

離島區議會
文件 IDC 124/2009 號

大嶼山長沙
私人住宅用地發展的規劃及工程可行性研究

目的

本文件旨在向議員介紹有關大嶼山長沙私人住宅用地發展的規劃及工程可行性研究結果，並就此徵詢各位議員的意見。

背景

2. 土木工程拓展署於2008年委聘偉信顧問集團有限公司就位於大嶼山長沙的五幅低密度住宅用地（見圖一）進行規劃及工程可行性研究。該研究檢討了這五幅政府土地的規劃參數，發展潛力，以及評估了它們對區內交通、基礎設施及環境的影響，以配合政府將來在該區提供私人住宅發展土地。

規劃及技術評估

3. 根據大嶼山南岸分區計劃大綱核准圖（圖則編號 S/SLC/14），這五幅政府土地座落於「住宅（丙類）」用途地帶內。經初步檢討其規劃意向及用途後，我們認為這些土地可依據這地帶現行的規劃意向及限制參數（包括建築物高度限制為兩層（共 7.6 米）、最高地積比率為 0.4 倍及最大上蓋面積為 25%），並配合周邊的自然景觀及現時鄰近的低密度住宅建築物，進行發展。

4. 題述的可行性研究涵概了環境影響研究，其中包括進行實地勘察生態狀況，並就評估結果諮詢有關環保組織。經過各方面的考慮後，研究的結論認為土地編號CSER406及CSER407適合用作私人住宅發展；而其餘三幅土地，由於具有中至高度的生態保育價值，並為配合南大嶼整體的保育意向，研究的結論認為該三幅土地不適宜作發展之用。

5. 土地編號CSER406及CSER407位處於新東涌道及嶼南道的交界。這兩幅土地的大部分地方，現時用作東涌道改善工程的建築物料臨時貯存區。我們就這兩幅土地的發展對交通、環境及基礎設施的影響作出了評估。結果顯示，現有的交通網絡及公共交通服務均能容納上述發展。配合適當的緩解措施，發展計劃將不會對該區及附近地方構成不良的環境影響（如水質、生態和視覺景觀等方面）。根據各項工程技術評估的結果，有關的基

礎建設包括土地平整，出入車道，供水、排水及排污等，建議由發展商自行按既定程序設計及建造。發展方案不會對區內現有的基礎建設造成不良的影響。

建議發展方案

6. 題述的可行性研究確定了土地編號 CSER406 及 CSER407 適宜按現行規劃限制，作私人住宅發展。為了提供較大彈性以配合未來市場的實際狀況，我們考慮了該兩幅土地各自獨立發展及合併發展的兩個可能方案，詳情見下**表**及**圖二**。圖中的建議方案僅作參考用途，而最終的樓房及相關設施的布局將由發展商自行設計。

土地編號	建議的土地可發展面積約數 (平方米)	建議的最高地積比率(倍)	建議的建築物高度限制 [層數]	預計屋宇數量 (單位)	最大上蓋面積
CSER406 (獨立發展)	7 390	0.4	7.6 米 [2]	14	25%
CSER407 (獨立發展)	7 540	0.4	7.6 米 [2]	16	25%
CSER406 及 CSER407 (合併發展)	14 930	0.4	7.6 米 [2]	30	25%

徵詢意見

7. 我們已於本年 11 月 24 日諮詢大嶼山南區鄉事委員會並獲支持。我們歡迎各位議員亦就研究建議發表意見。

土木工程拓展署
港島及離島拓展處
二零零九年十一月



土木工程拓展署
Civil Engineering and Development Department

大嶼山長沙私人住宅用地發展的規劃及工程
可行性研究
Planning and Engineering Study of Private Housing Development
at Cheung Sha, Lantau - Feasibility Study

位置圖
LOCATION PLAN

Drawing No.
圖則編號

Drawn
繪圖 LYH

Scale
比例

1 : 5000

圖一 FIGURE 1

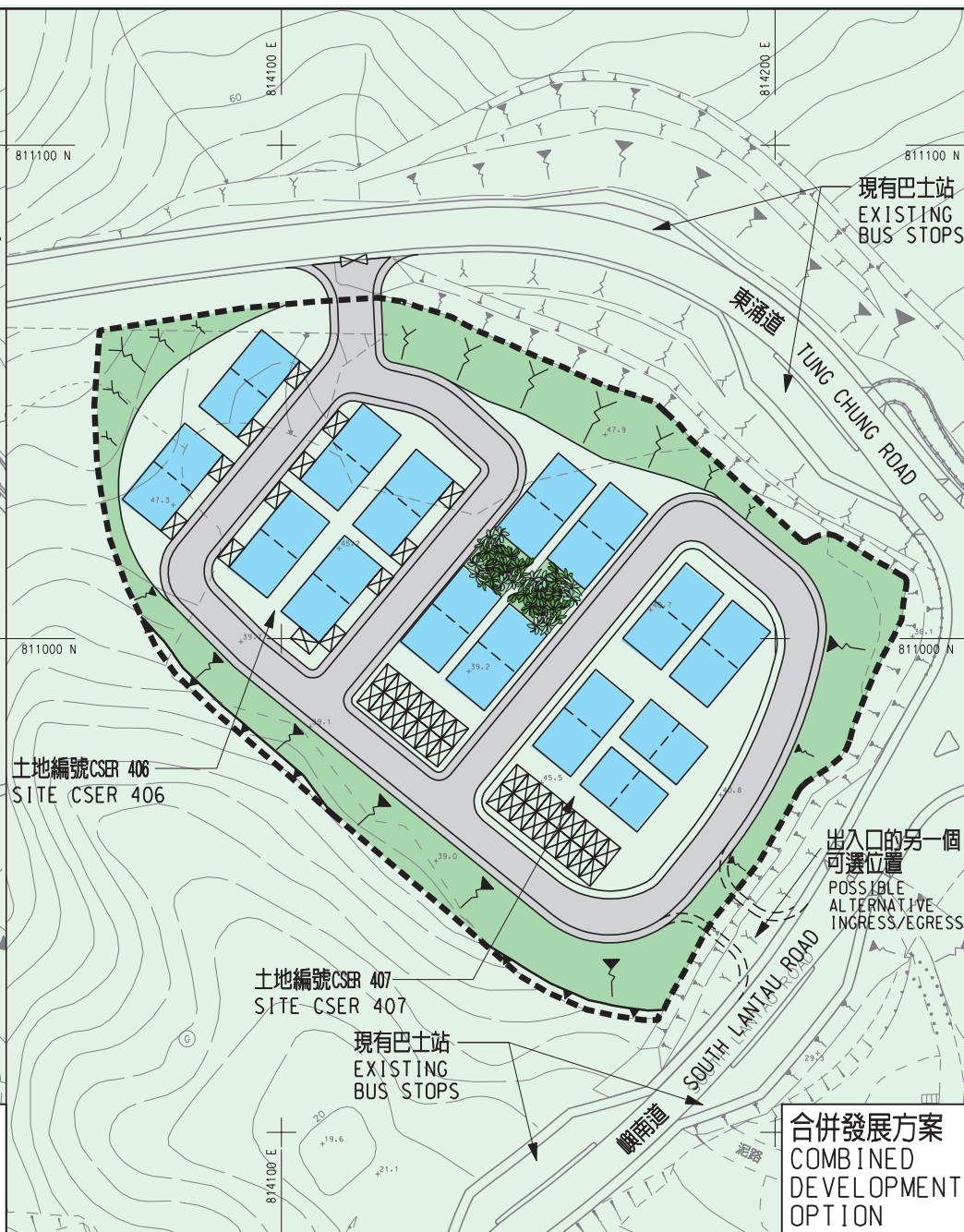
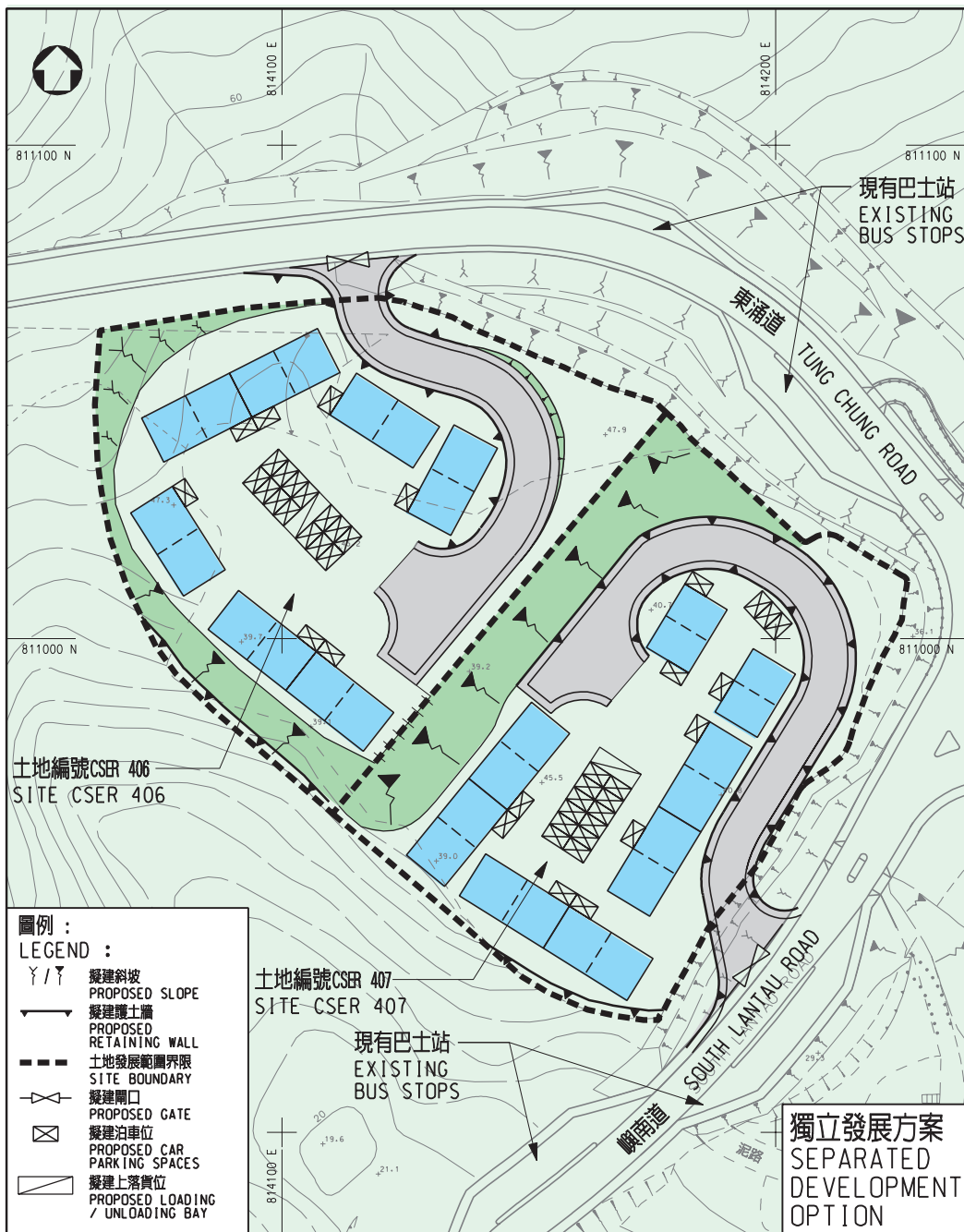
Checked
校核 ALPM

Date
日期 11/2009

Status
現況 初步研究 PRELIMINARY

Scott Wilson Ltd
偉信顧問集團有限公司





土木工程拓展署
Civil Engineering and Development Department

大嶼山長沙私人住宅用地發展的規劃及工程
可行性研究
Planning and Engineering Study of Private Housing Development
at Cheung Sha, Lantau - Feasibility Study

土地編號CSER 406 及 CSER 407
之初步設計平面圖
PRELIMINARY LAYOUT PLANS
OF SITE CSER 406 AND CSER 407

Drawing No.
圖則編號

Drawn
繪圖

YH

Scale
比例

1 : 1000

圖二 FIGURE 2

Checked
校核

ALPM

Approved
批准

ACKL

Date
日期

11/2009

Date
日期

11/2009

Status
現況

初步研究

PRELIMINARY

Scott Wilson Ltd
偉信顧問集團有限公司

