

諮詢修訂《屯門分區計劃大綱核准圖》

1 目的

本文件旨在向各委員簡述修訂《屯門分區計劃大綱核准圖》(下文簡稱大綱圖)(附件一)。

2 前言

- 2.1 規劃署於 2010 年完成「2009 年全港工業用地分區研究」。該研究建議西鐵屯門站以西的巴士廠及鄰近工廈，改劃作住宅及商貿用途。這次大綱圖的修訂，主要參考該研究的建議，改劃有關土地用途，亦回應了「關注屯門發展聯絡小組」的要求，藉此項改劃建議促進地區轉型，打做新市鎮中心及加強與鄰近設施結合。
- 2.2 此外，為提供土地應付住屋需求，兩塊位於掃管笏路，及一塊位於湖安街的政府土地修定作住宅發展。另外，青山公路與海榮路交界處的一塊臨時工地用作「政府、機構或社區」設施的發展，以充分利用土地資源。大綱圖亦擬建道路，以反映改善屯門北部交通的規劃意向。
- 2.3 2012 年 3 月 23 日城市規劃委員會(「城規會」)根據條例第 5 條展示大綱圖，作為期兩個月的公眾諮詢。大綱圖收納的修訂項目及其《註釋》和說明書已夾附在附件二。

3 修訂項目

- 3.1 地帶項目簡述如下：

活化工廈

- (a) 西鐵屯門站以西的巴士廠及鄰近工廈和設施主要由「工業」地帶改劃為以下(圖 1):
 - (i) 「綜合發展區(1)」地帶包括已停用的巴士廠、嘉柏中心及以北的小塊政府土地及公廁，主要作住宅用途及一些商業及社區設施包括重置公廁。住用最高地積比

率 5 倍及高限 100 米水平基準。將制定發展大綱，指引設計概念及詳細發展要求，其中包括加強與鄰近設施結合(修定項目 A1)。

- (ii) 「綜合發展區(2)」地帶，毗連上述「綜合發展區(1)」，現為兩間仍在運作的巴士廠。「綜合發展區(2)」地帶用作商業用途。最高地積比率 9.5 倍及高限 100 米水平基準。將制定發展大綱，指引設計概念及詳細發展要求，其中包括加強與鄰近設施結合(修定項目 A2)。
- (iii) 「其他指定用途」註明「商貿」地帶，是在上述「綜合發展區(2)」地帶以北及以南共 6 間工廈。最高地積比率 9.5 倍(包括不超過 1 倍用作商店及服務、及食肆)及高限 100 米水平基準(修定項目 A3)。
- (iv) 「商業(1)」地帶，是在上述「綜合發展區(1)」地帶以南的兩間工廈，於 2011 年已獲城規會批給規劃許可作整幢改裝作商廈。最高地積比率 9.5 倍及高限 100 米水平基準(修定項目 A4)。
- (v) 「其他指定用途」註明「電力支站」地帶，是在上述「綜合發展區(1)」地帶以北。該現有電力支站支援屯門輕鐵。高限為 1 層(不包括地庫)(修定項目 A5)。
- (vi) 「綠化地帶」在上述「其他指定用途」註明「商貿」地帶以北的一幅披植山坡(修定項目 A6)。

增加房屋用地

- (b) 為增加土地供應以增加房屋須求，3 幅現未有特定用途的政府用地，主要由「政府、機構或社區」地帶，改劃作住宅用途，及因應現地盤情況，調整地帶界線如下：
 - (i) 「住宅(乙類)」地帶，住用地積比率為 1.3 倍及高限為 6 層(不包括地庫)。地帶位於掃管笏路近鄭任安夫人千禧小學以西(修訂項目 B1 及 B2 項)(圖 2)及以北(修訂項目 C1 及 C2 項)(圖 3)。
 - (ii) 「住宅(甲類)」地帶，住用地積比率 5 倍及高限為 85 米水平基準。地帶位於湖安街北面近湖山網球場(修訂項目 D 項)(圖 4)。

增加「政府、機構或社區」用地

- (c) 青山公路與海榮路交界處一塊用地，現為路政署臨時工

地，由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶(修訂項目 E 項)(圖 5)。

擬議道路

- (d) 屯門北面第 54 區近小坑村一帶，現劃為「住宅(甲類)」、「政府、機構或社區」、及「鄉村式發展」地帶。為顯示規劃意向，興建道路以便發展，現將這此地帶連接的一些用地，擬議作為道路及調整地帶界線。擬議道路的寬度及走線仍須待詳細設計(修訂項目 F1 及 F2 項)(圖 6)。

3.2 修訂註釋簡述如下：

- (a) 修訂「商業」地帶(圖 7)《註釋》；加入略為放寬闢設公眾停車位限制的條款。加入新的「商業(1)」地帶並加入有關的地積比率限制及略為放寬地積比率限制的條款，修訂「社會福利設施」，讓涉及住宿的用途須獲得規劃批准才可進行。
- (b) 把新的「綜合發展區(1)」、「綜合發展區(2)」、以及「其他指定用途」註明「商貿」地帶加入《註釋》，並加入有關的地積比率限制及略為放寬地積比率限制的條款。
- (c) 修訂「其他指定用途」註明「貨櫃存放場及修理站」地帶(圖 8)的《註釋》，在用途表第二欄(須獲得規劃批准)加入「貨物裝卸及貨運設施(只限貨櫃裝卸站、特別設計的獨立物流中心)」及加入地積比率限制及略為放寬地積比率限制的條款。
- (d) 在「其他指定用途」註明「多層貨車／汽車停車場暨商業用途」地帶(圖 9)的《註釋》加入略為放寬闢設公眾停車位限制的條款。
- (e) 修訂「工業」地帶的《註釋》，在用途表第二欄(須獲得規劃批准)加入只限設於經大規模改建的現有建築物的「食肆(未另有列明者)」、「機構用途(未另有列明者)」、「政府診所」及「訓練中心」。

4 提出意見

- 4.1 根據《城市規劃條例》第 5 條的規定，有關的修訂項目已於二零一二年三月二十三日起，作為期兩個月至二零一二年五月二十三日的公開展示。大綱圖現置於城規會秘書處、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、屯門民政事務處、屯門鄉事委員會讓市民查閱。市民亦可於城規會網

頁 www.info.gov.hk/tpb 瀏覽該大綱圖。於公開展示期間，各委員可就有關修訂向城市規劃委員會提交書面申述。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。

4.2 請委員就修訂項目發表意見。

5 附件

附件一： 《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/29》

附件二： 《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/29》的修訂項目附表、《註釋》及《說明書》

圖 1 平面圖 - 修訂項目 A1 至 A6

圖 2 平面圖 - 修訂項目 B1 及 B2

圖 3 平面圖 - 修訂項目 C1 及 C2

圖 4 平面圖 - 修訂項目 D

圖 5 平面圖 - 修訂項目 E

圖 6 平面圖 - 修訂項目 F1 及 F2

圖 7 位置圖 - 「商業」地帶

圖 8 位置圖 - 「其他指定用途」註明「貨櫃存放場及修理站」地帶

圖 9 位置圖 - 「其他指定用途」註明「多層貨車／汽車停車場暨商業用途」地帶

規劃署

屯門及元朗規劃處

2012 年 4 月