

愉景湾分区计划大纲草图编号 S/I-DB/5

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)
对愉景湾分区计划大纲核准图编号 S/I-DB/4
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 - 将一幅位于愉景山道以北的用地由「其他指定用途」注明「员工宿舍(5)」地带改划为「住宅(丙类)12」地带。
- B1 项 - 将部分稔树湾海域纳入规划区并划为「住宅(丙类)13」地带，及将一幅位于愉景湾道以南的用地由「政府、机构或社区」、「其他指定用途」注明「员工宿舍(1)」、「住宅(丁类)」地带和「绿化地带」改划为「住宅(丙类)13」地带。
- B2 项 - 将部分稔树湾海域纳入规划区并划为「住宅(丙类)14」地带，及将一幅邻近稔树湾的用地由「其他指定用途」注明「员工宿舍(1)」、「服务设施用地」、「码头(3)」和「加油站」地带改划为「住宅(丙类)14」地带。
- B3 项 - 将一幅位于船只停泊处西北的用地由「其他指定用途」注明「体育及康乐会所(4)」和「住宅(丙类)7」地带改划为「住宅(丙类)15」地带。
- B4 项 - 将一幅位于愉景湾道以南的用地由「其他指定用途」注明「员工宿舍(1)」、「服务设施用地」、「危险品贮存库／石油气贮存库」、「码头(3)」、「加油站」、「政府、机构或社区」和「住宅(丙类)7」地带改划为「其他指定用途」注明「住宅发展连其下的服务设施用地」地带及于图则上订明支区。

- B5 项 - 将部分稔树湾海域纳入规划区并划为「其他指定用途」注明「体育及康乐会所（4）」地带并订明为 B 区，及将一幅位于船只停泊处以西的用地由「其他指定用途」注明「服务设施用地」、「船只停泊处」和「加油站」地带改划为「其他指定用途」注明「体育及康乐会所（4）」地带并订明为 B 区。
- B6 项 - 将部分稔树湾海域纳入规划区并划为「其他指定用途」注明「直升机升降坪」地带。

II. 就图则《注释》作出的修订项目

- (a) 修订「住宅（丙类）地带，在第一栏用途内加入「码头（只限在指定为「住宅（丙类）14」的土地范围内）」。
- (b) 修订「住宅（丙类）」地带的「备注」，以纳入支区「住宅（丙类）12」、「住宅（丙类）13」、「住宅（丙类）14」及「住宅（丙类）15」及其有关的发展限制条款。
- (c) 加入新的「其他指定用途」注明「住宅发展连其下的服务设施用地」地带的《注释》。
- (d) 加入新的「其他指定用途」注明「直升机升降坪」地带的《注释》。
- (e) 修订「其他指定用途」注明「体育及康乐会所（4）」地带，在第一栏用途内加入「船只维修设施」、「船只加油站」及「码头」。
- (f) 修订「其他指定用途」注明「员工宿舍」地带的「备注」，以删除支区（1）及支区（5）。
- (g) 修订「其他指定用途」注明「码头」地带的「备注」，以删除支区（3）。

- (h) 修订「其他指定用途」注明「码头」地带的「备注」，以修订发展限制条款，及将「食肆」纳入附属用途。
- (i) 删除「其他指定用途」注明「加油站」、「服务设施用地」及「危险品贮存库／石油气贮存库」地带的《注释》。
- (j) 删除「其他指定用途」注明「商场及住宅发展暨交通交汇处」及「商业及公众康乐发展暨交通交汇处」地带的第一栏用途内的「街市」。
- (k) 在「政府、机构或社区」地带的第二栏用途内，把「商店及服务行业（汽车陈列室除外）」修订为「商店及服务行业（汽车陈列室除外）（未另有列明者）」。
- (l) 修订「住宅（丙类）」、「其他指定用途」注明「商场及住宅发展暨交通交汇处」、「公众康乐暨住宅发展」及「高尔夫球场暨住宅发展」地带的「备注」，以澄清在计算地积比率／总楼面面积时有关管理员宿舍的豁免条文。
- (m) 修订「自然保育区」及「海岸保护区」地带的「备注」中有关填土、挖土工程或河道改道的内容。
- (n) 修订「自然保育区」地带，在第一栏用途内加入「郊野公园」。
- (o) 根据已修订的《法定图则注释总表》及最新情况修订《注释》说明页。

城市规划委员会

2024 年 4 月 12 日

(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)
 - (a) 任何土地或建筑物的现有用途，即使不符合图则的规定，也无须更正，直至用途有实质改变或建筑物进行重建为止。
 - (b) 任何用途的实质改变，或任何其他发展(就现有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)或重建，则必须是图则所经常准许的；或是如果必须先取得城市规划委员会的许可，则须符合城市规划委员会所批给许可的内容。
 - (c) 就上文(a)分段而言，「任何土地或建筑物的现有用途」指－
 - (i) 首份涵盖有关土地或建筑物的法定图则(下称「首份图则」)的公告在宪报刊登之前，
 - 已经存在的用途，而该项用途由展开以来一直持续进行；或
 - 与现有建筑物有关并根据《建筑物条例》获得批准的用途或用途更改；以及
 - (ii) 在首份图则公布之后，
 - 首份图则或其后公布的任何一份图则所准许的用途，而该项用途在有关图则有效期内展开，而且自展开以来一直持续进行；或

- 与现有建筑物有关并根据《建筑物条例》获得批准的用途或用途更改，并且在获得批准之时，是当时有效的图则所准许的。
- (4) 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。
- (5) 进行详细规划时，路口、道路路线，以及各个地带的界线，可能需要略为调整。
- (6) 任何土地或建筑物的临时用途(预料为期不超过五年)，只要符合一切其他有关的法例、政府土地契约条款的规定，以及任何其他政府规定，便属经常准许的用途，无须符合有关地带指定的用途或这份《注释》的规定。预料为期超过五年的临时用途，则必须符合有关地带指定的用途或这份《注释》的规定。
- (7) 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(8)段有关「自然保育区」或「海岸保护区」地带的条文另有规定者则除外：
 - (a) 植物苗圃、美化种植、休憩用地、避雨处、小食亭、道路、巴士车站或路旁停车处、单车径、的士站、大沟渠、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；
 - (b) 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
 - (c) 水道和坟墓的保养或修葺工程。
- (8) 在划作「自然保育区」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；以及
 - (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

(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、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。

(9) 图上显示为「道路」的地方，除上文第(7)段所载的用途或发展及下列用途或发展外，所有其他用途或发展必须向城市规划委员会申请许可：

路旁车位。

(10) 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。

(11) 在这份《注释》内，「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)。

土地用途表

	页次
住宅 (丙类)	1
住宅 (丁类)	4
政府、机构或社区	5
休憩用地	7
其他指定用途	8
绿化地带	2 3
自然保育区	2 4
海岸保护区	2 5
郊野公园	2 6

住宅(丙类)

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)	教育机构
屋宇	政府垃圾收集站
码头(只限在指定为「住宅(丙类)14」	政府用途(未另有列明者)
的土地范围内)	机构用途(未另有列明者)
私人发展计划的公用设施装置	康体文娱场所
	私人会所
	公厕设施
	公用事业设施装置
	可循环再造物料回收中心
	宗教机构
	住宿机构
	学校
	商店及服务行业
	社会福利设施

规划意向

此地带的规划意向，主要是作低密度的住宅发展。

备注

- (a) 任何新发展，或任何现有建筑物(包括构筑物)的加建、改动及／或修改，或现有建筑物(包括构筑物)的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最大总楼面面积和最高建筑物高度超过下列限制，或超过现有建筑物(包括构筑物)的总楼面面积、上盖面积和高度，两者中以数目较大者为准；以及(如适用者)只要不超过建筑物(包括构筑物)的现有总楼面面积，则把现有建筑物(包括构筑物)加建、改动及／或修改，或把现有建筑物(包括构筑物)重建至该建筑物(包括构筑物)的原来高度，才会获准进行。所指的限制为：

(请看下页)

住宅(丙类)(续)

备注(续)

支区	最大 总楼面面积 (平方米)		层数	最高建筑物高度 香港主水平 基准上 (米)	米
住宅(丙类)1	117 438	A 区 B 区 C 区 D 区	25 25 24 20	114 102 116 99	
住宅(丙类)2	157 100	A 区 B 区 C 区 D 区	25 15 5 18	132 95 60 94	
住宅(丙类)3	30 643		22	112	
住宅(丙类)4	110 784	A 区 B 区	22 5	120 64	
住宅(丙类)5	158 178	A 区 B 区 C 区 D 区 E 区 F 区 G 区 H 区	25 25 25 18 18 13 7 2	129 123 114 103 101 65 60 38	
住宅(丙类)6	24 319	A 区 B 区 C 区	19 6 2	74 35 20	
住宅(丙类)7	135 684	A 区 B 区	18 6	75 65	
住宅(丙类)8	60 369	A 区 B 区 C 区	5 5 3	62 40 31	
住宅(丙类)9	33 715	A 区 B 区	14 6	104 74	
住宅(丙类)10	49 543		3	64	
住宅(丙类)11	5 000		2		9
住宅(丙类)12	21 600			128	
住宅(丙类)13	14 100			89	
住宅(丙类)14	6 500			17	
住宅(丙类)15	4 500			38	

(请看下页)

住宅(丙类)(续)

备注(续)

- (b) 为施行上文(a)段而计算有关的最大总楼面面积时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作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的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发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。

住宅(丁类)

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
农业用途	食肆
政府用途(只限报案中心)	政府垃圾收集站
屋宇(只限重建；现有屋宇的加建、改动及／或修改)	政府用途(未另有列明者) #
农地住用构筑物	屋宇(未另有列明者)
	机构用途(未另有列明者) #
	康体文娱场所
	公厕设施
	公用事业设施装置 #
	可循环再造物料回收中心
	宗教机构 #
	住宿机构
	学校 #
	商店及服务行业(汽车陈列室除外)
	社会福利设施 #
	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，主要是透过把现有的临时构筑物重建作永久建筑物，以改善现有的临时构筑物。

备注

- (a) 任何新发展，或任何现有临时构筑物或现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有临时构筑物或现有建筑物的原址重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最大建筑面积超过 65 平方米和最高建筑物高度超过两层(6 米)，或超过现有建筑物(包括构筑物)的建筑面积和高度，两者中以数目较大者为准，但注有#的用途则不在此限。
- (b) 任何新发展，或任何现有临时构筑物或现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有临时构筑物或现有建筑物的重建，若拟作注有#的用途，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度超过 15 米，或超过现有建筑物(包括构筑物)的高度，两者中以数目较大者为准。

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	危险品仓库(只限石油气贮存库)
播音室、电视制作室及／或	食肆(未另有列明者)
电影制作室	直升机升降坪
食肆(只限食堂)	度假营
教育机构	办公室
展览或会议厅	娱乐场所
郊野学习／教育／游客中心	私人会所
政府垃圾收集站	雷达、电讯微波转发站、电视及／或
政府用途(未另有列明者)	广播电台发射塔装置
机构用途(未另有列明者)	住宿机构
图书馆	商店及服务行业(汽车陈列室除外)
街市	(未另有列明者)
康体文娱场所	私人发展计划的公用设施装置
政府诊所	
公厕设施	
公用事业设施装置	
可循环再造物料回收中心	
宗教机构	
研究所、设计及发展中心	
学校	
配水库	
社会福利设施	
训练中心	

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供政府、机构或社区设施，以配合当地居民及／或该地区的需要；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) 在指定为「政府、机构或社区」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物(包括构筑物)的加建、改动及／或修改，或现有建筑物(包括构筑物)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超过 18 米，或超过现有建筑物(包括构筑物)的高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 在指定为「政府、机构或社区(1)」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物(包括构筑物)的加建、改动及／或修改，或现有建筑物(包括构筑物)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超过 38 米，或超过现有建筑物(包括构筑物)的高度，两者中以数目较大者为准。
- (c) 在指定为「政府、机构或社区(2)」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物(包括构筑物)的加建、改动及／或修改，或现有建筑物(包括构筑物)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超过 24 米，或超过现有建筑物(包括构筑物)的高度，两者中以数目较大者为准。
- (d) 在指定为「政府、机构或社区(3)」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物(包括构筑物)的加建、改动及／或修改，或现有建筑物(包括构筑物)的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最大总楼面面积超过 11 600 平方米和最高建筑物高度超过 18 米，或超过现有建筑物(包括构筑物)的总楼面面积、上盖面积和高度，两者中以数目较大者为准。

休憩用地

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
烧烤地点	食肆
泳滩	政府垃圾收集站
郊野学习／教育／游客中心	政府用途(未另有列明者)
公园及花园	娱乐场所
凉亭	康体文娱场所
行人专区	私人会所
野餐地点	公用事业设施装置
运动场	商店及服务行业(汽车陈列室除外)
散步长廊／广场	私人发展计划的公用设施装置
公厕设施	
休憩处	

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供户外空间作各种动态及／或静态康乐用途，以配合当地居民和游客的需要。

备注

任何新发展，或任何现有建筑物(包括构筑物)的加建、改动及／或修改，或现有建筑物(包括构筑物)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超过 6 米，或超过现有建筑物(包括构筑物)的高度，两者中以数目较大者为准。

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「商场及住宅发展暨交通交汇处」

分层住宅	食肆
屋宇	教育机构
社会福利设施	政府垃圾收集站
车辆总站或车站	政府用途(未另有列明者)
私人发展计划的公用设施装置	酒店
	机构用途(未另有列明者)
	办公室
	娱乐场所
	康体文娱场所
	私人会所
	公用事业设施装置
	宗教机构
	住宿机构
	学校(设于特别设计的独立校舍者除外)
	商店及服务行业(汽车陈列室除外)

除以上所列，在建筑物的最低两层(包括一层或多层地库)，经常准许的用途包括：

食肆
教育机构
展览或会议厅
政府用途(只限报案中心、邮政局)
机构用途(未另有列明者)
图书馆
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
可循环再造物料回收中心
学校(设于特别设计的独立校舍者除外)
商店及服务行业(汽车陈列室除外)

(请看下页)

其他指定用途(续)

只适用于「商场及住宅发展暨交通交汇处」(续)

规划意向

此地带的规划意向，主要是发展商业暨住宅综合建筑物、交通交汇处和露天广场，作为活动暨商业中心。

备注

- (a) 任何新发展，或任何现有建筑物(包括构筑物)的加建、改动及／或修改，或现有建筑物(包括构筑物)的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的总楼面面积超过 31 000 平方米(其中办公室的总楼面面积为 4 000 平方米，公众康乐设施的总楼面面积为 3 000 平方米)，最大住用总楼面面积超过 9 910 平方米，以及最高建筑物高度超过八层(40 米)，或超过现有建筑物(包括构筑物)的总楼面面积、上盖面积和高度，两者中以数目较大者为准。此地带须包括一个露天广场。
- (b) 为施行上文(a)段而计算最大总楼面面积时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作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的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。

(请看下页)

其他指定用途(续)

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「住宅发展连其下的服务设施用地」

分层住宅	食肆
屋宇	教育机构
加油站(只限于特别设计的独立加油站)	政府用途
公用事业设施装置	机构用途(未另有列明者)
私人发展计划的公用设施装置	办公室
	宗教机构
	住宿机构
	学校(设于特别设计的独立校舍者除外)
	商店及服务行业(汽车陈列室除外)
	货仓(危险品仓库除外)

除以上所列，在建筑物的最低两层(包括一层或多层地库)，经常准许的用途包括：

巴士厂
食肆
公厕设施
可循环再造物料回收中心
垃圾处理装置
学校(设于特别设计的独立校舍者除外)
商店及服务行业(汽车陈列室除外)
车辆总站或车站
车库及高尔夫球车停放处
汽车修理工场

规划意向

此地带的规划意向，主要是作住宅发展，以及为住宅发展及周边地区提供服务设施用地。

(请看下页)

其他指定用途(续)

只适用于「住宅发展连其下的服务设施用地」(续)

备注

- (a) 任何新发展，或任何现有建筑物(包括构筑物)的加建、改动及／或修改，或现有建筑物(包括构筑物)的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最大住用总楼面面积超过 **36 100** 平方米，最大非住用总楼面面积超过 **11 330** 平方米，以及 A 区、B 区和 C 区的最高建筑物高度分别不得超过主水平基准上 **89** 米、主水平基准上 **39** 米和主水平基准上 **36** 米，或超过现有建筑物(包括构筑物)的总楼面面积和高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 为施行上文(a)段而计算最大总楼面面积时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作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的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。

(请看下页)

其他指定用途(续)

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「商业及公众康乐发展暨交通交汇处」

食肆	教育机构
展览或会议厅	政府垃圾收集站
政府用途(只限报案中心、邮政局)	政府用途(未另有列明者)
图书馆	机构用途(未另有列明者)
办公室	加油站
娱乐场所	宗教机构
康体文娱场所	住宿机构
私人会所	
政府诊所	
公厕设施	
公用事业设施装置	
可循环再造物料回收中心	
学校(设于特别设计的独立校舍者除外)	
商店及服务行业(汽车陈列室除外)	
社会福利设施	
车辆总站或车站	
训练中心	
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，主要是发展商业及公众康乐设施暨交通交汇处，作为活动暨商业中心。

- (a) 任何新发展，或任何现有建筑物(包括构筑物)的加建、改动及／或修改，或现有建筑物(包括构筑物)的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最大总楼面面积超过 33 421 平方米(其中公众康乐、办公室和交通交汇处用途的最大总楼面面积分别为 4 500 平方米、7 600 平方米和 10 000 平方米，湿货市场设施的最小总楼面面积为 300 平方米)，A 区和 B 区的最高建筑物高度分别不得超过三层(21 米)和六层(25 米)，或超过现有建筑物(包括构筑物)的总楼面面积、上盖面积和高度，两者中以数目较大者为准。此地带须包括一个露天广场。
- (b) 为施行上文(a)段而计算最大总楼面面积时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作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。

(请看下页)

其他指定用途(续)

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「酒店」

商营浴室／按摩院	政府用途
食肆	
展览或会议厅	
酒店	
娱乐场所	
私人会所	
公用事业设施装置	
商店及服务行业(汽车陈列室除外)	
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，是指定土地作酒店发展。

备注

- (a) 任何新发展，或任何现有建筑物(包括构筑物)的加建、改动及／或修改，或现有建筑物(包括构筑物)的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最大总楼面面积超过 26 000 平方米和最高建筑物高度超过 24 层(香港主水平基准上 89 米)，或超过现有建筑物(包括构筑物)的总楼面面积、上盖面积和高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 为施行上文(a)段而计算最大总楼面面积时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作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。

(请看下页)

其他指定用途(续)

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「公众康乐暨住宅发展」

分层住宅	政府用途
屋宇	公用事业设施装置
康体文娱场所	私人发展计划的公用设施装置
私人会所	

规划意向

此地带的规划意向，是作低层、低密度的公众康乐暨住宅发展。

备注

- (a) 任何新发展，或任何现有建筑物(包括构筑物)的加建、改动及／或修改，或现有建筑物(包括构筑物)的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最大住用总楼面面积超过 4 000 平方米、最大非住用总楼面面积超过 13 000 平方米，以及最高建筑物高度超过三层(9 米)，或超过现有建筑物(包括构筑物)的总楼面面积、上盖面积和高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 为施行上文(a)段而计算最大总楼面面积时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作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的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。

(请看下页)

其他指定用途(续)

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「高尔夫球场」

高尔夫球场

政府用途
公用事业设施装置

规划意向

此地带的规划意向，是指定土地作高尔夫球场发展。

备注

任何新发展，或任何现有建筑物(包括构筑物)的加建、改动及／或修改，或现有建筑物(包括构筑物)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超过两层(9 米)，或超过现有建筑物(包括构筑物)的高度，两者中以数目较大者为准。

(请看下页)

其他指定用途(续)

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「高尔夫球场暨住宅发展」

分层住宅	食肆
高尔夫球场	政府垃圾收集站
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	公厕设施
康体文娱场所	公用事业设施装置
私人会所	宗教机构
私人发展计划的公用设施装置	住宿机构
	学校
	商店及服务行业
	社会福利设施

规划意向

此地带的规划意向，是作高尔夫球场、低层低密度住宅、体育及康乐会所发展。

备注

- (a) 任何新发展，或任何现有建筑物(包括构筑物)的加建、改动及／或修改，或现有建筑物(包括构筑物)的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的总楼面面积超过 9 500 平方米(其中最大非住用总楼面面积为 5 500 平方米和最大住用总楼面面积为 4 000 平方米)，以及最高建筑物高度超过两层(9 米)，或超过现有建筑物(包括构筑物)的总楼面面积、上盖面积和高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 为施行上文(a)段而计算最大总楼面面积时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作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的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。

(请看下页)

其他指定用途(续)

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「船只停泊处」

船只停泊处

政府用途
公用事业设施装置
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，是作船只停泊处，以供停泊游艇。

备注

任何新发展，或任何现有建筑物(包括构筑物)的加建、改动及／或修改，或现有建筑物(包括构筑物)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超过 6 米，或超过现有建筑物(包括构筑物)的高度，两者中以数目较大者为准。

只适用于「直升机升降坪」

直升机升降坪

政府用途
公用事业设施装置
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，是提供直升机升降坪，以配合该区的需要。

(请看下页)

其他指定用途(续)

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「体育及康乐会所」

康体文娱场所
私人会所

危险品仓库(只限石油气贮存库)
食肆
政府垃圾收集站
政府用途(未另有列明者)
宗教机构
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，在指定为「体育及康乐会所(4)」的土地上，经常准许的用途包括：

船只维修设施
船只加油站
码头

规划意向

此地带的规划意向，主要是指定土地作体育及康乐会所发展。

(请看下页)

其他指定用途(续)

只适用于「体育及康乐会所」(续)

备注

- (a) 任何新发展，或任何现有建筑物(包括构筑物)的加建、改动及／或修改，或现有建筑物(包括构筑物)的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最大总楼面面积和最高建筑物高度超过下列限制，或超过现有建筑物(包括构筑物)的总楼面面积、上盖面积和高度，两者中以数目较大者为准。所指的限制为：

<u>支区</u>	<u>最大总楼面面积</u> (平方米)	<u>最高建筑物高度</u> 层数	米
体育及康乐会所(1)	5 500	2	13
体育及康乐会所(2)	6 000	2	13
体育及康乐会所(3)	5 500	2	9
体育及康乐会所(4)	5 500	A 区 8	25
		B 区 5	15

- (b) 为施行上文(a)段而计算有关的最大总楼面面积时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作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。

(请看下页)

其他指定用途(续)

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「员工宿舍」

分层住宅(只限员工宿舍)	政府用途
屋宇(只限员工宿舍)	公用事业设施装置
	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，是指定土地作员工宿舍，以配合愉景湾发展区的需要。

备注

- (a) 任何新发展，或任何现有建筑物(包括构筑物)的加建、改动及／或修改，或现有建筑物(包括构筑物)的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的总楼面面积和最高建筑物高度超过下列限制，或超过现有建筑物(包括构筑物)的总楼面面积、上盖面积和高度，两者中以数目较大者为准。所指的限制为：

<u>支区</u>	<u>最大总楼面面积</u> (平方米)	<u>最高建筑物高度</u> 层数	米
员工宿舍(2)	1 357	3	9
员工宿舍(3)	780	3	9
员工宿舍(4)	220	2	9

- (b) 为施行上文(a)段而计算有关的总楼面面积时，任何纯粹建造为或拟用作机房和管理员办事处的楼面空间，若是发展或重建计划的附属和直接有关用途和设施，可免计算在内。

(请看下页)

其他指定用途(续)

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「码头」

码头	食肆
公厕设施	政府用途(未另有列明者)
	公用事业设施装置
	商店及服务行业(汽车陈列室除外)

规划意向

此地带的规划意向，是指定土地作码头，为愉景湾提供海路交通设施。

备注

- (a) 任何新发展，或任何现有建筑物(包括构筑物)的加建、改动及／或修改，或现有建筑物(包括构筑物)的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的总楼面面积和最高建筑物高度超过下列限制，或超过现有建筑物(包括构筑物)的总楼面面积、上盖面积和高度，两者中以数目较大者为准。所指的限制为：

<u>支区</u>	<u>最大总楼面面积</u> (平方米)	<u>最高建筑物高度</u> 层数	米
码头(1)	2 500	3	15
码头(2)	2 500	2	12

- (b) 当局视最大整体非住用总楼面面积不超过 100 平方米并用作经营食肆、和商店及服务行业的摊档或处所为「码头」的附属用途。

(请看下页)

其他指定用途(续)

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「水塘」

水塘

规划意向

此地带的规划意向，是指定土地作为水塘范围。

备注

任何现有建筑物(包括构筑物)的加建、改动及／或修改，不得超过现有建筑物(包括构筑物)的高度。

只适用于「美化市容地带」

美化市容地带

政府用途
公用事业设施装置
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，是指定土地作为主要的路旁或山坡美化市容地带和景观缓冲区。

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	墓地
烧烤地点	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)
野餐地点	直升机升降坪
帐幕营地	度假营
野生动物保护区	码头
	康体文娱场所
	公厕设施
	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
	宗教机构
	配水库
	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，主要是利用天然地理环境作为发展区的界限，保护现有的天然景观和优美环境，并提供土地作郊野静态康乐场地，以供区内居民和游客享用。根据一般推定，此地带不宜进行发展。

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
郊野公园*	政府用途
自然保护区	码头
自然教育径	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

- * 「郊野公园」指根据《郊野公园条例》(第 208 章)指定的郊野公园或特别地区。所有用途和发展均须取得郊野公园及海岸公园管理局总监同意，但无须经城市规划委员会批准。

规划意向

此地带的规划意向，是透过保护具地形特色的景物免受毗邻发展侵占，以保存现有的天然风貌和固有的景观价值。根据一般推定，此地带不宜进行发展。

备注

在《愉景湾分区计划大纲草图编号 S / I - D B / 3》的公告在宪报首次刊登该日或以后，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），而进行或继续进行任何填土、挖土或河道导流工程。

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
自然保护区	政府用途
自然教育径	屋宇(只限重建)
野餐地点	码头
野生动物保护区	公厕设施
	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，是保育、保护和保留天然海岸线，以及易受影响的天然海岸环境，而地带内的建筑发展会维持在最低水平。此地带亦可保存海岸线的面貌，保护海湾、沙滩和毗邻腹地，并防止沿岸地区出现杂乱无章的发展。根据一般推定，此地带不宜进行发展。

备注

- (a) 任何新发展，或任何现有建筑物(包括构筑物)的加建、改动及／或修改，或现有建筑物(包括构筑物)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超过 6 米，或超过现有建筑物(包括构筑物)的高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 任何现有屋宇(包括构筑物)的重建，包括改动及／或修改，不得引致整个重建计划的最高地积比率超过 0.2 倍和最高建筑物高度超过两层(6 米)，或超过现有屋宇(包括构筑物)的地积比率、上盖面积和高度，两者中以数目较大者为准。
- (c) 在《愉景湾分区计划大纲草图编号 S / I - DB / 3》的公告在宪报首次刊登该日或以后，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)，而进行或继续进行任何填土、挖土或河道导流工程。

郊野公园

「郊野公园」指根据《郊野公园条例》(第 208 章)指定的郊野公园或特别地区。所有用途和发展均须取得郊野公园及海岸公园管理局总监同意，但无须经城市规划委员会批准。

愉景湾分区计划大纲草图编号 S/I - DB/5

说明书

愉景湾分区计划大纲草图编号 S/I - DB/5

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	2
6. 人口	4
7. 整体规划意向	4
8. 土地用途地带	
8.1 住宅(丙类)	5
8.2 住宅(丁类)	6
8.3 政府、机构或社区	6
8.4 休憩用地	7
8.5 其他指定用途	7
8.6 绿化地带	11
8.7 自然保育区	11
8.8 海岸保护区	12
8.9 郊野公园	13
9. 交通	13
10. 公用设施	14
11. 文化遗产	15
12. 规划的实施	15

愉景湾分区计划大纲草图编号 S/I - DB/5

(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《愉景湾分区计划大纲草图编号 S/I - DB/5》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 二零零一年五月十六日，当时的规划地政局局长行使昔日的总督所授予的权力(已当作由行政长官授予权力)，根据《城市规划条例》(下称「条例」)第 3(1)(a)条，指示城规会为愉景湾地区拟备分区计划大纲图。
- 2.2 二零零一年九月十四日，城规会根据条例第 5 条，展示《愉景湾分区计划大纲草图编号 S/I - DB/1》，以供公众查阅。
- 2.3 二零零三年三月十一日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a)条，核准愉景湾分区计划大纲草图，该核准图其后重新编号为 S/I - DB/2。二零零三年十二月九日，行政长官会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(ii)条，把分区计划大纲核准图编号 S/I - DB/2 发还城规会以作出修订。其后，城规会对分区计划大纲图进行了一次修订，并根据条例第 5 条展示，以供公众查阅。
- 2.4 二零零五年二月一日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a)条，核准愉景湾分区计划大纲草图，该核准图其后重新编号为 S/I - DB/4。二零零五年二月十八日，《愉景湾分区计划大纲核准图编号 S/I - DB/4》根据条例第 9(5)条展示，以供公众查阅。
- 2.5 二零二二年六月十四日，行政长官会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(ii)条，把《愉景湾分区计划大纲核准图编号 S/I - DB/4》发还城规会以作出修订。二零二二年七月八日，发还分区计划大纲图一事根据条例第 12(2)条在宪报公布。

- 2.6 二零二四年一月二十五日，发展局局长在行政长官授权下，指示城规会根据条例第 3(1)(a)条，把稔树湾两处海域范围纳入规划区范围内。
- 2.7 二零二四年四月十二日，《愉景湾分区计划大纲草图编号 S/I-DB/5》(下称「该图」)加入修订项目，把位于愉景山道以北的一幅用地由「其他指定用途」注明「员工宿舍(5)」地带改划为「住宅(丙类)12」地带；把稔树湾两处海域范围纳入规划区范围内，并将之划为「住宅(丙类)13」、「住宅(丙类)14」、「其他指定用途」注明「体育及康乐会所(4)」和「直升机升降坪」地带；以及把位于稔树湾附近的毗连用地由多个用途地带改划为「住宅(丙类)13」、「住宅(丙类)14」、「住宅(丙类)15」、「其他指定用途」注明「住宅发展连其下的服务设施用地」、和「体育及康乐会所(4)」地带注明 B 区。该图已根据条例第 5 条展示，以供公众查阅。

3. 拟备该图的目的

- 3.1 该图旨在显示概括的土地用途地带和主要的运输网，以便把规划区内的发展和重建计划纳入法定规划管制之内。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 该图只显示规划区内的概括发展原则。该图是一小比例图，因此在进行详细规划和发展时，道路的路线和各个土地用途地带的界线，可能需要略为调整。

4. 该图的《注释》

- 4.1 该图附有一份《注释》，分别说明该区及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 规划区(下称「该区」)位于大屿山东部，土地总面积约为 812 公顷。该区北面、西面和南面主要以北大屿郊野公园(扩建部分)为

界，东至大白湾。该区东面较远处为坪洲，东北面约四公里处是位于竹篙湾的香港迪士尼乐园度假区。该区的界线在图上以粗虚线显示。

- 5.2 该区的地势从平坦至陡峭不等。该区东面的沿海土地狭长而平坦，侧面是深深的岩岸和沙滩。两个凸出的陆岬构成海岸线的主要特色。北面陆岬把北面的二白湾与南面的大白湾分隔，南面陆岬则把大白湾与稔树湾分隔。内陆较远处的一连串陡峭山坡和山脊向西延伸至主要山脊线。这条主要山脊线成为该区与大屿山北岸之间的分水岭，最高点是达主水平基准上 465 米的老虎头。
- 5.3 该区大致可分为四部分，分别为大白湾和二白湾的愉景湾发展区、稔树湾和长沙栏的乡郊民居、大水坑的寺院，以及天然山坡和海岸。
- 5.4 愉景湾发展区属于自给自足的近郊住宅区，主要提供低密度私人房屋，并有零售、商业和社区设施，以及康乐用途作为配套，计划容纳的人口合共约 25 000 人。愉景湾的无车住宅区特色，是由原来作为度假胜地的发展概念演变而成。原来的发展计划早于一九七三年获核准。该区现有和计划提供的各式各样康乐设施，包括高尔夫球场、体育及康乐会所、沙滩和船只停泊处等，保留了原来的发展概念。计划在南面高地辟设的休憩用地、公众康乐设施和高尔夫球场，可进一步加强该区作为度假式康乐活动场地的功能，使该区成为区内居民和游客休闲的好地方。
- 5.5 一直以来，渡轮是连接愉景湾与本港其他地方的主要运输设施。自从愉景湾隧道于二零零零年五月通车后，车辆现时可取道大蚝的翔东路，经愉景湾隧道前往该区。至于愉景湾内的主要交通工具，则是居民服务巴士和高尔夫球车。
- 5.6 沿稔树湾和长沙栏的海岸有些零星散布的乡郊民居和农地。人口主要集中在稔树湾。小规模农业和渔业活动主要在长沙栏进行。
- 5.7 熙笃会圣母神乐院位于南面大水坑的山麓，由数座低矮的构筑物(包括小教堂、机构宿舍、花园和修士的居所)组成，环境宁静，是区内的地志。
- 5.8 该区有三个已知的具考古研究价值的地点，分别位于四白、稔树湾和长沙栏。
- 5.9 该区其余部分主要是树木成林、天然植物茂生的山坡。多条河流由西至东沿山脊线向下流。沿三白和四白的天然海岸线有岩岸、岬角、小海湾和其他色宜人的海岸景物。

6. 人口

- 6.1 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 19 400 人。他们主要居住在愉景湾发展区。
- 6.2 该区未来的人口增长，主要来自日后在二白、愉景山道以北和稔树湾海旁分不同阶段进行的愉景湾住宅发展。该区的规划人口将达约 28 500 人，其中 28 300 人居住在愉景湾发展区，另外 200 人居住在稔树湾和长沙栏的乡郊民居。

7. 整体规划意向

- 7.1 为了符合「新界西南发展策略检讨」制订的策略性规划大纲，该区的整体规划意向是保护自然环境，并提供机会进行与四周自然环境协调的低密度发展。现有的自然景物应予保育，其中包括背后的原始林地和山坡，以及大白、二白、三白和四白各大小海湾和沙滩所在的天然海岸线。具高度自然保育价值的地区和天然生境，包括林地、河谷、河道和河流 / 感潮湖，亦应予保护。
- 7.2 鉴于该区的特色、环境因素、现有和计划辟设的基础设施(特别是对外连接路有限的容车量)，该图原本订明愉景湾发展区的总规划人口为约 25 000 人。考虑到在愉景山道以北和稔树湾海旁两幅用地进行的已规划发展，愉景湾发展区的总规划人口已增至约 28 300 人。在考虑任何会引致该区人口进一步增加的发展计划时，必须以该区的整体规划意向为依据，并须就基础设施的容量和环境的承受能力，进行详细的可行性研究。特别值得注意的，是该区独有的近郊低密度且没有汽车行走的发展特色应予保留，以配合四周的自然环境。为了符合把该区发展为度假胜地这个原来的发展概念，该图容许在该区发展多元化的康乐和消闲设施。此外，愉景湾日后的发展亦应配合竹篙湾主题公园及其毗邻的土地用途，以确保在土地用途、高度、景观和环境方面能互相协调。稔树湾和长沙栏的现有乡郊民居将予保留。城规会的规划意向，是改善或重建现有的临时住用构筑物，并提供基本的基础设施。
- 7.3 该区的整体城市设计概念，是保留现时无车和低密度发展的环境，而商业设施、主要社区设施和休憩用地则集中于愉景湾内交通较便利的地点。大白湾渡轮码头和二白湾渡轮码头一带的土地已分别划作发展活动中心。该区并采用高度分级方式，陆岬和沿岸低地为层数较少的建筑，较远离海岸的内陆则为高楼大厦。这样既可在视觉上点缀背后的山岭，又可保留辽阔的海景。此外，个别地区内的建筑高度亦各有不同，令景观更多样化，并提供更多房屋选择。计划在稔树湾海旁的发展，旨在建立由北面向海旁渐次递减的梯级式建筑物高度轮廓，并为建筑物适当地美化

外墙，以及在发展项目与景观美化市容地带(包括休憩用地、街景和作一般消闲用途的海滨长廊连沿海旁设置轮候街渡的地方)之间预留建筑物间距，藉以提供视觉调剂和提升景观质素。日后愉景湾新发展项目如需要伐树，发展商须尽力做好树木补偿，以维持及提升地区的园境质素。自然景观与人造景观(例如沙滩、海滨长廊、公园和高尔夫球场)互相映衬，有助建筑发展融入四周的自然环境。

- 7.4 稔树湾海旁附近的发展项目已进行空气流通评估。该评估提出多项缓解措施，包括三条连贯风道，以便夏季风由西南面吹进内陆地区。该三条连贯风道应最少阔 15 米，由西南走向东北，当中两条设于地面以上，一条设于两层高的平台之上。日后的发展商在详细设计阶段敲定未来的发展计划时，应考虑空气流通评估所建议的缓解措施，以减轻发展项目可能造成的影响。
- 7.5 当局在指定该区各个地带时，已顾及自然环境、地形、现有民居、土地类别、基础设施供应情况、区内发展需要等因素，以及有关的策略性规划研究和总纲图。

8. 土地用途地带

8.1 住宅(丙类)：总面积 103.92 公顷

- 8.1.1 此地带的规划意向，主要是作低密度的住宅发展。
- 8.1.2 此地带主要涵盖多个现有的房屋发展，包括愉景湾道一带的海澄湖畔、时峰、颐峰、明翠台、碧涛、畔峰、宝峰、康慧台、海堤居、海宁居和海蓝居；东面陆岬的蔚阳；南面陆岬的衡峰、倚涛轩和碧涛轩；西南面高地的碧如台等现有房屋用地；还有二白的尚堤、悦堤、津堤和意堤。
- 8.1.3 此地带细分为 15 个支区，而每个支区再细分为若干部分，以显示个别地区不同的高度和建筑形式。位于愉景山道以北的一个支区及稔树湾海旁附近的三个支区均计划作低密度的住宅发展。为了保存该区现有的宜人景色和特色，以及避免过度发展而令基础设施和对外运输网的容量负荷过重，在划作此地带的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物(包括构筑物)的加建、改动及/或修改，或现有建筑物(包括构筑物)的重建，不得引致整个发展或重建计划的总楼面面积和建筑物高度，超过该图《注释》订明的限制。

8.2 住宅(丁类)：总面积 6.86 公顷

8.2.1 此地带的规划意向，主要是透过把现有的临时构筑物重建作永久建筑物，以改善现有的临时构筑物。当局鼓励在此地带内以耐用物料建造新建屋宇，以取代现有的临时构筑物。设立「住宅(丁类)」地带可提供机会改善这些地区的环境，并可对区内的重建计划实施适当的规划管制，协助防止环境质素进一步下降。为了与现有住用构筑物的发展密度一致，用以取代临时构筑物或建筑物的房屋发展，不得引致整个发展或重建计划的最大建筑面积超过 65 平方米和最高建筑物高度超过两层(6 米)，或超过现有建筑物(包括构筑物)的建筑面积和高度，两者中以数目较大者为准。一些已选定用途的发展，其建筑物高度可调高至 15 米，以配合运作上的需要。

8.2.2 此地带涵盖稔树湾村和长沙栏村一带的土地，并位于稔树湾和长沙栏具考古研究价值的地点的范围内。当局应优先考虑保护这些历史建筑物和构筑物，以及这两个考古遗址，因此应尽量减少在此地带内进行发展。此地带应有足够的污水收集设施和其他设施，以配合日后的发展 / 重建计划。

8.3 政府、机构或社区：总面积 9.94 公顷

8.3.1 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。此地带内的发展应在规模和形式上与四周的天然和乡郊环境协调。

8.3.2 为了保持发展的现有和拟议规模，此地带细分为四个支区，即「政府、机构或社区」、「政府、机构或社区(1)」、「政府、机构或社区(2)」及「政府、机构或社区(3)」，而每个支区的最高建筑物高度限制均有所不同。总楼面面积限制亦适用于「政府、机构或社区(3)」支区。该图的《注释》已订明有关限制。

8.3.3 在愉景湾，此地带内的现有用途包括愉景湾国际学校、智新书院、圣公会伟伦小学、邻近愉景山道的配水库及滤水厂、消防局 / 救护站和社区中心。位于大水坑的熙笃会圣母神乐院，亦属此地带的范围。

- 8.3.4 作辟设一间拟议的中小学和一个室内运动场的用地位于二白，以配合愉景湾发展区的需要。有关用地亦已纳入此地带内。

8.4 休憩用地：总面积 11.29 公顷

- 8.4.1 此地带的规划意向，主要是提供户外空间作各种动态及 / 或静态康乐用途，以配合当地居民和游客的需要。

- 8.4.2 愉景湾的现有沙滩范围是本港一个热门泳滩，已纳入此地带内。

- 8.4.3 此地带亦涵盖二白南一块面积广阔的土地。该块土地已指定发展一个中央公园(包括海滨长廊)，其中设有景观美化区、多用途草地、运动场、花园等。这块休憩用地将成为社区活动中心区和主要的消闲场地，供区内居民和游客享用。另一块计划辟设的主要休憩用地位于二白北。

- 8.4.4 除了上述的主要休憩用地外，在愉景湾个别住宅大厦和活动中心附近或地面一层，也会辟设其他较小规模的休憩用地，以满足区内人士的需要。

- 8.4.5 在划为「休憩用地」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物(包括构筑物)的加建、改动及 / 或修改，不得引致整个发展或重建计划的最高建筑物高度超过 6 米，或超过现有建筑物(包括构筑物)的高度，两者中以数目较大者为准。

8.5 其他指定用途：总面积 186.45 公顷

- 8.5.1 此地带涵盖注明作下列指定用途的土地：

商场及住宅发展暨交通交汇处

- 8.5.2 此地带的规划意向，主要是发展商业暨住宅综合建筑物、交通交汇处和露天广场。大白渡轮码头附近的现有商业暨住宅综合建筑物(愉景广场)已纳入此地带内，指定作综合用途，其中最低两层作零售和商业用途，其余各层则用作住宅。这块用地内并设有居民服务巴士总站和露天广场。上述综合建筑物是愉景湾发展区现有的活动暨商业中心和地志。为了管制楼宇体积和保存附近住宅区的市容，在此地带内进行的发展，非住用用途的最大总楼面面积为 31 000 平方米(其中办公室的总楼面面积为 4 000 平方米、儿童游戏室和健身 / 舞蹈室等公众康乐

用途的总楼面面积为 3 000 平方米)，而住用用途的最大总楼面面积为 9 910 平方米。此地带内的最高建筑物高度不得超过八层(40 米)，或超过现有建筑物(包括构筑物)的高度，两者中以数目较大者为准。露天广场须予保留，作为社区活动中心区和区内地志。

住宅发展连其下的服务设施用地

- 8.5.3 此地带的规划意向，主要是作住宅发展，以及为住宅发展及周边地区提供服务设施用地。位于稔树湾海滨的一幅土地已指定作这项用途。在此地带内进行发展，最大住用总楼面面积为 36 100 平方米，最大非住用总楼面面积为 11 330 平方米。最低两层的平台将主要用作服务设施用地，以供在愉景湾提供的服务 / 设施(包括巴士厂、巴士通宵停车处、高尔夫球车停泊处及维修办事处、垃圾收集房)使用，以及提供电力及管理服务 / 设施和贮物等。为营造独特的住宅区并与周边的住宅区和景观资产衔接，会采用梯级式高度设计概念，以减少可能对视觉造成的阻碍。此地带的建筑物高度会由山坡渐次递降至海旁。此地带细分为三个支区，而每个支区的最高建筑物高度限制均有所不同。该图的《注释》已订明有关限制。

商业及公众康乐发展暨交通交汇处

- 8.5.4 此地带的规划意向，主要是发展商业及公众康乐设施暨交通交汇处。在二白的渡轮码头附近，有一幅海旁土地已指定作这项用途和另一个活动暨商业中心，提供零售、商业、露天广场、公众康乐和交通交汇处等设施，以配合北面的发展。在此地带内进行的发展，商业用途的最大总楼面面积为 33 421 平方米(其中公众康乐、办公室和交通交汇处用途的最大总楼面面积分别为 4 500 平方米、7 600 平方米和 10 000 平方米，而湿货市场设施的最小总楼面面积则为 300 平方米)。为了保留海旁地区的低层建筑特色和梯级式高度设计概念，此地带细分为两个支区，而每个支区的最高建筑物高度限制均有所不同。该图的《注释》已订明有关限制。

酒店

- 8.5.5 此地带的规划意向，是指定土地作酒店发展。在二白一条连绵不断的海滨长廊侧面，有一块土地可饱览一望无际的海景，现已划为「其他指定用途」注明「酒店」地带。为了配合附近的自然环境和海景，在这块土地上进行的发展，不得引致整个发展计划的总楼面面积超

过 26 000 平方米和最高建筑物高度超过 24 层(主水平基准上 89 米),或超过现有建筑物(包括构筑物)的总楼面面积、上盖面积和高度,两者中以数目较大者为准。在此地带内进行的发展,亦应提供足够的措施,以纾缓竹篙湾国际主题公园内的活动可能造成的噪音影响。

公众康乐暨住宅发展

- 8.5.6 此地带的规划意向,是作低层、低密度的公众康乐暨住宅发展。该区西南面高地有两块土地已纳入此地带内。这两块土地位于北大屿山山岭前的显眼位置。在此地带内进行任何发展,其设计和布局应顾及四周景观的特色,并应在根据契约规定拟备的大纲图或补充总纲图内,适当地加入视觉影响缓解措施,以纾缓不良的视觉影响。此地带应作低层和低密度的发展,而有关发展不得引致整个发展计划住用用途的最大总楼面面积超过 4 000 平方米,公众康乐用途的最大总楼面面积超过 13 000 平方米,以及最高建筑物高度超过三层(9 米),或超过现有建筑物(包括构筑物)的总楼面面积、上盖面积和高度,两者中以数目较大者为准。

高尔夫球场

- 8.5.7 此地带的规划意向,是指定土地作高尔夫球场发展,其范围涵盖愉景湾发展区南面高地的现有高尔夫球场,面积约为 104.28 公顷。在此地带内进行的发展,只限作高尔夫球场和附属用途。为免破坏背后山岭的景观,任何现有建筑物(包括构筑物)的加建、改动及/或修改,不得引致整个重建计划的最高建筑物高度超过两层(9 米),或超过现有建筑物(包括构筑物)的高度,两者中以数目较大者为准。

高尔夫球场暨住宅发展

- 8.5.8 此地带的规划意向,是作高尔夫球场、低层低密度住宅、体育及康乐会所发展,其范围主要涵盖愉景湾发展区南面高地已平整的平台,面积约为 20.06 公顷。此地带预算综合发展高尔夫球场、住宅、体育及康乐会所。此地带应作低层和低密度的发展,而有关发展不得引致整个发展计划的最大总楼面面积超过 9 500 平方米(其中最大非住用总楼面面积不得超过 5 500 平方米,最大住用总楼面面积不得超过 4 000 平方米),以及最高建筑物高度不得超过两层(9 米),或不得超过现有建筑物(包括构筑物)的总楼面面积、上盖面积和高度,两者中以数目较大者为准。为纾缓发展项目可能对竹篙湾国际主题公园造

成的视觉影响，在此地带内进行发展，应在根据契约规定拟备的大纲图及 / 或补充总纲图内，适当地加入缓解措施。此外，根据《环境影响评估条例》，户外高尔夫球场属指定工程项目，发展商须就兴建和经营户外高尔夫球场申请环境许可证。

船只停泊处

- 8.5.9 此地带的规划意向是作船只停泊处，以供停泊游艇。稔树湾附近的现有游艇停泊处已划为「其他指定用途」注明「船只停泊处」地带。在此地带内，任何新发展，或任何现有建筑物(包括构筑物)的加建、改动及 / 或修改，不得引致整个发展或重建计划的最高建筑物高度超过 6 米，或超过现有建筑物(包括构筑物)的高度，两者中以数目较大者为准。

直升机升降坪

- 8.5.10 此地带的规划意向，是提供直升机升降坪，以配合该区的需要。船只停泊处的东端有一幅土地已划为「其他指定用途」注明「直升机升降坪」地带。

体育及康乐会所

- 8.5.11 此地带的规划意向，主要是指定土地作体育及康乐会所发展。愉景湾发展区内有四幅土地已划为「其他指定用途」注明「体育及康乐会所」地带，包括大白和二白的愉景广场附近的住客会所、高尔夫球场旁的高尔夫球会所和游艇会。
- 8.5.12 该图的《注释》订明每个支区的最大总楼面面积和最高高度限制，以显示核准的发展密度。

员工宿舍

- 8.5.13 此地带的规划意向是指定土地作员工宿舍，以配合愉景湾发展区的需要。此地带有两间现有的员工宿舍(一间位于消防局附近，另外一间位于高尔夫球场内)。此外，该区亦有一幅位于碧如台以东预留作员工宿舍的土地。该图的《注释》已订明个别员工宿舍的最大总楼面面积和最高高度限制，以显示现有的发展规模。

码头

- 8.5.14 此地带的规划意向是指定土地作码头，为愉景湾提供海路交通设施。其范围涵盖二白的载客渡轮码头和大白的愉景广场附近的载客渡轮码头。此地带细分为两个支区，而每个支区的最大总楼面面积和最高建筑物高度限制均有所不同。该图的《注释》已订明有关限制。

水塘

- 8.5.15 此地带的规划意向是指定土地作为水塘范围。该区西南面高地的现有水塘已划为「其他指定用途」注明「水塘」地带。为免破坏山岭的景观，任何现有建筑物(包括构筑物)的加建、改动及 / 或修改，不得超过现有建筑物(包括构筑物)的高度。

美化市容地带

- 8.5.16 此地带的规划意向是指定土地作为主要的路旁或山坡美化市容地带和景观缓冲区。其范围涵盖二白北的住宅发展的发展平台四周的山坡。这些山坡应进行美化，以便在住宅区与其北面的天然山坡之间，提供遍植树木的缓冲区。此地带亦涵盖二白北回旋处附近的美化市容地带。

8.6 绿化地带：总面积 166.95 公顷

- 8.6.1 此地带的规划意向，主要是利用天然地理环境作为发展区的界限，保护现有的天然景观和优美环境，并提供土地作郊野康乐场地，以供区内居民和游客享用。根据一般推定，此地带不宜进行发展。此地带内的发展会受到严格管制，而城规会会参照有关的城规会规划指引，按个别情况考虑每项发展建议。
- 8.6.2 此地带主要涵盖该区中部和南部的边缘地区，包括现有高尔夫球场旁的翠绿地区。设立此地带有助保存自然景物、海岸景物和山坡上茂密的植被。

8.7 自然保育区：总面积 240.97 公顷

- 8.7.1 此地带的规划意向，是透过保护具地形特色的景物(包括长满草木的山坡、河道、密林区、灌木丛和草地)免受毗邻发展侵占，以保存现有的天然风貌和固有的景观价值。这些景物与北大屿郊野公园(扩建部分)连接，是附

近自然系统不可或缺的部分。这些围绕大屿山东北部的自然景物应予保育，以配合毗邻的郊野公园。

8.7.2 此地带涵盖西南高地的河谷和地势起伏的土地，以及该区西北两面的边缘地区。这些边缘地区包括由榴花峒、老虎头和犁壁山山脉倾斜而下且面积广阔的密林山坡。此外，此地带亦涵盖上游地区和长满天然草木的土地。这些景物极具景观价值，是景色优美的地标。

8.7.3 根据一般推定，此地带不宜进行发展。为了保护这个自然保护区的天然风貌，一些与自然保育相协调的用途(例如野餐地点、自然保护区和自然教育径)均属有当然权利进行的用途。城规会不鼓励在此地带内进行新的大型发展。只有对环境和基础设施的供应影响不大的用途，例如植物苗圃、郊野学习中心和公厕设施，如向城规会申请许可，或会获得批准。

8.7.4 由于填土、挖土和河道改道工程可能会在排水和环境方面对邻近地方和自然环境造成不良影响，因此必须向城规会取得许可，才可进行该等工程和相关活动，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。

8.8 海岸保护区：总面积 13.17 公顷

8.8.1 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，而地带内的建筑发展会维持在最低水平。此地带亦可保存海岸线的面貌，保护海湾、沙滩和毗邻腹地，并防止沿岸地区出现杂乱无章的发展。此地带涵盖天然海岸线，沿岸有些岩岸、悬崖、洞穴、大小海湾、沙滩、红树林重植区，以及该区北部和东南部其他景观价值甚高的海岸景物。

8.8.2 二白湾的红树林区，以及大白湾、三白湾和四白湾衡峰陆岬的海旁区，均已纳入此地带内。这些地区离发展区较远，为草木茂密的山坡所包围，有原始的沙滩和海岸，景色极为优美，值得保护。

8.8.3 根据一般推定，此地带不宜进行发展。为了保存天然海岸线和防止沿岸地区出现杂乱无章的发展，任何新发展，或任何现有建筑物(包括构筑物)的加建、改动及/或修改，不得引致整个发展或重建计划的最高建筑物高度超过 6 米，或超过现有建筑物(包括构筑物)的高度，两者中以数目较大者为准。

8.8.4 在此地带内不得进行新的住宅发展。不过，现有屋宇的重建，如向城规会申请许可，或会获得批准。现有屋宇(包括构筑物)的重建，不得引致整个重建计划的最高地积比率超过 0.2 倍和最高建筑物高度超过两层(6 米)，或超过现有建筑物(包括构筑物)的地积比率、上盖面积和高度，两者中以数目较大者为准。申请重建现有屋宇亦应提供足够的措施，以纾缓竹篙湾国际主题公园内的活动可能造成的噪音影响。

8.8.5 由于填土、挖土工程和河道改道工程可能会在排水和环境方面对邻近地方和自然环境造成不良影响，因此必须向城规会取得许可，才可进行该等工程和相关活动，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。

8.9 郊野公园：总面积 62.53 公顷

8.9.1 此地带的规划意向，是反映郊野公园范围，以便保护天然景观，并提供户外康乐场地，让公众可畅游郊野。纳入此地带的土地包括该区北面三白与四白之间从海岸线向内陆延伸的土地。所有用途和发展均须取得郊野公园及海岸公园管理局总监同意，但无须经城市规划委员会批准。

9. 交通

9.1 陆路交通

9.1.1 该区大致上没有汽车行走。除了服务愉景湾发展区的居民服务巴士和货车、服务熙笃会圣母神乐院的乡村车辆，以及服务愉景湾北的市区和大屿山的士外，该区其余地方均没有陆路交通工具行走。

9.1.2 在内部交通方面，愉景湾发展区内设有居民服务巴士服务。居民服务巴士交汇处位于现有的渡轮码头附近，方便居民由码头往返位于高地的房屋。至于对外交通，由愉景湾经愉景湾隧道可以到达北大屿山的翔东路。愉景湾隧道只供公共和私家巴士(例如连接东涌、欣澳和机场的居民服务巴士)、私家小巴、货车、政府车辆、紧急车辆、特别用途车辆、的士(新界的士除外)，以及其他经预约的车辆使用。

9.2 水路交通

渡轮是该区的主要公共交通工具，现有的渡轮服务由愉景湾前往中环、坪洲和梅窝。由愉景湾至中环的渡轮服务班次频密，尤其是在繁忙时间，而航程需时约 30 分钟。该区亦有航线经熙笃会圣母神乐院往来愉景湾和坪洲。

9.3 行人径

愉景湾发展区内设有完善的行人径网络。该区东岸的乡村行人径和小径提供通道往返稔树湾和长沙栏的乡郊民居。这条行人径向高地延伸至熙笃会圣母神乐院和梅窝，是远足径的其中一段，极受居民和游客欢迎。

10. 公用设施

10.1 供水

10.1.1 小蚝湾滤水厂为愉景湾供应食水。食水经翔东路总管输送至为愉景湾而设的私人供水系统；该系统包括一间泵房、一条沿愉景湾隧道铺设的地下水管、多个水缸和一个配水系统。现有的蓄水库为愉景湾居民提供冲厕和灌溉用水。现时的供水系统足以应付愉景湾的现有和现已计划进行的发展所产生的需求。

10.1.2 愉景湾的现有蓄水库和原水配水系统，为稔树湾和长沙栏的乡郊民居供应食水。熙笃会圣母神乐院则利用地区水管系统收集附近河流的原水。

10.2 排水和污水处理

10.2.1 愉景湾各项发展所产生的污水是由私人运作的污水收集和排水系统处理。由二零零二年开始，该污水收集系统已连接到小蚝湾污水处理厂。河水和地面水会导流至愉景湾多个排放点，排放出大海。

10.2.2 乡郊民居和熙笃会圣母神乐院并未铺设公共脏水排污系统和雨水渠。这些发展须利用地区化粪池、渗水井和雨水排放系统排放污水。

10.3 固体废物的处置

愉景湾的固体废物会运送至小蚝湾的垃圾收集站处置。

10.4 电力、电话及煤气

10.4.1 该区有电力供应，并设有电话服务。预计该区在提供这些设施以应付区内的发展需要方面，不会出现问题。

10.4.2 现时，该区并无煤气供应，居民以石油气为主要燃料。

11. 文化遗产

位于四白、稔树湾和长沙栏具考古研究价值的地点应予保存。如有任何工程、发展、重建和改划土地用途地带的建议可能会影响上述三个具考古研究价值的地点的，必须先征询发展局辖下的古物古迹办事处的意见。至于对该三个具考古研究价值的地点造成影响的建议，古物古迹办事处会按个别地点相应的考古潜力及受干扰程度逐一作出考虑。

12. 规划的实施

12.1 虽然当局目前仍会容忍不符合有关地带的法定规定的现有用途，但任何用途的实质改变及任何其他发展／重建都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。城规会已就市区和新市镇地区内的现有用途的释义制定了一套指引。任何人如欲要求享有「现有用途权利」，应参阅这份指引，并且必须提供足够的证据，以证明确有资格享有这项权利。至于执行各个地带规定的工作，主要由屋宇署、地政总署和其他签发牌照的部门负责。

12.2 该图为该区提供一个概括的土地用途大纲。发展商负责根据契约规定，呈交总纲图，进行愉景湾发展计划，并兴建配套设施／基础设施。政府将会依照规划和发展管制大纲，协调公用设施和基础设施的供应，以确保发展计划能有条理地进行。该区其他部分的基础设施工程会于资源许可时，透过工务计划、乡郊小工程计划和地区性小工程改善计划实施。至于私人发展，则主要由私人发展商主动提出，按该图的规定进行。

12.3 城规会将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，会顾及所有有关的规划因素，其中可能包括城规会颁布的指引。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，以及规划署的专业事务部和有关的地区规划处索取。申请书须夹附有关资料，供城规会考虑。