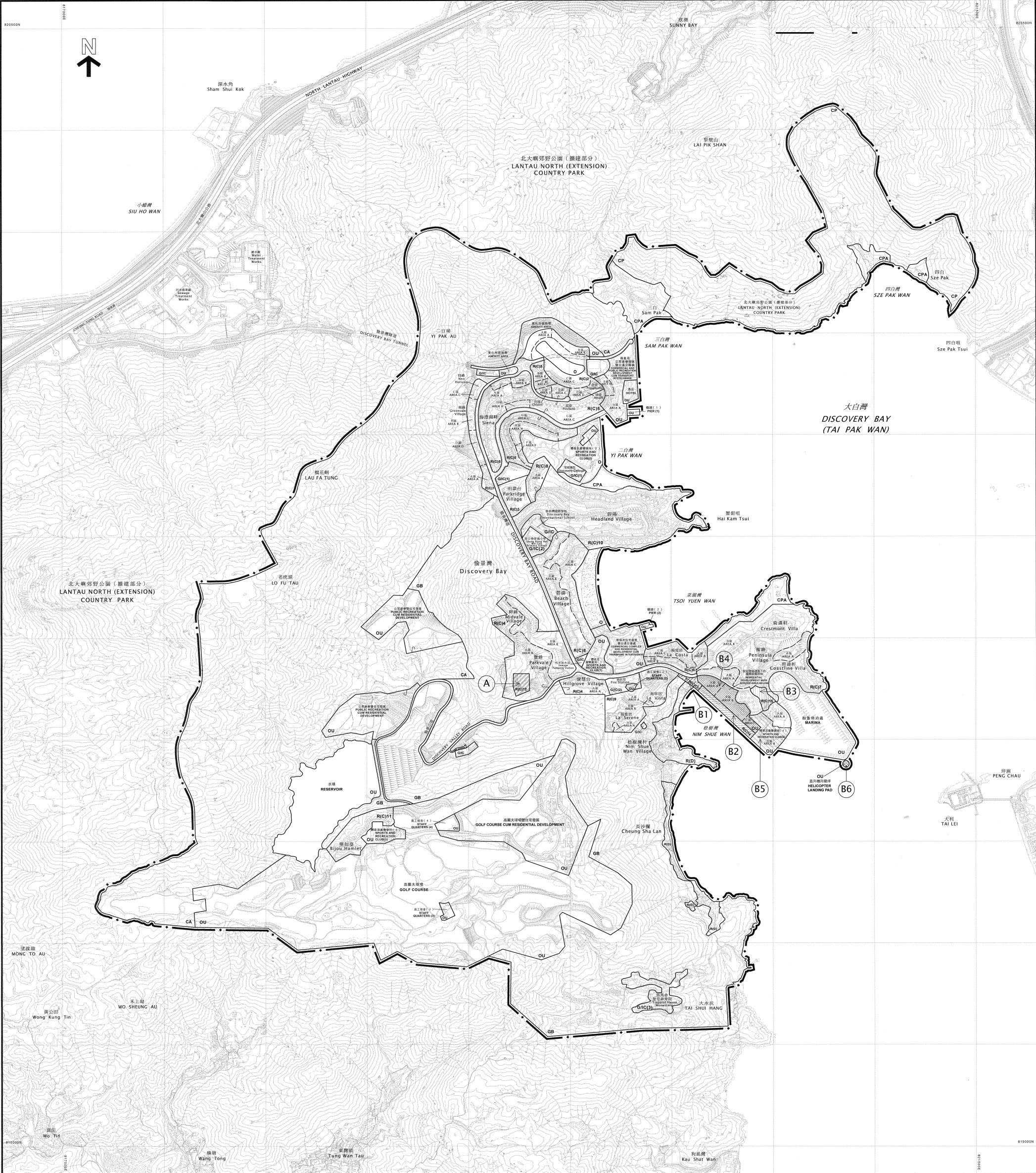




圖例
NOTATION

ZONES

RESIDENTIAL (GROUP C)

RESIDENTIAL (GROUP D)

GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY

OPEN SPACE

OTHER SPECIFIED USES

GREEN BELT

CONSERVATION AREA

COASTAL PROTECTION AREA

COUNTRY PARK

地帶

住宅（丙類）

住宅（丁類）

政府、機構或社區

休憩用地

其他指定用途

綠化地帶

自然保育區

海岸保護區

郊野公園

COMMUNICATIONS

MAJOR ROAD AND JUNCTION

MISCELLANEOUS

BOUNDARY OF PLANNING SCHEME

交通

主要道路及路口

其他

規劃範圍界線

土地用途及面積一覽表 SCHEDULE OF USES AND AREAS			
USES	大約面積及百分比 APPROXIMATE AREA & %		用途
	公頃 HECTARES	% 百分比	
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，
現經修訂並按照城市規劃條例第 5 條展示。
THE ATTACHED NOTES ALSO FORM PART OF THIS PLAN
AND HAVE BEEN AMENDED FOR EXHIBITION UNDER
SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE

核准圖編號 S / I - D B / 4 的修訂
AMENDMENTS TO APPROVED PLAN No. S/I-DB/4

AMENDMENTS EXHIBITED UNDER SECTION 5
OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE

按照城市規劃條例第 5 條
展示的修訂

AMENDMENT ITEM A		修訂項目 A 項
AMENDMENT ITEM B1		修訂項目 B 1 項
AMENDMENT ITEM B2		修訂項目 B 2 項
AMENDMENT ITEM B3		修訂項目 B 3 項
AMENDMENT ITEM B4		修訂項目 B 4 項
AMENDMENT ITEM B5		修訂項目 B 5 項
AMENDMENT ITEM B6		修訂項目 B 6 項

(參看附表)
(SEE ATTACHED SCHEDULE)

2024年4月12日 按照城市規劃條例第5條展示的
核准圖編號 S / I - D B / 4 的修訂
AMENDMENTS TO APPROVED PLAN No. S/I-DB/4 EXHIBITED
UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE ON
12 APRIL 2024

Ms Donna Tam 譚燕萍
SECRETARY
TOWN PLANNING BOARD

香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的愉景灣分區計劃大綱圖
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD
DISCOVERY BAY - OUTLINE ZONING PLAN

SCALE 1:7500 比例尺

0 200 400 600 800 1,000 METRES 米

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-DB/5

城市規劃委員會根據城市規劃條例(第 131 章)
對愉景灣分區計劃大綱核准圖編號 S/I-DB/4
所作修訂項目附表

I. 就圖則所顯示的事項作出的修訂項目

- A 項 · 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。
- B1 項 · 將部分稔樹灣海域納入規劃區並劃為「住宅（丙類）13」地帶，及將一幅位於愉景灣道以南的用地由「政府、機構或社區」、「其他指定用途」註明「員工宿舍（1）」、「住宅（丁類）」地帶和「綠化地帶」改劃為「住宅（丙類）13」地帶。
- B2 項 · 將部分稔樹灣海域納入規劃區並劃為「住宅（丙類）14」地帶，及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）」、「服務設施用地」、「碼頭（3）」和「加油站」地帶改劃為「住宅（丙類）14」地帶。
- B3 項 · 將一幅位於船隻停泊處西北的用地由「其他指定用途」註明「體育及康樂會所（4）」和「住宅（丙類）7」地帶改劃為「住宅（丙類）15」地帶。
- B4 項 · 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）」、「服務設施用地」、「危險品貯存庫／石油氣貯存庫」、「碼頭（3）」、「加油站」、「政府、機構或社區」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」地帶及於圖則上訂明支區。

- B5 項 · 將部分稔樹灣海域納入規劃區並劃為「其他指定用途」註明「體育及康樂會所（4）」地帶並訂明為 B 區，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」、「船隻停泊處」和「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。
- B6 項 · 將部分稔樹灣海域納入規劃區並劃為「其他指定用途」註明「直升機升降坪」地帶。

II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

- (a) 修訂「住宅（丙類）地帶，在第一欄用途內加入「碼頭（只限在指定為「住宅（丙類）14」的土地範圍內）」。
- (b) 修訂「住宅（丙類）」地帶的「備註」，以納入支區「住宅（丙類）12」、「住宅（丙類）13」、「住宅（丙類）14」及「住宅（丙類）15」及其有關的發展限制條款。
- (c) 加入新的「其他指定用途」註明「住宅發展連其下的服務設施用地」地帶的《註釋》。
- (d) 加入新的「其他指定用途」註明「直升機升降坪」地帶的《註釋》。
- (e) 修訂「其他指定用途」註明「體育及康樂會所（4）」地帶，在第一欄用途內加入「船隻維修設施」、「船隻加油站」及「碼頭」。
- (f) 修訂「其他指定用途」註明「員工宿舍」地帶的「備註」，以刪除支區（1）及支區（5）。

- (g) 修訂「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的「備註」，以刪除支區（3）。
- (h) 修訂「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的「備註」，以修訂發展限制條款，及將「食肆」納入附屬用途。
- (i) 刪除「其他指定用途」註明「加油站」、「服務設施用地」及「危險品貯存庫／石油氣貯存庫」地帶的《註釋》。
- (j) 刪除「其他指定用途」註明「商場及住宅發展暨交通交匯處」及「商業及公眾康樂發展暨交通交匯處」地帶的第一欄用途內的「街市」。
- (k) 在「政府、機構或社區」地帶的第二欄用途內，把「商店及服務行業（汽車陳列室除外）」修訂為「商店及服務行業（汽車陳列室除外）（未另有列明者）」。
- (l) 修訂「住宅（丙類）」、「其他指定用途」註明「商場及住宅發展暨交通交匯處」、「公眾康樂暨住宅發展」及「高爾夫球場暨住宅發展」地帶的「備註」，以澄清在計算地積比率／總樓面面積時有關管理員宿舍的豁免條文。
- (m) 修訂「自然保育區」及「海岸保護區」地帶的「備註」中有關填土、挖土工程或河道改道的內容。
- (n) 修訂「自然保育區」地帶，在第一欄用途內加入「郊野公園」。
- (o) 根據已修訂的《法定圖則註釋總表》及最新情況修訂《註釋》說明頁。

城市規劃委員會

2024年4月12日

《愉景灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-DB/5》
Draft Discovery Bay Outline Zoning Plan No. S/I-DB/5

申述人名單
Index of Representations

申述編號 Representation No.	提交編號 Submission No.	申述人名稱 Name of Representer
TPB/R/S/I-DB/5-R1	TPB/R/S/I-DB/5-S1	Jinglin Wang
TPB/R/S/I-DB/5-R2	TPB/R/S/I-DB/5-S2	Michael Gordon Palmer
TPB/R/S/I-DB/5-R3	TPB/R/S/I-DB/5-S3	Peter Alan Crush
TPB/R/S/I-DB/5-R4	TPB/R/S/I-DB/5-S8	Edwin George Rainbow
TPB/R/S/I-DB/5-R5	TPB/R/S/I-DB/5-S4	Robert Morland Smith
TPB/R/S/I-DB/5-R6	TPB/R/S/I-DB/5-S5	Gregory Allan Judd
TPB/R/S/I-DB/5-R7	TPB/R/S/I-DB/5-S6	Dylan Gregory Judd
TPB/R/S/I-DB/5-R8	TPB/R/S/I-DB/5-S7	Russell John Challoner Harding
TPB/R/S/I-DB/5-R9	TPB/R/S/I-DB/5-S38	Andrew Thomas Burns
TPB/R/S/I-DB/5-R10	TPB/R/S/I-DB/5-S51	Iza M.M. Rainbow
TPB/R/S/I-DB/5-R11	TPB/R/S/I-DB/5-S19	John Rempel
TPB/R/S/I-DB/5-R12	TPB/R/S/I-DB/5-S37	Christian Schneid
TPB/R/S/I-DB/5-R13	TPB/R/S/I-DB/5-S23	Chris Fraser
TPB/R/S/I-DB/5-R14	TPB/R/S/I-DB/5-S9	Brian John Bunker
TPB/R/S/I-DB/5-R15	TPB/R/S/I-DB/5-S14	Tham Moo Cheng
TPB/R/S/I-DB/5-R16	TPB/R/S/I-DB/5-S13	Renuka Jhuremalani
TPB/R/S/I-DB/5-R17	TPB/R/S/I-DB/5-S24	Yasmin Susan Jiwa
TPB/R/S/I-DB/5-R18	TPB/R/S/I-DB/5-S33	Florence Tso Chui Han
TPB/R/S/I-DB/5-R19	TPB/R/S/I-DB/5-S35	Lele Wang
TPB/R/S/I-DB/5-R20	TPB/R/S/I-DB/5-S55	Karine Virginie Latieze
TPB/R/S/I-DB/5-R21	TPB/R/S/I-DB/5-S28	Lim Chim Meng
TPB/R/S/I-DB/5-R22	TPB/R/S/I-DB/5-S47	胡適存
TPB/R/S/I-DB/5-R23	TPB/R/S/I-DB/5-S40	Andrei Nikolaevich Soklakov
TPB/R/S/I-DB/5-R24	TPB/R/S/I-DB/5-S40A	Gemma Isabel Soklakov
TPB/R/S/I-DB/5-R25	TPB/R/S/I-DB/5-S56	Christopher Gordon Telford
TPB/R/S/I-DB/5-R26	TPB/R/S/I-DB/5-S17	Alexander Carsten Uhlmann
TPB/R/S/I-DB/5-R27	TPB/R/S/I-DB/5-S46	Jacqueline Ho
TPB/R/S/I-DB/5-R28	TPB/R/S/I-DB/5-S50	Mary Mulvihill
TPB/R/S/I-DB/5-R29	TPB/R/S/I-DB/5-S22	Wong Chung Ming Darren
TPB/R/S/I-DB/5-R30	TPB/R/S/I-DB/5-S57	Amy Yung
TPB/R/S/I-DB/5-R31	TPB/R/S/I-DB/5-S41	Feon Sze Hun Yung

申述編號 Representation No.	提交編號 Submission No.	申述人名稱 Name of Representer
TPB/R/S/I-DB/5-R32	TPB/R/S/I-DB/5-S44	Carmen Wong Chun Man
TPB/R/S/I-DB/5-R33	TPB/R/S/I-DB/5-S36	John Gerard Brennan
TPB/R/S/I-DB/5-R34	TPB/R/S/I-DB/5-S16	Gurpreet Bawa
TPB/R/S/I-DB/5-R35	TPB/R/S/I-DB/5-S11	Giles Denise Linda
TPB/R/S/I-DB/5-R36	TPB/R/S/I-DB/5-S20	Serena Sank
TPB/R/S/I-DB/5-R37	TPB/R/S/I-DB/5-S21	Jane Hyde
TPB/R/S/I-DB/5-R38	TPB/R/S/I-DB/5-S29	Nicholas Lawton Andrews
	TPB/R/S/I-DB/5-S34	
TPB/R/S/I-DB/5-R39	TPB/R/S/I-DB/5-S31	John C. Antweiler III
TPB/R/S/I-DB/5-R40	TPB/R/S/I-DB/5-S18	Flora Fraser
TPB/R/S/I-DB/5-R41	TPB/R/S/I-DB/5-S32	Suet Lun Ng
TPB/R/S/I-DB/5-R42	TPB/R/S/I-DB/5-S15	Manpreet Singh Chadha
TPB/R/S/I-DB/5-R43	TPB/R/S/I-DB/5-S53	Heidi Wing Yan Mattras
TPB/R/S/I-DB/5-R44	TPB/R/S/I-DB/5-S54	Fanny Ng Yee Man
TPB/R/S/I-DB/5-R45	TPB/R/S/I-DB/5-S30	Annie Tsui Suk Ching
TPB/R/S/I-DB/5-R46	TPB/R/S/I-DB/5-S52	Gladys Hiu Ling Mattras
TPB/R/S/I-DB/5-R47	TPB/R/S/I-DB/5-S45	Hiroe Ambo
TPB/R/S/I-DB/5-R48	TPB/R/S/I-DB/5-S25	Hong Kong Resort Company Limited
TPB/R/S/I-DB/5-R49	TPB/R/S/I-DB/5-S26	Discovery Bay Services Management Limited
TPB/R/S/I-DB/5-R50	TPB/R/S/I-DB/5-S27	Discovery Bay Marina Club Limited

公眾可於規劃署的規劃資料查詢處及城市規劃委員會網頁

<https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_I-DB_5.html> 查閱就《愉景灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-DB/5》提出的申述。

Representations in respect of the Draft Discovery Bay Outline Zoning Plan No. S/I-DB/5 are available for public inspection at the Planning Enquiry Counters of the Planning Department and on the Town Planning Board's website at <https://www.tpb.gov.hk/en/plan_making/S_I-DB_5.html>.

關於《愉景灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-DB/5》的申述及政府部門的回應摘要

申述編號 (TPB/R/S/I-DB/5-)	申述事項	對申述的回應
R1 Jinglin Wang	就《註釋》作出的修訂第(o)項 反對把「的士站」納入分區計劃大綱圖《註釋》說明頁，理由如下： i. 愉景灣是一個無車住宅區。分區計劃大綱圖《註釋》說明頁所作的修訂並不合法。 ii. 愉景灣的交通基礎設施不足以容納的士站。的士數目增加會對區內居民構成危險。	(1) 道路交通、車輛與道路(包括私家路)的使用(包括是否容許的士駛進愉景灣其他部分)，一直由運輸署署長根據《道路交通條例》(第374章)監管，並不屬於分區計劃大綱圖的管轄範疇。自2011年起，的士已獲准駛進愉景灣北，而愉景灣北已設有一個的士站。修訂分區計劃大綱圖《註釋》說明頁，在分區計劃大綱圖涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途加入「的士站」，旨在反映上述在規劃區已關設的的士站，亦與城規會最新採納的《法定圖則註釋總表》相符。愉景灣基本上是無車住宅區，要增設任何的士站均須由運輸署署長作進一步考慮。運輸署表示，增設的士站及修訂的士限制區事宜會由

申述編號 (TPB/R/S/I-DB/5-)	申述事項	對申述的回應
	iii. 愉景灣私家路的維修保養費用，是以由居民繳交的管理費支付。因更多的士駛入而衍生的費用不應由愉景灣的居民承擔。	該部門在考慮交通承載力及安全方面事宜後再作決定。 (2) 愉景灣住宅單位的管理費及愉景灣私家路的維修保養費用安排，不屬於分區計劃大綱圖的權責範疇。
R2 Michael Gordon Palmer	就《註釋》作出的修訂第(o)項 (a) 反對把「的士站」納入分區計劃大綱圖《註釋》說明頁，理由如下： i. 愉景灣發展區是一個無車住宅區。《說明書》訂明的規劃意向是要保留沒有汽車行走的發展特色，容許闢設的士站並不符合此規劃意向。 ii. 該區欠缺交通管制及執法措施，進一步容許的士駛進愉景灣，將加重交通負擔，並影響道路安全。 <u>其他</u> (b) 建議使用出租汽車服務作為內部交通。	(1) 請參閱上文對 R1 的回應(1)。 (2) 香港警務處會繼續不時採取交通執法行動，包括在私家路執法，務求遏止道路使用者的不負責任行為。 (3) 有關意見已轉介相關政府部門作出考慮。

申述編號 (TPB/R/S/I-DB/5-)	申述事項	對申述的回應
R3 Crush, Peter Alan	就《註釋》作出的修訂第(o)項 (a) 反對把「的士站」納入分區計劃大綱圖《註釋》說明頁，理由如下： i. 《道路交通條例》(第 374 章)已列明有關的士站的法例，而根據《道路交通(公共服務車輛)規例》(第 374D 章)第 30 條，只有運輸署署長獲授權可指定在什麼道路或地方闢設的士站。運輸署署長已根據《道路交通條例》(第 374 章)第 1 條獲授權管制或禁止任何種類的車輛使用某些道路。現時唯一的單一認可的士落客處設於香港愉景灣酒店附近，而愉景灣住宅區並沒有其他的士落客處。在分區計劃大綱圖加入「的士站」超越城規會的法定權力。 (b) 反對分區計劃大綱圖《說明書》的陸路交通說明，理由如下： i. 關於愉景灣是「大致上沒有汽車行走」，還是「基本上是無車住宅區」，《說明書》在用字上並不一致。據審計署報告書第 6 章有關「愉景灣和二浪灣的批地事宜」所述，該區的規劃意向是維持無汽車的環境。「無車」概念應予維持，因此建議在《說明書》內刪除「大致上沒有汽車行走」的字眼。	(1) 請參閱上文對 R1 的回應(1)。 (2) 於分區計劃大綱草圖中，對愉景灣發展區整體的規劃意向並沒有改變。

申述編號 (TPB/R/S/I-DB/5-)	申述事項	對申述的回應
	ii. 《說明書》沒有為「愉景灣北」一詞定義，傳人不清楚的士可准許進入愉景灣的地方和道路範圍，因此建議對《說明書》內「愉景灣北」一詞作出修訂。 (c) 據近年觀察所得，該區有非法使用貨車載客的情況。因此，列明根據憲報公告第 6093 號愉景灣隧道只可供對外交通使用，這點至關重要。	(3) 請參閱上文的回應(1)。 (4) 請參閱上文對 R1 的回應(1)。有關意見已轉介相關政府部門作出考慮。
R4 康慧台業主委員會主席 Rainbow, Edwin George	就《註釋》作出的修訂第(o)項 (a) 反對把「的士站」納入分區計劃大綱圖《註釋》說明頁，理由如下： i. 《道路交通條例》(第 374 章)已列明有關的士站的法例，而根據《道路交通(公共服務車輛)規例》(第 374D 章)第 30 條，只有運輸署署長獲授權可指定在什麼道路範圍或地方闢設的士站。運輸署署長已根據《道路交通條例》(第 374 章)第 1 條獲授權管制或禁止任何種類的車輛使用某些道路。現時唯一的單一認可的士落客處設於香港愉景灣酒店附近，而愉景灣住宅區並沒有其他的士落客處。在分區計劃大綱圖加入「的士站」超越	(1) 請參閱上文對 R1 的回應(1)。

申述編號 (TPB/R/S/I-DB/5-)	申述事項	對申述的回應
	城規會的法定權力。 ii. 在 2024 年 1 月 17 日舉行的城市業主委員會會議上，與會者一致強烈反對的士進入愉景灣住宅區。發展商根本不管制的士進入住宅區。 (b) 反對分區計劃大綱圖《說明書》的陸路交通說明，理由如下： i. 關於愉景灣是「大致上沒有汽車行走」，還是「基本上是無車住宅區」，《說明書》在用字上並不一致。據審計署報告第 6 章有關「愉景灣和二浪灣的批地事宜」所述，該區的規劃意向是維持無汽車的環境。該區的規劃意向是維持無汽車的環境。「無車」概念應予維持。	(2) 請參閱上文對 R2 的回應(2)。 (3) 請參閱上文對 R3 的回應(2)。
R5 Robert Morland Smith	就《註釋》作出的修訂第(o)項 (a) 反對進一步容許的士駛進愉景灣，理由如下： i. 愉景灣的交通基礎設施(例如泊車位)不足。 ii. 的士駛進愉景灣會引起安全方面的關注。 iii. 的士駛進愉景灣會損壞私家路，並令業主須承擔有關費用。	(1) 請參閱上文對 R1 的回應(1)。

申述編號 (TPB/R/S/I-DB/5-)	申述事項	對申述的回應
	iv. 不符合愉景灣沒有汽車行走的發展特色。 (b) 現時的的士服務安排可予接受。	(2) 備悉。
R6 Judd, Gregory Allan	就《註釋》作出的修訂第(o)項 (a) 反對進一步容許的士駛進愉景灣，理由如下： i. 由於交通管制不足，會引起安全方面的關注。 ii. 愉景灣的交通基礎設施(例如泊車位)不足以容納的士站。 iii. 由更多的士駛進愉景灣私家路而衍生的維修保養費用將由居民承擔。 <u>其他</u> (b) 不應鼓勵更多的士駛進愉景灣。	(1) 請參閱上文對 R1 的回應(1)。 (2) 請參閱上文對 R1 的回應(2)。 (3) 備悉。有關意見已轉介相關政府部門作出考慮。
R7 Dylan Gregory Judd	就《註釋》作出的修訂第(o)項 (a) 反對進一步容許的士駛進愉景灣，理由如下： i. 噪音污染和交通擠塞將會加劇。 ii. 由於交通管制不足，會引起安全方面的關注。 iii. 沒有足夠的空間容納更多的士站。因此，休憩用地和高爾夫球車的泊車位均會減少。	(1) 請參閱上文對 R1 的回應(1)。

申述編號 (TPB/R/S/I-DB/5-)	申述事項	對申述的回應
	iv. 由更多的士駛進愉景灣私家路而衍生的維修保養費用將由居民承擔。 (b) 不應鼓勵更多的士駛進愉景灣。現時未有充分利用隧道入口處，該處適合用作士站。	(2) 請參閱上文對 R1 的回應(2)。 (3) 有關意見已轉介相關政府部門作出考慮。
R8 Harding, Russell John Challoner	就《註釋》作出的修訂第(o)項 (a) 反對把「的士站」納入分區計劃大綱圖《註釋》說明頁，理由如下： i. 愉景灣發展區是無車住宅區，進一步容許的士駛進愉景灣，將加重交通負擔，並影響道路安全。 ii. 愉景灣的交通基礎設施容量不足，難以應付因為的士而增加的交通量。 iii. 因更多的士駛入愉景灣而衍生的費用，包括私家路的維修保養費用連同支援所有其他基礎設施的費用，將由居民承擔。 iv. 偏離愉景灣無車住宅區的特色，與當區居民擇居該處的主因相違。 v. 交通量增加會為當區環境帶來污染、噪音、滋擾及危險方面的負面影響。	(1) 請參閱上文對 R1 的回應(1)及(2)。

申述編號 (TPB/R/S/I-DB/5-)	申述事項	對申述的回應
	(b) 當局不應該在愉景灣進一步增設的士站和容許的士駛入。	(2) 備悉。有關意見已轉介相關政府部門作出考慮。
R9 Burns, Andrew Thomas	就《註釋》作出的修訂第(o)項 (a) 反對把「的士站」納入分區計劃大綱圖《註釋》說明頁，理由如下： i. 根據分區計劃大綱圖的《說明書》，愉景灣發展區是無車住宅區。《說明書》中的規劃意向是保留愉景灣沒有車輛行走的發展特色，容許闢設「的士站」並不符合此規劃意向。 ii. 容許闢設「的士站」違反了第 6095 號政府公告。 iii. 有關住宅區涉及分公契，並非由發展商全權擁有。尚未徵得佔大多數不可分割份數的擁有人同意，便容許在住宅區闢設「的士站」，做法值得商榷。 (b) 《說明書》採用「愉景灣北」一詞，但由於詞義含糊，日後或會被誤用以容許的士駛入愉景灣。當局應修訂《說明書》以顯示容許的士駛入的範圍。 (c) 上述《說明書》中關於住宅發展的內容令人混	(1) 請參閱上文對 R1 的回應(1)。 (2) 請參閱上文的回應(1)。

申述編號 (TPB/R/S/I-DB/5-)	申述事項	對申述的回應
	淆，因為《說明書》把「屋苑」發展，和組成屋苑的發展項目混為一談。此外，《說明書》沒有包含已竣工的屋苑，即意峰和愉景灣第 17 期，以及正在北 N1 區興建中的發展項目。 (d) 根據《愉景灣隧道及連接道路條例》，愉景灣隧道及連接道路是該隧道的正式名稱。 (e) 《說明書》中的規劃人口數字尚未更新。鑑於酒店的臨時住客人數令愉景灣的整體人口大增，因此對可容納的日間遊客人數作出估算至為重要。	(3) 備悉。 (4) 備悉。 (5) 分區計劃大綱圖《說明書》的總規劃人口已更新。分區計劃大綱圖的修訂已考慮兩宗獲同意的規劃申請和已規劃的發展項目所增加的人口。雖然上述規劃總人口並不包括酒店住客，但當局在規劃現有和已規劃的政府、機構及社區設施的供應時，已在適當情況下把流動人口計算在內，包括酒店住客。

	(f) 水務署及渠務署在城市規劃委員會批准項目 A 用地的第 12A 條申請前曾提出關注，但有關的關注事項並沒有在《說明書》中反映，似乎仍未解決。	(6) 項目 A 及 B1 至 B6 主要是落實兩宗獲同意的第 12A 條申請(編號 Y/I-DB/2 及 Y/I-DB/4)。為支持該兩項第 12A 條申請，已進行了多項基礎設施方面的技術評估，包括排水、排污及供水等。評估結果顯示，只要採取適當的緩解／改善措施，擬議發展不會在基礎設施供應上造成任何無法克服的問題。 對於在第 12A 條申請階段有意見關注項目 A 用地擬議發展的食水供應及排污，在另一宗第 12A 條申請(編號 Y/I-DB/4)就項目 B 用地進行的排水、排污及食水供應系統研究已考慮項目 A 及 B 用地的擬議發展和其他已規劃的發展項目。上述研究總結出，項目 A 及 B 用地擬議發展預計帶來的額外污水流量均在小蠔灣污水處理廠的設計容量範圍內，而且在規劃中的小蠔灣濾水廠改善工程及小蠔灣食水抽水站完成後，兩個項目用地的擬議發展將有足夠的食水供應容量。相關政府決策局／部門對擬議發展不表反對或沒
--	--	---

申述編號 (TPB/R/S/I-DB/5-)	申述事項	對申述的回應
	(g) 《說明書》中有關總綱發展藍圖的內容誤導。有關總綱發展藍圖會由地政總署署長作出修訂和批准。此外，刪除第 12.2 段中「及發展計劃」的字句亦不恰當，理由是批准總綱發展藍圖通常會連同發出一封載列發展計劃的批准書。 (h) 總綱發展藍圖中若干有關發展區界線改動的地方並沒有在分區計劃大綱圖上反映。 (i) 《說明書》應補充說明愉景灣受公契規管，而發展受發展商持有的不分割份數的餘數所限制，並可分配作任何新的發展。	有負面意見。確實推行安排將在詳細設計及項目推展階段決定，但須經相關政府決策局／部門審核。 (7) 關於(g)、(h)及(i)，有關範疇不涉及任何修訂項目，會由相關政府部門作進一步檢討。關於(g)及(h)，地政總署會審批對契約的總綱發展藍圖所作出的修訂。 (8) 備悉。愉景灣公契不屬於分區計劃大綱圖的範疇。
R10 Iza M.M. Rainbow	(a) 反對進一步容許的士駛進愉景灣，理由如下： i. 愉景灣發展是無車住宅區。該區欠缺交通管制及執法措施，進一步容許的士駛進愉景灣，將加重交通負擔，影響道路安全，並會干擾愉景灣居民的生活模式。 ii. 愉景灣北近期發展項目的人住率和運輸需求	關於交通和道路安全，請參閱對 R1 作出的回應(1)。關於交通執法，請參閱對 R2 作出的回應(2)。

申述編號 (TPB/R/S/I-DB/5-)	申述事項	對申述的回應
	值得商榷。	
R11 John Rempel	(a) 反對把「的士站」納入分區計劃大綱圖《註釋》說明頁。愉景灣的交通基礎設施不足，難以應付更多車輛。愉景灣的巴士服務已達飽和，繁忙時間的情況尤甚。這樣與維持沒有汽車行走的特色的規劃意向不符。發展商及管理公司應處理目前的交通問題。 (b) 擬議發展未能充分融入愉景灣的周邊環境。建築物與海濱長廊之間應留有空間。 (c) 擬議發展應降低建築物高度，以免遮擋現有住宅發展的景觀。	(1) 請參閱上文對 R1 的回應(1)。 (2) 項目 A 及 B1 至 B6 主要是落實兩宗獲同意的第 12A 條申請(編號 Y/I-DB/2 及 Y/I-DB/4)。 項目 A 用地的擬議住宅發展包括兩幢樓高 18 層的中層住宅大廈(繪圖 H-1a)，規模不大，而毗連地區亦主要建有 15 至 23 層高的中層住宅大廈。在第 12A 條申請(編號 Y/I-DB/2)，申請人提交了電腦合成照片及擬議的視覺緩解措施。 項目 B 用地的擬議發展由中低層大廈及屋宇組成，建築物高

申述編號 (TPB/R/S/I-DB/5-)	申述事項	對申述的回應
		度由 1 至 18 層高不等(約為主水平基準上 12 米至主水平基準上 89 米，包括構築物)(繪圖 H-2a)，並由北面遞降至海濱，以減少對視野的阻擋。根據在第 12A 條申請(編號 Y/I-DB/4)提交的視覺影響評估，後面山巒的山脊線會保持完整，而且擬議發展與周邊住宅發展的住宅性質相同。不過，擬議發展會導致周邊已建設環境的密度增加。在採用梯級式高度輪廓、建築物間距及實施適當的緩解措施和美化環境措施後，擬議發展的整體視覺影響屬中度負面。 整體而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請沒有負面意見。項目 A 用地的擬議住宅發展及項目 B 用地設有服務設施、體育康樂設施及直升機升降坪的擬議住宅發展，與周邊發展和海旁環境並

申述編號 (TPB/R/S/I-DB/5-)	申述事項	對申述的回應
	(d) 為擬議發展而砍伐樹木，做法不可接受。	非不相協調。現時劃設的土地用途地帶及發展限制實屬恰當。梯級式高度的概念和旨在提供視覺調劑的可行緩解措施亦已納入分區計劃大綱圖的《說明書》內，以供項目倡議人在詳細設計階段考慮。 (3) 項目 A 及 B1 至 B6 主要是落實兩宗獲同意的第 12A 條申請(編號 Y/I-DB/2 及 Y/I-DB/4)。為在項目 A 及 B 用地內進行擬議發展而須砍伐樹木和相關補償安排的詳細資料，已在第 12A 條申請階段由相關的景觀設計建議作出評估。根據所提交的相關第 12A 條申請，目前分別在項目 A 及 B 用地範圍內分別發現約 225 棵和 720 棵屬常見品種的樹木，當中並無任何稀有／受保護品種的樹木及／或古樹名木。在項目 A 及 B 用地範圍內須砍伐的樹木數目分別為 118

申述編號 (TPB/R/S/I-DB/5-)	申述事項	對申述的回應
	(e) 智新書院曾發生致命意外。建議在愉景灣(尤其是學校區範圍)實施車速限制及安裝偵速攝影機，方便警方執法。	棵和 178 棵。如第 12A 條申請所提出的建議，將分別在項目 A 及 B 用地範圍內補種最少 125 棵和 178 棵樹木，視乎進一步檢討而定。參照發展局技術通告(工務)第 4/2020 號－樹木保育，補種樹木數目的比例達 1:1。從景觀規劃角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對擬議發展沒有負面意見。此外，關於一名小組委員會委員就在項目 B 用地補種樹木所提出的關注事項，分區計劃大綱圖的《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安排補種樹木，以維持及提升地區的園境質素。 (4) 備悉。有關意見已轉介相關部門考慮。請參閱上文對 R2 的回應(2)。

申述編號 (TPB/R/S/I-DB/5-)	申述事項	對申述的回應
R12 Schneid, Christian	(a) 反對項目 B1 及 B2，因為為擬議發展而設近稔樹灣的新填海區，會影響來往梅窩及坪洲的街渡服務，為居民及乘客帶來不便。 (b) 反對項目 B3，因為發展商在現有土地用途地帶有足夠地方可供選擇，以擴建遊艇會或康樂／體育會。 (c) 項目 B3 的「住宅(丙類)15」地帶的最高建築物高度應降低至 15 米。	(1) 就第 12A 條申請所提交的初步計劃顯示，現時位於稔樹灣海旁的渡輪碼頭將於現址西南面約 170 米處的「住宅(丙類)14」地帶內重置，與通往愉景灣道的海濱長廊連接。在劃為「住宅(丙類)14」地帶的土地，「碼頭」屬第一欄用途，以便實行遷移建議。運輸署署長不反對有關建議。申請人亦聲稱已諮詢渡輪服務營辦商，各營辦商均對渡輪碼頭的擬議新位置並無異議。渡輪碼頭的確實重置安排將於實施階段經相關政府決策局／部門審核而定。 (2) 關於第(b)及(c)所述理由，項目 B3 的用地早前劃為「其他指定用途」註明「體育及康樂會所(4)」地帶以預留作現有大嶼山愉景灣遊艇會的擴建，但至今仍未發展。根據項目 B 用地的第 12A 條申請(編號 Y/I-DB/4)，申請人建議重置該擴建至項目

申述編號 (TPB/R/S/I-DB/5-)	申述事項	對申述的回應
		B5 用地，而項目 B3 用地會發展為四幢 5 層高的住宅樓宇。項目 B5 用地位於現有大嶼山愉景灣遊艇會南面海旁，該處劃為「其他指定用途」註明「體育及康樂會所(4)」地帶，屬大嶼山愉景灣遊艇會為應付其營運需要而擴建的部分。擬議的體育及康樂設施與周邊發展並非不相協調，而在第 12A 條申請階段進行的多項技術評估顯示擬議發展沒有無法克服的問題。然而，由於擬議的體育及康樂設施為私人發展項目並由私人營運，其營運及管理屬商業決定。請參閱上文對 R11 的回應(2)。
R13 Chris Fraser	反對項目 B1 至 B4，理由如下： i. 愉景灣的基礎設施容量和社區設施不足。擬議發展所導致的人口增長會對現時居民的生活質素造成負面影響。	(1) 關於排水、排污和供水，請參閱上文對 R9 的回應(6)。關於該區的整體規劃意向，根據分區計劃大綱圖的《說明書》，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。在考慮任何會

申述編號 (TPB/R/S/I-DB/5-)	申述事項	對申述的回應
		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。 項目 A 及 B1 至 B6 主要是落實兩宗分別於 2022 年 1 月 14 日及 2023 年 8 月 11 日獲小組委員會同意的第 12A 條申請(編號 Y/I-DB/2 及 Y/I-DB/4)。根據其初步計劃，項目 A 用地的擬議發展包括兩幢樓高 18 層的住宅大廈，住用總樓面面積約為 21 600 平方米，地積比率為 2.83 倍，建築物高度為主水平基準上 128 米(包括構築物)，提供 476 個單位，預計人口為 1 190 人；而項目 B 用地的擬議住宅發展項目連其下的配套設施、體育及康樂設施及一個直升機升降坪的整體總樓面面積約為 78 030 平方米(住用及非住用總樓面面積分別為 61 200 平方米和 16 830 平方米)，總地積比率約為 1 倍(住

申述編號 (TPB/R/S/I-DB/5-)	申述事項	對申述的回應
	ii. 擬議發展將建於衛生設施及車輛維修設施之上，在車輛及船隻燃料庫旁，引起對公眾安全和衛生方面的關注。	用及非住用地積比率分別為 0.78 倍和 0.22 倍)，建築物高度介乎主水平基準上 12 米至主水平基準上 89 米(包括構築物)，提供 858 個單位，預計人口為 2 145 人。擬議發展與海濱環境及周邊發展並非不相協調。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，而有關的政府決策局／部門對該兩宗申請均不表反對或沒有負面意見。項目 A 及 B1 至 B6 的擬議發展符合分區計劃大綱圖上規劃區的整體規劃意向。 (2) 根據第 12A 條申請(編號 Y/I-DB/4)所提交的初步計劃，該 2 層平台將主要用作服務區，以重置現有的服務/設施，包括巴士車廠、高爾夫球車停車及維修處及垃圾收集室，以及提供管理處、相關機電服務/設施以及現有污水泵房。申請人在第 12A 條申請階段提交的技術評估證明了擬議的設施是可行的，相關政府決策局/部門對申請並無反對

申述編號 (TPB/R/S/I-DB/5-)	申述事項	對申述的回應
	iii.把長有豐茂林木的地區轉變為大範圍的混凝土和行人路後，補種樹木也不能予以補償。 iv.在稔樹灣附近進行的計劃會影響來往梅窩及坪洲的街渡服務，為居民及乘客帶來不便。 v. 人口大幅增加，將導致愉景灣道的交通流量增加，因而造成噪音和道路安全問題。	或反對意見，詳細安排將於建築計劃階段確定。 (3) 請參閱上文對 R11 的回應(3)。 (4) 請參閱上文對 R12 的回應(1) (5) 關於交通影響，正如分區計劃大綱圖《說明書》所載，愉景灣基本上是無車住宅發展項目。根據就第 12A 條申請(編號 Y/I-DB/2 及 Y/I-DB/4)提出的初步計劃，項目 A 及 B 用地的擬議住宅發展項目內並無提供私家車泊車位。 項目 A 及 B1 至 B6 主要是落實兩宗獲同意的第 12A 條申請(編號 Y/I-DB/2 及 Y/I-DB/4)。根據就第 12A 條申請所提交的交通影響評估，擬議發展(連同新增的住宅單位)不會對愉景灣及

申述編號 (TPB/R/S/I-DB/5-)	申述事項	對申述的回應
		周邊地區的主要連接路段和路口，以及愉景灣現有的渡輪服務造成負面交通影響。此外，申請人表示會維持現行的交通管制措施，即只准許獲授權的車輛(例如緊急車輛、居民服務巴士及貨車)經愉景灣隧道進出愉景灣。運輸署署長表示，愉景灣的道路有足夠容量處理擬議發展造成的額外交通流量，而相關的交通影響評估亦已評估必要因素，包括擬議發展帶來的額外穿梭巴士班次。因此運輸署署長對相關的交通影響評估沒有負面意見，並認為從交通工程的角度而言，項目 A 及 B 用地的擬議發展是可以接受的。 (6) 關於環境影響，環境保護署署長表示，根據第 12A 條申請(編號 Y/I-DB/2) 中就項目 A 用地的環境研究，預計愉景山道的交通流量相對較低，而其相隔

申述編號 (TPB/R/S/I-DB/5-)	申述事項	對申述的回應
		距離既不會對空氣質素造成重大的累積影響，亦不會造成負面的道路交通噪音。另一方面，第 12A 條申請(編號 Y/I-DB/4) 就項目 B 用地的環境研究亦顯示，對所有易受空氣質素影響的用途所預計的累積空氣質素及噪音影響，將符合空氣質素指標和相關評估準則。因此，預計擬議發展不會造成負面的空氣質素和噪音影響。
R14 Brian John Bunker	<u>項目 B1 至 B6</u> 反對擬議發展，理由如下： i. 有關發展會令人口增加，導致康樂及社區設施出現太多人爭用的問題，因而影響居民的生活質素。	(1) 根據《香港規劃標準與準則》的要求，除醫院病床、幼兒中心、社區照顧服務設施、安老院舍、學前及日間康復服務和住宿照顧服務外，該區現有及已規劃的政府、機構及社區設施供應大致上足以應付整體人口的需求。由於愉景灣發展是私人發展項目，部分政府、機構及社區設施可由私人機構根

申述編號 (TPB/R/S/I-DB/5-)	申述事項	對申述的回應
	ii. 愉景灣的公共交通服務已達飽和。 iii. 在施工期內，居民將面對噪音和環境污染的問題。	據愉景灣居民的需要提供。對一些政府、機構及社區設施的供應而言，當局會採用較大範圍／地區作出評估。這些設施由相關政府決策局／部門審慎規劃／檢視。如有機會，日後位於較大地區範圍的發展／重建項目的處所內可加入政府、機構及社區設施。 (2) 請參閱上文對 R13 的回應(5)。 (3) 建築工程須符合所有環境相關的法例及規定。環境保護署(下稱「環保署」)署長表示，作為良好作業方式，承建商應採取《空氣污染管制(建造工程塵埃)規例》(第 311R 章)所載的防塵措施，以管制塵埃飛揚的滋擾。例如，所有建築工程車輛在離開建築地盤前會於出口進行清洗。承建商亦會遵從良好的工地作業守則，有關守則可管制和減少有關項目

申述編號 (TPB/R/S/I-DB/5-)	申述事項	對申述的回應
	iv. 大量建築工人前往該區工作將使區內的罪案率上升。 v. 有關建議涉及砍伐 150 棵樹，會對環境造成負面影響。 vi. 有關建議會對視覺造成負面影響，並阻擋景觀，故會令樓價下跌。	使用非道路移動機械時的廢氣排放。當詳細的施工計劃和方法在詳細設計階段訂妥時，當局即會進行建築噪音評估。當局會在詳細設計階段研究和建議緩解措施，例如採用低噪音的施工方法／設備，務求盡量減輕建築噪音影響。 (4) 愉景灣屬私人發展項目，其管理和保安事宜由發展商負責。此外，香港警務處會繼續與社區合作，確保公眾安全。 (5) 請參閱上文對 R11 的回應(3)。 (6) 請參閱上文對 R11 的回應(2)。
R15 Tham Moo Cheng	<u>項目 B1 至 B6</u> 反對擬議發展，理由如下： i. 發展帶來的人口增加將使康樂和社區設施出現	(1) 請參閱上文對 R14 的回應(1)。

申述編號 (TPB/R/S/I-DB/5-)	申述事項	對申述的回應
	太多人爭用的問題，影響居民生活質素。 ii. 愉景灣的公共交通服務已達飽和。 iii. 在施工期間居民將面對噪音和環境污染問題。 iv. 大量建築工人前來該區工作將使區內的罪案率上升。 v. 有關建議涉及砍伐 150 棵樹，會對環境造成負面影響。 vi. 有關建議會對視覺造成負面影響，並阻擋景觀，故會令樓價下跌。	(2) 請參閱上文對 R13 的回應(5)。 (3) 請參閱上文對 R14 的回應(3)。 (4) 請參閱上文對 R14 的回應(4)。 (5) 請參閱上文對 R11 的回應(3)。 (6) 請參閱上文對 R11 的回應(2)。
R16 Renuka Jhuremalani	<u>項目 B1 至 B6</u> 反對在稔樹灣的發展，理由如下： i. 愉景灣的基礎設施承載力和服務不足以應付進一步的人口增長。有關發展會使區內的罪案率上升，影響該區的公眾安全。 ii. 有關發展會造成噪音和環境污染問題。	(1) 關於提供配套基礎設施和公眾安全，請參閱上文對 R9 的回應(6)及對 R14 的回應(4)。 (2) 請參閱上文對 R13 的回應(6)。

申述編號 (TPB/R/S/I-DB/5-)	申述事項	對申述的回應
	iii. 擬建的建築物會遮擋現有居民所看到的景觀。	(3) 請參閱上文對 R11 的回應(2)。
R17 Yasmin Susan Jiwa	<u>項目 B1 至 B6</u> 反對項目 B1 至 B6，理由如下： i. 愉景灣的基礎設施承載力和服務不足以應付進一步的人口增長。 ii. 有關發展會造成噪音污染。 iii. 擬議發展填海並無必要。	(1) 關於基礎設施的承載力和提供社區設施，請參閱上文對 R9 的回應(6) 及對 R14 的回應(1)。 (2) 請參閱上文對 R13 的回應(6)。 (3) 項目 A 及 B1 至 B6 主要是落實兩宗獲同意的第 12A 條申請(編號 Y/I-DB/2 及 Y/I-DB/4)。與擬議發展相關的環境研究已在第 12A 條申請進行。 環境保護署署長表示，根據第 12A 條申請(編號 Y/I-DB/2) 中就項目 A 用地的環境研究，預計愉景山道的交通流量相對較低，而其相隔距離既不會對空氣質素造成重大的累積影響，亦不會造成負面的道路交通噪音。另一方面，第 12A 條申請

申述編號 (TPB/R/S/I-DB/5-)	申述事項	對申述的回應
		(編號 Y/I-DB/4) 就項目 B 用地的環境研究亦顯示，對所有易受空氣質素影響的用途所預計的累積空氣質素及噪音影響，將符合空氣質素指標和相關評估準則。因此，預計擬議發展不會造成負面的空氣質素和噪音影響。 就第 12A 條申請(編號 Y/I-DB/4)下的項目 B 用地，近岸填海(約 1.5 公頃)須在位於愉景灣發展地段內的稔樹灣附近和船隻停泊處東端進行。地政總署離島地政專員表示，申請人或須根據《前濱及海床(填海工程)條例》(第 127 章)就擬議發展的填海工程取得批准。此外，申請人在第 12A 條申請階段進行的環境研究涵蓋水質及其他環境方面，以及對生態及漁業方面的潛在影響。在落實緩解措施(例如裝設隔泥幕)及其他良好作業守則

申述編號 (TPB/R/S/I-DB/5-)	申述事項	對申述的回應
	iv. 擬議發展欠缺綠化建議。 v. 愉景灣應維持無車環境，限制的士內進。	後，對水質、海洋生態及漁業造成的影響甚微。相關政府決策局／部門對擬議填海工程在各方面造成的影響沒有負面意見。 擬議填海工程或屬《環境影響評估條例》(第499章)下的指定工程項目。環保署署長表示，假如擬議發展在詳細設計階段被識別為指定工程項目，申請人便須遵循《環境影響評估條例》的法定程序。在環境研究評估所找出的潛在環境影響，會在其後就指定工程項目進行法定環評(如適用)時再次審視。 (4) 請參閱上文對 R11 的回應(3)。 (5) 請參閱上文對 R1 的回應(1)。
R18	<u>項目 B1 至 B6</u> 反對在稔樹灣進行擬議發展，理由如下：	

申述編號 (TPB/R/S/I-DB/5-)	申述事項	對申述的回應
Florence Tso Chui Han	(a) 有關建議涉及在海濱地區興建 54 幢樓高 18 層的住宅大廈，實屬不可接受。這樣做會阻擋現有住宅發展的景觀和阻礙空氣流通。 (b) 愉景灣的區內巴士交通服務已達飽和，繁忙時間的情況尤甚。須為該區制訂運輸計劃，以解決交通問題。	(1) 至於視覺影響，請參閱上文對 R11 的回應(2)。有關對空氣流通的影響，就項目 B 用地的擬議發展的空氣流通評估已在第 12 A 條申請(編號 Y/I-DB/4) 中進行，當中提出多項緩解措施，包括三條穿過用地的連貫風道，以便夏季風由西南面吹進內陸地區。該三條連貫風道闊 15 米，由西南走向東北，其中兩條設於地面以上，一條設於兩層高的平台之上。根據空氣流通評估，擬議發展計劃不會在空氣流通方面造成無法克服的問題。擬議緩解措施亦已納入分區計劃大綱圖的《說明書》內，供項目倡議人在詳細設計階段考慮，以減低發展項目的潛在影響。 (2) 請參閱上文對 R13 的回應(5)。

申述編號 (TPB/R/S/I-DB/5-)	申述事項	對申述的回應
	(c) 應就項目 B1 劃為「住宅(丙類)13」地帶的擬議 18 層高建築物制訂較低矮的建築物高度，或把兩幢建築物從有關建議中刪除。	(3) 請參閱上文的回應(1)。
R19 Lele Wang	<u>項目 B1 至 B6</u> (a) 反對愉景灣第 10b 區擬進行發展的用地，理由如下： i. 愉景灣區內巴士的交通基礎設施及服務已達飽和，繁忙時間的情況尤甚。新增的巴士服務會使道路變得過於擠塞，影響道路安全。道路交通應控制在指定的承載力範圍內。 ii. 技術評估低估了預計規劃人口。 iii. 愉景灣的公共服務(例如學校及公共康樂設施)供應不足，居民需要到愉景灣以外的地方上學。當局應預留更多空間作康樂用途。	(1) 關於理由(a)(i)及(ii)，請參閱上文對 R13 的回應(5)。 (2) 關於理由(a)(iii)，在休憩用地供應方面，該區的地區休憩用地較標準多出 7.14 公頃，而鄰舍休憩用地則多出 1.08 公頃。休憩用地的整體供應足以應付規劃人口的需求。此外，根據第 12A 條申請的初步計劃，項目 A 及 B 的用地分別擬闢設面積不少於 1 190 平方米及 2 145 平方米的休憩用地，包括沿稔樹灣海濱而建的散步長廊。請參閱上文對 R14 的回應(1)及對下文 R27 的

申述編號 (TPB/R/S/I-DB/5-)	申述事項	對申述的回應
	iv. 擬議發展會影響現有的住宅發展。	回應(4)。 (3) 關於理由(a)(iv)，請參閱上文對 R11 的回應(2)。
R20 Karine Virginie Latieze	(a) 反對稔樹灣渡輪碼頭的新項目，因為擬議的高樓大廈外觀欠缺美感，會對景觀造成負面影響。 (b) 支持在項目B5用地上闢設經妥善設計和維修保養的康樂會所，對蘆峰的居民來說具有巨大價值，他們可在會所花費更多時間和金錢，在會所用餐及參與其他活動，樂在其中。	(1) 請參閱上文對 R11 的回應(2)及(3)。 (2) 當局備悉表示支持的意見。
R21 Lim Chim Meng	<u>項目 B1 至 B6</u> 反對有關第 12A 條申請(編號 Y/I-DB/4)的擬議發展： i. 當局認為擬議發展過於稠密，與愉景灣的環境並不協調。擬議建築物的設計沒有顧及其所在的海旁位置。 ii. 項目 B1 及 B4 的擬議高樓大廈(尤其是項目 B1 兩幢樓高 18 層的建築物)會遮擋海旁的天際線，並造成屏風效應，因而使盛行風和空氣流通受阻，並會影響該區的微觀環境。圖	(1) 請參閱上文對 R11 的回應(2)。 (2) 請參閱上文對 R18 的回應(1)。

申述編號 (TPB/R/S/I-DB/5-)	申述事項	對申述的回應
	H-3a 至 3c 為 R21 提供的說明圖。	
R22 胡適存	<u>項目 B1 至 B6</u> 反對有關第 12A 條申請(編號 Y/I-DB/4)的擬議發展： i. 當局認為擬議發展過於稠密，與愉景灣的環境並不協調。擬議建築物的設計沒有顧及其所在的海旁位置。 ii. 項目 B1 及 B4 的擬議高樓大廈(尤其是項目 B1 兩幢樓高 18 層的建築物)會遮擋海旁的天際線，並造成屏風效應，因而使盛行風和空氣流通受阻，並會影響該區的微觀環境。圖 H-3a 至 3c 為 R21 提供的說明圖。	(1) 請參閱上文對 R11 的回應(2)。 (2) 請參閱上文對 R18 的回應(1)。
R23 Soklakov, Andrei Nikolaevich	<u>項目 B1 至 B6</u> (a) 反對愉景灣稔樹灣建築計劃，理由如下： i. 愉景灣的公共交通服務及學位均不足。 ii. 有關發展將為居民帶來環境和社會方面的影響。 iii. 有關建議會對視覺造成負面影響，並遮擋衡	(1) 關於公共交通服務和學位，請參閱上文對 R13 的回應(5)及下文對 R27 的回應(4)。 (2) 請參閱上文對 R13 的回應(6)。 (3) 關於理由(a)(iii)和(b)，請參閱

申述編號 (TPB/R/S/I-DB/5-)	申述事項	對申述的回應
	欣徑居民的景觀。 (b) 擬議建築物應屬低層建築物，避免在海旁附近興建 18 層高的建築物，以盡量減少對現有居民的影響。	上文對 R11 的回應(2)。
R24 Soklakov, Gemma Isabel	<u>項目 B1 至 B6</u> (a) 反對愉景灣稔樹灣建築計劃，理由如下： i. 愉景灣的公共交通服務及學位均不足。 ii. 有關發展將為居民帶來環境和社會方面的影響。 iii. 有關建議會對視覺造成負面影響，並遮擋蘆欣徑居民的景觀。 (b) 擬議建築物應屬低層建築物，避免在海旁附近興建 18 層高的建築物，以盡量減少對現有居民的影響。	(1) 關於公共交通服務和學位，請參閱上文對 R13 的回應(5)及下文對 R27 的回應(4)。 (2) 請參閱上文對 R13 的回應(6)。 (3) 關於理由(a)(iii)和(b)，請參閱上文對 R11 的回應(2)。
R25 Telford, Christopher Gordon	<u>項目 B1 至 B6</u> (a) 反對第 12A 條申請(編號 Y/I-DB/4)下擬議發展，理由如下： i. 有關建議會對視覺造成負面影響，並阻擋景	

申述編號 (TPB/R/S/I-DB/5-)	申述事項	對申述的回應
	觀和光線。發展商提供的電腦合成照片沒有如實反映所造成的視覺影響。 ii. 先前就項目 B 用地提交的申請中所提出有關發展規模及視覺影響方面的關注未能全面得到回應。第 12A 條申請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。挑選景觀易受影響地點的準則成疑，而且視覺影響評估沒有顧及對愉景灣道及其周邊一帶進行康樂活動的人士及交通使用者造成的視覺影響。視覺影響方面的結論亦備受質疑，因為視覺影響評估所包括的景觀易受影響地點，不是位置遠離擬議發展項目，便是屬移動中的景觀易受影響的地點。這類地點的景觀屬經常改變的性質，因而所受到的影響較輕微。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。	(1) 請參閱上文對 R11 的回應(2)。 (2) 根據關於提交視覺影響評估資料的規劃指引編號 41，評估範圍應涵蓋在視覺方面受影響的地區，亦即是主要的易受影響觀景者可清楚看到擬議發展項目的地區。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，已在第 12A 條申請(編號 Y/I-DB/4) 中就項目 B 用地的擬議發展提交的視覺影響評估已涵蓋對愉景灣旅客及遊客的視覺影響。至於該報告第 6.4.12 及 6.4.15 節中有關 T2 及 T3 的視覺易受影響受體的意見，報告顯示，該等視覺易受影響受體的景觀屬「暫時」及「短暫」，因此兩個視覺易受影響受體的敏感度均為「低」，整體視覺影響為「中等」。規劃署總城市規劃師／

申述編號 (TPB/R/S/I-DB/5-)	申述事項	對申述的回應
	iii. 在項目 B 用地沿海岸線進行填海和海平面上升，引起對安全的關注，尤其是在興建房屋方面，因為海旁遭受颱風破壞的風險亦相當大。	城市設計及園境對這宗申請沒有負面意見。 關於擬議發展的規模和視覺影響，請參閱上文對 R11 的回應 (2)。 (3) 渠務署總工程師／香港及離島表示，從排水角度而言，在第 12A 條申請階段就項目 B 用地的擬議發展進行的評估已顧及氣候變化所帶來的影響。當局最近公布《雨水排放系統手冊》勘誤表第 1/2022 號，以反映應對氣候變化而作出的設計考慮因素，當中已參照聯合國政府間氣候變化專門委員會發表的第六次評估報告，以及土木工程拓展署(下稱「土拓署」)和香港天文台進行的相關研究的結果，特別是關於海平面上升和極端降雨的預測。項目倡議人須遵照勘誤表第 1/2022 號，在詳細設計階段

申述編號 (TPB/R/S/I-DB/5-)	申述事項	對申述的回應
	iv. 有意見關注到人口增加、土地受到污染、公用設施承受能力，以及交通和建築工程影響的問題。有關用地過往曾進行燃料貯存和車輛維修等工業用途。應修復任何已受污染的土地，並應提供更多休憩用地和康樂設施。	擬備雨水排放系統的規劃及設計。 土拓署總工程師／海港工程表示，由於有關用地鄰近沿岸地區，項目倡議人須參照土拓署最新的《海港工程設計手冊》及其相關勘誤表，就沿岸一帶的構築物或設施，評估海平面上升、風暴潮及海浪所帶來的沿岸風險，並在有需要時顧及氣候變化和極端天氣的影響。在詳細設計階段，應採取適當的氣候策略及緩解措施，以加強有關構築物及設施的抗禦力。 (4) 關於交通影響，請參閱上文對 R13 的回應(5)。關於建築工程的影響，請參閱上文對 R14 的回應(3)。關於公用設施的承受能力，請參閱上文對 R9 的回應(6)。關於政府、機構及社區設施和休憩用地的供應，請參閱上

申述編號 (TPB/R/S/I-DB/5-)	申述事項	對申述的回應
	v. 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，最高高度等同毗鄰旭暉閣、霞暉閣和彩暉閣住宅發展項目的地面層。 vi. 現時位於項目 B 用地的巴士維修、巴士停泊及廢物處理設施可遷往愉景灣隧道的另一邊，鄰近現有公用設施，例如小蠔灣污水處	文對 R14 的回應(1)及對 R19 的回應(2)。 關於項目 B 用地可能出現的污染問題，環保署署長表示，根據在第 12A 條申請(編號 Y/I-DB/4)提交的初步土地污染評估，項目 B 用地內的車廠區和加油站已識別為可能造成污染的地點。建議在落實有關項目前，擬備污染評估圖則。環境保護署的《受污染土地的評估和整治指引》已就進行用地評估的方式提供指引，並建議了可採取以清理受污染用地的可行整治措施。 (5) 綠化設計及提供休憩用地和康樂設施的建議，可由發展商在詳細設計階段作進一步探討，但須經相關政府決策局／部門審核。 (6) 除了緊鄰隧道入口且草木茂密的山坡外，愉景灣隧道小蠔灣一側入口附近的土地，大部分

申述編號 (TPB/R/S/I-DB/5-)	申述事項	對申述的回應
	理廠及巴士廠。 vii. 可保留位於第 22 區的船廠。應闢設通道連接遊艇會、船廠及街渡碼頭。	是劃作「政府、機構或社區」地帶及「其他指定用途」註明特定用途地帶的政府土地，其上建有小蠔灣污水處理廠、有機資源回收中心第一期和小蠔灣濾水廠，或已規劃作其他政府、機構及社區設施及其擴展之用(圖 H-4)。建議的選址不適宜用作遷置項目 B 用地內為愉景灣提供服務的現有私人設施。 (7) 根據第 12A 條申請(編號 Y/I-DB/4)所提交的初步計劃，申請人將會提供通道連接體育及康樂會所和碼頭。通道的確實設計將在詳細設計階段決定，但須經相關政府決策局／部門審核。
R26 Alexander Carsten Uhlmann	<u>所有項目</u> <u>反對</u>位於第 6A 區和愉景灣稔樹灣的一幅用地的擬議發展，理由如下： i. 圖則涵蓋範圍甚廣。就長遠而言，有關發展既不符合發展商的利益，對香港的行政亦無	(1) 請參閱上文對 R13 的回應(1)。

申述編號 (TPB/R/S/I-DB/5-)	申述事項	對申述的回應
	好處。 ii. 愉景灣屬低密度、寧靜和青蔥翠綠的環境，具獨特的特色，有別於其他地方，擬議發展與這些特色格格不入。失去這樣的環境會難以吸引更多人才返回香港。 iii. 應有途徑讓發展商能更公開與社區協作，從而更積極達致雙贏局面。	(2) 備悉。
R27 Jacqueline Ho	<u>所有項目</u> 反對在愉景山道以北的地方及稔樹灣進行發展的計劃，理由如下： i. 交通配套不足，包括往來每條鄉村的區內巴士、渡輪及機場接駁服務。現促請城規會與發展商合作，重新評估、重新加入及擴大交通選項，確保城規會在批准對分區計劃大綱圖所作的修訂前，可充分配合當前需要。 ii. 雖然管理費增加，但保養、維修和一般的整體園景質素卻明顯下降，在社區內較舊的住宅期數情況尤甚。平均分配資源十分重要，因為這樣才可維持整體的社區標準及確保所	(1) 請參閱上文對 R13 的回應(5)。 (2) 愉景灣住宅單位的管理，不屬於分區計劃大綱圖的權責範圍。

申述編號 (TPB/R/S/I-DB/5-)	申述事項	對申述的回應
	有新舊地區均得到應有的關注。 iii. 香港興業國際集團(下稱「香港興業」)所訂的租金非常高昂，使區內商戶(包括餐廳、文具店及零售商店)的生意下跌。現促請城規會檢討商業租金政策，使商用地方更容易負擔。 iv. 增加學校教育設施對配合社區的教育需要而言，十分重要。應優先就這些設施進行規劃，以確保社區能持續配合日益增加的人口。	(3) 備悉。租金水平不屬於分區計劃大綱圖的權責範圍。 (4) 根據根據既定機制，政府會按照《香港規劃標準與準則》，因應計劃人口和對社區服務的需求，預留建校用地。在落實建校計劃時，政府會考慮多項因素，包括有關地區的發展計劃、學齡人口推算、現時實際學生人數、可提供的各級學額、現行教育政策等。 就愉景灣而言，當局已在愉景灣道預留建校用地，而推行計劃則有待教育局確定。根據最新的學位供求情況，教育局局長預計愉景灣相關校網及區議會分區所提供的公立小學學位及中學學位足

申述編號 (TPB/R/S/I-DB/5-)	申述事項	對申述的回應
	v. 城規會先前已拒絕就稔樹灣碼頭水域發展闢設樓高 18 層的屏風樓的建議，但仍引起極大關注。此位置可以接受，但目前的樓宇形式會阻礙天然空氣流通，而天然空氣流通可使海灣位置內的空氣變得清涼和清新。因此，必須重新考慮建築物設計的建議，當中包括劃設間距促進空氣流通，以及沿海旁闢設露天海濱長廊。 vi. 因進行有關發展而砍伐成齡樹的計劃，深受關注。保留這些樹木或在發展範圍內加入綠化空間屬優先處理事項，以維持生態平衡，並美化該區環境。 vii. 近期在《註釋》加入的士／的士站的做法，會令傳統上「沒有汽車行走」的社區變質，並進一步削弱居民與香港興業之間或曾出現過的信任。香港興業與居民之間漸行漸遠，故有必要增加與居民之間的透明度及促進公	以應付該區需要。教育局局長會密切監察學位的供求情況，並在適當時作出所需安排，以確保學位供應充足。 (5) 關於視覺和空氣流通影響，請參閱上文對 R11 的回應(2)及對 R18 的回應(1)。 (6) 請參閱上文對 R11 的回應(3)。 (7) 請參閱上文對 R1 的回應(1)。

申述編號 (TPB/R/S/I-DB/5-)	申述事項	對申述的回應
	開對話，並必須重建兩者之間的信任，務求恢復及發展愉景灣這個獨特且充滿活力的社區，使其能持續發展。	
R28 Mary Mulvihill	<u>項目 A</u> (a) 反對項目 A，理由如下： i. 有關發展違背在社區作低層住宅發展及大型公眾康樂設施的原有用途。 ii. 把項目 A 用地的低矮員工宿舍改建為高層樓宇，會大幅減少郊野公園不包括的土地的綠化背景，尤其會影響附近建築物的居民。一名小組委員會委員就第 12A 條申請所提出的樹木事宜仍未獲處理。 iii. 並無提供會在項目 B 用地砍伐多少棵樹木的詳細資料。 iv. 由於普遍缺乏可負擔的康樂設施(尤其是對社區內的年輕一代來說)，因此在用地上進行任何發展均應致力提供相關設施。 v. 缺乏合適的交通安排及道路安全措施，以回應在施工階段擬議發展的重型／工程車輛增	(1) 請參閱上文對 R13 的回應(1)。 (2) 關於理由(a)(ii)及(iii)，請參閱上文對 R11 的回應(2)。 (3) 請參閱上文對 R11 的回應(3)。 (4) 請參閱上文對 R1 的回應(1)。

申述編號 (TPB/R/S/I-DB/5-)	申述事項	對申述的回應
	加所帶來的道路安全問題。欠缺有規律的道路交通，可造成對道路安全出現錯覺。在此情況下，倘容許更多車輛(例如的士等)使用區內道路，會危害道路安全。 vi. 明顯有需要提供地方讓員工可在現場留駐，以便在出現緊急情況時有足夠人手應付。 <u>項目 B1 至 B6</u> (b) 反對項目 B1 至 B6，理由如下： i. 有關計劃並不符合愉景灣的規劃意向，該區的規劃意向是容許進行與環境協調的低密度發展，以及維持沒有汽車行走和低密度的環境。有關修訂項目違背了該區作為居民和一般市民「度假勝地」的原意。並無理據支持有關增建住宅單位的建議。 ii. 以填海的規模及其潛在後果而言，在採取進一步行動前必須進行全面的環評。然而，現	(5) 關於理由(a)(vi)，(c)及(d)，第 12A 條申請的申請人表示，由於員工宿舍的需求已減少，而愉景灣仍有兩間員工宿舍，因此受影響的員工宿舍無需重置。 (6) 請參閱上文對 R11 的回應(2)。 (7) 項目 A 及 B1 至 B6 主要是落實兩宗獲同意的第 12A 條申請(編號 Y/I-DB/2 及 Y/I-DB/4)。與

申述編號 (TPB/R/S/I-DB/5-)	申述事項	對申述的回應
	時並無提供有關填海工程的詳細資料。	擬議發展相關的環境研究已在第 12A 條申請進行。 環保署署長表示，根據第 12A 條申請(編號 Y/I-DB/2) 中就項目 A 用地的環境研究，預計愉景山道的交通流量相對較低，而其相隔距離既不會對空氣質素造成重大的累積影響，亦不會造成負面的道路交通噪音。另一方面，第 12A 條申請(編號 Y/I-DB/4) 就項目 B 用地的環境研究亦顯示，對所有易受空氣質素影響的用途所預計的累積空氣質素及噪音影響，將符合空氣質素指標和相關評估準則。因此，預計擬議發展不會造成負面的空氣質素和噪音影響。 就第 12A 條申請(編號 Y/I-DB/4)的項目 B 用地，近岸填海(約 1.5 公頃)須在位於愉景灣發展地段內的稔樹灣附近和

申述編號 (TPB/R/S/I-DB/5-)	申述事項	對申述的回應
		船隻停泊處東端進行。地政總署離島地政專員表示，申請人或須根據《前濱及海床(填海工程)條例》(第 127 章)就擬議發展的填海工程取得批准。此外，申請人在第。12A 條申請階段進行的環境研究涵蓋水質及其他環境方面，以及對生態及漁業方面的潛在影響。在落實緩解措施(例如裝設隔泥幕)及其他良好作業守則後，對水質、海洋生態及漁業造成的影響甚微。相關政府決策局／部門對擬議填海工程在各方面造成的影響沒有負面意見。 擬議填海工程或屬《環境影響評估條例》(第 499 章)下的指定工程項目。環保署署長表示，假如擬議發展在詳細設計階段被界定為指定工程項目，申請人便須遵循《環境影響評估條例》的法定程序。在環境研究評估所找出的潛在環境影響，會在其後就指定

申述編號 (TPB/R/S/I-DB/5-)	申述事項	對申述的回應
	iii. 當局並無對所造成的影響進行評估，以證明因項目 B 用地的擬議發展而引致的填土和移除植被工程不會造成負面的生態影響。 iv. 有關發展並非為一般社區人士而設，對社區並無好處。她質疑為何發展商可獲豁免，無須遵守將總樓面面積的 5% 用作社區設施的政策。擬議發展項目應設安老院舍。	工程項目進行法定環評(如適用)時再次審視。 (8) 根據獲同意的第 12A 條申請(編號 Y/I-DB/2 及 Y/I-DB/4)的環境研究，項目 A 及 B 用地內的現有範圍大多已發展，容易受到人為干擾影響。漁農自然護理署署長表示，預計不會對生態造成負面影響。 (9) 正如《2020 年施政報告》所公布，未來的公營房屋項目中約 5% 總樓面面積可撥作社會福利設施用途。社會福利署署長表示，政府一直採取多管齊下的方式，增加全港福利服務設施的供應。除了根據《香港規劃標準與準則》預留合適的用地作政府、機構及社區用途外，當局亦有採取其他方法，物色合適的用地或處所，包括「私人土地作福利用途特別計劃」、「鼓勵在新私人發展物業內提供安老院舍院址計

申述編號 (TPB/R/S/I-DB/5-)	申述事項	對申述的回應
	v. 通往海濱的公共通道將縮減至一條狹窄行人路。 vi. 愉景灣的學位及社會服務和社區設施早已供不應求。 (c) 謹慎的做法是保留部分用地，以應付另一個類似新冠疫情的情況。 (d) 謹慎的做法是提供住宿設施，遇上外出會有危險的情況，員工便可留宿。	劃」，以及在私人物業市場購置處所。 (10) 根據初步計劃，申請人將會提供通道連接體育及康樂會所和碼頭。至於連接海濱的通道的闊度，可由發展商在詳細設計階段作進一步探討。 (11) 請參閱上文對 R27 的回應(4)。 (12) 請參閱上文的回應(5)。

申述編號 (TPB/R/S/I-DB/5-)	申述事項	對申述的回應
R29 Wong Chung Ming Darren	<u>項目 A 及 B1 至 B6</u> 反對有關修訂項目並提出以下關注事項： i. 參考 2020 年 8 月有關第 6f 區(即申請編號 Y/I-DB/2 及 Y/I-DB/4)的司法覆核判決書，申請人已表示無意改劃其他五幅作員工宿舍用途的用地，往後的進一步申請將更難配合目前基礎設施的容量和環境的承受能力，尤其是考慮到人口容量將達 28 300 人，遠高於 26 190 人(申請編號 Y/I-DB/2 的數字)。 ii. 以現有人口而言，與改劃第 6f 區相比，環境承受能力所應付的密集程度要高得多(在如此細小的範圍內進行擴建發展，道路和行人路狹窄，而且沒有交通燈)，其中涉及大型的建築和環境美化工程，對環境造成重大影響。 iii. 參考《愉景灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-DB/5》的《註釋》，新建議的計劃與低密度、已規劃的休憩用地和公眾康樂設施背道而馳。	(1) 請參閱上文對 R13 的回應(1)。 (2) 請參閱上文對 R13 的回應(6)。 (3) 請參閱上文對 R13 的回應(1)。

申述編號 (TPB/R/S/I-DB/5-)	申述事項	對申述的回應
	<u>項目 B1 至 B4</u> i. 未有充分評估和處理交通和污染問題。 ii. 在涉及改劃土地用途地帶範圍行駛的 4 號線巴士在繁忙時段(早上 7 時 45 分至 8 時 15 分)已達到最高載客量。由於這條巴士線只有一輛單層巴士行走，居民有時候無法上車。正在施工的新發展項目和遷入的人口將會令情況惡化。 iii. 至於愉景廣場巴士總站，由於 4A 和 9A 號線的巴士站面積太小，居民排隊已排到巴士總站外(例如站出馬路)。如果此區人口再增加，將會在繁忙時間造成安全問題。 <u>項目 B3</u> i. 鑑於蘅峰沒有其他可用的「體育及康樂會所」地帶(大嶼山愉景灣遊艇會除外，該會所是專屬的豪華會所，並非供居民隨便使用)，因此改劃項目 B3 範圍的土地用途地帶並不合理。雖然有關範圍並非供大嶼山愉景灣遊艇會作進一步發展，但香港興業亦應負起責任改善該區，為區內居民提供更多體育及康樂設施，以配合先前的整體規劃。	(4) 關於交通和環境影響，請參閱上文對 R13 的回應(5)及(6)。 (5) 請參閱上文對 R12 的回應(2)。至於休憩用地和政府、機構及社區設施的整體供應，請參閱上文對 R14 的回應(1)及對 R19 的回應(2)。
R30 Amy YUNG	<u>所有修訂項目</u> 反對進行新發展，理由如下：	

申述編號 (TPB/R/S/I-DB/5-)	申述事項	對申述的回應
碧濤村業主委員會主席及愉景灣城市業主委員會委員	i. 隨着更多新發展落成，以及引進更多的士和私家車，發展商追求利潤的心態會削弱愉景灣的無車概念。 ii. 擬議發展連的士站會破壞原有的規劃概念。 iii. 愉景廣場附近沒有足夠的空間和基礎設施供的士站運作。 iv. 高層和中高層建築物所形成的「屏風」會阻擋現有居民的景觀，以及阻礙空氣自然流通。 v. 進行擬議發展會砍伐超過 178 棵成齡樹，與生態友善的概念背道而馳。	(1) 請參閱上文對 R1 的回應(1)。 (2) 關於視覺和空氣流通影響，請參閱上文對 R11 的回應(2)及對 R18 的回應(1)。 (3) 請參閱上文對 R11 的回應(3)。

申述編號 (TPB/R/S/I-DB/5-)	申述事項	對申述的回應
R31 Feon Sze Hun Yung 海寧居和海藍居業主 委員會主席	<u>所有修訂項目</u> 反對在愉景灣興建 858 個單位，因為交通無法配合， 且會造成污染問題。	請參閱上文對 R13 的回應(5)及(6)。
R32 Carmen Wong Chun Man	<u>所有修訂項目</u> (a) 反對有關修訂，理由如下： i. 愉景灣現時的交通基礎設施及運作情況不足以應付現時人口的需求。倘再進行擬議發展，有關情況將會更差。 ii. 交通影響評估沒有妥善進行，因為有關評估對愉景灣社區的居民行為和需要所作假設有誤，當中有關人口密度的資料和就區內巴士繁忙時間所作出的假設亦不正確。 iii. 建議規劃署應重新就往來愉景灣和愉景灣區內的交通需求進行評估，並確保申請人承諾處理現時交通樽頸地帶的問題，以及確保申請人就最低限度的承載力和服務水平作出承諾，以作為批准有關申請的條件。	請參閱上文對 R13 的回應(5)。
R33	<u>所有修訂項目</u> 反對草圖編號 S/I-DB/5，理由如下：	

申述編號 (TPB/R/S/I-DB/5-)	申述事項	對申述的回應
Brennan, John Gerard	i. 計劃中的體育設施是供遊艇會會員而非公眾使用。 ii. 雖然人口有所增加，但沒有為兒童闢設新的玩樂空間。兒童須在家中或在分隔開有關發展的道路上玩耍。 iii. 巴士在繁忙時間非常擠迫，而且服務不足。進一步發展會嚴重加劇有關問題。	(1) 請參閱上文對 R29 的回應(5)。 (2) 請參閱上文對 R14 的回應(1)。 (3) 請參閱上文對 R13 的回應(5)。
R34 Gurpeet Bawa	<u>所有修訂項目</u> 反對草圖編號 S/I-DB/5，並提出以下關注事項： i. 區內巴士仍未全面恢復班次，如何安排有關發展落成後的巴士時間表。 ii. 有關的康樂範圍會對公眾開放，抑或僅限獲邀的大嶼山愉景灣遊艇會會員使用。 iii. 如何管理建築工程貨車。	(1) 請參閱上文對 R13 的回應(5)。 (2) 請參閱上文對 R19 的回應(2)及對 R29 的回應(5)。 (3) 請參閱上文對 R14 的回應(3)。

申述編號 (TPB/R/S/I-DB/5-)	申述事項	對申述的回應
R35 Giles Denise Linda	<u>所有修訂項目</u> 反對 對圖則編號 S/I-DB/4 作出的修訂，理由如下： i. 擬議修訂不符合城市規劃的目標，即平衡社區、環境及經濟，以創造宜居及可持續的社區。 ii. 發展商提供的電腦合成照片攝於稔樹灣或坪洲，沒有如實反映所造成的視覺影響。 iii. 現時的巴士服務不足，而且巴士過於擠迫，在繁忙時間很多時都上不到車。	(1) 請參閱上文對 R13 的回應(1)。 (2) 請參閱上文對 R11 的回應(2)。 (3) 請參閱上文對 R13 的回應(5)。
R36 Serena Sank	<u>所有修訂項目</u> 反對 圖則編號 S/I-DB/5 上的擬議發展，理由是有關社區已因為基礎設施嚴重不足而飽受困擾，當中包括常規的渡輪及巴士服務；通宵渡輪班次被取消；在緊急情況時欠缺任何交通選項；有關地點不適合用作交通交匯樞紐，因為會定期關閉以進行重型維修工程；以及垃圾收集設施的衛生情況欠佳(有鼠患問題)，而這個情況被一排由發展商種植的樹木「遮掩」。當興建更多單位時，有關情況只會更加嚴重。	(1) 關於基礎設施配套的供應和交通影響，請參閱上文對 R9 的回應(6)及對 R13 的回應(5)。 (2) 關於政府、機構及社區設施的供應，請參閱上文對 R14 的回應(1)及對 R27 的回應(4)。

申述編號 (TPB/R/S/I-DB/5-)	申述事項	對申述的回應
R37 Jane Hyde	<u>所有修訂項目</u> 反對圖則編號 S/I-DB/5 上的擬議發展，理由如下： i. 住宅單位現時供過於求，很多新的房屋發展項目仍未有人入住。 ii. 道路基礎設施無法應付人口增加所帶來的需求。自 2020 年起，為愉景灣提供服務的渡輪和巴士班次已經減少。當沒有足夠巴士服務應付現時人口所需時，人口進一步增加，對愉景灣居民而言實在難以接受。 iii. 愈來愈多不必要的建築工程令愉景灣的郊區和清潔的生活環境受損。這些工程不但破壞許多動物(包括赤麂)的天然生境，亦造成大量噪音滋擾，並衍生更多建築工程。	(1) 請參閱上文對 R13 的回應(1)。 (2) 請參閱上文對 R13 的回應(5)。 (3) 關於噪音和生態影響，請參閱上文對 R14 的回應(3)及對 R28 的回應(8)。
R38 Nicholas Lawton Andrews	<u>所有修訂項目</u> (a) 反對草圖編號 S/I-DB/5，並提出以下關注事項： i. 人口大幅增加將對區內基礎設施和公共服務造成巨大壓力。巴士運輸基礎設施已經達到飽和，繁忙時間的情況尤甚。人口增加帶來更多學齡人口，需要更多校車應付上學需	(1) 請參閱上文對 R13 的回應(5)。

申述編號 (TPB/R/S/I-DB/5-)	申述事項	對申述的回應
	求。愉景灣道路網對新增的巴士已無法負荷。增加巴士會對道路使用者(特別是行人、騎單車人士和使用手推車人士)造成更多危險。 ii. 儘管有許多學童前往愉景灣以外地區(例如東涌和香港島)學校就讀，但區內學校的學位仍然求過於供。如當局不計劃增建學校，便不應進行稔樹灣發展。 iii. 愉景灣的運動場空間有限，而愉景灣南部亦沒有球場可供進行足球、籃球或其他運動。增設的康樂空間是供私人會所使用的，未能惠及愉景灣居民。當局有需要闢設更多戶外活動空間。 (b) 分區計劃大綱圖編號 S/I-DB/5 應縮小規模，使愉景灣道路基礎設施所受的影響受到限制，保障道路安全，並確保當局可提供充足的公共服務。 (c) 房屋規模應予縮小以減少人口。低層建築物應至少降低一層，而高層建築物的高度亦應予降低，並在新建的建築物之間增加更多空間。	(2) 請參閱上文對R27的回應(4)。 (3) 關於基礎設施配套和休憩用地的供應，請參閱上文對R14的回應(1)及對R19的回應(2)。關於大嶼山愉景灣遊艇會，請參閱上文對R12回應(2)。 (4) 關於道路基礎設施和公共服務的供應，請參閱上文對R13的回應(5)及對R19的回應(2)。 (5) 請參閱上文對R11的回應(2)。

申述編號 (TPB/R/S/I-DB/5-)	申述事項	對申述的回應
R39 John C. Antweiler III	<u>所有修訂項目</u> 反對草圖編號 S/I-DB/5，理由如下： i. 愉景灣的基礎設施配套已接近飽和，供水、污水處理、道路和行人路、保安、學校和社會服務方面均承受巨大壓力。倘若不投放大量資源改善基礎設施，愉景灣將無法如預期般吸納所增加的居民。所有日久失修的基礎設施都必須提升，以配合新的發展項目。 ii. 擬議住宅發展將帶來額外車輛交通，並造成擠塞。愉景灣的道路已經人多車多，而且管理不善，導致出現各種非法活動，例如非法使用滑板車、貨車和汽車超速行駛、違例泊車，以及酒後或藥後駕駛。當局應確保採取執法行動，以解決嚴重的擠塞和各種交通問題。 iii. 自然環境因住宅工程持續擴張而受損、減少和消失。寧靜的公園和海灘、遠足徑人滿為患，而且經常堆滿垃圾，加上公廁數目不足，導致景觀變得髒亂不堪。當局須制訂完善的保障措施和採取執管行動，以保護珍貴的自然環境，使其得以繼續擴展。	(1) 關於交通和其他基礎設施，請參閱上文對 R13 的回應(5)及對 R9 的回應(6)。 (2) 關於交通影響和執法，請參閱上文對 R13 的回應(5)及對 R2 的回應(2)。 (3) 關於景觀和環境影響，請參閱上文對 R11 的回應(3)及對 R13 的回應(6)。

申述編號 (TPB/R/S/I-DB/5-)	申述事項	對申述的回應
R40 Flora Fraser	<u>所有修訂項目</u> 反對圖則編號 S/I-DB/5 上的項目，理由如下： i. 公共交通不足、主要道路狹窄而且沒有擴展空間、區內及機場巴士服務缺乏而且人滿為患、高爾夫球車泊位不足、渡輪多次加價但仍削減服務、學位不足、已規劃的學校擱置未建、供青少年使用的公眾康樂設施不足，兒童遊樂場老舊，問題眾多。愉景灣的配套設施和服務一直未見改善，有損居民的生活質素。 ii. 儘管有關發展對海洋生物及附近居民造成嚴重影響，而且有大量建築工程貨車、起重吊車、水泥車及重型機械進出愉景灣，但卻未有對有關發展進行環境影響評估。這將對居民帶來不便，造成衛生和噪音滋擾，以及安全隱憂。 iii. 擬議發展將會對居民造成重大影響。建築發展項目的規模如此龐大，但居民卻未獲諮詢。	(1) 關於基礎設施配套供應和交通影響，請參閱上文對 R14 的回應(1)及對 R13 的回應(5)。 (2) 請參閱上文對 R17 的回應(3)。 (3) 關於施工期間的環境影響，請參閱上文對 R14 的回應(3)。 關於公眾諮詢，當局已妥為遵循第 12A 條申請及法定圖則的公眾諮詢中，法定及行政程

申述編號 (TPB/R/S/I-DB/5-)	申述事項	對申述的回應
		序的既定做法。在處理兩宗分別與項目 A 和項目 B1 至 B6 有關的第 12A 條申請時，當局已根據原有條例的規定進行公眾諮詢，而所收到的公眾意見亦已交由小組委員會妥為考慮。 2024 年 4 月 12 日，分區計劃大綱草圖已根據條例第 5 條展示，為期兩個月，以供公眾查閱。期間，公眾獲邀提交申述。此外，當局於 2024 年 4 月 30 日就有關分區計劃大綱草圖諮詢離島區議會地區基建及發展規劃委員會，而規劃署的代表亦曾於 2024 年 6 月 10 日出席由一名離島區議員舉行並有約 60 名愉景灣當區居民及相關持份者出席的會議。

申述編號 (TPB/R/S/I-DB/5-)	申述事項	對申述的回應
	iv. 廢物處理和轉運設施、巴士維修保養設施、高爾夫球車維修保養設施、車船加油設施等會造成公共衛生及安全風險。直升機升降坪將會重置，但通道卻需設於防波堤上，做法有欠謹慎。	(4) 關於填海的安全風險和與服務設施的鄰接影響，請參閱上文對 R25 的回應(3)及對 R13 的回應(2)。
R41 Suet Lun Ng	<u>所有修訂項目</u> 反對草圖編號 S/I-DB/5，理由如下： i. 愉景灣的基礎設施不足以應付更多發展，在供水、排污及公共服務方面均會出現問題。 ii. 發展商和管理公司無法管理愉景灣的交通狀況，因而出現貨車超速，的士胡亂駕駛，青少年駕駛非法電動車及巴士人滿為患的情況。 iii. 人口增加會造成噪音和交通污染，令自然空間變小，使郊外環境受損。	(1) 請參閱上文對 R9 的回應(6)及對 R27 的回應(4)。 (2) 請參閱上文對 R1 的回應(1)。 (3) 請參閱上文對 R13 的回應(6)。

申述編號 (TPB/R/S/I-DB/5-)	申述事項	對申述的回應
R42 Manpreet Singh Chadha	<u>所有修訂項目</u> (a) 反對對草圖編號 S/I-DB/4 作出的擬議修訂，理由如下： i. 擬議修訂，尤其是填海工程項目，會對區內海洋環境造成重大的負面影響。填海方法涉及在樁柱加建上蓋，但仍須進行挖土工程，可能會干擾海床，對海洋生物和生境造成生態破壞。擬議發展可能會對鄰近的稔樹灣沙灘造成負面影響。 ii. 考慮到填海工程的規模及其可能造成的後果，在採取進一步行動前，實有迫切需要進行全面的環境影響評估，並交由公眾審視。 iii. 改劃土地用途地帶作住宅及其他指明用途的建議，將會令愉景灣現有的基礎設施和服務增添壓力。現時交通基礎設施、社會服務和社區設施已經捉襟見肘。如果再作發展，而又不大幅提升這些服務，將會令現有居民的生活質素下降。 iv. 在第 12A 條申請階段和進行製圖程序期間，在程序上有不當之處，而且未有充分諮詢當區居民和持份者。決策過程似乎無視和忽略了社區的聲音和關注，令人質疑其透明度。 <u>其他</u>	(1) 請參閱上文對 R17 的回應(3)。 (2) 關於交通基礎設施和社區設施的供應，請參閱上文對 R13 的回應(5)、對 R14 的回應(1)及對 R27 的回應(4)。 (3) 請參閱上文對 R40 的回應(3)。

申述編號 (TPB/R/S/I-DB/5-)	申述事項	對申述的回應
	(b) 關於 2024 年 3 月 15 日有關《愉景灣分區計劃大綱核准圖編號 S/I-DB/4》的第 738 次小組委員會會議，現提出以下關注： i. 程序上有不當之處，例如副主席因主席缺席而須接手主持會議，而黃天祥博士在會議期間突然到席，令人質疑會議的法定人數，以及決策過程是否公正。 ii. 留意到會上有大量延期個案(34 宗)和續期個案，但卻沒有在會上果斷採取行動，顯示小組委員會內缺乏效率，可能會延誤重大的規劃決策，有損公眾對規劃程序的信任。 iii. 立法會議員田北辰先生致函就申請編號 A/YL/316 提出合理關注，但卻因技術理由而不獲受理。此事反映小組委員會在作出決定時沒有按照所作承諾，以民主及兼容各方意見的態度行事。 (c) 促請城規會重新考慮對愉景灣分區計劃大綱圖作出的擬議修訂，並處理第 738 次小組委員會會議明顯可見的程序問題。規劃程序必須透明，兼容各方意見，並對環境負責，以確保愉景灣可持續發展。	(4) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會於 2024 年 3 月 15 日就《愉景灣分區計劃大綱核准圖編號 S/I-DB/4》擬議修訂的審議，已按照委員會的既定程序以及《城市規劃條例》和相關城規會指引的規定。

申述編號 (TPB/R/S/I-DB/5-)	申述事項	對申述的回應
R43 Hendi Wing Yan Mattras	<u>項目 B1 至 B6</u> 反對申請編號 Y/I-DB/4 的擬議發展，理由如下： i. 區內幼稚園和中小學數目有限，加上工程項目如得以推行，將使 2 000 個住戶需要遷居，交通遂成為學童上學的一大問題。 ii. 愉景灣的交通會更繁忙，因此交通量可能會成為重大問題，尤其以繁忙時間為甚。目前的巴士總站，不論規模、巴士班次和車長都不足以應付這個數量的人口所帶來的需求。巴士和渡輪服務不足，尤其在繁忙時段，但假如再加價，則車船費未免太昂貴。 iii. 社區缺乏設施或會造成通脹。隨着人口增長，超級市場可能會決定加價，以配合需求增加的情況，這樣會加重愉景灣原有居民的財政負擔。 iv. 發展商漠視居民的權利，只顧唯利是圖。舉例說，興建巴士總站和商場的費用來自管理費。巴士總站一直存在各種問題，需要進行更多建設，而且隨時日改變巴士站須予遷置，對愉景灣居民造成不便。	(1) 請參閱上文對 R13 的回應(5)。 (2) 關於政府、機構或社區設施的供應，請參閱上文對 R14 的回應(1)。通脹問題不屬於分區計劃大綱圖的管轄範疇。 (3) 愉景灣住宅單位的管理不屬於分區計劃大綱圖的權責範圍。巴士總站的任何相關改善或搬遷建議均須經相關政府決策局／部門審核。
R44 Fanny Ng Yee Man	<u>項目 B1 至 B6</u> 反對申請編號 Y/I-DB/4 的擬議發展，理由如下： i. 區內幼稚園和中小學數目有限，加上工程項	

申述編號 (TPB/R/S/I-DB/5-)	申述事項	對申述的回應
	目如得以推行，將使 2 000 個住戶需要遷居，交通遂成為學童上學的一大問題。 ii. 愉景灣的交通會更繁忙，因此交通量可能會成為重大問題，尤其以繁忙時間為甚。目前的巴士總站，不論規模、巴士班次和車長都不足以應付這個數量的人口所帶來的需求。巴士和渡輪服務不足，尤其在繁忙時段，但假如再加價，則車船費未免太昂貴。 iii. 社區缺乏設施或會造成通脹。隨着人口增長，超級市場可能會決定加價，以配合需求增加的情況，這樣會加重愉景灣原有居民的財政負擔。 iv. 發展商漠視居民的權利，只顧唯利是圖。舉例說，興建巴士總站和商場的費用來自管理費。巴士總站一直存在各種問題，需要進行更多建設，而且隨時日改變巴士站須予遷置，對愉景灣居民造成不便。	(1) 請參閱上文對 R13 的回應(5)。 (2) 關於政府、機構或社區設施的供應，請參閱上文對 R14 的回應(1)。通脹問題不屬於分區計劃大綱圖的權責範圍。 (3) 愉景灣住宅單位的管理不屬於分區計劃大綱圖的權責範圍。請參閱上文對 R43 的回應(3)。
R45 Annie Tsui Suk Ching	<u>所有修訂項目</u> 反對草圖編號 S/I-DB/5，理由如下： i. 建築地盤太接近附近民居，而工地的噪音和塵埃會損害環境。 ii. 高樓大廈會把海景完全遮擋。	(1) 請參閱上文對 R14 的回應(3)。 (2) 請參閱上文對 R11 的回應(2)。

申述編號 (TPB/R/S/I-DB/5-)	申述事項	對申述的回應
	iii. 在項目 B 用地沿海岸線進行填海，以及海平面上升(特別是稔樹灣吹季候風或潮漲之時)，引起對安全的關注。 iv. 居民極為關注交通安排是否足夠。目前的巴士服務已不勝負荷(例如 4 號和 4A 號巴士線)。 v. 有意見關注到香港興業的執行能力能否應付有關發展的漫長施工期，例如會否突然關閉巴士總站、道路維修保養是否得宜，以及巴士總站和道路的設計與興建會否失當。 vi. 愉景灣尚有其他土地可供發展，無必要為有關發展工程項目進行填海。	(3) 請參閱上文對 R25 的回應(3)。 (4) 請參閱上文對 R13 的回應(5)。 (5) 備悉。落實發展項目須經有關政府部門審議。 (6) 請參閱上文對 R17 的回應(3)。
R46 Gladys Hiu Ling Mattras	<u>項目 B1 至 B6</u> 反對申請編號 Y/I-DB/4 的擬議發展，理由如下： i. 愉景灣的交通服務無法再應付多 2 000 名居民。巴士司機和渡輪服務人員一直人手短缺，導致巴士班次不夠穩定。 ii. 隨着人口增加，加上遊客到訪，目前所有基礎設施的基本服務標準將遠超於本身的承載力，會對所有居民造成更多不便，受影響場	(1) 請參閱上文對 R13 的回應(5)。 (2) 關於政府、機構或社區設施的供應和交通基建，請參閱上文對 R9 的回應(6)和對 R14 的回應

申述編號 (TPB/R/S/I-DB/5-)	申述事項	對申述的回應
	所包括廣場、餐廳、會所和超級市場等。 iii. 填海造地和砍伐林木事在必行。眾所周知，填海造地對生物多樣性有負面影響。 iv. 第 10A 區有許多樹木將須予以砍伐。樹木對環境的健康至關重要，許多愉景灣居民就是被綠化的環境吸引。 v. 遇有颱風期間，海平面會急劇上升，稔樹灣至巴士總站的沿途路徑會完全被淹沒。因此，在填海地上興建基礎設施似乎並非好主意。 vi. 建築工程所造成的噪音、光害和空氣污染會對居民有害。	(1)。 (3) 請參閱上文對 R17 的回應(3)。 (4) 請參閱上文對 R11 的回應(3)。 (5) 請參閱上文對 R25 的回應(3)。 (6) 請參閱上文對 R14 的回應(3)。
R47 Ambo, Hiroe	<u>所有修訂項目</u> 反對分區計劃大綱草圖編號 S/I-DB/5，並提出以下關注事項： i. 除現有居民外，區內會有大約 3 000 人居住。發展商以寬敞及休閒的度假式概念吸引市民到愉景灣居住，但高密度的發展與此概念背道而馳。很多居民本身亦是業主，他們將面臨物業價格下跌的問題，因為有關發展會令居住環境變差。相關政府機關最初也是根據寬敞及休閒的度假式概念批准在愉景灣進行發展，故應維持此概念。	(1) 請參閱上文對 R13 的回應(1)。

申述編號 (TPB/R/S/I-DB/5-)	申述事項	對申述的回應
	ii. 愉景灣巴士總站已經爆滿，沒有剩餘空間可作為新巴士線的總站。 iii. 不相信發展商會為新遷入的居民在相關區域提供充足基礎設施，例如食水供應、電力供應及排污設施，而分區計劃大綱草圖亦無清楚說明。 iv. 在受影響地區進行發展期間，居民要長期在空氣質素惡劣、通風較差、充斥着建築噪音、滿布灰塵及工程車輛出入次數增加的環境居住，實在難以忍受。 v. 該區的治安令人擔憂。很多建築工人出入可能會使該區的罪案率增加。 vi. 砍伐大約 150 棵樹會對環境造成影響，並令該區暴露於陽光之下，故未能保護居民免受高溫影響。	(2) 請參閱上文對 R13 的回應(5)。 (3) 請參閱上文對 R9 的回應(6)。 (4) 請參閱上文對 R14 的回應(3)。 (5) 請參閱上文對 R14 的回應(4)。 (6) 請參閱上文對 R11 的回應(3)。
R48 香港興業有限公司	<u>支持所有項目和個別對就《註釋》作出的修訂有負面意見</u> (a) 支持所有修訂項目及對分區計劃大綱圖《註釋》所作的修訂項目(a)至(m)及(o)，因為此舉大致上反映了兩宗獲批准的 第 12A 條申請(編號 Y/I-DB/2 及編號 Y/I-DB/4)。支持項目(b)及(c)，是因為就新劃設地帶施加的限制符合聯合作業備考第五號《發展管制參數建築物高度限	(1) 當局備悉表示支持的意見。關於提及就建築物高度限制第五號對《註釋》所作修訂的項目(b)及(c)符合聯合作業備考這點，請參閱下文的回應(3)。

申述編號 (TPB/R/S/I-DB/5-)	申述事項	對申述的回應
	制》，即最高建築物高度只採用主水平基準上若干米的形式表示。 (b) 第 12A 條申請(編號 Y/I-DB/4)所顯示的部分用途，並非項目 B4 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 的「其他指定用途」註明「體育及康樂會所(4)」地帶所准許的用途。「其他指定用途」註明「住宅發展連其下的服務設施用地」地帶的第一欄用途「車輛總站或車站」應改為「車輛總站或車站(包括交通服務辦事處和交通服務人員休息區)」，以容許交通服務辦事處和服務人員休息區。此外，土地用途表中「其他指定用途」註明「體育及康樂會所(4)」地帶的「私人發展計劃的公用設施裝置」用途應由第二欄轉往第一欄。 當局須澄清第 12A 條申請(編號 Y/I-DB/4)所顯示的其他支援愉景灣發展管理的用途可否視作相關地帶准許的附屬用途。	(2) 項目 B4 及 B5 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「其他指定用途」註明「體育及康樂會所(4)」地帶，反映了獲同意的第 12A 條申請(編號 Y/I-DB/4)。規劃署檢視後認為這兩個土地用途地帶的《註釋》連土地用途表，應參考獲城規會最新採納的《法定圖則註釋總表》及現時其他在愉景灣分區計劃大綱圖劃設的現有土地用途地帶，這樣較為恰當。就「其他指定用途」註明「住宅發展連其下的服務設施用地」地帶，當局已參考「其他指定用途」註明「商場及住宅發展暨交通交匯處」地帶，並充分考慮申請人在第 12A 條申請(編號 Y/I-DB/4)的建議。為免對位於其上的住宅發展項目造成潛在衝突／負面影響，同時又可配合當地居民、遊客，以及服務設施用地使用者的需要，

申述編號 (TPB/R/S/I-DB/5-)	申述事項	對申述的回應
		當局對該地帶的土地用途表作出適當修訂，並將該「其他指定用途」地帶的註明用途名為「住宅發展連其下的服務設施用地」，旨在更清晰地反映有關的規劃意向。至於「其他指定用途」註明「體育及康樂會所(4)」地帶的第二欄用途「私人發展計劃的公用設施裝置」用途則沒有作出改變。這兩個地帶的土地用途表並不會對落實獲同意的第 12A 條申請(編號 Y/I-DB/4)下的初步計劃造成負面影響。 分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁列明，准許的用途和發展在同一地帶內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。有關「其他指定用途」註明「住宅發展連其下的服務設施用地」地帶內是否容許為整個愉景灣發展提供服務但並非直接有關及附屬於准許用途的設施，須視乎分區計劃大綱圖的規定，例如 R48 提及的城市管理處屬「辦公室」用途，或可經第 16 條申請

申述編號 (TPB/R/S/I-DB/5-)	申述事項	對申述的回應
	(c) 就項目 A 及 B1 至 B4 下的「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，「包括構築物」的字眼應予刪除，以符合聯合作業備考第 5 號。	獲批准。關於具體的用途可否被視為附屬用途，規劃署將於較後期階段(例如提交建築物圖則、發出佔用許可證等)提供意見。 (3) 愉景灣分區計劃大綱圖施加的建築物高度限制已考慮到每個土地用途地帶的具體情況，包括有關地點的易受影響程度、與更廣泛地區的建築物高度廓線的協調、對香港迪士尼樂園度假區和周圍自然環境造成的視覺侵擾等。愉景灣是大嶼山東部唯一涉及大範圍臨海用地的大規模發展，大部分地方四周是北大嶼山郊野公園(擴建部分)。為了保存現有的宜人景色和特色，愉景灣分區計劃大綱圖內大部分發展區的最高建築物高度限制皆包括天台構築物的高度。項目 A 及項目 B1 至 B5 的「住宅(丙類)」地帶、「其他指定用途」註明「體育及康樂會所(4)」地帶和「其他指定用途」註明「住宅發展連其下的服

申述編號 (TPB/R/S/I-DB/5-)	申述事項	對申述的回應
	(d) 就「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」的限制應予刪除，以配合項目 A 及 B1 至 B3 下的「住宅(丙類)12」	務設施用地」地帶所訂明的建築物高度限制條款都是沿用分區計劃大綱圖內愉景灣發展其他地帶的做法。根據聯合作業備考第 5 號，當局通常會以主天台的最高高度來計算建築物高度限制下的建築物高度。不過，當局亦可因應特定目的在分區計劃大綱圖內清楚註明總建築物高度(包括天台構築物)不得超過訂明建築物高度限制的規定。就分區計劃大綱圖上的建築物高度限制而言，申請人在第 12A 條申請(編號 Y/I-DB/2 及 Y/I-DB/4)提出的建議包括在計算最大建築物高度時考慮天台構築物，因此有關的建築物高度限制不會對落實獲同意的第 12A 條申請(編號 Y/I-DB/4)下的初步計劃造成負面影響。 (4) 「住宅(丙類)1」至「住宅(丙類)11」地帶不涉及任何修訂項目。

申述編號 (TPB/R/S/I-DB/5-)	申述事項	對申述的回應
	至「住宅(丙類)15」地帶，並符合聯合作業備考第 5 號，即只以主水平基準上若干米的形式來施加建築物高度限制。 (e) 鑑於愉景灣情況獨特，發展商須在愉景灣提供巴士站及碼頭上蓋，但這些設施均會計入總樓面面積。項目 A 及 B1 至 B4 的「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」地帶的「備註」應予修訂，豁免將這些設施計入總樓面面積，以免減少獲同意住宅發展可達的總樓面面積。 (f) 一些在項目 B4 的「其他指定用途」註明「住宅發展連其下的服務設施用地」地帶提供的設施，例如交通服務辦事處、交通服務人員休息區、管理處和工場或管理員休息區，附屬於整個愉景灣管理及與其直接有關。這些設施的功能和規模不同於其他獲列入該圖《註釋》中豁免總樓面面積條款、為發展項目本身提供服務的附屬設施，如管理員辦公室。獲《建築物條例》豁免計算總樓面面積或不適用。因此，「其他指定用途」註明「住宅發展連其下的服務設施用地」地帶的「備註」應加入條款，以豁免該等設施在分區計劃大綱圖下計算總樓面面積。	(5) 「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」地帶的總樓面面積豁免條款，與現時愉景灣分區計劃大綱圖上其他劃設的地帶及香港其他現行分區計劃大綱圖的條款一致。 申請人在第 12A 條申請(編號 Y/I-DB/4)建議為「其他指定用途」註明「服務設施用地上設住宅發展」地帶施加的總樓面面積豁免條款，只涉及豁免該地帶內附屬於發展計劃及與其直接有關的設施的總樓面面積。此外，第 12A 條申請(編號 Y/I-DB/2 及 Y/I-DB/4)並無建議將有蓋巴士站及有蓋碼頭豁免在分區計劃大綱圖下計算總樓面面積。R48 提出的建議與獲同意的第 12A 條申請所提出的並不相同。另外，由

申述編號 (TPB/R/S/I-DB/5-)	申述事項	對申述的回應
	(g) 就項目 A 及 B1 至 B4 的「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，加入一項關於透過第 16 條規劃申請略為放寬總樓面面積和建築物高度限制的新條款可配合現行做法，並推動聯合作業備考所載述的環保及創新樓宇措施。	於這些設施並非為相關地帶內的發展提供服務，豁免將其樓面面積在分區計劃大綱圖下計入總樓面面積，並不恰當。 (6) 在考慮對《愉景灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-DB/1》的反對意見時，城規會曾商議應否在草圖內包括略為放寬總樓面面積限制和建築物高度限制的條款。當時城規會同意，不在該分區計劃大綱圖的《註釋》內加入略為放寬限制的條款做法恰當，因為這樣可保持愉景灣的現有特色和預期的發展規模，以免令有限的基礎設施不勝負荷，以及保護周邊發展(包括香港迪士尼樂園度假區)的景觀免受破壞。就「住宅(丙類)」地帶和「其他指定用途」註明「住宅發展連其下的服務設施用地」地帶不加入略為放寬限制的條款的做法，與現時愉景灣分區計劃大綱圖上其他劃設的地

申述編號 (TPB/R/S/I-DB/5-)	申述事項	對申述的回應
	反對就《註釋》作出的修訂第(n)項 (h) 「自然保育區」地帶內的所有土地均由私人擁有。關於對《註釋》所作修訂的項目(n)，「自然保育區」地帶的第一欄用途不應加入「郊野公園」。申述人不知道有任何進一步擴大郊野公園	帶一致。 無論如何，根據初步計劃，在「住宅(丙類)」地帶、「其他指定用途」註明「體育及康樂會所(4)」地帶和「其他指定用途」註明「住宅發展連其下的服務設施用地」地帶的擬議發展項目的總樓面面積及建築物高度均在相關限制的範圍之內。沒有加入略為放寬限制的條款並不會對落實第 12A 條申請(編號 Y/I-DB/2 及 Y/I-DB/4)下的初步計劃造成負面影響。再者，申請人在第 12A 條申請沒有就各土地用途地帶提出略為放寬限制的條款，R48 現時的建議與該等第 12A 條申請並不一樣。 (6) 關於理由(h)及(i)，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」納入為「自

申述編號 (TPB/R/S/I-DB/5-)	申述事項	對申述的回應
	範圍的建議。 (i) 「自然保育區」地帶第一欄用途內的「郊野公園」應予刪除。 <u>其他</u> (j) 《說明書》所載的規劃人口應予更新。由於再沒有任何有關基礎設施方面的特別限制，《說明書》內的相關段落也應予修訂。	然保育區」地帶的第一欄用途，實屬恰當。該小部分的郊野公園範圍位於政府土地內。 (7) 分區計劃大綱圖的《說明書》所載的規劃人口已考慮兩宗獲同意的規劃申請(編號 Y/I-DB/2 及 Y/I-DB/4)。根據分區計劃大綱圖的《說明書》所述，鑑於該區的特色、環境因素、現有和計劃關設的基礎設施(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。考慮到項目 A 及 B 用地的兩項擬議發展，愉景灣發展區的總規劃人口已增至約 28 300 人。然而，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

申述編號 (TPB/R/S/I-DB/5-)	申述事項	對申述的回應
	(k) 《說明書》所載的愉景灣整體規劃意向應予更新，以加入更多近期政府策略研究的相關參考資料。	詳細的可行性研究。 (8) 《可持續大嶼藍圖》、《大嶼山康樂及旅遊發展策略》及《香港2030+》的內容與項目 A 及 B1 至 B6 及該區的一般規劃意向並非直接相關。
R49 愉景灣服務管理有限公司	<u>支持項目 B4 和對就《註釋》作出的修訂有負面意見</u> (a) 支持把項目 B4 及對分區計劃大綱圖《註釋》所作的修訂項目(c)，以反映獲批准的第 12A 條申請(編號 Y/I-DB/4)。 (b) 一些在項目 B4 的「其他指定用途」註明「住宅發展連其下的服務設施用地」地帶提供的設施，例如交通服務辦事處、交通服務人員休息區、管理處和工場或管理員休息區，附屬於整個愉景灣管理及與其直接有關。這些設施的功能和規模不同於其他獲列入該圖《註釋》中豁免總樓面面積條款、為發展項目本身提供服務的附屬設施，如管理員辦公室。獲《建築物條例》豁免計算總樓面面積或不適用。因此，「其他指定用途」註明「住宅發展連其下的服務設施用地」地帶的「備註」應加入條款，以豁免該等設施在分區計劃大	(1) 當局備悉表示支持的意見。 (2) 請參閱上文對 R48 的回應(2)及(5)。

申述編號 (TPB/R/S/I-DB/5-)	申述事項	對申述的回應
	綱圖下計算總樓面面積。	
R50 愉景灣遊艇會有限公司	<u>支持項目 B5 和對就《註釋》作出的修訂項目(e)有負面意見</u> (a) 支持把項目 B5 及對分區計劃大綱圖《註釋》所作的修訂項目(e)，因為此舉反映已獲同意的第12A條申請(編號 Y/I-DB/4)，包括容許擴建愉景灣遊艇會。 (b) 第12A條申請(編號 Y/I-DB/4)所顯示的部分用途，並非項目 B5 的「其他指定用途」註明「體育及康樂會所(4)」地帶所准許的用途。當局須澄清這些用途可否視作相關地帶准許的附屬用途。	(1) 當局備悉表示支持的意見。 (2) 請參閱上文對 R48 的回應(2)。

2024年3月15日鄉郊及新市鎮規劃小組委員會會議記錄摘錄

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目3

第12A條申請

[公開會議]

Y/YL-PH/6

申請修訂《八鄉分區計劃大綱核准圖編號S/YL-PH/11》，把位於元朗八鄉上村第114約地段第403號(部分)的申請地點由「露天貯物」地帶改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所(1)」地帶

11. 秘書報告，申請人已撤回這宗申請。

西貢及離島區

議程項目5

[公開會議]

擬修訂《愉景灣分區計劃大綱核准圖編號S/I-DB/4》
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第1/24號)

簡介和提問部分

12. 下列規劃署的代表此時獲邀到席上：

規劃署

鄭弘毅先生 — 西貢及離島規劃專員

鄧敬恩先生 — 高級城市規劃師／西貢及離島

廖美芳女士 — 城市規劃師／西貢及離島

13. 城市規劃師／西貢及離島廖美芳女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介對分區計劃大綱圖所作擬議修訂的

背景、技術方面的考慮因素、已進行的諮詢及政府部門的意見。擬議修訂包括：

- (a) 修訂項目 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；
- (b) 修訂項目 B1—將部分稔樹灣海域納入規劃區並劃為「住宅(丙類)13」地帶，以及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；
- (c) 修訂項目 B2—將部分稔樹灣海域納入規劃區並劃為「住宅(丙類)14」地帶，以及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；
- (d) 修訂項目 B3—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；
- (e) 修訂項目 B4—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，以及於圖則上訂明支區；

(f) 修訂項目 B5—將部分稔樹灣海域納入規劃區並劃為「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；

(g) 修訂項目 B6—將部分稔樹灣海域納入規劃區並劃為「其他指定用途」註明「直升機升降坪」地帶。

14. 規劃署的代表簡介完畢。副主席表示，有關修訂項目旨在落實小組委員會同意兩宗第 12A 條申請(編號 Y/I-DB/2 及 Y/I-DB/4)的決定。他繼而詢問，與獲同意的第 12A 條申請相比，並對照委員先前的意見後，現時的擬議修訂在發展管制方面是否有任何改變。

15. 西貢及離島規劃專員鄭弘毅先生回應說，當局在考慮獲同意的第 12A 條申請(編號 Y/I-DB/4)的過程中，為回應一些委員對沿稔樹灣的建築物高度所表達的關注，把修訂項目 B4 的擬議「其他指定用途」註明「住宅發展連其下的服務設施用地」地帶再細分為三個支區，使建築物高度限制由北面逐步向海濱方向遞減，從而就梯級式建築物高度輪廓提供法定管制。此外，當局亦對「其他指定用途」註明「住宅發展連其下的服務設施用地」地帶的《註釋》作出適當的修改，把「巴士廠」、「可循環再造物料回收中心」、「垃圾處理裝置」、「車輛總站或車站」、「車庫及高爾夫球車停放處」和「汽車修理工場」用途限設於日後發展項目的最低兩層，以免上述用途可能與擬建在其上的住宅發展項目產生衝突／對有關住宅發展項目造成負面影響。除上述各項外，現時擬議修訂的發展管制與獲同意的第 12A 條申請大致上一致。

16. 副主席繼而邀請委員提問。一些委員就修訂項目 B1 至 B6 中有關擬議填海工程提出以下問題：

(a) 擬議填海工程的詳情如何，以及申請人是否須就新填海的土地繳付地價；

- (b) 香港是否有其他填海工程採用類似的建造方法；
- (c) 附近的稔樹灣海灘會否因擬議填海工程而受到影響；
- (d) 留意到文件繪圖 2c 及 2d 的剖面圖中，現有／擬建海堤的一些部分坐落在分區計劃大綱圖的規劃區邊界以外。對於將在這些地方進行的建造／填海工程，當局會否有任何法定管制；
- (e) 申請人是否須就擬議填海工程進行環境影響評估；以及
- (f) 申請人會否藉由填海興建直升機升降坪(修訂項目 B6)，而該重置的直升機升降坪的未來運作情況如何。

17. 西貢及離島規劃專員鄭弘毅先生借助一些投影片和圖則作出回應，要點如下：

- (a) 據相關第 12A 條申請(編號 Y/I-DB/4)的申請人表示，由於該處是相對較淺的水域，填海範圍會採用樁柱加上蓋的形式。不過，填海範圍內須有金屬柱墩作為支撐構築物的地方倘有大型石塊，便須進行挖土工程。擬議填海工程的細節須視乎稍後階段的詳細設計而定。由於擬議填海範圍位於私人地段內，故填海工程的費用將由地段擁有人承擔。地段擁有人在落實與修訂項目有關的擬議發展(包括擬議填海工程)前，必須按地契條款向地政總署申請修訂總綱發展藍圖，屆時或須計算地價；
- (b) 據第 12A 條申請的申請人表示，現有愉景廣場附近的購物區有部分範圍，是採用類似建造方法填海取得的土地；
- (c) 稔樹灣海灘不會受到修訂項目的擬議填海工程影響；

- (d) 在分區計劃大綱圖規劃區邊界以外的範圍，擬議發展／工程將受其他相關法例規管，例如填海工程須遵守《前濱及海床(填海工程)條例》，而建築工程則須遵守《建築物條例》；
- (e) 申請人已提交一份環境研究，以支持相關第 12A 條申請。儘管申請人聲稱擬議填海工程應獲豁免遵守《環境影響評估條例》(下稱「環評條例」)的條文，理由是填海工程在環評條例於一九九八年生效前，已根據《前濱及海床(填海工程)條例》獲授權進行，但地政總署表示，獲授權進行的填海工程是作休閒及度假中心用途，而並非作住宅發展，故擬議填海工程是否需要取得授權，須視乎進一步法律意見而定。因此，擬議填海工程或仍須提交環境影響評估。環境影響評估的範圍及細節將在詳細設計階段敲定；以及
- (f) 修訂項目 B6 的擬議直升機升降坪將以填海方式興建，用作重置修訂項目 B5 用地內大嶼山愉景灣遊艇會辦事處附近的現有直升機升降坪。現有的直升機升降坪由地段擁有人設置，根據契約必須時刻供政府使用。儘管申請人沒有提供詳細資料，但預計根據修訂項目 B6 重置的直升機升降坪的運作方式將類似現有直升機升降坪。

18. 一名委員詢問樹木補償建議的細節，並認為補償建議應同時顧及樹木的數目及尺寸。西貢及離島規劃專員鄺弘毅先生借助一些投影片回應說，據相關第 12A 條申請的申請人表示，修訂所涉用地的大部分樹木均會保留或移植，而且大部分成齡樹將原地保留。被砍伐的樹木(修訂項目 A 用地內有 118 棵(總數 225 棵)，以及修訂項目 B1 至 B5 用地內有 178 棵(總數 720 棵))，將透過在修訂項目用地內植樹以作補償，按數量計算比例超過 1:1。申請人亦承諾會尋找機會在修訂項目用地以外的合適位置植種更多樹木以作補償。

19. 秘書補充說，根據發展局技術通告(工務)第 4/2020 號—樹木保育(下稱「技術通告」)，在切實可行的情況下，就數目而言，補償植樹的比例不應少於 1:1。倘若能夠物色到足

夠的生長空間，按胸高總直徑計算的補償植樹比例應達到1:1。該名委員進一步表示已充分備悉技術通告所載的規定，鑑於愉景灣內有大量空間由申請人全權擁有，因此有潛力補種更多樹木。有關意見得到另一名委員附和。他們建議，分區計劃大綱圖應反映申請人將研究是否有機會額外補種樹木的承諾，以確保補種樹木的工作能夠更加妥善。

20. 一名委員詢問，在目前的擬議修訂階段，能否在分區計劃大綱圖內施加這項規定。秘書回應說，在分區計劃大綱圖的《說明書》內加入這項規定是可行的，此舉可以清楚反映城市規劃委員會(下稱「城規會」)的意見，而有關意見也可以作為相關政府部門處理日後的土地文件、總綱發展藍圖等時的指引。副主席建議，應修訂分區計劃大綱圖《說明書》(載於文件附件 IV)的相關段落，以反映委員的關注，委員對此表示同意。秘書表示，城規會秘書處會跟進修訂《說明書》一事，以便把委員就補償植樹的意見納入其中。

21. 經商議後，小組委員會決定，在修訂《說明書》以回應委員就補償植樹所提出的關注後：

- (a) 同意對《愉景灣分區計劃大綱核准圖編號 S/I-DB/4》作出建議修訂，有關修訂載於文件附件 II 的《愉景灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-DB/4A》(展示時將重新編號為 S/I-DB/5)和文件附件 III 所載的《註釋》適宜根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示；以及
- (b) 採納文件附件 IV 所載的《愉景灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-DB/4A》(將重新編號為 S/I-DB/5)的經修訂《說明書》和有關補償植樹的修訂內容，以說明城規會就該分區計劃大綱圖上各土地用途地帶所訂的規劃意向和目的，而該經修訂《說明書》會連同該分區計劃大綱圖一併公布。

22. 委員備悉，按照一般做法，在根據條例公布分區計劃大綱草圖前，城規會秘書處會詳細檢視草圖，包括其《註釋》及《說明書》，如有需要，會稍作微調。如有重大修訂，會提交城規會考慮。

[會後補註：《說明書》第 7.3 段結尾加入了以下說明：「日後愉景灣新發展項目如需要伐樹，發展商須做好樹木補償，以維持及提升地區的園境質素。」]

[高級城市規劃師／西貢及離島江詩雅女士和城市規劃師／西貢及離島戴朗謙先生此時獲邀到席上。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HC/348 在劃為「鄉村式發展」地帶及顯示為「道路」的地方的西貢蠔涌新村第 244 約地段第 1067 號 D 分段及第 1074 號 B 分段(部分)和毗連政府土地闢設臨時私人花園(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-HC/348 號)

簡介和提問部分

23. 城市規劃師／西貢及離島戴朗謙先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、申請用途、政府部門的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。

24. 一名委員留意到申請地點有部分屬政府土地，遂詢問有關的政府土地可否供合資格的原居村民興建小型屋宇。城市規劃師／西貢及離島戴朗謙先生作出回應，表示申請地點的該部分政府土地主要位於分區計劃大綱圖上顯示為「道路」的地方範圍內，小型屋宇發展並不符合顯示為「道路」的地方的規劃意向。

商議部分

25. 一名議員留意到，以低價向毗連政府土地的小型屋宇／屋宇的擁有人批出該幅政府土地作私人花園用途屬常見做法，因而認為日後可探討設立適當機制，以遏止類似情況。

2024年4月30日離島區議會地區基建及發展規劃委員會會議記錄摘錄

II. 《愉景灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-DB/5》所收納的修訂項目
(地區基建及發展規劃委員會文件第 4／2024 號)

3. 副主席請與會者參閱地區基建及發展規劃委員會文件第 4／2024 號。

4. 廖美芳女士利用電腦投影片簡介文件內容。

5. 委員提出意見如下：

(a) 委員關注題述修訂項目會否對愉景灣的環境造成影響以及加重區內的交通負擔。委員亦詢問新的會所是否開放予一般市民或只限特定人士使用。

(b) 委員關注街渡碼頭移至海旁位置後，會否影響街渡的運作以及增加居民的步行距離。委員表示規劃署必須確保題述修訂項目不會影響往來坪洲的交通，並建議署方在巴士總站提供往來街渡碼頭的交通選擇，例如發展商提供穿梭車服務。

(c) 委員詢問在有其他土地可供選擇的情況下，為何要透過填海造地興建直升機升降坪。

6. 副主席表示城市規劃委員會(城規會)曾於 2017 年拒絕香港興業有限公司(香港興業)提出的一項土地發展申請，理由是愉景灣屬於低密度住宅區，只能容納約 25 000 人口。他詢問題述修訂項目包括興建 5 座樓高 18 層的住宅，會否偏離愉景灣原本低密度住宅區的發展概念。

7. 鄭弘毅先生綜合回應如下：

(a) 題述修訂源自兩宗由香港興業向城規會提出申請並已獲批准的項目。規劃署因應准許發展而修訂大綱圖，並提交本委員會諮詢委員意見。制定分區計劃大綱圖的主要目的是把區內的發展和重建計劃納入法定規劃管制之內。

- (b) 發展商表示遷移街渡碼頭的方案已初步獲得街渡營運公司的同意。儘管新碼頭會移至新的海旁位置，估計額外步行時間只需約兩分鐘。
- (c) 發展商計劃在水面架設平台進行填海工程，相比傳統填海需要挖掘淤泥的方式，可更有效地減少影響水質。在進行填海工程前，發展商須根據環境保護署的意見提交一份環境影響評估報告，證實海洋生態和水質等不會因填海工程而受影響。
- (d) 愉景灣的社區配套、商場及交通設施等均由發展商發展，而區內的渡輪及巴士服務則受相關部門規管。
- (e) 發展商已完成環境評估及交通影響評估等研究工作，評估報告指出有關發展不會對區內的環境及交通造成重大影響，有關基礎設施的容量和環境的承受能力是可以接受。愉景灣現時規劃人口為 25 000 人。兩個新住宅發展項目落成後，區內人口將增加約 3 000 人，增長幅度約為 10%。由於愉景灣是一個私人發展項目，署方相信發展商會因應區內人口增長而提升交通及相關社區設施。總括而言，愉景灣的整體規劃意向仍然是低密度住宅發展，且保留沒有汽車行走的發展特色。

8. 委員提出意見如下：

- (a) 委員建議地政總署就題述修訂項目徵收補償地價時，考慮要求發展商提供一筆撥備款項，用於改善渡輪及接駁巴士服務，例如向坪洲居民提供街渡／渡輪船費或接駁巴士車費優惠。有關撥備款項亦可用於補貼愉景灣居民往來市區的昂貴船費，從而穩定票價。
- (b) 委員建議在遷移街渡碼頭後，為新碼頭至巴士總站的行人通道加設上蓋，避免居民日曬雨淋。
- (c) 隨着人口增長，愉景灣的交通配套應相應改善，特別是為有需要的居民提供足夠的接駁巴士服務。相關部門應考慮區內的交通配套是否足夠。

9. 副主席提出意見如下：

- (a) 由於人力短缺問題及車長人手不足的關係，目前愉景灣的巴士服務僅維持在可接受的水平。他質疑發展商提交的交通影響評估報告的可信性，並希望規劃署關注現有交通設施能否應付區內人口增長。
- (b) 署方在與發展商商討時，可為居民爭取合理的社區設施，例如要求開放擬興建的體育及康樂會所予一般市民使用。
- (c) 愉景灣航運服務有限公司正向運輸署提出持牌渡輪服務票價調整申請，要求將往來市區的渡輪的票價提高 60%。上述的渡輪公司為香港興業的附屬機構。他詢問署方如何就發展商的加價申請把關。

10. 鄭弘毅先生綜合回應如下：

- (a) 發展商沒有詳細交代體育及康樂會所的營運模式，但相信有關會所將會維持以私人營運模式運作。
- (b) 大綱圖中擬建體育及康樂會所的地點，發展商曾解釋現時在山上的部分會所用地仍未發展，而因為地勢問題，在山上擴建會所對日常運作上不是太理想，因此本次修訂把一幅同屬該發展商的沿海土地改劃為會所用地，而把在山上的會所用地改作住宅發展，兩塊土地面積基本上相同。
- (c) 不論是在填海地或是在現有土地上進行發展，如不符合地契，發展商均須修訂地契並向政府補地價。現時政府並無既定機制以地價資助改善渡輪及接駁巴士服務。署方相信運輸署會繼續透過有效機制監察愉景灣的渡輪及巴士票價。
- (d) 署方會把委員的意見轉達發展商，包括如何美化海濱環境以及為新街渡碼頭至巴士總站的行人通道加設上蓋。
- (e) 倘若施工影響現有設施，例如影響街渡碼頭的運作，發展商在落實發展時必須與相關部門磋商及提交解決方案。

11. 委員提出意見如下：

- (a) 委員建議部門於補償地價條款中加入附帶條件，包括要求發展商提供遮蔭設施及考慮遷移街渡碼頭至較近的位置。
- (b) 委員關注題述修訂項目會否影響稔樹灣村，特別是當填海工程進行時，村民日常出入的通道會否受影響；以及署方能否在地契條款中加入稔樹灣村民食水問題的解決方案。

12. 鄭弘毅先生綜合回應如下：

- (a) 一般而言，部門會首先向發展商轉介委員的意見，使發展商能優化及改善發展項目。另外，部門亦會繼續根據相關機制把關，在必要時部門亦會考慮將相關要求納入地契條款之中。地政總署於訂立地契條款的過程中，會諮詢各部門的意見，並考慮應否將部門的要求納入地契條款中。
- (b) 題述修訂項目不會影響稔樹灣村。發展商的發展建議現時仍屬初步規劃階段，當項目正式展開時，相關部門會根據監管機制並透過審批發展商提交的詳細發展計劃，確保工程不會對鄰近村民構成影響。

13. 副主席表示新一屆區議會要做到「上情下達，下情上報」。規劃署已逐一回應委員的查詢，亦會積極轉達委員的意見予發展商，部門亦會在相關機制上把關。此外，委員亦可就愉景灣社區事宜舉辦居民大會，以聆聽和蒐集市民的意見。

~~III. 有關在東涌興建政府合署的提問~~

~~(地區基建及發展規劃委員會文件第 5／2024 號)~~

~~IV. 有關在東涌增設綜合市政大樓的提問~~

~~(地區基建及發展規劃委員會文件第 6／2024 號)~~

~~14. 副主席歡迎出席回應提問的嘉賓。政府產業署、規劃署、入境事務處、運輸署和勞工處的書面回覆已於會前送交各委員參閱。~~

**2024年6月10日愉景灣區內居民及相關持份者
會面時所表達的意見摘要**

一般規劃問題

- 兩項擬議發展的預計人口似乎不設實際。每個單位有 2.5 人居住的估算數字未能準確反映愉景灣現有住戶的平均家庭人數，因為愉景灣的住戶通常是人數較多的家庭。以樓面面積而非單位數目作出估計，會較為合適。

愉景灣的「無車」概念

- 《愉景灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-DB/5》的《說明書》中愉景灣為「基本上沒有汽車行走」的描述改為「大致上沒有汽車行走」，使愉景灣的「無車」概念漸漸變質。
- 把「的士站」列為分區計劃大綱圖涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途，違背「無車」的理念。
- 在沒有運輸基礎設施監察(例如交通燈和警察巡邏)的情況下，愉景灣不能承受更多汽車駛入，而這個情況亦引起對道路安全的關注。

交通影響

- 觀察所見，愉景灣的巴士站經常有長長的人龍出現。由於供乘客排隊的空間有限，因此人龍經常伸延至路面，造成安全方面的關注。居民服務巴士的現時服務水平不足以應付現有居民和訪客的公共交通需求。
- 由於預計人口會大幅增加，因此有意見質疑申請人所提交的交通影響評估結論所指，有關建議不會對愉景灣的交通情況造成無法克服的負面影響。

反對規劃申請(編號 Y/I-DB/4)的擬議方案(與項目 B1 至 B6 相關)

- 建議沿海岸線興建樓高 18 層的住宅發展項目，會造成「屏風效應」，阻擋空氣吹進內陸地區，對空氣流通造成負面影響。
- 有意見質疑分區計劃大綱圖就「其他指定用途」註明「體育及康樂會所(4)」地帶制訂的建築物高度限制過於寬鬆。A 區和 B 區現時的最高建築物高度分別為 8 層高(25 米)和 5 層高(15 米)，這樣會使私人會所過度發展，然而私人會所的體育及康樂設施卻不開放給市民使用。
- 發展商會犧牲市民的生活樂趣和質素以賺取利潤。
- 申請人提交的視覺影響評估沒有充分顧及進行發展可能對周邊地區造成的視覺影響，而且沒有就擬議發展落成後的情況提供清楚的視覺模擬。電腦合成照片不足以從明顯的視覺易受影響地點，就擬議發展的規模、體積和範圍作出全面的評估。

- 植樹建議不足以彌補因擬議發展而將砍伐的樹木。

公眾參與

- 《愉景灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-DB/5》及城市規劃委員會轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會就兩宗第 12A 條規劃申請(編號 Y/I-DB/2 和 Y/I-DB/4)所作決定令人失望。即使市民提出大量反對意見，該兩宗申請仍在沒有任何改動下便獲得同意。
- 當局沒有就該兩宗第 12A 條規劃申請和進行中的製圖程序知會及諮詢愉景灣居民。現時在報章和網站公布的做法，未能有效向目標對象提供最新資訊。

愉景灣的主要社區設施和休憩用地供應

設施種類	《香港規劃標準與準則》	《香港規劃標準與準則》的要求 (按規劃人口計算)	供應		剩餘／短缺 (與已計劃的供應比較)
			現有供應	已規劃的供應 (包括現有供應)	
地區休憩用地	每100 000人 10公頃 [#]	2.73 公頃	8.41 公頃	9.87 公頃	+7.14 公頃
鄰舍休憩用地	每100 000人 10公頃 [#]	2.73 公頃	2.54 公頃	3.8 公頃	+1.08 公頃
體育中心	每50 000至 65 000人 設1個 [#] (按地區估算)	0	0	1	+1
運動場／運動場館	每200 000至 250 000人 設1個 [#] (按地區估算)	0	1	1	+1
標準游泳池	每287 000人 設1個場館 [#] (按地區估算)	0	0	0	0
警區警署	每200 000至 500,000人 設1間 (按區域估算)	0	0	0	0
分區警署	每100 000至 200,000人 設1間 (按區域估算)	0	0	0	0
裁判法院 (8 個法庭)	每660 000人 設1間 (按區域估算)	0	0	0	0
社區會堂	沒有既定標準	不適用	1	1	不適用

設施種類	《香港規劃標準與準則》	《香港規劃標準與準則》的要求 (按規劃人口計算)	供應		剩餘／短缺 (與已計劃的供應比較)
			現有供應	已規劃的供應 (包括現有供應)	
圖書館	每200 000人 設1間分區圖書館 (按地區估算)	0	0	0	0
幼稚園／幼兒園	每1 000名 3至6歲幼童 設34個課室 [#]	3個 課室	35個 課室	35個 課室	+32個 課室
小學	每25.5名 6至11歲 兒童設1個 全日制課室 [#] (由教育局按 地區／學校網 估算)	17個 課室	18個 課室	30個 課室	+13個 課室
中學	每40名 12至17歲 青少年設1個 全日制課室 [#] (由教育局按 全港估算)	21個 課室	0個 課室	18個 課室	-3個 課室~
醫院	每1 000人 設5.5張病床 (由醫院管理局 按區域／聯網 估算)	157張 病床	0	0	-157張 病床^
診所／ 健康中心	每100 000人 設1間 (按地區估算)	0	0	0	0

設施種類	《香港規劃標準與準則》	《香港規劃標準與準則》的要求 (按規劃人口計算)	供應		剩餘／短缺 (與已計劃的供應比較)
			現有供應	已規劃的供應 (包括現有供應)	
幼兒中心	每25 000人設100個資助服務名額 [#] (由社會福利署(社署)按地區估算)	110個名額	0	0	-110個名額 (由社署按較大範圍估算所訂的長遠目標 [@])
綜合青少年服務中心	每12 000名6至24歲的人士設1間 [#] (由社署按地區估算)	0	0	0	0
綜合家庭服務中心	每100 000至150 000人設1間 [#] (由社署按服務範圍估算)	0	0	0	0
長者地區中心	每個人口約170 000人或以上的新發展區設1間 [#] (由社署估算)	不適用	0	0	不適用
長者鄰舍中心	每個人口為15 000人至20 000人的新建和重建的住宅區(包括公私營房屋)設1間 [#] (由社署估算)	不適用	0	0	不適用

設施種類	《香港規劃標準與準則》	《香港規劃標準與準則》的要求 (按規劃人口計算)	供應		剩餘／短缺 (與已計劃的供應比較)
			現有供應	已規劃的供應 (包括現有供應)	
社區照顧服務設施	每1 000名65歲或以上的長者設17.2個資助服務名額** (由社署按地區估算)	170個名額	0	0	-170個名額 (由社署按較大範圍估算所訂的長遠目標@)
安老院舍	每1 000名65歲或以上的長者設21.3個資助床位 # (由社署按聯網估算)	201個床位	0	0	-201個床位 (由社署按較大範圍估算所訂的長遠目標@)
學前康復服務	每1 000名0至6歲幼童設23個資助服務名額# (由社署按地區估算)	5個名額	0	0	-5個名額
日間康復服務	每10 000名15歲或以上人士設23個資助服務名額# (由社署按地區估算)	48個名額	0	0	-48個名額 (由社署按較大範圍估算所訂的長遠目標@)
院舍照顧服務	每10 000名15歲或以上人士設36個資助服務名額# (由社署按聯網估算)	75個名額	0	0	-75個名額 (由社署按較大範圍估算所訂的長遠目標@)

設施種類	《香港規劃標準與準則》	《香港規劃標準與準則》的要求 (按規劃人口計算)	供應		剩餘／短缺 (與已計劃的供應比較)
			現有供應	已規劃的供應 (包括現有供應)	
日間社區康復中心	每420 000人設1間 [#] (由社署按地區估算)	0	0	0	0
殘疾人士地區支援中心	每280 000人設1間 [#] (由社署按地區估算)	0	0	0	0
精神健康綜合社區中心	每310 000人設1間標準中心 [#] (由社署按地區估算)	0	0	0	0

註：

規劃居住人口約為 26 300 人。如包括流動人口，整體規劃人口約為 28 500 人。所有人口數字已調整至最接近的百位數字。

有關要求不包括規劃流動人口。

~ 就教育設施而言，估算不包括國際學校(即智新書院及愉景灣國際學校)。

^ 病床數目的供應由醫院管理局按區域評估。欠缺的病床數目是根據分區計劃大綱圖的規劃人口計算得出，而醫院管理局根據醫院聯網規劃其服務，並會在規劃及發展各項公營服務時考慮多項因素。九龍西聯網為深水埗、葵青、荃灣及大嶼山的居民提供服務。第一個及第二個十年醫院發展計劃已籌劃進行多項醫院重建項目，以提供額外病床服務九龍西聯網的人口。第一個及第二個十年醫院發展計劃可應付預計的服務需求。

@ 欠缺的設施數目是根據分區計劃大綱圖的規劃人口計算得出，而社署會採用較大範圍／地區評估這些設施的供應。當局採用以人口為基礎的規劃標準時，須考慮福利設施的分布情況、不同地區的供應、人口增長及人口結構轉變所帶來的服務需求，以及不同的福利設施的供應等因素。由於《香港規劃標準與準則》就這些設施所訂立的要求乃長遠目標，在規劃和發展過程中，社署會就實際供應作出適當考慮。政府一直採取多管齊下的方式，透過長、中和短期策略，物色合適的用地或處所，以提供更多需求殷切的福利服務。

* 四成為中心為本的社區照顧服務，六成為家居為本的社區照顧服務。

2024 年 9 月

OTHER SPECIFIED USES (Cont'd)

Column 1 Uses always permitted	Column 2 Uses that may be permitted with or without conditions on application to the Town Planning Board
<u>For "Service Area with Residential Development Above"</u>	
Bus Depot	Government Use
Flat	Warehouse (excluding Dangerous
House	Goods Godown)
Petrol Filling Station	
Public Utility Installation	
Recyclable Collection Centre	
Refuse Disposal Installation	
Transport Terminus or Station	
Utility Installation for Private Project	
Vehicle and Golf Cart Depot	
Vehicle Repair Workshop	

Planning Intention

This zone is intended primarily for residential complex, with Service Area to serve the development and surrounding area.

Remarks

- (a) No new development, or addition, alteration and/or modification to or redevelopment of an existing building (including structure) shall result in a total development and/or redevelopment in excess of a maximum domestic gross floor area (GFA) of 36,100m², non-domestic GFA of 11,330m², and a maximum building height for residential building of 18 storeys not exceeding 89mPD (excluding maximum 2 storeys podium for plant rooms, ancillary facilities and/or other non-domestic uses permitted in this zone directly related to the development or redevelopment), or the GFA, site coverage and height of the existing building, whichever is the greater.
- (b) In determining the maximum GFA for the purposes of paragraph (a) above, any floor space that is constructed or intended for use solely as plant room, caretaker/management staff's office, rest area, storage space, provided such uses and facilities are ancillary and directly related to the development or redevelopment, may be disregarded.

RESIDENTIAL (GROUP C)

Column 1 Uses always permitted	Column 2 Uses that may be permitted with or without conditions on application to the Town Planning Board
Flat	Eating Place
Government Use (Police Reporting Centre only)	Educational Institution
House	Government Refuse Collection Point
Utility Installation for Private Project	Government Use (not elsewhere specified)
→ Pier	Institutional Use (not elsewhere specified)
	Place of Recreation, Sports or Culture
	Private Club
	Public Convenience
	Public Utility Installation
	Recyclable Collection Centre
	Religious Institution
	Residential Institution
	School
	Shop and Services
	Social Welfare Facility

Planning Intention

This zone is intended primarily for low-density residential developments.

Remarks

- (a) No new development, or addition, alteration and/or modification to or redevelopment of an existing building (including structure) shall result in a total development and/or redevelopment in excess of the maximum gross floor area (GFA) and building height specified below, or the GFA, site coverage and height of the existing building (including structure), whichever is the greater, and provided that (insofar as is applicable) addition, alteration and/or modification to or redevelopment of an existing building (including structure) to the same height of the existing building (including structure) shall only be allowed if the existing GFA of the building (including structure) is not exceeded :

(please see next page)

RESIDENTIAL (GROUP C) (Cont'd)

Remarks (Cont'd)

Sub-area	Maximum GFA (m ²)	Maximum Building Height		
			Number of Storeys	Metres above Hong Kong Principal Datum (mPD) Metres (m)
R(C)1	117,438	Area A	25	114
		Area B	25	102
		Area C	24	116
		Area D	20	99
R(C)2	157,100	Area A	25	132
		Area B	15	95
		Area C	5	60
		Area D	18	94
R(C)3	30,643		22	112
R(C)4	110,784	Area A	22	120
		Area B	5	64
R(C)5	158,178	Area A	25	129
		Area B	25	123
		Area C	25	114
		Area D	18	103
		Area E	18	101
		Area F	13	65
		Area G	7	60
		Area H	2	38
R(C)6	24,319	Area A	19	74
		Area B	6	35
		Area C	2	20
R(C)7	135,684	Area A	18	75
		Area B	6	65
R(C)8	60,369	Area A	5	62
		Area B	5	40
		Area C	3	31
R(C)9	33,715	Area A	14	104
		Area B	6	74
R(C)10	49,543		3	64
R(C)11	5,000		2	9
R(C)13	14,100		18*	89
R(C)14	6,500		2	17
R(C)15	4,500		5	38

(please see next page)

RESIDENTIAL (GROUP C) (Cont'd)

Remarks (Cont'd)

➔ *excluding maximum 2 storeys podium for plant rooms, ancillary facilities and/or other non-domestic uses permitted in this zone directly related to the development or redevelopment.

- (b) In determining the relevant maximum GFA for the purposes of paragraph (a) above, any floor space that is constructed or intended for use solely as plant room, caretakers' office and caretakers' quarters, or recreational facilities for the use and benefit of all the owners or occupiers of the domestic building or domestic part of the building, provided such uses and facilities are ancillary and directly related to the development or redevelopment, may be disregarded.

OTHER SPECIFIED USES (Cont'd)

Column 1 Uses always permitted	Column 2 Uses that may be permitted with or without conditions on application to the Town Planning Board
<u>For "Sports and Recreation Club" Only</u>	
Place of Recreation, Sports or Culture	Dangerous Goods Godown (Liquefied Petroleum Gas Store only)
Private Club	Eating Place
→ Marine Fuelling Station	Government Refuse Collection Point
Boat Services Facilities	Government Use (not elsewhere specified)
Pier	Religious Institution
	Shop and Services
	Social Welfare Facility
	Utility Installation for Private Project

Planning Intention

This zone is intended to designate land for sports and recreation club development.

Remarks

- (a) No new development, or addition, alteration and/or modification to or redevelopment of an existing building (including structure) shall result in a total development and/or redevelopment in excess of the maximum gross floor area (GFA) and building height specified below, or the GFA, site coverage and height of the existing building (including structure), whichever is the greater:

<u>Sub-area</u>	<u>Maximum GFA</u> (m ²)	<u>Maximum Building Height</u>	
		Number of Storeys	Metres (m)
Sports and Recreation Club (1)	5,500	2	13
Sports and Recreation Club (2)	6,000	2	13
Sports and Recreation Club (3)	5,500	2	9
Sports and Recreation Club (4)	5,500 Area A	8	25
	Area B	5	15

- (b) In determining the relevant maximum GFA for the purposes of paragraph (a) above, any floor space that is constructed or intended for use solely as plant room and caretakers' office, provided such uses and facilities are ancillary and directly related to the development or redevelopment, may be disregarded.

(please see next page)

OTHER SPECIFIED USES (Cont'd)

Column 1 Uses always permitted	Column 2 Uses that may be permitted with or without conditions on application to the Town Planning Board
<u>For "Marina" Only</u>	
 Marina Helicopter Landing Pad	Government Use Public Utility Installation Utility Installation for Private Project

Planning Intention

This zone is intended for a marina for the berthing of pleasure vessels.

Remarks

No new development, or addition, alteration and/or modification to or redevelopment of an existing building (including structure) shall result in a total development and/or redevelopment in excess of a maximum building height of 6m, or the height of the existing building (including structure), whichever is the greater.

(please see next page)