

愉景灣分區計劃大綱核准圖編號 S / I - DB / 4

註釋

土地用途表

說明書

愉景灣分區計劃大綱核准圖編號 S / I - DB / 4

(就《城市規劃條例》而言，這是一份核准圖)

註 釋

(注意：這份《註釋》是圖則的一部分)

- (1) 這份《註釋》說明圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，以及須向城市規劃委員會申請許可的用途或發展。城市規劃委員會若批給許可，可能附加或不附加條件。須取得這種許可的人士，應以特定表格向城市規劃委員會提出申請。有關的特定表格可向城市規劃委員會秘書索取，填妥後送交城市規劃委員會秘書收。
- (2) 在進行這份《註釋》所載的用途或發展(包括經常准許及可獲批給許可的用途或發展)時，必須同時遵守一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他適用的政府規定。
- (3) (a) 任何土地或建築物的現有用途，即使不符合圖則的規定，也無須更正，直至用途有實質改變或建築物進行重建為止。
- (b) 任何用途的實質改變，或任何其他發展(就現有用途而對有關土地或建築物的發展作出輕微改動及／或修改是經常准許的，不在此限)或重建，則必須是圖則所經常准許的；或是如果必須先取得城市規劃委員會的許可，則須符合城市規劃委員會所批給許可的內容。
- (c) 就上文(a)分段而言，「任何土地或建築物的現有用途」包括 -
- (i) 首份涵蓋有關土地或建築物的法定圖則(下稱「首份圖則」)的公告在憲報刊登之前，
- 已經存在的用途，而該項用途由展開以來一直持續進行；或
  - 根據《建築物條例》獲得批准的用途；以及
- (ii) 在首份圖則公布之後，
- 首份圖則或其後公布的任何一份圖則所准許的用途，而該項用途在有關圖則有效期內展開，而且自展開以來一直持續進行；或

- 根據《建築物條例》獲得批准的用途，並且在根據《建築物條例》獲得批准之時，是當時有效的圖則所准許的用途。
- (4) 除城市規劃委員會另有訂明外，凡圖則經常准許或依據城市規劃委員會所批給許可而已經展開或實質改變用途，或已經進行發展或重建，則城市規劃委員會就該地點所批給的一切與用途或實質改變用途或發展或重建有關的許可，即告失效。
- (5) 進行詳細規劃時，路口、道路的路線，以及各個地帶的界線，可能需要略為調整。
- (6) 任何土地或建築物的臨時用途(預料為期不超過五年)，只要符合一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他政府規定，便屬經常准許的用途，無須符合有關地帶指定的用途或這份《註釋》的規定。預料為期超過五年的臨時用途，則必須符合有關地帶指定的用途或這份《註釋》的規定。
- (7) 以下是圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，但(a)在個別地帶「註釋」第二欄所載的用途或發展；或(b)下文第(8)段有關「自然保育區」或「海岸保護區」地帶的條文另有規定者則除外：
- (a) 植物苗圃、美化種植、休憩用地、避雨處、小食亭、道路、巴士車站或路旁停車處、單車徑、大溝渠、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭、電訊無線電發射站、自動櫃員機和神龕的提供、保養或修葺工程；
  - (b) 由政府統籌或落實的土力工程、地區小工程、道路工程、排污工程、渠務工程、環境改善工程、與海事有關的設施、水務工程(配水庫工程除外)及其他公共工程；以及
  - (c) 水道和墳墓的保養或修葺工程。
- (8) 在劃作「自然保育區」或「海岸保護區」地帶的土地上，
- (a) 以下是經常准許的用途或發展：
    - (i) 植物苗圃、美化種植、休憩處、避雨處、小食亭、道路、水道、大溝渠、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭、神龕和墳墓的保養或修葺工程；以及
    - (ii) 由政府統籌或落實的土力工程、地區小工程、道路工程、排污工程、渠務工程、環境改善工程、與海事有關的設施、水務工程(配水庫工程除外)及其他公共工程；以及

(b) 以下是必須向城市規劃委員會申請許可的用途或發展：

植物苗圃、美化種植、休憩處、避雨處、小食亭、行人徑、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭和神龕的提供。

(9) 圖上顯示為「道路」的地方，除上文第(7)段所載的用途或發展及下列用途或發展外，所有其他用途或發展必須向城市規劃委員會申請許可：

路旁車位。

(10) 除非另有訂明，准許的用途和發展在同一地帶內的所有附帶建築、工程和其他作業，以及所有直接有關並附屬於准許用途和發展的用途，均是經常准許的，無須另行申請規劃許可。

(11) 在這份《註釋》內，「現有建築物」指一間實際存在，並符合任何有關法例、有關政府土地契約條款及任何其他政府規定(如適用者)的建築物(包括構築物)。

愉景灣分區計劃大綱核准圖編號S / I - DB / 4

土地用途表

	<u>頁次</u>
住宅(丙類)	1
住宅(丁類)	4
政府、機構或社區	5
休憩用地	7
其他指定用途	8
綠化地帶	2 6
自然保育區	2 7
海岸保護區	2 8
郊野公園	2 9

住宅(丙類)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
分層樓宇	食肆
政府用途(只限報案中心)	教育機構
屋宇	政府垃圾收集站
私人發展計劃的公用設施裝置	政府用途(未另有列明者)
	機構用途(未另有列明者)
	康體文娛場所
	私人會所
	公廁設施
	公用事業設施裝置
	可循環再造物料回收中心
	宗教機構
	住宿機構
	學校
	商店及服務行業
	社會福利設施

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作低密度的住宅發展。

備註

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

(請看下頁)

住宅(丙類)(續)

備註(續)

支區	最大 總樓面面積 (平方米)	最高建築物高度		
		層數	香港主水平 基準上 (米)	米
住宅(丙類)1	117 438	A 區	25	114
		B 區	25	102
		C 區	24	116
		D 區	20	99
住宅(丙類)2	157 100	A 區	25	132
		B 區	15	95
		C 區	5	60
		D 區	18	94
住宅(丙類)3	30 643		22	112
住宅(丙類)4	110 784	A 區	22	120
		B 區	5	64
住宅(丙類)5	158 178	A 區	25	129
		B 區	25	123
		C 區	25	114
		D 區	18	103
		E 區	18	101
		F 區	13	65
		G 區	7	60
		H 區	2	38
住宅(丙類)6	24 319	A 區	19	74
		B 區	6	35
		C 區	2	20
住宅(丙類)7	135 684	A 區	18	75
		B 區	6	65
住宅(丙類)8	60 369	A 區	5	62
		B 區	5	40
		C 區	3	31
住宅(丙類)9	33 715	A 區	14	104
		B 區	6	74
住宅(丙類)10	49 543		3	64
住宅(丙類)11	5 000		2	9

(請看下頁)

住宅(丙類)(續)

備註(續)

- (b) 為施行上文(a)段而計算有關的最大總樓面面積時，任何純粹建造為或擬用作機房、管理員辦事處和管理員宿舍，或設置供住用建築物或建築物的住用部分的全部擁有人或佔用人使用的康樂設施的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，可免計算在內。



住宅(丁類)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
農業用途	食肆
政府用途(只限報案中心)	政府垃圾收集站
屋宇(只限重建；現有屋宇的加建、 改動及／或修改)	政府用途(未另有列明者) #
農地住用構築物	屋宇(未另有列明者)
	機構用途(未另有列明者) #
	康體文娛場所
	公廁設施
	公用事業設施裝置 #
	可循環再造物料回收中心
	宗教機構 #
	住宿機構
	學校 #
	商店及服務行業(汽車陳列室除外)
	社會福利設施 #
	私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善現有的臨時構築物。

備註

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

政府、機構或社區

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
救護站	危險品倉庫(只限石油氣貯存庫)
播音室、電視製作室及／或電影製作室	食肆(未另有列明者)
食肆(只限食堂)	直升機升降坪
教育機構	度假營
展覽或會議廳	辦公室
郊野學習／教育／遊客中心	娛樂場所
政府垃圾收集站	私人會所
政府用途(未另有列明者)	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或
機構用途(未另有列明者)	廣播電台發射塔裝置
圖書館	住宿機構
街市	商店及服務行業(汽車陳列室除外)
康體文娛場所	私人發展計劃的公用設施裝置
政府診所	
公廁設施	
公用事業設施裝置	
可循環再造物料回收中心	
宗教機構	
研究所、設計及發展中心	
學校	
配水庫	
社會福利設施	
訓練中心	

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區的需要；以及是供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。

(請看下頁)

政府、機構或社區(續)

備 註

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

休憩用地

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
燒烤地點	食肆
泳灘	政府垃圾收集站
郊野學習／教育／遊客中心	政府用途(未另有列明者)
公園及花園	娛樂場所
涼亭	康體文娛場所
行人專區	私人會所
野餐地點	公用事業設施裝置
運動場	商店及服務行業(汽車陳列室除外)
散步長廊／廣場	私人發展計劃的公用設施裝置
公廁設施	
休憩處	

規劃意向

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

備 註

任何新發展，或任何現有建築物(包括構築物)的加建、改動及／或修改，或現有建築物(包括構築物)的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過 6 米，或超過現有建築物(包括構築物)的高度，兩者中以數目較大者為準。

其他指定用途

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「商場及住宅發展暨交通交匯處」

分層樓宇  
屋宇  
社會福利設施  
車輛總站或車站  
私人發展計劃的公用設施裝置

食肆  
教育機構  
政府垃圾收集站  
政府用途(未另有列明者)  
酒店  
機構用途(未另有列明者)  
辦公室  
娛樂場所  
康體文娛場所  
私人會所  
公用事業設施裝置  
宗教機構  
住宿機構  
學校(設於特別設計的獨立校舍者除外)  
商店及服務行業(汽車陳列室除外)

除以上所列，在建築物的最低兩層(包括一層或多層地庫)，經常准許的用途包括：

食肆  
教育機構  
展覽或會議廳  
政府用途(只限報案中心、郵政局)  
機構用途(未另有列明者)  
圖書館  
街市  
辦公室  
娛樂場所  
康體文娛場所  
私人會所  
政府診所  
公廁設施  
可循環再造物料回收中心  
學校(設於特別設計的獨立校舍者除外)  
商店及服務行業(汽車陳列室除外)

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「商場及住宅發展暨交通交匯處」(續)

規劃意向

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

備註

- ( a ) 任何新發展，或任何現有建築物(包括構築物)的加建、改動及／或修改，或現有建築物(包括構築物)的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大非住用總樓面面積超過 31 000 平方米(其中辦公室的總樓面面積為 4 000 平方米，公眾康樂設施的總樓面面積為 3 000 平方米)，最大住用總樓面面積超過 9 910 平方米，以及最高建築物高度超過八層(40 米)，或超過現有建築物(包括構築物)的總樓面面積、上蓋面積和高度，兩者中以數目較大者為準。此地帶須包括一個露天廣場。
- ( b ) 為施行上文( a )段而計算最大總樓面面積時，任何純粹建造為或擬用作機房、管理員辦事處和管理員宿舍，或設置供住用建築物或建築物的住用部分的全部擁有人或佔用人使用的康樂設施的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，可免計算在內。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「商業及公眾康樂發展暨交通交匯處」

食肆	教育機構
展覽或會議廳	政府垃圾收集站
政府用途(只限報案中心、郵政局)	政府用途(未另有列明者)
圖書館	機構用途(未另有列明者)
街市	加油站
辦公室	宗教機構
娛樂場所	住宿機構
康體文娛場所	
私人會所	
政府診所	
公廁設施	
公用事業設施裝置	
可循環再造物料回收中心	
學校(設於特別設計的獨立校舍者除外)	
商店及服務行業(汽車陳列室除外)	
社會福利設施	
車輛總站或車站	
訓練中心	
私人發展計劃的公用設施裝置	

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是發展商業及公眾康樂設施暨交通交匯處，作為活動暨商業中心。

(請看下頁)

其他指定用途 (續)

只適用於「商業及公眾康樂發展暨交通交匯處」 (續)

備 註

- ( a ) 任何新發展，或任何現有建築物 (包括構築物) 的加建、改動及／或修改，或現有建築物 (包括構築物) 的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過 33 421 平方米 (其中公眾康樂、辦公室和交通交匯處用途的最大總樓面面積分別為 4 500 平方米、7 600 平方米和 10 000 平方米，濕貨市場設施的最小總樓面面積為 300 平方米)，A 區和 B 區的最高建築物高度分別不得超過三層 (21 米) 和六層 (25 米)，或超過現有建築物 (包括構築物) 的總樓面面積、上蓋面積和高度，兩者中以數目較大者為準。此地帶須包括一個露天廣場。
- ( b ) 為施行上文 ( a ) 段而計算最大總樓面面積時，任何純粹建造為或擬用作機房和管理員辦事處的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途，可免計算在內。

( 請看下頁 )



其他指定用途(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「酒店」

商營浴室／按摩院 食肆 展覽或會議廳 酒店 娛樂場所 私人會所 公用事業設施裝置 商店及服務行業(汽車陳列室除外) 私人發展計劃的公用設施裝置	政府用途
---	------

規劃意向

此地帶的規劃意向，是指定土地作酒店發展。

備註

- (a) 任何新發展，或任何現有建築物(包括構築物)的加建、改動及／或修改，或現有建築物(包括構築物)的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過 26 000 平方米和最高建築物高度超過 24 層(香港主水平基準上 89 米)，或超過現有建築物(包括構築物)的總樓面面積、上蓋面積和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 為施行上文(a)段而計算最大總樓面面積時，任何純粹建造為或擬用作機房和管理員辦事處的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，可免計算在內。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「公眾康樂暨住宅發展」

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

規劃意向

此地帶的規劃意向，是作低層、低密度的公眾康樂暨住宅發展。

備 註

- ( a ) 任何新發展，或任何現有建築物(包括構築物)的加建、改動及／或修改，或現有建築物(包括構築物)的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大住用總樓面面積超過 4 000 平方米、最大非住用總樓面面積超過 13 000 平方米，以及最高建築物高度超過三層(9 米)，或超過現有建築物(包括構築物)的總樓面面積、上蓋面積和高度，兩者中以數目較大者為準。
- ( b ) 為施行上文( a )段而計算最大總樓面面積時，任何純粹建造為或擬用作機房、管理員辦事處和管理員宿舍，或設置供住用建築物或建築物的住用部分的全部擁有人或佔用人使用的康樂設施的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，可免計算在內。

( 請看下頁 )

其他指定用途(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「高爾夫球場」

高爾夫球場

政府用途  
公用事業設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，是指定土地作高爾夫球場發展。

備 註

任何新發展，或任何現有建築物(包括構築物)的加建、改動及／或修改，或現有建築物(包括構築物)的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過兩層(9 米)，或超過現有建築物(包括構築物)的高度，兩者中以數目較大者為準。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「高爾夫球場暨住宅發展」

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

規劃意向

此地帶的規劃意向，是作高爾夫球場、低層低密度住宅、體育及康樂會所發展。

備註

- (a) 任何新發展，或任何現有建築物(包括構築物)的加建、改動及／或修改，或現有建築物(包括構築物)的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過 9 500 平方米(其中最大非住用總樓面面積為 5 500 平方米和最大住用總樓面面積為 4 000 平方米)，以及最高建築物高度超過兩層(9 米)，或超過現有建築物(包括構築物)的總樓面面積、上蓋面積和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 為施行上文(a)段而計算最大總樓面面積時，任何純粹建造為或擬用作機房、管理員辦事處和管理員宿舍，或設置供住用建築物或建築物的住用部分的全部擁有人或佔用人使用的康樂設施的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，可免計算在內。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「船隻停泊處」

船隻停泊處

政府用途  
公用事業設施裝置  
私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，是作船隻停泊處，以供停泊遊艇。

備註

任何新發展，或任何現有建築物(包括構築物)的加建、改動及／或修改，或現有建築物(包括構築物)的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過 6 米，或超過現有建築物(包括構築物)的高度，兩者中以數目較大者為準。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「體育及康樂會所」

康體文娛場所	危險品倉庫(只限石油氣貯存庫)
私人會所	食肆
	政府垃圾收集站
	政府用途(未另有列明者)
	宗教機構
	商店及服務行業
	社會福利設施
	私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，是指定土地作體育及康樂會所發展。

備註

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

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

(請看下頁)

其他指定用途 (續)

只適用於「體育及康樂會所」 (續)

備註 (續)

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

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
----------------	--

只適用於「員工宿舍」

分層樓宇(只限員工宿舍)	政府用途
屋宇(只限員工宿舍)	公用事業設施裝置
	私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，是指定土地作員工宿舍，以配合愉景灣發展區的需要。

備註

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

<u>支區</u>	<u>最大總樓面面積</u> (平方米)	<u>最高建築物高度</u>	
		層數	米
員工宿舍(1)	1 300	5	15
員工宿舍(2)	1 357	3	9
員工宿舍(3)	780	3	9
員工宿舍(4)	220	2	9
員工宿舍(5)	170	3	9

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

(請看下頁)



其他指定用途 (續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「加油站」

加油站

政府用途  
公用事業設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，是指定土地作加油站，以配合愉景灣發展區的需要。

備註

任何新發展，或任何現有建築物(包括構築物)的加建、改動及／或修改，或現有建築物(包括構築物)的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過 240 平方米和最高建築物高度超過一層(9 米)，或超過現有建築物(包括構築物)的總樓面面積、上蓋面積和高度，兩者中以數目較大者為準。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「服務設施用地」

船隻維修設施	政府用途
直升機升降坪	公用事業設施裝置
車庫及高爾夫球車停放處	私人發展計劃的公用設施裝置
貨倉(危險品倉庫除外)	

規劃意向

此地帶的規劃意向，是指定土地作為服務設施用地，以配合愉景灣發展區的需要。

備註

任何新發展，或任何現有建築物(包括構築物)的加建、改動及／或修改，或現有建築物(包括構築物)的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過 5 310 平方米和最高建築物高度超過一層(9 米)，或超過現有建築物(包括構築物)的總樓面面積、上蓋面積和高度，兩者中以數目較大者為準。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「危險品貯存庫／石油氣貯存庫」

危險品貯存庫／石油氣貯存庫	政府用途 公用事業設施裝置
---------------	------------------

規劃意向

此地帶的規劃意向，是指定土地作危險品貯存庫／石油氣貯存庫，以配合愉景灣發展區的需要。

備註

任何新發展，或任何現有建築物(包括構築物)的加建、改動及／或修改，或現有建築物(包括構築物)的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過 500 平方米和最高建築物高度超過一層(9 米)，或超過現有建築物(包括構築物)的總樓面面積、上蓋面積和高度，兩者中以數目較大者為準。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
----------------	--

只適用於「碼頭」

碼頭	食肆
公廁設施	政府用途(未另有列明者)
	公用事業設施裝置
	商店及服務行業(汽車陳列室除外)

規劃意向

此地帶的規劃意向，是指定土地作碼頭，為愉景灣提供海路交通設施。

備註

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

<u>支區</u>	<u>最大總樓面面積</u> (平方米)	<u>最高建築物高度</u>	
		層數	米
碼頭(1)	2 500	3	15
碼頭(2)	2 500	2	12
碼頭(3)	100	1	9

- (b) 當局視為數不超過 10 個，每個面積不超過 10 平方米的商店及服務行業攤檔為「碼頭」附屬用途。

(請看下頁)

其他指定用途 (續)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
----------------	--

只適用於「水塘」

水塘

規劃意向

此地帶的規劃意向，是指定土地作為水塘範圍。

備 註

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

(請看下頁)

其他指定用途 (續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「美化市容地帶」

美化市容地帶

政府用途  
公用事業設施裝置  
私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，是指定土地作為主要的路旁或山坡美化市容地帶和景觀緩衝區。

綠化地帶

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
農業用途	墓地
燒烤地點	郊野學習／教育／遊客中心
自然保護區	政府垃圾收集站
自然教育徑	政府用途(未另有列明者)
野餐地點	直升機升降坪
帳幕營地	度假營
野生動物保護區	碼頭
	康體文娛場所
	公廁設施
	公用事業設施裝置
	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置
	宗教機構
	配水庫
	私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為發展區的界限，保護現有的天然景觀和優美環境，並提供土地作郊野靜態康樂場地，以供區內居民和遊客享用。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。

自然保育區

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
農業用途（植物苗圃除外）	郊野學習／教育／遊客中心
自然保護區	政府用途
自然教育徑	碼頭
野餐地點	公廁設施
野生動物保護區	公用事業設施裝置
	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置
	帳幕營地
	私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

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

備註

在《愉景灣分區計劃大綱草圖編號 S / I - D B / 3》的公告在憲報首次刊登該日或以後，未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所經常准許的用途或發展（保養或修葺工程除外），而進行或繼續進行任何填土、挖土或河道導流工程。



海岸保護區

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
農業用途（植物苗圃除外）	郊野學習／教育／遊客中心
自然保護區	政府用途
自然教育徑	屋宇（只限重建）
野餐地點	碼頭
野生動物保護區	公廁設施
	公用事業設施裝置
	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置
	帳幕營地
	私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，是保育、保護和保留天然海岸線，以及易受影響的天然海岸環境，而地帶內的建築發展會維持在最低水平。此地帶亦可保存海岸線的面貌，保護海灣、沙灘和毗鄰腹地，並防止沿岸地區出現雜亂無章的發展。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。

備註

- (a) 任何新發展，或任何現有建築物（包括構築物）的加建、改動及／或修改，或現有建築物（包括構築物）的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過 6 米，或超過現有建築物（包括構築物）的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 任何現有屋宇（包括構築物）的重建，包括改動及／或修改，不得引致整個重建計劃的最高地積比率超過 0.2 倍和最高建築物高度超過兩層（6 米），或超過現有屋宇（包括構築物）的地積比率、上蓋面積和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (c) 在《愉景灣分區計劃大綱草圖編號 S / I - D B / 3》的公告在憲報首次刊登該日或以後，未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所經常准許的用途或發展（保養或修葺工程除外），而進行或繼續進行任何填土、挖土或河道導流工程。

郊野公園

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

愉景灣分區計劃大綱核准圖編號 S / I - DB / 4

說明書

說明書

<u>目錄</u>	<u>頁次</u>
1. 引言	1
2. 擬備該圖的權力依據及程序	1
3. 擬備該圖的目的	2
4. 該圖的《註釋》	2
5. 規劃區	2
6. 人口	3
7. 整體規劃意向	4
8. 土地用途地帶	
8.1 住宅(丙類)	5
8.2 住宅(丁類)	5
8.3 政府、機構或社區	6
8.4 休憩用地	6
8.5 其他指定用途	7
8.6 綠化地帶	11
8.7 自然保育區	12
8.8 海岸保護區	12
8.9 郊野公園	13
9. 交通	14
10. 公用設施	14
11. 文化遺產	15
12. 規劃的實施	15

## 愉景灣分區計劃大綱核准圖編號 S/I-DB/4

(就《城市規劃條例》而言，這是一份核准圖)

### 說明書

注意：就《城市規劃條例》而言，不應視本《說明書》為圖則的一部分。

#### 1. 引言

本《說明書》旨在闡述城市規劃委員會(下稱「城規會」)擬備《愉景灣分區計劃大綱核准圖編號 S/I-DB/4》時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，以協助公眾了解該圖的內容。

#### 2. 擬備該圖的權力依據及程序

- 2.1 二零零一年五月十六日，當時的規劃地政局局長行使昔日的總督所授予的權力(已當作由行政長官授予權力)，根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第3(1)(a)條，指示城規會為愉景灣地區擬備分區計劃大綱圖。
- 2.2 二零零一年九月十四日，城規會根據條例第5條，展示《愉景灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-DB/1》，以供公眾查閱。
- 2.3 二零零三年三月十一日，行政長官會同行政會議根據條例第9(1)(a)條，核准愉景灣分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/I-DB/2。二零零三年十二月九日，行政長官會同行政會議根據條例第12(1)(b)(ii)條，把分區計劃大綱核准圖編號 S/I-DB/2 發還城規會以作出修訂。
- 2.4 二零零四年三月二十六日，城規會根據條例第5條，展示《愉景灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-DB/3》，以供公眾查閱。該草圖收納了《註釋》的多項修訂，以反映城規會所通過採納的《法定圖則註釋總表》修訂本的內容。在草圖展示期間，城規會並無接獲反對。
- 2.5 二零零五年二月一日，行政長官會同行政會議根據條例第9(1)(a)條，核准愉景灣分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/I-DB/4。二零零五年二月十八日，《愉景灣分區計劃大綱核准圖編號 S/I-DB/4》(下稱「該圖」)根據條例第9(5)條展示，以供公眾查閱。

### 3. 擬備該圖的目的

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

### 4. 該圖的《註釋》

- 4.1 該圖附有一份《註釋》，分別說明該區及個別地帶內經常准許的各類用途或發展，以及須向城規會申請許可的各類用途或發展。城規會若批給許可，可能附加或不附加條件。條例第 16 條有關申請規劃許可的規定，使當局可較靈活地規劃土地用途及管制發展，以配合不斷轉變的社會需要。
- 4.2 為使公眾易於明白起見，規劃署的專業事務部備有一份《釋義》，把《註釋》內部分詞彙的定義列出，以供公眾索閱。這份《釋義》亦可從城規會的網頁下載（網址為 <http://www.info.gov.hk/tpb>）。

### 5. 規劃區

- 5.1 規劃區（下稱「該區」）位於大嶼山東部，土地總面積約為 810 公頃。該區北面、西面和南面主要以擬議北大嶼郊野公園（擴建部分）為界，東至大白灣。該區東面較遠處為坪洲，東北面約四公里處是位於竹篙灣的香港迪士尼樂園。該區的界線在圖上以粗虛線顯示。
- 5.2 該區的地勢從平坦至陡峭不等。該區東面的沿海土地狹長而平坦，側面是深深的岩岸和沙灘。兩個凸出的陸岬構成海岸線的主要特色。北面陸岬把北面的二白灣與南面的大白灣分隔，南面陸岬則把大白灣與稔樹灣分隔。內陸較遠處的一連串陡峭山坡和山脊向西延伸至主要山脊線。這條主要山脊線成為該區與大嶼山北岸之間的分水嶺，最高點是達主水平基準上 465 米的老虎頭。
- 5.3 該區大致可分為四部分，分別為大白灣和二白灣的愉景灣發展區、稔樹灣和長沙欄的鄉郊民居、大水坑的寺院，以及天然山坡和海岸。

- 5.4 愉景灣發展區屬於自給自足的近郊住宅區，主要提供低密度私人房屋，並有零售、商業和社區設施，以及康樂用途作為配套，計劃容納的人口合共約 25 000 人。愉景灣的無車住宅區特色，是由原來作為度假勝地的發展概念演變而成。原來的發展計劃早於一九七三年獲核准。該區現有和計劃提供的各式各樣康樂設施，包括高爾夫球場、體育及康樂會所、沙灘和船隻停泊處等，保留了原來的發展概念。計劃在二白和南面高地闢設的休憩用地、公眾康樂設施和高爾夫球場，可進一步加強該區作為度假式康樂活動場地的功能，使該區成為區內居民和遊客消閒的好地方。
- 5.5 一直以來，渡輪是連接愉景灣與本港其他地方的主要運輸設施。自從愉景灣隧道及連接道路於二零零零年五月通車後，車輛現時可取道大蠔的翔東路，經愉景灣隧道及連接道路前往該區。至於愉景灣內的主要交通工具，則是穿梭巴士和高爾夫球車。
- 5.6 沿稔樹灣和長沙欄的海岸有些零星散布的鄉郊民居和農地。人口主要集中在稔樹灣。小規模的農業和漁業活動主要在長沙欄進行。
- 5.7 熙篤會聖母神樂院位於南面大水坑的山麓，由數座低矮的構築物(包括小教堂、機構宿舍、花園和修士的居所)組成，環境寧靜，是區內的地誌。
- 5.8 該區有三個已知的考古遺址，分別位於四白、稔樹灣和長沙欄。據報，這些考古遺址曾發現史前(包括青銅器時代)、宋朝、清朝等不同年代的陶器碎片。
- 5.9 該區其餘部分主要是樹木成林、天然植物茂生的山坡。多條河流由西至東沿山脊線向下流。沿三白和四白的天然海岸線有岩岸、岬角、小海灣和其他色宜人的海岸景物。

## 6. 人口

- 6.1 根據二零零一年人口普查的資料，該區的總人口約為 15 600 人。他們主要居住在愉景灣發展區。
- 6.2 該區未來的人口增長，主要來自日後在二白分不同階段進行的愉景灣住宅發展。該區的規劃人口將達約 25 200 人，其中 25 000 人居住在愉景灣發展區，另外 200 人居住在稔樹灣和長沙欄的鄉郊民居。

## 7. 整體規劃意向

- 7.1 爲了符合「新界西南發展策略檢討」制訂的策略性規劃大綱，該區的整體規劃意向是保護自然環境，並提供機會進行與四周自然環境協調的低密度發展。現有的自然景物應予保育，其中包括背後的原始林地和山坡，以及大白、二白、三白和四白各大小海灣和沙灘所在的天然海岸線。具高度自然保育價值的地區和天然生境，包括林地、河谷、河道和河流／感潮湖，亦應予保護。
- 7.2 鑑於該區的特色、環境因素、現有和計劃闢設的基礎設施（特別是對外連接路有限的容車量），該圖訂明愉景灣發展區的總規劃人口爲約 25 000 人。在考慮任何會引致該區人口進一步增加的發展計劃時，必須以該區的整體規劃意向爲依據，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。爲了符合把該區發展爲度假勝地這個原來的發展概念，該圖容許在該區發展多元化的康樂和消閒設施。此外，愉景灣日後的發展亦應配合竹篙灣主題公園及其毗鄰的土地用途，以確保在土地用途、高度、景觀和環境方面能互相協調。稔樹灣和長沙欄的現有鄉郊民居將予保留。城規會的規劃意向，是改善或重建現有的臨時住用構築物，並提供基本的基礎設施。
- 7.3 該區的整體城市設計概念，是保留現時無車和低密度發展的環境，而商業設施、主要社區設施和休憩用地則集中設於交通較便利的地點。大白灣渡輪碼頭和二白灣渡輪碼頭一帶的土地已分別劃作發展活動中心。該區並採用高度分級方式，陸岬和沿岸低地爲層數較少的建築，較遠離海岸的內陸則爲高樓大廈。這樣既可在視覺上點綴背後的山嶺，又可保留遼闊的海景。此外，個別地區內的建築高度亦各有不同，令景觀更多樣化，並提供更多房屋選擇。自然景觀與人造景觀（例如沙灘、海濱長廊、公園和高爾夫球場）互相映襯，有助建築發展融入四周的自然環境。
- 7.4 當局在指定該區各個地帶時，已顧及自然環境、地形、現有民居、土地類別、基礎設施供應情況、區內發展需要等因素，以及有關的策略性規劃研究和總綱圖。



## 8. 土地用途地帶

### 8.1 住宅(丙類)：總面積 100.79 公頃

8.1.1 此地帶的規劃意向，主要是作低密度的住宅發展。

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

8.1.3 此地帶細分為 11 個支區，而每個支區再細分為若干部分，以顯示個別地區不同的高度和建築形式。為了保存該區現有的宜人景色和特色，以及避免過度發展而令基礎設施和對外運輸網的容量負荷過重，在劃作此地帶的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物(包括構築物)的加建、改動及／或修改，或現有建築物(包括構築物)的重建，不得引致整個發展或重建計劃的總樓面面積和建築物高度，超過該圖《註釋》訂明的限制。

### 8.2 住宅(丁類)：總面積 6.90 公頃

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

8.2.2 此地帶涵蓋稔樹灣村和長沙欄村一帶的土地，並位於稔樹灣考古遺址和長沙欄考古遺址的界線範圍內。當局應優先考慮保護這些歷史建築物和構築物，以及這兩個考古遺址，因此應盡量減少

在此地帶內進行發展。此地帶應有足夠的污水收集設施和其他設施，以配合日後的發展／重建計劃。

8.3 政府、機構或社區：總面積 10.24 公頃

8.3.1 此地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區的需要；以及是供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。此地帶內的發展應在規模和形式上與四周的天然和鄉郊環境協調。

8.3.2 爲了保持發展的現有和擬議規模，此地帶細分爲四個支區，即「政府、機構或社區」、「政府、機構或社區(1)」、「政府、機構或社區(2)」及「政府、機構或社區(3)」，而每個支區的最高建築物高度限制均有所不同。總樓面面積限制亦適用於「政府、機構或社區(3)」支區。該圖的《註釋》已訂明有關限制。

8.3.3 此地帶內的現有用途包括位於愉景灣的愉景灣國際學校、聖公會偉倫小學、鄰近愉景山道的水庫及抽水站、消防局／救護站、郵政局、電力支站、垃圾收集站、電話機樓和多個抽水站。此地帶並包括位於大水坑的熙篤會聖母神樂院和位於稔樹灣的現有鄉村式學校。

8.3.4 二白已預留多塊土地，以闢設兩所擬議的中小學校舍、一個社區中心、一個室內運動場，以及其他設施如抽水站、電力支站、垃圾收集站和石油氣貯存庫，以配合愉景灣發展區的需要。有關土地亦已納入此地帶內。

8.4 休憩用地：總面積 11.29 公頃

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

8.4.2 愉景灣的現有沙灘範圍是本港一個熱門泳灘，已納入此地帶內。

8.4.3 此地帶亦涵蓋二白南一塊面積廣闊的土地。該塊土地已指定發展一個中央公園（包括海濱長

廊)，其中設有景觀美化區、多用途草地、運動場、花園等。這塊休憩用地將成為社區活動中心區和主要的消閒場地，供區內居民和遊客享用。另一塊計劃闢設的主要休憩用地位於二白北。

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

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

#### 8.5 其他指定用途：總面積 187.70 公頃

8.5.1 此地帶涵蓋註明作下列指定用途的土地：

##### 商場及住宅發展暨交通交匯處

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

##### 商業及公眾康樂發展暨交通交匯處

8.5.3 此地帶的規劃意向，主要是發展商業及公眾康樂設施暨交通交匯處。在二白的擬議碼頭附近，有一塊海旁土地已指定作這項用途。這塊土地位置適中，是該區另一個活動暨商業中心，提供零

售、商業、露天廣場、公眾康樂和交通交匯處等設施，以配合北面的發展。在此地帶內進行的發展，商業用途的最大總樓面面積為 33 421 平方米(其中公眾康樂、辦公室和交通交匯處用途的最大總樓面面積分別為 4 500 平方米、7 600 平方米和 10 000 平方米，而濕貨市場設施的最小總樓面面積則為 300 平方米)。為了保留海旁地區的低層建築特色和高度分級設計概念，此地帶細分為兩個支區，而每個支區的最高建築物高度限制均有所不同。該圖的《註釋》已訂明有關限制。

#### 酒店

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

#### 公眾康樂暨住宅發展

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

### 高爾夫球場

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

### 高爾夫球場暨住宅發展

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

### 船隻停泊處

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

體育及康樂會所

8.5.9 此地帶的規劃意向，是指定土地作體育及康樂會所發展。愉景灣發展區內有四塊土地已劃為「其他指定用途」註明「體育及康樂會所」地帶，包括大白的愉景廣場附近的現有住客會所、東南面的遊艇會和南面高爾夫球場旁的高爾夫球會所。在二白的愉景灣北發展計劃中擬建的住客會所，亦已納入此地帶內。

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

員工宿舍

8.5.11 此地帶的規劃意向是指定土地作員工宿舍，以配合愉景灣發展區的需要。三間現有的員工宿舍（一間於船隻停泊處西面，另外兩間位於南面的消防局和高爾夫球場附近）已指定為「其他指定用途」註明「員工宿舍」地帶。此地帶亦涵蓋擬在碧如臺以東和寶峰關設的兩間員工宿舍。該圖的《註釋》已訂明個別員工宿舍的最大總樓面面積和最高高度限制，以顯示現有的發展規模。

加油站

8.5.12 此地帶的規劃意向是指定土地作加油站，以配合愉景灣發展區的需要。其範圍涵蓋船隻停泊處附近的現有加油站。在此地帶內進行的發展，不得引致整個發展計劃的最大總樓面面積超過 240 平方米和最高建築物高度超過一層（9 米），或超過現有建築物（包括構築物）的總樓面面積、上蓋面積和高度，兩者中以數目較大者為準。

服務設施用地

8.5.13 此地帶的規劃意向是指定土地作為服務設施用地，以配合愉景灣發展區的需要。其範圍涵蓋船隻停泊處西面的現有車庫及高爾夫球車停放處、船隻維修設施、直升機升降坪和倉庫。這些用途均為愉景灣發展區提供配套服務。為了保存海旁地區的特色，在此地帶內進行的發展，不得引致整個發展計劃的最大總樓面面積超過 5 310 平方米和最高建築物高度超過一層（9 米），或超過現有建築物（包括構築物）的總樓面面積、上蓋

面積和高度，兩者中以數目較大者為準。

#### 危險品貯存庫／石油氣貯存庫

8.5.14 此地帶的規劃意向是指定土地作危險品貯存庫／石油氣貯存庫，以配合愉景灣發展區的需要。該區東南部船隻停泊處附近的一塊土地已指定作這類用途，以反映現有的用途。在此地帶內進行的發展，最大總樓面面積和最高建築物高度分別不得超過 500 平方米和一層（9 米），或超過現有建築物（包括構築物）的總樓面面積、上蓋面積和高度，兩者中以數目較大者為準。

#### 碼頭

8.5.15 此地帶的規劃意向是指定土地作碼頭，為愉景灣提供海路交通設施。其範圍涵蓋二白的擬議載客渡輪碼頭、大白的愉景廣場附近的現有載客渡輪碼頭，以及船隻停泊處附近的現有汽車渡輪碼頭。此地帶細分為三個支區，而每個支區的最大總樓面面積和最高建築物高度限制均有所不同。該圖的《註釋》已訂明有關限制。

#### 水塘

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

#### 美化市容地帶

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

### 8.6 綠化地帶：總面積 166.97 公頃

8.6.1 此地帶的規劃意向，主要是利用天然地理環境作

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

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

#### 8.7 自然保育區：總面積 240.97 公頃

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

8.7.2 此地帶涵蓋西南高地的河谷和地勢起伏的土地，以及該區西北兩面的邊緣地區。這些邊緣地區包括由榴花峒、老虎頭和犁壁山山脈傾斜而下且面積廣闊的密林山坡。此外，此地帶亦涵蓋上游地區和長滿天然草木的土地。這些景物極具景觀價值，是景色優美的地誌，值得保存，並加以保護，以免受到填土、挖土或河道導流工程影響。

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

#### 8.8 海岸保護區：總面積 13.17 公頃

8.8.1 此地帶的規劃意向，是保育、保護和保留天然海岸線，以及易受影響的天然海岸環境，而地帶內的建築發展會維持在最低水平。此地帶亦可保存海岸線的面貌，保護海灣、沙灘和毗鄰腹地，並



防止沿岸地區出現雜亂無章的發展。此地帶涵蓋天然海岸線，沿岸有些岩岸、懸崖、洞穴、大小海灣、沙灘、紅樹林重植區，以及該區北部和東南部其他景觀價值甚高的海岸景物。

8.8.2 二白灣的紅樹林區，以及大白灣、三白灣和四白灣蘆峰陸岬的海旁區，均已納入此地帶內。這些地區離發展區較遠，為草木茂密的山坡所包圍，有原始的沙灘和海岸，景色極為優美，值得保護。這些地區應予保存，並加以保護，以免受到填土、挖土或河道導流工程影響。

8.8.3 根據一般推定，此地帶不宜進行發展。為了保存天然海岸線和防止沿岸地區出現雜亂無章的發展，任何新發展，或任何現有建築物(包括構築物)的加建、改動及／或修改，不得引致整個發展或重建計劃的最高建築物高度超過6米，或超過現有建築物(包括構築物)的高度，兩者中以數目較大者為準。

8.8.4 在此地帶內不得進行新的住宅發展。不過，現有屋宇的重建，如向城規會申請許可，或會獲得批准。現有屋宇(包括構築物)的重建，不得引致整個重建計劃的最高地積比率超過0.2倍和最高建築物高度超過兩層(6米)，或超過現有建築物(包括構築物)的地積比率、上蓋面積和高度，兩者中以數目較大者為準。申請重建現有屋宇亦應提供足夠的措施，以紓緩竹篙灣國際主題公園內的活動可能造成的噪音影響。

#### 8.9 郊野公園：總面積 62.53 公頃

8.9.1 此地帶的規劃意向，是反映擬議的郊野公園範圍，以便保護天然景觀，並提供戶外康樂場地，讓公眾可暢遊郊野。

8.9.2 這個「郊野公園」地帶的界線與擬議北大嶼郊野公園(擴建部分)的界線相同，而後者已於二零零一年七月十三日根據《郊野公園條例》(第208章)刊憲。納入此地帶的土地包括該區北面三白與四白之間從海岸線向內陸延伸的土地。所有用途和發展均須取得郊野公園及海岸公園管理局同意。

## 9. 交通

### 9.1 陸路交通

9.1.1 該區大體上沒有汽車行走。除了服務愉景灣發展區的穿梭巴士和服務熙篤會聖母神樂院的鄉村車輛外，該區其餘地方均沒有陸路交通工具行走。

9.1.2 在內部交通方面，愉景灣發展區內設有穿梭巴士服務。穿梭巴士交匯處位於現有的渡輪碼頭附近，方便居民由碼頭往返位於高地的房屋。至於對外交通，由愉景灣經愉景灣隧道及連接道路可以到達北大嶼山的大蠔。愉景灣隧道只供愉景灣至東涌和機場的屋邨巴士、緊急車輛，以及其他經預約的服務車輛使用。

### 9.2 水路交通

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

### 9.3 行人徑

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

## 10. 公用設施

### 10.1 供水

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

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

#### 10.2 排水和污水處理

10.2.1 愉景灣各項發展所產生的污水是由私人運作的污水收集和排水系統處理。由二零零二年開始，該污水收集系統已連接到小蠔灣污水處理廠。河水和地面水會導流至愉景灣多個排放點，排放出大海。已計劃興建的基礎設施可以應付現時規劃人口的需要。

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

#### 10.3 固體廢物的處置

愉景灣的固體廢物會運送至小蠔灣的垃圾收集站處置。

#### 10.4 電力、電話及煤氣

10.4.1 該區有電力供應，並設有電話服務。預料擴展這些設施以應付該區已規劃發展的需要，不會出現問題。

10.4.2 現時，該區並無煤氣供應，居民以石油氣為主要燃料。

### 11. 文化遺產

位於四白、稔樹灣和長沙欄的考古遺址應予保存。任何會影響這些考古遺址（即四白考古遺址、稔樹灣考古遺址和長沙欄考古遺址）和多條古村（即稔樹灣村和長沙欄村），以及其四周環境的發展、重建計劃和改劃用途地帶建議，應先徵詢康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處的意見。

### 12. 規劃的實施

12.1 雖然當局目前仍會容忍不符合有關地帶的法定規定的現有用途，但任何用途的實質改變及任何其他發展／重建都必須是該圖所經常准許的；或是如果必須先取得城規會的許可，則須符合城規會所批給許可的內容。城規會已就市區和新市鎮地區內的現有用途的釋義制定了

一套指引。任何人如欲要求享有「現有用途權利」，應參閱這份指引，並且必須提供足夠的證據，以證明確有資格享有這項權利。至於執行各個地帶規定的工作，主要由屋宇署、地政總署和其他簽發牌照的部門負責。

12.2 發展商負責根據契約規定，呈交總綱圖和發展時間表，進行愉景灣發展計劃，並興建配套設施／基礎設施。根據發展時間表，愉景灣發展計劃預定於二零一五年或之前完成，需時超過十年。政府將會依照規劃和發展管制大綱，協調公用設施和基礎設施的供應，以確保發展計劃能有條理地進行。該區其他部分的基礎設施工程會於資源許可時，透過工務計劃、鄉郊小工程計劃和地區性小工程改善計劃實施。

12.3 城規會將會按個別情況審批每宗規劃申請。一般來說，城規會在考慮規劃申請時，會顧及所有有關的規劃因素，其中可能包括為該區擬備的政府內部發展大綱圖和發展藍圖，以及城規會頒布的指引。城規會頒布的指引，可於城規會的網頁瀏覽，或向城規會秘書處和規劃署索閱。至於規劃許可的申請表格和《申請須知》，可從城規會的網頁下載，亦可向城規會秘書處，以及規劃署的專業事務部和有關的地區規劃處索取。申請書須夾附有關資料，供城規會考慮。

城市規劃委員會

二零零五年二月