

致： 城市規劃委員會

Submission Number:

TPB/R/S/TP/31- S901

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 Chan Shuk Na，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 。

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：Cham Shuk Na

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 21 日

From: 秘書處 大埔鄉事委員會 [REDACTED]
Sent: 2025-05-27 星期二 17:31:59
To: tpbpd/PLAND <tpbpd@pland.gov.hk>
Subject: 有關《大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/31》中的土地共享先導計劃(申請編號 LSPS/001)
Attachment: 公函第 23M087--反對土地共享先導計劃 LSPS001.pdf

尊敬的城市規劃委員會：

您好！

大埔鄉事委員會特此致函，就《大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/31》中涉及的土地共享先導計劃(申請編號 LSPS/001)，謹此表達我們的反對意見。具體反對理由及相關詳情已整理於隨信附件中，敬請參閱。

我們深信，城市規劃對本地區的可持續發展至關重要，並誠摯希望委員會能慎重考慮相關計劃對社區的長遠影響。我們亦樂意提供進一步的意見或補充資料，以促進本議題的深入探討與交流。

如有任何疑問或需要進一步聯繫，請隨時與我們聯絡。

謹此致意，祝工作順利！

此致

敬禮

大埔鄉事委員會

聯絡電話：[REDACTED]

電郵：[REDACTED]



大埔鄉事委員會 TAI PO RURAL COMMITTEE

本會檔號：[REDACTED]

敬啟者：

強烈反對《土地共享先導計劃 LSPS/001》

大埔鄉事委員會一向支持特區政府依法施政及公屋發展。然而，針對 貴會提出的新修訂《大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/31》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，擬興建約 1,290 個公營單位及 460 個私營單位），本委員會作出強烈反對。

本會早前已就《大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/30》提出反對，主要理由包括：交通問題、缺乏配套設施、毗鄰葬區問題及對區內環境與景觀影響。然而，新修訂的《大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/31》仍未能解決上述問題，對此本會深感遺憾。

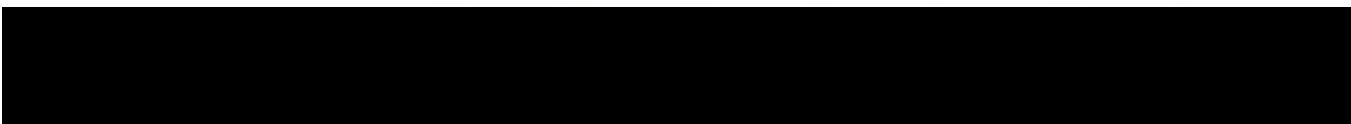
為進一步了解情況，本會收到一帶法團、業委會、附近居民及廣泛收集受影響村代表、村民及其他相關方的意見，結果顯示絕大多數人對該計劃表示反對。以下是本會的具體反對理由：

一、交通問題

汀角路是該區唯一的主要幹道，現時已經長期交通擠塞，尤其在學校上、下課時間及節假期間，情況尤為嚴重。自慈山寺開放及龍尾泳灘啟用後，交通壓力進一步加劇。此外，隨著樂善村（約 1,300 單位）及善樓（約 280 單位）的入伙，預計新增約 4,500 多名居民。若本計劃落成，將再增約 5,000 多名居民，合共新增約 9,500 多名居民及大量車輛，交通問題勢必惡化。

若繁忙時段車輛無法順利進出公營房屋，勢將於露輝路等候，導致露輝路及汀角路大擠塞，嚴重影響露輝路屋苑居民及汀角路沿線 20 多條鄉村、數千位村民的日常出行。

此外，公營房屋 Site A 的車輛出入口設計欠合理，距離汀角路與露輝路交通燈僅 50 米，右轉車輛空間不足，僅能容納 3 輛車排隊，易致露輝路上下行線阻塞，進一步癱瘓交通。同樣，私營房屋 Site B 的車輛出入口位於汀角路雅景花園對面，左轉車輛排隊將佔用汀角路行車道，造成更嚴重的交通擁堵及危險路況。以比華利山別墅入口車輛於三門仔路排隊等待為例，已頻現擁堵及安全隱患。





大埔鄉事委員會 TAI PO RURAL COMMITTEE

現時區內交通基建改善進展緩慢，汀角路擴建工程未完成，難以應付現有需求，更遑論容納新增住戶的交通流量。

二、缺乏配套設施

露輝路一帶缺乏幼兒院、中小學、老人院、大型街市及便利店等基本社區設施，居民需依賴大埔市中心的設施（如大埔墟街市及超市），日常生活極為不便。雖然新計劃中規劃了非住用樓面面積約 1,000 平方米，但相關配套遠不足以應對新增居民的需求，未來居民生活便利性將進一步下降。

此外，計劃缺乏整體集體運輸及公共交通的完善安排，現有巴士及小巴路線（如 73F、74F、74K、263C 及 265S 等）亦無法延伸至公營房屋位置提供服務，對新增居民的交通需求支持有限。而目前露輝路及汀角路一帶的公共交通服務已接近飽和，未來新增的交通需求可能進一步加重當區的交通壓力。

同時，車位供應嚴重不足。根據初步規劃，擬建的公營房屋單位數為 1,290 個，但僅提供約 160 個泊車位，遠遠未能滿足需求。以富蝶邨二期為例，因車位不足，居民選擇在附近的頌雅路違規停泊，對交通流通造成一定影響。未來若露輝路新增房屋車位不足，違泊問題將不可避免地擴散至露輝路或露屏路一帶。

三、葬區問題

Site B（雅景花園對面）的選址毗鄰船灣原居民村落的葬區，可能令未來入住居民感到不安。此外，春秋二祭期間的拜祭煙火亦可能對居民生活造成空氣污染，進一步降低生活質素，制造城鄉矛盾，造成分化。

四、區內環境及景觀影響

露輝路一帶為低密度住宅區，擁有優越的山海景觀及寧靜的環境。計劃中擬建高達 20 多層的高層住宅，將嚴重破壞現有景觀，導致屏風效應，影響空氣流通及居民健康，以及高密度住宅的興建將使該區生活環境變得擁擠。

五、居民及相關方的反對意見

本會召開會議，廣泛收集村代表、村民、法團、業委會、附近居民及相關方的意見，結果顯示絕大多數人均對該項目表示強烈反對。他們認為該計劃將對交通、環境及生活質素造成不可逆的負面影響，並要求政府重新審視計劃的可行性及選址。



大埔鄉事委員會 TAI PO RURAL COMMITTEE

綜合以上原因，本會對該項目表示強烈反對。懇請 貴會尊重當區持份者的意見，在未能全面解決上述問題之前，應否決有關申請，或重新考慮選擇更為合適的位置。

此致
城市規劃委員會

大埔鄉事委員會主席：林奕權
香港身份證首 4 位數字：

副主席：陳笑權
張國棟
及全體委員



二〇二五年五月二十三日

For Official Use Only 請勿填寫此欄	Reference No. 檔案編號	
	Date Received 收到日期	

- The representation should be made to the Town Planning Board (the Board) before the expiry of the specified plan exhibition period. The completed form and supporting documents (if any) should be sent to the Secretary, Town Planning Board, 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong.
申述必須於指定的圖則展示期限屆滿前向城市規劃委員會(下稱「委員會」)提出, 填妥的表格及支持有關申述的文件(倘有), 必須送交香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓城市規劃委員會秘書收。
- Please read the "Town Planning Board Guidelines on Submission and Processing of Representations and Further Representations" before you fill in this form. The Guidelines can be obtained from the Secretariat of the Board (15/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong - Tel.: 2231 4810 or 2231 4835) and the Planning Enquiry Counters (PECs) of the Planning Department (Hotline: 2231 5000) (17/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong and 14/F., Sha Tin Government Offices, 1 Sheung Wo Che Road, Sha Tin, New Territories), or downloaded from the Board's website at <http://www.tpb.gov.hk/>.
填寫此表格之前, 請先細閱有關「根據城市規劃條例提交及處理申述及進一步申述」的城市規劃委員會規劃指引。這份指引可向委員會秘書處(香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓 - 電話: 2231 4810 或 2231 4835 及規劃署的規劃資料查詢處(熱線: 2231 5000)(香港北角渣華道 333 號北角政府合署 17 樓及新界沙田上禾輦路 1 號沙田政府合署 14 樓)索取, 亦可從委員會的網頁下載(網址: <http://www.tpb.gov.hk/>)。
- This form can be downloaded from the Board's website, and obtained from the Secretariat of the Board and the PECs of the Planning Department. The form should be typed or completed in block letters, preferably in both English and Chinese. The representation may be treated as not having been made if the required information is not provided.
此表格可從委員會的網頁下載, 亦可向委員會秘書處及規劃署的規劃資料查詢處索取。提出申述的人士須以打印方式或以正楷填寫表格, 填寫的資料宜中英文兼備。倘若未能提供所需資料, 則委員會可把有關申述視為不曾提出論。
- In accordance with the Town Planning Ordinance (the Ordinance), the Board will make available all representations received for public inspection as soon as reasonably practicable at the Board's website and the PECs. The representations will be available for public inspection until the Chief Executive in Council has made a decision on the plan in question under section 9 of the Ordinance.
根據《城市規劃條例》(下稱「條例」), 委員會會在合理地切實可行的情況下, 盡快將所有收到的申述上載至委員會的網頁及存放於規劃資料查詢處供公眾查閱, 直至行政長官會同行政會議根據條例第 9 條就有關圖則作出決定為止。

1. Person Making this Representation (known as "Representer" hereafter)
提出此宗申述的人士 (下稱「申述人」)

Full Name 姓名 / 名稱 (Mr./Ms./Company/Organization* 先生/女士/公司/機構*)

大埔鄉事委員會

(Note: for submission by person, full name shown on Hong Kong Identity card/Passport must be provided)
(注意: 若個人提交, 須填上與香港身份證/護照所載的全名)

2. Authorized Agent (if applicable) 獲授權代理人(如適用)

Full Name 姓名 / 名稱 (Mr./ Ms./Company/Organization* 先生/女士/公司/機構*)

(Note: for submission by person, full name shown on Hong Kong Identity card/Passport must be provided)
(注意: 若個人提交, 須填上與香港身份證/護照所載的全名)

* Delete as appropriate 請刪去不適用者

Please fill in "NA" for not applicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」

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」

Submission Number:
TPB/R/S/TP/31- S903

選址： 汀角路/露輝路（約 1290 個單位）

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. 首先，本人並不反對興建公共房屋。按現時的初步規劃草圖，露輝路擬建的公營房屋單位數為 1,290 個，屋邨提供約 160 多個泊車位。政府要處理居住問題，但為什麼一定要配置 160 個車位？市民需要有屋住，建公屋係絕對支持，但不代表一定要配套有車位。政府應該妥善增加公共交通設施，便利居民出入，才考慮在這裏興建公共房屋。如果公共交通設施未能安排到位，根本就不應該在這裏增加入住人口；況且 160 個車位根本解決不到 1290 戶人口的交通需要，但相反，就大大增加道路嘅負荷。

2. 屋邨提供約 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。另外，這個區暫時只有露輝路的惠康超級市場，現在已經有很多人在露輝路違泊，進入惠康買東西，將來必定會有更多車在露輝路違泊，造成交通擠塞倒灌的情況！

3. 為什麼要破壞大埔區的 Signature？大美督單車徑、大美督燒烤場、慈山寺、龍尾灘，完全符合香港政府區區有旅遊特色的概念，完全可以吸引本地和外地遊客。李子敬立法局議員更倡議海濱公園加添水上活動設施，所以在假日人、車流會非常多；現在要增設 160 個泊車位，還要加上新增人口的公共交通安排，令到已經繁忙的道路會更加擠擁，究竟怎樣擴建汀角路才可以解決這個交通問題呢？難道就是開了路，一切由每天在這裏出入的居民承擔，將責任推給警察抄牌就算？難道希望大埔汀角路，成為第二個西

貢東壩？ 徐此之外，為什麼要在一個充滿特色地標的地方，起一些格格不入的高樓大廈，究竟政府部門之間有沒有協調，定各自為政呢？

4. 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，導致空氣不流通。原來在露輝路的規劃，是一個低密度優雅的生活圈，但插針式建屋，完全破壞整體設計與氛圍；現在的安排就是「打倒昨日的我的設計」，不但突顯政府部門各自為政的思維，更暴露了政府缺乏整體規劃的思想！

5. 除此之外，在這個範圍有一所國際知名的教育大學，可以吸引很多外國學生，連中國韻律泳奧運金牌運動員都在這裏進修，為什麼不去好好考慮保育這條露輝路，令它成為一條地靈人傑的康莊「教育大道」，反而要令它變成一條大塞車的路？！

6. 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。

7. 還有，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。

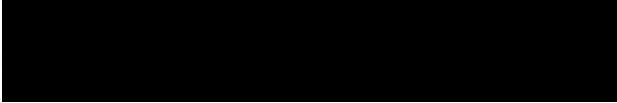
希望大家在關注住屋需要的時候，亦要平衡各方面的情況，不要盲目地盲搶地、盲起屋，如果是這樣，香港是不會發展起來的！希望各位官員不要只為交差，而不從整體嘅發展同利益去考慮！現在的倡議，真是令人失望！本人相信以上意見，是住在這個小區市民，最後可以發聲的機會，希望你們慎重考慮！

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：LOR Wai Leung (ID: )

聯絡地址/電話/電郵：

2025-05-28

副本抄送 立法會全體議員

大埔區議會全體議員