

離島區議會
文件 IDC 94 / 2013 號

《梅窩邊緣分區計劃大綱核准圖編號 S/I-MWF/8》的擬議修訂
(二零一三年十月廿一日)

1. 目的

本文件旨在向議員介紹有關《梅窩邊緣分區計劃大綱核准圖編號 S/I-MWF/8》(以下簡稱「大綱圖」)的擬議修訂。

2. 背景

- 2.1 政府致力開拓土地資源，多管齊下，為香港建立土地儲備，以滿足房屋、社會和經濟發展需求。為此，二零一三年《施政報告》提出了多項措施增加短中期的房屋土地供應。其中一項措施是將原來用途未能落實的土地，盡快改作房屋和其他社會有更迫切需要的用途。
- 2.2 基於以上措施，一幅位於大嶼山梅窩銀鑛灣路西端、現時在大綱圖劃為「政府、機構或社區」(“G/IC”)地帶、預留作運動場發展的土地(面積約 2.44 公頃)，被認定為有住宅發展潛力(圖 1)。康樂及文化事務署表示該運動場發展並沒有落實的時間表，並表示只要在東涌有一個合適的替代地點作運動場發展，不反對釋放該用地作其他用途。有關政府部門也確認該用地沒有需要設置其他政府、機構或社區設施。
- 2.3 房屋署經初步評估後，認為該用地的北面一塊隨時可供開發、已平整的政府土地(約 0.77 公頃)可作居者有其屋計劃(居屋)發展；而該用地的南面部分(主要為由不同私人擁有的荒廢農地／魚塘)(約 1.67 公頃)的長遠土地用途需待進行進一步研究及解決基礎設施方面的限制。
- 2.4 規劃署在考慮上述因素後，建議把北面部分由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，並加入最高地積比率為 3.6 倍和最高建築物高度為主水平基準以上 55 米 (mPD) 的發展限制以便進行居屋發展。而由於現階段並沒有技術評估支持南面部分作住宅發展，南面部分則建議改劃為「未決定用途」地帶。這個擬議修訂已送交有關政府部門考慮，並沒有收到反對意見。相關政府部門亦確認北面部分的擬議居屋發展沒有不可預見的技術問題。整體來說，擬議居屋發展的參數不會與周邊環境不匹配。房屋署在 2013 年 6 月 24 日亦曾就上述居屋的發展參數及發展時間表諮詢離島區議會。議員大致支持該居屋發展。
- 2.5 城市規劃委員會(以下簡稱「城規會」)轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(以下簡稱「委員會」)於 2013 年 9 月 27 日考慮並同意對《梅窩邊緣分區計劃大綱核准圖編號 S/I-MWF/8》擬議修訂。委員會亦同意《梅窩邊緣分區計劃大綱草圖編號 S/I-MWF/8C》(以下簡稱「草圖」)(附錄一)、其《註

釋》(附錄二)及《說明書》(附錄三)是適合根據《城市規劃條例》(以下簡稱「條例」)第 5 條公佈予公眾查閱。草圖在憲報刊登後，將重新編號為 S/I-MWF/9。

3. 大綱圖的擬議修訂(附錄一至三)

- 3.1 **修訂項目 A：**把“G/IC”用地北面部份由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶。
- 3.2 **修訂項目 B：**把“G/IC”用地南面部份由「政府、機構或社區」地帶改劃為「未決定用途」地帶。
- 3.3 大綱圖的《註釋》及《說明書》均作出相應的修訂和更新，以反映上述修訂及大綱圖內各種土地用途的最新情況。

4. 展示草圖

- 4.1 城規會將於 2013 年 10 月 18 日根據條例第五條展示《梅窩邊緣分區計劃大綱草圖編號 S/I-MWF/9》供公眾查閱，為期兩個月至 2013 年 12 月 18 日。按照條例第 6(1)條，任何人士可在該圖展示期間向委員會作出申述。申述須以書面作出，並須不遲於 2013 年 12 月 18 日送交以下地址：

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

- 4.2 市民亦可在城規會網站作出申述，網址為 <http://www.tpb.gov.hk>。

5. 附件

圖 1	位置圖
附錄一	《梅窩邊緣分區計劃大綱草圖編號 S/I-MWF/8C》
附錄二	《梅窩邊緣分區計劃大綱草圖編號 S/I-MWF/8C》的《註釋》
附錄三	《梅窩邊緣分區計劃大綱草圖編號 S/I-MWF/8C》的《說明書》

規劃署
西貢及離島規劃處
二零一三年十月