

西貢及離島區

議程項目 3

第 12 A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/I-TCV/1 申請修訂《東涌谷分區計劃大綱核准圖
編號S/I-TCV/2》，把位於大嶼山東涌
東涌第1約多個地段和毗連政府土地的申請地點
由「住宅(丙類)2」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶，
以及修訂適用於申請地點土地用途地帶的《註釋》
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第Y/I-TCV/1A號)

10. 秘書報告，申請地點位於東涌，這宗申請由 Coral Ching Limited 提交，該公司與新鴻基地產代理有限公司有關聯，而艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。以下委員已就此議項申報利益：

葉文祺先生 — 在東涌擁有物業；以及

何鉅業先生 — 其公司目前與新鴻基地產發展有限公司及艾奕康公司有業務往來

11. 由於葉文祺先生擁有的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。由於何鉅業先生涉及直接利益，因此小組委員會同意應請他就此議項暫時離席。

[何鉅業先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

12. 下列規劃署代表及申請人代表此時獲邀到席上：

規劃署

鄭弘毅先生 — 西貢及離島規劃專員
羅玉鈴女士 — 高級城市規劃師／西貢及離島
張兆鴻先生 — 城市規劃師／西貢及離島

申請人的代表

新鴻基地產發展有限公司 — 與申請人有關聯

麥啟華先生

孫國基先生

盧緯綸建築規劃有限公司

許澤鴻先生

胡韻然女士

莊惠森女士

奧雅納工程顧問

趙祖強

艾奕康公司

溫偉江先生

朱倩怡女士

ESCM Company Limited

劉惠寧博士

英環香港有限公司

吳翹先生

13. 主席歡迎各人到席，並解釋會議程序。他接着請規劃署的代表向委員簡介這宗申請的背景。

14. 高級城市規劃師／西貢及離島羅玉鈴女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、把申請地點由「住宅(丙類)2」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶，以便進行住宅發展連商業和政府、機構及社區用途的建議、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署原則上不反對這宗申請。

15. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。申請人的代表胡韻然女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 申請地點位於東涌西。東涌西是東涌新市鎮的延伸部分，其發展目標之一是提供土地，以應付房屋及其他方面的發展需要。已規劃的港鐵現有東涌線延線及新設的東涌西站預定於二零二九年竣工。同時，東涌第33區及第42區將有兩個公營房屋發展項目落成，區內亦正進行多項基建設施工程，例如道路擴闊工程及排水工程，正是提升申請地點用途地帶的合適時機，以充分發揮其發展潛力；
- (b) 申請地點在東涌谷分區計劃大綱圖上劃為「住宅(丙類)2」地帶，作住宅發展用途，最大地積比率為1倍，最高建築物高度為主水平基準上20米。鑑於申請地點鄰近已規劃的港鐵東涌西站，兩者相距約300米，建議提高申請地點的發展密度，讓擬議發展可善用交通加倍便利的優勢，並貫徹公共運輸引導發展的概念；
- (c) 在已規劃的港鐵東涌西站服務範圍內的公營房屋發展項目，例如逸東邨和滿東邨，其發展密度達地積比率6倍。該範圍內另有已規劃的住宅／商業發展項目，其發展密度分別達地積比率3.5倍或3倍。因應附近的高密度住宅發展，以及考慮到已進行的技術評估，目前方案提出將擬議發展的住用和非住用地積比率分別訂為2.1倍和0.22倍，屬適當水平，並且與周邊發展相協調；

- (d) 根據目前改劃土地用途地帶的建議，住用地積比率為2.1倍及建築物高度不高於主水平基準上100米，能善用珍貴的土地資源以增加房屋供應，提供共1 783個住宅單位；
- (e) 有關發展擬採用梯級式建築物高度輪廓，建築物的高度和密度由南向北及由東向西遞降，即由山的一面向海旁遞降，以及由現有高密度公營房屋發展項目向東涌河遞降，配合天然地形之餘，亦與區內現有建築物的形貌融和；
- (f) 申請地點內沿裕東路會預留一條20米闊建築物間距，以及會預留另一條南北向的15米闊建築物間距，以改善空氣流通情況；
- (g) 為盡量減少對申請地點西面的東涌河可能造成的影響，擬從西面的用地界線預留不少於5米的建築物後移範圍；而位於申請地點西北部分的大廈，其座向亦經適當調整，避免直接面向東涌河；
- (h) 將於申請地點面向松滿路的位置闢設總共約7 295平方米總樓面面積的配套設施，當中包括零售設施、幼稚園，以及一個由私人擁有、管理及維修保養的公共運輸交匯處，為擬議發展的居民和社區提供公共交通服務。為營造更理想的行人環境，擬議沿松滿路的零售鋪面闢設路旁種植區，以及預留至少5米的建築物後移範圍；
- (i) 建議沿面向滿東邨的松滿路闢設零售鋪面，有助帶動街道活力；
- (j) 相關政府決策局／部門對這宗改劃土地用途地帶申請不反對或沒有負面意見；以及
- (k) 基於上述考慮因素，申請人建議將申請地點由「住宅(丙類)2」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶，最高總地積比率訂為2.32倍，由北至南的三個支區採用三級建築物高度限制，分別為主水平基準上50米、

主水平基準上80米和主水平基準上100米。擬議的最高地積比率和三級建築物高度與周邊發展相協調。

16. 由於規劃署的代表及申請人的代表已完成陳述，主席遂請委員提問。

規劃情況的改變

17. 一名委員留意到申請人在《東涌谷分區計劃大綱草圖編號S/I-TCV/1》(下稱「分區計劃大綱草圖」)的展示期內提交申述，建議把申請地點改劃為「住宅(丙類)1」地帶，並把地積比率由1倍增至1.5倍，但城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一六年不接納有關申述。該名委員遂詢問規劃情況是否有所改變，以至規劃署原則上不反對現時這宗改劃申請。

18. 西貢及離島規劃專員鄭弘毅先生借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 「東涌新市鎮擴展規劃及工程研究」(下稱「規劃及工程研究」)所建議的擬議土地用途(包括已規劃的港鐵東涌西站及東涌谷區內的住宅發展項目)已反映在各分區計劃大綱圖上。除了小組委員會於二零二三年批准加大東涌第42區擬議公營房屋發展項目的發展密度外，規劃情況並無重大改變。區內情況的主要改變，是過去十年來已規劃的土地用途和基礎設施已在近年逐步落實並落成；以及
- (b) 城規會不接納申請人於二零一六年提出把申請地點由「住宅(丙類)2」地帶改劃為「住宅(丙類)1」地帶及把地積比率訂為1.5倍的申述，主要理由是當時提出的改劃建議並無具體方案及相關技術評估支持。因此，有關申述無法證明改劃建議不會對規劃、環境、城市設計及其他技術方面造成負面影響。反之，目前這宗改劃申請包括一個有多項技術評估支持的擬議方案。獲諮詢的相關政府決策局／部門對目前的建議並無負面意見。規劃署原則上不反對現時這宗改劃申請，實屬恰當。

落實梯級式建築物高度輪廓

19. 一名委員詢問如何確保梯級式建築物高度可落實。西貢及離島規劃專員鄺弘毅先生借助投影片表示，若小組委員會決定同意／局部同意這宗改劃申請，規劃署會考慮委員的意見，並對分區計劃大綱圖作出適當修訂，包括在分區計劃大綱圖上訂明適當的建築物高度和其他發展管制(例如目前這宗改劃申請所建議分別為主水平基準上50米、主水平基準上80米和主水平基準上100米的梯級式建築物高度限制)，有關修訂會先提交小組委員會考慮，然後根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第5條刊憲。

與東涌河、東涌河公園及劃為「海岸保護區」地帶的地方為鄰的問題

20. 一些委員提出以下問題：

- (a) 除了沿申請地點西面界線種植緩衝樹木外，是否有任何緩解措施，以盡量減少申請地點與鄰近的「海岸保護區」地帶及東涌河之間可能產生的鄰接問題；鄰近的「海岸保護區」地帶是否有任何有效的管理計劃；以及有關範圍是否為鼓勵公眾享用而設；
- (b) 有否考慮建築署的建議，檢討第五座或第六座的建築物高度，以盡量減低可能對視覺造成的影響；
- (c) 可否提供由裕東路及松滿路經申請地點前往東涌河的行人通道詳情；以及
- (d) 留意到當局在申請地點附近的東涌河公園推廣親水文化，會否制訂任何緩解措施，以盡量減少可能產生的鄰接問題。

21. 申請人的代表胡韻然女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 申請地點以西沿東涌河一幅約30米闊的狹長土地已

劃為「海岸保護區」地帶，作為東涌河與申請地點之間的緩衝。申請地點的西面界線會豎設圍欄，以免干擾「海岸保護區」地帶和東涌河。透過採用適當的設計和空氣流通措施(例如從申請地點的西面界線預留不少於5米的建築物後移距離、謹慎設計近東涌河河口的三幢大樓的座向以避免直接面向東涌河，以及在申請地點內三幢大樓的低層加入空間)，「海岸保護區」地帶和東涌河可能受到的影響應極為輕微；

- (b) 在詳細設計和提交建築圖則階段會適當考慮建築署及其他相關政府決策局／部門的意見；
- (c) 前往東涌河河口的現有行人通道將維持不變，即沿裕東路的通道經申請地點東北面的侯王宮到達東涌河河口。待已規劃的L22號公路連行人通道及配套設施落成後，東涌河與內陸之間的連接將有所改善；以及
- (d) 擬議發展不會與東涌河公園有直接的鄰接問題，因為東涌河公園位於申請地點南面而非直接面向擬議發展。

22. 西貢及離島規劃專員鄭弘毅先生借助投影片作出補充，表示東涌河某些具生態價值的河段獲漁農自然護理署確定為具重要生態價值河溪。雖然申請地點南面的東涌河公園旨在推廣親水文化及活動，但保育仍然是最優先的考慮和目標。由於把東涌河河岸區劃為「海岸保護區」地帶是為了避免有發展侵入東涌河的範圍及對之造成負面影響，鼓勵公眾享用「海岸保護區」地帶並非政府的意向。反之，政府的做法主要把重點放在盡量減少該地帶所受到的干擾，以及對違例發展／活動採取適當的執管行動。就主席的提問，西貢及離島規劃專員鄭弘毅先生作出回應，確認「海岸保護區」地帶沒有劃設河畔長廊公園。

交通方面

23. 副主席和兩名委員提出以下問題：

- (a) 會否提供任何設計特色或配套設施，以確保附近居民(尤其是居住在申請地點東面公營房屋發展項目內的居民)易於前往擬議公共運輸交匯處；以及有沒有就擬議公共運輸交匯處諮詢運輸署或巴士公司；
- (b) 私人擁有的公共運輸交匯處的營運及保養詳情為何，以及其他地區有沒有類似個案；以及
- (c) 倘申請地點接近心光盲人院暨學校(下稱「心光學校」)的重置用地，公共運輸交匯處的設計是否已考慮視障人士的特別需要。

24. 申請人的代表胡韻然女士借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 與零售設施相似，擬議公共運輸交匯處會開放予公眾以提供公共運輸服務，並會沿松滿路面向申請地點東面滿東邨的地方設置，讓附近居民及學生較易前往。如運輸署所建議，該處將設有行人過路設施；
- (b) 擬議公共運輸交匯處會由申請人負責管理和保養。峻巒現設有一個由私人擁有的公共運輸交匯處，亦是由土地業權人擁有和營運；以及
- (c) 在詳細設計階段為擬議公共運輸交匯處進行設計時，將會顧及視障人士的特別需要。

25. 西貢及離島規劃專員鄭弘毅先生借助投影片指出，心光學校的擬議重置選址位於申請地點東北面，現處於土地行政及提交建築圖則的階段。主席補充，擬議公共運輸交匯處亦可令視障人士受惠，以及改善該區一帶的通達程度。

生態方面

26. 一名委員提出以下問題：

- (a) 東涌谷的生態價值詳情為何，特別是擬議發展對盧

文氏樹蛙造成的潛在影響；

- (b) 經核准的環境影響評估(下稱「環評」)建議實施的緩解措施詳情為何；以及
- (c) 有何方法確保能成功遷移盧文氏樹蛙。

27. 西貢及離島規劃專員鄭弘毅先生借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 申請地點位於東涌市中心的市區邊緣，而東涌谷則一派鄉郊風貌，三面環山。東涌河有部分河段因發現一些具保育價值的淡水魚品種而被劃為「自然保育區」地帶。東涌谷地區亦長有具保育價值的植物，例如土沉香。東涌谷地區的整體規劃意向，是保育該區生態易受影響的地方。儘管如此，東涌谷地區內亦有六條認可鄉村及休耕農地。根據政府先前進行的規劃及工程研究，東涌谷內有七幅用地(包括申請地點)被選定為適合進行住宅發展；以及
- (b) 根據經核准的環評報告，在申請地點發現了一些盧文氏樹蛙。倘實施緩解措施(例如遷移盧文氏樹蛙)，則申請地點可被視為適合用作發展。當局會在土地行政階段將相關規定加入土地契約內，以確保申請人在展開建造工程前採取緩解措施。

28. 申請人的代表劉惠寧博士借助一些投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 林地是盧文氏樹蛙的自然生境，因為此品種通常在地面或枯葉內棲息。細小水體為它們提供合適的繁殖環境。東涌谷內的盧文氏樹蛙主要在次生林地、風水林及果園棲息。由於申請地點長有果樹，故可提供一個合適的自然環境，屬於盧文氏樹蛙時常出沒的地方；
- (b) 申請人明白東涌谷地區的工程項目持續施工，可能會對環境造成潛在影響，遂自發於二零二三年的兩

季連續七個晚上在申請地點進行有關盧文氏樹蛙的調查。由於雨季是盧文氏樹蛙的繁殖季節，故很容易觀察到有盧文氏樹蛙聚集在細小水體附近。調查期間在申請地點找到的兩隻盧文氏樹蛙，其後被遷移到大嶼山其他合適的自然生境。去年在遷移地點進行跟進調查時，觀察到雄性樹蛙的交配及繁殖活動，顯示樹蛙成功適應新的生境；

- (c) 由於大嶼山的自然生境獲確認為已知和合適的盧文氏樹蛙棲息地，故遷移樹蛙屬恰當做法；以及
- (d) 申請人將會根據經核准的環評在展開建造工程前實施緩解措施，例如捕捉調查及遷移。倘在申請地點找到盧文氏樹蛙，會相應地把它們遷移到大嶼山其他合適的自然生境。

園境和綠化

29. 據悉，有關用地面積龐大，但建議的樹木補償比例僅為1:0.5，主席及一名委員遂詢問有關在發展項目補償樹木的現行要求，以及提出這個樹木補償比例的理據為何。西貢及離島規劃專員鄺弘毅先生回應說，在切實可行的情況下，政府工程項目應考慮採用1:1(按數量計算)的樹木補償比例。不過，補償性種植應切實且持續可行，並應作全面考慮，以平衡植樹數量和質素。申請人提交的園境設計建議已就樹木保育和移除建議(當中包括樹木補償比例)提供理據。從園境規劃角度而言，規劃署城市設計及園境組對目前這宗改劃用途地帶申請並無負面意見。

30. 申請人的代表胡韻然女士借助一些投影片作出補充，要點如下：

- (a) 根據就目前這宗改劃用途地帶申請所進行的樹木調查，申請地點發現有土沉香幼苗，建議如初步園境設計總圖所示，在申請地點內進行移植。此外，建議沿毗鄰「海岸保護區」地帶及東涌河的西面用地界線種植樹木作緩衝，並沿松滿路種植樹木，為路旁添上青蔥翠綠；以及

- (b) 申請地點先前為果園。根據就目前這宗改劃用途地帶申請所進行的樹木調查，在申請地點上發現的670棵現有樹木大部分為果樹(主要是荔枝樹)。現有樹木之間間距少於兩米，從樹木健康和安全的角度而言並不理想。儘管申請地點有大量樹木，但綠化覆蓋率僅為用地總面積的大約24%。根據目前方案，將在申請地點種植的新樹所採用的間距不會少於四米。考慮到新種樹木之間須預留的適當間距、種植位置、建築物布局及須提供私人休憩空間的要求，目前的建議是在申請地點內種植合共338棵新樹，而綠化覆蓋率會提升至用地總面積的大約30%。

海平面上升及排水影響

31. 一名委員參考文件第1.8段及圖Z-2，提出以下問題：

- (a) 有關申請地點在極端天氣情況下出現海平面上升的背景資料，以及擬議發展的地盤平整水平為何；以及
- (b) 據悉申請地點附近有多個雨水滯留及處理池，而申請地點北部範圍內也有一個渠務專用範圍，擬議發展有否建議實施任何措施，以解決潛在的排水影響。

32. 申請人的代表胡韻然女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 正如排水影響評估所顯示，倘實施緩解措施(例如把地盤平整水平升高至主水平基準上8.6米)，預料不會出現無法克服的水浸或排水問題。渠務署不反對擬議發展；以及
- (b) 政府擬為東涌西地區設置一套完善的排水系統，包括沿東涌河設置一套採用可持續設計及設有七個雨水滯留及處理池的排水系統，以紓緩潛在的水浸風險。位於申請地點東北面的雨水滯留及處理池現時

正在建造中。此外，申請人建議在申請地點範圍內設置一套排水系統，以確保擬議發展不會對周邊地區的排水造成無法克服的影響。擬議建築物布局的設計已顧及位於申請地點北部的渠務專用範圍。申請人已就有關事宜諮詢相關的政府決策局／部門。

33. 西貢及離島規劃專員鄺弘毅先生借助投影片補充時表示，該渠務專用範圍屬指定的地下公共設施，用以把經由申請地點東北面毗連的雨水滯留及處理池處理的雨水排放至大海。

其他技術方面

34. 一名委員留意到申請地點的大部分侵佔了沙咀頭具考古研究價值的地點，故詢問當局對擬議發展有否任何特定要求或限制。西貢及離島規劃專員鄺弘毅先生回應時表示，根據就規劃及工程研究進行及已獲核准的環評，其中訂明項目倡議人須在施工前諮詢古物古蹟辦事處，以制訂考古方面的緩解措施。相關要求將於土地行政階段納入土地契約中。

35. 一名委員問及擬議發展的潛在飛機噪音影響，西貢及離島規劃專員鄺弘毅先生回應時表示，根據《香港規劃標準與準則》，在香港國際機場飛機噪音預測等量線25範圍以內的地方，不得進行易受噪音影響的發展，例如住宅發展。由於申請地點位於飛機噪音預測等量線25範圍以外，預計擬議發展不會受到不可接受的負面飛機噪音影響。

東涌區內的政府、機構及社區設施供應

36. 一名委員詢問關於東涌區內的政府、機構及社區設施供應情況，西貢及離島規劃專員鄺弘毅先生借助一些投影片作出回應，表示於東涌新市鎮內的政府、機構及社區設施(包括社會福利設施)供應大致上足夠。當局已在申請地點附近的住宅發展(包括東涌第30及31區的逸東邨、東涌第39區的滿東邨及東涌第42區的已規劃公營房屋發展)闢設／規劃足夠的政府、機構及社區設施。此外，位於申請地點東面的東涌第107區的聯用綜合大樓也將設有政府、機構及社區設施。

收購土地

37. 副主席和一名委員提出以下問題：
- (a) 申請地點內餘下土地未來的土地收購計劃詳情為何；以及
 - (b) 據悉擬議發展的目標竣工日期為二零二零年或之前，預計土地收購工作何時完成。
38. 申請人的代表胡韻然女士作出回應，要點如下：
- (a) 截至提交目前這宗改劃申請當日，申請人持有申請地點內超過60%的私人土地業權，此百分比已包括於稍後階段經由換地取得的政府土地部分。餘下土地的土地收購工作繼續進行；以及
 - (b) 擬議發展的竣工日期設定為二零二零年或之前，該日期屬初步目標，主要供技術評估之用。確切的發展計劃將取決於多項因素，例如土地收購和土地行政程序、詳細設計，以及與相關政府決策局／部門的商討情況。

[葉文祺先生在答問部分進行期間離席。]

39. 由於申請人的代表再無提出進一步意見，而委員亦沒有再提出問題，主席告知申請人的代表這宗申請的聆聽程序已經完成，小組委員會會在他們離席後就這宗申請進行商議，稍後會把小組委員會的決定通知申請人。主席多謝規劃署的代表及申請人的代表出席會議。他們此時離席。

商議部分

40. 主席扼要重述，在申請地點興建住宅的規劃意向，在先前對分區計劃大綱草圖作出修訂時已經確立。當時亦已進行相關的技術評估，包括環境評估，以提供理據支持「住宅(丙

類)2」地帶的發展限制。與申請人先前就分區計劃大綱圖提交的申述相比，目前這宗改劃土地用途地帶申請涉及把申請地點由「住宅(丙類)2」地帶提升為「住宅(乙類)」地帶，以提高地積比率及建築物高度，並有初步計劃和相關技術評估支持。鑑於申請地點鄰近興建中的港鐵東涌西站，加上基礎設施有所改善，擬議改劃土地用途地帶申請有助興建更多房屋單位，可充分發揮申請地點的發展潛力。

41. 大多數委員支持這宗改劃土地用途地帶申請，因為考慮到申請地點鄰近港鐵東涌西站，而且四周已有現有和已規劃的多層高密度住宅發展。申請地點發展密度的擬議增幅大致上有理據支持，亦經過深思熟慮。委員備悉建築物高度由南至北遞降。不過，有數名委員認為，由東向西朝東涌河遞降的梯級式建築物高度輪廓仍有待改善。考慮到建議所涉的用地面積較大，且只擬興建九幢住宅樓宇，布局寬敞，因此仍有空間降低沿東涌河而建的擬議住宅樓宇的建築物高度，尤其是第五座及第六座，並加入進一步改善措施，例如沿「海岸保護區」地帶把建築物進一步後移，以提高附近一些觀景點的整體景觀開揚度。鑑於申請地點十分接近位於東涌河河岸區的毗連「海岸保護區」地帶及東涌灣河口，小組委員會同意要求規劃署與申請人聯繫，以檢討申請地點的整體建築物高度輪廓，特別是第五座及第六座的建築物高度，令由東至西的梯級式建築物高度輪廓更鮮明，以進一步減低潛在的視覺影響。此外，考慮到申請地點的位置較敏感，應加入進一步的改善措施(例如建築物後移)，使擬議發展在視覺上與東涌河及東涌灣河口更為融合。

42. 一名委員亦認為，應在詳細設計階段進一步加強申請地點與附近發展和地方(包括東涌河、港鐵東涌西站及東澳古道)的行人連接。

43. 除第五座及第六座的建築物高度之外，小組委員會大致原則上不反對改劃土地用途地帶的建議。主席在回應一名委員有關下一步工作的提問時表示，這是根據條例第12A條提出的改劃土地用途地帶申請。倘若小組委員會同意或局部同意這宗申請，規劃署會提交對分區計劃大綱圖的擬議修訂，以供小組委員會考慮。擬議修訂應納入適當的調整，以回應委員對梯級式建築物高度輪廓的關注，使擬議發展與周邊地區更融合。

44. 經商議後，小組委員會決定局部同意這宗申請，惟須加入適當的規劃管制，包括申請地點的建築物高度限制，以回應委員的關注。對東涌谷分區計劃大綱圖作出的相關擬議修訂，會在諮詢相關政府決策局／部門後訂定，並連同經修訂的《註釋》和《說明書》，先提交小組委員會考慮，然後根據《城市規劃條例》在憲報刊登。

[會議小休五分鐘。]

[何鉅業先生此時返回席上。]

[高級城市規劃師／西貢及離島江詩雅女士此時獲邀到席上。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HC/368 擬在劃為「農業」地帶的
西貢蠔涌第 244 約地段第 677 號 A 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-HC/368 號)

簡介和提問部分

45. 高級城市規劃師／西貢及離島江詩雅女士借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議發展、政府部門的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

46. 一名委員根據文件所載的實地照片，詢問申請地點現時是否有一幢現有建築物。高級城市規劃師／西貢及離島江詩雅女士借助一些圖則解釋，申請地點界線有部分受前方的一座建築物遮擋。在實地照片中，受遮擋的部分以紅色虛線標示，而可被看見的部分則以紅色實線標示，以作說明。主席表示，以