

離島區議會
文件 IDC 101/2015 號

《東涌谷發展審批地區草圖編號 DPA/I-TCV/1》

1. 目的

本文件旨在向區議會簡介有關《東涌谷發展審批地區草圖編號 DPA/I-TCV/1》(下稱「該圖」)(附錄 I)的規劃意向、《註釋》及《說明書》。

2. 背景

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，指示城市規劃委員會(下稱「城規會」)為東涌谷地區擬備一份發展審批地區草圖。

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 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. 發展審批地區

4.1 規劃區

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。該區的界線

在圖上以粗虛線顯示。

4.2 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。

5. 土地用途地帶及意向用途

該區的土地用途地帶的規劃意向已詳載於該圖的《說明書》(附錄 III)內，並概說如下：

該區約 168.27 公頃土地皆劃為「非指定用途」地區。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。

6. 該圖的《註釋》

6.1 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。

6.2 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>)。

7. 展示該發展審批地區圖

由二零一五年八月二十一起，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》，以供公眾查閱，為期兩個月，至二零一五年十月二十二日止，如對該圖作出申述，可於圖則展示期間直接以書面向城規會作出申述。地址及網址如下：

地址： 城市規劃委員會秘書處
香港北角渣華道 333 號
北角政府合署 15 樓

網址： tpbpd@pland.gov.hk

8. 地區諮詢

有關該圖的內容，將會在展示期內向東涌鄉事委員會講解。

9. 附件

- 附錄 I 《東涌谷發展審批地區草圖編號 DPA/I-TCV/1》
- 附錄 II 《東涌谷發展審批地區草圖編號 DPA/I-TCV/1》的《註釋》
- 附錄 III 《東涌谷發展審批地區草圖編號 DPA/I-TCV/1》的《說明書》

規劃署
西貢及離島規劃處
二零一五年九月