

立法會參考資料摘要

《城市規劃條例》
(第 131 章)

愉景灣分區計劃大綱核准圖編號 **S/I-DB/6**

引言

A 在二零二五年一月十四日的會議上，行政會議建議，行政長官指令，應根據《城市規劃條例》(條例)第 9(1)(a)條，核准《愉景灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-DB/5A》。該圖現重新編號為 S/I-DB/6，並載於附件 A。

自發還《愉景灣分區計劃大綱圖編號 **S/I-DB/4**》後對該圖作出的修訂

2. 《愉景灣分區計劃大綱核准圖編號 S/I-DB/4》於二零二二年六月十四日發還城市規劃委員會(城規會)以作修訂。二零二四年四月十二日，城規會根據條例第 5 條展示已納入修訂的《愉景灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-DB/5》(分區計劃大綱草圖)，以供公眾查閱。納入分區計劃大綱草圖的修訂主要包括：

位於愉景山道以北的擬議住宅發展以落實一宗根據緊接二零二三年九月一日之前有效的條例第 12A 條提交的申請(第 12A 條申請)(編號 Y/I-DB/2)¹

(a) 將一幅位於愉景山道以北的用地由「其他指定用途」註明「員工宿舍(5)」地帶改劃為「住宅(丙類)12」地帶(修訂項目 A(項目 A))；

鄰近稔樹灣的擬議住宅發展連服務設施、體育及康樂設施和直升機升降坪以落實一宗第 12A 條申請(編號 Y/I-DB/4)¹

¹ 有關兩宗第 12A 條申請(編號 Y/I-DB/2 及編號 Y/I-DB/4)分別於二零二二年一月十四日及二零二三年八月十一日獲城規會轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會同意。

- (b) 將部分稔樹灣的海域納入分區計劃大綱草圖規劃區(該區)並劃為「住宅(丙類)13」地帶，並將一幅位於愉景灣道以南的用地由「政府、機構或社區」地帶、其他指定用途」註明「員工宿舍(1)」地帶、「住宅(丁類)」地帶和「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)13」地帶(**修訂項目 B1**)(項目 B1)；
- (c) 將部分稔樹灣海域納入該區並劃為「住宅(丙類)14」地帶，並將一幅鄰近稔樹灣的用地由「其他指定用途」註明「員工宿舍(1)」地帶、「其他指定用途」註明「服務設施用地」地帶、「其他指定用途」註明「碼頭(3)」地帶和「其他指定用途」註明「加油站」地帶改劃為「住宅(丙類)14」地帶(**修訂項目 B2**)(項目 B2)；
- (d) 將一幅位於船隻停泊處西北面的用地由「其他指定用途」註明「體育及康樂會所(4)」地帶和「住宅(丙類)7」地帶改劃為「住宅(丙類)15」地帶(**修訂項目 B3**)(項目 B3)；
- (e) 將一幅位於愉景灣道以南的用地由「其他指定用途」註明「員工宿舍(1)」地帶、「其他指定用途」註明「服務設施用地」地帶、「其他指定用途」註明「危險品貯存庫／石油氣貯存庫」地帶、「其他指定用途」註明「碼頭(3)」地帶、「其他指定用途」註明「加油站」地帶、「政府、機構或社區」地帶和「住宅(丙類)7」地帶改劃為「其他指定用途」註明「住宅發展連其下的服務設施用地」地帶並於分區計劃大綱草圖上訂明支區(**修訂項目 B4**)(項目 B4)；
- (f) 將部分稔樹灣海域納入該區並劃為「其他指定用途」註明「體育及康樂會所(4)」地帶並訂明為 B 區，以及將一幅位於船隻停泊處以西的用地由「其他指定用途」註明「服務設施用地」地帶、「其他指定用途」註明「船隻停泊處」地帶和「其他指定用途」註明「加油站」地帶改劃為「其他指定用途」註明「體育及康樂會所(4)」地帶並訂明為 B 區(**修訂項目 B5**)(項目 B5)；以及
- (g) 將部分稔樹灣海域納入該區並劃為「其他指定用途」註明「直升機升降坪」地帶(**修訂項目 B6**)(項目 B6)。

(項目 B1 至 B6，統稱為項目 B)

3. 分區計劃大綱草圖的《註釋》已因應上述改劃用途地帶及其他技術修訂作出相應修訂。分區計劃大綱草圖的《說明書》亦已作出修訂，以反映城規會就分區計劃大綱草圖各項土地用途地帶所訂的規劃意向和目的。

申述

4. 在展示分區計劃大綱草圖期間，城規會收到 **50** 份有效的申述。城規會在二零二四年九月十三日的會議上考慮了有關申述。

表示支持但對就分區計劃大綱草圖《註釋》所作的個別修訂提出負面意見的申述(三份)

5. 由三間公司(**R48 至 R50**)提交的三份申述表示支持所有或個別修訂項目，但對就分區計劃大綱草圖《註釋》所作的個別修訂提出負面意見。當中提出的主要理由／意見為：(i) 第 12A 條申請(編號 Y/I-DB/4)所顯示的部分用途未有納入項目 B4 下的「其他指定用途」註明「住宅發展連其下的服務設施用地」地帶及項目 B5 下「其他指定用途」註明「體育及康樂會所(4)」地帶內的第一欄用途(即經常准許的用途)；(ii)項目 A 及項目 B1 至 B4 下「住宅(丙類)」地帶及「其他指定用途」註明「住宅發展連其下的服務設施用地」地帶備註中有關建築物高度限制條款所註明的「包括構築物」字眼應予刪除，以符合聯合作業備考第 5 號的要求，而「住宅(丙類)1」至「住宅(丙類)11」地帶的建築物高度限制，「樓層數目」的限制亦應予刪除，以配合項目 A 及 B1 至 B3 下的「住宅(丙類)12」至「住宅(丙類)15」地帶，並符合聯合作業備考第 5 號的要求；(iii)一些設施例如巴士站及碼頭上蓋、交通服務辦事處、管理處及工場，應豁免計入總樓面面積；(iv)城市管理處及工場應納入為「其他指定用途」註明「住宅發展連其下的服務設施用地」地帶中經常准許的用途；(v)當施加發展限制時，應在分區計劃大綱草圖的《註釋》加入可略為放寬總樓面面積和建築物高度限制的條款；(vi)《說明書》所載的規劃人口應予更新；(vii)《說明書》所載的該區整體規劃意向應予修訂，以加入更多近期政府策略研究的相關參考資料；以及(viii)須澄清第 12A 條申請(編號 Y/I-DB/4)中已獲同意與船艇活動相關的指定用途可否視作附屬於「其他指定用途」註明「體育及康樂會所(4)」地帶第一欄的用途並屬經常准許的。

表示反對的申述(46 份)

6. 城規會收到 46 份表示反對的申述，當中三份由愉景灣住宅發展項目的業主委員會主席(**R4、R30 及 R31**)提交，另有 43 份由個別人士(**R1 至 R3、R5 至 R19、R21 至 R29 及 R32 至 R47**)提交。主要理由擷述如下：

規劃意向及發展建議

- (a) 愉景灣屬低密度、寧靜和青葱翠綠的環境，具獨特的特色，擬議發展與這些特色格格不入；
- (b) 愉景灣尚未做好人口大幅增加的準備。技術評估低估了規劃人口。在為基礎設施的承載力作出估算時應考慮愉景灣日間遊客數目的容量。《說明書》中的規劃人口數字尚未更新。擬議發展亦會影響公眾安全及增加該區的罪案率；
- (c) 根本無必要興建擬議的私人房屋，因為愉景灣私人房屋的需求低，而且香港的人口逐漸減少；

發展密度、城市設計及空氣流通

- (d) 修訂項目 B 用地的屏風樓與愉景灣的環境並不協調，而且建築物的設計沒有顧及擬議發展所在的海旁位置。擬議的高層發展會阻擋景觀和光線，並使空氣流通受阻，故會令樓價下跌。項目 A 及 B 用地應用作興建低層發展項目，並增加建築物大廈之間的間距；
- (e) 第 12A 條申請就項目 B 用地所進行的視覺影響評估並不足以證明擬議發展不會造成視覺影響。在第 12A 條申請中所提出有關發展規模及視覺影響方面的關注亦未能全面得到回應；
- (f) 「住宅(丙類)13」地帶及「住宅(丙類)15」地帶的建築物高度應予降低；

交通及運輸

- (g) 由於對愉景灣社區的居民行為和需要的假設有誤，因此交通影響評估沒有妥善進行。應重新進行交通影響評估。應改善交通選項，確保可充分配合當前需要；
- (h) 愉景灣的公共交通基礎設施及服務已達飽和，進一步發展住宅會令問題嚴重加劇；
- (i) 愉景灣沒有有效的交通安全執管制度，也沒有就進出愉景灣的貨車數目作出有效的管制。愉景灣的私家車數目亦日益增加；
- (j) 位於項目 B1 及 B2 用地近稔樹灣的擬議發展會影響來往梅窩及坪洲的街渡服務。建議闢設通道連接遊艇會、船廠及街渡碼頭；

環境及生態

- (k) 填海可能會對生態造成影響，並對環境造成滋擾，因此並無必要就項目 B 用地的擬議發展進行填海。全面的環境影響評估須在採取進一步行動前進行並讓公眾檢視。隨著海平面上升，沿海岸線進行的擬議填海工程亦會引起對安全的關注；
- (l) 沒有進行影響評估，以顯示在項目 B 用地進行的填土和移除植被工程不會造成負面的生態影響；
- (m) 擬議發展及其建造工程會導致大量工程車輛和機械進入愉景灣，對居民造成環境問題，並破壞愉景灣的天然生境。有關用地過往有工業用途，故當局應修復任何目前已受污染的土地；

景觀、樹木保育及綠化

- (n) 為進行擬議發展而砍伐樹木會對環境及景觀造成負面影響，而補種樹木也不能補償所失去長有豐茂林木的地區。沒有提供詳細資料，顯示在項目 B 用地砍伐樹木的數量，而且在第 12A 條申請階段所提出的樹木事宜仍未獲處理；

- (o) 建議在項目 B4 用地加入「綠化設計」，所涉範圍包括該項目的維修站和廢物管理設施；

基礎設施配套及社區設施的供應

- (p) 愉景灣的排污及供水設施不足以應付更多發展項目。不相信發展商會為新遷入的居民提供充足的基礎設施，例如食水供應、電力供應及排污設施；
- (q) 愉景灣的學位供不應求，而在愉景灣興建學校的計劃已擱置多年。目前的社會服務和社區設施應予提升，而體育及康樂設施亦應予改善，以配合人口增加；
- (r) 發展商須將總樓面面積的 5% 預留作提供社會福利設施，有意見質疑為何容許豁免這項規定；
- (s) 並無必要改劃「其他指定用途」註明「體育及康樂會所(4)」地帶，因為發展商可在現有土地用途地帶擴建遊艇會或康樂／體育會。大嶼山愉景灣遊艇會是高級私人會所，故進行擴建未能惠及社區；

提供的士站

- (t) 分區計劃大綱草圖訂明的規劃意向是要保留愉景灣沒有汽車行走的發展特色，容許在分區計劃大綱草圖上的大部分土地用途地帶把的士站列為經常准許的用途，並不符合此規劃意向。在分區計劃大綱草圖的《註釋》說明頁加入「的士站」超越城規會的法定權力；
- (u) 進一步容許的士駛進愉景灣將加重交通負擔，並會影響道路安全。因更多的士駛入而衍生對愉景灣私家路的維修保養費用，不應由愉景灣的居民所繳交的管理費承擔；

「郊野公園」納入為「自然保育區」地帶第一欄用途

- (v) 「自然保育區」地帶內的所有土地均由私人擁有。不應把「郊野公園」加入「自然保育區」地帶的第一欄用途；以及

第 12A 條申請及製圖程序中的公眾諮詢

- (w) 在第 12A 條申請階段及製圖過程中出現程序不當，未有向當區居民、村民及持份者作充分諮詢，而且對區內人士所提出的關注視而不見。

表示支持與反對不同項目的申述(一份)

7. 一份由個別人士(**R20**)提交的申述，同時表示支持與反對不同修訂項目。申述提出的主要支持意見是，在項目 B5 用地上闢設經妥善設計和維修保養的康樂會所，對附近居民來說具有巨大價值，而反對意見則主要關於擬議發展對視覺及景觀造成的負面影響。

城規會的決定

8. 城規會在考慮有關申述後，備悉 **R20**(部分)、**R48**(部分)、**R49**(部分)及 **R50**(部分)表示支持的意見，並決定不接納 **R1** 至 **R19**、**R20**(部分)、**R21** 至 **R47**、**R48**(部分)、**R49**(部分)及 **R50**(部分)，以及同意不應順應申述而修訂分區計劃大綱草圖，理由如下：

規劃意向及發展建議

- (a) 項目 A 及 B1 至 B6 用地的擬議發展與周邊發展及海濱環境並非不相協調。在第 12A 條申請階段，申請人提交的技術評估顯示擬議發展在技術上可行，而相關政府決策局／部門對該兩宗申請不表反對或沒有負面意見。上述擬議發展符合分區計劃大綱草圖規劃區的整體規劃意向；
- (b) 分區計劃大綱草圖《註釋》所訂明的土地用途地帶和相關發展限制，與該草圖的其他土地用途地帶一致，因此實屬恰當；

發展密度、城市設計及空氣流通

- (c) 項目 A 及 B1 至 B6 用地的擬議發展與周邊發展和海旁環境並非不相協調，故不大可能造成重大的視覺及空氣流通影響。梯級式高度輪廓、建築物間距及相關緩解措施

的要求亦已納入分區計劃大綱草圖的《說明書》內，以供項目倡議人在詳細設計階段考慮；

交通及運輸

- (d) 根據就項目 A 及 B1 至 B6 用地的第 12A 條申請所提交的交通影響評估，擬議發展(包括新增住宅單位)不會對愉景灣的主要連接道路及路口和渡輪服務造成負面交通影響。現時位於稔樹灣海旁的渡輪碼頭將於「住宅(丙類)14」地帶內重置，而確實安排將於實施階段經相關政府決策局／部門審議後確定；

環境及生態

- (e) 就項目 A 及 B1 至 B6 用地的第 12A 條申請所提交的環境研究的結論是，擬議發展不會在環境及生態方面造成無法克服的問題。相關政府決策局／部門對擬議發展不表反對或沒有負面意見；
- (f) 根據就項目 B1 至 B6 用地的第 12A 條申請所提交的環境研究，在落實緩解措施後，擬議的近岸填海工程對水質、海洋生態及漁業造成的影響甚微。當局其後就指定工程項目進行環境影響評估時，會按適當情況再次審視潛在的環境影響；

景觀、樹木保育及綠化

- (g) 根據就項目 A 及 B1 至 B6 用地的第 12A 條申請所提交的樹木調查，申述用地內並無發現稀有／受保護品種的樹木及／或古樹名木，而用地內亦會補種樹木，詳情會視乎進一步檢討而定。分區計劃大綱草圖的《說明書》訂明，日後愉景灣新發展項目如需要砍伐樹木，發展商須在切實可行的情況下盡力安排補種樹木，以維持並提升該區的景觀質素；

基礎設施配套及社區設施的供應

- (h) 當局已就項目 A 及 B1 至 B6 用地的第 12A 條申請進行多項基礎設施方面的技術評估，包括排水、排污及供水等。只要在詳細設計及工程施工階段採取緩解措施，擬

議發展不會造成任何無法克服的問題。相關政府決策局／部門對擬議發展不表反對或沒有負面意見；

- (i) 根據《香港規劃標準與準則》的要求，規劃區現有及已規劃的休憩用地和政府、機構及社區設施供應大致上足以應付整體規劃人口的需求；

的士站

- (j) 道路交通、車輛與道路(包括私家路)的使用受《道路交通條例》(第 374 章)規管，並不屬於分區計劃大綱草圖的管轄範疇。修訂分區計劃大綱草圖《註釋》說明頁，在分區計劃大綱草圖大部分土地用途地帶內經常准許的用途加入「的士站」，是為了反映愉景灣北現時已設有的士站，而這項修訂亦與城規會採納的最新《法定圖則註釋總表》相符；

郊野公園

- (k) 由於北大嶼郊野公園(擴建部分)有一小部分範圍位於「自然保育區」地帶內，把「郊野公園」納入「自然保育區」地帶的第一欄用途的做法恰當；以及

公眾諮詢

- (l) 當局已妥為遵從就第 12A 條申請及法定圖則進行公眾諮詢時在法定和行政方面的既定做法。此外，當局已在分區計劃大綱草圖的法定公眾查閱期內諮詢相關人士。

建議的影響

9. 核准《愉景灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-DB/5A》本身對公務員和性別議題沒有影響，至於對經濟、財政、環境、可持續發展和家庭的影響載述如下。

10. 關於經濟方面的影響，項目 A 及 B1 至 B6 所涉的擬議發展合共可提供 1 334 個私人房屋單位，有助應付本港整體的房屋需求。

11. 關於財政方面的影響，土地擁有人須就擬議發展申請對契約的

總綱發展藍圖作出修訂。地政總署收到有關申請後，會按土地的十足市值處理。政府所收到的額外地價實際金額將視乎修訂總綱發展藍圖時的市場情況而定，現階段尚未確定。政府亦會就擬議修訂總綱發展藍圖徵收行政費用。

12. 關於環境方面的影響，當局已進行多項技術評估(包括環境研究)，以評估修訂項目對環境可能造成的影響。環境研究的結論是，在落實適當的緩解措施後，預計修訂項目不會對環境造成無法克服的影響。日後的發展商須確定項目 B1 至 B6 用地範圍內的擬議發展有否構成《環境影響評估條例》(第 499 章)(環評條例)所載列的任何影響，並須符合環評條例的相關規定。此外，項目 A 用地範圍內的擬議發展將根據《香港規劃標準與準則》中「環境」一章所載的相關環境指引和準則進行規劃、設計、施工和落實。

13. 至於可持續發展方面的影響，擬議發展有助更善用土地資源，以應付住屋和社會需求。擬議發展可能會對該區的環境造成影響，當局應落實適當的緩解措施，以減輕任何可能造成的影響。

14. 關於對家庭的影響，因擬議發展而增加的房屋供應可為準買家／租客提供更多房屋選擇、有助市民組織家庭、改善一些家庭的居住環境，以及透過積累家庭資產促進家庭穩定。新的海濱長廊將可讓公眾享受休閒時光。當中提供的休憩用地和服務設施，讓公眾為家庭物色消閒活動時有更多選擇，並可促進兒童發展和加強社交互動。此外，設置新的直升機升降坪和改善區內的無障礙通道，將有助應對任何緊急情況，並讓家有需要特別照顧成員的家庭更方便使用相關設施。擬議發展亦可創造就業機會，有助促進家庭積聚資產。

公眾諮詢

15. 已進行的公眾諮詢詳情，載於城規會文件第 10982 號。分區計劃大綱草圖於二零二四年四月十二日在憲報公布後，當局於同日通知離島區議會議員，公眾人士可在分區計劃大綱草圖的展示期內，就有關修訂向城規會秘書提交書面申述。此外，當局於二零二四年四月三十日就有關修訂項目諮詢離島區議會的地區基建及發展規劃委員會。城規會並無收到離島區議會議員提出的申述。二零二四年六月十日，當局與愉景灣的當區居民舉行會議，討論分區計劃大綱草圖所納

入的修訂。諮詢過程中所收集到的意見及上述各方的申述(如有的話)已交由城規會考慮。

宣傳安排

16. 《愉景灣分區計劃大綱核准圖編號 S/I-DB/6》將會按照條例第 9D(2)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。

A
A-I
A-II 17. 《愉景灣分區計劃大綱核准圖編號 S/I-DB/6》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

18. 如對本摘要有任何疑問，可向規劃署助理署長／委員會鄧翠儀女士查詢(電話號碼：2231 4606)。

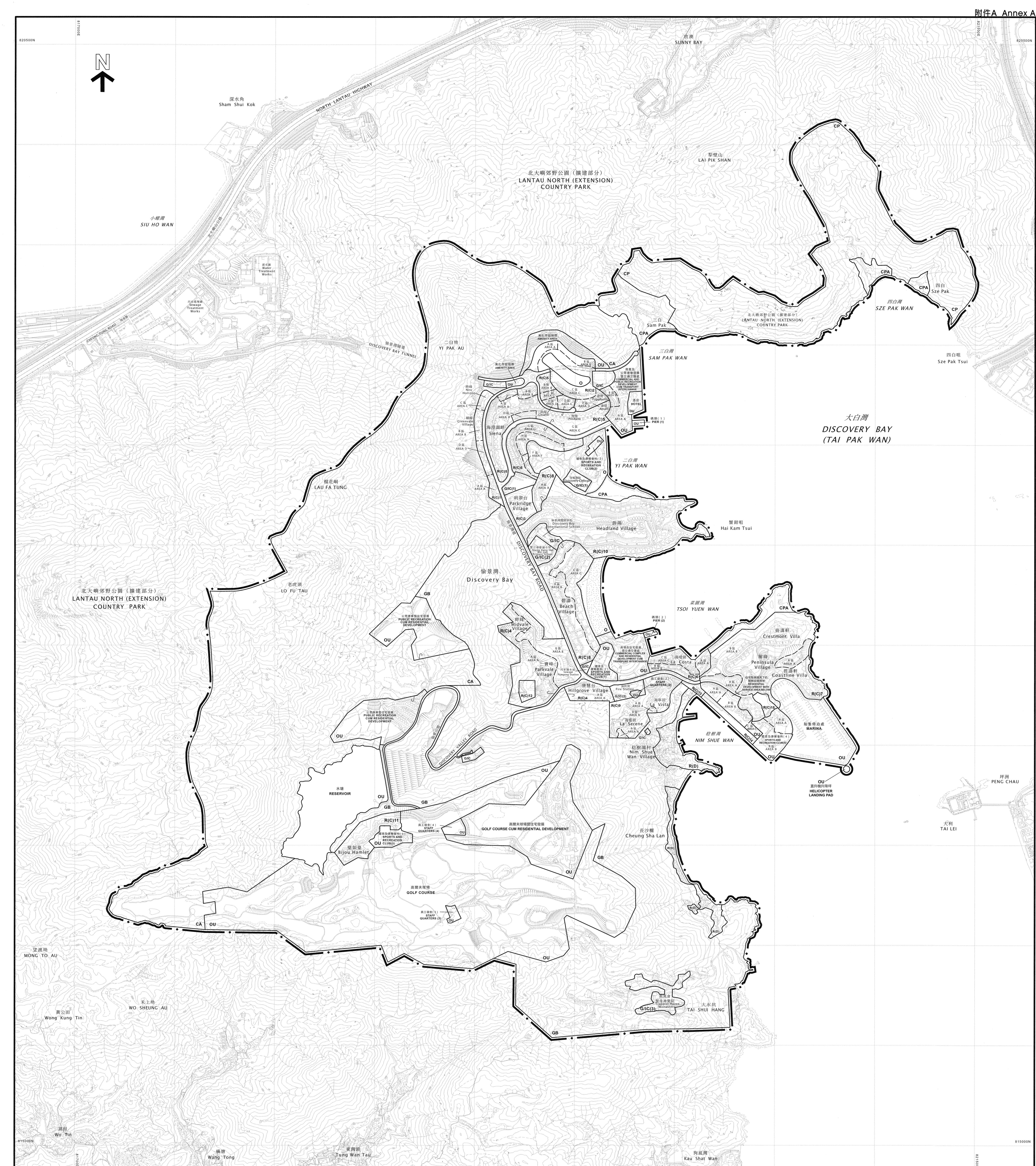
規劃署
二零二五年一月

《愉景灣區計劃大綱核准圖編號 S/I-DB/6》

附件 A 《愉景灣分區計劃大綱核准圖編號 S/I-DB/6》

附錄 I : 《愉景灣分區計劃大綱核准圖編號 S/I-DB/6》的
《註釋》

附錄 II : 《愉景灣分區計劃大綱核准圖編號 S/I-DB/6》的
《說明書》



**圖例
NOTATION**

ZONES	地帶	COMMUNICATIONS	交通
RESIDENTIAL (GROUP C)	(R/C)	MAJOR ROAD AND JUNCTION	主要道路及路口
RESIDENTIAL (GROUP D)	(R/D)	住宅 (丁類)	
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	GIC	政府、機構或社區	
OPEN SPACE	O	休憩用地	其他
OTHER SPECIFIED USES	OU	其他指定用途	規劃範圍界線
GREEN BELT	GB	綠化地帶	
CONSERVATION AREA	CA	自然保育區	
COASTAL PROTECTION AREA	CPA	海岸保護區	
COUNTRY PARK	CP	郊野公園	

**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 用途
	公頃 HECTARES	% 百分率	
RESIDENTIAL (GROUP C)	103.92	12.80	住宅 (丙類)
RESIDENTIAL (GROUP D)	6.86	0.85	住宅 (丁類)
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	9.94	1.22	政府、機構或社區
OPEN SPACE	11.29	1.39	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	186.45	22.97	其他指定用途
GREEN BELT	166.95	20.57	綠化地帶
CONSERVATION AREA	240.97	29.69	自然保育區
COASTAL PROTECTION AREA	13.17	1.62	海岸保護區
COUNTRY PARK	62.53	7.70	郊野公園
MAJOR ROAD ETC.	9.67	1.19	主要道路等
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	811.75	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

愉景灣分區計劃大綱核准圖編號 S/I - D B / 6

(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，並且在獲得批准之時，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」或「海岸保護區」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、巴士車站或路旁停車處、單車徑、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」或「海岸保護區」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。

(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，「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)。

愉景灣分區計劃大綱核准圖編號 S / I - D B / 6

土地用途表

頁次

住宅(丙類)	1
住宅(丁類)	4
政府、機構或社區	5
休憩用地	7
其他指定用途	8
綠化地帶	23
自然保育區	24
海岸保護區	25
郊野公園	26

住宅(丙類)

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
分層住宅	食肆
政府用途(只限報案中心)	教育機構
屋宇	政府垃圾收集站
碼頭(只限在指定為「住宅(丙類)14」的土地範圍內)	政府用途(未另有列明者)
私人發展計劃的公用設施裝置	機構用途(未另有列明者)
	康體文娛場所
	私人會所
	公廁設施
	公用事業設施裝置
	可循環再造物料回收中心
	宗教機構
	住宿機構
	學校
	商店及服務行業
	社會福利設施

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作低密度的住宅發展。

備註

- (a) 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，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積和最高建築物高度超過下列限制，或超過現有建築物(包括構築物)的總樓面面積、上蓋面積和高度，兩者中以數目較大者為準；以及(如適用者)只要不超過建築物(包括構築物)的現有總樓面面積，則把現有建築物(包括構築物)加建、改動及／或修改，或把現有建築物(包括構築物)重建至該建築物(包括構築物)的原來高度，才會獲准進行。所指的限制為：

(請看下頁)

住宅(丙類)(續)備註(續)

<u>支區</u>	<u>最大 總樓面面積 (平方米)</u>		<u>最高建築物高度</u>
		<u>層數</u>	<u>香港主水平 基準上 (米)</u>
住宅(丙類)1	1 1 7 4 3 8	A 區 B 區 C 區 D 區	2 5 2 5 2 4 2 0
住宅(丙類)2	1 5 7 1 0 0	A 區 B 區 C 區 D 區	2 5 1 5 5 1 8
住宅(丙類)3	3 0 6 4 3		2 2
住宅(丙類)4	1 1 0 7 8 4	A 區 B 區	2 2 5
住宅(丙類)5	1 5 8 1 7 8	A 區 B 區 C 區 D 區 E 區 F 區 G 區 H 區	2 5 2 5 2 5 1 8 1 8 1 3 7 2
住宅(丙類)6	2 4 3 1 9	A 區 B 區 C 區	1 9 6 2
住宅(丙類)7	1 3 5 6 8 4	A 區 B 區	1 8 6
住宅(丙類)8	6 0 3 6 9	A 區 B 區 C 區	5 5 3
住宅(丙類)9	3 3 7 1 5	A 區 B 區	1 4 6
住宅(丙類)10	4 9 5 4 3		3
住宅(丙類)11	5 0 0 0		2
住宅(丙類)12	2 1 6 0 0		1 2 8
住宅(丙類)13	1 4 1 0 0		8 9
住宅(丙類)14	6 5 0 0		1 7
住宅(丙類)15	4 5 0 0		3 8

(請看下頁)

住宅(丙類)(續)

備註(續)

- (b) 為施行上文(a)段而計算有關的最大總樓面面積時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作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的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。

住宅(工類)

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	食肆
政府用途(只限報案中心)	政府垃圾收集站
屋宇(只限重建；現有屋宇的加建、改動及／或修改)	政府用途(未另有列明者) #
農地住用構築物	屋宇(未另有列明者)
	機構用途(未另有列明者) #
	康體文娛場所
	公廁設施
	公用事業設施裝置 #
	可循環再造物料回收中心
	宗教機構 #
	住宿機構
	學校 #
	商店及服務行業(汽車陳列室除外)
	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，主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善現有的臨時構築物。

備註

- (a) 任何新發展，或任何現有臨時構築物或現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有臨時構築物或現有建築物的原址重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大建築面積超過 65 平方米和最高建築物高度超過兩層(6 米)，或超過現有建築物(包括構築物)的建築面積和高度，兩者中以數目較大者為準，但註有#的用途則不在此限。
- (b) 任何新發展，或任何現有臨時構築物或現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有臨時構築物或現有建築物的重建，若擬作註有#的用途，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過 15 米，或超過現有建築物(包括構築物)的高度，兩者中以數目較大者為準。

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	危險品倉庫(只限石油氣貯存庫)
播音室、電視製作室及／或電影製作室	食肆(未另有列明者)
食肆(只限食堂)	直升機升降坪
教育機構	度假營
展覽或會議廳	辦公室
郊野學習／教育／遊客中心	娛樂場所
政府垃圾收集站	私人會所
政府用途(未另有列明者)	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置
機構用途(未另有列明者)	住宿機構
圖書館	商店及服務行業(汽車陳列室除外)
街市	(未另有列明者)
康體文娛場所	私人發展計劃的公用設施裝置
政府診所	
公廁設施	
公用事業設施裝置	
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	
學校	
配水庫	
社會福利設施	
訓練中心	

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。

(請看下頁)

政府、機構或社區(續)

備註

- (a) 在指定為「政府、機構或社區」的土地範圍內，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，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過 18 米，或超過現有建築物(包括構築物)的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 在指定為「政府、機構或社區(1)」的土地範圍內，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，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過 38 米，或超過現有建築物(包括構築物)的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (c) 在指定為「政府、機構或社區(2)」的土地範圍內，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，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過 24 米，或超過現有建築物(包括構築物)的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (d) 在指定為「政府、機構或社區(3)」的土地範圍內，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，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過 11 600 平方米和最高建築物高度超過 18 米，或超過現有建築物(包括構築物)的總樓面面積、上蓋面積和高度，兩者中以數目較大者為準。

休憩用地

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
燒烤地點	食肆
泳灘	政府垃圾收集站
郊野學習／教育／遊客中心	政府用途(未另有列明者)
公園及花園	娛樂場所
涼亭	康體文娛場所
行人專區	私人會所
野餐地點	公用事業設施裝置
運動場	商店及服務行業(汽車陳列室除外)
散步長廊／廣場	私人發展計劃的公用設施裝置
公廁設施	
休憩處	

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供戶外空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和遊客的需要。

備註

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，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過 6 米，或超過現有建築物(包括構築物)的高度，兩者中以數目較大者為準。

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「商場及住宅發展暨交通交匯處」

分層住宅	食肆
屋宇	教育機構
社會福利設施	政府垃圾收集站
車輛總站或車站	政府用途(未另有列明者)
私人發展計劃的公用設施裝置	酒店
	機構用途(未另有列明者)
	辦公室
	娛樂場所
	康體文娛場所
	私人會所
	公用事業設施裝置
	宗教機構
	住宿機構
	學校(設於特別設計的獨立 校舍者除外)
	商店及服務行業(汽車陳列室除外)

除以上所列，在建築物的最低兩層
(包括一層或多層地庫)，經常准許
的用途包括：

食肆
教育機構
展覽或會議廳
政府用途(只限報案中心、郵政局)
機構用途(未另有列明者)
圖書館
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
可循環再造物料回收中心
學校(設於特別設計的獨立 校舍者除外)
商店及服務行業(汽車陳列室除外)

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「商場及住宅發展暨交通交匯處」(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是發展商業暨住宅綜合建築物、交通交匯處和露天廣場，作為活動暨商業中心。

備註

- (a) 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，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大非住用總樓面面積超過 31 000 平方米(其中辦公室的總樓面面積為 4 000 平方米，公眾康樂設施的總樓面面積為 3 000 平方米)，最大住用總樓面面積超過 9 910 平方米，以及最高建築物高度超過八層(40 米)，或超過現有建築物(包括構築物)的總樓面面積、上蓋面積和高度，兩者中以數目較大者為準。此地帶須包括一個露天廣場。
- (b) 為施行上文(a)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的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。

(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「住宅發展連其下的服務設施用地」

分層住宅	食肆
屋宇	教育機構
加油站(只限設於特別設計的 獨立加油站)	政府用途
公用事業設施裝置	機構用途(未另有列明者)
私人發展計劃的公用設施裝置	辦公室
	宗教機構
	住宿機構
	學校(設於特別設計的獨立 校舍者除外)
	商店及服務行業(汽車陳列室除外)
	貨倉(危險品倉庫除外)

除以上所列，在建築物的最低兩層
(包括一層或多層地庫)，經常准許
的用途包括：

巴士廠
食肆
公廁設施
可循環再造物料回收中心
垃圾處理裝置
學校(設於特別設計的獨立 校舍者除外)
商店及服務行業(汽車陳列室除外)
車輛總站或車站
車庫及高爾夫球車停放處
汽車修理工場

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作住宅發展，以及為住宅發展及周邊地區提供服務設施用地。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「住宅發展連其下的服務設施用地」(續)

備註

- (a) 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，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大住用總樓面面積超過 36 100 平方米，最大非住用總樓面面積超過 11 330 平方米，以及 A 區、B 區和 C 區的最高建築物高度分別不得超過主水平基準上 89 米、主水平基準上 39 米和主水平基準上 36 米，或超過現有建築物(包括構築物)的總樓面面積和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 為施行上文(a)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的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。

(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「商業及公眾康樂發展暨交通交匯處」

食肆	教育機構
展覽或會議廳	政府垃圾收集站
政府用途(只限報案中心、郵政局)	政府用途(未另有列明者)
圖書館	機構用途(未另有列明者)
辦公室	加油站
娛樂場所	宗教機構
康體文娛場所	住宿機構
私人會所	
政府診所	
公廁設施	
公用事業設施裝置	
可循環再造物料回收中心	
學校(設於特別設計的獨立 校舍者除外)	
商店及服務行業(汽車陳列室除外)	
社會福利設施	
車輛總站或車站	
訓練中心	
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，主要是發展商業及公眾康樂設施暨交通交匯處，作為活動暨商業中心。

- (a) 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，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過 33 421 平方米(其中公眾康樂、辦公室和交通交匯處用途的最大總樓面面積分別為 4 500 平方米、7 600 平方米和 10 000 平方米，濕貨市場設施的最小總樓面面積為 300 平方米)，A 區和 B 區的最高建築物高度分別不得超過三層(21 米)和六層(25 米)，或超過現有建築物(包括構築物)的總樓面面積、上蓋面積和高度，兩者中以數目較大者為準。此地帶須包括一個露天廣場。
- (b) 為施行上文(a)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。

(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「酒店」

商營浴室／按摩院	政府用途
食肆	
展覽或會議廳	
酒店	
娛樂場所	
私人會所	
公用事業設施裝置	
商店及服務行業(汽車陳列室除外)	
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，是指定土地作酒店發展。

備註

- (a) 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，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過 26 000 平方米和最高建築物高度超過 24 層(香港主水平基準上 89 米)，或超過現有建築物(包括構築物)的總樓面面積、上蓋面積和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 為施行上文(a)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。

(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「公眾康樂暨住宅發展」

分層住宅	政府用途
屋宇	公用事業設施裝置
康體文娛場所	私人發展計劃的公用設施裝置
私人會所	

規劃意向

此地帶的規劃意向，是作低層、低密度的公眾康樂暨住宅發展。

備註

- (a) 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，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大住用總樓面面積超過 4 000 平方米、最大非住用總樓面面積超過 13 000 平方米，以及最高建築物高度超過三層(9 米)，或超過現有建築物(包括構築物)的總樓面面積、上蓋面積和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 為施行上文(a)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的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。

(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
<u>只適用於「高爾夫球場」</u>	
高爾夫球場	政府用途 公用事業設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，是指定土地作高爾夫球場發展。

備註

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，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過兩層(9米)，或超過現有建築物(包括構築物)的高度，兩者中以數目較大者為準。

(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「高爾夫球場暨住宅發展」

分層住宅	食肆
高爾夫球場	政府垃圾收集站
政府用途(只限報案中心、郵政局)	政府用途(未另有列明者)
屋宇	公廁設施
康體文娛場所	公用事業設施裝置
私人會所	宗教機構
私人發展計劃的公用設施裝置	住宿機構 學校 商店及服務行業 社會福利設施

規劃意向

此地帶的規劃意向，是作高爾夫球場、低層低密度住宅、體育及康樂會所發展。

備註

- (a) 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，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過 9 500 平方米(其中最大非住用總樓面面積為 5 500 平方米和最大住用總樓面面積為 4 000 平方米)，以及最高建築物高度超過兩層(9 米)，或超過現有建築物(包括構築物)的總樓面面積、上蓋面積和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 為施行上文(a)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的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。

(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「船隻停泊處」

船隻停泊處	政府用途 公用事業設施裝置 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，是作船隻停泊處，以供停泊遊艇。

備註

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，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過 6 米，或超過現有建築物(包括構築物)的高度，兩者中以數目較大者為準。

只適用於「直升機升降坪」

直升機升降坪	政府用途 公用事業設施裝置 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，是提供直升機升降坪，以配合該區的需要。

(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「體育及康樂會所」

康體文娛場所	危險品倉庫(只限石油氣貯存庫)
私人會所	食肆
	政府垃圾收集站
	政府用途(未另有列明者)
	宗教機構
	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，在指定為「體育及康樂會所(4)」的土地上，經常准許的用途包括：

船隻維修設施
船隻加油站
碼頭

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是指定土地作體育及康樂會所發展。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「體育及康樂會所」(續)

備註

(a) 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，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積和最高建築物高度超過下列限制，或超過現有建築物(包括構築物)的總樓面面積、上蓋面積和高度，兩者中以數目較大者為準。所指的限制為：

<u>支區</u>	<u>最大總樓面面積</u> (平方米)	<u>最高建築物高度</u>
		<u>層數</u>
		<u>米</u>
體育及康樂會所(1)	5 500	2 13
體育及康樂會所(2)	6 000	2 13
體育及康樂會所(3)	5 500	2 9
體育及康樂會所(4)	5 500	A 區 8 25 B 區 5 15

(b) 為施行上文(a)段而計算有關的最大總樓面面積時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作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。

(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
<u>只適用於「員工宿舍」</u>	
分層住宅(只限員工宿舍)	政府用途
屋宇(只限員工宿舍)	公用事業設施裝置 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，是指定土地作員工宿舍，以配合愉景灣發展區的需要。

備註

- (a) 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，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積和最高建築物高度超過下列限制，或超過現有建築物(包括構築物)的總樓面面積、上蓋面積和高度，兩者中以數目較大者為準。所指的限制為：

<u>支區</u>	<u>最大總樓面面積 (平方米)</u>	<u>最高建築物高度 層數</u>	<u>米</u>
員工宿舍(2)	1 357	3	9
員工宿舍(3)	780	3	9
員工宿舍(4)	220	2	9

- (b) 為施行上文(a)段而計算有關的最大總樓面面積時，任何純粹建造為或擬用作機房和管理員辦事處的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，可免計算在內。

(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「碼頭」

碼頭	食肆
公廁設施	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(汽車陳列室除外)

規劃意向

此地帶的規劃意向，是指定土地作碼頭，為愉景灣提供海路交通設施。

備註

- (a) 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，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積和最高建築物高度超過下列限制，或超過現有建築物(包括構築物)的總樓面面積、上蓋面積和高度，兩者中以數目較大者為準。所指的限制為：

<u>支區</u>	<u>最大總樓面面積</u> (平方米)	<u>最高建築物高度</u> 層數	米
碼頭(1)	2 500	3	15
碼頭(2)	2 500	2	12

- (b) 當局視最大整體非住用總樓面面積不超過 100 平方米並用作經營食肆、和商店及服務行業的攤檔或處所為「碼頭」的附屬用途。

(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「水塘」

水塘

規劃意向

此地帶的規劃意向，是指定土地作為水塘範圍。

備註

任何現有建築物(包括構築物)的加建、改動及／或修改，不得超過現有建築物(包括構築物)的高度。

只適用於「美化市容地帶」

美化市容地帶

政府用途
公用事業設施裝置
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，是指定土地作為主要的路旁或山坡美化市容地帶和景觀緩衝區。

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	墓地
燒烤地點	郊野學習／教育／遊客中心
自然保護區	政府垃圾收集站
自然教育徑	政府用途(未另有列明者)
野餐地點	直升機升降坪
帳幕營地	度假營
野生動物保護區	碼頭
	康體文娛場所
	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
	宗教機構
	配水庫
	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發展區的界限，保護現有的天然景觀和優美環境，並提供土地作郊野靜態康樂場地，以供區內居民和遊客享用。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。

自然保育區

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
農業用途（植物苗圃除外）	郊野學習／教育／遊客中心
郊野公園*	政府用途
自然保護區	碼頭
自然教育徑	公廁設施
野餐地點	公用事業設施裝置
野生動物保護區	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

* 「郊野公園」指根據《郊野公園條例》(第 208 章)指定的郊野公園或特別地區。所有用途和發展均須取得郊野公園及海岸公園管理局總監同意，但無須經城市規劃委員會批准。

規劃意向

此地帶的規劃意向，是透過保護具地形特色的景物免受毗鄰發展侵佔，以保存現有的天然風貌和固有的景觀價值。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。

備註

在《愉景灣分區計劃大綱草圖編號 S / I - D B / 3》的公告在憲報首次刊登該日或以後，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)，而進行或繼續進行任何填土、挖土或河道導流工程。

海岸保護區

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
農業用途(植物苗圃除外)	郊野學習／教育／遊客中心
自然保護區	政府用途
自然教育徑	屋宇(只限重建)
野餐地點	碼頭
野生動物保護區	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，是保育、保護和保留天然海岸線，以及易受影響的天然海岸環境，而地帶內的建築發展會維持在最低水平。此地帶亦可保存海岸線的面貌，保護海灣、沙灘和毗鄰腹地，並防止沿岸地區出現雜亂無章的發展。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。

備註

- (a) 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，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過 6 米，或超過現有建築物(包括構築物)的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 任何現有屋宇(包括構築物)的重建，包括改動及／或修改，不得引致整個重建計劃的最高地積比率超過 0.2 倍和最高建築物高度超過兩層(6 米)，或超過現有屋宇(包括構築物)的地積比率、上蓋面積和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (c) 在《愉景灣分區計劃大綱草圖編號 S / I - D B / 3》的公告在憲報首次刊登該日或以後，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)，而進行或繼續進行任何填土、挖土或河道導流工程。

郊野公園

「郊野公園」指根據《郊野公園條例》(第 208 章)指定的郊野公園或特別地區。所有用途和發展均須取得郊野公園及海岸公園管理局總監同意，但無須經城市規劃委員會批准。

愉景灣分區計劃大綱核准圖編號 S / I - D B / 6

說明書

愉景灣分區計劃大綱核准圖編號 S/I - D B / 6

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	2
4. 該圖的《註釋》	2
5. 規劃區	3
6. 人口	4
7. 整體規劃意向	4
8. 土地用途地帶	
8.1 住宅(丙類)	5
8.2 住宅(丁類)	6
8.3 政府、機構或社區	6
8.4 休憩用地	7
8.5 其他指定用途	7
8.6 綠化地帶	11
8.7 自然保育區	12
8.8 海岸保護區	12
8.9 郊野公園	13
9. 交通	13
10. 公用設施	14
11. 文化遺產	15
12. 規劃的實施	15

愉景灣分區計劃大綱核准圖編號 S/I-DB/6

(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《愉景灣分區計劃大綱核准圖編號 S/I-DB/6》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 二零零一年五月十六日，當時的規劃地政局局長行使昔日的總督所授予的權力(已當作由行政長官授予權力)，根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 3(1)(a)條，指示城規會為愉景灣地區擬備分區計劃大綱圖。
- 2.2 二零零一年九月十四日，城規會根據條例第 5 條，展示《愉景灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-DB/1》，以供公眾查閱。
- 2.3 二零零三年三月十一日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准愉景灣分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/I-DB/2。二零零三年十二月九日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把分區計劃大綱核准圖編號 S/I-DB/2 發還城規會以作出修訂。其後，城規會對分區計劃大綱圖進行了一次修訂，並根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。
- 2.4 二零零五年二月一日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准愉景灣分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/I-DB/4。二零零五年二月十八日，《愉景灣分區計劃大綱核准圖編號 S/I-DB/4》根據條例第 9(5)條展示，以供公眾查閱。
- 2.5 二零二二年六月十四日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《愉景灣分區計劃大綱核准圖編號 S/I-DB/4》發還城規會以作出修訂。二零二二年七月八日，發還分區計劃大綱圖一事根據條例第 12(2)條在憲報公布。

- 2.6 二零二四年一月二十五日，發展局局長在行政長官授權下，指示城規會根據條例第 3(1)(a) 條，把稔樹灣兩處海域範圍納入規劃區範圍內。
- 2.7 二零二四年四月十二日，《愉景灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-DB/5》加入修訂項目，把位於愉景山道以北的一幅用地由「其他指定用途」註明「員工宿舍(5)」地帶改劃為「住宅(丙類)12」地帶；把稔樹灣兩處海域範圍納入規劃區範圍內，並將之劃為「住宅(丙類)13」、「住宅(丙類)14」、「其他指定用途」註明「體育及康樂會所(4)」和「直升機升降坪」地帶；以及把位於稔樹灣附近的毗連用地由多個用途地帶改劃為「住宅(丙類)13」、「住宅(丙類)14」、「住宅(丙類)15」、「其他指定用途」註明「住宅發展連其下的服務設施用地」、和「體育及康樂會所(4)」地帶註明 B 區。該圖已根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，城規會共收到 50 份申述。二零二四年九月十三日，城規會在考慮申述後，決定不接納有關申述，以及不順應有關申述而修訂該分區計劃大綱草圖。
- 2.8 二零二五年一月十四日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准愉景灣分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/I-DB/6。二零二五年一月二十四日，《愉景灣分區計劃大綱核准圖編號 S/I-DB/6》(下稱「該圖」) 根據條例第 9D(2) 條展示，以供公眾查閱。

3. 擬備該圖的目的

- 3.1 該圖旨在顯示概括的土地用途地帶和主要的運輸網，以便把規劃區內的發展和重建計劃納入法定規劃管制之內。該圖亦提供規劃大綱，用以擬備較詳細的非法定圖則。政府在規劃公共工程和預留土地作各類用途時，會以這些詳細圖則作為依據。
- 3.2 該圖只顯示規劃區內的概括發展原則。該圖是一小比例圖，因此在進行詳細規劃和發展時，道路的路線和各個土地用途地帶的界線，可能需要略為調整。

4. 該圖的《註釋》

- 4.1 該圖附有一份《註釋》，分別說明該區及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.tpb.gov.hk>)。

5. 規劃區

- 5.1 規劃區(下稱「該區」)位於大嶼山東部，土地總面積約為 812 公頃。該區北面、西面和南面主要以北大嶼郊野公園(擴建部分)為界，東至大白灣。該區東面較遠處為坪洲，東北面約四公里處是位於竹篙灣的香港迪士尼樂園度假區。該區的界線在圖上以粗虛線顯示。
- 5.2 該區的地勢從平坦至陡峭不等。該區東面的沿海土地狹長而平坦，側面是深深的岩岸和沙灘。兩個凸出的陸岬構成海岸線的主要特色。北面陸岬把北面的二白灣與南面的大白灣分隔，南面陸岬則把大白灣與稔樹灣分隔。內陸較遠處的一連串陡峭山坡和山脊向西延伸至主要山脊線。這條主要山脊線成為該區與大嶼山北岸之間的分水嶺，最高點是達主水平基準上 465 米的老虎頭。
- 5.3 該區大致可分為四部分，分別為大白灣和二白灣的愉景灣發展區、稔樹灣和長沙欄的鄉郊民居、大水坑的寺院，以及天然山坡和海岸。
- 5.4 愉景灣發展區屬於自給自足的近郊住宅區，主要提供低密度私人房屋，並有零售、商業和社區設施，以及康樂用途作為配套，計劃容納的人口合共約 25 000 人。愉景灣的無車住宅區特色，是由原來作為度假勝地的發展概念演變而成。原來的發展計劃早於一九七三年獲核准。該區現有和計劃提供的各式各樣康樂設施，包括高爾夫球場、體育及康樂會所、沙灘和船隻停泊處等，保留了原來的發展概念。計劃在南面高地闢設的休憩用地、公眾康樂設施和高爾夫球場，可進一步加強該區作為度假式康樂活動場地的功能，使該區成為區內居民和遊客消閒的好地方。
- 5.5 一直以來，渡輪是連接愉景灣與本港其他地方的主要運輸設施。自從愉景灣隧道於二零零零年五月通車後，車輛現時可取道大蠔的翔東路，經愉景灣隧道前往該區。至於愉景灣內的主要交通工具，則是居民服務巴士和高爾夫球車。
- 5.6 沿稔樹灣和長沙欄的海岸有些零星散布的鄉郊民居和農地。人口主要集中在稔樹灣。小規模的農業和漁業活動主要在長沙欄進行。

- 5.7 熙篤會聖母神樂院位於南面大水坑的山麓，由數座低矮的構築物（包括小教堂、機構宿舍、花園和修士的居所）組成，環境寧靜，是區內的地誌。
- 5.8 該區有三個已知的具考古研究價值的地點，分別位於四白、稔樹灣和長沙欄。
- 5.9 該區其餘部分主要是樹木成林、天然植物茂生的山坡。多條河流由西至東沿山脊線向下流。沿三白和四白的天然海岸線有岩岸、岬角、小海灣和其他色宜人的海岸景物。

6. 人口

- 6.1 根據二零二一年人口普查的資料，規劃署估計該區的人口約為 19 400 人。他們主要居住在愉景灣發展區。
- 6.2 該區未來的人口增長，主要來自日後在二白、愉景山道以北和稔樹灣海旁分不同階段進行的愉景灣住宅發展。該區的規劃人口將達約 28 500 人，其中 28 300 人居住在愉景灣發展區，另外 200 人居住在稔樹灣和長沙欄的鄉郊民居。

7. 整體規劃意向

- 7.1 為了符合「新界西南發展策略檢討」制訂的策略性規劃大綱，該區的整體規劃意向是保護自然環境，並提供機會進行與四周自然環境協調的低密度發展。現有的自然景物應予保育，其中包括背後的原始林地和山坡，以及大白、二白、三白和四白各大小海灣和沙灘所在的天然海岸線。具高度自然保育價值的地區和天然生境，包括林地、河谷、河道和河流／感潮湖，亦應予保護。
- 7.2 鑑於該區的特色、環境因素、現有和計劃闢設的基礎設施（特別是對外連接路有限的容車量），該圖原本訂明愉景灣發展區的總規劃人口為約 25 000 人。考慮到在愉景山道以北和稔樹灣海旁兩幅用地進行的已規劃發展，愉景灣發展區的總規劃人口已增至約 28 300 人。在考慮任何會引致該區人口進一步增加的發展計劃時，必須以該區的整體規劃意向為依據，並須就基礎設施的容量和環境的承受能力，進行詳細的可行性研究。特別值得注意的，是該區獨有的近郊低密度且沒有汽車行走的發展特色應予保留，以配合四周的自然環境。為了符合把該區發展為度假勝地這個原來的發展概念，該圖容許在該區發展多元化的康樂和消閒設施。此外，愉景灣日後的發展亦應配合竹篙灣主題公園及其毗鄰的土地用途，以確保在土地用途、高度、景觀和環境方面能互相協調。稔樹灣和長沙欄的現有鄉郊民居將予保留。城規會的規劃意

向，是改善或重建現有的臨時住用構築物，並提供基本的基礎設施。

- 7.3 該區的整體城市設計概念，是保留現時無車和低密度發展的環境，而商業設施、主要社區設施和休憩用地則集中設於愉景灣內交通較便利的地點。大白灣渡輪碼頭和二白灣渡輪碼頭一帶的土地已分別劃作發展活動中心。該區並採用高度分級方式，陸岬和沿岸低地為層數較少的建築，較遠離海岸的內陸則為高樓大廈。這樣既可在視覺上點綴背後的山嶺，又可保留遼闊的海景。此外，個別地區內的建築高度亦各有不同，令景觀更多樣化，並提供更多房屋選擇。計劃在稔樹灣海旁的發展，旨在建立由北面向海旁漸次遞減的梯級式建築物高度輪廓，並為建築物適當地美化外牆，以及在發展項目與景觀美化市容地帶(包括休憩用地、街景和作一般消閒用途的海濱長廊連沿海旁設置輪候街渡的地方)之間預留建築物間距，藉以提供視覺調劑和提升景觀質素。日後愉景灣新發展項目如需要伐樹，發展商須盡力做好樹木補償，以維持及提升地區的園境質素。自然景觀與人造景觀(例如沙灘、海濱長廊、公園和高爾夫球場)互相映襯，有助建築發展融入四周的自然環境。
- 7.4 稔樹灣海旁附近的發展項目已進行空氣流通評估。該評估提出多項緩解措施，包括三條連貫風道，以便夏季風由西南面吹進內陸地區。該三條連貫風道應最少闊 15 米，由西南走向東北，當中兩條設於地面以上，一條設於兩層高的平台之上。日後的發展商在詳細設計階段敲定未來的發展計劃時，應考慮空氣流通評估所建議的緩解措施，以減輕發展項目可能造成的影響。
- 7.5 當局在指定該區各個地帶時，已顧及自然環境、地形、現有民居、土地類別、基礎設施供應情況、區內發展需要等因素，以及有關的策略性規劃研究和總綱圖。

8. 土地用途地帶

8.1 住宅(丙類)：總面積 103.92 公頃

8.1.1 此地帶的規劃意向，主要是作低密度的住宅發展。

8.1.2 此地帶主要涵蓋多個現有的房屋發展，包括愉景灣道一帶的海澄湖畔、時峰、頤峰、明翠台、碧濤、畔峰、寶峰、康慧台、海堤居、海寧居和海藍居；東面陸岬的蔚陽；南面陸岬的蘅峰、倚濤軒和碧濤軒；西南面高地的碧如臺等現有房屋用地；還有二白的尚堤、悅堤、津堤和意堤。

8.1.3 此地帶細分為 15 個支區，而每個支區再細分為若干部分，以顯示個別地區不同的高度和建築形式。位於愉景山道以北的一個支區及稔樹灣海旁附近的三個支區均計劃作低密度的住宅發展。為了保存該區現有的宜人景色和特色，以及避免過度發展而令基礎設施和對外運輸網的容量負荷過重，在劃作此地帶的土地範圍內，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總樓面面積和建築物高度，超過該圖《註釋》訂明的限制。

8.2 住宅(丁類)：總面積 6.86 公頃

8.2.1 此地帶的規劃意向，主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善現有的臨時構築物。當局鼓勵在此地帶內以耐用物料建造新建屋宇，以取代現有的臨時構築物。設立「住宅(丁類)」地帶可提供機會改善這些地區的環境，並可對區內的重建計劃實施適當的規劃管制，協助防止環境質素進一步下降。為了與現有住用構築物的發展密度一致，用以取代臨時構築物或建築物的房屋發展，不得引致整個發展或重建計劃的最大建築面積超過 65 平方米和最高建築物高度超過兩層(6 米)，或超過現有建築物(包括構築物)的建築面積和高度，兩者中以數目較大者為準。一些已選定用途的發展，其建築物高度可調高至 15 米，以配合運作上的需要。

8.2.2 此地帶涵蓋稔樹灣村和長沙欄村一帶的土地，並位於稔樹灣和長沙欄具考古研究價值的地點的範圍內。當局應優先考慮保護這些歷史建築物和構築物，以及這兩個考古遺址，因此應盡量減少在此地帶內進行發展。此地帶應有足夠的污水收集設施和其他設施，以配合日後的發展／重建計劃。

8.3 政府、機構或社區：總面積 9.94 公頃

8.3.1 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。此地帶內的發展應在規模和形式上與四周的天然和鄉郊環境協調。

8.3.2 為了保持發展的現有和擬議規模，此地帶細分為四個支區，即「政府、機構或社區」、「政府、機構或社區(1)」、「政府、機構或社區(2)」及「政府、機構或社區

(3)」，而每個支區的最高建築物高度限制均有所不同。總樓面面積限制亦適用於「政府、機構或社區(3)」支區。該圖的《註釋》已訂明有關限制。

8.3.3 在愉景灣，此地帶內的現有用途包括愉景灣國際學校、智新書院、聖公會偉倫小學、鄰近愉景山道的配水庫及濾水廠、消防局／救護站和社區中心。位於大水坑的熙篤會聖母神樂院，亦屬此地帶的範圍。

8.3.4 作闢設一間擬議的中小學和一個室內運動場的用地位於二白，以配合愉景灣發展區的需要。有關用地亦已納入此地帶內。

8.4 休憩用地：總面積 11.29 公頃

8.4.1 此地帶的規劃意向，主要是提供戶外空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和遊客的需要。

8.4.2 愉景灣的現有沙灘範圍是本港一個熱門泳灘，已納入此地帶內。

8.4.3 此地帶亦涵蓋二白南一塊面積廣闊的土地。該塊土地已指定發展一個中央公園(包括海濱長廊)，其中設有景觀美化區、多用途草地、運動場、花園等。這塊休憩用地將成為社區活動中心區和主要的消閒場地，供區內居民和遊客享用。另一塊計劃闢設的主要休憩用地位於二白北。

8.4.4 除了上述的主要休憩用地外，在愉景灣個別住宅大廈和活動中心附近或地面一層，也會闢設其他較小規模的休憩用地，以滿足區內人士的需要。

8.4.5 在劃為「休憩用地」的土地範圍內，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，不得引致整個發展或重建計劃的最高建築物高度超過 6 米，或超過現有建築物(包括構築物)的高度，兩者中以數目較大者為準。

8.5 其他指定用途：總面積 186.45 公頃

8.5.1 此地帶涵蓋註明作下列指定用途的土地：

商場及住宅發展暨交通交匯處

8.5.2 此地帶的規劃意向，主要是發展商業暨住宅綜合建築物、交通交匯處和露天廣場。大白渡輪碼頭附近的現有商業暨住宅綜合建築物(偷景廣場)已納入此地帶內，指定作綜合用途，其中最低兩層作零售和商業用途，其餘各層則用作住宅。這塊用地內並設有居民服務巴士總站和露天廣場。上述綜合建築物是偷景灣發展區現有的活動暨商業中心和地誌。為了管制樓宇體積和保存附近住宅區的市容，在此地帶內進行的發展，非住用用途的最大總樓面面積為 31 000 平方米(其中辦公室的總樓面面積為 4 000 平方米、兒童遊戲室和健身／舞蹈室等公眾康樂用途的總樓面面積為 3 000 平方米)，而住用用途的最大總樓面面積為 9 910 平方米。此地帶內的最高建築物高度不得超過八層(40 米)，或超過現有建築物(包括構築物)的高度，兩者中以數目較大者為準。露天廣場須予保留，作為社區活動中心區和區內地誌。

住宅發展連其下的服務設施用地

8.5.3 此地帶的規劃意向，主要是作住宅發展，以及為住宅發展及周邊地區提供服務設施用地。位於稔樹灣海濱的一幅土地已指定作這項用途。在此地帶內進行發展，最大住用總樓面面積為 36 100 平方米，最大非住用總樓面面積為 11 330 平方米。最低兩層的平台將主要用作服務設施用地，以供在偷景灣提供的服務／設施(包括巴士廠、巴士通宵停車處、高爾夫球車停泊處及維修辦事處、垃圾收集房)使用，以及提供電力及管理服務／設施和貯物等。為營造獨特的住宅區並與周邊的住宅區和景觀資產銜接，會採用梯級式高度設計概念，以減少可能對視覺造成的阻礙。此地帶的建築物高度會由山坡漸次遞降至海旁。此地帶細分為三個支區，而每個支區的最高建築物高度限制均有所不同。該圖的《註釋》已訂明有關限制。

商業及公眾康樂發展暨交通交匯處

8.5.4 此地帶的規劃意向，主要是發展商業及公眾康樂設施暨交通交匯處。在二白的渡輪碼頭附近，有一幅海旁土地已指定作這項用途和另一個活動暨商業中心，提供零售、商業、露天廣場、公眾康樂和交通交匯處等設施，以配合北面的發展。在此地帶內進行的發展，商業用途的最大總樓面面積為 33 421 平方米(其中公眾康樂、辦公室和交通交匯處用途的最大總樓面面積分別為 4 500 平方米、7 600 平方米和 10 000 平方米，而濕貨市場設施的最

小總樓面面積則為 300 平方米)。為了保留海旁地區的低層建築特色和梯級式高度設計概念，此地帶細分為兩個支區，而每個支區的最高建築物高度限制均有所不同。該圖的《註釋》已訂明有關限制。

酒店

8.5.5 此地帶的規劃意向，是指定土地作酒店發展。在二白一條連綿不斷的海濱長廊側面，有一塊土地可飽覽一望無際的海景，現已劃為「其他指定用途」註明「酒店」地帶。為了配合附近的自然環境和海景，在這塊土地上進行的發展，不得引致整個發展計劃的最大總樓面面積超過 26 000 平方米和最高建築物高度超過 24 層(主水平基準上 89 米)，或超過現有建築物(包括構築物)的總樓面面積、上蓋面積和高度，兩者中以數目較大者為準。在此地帶內進行的發展，亦應提供足夠的措施，以紓緩竹篙灣國際主題公園內的活動可能造成的噪音影響。

公眾康樂暨住宅發展

8.5.6 此地帶的規劃意向，是作低層、低密度的公眾康樂暨住宅發展。該區西南面高地有兩塊土地已納入此地帶內。這兩塊土地位於北大嶼山山嶺前的顯眼位置。在此地帶內進行任何發展，其設計和布局應顧及四周景觀的特色，並應在根據契約規定擬備的大綱圖或補充總綱圖內，適當地加入視覺影響緩解措施，以紓緩不良的視覺影響。此地帶應作低層和低密度的發展，而有關發展不得引致整個發展計劃住用用途的最大總樓面面積超過 4 000 平方米，公眾康樂用途的最大總樓面面積超過 13 000 平方米，以及最高建築物高度超過三層(9 米)，或超過現有建築物(包括構築物)的總樓面面積、上蓋面積和高度，兩者中以數目較大者為準。

高爾夫球場

8.5.7 此地帶的規劃意向，是指定土地作高爾夫球場發展，其範圍涵蓋愉景灣發展區南面高地的現有高爾夫球場，面積約為 104.28 公頃。在此地帶內進行的發展，只限作高爾夫球場和附屬用途。為免破壞背後山嶺的景觀，任何現有建築物(包括構築物)的加建、改動及／或修改，不得引致整個重建計劃的最高建築物高度超過兩層(9 米)，或超過現有建築物(包括構築物)的高度，兩者中以數目較大者為準。

高爾夫球場暨住宅發展

8.5.8 此地帶的規劃意向，是作高爾夫球場、低層低密度住宅、體育及康樂會所發展，其範圍主要涵蓋愉景灣發展區南面高地已平整的平台，面積約為 20.06 公頃。此地帶預算綜合發展高爾夫球場、住宅、體育及康樂會所。此地帶應作低層和低密度的發展，而有關發展不得引致整個發展計劃的最大總樓面面積超過 9 500 平方米（其中最大非住用總樓面面積不得超過 5 500 平方米，最大住用總樓面面積不得超過 4 000 平方米），以及最高建築物高度不得超過兩層（9 米），或不得超過現有建築物（包括構築物）的總樓面面積、上蓋面積和高度，兩者中以數目較大者為準。為紓緩發展項目可能對竹篙灣國際主題公園造成的視覺影響，在此地帶內進行發展，應在根據契約規定擬備的大綱圖及／或補充總綱圖內，適當地加入緩解措施。此外，根據《環境影響評估條例》，戶外高爾夫球場屬指定工程項目，發展商須就興建和經營戶外高爾夫球場申請環境許可證。

船隻停泊處

8.5.9 此地帶的規劃意向是作船隻停泊處，以供停泊遊艇。稔樹灣附近的現有遊艇停泊處已劃為「其他指定用途」註明「船隻停泊處」地帶。在此地帶內，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，不得引致整個發展或重建計劃的最高建築物高度超過 6 米，或超過現有建築物（包括構築物）的高度，兩者中以數目較大者為準。

直升機升降坪

8.5.10 此地帶的規劃意向，是提供直升機升降坪，以配合該區的需要。船隻停泊處的東端有一幅土地已劃為「其他指定用途」註明「直升機升降坪」地帶。

體育及康樂會所

8.5.11 此地帶的規劃意向，主要是指定土地作體育及康樂會所發展。愉景灣發展區內有四幅土地已劃為「其他指定用途」註明「體育及康樂會所」地帶，包括大白和二白的愉景廣場附近的住客會所、高爾夫球場旁的高爾夫球會所和遊艇會。

8.5.12 該圖的《註釋》訂明每個支區的最大總樓面面積和最高高度限制，以顯示核准的發展密度。

員工宿舍

8.5.13 此地帶的規劃意向是指定土地作員工宿舍，以配合愉景灣發展區的需要。此地帶有兩間現有的員工宿舍(一間位於消防局附近，另外一間位於高爾夫球場內)。此外，該區亦有一幅位於碧如臺以東預留作員工宿舍的土地。該圖的《註釋》已訂明個別員工宿舍的最大總樓面面積和最高高度限制，以顯示現有的發展規模。

碼頭

8.5.14 此地帶的規劃意向是指定土地作碼頭，為愉景灣提供海路交通設施。其範圍涵蓋二白的載客渡輪碼頭和大白的愉景廣場附近的載客渡輪碼頭。此地帶細分為兩個支區，而每個支區的最大總樓面面積和最高建築物高度限制均有所不同。該圖的《註釋》已訂明有關限制。

水塘

8.5.15 此地帶的規劃意向是指定土地作為水塘範圍。該區西南面高地的現有水塘已劃為「其他指定用途」註明「水塘」地帶。為免破壞山嶺的景觀，任何現有建築物(包括構築物)的加建、改動及／或修改，不得超過現有建築物(包括構築物)的高度。

美化市容地帶

8.5.16 此地帶的規劃意向是指定土地作為主要的路旁或山坡美化市容地帶和景觀緩衝區。其範圍涵蓋二白北的住宅發展的發展平台四周的山坡。這些山坡應進行美化，以便在住宅區與其北面的天然山坡之間，提供遍植樹木的緩衝區。此地帶亦涵蓋二白北迴旋處附近的美化市容地帶。

8.6 綠化地帶：總面積 166.95 公頃

8.6.1 此地帶的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為發展區的界限，保護現有的天然景觀和優美環境，並提供土地作郊野康樂場地，以供區內居民和遊客享用。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。此地帶內的發展會受到嚴格管制，而城規會會參照有關的城規會規劃指引，按個別情況考慮每項發展建議。

8.6.2 此地帶主要涵蓋該區中部和南部的邊緣地區，包括現有高爾夫球場旁的翠綠地區。設立此地帶有助保存自然景物、海岸景物和山坡上茂密的植被。

8.7 自然保育區：總面積 240.97 公頃

8.7.1 此地帶的規劃意向，是透過保護具地形特色的景物（包括長滿草木的山坡、河道、密林區、灌木叢和草地）免受毗鄰發展侵佔，以保存現有的天然風貌和固有的景觀價值。這些景物與北大嶼郊野公園（擴建部分）連接，是附近自然系統不可或缺的部分。這些圍繞大嶼山東北部的自然景物應予保育，以配合毗鄰的郊野公園。

8.7.2 此地帶涵蓋西南高地的河谷和地勢起伏的土地，以及該區西北兩面的邊緣地區。這些邊緣地區包括由榴花峒、老虎頭和犁壁山山脈傾斜而下且面積廣闊的密林山坡。此外，此地帶亦涵蓋上游地區和長滿天然草木的土地。這些景物極具景觀價值，是景色優美的地標。

8.7.3 根據一般推定，此地帶不宜進行發展。為了保護這個自然保護區的天然風貌，一些與自然保育相協調的用途（例如野餐地點、自然保護區和自然教育徑）均屬有當然權利進行的用途。城規會不鼓勵在此地帶內進行新的大型發展。只有對環境和基礎設施的供應影響不大的用途，例如植物苗圃、郊野學習中心和公廁設施，如向城規會申請許可，或會獲得批准。

8.7.4 由於填土、挖土和河道改道工程可能會在排水和環境方面對鄰近地方和自然環境造成不良影響，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等工程和相關活動，但由政府統籌或落實的公共工程，以及保養或修葺工程除外。

8.8 海岸保護區：總面積 13.17 公頃

8.8.1 此地帶的規劃意向，是保育、保護和保留天然海岸線，以及易受影響的天然海岸環境，而地帶內的建築發展會維持在最低水平。此地帶亦可保存海岸線的面貌，保護海灣、沙灘和毗鄰腹地，並防止沿岸地區出現雜亂無章的發展。此地帶涵蓋天然海岸線，沿岸有些岩岸、懸崖、洞穴、大小海灣、沙灘、紅樹林重植區，以及該區北部和東南部其他景觀價值甚高的海岸景物。

8.8.2 二白灣的紅樹林區，以及大白灣、三白灣和四白灣蘅峰陸岬的海旁區，均已納入此地帶內。這些地區離發展區

較遠，為草木茂密的山坡所包圍，有原始的沙灘和海岸，景色極為優美，值得保護。

- 8.8.3 根據一般推定，此地帶不宜進行發展。為了保存天然海岸線和防止沿岸地區出現雜亂無章的發展，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，不得引致整個發展或重建計劃的最高建築物高度超過 6 米，或超過現有建築物(包括構築物)的高度，兩者中以數目較大者為準。
- 8.8.4 在此地帶內不得進行新的住宅發展。不過，現有屋宇的重建，如向城規會申請許可，或會獲得批准。現有屋宇(包括構築物)的重建，不得引致整個重建計劃的最高地積比率超過 0.2 倍和最高建築物高度超過兩層(6 米)，或超過現有建築物(包括構築物)的地積比率、上蓋面積和高度，兩者中以數目較大者為準。申請重建現有屋宇亦應提供足夠的措施，以紓緩竹篙灣國際主題公園內的活動可能造成的噪音影響。
- 8.8.5 由於填土、挖土工程和河道改道工程可能會在排水和環境方面對鄰近地方和自然環境造成不良影響，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等工程和相關活動，但由政府統籌或落實的公共工程，以及保養或修葺工程除外。

8.9 郊野公園：總面積 62.53 公頃

- 8.9.1 此地帶的規劃意向，是反映郊野公園範圍，以便保護天然景觀，並提供戶外康樂場地，讓公眾可暢遊郊野。納入此地帶的土地包括該區北面三白與四白之間從海岸線向內陸延伸的土地。所有用途和發展均須取得郊野公園及海岸公園管理局總監同意，但無須經城市規劃委員會批准。

9. 交通

9.1 陸路交通

- 9.1.1 該區大致上沒有汽車行走。除了服務愉景灣發展區的居民服務巴士和貨車、服務熙篤會聖母神樂院的鄉村車輛，以及服務愉景灣北的市區和大嶼山的士外，該區其餘地方均沒有陸路交通工具行走。

9.1.2 在內部交通方面，愉景灣發展區內設有居民服務巴士服務。居民服務巴士交匯處位於現有的渡輪碼頭附近，方便居民由碼頭往返位於高地的房屋。至於對外交通，由愉景灣經愉景灣隧道可以到達北大嶼山的翔東路。愉景灣隧道只供公共和私家巴士(例如連接東涌、欣澳和機場的居民服務巴士)、私家小巴、貨車、政府車輛、緊急車輛、特別用途車輛、的士(新界的士除外)，以及其他經預約的車輛使用。

9.2 水路交通

渡輪是該區的主要公共交通工具，現有的渡輪服務由愉景灣前往中環、坪洲和梅窩。由愉景灣至中環的渡輪服務班次頻密，尤其是在繁忙時間，而航程需時約 30 分鐘。該區亦有航線經熙篤會聖母神樂院往來愉景灣和坪洲。

9.3 行人徑

愉景灣發展區內設有完善的行人徑網絡。該區東岸的鄉村行人徑和小徑提供通道往返稔樹灣和長沙欄的鄉郊民居。這條行人徑向高地延伸至熙篤會聖母神樂院和梅窩，是遠足徑的其中一段，極受居民和遊客歡迎。

10. 公用設施

10.1 供水

10.1.1 小蠠灣濾水廠為愉景灣供應食水。食水經翔東路的總水管輸送至為愉景灣而設的私人供水系統；該系統包括一間泵房、一條沿愉景灣隧道鋪設的地下水管、多個水缸和一個配水系統。現有的蓄水庫為愉景灣居民提供沖廁和灌溉用水。現時的供水系統足以應付愉景灣的現有和現已計劃進行的發展所產生的需求。

10.1.2 愉景灣的現有蓄水庫和原水配水系統，為稔樹灣和長沙欄的鄉郊民居供應食水。熙篤會聖母神樂院則利用地區水管系統收集附近河流的原水。

10.2 排水和污水處理

10.2.1 愉景灣各項發展所產生的污水是由私人運作的污水收集和排水系統處理。由二零零二年開始，該污水收集系統已連接到小蠠灣污水處理廠。河水和地面水會導流至愉景灣多個排放點，排放出大海。

10.2.2 鄉郊民居和熙篤會聖母神樂院並未鋪設公共髒水排污系統和雨水渠。這些發展須利用地區化糞池、滲水井和雨水排放系統排放污水。

10.3 固體廢物的處置

愉景灣的固體廢物會運送至小蠔灣的垃圾收集站處置。

10.4 電力、電話及煤氣

10.4.1 該區有電力供應，並設有電話服務。預計該區在提供這些設施以應付區內的發展需要方面，不會出現問題。

10.4.2 現時，該區並無煤氣供應，居民以石油氣為主要燃料。

11. 文化遺產

位於四白、稔樹灣和長沙欄具考古研究價值的地點應予保存。如有任何工程、發展、重建和改劃土地用途地帶的建議可能會影響上述三個具考古研究價值的地點的，必須先徵詢發展局轄下的古物古蹟辦事處的意見。至於對該三個具考古研究價值的地點造成影響的建議，古物古蹟辦事處會按個別地點相應的考古潛力及受干擾程度逐一作出考慮。

12. 規劃的實施

12.1 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。

12.2 該圖為該區提供一個概括的土地用途大綱。發展商負責根據契約規定，呈交總綱圖，進行愉景灣發展計劃，並興建配套設施／基礎設施。政府將會依照規劃和發展管制大綱，協調公用設施和基礎設施的供應，以確保發展計劃能有條理地進行。該區其他部分的基礎設施工程會於資源許可時，透過工務計劃、鄉郊小工程計劃和地區性小工程改善計劃實施。至於私人發展，則主要由私人發展商主動提出，按該圖的規定進行。

12.3 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，其中可能包括城規會頒布的指引。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，以及規劃署的專業事務部和有關的地區規劃處索取。申請書須夾附有關資料，供城規會考慮。

城市規劃委員會
二零二五年一月