

元朗區議會
城鄉規劃及發展委員會

《大棠分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TT/14》的修訂

目的

1. 本文件旨在向各位議員闡述就《大棠分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TT/14》(下稱「大綱核准圖」)作出的修訂，主要包括把位於友善街前凹頭政府職員宿舍所在地及其毗連的斜坡，由「政府、機構或社區」地帶及「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)」地帶，以配合公共房屋發展。另外，把新「住宅(甲類)」地帶的「註釋」加進分區計劃大綱圖的《註釋》內。

背景

2. 當局於 2006 年決定在元朗市東鄰友善街的前凹頭政府職員宿舍用地進行公屋發展，所佔面積約 3.71 公頃。有關用地涉及凹頭政府職員宿舍先前所在的三塊土地，包括其附屬的污水處理設施，在大綱核准圖上部分劃為「政府、機構或社區」地帶(約 2.81 公頃)，部分則劃為「綠化地帶」(約 0.9 公頃)(圖 1 及圖 2)。
3. 根據房屋署的計劃及概念設計圖則(圖 3)，擬議的公屋發展的主要發展參數如下：

地盤總面積	3.71 公頃
地盤淨面積 (即扣除大部份斜坡)	1.74 公頃
最大總樓面面積	52 100 平方米(包括約 1 700 平方米作零售用途的非住用總樓面面積，確實面積須視乎詳細設計而定。)
最高地積比率	3.0 倍(按地盤淨面積計算)

單位數目	1 240 個
住宅樓宇座數	3 座
建築物高度	樓高 16 至 20 層，並採用梯級式建築物高度輪廓。
計劃人口	3 500 人
鄰舍休憩用地	3 500 平方米

4. 房屋署已在交通、環境、污水收集、空氣流通和視覺方面進行了技術評估，以確定擬議的發展密度是否可行。有關評估指出，在加入適當的緩解措施之下，公屋發展的擬議總樓面面積和建築物高度在技術上可行，亦不會對附近環境造成負面影響。擬議的公屋發展定於 2012 年年中動工，並於 2015/16 年竣工。
5. 就擬議的公屋發展計劃，房屋署於 2010 年 1 月 20 日曾諮詢元朗區議會城市規劃及發展委員會。城委會普遍支持該公屋的發展。規劃署在進一步研究其細節，包括發展密度等，以及考慮相關因素和部門意見後，建議就大綱核准圖作出下述的修訂。有關修訂已於 2011 年 3 月 18 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，並於 2011 年 4 月 8 日根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱。

大綱核准圖的修訂建議

- A1 和 A2 項 – 把前凹頭政府職員宿舍所在地及其毗連的斜坡由「政府、機構或社區」地帶和「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)」地帶（約 3.71 公頃）（圖 4 至圖 6）
6. 為方便進行擬議的公屋發展，有關用地會由「政府、機構或社區」地帶和「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)」地帶，並在最大總樓面面積和建築物高度方面訂有適當的發展限制，以因應概念設計為其日後的發展提供指引。《註釋》和大綱圖上會分別訂有最大整體總樓面面積（52 100 平方米）和最高建築物高度限制。

7. 爲了保留有關「住宅(甲類)」地帶的梯級式建築物高度輪廓，建議把住宅樓宇的高度分爲兩級，即主水平基準上 75 米（樓高 16 層）和主水平基準上 85 米（樓高 20 層）。所涉土地北部的最高建築物高度亦指定爲 3 層，可作零售設施或停車場等用途，令有關發展在設計上更具彈性。
8. 爲了要界定發展的區域，以保護和保存在有關用地東部和南部的現有斜坡，該「住宅(甲類)」地帶內指定了兩個分區（區(a)和區(b)）。擬議公屋發展的建設將被限制在區(a)內，而區(b)則被指定爲美化環境用地，該區內現有的樹木和景觀特色應盡量保留。除已作規劃的園景平台及相關搭建的小型構築物（包括行人天橋連接）外，不可在區(b)內興建任何建築物。

● 《註釋》和《說明書》的修訂建議

9. 當局已修訂大綱核准圖的《註釋》，以加入上述 A1 及 A2 項新加入的「住宅(甲類)」地帶的「註釋」。此外，根據最新修訂的《法定圖則註釋總表》，把「露天貯物」地帶「註釋」第二欄內「混凝土配料廠」一詞修訂爲「瀝青廠／混凝土配料廠」。
10. 分區計劃大綱圖的《說明書》亦因應修訂建議及各土地用途地帶的最新資料予以修訂，從而反映分區計劃大綱圖的最新狀況及規劃情況。

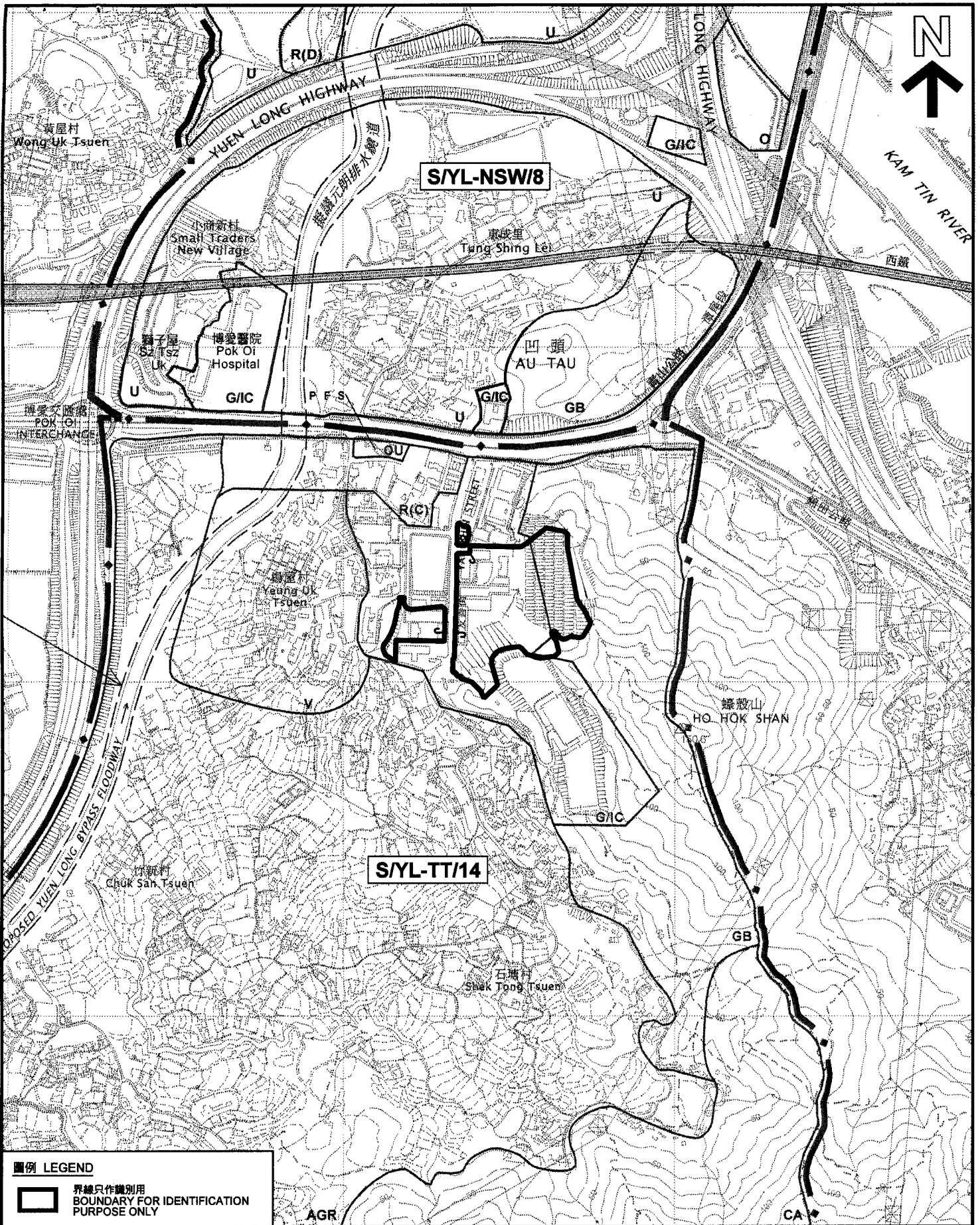
提出意見


11. 已修訂的《大棠分區計劃大綱草圖編號 S/YL-TT/15》現置於城規會秘書處、位於北角和沙田的規劃資料查詢處、屯門及元朗規劃處、元朗民政事務處，及十八鄉鄉事委員會，讓市民於辦公時間內查閱。公眾人士亦可於法定規劃綜合網站 www.ozp.tpb.gov.hk 瀏覽該大綱圖。各位議員可於 2011 年 6 月 8 日或之前，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。
12. 請各位議員就修訂項目發表意見。

附件

- 圖 1 前凹頭政府職員宿舍舊址的擬議公共房屋發展位置圖
- 圖 2 前凹頭政府職員宿舍舊址的擬議公共房屋發展平面圖
- 圖 3 擬議公共房屋發展的概念設計圖
- 圖 4 修訂項目 A1 及 A2 項位置圖
- 圖 5 修訂項目 A1 及 A2 項平面圖
- 圖 6 修訂項目 A1 及 A2 項航攝照片

規劃署
屯門及元朗規劃處
2011 年 5 月



圖例 LEGEND	
	界線只作識別用 BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本摘要圖於2011年2月25日擬備，
所根據的資料為於2006年10月17日
核准的分區計劃大綱圖編號
S/YL-TT/14 及 S/YL-NSW/8
EXTRACT PLAN PREPARED ON 25.2.2011
BASED ON OUTLINE ZONING PLANS No.
S/YL-TT/14 & S/YL-NSW/8
APPROVED ON 17.10.2006

位置圖 LOCATION PLAN

在前凹頭政府宿舍舊址的擬議公共房屋發展
PROPOSED PUBLIC HOUSING DEVELOPMENT
AT FORMER AU TAU DEPARTMENTAL QUARTERS SITE

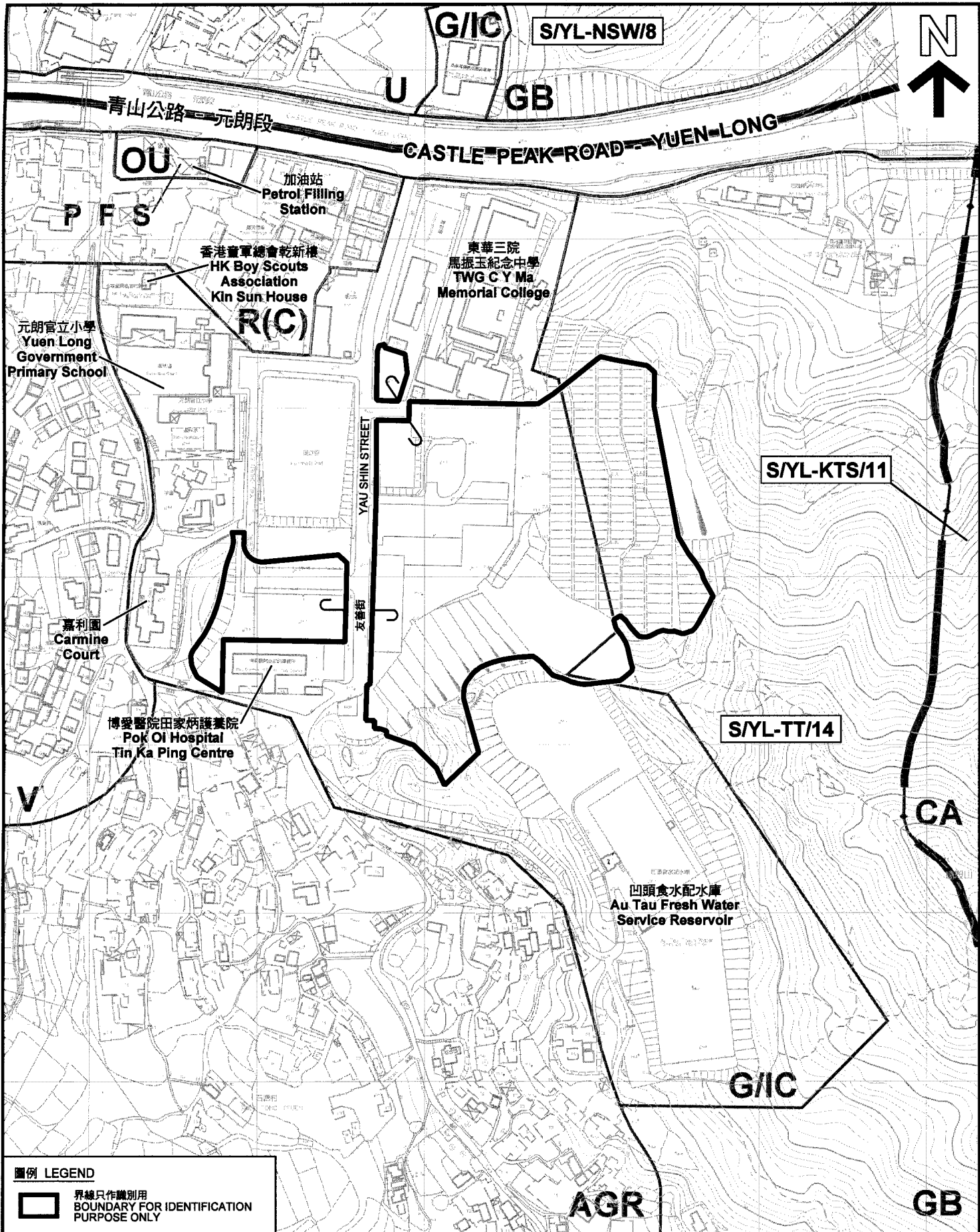
SCALE 1 : 7 500 比例尺


* 100 0 100 200 300 *
METRES METRES

**規劃署
PLANNING
DEPARTMENT**



參考編號 REFERENCE No. M/YLE/11/2	圖 PLAN 1
--	--------------------



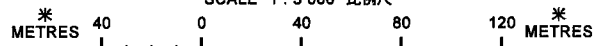
圖例 LEGEND
 界線只作識別用
 BOUNDARY FOR IDENTIFICATION
 PURPOSE ONLY

本摘要圖於2011年2月25日擬備，所根據的資料為測量圖編號 6-NE-6C、10D、11A 及 15B
 EXTRACT PLAN PREPARED ON 25.2.2011
 BASED ON SURVEY SHEETS No. 6-NE-6C, 10D, 11A & 15B


平面圖 SITE PLAN

在前凹頭政府宿舍舊址的擬議公共房屋發展
 PROPOSED PUBLIC HOUSING DEVELOPMENT
 AT FORMER AU TAU DEPARTMENTAL QUARTERS SITE

SCALE 1:3 000 比例尺

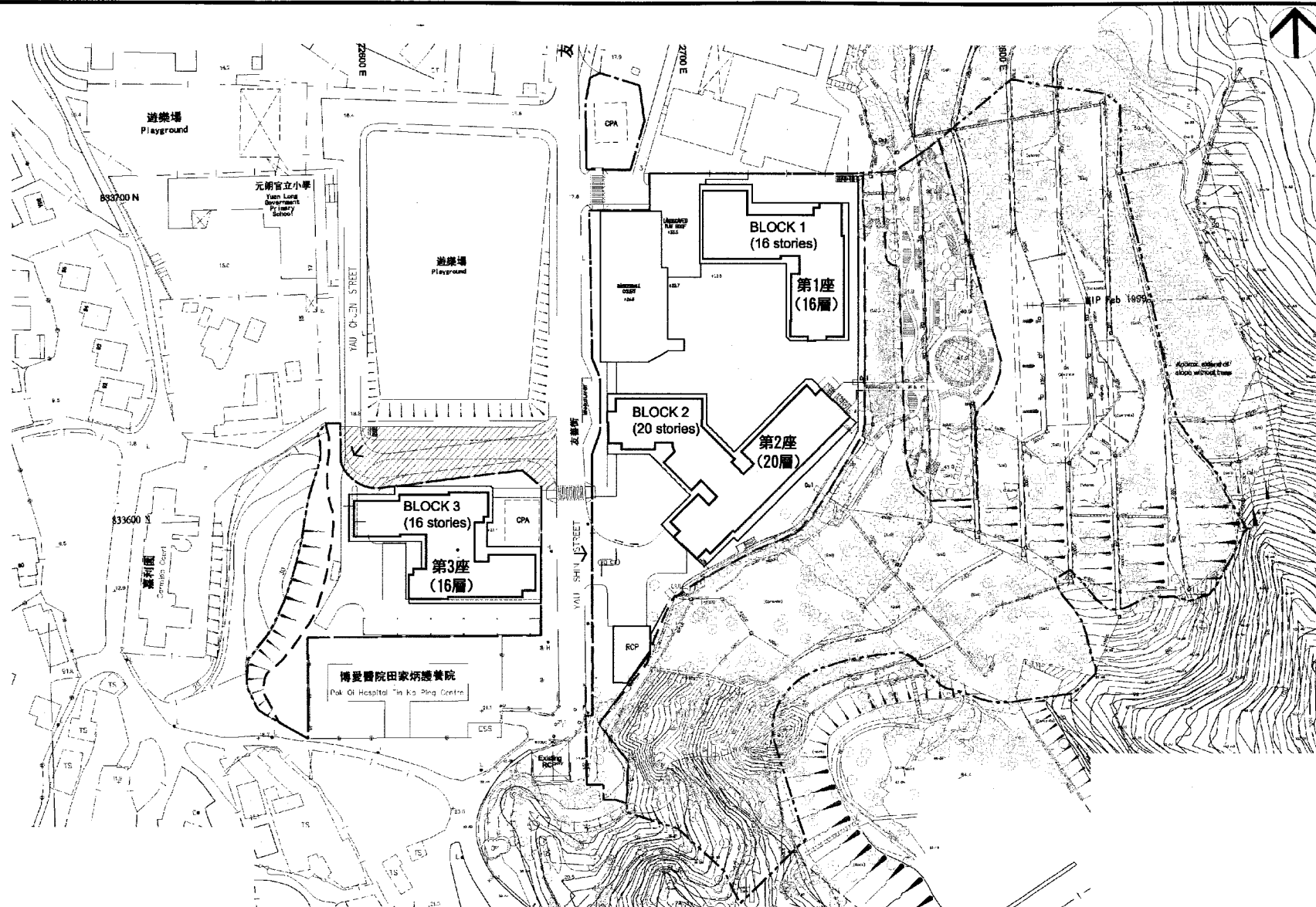


規劃署
 PLANNING
 DEPARTMENT



參考編號
 REFERENCE No.
 M/YLE/11/2

圖 PLAN
 2



本圖於2011年5月11日繪備，
 摘錄自房屋署的文件
 PLAN PREPARED ON 11.5.2011
 EXTRACT FROM THE HOUSING
 DEPARTMENT NOTES

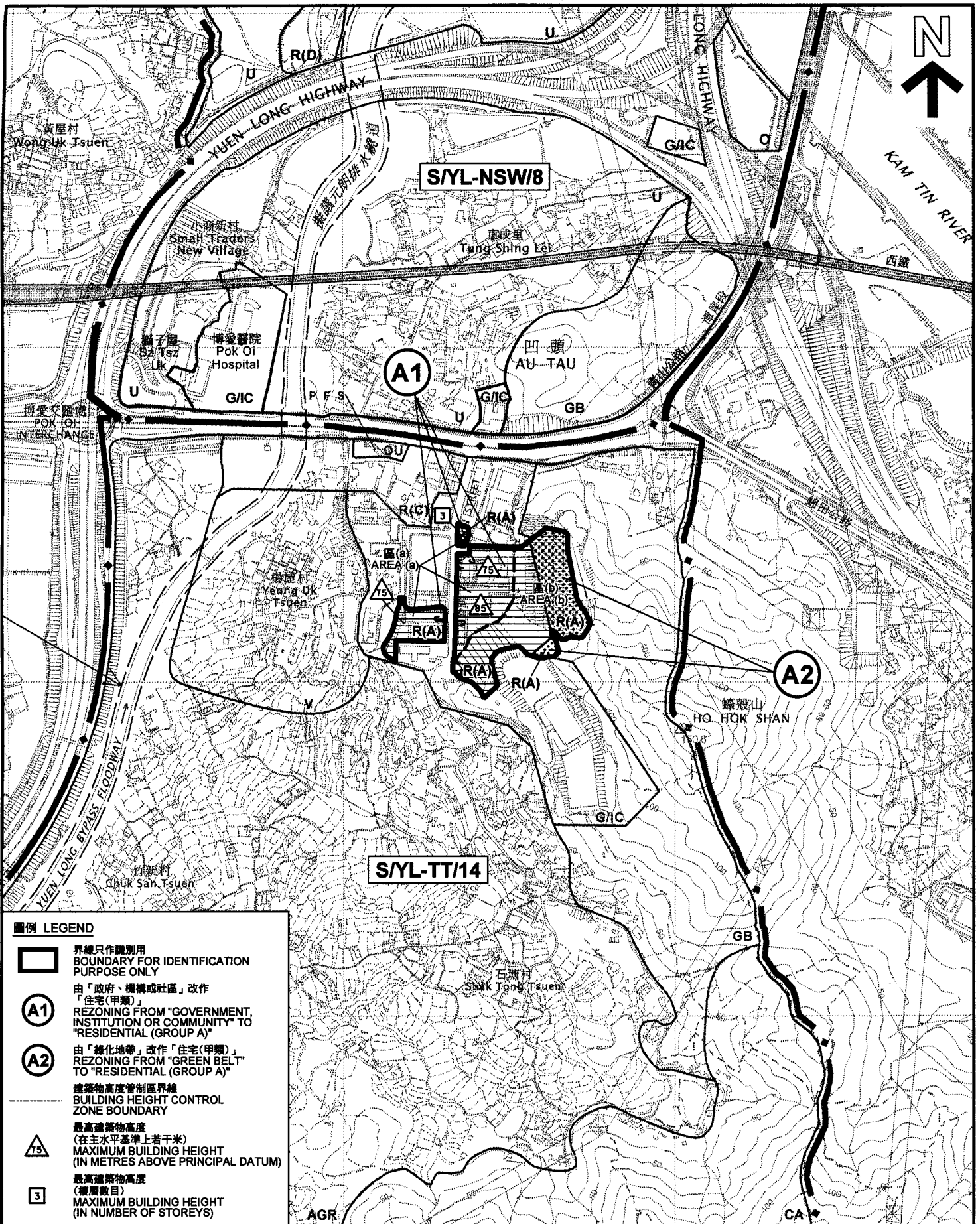
在前凹頭政府宿舍舊址的擬議公共房屋發展的概念設計圖
 CONCEPTUAL LAYOUT PLAN FOR
 PROPOSED PUBLIC HOUSING DEVELOPMENT
 AT FORMER AU TAU DEPARTMENTAL QUARTERS SITE

規劃署
 PLANNING
 DEPARTMENT



參考編號
 REFERENCE No.
 M/YLE/11/2

圖 PLAN
 3



圖例 LEGEND

-  界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY
-  由「政府、機構或社區」改作「住宅(甲類)」
REZONING FROM "GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY" TO "RESIDENTIAL (GROUP A)"
-  由「綠化地帶」改作「住宅(甲類)」
REZONING FROM "GREEN BELT" TO "RESIDENTIAL (GROUP A)"
-  建築物高度管制區界線
BUILDING HEIGHT CONTROL ZONE BOUNDARY
-  最高建築物高度
(在主水平基準上若干米)
MAXIMUM BUILDING HEIGHT
(IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)
-  最高建築物高度
(樓層數目)
MAXIMUM BUILDING HEIGHT
(IN NUMBER OF STOREYS)

位置圖 LOCATION PLAN

修訂項目A1項及A2項
AMENDMENT ITEMS A1 & A2

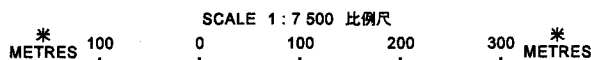
規劃署
PLANNING
DEPARTMENT

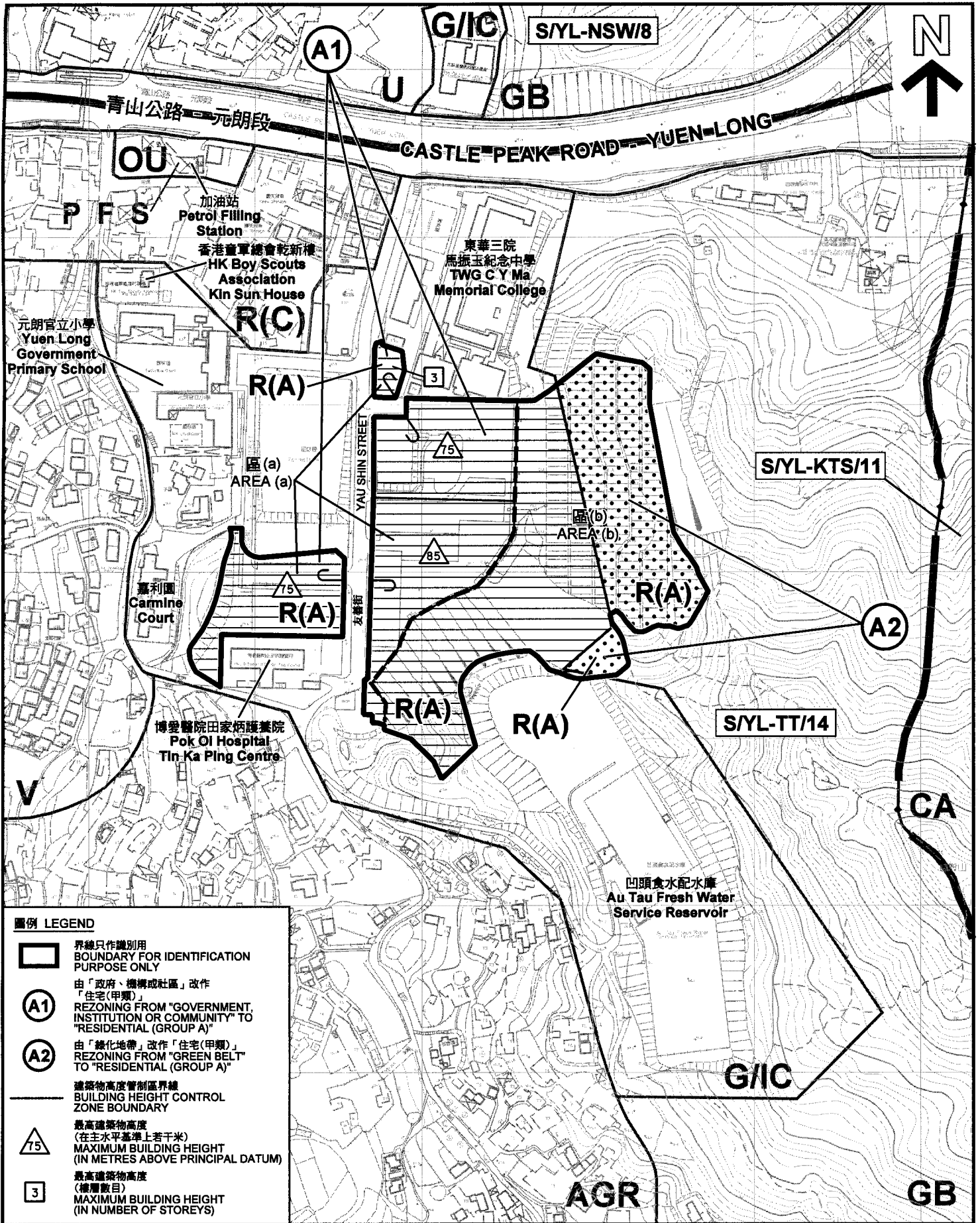


本摘要圖於2011年3月10日撥備，
所根據的資料為於2006年10月17日
核准的分區計劃大綱圖編號
S/YL-TT/14 及 S/YL-NSW/8
EXTRACT PLAN PREPARED ON 10.3.2011
BASED ON OUTLINE ZONING PLANS No.
S/YL-TT/14 & S/YL-NSW/8
APPROVED ON 17.10.2006

參考編號
REFERENCE No.
M/YLE/11/2

圖 PLAN
4





平面圖 SITE PLAN

修訂項目A1項及A2項
AMENDMENT ITEMS A1 & A2

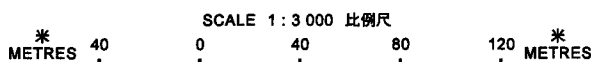
規劃署
PLANNING
DEPARTMENT

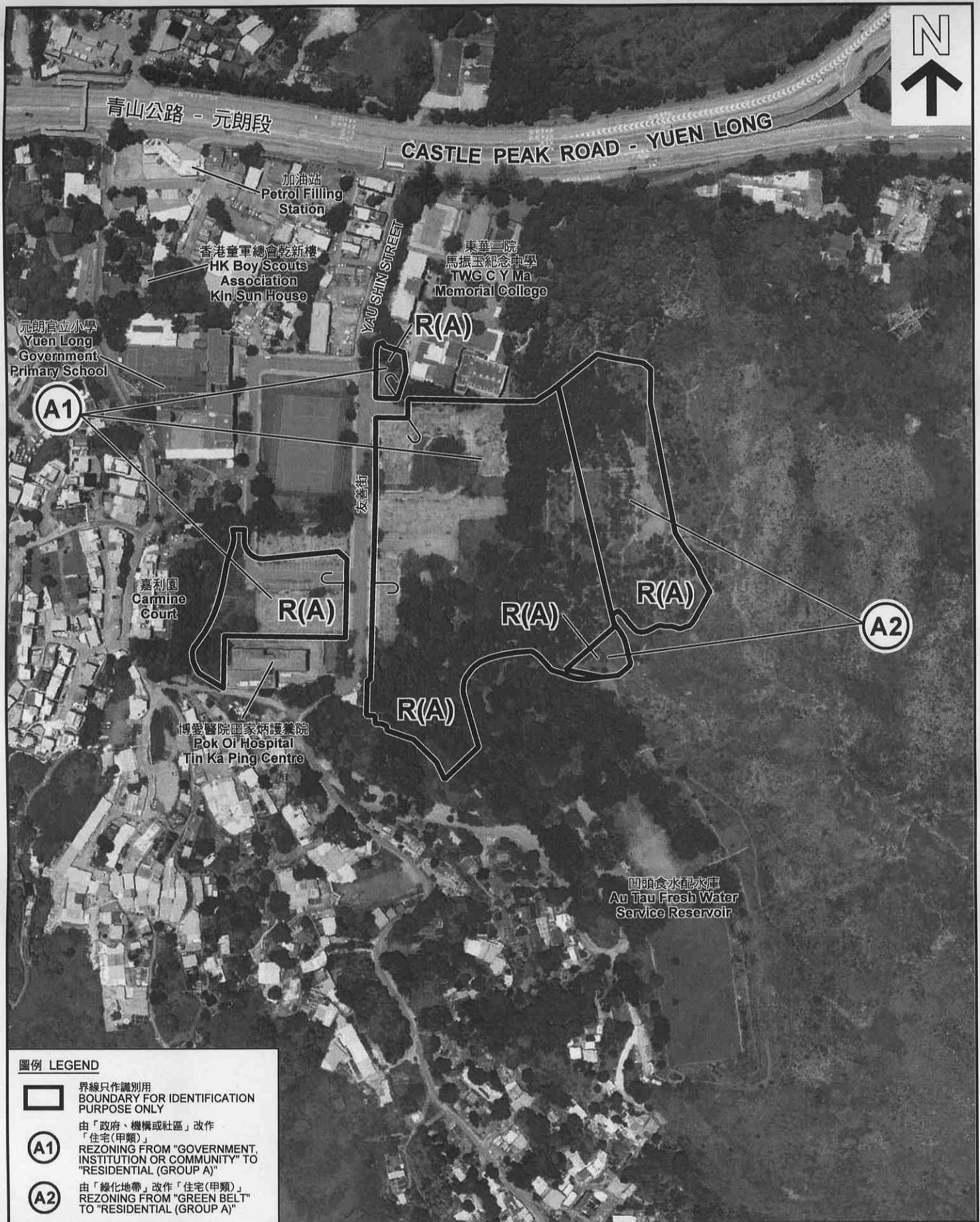


本摘要圖於2011年3月10日撥備，所根據的資料為測量圖編號 6-NE-6C、10D、11A 及 15B
EXTRACT PLAN PREPARED ON 10.3.2011 BASED ON SURVEY SHEETS No. 6-NE-6C, 10D, 11A & 15B

參考編號
REFERENCE No.
M/YLE/11/2

圖 PLAN
5





圖例 LEGEND

-  界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION
PURPOSE ONLY
-  由「政府、機構或社區」改作
「住宅(甲類)」
REZONING FROM "GOVERNMENT,
INSTITUTION OR COMMUNITY" TO
"RESIDENTIAL (GROUP A)"
-  由「綠化地帶」改作「住宅(甲類)」
REZONING FROM "GREEN BELT"
TO "RESIDENTIAL (GROUP A)"

本摘要圖於2011年2月25日擬備，所根據的資料為地政總署於2010年5月24日拍得的航攝照片編號 CS28568
EXTRACT PLAN PREPARED ON 25.2.2011
BASED ON AERIAL PHOTO No.
CS28568 TAKEN ON 24.5.2010
BY LANDS DEPARTMENT

航攝照片 AERIAL PHOTO

修訂項目A1項及A2項
AMENDMENT ITEMS A1 & A2

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/YLE/11/2

圖 PLAN
6