

擬議修訂《大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/30》、  
土地共享先導計劃位於大埔露輝路及汀角路的  
擬議房屋發展計劃及  
擬議道路及排污設備工程

## 目的

本文件旨在向區議員介紹規劃署、路政署、渠務署和發展局有關《大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/30》（下稱《大綱圖》）的擬議修訂，以及土地共享先導計劃位於大埔露輝路及汀角路的擬議房屋發展計劃及擬議道路及排污設備工程，並就此徵詢區議員意見。

## 徵詢意見

2. 請區議員備悉本文件的內容並提出意見。

大埔區議會秘書處  
2024 年 12 月

擬議修訂《大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/30》、  
土地共享先導計劃位於大埔露輝路及汀角路的擬議房屋發展計劃及  
擬議道路及排污設備工程

## 1 目的

1.1 本文件旨在向各議員介紹有關《大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/30》(下稱《大綱圖》)的擬議修訂，以及土地共享先導計劃位於大埔露輝路及汀角路的擬議房屋發展計劃及擬議道路及排污設備工程，並就此徵詢議員意見。

## 2 背景

2.1 政府一直採取多管齊下策略以增加土地供應。其中，行政長官在《2018年施政報告》中公布土地共享先導計劃(下稱「先導計劃」)的擬議框架，並在《2019年施政報告》中進一步交待詳情。先導計劃旨在早日釋放在指定生態敏感地帶以外及非座落於政府發展研究範圍的私人土地的發展潛力，以增加短中期的公營及私營房屋供應。2020年5月，發展局正式推出先導計劃，其中一個準則是申請人須將其土地最少七成的新增總住用樓面面積用作政府屬意的公營房屋或「港人首次置業」發展，餘下的新增住用樓面面積則可用作私營房屋發展。

2.2 2023年12月，政府原則性同意大埔露輝路及汀角路的先導計劃申請(編號 LSPS/001)(圖 1)。在考慮有關計劃的方案後，政府認為擬議房屋發展已適當考慮周圍已建及自然環境的情況。申請所需的基礎設施工程與項目的規模相稱，所納入的政府土地規模亦恰當，計劃除可增加房屋單位數目外，更有助完善發展布局，從而提升土地使用效率。

2.3 申請人已進行技術評估，確定發展計劃對附近地區在交通、環境、基建等方面均無不可接受的影響。規劃署因此將會按計劃的擬議發展參數及設計方案向城市規劃委員會(下稱「城規會」)建議修訂《大綱圖》。

2.4 另外，《大綱圖》的擬議修訂亦包括反映城規會先前同意的一宗就《城市規劃條例》第 12A 條提出的修訂圖則申請(編號

Y/TP/36)，改劃一幅位於大埔梅樹坑的用地作宗教機構及靈灰安置所用途（圖 2）。

### 3 擬議《大綱圖》的修訂項目

A1 項及 A2 項：土地共享先導計劃申請（編號 LSPS/001）位於大埔露輝路及汀角路的房屋發展用地

3.1 上述發展計劃位於露輝路以東及汀角路以北的地方，大部分為植被土地及斜坡（圖 1）。擬議發展用地現時在《大綱圖》上劃為「綠化地帶」及顯示為「道路」的地方。

3.2 擬議發展用地地盤 A 為公營房屋發展（約 2.0 公頃）（概念設計圖見圖 3a），地盤 B 則為私營房屋發展（約 0.7 公頃）（概念設計圖見圖 3b）。擬議發展計劃的初步主要發展參數概述如下：

	公營房屋部分 (地盤 A) <sup>1</sup>	私營房屋部分 (地盤 B) <sup>1</sup>	總數 <sup>1</sup>
發展 用地面積	約 2.0 公頃	約 0.7 公頃 <sup>2</sup>	約 2.7 公頃
整體 總樓面面積	不多於 65,522 平方米	不多於 23,000 平方米	不多於 88,522 平方米
當中包括：			
住用 總樓面面積	約 64,522 平方米	約 23,000 平方米	約 87,522 平方米
非住用 總樓面面積	約 1,000 平方米	-	約 1,000 平方米
樓宇高度	不高於主水平基 準上 83 米 <sup>3</sup>	不高於主水平基 準上 80 米	-
單位數目	約 1,290 個 <sup>4</sup>	約 460 個	約 1,750 個

<sup>1</sup> 發展參數只供參考，有關發展（包括公營房屋部分）的細節尚待詳細規劃及於設計階段時與相關部門磋商。建屋計劃的細節尚待詳細設計。單位數目亦會因應建屋計劃深化後的設計及技術評估而調整。

<sup>2</sup> 當中包括約 0.1 公頃的擬議道路及基礎設施工程。

<sup>3</sup> 因應最新設計採用「組裝合成」建築法，樓宇高度比先前政府原則性同意的方案高 3 米。

	公營房屋部分 (地盤 A) <sup>1</sup>	私營房屋部分 (地盤 B) <sup>1</sup>	總數 <sup>1</sup>
預計人口	約 3,612 人 <sup>4</sup>	約 1,288 人	約 4,900 人
康樂設施	參照《香港規劃標準與準則》的指引，提供休憩及兒童遊樂設施、綠化空間等。		-
泊車設施	參照《香港規劃標準與準則》的指引，提供附屬泊車設施。		-
其他設施	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 零售設施 <sup>5</sup></li> <li>• 於公營房屋發展部分住用總樓面面積的約 5%將預留作社會福利用途，詳情待定。</li> </ul>	-	-

3.3 為配合上述發展計劃，當局建議以下的修訂項目（圖 1）：

**修訂項目 A1 項**：將公營房屋部分由「綠化地帶」及顯示為「道路」的地方地帶改劃為「住宅（甲類）11」地帶

**修訂項目 A2 項**：將私營房屋部分由「綠化地帶」及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅（甲類）12」地帶

3.4 根據申請人提交的技術評估，發展項目不會對附近地區的交通及運輸、生態、環境、排污、排水、供水、園境、視覺及空氣流通等方面造成不可接受的影響。

3.5 交通及基礎設施方面，申請人建議以下改善工程及措施：

- 擬議在沿汀角路及完善路的八個路口進行道路改善工程（圖 4a 至 4d），涉及局部擴闊以增設行車線；
- 根據交通評估，建議增加現時區內途經發展項目往大埔墟站的專營巴士和綠色小巴線的班次，以及額外增加一條專

<sup>4</sup> 公營房屋的單位數目及預計人口是根據《土地共享先導計劃專題指引 1》建議的假設而得出，並只供參考。

<sup>5</sup> 零售設施面積已反映於上述非住用總樓面面積約 1,000 平方米。

營巴士線，以滿足項目完成後居民出行需要<sup>6</sup>；以及

- 擬建相關的排污設施，當中包括兩段共約長 260 米的公共污水管道（圖 5），以連接現有公共污水收集系統，處理由發展項目所新增的污水流量。擬議發展項目亦包括擬建相關的排水及供水等基礎設施。

3.6 園境方面，擬議發展項目會設有園景區及適當種植樹木，美化環境。樹木調查結果顯示在發展項目範圍內有四棵土沉香，其中三棵因為狀況不佳而建議移除，另外一棵則建議保留，其餘發展項目範圍內的樹木都屬常見品種，並沒有發現古樹名冊內的樹木品種。詳細的樹木保育、移除及補償種植方案將按照相關指引進行。

3.7 視覺方面，擬議發展項目已考慮地盤以北、位於露輝路山上住宅發展的建築物高度，不會與周邊環境不相協調。空氣流通方面，空氣流通評估已考慮擬議建築物的規模及布局，以及周邊地勢及風向，建議保留足夠的空間及提供從汀角路的建築物後移和樓宇間距，以助空氣流通。

#### B 項：位於大埔梅樹坑的用地作宗教機構及靈灰安置所用途

3.8 為反映城規會轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會於 2023 年 11 月 10 日同意的一宗第 12A 條修訂圖則申請（編號 Y/TP/36），建議將一幅位於大埔梅樹坑的用地（面積約 0.04 公頃）由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區(3)」地帶（圖 2），以作宗教機構及靈灰安置所用途（名為「常寂園」）。該用地的最高建築物高度將訂為 2 層，作靈灰安置所用途的龕位數目最多不得超過 763 個。

## 4 徵詢意見

4.1 發展局連同規劃署、路政署、渠務署及先導計劃申請人的顧問團隊於 2024 年 12 月 9 日就上述事宜諮詢大埔鄉事委員會的意見。

4.2 歡迎各位議員對《大綱圖》的擬議修訂項目提出意見。有關修訂項目及議員的意見，將稍後一併提交城規會考慮。如城規會

---

<sup>6</sup> 相關部門會就建議的優化公共運輸服務與營運機構協調。

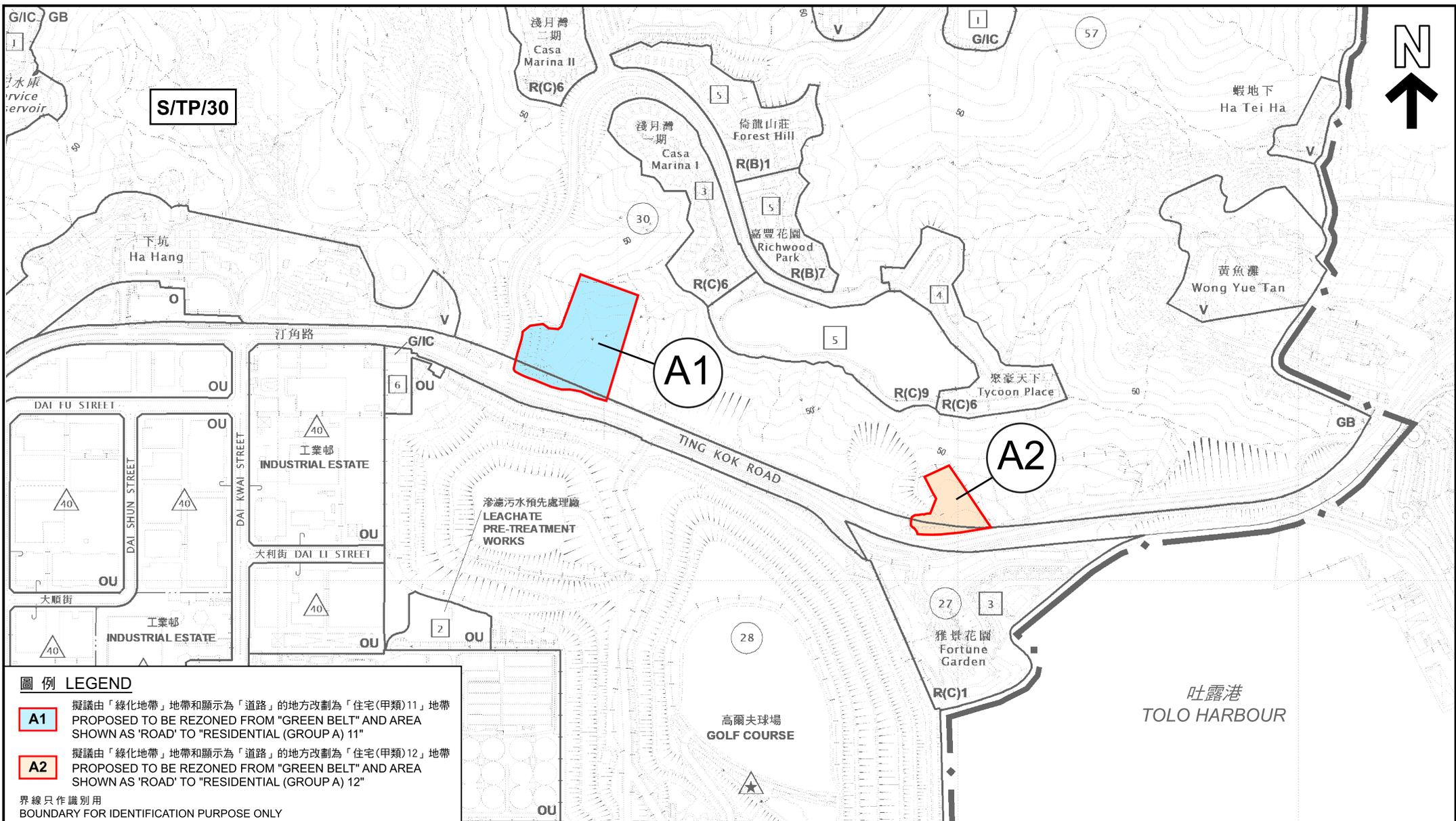
同意有關擬議修訂項目，城規會將根據《城市規劃條例》第 5 條展示已採納有關修訂項目的分區計劃大綱草圖供公眾查閱，為期兩個月。任何人士可就有關《大綱圖》的擬議修訂在公眾查閱期內以書面或透過城規會網站向城規會秘書提交申述。屆時議員亦可以向城規會提出意見。

4.3 政府會計劃按《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)和《水污染管制(排污設備)規例》(第 358AL 章附屬法例)將擬議道路及排污設備工程進行刊憲。歡迎議員就上述擬議道路及排污設備工程提出意見。

## 5 附件

圖 1	擬議修訂項目 A1 項及 A2 項的位置圖
圖 2	擬議修訂項目 B 項的位置圖
圖 3a	地盤 A 公營房屋發展的概念設計圖-修訂項目 A1 項
圖 3b	地盤 B 私營房屋發展的概念設計圖-修訂項目 A2 項
圖 4a 至 4d	露輝路及汀角路房屋發展擬議路口改善工程平面圖
圖 5	露輝路及汀角路房屋發展擬議排污改善工程平面圖

規劃署  
路政署  
渠務署  
發展局  
2024 年 12 月



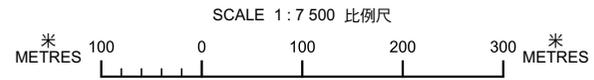
**圖例 LEGEND**

- A1 擬議由「綠化地帶」地帶和顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)11」地帶  
PROPOSED TO BE REZONED FROM "GREEN BELT" AND AREA SHOWN AS "ROAD" TO "RESIDENTIAL (GROUP A) 11"
- A2 擬議由「綠化地帶」地帶和顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)12」地帶  
PROPOSED TO BE REZONED FROM "GREEN BELT" AND AREA SHOWN AS "ROAD" TO "RESIDENTIAL (GROUP A) 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/30作出的擬議修訂  
(項目A1及A2)  
PROPOSED AMENDMENTS TO THE APPROVED  
TAI PO OUTLINE ZONING PLAN No. S/TP/30  
(ITEMS A1 & A2)



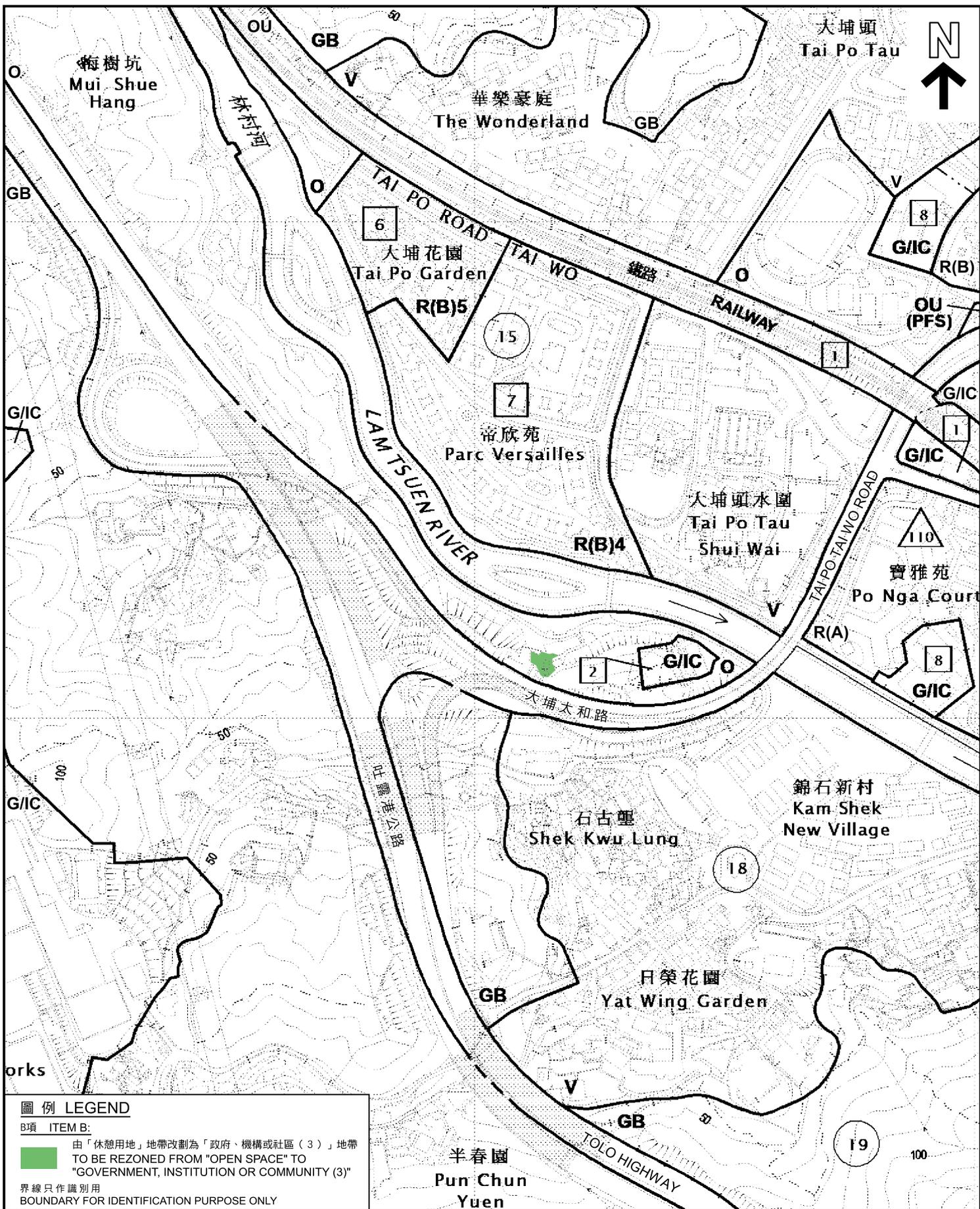
本摘要圖於2024年11月8日擬備，  
所根據的資料為於2022年6月14日  
核准的分區計劃大綱圖編號S/TP/30  
EXTRACT PLAN PREPARED ON 8.11.2024  
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN  
No. S/TP/30 APPROVED ON 14.6.2022

**規劃署**  
**PLANNING**  
**DEPARTMENT**



參考編號  
REFERENCE No.  
**M/TP/24/35**

**圖 PLAN**  
**1**



**圖例 LEGEND**

B項 ITEM B:

由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區(3)」地帶  
 TO BE REZONED FROM "OPEN SPACE" TO  
 "GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY (3)"

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/30作出的擬議修訂  
 (項目B)  
 PROPOSED AMENDMENTS TO THE APPROVED  
 TAI PO OUTLINE ZONING PLAN No. S/TP/30  
 (ITEM B)

SCALE 1:5 000 比例尺  
 米 100 0 100 200 米  
 METRES METRES

**規劃署**  
**PLANNING**  
**DEPARTMENT**



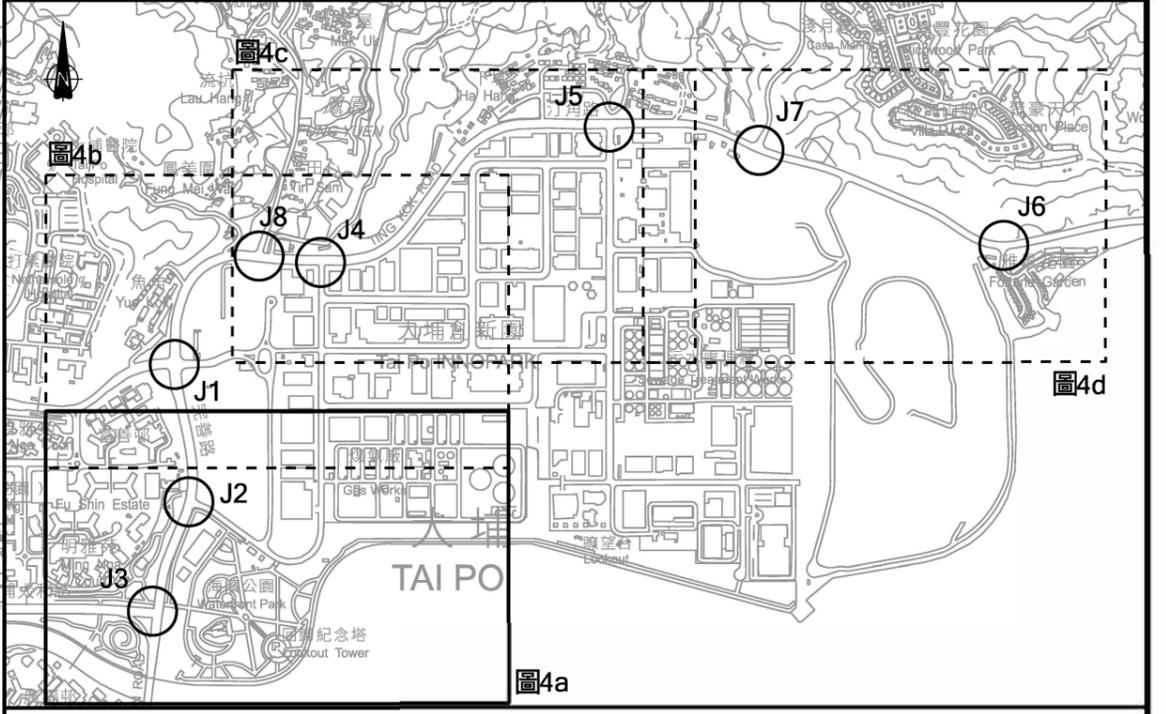
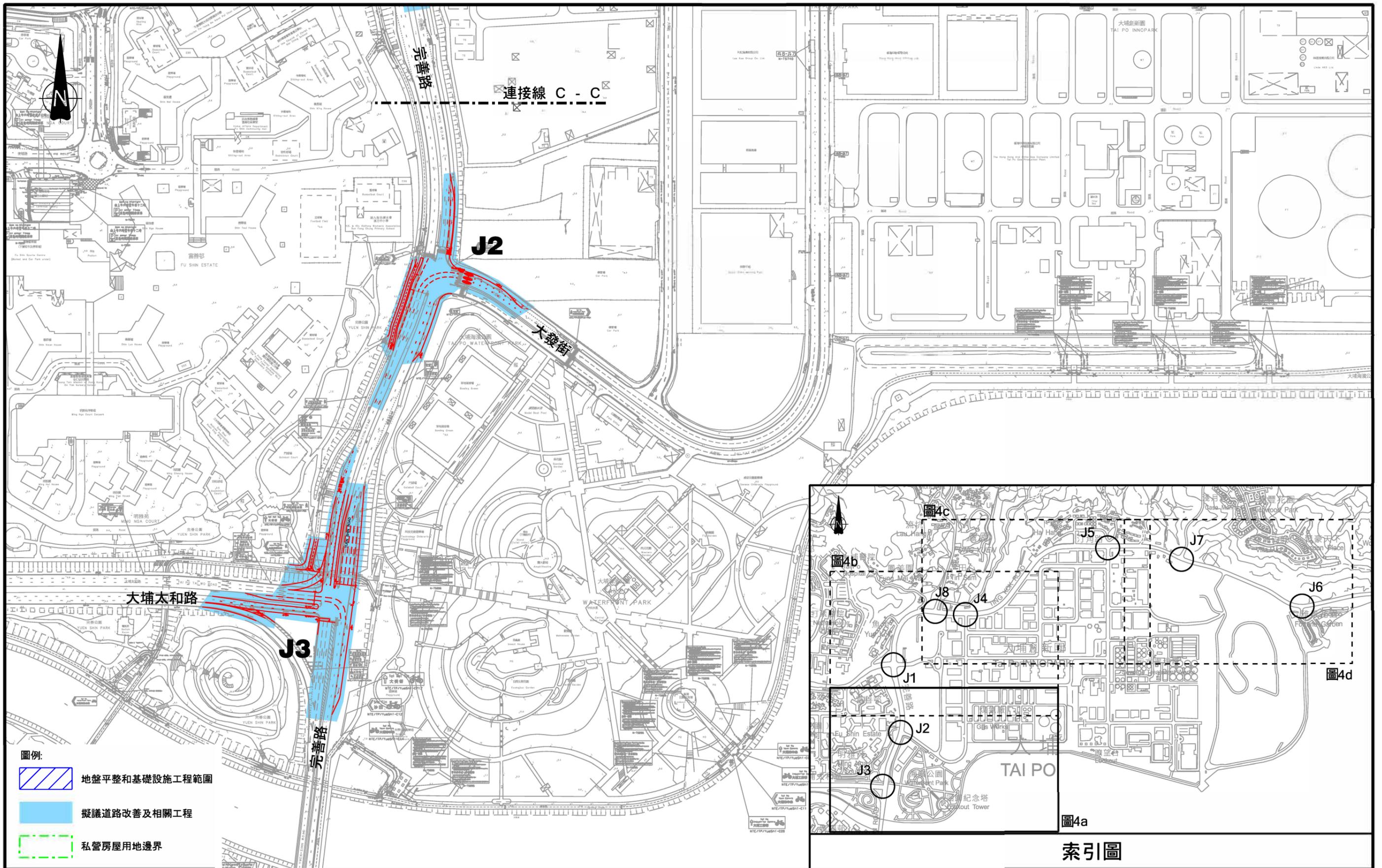
參考編號  
 REFERENCE No.  
**M/TP/24/27**

**圖 PLAN**  
**2**

本摘要圖於2024年11月28日擬備，  
 所根據的資料為分區計劃大綱圖編號  
 S/TP/30  
 EXTRACT PLAN PREPARED ON 28.11.2024  
 BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No.  
 S/TP/30







索引圖

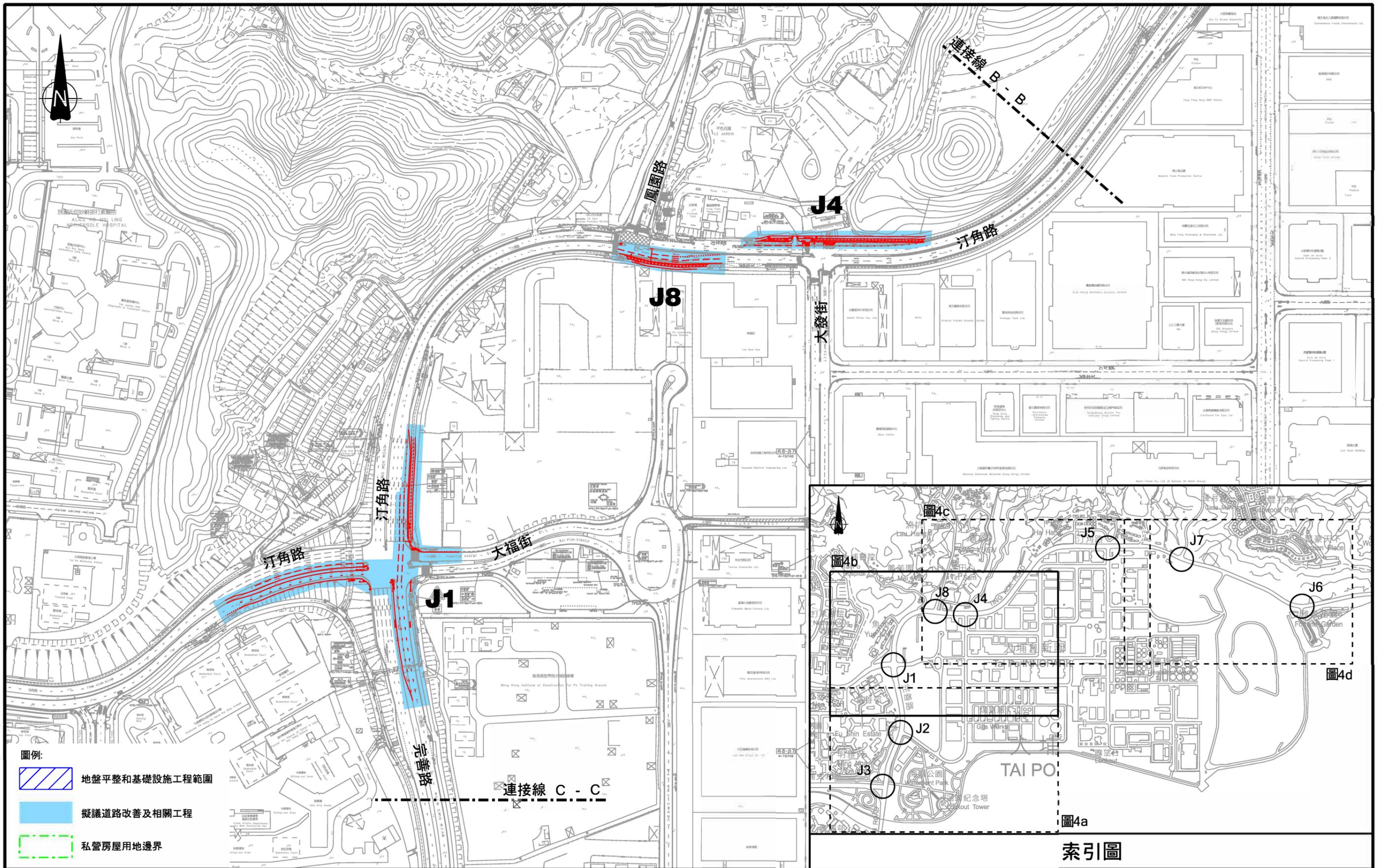
Rev.	Description	Checked	Date

Project Title  
**PROPOSED RESIDENTIAL DEVELOPMENT IN LOT 11 R.P. AND LOT 14 R.P. IN UNSURVEYED DISTRICT AT WONG YUE TAN, TAI PO**

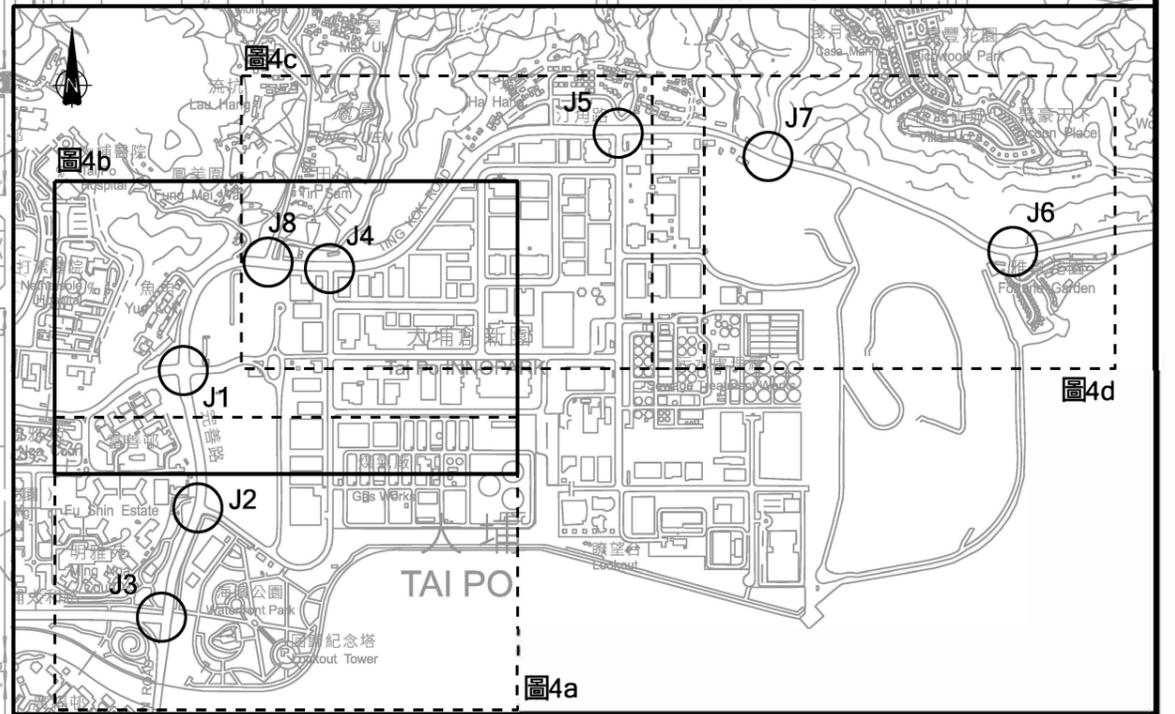
Drawing Title  
**圖4a 露輝路及汀角路房屋發展擬議路口改善工程平面圖 (一)**

Designed TYL    Checked TKM    Scale 1:3000(A3)    Date NOV 2024    Drawing No. **圖4a**    Rev. -





- 圖例:
-  地盤平整和基礎設施工程範圍
  -  擬議道路改善及相關工程
  -  私管房屋用地邊界



索引圖

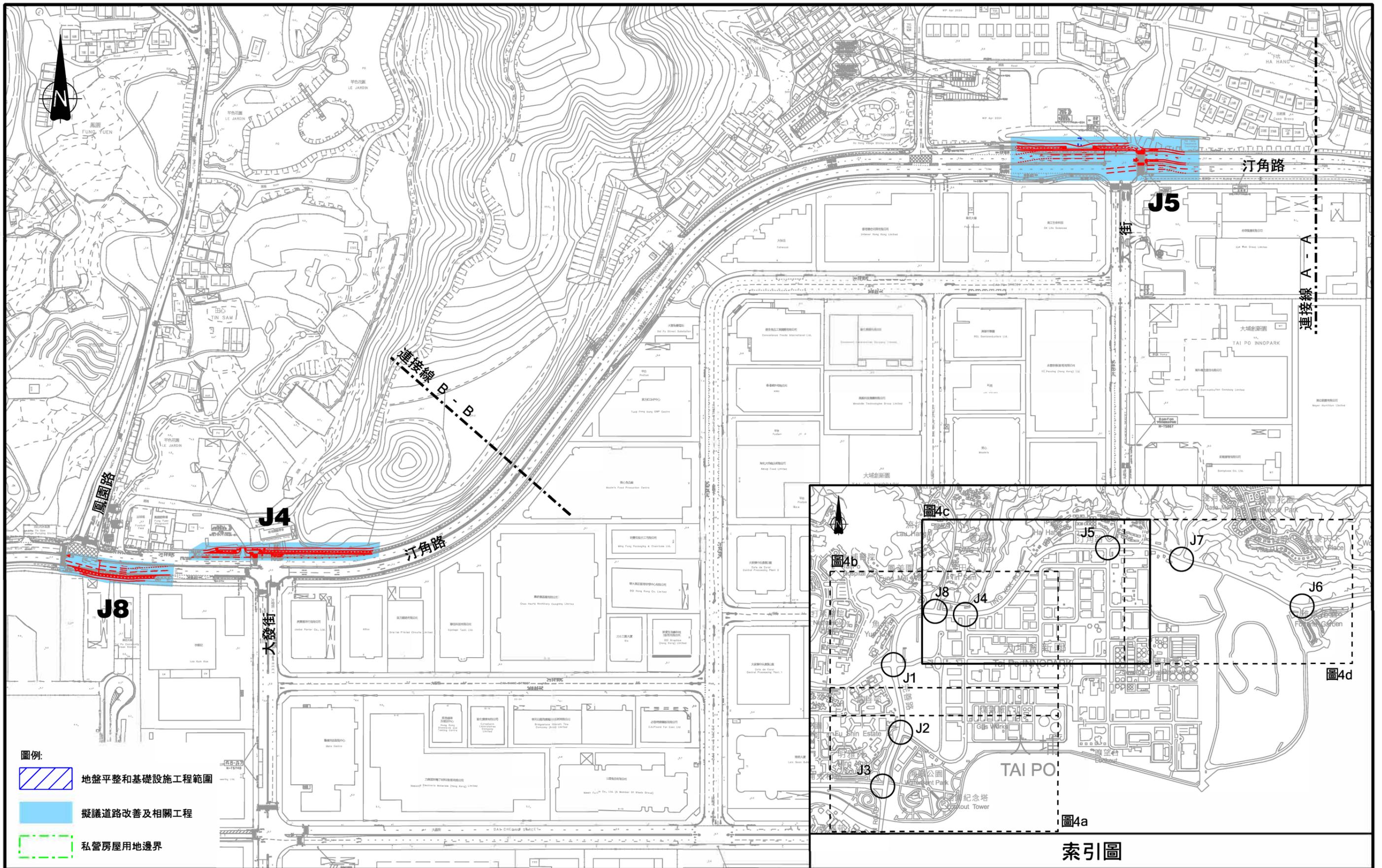
Rev.	Description	Checked	Date

Project Title  
**PROPOSED RESIDENTIAL DEVELOPMENT IN LOT 11 R.P. AND LOT 14 R.P. IN UNSURVEYED DISTRICT AT WONG YUE TAN, TAI PO**

Drawing Title  
**圖4b 露輝路及汀角路房屋發展擬議路口改善工程平面圖 (二)**

Designed TYL    Checked TKM    Scale 1:3000(A3)    Date NOV 2024    Drawing No. **圖4b**    Rev. -



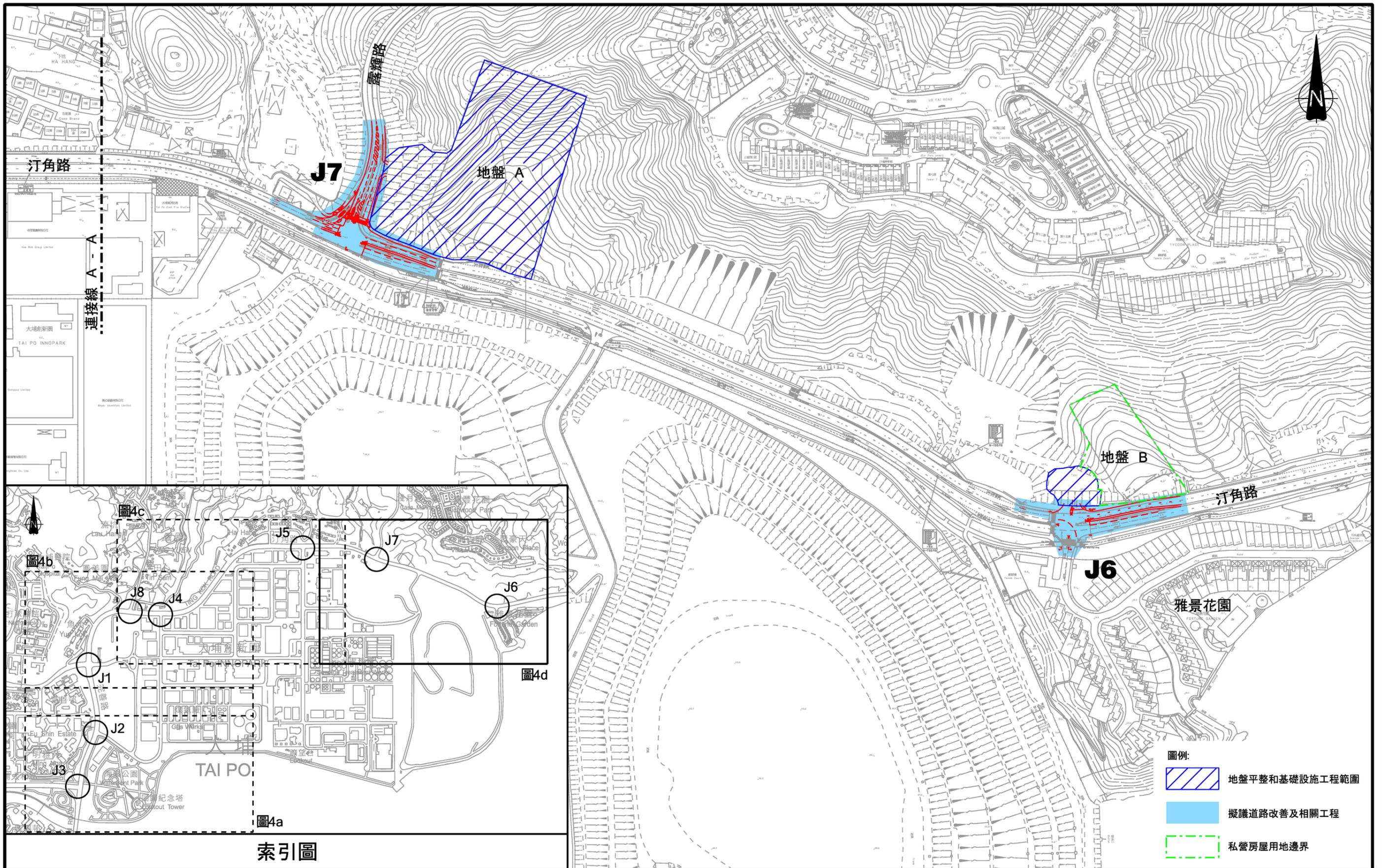


Project Title  
**PROPOSED RESIDENTIAL DEVELOPMENT IN LOT 11 R.P. AND LOT 14 R.P. IN UNSURVEYED DISTRICT AT WONG YUE TAN, TAI PO**

Drawing Title  
**圖4c 露輝路及汀角路房屋發展擬議路口改善工程平面圖 (三)**

Designed TYL    Checked TKM    Scale 1:3000(A3)    Date NOV 2024    Drawing No. 圖4c    Rev. -





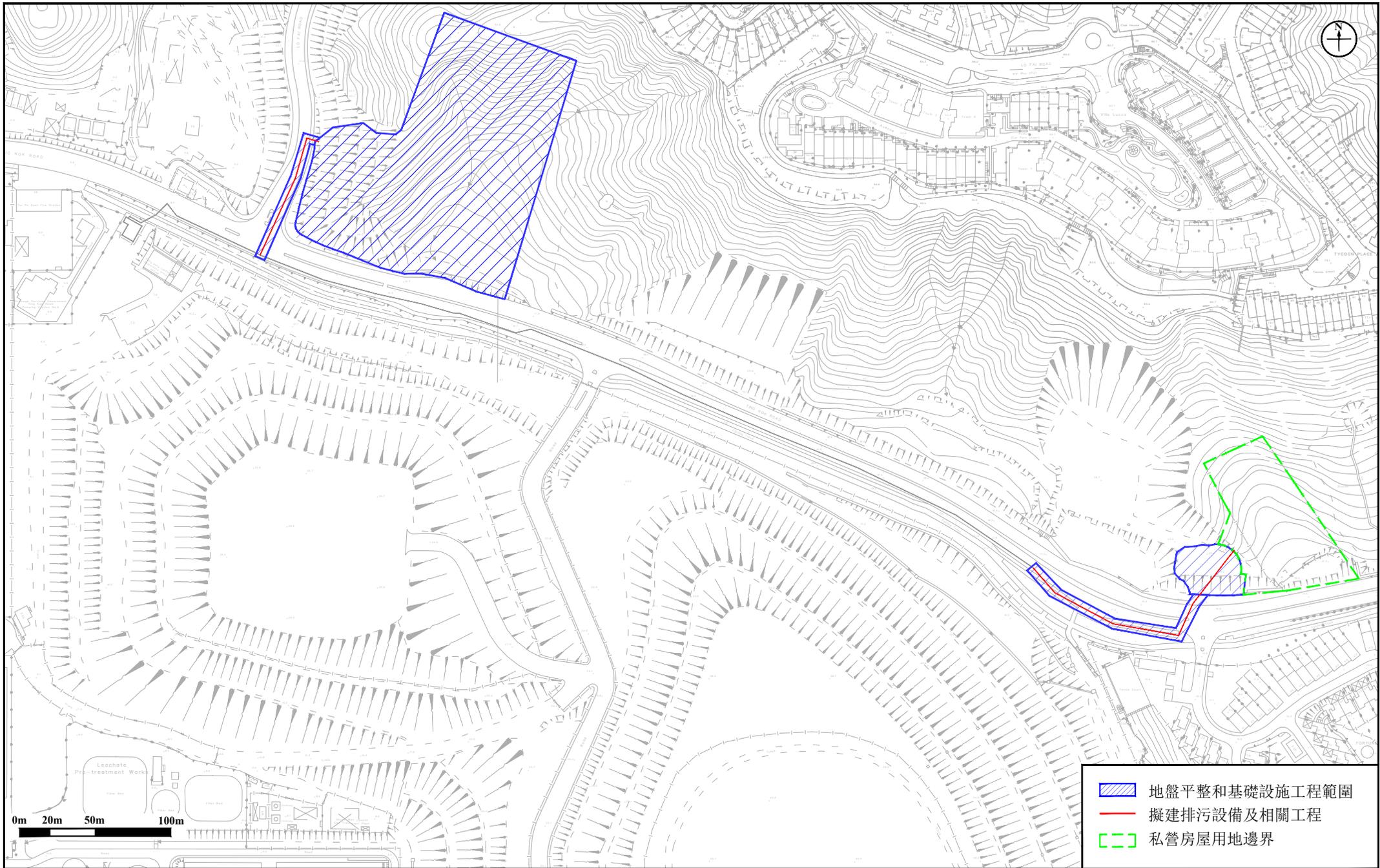
Rev.	Description	Checked	Date
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-

Project Title  
**PROPOSED RESIDENTIAL DEVELOPMENT IN LOT 11 R.P. AND LOT 14 R.P. IN UNSURVEYED DISTRICT AT WONG YUE TAN, TAI PO**

Drawing Title  
**圖4d 露輝路及汀角路房屋發展擬議路口改善工程平面圖 (四)**

Designed TYL    Checked TKM    Scale 1:3000(A3)    Date NOV 2024    Drawing No. **圖4d**    Rev. -





- 地盤平整和基礎設施工程範圍
- 擬建排污設備及相關工程
- 私營房屋用地邊界

圖5

**Title:** 圖5 露輝路及汀角路房屋發展擬議排污設施工程平面圖

**Project:** Proposed Residential Development in Lot 11 R.P. and Lot 14 R.P. in Unsurveyed District at Wong Yue Tan, Tai Po

**RAMBOLL**

Drawn by: MW

Checked by: CC

Rev.:

Date: Nov 2024