免被填土、挖土或河道改道工程及其他發展破壞。

8.8.2 此地帶的設立強烈表達了當局有意透過保育該區的自然風貌，以保存較大範圍內自然系統完整的規劃原則。該區須予保育的主要景物包括彌勒山、鳳凰山、木魚山和獅子頭山的山坡，以及朝深屈方向下斜的山脈。這些山坡仍然保持天然風貌，有未受破壞的灌木、草地及林地，形成非常優美的天然景觀。此地帶亦涵蓋上游地區，以防止河流和集水區因發展而受污染。此地帶並包括大佛四周甚具景觀價值的林地，藉此襯托大佛這個重要地標。

8.8.3 與自然保育有關的用途，例如自然保護區及自然教育徑，均屬經常准許的用途。不過，此地帶內不得進行大型的新發展。某些對環境及基礎設施的提供影響不大的用途，例如公廁及郊野學習／教育／遊客中心等，如向城規會申請許可，或會獲得批准。

#### 8.9 具特殊科學價值地點：總面 14.02 公頃

8.9.1 此地帶的規劃意向，是保存和保護具特殊科學價值的景物，即盧文氏蛙及其生境（均已劃作「具特殊科學價值地點」）。設立此地帶的目的，是阻止市民在地帶內進行活動或發展。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。除非有需要進行發展以助保存「具特殊科學價值地點」地帶內具特殊科學價值的景物、保持和保護「具特殊科學價值地點」地帶的現有特色，或達至教育和研究的目的，否則地帶內不准進行發展。此外，應保護這些生態易受影響的景物，以免被填土、挖土或河流改道工程及其他發展破壞。

8.9.2 此地帶涵蓋「昂坪具特殊科學價值地點」，即由寶蓮寺南部伸展至昂坪青年旅舍南部的河道、毗鄰林地和植林區。此地帶是盧文氏蛙（香港受保護動物）的重要棲息地。據說昂坪是有最多盧文氏蛙棲息的地點。此地帶涵蓋多個鄰近河道的盧文氏蛙繁殖地和其他棲息地。此地帶的界線大致按一些易於辨識的自然景物界分，並已在實際可行的情況下，盡量避免包括已建設區在內。

## 9. 交 通

### 9.1 陸上運輸交通

昂坪路是該區唯一的車輛通路，是一條不符合標準的雙線單程車路，由羗山道伸延至昂坪。這條道路是一條封閉道路，限制車輛使用，以免相連道路網的現有容車量不勝負荷。

### 9.2 吊 車

由東涌至昂坪的吊車系統正在興建中，預定於二零零六年年中啓用。為促使工程順利進行，在土木工程拓展署的配合下，旅遊事務署負責監督各部門與私營機構之間的合作。

### 9.3 行人徑

在擬議的旅遊走廊和中心地區內，將會闢拓一個沒有汽車行走區，其中會提供一個由鄉村行人徑和小徑組成的行人系統，通往鄉郊民居，並會闢設連接路，方便前往鄰近的郊野康樂設施，如鳳凰徑、石壁郊野徑和昂坪奇趣徑。

## 10. 公用設施

### 10.1 供 水

該區位於集水區範圍內，有一個闊 120 米的隧道預留範圍，橫跨該區東南邊緣。在集水區範圍內進行的發展及上述預留範圍內進行的挖掘工程，均須事先取得水務署署長的許可。昂坪村及地堂咀現時由長沙瀘水廠供應食水。為應付預期因吊車工程和其他發展而增加的需求，政府已落實發展一個供水系統，其中會把東涌現有的供水系統伸延至昂坪。工程的實施將與吊車系統互相配合。

### 10.2 污水收集系統

昂坪現時尚未有都市污水處理設施。由寶蓮寺、區內村屋和酒樓餐廳排出的污水，須經滲水系統處理，而由公廁排出的污水，則由貨車運走。事實上，昂坪位於集水區範圍內，環境易受破壞，故政府建議在該區鋪設一個三級污水處理系統（將成為本港首個三級污水處理系統），其設計已顧及至二零一六年的發展。該工程旨在處理現有、已承諾進行和已計劃的發展所排出的污水。有關工程正在施工，而施工計劃將會配合吊車系統的啓用時間。

### 10.3 電力、電話及煤氣

昂坪已鋪設電話網絡和有電力供應。現時，該區並無煤氣供應，亦沒有任何計劃為該區提供煤氣服務。

## 11. 文化遺產

根據康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處的記錄，昂坪村和寶蓮寺同屬具文化、歷史和考古價值的地點。任何人如欲進行發展、重建計劃或提出改劃地帶建議，而有關計劃或建議可能會影響這些構築物及其毗鄰範圍，均須先徵詢古物古蹟辦事處的意見。

## 12. 規劃的實施

12.1 該圖提供一個概括土地用途大綱，以便對該區執行發展管制和實施規劃建議。當局日後會擬備詳細的圖則，作為規劃公共工程和私人發展的依據。

12.2 有關提供基礎設施的整體計劃，將配合於二零零六年年中啓用的吊車系統。政府部門和私營機構均會參與落實整個實際規劃大綱的過程。

12.3 道路、公用事業設施裝置和公共工程計劃，將由當局透過工務計劃進行。至於私人發展計劃，則主要由私人發展商按該圖各個地帶的規定主動提出，但必須符合政府的規定。

## 13. 規劃管制

13.1 該區內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。

13.2 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，但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。凡有助改善或改良區內環境的改動及／或修改工程，均可能獲得城規會從優考慮。

13.3 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，其中可能包括政府內部發展大綱圖和發展藍圖以及城規會頒布的指引。發展大綱圖和發展藍圖均存放在規劃署，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，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。

13.4 除上文第 13.1 段提及的發展，或符合該圖規定的發展，或獲城規會准許的發展外，所有在一九九九年七月十六日或以後在昂坪發展審批地區圖則所涵蓋的地方進行或繼續進行的其他發展，均可能由當局引用條例規定的強制執行程序處理。

城市規劃委員會  
二零零六年九月