

資料文件

建議將位於將軍澳第 73 區翠嶺路的一幅土地直接批予
中華電力有限公司（下稱「中電」）
興建一座變電站（下稱「變壓站」）

1. 背景

1.1 標題土地在將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/16 內被劃為「住宅（甲類）」地帶。自一九九九年以來，該幅土地在調景嶺發展藍圖內已指定作興建一座電力變壓站用途。在該幅土地上興建變壓站須獲得城市規劃委員會（下稱「城規會」）的規劃許可。

1.2 二〇〇四年八月二十五日，中電呈交規劃申請，擬在標題土地上興建一座變壓站。規劃署把該項申請傳閱後，收到一名區議員及香港華人基督教聯會真道書院（下稱「真道書院」）的反對。反對的議員認為，擬議變壓站可在將軍澳其他地方興建，讓該幅土地發展為休憩用地。真道書院反對的理由為該校有計劃在標題土地上興建一座文藝綜合大樓，以服務該校及區內其他團體。有關的反對意見由城規會分別在二〇〇四年十月十五日及二〇〇五年三月十八日進行審議。

1.3 根據第 16 條而批准的規劃方案

城規會於二〇〇五年三月十八日批准有關建議，但條件如下：

- a) 中電須提交該幅土地內建築物的平面及外觀設計圖，達至規劃署署長或城規會滿意的程度。
- b) 變壓站須從毗鄰學校的界線後移，達至規劃署署長或城規會滿意的程度。
- c) 中電須提交一份美化環境建議書，達至規劃署署長或城規會滿意的程度。
- d) 有關規劃許可將於二〇〇九年三月十八日失效，除非在該日前，獲批准的變壓站已開始興建，又或該項規劃許可獲得續期。
- e) 城規會批准的變壓站詳情如下：
 - (i) 地盤面積：2,030 平方米
 - (ii) 建築面積：3,000 平方米
 - (iii) 上蓋面積：45%

- (iv) 建築物數目：2 幢（兩層及四層）
- (v) 建築物高度：10 米及 28 米（約）
- (vi) 車位數目：1 個
- (vii) 上落客貨處數目：1 處

2. 中電申請批地興建變壓站

2.1 二〇〇八年四月，西貢地政處接獲中電的批地申請，以便在上址興建經城規會批准的變壓站。

2.2 西貢地政處已將批地建議諮詢有關部門。根據機電工程署的意見，為應付將軍澳區現時及預計二〇一四年對電力的需求，有需要興建建議的變壓站。中電獲給予 3 年時間發展標題土地，因此須於二〇一〇／二〇一一年取得該幅土地。另外，規劃署確認，中電提交的建議與城規會所批准的建議相同，因此中電無須根據第 16 條提出新的申請。

2.3 早於二〇〇六年及就西貢地政處最近審批中電的土地申請期間，真道書院及該校家長強烈反對是項的變壓站用途。反對的理由主要與以下事宜有關：噪音污染、電磁場干擾、散發熱力、有毒氣體、屏風效應、興建變壓站期間影響學校運作、變壓站日常運作將影響學校運作、變壓站接近學校通道、及可選擇其他地點興建變壓站。

2.4 所有接獲的反對意見，已轉交各有關部門，以便在它們的職權範圍內進行審議。由於中電將根據已批准的規劃方案、相關條例、限制和指引興建上述變壓站，因此有關部門對於在標題土地興建變壓站並無反對意見。

2.5 二〇〇八年十一月二十日，西貢地區地政會議原則上批准是項批地申請，但須在該區作進一步諮詢。

3. 地區諮詢的過程

3.1 自二〇〇八年十二月四日以來，西貢地政處已為真道書院及該校家長安排四場簡介會，以提供平台給家長公開發表意見及表達他們所關注的事宜，但基於種種原因，絕大部份家長沒有出席各場簡介會。

3.2 西貢地政處亦為該校管理層及家長會的執行委員會安排另一次會議，日期為二〇〇八年十二月二十九日，但由於他們未能出席，會議因此被取消。

3.3 基於上述事件的背景，現將在標題土地上興建變壓站的議題提交西貢區議會作參考文件和進一步地區諮詢。

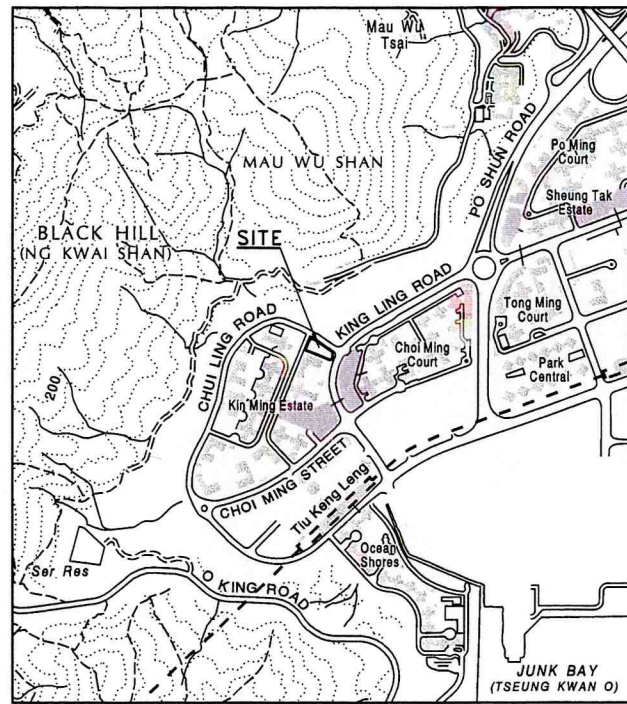
3.4 現夾附變壓站的位置圖。

西貢地政處

二〇〇九年一月十二日



LOCATION



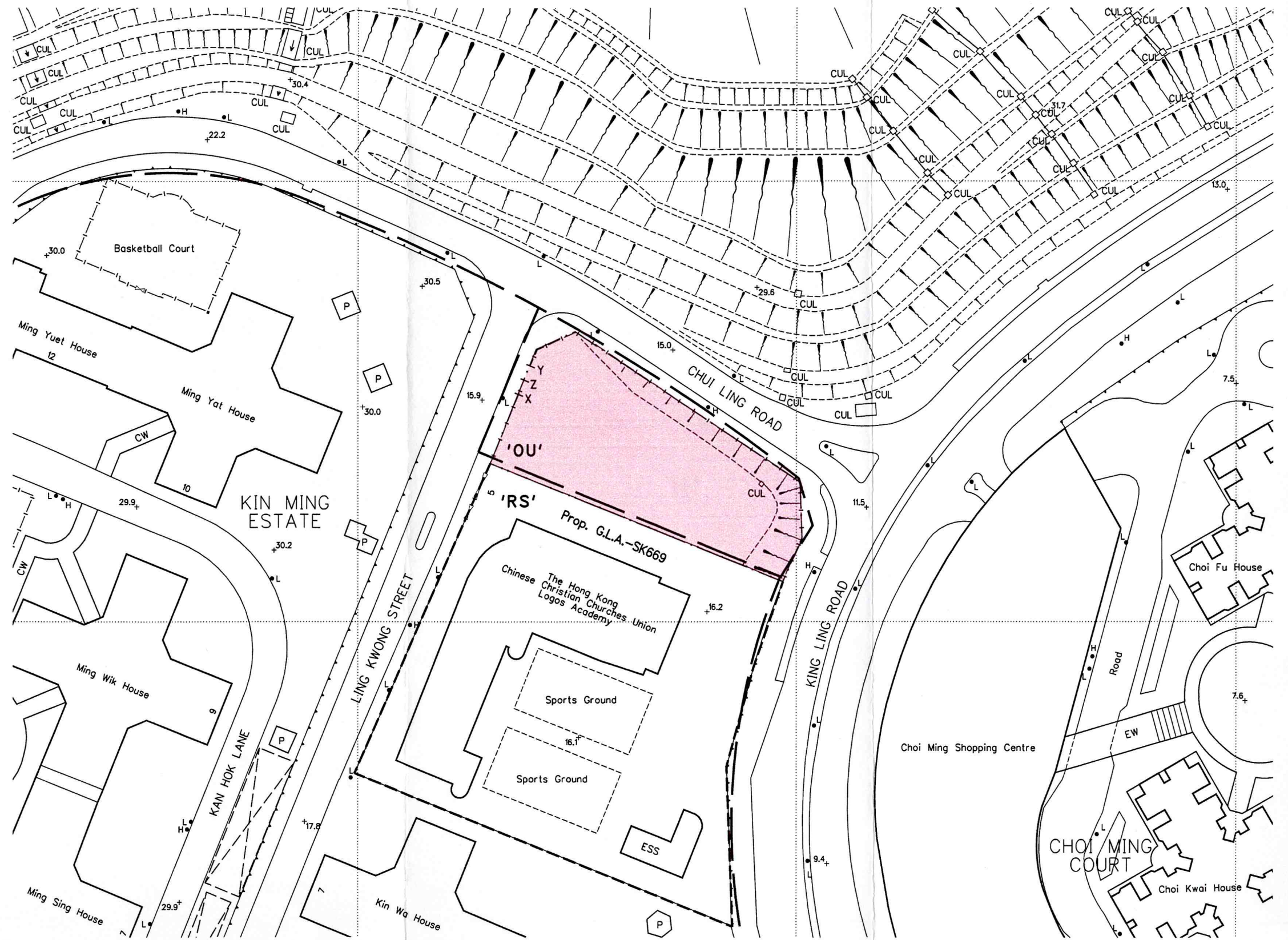
SCALE 1 : 20000

Prop. P.T.G. site
Area 2 030 m² (about)

SPECIAL CONDITION REFERS

POINTS X-Z-Y

Prop. Layout



SCALE 1 : 1000

METRES 20 0 20 40 60 80 100 METRES

PROVISIONAL PLAN - SUBJECT TO SURVEY

District Lands Office, Sai Kung
Lands Department

Plan Prepared by District Survey Office, Sai Kung

擬訂私人協約方式批地
將軍澳市地段第110號

PROPOSED PRIVATE TREATY GRANT
TSEUNG KWAN O TOWN LOT No. 110

File No. L/M(1) TO DLO/SK 293/SPT/59

Survey Sheet No. 11-NE-25A

Layout Plan No. L/TKO-73/2E

Reference Plan No. -----

PLAN No. SKM7135-P0a

Date : 05/11/2008