

《東涌市中心地區分區計劃大綱核准圖編號 S/I-TCTC/16》
的擬議修訂項目

1. 目的

本文件旨在向議員簡報有關《東涌市中心地區分區計劃大綱核准圖編號 S/I-TCTC/16》的擬議修訂項目。

2. 背景

2.1 二零零九年四月二十四日，《東涌市中心地區分區計劃大綱核准圖編號 S/I-TCTC/16》根據《城市規劃條例》第 9(5)條展示，以供公眾查閱。

2.2 二零零九年十一月三日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii) 條，把《東涌市中心地區分區計劃大綱核准圖編號 S/I-TCTC/16》發還城市規劃委員會（城規會）以作出修訂。

2.3 二零零九年十二月十一日，城規會將根據條例第 5 條，展示《東涌市中心地區分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCTC/17》，以供公眾查閱。該圖收納若干修訂項目，包括把位於第 3 區內達東路以東的一塊用地由「商業」地帶改劃為「商業(1)」地帶，及修訂「其他指定用途」註明「吊車終站及有關商業發展」地帶、「綜合發展區」地帶、「休憩用地」地帶、「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方的界線。

3. 有關分區計劃大綱核准圖的修訂項目

3.1 有關擬議修訂項目的撮要及位置圖，請參考附錄 I。

3.2 有關擬議修訂項目已收納在東涌市中心地區分區計劃大綱核准圖編號 S/I-TCTC/16B，請各議員參考附錄 II。

3.3 有關擬議修訂項目亦已收納在東涌市中心地區分區計劃大綱草圖的〈註釋〉及〈說明書〉的項目，請參考附錄 III 及 IV。

4. 地區諮詢

有關擬議修訂項目已提交鄉郊及新市鎮規劃小組委員會在十一月二十日的會議考慮，並同意在展示擬議修訂項目時，徵詢離島區議會的意見。

5. 附件

- 附錄 Ia 及 b 對《東涌市中心地區分區計劃大綱核准圖編號 S/I-TCTC/16》所作擬議修訂項目附表及位置圖
- 附錄 II 《東涌市中心地區分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCTC/16B》
- 附錄 III 《東涌市中心地區分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCTC/16B》的《註釋》
- 附錄 IV 《東涌市中心地區分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCTC/16B》的《說明書》

規劃署

西貢及離島規劃處

二零零九年十二月

對《東涌市中心地區分區計劃大綱核准圖編號 S/I-TCTC/16》
所作的擬議訂項目附表

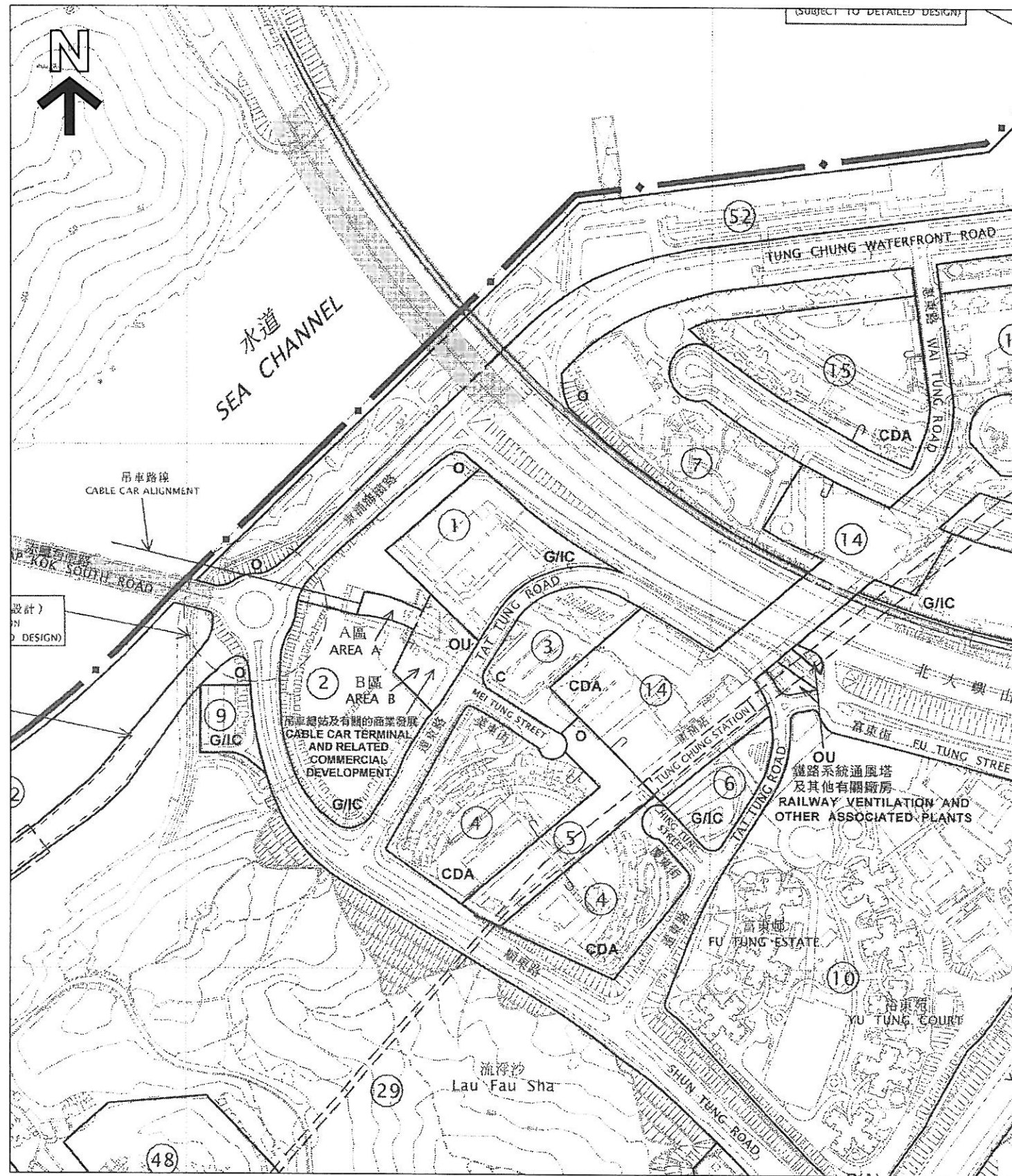
I. 就圖則所顯示的事項作出的擬議修訂項目

- A1 項-- 把達東路以東一塊土地由「商業」地帶改劃為「商業(1)」地帶[約 0.95 公頃]
- A2 項-- 把美東街以北一塊狹長土地由「商業」地帶改劃為顯示為「道路」的地方[約 0.03 公頃]
- A3 項-- 把美東街以北一塊狹長土地由「商業」地帶改劃為「綜合發展區」地帶[約 0.03 公頃]
- A4 項-- 把達東路以南一塊狹長土地及美東街東端一小塊土地由顯示為「道路」的地方改劃為「商業(1)」地帶[約 0.05 公頃]
- A5 項-- 把分別位於東薈城以南及東堤灣畔以北的兩塊狹長土地由「休憩用地」地帶改劃為「綜合發展區」地帶[約 0.07 公頃]
- A6 項-- 把美東街東端一塊土地由顯示為「道路」的地方改劃為「休憩用地」地帶[約 0.01 公頃]
- A7 項-- 把毗連達東路及美東街的兩塊狹長土地及美東街東端一塊土地由顯示為「道路」的地方改劃為「綜合發展區」地帶[約 0.05 公頃]
- A8 項-- 把美東街東端一塊土地由「綜合發展區」地帶改劃為顯示為「道路」的地方[約 0.02 公頃]

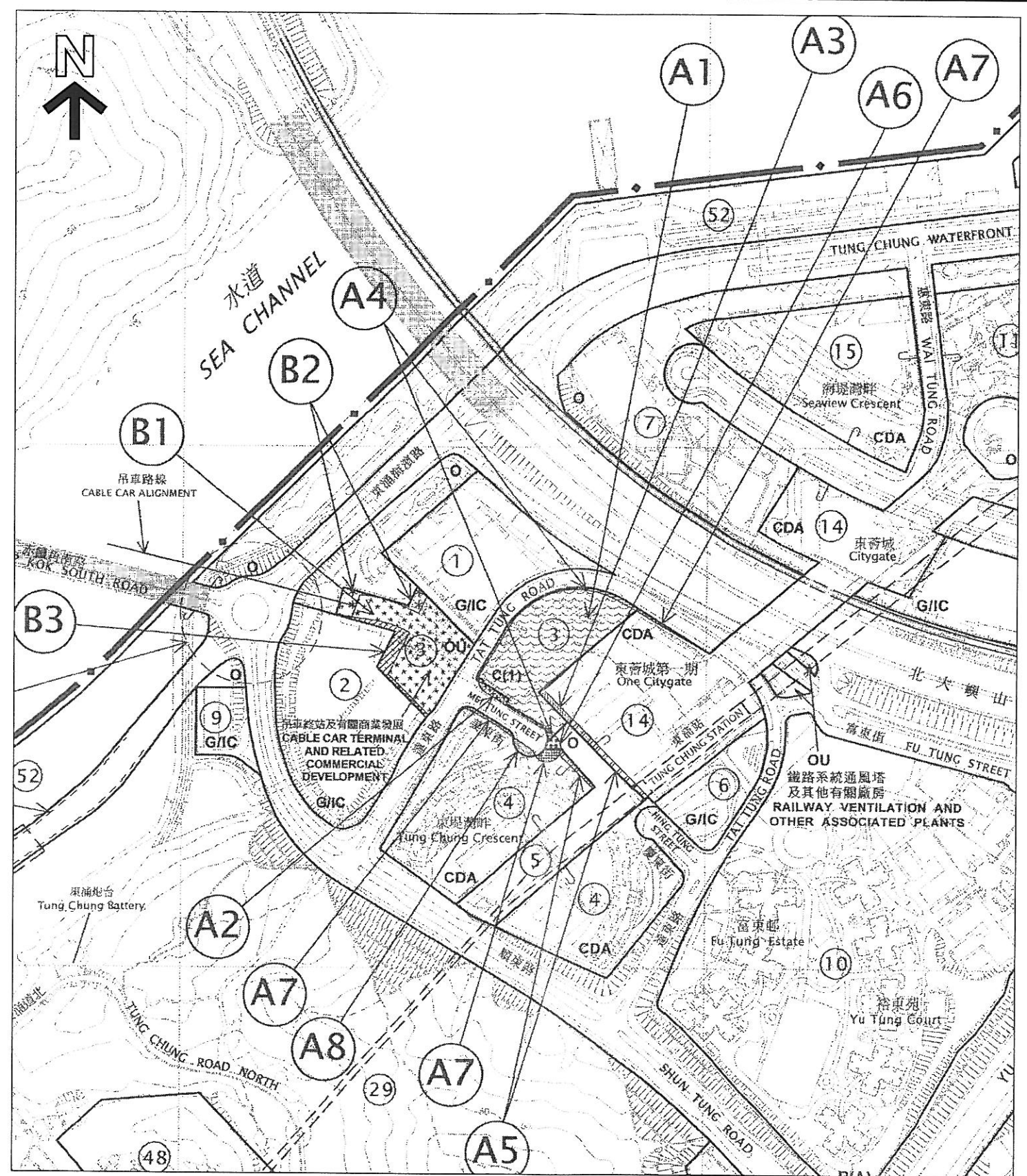
- B1 項 刪除達東路以西「其他指定用途」註明「吊車終站及有關商業發展」地帶內的分區「A 區」及「B 區」[約 0.76 公頃]
- B2 項 把達東路以西兩塊土地由「休憩用地」地帶改劃為「其他指定用途」註明「吊車終站及有關商業發展」地帶[約 0.07 公頃]
- B3 項 把達東路以西一塊狹長土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「吊車終站及有關商業發展」地帶[約 0.09 公頃]

II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

- (a) 修訂「商業」地帶的「註釋」，把最高地積比率限於 5 倍，最高建築物高度限於主水平基準上 70 米，並加入計算地積比率的條款及有關略為放寬「商業(1)」分區的地積比率及建築物高度限制的條款。
- (b) 修訂「其他指定用途」註明「吊車終站及有關商業發展」地帶的「註釋」，把最大非住用總樓面面積限制修訂為「最大商業總樓面面積為 308 平方米」，並刪除分區 A 及 B 的內容，以及分區 A 的相關總樓面面積限制。



核准的東涌市中心地區分區計劃大綱圖編號 S/I-TCTC/16
APPROVED TUNG CHUNG TOWN CENTRE AREA OUTLINE ZONING PLAN No. S/I-TCTC/16



東涌市中心地區分區計劃大綱圖編號 S/I-TCTC/16 的擬議修訂
PROPOSED AMENDMENTS TO THE APPROVED TUNG CHUNG TOWN CENTRE AREA
OUTLINE ZONING PLAN No. S/I-TCTC/16

A1 擬議修訂項目
PROPOSED AMENDMENT ITEMS

本摘要圖於2009年11月25日擬備，所根據的資料為
於2009年3月31日核准的分區計劃大綱圖編號S/I-TCTC/16
EXTRACT PLAN PREPARED ON 25.11.2009 BASED ON
OUTLINE ZONING PLAN No. S/I-TCTC/16 APPROVED ON 31.3.2009

位置圖 LOCATION PLAN

東涌市中心地區分區計劃大綱圖編號 S/I-TCTC/16 的擬議修訂
PROPOSED AMENDMENTS TO THE APPROVED TUNG CHUNG TOWN CENTRE AREA
OUTLINE ZONING PLAN No. S/I-TCTC/16

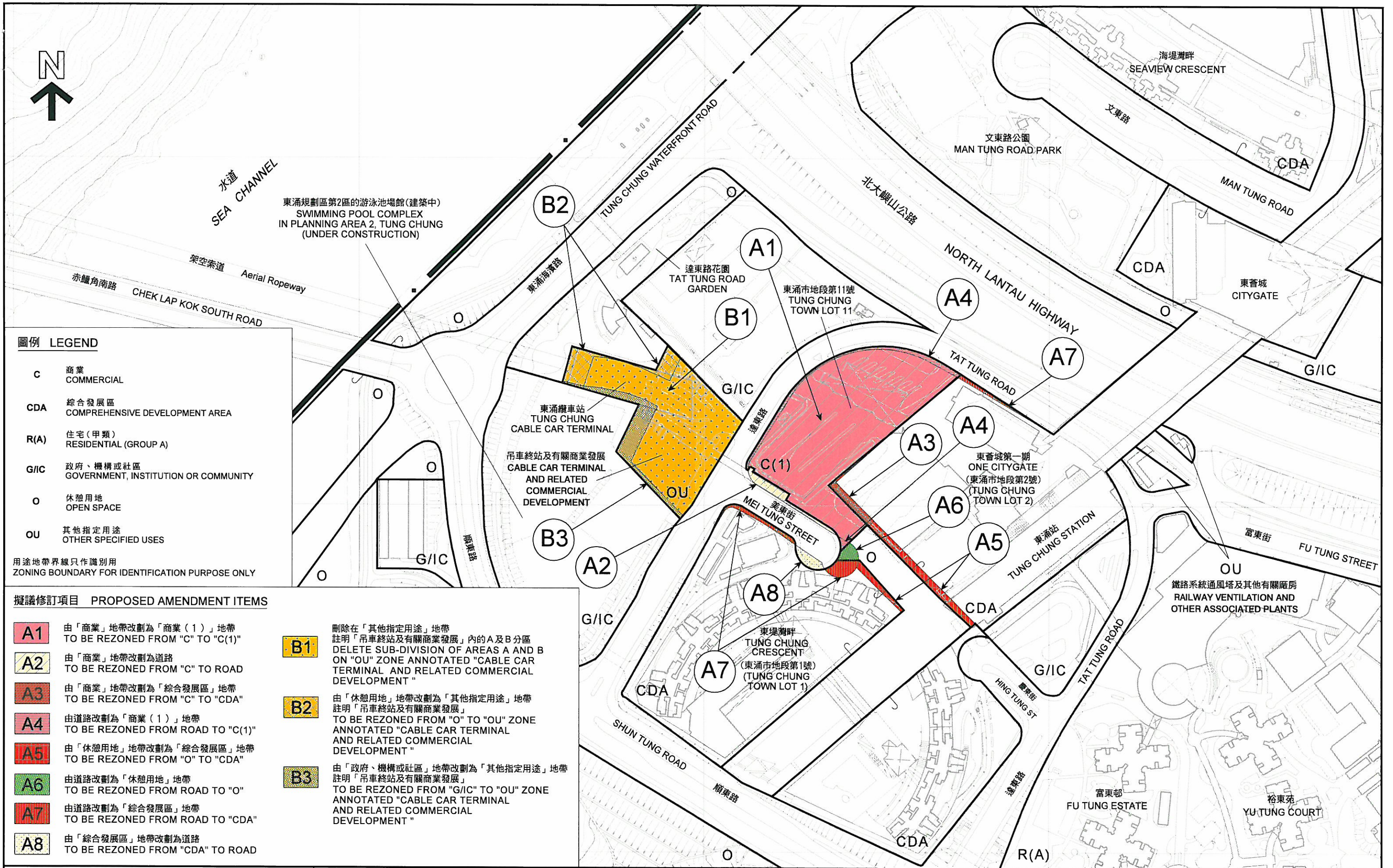
SCALE 1:5 000 比例尺
米 100 0 100 200 300 400 米
METRES

規劃署
PLANNING DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/LI/09/120

圖 PLAN
1



圖例 LEGEND

C 商業
COMMERCIAL

CDA 綜合發展區
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA

R(A) 住宅(甲類)
RESIDENTIAL (GROUP A)

G/IC 政府、機構或社區
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY

O 休憩用地
OPEN SPACE

OU 其他指定用途
OTHER SPECIFIED USES

用途地帶界線只作識別用
ZONING BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

擬議修訂項目 PROPOSED AMENDMENT ITEMS

A1 由「商業」地帶改劃為「商業(1)」地帶
TO BE REZONED FROM "C" TO "C(1)"

A2 由「商業」地帶改劃為道路
TO BE REZONED FROM "C" TO ROAD

A3 由「商業」地帶改劃為「綜合發展區」地帶
TO BE REZONED FROM "C" TO "CDA"

A4 由道路改劃為「商業(1)」地帶
TO BE REZONED FROM ROAD TO "C(1)"

A5 由「休憩用地」地帶改劃為「綜合發展區」地帶
TO BE REZONED FROM "O" TO "CDA"

A6 由道路改劃為「休憩用地」地帶
TO BE REZONED FROM ROAD TO "O"

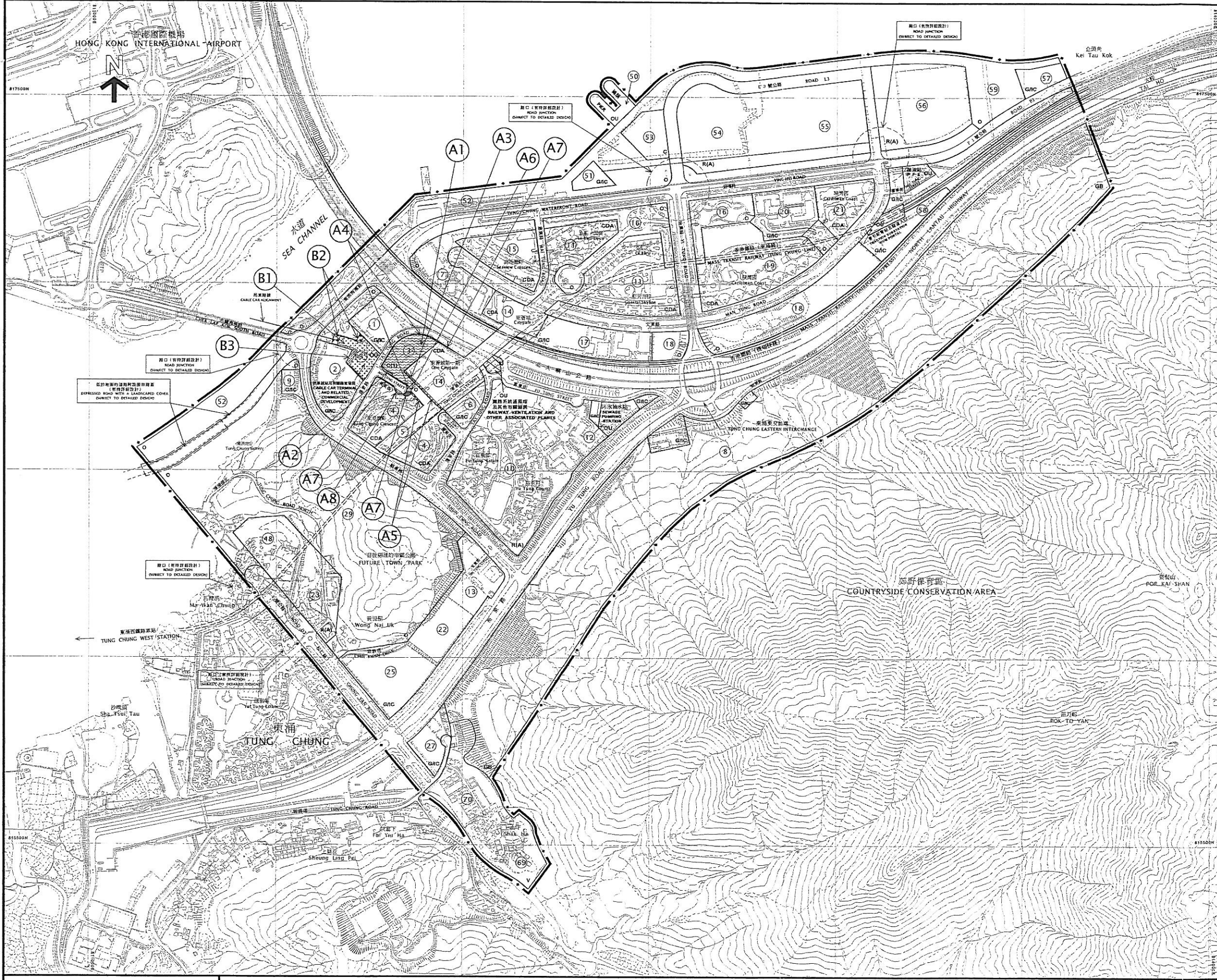
A7 由道路改劃為「綜合發展區」地帶
TO BE REZONED FROM ROAD TO "CDA"

A8 由「綜合發展區」地帶改劃為道路
TO BE REZONED FROM "CDA" TO ROAD

B1 刪除在「其他指定用途」地帶
註明「吊車終站及有關商業發展」內的A及B分區
DELETE SUB-DIVISION OF AREAS A AND B
ON "OU" ZONE ANNOTATED "CABLE CAR
TERMINAL AND RELATED COMMERCIAL
DEVELOPMENT"

B2 由「休憩用地」地帶改劃為「其他指定用途」地帶
註明「吊車終站及有關商業發展」
TO BE REZONED FROM "O" TO "OU" ZONE
ANNOTATED "CABLE CAR TERMINAL
AND RELATED COMMERCIAL
DEVELOPMENT"

B3 由「政府、機構或社區」地帶改劃為「其他指定用途」地帶
註明「吊車終站及有關商業發展」
TO BE REZONED FROM "G/IC" TO "OU" ZONE
ANNOTATED "CABLE CAR TERMINAL
AND RELATED COMMERCIAL
DEVELOPMENT"



圖例
NOTATION

ZONES		地帶
COMMERCIAL	C	商業
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	CDA	綜合發展區
RESIDENTIAL (GROUP A)	R(A)	住宅 (甲類)
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	V	鄉村式發展
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	GAC	政府、機構或社區
OPEN SPACE	O	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	OU	其他指定用途
GREEN BELT	GB	綠化地帶
COMMUNICATIONS		交通
RAILWAY AND STATION		鐵路及車站
RAILWAY AND STATION (UNDERGROUND)		鐵路及車站 (地下)
MAJOR ROAD AND JUNCTION		主要道路及路口
ELEVATED ROAD		高架道路
MISCELLANEOUS		其他
BOUNDARY OF PLANNING SCHEME		規劃區界線
PLANNING AREA NUMBER		規劃區編號
PETROL FILLING STATION		加油站

土地用途及面積一覽表
SCHEDULE OF USES AND AREAS

USES	大約面積及百分比 APPROXIMATE AREA & %		用途
	公頃 HECTARES	% 百分比	
COMMERCIAL	2.14	0.85	商業
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	22.98	9.09	綜合發展區
RESIDENTIAL (GROUP A)	31.03	12.27	住宅 (甲類)
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	5.43	2.15	鄉村式發展
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	22.32	8.83	政府、機構或社區
OPEN SPACE	55.70	22.03	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	2.86	1.13	其他指定用途
GREEN BELT	47.10	18.63	綠化地帶
MAJOR ROAD ETC.	63.25	25.02	主要道路等
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	252.61	100.00	規劃範圍總面積

夾附的《註釋》屬這份圖則的一部分，
現經修訂並按照城市規劃條例第 5 條展示。
THE ATTACHED NOTES ALSO FORM PART OF THIS PLAN
AND HAVE BEEN AMENDED FOR EXHIBITION UNDER
SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE

核准圖號 S/I-TCTC/16 的修訂
AMENDMENTS TO APPROVED PLAN No. S/I-TCTC/16

AMENDMENTS EXHIBITED UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE	按照城市規劃條例第 5 條 展示的修訂
AMENDMENT ITEM A1	修訂項目 A 1 項
AMENDMENT ITEM A2	修訂項目 A 2 項
AMENDMENT ITEM A3	修訂項目 A 3 項
AMENDMENT ITEM A4	修訂項目 A 4 項
AMENDMENT ITEM A5	修訂項目 A 5 項
AMENDMENT ITEM A6	修訂項目 A 6 項
AMENDMENT ITEM A7	修訂項目 A 7 項
AMENDMENT ITEM A8	修訂項目 A 8 項
AMENDMENT ITEM B1	修訂項目 B 1 項
AMENDMENT ITEM B2	修訂項目 B 2 項
AMENDMENT ITEM B3	修訂項目 B 3 項

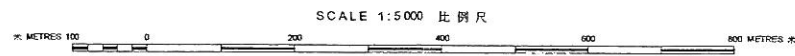
(參看附表)
(SEE ATTACHED SCHEDULE)

按照城市規劃條例第 5 條展示的
核准圖號 S/I-TCTC/16 的修訂
AMENDMENTS TO APPROVED PLAN No. S/I-TCTC/16 EXHIBITED
UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE ON

SECRETARY
TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會秘書

香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的東涌市中心地區分區計劃大綱圖
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD
TUNG CHUNG TOWN CENTRE AREA - OUTLINE ZONING PLAN



規劃署遵照城市規劃委員會指示擬備
PREPARED BY THE PLANNING DEPARTMENT UNDER
THE DIRECTION OF THE TOWN PLANNING BOARD

圖則編號
PLAN No. S/I-TCTC/16B

東涌市中心地區分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCTC/16B

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而擬備的草圖)

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，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
綜合發展區	3
住宅(甲類)	6
鄉村式發展	8
政府、機構或社區	10
休憩用地	11
其他指定用途	12
綠化地帶	17

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	香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他
展覽或會議廳	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市中心的商業中心，用途可包括辦公室、商店及服務行業、娛樂場所、食肆和酒店。

(請看下頁)

商業(續)

備註

- (a) 在指定為「商業(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 5 倍及最高建築物高度超過主水平基準上 70 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) 為施行上文第(a)段而計算有關最高地積比率時，
 - (i) 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，若有關用途和設施是附屬於和直接與發展或重建計劃有關者，可免計算在內；以及
 - (ii) 任何純粹建造為或擬用作公共交通總站的樓面空間須計算在內。
- (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，考慮略為放寬上文第(a)段所述的地積比率及／或建築物高度限制。

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
	商營浴室／按摩院 食肆 教育機構 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 加油站 娛樂場所 康體文娛場所 私人會所 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) 鐵路車站 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)

綜合發展區(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅及商業用途，並提供休憩用地和其他配套設施。商業發展的用途可包括辦公室、商店及服務行業、娛樂場所、食肆和酒店，作為市中心的商業中心。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、設計和布局實施適當的規劃管制。

備註

- (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佔的面積，以及所有擬建建築物的性質、位置、尺寸和高度；
 - (ii) 各種用途擬佔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，說明擬議發展計劃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，並須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，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。

(請看下頁)

綜合發展區(續)

備註(續)

- (b) 總綱發展藍圖須附有一份說明書，詳細說明有關發展計劃，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、布局設計原則、主要發展規範、計劃人口，以及政府、機構或社區設施、康樂設施和休憩用地的類別。
- (c) 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／或重建計劃的住宅用途的最大總樓面面積超過 750 120 平方米，以及商業用途(包括酒店)的最大總樓面面積超過 93 000 平方米，或超過現有建築物的總樓面面積，兩者中以數目較大者為準。
- (d) 為施行上文(c)段而計算最大總樓面面積時，任何樓面空間如純粹建造或擬用作停車位、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。任何純粹建造為或擬用作政府規定的公共交通設施、鐵路車站發展，或政府、機構或社區設施的樓面空間，亦可免計算在內。
- (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(c)段所述的總樓面面積限制。

住宅(甲類)

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
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) 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) 為施行上文(a)段而計算有關最高地積比率時，因應政府規定而純粹用作設置政府、機構或社區設施(包括學校)的特別設計的獨立建築物(不論是在地面或平台)，其所佔用或擬佔用該地盤的任何部分的面積，會從有關地盤的面積中扣除。
- (c) 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、機房和管理員辦事處或管理員宿舍，以及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，若有關用途和設施是附屬於和直接與發展或重建計劃有關者，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)段所述的地積比率限制。

鄉村式發展

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 政府用途(只限報案中心、郵政局) 屋宇(只限新界豁免管制屋宇) 農地住用構築物 公眾停車場(只限單車) 宗教機構(只限宗祠) 鄉事委員會會所／鄉公所	食肆 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者)# 屋宇(未另有列明者) 機構用途(未另有列明者)# 街市 加油站 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，是反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。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 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 播音室、電視製作室及／或電影製作室 吊車路線及終站大樓 食肆(只限食堂、熟食中心) 教育機構 展覽或會議廳 郊野學習／教育／遊客中心 分層住宅(只限政府員工宿舍) 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 醫院 機構用途(未另有列明者) 圖書館 街市 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(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 配水庫 社會福利設施 訓練中心 批發行業	靈灰安置所 懲教機構 火葬場 駕駛學校 食肆(未另有列明者) 殯儀設施 度假營 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 私人會所 雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置 住宿機構 污水處理／隔篩廠 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。

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 燒烤地點 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 散步長廊／廣場 公廁設施 公眾停車場(只限單車) 休憩處 動物園	吊車路線及終站大樓 食肆 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 度假營 香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他 構築物(入口除外) 碼頭 娛樂場所 康體文娛場所 私人會所 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) 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「鐵路系統通風塔及其他有關廠房」

鐵路系統通風塔及其他有關廠房

規劃意向

此地帶的規劃意向，是發展鐵路系統通風塔及其他有關廠房。

只適用於「污水抽水站」

污水抽水站

規劃意向

此地帶的規劃意向，是發展污水抽水站。

只適用於「碼頭」

碼頭	食肆
公廁設施	政府用途
	船隻加油站
	公用事業設施裝置
	商店及服務行業(未另有列明者)

規劃意向

此地帶的規劃意向，是提供土地興建碼頭，為東涌提供海路交通設施。

備註

當局視為數不超過10個，每個面積不超過10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 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
----------------	--

只適用於「加油站」

加油站

規劃意向

此地帶的規劃意向，是發展加油站。

只適用於「牽引配電站及隧道入口」

牽引配電站及隧道入口

規劃意向

此地帶的規劃意向，是發展牽引配電站及隧道入口。

(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「吊車終站及有關商業發展」

吊車路線及終站大樓
商營浴室／按摩院
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)
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
娛樂場所
康體文娛場所
公廁設施
公共車輛總站或車站
公眾停車場(貨櫃車除外)
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
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，是發展吊車終站及有關的商業發展和配套設施，包括交通交匯處、旅遊巴士停車場和附屬停車場，以配合吊車終站和商業樓面空間的需要。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「吊車終站及有關商業發展」(續)

備註

- (a) 凡申請在指定為「其他指定用途」註明「吊車終站及有關商業發展」的土地範圍內進行發展，申請人須擬備一份發展藍圖，提交城市規劃委員會核准。有關發展藍圖須列明以下資料：
- (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整體總樓面面積；
 - (iii) 地盤內擬提供的吊車終站設施、車位、貨物起卸處和休憩用地的詳情和範圍；
 - (iv) 地盤內擬建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) 為配合擬議發展的需要而提供的公用事業設施和基礎設施的詳情；
 - (viii) 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，並須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，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) 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，不得引致整個發展或重建計劃的最高建築物高度超過主水平基準上 35 米和最大商業總樓面面積超過 308 平方米，或超過現有建築物(包括構築物)的高度及總商業樓面面積，兩者中以數目較大者為準。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「吊車終站及有關商業發展」(續)

備註(續)

- (c) 為施行上文(b)段而計算最大總樓面面積時，任何純粹建造為或擬用作停車場、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政府規定的吊車終站設施、交通交匯處和旅遊巴士停車場的樓面空間，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／或建築物高度限制。

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 燒烤地點 政府用途(只限報案中心) 自然保護區 自然教育徑 農地住用構築物 野餐地點 公廁設施 帳幕營地 野生動物保護區	播音室、電視製作室及／或電影製作室 吊車路線及終站大樓 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) 火葬場(只限設於宗教機構內或現有火葬場的擴建部分) 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 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。

東涌市中心地區分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCTC/16B

說明書

東涌市中心地區分區計劃大綱草圖編號S/I-TCTC/16B

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》	3
5. 規劃區	3
6. 人 口	4
7. 土地用途地帶	
7.1 商 業	4
7.2 綜合發展區	5
7.3 住宅(甲類)	6
7.4 鄉村式發展	7
7.5 政府、機構或社區	7
7.6 休憩用地	8
7.7 其他指定用途	9
7.8 綠化地帶	9
8. 交 通	10
9. 公用設施	11
10. 文化遺產	12
11. 規劃的實施	12

東涌市中心地區分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCTC/16B

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而擬備的草圖)

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《東涌市中心地區分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCTC/16B》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 一九九三年五月二十七日，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《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 3(1)(a)條，指示城規會為東涌市中心區擬備分區計劃大綱圖。一九九四年一月十四日，城規會根據條例第 5 條展示《東涌市中心地區分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCTC/1》，以供公眾查閱。一九九五年七月二十八日，當時的總督會同行政局核准東涌市中心地區分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/I-TCTC/2。
- 2.2 一九九七年九月二十五日，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，指示城規會把該分區計劃大綱核准圖的規劃區界線向西伸延，包括第 22 區、第 25 區和日後興建的市鎮公園在內。一九九八年三月十日，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。
- 2.3 一九九八年七月二十四日，城規會根據條例第 5 條展示《東涌市中心地區分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCTC/3》，以供公眾查閱。該草圖的涵蓋範圍向西伸延，並收納了市中心區西面擴展部分的土地用途建議。一九九九年六月二十二日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准東涌市中心地區分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/I-TCTC/4。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，把該分區計劃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，對圖則作出三次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。

- 2.4 二零零二年四月三十日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准東涌市中心地區分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/I-TCTC/8。二零零二年十月八日，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。其後，城規會對圖則作出修訂，並根據條例第 5 條予以展示，以供公眾查閱。
- 2.5 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，核准東涌市中心地區分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/I-TCTC/10。二零零三年七月八日，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。其後，城規會根據條例第 5 或 7 條，對圖則作出三次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.6 二零零六年一月三日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准東涌市中心地區分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/I-TCTC/14。二零零七年一月三十日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把核准圖發還城規會以作出修訂。圖則其後作出修訂，並根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。
- 2.7 二零零九年三月三十一日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條的規定，核准東涌市中心地區分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/I-TCTC/16。二零零九年四月二十四日，城規會根據條例第 9(5)條的規定，展示《東涌市中心地區分區計劃大綱核准圖編號 S/I-TCTC/16》，以供公眾查閱。
- 2.8 二零零九年十一月三日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把核准圖編號 S/I-TCTC/16 發還城規會以作出修訂。二零零九年十一月十三日，圖則發還以作出修訂一事根據條例第 12(2)條在憲報上公布。
- 2.9 二零零九年十二月十一日，該分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCTC/16B(下稱「該圖」)根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。該圖收納若干修訂項目，把位於第 3 區內達東路以東的一塊用地由「商業」地帶改劃為「商業(1)」地帶，並修訂「其他指定用途」註明「吊車終站及有關商業發展」地帶、「綜合發展區」地帶、「休憩用地」地帶、「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方的界線。

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。爲了把東涌發展成一個均衡的社區，爲香港國際機場提供支援，當局有必要施行這項管制。

- 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，可能需要略爲調整。
- 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，例如限爲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道路網負荷過重。

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 爲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（網址爲<http://www.info.gov.hk/tpb>）。

5. 規劃區

- 5.1 該區坐落在大嶼山北岸，位於赤鱗角香港國際機場東南面。該圖所涵蓋的土地總面積約爲253公頃，其中約127公頃爲填海土地。
- 5.2 該區東起大嶼山北岸的企頭角，西接馬灣涌，北達日後填海區的界線，南面則以一系列山坡爲界。該區現規劃發展爲北大嶼山新市鎮的市中心。
- 5.3 該區與赤鱗角機場島之間相隔一條闊200米的水道。北大嶼山公路和機場快線均經該區與機場島連接。鐵路路線於鄰近該區東面邊緣處一分爲二，香港鐵路（下稱「港鐵」）東涌線向西延伸至市中心的港鐵東涌站。東涌吊車系統經機場島和彌勒山的轉角站，連接東涌和昂坪。吊車系統以東涌市中心的東涌吊車終站爲起點，途經東涌海濱路休憩用地上空，沿赤鱗角南路北面前往機場島的轉角站，轉變角度後，依山勢而上，往昂坪方向直達昂坪吊車終站。

5.4 大嶼山北岸地區的地質情況複雜，可以對地基設計和建造工程的發展成本和建築計劃造成重大影響。受影響的地區現稱為「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，可向土力工程拓展署索閱。

5.5 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，並在該圖上顯示。

6. 人口

根據二零零六年中期人口統計的資料，該區總人口約為34 000人，大部分是富東邨、裕東苑、東堤灣畔、海堤灣畔、藍天海岸和映灣園的居民，以及山下村和馬灣涌現有鄉村的村民。馬灣涌將會清拆，以興建D2號公路和市鎮公園。預計二零二一年該區的人口可達54 000人，規劃人口則為71 000人左右。

7. 土地用途地帶

7.1 商業：總面積2.14公頃

7.1.1 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市中心的商業中心，用途可包括辦公室、商店及服務行業、娛樂場所、食肆和酒店。

7.1.2 由於鄰近港鐵東涌站，而且與新市鎮其他地區之間的交通亦便利，第3區內一塊土地劃為「商業(1)」地帶，而較接近港鐵車站的「商業(1)」用地地面一層會作為現有公共交通交匯處的擴展部分，並會與港鐵車站旁邊的「商業(1)」用地和「綜合發展區」用地內的商業發展融為一體。在「商業(1)」用地內的發展及重建計劃，最高地積比率為5倍，最高建築物高度則為主水平基準上70米。

7.1.3 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，若有關用途和設施是附屬於和直接與發展或重建計劃有關者，可免計算在內。任何純粹建造為或擬用作公共交通總站的樓面空間則須計算在內。

7.1.4 為了提供彈性讓發展項目能採用較具創意的設計以配合「商業(1)」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的優越之處，作出考慮。

- 7.1.5 為善用東涌灣的優美景色，第 53 區內毗鄰海旁擬議碼頭的一塊土地已預留作長遠的酒店發展用途。有關的酒店發展可能會在地面一層開設公共交通交匯處。

7.2 綜合發展區：總面積22.98公頃

- 7.2.1 此地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅及商業用途，並提供休憩用地和其他配套設施。商業發展的用途可包括辦公室、商店及服務行業、娛樂場所、食肆和酒店，作為市中心的商業中心。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、設計和布局實施適當的規劃管制。此地帶涵蓋多塊土地，預算用作綜合發展，以配合機場快線和港鐵東涌線的興建。在「綜合發展區」內的發展將結合港鐵東涌站，以綜合方式設計。有關發展會包括住宅、零售商店、辦公室和酒店用途，並設有公共交通交匯處和其他輔助設施，例如郵政局、日間託兒所、幼稚園和街市。這個「綜合發展區」內亦會設有足夠車位和鄰舍休憩用地。

- 7.2.2 按照政府已採納的「東涌市中心研究」的建議，在「綜合發展區」內的發展和重建計劃，住宅用途的最大整體總樓面面積為 750 120 平方米，商業用途(包括酒店)的最大整體總樓面面積為 93 000 平方米，或不得超過現有建築物的總樓面面積，兩者中以數目較大者為準。在作商業用途的 93 000 平方米總樓面面積之中，有 56 000 平方米計劃作零售／商業用途、22 000 平方米作酒店用途和 15 000 平方米作辦公室用途。

- 7.2.3 依據條例第 4A(1)條，在指定為「綜合發展區」的土地範圍內進行任何發展，均須根據條例第 16 條提出規劃申請，由城規會批給規劃許可。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《註釋》規定的其他資料，一併呈交城規會核准。這項規定可確保對有關土地內的規劃設計、布局、建築物高度和設施的提供，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。

- 7.2.4 一九九七年十月二十四日，城規會在有附帶條件的情況下批准了一宗申請，准許把「綜合發展區」的住用總樓面面積增至 968 280 平方米。二零零零年十二月八日，城規會批准一宗因土力問題而取消興建其中一幢住宅樓宇的申請，使住用總樓面面積減至 935 910 平方米。擬議發展將可容納約 32 000 人居住。

- 7.2.5 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地盤的特點，城規會可透過規劃許可審批制度，考慮略為放寬總樓面面積的限制。城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。

7.3 住宅(甲類)：總面積31.03公頃

- 7.3.1 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租住屋邨、居者有其屋計劃屋苑(下稱「居屋苑」)和私人住宅發展的土地。現有建築物的最低三層(包括地庫)或特別設計的非住宅部分可用於銀行、辦公室、酒樓餐廳和零售商店等商業用途，但其餘各層如欲作商業用途，必須先取得城規會的規劃許可。按照「北大嶼山發展研究」建議的東涌規劃和設計原則，在「住宅(甲類)」地帶內的發展和重建計劃，其住用部分的最高地積比率限定為 5.0 倍，或不得超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。
- 7.3.2 在富東街以南，第 10 區內一塊土地已劃為「住宅(甲類)」地帶，以興建公共租住屋邨和居屋苑。這兩項發展(即富東邨和裕東苑)已於一九九七年完成。當局已按照《香港規劃標準與準則》，在有關發展中提供足夠的商業、教育、社區和康樂設施，包括兩所小學、兩所中學、一間診療所、多個鄰舍休憩用地和其他社區設施。
- 7.3.3 在日後興建的市鎮公園西面，第 23 和 48 區內兩塊土地已劃為「住宅(甲類)」地帶，以興建私人住宅。日後在這兩塊土地內進行的發展，均會以市鎮公園為背景，而公園的最高點為主水平基準上 75 米左右，因此有關發展須在設計、高度和規模上配合公園內的小山丘。此外，這一區可能會受到 D2 號公路的交通噪音影響，故須採用審慎周詳的設計，以紓緩交通噪音的影響。
- 7.3.4 在第 54、55 和 56 區海旁毗鄰擬議碼頭的三塊「住宅(甲類)」用地中，坐落在第 54 和 55 區的兩塊用地預算用作發展中層的私人住宅，而坐落在第 56 區的用地則預算用作發展公共房屋。有關發展基本上符合「北大嶼山發展研究」訂明的城市設計原則，其中建議建築物的高度應向海旁方向漸次降低。此外，這些土地毗連 P1 號公路這條主要道路，可能會受交通噪音影響，因此其發展須採用審慎周詳的設計，以紓緩交通噪音的影響。

- 7.3.5 爲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地盤的特點，城規會可透過規劃許可審批制度，考慮略爲放寬地積比率的限制。城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。

7.4 鄉村式發展：總面積5.43公頃

- 7.4.1 此地帶的規劃意向，是反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。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爲經常准許的用途。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。
- 7.4.2 第 69 區內的山下村和鄉村擴展區已劃爲「鄉村式發展」地帶。當局在界定「鄉村式發展」地帶的界線時，已顧及現有鄉村的「鄉村範圍」、地形、環境限制和預計的小型屋宇需求等因素。第 70 區內壩尾北的鄉村遷置區亦已劃爲「鄉村式發展」地帶，預算用來安置受東涌發展影響的馬灣和馬灣涌原居民。
- 7.4.3 在指定爲「鄉村式發展」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爲準。
- 7.4.4 日後各個鄉村擴展區和遷置區的發展將以更詳細的發展藍圖作爲指引。
- 7.4.5 爲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地盤的特點，城規會可透過規劃許可審批制度，考慮略爲放寬建築物高度的限制。城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。

7.5 政府、機構或社區：總面積22.32公頃

- 7.5.1 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。該圖上顯示的整體政府、機構或社區設

施，是依照《香港規劃標準與準則》進行規劃，足可應付該區人口的需求。

7.5.2 此地帶內現有的大型設施包括：第 13 區的消防局暨救護站和警署；第 8 區的青年營；第 12 區的電話機樓和垃圾收集站；第 9 區的電力支站；以及不同規劃區內的中小學。

7.5.3 擬議的大型設施包括：第 17 區的室內康樂中心暨圖書館、社區會堂和安老院；第 1 區的市鎮會堂；第 2 區的游泳池場館；以及第 13 區(部分)、第 22 和 25 區的北大嶼山醫院等。醫院用地貼近日後興建的市鎮公園；由於公園最高之處約在主水平基準上 75 米，因此擬議北大嶼山醫院的最高建築物高度須限於主水平基準上 65 米，以配合四周的環境，減少可能對視覺效果造成的影響。擬議北大嶼山醫院的設計和規模亦須與公園的小山丘互相協調。此外，由於該區可能會受到裕東路和松仁路的交通噪音影響，因此須採取措施，紓緩交通噪音的影響。

7.5.4 無須獨立佔用土地的政府、機構或社區用途，例如託兒所和幼稚園，會設於「綜合發展區」地帶和「住宅(甲類)」地帶內的公共屋邨和大型私人住宅發展。

7.6 休憩用地：總面積 55.70 公頃

7.6.1 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。

7.6.2 第 29 區內馬灣涌現有鄉村背後有三個小山丘。這三個小山丘和毗連將會填海闢拓的土地已劃為「休憩用地」地帶，以供發展一個市鎮公園。這些小山丘形成特殊的自然景觀，是美化該區市容的重要景物。在這些小山丘西北面的山坡是東涌砲台遺址(屬法定古蹟)、棋盤石刻和虎地灣石灰窑的臨時貯存區。這些古蹟會融入市鎮公園的設計之內。

7.6.3 此「休憩用地」地帶亦涵蓋第 52 和 59 區內兩塊海旁休憩用地，其中包括日後興建的海濱長廊。這條海濱長廊由東面的大嶼延伸至西面的東涌西部，並會成為本港一個著名景點。這個地帶亦涵蓋第 7、16 和 18 區內作連接用途的多個休憩用地，以及其他休憩用地，後者更同時作為緩衝區，把北大嶼山公路和多條主要道路與四周環境隔開。

7.6.4 區內的休憩用地是根據《香港規劃標準與準則》進行規劃的。該圖規定提供的休憩用地足以應付該區的需要。此外，在公共屋邨、「綜合發展區」用地和「住宅(甲類)」用地內，亦會闢設鄰舍休憩用地，供區內居民享用。

7.7 其他指定用途：總面積2.86公頃

7.7.1 這個地帶標示撥作或預留作下列指定用途的土地：

- (a) 港鐵東涌站東北面的鐵路系統通風塔和其他有關廠房；
- (b) 第12區的污水抽水站；
- (c) 第50區的擬議渡輪碼頭用途；
- (d) 第58區的兩個擬建加油站；
- (e) 第58區的牽引配電站及隧道入口；以及
- (f) 第2區的吊車終站及有關商業發展。

7.7.2 由於吊車終站及有關商業發展坐落於市中心的重要位置，日後並會成為東涌其中一個地標和主要旅遊樞紐，故其發展須受法定規劃管制。「其他指定用途」註明「吊車終站及有關商業發展」地帶設有吊車終站、與吊車終站有關的商業發展和配套設施，包括交通交匯處、旅遊巴士停車場和附屬停車場，以配合吊車終站和商業樓面空間的需要。此地帶內的發展，建築物(包括構築物)的最高高度為主水平基準上35米，而最大商業總樓面面積為308平方米，或現有建築物(包括構築物)的高度及總商業樓面面積，兩者中以數目較大者為準。

7.7.3 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地盤的特點，城規會可透過規劃許可審批制度，考慮略為放寬「吊車終站」註明「吊車終站及有關商業發展」地帶內總商業樓面面積及／或建築物高度的限制。城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。

7.8 綠化地帶：總面積47.10公頃

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。該區南部邊緣涵蓋荊刀岬和婆髻山山麓的範圍已劃作這項用途。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，而城規會會參考其頒布的有關指引，按個別情況考慮每個發展計劃。

8. 交通

8.1 道路

- 8.1.1 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。
- 8.1.2 該區內東西向的北大嶼山公路是連接香港國際機場與全港各區的重要連接通道。
- 8.1.3 該區的對外交通主要取道東涌東交通交匯處和東涌海濱路，然後經北大嶼山公路進出。
- 8.1.4 橫跨水道的赤鱸角南路是連接機場島與該區的道路，也是該區前往機場的次要連接道路。
- 8.1.5 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。現建議把第 29 區市鎮公園以北的東涌海濱路擴建部分建於地面之下，並在這段路面之上興建一條長約 250 米、種有花草樹木的路蓋，把市鎮公園和公園以北的海濱長廊連接起來，使兩者在實體和視覺上融為一體。有關這段路蓋的詳細設計，會連同市鎮公園和海濱長廊的設計一併考慮。
- 8.1.6 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。

8.2 碼頭

第 50 區的海旁區已預留土地興建渡輪碼頭，提供渡輪服務往返東涌與本港各區，以滿足該區的需求。

8.3 鐵路

該圖顯示了兩條鐵路路線，分別是為機場與港島之間提供快速運輸服務的港鐵機場快線，以及為區內居民提供東涌與港島之間運輸服務的港鐵東涌線。該區設有港鐵東涌站。

8.4 公共交通

除鐵路服務外，專利巴士和渡輪將是該區的主要公共交通工具。毗鄰港鐵東涌站的地方已開設公共交通交匯處設施，而第53區亦可能會開設有關設施。

8.5 吊車

由東涌至昂坪的吊車系統計劃已於二零零六年九月啟用。

8.6 行人道和單車徑網絡

當局會設計一個單車徑和行人道網絡，以方便區內單車和行人的流動。在進行詳細設計時，會在行人／單車橫過馬路的主要路口開設分層過路處。

9. 公用設施

9.1 供水

9.1.1 東涌的食水由東涌食水配水庫(在該區範圍以外)經相關的總輸水管輸送。總輸水管鋪設工程會配合道路工程分期進行。

9.1.2 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。

9.2 電力供應

電力公司透過一個新的輸電網絡為該區供應電力。當局已預留足夠土地興建電力支站，以應付短期和長期的電力需求。

9.3 電話服務

第12區建有一座電話機樓，為該區提供必需的電話服務。

9.4 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(在該區範圍以外)，再經大蠔(在該區範圍以外)的煤氣喉管清理／高壓調壓站延伸至該區。

9.5 污水收集和排水系統

污水是經網狀污水收集系統匯集並引入區內的污水抽水站，然後再輸送至小蠔灣的污水處理廠(在該區範圍以外)處理。

10. 文化遺產

該區內有多個具歷史意義和考古價值的地點，其中棋盤石刻和東涌炮台遺址位於該區西面的小山丘上。該炮台相信是東涌兩座建於一八一七年的炮台之一，已根據《古物古蹟條例》列為法定古蹟。毗鄰東涌炮台，是虎地灣石灰窖的臨時貯存區。擬建的市鎮公園在設計上應特別留意這些古蹟。該區西面部分的發展亦應顧及馬灣涌的考古遺址。這些古蹟均值得保護。任何人如欲進行發展或重建計劃，而有關計劃可能會影響這些地點及其毗鄰環境，須盡早徵詢康樂及文化事務署轄下的古物古蹟辦事處的意見。

11. 規劃的實施

- 11.1 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。
- 11.2 該圖提供一個概括土地用途大綱。規劃署根據這個大綱擬備較詳細的非法定圖則，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。與其他新市鎮一樣，區內的發展工程項目，例如地盤平整工程和公用設施的提供等，需要多個政府部門合力進行，並由土木工程拓展署負責統籌。
- 11.3 市中心地區的發展會分期進行。第 1 期發展所需的策略性運輸連接道路和基礎設施，屬機場核心計劃項目的一部分。
- 11.4 房屋署已經完成第 10 區「住宅(甲類)」用地上的公共租住屋邨(富東邨)和居屋(裕東苑)發展。至於「綜合發展區」用地的發

展，當局已把這些用地批給香港鐵路公司，以配合鐵路連接線和車站的興建，作綜合發展。有關發展正分期進行。第 4 區的東堤灣畔、第 14 區的東薈城、第 15 區的海堤灣畔、第 11 區的藍天海岸第 1 期和第 21 區的映灣園第 1 期已經建成。

11.5 涵蓋第 50 區、第 52(部分)區和第 53 至 56 區的新市鎮發展第 3A 期填海工程已於二零零三年完成。

11.6 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／發展藍圖和城規會頒布的指引。發展大綱圖和發展藍圖均存放在規劃署，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
二零零九年十二月