

大埔桃源洞發展的工地平整及基礎設施工程－可行性研究
擬議修訂《大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/28》

目的

本文件旨在向委員會匯報及諮詢有關大埔桃源洞發展的可行性研究結果以及《大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/28》(下稱「大綱圖」)的擬議修訂項目。

背景

2. 為了配合行政長官於施政報告中提出增加土地供應以回應市民對公共房屋的迫切需要，政府各相關部門正以多管齊下的方式，以物色更多合適用地改作住宅用途，並在規劃和基建設施許可的情況下，適度提高發展密度，以增加住宅單位供應。因應社會對公營房屋的殷切需求，當局建議改劃一幅位於馬窩路桃源洞的「綠化地帶」用地作公營房屋發展。

可行性研究結果及相關擬議修訂項目

3. 桃源洞用地位於達運道及馬窩路交界，東面為運頭塘邨、德雅苑、景雅苑及逸雅苑的公營房屋群，西面為馬窩路一帶的私人住宅發展。當局建議把用地作公營房屋發展，預計可提供約 2 400 個單位(可容納約 6 480 人)。擬議公營房屋計劃的初步建議發展參數如下¹：

擬議最高總地積比率	6.8 倍
擬議樓宇高度	不高於主水平基準上 135 米
擬議單位數目	約 2 400 伙
預計人口	約 6 480 人
配套設施	社會福利設施、小學、幼稚園、零售設施、休憩用地、兒童遊樂場、泊車設施及其他基礎配套設施
預計竣工年份	2032/33

¹ 發展參數只供參考。建屋計劃的細節尚待詳細規劃及設計。

4. 當局初步計劃於上述用地興建 3 座住宅大樓、一座附屬停車場，以及一間有 18 個課室的小學（圖 1）。考慮到有關發展密度、附近建築物的高度及地勢，住宅大樓的高度約為主水平基準上 135 米。該用地東面及西面分別為高密度及中密度的住宅發展，北面為「政府、機構或社區」地帶，南面則較具鄉郊景觀特色，擬議發展與周邊的用途和環境並非不協調。
5. 土木工程拓展署已委託顧問，就上述的擬議公營房屋發展進行了工地平整及基礎設施工程的可行性研究，並進行了交通影響評估、環境研究、景觀及視覺影響評估、空氣流通評估及其他基礎設施等影響評估。該可行性研究結果顯示，擬議發展計劃預期沒有無法克服的技術問題。該項目亦不會對附近地區的交通及運輸、環境、空氣流通、視覺、景觀、排污、排水及供水等方面產生不良的影響。
6. 根據顧問的初步交通影響評估，擬議房屋發展帶來的人口增長，將會令區內部分道路及路口接近或超出負荷。評估結果顯示，在實施了建議的交通改善措施後，擬建項目對整體交通及運輸不會帶來不可接受的不良影響。建議的道路及路口改善措施主要包括（位置圖載於附件 1）：
 - (i) 擴闊馬窩路/達運道路口 — 於馬窩路東行方向擴闊往達運道的專用左轉行車線；
 - (ii) 擴闊達運道/南運路路口 — 於達運道北行方向增設專用左轉行車線往南運路；
 - (iii) 改善廣福道迴旋處 — 於廣宏街增設專用左轉行車線；
 - (iv) 擴闊馬成徑為標準的雙線不分隔車路，及於馬成徑東側興建行人路及公眾上落客灣；以及
 - (v) 於馬窩路南側興建巴士停車灣。
7. 根據初步樹木調查，發展項目範圍內約有 1 330 棵樹木，當中沒有已登記於《古樹名木冊》的樹木，大部分樹木為香港常見品種。顧問研究指出，發展項目地盤內約有 990 棵樹木會被移除，根據發展局技術通告 DEVB TC(W) No. 4/2020 及指引，土木工程拓展署會在鄰近的林地範圍，按 1:1 比例補償被砍伐的樹木，以及作為林地生態補償。此外，發展項目內亦會配置合適的園景設計和綠化措施，以緩解工程對周邊的景觀影響，亦可為居民提供舒適的生活環境。

8. 根據用地的位置、周邊地勢及盛行風方向，顧問就空氣流通進行了評估。為增加空氣流通，顧問的評估建議將公營房屋項目的樓宇位置後移及提供適當的樓宇間距（保持至少 15 米的間距），避免「屏風樓」效應。透過良好的建築設計，擬議發展項目將不會在空氣流通方面造成不可接受的影響。
9. 根據顧問的評估，擬議發展在基建設施方面包括供水和排水等在技術上均可行。為配合擬議發展計劃，初步排污影響評估建議改善位於馬窩路、達運道及南運路總長約 1.4 公里的現有污水管道。擬議項目的污水將會經現有的公共污水管道排往現有的大埔污水處理廠。顧問的評估預期，在落實上述措施後，擬議項目將不會對區內的污水系統構成負面影響。
10. 基於上述可行性研究的結果，當局建議對大綱圖作出修訂，把桃源洞用地及毗連的馬成徑（約 3.87 公頃，當中約 0.2 公頃為私人土地），由「綠化地帶」改劃為「住宅（甲類）10」地帶（修訂項目 A）（圖 2），以作公營房屋發展。該地帶的最高總地積比率將為 6.8 倍，最高建築物高度限制為主水平基準上 135 米。

其他擬議修訂項目

11. 除了上述修訂項目 A 外，為反映一宗已獲城市規劃委員會（下稱「城規會」）轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會（下稱「小組委員會」）同意的規劃申請（編號 Y/TP/28），當局亦建議對大綱圖進行相關修訂。此外，大綱圖的《註釋》會同時作出技術性的修訂。

優景里近蕉坑的住宅發展(修訂項目 B1 及 B2) (圖 3)

12. 小組委員會於 2021 年 6 月 11 日考慮並同意一宗根據《城市規劃條例》第 12A 條的規劃申請（編號 Y/TP/28），把位於優景里近蕉坑的一幅約 3.6 公頃的土地由「住宅（丙類）10」地帶改劃為「住宅（乙類）」支區，並將用地的最高地積比率限制由 1.2 倍增加至約 3.6 倍，而最高建築物高度限制則維持不變（即主水平基準上 55 米（北面部分）及 65 米（南面部分））。根據申請人所提交的示意發展方案，擬議的住宅發展分為地盤 A（北面部分）及地盤 B（南面部分），預計可提供約 910 個及約 1 280 個單位。將來在地盤 A 及地盤 B 的發展中會提供社會福利設施及公眾停車場。

13. 申請人已為擬議的住宅發展進行一系列的技術評估（包括交通、環境、噪音、排水、排污、視覺、景觀及空氣流通影響評估），以確保該發展項目不會為周邊地區帶來負面影響。其中，為應付擬議發展計劃所帶來的交通增長，申請人承諾在項目入伙前落實一系列的交通改善措施，包括興建一個公共交通總站、兩個巴士停泊處及一個巴士掉頭設施，以及沿創新路及澤祥街迴旋處的一些路口改善工程。
14. 為反映上述已獲同意的規劃申請，當局擬議將有關土地的北面及南面部分分別改劃為「住宅（乙類）11」（修訂項目 B1）及「住宅（乙類）12」地帶（修訂項目 B2）。

《註釋》及其他技術修訂

15. 因應上述修訂項目 A、B1 及 B2，大綱圖的《註釋》和《說明書》亦會同時更新。此外，城規會在 2019 年 1 月 11 日公布了經修訂的法定圖則註釋總表，把「街市」納入「商店及服務行業」用途內。因此，「綜合發展區（1）」、「住宅（甲類）」、「住宅（乙類）」及「政府、機構或社區」地帶的《註釋》須作出相應的技術性修訂。

休憩用地及主要社區設施

16. 按照《香港規劃標準與準則》，大埔規劃區內的主要社區設施供應（包括休憩用地、學校、診所、綜合青少年中心及圖書館等），因應上述擬議修訂項目帶來的人口增加後仍能足以應付居民的需求。雖然根據《香港規劃標準與準則》最新的人口標準，規劃區內社區照顧服務設施、安老院舍及幼兒中心的供應出現短缺，但這項人口標準乃長遠目標，在規劃和發展的過程中，社會福利署會就實際提供的服務作出適當考慮。

下一階段

17. 有關修訂項目及委員的意見將一併提交城規會考慮。如城規會同意有關擬議修訂項目，會根據《城市規劃條例》第 5 條展示經修訂的大綱圖作公眾諮詢，為期兩個月。屆時，大綱圖將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、沙田、大埔及北區規劃處、大埔民政事務處及大埔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。任何人士可就大綱圖收納的修訂項目在公眾查閱期內以書面或透過城規會網站向城規會秘書提交申述。

18. 相關部門將會就建議的馬窩路桃源洞公營房屋發展的土地平整及基礎設施工程進行勘測及詳細設計。

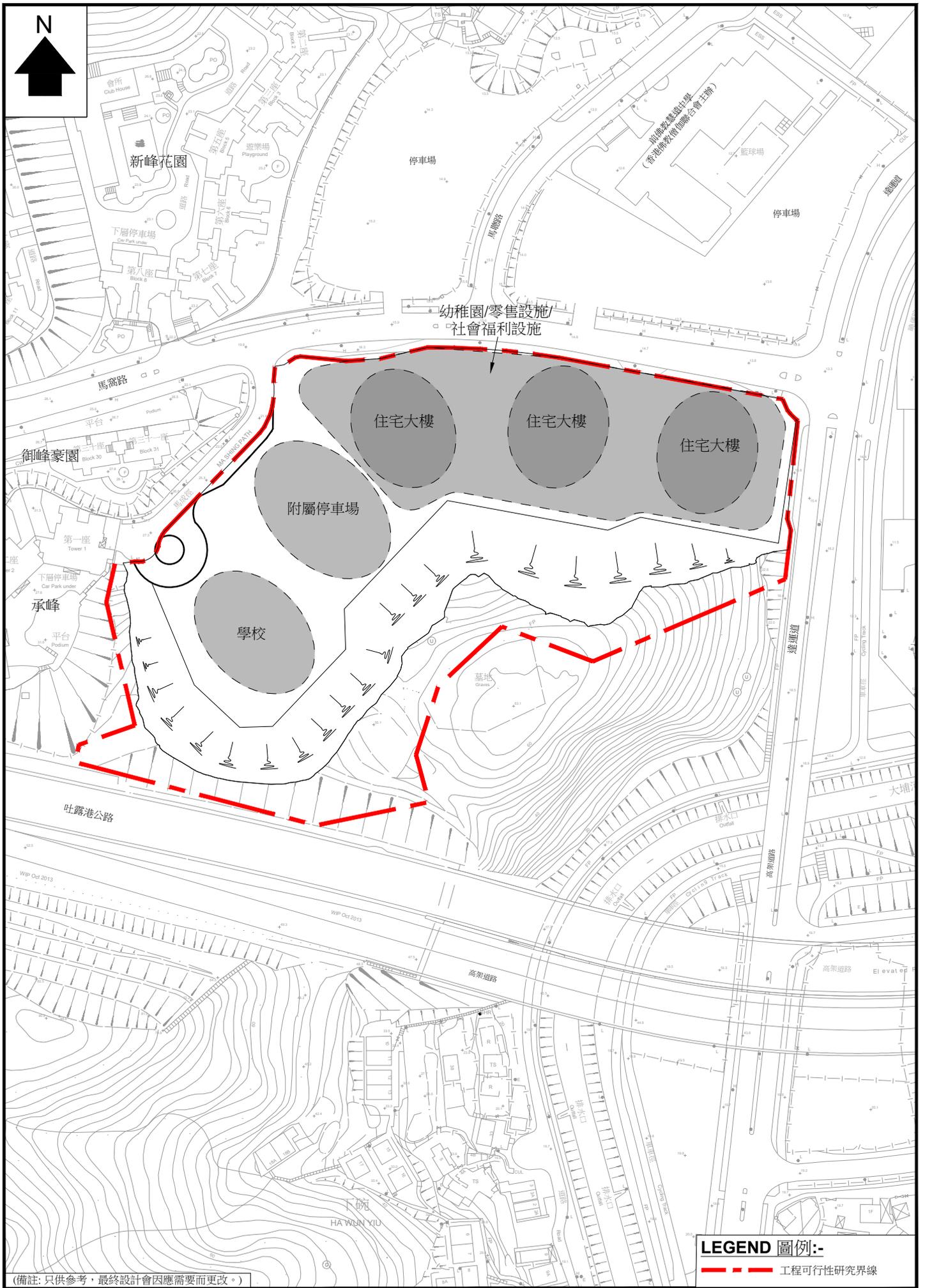
徵詢意見

19. 歡迎委員就修訂項目發表意見。有關修訂項目將連同委員的意見及政府部門的意見，一併提交城規會轄下小組委員會考慮。

附件

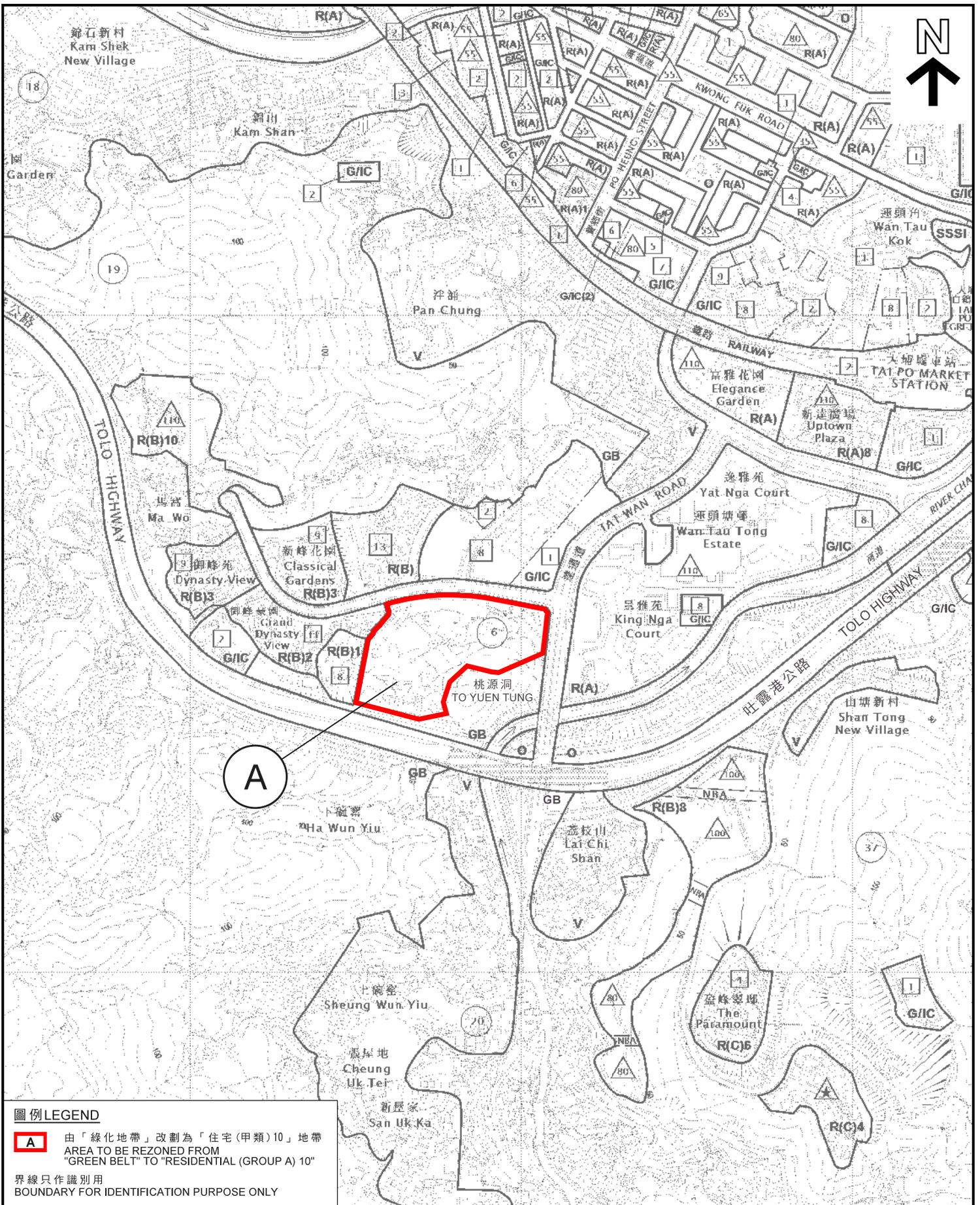
- 圖 1 擬議公營房屋發展計劃概念設計圖
圖 2 擬議修訂項目 A 地點的位置圖
圖 3 擬議修訂項目 B1 及 B2 地點的位置圖
附件 1 擬議修訂項目 A 的交通改善措施

規劃署沙田、大埔及北區規劃處
土木工程拓展署工程項目組
2021 年 7 月



(備註: 只供參考, 最終設計會因應需要而更改。)

LEGEND 圖例:-
 - - - 工程可行性研究界線



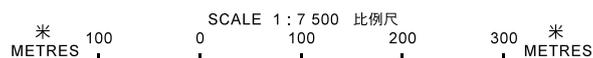
圖例 LEGEND

A 由「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)10」地帶
 AREA TO BE REZONED FROM
 "GREEN BELT" TO "RESIDENTIAL (GROUP A) 10"

界線只作識別用
 BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

位置圖 LOCATION PLAN

在大埔分區計劃大綱核准圖編號S/TP/28作出的擬議修訂
 (項目A)
 PROPOSED AMENDMENTS TO THE APPROVED
 TAI PO OUTLINE ZONING PLAN No. S/TP/28
 (ITEM A)



**規劃署
 PLANNING
 DEPARTMENT**



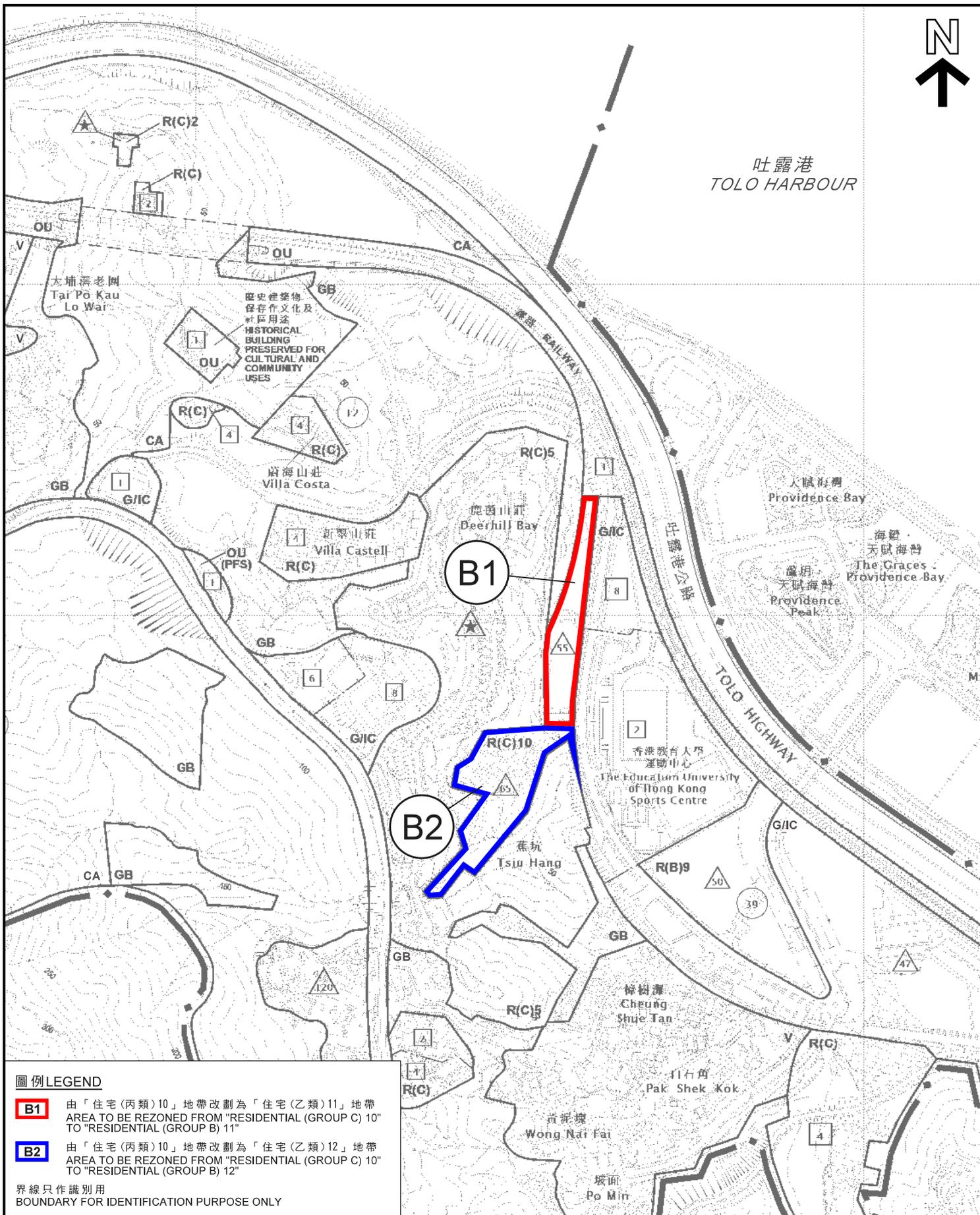
參考編號
 REFERENCE No.
M/TP/21/18

**圖 PLAN
 2**

本摘要圖於2021年7月7日擬備，
 所根據的資料為於2018年8月21日核准的
 分區計劃大綱圖編號S/TP/28
 EXTRACT PLAN PREPARED ON 7.7.2021
 BASED ON OUTLINE ZONING PLAN
 No. S/TP/28 APPROVED ON 21.8.2018



吐露港
TOLO HARBOUR



圖例 LEGEND

- B1 由「住宅(丙類)10」地帶改劃為「住宅(乙類)11」地帶
AREA TO BE REZONED FROM "RESIDENTIAL (GROUP C) 10" TO "RESIDENTIAL (GROUP B) 11"
- B2 由「住宅(丙類)10」地帶改劃為「住宅(乙類)12」地帶
AREA TO BE REZONED FROM "RESIDENTIAL (GROUP C) 10" TO "RESIDENTIAL (GROUP B) 12"

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

位置圖 LOCATION PLAN

在大埔分區計劃大綱核准圖編號S/TP/28作出的擬議修訂
(項目B1及B2)
PROPOSED AMENDMENTS TO THE APPROVED
TAI PO OUTLINE ZONING PLAN No. S/TP/28
(ITEMS B1 & B2)

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

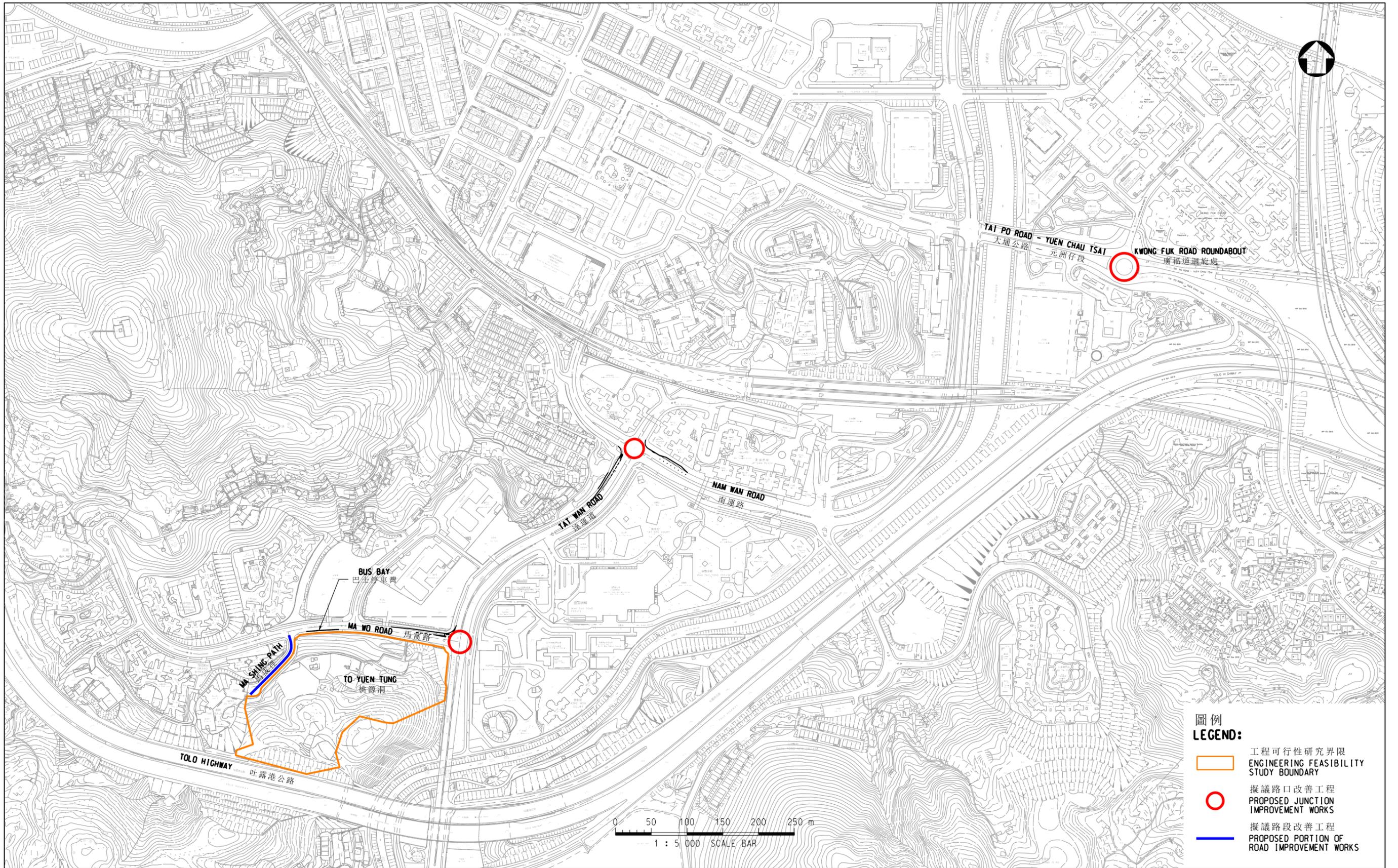
規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/TP/21/18

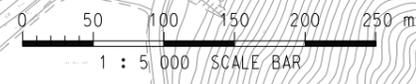
圖 PLAN
3

本摘要圖於2021年7月7日擬備，
所根據的資料為於2018年8月21日核准的
分區計劃大綱圖編號S/TP/28
EXTRACT PLAN PREPARED ON 7.7.2021
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN
No. S/TP/28 APPROVED ON 21.8.2018



**圖例
LEGEND:**

-  工程可行性研究界限
ENGINEERING FEASIBILITY STUDY BOUNDARY
-  擬議路口改善工程
PROPOSED JUNCTION IMPROVEMENT WORKS
-  擬議路段改善工程
PROPOSED PORTION OF ROAD IMPROVEMENT WORKS



圖則名稱 drawing title

建議的道路及路口改善工程
PROPOSED PORTION OF ROAD AND JUNCTION IMPORVEMENT WORKS

圖號 drawing no.

Annex 1 附件 1

比例 scale

1 : 5000

版權所有 COPYRIGHT RESERVED

