

東涌市中心地區分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCTC/21

修訂項目

註釋

土地用途表

說明書

城市規劃委員會根據城市規劃條例(第 131 章)
對東涌市中心地區分區計劃大綱核准圖編號 S/I-TCTC/20
所作修訂項目附表

I. 就圖則所顯示的事項作出的修訂項目

- A1 項 — 把松仁路西面及南面的地方納入規劃區，並劃作「住宅(甲類)」地帶、「住宅(甲類)1」地帶、「住宅(甲類)2」地帶、「住宅(甲類)3」地帶、「住宅(乙類)2」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「鄉村式發展」地帶、「休憩用地」地帶、「其他指定用途」註明「雨水滯留及處理池」地帶、「其他指定用途」註明「加油站」地帶、「綠化地帶」及「自然保育區」地帶及顯示為「道路」、「明渠」及「河道」的地方，並訂明「住宅(甲類)1」地帶、「住宅(甲類)2」地帶、「住宅(甲類)3」地帶及「住宅(乙類)2」地帶，以及第 44、49、62、63 及 108 區「政府、機構或社區」地帶的建築物高度限制。
- A2 項 — 把毗鄰北大嶼郊野公園(擴建部分)西北面邊界的地方納入規劃區，並劃作「綠化地帶」。
- A3 項 — 把東涌發展碼頭及馬灣涌的東涌公眾碼頭和防波堤納入規劃區，並將碼頭劃作「其他指定用途」註明「碼頭」地帶及將防波堤劃作「其他指定用途」註明「防波堤」地帶。
- B1 項 — 把赤鱸角南路南面現有海域剔出規劃區。
- B2 項 — 把北大嶼郊野公園(擴建部分)現時涵蓋的地方剔出規劃區。

- B3 項 — 把迎禧路北面的一個地方剔出規劃區，納入《東涌擴展區分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCE/1》。
- C 項 — 把順東路西面及松仁路東面的地方由「休憩用地」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「住宅(甲類)」地帶及顯示為「道路」的地方改劃作「鄉村式發展」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「休憩用地」地帶、「住宅(乙類)1」地帶、「住宅(乙類)3」地帶、「其他指定用途」註明「碼頭」地帶、「其他指定用途」註明「防坡堤」地帶及顯示為「道路」的地方，並訂明「住宅(乙類)1」地帶及「住宅(乙類)3」地帶，以及第 24A 區「政府、機構或社區」地帶的建築物高度限制。
- D1 項 — 把東堤灣畔所在的地方由「綜合發展區」地帶及顯示為「道路」的地方改劃作「住宅(甲類)4」地帶。
- D2 項 — 把毗鄰東堤灣畔的三幅狹長土地由「綜合發展區」地帶及「休憩用地」地帶改劃作顯示為「道路」的地方。
- E1 項 — 把海堤灣畔所在的地方由「綜合發展區」地帶及「休憩用地」地帶改劃作「住宅(甲類)5」地帶。
- E2 項 — 把毗鄰海堤灣畔西北面邊界及東面邊界的兩幅狹長土地由「綜合發展區」地帶分別改劃作「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方。
- E3 項 — 把毗鄰惠東路及東涌海濱路的兩幅狹長土地由「休憩用地」地帶改劃作顯示為「道路」的地方，以及把毗鄰文東路公園的一

幅狹長土地由顯示為「道路」的地方改劃作「休憩用地」地帶。

- F1 項 — 把藍天海岸所在的地方由「綜合發展區」地帶及「休憩用地」地帶改劃作「住宅(甲類)6」地帶。
- F2 項 — 把毗鄰藍天海岸的一幅土地由「綜合發展區」地帶改劃作「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方。
- G1 項 — 把映灣園所在的地方由「綜合發展區」地帶、「休憩用地」地帶及「政府、機構或社區」地帶改劃作「住宅(甲類)7」地帶。
- G2 項 — 把毗鄰映灣園北面邊界及西面邊界的兩幅狹長土地由「綜合發展區」地帶分別改劃作「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方。
- H1 項 — 把東薈城及東薈城第一期所在的地方由「綜合發展區」地帶、「休憩用地」地帶及「政府、機構或社區」地帶改劃作「商業(2)」地帶。
- H2 項 — 把北大嶼山公路所在的一幅狹長土地由「綜合發展區」地帶改劃作顯示為「道路」的地方，以及把毗鄰東涌公共圖書館的一幅狹長土地由「綜合發展區」地帶改劃作「政府、機構或社區」地帶。
- J 項 — 把東涌鐵路站所在的地方由「綜合發展區」地帶、「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方改劃作「其他指定用途」註明「鐵路站」地帶。

- K 項 — 把毗鄰東涌鐵路站的一幅土地由「政府、機構或社區」地帶、「綜合發展區」地帶及顯示為「道路」的地方改劃作「商業(3)」地帶，並訂明「商業(3)」地帶的建築物高度限制。
- L 項 — 把東涌海濱路沿路第 52 區的一幅土地由「休憩用地」地帶改劃作顯示為「道路」的地方。
- M1 項 — 把毗鄰文東路及北大嶼山公路的鐵路牽引配電站及隧道入口所在的地方由「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方改劃作「其他指定用途」註明「牽引配電站及隧道入口」地帶。
- M2 項 — 把北大嶼山公路沿路毗鄰東涌北公園的三幅狹長土地由「休憩用地」地帶及「政府、機構或社區」地帶改劃作顯示為「道路」的地方。
- M3 項 — 把東涌北公園的一個地方由「政府、機構或社區」地帶改劃作「休憩用地」地帶。
- N1 項 — 把毗鄰北大嶼山公路、東涌海濱路、順東路和達東路的一幅狹長土地由「政府、機構或社區」地帶、「休憩用地」地帶及「其他指定用途」註明「吊車終站及有關商業發展」地帶改劃作顯示為「道路」的地方。
- N2 項 — 把第 1 區的一幅狹長土地由「政府、機構或社區」地帶改劃作「休憩用地」地帶。
- P 項 — 把東涌鐵路站附近的一幅狹長土地由顯示為「道路」的地方改劃作「其他指定用途」註明「鐵路系統通風塔及其他有關廠

房」地帶，以及把毗鄰該鐵路系統通風塔用地北面邊界的兩幅狹長土地由「其他指定用途」註明「鐵路系統通風塔及其他有關廠房」地帶改劃作顯示為「道路」的地方。

- Q1 項 — 把第 10 區內沿達東路、順東路及裕東路的一些狹長土地由「住宅(甲類)」地帶、「其他指定用途」註明「污水抽水站」地帶及「政府、機構或社區」地帶改劃作顯示為「道路」的地方。
- Q2 項 — 把裕東路及翔東路沿路的兩幅狹長土地由「綠化地帶」及顯示為「道路」的地方改劃作「政府、機構或社區」地帶，以及把裕東路沿路的一幅狹長土地由顯示為「道路」的地方改劃作「綠化地帶」。
- R1 項 — 把毗鄰北大嶼山醫院的一幅狹長土地由「政府、機構或社區」地帶改劃作顯示為「道路」的地方，以及把大嶼山北分區警署的一幅狹長土地由顯示為「道路」的地方改劃作「政府、機構或社區」地帶。
- R2 項 — 把東涌第 27 區的一幅狹長土地由顯示為「道路」的地方改劃作「住宅(甲類)1」地帶。
- R3 項 — 把松仁路所在的一幅狹長土地由「鄉村式發展」地帶改劃顯示為「道路」的地方，把馬灣新村東北面的兩幅斜坡由「鄉村式發展」地帶改劃作「綠化地帶」，以及把馬灣新村東北面的一幅狹長土地由「綠化地帶」改劃作「鄉村式發展」地帶。

II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

- (a) 修訂《註釋》說明頁，加入有關「自然保育區」地帶的條文。
- (b) 修訂「商業」地帶的《註釋》，加入「商業(2)」地帶及「商業(3)」地帶的發展限制。
- (c) 刪除「綜合發展區」地帶的《註釋》。
- (d) 修訂「住宅(甲類)」地帶的《註釋》，修改其中「住宅(甲類)1」地帶的發展限制及加入「住宅(甲類)2」地帶至「住宅(甲類)7」地帶的發展限制。
- (e) 加入新的「住宅(乙類)」地帶《註釋》。
- (f) 修訂「政府、機構或社區」地帶的《註釋》，刪除第一欄的「分層住宅(只限政府員工宿舍)」用途及在第二欄加入「分層住宅」用途，同時加入「政府、機構或社區」地帶有關建築物高度限制的「備註」。
- (g) 修訂「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的《註釋》，把「政府用途」改為「政府用途(未另有列明者)」。
- (h) 加入新的「其他指定用途」註明「鐵路站」地帶、「其他指定用途」註明「防波堤」地帶及「其他指定用途」註明「雨水滯留及處理池」地帶《註釋》。
- (i) 修訂「綠化地帶」的《註釋》，在第二欄加入「屋宇」用途，以及加入有關河道改道、填土或挖土工程的「備註」。
- (j) 加入新的「自然保育區」地帶《註釋》。

2016年1月8日

城市規劃委員會

東涌市中心地區分區計劃大綱草圖編號S/I-TCTC/21

(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(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) 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：

路旁車位和鐵路路軌。

(10) 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。

(11) 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關作「商店及服務行業」或「食肆」的建築物。

東涌市中心地區分區計劃大綱草圖編號S/I-TCTC/21

土地用途表

| | <u>頁次</u> |
|----------|-----------|
| 商業 | 1 |
| 住宅(甲類) | 3 |
| 住宅(乙類) | 6 |
| 鄉村式發展 | 8 |
| 政府、機構或社區 | 10 |
| 休憩用地 | 12 |
| 其他指定用途 | 13 |
| 綠化地帶 | 19 |
| 自然保育區 | 21 |

商業

| 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 商營浴室／按摩院 食肆 教育機構 展覽或會議廳 政府用途(未另有列明者) 酒店 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 | 播音室、電視製作室及／或電影製作室 分層住宅 政府垃圾收集站 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 住宿機構 |

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)」及「商業(3)」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(以主水平基準上多少米計算)超過圖則所訂明的限制，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) 在指定為「商業(2)」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／或重建計劃的最大總樓面面積超過 80 000 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。在該土地範圍內提供不少於 1.39 公頃的公眾休憩用地，當中包括不少於 0.18 公頃的市鎮廣場。
- (c) 為施行上文(a)及(b)段而計算有關的最高地積比率／最大總樓面面積時，
- (i) 任何樓面空間如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，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；
- (ii) 在指定為「商業(1)」及「商業(3)」的土地範圍內，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作公共交通交匯處，均須計算在內；以及
- (iii) 在指定為「商業(2)」的土地範圍內，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府規定的公共交通交匯處，則可免計算在內。
- (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)及(b)段所述的地積比率、總樓面面積及／或建築物高度限制。

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) 在指定為「住宅(甲類)」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) 在指定為「住宅(甲類)1」至「住宅(甲類)7」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／總樓面面積超過下列的限制，或超過現有建築物的地積比率／總樓面面積，兩者中以數目較大者為準：

| <u>支區</u> | <u>最高地積比率／最大總樓面面積</u> |
|-----------|--|
| 住宅(甲類)1 | 最高住用地積比率為 6 倍 |
| 住宅(甲類)2 | 最高地積比率為 6.4 倍 |
| 住宅(甲類)3 | 最高地積比率為 5.4 倍 |
| 住宅(甲類)4 | 最大住用總樓面面積為 166 880 平方米及最大非住用總樓面面積為 3 350 平方米 |
| 住宅(甲類)5 | 最大住用總樓面面積為 108 630 平方米及最大非住用總樓面面積為 2 850 平方米 |
| 住宅(甲類)6 | 最大住用總樓面面積為 253 100 平方米及最大非住用總樓面面積為 2 850 平方米 |
| 住宅(甲類)7 | 最大住用總樓面面積為 407 300 平方米及最大非住用總樓面面積為 5 350 平方米 |

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

備註(續)

- (c) 在指定為「住宅(甲類)1」至「住宅(甲類)3」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(以主水平基準上多少米計算)超過圖則所訂明的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (d) 在指定為「住宅(甲類)」的土地範圍內，為施行上文(a)段而計算有關的最高地積比率時，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。
- (e) 為施行上文(a)及(b)段而計算有關的最高地積比率／最大總樓面面積時，任何樓面空間如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，或管理員宿舍和康樂設施，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。任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府規定的政府、機構或社區設施，可免計算在內。
- (f) 在指定為「住宅(甲類)6」及「住宅(甲類)7」的土地範圍內，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府規定用作公共通道的有蓋行人道，可免計算在內。
- (g) 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)段所述的地積比率、總樓面面積及／或建築物高度限制。

住宅(乙類)

| 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 |
|---|---|
| 分層住宅 政府用途(只限報案中心、郵政局) 屋宇 圖書館 住宿機構 學校(只限設於特別設計的獨立校舍) 私人發展計劃的公用設施裝置 | 食肆 教育機構 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 醫院 酒店 機構用途(未另有列明者) 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 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(未另有列明者) 商店及服務行業 社會福利設施 訓練中心 |

在指定為「住宅(乙類)1」的土地範圍內，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：

學校(只限幼稚園)
社會福利設施

(請看下頁)

住宅(乙類)(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作中等密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城市規劃委員會提出申請，或會獲得批准。

備註

- (a) 在指定為「住宅(乙類)1」、「住宅(乙類)2」及「住宅(乙類)3」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下列的限制，或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準：

支區

最高地積比率

住宅(乙類)1

最高地積比率為 4 倍

住宅(乙類)2

最高地積比率為 3.5 倍

住宅(乙類)3

最高地積比率為 2 倍

- (b) 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(以主水平基準上多少米計算)超過圖則所訂明的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (c) 為施行上文(a)段而計算有關的最高地積比率時，任何樓面空間如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，或管理員宿舍和康樂設施，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。
- (d) 在指定為「住宅(乙類)1」的土地範圍內，為施行上文(a)段而計算有關的最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府規定的政府、機構或社區設施，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(a)及(b)段所述的地積比率及／或建築物高度限制。

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 | 靈灰安置所 |
| 播音室、電視製作室及／或電影製作室 | 懲教機構 |
| 吊車路線及終站大樓 | 火葬場 |
| 食肆(只限食堂、熟食中心) | 駕駛學校 |
| 教育機構 | 食肆(未另有列明者) |
| 展覽或會議廳 | 分層住宇 |
| 郊野學習／教育／遊客中心 | 殯儀設施 |
| 政府垃圾收集站 | 度假營 |
| 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) |
| 醫院 | 場外投注站 |
| 機構用途(未另有列明者) | 辦公室 |
| 圖書館 | 加油站 |
| 街市 | 娛樂場所 |
| 康體文娛場所 | 私人會所 |
| 政府診所 | 雷達、電訊微波轉發站、電視及／或 廣播電台發射塔裝置 |
| 公廁設施 | 污水處理／隔篩廠 |
| 公共車輛總站或車站 | 商店及服務行業 |
| 公用事業設施裝置 | 私人發展計劃的公用設施裝置 |
| 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 | |

(請看下頁)

政府、機構或社區(續)

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。

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／或重建計劃的最高建築物高度(以樓層數目／主水平基準上多少米計算)超過圖則所訂明的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 為施行上文(a)段而計算有關的最高層數時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (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 |
|--|---|
| 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 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「防波堤」

防波堤
政府用途(未另有列明者)
公用事業設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，是關設防波堤。

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「碼頭」

碼頭
公廁設施
食肆
政府用途(未另有列明者)
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「鐵路車站」

| | |
|--|--|
| 鐵路車站 香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他 構築物(入口除外) | 食肆 政府用途(未另有列明者) 公用事業設施裝置 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，是用作發展香港鐵路東涌站。

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。

(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「雨水滯留及處理池」

郊野學習／教育／遊客中心
雨水滯留及處理池

政府用途(未另有列明者)
公用事業設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，是闢設雨水滯留及處理池，作為該區可持續發展的排水及防洪系統的一部分。

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 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「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，任何樓面空間如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，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。任何樓面空間如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，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 屋宇 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。

(請看下頁)

綠化地帶(續)

備註

在《東涌市中心地區分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCTC/21》的公告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、填土或挖土工程，包括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，以及保養或修葺工程除外)而進行或繼續進行者。

自然保育區

| 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 |
|--|--|
| 農業用途(植物苗圃除外) 自然保護區 自然教育徑 農地住用構築物 野餐地點 野生動物保護區 | 燒烤地點 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 屋宇(只限重建) 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「具重要生態價值的河溪」，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《東涌市中心地區分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCTC/21》的公告在憲報刊登該日已經存在的屋宇的地積比率、上蓋面積和高度。
- (b) 在《東涌市中心地區分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCTC/21》的公告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、填土或挖土工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所載的經常准許的用途或發展而進行或繼續進行者。

東涌市中心地區分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCTC/21

說明書

東涌市中心地區分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCTC/21

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 | 3 |
| 4. 該圖的《註釋》 | 4 |
| 5. 規劃區 | 4 |
| 6. 人口 | 5 |
| 7. 土地用途地帶 | |
| 7.1 商業 | 5 |
| 7.2 住宅(甲類) | 6 |
| 7.3 住宅(乙類) | 9 |
| 7.4 鄉村式發展 | 10 |
| 7.5 政府、機構或社區 | 11 |
| 7.6 休憩用地 | 12 |
| 7.7 其他指定用途 | 13 |
| 7.8 綠化地帶 | 14 |
| 7.9 自然保育區 | 14 |
| 8. 交通 | 15 |
| 9. 公用設施 | 16 |
| 10. 文化遺產 | 17 |
| 11. 規劃的實施 | 18 |

東涌市中心地區分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCTC/21

(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/21》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當時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，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。圖則其後作出修訂，並根據條例第5條展示，以供公眾查閱。
- 2.8 二零一零年六月一日，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/18。二零一四年九月二日，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編號 S/I-TCTC/18 發還城規會以作出修訂。
- 2.9 二零一四年十月十七日，城規會根據條例第5條展示分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCTC/19，以供公眾查閱。該圖加入的修訂包括把第27區的一塊主要劃作「政府、機構或社區」地帶的用地改劃為「住宅(甲類)1」地帶，以及調整毗鄰土地的用途地帶界線。展示期為期兩個月，至二零一四年十二月十七日結束，其間沒有收到申述書。
- 2.10 二零一五年三月三十一日，行政長官會同行政會議根據條例第9(1)(a)條，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/20。二零一五年四月十七日，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/20》，以供公眾查閱。

- 2.11 二零一五年四月二十四日，發展局局長行使行政長官所授予的權力，根據條例第 3(1)(a)條指示城規會修改東涌市中心地區分區計劃大綱圖規劃區的範圍，把東涌市中心地區現有的發展及「東涌新市鎮擴展研究」(下稱「東涌研究」)建議的發展區納入其中，並把迎禧路北面的地方剔出規劃區，同時把一些地方納入／剔出規劃區，使規劃區的界線與現時海岸線及郊野公園的界線吻合。
- 2.12 二零一五年七月二十一日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把該分區計劃大綱核准圖編號 S/I-TCTC/20 發還城規會以作修訂。二零一五年八月二十一日，發還該分區計劃大綱圖以作修訂一事根據條例第 12(2)條在憲報公布。
- 2.13 二零一六年一月八日，城規會根據條例第 5 條展示分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCTC/21(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。該圖加入的修訂主要包括擴展規劃區的範圍，把東涌市中心地區現有的發展及「東涌研究」建議的發展區納入其中；把迎禧路北面的地方剔出規劃區；修改逸東邨東面的地方的用途地帶，以反映「東涌研究」所提出的土地用途建議；以及把一些地方納入／剔出規劃區，使規劃區的界線與現時海岸線及郊野公園的界線吻合。

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。為了把東涌發展成一個均衡的社區，為香港國際機場(下稱「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，可能需要略為調整。
- 3.3 由於該圖所顯示的是概括的土地用途地帶，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，例如限為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

免使當地交通網負荷過重。土地用途地帶內亦可能包含用地內及為用地而設的鄰舍休憩用地及內部通道及／或緊急車輛通道。為計算地積比率及／或總樓面面積而計算的地盤淨面積時，這些地方不會被計算在內。

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 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 該區坐落在大嶼山北岸，位於赤鱸角機場東南面。該圖所涵蓋的土地總面積約為341.66公頃，當中包括東涌新市鎮發展項目第1、2、3A期(部分)的土地。
- 5.2 該區東起大嶼山北岸的企頭角，西接東涌灣及東涌谷，北達迎禧路及現有的海岸線，南面則以一系列山坡為界。該區現規劃發展為北大嶼山新市鎮的市中心(東涌新市鎮)。
- 5.3 該區與赤鱸角機場島之間相隔一條闊約200米的水道。北大嶼山公路和香港鐵路(下稱「港鐵」)機場快線均經該區與機場島連接。港鐵東涌線亦經該區，總站是市中心的東涌鐵路站。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為起點，途經東涌海濱路休憩用地上空，沿赤鱸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，可能對地基設計和建造工程的發展成本和建築時間表造成重大影響。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，可向土木工程圖書館索閱或瀏覽土木工程拓展署的網頁。
- 5.5 「東涌研究」由土木工程拓展署聯同規劃署委聘顧問進行，整體目的是擴展東涌，使之成為更具規模的社區，同時建議一個

切合房屋、社會、經濟、環境和當地居民需要的發展計劃。「東涌研究」進行了三個階段的公眾參與活動，並就建議發展的東涌東及東涌西新市鎮擴展區日後的土地用途制訂了建議發展大綱圖。根據建議發展大綱圖，東涌新市鎮擴展區的規劃人口約為144 400，擴展區內有部分地方劃入了該區，將會發展新的高密度公共房屋及中密度私人住宅、休憩用地、政府、機構或社區設施及基礎設施；另外，馬灣涌亦會進行基礎設施改善工程。若計及各鄉村及市中心地區各項最新的發展建議，該區的總規劃人口約為120 800。

5.6 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

根據二零一一年人口普查的資料，該區總人口約為78 000，大部分是富東邨、裕東苑、東堤灣畔、海堤灣畔、藍天海岸、映灣園、逸東邨以及現有各村落的居民。該區的規劃人口約為120 800。

7. 土地用途地帶

7.1 商業：總面積 4.99 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 主要的商業區由三塊商業用地組成，位於東涌鐵路站一帶，是由機場及香港其他地區經北大嶼山公路通往東涌市中心的門廊。

7.1.3 由於鄰近東涌鐵路站，而且與新市鎮其他地區之間的交通亦便利，第 3A 區內一塊用地劃為「商業(1)」地帶。這塊劃為「商業(1)」地帶的地面的地面會設公共交通交匯處，是現有於東薈城第一期的公共交通交匯處的擴建部分。在此「商業(1)」用地內的發展及重建項目，最高地積比率限為 5 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 70 米。

7.1.4 第 14 區劃為「商業(2)」地帶。此區位於東涌鐵路站旁邊，當中商業發展項目東薈城於二零零零年落成，提供地方和設施作零售、辦公室及酒店用途，包括東薈城名店倉、東薈城第一期及諾富特東薈城酒店。根據核准發展計劃，已闢設不少於 1.39 公頃的公眾休憩用地，當

中包括不少於 0.18 公頃的市鎮廣場。此外，該處亦設有公共交通交匯處。在此「商業(2)」用地內的發展及重建項目，最大非住用總樓面面積限為 80 000 平方米，以反映核准發展計劃。

7.1.5 第 6 區東涌鐵路站旁另一塊用地劃為「商業(3)」地帶。這塊劃為「商業(3)」地帶的用地地面會設公共交通交匯處，位置在東涌鐵路站旁邊。在此「商業(3)」用地內的發展及重建項目，最高地積比率限為 5 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 100 米。

7.1.6 計算有關的最高地積比率／最大總樓面面積時，任何樓面空間如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，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。在指定為「商業(1)」及「商業(3)」的土地範圍內，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作公共交通交匯處，須計算在內。在指定為「商業(2)」的土地範圍內，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府規定的公共交通交匯處，則可免計算在內。

7.1.7 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，考慮略為放寬上述地積比率、總樓面面積及／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。

7.2 住宅(甲類)：總面積 54.47 公頃

7.2.1 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房屋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作銀行、辦公室、酒樓餐廳和零售商店等商業用途，但如作其他商業用途，必須取得城規會的規劃許可。

7.2.2 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項目，其住用部分的最高地積比率限為 5 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。

7.2.3 第 10 區富東街以南一塊用地劃為「住宅(甲類)」地帶，以發展公共房屋。地帶內的發展項目(即富東邨和裕

東苑)於一九九七年落成，並設有商業、教育、社區和康樂設施，包括兩所小學、兩所中學、一間診療所、一些鄰舍休憩用地和其他社區設施。

- 7.2.4 第 30 及 31 區裕東路以北的逸東邨劃為「住宅(甲類)」地帶。逸東(一)邨在二零零一年落成，而逸東(二)邨則在二零零四至零五年落成。兩邨都設有商業、教育、社區和康樂設施，包括三所小學、一所中學、一些鄰舍休憩用地和其他社會福利設施。
- 7.2.5 兩塊分別位於第 27 區松仁路南端及第 39 區東涌道以西的用地劃為「住宅(甲類)1」地帶，以發展公共房屋。在此「住宅(甲類)1」地帶內的發展和重建項目，其住用部分的最高地積比率限為 6 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 135 米(第 27 區)及 130 米(第 39 區)，或不得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。
- 7.2.6 第 42 區東涌道以西及龍井頭的西南面一塊用地劃為「住宅(甲類)2」地帶，按「東涌研究」的建議擬作發展公共房屋。此「住宅(甲類)2」地帶的最高地積比率限為 6.4 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 130 米，或不得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。
- 7.2.7 第 46 區石門甲道以南一塊用地劃為「住宅(甲類)3」地帶，按「東涌研究」的建議擬作發展公共房屋。此用地的最高地積比率限為 5.4 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 140 米，或不得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。
- 7.2.8 第 4 區的東堤灣畔、第 15 區的海堤灣畔、第 11 區的藍天海岸和第 19 與 21 區的映灣園分別劃為「住宅(甲類)4」、「住宅(甲類)5」、「住宅(甲類)6」及「住宅(甲類)7」地帶。為反映核准發展計劃，這些用地的最大住用及非住用總樓面面積如下：

支區

最大總樓面面積

住宅(甲類)4 最大住用總樓面面積為 166 880 平方米，最大非住用總樓面面積為 3 350 平方米。

支區

最大總樓面面積

| | |
|---------|---|
| 住宅(甲類)5 | 最大住用總樓面面積為 108 630 平方米及最大非住用總樓面面積為 2 850 平方米。 |
| 住宅(甲類)6 | 最大住用總樓面面積為 253 100 平方米及最大非住用總樓面面積為 2 850 平方米。 |
| 住宅(甲類)7 | 最大住用總樓面面積為 407 300 平方米及最大非住用總樓面面積為 5 350 平方米。 |

- 7.2.9 根據核准發展計劃，「住宅(甲類)4」、「住宅(甲類)5」、「住宅(甲類)6」及「住宅(甲類)7」用地內已各設有一所總樓面面積不少於 350 平方米的幼稚園。根據核准發展計劃，其他已闢設的政府、機構或社區設施還包括「住宅(甲類)4」用地內一間淨作業樓面面積不少於 615 平方米的郵政局，以及「住宅(甲類)7」用地內一所淨作業樓面面積不少於 379 平方米的日間託兒所和總樓面面積不大於 550 平方米的有蓋濕貨街市。
- 7.2.10 在指定為「住宅(甲類)」的土地範圍內，計算有關的最高地積比率時，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。
- 7.2.11 計算有關的最高地積比率或最大總樓面面積時，任何樓面空間如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，或管理員宿舍和康樂設施，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。計算有關的最高地積比率／最大總樓面面積時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府規定的政府、機構或社區設施，可免計算在內。在指定為「住宅(甲類)6」及「住宅(甲類)7」的土地範圍內，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府規定用作公共通道的有蓋行人道，亦可免計算在內。

7.2.12 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／總樓面面積及／或建築物高度限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上的優越之處，作出考慮。

7.3 住宅(乙類)：總面積 3.57 公頃

7.3.1 此地帶的規劃意向，主要是作中等密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准。

7.3.2 此地帶涵蓋第 23、33 及 48 區用作發展私人住宅的三塊用地，其發展密度和建築物高度是根據「東涌研究」作出的建議訂定。

7.3.3 第 23 區黃泥屋以北一塊用地劃為「住宅(乙類)1」地帶，日後將設一所至少有六個課室而總樓面面積為 642 平方米的幼稚園。此用地的最高地積比率限為 4 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 75 米，或不得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。此用地可關設政府規定的政府、機構或社區設施。

7.3.4 第 33 區逸東邨以西一塊用地劃為「住宅(乙類)2」地帶。此用地的最高地積比率限為 3.5 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 70 米，或不得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。

7.3.5 第 48 區馬灣涌以東一塊用地劃為「住宅(乙類)3」地帶。此用地的最高地積比率限為 2 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 55 米，或不得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。

7.3.6 計算有關的最高地積比率時，任何樓面空間如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，或管理員宿舍和康樂設施，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。在指定為「住宅(乙類)1」的土地範圍內，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府規定的政府、機構或社區設施，可免計算在內。

7.3.7 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在規劃上的優越之處，作出考慮。

7.4 鄉村式發展：總面積16.9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為經常准許的用途。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 該區有十條認可鄉村，分別為上嶺皮、下嶺皮、黃家圍、龍井頭、黃泥屋、馬灣涌、馬灣(遷至馬灣新村)、山下(壩尾)、赤鱸角新村及低埔，均劃為「鄉村式發展」地帶。這些鄉村的「鄉村式發展」地帶的界線是圍繞現有村落而劃的，並考慮過「鄉村範圍」、當地地形、現有民居的分布模式、用地特點、已獲批准的小型屋宇發展申請、尚未處理的小型屋宇申請及預計的小型屋宇需求等因素。地勢崎嶇和草木茂盛的地方、墓地和河道都盡量不劃入此地帶內。

7.4.3 「鄉村式發展」地帶亦涵蓋其他村落，包括第70區壩尾北的鄉村遷置區(馬灣新村)，該處擬作安置受東涌發展計劃影響的馬灣和馬灣涌原居村民。

7.4.4 位於馬灣涌排水口的現有村落亦劃為「鄉村式發展」地帶。該村並非認可鄉村，現時建有鄉村式屋宇及臨時構築物。把該村劃為「鄉村式發展」地帶，是要反映現有村落的範圍，並保存該村的傳統特色。

7.4.5 在指定為「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為準。

7.4.6 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，考慮略為放寬建築物高度限制。城規會會按個別發展計劃在規劃上的優越之處，作出考慮。

7.5 政府、機構或社區：總面積36.64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。當局依照《香港規劃標準與準則》及「東涌研究」，全面規劃東涌新市鎮內整體的政府、機構或社區設施，以應付整個新市鎮人口的需求。

7.5.2 此地帶現有的主要設施包括第 2 區的游泳池場館、第 8 區的青年營、第 9 區的電力支站、第 12 區的電話機樓和垃圾收集站、第 13 區的消防局暨救護站和警署、第 17 區的室內康樂中心暨圖書館、社區會堂和安老院、第 107 區松滿路及第 24B 區松仁路的污水抽水站、第 49 區的醫療輔助隊東涌辦事處、第 79A 區的東涌配水庫，以及第 25 區(部分)的北大嶼山醫院(第 I 期)。

7.5.3 該區設有 14 所中小學，當中六所劃為「政府、機構或社區」地帶，而有八所則位於劃為「住宅(甲類)」地帶的富東村和逸東邨內。七所小學分別位於第 10、17、20 及 30 區，包括香港教育工作者聯會黃楚標學校、可譽小學、青松侯寶垣小學、靈糧堂秀德小學、寶安商會溫浩根小學、救世軍林拔中紀念學校及東涌天主教學校，而七所中學則分別位於第 10、17、20、30 及 40 區，包括香港教育工作者聯會黃楚標中學、可譽中學、靈糧堂怡文中學、保良局馬錦明夫人章馥仙中學、東涌天主教學校、明愛華德中書院及港青基信書院。

7.5.4 擬設的主要設施則包括第 1 區的市鎮會堂、第 108 區的特殊學校(建築物高度限為八層)、第 79A 區現有東涌食水配水庫旁的食水配水庫和海水配水庫、第 107 區部分地方擬建的室內康樂中心、擬議擴建的松滿路污水抽水站及第 13(部分)、22 和 25 區(部分)的擬議醫院擴建部分。有關的醫院用地貼近日後興建的市鎮公園，而由於該公園最高之處約在主水平基準上 75 米，因此該醫院用地的最高建築物高度須限為主水平基準上 65 米，以配合四周的環境，減少可能造成的視覺影響。建築物的設計和規模亦須與公園的小山丘協調。此外，由於該處

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。第 26 區的部分地方、第 58 區和第 107 區的部分地方已預留作其他政府、機構或社區用途，包括宗教用途和未指定的政府、機構或社區用途。

- 7.5.5 根據《古物古蹟條例》列為法定古蹟的東涌炮台以及般若禪寺亦劃為「政府、機構或社區」地帶。
- 7.5.6 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「住宅(甲類)」和「住宅(乙類)」地帶的公共屋邨和大型私人住宅發展項目內。
- 7.5.7 第 24A 區一塊劃為「政府、機構或社區」地帶的用地有部分會用作進行馬灣涌活化計劃的改善工程，有部分則預留作尚未知的政府、機構或社區用途。此用地接近低矮的馬灣涌村，所以建築物高度限為主水平基準上 45 米。
- 7.5.8 第 44、49、62 及 63 區劃為「政府、機構或社區」地帶的用地的建築物高度分別限為三層、兩層及一層，以反映用地內現有的發展。
- 7.5.9 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，考慮略為放寬建築物高度限制。城規會會按個別發展計劃在規劃上的優越之處，作出考慮。

7.6 休憩用地：總面積 40.97 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 29A 區內逸東邨東北面的小山丘劃為「休憩用地」地帶，以發展市鎮公園。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。日後闢設的市鎮公園北面的邊界將設散步長廊，連接市中心地區與馬灣涌。這些小山丘西北面的山坡是東涌小炮台遺址(屬法定古蹟)、棋盤石刻和虎地灣石灰窯的臨時貯存區。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 區(部分)的海旁休憩用地，其中可能包括一條著名的海濱長廊。該海濱長廊

日後將延伸至東面的東涌東和大蠔，以及西面的東涌西。此地帶亦涵蓋第 5、7、16 和 18 區內連貫的多塊休憩用地，以及其他休憩用地。這些休憩用地有緩衝區的作用，可把北大嶼山公路和各主要道路與四周環境隔開。此外，第 26 區的松慧街兒童遊樂場也劃為「休憩用地」地帶，以反映該處現有用途。

7.6.4 第 32 區逸東邨以北及馬灣涌村西鄰一塊用地劃為「休憩用地」地帶。此用地規劃作海濱公園，可看到東涌灣和機場島的開揚景致。另建議在該處闢設露天劇場，推廣戶外活動，為海濱增添活力。

7.6.5 當局根據《香港規劃標準與準則》全面規劃整個東涌新市鎮內的休憩用地。該圖規定提供的休憩用地足以應付該區的需要。此外，「住宅(甲類)」和「住宅(乙類)」地帶的公共屋邨和私人住宅發展項目內，亦會設有鄰舍休憩用地，供區內居民享用。

7.7 其他指定用途：總面積 3.62 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) 東涌鐵路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) 東涌海濱路以北的東涌發展碼頭及另外兩個碼頭，包括位於馬灣涌的東涌公眾碼頭；
- (d) 三個加油連石油氣加氣站，其中兩個位於第 58 區，一個在第 27 區的西南面；
- (e) 第 58 區的牽引配電站及隧道入口；
- (f) 第 2 區的吊車終站及有關商業發展；
- (g) 位於第 6 和 14 區之間的東涌鐵路站；
- (h) 位於第 34 區以西馬灣涌的防波堤；以及
- (i) 第 45A 區的雨水滯留及處理池。

- 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。在此地帶內的發展項目，最高建築物（包括構築物）高度限為主水平基準上 35 米，最大商業總樓面面積限為 308 平方米，或不得超過現有建築物（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。
- 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「其他指定用途」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。城規會將會按個別發展計劃在規劃上的優越之處，作出考慮。

7.8 綠化地帶：總面積 103.6 公頃

- 7.8.1 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，「綠化地帶」不宜進行發展。該區南部邊緣涵蓋茆刀坳和婆髻山山麓的範圍劃作這項用途。此地帶亦涵蓋一些有天然植被的地方，當中有河溪和林地。區內的林地和毗連北大嶼郊野公園（擴建部分）的地方大部分劃為此地帶。此外，第 43 區的芳園地區（位於東涌河的東支流與東涌道之間及石門甲道以北）亦劃為此地帶，以保存該處的天然生境。
- 7.8.2 此地帶內的發展會受到嚴格管制，城規會會參考相關的城市規劃委員會規劃指引，按發展計劃的個別情況作出考慮。由於河道改道、填土或挖土工程對環境和排水可能有影響，損及鄰近的自然景觀和環境以及現有生態易受影響的生境，因此，必須向城規會取得許可，才可進行該等工程，但由政府統籌或落實的公共工程，以及保養或修葺工程則除外。

7.9 自然保育區：總面積 9.49 公頃

- 7.9.1 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、地形特色或文物古蹟，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「具重要生態價值的河溪」，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。

- 7.9.2 黃龍坑這條「具重要生態價值的河溪」及其長滿天然植物的河岸地帶劃為「自然保育區」地帶，以示肯定其生態價值。此地帶也涵蓋上嶺皮村以南那片成齡樹林，那裏林木茂密，狀況良好，林中主要的樹木品種包括榕樹和黃桐樹，另外也發現有香港大沙葉及土沉香等具保育價值的樹木。
- 7.9.3 符合自然保育目的的用途，例如自然保護區，屬有當然權利獲准許的用途。新發展若不是為了保育目的，不得在此地帶進行。只有某些不大可能會對該區的生態、環境和基礎設施構成重大影響的選定用途（例如公廁設施），經向城規會申請，或會獲城規會在有或沒有附帶條件下批准。
- 7.9.4 在此地帶不准進行新的住宅發展項目。若要重建現有屋宇，必須向城規會提出申請，或會獲得批准。任何現有屋宇的重建，不得引致整個重建計劃超過在《東涌市中心地區分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCTC/21》首次公布該日已經存在的屋宇的地積比率、上蓋面積及高度。
- 7.9.5 由於河道改道、填土或挖土工程對環境和排水可能有影響，損及鄰近的自然景觀和環境以及現有生態易受影響的生境，因此，必須向城規會取得許可，才可進行該等工程。

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機場及本港其他地區的重要連接通道。

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 橫跨水道的赤鱗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。

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

該區現有的渡輪碼頭包括東涌發展碼頭、東涌公眾碼頭和位於馬灣涌的碼頭。東涌發展碼頭提供東涌至本港其他地區的渡輪服務。

8.3 鐵路

該圖顯示了兩條鐵路路線，分別是提供機場至港島的快速運輸服務的港鐵機場快線，以及為區內居民提供東涌至港島運輸服務的港鐵東涌線。該區設有東涌鐵路站。

8.4 公共交通

除鐵路服務外，專利巴士是該區的主要公共交通工具。東涌鐵路站附近設有公共交通交匯處設施。

8.5 吊車

東涌至昂坪的吊車系統已於二零零六年九月啟用。

8.6 行人道和單車徑網絡

當局設計了一個單車徑和行人道網絡，以方便區內單車和行人往來。在進行詳細設計時，會在主要道路交匯處及行人／單車過路處闢設分層過路處。

9. 公用設施

9.1 供水

9.1.1 東涌的食水由第 79A 區的東涌配水庫經相關的輸水管輸送。輸水管鋪設工程與道路工程一起分期進行。

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。

9.1.3 第 79A 區現有的東涌配水庫旁邊計劃闢設新的食水和海水配水庫。

9.2 電力供應

該區電力透過一個新的輸電網絡供應，區內亦已預留土地興建電力支站，以應付短期和長遠的電力需求。

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

9.5 排污和排水系統

污水經網狀污水收集系統匯集並引入污水抽水站，然後再輸送至小蠔灣的污水處理廠(在該區範圍外)處理。

10. 文化遺產

10.1 該圖涵蓋的範圍內有法定古蹟、具考古研究價值的地點和已獲評級的歷史建築物，各者皆有保存價值。其中東涌炮台和東涌小炮台根據《古物古蹟條例》(第 53 章)列為法定古蹟。另有三個具考古研究價值的地點，分別是東涌棋盤石刻、遷移至東涌的虎地灣窑和馬灣涌。此外，還有一幢二級歷史建築物，就是位於東涌黃龍坑的天后宮。

10.2 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，還公布了新項目名單，這些項目會由古諮會評級。有關名單上 1 444 幢歷史建築物及新項目的詳細資料，已上載至古諮會的網頁(<http://www.aab.gov.hk>)。

- 10.3 如有任何發展、重建或改劃土地用途地帶的計劃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(下稱「康文署」)轄下古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)的意見。
- 10.4 如無法避免干擾具考古研究價值的地點，便須進行詳細的考古影響評估，評估擬議工程對考古的影響，如有需要，應由合資格的考古學家根據《古物及古蹟條例》(第 53 章)申請牌照，進行實地考古勘察，但在申請牌照前，須把考古影響評估建議提交古蹟辦核准。項目倡議者須根據考古影響評估的結果，與康文署轄下古蹟辦協商，全面實施適當的紓減影響措施。

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 該圖提供一個概括的土地用途大綱，根據這個大綱，當局會與有關的政府部門協商，擬備出一份更詳細的發展大綱圖。這份發展大綱圖是非法定圖則，在規劃公共工程及預留用地時，會作為依據。發展大綱圖有各項資料，包括個別用地的詳細土地用途、發展參數及界線、綠化覆蓋率、水務及渠務專用範圍、地盤平整水平、道路的走線及尺寸、行人設施的位置、公用設施及其他建築及工程要求。土地買賣及撥地應大致參照這些資料。至於處理修訂契約的申請及賣地時，會以該圖及發展大綱圖(如有及適用者)作為依據。
- 11.3 市中心地區的發展已分期進行。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「住宅(甲類)」用地的公共房屋發展項目，包括第 10 區的富東邨和裕東苑，以及第 30 和 31 區的逸東邨。至於私人住宅發展項目，包括第 4 區的東堤灣畔、第 15 區的海堤灣畔、第 11 區的藍天海岸和第 19 及 21 區的映灣園亦已經落成。第 39 區的公共房屋發展項目則正在施工。
- 11.5 為能及早提供土地以應付住屋需要，並確保能適時提供齊全的商業、零售、休憩用地和政府、機構或社區設施，以配合人口

遷入，當局制訂了東涌新市鎮擴展計劃的落實時間表，各發展項目的工程會適當地分期及分項進行。土地平整及基礎設施工程預定於二零一七年年底開始分期進行，使首批居民最早可在二零二三年年底遷入。東涌新市鎮擴展區的發展預計在二零三零年全部完成。

- 11.6 該區提供基礎設施的整體計劃有待在詳細設計階段進行檢討。當局會視乎有否資源，逐步興建有關設施。政府部門及私營機構均會參與其事。政府會把規劃作公共工程項目和公共發展項目的私人土地收回，並進行清拆及土地平整，闢設基礎設施。土地平整及闢設基礎設施會根據土木工程拓展署擬備的發展時間表進行。休憩用地、社會福利及其他社區設施會由相關的政府部門按基本工程項目及其他工務計劃興建。公共房屋連同配套設施會由房屋署根據公營房屋發展計劃及其他相關代理人興建。
- 11.7 城規會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、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。

城市規劃委員會
二零一六年一月