

元朗區議會
城鄉規劃及發展委員會

《元朗分區計劃大綱核准圖編號 S/YL/18》的擬議修訂
把元朗東頭部分土地由商貿改劃作住宅用途

目的

1. 本文件旨在向各位議員闡述就《元朗分區計劃大綱核准圖編號 S/YL/18》(下稱「大綱圖」)作出的修訂，主要是把東頭部分土地由商貿(圖 1)改劃作住宅用途。

背景

2. 規劃署於 2010 年完成了「2009 年全港工業用地分區研究」，該研究檢討了全港工業用地的使用情況，並建議更改空置率較高或空置工業用地的用途。在考慮部門意見、土地使用情況、業權分佈、發展現況等因素後，該研究建議改劃東頭西面沿明渠的一片土地作住宅用途，藉此促進地區轉型及改善地區環境。
3. 規劃署在進一步研究其細節，包括發展密度等，及考慮相關因素及部門意見後，建議就大綱圖作出下述的修訂，有關修訂已於 2011 年 3 月 4 日獲城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會同意。

大綱圖的修訂(圖 2)

修訂項目 A

把東頭西面邊陲宏業西街以西及德業街以北的一片土地由「其他指定用途」註明「商貿」或「商貿(1)」地帶改劃為「住宅(戊類)1」地帶(約 3.87 公頃)(圖 3 至圖 5)

4. 東頭西面邊陲擬議改劃作住宅用途的一片土地，接近現有

住宅區，與毗鄰西南面作住宅發展的「綜合發展區」及北面山貝涌口村的鄉村發展相互協調。亦有宏業西街及德業街把其東面的工業中心區分隔。因此，這片土地適宜作住宅用途。況且，該片土地除一地段外，均為單一業權，有數幅土地並未用盡其發展密度，當中包括兩幅政府土地(圖 3)，這情況使轉型作住宅的機會較高。

5. 在「住宅(戊類)1」地帶的規劃意向是逐步淘汰現有的工業用途，使改作住宅用途。儘管有關地點相對東頭其他位置，在環境影響相對較少，但由於個別地盤未必同步發展，所以仍然有工業用途與住宅用途鄰近的潛在環境問題。因此，在此地帶內作住宅發展需透過向城規會申請規劃許可的程序，以確保各種環境問題能有效地處理。
6. 在「住宅(戊類)1」地帶內的發展，最高的地積比率為 5 倍，與元朗市現時住宅用地的限制相若。而建築物高度限於主水平基準上 85 米，這與東頭區原本的限制相若。改裝現有建築物可維持現時發展密度 (改裝作住宅除外)。此亦適用於現有「住宅(戊類)」地帶。
7. 根據視覺影響評估，擬議住宅發展的影響與原先規劃的商貿發展相若(圖 6a 至圖 6d)，因此有關修訂項目將不會對附近環境帶來不可接受的影響。至於空氣流通方面，根據 2008 年「元朗市空氣流通專家評估」，現時東頭商貿地帶規劃的發展密度不會對附近環境產生嚴重負面空氣流通影響。而「住宅(戊類)1」擬議發展密度與規劃的商貿發展相類同，因此亦不會產生嚴重負面空氣流通影響。基建方面，有關政府部門，如運輸署、環境保護署、渠務署認為擬議住宅發展在交通、排污和排水方面，不會造成問題。

修訂項目 B

把東頭北面涌業街以南的一幅細長土地由「其他指定用途」註明「商貿」改為「道路」(約 0.83 公頃)(圖 4 及圖 5)

8. 把該幅細長土地改為「道路」，以反映現有道路情況。
9. 圖則的《註釋》亦會作出相應修訂，以加入上述地積比率和高度限制。

提出意見

10. 載有有關修訂的《元朗分區計劃大綱草圖編號 S/YL/19》預定於 2011 年 3 月 18 日，根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱，作為期兩個月的公眾諮詢(預定止於 2011 年 5 月 18 日)。該大綱圖於這段期間會存放於城規會秘書處、位於北角及沙田政府合署的規劃資料查詢處、屯門及元朗規劃處、元朗民政事務處、十八鄉及屏山鄉事委員會供公眾查閱。公眾人士亦可登入法定規劃綜合網站 www.ozp.tpb.gov.hk 瀏覽該大綱圖。公開展示期間，各位議員可就有關修訂向城規會提交書面申述。有關申述可送交香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓城市規劃委員會秘書處。
11. 請各位議員就修訂項目發表意見。

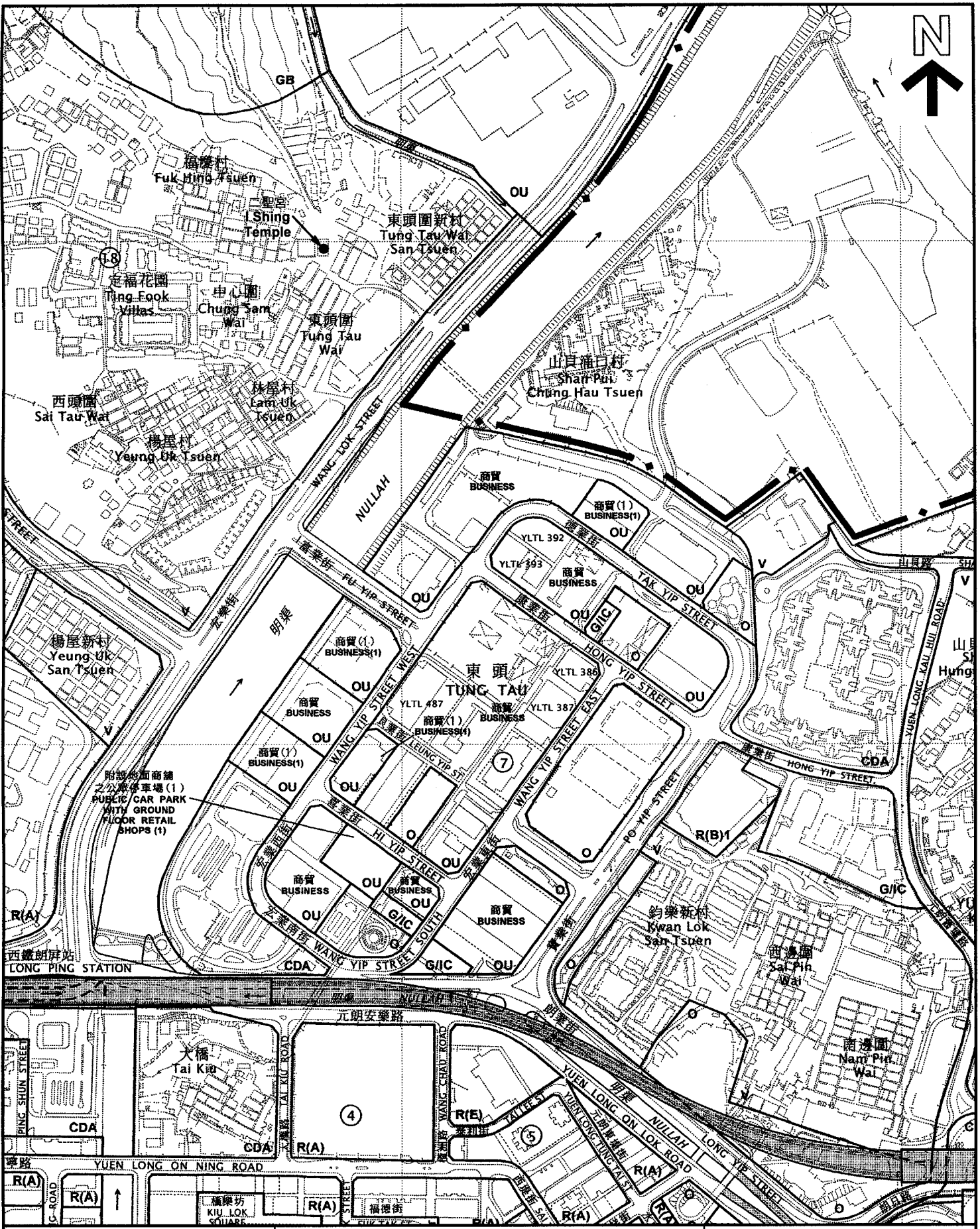
附件

- | | |
|------|---------------------------|
| 圖 1 | 元朗東頭的現時用途地帶 |
| 圖 2 | 元朗分區計劃大綱圖的擬議修訂項目第 A 及 B 項 |
| 圖 3 | 在元朗東頭擬議改劃用途的地點 |
| 圖 4 | 航攝照片 |
| 圖 5 | 實地照片 |
| 圖 6a | 合成照片 - 由西鐵元朗站望去 |
| 圖 6b | 合成照片 - 由西鐵朗屏站望去 |
| 圖 6c | 合成照片 - 由朗屏邨望去 |
| 圖 6d | 合成照片 - 由二聖宮望去 |

規劃署

屯門及元朗規劃處

2011 年 3 月



本摘要圖於2011年3月4日撥備，
 所根據的資料為於2008年10月21日
 核准的分區計劃大綱圖編號 S/YL/18
 EXTRACT PLAN PREPARED ON 4.3.2011
 BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No.
 S/YL/18 APPROVED ON 21.10.2008

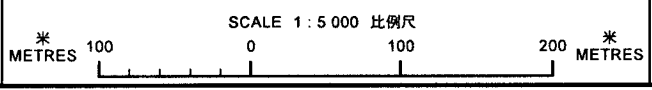
元朗東頭的現時用途地帶
 CURRENT ZONING OF
 TUNG TAU, YUEN LONG

規劃署
 PLANNING
 DEPARTMENT



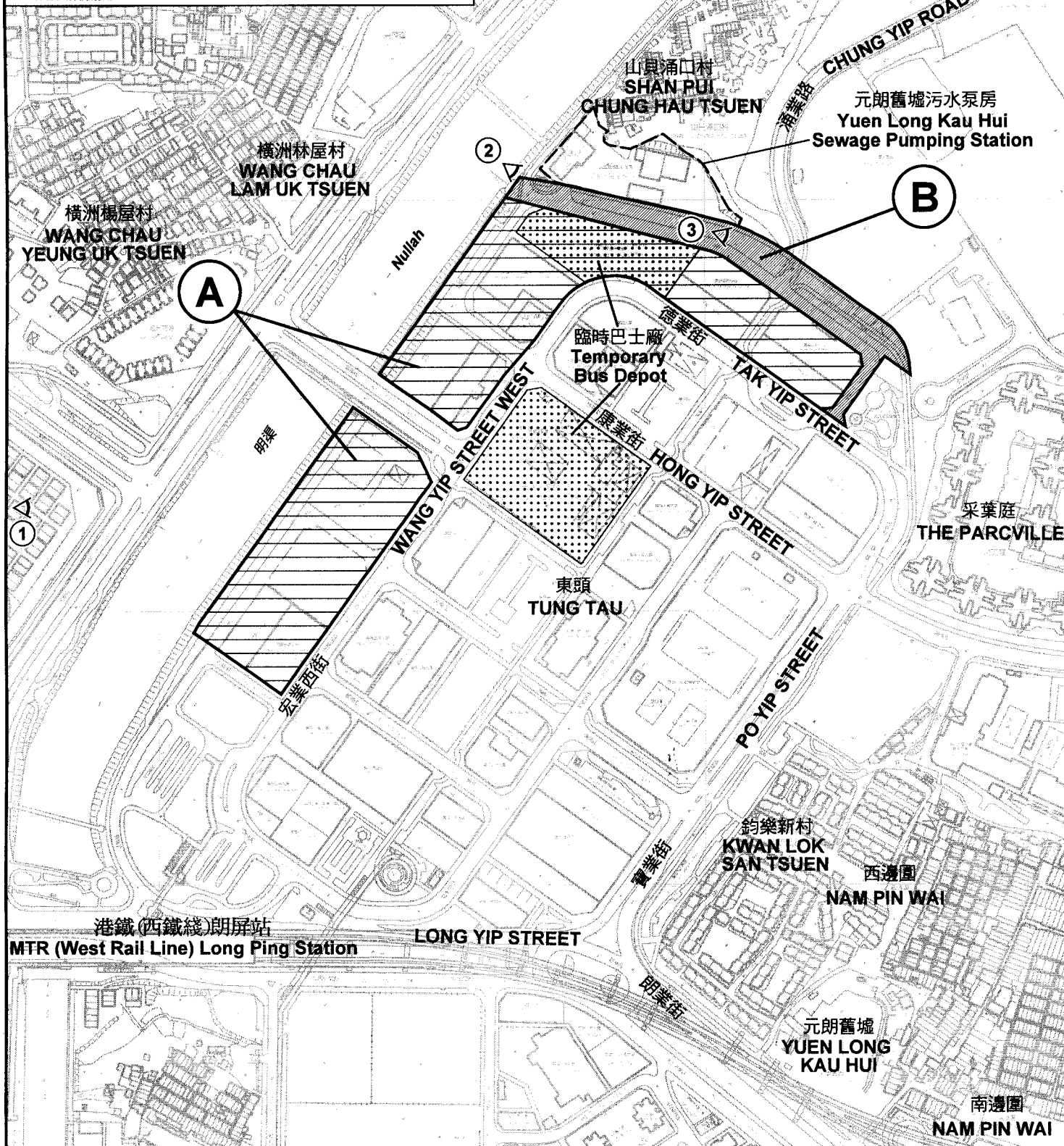
參考編號
 REFERENCE No.
 M/YLE/11/8

圖 PLAN
 1



圖例 LEGEND

- (A)** 由「其他指定用途」註明「商貿」或「商貿(1)」改作「住宅(茂類)1」
REZONING FROM "OTHER SPECIFIED USES" ANNOTATED "BUSINESS" OR "BUSINESS(1)" TO "RESIDENTIAL(GROUP E)1"
 - (B)** 由「其他指定用途」註明「商貿」改作「道路」
REZONING FROM "OTHER SPECIFIED USES" ANNOTATED "BUSINESS" TO "ROAD"
 - ①** 實地照片的觀景點
VIEWING POINT OF SITE PHOTO
- 界線只作識別用 BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY



本摘要圖於2011年3月4日擬備，所根據的資料為測量圖編號
6-NW-4D, 5C, 9B, 9D, 10A 及 10C
EXTRACT PLAN PREPARED ON 4.3.2011
BASED ON SURVEY SHEETS No.
6-NW-4D, 5C, 9B, 9D, 10A & 10C

平面圖 SITE PLAN

元朗分區計劃大綱圖的擬議修訂項目第A及B項
PROPOSED AMENDMENT ITEMS A & B
TO THE YUEN LONG OZP

SCALE 1 : 4 000 比例尺

* METRES 80 0 80 160 * METRES

**規劃署
PLANNING
DEPARTMENT**

參考編號
REFERENCE No.
M/YLE/11/8

圖 PLAN
2



圖例 LEGEND

(A)

由「其他指定用途」註明「商貿」或「商貿(1)」改作「住宅(茂類)1」
REZONING FROM "OTHER SPECIFIED USES" ANNOTATED
"BUSINESS" OR "BUSINESS(1)" TO "RESIDENTIAL(GROUP E)1"

(B)

由「其他指定用途」註明「商貿」改作「道路」
REZONING FROM "OTHER SPECIFIED USES" ANNOTATED
"BUSINESS" TO "ROAD"

界線只作識別用

BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本摘要圖於2011年3月4日擬備，所根據的資料為地政總署於2010年5月3日拍得的航攝照片編號 CW85981
EXTRACT PLAN PREPARED ON 4.3.2011
BASED ON AERIAL PHOTO No.
CW85981 TAKEN ON 3.5.2010
BY LANDS DEPARTMENT

航攝照片 AERIAL PHOTO

元朗分區計劃大綱圖的擬議修訂項目第A及B項
PROPOSED AMENDMENT ITEMS A & B
TO THE YUEN LONG OZP

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/YLE/11/8

圖 PLAN
4

1



2



3



申請地點界線只作識別用 APPLICATION SITE BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本圖於2011年3月4日擬備，所根據的資料為攝於2010年10月15日的實地照片
 PLAN PREPARED ON 4.3.2011
 BASED ON SITE PHOTOS
 TAKEN ON 15.10.2010

實地照片 SITE PHOTOS
 元朗分區計劃大綱圖的擬議修訂項目第A及B項
 PROPOSED AMENDMENT ITEMS A & B
 TO THE YUEN LONG OZP

規劃署
 PLANNING
 DEPARTMENT



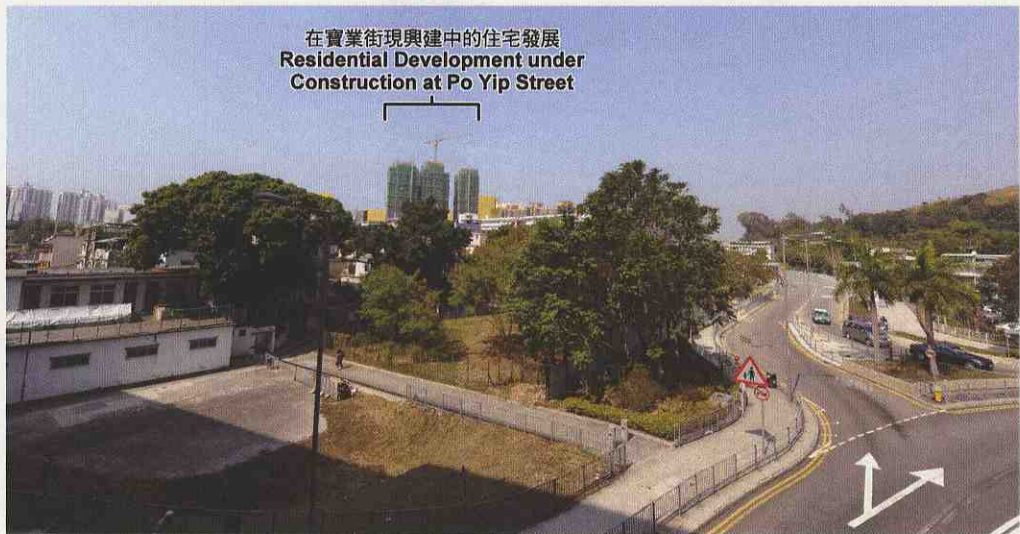
參考編號
 REFERENCE No.
 M/YLE/11/8

圖 PLAN
 5

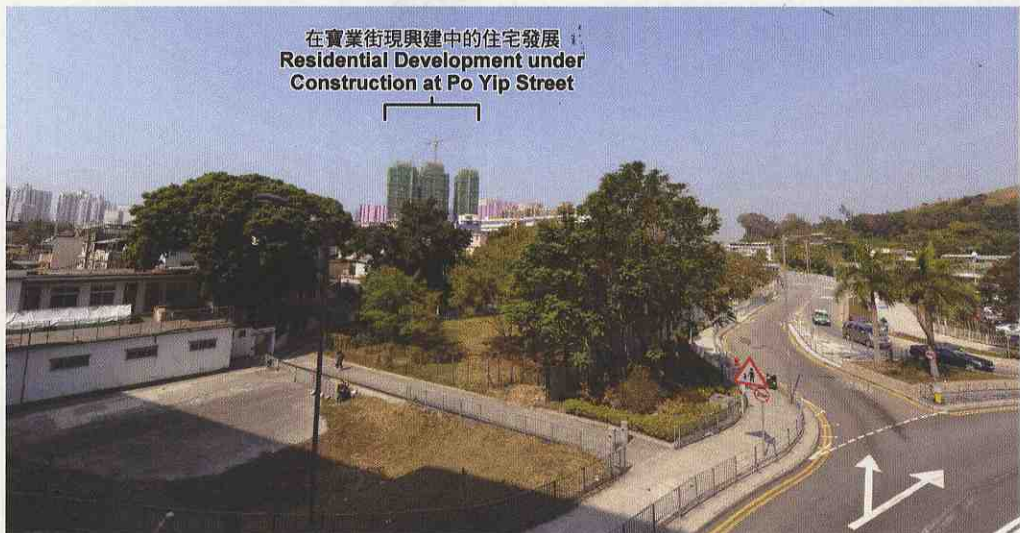
現有情況
Existing Situation



規劃的商貿發展
Planned
Business
Developments



擬議住宅發展
Proposed
Residential
Developments



合成照片 PHOTOMONTAGES

由西鐵元朗站望去
VIEW FROM WEST RAIL
YUEN LONG STATION
(17.6mPD)

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/YLE/11/8

圖 PLAN
6a

現有情況
Existing Situation



規劃的商貿發展
Planned
Business
Developments



擬議住宅發展
Proposed
Residential
Developments



合成照片 PHOTOMONTAGES

由西鐵朗屏站望去
VIEW FROM WEST RAIL
LONG PING STATION
(5.3mPD)

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/YLE/11/8

圖 PLAN
6b

現有情況
Existing Situation



規劃的商貿發展
Planned
Business
Developments



擬議住宅發展
Proposed
Residential
Developments



本圖於2011年3月4日擬備
PLAN PREPARED ON 4.3.2011

合成照片 PHOTOMONTAGES
由朗屏邨望去
VIEW FROM LONG PING ESTATE
(64.1mPD)

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/YLE/11/8

圖 PLAN
6c

現有情況
Existing Situation



規劃的商貿發展
Planned
Business
Developments



擬議住宅發展
Proposed
Residential
Developments



本圖於2011年3月4日擬備
PLAN PREPARED ON 4.3.2011

合成照片 PHOTOMONTAGES
由二聖宮望去
VIEW FROM I SHING TEMPLE
(12.4mPD)

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/YLE/11/8

圖 PLAN
6d