

## 擬議修訂《屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/39》

### 1. 目的

本文件旨在向議員介紹有關《屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/39》(下稱「大綱圖」)的擬議修訂(圖 1 及 2)，並徵詢議員的意見。

### 2. 前言

為了配合行政長官於施政報告提出增加土地供應，以回應市民對房屋的迫切需要，政府正以多管齊下的方式，增加短、中及長期的土地供應，其中採取的措施包括盡量善用現有已開發土地，以及開拓可供發展用途的新增土地。政府一直進行各項土地用途檢討工作，包括檢視現時空置、作短期租約或其他不同的短期或政府用途的政府土地及「政府、機構或社區」用地，以物色具潛力改作住宅用途的土地。位於屯門第 16 區輕鐵豐景園站以北一幅現時為巴士總站及美化市容地帶的一幅空置用地正是其中一幅具潛力改作私營房屋用途的土地。土木工程拓展署(下稱「土拓署」)已就該幅用地擬議作私營房屋發展進行一系列技術評估，以確立擬議的發展計劃在實施所需的緩解措施後不會對周邊環境帶來重大的影響。

### 3. 擬議修訂項目及發展計劃

屯門第 16 區輕鐵豐景園站以北的擬議私營房屋發展(修訂項目 A)(圖 1 及 2)

#### 3.1. 擬議發展的初步發展參數<sup>1</sup>如下：

擬議改劃面積	約 0.43 公頃
擬議總地積比率住用：	6 倍
擬議樓宇高度	不高於主水平基準上 100 米
擬建單位數目	約 525 個
其他設施	社會福利設施、巴士總站

#### 3.2. 在該用地上的現有巴士站及巴士總站將會在原址重置。

<sup>1</sup> 發展參數只供參考，細節尚待詳細規劃及設計。

- 3.3. 為配合擬議的私營房屋發展，現建議把該用地由「政府、機構或社區」地帶劃為「住宅（甲類）29」地帶。
- 3.4. 根據土拓署所委託顧問進行的工程可行性研究，預期該發展計劃不會對附近地區的交通及運輸、環境、排污、排水、供水、視覺、景觀及空氣流通等方面帶來無法克服的技術問題。土拓署亦就項目進行了交通及運輸影響評估，以確保發展計劃不會對整體交通及運輸帶來重大的影響。在視覺及空氣流通方面，擬議建築物的高度與鄰近住宅發展項目相約，因此仍能大致保持區內的視覺通透性，而建築物的佈局亦可適當分隔，以促進建築物之間的空氣流通並盡量減少視覺等影響。將來發展內亦會提供適當的園林及建築設計，為居民提供理想的生活環境。

#### 4. 徵詢意見

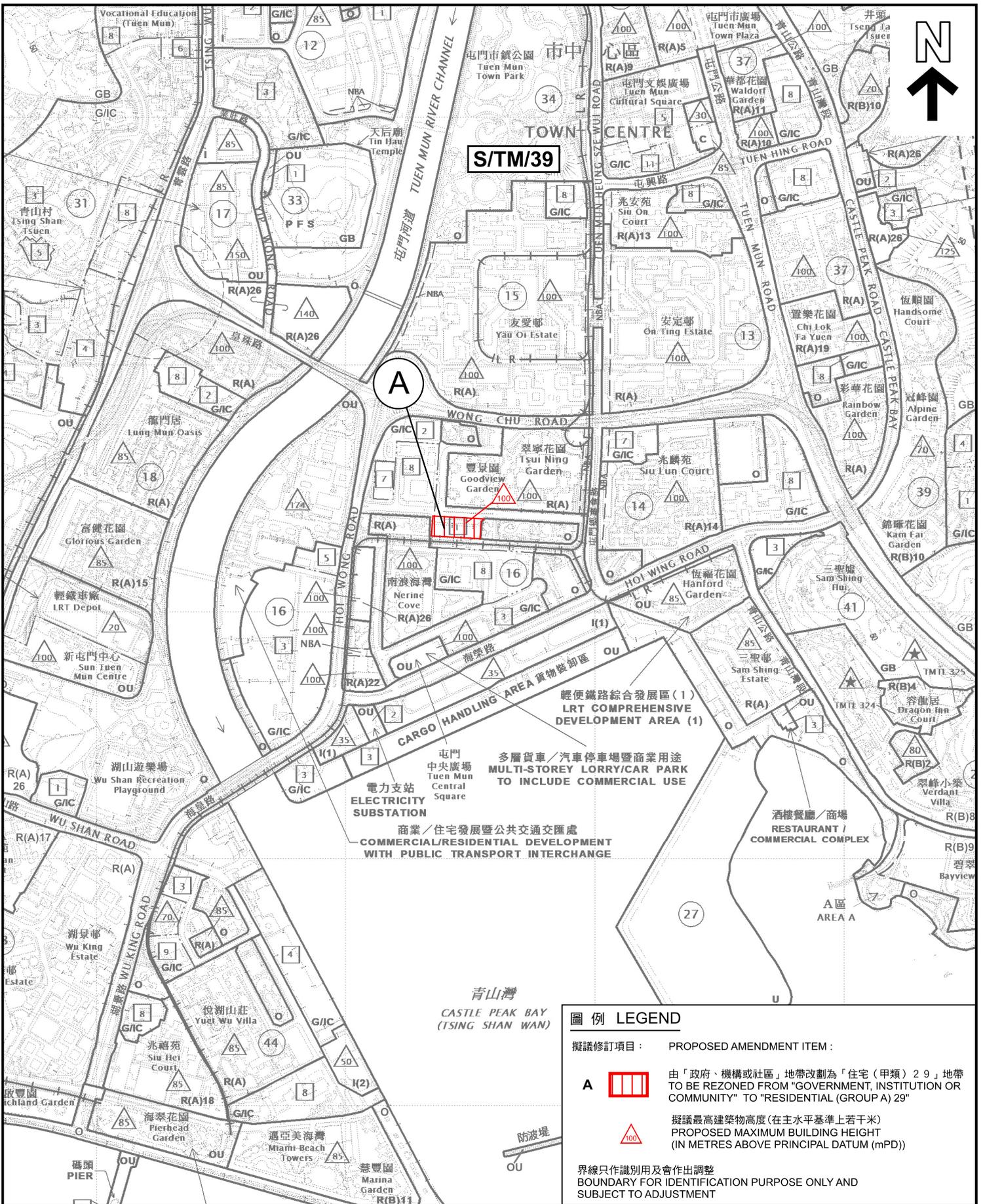
歡迎各位議員對上述擬議《大綱圖》修訂項目提出意見。議員就《大綱圖》有關修訂項目提出的意見，會與修訂項目和政府部門的意見一併提交城市規劃委員會（下稱「城規會」）轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會（下稱「小組委員會」）考慮。如小組委員會同意有關擬議修訂項目，城規會將根據《城市規劃條例》第5條展示涵蓋有關修訂項目的分區計劃大綱草圖作公眾諮詢，為期兩個月。屆時，公眾人士可對修訂項目提出申述。

#### 5. 附件

圖 1	位置圖
圖 2	平面圖

規劃署

二零二四年九月



**圖例 LEGEND**

擬議修訂項目： PROPOSED AMENDMENT ITEM：

**A**  由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅（甲類）29」地帶  
TO BE REZONED FROM "GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY" TO "RESIDENTIAL (GROUP A) 29"

 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))

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

**位置圖 LOCATION PLAN**

擬就屯門分區計劃大綱核准圖  
編號 S/TM/39 作出修訂  
(項目A)  
PROPOSED AMENDMENT  
TO THE APPROVED TUEN MUN  
OUTLINE ZONING PLAN No. S/TM/39  
(ITEM A)

SCALE 1: 10 000 比例尺



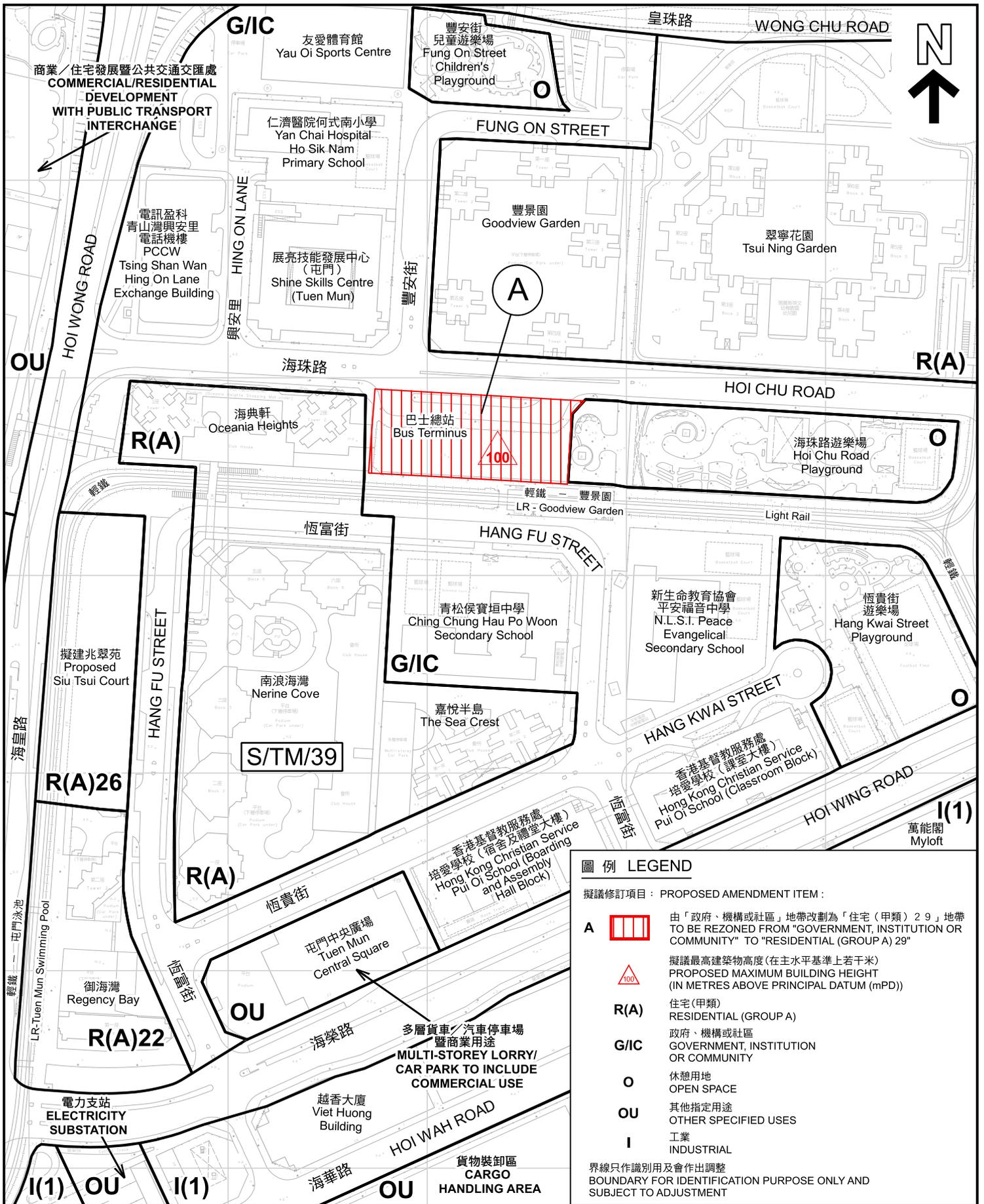
**規劃署  
PLANNING  
DEPARTMENT**



參考編號  
REFERENCE No.  
**M/TM/24/51**

圖 PLAN  
**1**

本摘要圖於2024年8月20日擬備，  
所根據的資料為於2024年7月16日  
核准的分區計劃大綱圖編號 S/TM/39  
EXTRACT PLAN PREPARED ON 20.8.2024  
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No.  
S/TM/39 APPROVED ON 16.7.2024



**圖例 LEGEND**

擬議修訂項目：PROPOSED AMENDMENT ITEM：

- A** 由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅（甲類）29」地帶 TO BE REZONED FROM "GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY" TO "RESIDENTIAL (GROUP A) 29"
- 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))
- R(A)** 住宅（甲類） RESIDENTIAL (GROUP A)
- G/I/C** 政府、機構或社區 GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY
- 休憩用地 OPEN SPACE
- OU** 其他指定用途 OTHER SPECIFIED USES
- I** 工業 INDUSTRIAL

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

本摘要圖於2024年8月20日備獲，所根據的資料為測量圖編號 5-SE-15B及D 和 6-SW-11A及C  
EXTRACT PLAN PREPARED ON 20.8.2024 BASED ON SURVEY SHEETS No. 5-SE-15B&D and 6-SW-11A&C

**平面圖 SITE PLAN**  
擬議屯門分區計劃大綱核准圖  
編號 S/TM/39 作出修訂  
(項目A)  
PROPOSED AMENDMENT TO THE APPROVED TUEN MUN OUTLINE ZONING PLAN No. S/TM/39 (ITEM A)

SCALE 1 : 2 500 比例尺

米 METRES 50 0 50 100 米 METRES

**規劃署 PLANNING DEPARTMENT**

參考編號 REFERENCE No. **M/TM/24/51**

圖 PLAN **2**