

財務委員會 工務小組委員會參考文件

補充資料

313RO－天水圍國際濕地公園及訪客中心－第 2 期工程

引言

工務小組委員會委員曾在 2002 年 4 月 3 日會議上，審議有關 **313RO** 號工程計劃「天水圍國際濕地公園及訪客中心－第 2 期工程」的 PWSC(2002-03)1 號文件。會上，委員要求政府就下述事項提供補充資料－

- (a) 兩幅綜合發展區用地日後的發展詳情；以及
- (b) 確保綜合發展區日後的發展與生態緩衝區所發揮的緩衝作用互相協調的措施。

政府的回應

規劃管制

2. 當局會就天水圍第 112 和 115 區兩幅綜合發展區用地日後的發展實施規劃管制，以確保該兩幅用地的發展不會對周圍一帶的地方，包括自然保育區和濕地公園的景觀或生態造成不良的影響。有關的位置圖載於附件。

3. 有關的兩幅綜合發展區用地均預留作綜合低密度住宅發展用途。位於第 112 區的綜合發展區用地，面積約 8.51 公頃，發展後提供的總樓面面積不得超過 173 000 平方米，而區內建築物的高度不得超過一層開啟式停車間上加十層。位於第 115 區的另一幅綜合發展區用地，面積約 6.41 公頃，發展後提供的總樓面面積不得超過 127 000 平方米，而區內建築物的高度同樣不得超過一層開啟式停車間上加十層。不過，這兩幅用地可建單位的數目上限和最小面積，則沒有任何限制，以便用地日後發展時，在設計上可更具彈性，以配合市場情況的變化。發展商除了必須在每個綜合發展區內提供休憩用地和其他設施供居民

使用外，還須興建一所小學和一所中學。此外，由於考慮到該兩幅綜合發展區用地周圍一帶的自然景觀，以及兩幅用地鄰近自然保育區(包括生態緩衝區)，兩個綜合發展區內的建築物會採用高度分級原則，使建築物的高度朝生態緩衝區方向遞減。

城市規劃條例

4. 更重要的是《城市規劃條例》(第 131 章)規定，凡擬在「綜合發展區」進行的發展，必須取得城市規劃委員會(下稱「城規會」)的規劃許可。就本文件所指的兩幅用地，日後發展商須擬備總綱發展藍圖，提交城規會核准。總綱發展藍圖須載有以下資料—

- (a) 所有擬建建築物的性質、位置、尺寸和高度；
- (b) 各種用途擬佔的總樓面面積、建築物單位總數和單位面積；
- (c) 市區設計和美化環境的建議；
- (d) 環境影響評估報告和交通影響評估報告；以及
- (e) 生態影響評估報告，說明擬議發展計劃對濕地公園和自然保育區生態價值的影響，並建議減輕影響的措施。

5. 規劃署會依據上文第 3 和第 4 段所載的限制和規定，擬備規劃大綱。這份規劃大綱將為日後發展商擬備總綱發展藍圖的依據。

經濟局
旅遊事務署
2002 年 4 月



31380 - 沃木濕地公園
及訪客中心 - 第 2 期工程