

西貢區議會交通及運輸委員會  
二〇一六年第五次會議(2016年9月29日)

在西貢南邊圍興建行車通道連接窩美紅棉路至丈量約份第 244 約地段第 1939 s.B ss.1 及 1939 s.B ss.2 號等地段的擬建私人住宅發展

西貢地政處回應交通及運輸委員會二〇一六年第四次會議委員要求補充(一)該處將來路權, (二)日後提供的的單位及車位數量等資料,及(三)該處的日後管理及維修的責任誰屬和相關處理方法

(1) 該處將來的路權

現時該處為未批租政府土地,現場視察發現車輛及行人可從窩美紅棉路轉上該處而前往毗鄰的私人土地(主要為農地地段),但該處並非一個正式車輛出入口或車輛通道。根據蠔涌分區規劃大綱圖,該處被規劃為「綠化地帶」。然而,按城市規劃委員會已批准的車路發展方案,將來建成的車路只會連接該發展項目,不會通往毗鄰私人/政府土地;但行人可從車路旁的行人路通往毗鄰的私人/政府土地。

(2) 日後提供的單位及車位數量

根據蠔涌分區規劃大綱圖,有關私人發展土地是規劃作「住宅(丙類)1」用途,可作低層、低密度住宅發展: 地積比率不超過 0.75 倍,上蓋面積不超過 37.5%,而建築物高度不超過 9 米;或上蓋面積不超過 25%,而建築物高度不超過 12 米。根據發展商提供的最新方案\*,將會興建 60 座 3 層高分層住宅提供約 100 住宅單位,總建築面積約為 9703 平方米,並提供約 70 個車位 (包括 4 個訪客車位及 1 個上落貨車位)。

\*請注意上述方案未必是最後落實的方案。

(3) 日後管理及維修的責任誰屬和相關處理方法

根據擬議的換地條款,物業持有人將獲得該政府土地的非專用通路權並須要負責在該政府土地上興建其行車路(包括路旁行人路)及其後的保養和維修。政府亦有權在日後有需要時收回該通路權及/或給予其他人士非專用的通路權。