

TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 10982 號
供城市規劃委員會於 2024 年 9 月 13 日考慮

《愉景灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-DB/5》
考慮申述編號 TPB/R/S/I-DB/5-R1 至 R50

《愉景灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-DB/5》
考慮申述編號 TPB/R/S/I-DB/5-R1 至 R50

申述事項	申述人 (編號 TPB/R/I-DB/5-)
<p><u>就圖則作出的修訂項目</u></p> <p><u>項目 A(圖 H-2a 至 2d)</u> 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</p> <p><u>項目 B1(圖 H-3a 至 3e)</u> 將部分稔樹灣海域納入規劃區並劃為「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)」、「住宅(丁類)」地帶和「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)13」地帶</p> <p><u>項目 B2(圖 H-3a 至 3e)</u> 將部分稔樹灣海域納入規劃區並劃為「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</p> <p><u>項目 B3(圖 H-3a、3b、3d 及 3e)</u> 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</p>	<p>總數：50 份</p> <p><u>支持所有項目和個別對就《註釋》作出的修訂有負面意見，及反對就《註釋》作出的修訂項目(n)(1份)：</u> R48：香港興業有限公司</p> <p><u>支持項目 B4 和對就《註釋》作出的修訂項目(c)有負面意見(1份)：</u> R49：愉景灣服務管理有限公司</p> <p><u>支持項目 B5 和對就《註釋》作出的修訂項目(e)有負面意見(1份)：</u> R50：愉景灣遊艇會有限公司</p> <p><u>反對所有或個別項目(36份)</u></p> <p><u>業主委員會</u> R30：碧濤村業主委員會主席及愉景灣城市業主委員會委員 R31：海寧居和海藍居業主委員會主席</p> <p><u>個別人士</u> R11 至 R19、R21 至 R29、R32 至 R47</p>

申述事項	申述人 (編號 TPB/R/I-DB/5-)
<p><u>項目 B4(圖 H-3a 至 3d、3f 及 3g)</u> 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」地帶並於圖則上訂明支區</p> <p><u>項目 B5(圖 H-3a 至 3d、3h 及 3i)</u> 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</p> <p><u>項目 B6(圖 H-3a、3b、3d 及 3i)</u> 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</p> <p><u>就《註釋》作出的修訂項目</u></p> <p>(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)」</p> <p>(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</p>	<p><u>反對就圖則《註釋》作出的修訂項目(o)(10份)</u></p> <p><u>業主委員會</u> R4：康慧台業主委員會主席</p> <p><u>個別人士</u> R1 至 R3、R5 至 R10</p> <p><u>同時支持和反對不同項目(1份)</u> R20：個別人士</p>

申述事項	申述人 (編號 TPB/R/I-DB/5-)
(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》 (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) (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》(下稱「註釋總表」)及最新情況修訂《註釋》說明頁	

註：申述人的名單載於**附件 III**。申述書的軟複本已藉電子方式送交城市規劃委員會(下稱「城規會」)委員。這些申述亦已上載至城規會網站 https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_I-DB_5.html，以及存放於規劃署位於北角及沙田的規劃資料查詢處，以供公眾查閱。全套硬複本存放於城規會秘書處，以供委員查閱。

1. 引言

1.1 2024年4月12日，《愉景灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-DB/5》(下稱「該圖」)(**附件 I**)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第5條展示，以供公眾查閱。對分區計劃大綱圖所作的各項修訂載於**附件 II**的修訂項目附表，而修訂項目所涉地點的位置則在**圖 H-1**上顯示。

1.2 在為期兩個月的展示期內，城規會收到共50份申述。2024年8月14日，城規會同意把所有申述合為一組，一併以集體形式考慮。

- 1.3 本文件旨在提供資料，以便城規會考慮各項申述。申述人的名單及他們的申述摘要分別載於附件 III 及附件 IV。城規會已根據條例第 6B(3)條，邀請申述人出席會議。

2. 背景

項目 A—位於愉景山道以北的擬議住宅發展

- 2.1 為落實城規會轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於 2022 年 1 月 14 日同意一宗第 12A 條申請(編號 Y/I-DB/2)的決定，位於愉景山道以北的有關用地(約 0.76 公頃)已由「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，最大住用總樓面面積訂為 21 600 平方米，而最高建築物高度則限為主水平基準上 128 米(包括構築物)。

項目 B1 至 B6—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

- 2.2 為落實小組委員會於 2023 年 8 月 11 日同意另一宗第 12A 條申請(編號 Y/I-DB/4)的決定，位於稔樹灣的兩個海域(約 1.5 公頃)已納入規劃區並劃為「住宅(丙類)13」地帶、「住宅(丙類)14」地帶、「其他指定用途」註明「體育及康樂會所(4)」地帶及「其他指定用途」註明「直升機升降坪」地帶，而毗連用地(約 6.3 公頃)亦已由多個土地用途地帶改劃為「住宅(丙類)13」地帶、「住宅(丙類)14」地帶、「住宅(丙類)15」地帶、「其他指定用途」註明「住宅發展連其下的服務設施用地」地帶¹，以及「其他指定用途」註明「體育及康樂會所(4)」地帶，並訂明最大總樓面面積和建築物高度限制。

對分區計劃大綱圖的《註釋》作出的修訂

- 2.3 分區計劃大綱圖的《註釋》亦已作出修訂：

¹ 關於分區計劃大綱圖上劃為「其他指定用途」註明「住宅發展連其下的服務設施用地」地帶的項目 B4 用地，申請人在第 12A 條申請(編號 Y/I-DB/4)中，建議將該地點改劃為「其他指定用途」註明「服務設施用地連其上的住宅發展」地帶。

「住宅(丙類)」地帶

- (i) 關於項目 **A** 及 **B1** 至 **B3**，「住宅(丙類)」地帶的《註釋》和「備註」已予修訂，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。把「碼頭」納入「住宅(丙類)14」地帶的土地範圍內的第一欄用途；

「其他指定用途」註明「住宅發展連其下的服務設施用地」地帶、「其他指定用途」註明「體育及康樂會所」地帶及「其他指定用途」註明「直升機升降坪」地帶

- (ii) 關於項目 **B4**、**B5** 及 **B6**，在「其他指定用途」註明「住宅發展連其下的服務設施用地」地帶和「其他指定用途」註明「直升機升降坪」地帶加入新的《註釋》連發展限制條款，同時修訂「其他指定用途」註明「體育及康樂會所」地帶的《註釋》；

「其他指定用途」註明「員工宿舍」地帶及「其他指定用途」註明「碼頭」地帶

- (iii) 關於項目 **A**、**B1**、**B2** 及 **B4**，刪除「備註」內的支區「其他指定用途」註明「員工宿舍 1」、「其他指定用途」註明「員工宿舍 5」地帶及「其他指定用途」註明「碼頭 3」；
- (iv) 為了可在碼頭範圍內彈性提供附屬用途，「其他指定用途」註明「碼頭」地帶「備註」內的發展限制已予修訂，使最大整體非住用總樓面面積不超過 100 平方米並用作經營「商店及服務行業」和「食肆」的攤檔或處所可視為「碼頭」的附屬用途；

「其他指定用途」註明「加油站」地帶、「其他指定用途」註明「服務設施用地」地帶及「其他指定用途」註明「危險品貯存庫／石油氣貯存庫」地帶

- (v) 關於項目 **B2**、**B4** 及 **B5**，這些土地用途地帶已不再在分區計劃大綱圖顯示，而這些土地用途地帶的《註釋》亦因此已相應刪除；

技術修訂

- (vi) 由於北大嶼郊野公園(擴建部分)有一小部分位於「自然保育區」地帶內，因此把「郊野公園」加入「自然保育區」地帶的第一欄用途；
- (vii) 的士自 2011 年起獲准前往愉景灣北，因此在分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁內加入「的士站」為規劃區內經常准許的用途；以及
- (viii) 為配合已更新的《法定圖則註釋總表》，建議對分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁及「住宅(丙類)」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「綠化地帶」、「自然保育區」地帶、「海岸保護區」地帶、「其他指定用途」註明「商場及住宅發展暨交通交匯處」地帶、「其他指定用途」註明「商業及公眾康樂發展暨交通交匯處」地帶、「其他指定用途」註明「公眾康樂暨住宅發展」地帶及「其他指定用途」註明「高爾夫球場暨住宅發展」地帶的《註釋》作出技術修訂。

分區計劃大綱草圖

2.4 2024 年 3 月 15 日，小組委員會同意，對《愉景灣分區計劃大綱核准圖編號 S/I-DB/4》作出的各項擬議修訂適宜根據條例第 5 條供公眾查閱。相關的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 1/24 號載於城規會網頁²，而小組委員會會議的會議記錄摘錄則載於附件 V。《愉景灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-DB/5》其後於 2024 年 4 月 12 日在憲報刊登。

² 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第1/24號及附件載於城規會網頁：
https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/RNTPC/Agenda/738_rnt_agenda.html

3. 地區諮詢

- 3.1 當局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，已根據原有條例³的規定公布有關申請，以徵詢公眾意見。小組委員會分別在 2022 年 1 月 14 日和 2023 年 8 月 11 日考慮該兩宗申請時，亦已考慮所收到的公眾意見。

離島區議會

- 3.2 在分區計劃大綱草圖於 2024 年 4 月 12 日在憲報刊登後，離島區議員於同日獲告知，公眾人士可在分區計劃大綱草圖的展示期內，就有關的修訂向城規會秘書提交書面申述。城規會沒有收到由離島區議員提交的申述。
- 3.3 當局於 2024 年 4 月 30 日就有關的擬議修訂諮詢離島區議會地區基建及發展規劃委員會。地區基建及發展規劃委員會委員在會上表達關注，所關注的事項主要是愉景灣的交通服務、基礎設施及社區設施的提供、擬議住宅發展和填海工程對環境造成的影響，以及搬遷碼頭對渡輪／街渡乘客和擬議住宅發展可能會封閉愉景灣路和稔樹灣村之間的現有行人路對稔樹灣村村民所造成的不便。地區基建及發展規劃委員會會議記錄的摘錄載於附件 VI。
- 3.4 離島區議員在會議提出的大部分意見與下文第 5 段及附件 IV 載述的申述內容相若，請參閱規劃署就有關申述在同一段落和附件所作的回應。有關離島區議員對愉景灣道與稔樹灣之間的現有行人路可能會封閉的關注，第 352 約地段第 385 號餘段及增批部分(即愉景灣發展項目的地段)的契約規定土地擁有人必須時刻為愉景灣範圍內或緊鄰愉景灣其他地段的擁有人及其租戶、訪客和其他獲他們授權的人士提供免費及暢通無阻的通行權，讓他們可以途經愉景灣範圍內的行人路及行車路。關於行人通道的具體安排，相關政府部門會在收到土地擁有人申請(如有)對契約的總綱發展藍圖作出相應修訂及／或提交建築圖則等階段時予以考慮及審批。城規會沒有收到由地區基建及發展規劃委員會委員提交的申述。

³ 《原有條例》指在緊接2023年9月1日前有效的《城市規劃條例》。

愉景灣的當區居民

3.5 在 2024 年 6 月 10 日，一場由離島區議員周元谷先生舉辦的會議在愉景灣社區會堂舉行，約有 60 名愉景灣當區居民及相關持份者參加，而規劃署的代表亦有出席。居民及相關持份者在會上提出的意見摘錄載於**附件 VII**，要點包括：

- (a) 「的士站」在規劃區內列作經常准許的用途，以及就分區計劃大綱圖《說明書》作出的修訂，與愉景灣的「無車」概念並不相符；
- (b) 兩宗第 12A 條申請的交通影響評估皆斷定擬議住宅發展不會對交通造成無法克服的影響，結果令人懷疑。愉景灣內部及對外的交通服務均無法應付因擬議住宅發展而增加的人口；
- (c) 擬建的高樓大廈會產生屏風效應，對視覺及通風造成負面影響；
- (d) 進行擬議發展須砍伐樹木，補種樹木不足以作出補償；以及
- (e) 在處理規劃申請及制訂圖則的過程中，當局未有充分通知愉景灣居民，亦沒有諮詢他們。縱使小組委員會收到大量由當區居民提交的反對意見，卻仍然同意該兩宗第 12A 條申請。

3.6 部分與會者亦有提交申述，所提出的意見與下文第 5 段及**附件 IV** 撮錄的內容相若。請參閱規劃署就有關申述在同一段落和附件所作的回應。

4. 申述用地及其周邊地方

4.1 申述用地及其周邊地方

項目 A 的申述用地(圖 H-2 a 至 2 d)

- 4.1.1 項目 A 的申述用地(下稱「項目 A 用地」)(約 0.76 公頃)劃為「住宅(丙類)12」地帶，位於愉景山道以北斜坡平台上，最大住用總樓面面積限為 21 600 平方米，而最高建築物高度則限為主水平基準上 128 米(包括構築物)。自首份愉景灣分區計劃大綱圖於 2001 年公布起，這幅用地已劃作愉景灣員工宿舍，惟未有興建員工宿舍，現時空置，長有樹木和植物。有關用地現時可經由連接寶峰徑的行人路前往，其周邊主要為中層住宅發展(15 至 23 層)，即寶峰和畔峰，該處劃為「住宅(丙類)4」地帶。
- 4.1.2 根據申請人在第 12A 條申請(編號 Y/I-DB/2)提交的初步計劃(繪圖 H-1 a 至 1 c)，擬議發展涵蓋兩幢 18 層高的住宅樓宇，住用總樓面面積約為 21 600 平方米，地積比率為 2.83 倍，而建築物高度則為主水平基準上 128 米(包括構築物)，將提供 476 個單位，預計人口達 1 190 人。

項目 B1 至 B6 的申述用地(圖 H-3 a 至 3 i)

- 4.1.3 項目 B1 至 B6 的申述用地(統稱「項目 B 用地」)(約 7.8 公頃)位於愉景灣南面海濱的稔樹灣，約有五分之一(約 1.5 公頃)為海堤和海域，在《愉景灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-DB/5》在憲報刊登前屬分區計劃大綱圖範圍外。現時陸地部分為低層構築物／樓宇，作多項主要供愉景灣使用的土地用途，包括電話機樓、污水抽水站、員工宿舍、垃圾收集站、石油氣貯存庫、加油站、貨倉、巴士停泊區、巴士及高爾夫球車維修／修理用地、園藝苗圃、船艇修理廠、直升機升降坪、往坪洲及梅窩的渡輪／街渡碼頭，以及存放拖船、卸泥船、石油氣貯存缸等的服務碼頭。用地北面主要為 18 層高的中層住宅發展。
- 4.1.4 根據第 12A 條申請(編號 Y/I-DB/4)，近岸的填海工程將在愉景灣發展地段範圍內的兩處海域採用椿柱加上蓋的形式進行，並會採取緩解措施，以免對水質、海洋生態和漁業造成影響。如初步計劃(繪圖 H-2 a 至

2e)所示，填海和陸地部分的擬議發展會涵蓋合共 57 幢住宅樓宇，當中包括中層和低層的樓宇和房屋、在平台層新增和重置的服務設施、毗鄰體育及康樂會所(大嶼山愉景灣遊艇會)位置的伸延部分，以及船隻停泊處東端的直升機升降坪，用以重置大嶼山愉景灣遊艇會內的現有設施。擬議發展的整體總樓面面積約為 78 030 平方米(住用和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(住用和非住地積比率分別約為 0.78 倍和 0.22 倍)，建築物高度介乎平台以上 1 至 18 層(包括一些在樓高 2 層的平台以上興建的樓宇)(由主水平基準上 12 米至主水平基準上 89 米不等，包括構築物)從北面向海濱逐步下降。擬議單位數目為 858 個，預計人口達 2 145 人。

4.1.5 相應的修訂項目撮錄於下表：

項目	用地面積 (公頃)	土地用途地帶 及發展限制	初步計劃 所顯示的發展
B1	0.38	「住宅(丙類)13」 — 最大總樓面面積為 14 100 平方米 — 最高建築物高度為主水平基準上 89 米(包括構築物)	在樓高 2 層的平台以上興建兩幢樓高 18 層的住宅樓宇(主水平基準上 89 米，包括構築物)，以容納電力及工程服務/設施及現有的污水抽水站
B2	1.23	「住宅(丙類)14」 — 最大總樓面面積為 6 500 平方米 — 最高建築物高度為主水平基準上 17 米(包括構築物)	興建 34 間樓高 2 層的屋宇(主水平基準上 17 米，包括構築物)，並重置渡輪碼頭
B3	0.71	「住宅(丙類)15」 — 最大總樓面面積為 4 500 平方米 — 最高建築物高度為主水平基準上 38 米	興建四幢樓高 5 層的住宅樓宇(主水平基準上 38 米，包括構築物)

		(包括構築物)	
B4	2.54	<p>「其他指定用途」註明 「住宅發展連其下的服務設施用地」</p> <p>— 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</p> <p>— A 區、B 區和 C 區的最高建築物高度分別為主水平基準上 89 米、主水平基準上 39 米和主水平基準上 36 米(全部包括構築物)</p>	<p>興建 14 幢住宅樓宇，並在平台附設服務設施(位於樓高 2 層的平台，樓高 6 至 18 層，由主水平基準上 36 米至主水平基準上 89 米不等，包括構築物)</p>
B5	2.2	<p>「其他指定用途」註明 「體育及康樂會所(4)」 B 區</p> <p>— 最大總樓面面積為 5 500 平方米</p> <p>— 最高建築物高度為 5 層及 15 米(包括構築物)</p>	<p>現有的體育及康樂會所和大嶼山愉景灣遊艇會的擴建(樓高 1 至 5 層，最高 15 米，包括構築物)</p>
B6	0.1	<p>「其他指定用途」註明 「直升機升降坪」</p>	<p>一個直升機升降坪</p>

4.2 規劃意向

上述申述用地所涉用途地帶的規劃意向載於下文：

- (a) 「住宅(丙類)」地帶(項目 A、B1、B2 及 B3)的規劃意向，主要是作低密度的住宅發展；

- (b) 「其他指定用途」註明「住宅發展連其下的服務設施用地」地帶(項目 **B4**)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；
- (c) 「其他指定用途」註明「體育及康樂會所」地帶(項目 **B5**)的規劃意向，主要是指定土地作體育及康樂會所發展；以及
- (d) 「其他指定用途」註明「直升機升降坪」地帶(項目 **B6**)的規劃意向，是提供直升機升降坪，以配合該區的需要。

5. 申述

5.1 申述事項

5.1.1 該 50 份申述包括：

- (i) 三份由三間公司(**R48**、**R49** 及 **R50**)提交的申述，表示支持所有或個別修訂項目和就《註釋》作出的個別修訂有負面意見。其中一間公司(**R48**)亦反對就《註釋》作出的修訂項目(n)；
- (ii) 36 份由兩名愉景灣住宅發展項目的業主委員會主席(**R30** 及 **R31**)及 34 名個別人士(**R11** 至 **R19**、**R21** 至 **R29** 及 **R32** 至 **R47**)提交的申述，表示反對所有或個別修訂項目；
- (iii) 10 份由一名愉景灣另一個住宅發展項目業主委員會的主席(**R4**)及九名個別人士(**R1** 至 **R3** 及 **R5** 至 **R10**)提交表示反對的申述，反對就《註釋》作出有關增設「的士站」的修訂項目(o)；以及
- (iv) 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。

5.1.2 申述提出的主要理由、意見及申述人的建議(如有)，以及規劃署在諮詢相關政府決策局／部門後的回應，載於附件 IV，並撮述於下文第 5.2 及 5.3 段。

5.2 主要的支持理由和負面意見及回應

5.2.1 **整體規劃**

主要理由／意見	申述編號
(1) 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。	R48
(2) 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)。	R49
(3) 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。	R50
(4) 在項目 B5 用地上闢設經妥善設計和維修保養的康樂會所，對蘊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。	R20
回應	
(a) 關於(1)至(4)： 當局備悉表示支持的意見。關於 R48 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，請參考第 5.2.2(b)段的回應。

5.2.2 法定規劃管制及對《註釋》和《說明書》所作的修訂

主要理由／意見	申述編號
<p>(1) 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。</p> <p>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。</p>	<p>R48、R50</p>
<p>(2) 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。</p>	<p>R48</p>
<p>(3) 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」至「住宅(丙</p>	<p>R48</p>

<p>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。</p>	
<p>(4) 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。</p> <p>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。</p>	<p>R48、R49</p>
<p>(5) 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。</p>	<p>R48</p>
<p>(6) 《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，</p>	<p>R48</p>

《說明書》內的相關段落也應予修訂。	
(7) 《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。	R48
回應	
<p>(a) 關於(1)：</p> <p>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(附件 IX)。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，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。</p> <p>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，規劃署將於較後階段(例如提交建築物圖則、發出佔用許可證等)提供</p>	

意見。

(b) 關於(2)：

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⁴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 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。

(c) 關於(3)：

「住宅(丙類)1」至「住宅(丙類)11」地帶不涉及任何修訂項目。

(d) 關於(4)：

「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

⁴ 「其他指定用途」註明「直升機升降坪」地帶及「其他指定用途」註明「水塘」地帶除外，這些地帶除了小型構築物外，不會有建築物。

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(附件 IX)。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。

(e) 關於(5)：

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。

(f) 關於(6)：

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，進行詳細的可行性研究。

(g) 關於(7)：

《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。

5.3 表示反對的主要理由、建議及回應

5.3.1 規劃意向

主要理由	申述編號
(1) 愉景灣屬低密度、寧靜和青葱翠綠的環境，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。	R26、R29
(2) 愉景灣尚未做好人口大幅增加的準備。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。	R13 至 R16、R19、R20、R38
(3) 技術評估低估了預計規劃人口。	R19、R35
(4) 香港人口隨着出生率下降而逐漸減少。愉景灣和全港的私人房屋均出現供過於求的情況，根本無必要興建擬議的私人房屋。	R10、R37

(5) 《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，因此作出估算時應考慮對日間遊客的容量。	R9
(6) 擬議發展會影響公眾安全及增加該區的罪案率。	R14 至 R16、R37 及 R47

回應

(a) 關於(1)至(4)：

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。

(b) 關於(5)：

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。

(c) 關於(6)：

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。

5.3.2 項目 A 及 B 用地的擬議發展

5.3.2.1 發展密度、城市設計及空氣流通

主要理由	申述編號
(1) 擬興建的屏風樓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，例如沒有在建築物與沿海旁闢設的海濱長廊之間提供間距。	R11、R21、R22、R27、R30
(2) 項目 A 及 B 用地的擬議建築物應屬低層建築物，並應降低其建築物高度，以及在每幢大廈之間設有更多緩衝。	R23、R24、R38
(3) 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。	R18、R19、R23、R24
(4) 有關建議會對視覺造成負面影響，並阻擋景觀和光線，故會令樓價下跌。申請人提供的電腦合成照片沒有如實反映所造成的視覺影響。	R12、R14 至 R16、R18、R20、R23 至 R25、R35、R45
(5) 第 12A 條申請就項目 B 用地所進行的視覺	R25

<p>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。進行視覺影響所得結論亦備受質疑，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。</p>	
<p>(6) 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。</p>	<p>R18、R21、R22、R27、R30</p>
建議	
<p>(i) 項目 B1 劃為「住宅(丙類)13」地帶的擬議 18 層高建築物應降低至 10 層。</p>	<p>R18</p>
<p>(ii) 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。</p>	<p>R12</p>
回應	
<p>(a) 關於(1)至(4)、(i)及(ii)：</p> <p>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)。</p> <p>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。</p>	

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。

(b) 關於(5)：

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／城市設計及園境對這宗申請沒有負面意見。

(c) 關於(6)：

就**項目 B** 用地的擬議發展的空氣流通評估已在第 12A 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(繪圖 H-4)。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。

5.3.2.2 交通及運輸

主要理由	申述編號
(1) 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。現促請城規會與發展商合作，重新評估及改善交通選項，確保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。	R27、R32
(2) 愉景灣的公共交通基礎設施及服務(包括巴士、渡輪及機場接駁服務)已達飽和，繁忙時間的情況尤甚。愉景灣道路網對新增的車輛和巴士路線已無法負荷。進一步發展住宅會令問題嚴重加劇。	R11、R13 至 R19、R23 至 R25、R27、R29 至 R31、R33 至 R47
(3) 愉景灣沒有有效的交通安全執管制度。發展商和管理公司無法管理交通情況，例如使用電動單車和滑板車的問題。此外，當局可實施車速限制，並安裝偵速攝影機以便警方執法，尤其在學校區域。	R11、R39
(4) 位於項目 B1 及 B2 用地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。	R12、R13
(5) 建議闢設通道連接遊艇會、船廠及街渡碼頭。	R25

回應

(a) 關於(1)及(2)：

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。

(b) 關於(3)：

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。

(c) 關於(4)：

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。

(d) 關於(5)：

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。

5.3.2.3 環境及生態

主要理由	申述編號
(1) 有關擬議發展的環境影響評估(下稱「環評」)未有進行。以填海的規模及其潛在後果而言，全面的環評須在採取進一步行動前進行並讓公眾檢視。	R28、R40、R42
(2) 擬議發展填海並無必要。項目 B 用地的填海所涉及的採用樁柱加上蓋形式，仍須進行挖土工程，會干擾海床，可能會影響海洋生物和生境的生態，以及對附近居民的生活造成環境滋擾。	R17、R25、R40、R42、R45、R46
(3) 沒有影響評估顯示，因項目 B 用地的擬議發展而進行的填土和移除植被工程不會造成負面的生態影響。	R28
(4) 人口大幅增加，將導致交通流量增加，從而對居民和學校造成環境問題，例如污染、噪音、一般滋擾等。	R13、R41
(5) 擬議發展及其建築工程損害愉景灣郊區和清潔的生活環境，亦破壞動物的天然生境。	R37、R39、R41
(6) 有關用地過往有工業用途如燃料貯存和車輛維修等存在。當局應修復任何目前已受污染的土地。	R25

<p>(7) 在施工期間，大量工程車輛和機械將會進入愉景灣。工程車輛應受妥善管理。</p>	<p>R25、R34、R40、R43至R47</p>
<p>(8) 耗時的建築工程將對環境造成影響，例如空氣流通欠佳、噪音、光污染和空氣污染等，對現有居民的安全構成威脅。</p>	<p>R14至R16、R25、R34、R37、R40、R43至R47</p>
<p>(9) 隨着海平面上升，海旁遭受颱風破壞的風險相當大。項目 B 用地沿海岸線進行的填海，引起對安全的關注，尤其是在興建房屋方面。</p>	<p>R25、R46</p>
<p>回應</p>	
<p>(a) 關於(1)至(4)：</p> <p>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。</p> <p>環境保護署(下稱「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。</p> <p>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⁵。此外，申請人在第</p>	

⁵ 根據地政總署離島地政專員，擬議填海區範圍於1976及1978年根據當時的《前濱及海床條例》刊憲，以興建康樂及度假中心。而申請人或須根據現時的《前濱及海床(填海工程)條例》就擬議發展的填海工程取得批准。

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，會在其後就指定工程項目進行法定環評(如適用)時再次審視。

(b) 關於(5)：

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。

(c) 關於(6)：

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。

(d) 關於(7)及(8)：

建築工程須符合所有環境相關的法例及規定。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。

(e) 關於(9)：

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。

5.3.2.4 景觀、樹木保育及綠化

主要理由	申述編號
(1) 為進行擬議發展而砍伐樹木會對環境造成負面影響，並令青蔥翠綠的環境消失。此外，該區亦會暴露於日曬之中，令氣溫上升。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、美化該區環境，並避免造成嚴重景觀影響。	R11、R14、R15、R17、R20、R30、R46、R47
(2) 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	R13

償。	
(3) 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 條申請階段所提出的樹木事宜仍未獲處理。	R28
(4) 沒有詳細資料顯示在項目 B 用地砍伐棵樹木的數量。	R28
(5) 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。	R25
回應	
(a) 關於(1)至(4)：	
<p>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 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。</p>	

(b) 關於(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。

5.3.3 基礎設施配套及社區設施的供應

主要理由	申述編號
(1) 愉景灣的排污及供水設施不足以應付更多發展項目。	R9、R17、R36、R39、R41
(2) 不相信發展商會為新遷入的居民提供充足的基礎設施配套，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明確回應。	R47
(3) 蘆峰的污水處理及食水供應問題會因人口增加而惡化。此外，水務署及渠務署在城規會批准項目 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。	R9、R13
(4) 愉景灣的學位早已供不應求，家長須把子女送到愉景灣以外地區(例如東涌和香港島)上學。在愉景灣興建學校的計劃已擱置多年，學校至今仍未興建。如不增建學校，擬議發展便不應進行。	R23、R24、R27、R28、R36、R41、R42

<p>(5) 目前的社會服務和社區設施等已經捉襟見肘。倘若當局不大幅提升這些服務，進一步發展將會降低現有居民的生活質素。</p>	<p>R14、R15、R17、R19、R28、R38、R40</p>
<p>(6) 有意見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。</p>	<p>R28</p>
<p>(7) 現有康樂設施規模小且殘舊，增加人口將使這些設施出現太多人爭用的問題。該區康樂空間有限，青少年公共康樂設施、兒童遊樂場、運動場、球場等均供不應求，當局有需要闢設更多戶外活動空間。</p>	<p>R19、R25、R28、R29、R34、R38</p>
<p>(8) 項目 B3 及 B5 關於「其他指定用途」註明「體育及康樂會所(4)」地帶的改劃並無必要，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。</p>	<p>R12</p>
<p>(9) 大嶼山愉景灣遊艇會是高級私人會所，只有獲得邀請的人士才能加入，僅為少數愉景灣居民服務。倘增設的康樂空間是包括在大嶼山愉景灣遊艇會的空間，則未能惠及社區。發展商應承擔責任，向區內居民提供更多體育及康樂設施，以符合先前的規劃。</p>	<p>R19、R29、R38</p>
<p>(10) 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，鄰近現有的同類公用設施，例如小蠔灣污水處理廠及巴士廠。</p>	<p>R25</p>
<p>回應</p>	
<p>(i) 關於(1)至(3)：</p> <p>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</p>	

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。

(ii) 關於(4)：

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。

(iii) 關於(5)及(6)：

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（**附件 VIII**）。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。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劃」，以及在私人物業市場購置處所。

(iv) 關於(7)：

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1190平方米及2145平方米的休憩用地，包括沿稔樹灣海濱而建的散步長廊。

(v) 關於(8)及(9)：

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。

至於休憩用地和政府、機構及社區設施的整體供應，請參閱上文第 5.3.5(c)及(d)段的回應。

(vi) 關於(10)：

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)。R25 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。

5.3.4 提供的士站

主要理由	申述編號
(1) 根據分區計劃大綱圖的《說明書》，愉景灣發展區的無車住宅區特色，是由原本於 1973 年通過，作為度假勝地的發展概念演變而成。《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，容許關設的士站並不符合此規劃意向。	R1 至 R4、R9、R17、R27、R30
(2) 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。	R3、R4
(3) 進一步容許的士駛進愉景灣，將加重交通負擔，而該區欠缺基礎設施配套如泊車位，加上交通管制及執法措施欠奉會影響道路安全。	R1、R2、R5 至 R8、R10、R11
(4) 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	R1、R6 至

<p>交的管理費承擔。</p>	<p>R8</p>
<p>回應</p>	
<p>(a) 關於(1)至(3)：</p> <p>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闢設的的士站，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該部門在考慮交通承載力及安全方面事宜後再作決定。</p>	
<p>(b) 關於(4)：</p> <p>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管轄範疇。</p>	

5.3.5 「郊野公園」納入為「自然保育區」地帶第一欄用途

<p>主要理由</p>	<p>申述編號</p>
<p>(1) 「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範圍的建議。</p>	<p>R48</p>
<p>建議</p>	
<p>(i) 「自然保育區」地帶第一欄用途內的「郊野公園」應予刪除。</p>	<p>R48</p>

回應
(a) 關於(1)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上。

5.3.6 第 12A 條申請及製圖程序中的公眾諮詢

主要理由	申述編號
(1) 第 12A 條申請階段及製圖過程的程序不當，當區居民及持份者均未被充分諮詢。區內人士已提出意見和關注，但當局在作出決定的過程中似乎不予理會及視而不見，因此對透明度表示質疑。	R40、R42

回應
(a) 關於(1)： 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。

6. 諮詢政府部門

6.1 規劃署曾諮詢以下政府決策局／部門，他們的意見已適當收錄在上文及附件 IV：

- (a) 教育局局長；
- (b) 地政總署離島地政專員；
- (c) 運輸署署長；
- (d) 環境保護署署長；
- (e) 漁農自然護理署署長；
- (f) 水務署總工程師／建設；
- (g) 渠務署總工程師／港島及離島；
- (h) 屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照；
- (i) 路政署總工程師／新界東；
- (j) 土木工程拓展署土力工程處處長；
- (k) 土木工程拓展署可持續大嶼辦事處處長；
- (l) 土木工程拓展署總工程師／海港工程；
- (m) 海事處處長；
- (n) 機電工程署署長；
- (o) 社會福利署署長；
- (p) 食物環境衛生署署長；
- (q) 康樂及文化事務署署長；
- (r) 消防處處長；
- (s) 警務處處長；
- (t) 民航處處長；
- (u) 政府飛行服務隊總監；
- (v) 發展局古物古蹟辦事處總文物主任(古物古蹟)；
- (w) 民政事務總署離島民政事務專員；以及
- (x) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境。

7. 規劃署的意見

7.1 備悉 **R20(部分)**、**R48(部分)**、**R49(部分)**及 **R50(部分)**表示支持的意見。

7.2 根據上文第 5 段的評估，規劃署不支持 **R1 至 R19**、**R20(部分)**、**R21 至 R47**、**R48(部分)**、**R49(部分)**及 **R50(部分)**，並認為不應順應申述而修訂分區計劃大綱圖，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

交的技术评估显示拟议发展在技术上可行，而相关政府决策局／部门对该两宗申请均不表反对或没有负面意见。上述拟议发展符合分区计划大纲图中规划区的整体规划意向(**R9、R13至R16、R19、R20、R26、R29、R35、R37、R38及R47**)；

- (b) 分区计划大纲图《注释》中的土地用途地带和相关发展限制与该图其他地带一致，亦属恰当(**R12、R18、R19、R23至R25、R38、R48至R50**)；

发展密度、城市设计及空气流通

- (c) 项目A及B1至B6用地的拟议发展与周边发展和海旁环境并非不相协调，不大可能造成重大的视觉及空气流通影响。梯级式高度轮廓、建筑物间距及相关缓解措施的要求亦已纳入分区计划大纲图的《说明书》内，以供项目倡议人在详细设计阶段考虑(**R11、R12、R14至R18、R20至R25、R27、R30、R35、R38及R45**)；

交通及运输

- (d) 根据在项目A及B1至B6用地的第12A条申请所提交的交通影响评估，拟议发展(连同新增的住宅单位)不会对愉景湾的主要连接路段和路口，以及渡轮服务造成负面交通影响。现时位于稔树湾海旁的渡轮码头将于「住宅(丙类)14」地带内重置，而确实安排将于实施阶段经相关政府决策局／部门审核后才会确定(**R11至R19、R23至R25、R27及R29至R47**)；

环境及生态

- (e) 根据在项目A及B1至B6用地的第12A条申请所提交的环研究，拟议发展不会在环境及生态方面导致无法克服的问题。相关政府决策局及部门均对拟议发展不表反对或没有负面意见(**R13至R17、R25、R28、R34、R37及R40至R47**)；

- (f) 根據在項目 **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。潛在的環境影響會在其後就指定工程項目進行環境影響評估(如適用)時再次被審視(**R17**、**R25**、**R40**、**R42**、**R45** 及 **R46**)；

景觀、樹木保育及綠化

- (g) 根據項目 **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，以維持並提升地區的景觀質素(**R11**、**R13**、**R14**、**R15**、**R17**、**R20**、**R25**、**R28**、**R30**、**R46** 及 **R47**)；

基礎設施配套及社區設施的供應

- (h) 項目 **A** 及 **B1** 至 **B6** 用地的第 12A 條申請已進行多方面的技術評估，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。相關政府決策局及部門均對擬議發展不表反對或沒有負面意見(**R9**、**R13**、**R17**、**R36**、**R39**、**R41** 及 **R47**)；
- (i) 該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《香港規劃標準與準則》中，整體規劃人口的需求(**R14**、**R15**、**R17**、**R19**、**R23** 至 **R25**、**R27** 至 **R29**、**R34**、**R36**、**R38**、**R40** 及 **R42**)；

的士站

- (j) 道路交通、車輛與道路(包括私家路)的使用一直受《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。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」，是為了反映在愉景灣北已闢設的現有的士站，亦與城市規劃委員會最新採納的《法定圖則註釋總表》相符 (**R1 至 R11**、**R17**、**R27 及 R30**)；

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」納入為「自然保育區」地帶的第一欄用途，實屬恰當(**R48**)；以及

公眾諮詢

- (l) 當局已妥為遵循第 12A 條申請及法定圖則的公眾諮詢中，法定及行政程序的既定做法。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(**R40 及 R42**)。

8. 請求作出決定

- 8.1 請城規會在審議有關申述時，同時考慮在聆聽會上提出的論點，然後決定建議／不建議順應／局部順應申述而修訂該圖則。
- 8.2 倘城規會決定無須順應有關申述而修訂該分區計劃大綱草圖，請委員同意，該圖則連同其《註釋》及已更新的《說明書》適合根據條例第 8(1)(a)條，呈交行政長官會同行政會議核准。

9. 附件

附件 I	《愉景灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-DB/5》 (縮圖)
附件 II	《愉景灣分區計劃大綱核准圖編號 S/I-DB/4》 的修訂項目附表
附件 III	有關《愉景灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-DB/5》的申述人名單
附件 IV	申述摘要及回應
附件 V	2024 年 3 月 15 日鄉郊及新市鎮規劃小組委員 會會議記錄的摘錄
附件 VI	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的摘錄
附件 VII	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
附件 VIII	愉景灣主要社區設施和休憩用地的供應
附件 IX	申請人根據第 12A 條申請編號 Y/I-DB/4 所提 供的建議《註釋》(英文)
繪圖 H-1a 至 H-1c	第 12A 條申請編號 Y/I-DB/2 就項目 A 所擬備 的概念計劃
繪圖 H-2a 至 H-2e	第 12A 條申請編號 Y/I-DB/4 就項目 B1 至 B6 所擬備的概念計劃
繪圖 H-3a 至 H-3c	R21 所提供的繪圖
繪圖 H-4	摘錄自第 12A 條申請編號 Y/I-DB/4 就項目 B1 至 B6 所擬備的空氣流通評估，顯示了擬議 風道的繪圖
圖 H-1	申述用地的位置圖
圖 H-2a	項目 A—平面圖
圖 H-2b	項目 A—航攝照片
圖 H-2c 及 H-2d	項目 A—實地照片
圖 H-3a	項目 B1 至 B6—平面圖
圖 H-3b	項目 B1 至 B6—航攝照片
圖 H-3c 至 H-3i	項目 B1 至 B6—實地照片
圖 H-4	R25 建議的巴士維修車廠、巴士停泊及廢物管 理設施替代選址

規劃署

2024 年 9 月