

擬議修訂

《掃管笏分區計劃大綱核准圖編號 S/TM-SKW/13》

目的

本文件旨在向議員介紹有關《掃管笏分區計劃大綱核准圖編號 S/TM-SKW/13 》(下稱「大綱圖」)的擬議修訂，並徵詢議員的意見。

前言

2. 政府的既定政策，是在資源許可的情況下，為紀律部隊已婚人員提供部門宿舍，藉此維持紀律部隊人員士氣及挽留紀律部隊的人手。隨著新入職及在職已婚人員的人數持續增加，預計合乎資格入住部門宿舍的人員人數亦會進一步增加，導致宿舍短缺的情況惡化，因此增加部門宿舍數量和提升部門宿舍的居住環境，能改善部門人員的福利及縮短輪候宿舍的等候時間。

3. 有見及此，懲教署建議把一幅位於屯門小欖現時建有三幢樓高三至四層的懲教署初級職員已婚宿舍及其毗連土地，重建為一幢21層高的部門宿舍，確保地盡其用，同時持續改善部門宿舍的居住環境。為落實計劃，政府須進行法定城市規劃程序，以更改土地用途及放寬現時的建築物高度限制。

擬議修訂項目 (圖 1 的修訂項目A)

4. 位於屯門小欖康輝路的有關用地，目前建有兩幢四層高及一幢三層高的政府員工宿舍。擬議部門宿舍重建計劃的初步發展參數如下¹：

¹ 發展參數只供參考，細節尚待詳細規劃及設計。

擬議改劃面積	約2,815平方米
擬議發展用地面積	約2,700平方米
擬議總樓面面積	約9,700平方米
擬議樓宇高度	21層
擬議宿舍單位數目	約136個
預計入伙年份	2028

5. 為配合擬議重建計劃，建議把大部分為「政府、機構或社區」地帶和小部分為「綠化地帶」的有關用地改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶以讓「分層住宅」(只限政府員工宿舍)用途在該地帶為經常准許的用途。同時訂明建築物高度限制為主水平基準上90米(圖 1及2)。

6. 就擬議重建發展進行的技術可行性研究已經完成。該研究評估了擬議重建發展對附近地區的交通及運輸、環境、排污、排水、視覺及景觀等方面的潛在影響，並預期發展不會帶來無法克服的技術問題。根據有關視覺影響評估，有關發展高度和附近現有房屋發展的高度(附近屋苑的高度限制為主水平基準上102米)並非不協調。由於發展規模不大，有關發展對整體交通及運輸不會帶來不可接受的不良影響。

徵詢意見

7. 歡迎各位議員對上述擬議修訂項目提出意見。有關修訂項目、議員的意見，以及政府部門的意見，將一併提交城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下鄉郊及新市鎮小組委員會(下稱「小組委員會」)考慮。如小組委員會同意有關擬議修訂項目，城規會將根據《城市規劃條例》第 5 條展示收納有關修訂項目的分區計劃大綱草圖作公眾諮詢，為期兩個月。屆時，公眾人士可對修訂項目提出申述。

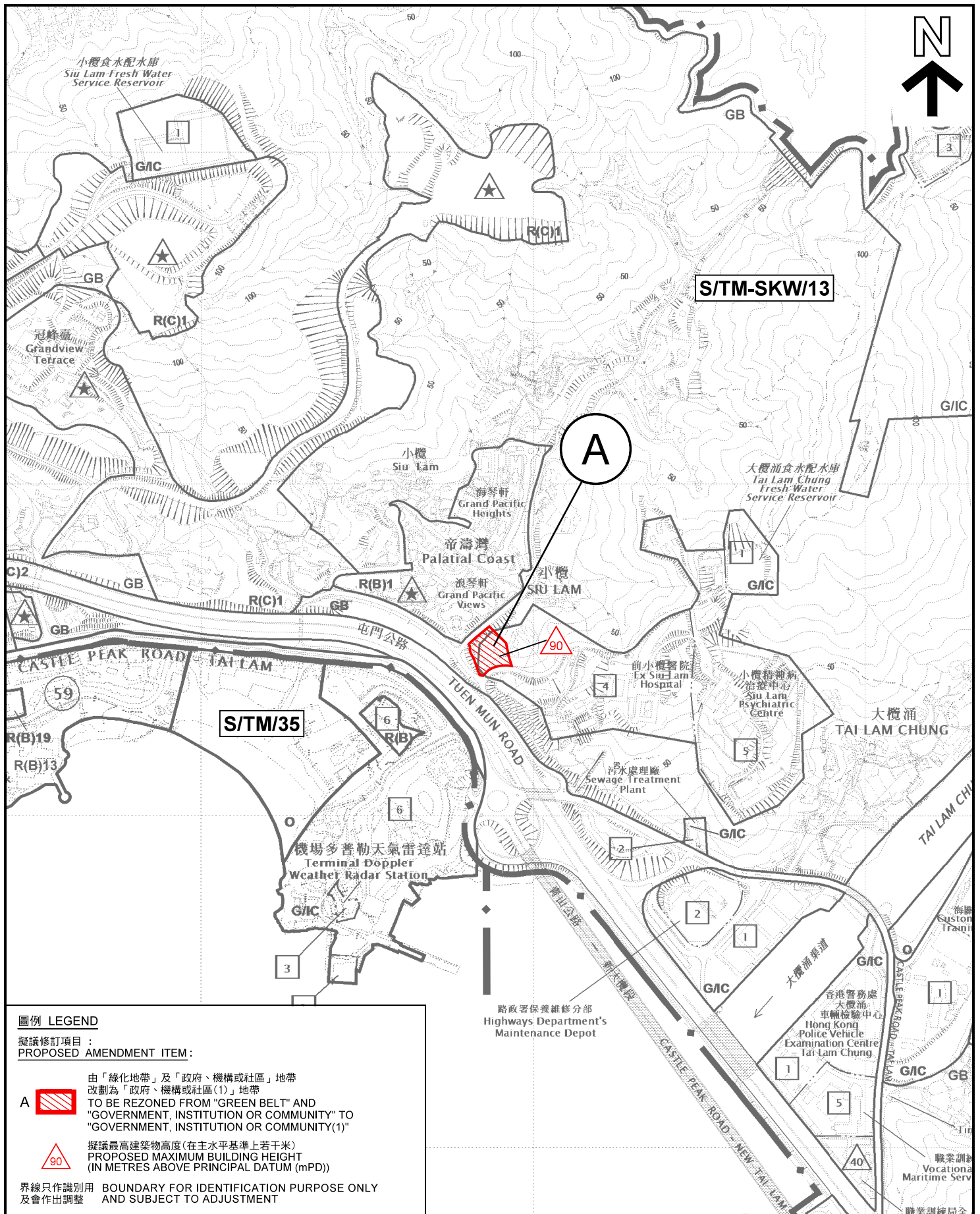
附件

圖 1 擬議修訂項目的位置圖

圖 2 擬議修訂項目的平面圖



規劃署

2022年6月



圖例 LEGEND

擬議修訂項目：
PROPOSED AMENDMENT ITEM:

- A**  由「綠化地帶」及「政府、機構或社區」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶
TO BE REZONED FROM "GREEN BELT" AND "GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY" TO "GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY(1)"
-  擬議最高建築物高度(在主水平基準上若干米)
PROPOSED MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM (mPD))

界線只作識別用 邊界只作識別用途
及會作出調整 AND SUBJECT TO ADJUSTMENT

本摘要圖於2022年6月2日擬備，
所根據的資料為於2015年12月1日
核准的分區計劃大綱圖編號 S/TM-SKW/13
EXTRACT PLAN PREPARED ON 2.6.2022
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No.
S/TM-SKW/13 APPROVED ON 1.12.2015

位置圖 LOCATION PLAN

擬就掃管笏分區計劃大綱核准圖
編號 S/TM-SKW/13 作出的修訂
PROPOSED AMENDMENT TO
THE APPROVED SO KWUN WAT
OUTLINE ZONING PLAN NO.
S/TM-SKW/13

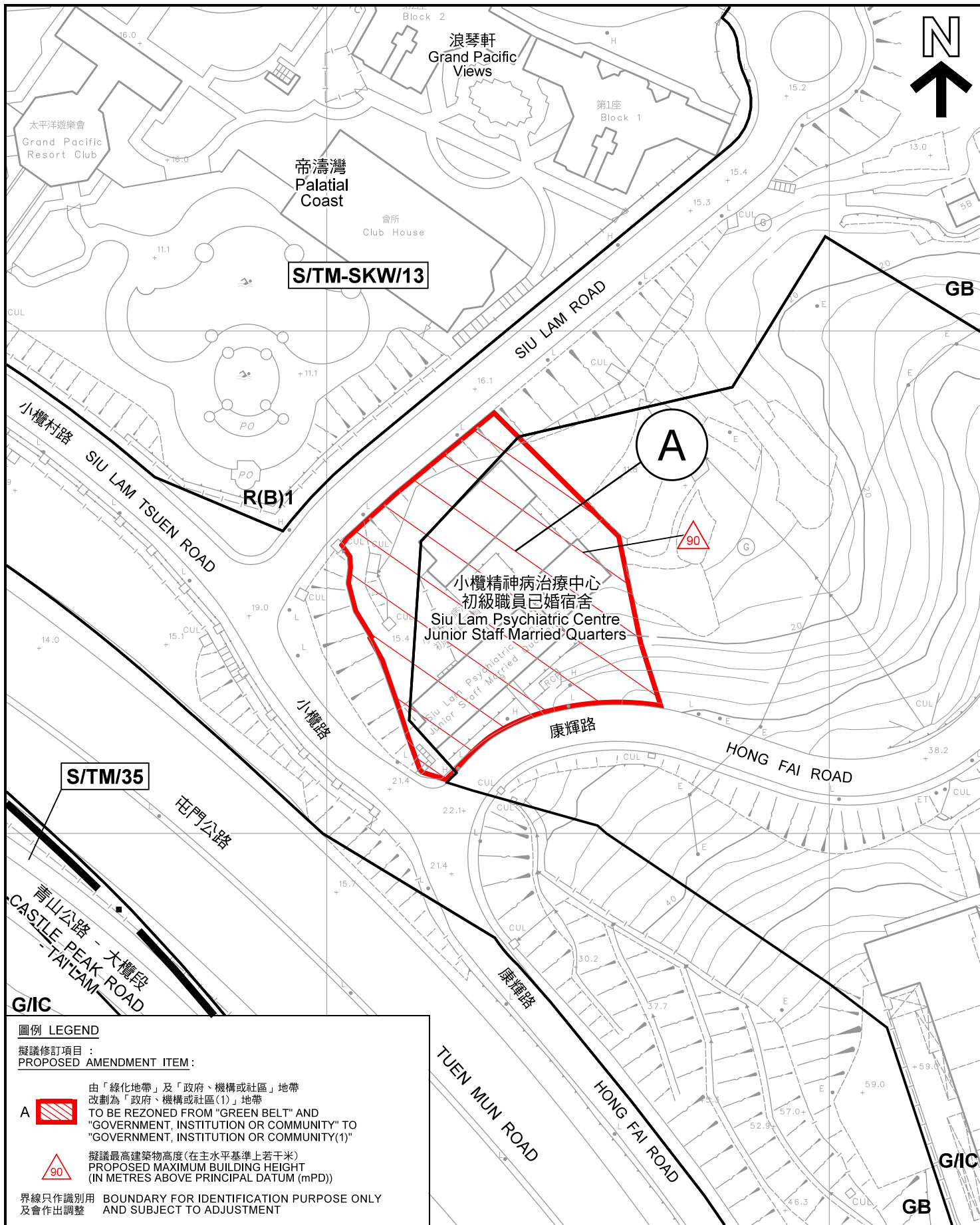
SCALE 1 : 7 500 比例尺
米 100 0 100 200 300 米
METRES

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT




參考編號
REFERENCE No.
M/TM/22/40

圖 PLAN
1



圖例 LEGEND

擬議修訂項目：
PROPOSED AMENDMENT ITEM:

- A  由「綠化地帶」及「政府、機構或社區」地帶
改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶
TO BE REZONED FROM "GREEN BELT" AND
"GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY" TO
"GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY(1)"
-  擬議最高建築物高度(在主水平基準上若干米)
PROPOSED MAXIMUM BUILDING HEIGHT
(IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM (mPD))

界線只作識別用 BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY
及會作出調整 AND SUBJECT TO ADJUSTMENT

平面圖 SITE PLAN

擬就掃管笏分區計劃大綱核准圖
編號 S/TM-SKW/13 作出的修訂
PROPOSED AMENDMENT TO
THE APPROVED SO KWUN WAT
OUTLINE ZONING PLAN NO.
S/TM-SKW/13

本摘要圖於2022年6月2日擬備，所根據的
資料為測量圖編號 6-SW-18D、19C、23B 和 24A
EXTRACT PLAN PREPARED ON 2.6.2022
BASED ON SURVEY SHEETS No.
6-SW-18D, 19C, 23B & 24A

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/TM/22/40

圖 PLAN
2

