

立法會參考資料摘要

《城市規劃條例》
(第 131 章)

小蠔灣分區計劃大綱核准圖編號 S/I-SHW/2

引言

在二零一九年二月十二日的會議上，行政會議**建議**，行政長官**指令**，依據《城市規劃條例》(條例)第9(1)(a)條，核准《小蠔灣分區計劃大綱草圖編號S/I-SHW/1A》。該圖現重新編號為S/I-SHW/2。

分區計劃大綱草圖

2. 二零一八年三月二十九日，城市規劃委員會(城規會)根據條例第 5 條展示《小蠔灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-SHW/1》(草圖)，以供公眾查閱。該份新的草圖是為該區擬備的。

申述和意見

3. 在草圖的展示期內，城規會共收到 **144** 份申述，其中一份申述表達了支持草圖的意見，其餘的申述均對草圖表示反對／提出意見，內容主要關於小蠔灣鐵路車廠的擬議上蓋發展項目及位於深水角的擬議靈灰安置所用途。二零一八年六月二十九日，城規會公布申述的內容，讓公眾提出意見。城規會收到 **10** 份就申述提交的意見(意見)。

表示支持的申述(R1)

4. 表示支持的申述(**R1**)由環保／關注團體提交，支持分區計劃大綱圖《說明書》所述的小蠔灣鐵路車廠擬議上蓋發展項目所採用的城市設計原則。該申述亦關注單車徑及行人道網絡的連接問題。

表示反對的申述(R2 至 R144)

5. 143 份表示反對／提出意見的申述，分別由一名荃灣區議員(R120)、居民／原居民代表(R140 至 R141)、一個業主委員會(R4)、4 個環保／關注團體(R2、R3、R5 及 R138)、110 名個別人士(R6 至 R108、R121 至 R127，與 R5 的聯署申述書)、8 名個別人士(R109 至 R116，內容大致劃一的信件)，以及 17 名個別人士(R117 至 R119、R128 至 R137、R139、R142 至 R144)提交。申述所提出的主要理由撮述如下：

規劃背景及規劃意向

- (a) 區內就業機會有限，日後的居民需要跨區處理日常生活所需；
- (b) 小蠔灣的擬議住宅發展會影響東涌新市鎮擴展區的整體規劃及／或北大嶼山的長遠規劃；
- (c) 鑑於飛機噪音影響，可考慮在小蠔灣鐵路車廠用地發展非住宅用途，例如闢設龐大的政府、機構或社區及墳場綜合設施或物流園；

發展規模及密度

- (d) 部份建議縮減發展規模及單位數量，部份則指小蠔灣鐵路車廠擬議上蓋發展項目的發展密度太低，並建議當局應檢討土地用途地帶和發展密度；

房屋組合及發展模式

- (e) 該草圖並無規定小蠔灣鐵路車廠的擬議上蓋發展項目必須提供公營／資助房屋。該幅車廠用地應主要用作發展公營／資助房屋；
- (f) 擬議上蓋發展項目不應全由香港鐵路有限公司(港鐵公司)牽頭作低／中密度私營房屋發展。政府應主動在小蠔灣鐵路車廠用地興建資助房屋；

道路及鐵路交通容量

- (g) 青馬大橋及港鐵東涌線的設計容量已達飽和。而新增人口會令交通問題加劇；
- (h) 若沒有適當的緩解措施紓緩交通網絡不勝負荷的問題，便不支持擬議上蓋發展項目。該發展項目應採用「無車」的設計概念；
- (i) 應興建一條新鐵路線接駁港鐵南港島線西段，以應付交通需求；

環境影響及城市設計

- (j) 擬議上蓋發展項目可能會容易受飛機抵港和離港飛越上空時所產生的飛機噪音影響；
- (k) 應盡量減少大嶼山的基建發展，以保護和保存生態豐富、風景優美的自然環境；
- (l) 擬議上蓋發展項目將建過百幢新大樓，形成屏風景象。當局應審慎修訂擬議上蓋發展項目的建築物布局和設計，盡量減少負面影響；

休憩用地、社區及社會福利設施

- (m) 擬議發展項目會對東涌和北大嶼山的基建和社區設施造成負擔。當局應提供充足的配套社區和社會福利設施，建立自給自足、可持續發展的社區；
- (n) 把擬在上蓋發展項目範圍內興建的政府、機構或社區配套設施遷至北大嶼山公路對面預留作未能預見用途的「政府、機構或社區」地帶，以盡量增加住屋單位供應量；

公眾諮詢

- (o) 政府並沒有就港鐵公司建議的上蓋發展項目進行公開／公眾諮詢；

「政府、機構或社區」地帶和「綠化地帶」《註釋》第二欄的「動物園」用途

- (p) 不論是從保育還是從動物管理的角度而言，動物園的概念和營運已不合時宜；以及

擬在深水角興建的靈灰安置所

- (q) 反對興建靈灰安置所的建議，因為會加重北大嶼山公路的交通負擔。此外，祭祀活動所產生的空氣污染物，會對四周環境造成嚴重影響。擬建的靈灰安置所亦會對當地居民／遊人構成心理困擾。

6. 申述人的建議撮錄如下：

- (a) 政府應清楚訂明「其他指定用途」註明「鐵路車廠及公共交通交匯處暨商業／住宅發展」地帶內的公營房屋部分及／或預留土地興建公營房屋；
- (b) 修訂(i)「其他指定用途」註明「鐵路車廠及公共交通交匯處暨商業／住宅發展」地帶《註釋》所載的規劃意向及《說明書》第 8.1.2 段，在「住宅發展」後加上「(包括公營房屋)」；(ii)在該分區計劃大綱草圖《註釋》內該地帶的備註(b)訂明「(其中不少於百分之四十的整體總樓面面積須用作提供公共房屋)」；以及(iii)刪去《說明書》第 15.2 段「公共房屋」後的「(如有的話)」字眼；
- (c) 撤回該分區計劃大綱草圖，以加強保育大嶼山；以及
- (d) 刪去該分區計劃大綱草圖內「政府、機構或社區」地帶和「綠化地帶」《註釋》第二欄的「動物園」用途。

就申述提出的意見

7. 在所收到的 10 份意見當中，一份是由港鐵公司提交，就有關小蠔灣鐵路車廠擬議上蓋發展項目可行性的申述(R2 至 R138)提出意見。另外九份對上蓋發展項目提出與申述理由相似的關注事項。

城規會的決定

8. 二零一八年十月二十六日，城規會考慮有關申述及意見後，備悉**R1**表示支持的意見，並決定不接納**R1**的其餘意見及**R2**至**R144**的意見，以及同意不應順應申述而修訂該草圖，理由如下：

在「其他指定用途」註明「鐵路車廠及公共交通交匯處暨商業／住宅發展」地帶的小蠔灣鐵路車廠的擬議上蓋發展項目(**R1** 至 **R139**、**R142** 至 **R144**)

規劃背景及規劃意向、發展規模和密度

- (a) 根據「可持續大嶼藍圖」，「北大嶼山走廊」涵蓋東涌新市鎮擴展區、香港口岸人工島的上蓋發展項目和小蠔灣發展項目，建議主要作經濟及房屋發展。小蠔灣鐵路車廠用地是重要的土地供應來源之一，對應付本港迫切的房屋需求十分重要。港鐵公司已就多方面進行技術評估，以檢視發展建議的可行性及所需的配套基礎設施。評估結果確認，擬議發展在技術上可行，預期在該用地進行住宅及商業發展，不會有無法克服的技術問題。有關的規劃意向及發展規模／密度恰當；

房屋組合和發展模式

- (b) 確實的房屋類型／組合及發展模式仍有待政府決定。該分區計劃大綱草圖的《註釋》訂明，必須以發展藍圖的形式連同相關技術評估報告提交規劃申請，當中或可包含公營／資助房屋，供城規會考慮；

道路及鐵路交通容量

- (c) 港鐵公司的技術研究已就擬議上蓋發展項目進行交通及運輸影響評估。該項評估根據現有及計劃興建的道路及鐵路網絡，並充分考慮北大嶼山各項已落實的工程項目，評估擬議上蓋發展項目對交通的影響和對公共運輸設施的需求。擬議上蓋發展於二零三八年全面落成後，道路及鐵路容量將足以應付有關需求。擬議上蓋發展項目的倡議人須進行進一步的交通及運輸影響評估，提出緩解方案，以確保運輸基建足以應付因新發展計劃而增加的交通流量；

環境影響及城市設計

- (d) 環境影響評估(環評)報告已妥為評估和處理小蠔灣鐵路車廠的擬議上蓋發展項目的環境及生態問題，確定有關發展符合《環境影響評估條例》的規定。有關的環評報告於二零一七年十一月獲環境保護署批准。隨後就擬議上蓋發展項目提出的規劃申請必須提交進一步的環境評估報告，提出適當的緩解措施，以求把潛在的負面影響減至最低；
- (e) 日後在第 16 條規劃申請階段提交發展藍圖時，項目倡議人須遵行分區計劃大綱草圖《說明書》清楚載列的城市設計規定／措施，包括連接方案方面的要求，以優化擬議上蓋發展項目的設計方案，並須詳加考慮，以確保與周邊環境互相協調，以及加強車廠用地內及該車廠用地與周邊地區的連繫；

休憩用地、社區及社會福利設施

- (f) 當局會按照《香港規劃標準與準則》的規定，並根據相關政府決策局／部門的意見，提供足夠的社區、社會福利、康樂及教育設施，為日後的人口服務。分區計劃大綱草圖《說明書》已清楚訂明有關設施方面的規定；

公眾諮詢

- (g) 當局已妥為遵行有關的法定和行政程序，就該分區計劃大綱草圖諮詢公眾。此外，展示該分區計劃大綱草圖供公眾查閱，以及讓公眾提出申述和意見，亦屬條例下法定諮詢過程的一部分。當局在公眾諮詢過程中已提供擬議上蓋發展項目的相關資料；

「政府、機構或社區」地帶和「綠化地帶」《註釋》第二欄的「動物園」用途 (R139)

- (h) 「政府、機構或社區」地帶和「綠化地帶」的《註釋》大致遵照《法定圖則註釋總表》擬訂，把城規會根據規劃申請制度可能會考慮的各項用途包括在內，以讓申請人能彈性提出可能與周邊地區互相協調的建議。把「動物園」用途納入《註釋》第二欄，並不代表該用途實際於該區出現。「政府、機構或社區」地帶和「綠化地帶」目前的《註釋》均屬適當。城規會在考慮每宗申請時，會顧及當時的規劃情況和相關指引，並會諮詢包括漁農自然護理署在內的相關政府部門；以及

擬在深水角興建的靈灰安置所 (R140 及 R141)

- (i) 土木工程拓展署在進行現已完成的荃灣區擬議靈灰安置所用地可行性研究時，已作初步技術評估。食物及衛生局和食物環境衛生署在二零一六年十一月徵詢了荃灣區議會的意見，得到區議會支持發展靈灰安置所。考慮到區內人士對有關靈灰安置所的關注，政府稍後會進行進一步技術研究。

建議的影響

9. 核准《小蠔灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-SHW/1A》本身對公務員沒有影響。核准該分區計劃大綱草圖可利便小蠔灣地區的發展，亦可增闢土地來源以應付香港長遠的社會經濟需要。具體而言，擬議的小蠔灣鐵路車廠上蓋發展項目可供應大約 14,000 個新住宅單位，容納約 37,800 人。

10. 「小蠔灣鐵路站及小蠔灣車廠重新規劃工程」及「擬建小蠔灣車廠上蓋住宅及商業綜合發展項目」屬指定工程項目，須符合《環境影響評估條例》的法定要求。二零一七年十一月二十九日，上述工程項目的環評報告根據《環境影響評估條例》獲得批准。獲批准的環評報告結論認為，倘在施工和營運階段採取建議的緩解措施，這兩個工程項目在環境考慮方面屬可接受。至於擬興建的靈灰安置所，只要採取適當的緩解措施，預計不會對環境造成負面影響。

11. 小蠔灣鐵路車廠上蓋發展項目會帶來多方面的效益，特別是經濟、消閒和文化活動，以及交通運輸方面。核准該分區計劃大綱草圖有助更善用土地資源，從而有助應付香港的社會經濟需要。該區將會有休憩用地和康樂及社區設施，供公眾使用。

12. 雖然小蠔灣上蓋發展項目在環境方面可能會受到影響，但當局會採取多項緩解措施，盡量減低有關影響。

13. 上蓋發展項目可提供優質的生活環境，預期對家庭會有正面影響。擬議的住宅發展項目將可增加住宅單位供應，以應付市民的住屋需求。居住環境有所改善，相應可鼓勵市民組織家庭。此外，提供宜居的房屋，並讓家庭積累資產，將可促進家庭穩定。

14. 擬議的上蓋發展項目對促進家庭和諧和拓展社區網絡亦會有正面影響。區內有充足的休憩用地、康樂和政府、機構或社區設施，家庭可相聚共享這些設施，建立緊密關係，同時造就增進社交聯誼和加強社區網絡建設的機會。上蓋發展項目亦不會忽略按《香港規劃標準與準則》，提供必要／配套設施和休憩用地。

15. 關於財政方面的影響，旨在發展私人住宅和商業用途的上蓋發展項目或會對政府的土地收益有正面影響，但其發展模式和房屋組合仍有待確定。

16. 至於性別議題方面的影響，當局會參考《香港規劃標準與準則》，就上蓋發展項目內的福利設施和政府、機構或社區設施作出建議。此外，上蓋發展項目內提供的長者、青少年、託兒或家庭服務等福利設施，將有助減輕照顧者(通常為女性)的負擔，有利他們加入／留在職場。

公眾諮詢

17. 政府分別於二零一八年一月三十日和二零一八年二月十二日就該分區計劃大綱草圖諮詢荃灣區議會及離島區議會。荃灣區及離島區議員普遍不反對該分區計劃大綱草圖，但關注小蠔灣鐵路車廠的擬議上蓋發展項目對道路和鐵路交通造成的影響、該項發展的發展密度，以及社區設施的供應，並且要求增闢車輛和行人通道，以改善該區的通達程度。該分區計劃大綱草圖刊憲後，政府在二零一八年四月向荃灣區議會及離島區議會全體成員傳閱該草圖，讓他們作進一步考慮。

其後，一名荃灣區議員在圖則展示期內提交申述書(R120)，表示反對擬議上蓋發展項目。

宣傳安排

18. 《小蠔灣分區計劃大綱核准圖編號 S/I-SHW/2》將會按照條例第 9(5)條付印和展示。展示開始當天會有新聞稿發出，屆時會有發言人處理傳媒的查詢。

背景

擬備分區計劃大綱圖

19. 二零一七年十二月七日，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)條指示城規會為該區擬備一份分區計劃大綱圖。二零一八年三月二十九日，城規會根據條例第 5 條展示有關分區計劃大綱草圖，以供公眾查閱。

規劃區

20. 該區總面積約為 186 公頃，位於大嶼山北岸的東涌新市鎮擴展區東面，由東北面的深水角一直伸延至西南面擬建的大蠔交匯處，其東面及南面被北大嶼郊野公園(擴建部分)環抱。

A
A-I
A-II 21. 《小蠔灣分區計劃大綱核准圖編號 S/I-SHW/2》載於**附件 A**供議員參閱。**附件 A 附錄 I**載有一份《註釋》，列明經常准許的用途和向城規會申請可能獲批准的用途。**附件 A 附錄 II**載有分區計劃大綱核准圖的《說明書》。

查詢

22. 如對本摘要有任何疑問，可向規劃署助理署長／委員會龍小玉女士查詢(電話號碼：2231 4606)。

規劃署

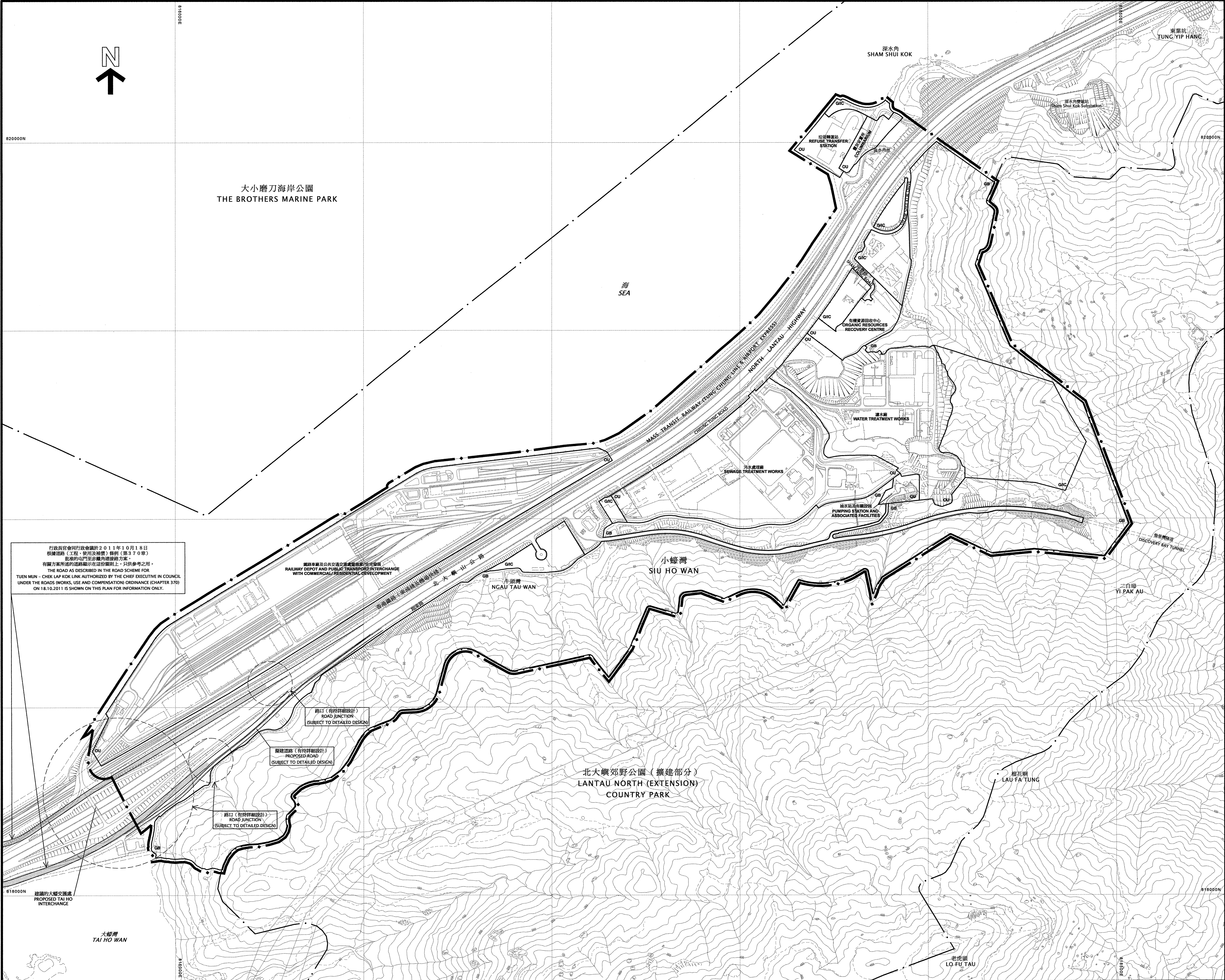
二零一九年二月

《小蠔灣分區計劃大綱核准圖編號 S/I-SHW/2》

附件 A 《小蠔灣分區計劃大綱核准圖編號 S/I-SHW/2》

附錄 I ：《小蠔灣分區計劃大綱核准圖編號 S/I-SHW/2》
 的《註釋》

附錄 II ：《小蠔灣分區計劃大綱核准圖編號 S/I-SHW/2》
 的《說明書》



行政長官會同行政會議於2011年10月18日
根據《工程、使用及補償》條例(第370章)
批准的地帶用途及發展計劃。
有關方案所描述的道路顯示在這份圖則上，只供參考之用。
TUN MUN - CHEK LAP KOK LINK AUTHORIZED BY THE CHIEF EXECUTIVE IN COUNCIL
UNDER THE ROADS (WORKS, USE AND COMPENSATION) ORDINANCE (CHAPTER 370)
ON 18.10.2011 IS SHOWN ON THIS PLAN FOR INFORMATION ONLY.

建議的大橋交匯處
PROPOSED TAI HO
INTERCHANGE
大鰲灣
TAI HO WAN

行政長官會同行政會議於2019年2月12日 根據城市
規劃條例第9(1)(a)條核准的圖則
APPROVED BY THE CHIEF EXECUTIVE IN COUNCIL UNDER
SECTION 9(1)(a) OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE ON
12 FEBRUARY 2019

Ms Wendy LEUNG 梁蘊儀女士
CLERK TO THE EXECUTIVE COUNCIL 行政會議秘書

香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的小蠔灣分區計劃大綱圖
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD
SIU HO WAN - OUTLINE ZONING PLAN

米 METRES 100 0 200 400 600 800 METRES 米

圖例
NOTATION

ZONES		地帶
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	GIC	政府、機構或社區
OTHER SPECIFIED USES	OU	其他指定用途
GREEN BELT	GB	綠化地帶
COMMUNICATIONS		交通
MAJOR ROAD AND JUNCTION		主要道路及路口
ELEVATED ROAD		高架道路
MISCELLANEOUS		其他
BOUNDARY OF PLANNING SCHEME		規劃範圍界線
BOUNDARY OF COUNTRY PARK / MARINE PARK		郊野公園 / 海洋公園界線

土地用途及面積一覽表
SCHEDULE OF USES AND AREAS

USES	大約面積及百分率 APPROXIMATE AREA & %		用途
	公頃 HECTARES	% 百分率	
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	15.54	8.35	政府、機構或社區
OTHER SPECIFIED USES	63.60	34.18	其他指定用途
GREEN BELT	68.04	36.57	綠化地帶
MAJOR ROAD ETC.	38.89	20.90	主要道路等
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	186.07	100.00	規劃範圍總面積

夾附的《註釋》屬這份圖則的一部分
THE ATTACHED NOTES ALSO FORM PART OF THIS 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-SHW/2

小蠔灣分區計劃大綱核准圖編號 S/I-SHW/2

(就《城市規劃條例》而言，這是一份核准圖)

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：
- 繳費廣場、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，「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)。

小蠔灣分區計劃大綱核准圖編號 S/I-SHW/2

土地用途表

	<u>頁次</u>
政府、機構或社區	1
其他指定用途	3
綠化地帶	8

政府、機構或社區

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	動物寄養所
動物檢疫中心(只限設於政府建築物)	動物檢疫中心(未另有列明者)
播音室、電視製作室及／或	靈灰安置所
電影製作室	懲教機構
電纜車路線及終站大樓	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	分層住宅
郊野學習／教育／遊客中心	殯儀設施
政府垃圾收集站	直升機升降坪
政府用途(未另有列明者)	直升機加油站
醫院	度假營
機構用途(未另有列明者)	酒店
圖書館	屋宇
街市	船隻加油站
碼頭	香港鐵路通風塔及／或高出路面的
康體文娛場所	其他構築物(入口除外)
政府診所	場外投注站
公廁設施	辦公室
公共車輛總站或車站	加油站
公用事業設施裝置	娛樂場所
公眾停車場(貨櫃車除外)	私人會所
可循環再造物料回收中心	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或
宗教機構	廣播電台發射塔裝置
研究所、設計及發展中心	垃圾處理裝置(只限垃圾轉運站)
學校	住宿機構
配水庫	污水處理／隔篩廠
社會福利設施	商店及服務行業
訓練中心	私人發展計劃的公用設施裝置
批發行業	動物園

(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。

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「鐵路車廠及公共交通交匯處暨商業／住宅發展」

鐵路車廠
鐵路車站
鐵路路軌

救護站
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
場外投注站
辦公室
加油站
碼頭
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
研究所、設計及發展中心
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)

其他指定用途(續)

只適用於「鐵路車廠及公共交通交匯處暨商業／住宅發展」(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地作鐵路車廠及其上的商業及／或住宅發展用途，並提供公共交通交匯處，以及政府、機構或社區設施和其他配套設施。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，以及因應空氣流通和視覺方面的考慮因素，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) 如申請在指定為「其他指定用途」註明「鐵路車廠及公共交通交匯處暨商業／住宅發展」的土地範圍內進行發展，申請人必須擬備一份發展藍圖，並將之呈交城市規劃委員會核准。該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(包括單車停車位)和休憩用地的詳情和範圍；
 - (iv) 區內擬建的任何通道的路線、闊度和水平度；
 - (v) 區內的美化環境建議和城市設計建議，包括交通連接方案；
 - (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) 一份交通和運輸影響評估報告，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；

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「鐵路車廠及公共交通交匯處暨商業／住宅發展」(續)

備註(續)

- (x) 一份空氣流通評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的空氣流通問題，並須建議紓緩這些問題的措施；
 - (xi) 一份視覺影響評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的視覺影響，並須建議紓緩這些問題的措施；以及
 - (xii) 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／或重建計劃的最大住用總樓面面積超過 1 040 000 平方米及作商業用途的最大非住用總樓面面積超過 30 000 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。
- (c) 為施行上文(b)段而計算相關最大總樓面面積時，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鐵路車廠／車站及相關設施、公共交通交匯處、學校、政府、機構或社區或社會福利設施，或有蓋行人道，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，考慮放寬上文(b)段所述的總樓面面積限制。

(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「濾水廠」

濾水廠	政府用途(未另有列明者)
配水庫	公用事業設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供濾水廠，以配合社區需要。

只適用於「污水處理廠」

污水處理廠	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，主要是提供污水處理廠，以配合社區需要。

只適用於「有機資源回收中心」

有機資源回收中心	政府用途(未另有列明者)
可循環再造物料回收中心	公用事業設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是劃定土地用作有機資源回收中心。

(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「垃圾轉運站」

垃圾轉運站	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，主要是劃定土地用作垃圾轉運站。

只適用於「靈灰安置所」

靈灰安置所	公用事業設施裝置
紀念花園	宗教機構
政府用途(未另有列明者)	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，主要是劃定土地用作靈灰安置所和紀念花園。

只適用於「抽水站及相關設施」

抽水站及相關設施	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，主要是劃定土地用作抽水站及相關設施。

綠化地帶

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
農業用途	動物寄養所
燒烤地點	播音室、電視製作室及／或電影製作室
政府用途(只限報案中心)	墓地
自然保護區	電纜車路線及終站大樓
自然教育徑	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)
農地住用構築物	火葬場(只限設於宗教機構內或 現有火葬場的擴建部分)
野餐地點	郊野學習／教育／遊客中心
公廁設施	分層住宅
帳幕營地	政府垃圾收集站
野生動物保護區	政府用途(未另有列明者)
	直升機升降坪
	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
	動物園

(請看下頁)

綠化地帶(續)

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，以抑制市區範圍的擴展，並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。

小蠔灣分區計劃大綱核准圖編號S/I-SHW/2

說明書

小蠔灣分區計劃大綱核准圖編號 S/I-SHW/2

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》	2
5. 規劃區	2
6. 策略性規劃環境	3
7. 人口	4
8. 發展機會及限制	4
9. 整體規劃意向	8
10. 城市設計概念	8
11. 土地用途地帶	
11.1 政府、機構或社區	9
11.2 其他指定用途	9
11.3 綠化地帶	14
12. 交通	14
13. 公用設施	15
14. 文化遺產	16
15. 規劃的實施	16

小蠔灣分區計劃大綱核准圖編號 S/I-SHW/2

(就《城市規劃條例》而言，這是一份核准圖)

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《小蠔灣分區計劃大綱核准圖編號 S/I-SHW/2》時就有關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 二零一七年十二月七日，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)(a)條指示城規會為小蠔灣地區擬備一份分區計劃大綱圖。

2.2 二零一八年三月二十九日，城規會根據條例第 5 條展示《小蠔灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-SHW/1》，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，城規會共收到 144 份申述書。二零一八年六月二十九日，城規會公布申述的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見，其間共收到 10 份意見書。二零一八年十月二十六日，城規會考慮有關申述及意見後，決定不建議順應申述的內容修訂這份分區計劃大綱草圖。

2.3 二零一九年二月十二日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准小蠔灣分區計劃大綱草圖，其後該圖重新編號為 S/I-SHW/2。二零一九年二月二十二日，《小蠔灣分區計劃大綱核准圖編號 S/I-SHW/2》(下稱「該圖」)根據條例第 9(5)條展示，以供公眾查閱。

3. 擬備該圖的目的

3.1 該圖旨在顯示小蠔灣地區概括的土地用途地帶和主要的運輸網絡，以便把規劃區(下稱「該區」)的發展和重建計劃納入法定規劃管制之內。

3.2 該圖只顯示小蠔灣地區內概括的發展和規劃管制原則。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並無賦予發展權的細小狹長土地，例如限作非建築用地或花園、斜坡維修及通道用途的地方。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建築用地內，以保存小蠔灣地區的特色及景觀，並避免引致該區道路網不勝負荷。

4. 該圖的《註釋》

- 4.1 該圖附有一份《註釋》，分別說明該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，令規劃土地用途及管制發展更具彈性，以配合不斷轉變的需要。
- 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 該區的面積約為 186 公頃，位於大嶼山北岸的東涌新市鎮擴展區東面，由東北面的深水角一直伸延至西南面擬建的大蠔交匯處，被北大嶼郊野公園（擴建部分）環抱，其東面及南面是大輦峒、榴花峒及老虎頭山麓。
- 5.2 在一九八零年代，小蠔灣是環山的海灣，山坡臨海一面蓋有植被。一九九零年代初，由於進行斜坡平整工程，天然斜坡山麓的部分植被被移除，而海灣則進行大範圍填海工程作發展用途，以配合興建北大嶼山公路及機場鐵路。填海及相關建造工程於一九九七年完成。
- 5.3 該區主要設有多項基礎設施及政府用途，以配合東涌新市鎮、香港國際機場及大嶼山東北發展項目。北大嶼山公路南面／東南面的土地主要建有倉庫及多項公用事業設施裝置，包括污水處理廠、濾水廠、有機資源回收中心等，而且範圍包括毗連北大嶼郊野公園（擴建部分）的斜坡地區，該郊野公園大部分範圍是延綿不斷的灌木林，且周圍現時有樹木零星分布。北大嶼山公路北面的土地主要建有鐵路車廠，是西面填海區上最大型的單一發展項目，而公路東面則有垃圾轉運站和擬用作發展靈灰安置所的用地。由於大部分土地均是填海所得，海岸線由現有人造海堤圍

繞，並無天然海岸景物。該區沒有村落。該區西南面的大蠔谷、大蠔灣及大蠔河已被確認為新自然保育政策下須優先加強保育的地點之一，以便能更妥善保育這個具重要生態價值的地區。

- 5.4 該區的界線在圖上以粗虛線顯示，並已被劃分為若干面積較小的規劃區，以供規劃及參考之用。

6. 策略性規劃環境

- 6.1 該區位於大嶼山北岸，一直是大嶼山發展的重要部分。在一九八九年完成「港口及機場發展策略」(下稱「發展策略」)後，政府決定在赤鱗角興建新的國際機場，即現時的香港國際機場(下稱「機場」)。發展策略亦建議發展北大嶼山新市鎮，作為機場的後勤社區。其後，「北大嶼山發展研究」(一九九二年)建議在區內發展新市鎮，以期最終可容納約 26 萬人口。該項研究認為，小蠔灣是合適地點，可進行與新機場及其他主要公用事業設施(例如濾水廠及污水處理廠)有關的工業活動。
- 6.2 根據二零零四年《施政報告》，大嶼山發展專責小組(下稱「專責小組」)於二零零四年二月成立，為大嶼山的經濟和基建發展作出高層次的政策督導。專責小組在二零零七年通過經修訂的大嶼山發展概念計劃，建議在小蠔灣對開水域填海，以發展大嶼山物流園，而由於該處鄰近港珠澳大橋，因此亦可作為交通樞紐。擬議的大嶼山物流園，連同香港國際機場及其他策略性運輸連接道路，可進一步加強香港作為區域運輸物流中心的地位。
- 6.3 另一方面，前財政司司長在二零一二年度的《財政預算案》中提及，政府應盡量利用鐵路沿線的物業發展潛力，並探討鐵路沿線的發展機遇。二零一三年，前行政長官在《施政報告》中亦提到，解決房屋問題是政府的首要任務，政府亦會積極探討現有及已計劃興建的鐵路沿線的住宅發展潛力。
- 6.4 大嶼山發展諮詢委員會於二零一四年一月成立，旨在提出有助大嶼山持續發展及保育的建議。當局考慮到該諮詢委員會提出的意見，並參考在二零一六年一月至四月舉行公眾參與活動期間收集所得的公眾意見後，於二零一七年六月發表「可持續大嶼藍圖」，為策導和推展大嶼山的發展和保育計劃提供參考路線圖。小蠔灣發展是「北大嶼山走廊」計劃下其中一個重點項目，建議集中作經濟及房屋發展。
- 6.5 為回應充分善用鐵路沿線土地潛質以作物業發展的政策措施，香港鐵路有限公司(港鐵公司)作為小蠔灣港鐵車廠現時佔用人及營運者，委託進行技術研究，以探討在車廠上蓋作住宅及商業發展

的可行性。關於在小蠔灣港鐵車廠上蓋建議進行的住宅及商業發展，已就多方面進行初步技術評估，包括交通運輸、空氣流通、環境、排污、排水、供水和公用事業設施、定量風險、土力及結構可行性，以及景觀和視覺，以檢視發展建議的可行性及所需的支援基礎設施。港鐵公司已探討可否在小蠔灣設立鐵路站，為車廠上蓋擬建物業項目的居民提供列車服務，並已根據《環境影響評估條例》提交與該項建議相關的環境影響評估（下稱「環評」）。二零一七年十一月二十九日，「小蠔灣鐵路站及小蠔灣車廠重新規劃工程」及「擬建小蠔灣車廠上蓋住宅及商業綜合發展項目」的環評報告根據《環境影響評估條例》（第 499 章）的規定，獲有條件批准。

7. 人口

由於該區沒有已落成可供入伙的住宅項目，故目前無人居住。預計該區的規劃人口約為 37 800 人。

8. 發展機會及限制

8.1 發展機會

善用鐵路沿線土地

8.1.1 小蠔灣現正由不同政府設施及車廠用途所佔用，因位於東涌新市鎮擴展區附近，設有策略性鐵路及連接道路往返市區，故有潛力提供地方興建發展密度較高的房屋項目。東涌線及北大嶼山公路使來往東涌與市區之間交通便利，若小蠔灣建有鐵路站，並適當加強道路交通網絡，小蠔灣地區的交通方便程度亦可因東涌線和北大嶼山公路而得到改善。

8.1.2 小蠔灣車廠上蓋發展亦符合政府政策，即透過以鐵路為本的發展，方便市民集體利用環保運輸工具快速前往目的地。現時，正好有機會加以善用港鐵車廠上蓋的珍貴土地資源。由於車廠用地無須合併土地，因此可適時推行發展計劃。早日落實車廠上蓋住宅發展，有助應付殷切的房屋需求。

8.2 發展限制

交通

8.2.1 目前翔東路是連接該區與區外地方的唯一車輛通道，而小蠔灣港鐵車廠則經一條由北大嶼山公路分岔出來的連接路連接。在東涌新市鎮擴展計劃下建議興建的大蠔交匯處，可成為從北大嶼山公路往翔東路的主要出入口，並可改善該區的交通。不過，由於估計新發展項目會使交通流量增加，預料青嶼幹線和北大嶼山公路的容載量會受到限制。為應付該區的發展需要，必須興建新的道路(P1 道路和十一號幹線)。有關方面會審慎考慮和評估新發展項目對北大嶼山公路和青嶼幹線交通可能造成的影響。

噪音及車輛廢氣

8.2.2 該區的發展因北大嶼山公路和鐵路的交通噪音及廢氣而受到限制。最新的北大嶼山基礎設施建議(包括屯門至赤鱗角連接路及港珠澳大橋(包括相關的香港接線和香港口岸)工程計劃)，可能會使北大嶼山公路的交通流量增加，或會因而進一步對該區的環境造成影響。日後可能於小蠔灣車廠上蓋進行的發展，已根據環評程序進行研究，並按照《環境影響評估條例》建議採取減輕噪音的措施。

8.2.3 在香港國際機場抵港和離港的飛機是現時影響該區的主要噪音來源之一。該區雖然位於香港國際機場三跑道系統的飛機噪音預測 25 等量線的覆蓋範圍外，但接近機場。由於機場非常繁忙，而且 24 小時運作，因此預計飛機抵港及離港飛越該區上空時會造成飛機噪音。該區的發展商應研究可否採用連密封墊的窗戶這項隔音措施，並進行檢討，以改善室內家居生活環境。此外，該區接近位於白芒和香港國際機場上方的直升機等候區及直升機的飛行路線，而直升機亦可能成為影響該區環境的噪音之一。

民航設施

8.2.4 由於該區接近香港國際機場，因此受制於機場高度限制。建於或將建於該區內的任何一幢或多幢建築物或其他構築物或設備(或該幢或該等建築物或構築物或設備的任何加建部分或裝置)的任何部分，均不得超過《香港機

場(障礙管制)條例》(第 301 章)或根據此條例訂立的任何規例或發出的任何命令及任何修訂法例所訂明的「限制高度」。

8.2.5 當局正就放寬目前雙跑道系統運作時所採用的現有機場高度限制進行可行性研究，有關的研究結果會因應日後三跑道系統運作時所採用的新機場高度限制再作核實。如放寬機場高度限制屬可行的話，當局會在核實三跑道系統運作時所採用的新機場高度限制後，交由民航處以行政方式作出臨時豁免，放寬機場高度限制，然後再根據《香港機場(障礙管制)條例》(第 301 章)修訂法例。

8.2.6 此外，該區的西端位於白芒上方的直升機等候區「H5」之下，而該等候區是政府飛行服務隊在執行飛行任務和緊急召援飛行任務時必需的直升機等候點。再者，該區亦位於北大嶼山公路沿線附近。該段北大嶼山公路路段位於白芒與青馬大橋收費廣場之間，沿北大嶼山海岸線興建，是高 500 呎(高於平均海平面)的高架走廊。對政府飛行服務隊而言，如要在惡劣天氣下執行緊急召援飛行任務，該路線十分重要。政府正設立衛星基地，重置部分緊急直升機服務。在全面設立和啟用衛星基地之前，政府飛行服務隊會繼續使用該路線。

8.2.7 政府飛行服務隊駕駛直升機進出香港國際機場時，須經過指定的銀礦灣航道和白芒直升機等候區，直升機所產生的噪音會對該區造成不良影響。除此以外，在白芒的直升機等候區內如進行任何發展，都會影響政府飛行服務隊直升機的飛行操作，尤以惡劣天氣下執行緊急飛行任務者為然。日後在該區進行發展或重建，必須顧及這方面的限制。

風險

8.2.8 該區的東部位於小蠔灣濾水廠一公里諮詢區的範圍內。該濾水廠由於存放了以一噸液氯罐盛載的液態氯氣，因此被列為具有潛在危險的設施。如擬在小蠔灣濾水廠的諮詢區內進行任何發展，並因而使在該區居住或工作的人口數目增加，項目倡議者便須擬備危險評估報告，並向潛在危險設施土地使用規劃和管制協調委員會(下稱「協調委員會」)提交，以供該委員會就與該濾水廠相關的潛在風險作出評估，從而取得協調委員會的批准。此外，深水角氯氣裝卸區(下稱「裝卸區」)位於小蠔灣濾

水廠諮詢區的範圍內。在該裝卸區附近進行任何發展前，應先徵詢相關政府部門的意見。

- 8.2.9 該區西南面範圍外設有高壓輸氣管道和煤氣調壓及檢管站。根據《氣體安全條例》(第 51 章)，這些均屬應具報氣體裝置，建造及使用這類裝置必須通過審批。該區的西南部位於這些應具報氣體裝置的 200 米範圍內。如擬在這些裝置附近(即 200 米範圍內)進行發展，會令人關注擬議發展帶來的人口增長，因此，項目倡議者必須進行風險評估，以評估與這些應具報氣體裝置有關的潛在風險。

基礎設施

- 8.2.10 小蠔灣地區的食水由小蠔灣濾水廠供應。現有的供水系統沒有足夠能力應付大嶼山未來發展的需求。供水系統將有需要改善和擴展，相關措施可能包括擴充小蠔灣濾水廠、興建新的泵房，以及在山邊闢建新的配水庫，以趕上北大嶼山的新發展步伐。

- 8.2.11 倘若該區的人口或遊客數目增加，或進行進一步的住宅／商業發展，便須改善或加建污水收集和輸送系統，以趕及應付因新發展區落成而日益增加的污水量。此外，現有的小蠔灣污水處理廠沒有足夠能力應付大嶼山各個新發展項目的中長期污水處理需求。污水處理廠將有需要擴充和改善。至於把小蠔灣污水處理廠向西鄰地方擴建的建議，有待再作研究。

土力工程

- 8.2.12 該區南部和東部位於陡峭的天然山坡之下，符合《天然山坡山泥傾瀉災害研究警報準則》所述的情況。這些地區日後進行發展時，發展商或須進行天然山坡災害研究；如有需要，須進行適當的緩解工程，以作為發展項目的一部分。有些土地位於已登記的人造斜坡和護土牆之下，倘若這些斜坡會對任何發展及重建項目構成影響，或受任何發展及重建項目影響，便須向土木工程拓展署土力工程處提交土力勘察及研究報告，載列所有永久土力工程的詳情，以便該處根據《環境運輸及工務局(工務)技術通告第 29/2002 號》所訂原則進行審核。
- 8.2.13 大嶼山北岸指定地區內的地方，可能屬該區的複雜地質狀況，因此當局應加緊留意，可能出現有關興建高樓大

廈及其他構築物所涉的深層地基問題。政府項目須遵守《環境運輸及工務局技術通告(工務)第 4/2004 號》訂明的規定，而私人項目則須遵守《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-134 號的規定。

生態方面的考慮

8.2.14 該區南緣毗連北大嶼郊野公園(擴建部分)，內有灌木林，且周圍現時有樹木零星分布，是重要的天然景觀。此區饒富天然風貌，應受到保護，免受任何發展所影響。此外，該區亦前臨大小磨刀海岸公園。該海岸公園於二零一六年獲指定為海岸公園，目的是協助更妥善保育中華白海豚及其棲息地，並使該水域內的海洋及漁業資源更為豐富。

景觀方面的考慮

8.2.15 北大嶼郊野公園(擴建部分)為附近一帶的主要特色景觀，是具有珍貴景觀資源的天然美景。低地斜坡為長滿植被的灌木林，而毗連北大嶼郊野公園(擴建部分)的地方周圍現時有樹木零星分布。此處可見的樹種均屬本地林地樹種，例如血桐、假蘋婆、白楸、芒萁和鵝掌柴。該處將予保存和保育，因為可作為郊野公園和已建設區之間的緩衝區。

9. 整體規劃意向

該區的整體規劃意向是充分利用該區地理位置的優勢，預留土地興建政府、機構或社區設施和配套基建，並進行可持續的住宅／商業發展，以及在合適的土地上充分發揮發展潛力。當局必須充分考慮保存現有的天然景觀，並在郊野公園和已建設區之間保留合適的緩衝區。

10. 城市設計概念

10.1 大體而言，該區大多是政府土地，而區內的山谷一帶主要建有層數較少的政府、機構或社區設施，因此從該處望向天然的山巒美景時視線不受遮擋，提供了視覺調劑的空間。在該處山谷內進行任何發展／重建項目時都應該尊重四周的天然鄉郊特色，確保山巒景觀不受遮擋，致力使建築物高度輪廓和諧一致。該區的政府、機構或社區設施建築物高度限制詳情，載於已採納的小蠔灣發展藍圖編號 L / I - S H W / 1 A。

- 10.2 小蠔灣港鐵車廠用地位於大蠔河口和區內層數較少的政府、機構或社區設施之間，現時用地上建有低矮的車廠構築物，因此從北大嶼山公路望去，可看到開揚海景，令該處的工業／公用設施用途與大蠔的天然鄉郊環境得以銜接起來。又由於環境較開揚，使盛行風得以透入區內。擬在小蠔灣車廠上蓋進行的商業／住宅發展必定會影響現有的開揚海景，亦會破壞該區與大蠔河口之間的銜接。為使發展項目能與周邊地區的天然鄉郊環境互相協調，並保護區內的景觀特色，在車廠用地進行的任何發展／重建項目都必須作全面的規劃和設計，其中須考慮的因素包括保留觀景廊和通風廊、與海濱和大蠔河口的融合／銜接問題、有關發展與鐵路車廠和毗連政府、機構或社區設施的銜接問題、已刊憲的機場高度限制圖，以及可能須就有關香港國際機場擴建三跑道系統計劃而對已刊憲的機場高度限制圖作出相關的修訂等。就此，在車廠上蓋進行任何發展／重建項目前，必須以發展藍圖的形式提交規劃申請，並取得城規會批准，以確保發展項目的布局與附近地方融和協調。

11. 土地用途地帶

11.1 「政府、機構或社區」：總面積 15.54 公頃

- 11.1.1 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。
- 11.1.2 大部分的「政府、機構或社區」用地都用以反映現有政府、機構或社區用途，例如小蠔灣政府維修車廠、小蠔灣汽車扣留中心／驗車中心及秤車站和深水角氯氣裝卸區。此外，當局亦有預留用地作其他適合／擬議的政府、機構或社區用途，包括現有小蠔灣濾水廠東面的配水庫，該配水庫可為東涌新市鎮擴展區及北大嶼山其他已規劃的發展項目提供服務。當局亦有預留土地作未能預見的政府、機構或社區用途。

11.2 「其他指定用途」：總面積 63.60 公頃

- 11.2.1 這個地帶標示撥作或預留作下列指定用途的土地：

「鐵路車廠及公共交通交匯處暨商業／住宅發展」地帶

- 11.2.2 此地帶的規劃意向，主要是提供土地作鐵路車廠及其上的商業及／或住宅發展用途，並提供公共交通交匯處，以及政府、機構或社區設施和其他配套設施。有關用地由小蠔灣港鐵車廠佔用。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，以及因應空氣流通和視覺方面的考慮因素，對發展的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制。
- 11.2.3 為確保有關的發展或重建項目以綜合模式發展及設計，申請人須以發展藍圖形式提交發展或重建建議連證明建議可行的文件，包括有關環境、排水及排污、交通及運輸、空氣流通、視覺及其他相關評估報告；美化環境及城市設計建議，包括交通連接方案；以及圖則《註釋》列明的其他資料，以供城規會批核。發展項目內須提供充足的休憩用地及政府、機構或社區設施，為日後的居民和社區提供服務。
- 11.2.4 在這幅劃作「其他指定用途」的用地進行發展及／或重建項目，最大的住用總樓面面積限為 1 040 000 平方米，而用作商業用途的最大非住用總樓面面積則限為 30 000 平方米。這些規定在擬議發展計劃展示，是根據《環境影響評估條例》獲批的申請書的一部分，而按照港鐵公司進行的輔助評估，也證明這些規定有充分理據支持。此外，按政府規定須提供的公共交通交匯處、三所設有 30 間課室的學校、總數為 24 間的幼稚園課室，以及用作闢設社會福利設施的地方(最小為 4 000 平方米總樓面面積)，亦會設於這幅「其他指定用途」用地內。此外，必須提供面積最少為 75 600 平方米的休憩用地供日後的居民使用。根據港鐵公司提交的擬議發展計劃，擬議發展項目可為總數約達 37 800 人的人口合共提供約 14 000 個住宅單位。
- 11.2.5 在為這幅「其他指定用途」用地所進行的發展及／或重建項目釐定最大總樓面面積時，按政府規定須提供的各項設施(包括作鐵路用途的地方、公共交通交匯處、學校、政府、機構或社區設施或社會福利設施)或有蓋行人道的總樓面面積，可獲豁免計入總樓面面積內。
- 11.2.6 預計擬議發展項目會包括一個平台，設有鐵路車廠、公共交通交匯處、商業／零售設施和泊車設施。住宅大樓會興建在園景平台上。現有鐵路車廠會分階段遷往該

處，而車廠上蓋會興建平台，以促進上蓋的商業／住宅發展。擬議的上蓋商業／住宅發展亦會分階段落實，以配合鐵路車廠的搬遷工作。這項分期推展的發展項目應具備周全設施，而在提供政府、機構或社區設施方面亦須能持續發展。

11.2.7 由於有關地點地形狹長，坐山面海，因此可就該地點日後進行的發展項目，參考為進行環評而擬訂的擬議發展計劃內所顯示的多項城市設計措施，包括：

- (a) 最少提供四條大致沿北至南方向及沿東至西方向闊 30 米的主要通風／景觀廊，以及在住宅大樓之間提供最少六條闊 15 米的輔助通風／景觀廊，以便海風滲透，並提升視野穿透度；
- (b) 透過樓宇坐向提升視野穿透度，例如沿該地點南面邊界興建的建築物採用弧形分布的設計；
- (c) 提供梯級式建築物高度輪廓，使建築物高度從東北向西南近大蠔灣處逐步減少。根據由港鐵公司為經核准的環評擬備的擬議發展計劃，住宅大樓的建築物高度為主水平基準以上 86 米至主水平基準以上 106 米；
- (d) 提交交通連接方案，包括但不限於在該地點內發展項目的不同部分提供全天候行人道／連接路，連接擬設的鐵路車站及商業設施，並於適當的間距為平台及海濱之間提供垂直連接通道，以及建立單車徑網絡及休憩用地網絡，以加強申請地點內及由該處至毗連海濱及毗鄰東涌新市鎮擴展的內外連繫和提高行人暢達度；以及
- (e) 於平台栽種美化環境的植物，並應在外牆進行垂直綠化，以及於平台層設立觀景露台。此外，應沿平台邊緣栽種植物，並在平台採用台階式設計連進行綠化，從而對沿北大嶼山公路及海濱的長建築外牆帶來進一步視覺調劑。探討車廠沿海邊進一步後移並於地面的一些部分設有凹位以提供更多的空間設置單車徑、種樹及採用賞心悅目的景觀設計，讓公眾可在經美化市容的環境樂在其中。

11.2.8 項目倡議人須探討設計概念，並詳細考慮如何進一步緩解興建住宅樓宇和平台造成的景觀及視覺影響，從而與

四周地區的景觀特色達致和諧協調。擬議發展項目的景觀及城市設計方案(包括但不限於上文第 11.2.7 所述的特色)，應根據條例第 16 條向城規會提交申請，以供審批。日後在這地帶內進行的發展，須根據「可持續建築設計指引」，提升樓宇的通透度和改善通風環境。

11.2.9 該區發展項目的建築物高度必須符合已刊憲的機場高度限制圖的規定，一旦該高度限制圖因為機場擴建為三跑道系統的發展計劃而有所修訂，則須符合新修訂的規定。建於或將建於該區內的任何一幢或多幢建築物或其他構築物或設備(或該幢或該等建築物或構築物或設備的任何加建部分或裝置)的任何部分均不得超過《香港機場(障礙管制)條例》(第 301 章)所訂明的「限制高度」(或如有任何修訂，則為新修訂的「限制高度」)。此高度就是一般所指的機場高度限制。

11.2.10 預計擬議發展項目會受到在香港國際機場抵港及離港的飛機飛越該區上空時所產生的飛機噪音所影響。發展商須研究及檢討使用連密封墊的窗戶這項隔音措施，以改善居民的室內家居生活環境。

11.2.11 由於香港國際機場日後將使用三跑道系統，當局現正就目前的雙跑道系統運作時所採用的現有機場高度限制進行檢討。待核實新的機場高度限制後，便可能透過行政方式放寬機場高度限制。因此，仍有空間進一步盡量發揮該用地的發展潛力。一旦放寬機場高度限制後，為盡量靈活發揮用地的發展潛力，並能採用較具創意的設計以配合個別用地的特點及規劃情況，城規會可透過規劃申請制度，考慮略為放寬總樓面面積的限制。城規會會按個別建議在規劃上的優越之處，作出考慮。

「濾水廠」

11.2.12 此地帶的規劃意向，主要是闢設濾水廠，應付社區的需要。

11.2.13 現有的小蠔灣濾水廠及其西北面的原水增壓抽水站，均在該用地範圍內。濾水廠會先處理來自大欖涌水塘及石壁水塘的食水，再向東涌、愉景灣、香港國際機場、小蠔灣、竹篙灣及北大嶼山的其他民居供水。

11.2.14 濾水廠被列為潛在危險裝置，在有關地點附近進行任何發展，必須遵照協調委員會報告內所載的建議。此外，

任何發展建議如最終會導致諮詢區內的居住或工作人口增加，必須經協調委員會審批。

「污水處理廠」

11.2.15 此地帶的規劃意向，主要用作設置污水處理廠，以應付社區的需要。北大嶼山公路東南面的一塊用地已發展為小蠔灣污水處理廠，為東涌、香港國際機場、小蠔灣及竹篙灣提供服務。

11.2.16 污水處理廠將須進行進一步的裝修、擴展及改善工程，以應付因應北大嶼山中長期的發展(包括東涌新市鎮擴展區、香港國際機場三跑道系統、小蠔灣發展計劃等)而新增的污水問題。把小蠔灣污水處理廠向西鄰地方擴建的建議，將須作進一步研究。

「有機資源回收中心」

11.2.17 此地帶的規劃意向，主要是劃定土地作有機資源回收中心(第一期)，由環境保護署發展。有機資源回收中心興建工程現正進行中。

「廢物轉運站」

11.2.18 此地帶的規劃意向，主要是劃定土地作廢物轉運站。此地帶由北大嶼山廢物轉運站佔用，接收從香港國際機場、東涌新市鎮、葵涌、荃灣收集所得的固體廢物，以及來自機場污水處理廠的額外固體廢物。經整理的廢物最終會由躉船運往新界西堆填區棄置。

「靈灰安置所」

11.2.19 此地帶的規劃意向，主要是劃定土地作靈灰安置所用途及紀念花園。這地帶位於北大嶼山公路及擬議 P1 道路附近的深水角徑西面。

11.2.20 這塊用地可設置約 26 000 個骨灰龕及一個紀念花園。鑑於這用地接近小蠔灣濾水廠的諮詢區，項目倡議人應擬備危險評估報告，並提交予協調委員會，以供該委員會就與該濾水廠相關的潛在風險作出評估，從而取得協調委員會的批准。

「抽水站及相關設施」

- 11.2.21 此地帶的規劃意向，主要是把土地劃作抽水站和相關設施。此地帶涵蓋小蠔灣濾水廠附近沿愉景灣隧道及連接道路的一個飲用水增壓抽水站，這抽水站現正投入運作，為愉景灣提供服務。

11.3 「綠化地帶」：總面積 68.04 公頃

- 11.3.1 此地帶的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區及近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並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。
- 11.3.2 把毗鄰北大嶼郊野公園(擴建部分)的低地斜坡劃為「綠化地帶」，以保護天然植被，並充當已發展區和郊野公園之間的緩衝區。除幾條非正式建造的行人路外，該區大部分地方均為未發展的山坡。山地一帶內有灌木林，且周圍現時有樹木零星分布。在較高處，山坡主要為草地，並有零散的石頭分布其上。

12. 交通

- 12.1 現有的北大嶼山公路是一條雙程三線公路，是香港國際機場及東涌新市鎮與香港其他地區之間的主要連接道路。小蠔灣地鐵車廠可經北大嶼山公路分支的連接路前往。翔東路主要是一條單線雙程的公用設施道路，沿北大嶼山公路南面伸展，可提供通路讓有關人員前往沿公路走廊一帶設置的政府用途和公用設施裝置，方便他們進行維修保養，並可通往愉景灣隧道及連接道路。北大嶼山公路下方已闢設地下通道，把北大嶼山廢物轉運站及擬發展靈灰安置所的地點與翔東路連接起來。
- 12.2 屯門至赤鱗角連接路是港珠澳大橋香港口岸與香港其他地區之間的重要連接道路。屯門至赤鱗角連接路南面通道會連接至大蠔／小蠔灣的現有北大嶼山公路路段。擬在該區西面興建的大蠔交匯處為一分層交匯處，是往來北大嶼山公路與該區之間車輛的主要出入口。在東涌新市鎮擴展計劃下，亦建議闢建一條連接路，連接翔東路與大蠔交匯處。
- 12.3 擬建的 P1 道路(東涌至大蠔段)為一主要幹路，是與北大嶼山公路並行的一條雙程雙線分隔行車道，提供另一通道前往小蠔灣、大蠔和東涌的發展項目。北大嶼山公路一旦發生意外，該道路亦可用作交通改道的行車道。P1 道路(東涌至大蠔段)的走線和落

實情況會在東涌新市鎮擴展區的詳細設計階段予以檢討。至於會否把擬議的 P1 道路進一步伸延至小蠔灣與欣澳之間，則須作進一步研究。

- 12.4 根據二零一四年十月二十六日在憲報刊登的《愉景灣隧道及連接道路條例》(第 520 章)[根據第 23 條規定所發的公告]，愉景灣隧道及連接道路只限公共巴士、私營巴士、公共小巴、貨車、市區和大嶼山的士、其他指定車輛及緊急車輛使用。
- 12.5 機場快線及東涌線沿大嶼山北岸的運輸走廊由東向西伸展，途經該區。兩條路線提供兩種服務：機場快線列車往返博覽館站至香港站，而東涌線列車則來往東涌站至香港站，途經市區，為北大嶼山的發展提供客運服務。
- 12.6 目前，前往該區可乘搭的公共交通工具具有大嶼山的士、市區的士或專營巴士 36 號線。該專營巴士線每天都有數班來往小蠔灣與東涌新市鎮之間的巴士分別在兩處開出(星期日及公眾假期會加開班次)。

13. 公用設施

13.1 供水

小蠔灣地區的食水由小蠔灣濾水廠供應，現時食水經由連接至東涌食水配水庫的泵水管輸送。該區暫時以自來水(即食水)供應作沖廁之用。小蠔灣現有的供水系統容量並不足以應付區內日後的發展所需，因此必須提升及擴展供水系統，包括可能需要擴建小蠔灣濾水廠、興建新抽水站及在山坡附近興建新配水庫，以應付東涌新市鎮擴展區及北大嶼山其他已規劃發展項目的額外需求。

13.2 排污

為配合新發展區的發展步伐，小蠔灣的污水收集及排放系統會分期實施。在第一階段，源自香港國際機場、東涌及竹篙灣的污水會經由公用設施專用範圍內的加壓污水管輸送至小蠔灣污水處理廠。由於日後有需要把源自新發展區(包括東涌新市鎮擴展區及小蠔灣車廠重建項目等)的污水收集及運送至小蠔灣污水處理廠，因此須興建新的排污系統。該污水處理廠須加以擴建和提升效能，而把小蠔灣污水處理廠向其西鄰地方擴建的建議，則須作進一步研究。

13.3 排水

當局已計劃在該區闢建排水系統，把徑流從陡峭高地上的盆地排入向海的排放口，亦可收集從填海區排放的雨水。排水系統的主要部分包括沿現有海岸線邊緣而設的明渠及接收井，以收集來自主要河溪的水。此外，會設置箱型暗渠，並遍及該區，以便把雨水導引入大海，亦會沿 P1 道路興建次要的管狀暗渠。

13.4 電力供應

北大嶼山發展區整個範圍的電力主要透過輸電量達 132 千伏特的輸電網絡供應，該網絡設有三條海底電纜，其接岸處位於深水角。深水角發電站位於該區東面，在輸配電力時輸電量降至 11 千伏特。輸電量 132 千伏特及輸電量 11 千伏特的電纜均經由翔東路分別接駁至其他主要的電力支站及個別發展項目。

13.5 煤氣供應

煤氣供應是經由海底煤氣喉管輸送至打棚捕。區內(沿北大嶼公路和跨越該公路的地方)現設有數條地下煤氣輸送管。如須進行挖掘工程，須先與香港中華煤氣有限公司聯絡及進行協調，以了解於擬議工程範圍附近的現有及計劃鋪設的氣體喉管走線／氣體裝置的確實地點，以及為避開氣體喉管所設的最少後移距離。相關資料亦可參考機電工程署頒布的《避免氣體喉管構成危險工作守則》。

13.6 電訊設施

東涌設有新型的光纖有線電話系統，並建有一座電話機樓，同時為該區提供電話服務。

14. 文化遺產

該區並無法定古蹟、已獲評級的建築物或已記錄的具考古研究價值地點。

15. 規劃的實施

15.1 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／重建都必須是圖則所經常准許的；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。任何人士如欲要求享有「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。

- 15.2 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。公私營機構均會參與其事。地政總署負責批地事宜。土木工程拓展署聯同當事部門及工務部門(例如路政署和建築署)，負責統籌土地平整及闢設基礎設施。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(如有的話)連同配套設施會由香港房屋委員會或其他相關代理人興建。
- 15.3 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，會顧及所有相關的規劃因素，其中可能包括政府內部發展藍圖及城規會所頒布的指引。發展藍圖將存放在規劃署，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，或向城規會秘書處及規劃署專業事務部索閱。至於規劃許可的申請表格及《申請須知》，可從城規會的網頁下載，亦可向城規會秘書處和規劃署專業事務部索取。申請書須夾附城規會認為適當的資料，供該會考慮。