

離島區議會  
地區基建及發展規劃委員會文件第 4／2024 號  
(2024 年 4 月 30 日會議)

《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

1. 目的

本文件旨在向區議會介紹《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。

2. 大綱圖的修訂項目

2.1 2024 年 4 月 12 日，城市規劃委員會（下稱「城規會」）根據《城市規劃條例》（下稱「條例」）第 5 條展示《愉景灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-DB/5》（**附件一**），以供公眾查閱。

修訂項目 A 項

2.2 因應城規會轄下的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 日同意的一宗第 12A 條的申請（編號 Y/I-DB/2），一幅位於愉景山道以北的用地會由「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，並訂明最高總樓面面積 21,600 平方米及最高建築物高度主水平基準上 128 米（包括構築物）的發展限制。根據土地擁有人在規劃申請階段提交的初步方案，有關土地會興建兩座 18 層高的分層住宅，提供 476 個單位，估計未來居住人口為 1,190。

修訂項目 B1 至 B6 項

2.3 因應小組委員會於 2023 年 8 月 11 日同意的另一宗第 12A 條的申請（編號 Y/I-DB/4），稔樹灣兩處近岸海域範圍會納入規劃區內。而有關海域範圍，連同毗連的多幅用地會由多個用途地帶改劃為「住宅（丙類）13」、「住宅（丙類）14」、「住宅（丙類）15」、「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（4）」地帶並訂明為 B 區及「其他指定用途」註明「直升機升降坪」地帶。

2.4 根據土地擁有人在規劃申請階段提交的初步方案，有關發展涉及在遊艇徑對出的稔樹灣近岸海域填海約 1.5 公頃，並會在上述多幅用地興建 54 座不同高度的住宅樓宇（包括 5 座 18 層高、11 座 6 層高及 4 座 5 層高的分層住宅，以及 34 座 2 層高的屋宇），及 3 座（最高 5 層）的建築物作體育及康樂會所。大部分受影響現時位於遊艇徑的服務設施將會重置在「其他指定用途」註明「住宅發展連其下的服務設施用地」地帶未來發展的平台位置。因應填海，愉景灣至坪洲及梅窩街渡的現有街渡碼頭將會向南遷移至新的海旁位置。另外，位於愉景灣遊艇會辦公室附近的現有直升機升降坪將會重置在船隻停泊處防波堤以東的位置。擬議的住宅發展會提供 858 個單位，估計未來居住人口為 2,145。

2.5 總括而言，修訂項目涉及以下地帶及其相關的發展限制：

| <u>土地用途地帶</u>                      | <u>最高總樓面面積</u><br>平方米   | <u>最高建築物高度</u><br><u>(包括構築物)</u><br>主水平基準上(米) #<br>/米 <sup>@</sup> |
|------------------------------------|-------------------------|--|
| <b>修訂項目 A 項</b>                    |                         |  |
| 「住宅（丙類）12」                         | 21,600                  | 128 <sup>#</sup>   |
| <b>修訂項目 B1 至 B6 項</b>              |                         |  |
| 「住宅（丙類）13」                         | 14,100                  | 89 <sup>#</sup>  |
| 「住宅（丙類）14」                         | 6,500                   | 17 <sup>#</sup>  |
| 「住宅（丙類）15」                         | 4,500                   | 38 <sup>#</sup>  |
| 「其他指定用途」註明<br>「住宅發展連其下的<br>服務設施用地」 | 住用：36,100<br>非住用：11,330 | A 區：89 <sup>#</sup><br>B 區：39 <sup>#</sup><br>C 區：36 <sup>#</sup>  |
| 「其他指定用途」註明<br>「體育及康樂會所（4）」         | 5,500                   | A 區：8 層及 25 <sup>@</sup><br>B 區：5 層及 15 <sup>@</sup>               |
| 「其他指定用途」註明<br>「直升機升降坪」             | 不適用                     | 不適用  |

2.6 因應上述修訂，草圖及其《註釋》已作出相應修訂。藉此機會，《註釋》亦加入其他技術修訂（附件二）。此外，草圖的《說明書》（附件二）亦已更新，以反映規劃區的最新狀況和規劃情況。

### 3. 公眾諮詢

- 3.1 在先前第 12A 條申請時，規劃署已按照條例要求進行公眾諮詢。城規會在考慮申請時，亦已考慮收集到的公眾意見。
- 3.2 根據條例第 5 條，《愉景灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-DB/5》的公開展示為期兩個月至 2024 年 6 月 12 日。公眾可於圖則展示期間的正常辦公時間內，於城規會秘書處、北角及沙田政府合署的規劃資料查詢處、規劃署西貢及離島規劃處，以及離島民政事務處查閱有關圖則。公眾亦可於城規會的網頁（<https://www.tpb.gov.hk/tc/index.html>）瀏覽該圖。
- 3.3 任何人士可於 2024 年 6 月 12 日或之前就該圖的修訂項目向城規會作出書面申述。城規會的地址及網址如下：

地址：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

網址：[https://www.info.gov.hk/tpb/tc/plan\\_making/draft\\_plan.html](https://www.info.gov.hk/tpb/tc/plan_making/draft_plan.html)

- 3.4 請議員備悉大綱圖的修訂項目。歡迎議員提出意見。

### 4. 附件

- 附件一 《愉景灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-DB/5》  
附件二 《修訂項目附表》及大綱圖《註釋》和《說明書》

規劃署  
西貢及離島規劃處  
2024 年 4 月