

城市規劃條例(第 131 章)

愉景灣分區計劃大綱核准圖編號 S/I-DB/4 的修訂

依據《2023 年發展(城市規劃、土地及工程)(雜項修訂)條例》(2023 年第 25 號條例)(下稱「修訂條例」)生效前有效的《城市規劃條例》第 12(1)(b)(ii)條，行政長官會同行政會議業已於 2022 年 6 月 14 日將《愉景灣分區計劃大綱核准圖編號 S/I-DB/4》(下稱「圖則」)發還城市規劃委員會(下稱「委員會」)以作出修訂。

委員會已對圖則作出修訂。修訂項目載於修訂項目附表。修訂項目附表內對受修訂項目影響的地點的描述僅供一般參考，《愉景灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-DB/5》則較具體地顯示受影響地點的確實位置。

顯示有關修訂的《愉景灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-DB/5》，會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條，由 2024 年 4 月 12 日至 2024 年 6 月 12 日的兩個月期間，於正常辦公時間內在下列地點展示，以供公眾查閱—

- (i) 香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓城市規劃委員會秘書處；
- (ii) 香港北角渣華道 333 號北角政府合署 17 樓規劃資料查詢處；
- (iii) 新界沙田上禾輦路 1 號沙田政府合署 14 樓規劃資料查詢處；
- (iv) 新界沙田上禾輦路 1 號沙田政府合署 15 樓西貢及離島規劃處；
- (v) 香港中環統一碼頭道 38 號海港大樓 20 樓離島民政事務處；
- (vi) 大嶼山東涌美東街 6 號東涌郵政局大廈 1 樓離島民政事務處東涌分處；及
- (vii) 大嶼山梅窩銀鑛灣路 2 號梅窩政府合署地下離島民政事務處梅窩分處。

按照條例第 6(1)條，任何人可就任何有關修訂向委員會作出申述。申述應以書面作出，並須不遲於 2024 年 6 月 12 日送交香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓城市規劃委員會秘書。

按照條例第 6(2)條，申述須示明—

- (a) 該申述所關乎的在任何有關修訂內的特定事項；
- (b) 該申述的性質及理由；及
- (c) 建議對有關草圖作出的修訂(如有的話)。

任何向委員會作出的申述，會根據條例第 6(4)條供公眾查閱，直至行政長官會同行政會議根據條例第 9 條就有關草圖或申述所關乎的、有關草圖的一個或多於一個部分作出決定為止。

任何打算作出申述的人士宜詳閱委員會「根據《城市規劃條例》提交及處理申述及進一步申述」規劃指引(下稱「指引」)，而提交的申述亦應符合指引所列明的規定，特別是申述人如沒有根據指引提供全名及香港身份證／護照號碼的首四個字母數字字符，則有關申述可視為不曾作出。委員會秘書處保留權利要求申述人提供身份證明以作核實。該指引及有關表格可於上述地點 (i) 至 (iii) 索取，亦可從委員會的網站 (<http://www.tpb.gov.hk/>) 下載。

收納了有關修訂項目的《愉景灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-DB/5》的複本，現於香港北角渣華道 333 號北角政府合署 6 樓測繪處港島地圖銷售處及九龍彌敦道 382 號地下測繪處九龍地圖銷售處發售。有關《愉景灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-DB/5》可供查閱的地點及時間，以及《愉景灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-DB/5》的電子版可於委員會的網站瀏覽。有關圖則修訂的城規會文件及相關資料已載於委員會的網頁 (https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_I-DB_5.html) 供公眾查閱。

個人資料的聲明

委員會就每宗申述所收到的個人資料會交給委員會秘書及政府部門，以根據條例及相關的城市規劃委員會指引的規定作下列用途：

- (a) 核實「申述人」及獲授權代理人的身份；
- (b) 處理有關申述，包括在公布申述供公眾查閱時，同時公布「申述人」的姓名供公眾查閱；以及
- (c) 方便「申述人」與委員會秘書／政府部門之間進行聯絡。

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。
- B 1 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。
- B 2 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。
- B 3 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。
- B 4 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。

- B 5 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。
- B 6 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