

☐Urgent ☐Return receipt ☐Expand Group ☐Restricted ☐Prevent Copy

Submission Number:

TPB/R/S/TP/31- S14

From: 梁俊勳 [REDACTED]
Sent: 2025-05-24 星期六 09:46:31
To: tpbpd/PLAND <tpbpd@pland.gov.hk>
Subject: 反對土地共享先導計劃申請編號 LSPS/001
Attachment: again_develop.pdf

從我的 iPad 傳送

致： 城市規劃委員會

反對

「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擬議房屋發展計劃」

選址：Site A – 汀角路/露輝路（約 1290 個單位）

Site B – 汀角路/雅景花園（約 460 個單位）

本人為_____，本人得悉 貴會現就《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/31》作公眾諮詢。本人對於當中的「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擬議房屋發展計劃」表示強烈反對，理由如下：

- 一、 按現時土地共享先導計劃中位於大埔露輝路的公營房屋（Site A）的初步規劃草圖，其屋邨的車輛出入口均設於露輝路。現時，在早上及黃昏的繁忙時間，汀角路及露輝路已經常出現嚴重的交通擠塞。日後，如位於大埔露輝路的公營房屋建成，會有不少居民使用公共交通工具或自駕經露輝路進出新落成公屋，屆時必定會大大加重露輝路的交通壓力，一旦在繁忙時間如車輛未能順暢進出該公營房屋，必定會導致車輛需於露輝路等候進出，從而令露輝路及汀角路大擠塞，除影響露輝路上各屋苑的居民外，亦會影響到汀角路一帶二十多條鄉村、數千位村民的出入。
- 二、 露輝路的屋苑以低密度的發展為主，現時擬興建的大埔露輝路的公營房屋其樓宇高度為不高於主水平基準上 83 米，估計落成的公營房屋樓高約有 20 多層，這會大大破壞現時露輝路的景觀，及容易造成屏風樓效應，除影響露輝路的屋苑現有景觀，亦可能導致空氣不流通。

- 三、 按現時的初步規劃草圖，擬建的公營房屋單位數為 1,290 個，但該屋邨只提供約 160 多個泊車位，車位的數量嚴重不足。根據過往經驗，新屋邨的入伙必定會導致附近的違泊問題加劇，以富蝶邨二期入伙為例，當入伙之後，由於泊車位未能滿足居民需要，不少居民將車違泊到附近的頌雅路，導致現時頌雅路現時的違泊情況嚴重，即使警方加強執法亦未能改善情況。相信露輝路的情況亦一樣，如新入伙的公營房屋車位不足，該邨居民亦會將大量的車輛違泊到露輝路或露屏路一帶，嚴重影響交通。
- 四、 現時，露輝路一帶的公共交通服務已十分不足，巴士、小巴等服務已不足應付現時的需求，一旦有新增的交通需求，只會令露輝路公共交通服務不足的情況雪上加霜。
- 五、 在 Site B 旁有屬於船灣多條原居民鄉村的葬區/墓地，在此發展私人房屋，住者不安，逝者受擾，逝者的後人強烈反對申請編號 LSPS/001 。

六、其他理由

根據公開資料，本項目存在以下問題：

1. 地產商濫用「土地共享」計劃

據《明報》報導，地產商在此計劃中僅出資 1.87 公頃土地，其中僅 0.6 公頃用於公營房屋，遠低於應貢獻的 1.3 公頃，政府卻投入 1.32 公頃土地，比例嚴重失衡，完全偏離「土地共享」原則。

2. 政府土地「被規劃」

地產商越俎代庖，將 41% 的政府土地納入項目，要求政府出資及配合規劃，違背「土地共享先導計劃」以地產商整合私人土地為主的原意。

3. 項目實為「非原址換地」

該項目本質上是將地產商在西地盤的土地換取東地盤的政府土地，用於私樓發展，並非真正的「土地共享」，而是披上共享外衣的「換地」協議。

4. 規劃程序缺乏透明度

擬建地盤位於綠化帶及道路範圍內，執行項目需先更改規劃用途，但目前未見任何公開討論或評估程序，恐將規劃權流失於地產商之手。

5. 地產商借政府名義牟利

地產商利用政府土地及政策支持，省去自行開發的成本及風險，卻將商業利益最大化，政府實際上成為地產商的「跑腿」，嚴重傷害公眾利益。

基於以上所述原因，本人認為上述選址不適合作為公營房屋發展，本人反對「土地共享先導計劃申請編號 LSPS/001 位於大埔汀角路/露輝路及汀角路/雅景花園的擬議房屋發展計劃」，希望 貴會委員能考慮本人疑慮，反對上述的發展計劃。

姓名全名：LUNG CHUN FAN

香港身份證（首 4 個字母數字）：

簽名：

地址：

或聯絡電話：

或聯絡電郵：

2025 年 5 月 24 日

Submission Number:

TPB/R/S/TP/31- S15

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245 或 2522 8426

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

反對

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擬議房屋發展計劃

選址：Site A – 汀角路/露輝路（約 1290 個單位）

Site B – 汀角路/雅景花園（約 460 個單位）

本人為大埔 [REDACTED] 業戶，本人得悉規劃署現就《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/31》作公眾諮詢。本人對於當中的「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擬議房屋發展計劃」表示強烈反對，理由如下：

- 一、按現時土地共享先導計劃中位於大埔露輝路的公營房屋的初步規劃草圖，其屋邨的車輛出入口均設於露輝路。現時，在早上及黃昏的繁忙時間，汀角路及露輝路已經常出現嚴重的交通擠塞。日後，如位於大埔露輝路的公營房屋建成，會有不少居民使用公共交通工具或自駕經露輝路進出新落成公屋，屆時必定會大大加重露輝路的交通壓力，一旦在繁忙時間如車輛未能順暢進出該公營房屋，必定會導致車輛需於露輝路等候進出，從而令露輝路及汀角路大擠塞，除影響露輝路上各屋苑的居民外，亦會影響到汀角路一帶二十多條鄉村、數千位村民的出入。
- 二、露輝路的屋苑以低密度的發展為主，現時擬興建的大埔露輝路的公營房屋其樓宇高度為不高於主水平基準上 83 米，估計落成的公營房屋樓高約有 20 多層，這會大大破壞現時露輝路的景觀，及容易造成屏風樓效應，除影響露輝路的屋苑現有景觀，亦可能導致空氣不流通。
- 三、按現時的初步規劃草圖，擬建的公營房屋單位數為 1,290 個，但該屋邨只提供約 120 多個泊車位，車位的數量嚴重不足。根據過往經驗，新屋邨的入伙必定會導致附近的違泊問題加劇，以富蝶邨二期入伙為例，當入伙之後，由於泊車位未能滿足居民需要，不少居民將車違泊到附近的頌雅路，導致頌雅路現時的違泊情況嚴重，即使警方加強執法亦未能改善情況。相信露輝路的情況亦一樣，如新入伙的公營房屋車位不足，該邨居民亦會將大量的車輛違泊到露輝路或露屏路一帶，嚴重影響交通。

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245 或 2522 8426

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

反對

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擬議房屋發展計劃

選址：Site A – 汀角路/露輝路（約 1290 個單位）

Site B – 汀角路/雅景花園（約 460 個單位）

本人為大埔 [REDACTED] 業戶，本人得悉規劃署現就《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/31》作公眾諮詢。本人對於當中的「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擬議房屋發展計劃」表示強烈反對，理由如下：

- 一、按現時土地共享先導計劃中位於大埔露輝路的公營房屋的初步規劃草圖，其屋邨的車輛出入口均設於露輝路。現時，在早上及黃昏的繁忙時間，汀角路及露輝路已經常出現嚴重的交通擠塞。日後，如位於大埔露輝路的公營房屋建成，會有不少居民使用公共交通工具或自駕經露輝路進出新落成公屋，屆時必定會大大加重露輝路的交通壓力，一旦在繁忙時間如車輛未能順暢進出該公營房屋，必定會導致車輛需於露輝路等候進出，從而令露輝路及汀角路大擠塞，除影響露輝路上各屋苑的居民外，亦會影響到汀角路一帶二十多條鄉村、數千位村民的出入。
- 二、露輝路的屋苑以低密度的發展為主，現時擬興建的大埔露輝路的公營房屋其樓宇高度為不高於主水平基準上 83 米，估計落成的公營房屋樓高約有 20 多層，這會大大破壞現時露輝路的景觀，及容易造成屏風樓效應，除影響露輝路的屋苑現有景觀，亦可能導致空氣不流通。
- 三、按現時的初步規劃草圖，擬建的公營房屋單位數為 1,290 個，但該屋邨只提供約 120 多個泊車位，車位的數量嚴重不足。根據過往經驗，新屋邨的入伙必定會導致附近的違泊問題加劇，以富蝶邨二期入伙為例，當入伙之後，由於泊車位未能滿足居民需要，不少居民將車違泊到附近的頌雅路，導致頌雅路現時的違泊情況嚴重，即使警方加強執法亦未能改善情況。相信露輝路的情況亦一樣，如新入伙的公營房屋車位不足，該邨居民亦會將大量的車輛違泊到露輝路或露屏路一帶，嚴重影響交通。

四、現時，露輝路一帶的公共交通服務已十分不足，加上近年落成的過渡性房屋「樂善邨」及「善導會善樓」，巴士、小巴等服務已不足應付區內的需求，一旦有新增的交通需求，只會令本區的公共交通服務造成嚴重影響。

其他理由：

基於以上所述原因，本人認為上述選址不適合作為公營房屋發展，本人反對「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擬議房屋發展計劃」。

提意見人中文全名：

陳世文

香港身份證（首 4 個字母數字）：

[REDACTED]

簽署：

[Signature]

2025 年 5 月 日

「提意見人」詳細資料

通訊地址 Address.	[REDACTED]
電話號碼 Tel No.	[REDACTED]
傳真號碼 Fax No.	[REDACTED]
電郵地址 E-mail address .	[REDACTED]

個人資料的聲明

- 委員會就這份意見所收到的個人資料交給委員會秘書及政府部門，以根據《城市規劃條例》及相關的城市規劃委員會規劃指引的規定作以下用途：
 - 處理這宗申請，包括公布這份意見供公眾查閱，同時公布「提意見人」的姓名供公眾查閱；以及
 - 方便「提意見人」與委員會秘書及政府部門之間進行聯絡。
- 「提意見人」就這份意見提供的個人資料，或亦會向其他人士披露，以作上述第 1 段提及的用途。
- 根據《個人資料(私隱)條例》(第 486 章)的規定，「提意見人」有權查閱及更正其個人資料。如欲查閱及更正個人資料，應向委員會秘書提出有關要求，其地址為香港北角渣甸道 333 號北角政府合署 15 樓。

如有需要，可向物業服務處索取本信件之英文版本

An English version of this letter is available from the Property Services Office upon request

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245 或 2522 8426

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

反對

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擬議房屋發展計劃

選址：Site A – 汀角路/露輝路（約 1290 個單位）

Site B – 汀角路/雅景花園（約 460 個單位）

本人為大埔 [REDACTED] 業戶，本人得悉規劃署現就《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/31》作公眾諮詢。本人對於當中的「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擬議房屋發展計劃」表示強烈反對，理由如下：

- 一、按現時土地共享先導計劃中位於大埔露輝路的公營房屋的初步規劃草圖，其屋邨的車輛出入口均設於露輝路。現時，在早上及黃昏的繁忙時間，汀角路及露輝路已經常出現嚴重的交通擠塞。日後，如位於大埔露輝路的公營房屋建成，會有不少居民使用公共交通工具或自駕經露輝路進出新落成公屋，屆時必定會大大加重露輝路的交通壓力，一旦在繁忙時間如車輛未能順暢進出該公營房屋，必定會導致車輛需於露輝路等候進出，從而令露輝路及汀角路大擠塞，除影響露輝路上各屋苑的居民外，亦會影響到汀角路一帶二十多條鄉村、數千位村民的出入。
- 二、露輝路的屋苑以低密度的發展為主，現時擬興建的大埔露輝路的公營房屋其樓宇高度為不高於主水平基準上 83 米，估計落成的公營房屋樓高約有 20 多層，這會大大破壞現時露輝路的景觀，及容易造成屏風樓效應，除影響露輝路的屋苑現有景觀，亦可能導致空氣不流通。
- 三、按現時的初步規劃草圖，擬建的公營房屋單位數為 1,290 個，但該屋邨只提供約 120 多個泊車位，車位的數量嚴重不足。根據過往經驗，新屋邨的入伙必定會導致附近的違泊問題加劇，以富蝶邨二期入伙為例，當入伙之後，由於泊車位未能滿足居民需要，不少居民將車違泊到附近的頌雅路，導致頌雅路現時的違泊情況嚴重，即使警方加強執法亦未能改善情況。相信露輝路的情況亦一樣，如新入伙的公營房屋車位不足，該邨居民亦會將大量的車輛違泊到露輝路或露屏路一帶，嚴重影響交通。

- 四、現時，露輝路一帶的公共交通服務已十分不足，加上近年落成的過渡性房屋「樂善邨」及「善導會善樓」，巴士、小巴等服務已不足應付區內的需求，一旦有新增的交通需求，只會令本區的公共交通服務造成嚴重影響。

其他理由：

基於以上所述原因，本人認為上述選址不適合作為公營房屋發展，本人反對「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擬議房屋發展計劃」。

提意見人中文全名：

陳世文

香港身份證（首 4 個字母數字）：

[REDACTED]

簽署：

[Signature]

2025 年 5 月 日

「提意見人」詳細資料

通訊地址 Address.	[REDACTED]
電話號碼 Tel No.	[REDACTED]
傳真號碼 Fax No.	[REDACTED]
電郵地址 E-mail address.	[REDACTED]

個人資料的聲明

- 委員會就這份意見所收到的個人資料交給委員會秘書及政府部門，以根據《城市規劃條例》及相關的城市規劃委員會規劃指引的規定作以下用途：
 - 處理這宗申請，包括公布這份意見供公眾查閱，同時公布「提意見人」的姓名供公眾查閱；以及
 - 方便「提意見人」與委員會秘書及政府部門之間進行聯絡。
- 「提意見人」就這份意見提供的個人資料，或亦會向其他人士披露，以作上述第 1 段提及的用途。
- 根據《個人資料(私隱)條例》(第 486 章)的規定，「提意見人」有權查閱及更正其個人資料。如欲查閱及更正個人資料，應向委員會秘書提出有關要求，其地址為香港北角渣甸道 333 號北角政府合署 15 樓。

如有需要，可向物業服務處索取本信件之英文版本

An English version of this letter is available from the Property Services Office upon request

From: Tang Debbie [REDACTED]
Sent: 2025-05-25 星期日 21:10:18
To: tpbpd/PLAND <tpbpd@pland.gov.hk>
Subject: 反對「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擬議房屋發展計劃」

Submission Number:

TPB/R/S/TP/31- S16

致城規會

致：城市規劃委員會

反對

「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擬議房屋發展計劃」

選址：

Site A – 汀角路/露輝路（約 1290 個單位）

Site B – 汀角路/雅景花園（約 460 個單位）

本人為 [REDACTED] 住戶

TANG MAU FONG, 本人得悉 貴會現就《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/31》作公眾諮詢。本人對於當中的「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擬議房屋發展計劃」表示強烈反對，理由如下：

一、按現時土地共享先導計劃中位於大埔露輝路的公營房屋（Site A）的初步規劃草圖，其屋邨的車輛出入口均設於露輝路。現時，在早上及黃昏的繁忙時間，汀角路及露輝路已經常出現嚴重的交通擠塞。日後，如位於大埔露輝路的公營房屋建成，會有不少居民使用公共交通工具或自駕經露輝路進出新落成公屋，屆時必定會大大加重露輝路的交通壓力，一旦在繁忙時間如車輛未能順暢進出該公營房屋，必定會導致車輛需於露輝路等候進出，從而令露輝路及汀角路大擠塞，除影響露輝路上各屋苑的居民外，亦會影響到汀角路一帶二十多條鄉村、數千位村民的出入。

二、露輝路的屋苑以低密度的發展為主，現時擬興建的大埔露輝路的公營房屋其樓宇高度為不高於主水平基準上 83 米，估計落成的公營房屋樓高約有 20 多層，這會大大破壞現時露輝路的景觀，及容易造成屏風樓效應，除影響露輝路的屋苑現有景觀，亦可能導致空氣不流通。

三、按現時的初步規劃草圖，擬建的公營房屋單位數為 1,290 個，但該屋邨只提供約 160 多個泊車位，車位的數量嚴重不足。根據過往經驗，新屋邨的入伙必定會導致附近的違泊問題加劇，以富蝶邨二期入伙為例，當入伙之後，由於泊車位未能滿足居民需要，不少居民將車違泊到附近的頌雅路，導致現時頌雅路現時的違泊情況嚴重，即使警方加強執法亦未能改善情況。相信露輝路的情況亦一樣，如新入伙的公營房屋車位不足，該邨居民亦會將大量的車輛違泊到露輝路或露屏路一帶，嚴重影響交通。

四、現時，露輝路一帶的公共交通服務已十分不足，巴士、小巴等服務已不足應付現時的需，一旦有新增的交通需求，只會令露輝路公共交通服務不足的情況雪上加霜。

五、在 Site B 旁有屬於船灣多條原居民鄉村的葬區/墓地，在此發展私人房屋，住者不安，逝者受擾，逝者的後人強烈反對申請編號 LSPS/001。

城規會的職責的配合環境，平衡各方面的利益，配合適切的用地佈局，為首要的工作，試問有以上多方不合理的規劃城規會絕對要重新研究，提供公屋用戶一個合適的地點安居。

☐Urgent ☐Return receipt ☐Expand Group ☐Restricted ☐Prevent Copy

基於以上所述原因，本人認為上述選址不適合作為公營房屋發展，本人反對「土地共享先導計劃申請編號 LSPS/001 位於大埔汀角路/露輝路及汀角路/雅景花園的擬議房屋發展計劃」，希望貴會委員能考慮本人疑慮，反對上述的發展計劃。

姓名全名：TANG MAU FONG

香港身份證（首 4 個字母數字）：

簽名：TangMF

住址：

或聯絡電郵：

2025 年 5 月 25 日

☐Urgent ☐Return receipt ☐Expand Group ☐Restricted ☐Prevent Copy ☐Confidential

From: CS Lau [REDACTED]
Sent: 2025-05-26 星期一 10:04:11
To: tpbpd/PLAND <tpbpd@pland.gov.hk>
Cc: [REDACTED]
Subject: Objection to S/TP/31, LSPS/001
Attachment: STP31LSPS001.pdf

Dear Sir,

I forward herewith our objection letter to Town Planning Board (TPB) for consideration by TPB members.

Regards.

Dr. C S Lau

Submission Number:

TPB/R/S/TP/31- S17

汀角路民生關注組

P.1/3

25/5/2025

致：城市規劃委員會
《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/31》作公眾諮詢
反對【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擬議房屋發展計劃

選址：Site A—汀角路/露輝路（約 1290 個單位）

Site B—汀角路/雅景花園（約 460 個單位）

沿汀角路多條鄉村的村長和村民向【汀角路民生關注組】表示對[土地共享先導計劃申請編號 LSPS/001]的發展共 1750 個單位，共約 311 個車位，表示憂慮及對汀角路的交通更擠塞，提出反對。我們認為項目選址錯誤，反對露輝路（SiteA）及雅景花園對面（SiteB）建屋，反對理由如下：

（一）公營房屋（SiteA）選址錯誤

公營房屋選址附近有剛落成的黃魚灘樂善村（約 1300 個單位）及善樓（約 280 個單位），這兩個過渡性房屋，位置偏遠，公共交通非常不足亦不便，入住率偏低，反映輪候公屋居民選擇交通便利的市區居住，在偏遠地區建公共房屋是浪費政府資源。

（二）公營房屋（SiteA）車輛出入口位置錯誤

公營房屋車輛出入口位置設於露輝路（離汀角路/露輝路交通燈位 50 米）位置錯誤，上行汽車要打右燈穿越露輝路下行線，才可進入選址。預留右轉線車輛空間太短，只容納約 3 架車輛排隊右轉，SiteA 提供有 168 個車位。所有進入選址的汽車，都會阻擋露輝路上行以及下行的兩條行車線，嚴重影響/甚至癱瘓露輝路交通，車龍亦會阻塞汀角路轉左入露輝路的交通。地產商建議的 8 個路口擴闊工程，對於以上問題並無幫助。反映有關方面，並不熟悉地區情況；混淆視聽。

（三）私營房屋（SiteB）車輛出入口問題

私營房屋車輛出入口設於汀角路/雅景花園對開交通燈位，提供 143 個車位數量，由於選址地界太貼近汀角路，由汀角路左轉入選址的車輛增多便會排隊佔用汀角路行車道，引至汀角路出現危險路況及交通擠塞，附近屋苑比華利山別墅入口車輛增加排在三門仔路等候便是一個例子，出現危險路況及交通擠塞。

（四）公營房屋配套不足

公營房屋總樓面面積 65,522 平方米，當中包括非住用樓面面積約 1,000 平方米，配套设施非常不足，居民要到大埔墟街市及超市才能買到每日所需，由於設計圖沒有提供公共交通上落客避車處，教大巴士總站的巴士路線（73F,74F,74K,263C 及 265S）和小巴（26 號）都不能停於公營房屋位置提供接載居民服務。

（五）遷址迫近祖墳

另一關鍵位是 SiteB 遷址迫近船灣多條原居民鄉村的葬區/墓地，對先人及家屬非常冒犯，將來入住選址的居民亦心裏不舒服。春秋二祭，拜祭煙火亦對居民造成空氣污染。

（六）其他理由：

根據公開資料，本項目存在以下問題：

1. 地產商濫用[土地共享]計劃

據《明報》報道，地產商在此計劃中僅出資 1.87 公頃土地，其中僅 0.6 公頃用於公營房屋，遠低於應貢獻的 1.3 公頃，政府卻投入 1.32 公頃土地，比例嚴重失衡，完全偏離[土地共享]原則。

2. 政府土地[被規劃]

地產商越俎代庖，將 41% 的政府土地納入項目，要求政府出資及配合規則，違背[土地共享先導計劃]以地產商整合私人土地為主的原意。

3. 項目實為[非原址換地]

該項目本質上是將地產商在 SiteA 的土地換取 SiteB 的政府土地，用於私樓發展，並非真正的[土地共享]，而是披上共享外衣的[換地]協議。

4. 規劃程序缺乏透明度

擬建地盤位於綠化帶及道路範圍內，執行項目需先更改規劃用途，但目前未見任何公開討論或評估程序，恐將規劃權流失於地產商之手。

5. 地產商借政府名義牟利

地產商利用政府土地及政策支持，省去自行開發的成本及風險，卻將商業利益最大化，政府實際上成為地產商的[跑腿]，嚴重傷害公眾利益。

在執行這項政策主導的項目，也必要符合全面的規劃考慮，不要為當區帶來負面的環境影響，

才可進行。更不應該只遷就發展商所擁有的土地，而漠視規劃考慮而進行發展，做成惡劣及不可逆轉的當區環境，這並不符合公眾利益，也有違城市規劃委員會的法定使命。

現在所擬議的房屋發展在土地用途規劃上，並不符合原先綠化地帶的規劃意向（planning intention），而且在規劃技術上，現擬議的房屋發展過高的參數（包括高度），都會在交通擠環境上帶來實質、嚴重及不可逆轉的惡劣環境影響，因此並不足以支持現時建議的改變土地用途作此房屋發展。

因此，我們反對這個違反原先規劃意願及帶來惡劣環境的改變土地用途作此房屋發展。我們要求重新全面的可行性規劃研究，包括另行選址、減低發展規劃及高度，及正視、解決交通及環境惡劣影響。



劉志成

劉志成博士 (HKID No. [REDACTED])

汀角路民生關注組組席

大埔北分區委員會主席

☐Urgent ☐Return receipt ☐Expand Group ☐Restricted ☐Prevent Copy ☐Confidential

From: sy yu [REDACTED]
Sent: 2025-05-26 星期一 11:16:45
To: tpbpd/PLAND <tpbpd@pland.gov.hk>
Subject: opposition to housing development at Lo Fai Road and Ting Kok Road
Attachment: 反對位於大埔露輝路及汀角路的擬議房屋發展計劃」.docx

Dear Sir/ Madam,
Attached please find my opposition to the above plan.
Best regards,
Yue Koon Sang

Submission Number:

TPB/R/S/TP/31- S18

致： 城市規劃委員會

反對

「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擬議房屋發展計劃」

選址：Site A – 汀角路/露輝路（約 1290 個單位）

Site B – 汀角路/雅景花園（約 460 個單位）

本人為余冠生，本人得悉 貴會現就《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/31》作公眾諮詢。本人對於當中的「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擬議房屋發展計劃」表示強烈反對，理由如下：

- 一、 按現時土地共享先導計劃中位於大埔露輝路的公營房屋（Site A）的初步規劃草圖，其屋邨的車輛出入口均設於露輝路。現時，在早上及黃昏的繁忙時間，汀角路及露輝路已經常出現嚴重的交通擠塞。日後，如位於大埔露輝路的公營房屋建成，會有不少居民使用公共交通工具或自駕經露輝路進出新落成公屋，屆時必定會大大加重露輝路的交通壓力，一旦在繁忙時間如車輛未能順暢進出該公營房屋，必定會導致車輛需於露輝路等候進出，從而令露輝路及汀角路大擠塞，除影響露輝路上各屋苑的居民外，亦會影響到汀角路一帶二十多條鄉村、數千位村民的出入。
- 二、 露輝路的屋苑以低密度的發展為主，現時擬興建的大埔露輝路的公營房屋其樓宇高度為不高於主水平基準上 83 米，估計落成的公營房屋樓高約有 20 多層，這會大大破壞現時露輝路的景觀，及容易造成屏風樓效應，除影響露輝路的屋苑現有景觀，亦可能導致空氣不流通。

- 三、 按現時的初步規劃草圖，擬建的公營房屋單位數為 1,290 個，但該屋邨只提供約 160 多個泊車位，車位的數量嚴重不足。根據過往經驗，新屋邨的入伙必定會導致附近的違泊問題加劇，以富蝶邨二期入伙為例，當入伙之後，由於泊車位未能滿足居民需要，不少居民將車違泊到附近的頌雅路，導致現時頌雅路現時的違泊情況嚴重，即使警方加強執法亦未能改善情況。相信露輝路的情況亦一樣，如新入伙的公營房屋車位不足，該邨居民亦會將大量的車輛違泊到露輝路或露屏路一帶，嚴重影響交通。
- 四、 現時，露輝路一帶的公共交通服務已十分不足，巴士、小巴等服務已不足應付現時的需求，一旦有新增的交通需求，只會令露輝路公共交通服務不足的情況雪上加霜。
- 五、 在 **Site B** 旁有屬於船灣多條原居民鄉村的葬區/墓地，在此發展私人房屋，住者不安，逝者受擾，逝者的後人強烈反對申請編號 **LSPS/001** 。

六、其他理由

根據公開資料，本項目存在以下問題：

1. 地產商濫用「土地共享」計劃

據《明報》報導，地產商在此計劃中僅出資 1.87 公頃土地，其中僅 0.6 公頃用於公營房屋，遠低於應貢獻的 1.3 公頃，政府卻投入 1.32 公頃土地，比例嚴重失衡，完全偏離「土地共享」原則。

2. 政府土地「被規劃」

地產商越俎代庖，將 41% 的政府土地納入項目，要求政府出資及配合規劃，違背「土地共享先導計劃」以地產商整合私人土地為主的原意。

3. 項目實為「非原址換地」

該項目本質上是將地產商在西地盤的土地換取東地盤的政府土地，用於私樓發展，並非真正的「土地共享」，而是披上共享外衣的「換地」協議。

4. 規劃程序缺乏透明度

擬建地盤位於綠化帶及道路範圍內，執行項目需先更改規劃用途，但目前未見任何公開討論或評估程序，恐將規劃權流失於地產商之手。

5. 地產商借政府名義牟利

地產商利用政府土地及政策支持，省去自行開發的成本及風險，卻將商業利益最大化，政府實際上成為地產商的「跑腿」，嚴重傷害公眾利益。

基於以上所述原因，本人認為上述選址不適合作為公營房屋發展，本人反對「土地共享先導計劃申請編號 LSPS/001 位於大埔汀角路/露輝路及汀角路/雅景花園的擬議房屋發展計劃」，希望貴會委員能考慮本人疑慮，反對上述的發展計劃。

姓名全名：余冠生

香港身份證（首 4 個字母數字）：

簽名：yue

地址：

或聯絡電話：

或聯絡電郵：

2025 年 5 月 26 日

Submission Number:

TPB/R/S/TP/31- S19

就圖則作出申述

Representation Relating to Plan

參考編號

Reference Number:

250523-215546-28951

提交限期

Deadline for submission:

28/05/2025

提交日期及時間

Date and time of submission:

23/05/2025 21:55:46

「申述人」全名

Full Name of "Representer":

女士 Ms. Lo Hoi Yan

「獲授權代理人」全名

Full Name of "Authorized Agent":

與申述相關的圖則

Plan to which the representation relates:

S/TP/31

申述詳情

Details of the Representation:

有關事項 Subject Matters	你支持還是反對有關事項? Are you supporting or opposing the subject matter?	理由 Reason
A1	反對 Oppose	關於大埔汀角路露輝路口及雅景花園對面興建公屋及居屋計劃的反對意見 尊敬的負責人： 本人作為大美督居民，對於政府計劃在汀角路露輝路口及雅景花園對面興建公屋及居屋的提案，深表憂慮。本人強烈反對該計劃，並列出以下理由，懇請政府認真考慮居民的意見，重新審視該計劃的可行性。 一、加劇汀角路交通擠塞問題 汀角路是大埔區的重要道路之一，連接多個屋苑、學校及中心地帶，現時交通流量已相當繁忙，尤其在上下班及學生放學時段，經常出現擠塞。若吐露港公路發生交通意外，擠塞更為嚴重。露輝路口及雅景花園對面地點位處交通要道，興建大型公屋及居屋

項目預計將引入數千名居民，大幅增加私家車、巴士、小巴及行人流量。新增居民及車流將對現有道路基礎構成沉重壓力，進一步惡化交通情況。政府未有提供詳細的交通影響評估或改善道路網絡的具體方案，令人質疑該計劃的可行性。

二、環境及生態影響

汀角路一帶擁有大埔區珍貴的綠化地帶及自然景觀，例如附近的吐露港海岸及生態資源，這些環境對居民身心健康至關重要。興建大型住宅項目勢必破壞現有綠地，影響生態平衡及野生動植物棲息地。此外，建築工程期間的噪音、塵土及重型車輛進出，將對附近居民造成長期干擾，影響生活質素。政府應優先保護大埔區的自然環境，採取可持續發展策略，而非以犧牲生態為代價。

三、社區設施配套不足

大埔區現有社區設施（如醫療及康樂設施）已面臨壓力。例如，大埔那打素醫院經常人滿為患，公共交通工具（如巴士及小巴）在高峰時段不勝負荷。新屋邨入伙後，新增數千居民將進一步加劇設施短缺問題，影響新舊居民的生活質素。政府應先完善區內配套設施，例如增建醫療中心或改善交通網絡，再考慮新增大型住宅項目。

四、對現有屋苑及社區的影響

汀角路沿線的現有屋苑（如雅景花園）居民將因新項目而面臨多方面影響，包括景觀受阻、日光減少及私隱度下降，這些因素可能降低居民的生活質素及物業價值。此外，大型屋邨的興建可能改變現有社區的和諧氛圍，增加治安隱憂，影響居民的安全感。政府應充分考慮現有居民的權益，避免發展項目對社區造成負面影響。

五、公眾諮詢時間不足，透明度欠佳是次公眾諮詢的時間安排過於倉促，未能讓居民有充足時間深入了解計劃詳情及提交意見。此外，政府未有公開詳細的項目規劃、環境影響評估及交通影響報告，難以讓居民對計劃作

出全面評估。如此重大的發展計劃，理應以更透明及包容的方式進行諮詢，確保居民的聲音被充分聆聽。

建議

鑑於上述問題，本人促請政府：

1. 暫緩汀角路露輝路口及雅景花園對面興建公屋及居屋的計劃；
2. 進行全面的交通、環境及社區影響評估，並公開相關報告供居民審閱；
3. 優先改善大埔區的交通基建及社區設施，以應付現有及未來需求；
4. 考慮其他更合適的地點興建公屋及居屋，減少對現有社區的影響；
5. 延長公眾諮詢期，確保居民有足夠時間表達意見。

本人衷心希望政府以大埔區居民的福祉為首要考慮，重新審視該計劃的可行性，並採取更負責任及可持續的發展策略。如需進一步討論，本人樂意提供更多意見或參與相關諮詢會議。

此致
相關政府部門
公眾諮詢負責單位

對圖則是否有任何擬議修訂？如有的話，請註明詳情。

Any proposed amendments to the plan? If yes, please specify the details.

Submission Number:

TPB/R/S/TP/31- S20

就圖則作出申述

Representation Relating to Plan

參考編號

Reference Number:

250523-223820-79142

提交限期

Deadline for submission:

28/05/2025

提交日期及時間

Date and time of submission:

23/05/2025 22:38:20

「申述人」全名

Full Name of "Representer":

先生 Mr. So Chung Hin

「獲授權代理人」全名

Full Name of "Authorized Agent":

與申述相關的圖則

Plan to which the representation relates:

S/TP/31

申述詳情

Details of the Representation:

有關事項 Subject Matters	你支持還是反對有關事項? Are you supporting or opposing the subject matter?	理由 Reason
關於大埔汀角路露輝路口及雅景花園對面興建公屋及居屋計劃	反對 Oppose	關於大埔汀角路露輝路口及雅景花園對面興建公屋及居屋計劃的反對意見 本人作為大埔區居民，對於政府計劃在汀角路露輝路口及雅景花園對面興建公屋及居屋的提案，深表關注。經過審慎考慮，本人強烈反對該計劃，並列出以下理由，懇請政府認真考慮居民的意見，重新審視該計劃的可行性。 一、加劇汀角路交通擠塞問題 汀角路是大埔區的重要道路之一，連接多個屋苑、學校及商業區，現時交通流量已相當繁忙，尤其在上下班及學生放學時段，經常出現擠塞。露輝路口及雅景花園對面地點位處交通要道，興建大型公屋及居屋項目預計將引入數千名居民，大幅增加私家車、巴士、小巴及行人流量。新增居民及車流將對現有道路基建成構造成沉重壓力，進一步惡化交通情況。 此外，汀角路沿線有不少學校及住宅區，行人及車輛活動頻繁。若新增大型住宅項目，交通意外風險可能上升，影響居民日常出行安全。政府未有提供詳細的交通影響評估或改善道路網絡的具體方案，令人質疑該計劃的可行性。 二、環境及生態影響 汀角路一帶擁有大埔區珍貴的綠化地帶及自然景觀，例如

附近的吐露港海岸及生態資源，這些環境對居民身心健康至關重要。興建大型住宅項目勢必破壞現有綠地，影響生態平衡及野生動植物棲息地。此外，建築工程期間的噪音、塵土及重型車輛進出，將對附近居民造成長期干擾，影響生活質素。政府應優先保護大埔區的自然環境，採取可持續發展策略，而非以犧牲生態為代價。

三、社區設施配套不足

大埔區現有社區設施（如醫療、教育、康樂設施）已面臨壓力。例如，大埔那打素醫院經常人滿為患，區內學校學位競爭激烈，公共交通工具（如巴士及小巴）在高峰時段不勝負荷。新屋邨入伙後，新增數千居民將進一步加劇設施短缺問題，影響新舊居民的生活質素。政府應先完善區內配套設施，例如增建醫療中心或改善交通網絡，再考慮新增大型住宅項目。

四、對現有屋苑及社區的影響

汀角路沿線的現有屋苑（如雅景花園）居民將因新項目而面臨多方面影響，包括景觀受阻、日光減少及私隱度下降，這些因素可能降低居民的生活質素及物業價值。此外，大型屋邨的興建可能改變現有社區的和諧氛圍，增加治安隱憂，影響居民的安全感。政府應充分考慮現有居民的權益，避免發展項目對社區造成負面影響。

五、公眾諮詢時間不足，透明度欠佳

是次公眾諮詢的時間安排過於倉促，未能讓居民有充足時間深入了解計劃詳情及提交意見。此外，政府未有公開詳細的項目規劃、環境影響評估及交通影響報告，難以讓居民對計劃作出全面評估。如此重大的發展計劃，理應以更透明及包容的方式進行諮詢，確保居民的聲音被充分聆聽。

建議

鑑於上述問題，本人促請政府：

1. 暫緩汀角路露輝路口及雅景花園對面興建公屋及居屋的計劃；
2. 進行全面的交通、環境及社區影響評估，並公開相關報告供居民審閱；
3. 優先改善大埔區的交通基建及社區設施，以應付現有及未來需求；
4. 考慮其他更合適的地點興建公屋及居屋，減少對現有社區的影響；
5. 延長公眾諮詢期，確保居民有足夠時間表達意見。

本人衷心希望政府以大埔區居民的福祉為首要考慮，重新審視該計劃的可行性，並採取更負責任及可持續的發展策略。

對圖則是否有任何擬議修訂？如有的話，請註明詳情。

Any proposed amendments to the plan? If yes, please specify the details.

Submission Number:

TPB/R/S/TP/31- S21

就圖則作出申述

Representation Relating to Plan

參考編號

Reference Number:

250523-220542-06515

提交限期

Deadline for submission:

28/05/2025

提交日期及時間

Date and time of submission:

23/05/2025 22:05:42

「申述人」全名

Full Name of "Representer":

女士 Ms. Chan Wing Sze

「獲授權代理人」全名

Full Name of "Authorized Agent":

與申述相關的圖則

Plan to which the representation relates:

S/TP/31

申述詳情

Details of the Representation:

有關事項 Subject Matters	你支持還是反對有關事項? Are you supporting or opposing the subject matter?	理由 Reason
A1	反對 Oppose	尊敬的負責人： 本人作為大美督居民，對於政府計劃在汀角路露輝路口及雅景花園對面興建公屋及居屋的提案，感到十分憂慮。本人強烈反對該計劃，並列出以下理由，懇請政府認真考慮居民的意見，重新審視該計劃的可行性。 一、加劇汀角路交通擠塞問題 汀角路是大埔區的重要道路之一，連接多個屋苑、學校及中心地帶，現時交通流量已相當繁忙，尤其在上下班及學生放學時段，經常出現擠塞。若吐露港公路發生交通意外，擠塞更為嚴重。露輝路口及雅景花園對面地點位處交通要道，興建大型公屋及居屋項目預計將引入數千名居民，大幅增加私家車、巴士、小巴及行人流量。新增居民及車流將對現有道路基建成沉重壓力，進一步惡化交通情況。

政府未有提供詳細的交通影響評估或改善道路網絡的具體方案，令人質疑該計劃的可行性。

二、環境及生態影響

汀角路一帶擁有大埔區珍貴的綠化地帶及自然景觀，例如附近的吐露港海岸及生態資源，這些環境對居民身心健康至關重要。興建大型住宅項目勢必破壞現有綠地，影響生態平衡及野生動植物棲息地。此外，建築工程期間的噪音、塵土及重型車輛進出，將對附近居民造成長期干擾，影響生活質素。政府應優先保護大埔區的自然環境，採取可持續發展策略，而非以犧牲生態為代價。

三、社區設施配套不足

大埔區現有社區設施（如醫療及康樂設施）已面臨壓力。例如，大埔那打素醫院經常人滿為患，公共交通工具（如巴士及小巴）在高峰時段不勝負荷。新屋邨入伙後，新增數千居民將進一步加劇設施短缺問題，影響新舊居民的生活質素。政府應先完善區內配套設施，例如增建醫療中心或改善交通網絡，再考慮新增大型住宅項目。

四、公眾諮詢時間不足，透明度欠佳是次公眾諮詢的時間安排過於倉促，未能讓居民有充足時間深入了解計劃詳情及提交意見。此外，政府未有公開詳細的項目規劃、環境影響評估及交通影響報告，難以讓居民對計劃作出全面評估。如此重大的發展計劃，理應以更透明及包容的方式進行諮詢，確保居民的聲音被充分聆聽。

建議

鑑於上述問題，本人促請政府：

1. 暫緩汀角路露輝路口及雅景花園對面興建公屋及居屋的計劃；
2. 進行全面的交通、環境及社區影響評估，並公開相關報告供居民審閱；
3. 優先改善大埔區的交通基建及社區設施，以應付現有及未來需求；
4. 考慮其他更合適的地點興建公屋及居屋，減少對現有社區的影響；
5. 延長公眾諮詢期，確保居民有足夠

時間表達意見。

本人衷心希望政府以大埔區居民的福祉為首要考慮，重新審視該計劃的可行性，並採取更負責任及可持續的發展策略。如需進一步討論，本人樂意提供更多意見或參與相關諮詢會議。

此致
相關政府部門
公眾諮詢負責單位

對圖則是否有任何擬議修訂？如有的話，請註明詳情。

Any proposed amendments to the plan? If yes, please specify the details.

Submission Number:

TPB/R/S/TP/31- S22

就圖則作出申述

Representation Relating to Plan

參考編號

250524-111726-89076

Reference Number:

提交限期

28/05/2025

Deadline for submission:

提交日期及時間

24/05/2025 11:17:26

Date and time of submission:

「申述人」全名

女士 Ms. Cheng Ka Man

Full Name of "Representer":

「獲授權代理人」全名

Full Name of "Authorized Agent":

與申述相關的圖則

S/TP/31

Plan to which the representation relates:

申述詳情

Details of the Representation:

有關事項 Subject Matters	你支持還是反對有關事項? Are you supporting or opposing the subject matter?	理由 Reason
item A1	支持 Support	(1) increase supply of public housing. (2) already a developed community - no reason to retain "Green belt". (3) need to consider the traffic capacity, and the road design should fully consider the users. (3) should increase parking spaces, now only 168 (CPS) :1290 (Units).
item A2	支持 Support	(1) increasing housing supply. (2) already a developed community - no reason to retain "Green belt". (3) should increase parking spaces, now only 138(CPS) :460(Units).

對圖則是否有任何擬議修訂? 如有的話, 請註明詳情。

Any proposed amendments to the plan? If yes, please specify the details.

Submission Number:

TPB/R/S/TP/31- S23

就圖則作出申述

Representation Relating to Plan

參考編號

Reference Number:

250524-160322-54409

提交限期

Deadline for submission:

28/05/2025

提交日期及時間

Date and time of submission:

24/05/2025 16:03:22

「申述人」全名

Full Name of "Representer":

女士 Ms. Leung Suk Ping

「獲授權代理人」全名

Full Name of "Authorized Agent":

與申述相關的圖則

Plan to which the representation relates:

S/TP/31

申述詳情

Details of the Representation:

有關事項 Subject Matters	你支持還是反對有關事項? Are you supporting or opposing the subject matter?	理由 Reason
Item A1	反對 Oppose	本人LEUNG SUK PING為大埔教育大學旁的私人屋苑居民，現要求城市規劃委員會的委員正視有關上述的房屋計劃 Site A 1會導致大埔露輝路及露屏路一帶出現嚴重的交通擠塞 希望各委員認真考慮，上述Site A1的主要道路出入口，不應興建在面積狹窄的露輝路，反而應該考慮，興建在面積較大的汀角路，以免上述的公營房屋引致的大量車流出現倒灌情況，導致露輝路及露屏路以及教育大學出現交通擠塞。

對圖則是否有任何擬議修訂? 如有的話，請註明詳情。

Any proposed amendments to the plan? If yes, please specify the details.

希望各委員認真考慮，上述Site A1的主要道路出入口，不應興建在面積狹窄的露輝路，反而應該考慮，興建在面積較大的汀角路，以免上述的公營房屋引致的大量車流出現倒灌情況，導致露輝路及露屏路以及教育大學出現交通擠塞。

反對建議信

「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擬議房屋發展計劃」

選址：Site A — 汀角路/露輝路（約1290個單位）

Site B — 汀角路/雅景花園（約460個單位）



本人為 Ho Yiu Nam，本人得悉貴會現就《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/31》作公眾諮詢。本人對於當中的「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擬議房屋發展計劃」表示強烈反對，理由如下：

A. 交通問題

根據大埔露輝路公營房屋（Site A）初步規劃，車輛出入口均設於露輝路。現時，露輝路和汀角路在繁忙時段已嚴重擠塞。未來公屋落成後，居民使用公共交通或自駕進出，將進一步加劇露輝路交通壓力。繁忙時段車輛若無法順暢進出，可能導致露輝路及汀角路嚴重堵塞，影響沿線屋苑及二十多條鄉村、數千名村民的出行。

B. 景觀與屏風效應

露輝路現以低密度發展為主，而擬建公營房屋高度約為20多層（不高於主水平基準83米）。這將破壞露輝路的現有景觀，並可能形成屏風樓效應，影響空氣流通及附近屋苑的居住環境。

C. 泊車位不足

初步規劃顯示，公營房屋提供1,290個單位，但僅設約160個泊車位，車位嚴重不足。以富蝶邨二期為例，入伙後因車位不足，居民違泊於頌雅路，導致交通問題惡化。露輝路公屋若車位不足，居民可能違泊於露輝路或露屏路，進一步影響交通。

D. 公共交通壓力

露輝路現有公共交通服務（如巴士、小巴）已難以應付需求。公屋落成後，新增交通需求將使公共交通服務更加緊張，惡化居民出行體驗。

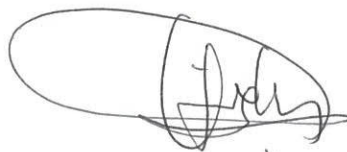
E. 墓地影響

Site B旁有船灣原居民鄉村的葬區/墓地，發展私人房屋將擾亂逝者安寧，影響居民情緒。

基於以上所述原因，本人認為上述選址不適合作為公營房屋發展，本人反對「土地共享先導計劃申請編號LSPS/001位於大埔汀角路/露輝路及汀角路/雅景花園的擬議房屋發展計劃」，希望貴會委員能考慮本人疑慮，反對上述的發展計劃。

姓名全名：Ho Yiu Nam

香港身份證 (首4個字母數字) : [REDACTED]



簽名：_____

地址： [REDACTED]

聯絡電話： [REDACTED]

聯絡電郵： [REDACTED]

2025年 5月 24日

反對請願書

「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擬議房屋發展計劃」

選址：Site A — 汀角路/露輝路（約1290個單位）

Site B — 汀角路/雅景花園（約460個單位）



本人為 Wong Hang Ngor，本人得悉貴會現就《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/31》作公眾諮詢。本人對於當中的「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擬議房屋發展計劃」表示強烈反對，理由如下：

一. 交通擠塞的隱憂

大埔露輝路公營房屋（Site A）計劃將車輛出入口設於露輝路，但這條路在早晚繁忙時段早已不堪重負，與汀角路一起飽受堵塞之苦。試想，當公屋落成，數以千計的居民進出，無論是搭乘巴士還是駕車，露輝路的交通壓力將雪上加霜。一旦車流受阻，露輝路和汀角路將陷入更嚴重的擁堵，影響的不僅是附近屋苑的居民，還有汀角路沿線二十多條鄉村的數千村民。他們的日常生活將因交通問題而蒙上陰影。

二. 景觀與生活的破壞

露輝路以低密度住宅聞名，環境清幽，景觀宜人。然而，計劃中20多層高的公營房屋（高度約83米）將徹底改變這片寧靜。它不僅破壞現有景觀，還可能形成屏風樓，阻礙空氣流通，讓居民失去原本舒適的居住環境。

三. 泊車位不足的惡果

新公屋計劃提供1,290個單位，卻僅設約160個泊車位，遠遠無法滿足需求。回想富蝶邨二期入伙後，車位不足導致居民將車輛違泊於頌雅路，交通亂象至今未解。露輝路若重演這一幕，違泊車輛將遍布露輝路及露屏路，居民的出行將更加艱難。

四. 公共交通的困境

露輝路的巴士和小巴服務早已捉襟見肘，難以應付現有居民的需求。公屋落成後，新增的交通需求將讓公共交通系統崩潰，居民的日常出行將變成一場艱難的挑戰。

五. 逝者與文化的尊重

Site B旁是船灣原居民鄉村的葬區/墓地，這裡承載著村民對逝者的追思。若在此興

建私人房屋，不僅擾亂逝者安寧，也傷害居民的情感。逝者後人大機會強烈反對申請編號LSPS/001，呼籲貴會委員能尊重他們。

基於以上所述原因，本人認為上述選址不適合作為公營房屋發展，本人反對「土地共享先導計劃申請編號LSPS/001位於大埔汀角路/露輝路及汀角路/雅景花園的擬議房屋發展計劃」，希望貴會委員能考慮本人疑慮，反對上述的發展計劃。

姓名全名：Wong Hang Ngor

香港身份證（首4個字母數字）：

簽名：

地址：

或聯絡電話：

或聯絡電郵：

2025年 5月 24日

致：城市規劃委員會

反對建議書

「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擬議房屋發展計劃」

選址：Site A — 汀角路/露輝路（約1290個單位）

Site B — 汀角路/雅景花園（約460個單位）



本人為 Ho Chi Fung Ronson，本人得悉貴會現就《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/31》作公眾諮詢。本人對於當中的「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擬議房屋發展計劃」表示強烈反對，理由如下：

1. 交通安全及容量挑戰

- 大埔露輝路公營房屋（Site A）初步規劃顯示，車輛出入口將全部設於露輝路。
- 現時，露輝路及汀角路在早晚高峰時段已面臨嚴重交通擁堵。公屋落成後，新增居民的交通需求（包括公共交通和私家車）將顯著增加露輝路的負擔。
- 若車流在繁忙時段無法順暢進出，可能導致車輛滯留，進一步惡化露輝路及汀角路的交通狀況，影響沿線屋苑及汀角路周邊二十多條鄉村、數千居民的出行。
- 以上列舉的情況亦會增加交通意外發生的風險，而露輝路及汀角路一旦發生意外的話，基本上連接大埔及船灣的通道便大有機會被癱瘓，情況類似將軍澳發生的情況。

2. 景觀與環境影響

- 露輝路現以低密度住宅為主，環境和諧。擬建公營房屋高度約20多層（不高於主水平基準83米），將改變現有景觀，並可能因屏風樓效應影響空氣流通，對附近屋苑的居住環境構成負面影響。

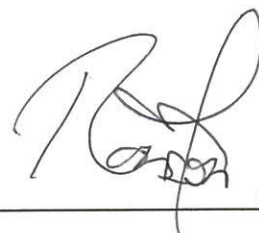
3. 泊車設施不足	• 根據規劃，公營房屋將提供1,290個單位，但泊車位僅約160個，比例偏低。以富蝶邨二期為例，泊車位不足導致違泊問題嚴重，頌雅路至今交通受阻。 • 露輝路公屋若車位不足，預計居民將違泊於露輝路或露屏路，加劇交通問題。
4. 公共交通壓力	• 露輝路現有公共交通服務（巴士、小巴等）已難以滿足需求。公屋落成後，新增的交通需求將進一步加重公共交通系統的負擔，影響居民出行效率。
5. 葬區文化考量	• Site B 毗鄰船灣原居民鄉村的葬區/墓地，發展私人房屋可能對逝者安寧及居民情感造成影響。

基於以上所述原因，本人認為上述選址不適合作為公營房屋發展，本人反對「土地共享先導計劃申請編號LSPS/001位於大埔汀角路/露輝路及汀角路/雅景花園的擬議房屋發展計劃」，希望貴會委員能考慮本人疑慮，反對上述的發展計劃。

姓名全名：Ho Chi Fung Ronson

香港身份證 (首4個字母數字)

簽名：



地址：

電話：

電郵：

24/5/2025

反對提議書

「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擬議房屋發展計劃」

選址：Site A — 汀角路/露輝路（約1290個單位）

Site B — 汀角路/雅景花園（約460個單位）



本人為 Ho Chi Hang Henry，本人得悉貴會現就《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/31》作公眾諮詢。本人對於當中的「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擬議房屋發展計劃」表示強烈反對，理由如下：

1. 交通負擔加劇

根據土地共享先導計劃中大埔露輝路公營房屋（Site A）的初步規劃草圖，所有車輛出入口均設於露輝路。然而，露輝路及汀角路在早晚繁忙時段已面臨嚴重交通擠塞。公屋建成後，預計大量居民將依賴公共交通或私家車進出，無疑會大幅增加露輝路的交通壓力。若繁忙時段車流無法順暢進出，車輛將滯留於露輝路，進一步加劇露輝路及汀角路的堵塞問題。這不僅影響沿線屋苑居民的日常生活，還會對汀角路一帶二十多條鄉村、數千名村民的出行造成顯著不便。

2. 景觀與環境影響

露輝路現以低密度住宅為主，環境寧靜且景觀開闊。然而，擬建公營房屋高度將達20多層（不高於主水平基準83米），這將對現有景觀造成顯著破壞，並可能引發屏風樓效應，阻礙空氣流通，影響附近屋苑的居住質素及環境舒適度。

3. 泊車位短缺問題

根據規劃，公營房屋將提供1,290個單位，但泊車位僅約160個，比例嚴重失衡。參考富蝶邨二期入伙後的經驗，泊車位不足導致居民違泊於附近頌雅路，造成嚴重交通亂象。即使警方加強執法，問題仍未改善。露輝路公屋若重蹈覆轍，居民可能將車輛違泊於露輝路或露屏路，進一步加劇交通混亂。

4. 公共交通不足

目前，露輝路的公共交通服務（如巴士和小巴）已無法滿足居民需求。公屋落成後，新

增的交通需求將使現有公共交通系統不堪重負，居民出行將面臨更大困難。

5. 墓地與文化衝突

Site B 毗鄰船灣原居民鄉村的葬區/墓地，若在此發展私人房屋，將擾亂逝者安寧，並對居民造成心理影響。

基於以上所述原因，本人認為上述選址不適合作為公營房屋發展，本人反對「土地共享先導計劃申請編號LSPS/001位於大埔汀角路/露輝路及汀角路/雅景花園的擬議房屋發展計劃」，希望 貴會委員能考慮本人疑慮，反對上述的發展計劃。

姓名全名：Ho Chi Hang Henry

香港身份證 (首4個字母數字)

簽名：

地址：

聯絡電話：

聯絡電郵：

2025年 5月 24日