

東涌谷發展審批地區草圖編號 DPA/I-TCV/1

註釋

土地用途表

說明書

## 東涌谷發展審批地區草圖編號 DPA/I-TCV/1

(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) 任何土地或建築物的用途，如在緊接這份發展審批地區草圖的公告首次在憲報刊登前已經存在，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) 除上文第(3)段適用的情況外，任何在圖則涵蓋範圍內的用途或發展，除非是圖則所經常准許者，否則在這份發展審批地區草圖的公告首次在憲報刊登該日或以後，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。
- (5) 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。
- (6) 進行詳細規劃時，圖則的涵蓋範圍，可能需要略為調整。
- (7) 除非另有訂明，以下是圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展：
  - (a) 建築物的保養或修葺工程；

- (b) 植物苗圃、美化種植、休憩用地、避雨處、小食亭、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（即在這份發展審批地區草圖的公告首次在憲報刊登該日已經存在的住用建築物）；
  - (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；以及
  - (h) 這份《註釋》附件 A 內的附表所載的用途。此等用途適用於發展審批地區內未有根據《城市規劃條例》第 4(1) 條劃為用途地帶或劃出的地區。
- (8) 除非另有訂明，准許的用途和發展的所有附帶建築、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。
- (9) 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。

東涌谷發展審批地區草圖編號 DPA/I-TCV/1

土地用途表

頁次

附件 A	「非指定用途」地區內經常准許的用途	1
------	-------------------	---

「非指定用途」地區內經常准許的用途

( 未有根據《城市規劃條例》第 4 ( 1 ) 條劃為用途地帶或劃出的地區 )

農業用途

備註

- ( a ) 任何用途或發展均須根據《城市規劃條例》第 16 條向城市規劃委員會取得規劃許可，但上述經常准許的用途，或《註釋》說明頁所載的經常准許的用途或發展則除外。
- ( b ) 在這份發展審批地區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河道改道、填土／填塘或挖土工程，包括為改作上文所列的經常准許的用途，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除外 ) 而進行或繼續進行者。

東涌谷發展審批地區草圖編號 DPA / I - TCV / 1

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	1
4 . 該圖的《註釋》	1
5 . 現時情況	2
6 . 訂定規劃指引和實施規劃管制的需要	2
7 . 發展審批地區	3
7.1 規劃區	3
7.2 整體規劃意向	3
7.3 人口	3
7.4 土地用途	3
7.5 運輸及公用設施	4
7.5.1 道路網及行人徑	4
7.5.2 公共交通設施	4
7.5.3 公用設施	4
7.6 文化遺產	4
8 . 發展審批地區內的規劃管制	5

## 東涌谷發展審批地區草圖編號 DPA/I-TCV/1

(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《東涌谷發展審批地區草圖編號 DPA/I-TCV/1》時的規劃意向和目的，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 二零一五年四月二十五日，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)(b)條，指示城規會擬備一份草圖，把東涌谷地區指定為發展審批地區。

2.2 二零一五年八月二十一日，城規會根據條例第 5 條，展示《東涌谷發展審批地區草圖編號 DPA/I-TCV/1》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。

#### 3. 擬備該圖的目的

3.1 該圖旨在界定東涌谷發展審批地區(下稱「該區」)的範圍，並說明在該區界線範圍內經常准許的各類發展和用途，以及如向城規會申請，可能獲該會批給許可的發展和用途。城規會若批給許可，可能附加或不附加條件。

3.2 該圖是小比例圖則，當局日後進行詳細規劃和發展時，規劃範圍的界線可能需要略為調整。

3.3 在制訂分區計劃大綱圖前，當局須仔細分析該區的土地用途模式，研究基礎設施是否足夠，並審慎考慮各項發展方案。在此期間，該圖可為該區提供規劃指引，並協助當局實施發展管制。

#### 4. 該圖的《註釋》

4.1 該圖附有一份《註釋》，分別說明該區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. 現時情況

- 5.1 該區佔地合共約 168.27 公頃，位於大嶼山北部及東涌市中心地區的西南面，可乘車經東涌道、裕東路及石門甲道前往。該區的西、南及東南面被北大嶼郊野公園(擴建部分)環抱，北臨東涌灣，東北面為東涌市中心地區。
- 5.2 該區的西、南及東南面外圍是彌勒山、鳳凰山／伯公坳及禾寮墩的山麓丘陵，高低起伏，疊疊連綿，蔚成奇觀。區內還有其他天然景致，包括林地、灌木叢、草地、濕地、紅樹林、荒廢農地及優美的海岸線。列為「具重要生態價值的河溪」的東涌河，其支流由郊野公園的上坡地區沿着東涌谷經該區流入東涌灣。東涌河這條「具重要生態價值的河溪」有多種淡水魚，更曾錄得具重要保育價值的品種，例如北江光唇魚及菲律賓枝牙鰕虎魚。區內數條鄉村(例如石門甲和牛凹)附近有一些長有成齡樹的林地。根據記錄，這些林地長有具保育價值的植物，例如土沉香和香港大沙葉。東涌谷亦曾有瀕危的盧氏小樹蛙及罕見的寬鰆弄蝶出沒的記錄。
- 5.3 該區一派鄉郊風貌，毗鄰就是城市化的東涌市中心過渡至鄉郊的地區。該區有農地，昔日曾有頻繁的農業活動。當中常耕農地主要闢為果園，細小的一片片散布在區內各處，除此之外，其餘農地大多已休耕。該區有六條認可鄉村，分別為牛凹、藍輦、稔園、石榴埔、莫家及石門甲。石榴埔和石門甲位於東涌河兩條主要支流之間的谷地上，而其他村落則位於東涌河西面的山麓丘陵一帶。沙咀頭附近的候王宮及石壁凹附近的羅漢寺是該區的著名寺廟。該候王宮和石門甲圍門更是已評級的歷史建築物。該區基本上沒有任何重要的經濟活動。
- 5.4 裕東路、東涌道及石門甲道是前往該區的主要道路。東涌道與石門甲道交匯後的南段實施封閉道路通行許可證制度，只有專利巴士、大嶼山的士和領有許可證的車輛才可進入。

## 6. 訂定規劃指引和實施規劃管制的需要

- 6.1 該區一派鄉郊風貌，既有鄉村民居、歷史建築物和寺廟，也有各種天然景致，包括林地、灌木叢、草地、濕地、紅樹林、休耕和有耕作的農地、天然河溪，以及優美的海岸線。這些地方的天然

生境有着各種各類的雀鳥、淡水魚及植物等，當中有些更是具保育價值的罕見品種。不過，區內出現傾倒廢料、填土、露天貯物以及把新界豁免管制屋宇改建為靈灰安置所的情況，對該區的生態、天然環境及鄉郊特色造成負面影響。為免不適當的用途進一步擴散，以及天然環境及鄉郊特色進一步受損，實有迫切需要制訂發展審批地區圖，以便在制訂分區計劃大綱圖前，能作出臨時規劃管制，以及對違例發展採取執管行動。

- 6.2 東涌谷是「東涌新市鎮擴展研究」(下稱「東涌研究」)建議發展的東涌西新市鎮擴展區的一部分。該項研究制訂的建議發展大綱草圖就該新市鎮擴展區的詳細土地用途提出了建議。待該建議發展大綱圖定稿後，當局便會擬備東涌谷分區計劃大綱圖，作出詳細的土地用途建議，作為該區日後發展的指引。

## 7. 發展審批地區

### 7.1 規劃區

該區佔地約 168.27 公頃，西、南及東南面被北大嶼郊野公園(擴建部分)環抱，北臨東涌灣，東接東涌市中心地區。該區的界線在圖上以粗虛線顯示。

### 7.2 整體規劃意向

該區的整體規劃意向，是保護生態易受影響的地方，以及保持鄉郊自然特色，使該區的獨特景貌和文化遺產可保留下來；此外，亦是要防止違例發展入侵，以及避免不適當地改變用途的情況出現。

### 7.3 人口

根據二零一一年人口普查的資料，該區的人口約為 1 000。

### 7.4 土地用途

「非指定用途」：總面積 168.27 公頃

- (a) 該區範圍內主要是林地、灌木叢、草地、濕地、紅樹林、休耕和有耕作的農地、天然河溪，以及優美的海岸線，還有鄉村民居、歷史建築物和寺廟。不過，區內出現傾倒廢料、填土、露天貯物以及把新界豁免管制屋宇改建為靈灰安置所的情況，對該區的生態、天然環境及鄉郊特色造成負面影響。為免這些情況進一步影響該區，有必要訂定規劃指引和實施發展管制。由於有迫切

需要擬備這份發展審批地區圖，故暫把該區整個劃為「非指定用途」地區，待「東涌研究」制訂的建議發展大綱圖定稿，然後擬備分區計劃大綱圖，才作出詳細的土地用途建議，作為該區日後發展的指引。除了「農業用途」和該圖的《註釋》說明頁所載的一些准許的用途外，任何用途及發展均須取得城規會的規劃許可。

- (b) 由於河道改道、填土／填塘或挖土工程可能會對該區的排水情況及環境造成不良影響，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除外。

## 7.5 運輸及公用設施

### 7.5.1 道路網及行人徑

該區現時可乘車由東涌道經裕東路及石門甲道前往，區內大部分地方都沒有正規的車路接達，有些地方則經村路、行人徑及步行徑可達，當中有些步行徑很有名，連接大嶼山其他地區，如磡頭、沙螺灣、大澳、地塘仔及昂坪。

### 7.5.2 公共交通設施

石門甲道設有巴士總站，為該區提供往來東涌市中心地區的公共交通服務。最接近該區的公共交通交匯處設於該區範圍外的逸東邨。

### 7.5.3 公用設施

該區有水電供應，也有電話服務。當局正計劃根據「東涌研究」在該區裝設排污和排水系統，以及煤氣供應及其他公用設施。區內現有的村落，包括牛凹、石榴埔、莫家及石門甲，都有食水供應。如在區內發展大型項目，須預留充足的時間，進行所需的供水系統改善工程。該區的西南部及石門甲南部的地方有山坡，高度普遍介乎主水平基準上 60 至 130 米以上，並沒有食水供應。

## 7.6 文化遺產

- 7.6.1 該圖的範圍內有一個具考古研究價值的地點沙咀頭，以及兩幢已評級的歷史建築物，分別是侯王宮和石門甲圍門。侯王宮是二級歷史建築物，坐落於沙咀頭，而石門

甲圍門則是三級歷史建築物，位於東涌谷深處。上述具考古研究價值的地點及歷史建築物均值得保存。

7.6.2 古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)除公布 1 444 幢歷史建築物的名單外，還公布了新項目的名單，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>)。

7.6.3 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歷史建築物、有待評級的新項目，或具考古研究價值的地點及其四周的環境，必須先徵詢康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處的意見。如在該具考古研究價值的地點作任何發展，必須評估擬議的工程對考古價值的影響，如有需要，應根據《古物及古蹟條例》(第 53 章)委聘一名合資格的考古學家向古物事務監督申請牌照，以便進行實地考古勘察，從保存考古文物的角度評估擬議的工程是否可以接受，並建議合適的紓減影響措施。

## 8. 發展審批地區內的規劃管制

8.1 該區的土地範圍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。

8.2 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。儘管無須更正這類用途以符合該圖的規定，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。城規會將會按個別情況，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。

8.3 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／發展藍圖，以及城規會頒布的指引。發展大綱圖／發展藍圖(如有者)會存放在規劃署，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、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。

8.4 除上文第 8.1 段提及的發展，或符合這份發展審批地區草圖的規定的發展，或獲城規會批給許可的發展外，任何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，在該圖所涵蓋的地方進行或繼續進行的其他發展，均可能被當局引用條例規定的執行管制程序處理。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，如未取得城規會批給的許可，進行河道改道、填土／填塘或挖土工程，當局亦可按執行管制的程序處理。

8.5 當局打算在三年內以分區計劃大綱圖取代城規會頒布的發展審批地區圖。根據條例第 20(5) 條，發展審批地區草圖在憲報公布後，有效期為三年，但行政長官會同行政會議可以批准把有效期延長一年。當分區計劃大綱圖取代發展審批地區圖後，有關可在該區執行管制行動的規定仍然適用。

城市規劃委員會  
二零一五年八月