



沙田區議會
發展及房屋委員會

《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/24》的修訂項目

1. 目的

本文件旨在諮詢各委員對《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/24》（「圖則」）（附件 I）的修訂項目的意見。

2. 背景

房屋署計劃於沙田第 52 區（水泉澳）發展租住公屋，提供 10,700 個公屋單位以容納三萬人，該計劃於二零零九年七月二日獲沙田區議會發展及房屋委員會原則上的支持。為配合該項公屋發展，行政長官會同行政會議於二零一零年七月六日把沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/23 發還城市規劃委員會（下稱「城規會」）以作出修訂。城規會之鄉郊及新市鎮規劃小組委員會於二零一一年一月十四日同意有關分區計劃大綱圖的修訂項目。在二零一一年二月十一日，經修訂的分區計劃大綱圖已按《城市規劃條例》第 5 條刊憲，以供公眾查閱。

3. 主要修訂項目

就圖則所顯示的事項作出的修訂項目(附件 I)

3.1 為配合在第 52 區（水泉澳）發展租住公屋，五塊位於沙田路以南的土地，將由「住宅(甲類)」、「住宅(乙類)」、「休憩用地」、「政府、機構或社區」、「綠化地帶」地帶及「道路」用地改劃為「住宅(甲類)1」地帶，並為每塊土地訂定建築物高度限制。在改劃為「住宅(甲類)1」地帶內的發展／重建項目，最大合計總樓面積限為 501 800 平方米，最高建築物高度不得超過圖則所訂明的限制，或不得超過現有建築物的總樓面積和高度，兩者中以數目較大者為準。施加這些限制是有必要的，既可保存該區整體的景貌，又

可確保區內的發展密度與毗鄰的發展互相配合，而且不會導致基礎設施不勝負荷。地帶內所訂定的建築物高度限制僅為上限，住宅建築物的高度會採用交錯式的設計，最高為 30 住用樓層，而一般的高度則由 25 至 28 住用樓層不等，藉此締造梯級狀的高度輪廓，配合多山的地形。圖則訂明兩個觀景廊的最高建築物高度限為兩至四層，只准興建低層構築物。

- 3.2 另一組修訂項目是把一塊鄰近沙田路的土地，由「住宅(甲類)」地帶及「道路」用地改劃為「政府、機構或社區」地帶，預留作興建有蓋的公共交通總站，並為該塊土地訂定建築物高度限制；及一塊位於沙田路以南的土地，由「住宅(乙類)」及「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，預留作興建一間小學，並為該塊土地訂定建築物高度限制。
- 3.3 這次修訂亦包括把位於現有斜坡及沙田路旁四塊目前有植物覆蓋的狹長斜坡，由「住宅(甲類)」、「住宅(乙類)」地帶及「道路」用地改劃為「綠化地帶」地帶，目的是保留該等地點的綠化及自然環境。
- 3.4 為了反映已建成的道路，是次修訂亦把數塊第五十二區內的狹長土地，由「住宅(甲類)」、「住宅(乙類)」、「休憩用地」、「政府、機構或社區」及「綠化地帶」地帶改劃為「道路」用地。

其他修訂

- 3.5 城規會亦因應上述修訂項目修改圖則的《註釋》和更新了「說明書」(附件 II)。

公眾諮詢程序

- 3.6 二零一一年二月十一日，城規會根據《城市規劃條例》第 5 條展示圖則供公眾查閱，為期兩個月。圖則收納的修訂項目顯示在夾附的修訂項目附表(附件 II)。圖則於這段期間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、沙田、大埔及北區規劃處、沙田民政事務處及沙田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 瀏覽該圖則。任何人士可就圖則收納的修訂項目以書面或透過城規會網站 www.info.gov.hk/tpb/tc/whats_new/new_draft_plan.html 向城規會秘書提交申述。提交申述的截止日期為二零一一年四月十一日。

4. 徵詢意見

請委員就修訂項目發表意見。

5. 附件

附件 I: 《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/24》

附件 II: 《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/24》的修訂項目附表、《註釋》及《說明書》

規劃署

二零一一年二月