

东涌谷分区计划大纲草图编号 S/I-TCV/3

修订项目

注释

土地用途表

说明书

城市规划委员会根据《城市规划条例》(第 131 章)
对东涌谷分区计划大纲核准图编号 S/I-TCV/2
所作修订项目附表

I. 就图则所显示的事项作出的修订项目

- A 项 - 把位于裕东路及松满路交界的一幅用地由「住宅（丙类）2」改划为「住宅（乙类）」地带，并订定建筑物高度限制。
- B1 项 把六幅邻近侯王宫、牛凹及石门甲道的狭长土地由显示为「道路」的地方改划为「商业（2）」地带、「休憩用地」地带、「政府、机构或社区」地带、「乡村式发展」地带、「绿化地带」、「其他指定用途」注明「堤堰」地带及「自然保育区」地带。
- B2 项 把一幅邻近侯王宫的细小土地由「政府、机构或社区」地带改划为「休憩用地」地带。
- B3 项 把一幅位于侯王宫以南划为「政府、机构或社区」地带的细小土地的建筑物高度限制由四层修订为一层。

该图亦显示二零二零年十月二十三日及二零二四年六月二十一日行政长官会同行政会议根据《道路（工程、使用及补偿）条例》（第 370 章）批准位于东涌新市镇扩展裕东路、松满路、L29 号公路、L30 号公路及石门甲道，L22 号公路、L24 号公路、L25 号公路、L26 号公路及 L28 号公路道路工程方案，以供参考。这批准的道路工程方案须当作根据《城市规划条例》第 13A 条获批准。

II. 就图则《注释》作出的修订项目

- (a) 纳入「住宅（乙类）」地带的新《注释》及其发展限制。
- (b) 删除「商业」地带《注释》第一栏用途及「乡村式发展」地带《注释》第二栏用途内的「街市」。
- (c) 修订「政府、机构或社区」地带《注释》的第二栏用途内的「商店及服务行业」为「商店及服务行业（未另有列明者）」。
- (d) 在「乡村式发展」地带《注释》的第一栏用途内加入「政府垃圾收集站」及「公厕设施」，并相应删除第二栏用途内的「政府垃圾收集站」及「公厕设施」。

- (e) 在「乡村式发展」地带《注释》的第二栏用途内加入「郊野学习／教育／游客中心」。
- (f) 修订「政府、机构或社区」地带《注释》内的「研究所、设计及发展中心」用途名称为「研究、设计及发展中心」。

城市规划委员会

2025 年 10 月 31 日

东涌谷分区计划大纲草图编号 S/I-TCV/3

(这是为施行《城市规划条例》的规定而拟备的草图)

注释

(注意：这份《注释》是图则的一部分)

- (1) 这份《注释》说明图则涵盖范围内的土地上经常准许的用途或发展，以及须向城市规划委员会申请许可的用途或发展。城市规划委员会若批给许可，可能附加或不附加条件。须取得这种许可的人士，应以特定表格向城市规划委员会提出申请。有关的特定表格可向城市规划委员会秘书索取，填妥后送交城市规划委员会秘书收。
- (2) 在进行这份《注释》所载的用途或发展(包括经常准许及可获批给许可的用途或发展)时，必须同时遵守一切其他有关的法例、政府土地契约条款的规定，以及任何其他适用的政府规定。
- (3) 任何土地或建筑物的用途，如在紧接有关发展审批地区草图的公告在宪报首次刊登前已经存在，而该项用途由展开以来一直持续进行，则即使不符合图则的规定，也无须更正。如拟对这类用途作出任何实质改变，或拟进行任何其他发展(就这类用途而对有关土地或建筑物的发展作出轻微改动及／或修改是经常准许的，不在此限)，则必须是图则所经常准许的，又或必须符合城市规划委员会所批给许可的内容。
- (4) 凡较早时公布的该区草图或核准图(包括发展审批地区图)准许并于该图有效期内任何土地或建筑物进行的用途或发展，是图则所经常准许的。如拟对这类用途作出任何实质改变，或拟进行任何其他发展(对有关土地或建筑物已完成的发展作出轻微改动及／或修改是经常准许的，不在此限)，则必须是图则所经常准许的，又或必须符合城市规划委员会所批给许可的内容。
- (5) 除上文第(3)或(4)段适用的情况外，任何在图则涵盖范围内，以及亦在有关发展审批地区草图的涵盖范围内的用途或发展，除非是图则所经常准许者，否则在有关发展审批地区草图的公告在宪报首次刊登该日或以后，若未经城市规划委员会批给许可，一律不得进行或继续进行。
- (6) 除城市规划委员会另有订明外，凡图则经常准许或依据城市规划委员会所批给许可而已经展开或实质改变用途，或已经进行发展或重建，则城市规划委员会就该地点所批给的一切与用途或实质改变用途或发展或重建有关的许可，即告失效。

- (7) 进行详细规划时，路口、道路的路线，以及各个地带的界线，可能需要略为调整。
- (8) 以下是图则涵盖范围内的土地上经常准许的用途或发展，但(a)在个别地带《注释》第二栏所载的用途或发展；或(b)下文第(9)段有关「自然保育区」地带或「海岸保护区」地带的条文另有规定者则除外：
- (a) 建筑物的保养、修葺或拆卸工程；
 - (b) 植物苗圃、美化种植、休憩用地、避雨处、小食亭、行人径、巴士／公共小型巴士车站或路旁停车处、单车径、的士站、公用事业设施管道、电线杆、电灯柱、电话亭、电讯无线电发射站、自动柜员机和神龛的提供、保养或修葺工程；
 - (c) 道路、水道、大沟渠、污水渠和排水渠的保养或修葺工程；
 - (d) 由政府统筹或落实的土力工程、地区小工程、道路工程、排污工程、渠务工程、环境改善工程和水务工程(配水库工程除外)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现有住用建筑物(即在有关发展审批地区草图的公告在宪报首次刊登该日已经存在的住用建筑物)；以及
 - (g) 已获得政府给予许可的新界原居村民或本地渔民及其家人等的坟墓的建造、保养或修葺工程。
- (9) 在划作「自然保育区」地带或「海岸保护区」地带的土地上，
- (a) 以下是经常准许的用途或发展：
 - (i) 植物苗圃、美化种植、休憩处、避雨处、小食亭、道路、水道、大沟渠、公用事业设施管道、电线杆、电灯柱、电话亭、神龛和坟墓的保养或修葺工程；
 - (ii) 由政府统筹或落实的土力工程、地区小工程、道路工程、排污工程、渠务工程、环境改善工程、与海事有关的设施、水务工程(配水库工程除外)及其他公共工程；以及
 - (iii) 由政府提供的美化种植；以及

(b) 以下是必须向城市规划委员会申请许可的用途或发展：

植物苗圃、美化种植(由政府提供的除外)、休憩处、避雨处、小食亭、行人径、公用事业设施管道、电线杆、电灯柱、电话亭和神龛的提供。

(10) 图上显示为「道路」的地方，除上文第(8)(a)至(8)(d)和(8)(g)段所载的用途或发展及下列用途外，所有其他用途或发展必须向城市规划委员会申请许可：

道路和路旁车位。

(11) (a) 在「自然保育区」地带或「海岸保护区」地带以外的任何土地或建筑物，为期不超过两个月的临时用途或发展，如果无须进行地盘平整工程(填土或挖掘)，而且是下列用途或发展之一，即属经常准许的用途或发展：

为嘉年华会、展会集市、外景拍摄、节日庆典、宗教活动或体育节目搭建的构筑物。

(b) 除第(11)(a)段另有规定外，任何土地或建筑物的临时用途或发展，如为期不超过三年，须向城市规划委员会申请规划许可。对于有关用途或发展，即使图则没有作出规定，城市规划委员会仍可批给或拒绝批给许可，规划许可的有效期限最长为三年；若城市规划委员会批给许可，可能附加或不附加条件。然而，划为「自然保育区」地带或「海岸保护区」地带的土地，不得作临时的露天贮物及港口后勤用途。

(c) 土地或建筑物的临时用途或发展，如为期超过三年，须根据图则的规定向城市规划委员会申请许可。

(12) 除非另有订明，准许的用途和发展在同一地带内的所有附带建筑、工程和其他作业，以及所有直接有关并附属于准许用途和发展的用途，均是经常准许的，无须另行申请规划许可。

(13) 除文意另有所指，或下述的明文规定外，这份《注释》所使用的词汇，具有《城市规划条例》第1A条所给予该等词汇的涵义。

「现有建筑物」指一间实际存在，并符合任何有关法例及有关政府土地契约条款的建筑物(包括构筑物)。

「新界豁免管制屋宇」指获得根据《建筑物条例(新界适用)条例》(第121章)第III部的规定发出豁免证明书以豁免其建筑工程的住用建筑物(宾馆及酒店除外)，或主要用作居住(宾馆及酒店除外)但建筑物的地面一层可能辟作「商店及服务行业」或「食肆」的建筑物。

东涌谷分区计划大纲草图编号 S / I - T C V / 3

土地用途表

	页次
商业	1
住宅 (乙 類)	3
住宅 (丙 類)	6
乡村式发展	8
政府、机构或社区	1 0
休憩用地	1 2
其他指定用途	1 3
绿化地带	1 4
自然保育区	1 6
海岸保护区	1 7

商业

第一栏	第二栏
经常准许的用途	须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
救护站	播音室、电视制作室及／或电影制作室
商营浴室／按摩院	分层住宅
食肆	政府垃圾收集站
教育机构	医院
展览或会议厅	屋宇(根据《注释》说明页准许翻建新界豁免管制屋宇或以新界豁免管制屋宇取代现有住用建筑物者除外)
政府用途(未另有列明者)	香港铁路通风塔及／或高出路面的其他构筑物(入口除外)
酒店	加油站
资讯科技及电讯业	住宿机构
机构用途(未另有列明者)	
图书馆	
场外投注站	
办公室	
娱乐场所	
康体文娱场所	
私人会所	
政府诊所	
公厕设施	
公共车辆总站或车站	
公用事业设施装置	
公众停车场(货柜车除外)	
可循环再造物料回收中心	
宗教机构	
学校	
商店及服务行业	
社会福利设施	
训练中心	
私人发展计划的公用设施装置	
批发行业	

规划意向

此地带的规划意向，主要是作商业发展，其涵盖范围的重点功能为地方购物中心，为所在的一带地方提供服务，用途可包括商店、服务行业、娱乐场所和食肆。

(请看下页)

商业(续)

备注

- (a) 在指定为「商业(1)」及「商业(2)」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高地积比率超过下列的限制，或超过有关发展审批地区草图的公告在宪报首次刊登该日已经存在的建筑物的地积比率，两者中以数目较大者为准：

支区

最高地积比率

商业(1)

3 倍

商业(2)

2 倍

- (b) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度(以主水平基准上多少米计算)超过图则所订明的限制，或超过有关发展审批地区草图的公告在宪报首次刊登该日已经存在的建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (c) 为施行上文(a)段而计算有关的最高地积比率时，
- (i) 任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处，只要这些用途和设施是附属于发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内；以及
- (ii) 在指定为「商业(1)」的土地范围内，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作政府规定的公共车辆总站，则可免计算在内。
- (d) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)及(b)段所述的地积比率及／或建筑物高度限制。

住宅(乙类)

第一栏	第二栏
经常准许的用途	须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
分层住宅	食肆
政府用途(只限报案中心、邮政局)	教育机构
屋宇	政府垃圾收集站
图书馆	政府用途(未另有列明者)
公共车辆总站或车站	医院
住宿机构	酒店
学校(只限设于特别设计的独立校舍)	机构用途(未另有列明者)
私人发展计划的公用设施装置	香港铁路通风塔及／或
	高出路面的其他构筑物(入口除外)
	场外投注站
	办公室
	加油站
	娱乐场所
	康体文娱场所
	私人会所
	政府诊所
	公厕设施
	公用事业设施装置
	公众停车场(货柜车除外)
	可循环再造物料回收中心
	宗教机构
	乡事委员会会所／乡公所
	学校(未另有列明者)
	商店及服务行业
	社会福利设施
	训练中心

(请看下页)

住宅(乙类)(续)

除以上所列，在(a)建筑物的最低三层，包括地库；或(b)现有建筑物特别设计的非住宅部分，而两者均不包括全层或主要为停车位、上落客货车位及／或机房的楼层，经常准许的用途亦包括：

食肆
娱乐场所
康体文娱场所
学校(只限幼稚园)
社会福利设施
商店及服务行业

规划意向

此地带的规划意向，主要是作中等密度的住宅发展。在建筑物的最低三层，或现有建筑物特别设计的非住宅部分，商业用途属经常准许的用途。

(请看下页)

住宅(乙类)(续)

备注

- (a) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度(以米为单位从主水平基准起计算)超过图则上所指定的限制、最高住用地积比率超过 2.1 倍和最高非住用地积比率超过 0.22 倍，或超过在有关发展审批地区草图的公告在宪报首次刊登该日已经存在的现有建筑物的地积比率和高度，两者中以数目较大者为准。另须提供总楼面面积不少于 3 150 平方米的交通交汇处。
- (b) 为施行上文(a)段而计算最高地积比率时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处，或管理员宿舍和康乐设施，而两者都是供住用建筑物或建筑物住用部分的全部拥有人或占用人使用及使其受益，只要这些用途和设施是附属于发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作政府规定的政府、机构或社区设施，则可免计算在内。
- (c) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)段所述的地积比率／总楼面面积／建筑物高度限制。

住宅(丙类)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
分层住宅	食肆
政府用途(只限报案中心、邮政局)	教育机构
屋宇	政府垃圾收集站
私人发展计划的公用设施装置	政府用途(未另有列明者)
	机构用途(未另有列明者)
	图书馆
	康体文娱场所
	私人会所
	政府诊所
	公厕设施
	公共车辆总站或车站
	公用事业设施装置
	公众停车场(货柜车除外)
	可循环再造物料回收中心
	宗教机构
	住宿机构
	乡事委员会会所／乡公所
	学校
	商店及服务行业
	社会福利设施
	训练中心

规划意向

此地带的规划意向，主要是作低层、低密度的住宅发展；服务住宅区一带地方的商业用途，如向城市规划委员会提出申请，或会获得批准。

(请看下页)

住宅(丙类)(续)

备注

- (a) 在指定为「住宅(丙类)1」及「住宅(丙类)2」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高地积比率超过下列的限制，或超过有关发展审批地区草图的公告在宪报首次刊登该日已经存在的建筑物的地积比率，两者中以数目较大者为准：

支区

最高地积比率

住宅(丙类)1

1.5 倍

住宅(丙类)2

1 倍

- (b) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度(以主水平基准上多少米计算)超过图则所订明的限制，或超过有关发展审批地区草图的公告在宪报首次刊登该日已经存在的建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (c) 为施行上文(a)段而计算最高地积比率时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处，或管理员宿舍和康乐设施，而两者都是供住用建筑物或建筑物住用部分的全部拥有人或占用人使用及使其受益，只要这些用途和设施是附属于发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。
- (d) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)及(b)段所述的地积比率及／或建筑物高度限制。

乡村式发展

第一栏	第二栏
经常准许的用途	须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
农业用途	食肆
政府垃圾收集站	郊野学习／教育／游客中心
政府用途(只限报案中心、邮政局)	政府用途(未另有列明者) #
屋宇(只限新界豁免管制屋宇)	屋宇(未另有列明者)
农地住用构筑物	机构用途(未另有列明者) #
公厕设施	康体文娱场所
公众停车场(只限单车)	政府诊所
宗教机构(只限宗祠)	公共车辆总站或车站
乡事委员会会所／乡公所	公用事业设施装置 #
	公众停车场(未另有列明者，但货柜车除外)
	宗教机构(未另有列明者) #
	住宿机构 #
	学校 #
	商店及服务行业
	社会福利设施 #
	私人发展计划的公用设施装置

除以上所列，在新界豁免管制屋宇的地面一层，经常准许的用途亦包括：

食肆
图书馆
学校
商店及服务行业

(请看下页)

乡村式发展(续)

规划意向

此地带的规划意向，是就现有的认可乡村和适宜作乡村扩展的土地划定界线。地带内的土地，主要预算供原居村民兴建小型屋宇之用。设立此地带的目的，亦是要把乡村式发展集中在地带内，使发展模式较具条理，而在土地运用及基础设施和服务的提供方面，较具经济效益。在新界豁免管制屋宇的地面一层，有多项配合村民需要和乡村发展的商业和社区用途列为经常准许的用途。其他商业、社区和康乐用途，如向城市规划委员会申请许可，或会获得批准。

备注

- (a) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建(发展或重建作注有#的用途除外)，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度超过三层(8.23 米)，或超过在有关发展审批地区草图的公告在宪报首次刊登该日已经存在的建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)段所述的建筑物高度限制。
- (c) 在有关发展审批地区草图的公告在宪报首次刊登该日或以后，如未取得城市规划委员会根据《城市规划条例》第 16 条批给的许可，不得进行或继续进行任何河道改道工程，包括为改作上文第一栏和第二栏所列的任何用途，或《注释》说明页所载的经常准许的用途或发展(由政府统筹或落实的公共工程，以及保养、修葺或翻建工程除外)而进行或继续进行者。

政府、机构或社区

第一栏	第二栏
经常准许的用途	须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
救护站	动物寄养所
动物检疫中心(只限于政府建筑物)	动物检疫中心(未另有列明者)
播音室、电视制作室及／或电影制作室	灵灰安置所
食肆(只限食堂、熟食中心)	惩戒机构
教育机构	火葬场
郊野学习／教育／游客中心	食肆(未另有列明者)
政府垃圾收集站	殡仪设施
政府用途(未另有列明者)	度假营
机构用途(未另有列明者)	香港铁路通风塔及／或高出路面的
图书馆	其他构筑物(入口除外)
街市	场外投注站
康体文娱场所	办公室
政府诊所	加油站
公厕设施	娱乐场所
公共车辆总站或车站	私人会所
公用事业设施装置	雷达、电讯微波转发站、电视及／或
公众停车场(货柜车除外)	广播电台发射塔装置
可循环再造物料回收中心	住宿机构
宗教机构	污水处理／隔筛厂
研究、设计及发展中心	商店及服务行业(未另有列明者)
乡事委员会会所／乡公所	私人发展计划的公用设施装置
学校	
配水库	
社会福利设施	
训练中心	
批发行业	

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供政府、机构或社区设施，以配合当地居民及／或该地区、区域，以至全港的需要；以及是供应土地予政府、提供社区所需社会服务的机构和其他机构，以供用于与其工作直接有关或互相配合的用途。

(请看下页)

政府、机构或社区(续)

备注

- (a) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度(以楼层数目或以主水平基准上多少米计算)超过图则所订明的限制，或超过有关发展审批地区草图的公告在宪报首次刊登该日已经存在的建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 为施行上文(a)段而计算有关的最高层数时，任何地库楼层可免计算在内。
- (c) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)段所述的建筑物高度限制。

休憩用地

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
鸟舍	吊车路线及终站大楼
烧烤地点	食肆
郊野学习／教育／游客中心	政府垃圾收集站
公园及花园	政府用途（未另有列明者）
凉亭	度假营
行人专区	香港铁路通风塔及／或高出路面的 其他构筑物（入口除外）
野餐地点	娱乐场所
运动场	康体文娱场所
散步长廊／广场	私人会所
公厕设施	公共车辆总站或车站
公众停车场（只限单车）	公用事业设施装置
休憩处	公众停车场（未另有列明者，但货柜车 除外）
	宗教机构
	配水库
	商店及服务行业
	帐幕营地
	私人发展计划的公用设施装置

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供户外公共空间作各种动态及／或静态康乐用途，以配合当地居民和其他市民的需要。

其他指定用途

第一栏	第二栏
经常准许的用途	须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途

只适用于「河畔公园」

郊野学习／教育／游客中心	食肆
河畔公园	政府用途(未另有列明者)
雨水滞留及处理池	公用事业设施装置
	商店及服务行业

规划意向

此地带的规划意向，主要是辟设河畔公园，作为该区可持续发展的排水及防洪系统的一部分。设立此地带亦是要保护及保存区内现有的天然景观、生态系统或地形特色，以达到保育和防洪目的及作教育和研究用途，并且分隔开具有重要生态价值的东涌河里易受破坏的天然环境，以免发展项目对之造成不良影响。

只适用于「雨水滞留及处理池」

郊野学习／教育／游客中心	政府用途(未另有列明者)
雨水滞留及处理池	公用事业设施装置

规划意向

此地带的规划意向，是辟设雨水滞留及处理池，作为该区可持续发展的排水及防洪系统的一部分。

只适用于「堤堰」

堤堰	政府用途(未另有列明者)
	公用事业设施装置

规划意向

此地带的规划意向，是辟设堤堰，作为该区可持续发展的排水及防洪系统的一部分。

绿化地带

第一栏	第二栏
经常准许的用途	须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
农业用途	动物寄养所
政府用途(只限报案中心)	播音室、电视制作室及／或电影制作室
自然保护区	墓地
自然教育径	缆车路线及终站大楼
农地住用构筑物	灵灰安置所(只限于宗教机构内或 现有灵灰安置所的扩建部分)
野餐地点	火葬场(只限于宗教机构内或现有 火葬场的扩建部分)
公厕设施	郊野学习／教育／游客中心
帐幕营地	政府垃圾收集站
野生动物保护区	政府用途(未另有列明者)
	度假营
	屋宇(根据《注释》说明页准许翻建 新界豁免管制屋宇或以新界豁免 管制屋宇取代现有住用建筑物者 除外)
	加油站
	康体文娱场所
	公共车辆总站或车站
	公用事业设施装置
	公众停车场(货柜车除外)
	雷达、电讯微波转发站、电视及／或 广播电台发射塔装置
	宗教机构
	住宿机构
	学校
	配水库
	社会福利设施
	私人发展计划的公用设施装置

(请看下页)

绿化地带(续)

规划意向

此地带的规划意向，主要是利用天然地理环境作为市区和近郊的发展区的界限，以抑制市区范围的扩展，并提供土地作静态康乐场地。根据一般推定，此地带不宜进行发展。

备注

在有关发展审批地区草图的公告在宪报首次刊登该日或以后，如未取得城市规划委员会根据《城市规划条例》第 16 条批给的许可，不得进行或继续进行任何河道改道、填土／填塘或挖土工程，包括为改作上文第一栏和第二栏所列的任何用途，或《注释》说明页所载的经常准许的用途或发展(由政府统筹或落实的公共工程，以及保养、修葺或翻建工程除外)而进行或继续进行者。

自然保育区

第一栏	第二栏
经常准许的用途	须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
农业用途(植物苗圃除外)	郊野学习／教育／游客中心
自然保护区	政府垃圾收集站
自然教育径	政府用途(未另有列明者)
农地住用构筑物	屋宇(只限重建)
野餐地点	公厕设施
野生动物保护区	公用事业设施装置
	雷达、电讯微波转发站、电视及／或 广播电台发射塔装置
	帐幕营地
	私人发展计划的公用设施装置

规划意向

此地带的规划意向，是保护和保存区内现有的天然景观、生态系统或地形特色，以达到保育目的及作教育和研究用途，并且分隔开易受破坏的天然环境如「具重要生态价值河溪」或郊野公园，以免发展项目对这些天然环境造成不良影响。

根据一般推定，此地带不宜进行发展。大体而言，有需要进行以助保存区内现有天然景观或风景质素的发展，或者绝对基于公众利益而必须进行的基础设施项目，才可能会获得批准。

备注

- (a) 任何现有屋宇的重建，包括改动及／或修改，不得引致整个重建计划超过在有关发展审批地区草图的公告在宪报首次刊登该日已经存在的屋宇的地积比率、上盖面积和高度。
- (b) 在有关发展审批地区草图的公告在宪报首次刊登该日或以后，如未取得城市规划委员会根据《城市规划条例》第 16 条批给的许可，不得进行或继续进行任何河道改道、填土或挖土工程，包括为改作上文第一栏和第二栏所列的任何用途，或《注释》说明页所载的经常准许的用途或发展(由政府统筹或落实的公共工程，以及保养或修葺工程除外)而进行或继续进行者。

海岸保护区

第一栏	第二栏
经常准许的用途	须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
农业用途(植物苗圃除外)	郊野学习／教育／游客中心
烧烤地点	政府用途
自然保护区	屋宇(只限重建)
自然教育径	码头
农地住用构筑物	公厕设施
野餐地点	公用事业设施装置
野生动物保护区	雷达、电讯微波转发站、电视及／或 广播电台发射塔装置
	帐幕营地
	私人发展计划的公用设施装置

规划意向

此地带的规划意向，是保育、保护和保留天然海岸线，以及易受影响的天然海岸环境，包括具吸引力的地质特色、地理形貌，或在景观、风景或生态方面价值高的地方，而地带内的建筑发展，会维持在最低水平。此地带亦可涵盖能作天然保护区的地方，以防护邻近发展，抵抗海岸侵蚀的作用。

根据一般推定，此地带不宜进行发展。大体而言，有需要进行以助保存区内现有天然景观或风景质素的发展，或者绝对基于公众利益而必须进行的基础设施项目，才可能会获得批准。

备注

- (a) 任何现有屋宇的重建，包括改动及／或修改，不得引致整个重建计划超过在有关发展审批地区草图的公告在宪报首次刊登该日已经存在的屋宇的地积比率、上盖面积和高度。
- (b) 在有关发展审批地区草图的公告在宪报首次刊登该日或以后，如未取得城市规划委员会根据《城市规划条例》第 16 条批给的许可，不得进行或继续进行任何河道改道、填土／填塘或挖土工程，包括为改作上文第一栏和第二栏所列的任何用途，或《注释》说明页所载的经常准许的用途或发展(由政府统筹或落实的公共工程，以及保养或修葺工程除外)而进行或继续进行者。

东涌谷分区计划大纲草图编号 S/I-TCV/3

说明书

东涌谷分区计划大纲草图编号 S/I - TCV/3

说明书

<u>目录</u>	<u>页次</u>
1. 引言	1
2. 拟备该图的权力依据及程序	1
3. 拟备该图的目的	2
4. 该图的《注释》	2
5. 规划区	3
6. 人口	4
7. 规划设计概念及特色	4
8. 整体规划意向	6
9. 土地用途地带	
9.1 商业	7
9.2 住宅(乙类)	7
9.3 住宅(丙类)	9
9.4 乡村式发展	9
9.5 政府、机构或社区	10
9.6 休憩用地	11
9.7 其他指定用途	11
9.8 绿化地带	12
9.9 自然保育区	13
9.10 海岸保护区	14
9.11 略为放宽限制的条款	14
10. 交通及公用设施	14
11. 文化遗产	16
12. 机场高度限制	16
13. 生态环境的限制	16
14. 土力的限制	16
15. 集水区及河道	17
16. 墓地	17
17. 规划管制	17
18. 规划的实施	18

东涌谷分区计划大纲草图编号 S/I-TCV/3

(这是为施行《城市规划条例》的规定而拟备的草图)

说明书

注意：就《城市规划条例》而言，不应视本《说明书》为图则的一部分。

1. 引言

本《说明书》旨在阐述城市规划委员会(下称「城规会」)拟备《东涌谷分区计划大纲草图编号 S/I-TCV/2A》时就各土地用途地带所订定的规划意向和目的，以协助公众了解该图的内容。

2. 拟备该图的权力依据及程序

2.1 二零一五年四月二十五日，发展局局长行使行政长官所授予的权力，根据《城市规划条例》(下称「条例」)第 3(1)(b)条指示城规会拟备一份草图，把东涌谷地区指定为发展审批地区。

2.2 二零一五年八月二十一日，城规会根据条例第 5 条展示《东涌谷发展审批地区草图编号 DPA/I-TCV/1》，以供公众查阅。

2.3 二零一五年九月十二日，发展局局长行使行政长官所授予的权力，根据条例第 3(1)(a)条指示城规会拟备一份涵盖东涌谷地区的分区计划大纲图。

2.4 二零一六年一月八日，城规会根据条例第 5 条展示《东涌谷分区计划大纲草图编号 S/I-TCV/1》，以供公众查阅。

2.5 根据条例第 20(6)条，由于《东涌谷发展审批地区草图编号 DPA/I-TCV/1》的有关土地于二零一六年一月八日纳入《东涌谷分区计划大纲草图编号 S/I-TCV/1》的范围内，因此该发展审批地区图于当天停止有效(有关现有用途及违例发展的条文除外)。《东涌谷发展审批地区草图编号 DPA/I-TCV/1》的图则制订工作亦不再继续进行。

2.6 二零一七年二月七日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a)条，核准东涌谷分区计划大纲草图。该核准图其后重新编号为 S/I-TCV/2。二零一七年二月十七日，城规会根据条例第 9(5)条，展示《东涌谷分区计划大纲核准图编号 S/I-TCV/2》，以供公众查阅。

- 2.7 二零二五年九月二日，发展局局长根据条例第 12(1A)(a)(ii) 条，把《东涌谷分区计划大纲核准图编号 S/I-TCV/2》发还城规会以作修订。二零二五年九月十九日，发还分区计划大纲图一事根据条例第 12(2) 条在宪报公布。
- 2.8 二零二五年十月三十一日，城规会根据条例第 5 条，展示《东涌谷分区计划大纲草图编号 S/I-TCV/3》(下称「该图」)，以供公众查阅。该图的修订主要涉及把一幅位于裕东路及松满路交界的用地由「住宅(丙类)2」地带改划为「住宅(乙类)」地带；以及对多个用途地带作出修订，以反映已规划的道路走线。

3. 拟备该图的目的

- 3.1 该图旨在显示东涌谷地区(下称「该区」)内概括的土地用途地带，以及主要的交通网络，以便把区内的发展和重建计划纳入法定规划管制之内。为了把该区发展成东涌新市镇均衡社区的一部分，当局有必要施行这项管制。该图亦提供规划大纲，用以拟备较详细的非法定图则。政府在规划公共工程和预留土地作各类用途时，会以这些详细图则作为依据。
- 3.2 该图显示区内概括的发展原则。由于该图是一小比例图，因此进行详细规划和发展时，道路的路线及各个土地用途地带的界线，可能需要略为调整。
- 3.3 由于该图所显示的是概括的土地用途地带，因此有些地带会涵盖并非预算作建筑发展用途和土地契约未赋予发展权的细小狭长土地，例如限为非建筑用地或限于用作花园、斜坡维修及通道等用途的地方。按照一般原则，在计算地积比率及上盖面积时，这些地方不应计算在内。在这些地带内进行发展，应限制在已获批发展权的屋地内，以保存东涌地区的特色和景致，并避免使区内的交通网络负荷过重。土地用途地带内亦可能包含用地内及为用地而设的邻舍休憩用地及内部通道及／或紧急车辆通道。为计算地积比率及／或总楼面面积而计算的地盘净面积时，这些地方不会被计算在内。

4. 该图的《注释》

- 4.1 该图附有一份《注释》，分别说明规划区和个别地带内经常准许的各类用途或发展，以及须向城规会申请许可的各类用途或发展。城规会若批给许可，可能附加或不附加条

件。条例第 16 条有关申请规划许可的规定，使当局可较灵活地规划土地用途及管制发展，以配合不断转变的社会需要。

- 4.2 为使公众易于明白起见，规划署的专业事务部备有一份《释义》，把《注释》内部分词汇的定义列出，以供公众索阅。这份《释义》亦可从城规会的网页下载（网址为 <http://www.tpb.gov.hk>）。

5. 规划区

- 5.1 该区的总面积约为 168.27 公顷，位于大屿山北部及东涌市中心地区的西南面。该区的西、南及东南面被北大屿郊野公园（扩建部分）环抱，北临东涌湾，东北面为东涌市中心地区。
- 5.2 该区的西、南及东南面外围是弥勒山、凤凰山／伯公坳及禾寮墩的山麓丘陵，高低起伏，迭迭连绵，蔚成奇观。区内还有其他天然景致，包括林地、灌木丛、草地、湿地、红树林、常耕／荒废农地及优美的海岸线。该区有河道（一般称为东涌河），由郊野公园的上坡地区沿着东涌谷流入东涌湾，其中部分河段指定为「具重要生态价值河溪」，有多种淡水鱼，更曾录得具重要保育价值的品种，例如北江光唇鱼、紫身枝牙鰕虎鱼及弓背青鳉。区内数条乡村（例如石门甲和牛凹）附近有一些成龄树树林。根据记录，这些林地长有具保育价值的植物，例如土沉香和香港大沙叶。东涌谷亦曾有濒危的卢文氏树蛙、罕见的宽额弄蝶及其他具重要保育价值的物种（例如领角鸮、褐翅鸦鹃及绿翅金鸠）出没的记录。
- 5.3 该区一派乡郊风貌，毗邻就是城市化的东涌市中心过渡至乡郊的地区。该区有农地，昔日曾有频繁的农业活动，现时农地主要为无人打理的果园。除一些面积细小的常耕农地散布在区内各处外，其余农地大多已休耕，而且长满植被。该区有六条认可乡村，分别为牛凹、藍輦、稔园、石榴埔、莫家及石门甲。石榴埔和石门甲位于东涌河两条主要支流之间的谷地上，而其他村落则位于东涌河西面的山麓丘陵一带。沙咀头附近的侯王宫及石壁凹附近的罗汉寺是该区的著名寺庙。该区基本上没有任何重要的经济活动。
- 5.4 裕东路、东涌道及石门甲道是前往该区的主要道路。东涌道与石门甲道交汇后的南段实施封闭道路通行证制

度，只有专利巴士、大屿山的士和领有许可证的车辆才可进入。

5.5 该区的界线在该图上以粗虚线显示。为方便规划和查阅，该区细分为若干较小的规划区(图 1)，并在该图上显示。

6. 人口

根据二零二一年人口普查的资料，规划署估计该区的人口约为 1 050 人。预计该区的规划人口约达 8 070 人。

7. 规划设计概念及特色

7.1 「东涌新市镇扩展研究」(下称「东涌研究」)由土木工程拓展署联同规划署委聘顾问进行，整体目的是扩展东涌，使之成为别具特色的社区，同时建议一个切合房屋、社会、经济、环境和当地居民需要的发展计划。「东涌研究」进行了三个阶段的公众参与活动，并就建议发展的东涌东及东涌西新市镇扩展区日后的土地用途制订了建议发展大纲图。东涌新市镇扩展区有部分地方位于该区的范围内。该区的详细土地用途是依据建议发展大纲图而指定，当中亦考虑了其他相关的规划因素。该区的设计概念及特色如下(图 2 至 4)：

发挥东涌新市镇的发展潜力(图 2)

7.1.1 开拓东涌新市镇扩展区的其中一个目的是应付本港的住屋及其他方面的发展需要，因此，进行规划时，因应各种局限和考虑因素，包括机场高度限制及城市设计概念，已尽量发挥新市镇扩展区的发展潜力。由于该区范围外东面的地方，将会增设一个东涌线延线的新车站，日后东涌西会受惠于大型公共运输系统而更加方便，为善用此交通之便，在该拟设铁路站附近及东涌道一带的用地，其地积比率会订得较高，这样亦切合运输主导发展的概念。

保育与发展平衡

7.1.2 该区一派乡郊自然风貌，同时亦有多条认可乡村，所以进行规划时，发展和环境皆有兼顾，确保两方面能取得平衡。除了因应该区各处(包括东涌河的河岸地带及成熟树林)的生态功能和环境状况而建议在不同地点划设「自然保育区」、「海岸保护区」及「绿化地带」等与保育相关的地带外，亦在一些公

共交通较方便及即使进行发展也对现有自然环境影响较小的地方物色发展用地，并建议把区内这些地块发展为一些低层、低密度(地积比率为1倍及1.5倍)的住宅用地。另外，顾及到现有认可乡村的需要，亦在适当的地点划设「乡村式发展」地带。

- 7.1.3 建议在该区建造堤堰系统和雨水滞留及处理池，以控制东涌河的水质，并防范洪水泛滥威胁到沿河一带的发展。东涌河涉及所需排水工程的河段，尤其是将会修复的一段人工河道，建议发展为河畔公园，以美化环境，并作适意用途。

建筑物形貌融合协调(图2及4)

- 7.1.4 新发展尽量与现有建筑物的形貌配合融和，务求满足兴建新住宅的需要外，也能兼顾自然环境的保育，从中作出平衡。建筑物的高度采用梯级式轮廓，配合天然地形之余，亦与现有建筑物的形貌融和。建筑物的高度和密度由山的一面向海旁和东涌河的河口递降。此外，休憩用地和建筑物的布局经过编排，可构成观景廊和通风廊，不单视觉上有调剂作用，亦可使空气更加流通。

地方商业中心(图2)

- 7.1.5 为配合运输主导发展的概念，建议在该区范围外东面，即逸东村附近兴建铁路站。由于第38A、38B及38C区的三块用地邻近拟建铁路站，交通方便且享有地利，因此把这三块用地规划作地区商业中心，其中第38A区会兴建公共交通总站，为该区包括位于侯王宫的主要活动枢纽提供服务。此外，该地区商业中心一带亦规划了政府、机构或社区用途及配套设施，方便区内居民前往使用有关设施。

完善的交通网络(图3)

- 7.1.6 该区有完善道路网络设计，把各住宅区和乡村连接至市中心地区。区内设有公共交通交汇处，方便居民转乘各种交通工具，令往来区内各处更方便。该区亦设有单车径网络，连接可能辟设的生态径。为鼓励居民以单车代步，区内主要的政府、机构或社区设施及关键地点会辟设单车径连单车停泊设施。

通风廊及观景廊(图 2)

7.1.7 「东涌研究」曾进行有关空气流通及视觉影响的评估。两幅分别阔 20 米及 30 米的非建筑用地，已纳入第 60 及 71A 区，作为通风廊改善空气流通，使视野更阔更远。第 60 区的非建筑用地乃顺着盛行风向而划，以缔造一条连绵不断的通风廊，沿现有及已规划的道路一直伸延向牛凹村。第 71A 区的非建筑用地则旨在作为观景廊，使观景的视野更远更广，让人可由石门甲村观赏到北面开扬的景致。东涌湾附近侯王宫前面的地方辟为休憩用地，让公众可享用。侯王宫前方的东涌湾景观应避免被阻挡。关于个别用地内非建筑用地的详细规定，已在政府部门内部的发展大纲图中订明。

可持续发展的排水及防洪系统

7.1.8 东涌河的生态价值高，有保育价值。不过，沿河一带易受洪水泛滥威胁，所以除了把该河的河岸地带划为「自然保育区」地带加以保护，使之免受人为活动影响，亦建议建造结合堤堰和雨水滞留及处理池的可持续发展排水及防洪系统。雨水滞留及处理池的作用是收集来自发展区的地面径流，并加以处理再排入河道，以及减低东涌河沿岸洪水泛滥的风险；而堤堰系统则可减轻洪水泛滥对东涌河一带造成的影响。此外，亦趁此机会把一些河段的河岸地带和雨水滞留及处理池发展为河畔公园，以保护及保存东涌河现有的天然景观、生态环境或地貌特色，而该公园亦可作消闲、教育及研究用途。

8. 整体规划意向

8.1 该区的整体规划意向，是保育该区生态易受影响的地方，并保护区内乡郊自然特色，同时保存区内的独特景貌和文化遗产。该区亦预留了土地供原居村民兴建小型屋宇，同时根据「东涌研究」所制订的建议发展大纲图，预留了合适的地方以供发展与该区的乡郊自然环境协调的低层、低密度项目。

8.2 该区规划了各个土地用途地带，保护生态易受影响的地方，以及保存自然环境及乡郊特色。如有任何会影响该区自然乡郊特色的违例发展，当局会采取执管行动对付。对于适合发展的土地，当局会根据该图对这些土地的发展作出指引及管制。

9. 土地用途地带

9.1 商业：总面积 1.16 公顷

9.1.1 此地带的规划意向，主要是作商业发展，其涵盖范围的重点功能为地方购物中心，为所在的一带地方提供服务，用途可包括商店、服务行业、娱乐场所和食肆。裕东路以北第 38A、38B 及 38C 区三块用地邻近拟设于逸东村西南面的铁路站，为善用此地利，把有关用地划为「商业(1)」及「商业(2)」地带，而其中第 38A 区更计划兴建公共交通总站(约 3 000 平方米)，方便居民转乘其他公共交通工具。这些用地交通便利，因此会辟作地区购物中心，结合北面侯王宫一带，成为聚焦点。在「商业(1)」地带内，发展及重建项目的最高地积比率限为 3 倍，最高建筑物高度限为主水平基准上 25 米及主水平基准上 35 米。在「商业(2)」地带内，发展及重建项目的最高地积比率限为 2 倍，最高建筑物高度限为主水平基准上 20 米。

9.1.2 计算有关的最高地积比率时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处，只要这些用途和设施是附属发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。在指定为「商业(1)」的土地范围内，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作政府规定的公共交通总站，可免计算在内。

9.2 住宅(乙类)：总面积 3.38 公顷

9.2.1 此地带的规划意向，主要是作中等密度的住宅发展。在建筑物的最低三层，或现有建筑物特别设计的非住宅部分，商业用途及政府、机构或社区用途(例如商店及服务行业、食肆、幼稚园及社会福利设施)属经常准许的用途。第 60 区一幅位于裕东路及松满路交界的用地位于此地带的范围内。

9.2.2 在「住宅(乙类)」地带内，发展及重建项目的最高住用地积比率限为 2.1 倍，最高非住用地积比率限为 0.22 倍，最高建筑物高度限为主水平基准上 50 米、主水平基准上 80 米及主水平基准上 100 米，或以现有建筑物的地积比率及高度为限，两者中以较大者为准。在此地带内，须辟设总楼面面积不少于 3 150 平方米的交通交汇处，设有有盖的公共巴

士及的士交通停车处，以及上落客设施，为日后的居民、零售设施访客及区内人士提供服务。此外，此地帶内亦会辟设一所设有 8 间课室的幼稚园，其总楼面面积为 930 平方米。

- 9.2.3 为配合东涌新市镇由靠山一面向海旁递降的整体梯级式建筑物高度轮廓，如该图所示，拟议住宅发展的最高建筑物高度由南至北限为主水平基准上 100 米、主水平基准上 80 米及主水平基准上 50 米。该区西部的最高建筑物高度较低，订为主水平基准上 50 米，建筑物亦须沿西面及南面边界后移 10 米，这样可减轻对东涌河及其划为「海岸保护区」的河岸地带所造成的视觉影响。用地北部的最高建筑物高度限为主水平基准上 50 米，建筑物高度并须以梯级式由南至北递降，从而与北面的东涌湾河口、侯王宫及已规划的休憩用地在视觉上更为融合。为改善空气流通情况，此地帶内须顺着盛行风向沿裕东路划设阔 20 米的東西向非建筑用地，以缔造一条连绵不断的通风廊，沿现有及已规划的道路一直伸延向牛凹村。
- 9.2.4 计算最高地积比率时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处，或管理员宿舍和康乐设施，而两者都是供住用建筑物或建筑物住用部分的全部拥有人或占用人使用及使其受益，只要这些用途和设施是附属于发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作政府规定的政府、机构或社区设施，亦可免计算在内。
- 9.2.5 根据联合作业备考第四号《发展管制参数地积比率／总楼面面积》，「住宅(乙类)」地带的地积比率管制会视作「新或经修订法定图则」的管制，而该份联合作业备考所述的精简审批安排亦适用于此。
- 9.2.6 基于根据《环境影响评估条例》批准的东涌新市镇扩展区环境影响评估报告的相关评估结果，有关用地位于环境及生态易受破坏的地区，并且有部分地方坐落在沙嘴头具考古研究价值的地点。就此，如进行任何发展，在展开工程前，须遵从环境影响评估报告就噪音、土地污染、生态及文化遗产提出的建议缓解措施及评估，并须事先咨询有关政府部门／决策局或取得其同意。这些要求或会纳入契约条款内。

9.3 住宅(丙类)：总面积 15.62 公顷

9.3.1 此地带的规划意向，主要是作低层、低密度的住宅发展；服务住宅区一带地方的商业用途，如向城规会提出申请，或会获得批准。该区有六块用地划为「住宅(丙类)」地带，分别位于第 61A、66A、67、68A、68B、71A 及 71B 区。基于这些用地的生态价值相对较低，加上该区一派乡郊风貌，风景优美，因此有关用地在「东涌研究」中获确认适合发展低层、低密度的住宅。在「住宅(丙类)1」及「住宅(丙类)2」地带内，发展及重建项目的最高地积比率分别限为 1.5 倍及 1 倍，最高建筑物高度限为主水平基准上 20 米至主水平基准上 55 米不等。最高建筑物高度根据梯级式轮廓制订，建筑物高度由山的一面向东涌湾海旁及河口递减。

9.3.2 计算最高地积比率时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处，或管理员宿舍和康乐设施，而两者都是供住用建筑物或建筑物住用部分的全部拥有人或占用人使用及使其受益，只要这些用途和设施是附属于发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。

9.4 「乡村式发展」：总面积 14.50 公顷

9.4.1 此地带的规划意向，是就现有的认可乡村和适宜作乡村扩展的土地划定界线。地带内的土地，主要预算供原居村民兴建小型屋宇之用。设立此地带的目的，亦是要把乡村式发展集中在地带内，使发展模式较具条理，而在土地运用及基础设施和服务的提供方面，较具经济效益。在新界豁免管制屋宇的地面一层，有多项配合村民需要和乡村发展的商业和社区用途列为经常准许的用途。其他商业、社区和康乐用途，如向城规会申请许可，或会获得批准。

9.4.2 该区有六条认可乡村，分别为牛凹、蓝輦、稔园、石榴埔、莫家及石门甲。该区的「乡村式发展」地带的界线是围绕着现有各村落而划，所考虑的包括「乡村范围」、当地地形、现有民居的分布模式、用地特点、已获批准的小型屋宇发展申请、尚未处理的小型屋宇申请及所预测的小型屋宇需求量。地形崎岖和草木茂盛的地方、墓地和河道都尽量不划入此地带内。

- 9.4.3 在「乡村式发展」地带内的发展及重建项目，最高建筑物高度不得超过三层(8.23 米)，或超过在有关发展审批地区草图的公告在宪报首次刊登该日已经存在的建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- 9.4.4 由于河道改道工程可能会对邻近地方的排水情况和自然环境造成不良影响，因此必须向城规会取得许可，才可进行该等工程，但由政府统筹或落实的公共工程以及保养、修葺或翻建工程除外。
- 9.4.5 这些乡村现时没有公共污水渠，目前每幢屋宇都是使用原地自设的化粪池／渗水井系统。当局计划为区内划为「乡村式发展」地带的现有乡村设置公共污水收集系统。如要在没有接驳公共污水渠的地方兴建新界豁免管制屋宇／小型屋宇，排污设施的设计和建造，必须符合相关的标准与规例，例如环境保护署(下称「环保署」)的《专业人士环保事务咨询委员会专业守则第 1/23 号》(如适用)，以保护该区的水质。

9.5 「政府、机构或社区」：总面积 2.36 公顷

- 9.5.1 「政府、机构或社区」地带的规划意向，主要是提供政府、机构或社区设施，以配合当地居民及／或该地区、区域，以至全港的需要；以及是供应土地予政府、提供社区所需社会服务的机构和其他机构，以供用于与其工作直接有关或互相配合的用途。当局依照《香港规划标准与准则》及「东涌研究」，全面规划东涌新市镇内整体的政府、机构或社区设施，以应付整个新市镇人口的需求。
- 9.5.2 沙咀头现有的侯王宫(二级)(第 36B 区)、石门甲村北面的石门甲围门(三级)(第 81 区)及石壁凹附近的罗汉寺(第 83 区)都划为「政府、机构或社区」地带。在侯王宫及罗汉寺可看到东涌湾优美的景致，应让此景观保持不变，避免进行任何对之有影响的发展。现有的东涌区康乐中心(第 36C 区)、东涌户外康乐营(第 36D 区)、牛凹公厕(第 96B 区)及石门甲食水泵房(第 82 区)也划为此地带。
- 9.5.3 拟议辟设的主要政府、机构或社区设施包括第 36A 区一间拟建学校及设于该区不同地点的污水抽水站。

- 9.5.4 划为「政府、机构或社区」地带的地方，其建筑物高度限制以楼层数目或主水平基准上多少米计算。为施行建筑物高度限制而计算最高层数时，任何地库楼层可免计算在内。

9.6 「休憩用地」：总面积 2.99 公顷

- 9.6.1 此地带的规划意向，主要是提供户外公共空间作各种动态及／或静态康乐用途，以配合当地居民和其他市民的需要。
- 9.6.2 「休憩用地」地带涵盖侯王宫前面和邻近现有的空地和康乐设施，以及附近第 36E 区海旁的地方。划设此地带是为了在东涌湾附近辟设休憩用地供市民享用。此休憩用地日后的发展必须与侯王宫和东涌湾海旁一带的特色协调配合，侯王宫前方的东涌湾景观应避免被阻挡，日后的设计亦须让侯王宫可以举行当地的文化／宗教活动。设立此休憩用地的目的，亦是要用作观景廊，提供视觉上的纾缓作用，并使空气更加流通。第 80 区亦划作此地带，反映现有的临时足球场和植物苗圃。

9.7 「其他指定用途」：总面积 8.30 公顷

- 9.7.1 此地带包括下列特别指定的用途：

(a) 河畔公园

此地带的规划意向，主要是在第 84 和 85 区辟设河畔公园。该公园是该区的可持续发展的排水及防洪系统的一部分。设立此地带亦是要保护及保存区内现有的天然景观、生态系统或地形特色，以达到保育和防洪目的及作教育和研究用途，并且分隔开重要生态价值东涌河里易受破坏的天然环境，以免发展项目对之造成不良影响。待进行详细设计后，可把雨水滞留及处理池设施纳入此地带内作为东涌河一带的可持续发展排水及防洪系统一部分的。当局亦计划在第 85 区东涌河现有一段人工河道修复后，把之改建为河畔公园的一部分，并会为其提供附属设施，可能包括游客中心。

(b) 雨水滯留及处理池

此地带的规划意向，是辟设雨水滯留及处理池，作为该区可持续发展的排水及防洪系统一部分。该区东涌河一带有五块用地（分别在第 45B、45C、45D、45E 和 45F 区）用作辟设雨水滯留及处理池，来自发展区的地面径流会先收集到雨水滯留及处理池加以处理，才排入东涌河，以及藉此减低东涌河一带发生洪水泛滥的风险。待进行详细设计后，此地带可能包含作为该区东涌河一带的可持续发展排水及防洪系统一部分的河畔公园设施。

(c) 堤堰

此地带的规划意向，是辟设堤堰，作为该区可持续发展的排水及防洪系统的一部分。第 86 区东涌河一带划作此地带，将建造堤堰，以减轻洪水泛滥的影响。待进行详细设计后，此地带可能包括该可持续发展的排水及防洪系统的设施。

9.8 「绿化地带」：总面积 51.92 公顷

9.8.1 此地带的规划意向，主要是利用天然地理环境作为市区及近郊的发展区的界限，以抑制市区范围的扩展，并提供土地作静态康乐场地。根据一般推定，此地带不宜进行发展。

9.8.2 「绿化地带」涵盖有天然植被的地方，包括河道、一些山坡上的密林、由荒废农地演变而成而相对未成熟的林地，以及现有的墓地。此地带亦涵盖各村附近一些零散的林地。大部分林地和毗连北大屿郊野公园（扩建部分）的地方都划入此地带内。

9.8.3 当局会严格管制此地带内的发展。如有任何发展计划，城规会将会按其个别情况，并参考相关的城市规划委员会规划指引作出考虑。由于河道改道、填土／填塘或挖土工程对环境和排水可能有影响，损及邻近的自然景观和环境以及现有生态易受影响的生境，因此必须向城规会取得许可，才可进行该等工程，但由政府统筹或落实的公共工程，以及保养、修葺或翻建工程除外。

9.9 「自然保育区」：总面积 54.64 公顷

- 9.9.1 此地带的规划意向，是保护和保存区内现有的天然景观、生态系统或地形特色，以达到保育目的及作教育和研究用途，并且分隔开易受破坏的天然环境如「具重要生态价值河溪」或郊野公园，以免发展项目对这些天然环境造成不良影响。根据一般推定，此地带不宜进行发展。大体而言，有需要进行以助保存区内现有天然景观或风景质素的发展，或者绝对基于公众利益而必须进行的基础设施项目，才可能会获得批准。
- 9.9.2 划为此地带的地方包括东涌河这条具重要生态价值河溪的河岸地带，以免有发展侵入该河的范围，对之造成负面影响。牛凹和石门甲附近的成熟树林相对较大和完整，亦划为「自然保护区」地带。根据记录，这些林地发现有具保育价值的植物，例如土沉香和香港大沙叶。石门甲道南面的山区及东涌河上游支流之间的地方有一片延绵不断的茂密成熟树林，长有各种本土植物，其中几种具保育价值，例如金毛狗蕨及土沉香。为了对这片林地及东涌河上游的集水区作出更好的保护，故亦把这些地方划为「自然保育区」地带。
- 9.9.3 符合自然保育目的的用途，例如自然保护区，属有当然权利获准许的用途。新发展若不是为了保育目的，不得在此地带进行。只有某些不大可能会对该区的生态、环境和基础设施构成重大影响的选定用途（例如公厕设施），经向城规会申请，或会获城规会在有或没有附带条件下批准。
- 9.9.4 在此地带不准进行新的住宅发展项目。若要重建现有屋宇，必须向城规会提出申请，或会获得批准。任何现有屋宇的重建，不得引致整个重建计划超过在有关发展审批地区草图首次公布该日已经存在的屋宇的地积比率、上盖面积及高度。
- 9.9.5 由于河道改道、填土或挖土工程对环境和排水可能有影响，损及邻近的自然景观和环境以及现有生态易受影响的生境，因此，必须向城规会取得许可，才可进行该等工程，但由政府统筹或落实的公共工程，以及保养或修葺工程除外。

9.10 「海岸保护区」：总面积 6.8 公顷

9.10.1 此地带的规划意向，是保育、保护和保留天然海岸线，以及易受影响的天然海岸环境，包括具吸引力的地质特色、地理形貌，或在景观、风景或生态方面价值高的地方，而地带内的建筑发展，会维持在最低水平。此地带亦可涵盖能作天然保护区的地方，以防护邻近发展，抵抗海岸侵蚀的作用。根据一般推定，此地带不宜进行发展。大体而言，有需要进行以助保存区内现有天然景观或风景质素的发展，或者绝对基于公众利益而必须进行的基础设施项目，才可能会获得批准。

9.10.2 东涌湾的海湾现时有泥滩、红树林和天然海岸线。「海岸保护区」地带可作为缓冲区，避免有发展侵入海岸区和东涌河两岸近出水口的地方，对之造成负面影响。

9.10.3 在此地带不准进行新的住宅发展项目。若要重建现有屋宇，必须向城规会提出申请，或会获得批准。任何现有屋宇的重建，不得引致整个重建计划超过在有关发展审批地区草图首次公布该日已经存在的屋宇的地积比率、上盖面积及高度。

9.10.4 由于河道改道、填土／填塘或挖土工程对环境和排水可能有影响，损及邻近的自然景观和环境以及现有生态易受影响的生境，因此必须向城规会取得许可，才可进行该等工程，但由政府统筹或落实的公共工程，以及保养或修葺工程除外。

9.11 略为放宽限制的条款

就可申请略为放宽相关限制的地带而言，城规会如接获根据条例第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文相关段落所述的地积比率／总楼面面积／建筑物高度限制。每宗申请会按个别情况考虑。

10. 交通及公用设施

10.1 道路网及行人径

10.1.1 该区现时可乘车由东涌道经裕东路及石门甲道前往，区内大部分地方都没有正规的车路接达，有些地方则经村路、行人径及步行径可达，当中有些步

行径很有名，连接大屿山其他地区，如磳头、沙螺湾、大澳、地塘仔及昂坪。当局计划根据「东涌研究」的建议在该区兴建该图所示的区域干道及地区干道，使对外和区内交通更方便。主要道路旁边会辟设美化带，与行人径和单车径结合。

10.1.2 在裕东路、松满路、L29 号公路、L30 号公路和石门甲道的东涌新市镇扩展道路工程，以及 L22 号公路、L24 号公路、L25 号公路、L26 号公路及 L28 路的道路工程，已分别于二零二零年十月二十三日和二零二四年六月二十一日获行政长官会同行政会议授权进行。根据条例第 13A 条，行政长官会同行政会议根据《道路(工程、使用及补偿)条例》(第 370 章)批准的道路方案，须当作为根据条例获得核准，而在该图上所显示的道路方案仅供参考。上述道路工程将辟建合乎标准的道路，以连接东涌谷现有的乡村和毗邻的发展用地，以加强东涌新市镇的整体连系。

10.2 公共交通设施

该区沿东涌道及松满路设有公共交通服务，包括往返东涌市中心及南大屿山的专营巴士。近逸东村的东涌西港铁路正在兴建中，将设于该区范围外以东 100 米。石门甲道现时设有巴士总站，提供往来该区与东涌市中心地区的公共交通服务。现时最接近该区的公共交通总站位于该区范围外的逸东村。当局已规划在第 38A 区裕东路的商业区内辟设一个面积约 3 000 平方米的公共交通总站，以善用邻近日后的港铁路或方便前往该处的优势。此外，当局亦已规划在石门甲道辟设一个规模较小的路边巴士总站，以加强区内交通接驳。另外，当局亦将在第 60 区的拟议住宅发展项目辟设运输交汇处。

10.3 公用设施

该区现时有水电供应，也有电话服务。当局正计划根据「东涌研究」的建议在该区装设排污和排水系统，以及煤气供应及其他公用设施。区内现有的村落，包括牛凹、石榴埔、莫家及石门甲，都有食水供应。如在区内发展大型项目，须预留充足的时间，进行所需的供水系统改善工程。石门甲地势较高的地区可能没有食水供应。

11. 文化遗产

11.1 该区范围内有一个具考古研究价值的地点沙咀头及两幢已评级的历史建筑，即侯王宫(东涌)(二级)和石门甲围门(三级)。

11.2 法定古迹、暂定古迹、由古物咨询委员会(下称「古咨会」)评级的历史建筑及地点、新的评级项目、由发展局辖下古物古迹办事处(下称「古迹办」)界定的政府文物地点，以及具考古研究价值地点的名单已在古迹办的网站公布 (<https://www.amo.gov.hk/tc/historic-buildings/heritage-sites-lists/index.html>)。有关名单会不时更新。

11.3 尚有任何工程、发展、重建或改划用途地带的建议可能会影响法定古迹、暂定古迹、已获古咨会评级的历史建筑及地点、有待评级的新项目、由古迹办界定的政府文物地点、具考古研究价值的地点，或任何其他被界定具文物价值的建筑物／构筑物(不论地面或地底)和上述项目的毗邻环境，均须事先征询古迹办的意见。

12. 机场高度限制

该区发展项目的建筑物高度，必须符合已刊宪的机场高度限制图及对该图作出的任何修订。建于或将建于该区内的任何一幢或多幢建筑物或其他构筑物或设备(或该幢或该等建筑物或构筑物或设备的任何加建部分或装置)的任何部分均不得超过《香港机场(障碍管制)条例》(第301章)所订明的「限制高度」(或如有任何修订，则为新修订的「限制高度」)。此高度就是一般所指的机场高度限制。

13. 生态环境的限制

该区生态价值高，有保育价值，因此，如有任何发展计划可能会影响该区的生态，应先咨询渔农及自然护理署。待咨询该署后，视乎其意见，或须评估拟议的发展或工程对生态的影响。

14. 土力的限制

蓝嶺、石门甲及罗汉寺一带的地方位于陡峭的天然山坡下，符合警戒准则所述的情况，须进行天然山坡灾害研究。如建议在此等地方进行任何新的发展，发展商须进行天然山坡灾害研究，并按需要实施适当的缓减灾害措施，作为发展的一部分。

15. 集水区及河道

该区西南及东南面有些划为「自然保育区」地带的细小地方位于下段直接及间接集水区内。为免水资源受到废物及污染物污染，区内的发展会受到严格管制。该区南面边陲现时有一条水务署输水隧道，周围划有 120 米阔的禁爆区。一般而言，在集水区内进行的发展及在隧道专用区内进行的挖掘工程，均须获得水务署署长的批准。

16. 墓地

该区五片位于牛凹北面、莫家西面、石门甲西面及东涌道东面划为「绿化地带」的许可墓地将会保留，并予以保护，使之免受发展所影响。

17. 规划管制

17.1 该区准许的发展和用途载列于该图的《注释》。除非另有订明，准许的发展和用途在同一地带内的所有附带建筑、工程和其他作业，以及所有直接有关并附属于准许发展和用途的用途，均是经常准许的，无须另行申请规划许可。

17.2 在紧接有关发展审批地区草图的公告在宪报首次刊登前已经存在，并且不符合该图规定的土地或建筑物用途，对该区的环境、排水和交通或会构成不良影响。尽管这类用途不符合该图的规定，也无须更正，这类用途的实质改变，或任何其他发展(就这类用途而对有关土地或建筑物的发展作出轻微改动及／或修改是经常准许的，不在此限)，则必须是该图所经常准许的；或是如果必须先取得城规会的许可，则须符合城规会所批给许可的内容。城规会会按个别情况，考虑每宗申请。凡有助改善或改良该区环境的改动及／或修改工程，均可能获得城规会从优考虑。

17.3 城规会会按个别情况审批每宗规划申请。一般来说，城规会在考虑规划申请时，会顾及所有相关的规划因素，其中可能包括政府内部的发展大纲图／发展蓝图，以及城规会颁布的指引。发展大纲图／发展蓝图(如有者)均存放在规划署，以供公众查阅。城规会颁布的指引可于城规会的网页浏览，或向城规会秘书处和规划署专业事务部索阅。至于规划许可的申请表格和《申请须知》，可从城规会的网页下载，亦可向城规会秘书处、规划署专业事务部和该署的有关地区规划处索取。申请书须夹附城规会所需的资料，供该会考虑。

17.4 除上文第 17.1 段提及的发展，或符合该图规定的发展，或获城规会批给许可的发展外，任何在二零一五年八月二十一日或以后在东涌谷发展审批地区草图涵盖的地方进行或继续进行的其他发展，均可能被当局引用条例规定的执行管制程序处理。在有关地带《注释》所提述的特定图则的展示期间或之后，在有关地带进行的河道改道、填土／填塘或挖土工程，如未取得城规会批给的许可，当局亦可按执行管制程序处理。

18. 规划的实施

18.1 该图提供一个概括的土地用途大纲，以便在该区执行发展管制及实施规划建议。当局已与有关的政府部门协商，拟备出一份更详细的发展大纲图。这份发展大纲图是非法定图则，在规划公共工程及预留用地时，会作为依据。发展大纲图有各项资料，包括个别用地的详细土地用途、发展参数及界线、非建筑用地、绿化覆盖率、水务及渠务专用范围、地盘平整水平、道路的走线及尺寸、行人设施的位置、公用设施及其他环境、建筑及工程要求。土地买卖及拨地应大致参照这些资料。至于处理修订契约的申请和卖地时，会以该图及发展大纲图(如有及适用者)作为依据。

18.2 为能及早提供土地以应付住屋需要，并确保能适时提供齐全的商业、零售、休憩用地和政府、机构或社区设施，以配合人口迁入，当局制订了东涌新市镇扩展计划的落实时间表，各发展项目的工程会适当地分期及分项进行。土地平整及基础设施工程已由二零一七年年底开始分期进行，使首批居民最早可在二零二五年迁入。东涌新市镇扩展区的发展预计将于二零二零年或之前大致完成。

18.3 该区提供基础设施的整体计划有待在详细设计阶段进行检讨。当局会视乎有否资源，逐步兴建有关设施。政府部门及私营机构均会参与其事。政府会按需要把规划作公共工程项目和公共发展项目的私人土地收回，并进行清拆及土地平整，辟设基础设施。土地平整及辟设基础设施会根据土木工程拓展署拟备的发展时间表进行。休憩用地、社会福利及其他社区设施会由相关的政府部门按基本工程项目及其他工务计划兴建。公共房屋连同配套设施会由房屋署根据公营房屋发展计划及其他相关代理人兴建。

18.4 除上文所述的基础设施工程外，小规模改善工程，例如改善通道、公用设施装置的铺设工程及公共工程项目，会视乎缓急次序和有否资源，通过工务计划及乡郊小工程计划进行。至于私人发展计划，则主要透过私人发展商按该

图各个地带的用途规定主动提出，但必须符合政府的规定。

各图索引(所有图只作说明用途)

图 1－规划区

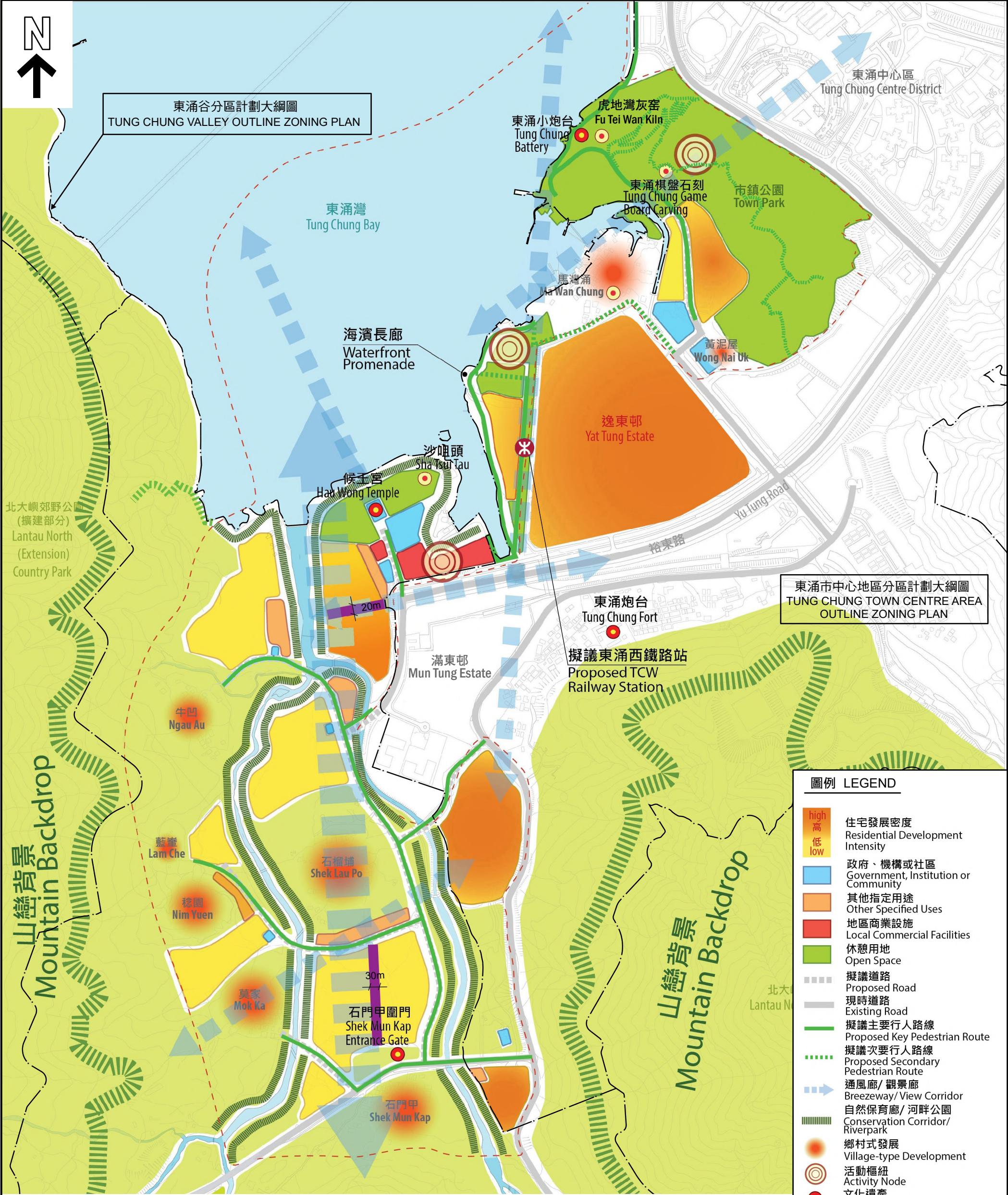
图 2－城市设计概念

图 3－行人及单车径网络概念

图 4－建筑物高度概念

城市规划委员会

二零二五年十月



只作顯示用途
FOR INDICATIVE PURPOSE ONLY

分區計劃大綱圖的規劃範圍界線
PLANNING SCHEME BOUNDARY
OF OUTLINE ZONING PLAN

本摘要圖於2025年9月11日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 11.9.2025

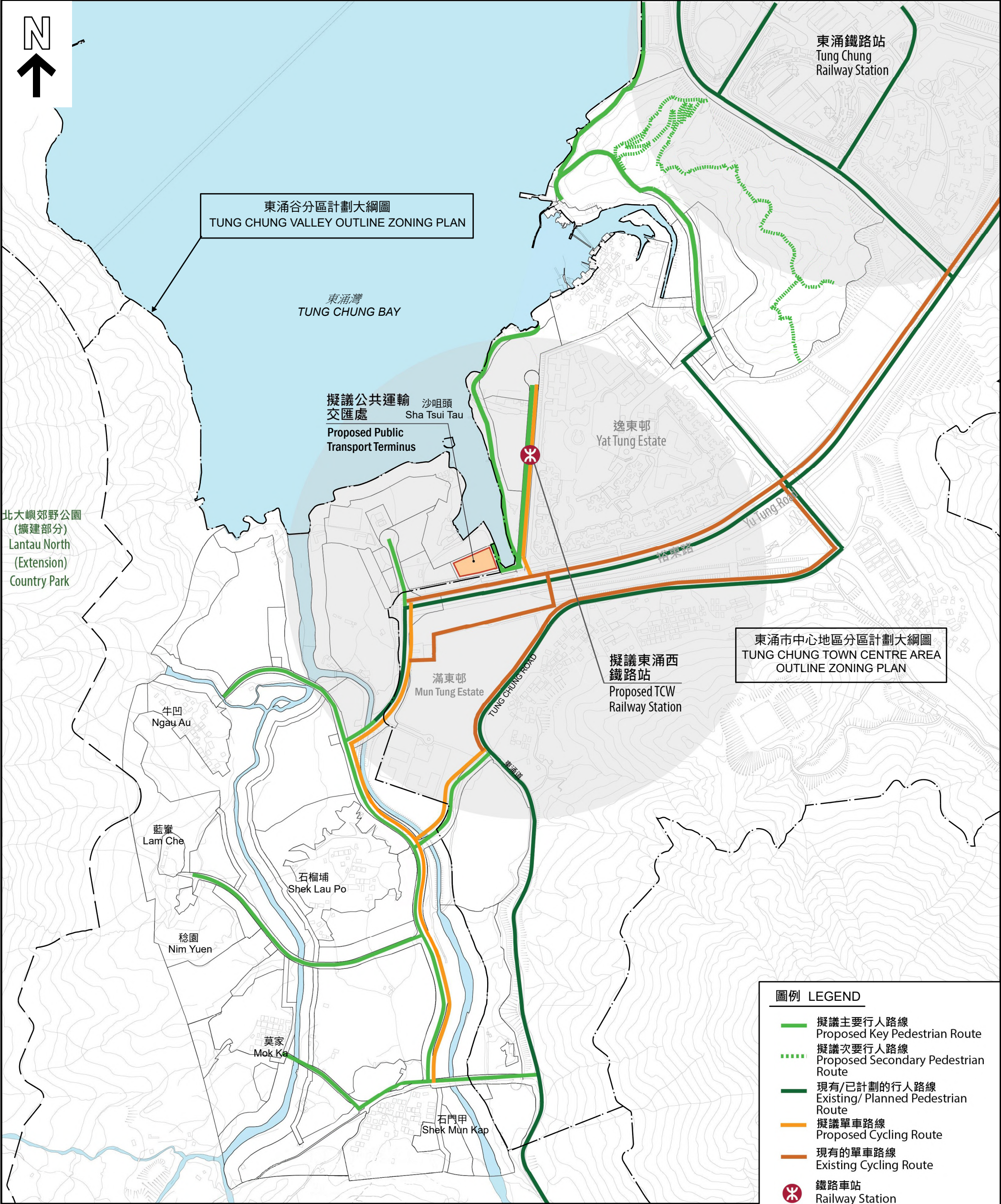
東涌谷和東涌市中心地區
TUNG CHUNG VALLEY AND TUNG CHUNG TOWN CENTRE AREA

城市設計概念
URBAN DESIGN CONCEPT

規劃署
Planning Department

參考編號
REFERENCE No.
M/LI/25/44

圖表
FIGURE
2



只作顯示用途
FOR INDICATIVE PURPOSE ONLY

分區計劃大綱圖的規劃範圍界線
PLANNING SCHEME BOUNDARY
OF OUTLINE ZONING PLAN

本摘要圖於2025年9月25日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 25.9.2025

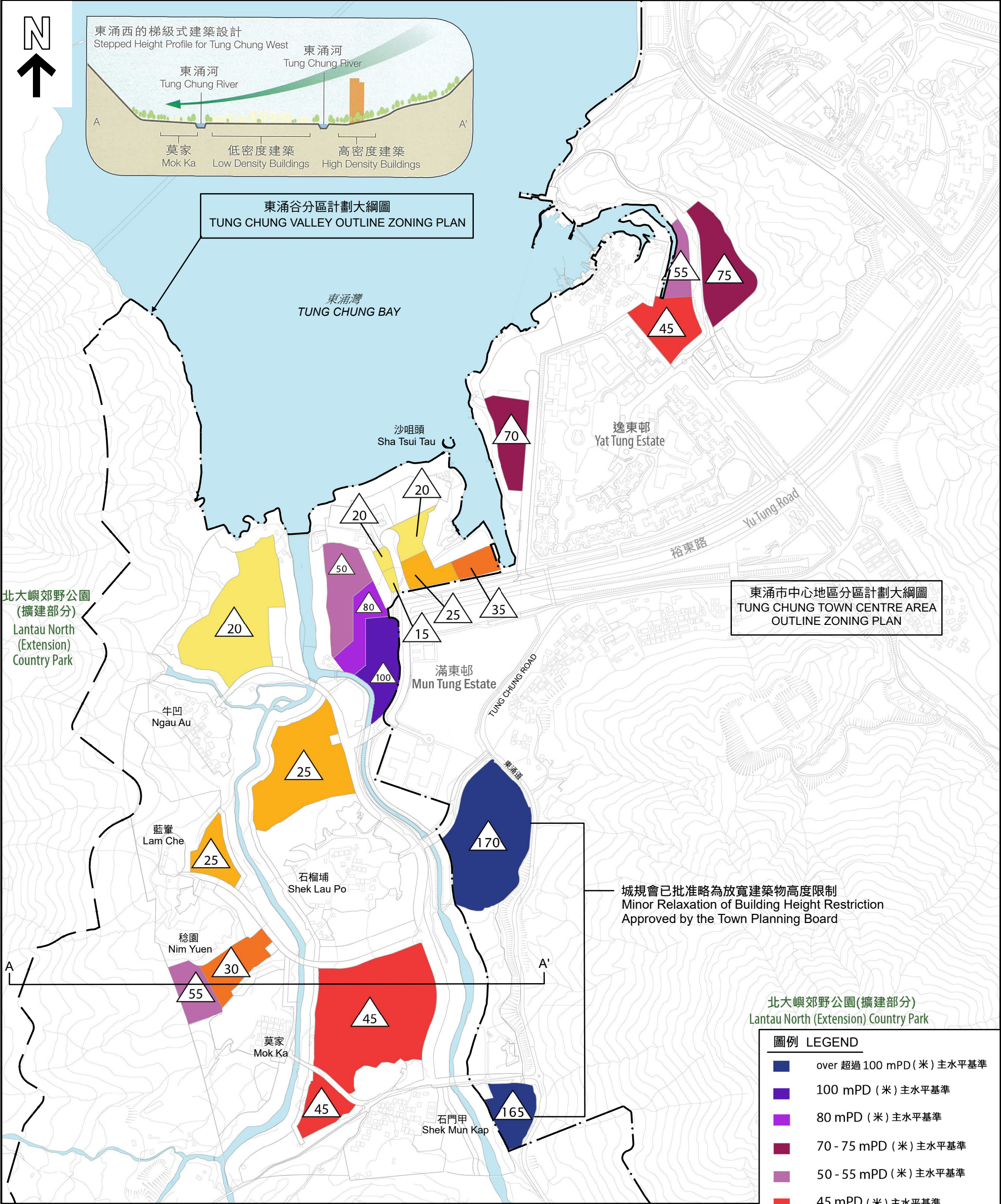
東涌谷和東涌市中心地區
TUNG CHUNG VALLEY AND TUNG CHUNG TOWN CENTRE AREA

行人及單車徑網絡概念
PEDESTRIAN AND CYCLING NETWORK CONCEPT

規劃署
Planning Department

參考編號
REFERENCE No.
M/LI/25/44

圖表
FIGURE
3



只作顯示用途
FOR INDICATIVE PURPOSE ONLY

分區計劃大綱圖的規劃範圍界線
PLANNING SCHEME BOUNDARY
OF OUTLINE ZONING PLAN

本摘要圖於2025年10月23日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 23.10.2025

東涌谷和東涌市中心地區
TUNG CHUNG VALLEY AND TUNG CHUNG TOWN CENTRE AREA

建築物高度概念
BUILDING HEIGHT CONCEPT

規劃署
Planning Department

參考編號
REFERENCE No.
M/LI/25/44

圖表
FIGURE
4