

圖例
NOTATION

ZONES

COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	CDA
RESIDENTIAL (GROUP A)	RAA
RESIDENTIAL (GROUP B)	RBA
RESIDENTIAL (GROUP C)	RCA
RESIDENTIAL (GROUP D)	RDA
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	V
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	GIC
OPEN SPACE	O
RECREATION PRIORITY AREA	RPA
OTHER SPECIFIED USES	OU
GREEN BELT	GB
CONSERVATION AREA	CA
SITE OF SPECIAL SCIENTIFIC INTEREST	SSSI
COUNTRY PARK	CP

地帶

綜合發展區	MAJOR ROAD AND JUNCTION
住宅 (甲類)	ELEVATED ROAD
住宅 (乙類)	
住宅 (丙類)	
住宅 (丁類)	
鄉村式發展	BOUNDARY OF PLANNING SCHEME
政府、機構或社區	PLANNING AREA NUMBER
休憩用地	ZONE BOUNDARY
康樂優先區	MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)
其他指定用途	RESTRICTION AS STIPULATED ON THE NOTES
綠化地帶	MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN NUMBER OF STOREYS)
自然保育區	PETROL FILLING STATION
具特殊科學價值地點	NON-BUILDING AREA
郊野公園	

交通

主要道路及路口	其他
高架道路	規劃範圍界線
	規劃範圍編號
	建築物高度管制區界線
	最高建築物高度 (在主水平基準上若干米)
	《註釋》內訂明最高建築物高度限制
	加油站
	非建築用地

土地用途及面積一覽表
SCHEDULE OF USES AND AREAS

USES	大約面積及百分比 APPROXIMATE AREA & %		用途
	公頃 HECTARES	% 百分比	
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	18.37	0.75	綜合發展區
RESIDENTIAL (GROUP A)	106.48	4.45	住宅 (甲類)
RESIDENTIAL (GROUP B)	35.52	1.46	住宅 (乙類)
RESIDENTIAL (GROUP C)	141.04	5.79	住宅 (丙類)
RESIDENTIAL (GROUP D)	0.73	0.03	住宅 (丁類)
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	150.35	6.17	鄉村式發展
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	172.12	7.06	政府、機構或社區
OPEN SPACE	65.77	2.70	休憩用地
RECREATION PRIORITY AREA	3.75	0.15	康樂優先區
OTHER SPECIFIED USES	188.74	7.74	其他指定用途
GREEN BELT	1262.54	51.80	綠化地帶
CONSERVATION AREA	75.49	3.10	自然保育區
SITE OF SPECIAL SCIENTIFIC INTEREST	43.50	1.78	具特殊科學價值地點
COUNTRY PARK	5.73	0.24	郊野公園
RIVER CHANNEL	20.29	0.84	河道
MAJOR ROAD ETC.	145.03	5.94	主要道路等
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	2437.55	100.00	規劃範圍總面積

核准圖編號 S / T P / 26 的修訂
AMENDMENTS TO APPROVED PLAN No. S/TP/26

AMENDMENT ITEM A
AMENDMENT ITEM B
AMENDMENT ITEM C
AMENDMENT ITEM D

修訂項目 A 項
修訂項目 B 項
修訂項目 C 項
修訂項目 D 項

(參看附表)
(SEE ATTACHED SCHEDULE)

**SCHEDULE OF AMENDMENTS TO
THE APPROVED TAI PO OUTLINE ZONING PLAN NO. S/TP/26
MADE BY THE TOWN PLANNING BOARD
UNDER THE TOWN PLANNING ORDINANCE (Chapter 131)**

I. Amendments to Matters shown on the Plan

- Item A – Rezoning of a site at Pok Yin Road from “Government, Institution or Community” (“G/IC”) to “Residential (Group B)9” (“R(B)9”) with revision to the stipulated building height restriction.
- Item B – Rezoning of a site at Yau King Lane from “Residential (Group C)” (“R(C)”) to “R(C)10” with revision to the stipulated building height restriction and designation of two building height sub-zones.
- Item C – Revision to the stipulated building height restriction for a site zoned “G/IC” at On Pong Road.
- Item D – Rezoning of a site at Ma Wo Road near Classical Gardens I from “Green Belt” to “R(B)10” with stipulation of building height restriction.

II. Amendments to the Notes of the Plan

- (a) Incorporation of a set of Notes for the new “R(B)9” sub-area.
- (b) Revision to the Remarks for the “R(B)” zone to incorporate development restrictions for the new “R(B)10” sub-area and a minor relaxation clause for non-building area restrictions for “R(B)” sub-areas.
- (c) Revision to the Remarks for the “R(C)” zone to incorporate development restrictions for the new “R(C)10” sub-area.
- (d) Incorporation of ‘Art Studio (excluding those involving direct provision of services or goods)’ as a Column 1 use in Schedule II of the “Other Specified Use” annotated “Business” zone and corresponding amendment to replace ‘Place of Recreation, Sports or Culture’ use under Column 2 by ‘Place of Recreation, Sports or Culture (not elsewhere specified)’.

Town Planning Board

4 August 2017

TPB/R/S/TP/27-1

大埔區議會

新界大埔

鄉事會街8號

大埔綜合大樓四樓



TAI PO DISTRICT COUNCIL

4/F, TAI PO COMPLEX

8 HEUNG SZE WUI STREET

TAI PO, N.T.

FAX NO: 2654 6624

傳真號碼: 2654 6624

本處編號 Our Ref. (12) in HAD/TPDC 13/30/30/1/17(2)

來函編號 Your Ref.

電話 Tel.: 3183 9434

傳真及郵寄

(號碼: 2877 0245)

香港北角

渣華道333號

北角政府合署15樓

城市規劃委員會主席

簡漢豪女士, JP

簡主席:

《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/26》

《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/27》

規劃署先後在大埔區議會轄下環境、房屋及工程委員會(“委員會”)於2017年5月10日及9月13日舉行的會議上,就《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/26》及《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/27》的各個修訂項目,諮詢委員會的意見。本人謹代表委員會致函閣下,向城市規劃委員會(“城規會”)重申委員會對上述大綱草圖的意見和立場,希望城規會慎重考慮及作出適切回覆。

規劃署於2017年5月10日的委員會會議上,就《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/26》的下列五個修訂項目徵詢委員會的意見:

A 項 - 把大埔第39區博研路近蕉坑的一塊土地由「政府、機棉或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)9」地帶,以及訂明該「住宅(乙類)9」地帶的總樓面面積及建築物高度限制。

B 項 - 把位於第39區優景里近蕉坑的一塊土地由「住宅(丙類)」地帶改劃為「住宅(丙類)10」地帶,以及訂明該「住宅(丙類)10」地帶的地積比率及建築物高度限制。

C 項 - 把位於前船灣堆填區西南角的一塊土地由「其他指定用途」註明「高爾夫球場」地帶改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所及紀念花園」地帶，以及訂明該「其他指定用途」地帶的建築物高度限制。

D 項 - 把位於大埔安邦路的一塊「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制，由三層放寬至八層。

E 項 - 把位於馬窩路的一塊土地由「綠化地帶」改劃為「住宅(乙類)10」地帶，以及訂明該「住宅(乙類)10」地帶的總樓面面積及建築物高度限制。

委員會對上述各個修訂項目的意見總結如下：

A 項 - 由於附近的屋宇只有三層高，在博研路興建 50 米高的建築物不但會遮擋附近的屋宇，亦會形成屏風效應，影響空氣流通，加上該區的交通配套不足，因此當區村代表已清晰表達他們的反對意見。委員會認為規劃署應先向村民解釋有關規劃並作充分諮詢，因此在該次會議並沒有支持此修訂建議。

B 項 - 由於規劃署已應鹿茵山莊居民的要求，修訂該地帶的地積比率及建築物高度限制，因此附近一帶居民的反對意見已有所減少。委員會要求規劃署就此項修訂再次諮詢鹿茵山莊居民的意見。

C 項 - 多名委員對這項修訂表示強烈反對。他們認為船灣選址的面積達 1.72 公頃，卻只能提供約 15 000 個龕位，成本效益低。有委員建議政府改為在平山仔或沙螺洞興建一所可容納約 20 至 30 萬個龕位的大型靈灰安置所，以應付龐大的需求。委員會要求規劃署先撤回這項修訂，並與食物及衛生局(「食衛局」)研究以平山仔、沙螺洞或其他地方代替船灣的選址。

D 項 - 委員會支持這項修訂，亦就安邦路用地日後可提供的公共設施和服務提出多項建議，例如增設圖書館、診所、社福設施及停車場等。委員會亦要求規劃署就擬建大樓的用途諮詢持份者的意見。

E 項 - 當區區議員和相關業主立案法團均就這項修訂提出的反對意見(例如該區交通配套不足等)，委員會認為規劃署不應倉卒發展該用地，而應該尊重及繼續諮詢地區的意見，因此反對此修訂項目。

綜合以上的意見，委員會議決要求規劃署撤回 C 項的修訂建議，並在完成地區諮詢工作前，暫緩向城規會提交上述 A 至 E 項的修訂項目。食衛局及後於 2017 年 6 月 23 日致函大埔區議會主席、區議員及委員會委員，

邀請他們在 2017 年 8 月底前提出在區內興建靈灰安置所的替代選址，讓政府研究其可行性，因此暫時不會將船灣選址改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所及紀念花園」地帶，亦不會將項目納入《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/26》。然而，規劃署並沒有因應委員會的意見，在完成地區諮詢工作前暫緩向城規會提交 A 至 E 項的修訂項目，城規會亦於 2017 年 8 月 4 日同意有關修訂，並根據《城市規劃條例》第 5 條展示圖則。委員會對此表示失望。

於 2017 年 9 月 13 日的委員會會議上，規劃署就《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/27》徵詢委員會的意見。除了改劃船灣一幅用地的修訂建議被擱置外，其餘 A、B、D 及 E 項的修訂內容與《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/26》的內容相同。委員的意見歸納如下：

- (i) 不滿規劃署及城規會沒有對上述大綱草圖作出任何修訂，漠視持分者及地區的意見。
- (ii) 就 A 項的修訂項目，有委員認為將來建築物所造成的屏風效應、視覺影響、空氣流通問題等依然存在，而且該處的交通配套不足，因此委員會尊重大埔鄉寧委員會、居民及持分者意見，反對修訂。
- (iii) 有委員表示大埔第 39 區有不少土地(A 項及 B 項的修訂位於此區)，但過於零散的發展不能充分利用該區土地，亦不利於交通及社區配套設施的協調。因此，委員會建議規劃署應以整個大埔第 39 區及附近一帶作為長遠規劃的基礎，仿效沙田新城市的規劃模式發展大埔第 39 區，並於白石角增加鐵路站，以改善整體公共交通配套設施。
- (iv) 就 D 項的修訂項目，委員會表示支持，惟希望相關政府部門可積極聽取委員會及居民的意見，提供相關設施，以滿足社區對於各種文康、醫療、社福服務等方面的需要。
- (v) 就 E 項的修訂項目，有委員表示規劃署在諮詢居民的時候沒有回應他們的關注事項，沒法釋除他們在交通、社區配套設施不足等方面的疑慮。他曾多次向規劃署表達反對意見後，城規會仍然一意孤行維持規劃署的修訂方案，而沒有就地區的意見作任何修改，因此堅決反對此修訂項目。

經討論後，委員會反對 A 項及 E 項的修訂建議。此外，委員會希望規劃署重新審視第 39 區的整體規劃及發展，以及適時就安邦路項目(D 項)的規劃事宜諮詢委員會及地區的意見。本人重申，規劃署及城規會應該充份諮詢及尊重區議會、當區議員、居民及地區持分者的反對意見，並將此修函，希望城規會慎重考慮委員會的意見並盡快作出回覆。

如有查詢，請致電 3183 9434 與委員會秘書梁仲華先生聯絡。

敬希賜覆。

大埔區議會
環境、房屋及工程委員會主席



陳笑權

2017年9月28日

04日10月2017年星期三 2:20

tpbpd

Draft Amendment Tai Po Plan No. S/TP/26B

TPB/R/S/TP/27-2

Dear TPB Members,

Draft Amendment Tai Po Plan No. S/TP/26B

Amendment Item A (about 3.81ha) (a) Rezoning of a site at Pok Yin Road near Tsiu Hang from "G/IC" to "R(B)9" and revising the building height restriction from 47mPD to 50mPD.

I strongly object

..This site was originally reserved for **tertiary educational institution and associated uses**. As advised by the Education Bureau, there is no expansion plan for the Chinese University of Hong Kong and the Hong Kong Education University to use the site and there is no implementation programme on the site for education development. The Education Bureau (EDB) has no objection to releasing the site to facilitate other development of higher priority.

Once again EDB is completely failing in its duty to provide educational facilities on an equitable basis to all residents. Despite the fact that New Territories East already has a population of over 1.3million and this number will increase significantly with the development of new towns, the district has only one Vocational Training Council (VTC) facility, at Shat Tin. This provides courses in:

Applied Science
Business Administration
Childcare, Elderly and Community Services
Engineering
Information Technology

For courses in Hospitality, Tourism, Leisure and Sports, students have to travel to Chai Wan campus. This is ridiculous in a district with a growing number of hotels, the Jockey Club, Sports Institute and Science Park. All would provide both employment and cooperation opportunities.

This site would be an ideal location for the proposed new VTC campus. Moreover with the sports centre of the Hong Kong Education University next door and Chinese University close by there is considerable opportunity for synergy and exchange programmes.

VTC is proposing to build training hotel. This could provide reasonably priced accommodation for visitors to Science Park and a much needed facility where Hong Kong families could stay over the weekend and holidays and enjoy pastimes on the waterfront and access to the extensive cycle network.

Alternatively as this GIC site is Government land it could be used to provide a facility for the elderly offering palliative care and other services in a green and tranquil surroundings. There is a shortage of hospital beds in the district. A facility of terminally ill elderly would relieve the burden on hospital wards and release more beds for general use. The needs of the growing numbers of elderly must be addressed soon.

The current height restrict should be retained to allow the planned housing behind to enjoy good ventilation and views.

Amendment Item B (about 3.64ha) (b) Rezoning of a site at Yau King Lane near Tsiu Hang from "R(C)" to "F)10" and stipulation of building height restrictions of 55mPD at the northern portion and 65mPD at the southern portion.

This site is 60% government land and the proposal is to build on Site A four residential towers ranging from 12 to 14 storeys to provide 289 flats, whilst Site B would accommodate five residential towers ranging from 9 to 13 storeys to provide 506 flats. However it appears that none of this accommodation will be in the form of assisted housing.

Why is government land not being used to provide homes for ordinary folk instead of providing additional luxury units and investment vehicles?

The presence of natural streams on the hillside are also a cause for concern in view of the many incidents of flooding recently and the inevitability of global warming that will generate even more heavy rainfall in the future.

Again this would be an ideal site for a low rise elderly care centre.

Amendment Item C (about 0.45ha) (c) Revising the building height restriction for a site zoned "G/IC" at On Pong Road from 3 storeys to 8

TPB must bear in mind that one of the attributes of GIC sites is to provide visual relief and ventilation to crowded districts. Local residents have reservations and their voices should be listened to.

Amendment Item D (about 2.28ha) (d) Rezoning of a site at Ma Wo Road near Classical Gardens I from "GB" to "R(B)10" and stipulation of building height restriction of 110mPD

I strongly object to the proposal to destroy yet another Green Belt. There are 400 trees on the site. Why does the administration continue to destroy natural resources to provide more sites for the large developers that already have millions of square feet in their NT land banks? Where is the rationale behind this? Brownfield sites will never be upgraded while this policy exists.

TPB must play its part in encouraging the release of hoarded land, providing a regular supply of prime sites is certainly not the solution.

These amendments are another indication of the lack of a coherent land policy that serves the community as a whole and provides essential facilities. Instead we have these piece meal and blatant landgrabs to generate ever more land revenue that will be squandered on white elephant projects.

Mary Mulvihill

tpbp

寄件日期: 04日10月2017年星期三 12:29
收件者: tpbpd
主旨: Fwd: Draft Amendment Tai Po Plan No. S/TP/26B
附件: VTC Locations.pdf

Pls print out and attaché VTC data.

Thank you
Mary

From: [REDACTED]
To: "tpbpd" <tpbpd@pland.gov.hk>
Sent: Wednesday, October 4, 2017 2:20:25 AM
Subject: Draft Amendment Tai Po Plan No. S/TP/26B

Dear TPB Members,

Draft Amendment Tai Po Plan No. S/TP/26B

Amendment Item A (about 3.81ha) (a) Rezoning of a site at Pok Yin Road near Tsiu Hang from "G/IC" to "R(B)9" and revising the building height restriction from 47mPD to 50mPD.

I strongly object

This site was originally reserved for **tertiary educational institution and associated uses**. As advised by the Education Bureau, there is no expansion plan for the Chinese University of Hong Kong and the Hong Kong Education University to use the site and there is no implementation programme on the site for education development. The Education Bureau (EDB) has no objection to releasing the site to facilitate other development of higher priority.

Once again EDB is completely failing in its duty to provide educational facilities on an equitable basis to all residents. Despite the fact that New Territories East already has a population of over 1.3million and this number will increase significantly with the development of new towns, the district has only one Vocational Training Council (VTC) facility, at Shat Tin. This provides courses in:

Applied Science
Business Administration
Childcare, Elderly and Community Services
Engineering
Information Technology

For courses in Hospitality, Tourism, Leisure and Sports, students have to travel to Chai Wan campus. This is ridiculous in a district with a growing number of hotels, the Jockey Club, Sports Institute and Science Park. All would provide both employment and cooperation opportunities.

This site would be an ideal location for the proposed new VTC campus. Moreover with the sports centre of the Hong Kong Education University next door and Chinese University close by there is considerable opportunity for synergy and exchange programmes.

VTC is proposing to build training hotel. This could provide reasonably priced accommodation for visitors to Science Park and a much needed facility where Hong Kong families could stay over the weekend and holidays and enjoy pastimes on the waterfront and access to the extensive cycle network.

Alternatively as this GIC site is Government land it could be used to provide a facility for the elderly offering palliative care and other services in a green and tranquil surroundings. There is a shortage of hospital beds in the district. A facility of terminally ill elderly would relieve the burden on hospital wards and release more beds for general use. The needs of the growing numbers of elderly must be addressed soon.

The current height restrict should be retained to allow the planned housing behind to enjoy good ventilation and views.

Amendment Item B (about 3.64ha) (b) Rezoning of a site at Yau King Lane near Tsiu Hang from "R(C)" to "R(C)10" and stipulation of building height restrictions of 55mPD at the northern portion and 65mPD at the southern portion.

This site is 60% government land and the proposal is to build on Site A four residential towers ranging from 12 to 14 storeys to provide 289 flats, whilst Site B would accommodate five residential towers ranging from 9 to 13 storeys to provide 506 flats. However it appears that none of this accommodation will be in the form of assisted housing.

Why is government land not being used to provide homes for ordinary folk instead of providing additional luxury units and investment vehicles?

The presence of natural streams on the hillside are also a cause for concern in view of the many incidents of flooding recently and the inevitability of global warming that will generate even more heavy rainfall in the future.

Again this would be an ideal site for a low rise elderly care centre.

Amendment Item C (about 0.45ha) (c) Revising the building height restriction for a site zoned "G/IC" at On Pong Road from 3 storeys to 8

TPB must bear in mind that one of the attributes of GIC sites is to provide visual relief and ventilation to crowded districts. Local residents have reservations and their voices should be listened to.

Amendment Item D (about 2.28ha) (d) Rezoning of a site at Ma Wo Road near Classical Gardens I from "GB" to "R(B)10" and stipulation of building height restriction of 110mPD

I strongly object to the proposal to destroy yet another Green Belt. There are **400 trees** on the site. Why does the administration continue to destroy natural resources to provide more sites for the large developers that already have millions of square feet in their NT land banks? Where is the rationale behind this? Brownfield sites will never be upgraded while this policy exists.

TPB must play its part in encouraging the release of hoarded land, providing a regular supply of prime sites is certainly not the solution.

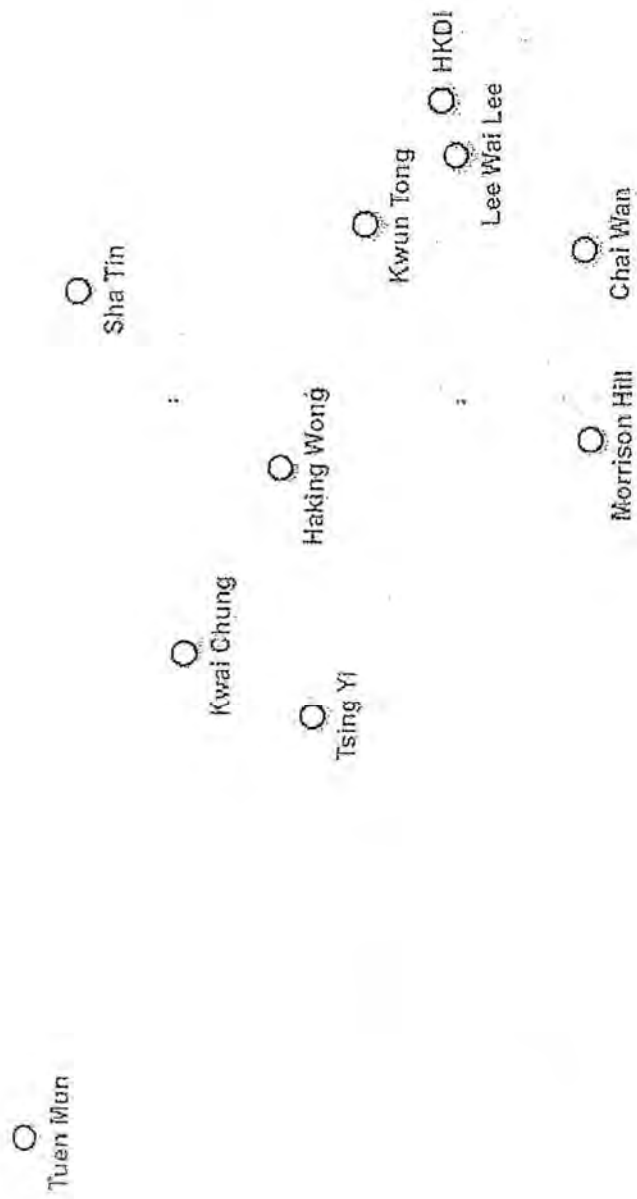
These amendments are another indication of the lack of a coherent land policy that serves the community as a whole and provides essential facilities. Instead we have these piece meal and blatant landgrabs to generate ever more land revenue that will be squandered on white elephant projects.

Mary Mulvihill

	VTC Facilities	HKI Eastern	HKI Southern	HKI WC	Kowloon City	Kowloon KT
CCI	Chinese Culinary Institute		Pokfulham			
HKDI	Hong Kong Design Institute					
HTI	Hotel and Tourism Institute		Pokfulham			Kowloon Bay
ICI	International Culinary Institute		Pokfulham			
IVDC	Integrated Vocational Development Centre					
IVE	Hong Kong Institute of Vocational Education					
MSTI	Maritime Services Training Institute					
PEAK	Institute of Professional Education And Knowledge			Wanchai		
Pro-Act	Pro-Act by VTC		Pokfulham			Kowloon Bay
SHAPE	Hong Kong Institute of Vocational Education	Chai Wan		Wanchai		Kwun Tong
Shine	Shine Skills Centre		Pokfulham			Kwun Tong
THEI	Technological and Higher Education Institute of Hong Kong	Chai Wan NEW			Kowloon Tong	
Youth	Youth College		Pokfulham			Kowloon Bay
	Population 2016	587,690	275,160	155,200	362,500	587,420

No facilities in	Population
Central & Western	250,060
Islands but	137,100
Tung Chung estimated population will be	260,000
Tai Po	293,540
Wong Tai Sin	423,520
Under served	
NT North - new developments	
NT Sha Tin - only 2 facilities for 600,000+	
Yuen Long - new towns	

Kowloon SSP	Kowloon YTM	NT North	NT Kwai Tsing	NT Sai Kung	NT Sha Tin	NT Tsuen Wan	NT Yuen Long	NT Tuen Mun
				TKO				
							Tin Shui Wai	
Cheung Sha Wan	Yau Ma Tei	Fanling		Ma On Shan				Tuen Mun
			Kwai Chung		Sha Tin			Tuen Mun
								Tuen Mun
			Kwai Chung	TKO				
					Sha Tin	Tsing Yi		Tuen Mun
								Tuen Mun
				TKO		Tsing Yi		
			Kwai Chung)	TKO			Tin Shui Wai	Tuen Mun
			Kwai Fung)					
365,540	280,550	280,730	523,300	406,440	607,540	288,730	534,200	502,035



Search..

[简体](#) [繁體](#) [ENG](#) [A](#) [A](#) [A](#)

[Home](#) [By-census Results](#) [Background Information](#) [Major Events](#) [Media Corner](#) [Online Exhibition Showroom](#) [Links](#) [FAQ](#)
[Home](#) > [By-census Results](#) > [Main Tables](#)


Main Tables

Show 25 ☐ GoCategory: ☐ GoTitle Search: ☐

No	Table Title	Category	Release Date
A201a	Population by District Council District and Year	A. Demographic	2017/02/27

Population by District Council District and Year

Download

Year			2006		2011		2016	
			Population		Population		Population	
			Number of Persons	Percentage	Number of Persons	Percentage	Number of Persons	Percentage
District Council District - Land/ Marine	District Council District - Hong Kong Island/ Kowloon/ New Territories/ Marine	District Council District - 18 Districts and Marine						
Land	Hong Kong Island	Central and Western	250 064	3.6	251 519	3.6	243 266	3.3
		Wan Chai ⁽¹⁾	155 196	2.3	152 608	2.2	180 123	2.5
		Eastern ⁽¹⁾	587 690	8.6	588 094	8.3	555 034	7.6
		Southern	275 162	4.0	278 655	3.9	274 994	3.7
		Sub-total	1 268 112	18.5	1 270 876	18.0	1 253 417	17.1
	Kowloon	Yau Tsim Mong	280 548	4.1	307 878	4.4	342 970	4.7
		Sham Shui Po	365 540	5.3	380 855	5.4	405 869	5.5
		Kowloon City	362 501	5.3	377 351	5.3	418 732	5.7
		Wong Tai Sin	423 521	6.2	420 183	5.9	425 235	5.8
		Kwun Tong	587 423	8.6	622 152	8.8	648 541	8.8
		Sub-total	2 019 533	29.4	2 108 419	29.8	2 241 347	30.6
	New Territories	Kwai Tsing	523 300	7.6	511 167	7.2	520 572	7.1
		Tsuen Wan	288 728	4.2	304 637	4.3	318 916	4.3
		Tuen Mun	502 035	7.3	487 546	6.9	489 299	6.7
		Yuen Long	534 192	7.8	578 529	8.2	614 178	8.4
		North	280 730	4.1	304 134	4.3	315 270	4.3
		Tai Po	293 542	4.3	296 853	4.2	303 926	4.1
		Sha Tin	607 544	8.9	630 273	8.9	659 794	9.0
		Sai Kung	406 442	5.9	436 627	6.2	461 864	6.3
		Islands	137 122	2.0	141 327	2.0	156 801	2.1
		Sub-total	3 573 635	52.1	3 691 093	52.2	3 840 620	52.3
	Sub-total	Sub-total	6 861 280	100.0	7 070 388	100.0	7 335 384	100.0
Marine	Marine	Marine	3 066	§ ⁽²⁾	1 188	§ ⁽²⁾	1 201	§ ⁽²⁾
		Sub-total	3 066	§ ⁽²⁾	1 188	§ ⁽²⁾	1 201	§ ⁽²⁾
	Sub-total	Sub-total	3 066	§ ⁽²⁾	1 188	§ ⁽²⁾	1 201	§ ⁽²⁾
Total	Total	Total	6 864 346	100.0	7 071 576	100.0	7 336 585	100.0

Note(s):

(1) The boundaries of the Wan Chai district and Eastern district adopted in the 2016 Population By-census are not comparable with those adopted in the 2006 Population By-census/ 2011 Population Census. Therefore, figures of the Wan Chai and Eastern districts for 2016 are not strictly comparable with those for 2006 and 2011 in this table.

寄件者:

寄件日期:

收件者:

副本:

主旨:

附件:

04日10月2017年星期三 15:38

Town Planning Board

Ian Brownlee

Representation to Amendments on the Draft Tai Po OZP No. S/TP/27
CoverLtr\MPL.pdf; TaiPoOZP\MPL.pdf

TPB/R/S/TP/27-3

Dear Sir,

We would like to submit a Representation in relation to the Amendments on the Draft Tai Po Outline Zoning Plan No. S/TP/27, which was gazetted on 4 August 2017.

Please find attached the signed submission letter and Representation Statement in support of this Representation. The same will be delivered to your office today.

Regards,
Jessica Lam

Masterplan Limited

Rm 3516B, 35/F., China Merchants Tower,
Shun Tak Centre,
200 Connaught Road Central,
Hong Kong

Tel: 2418 2880
Fax: 2587 7068

MASTERPLAN LIMITED

Planning and Development Advisors

領賢規劃顧問有限公司

The Secretary
Town Planning Board
15/F North Point Government Offices
333 Java Road, North Point
Hong Kong

4 October 2017

By Hand and Email

Dear Sir,

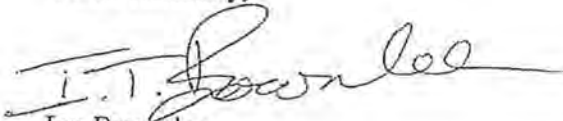
**Representation in relation to Amendments shown on the
Draft Tai Po Outline Zoning Plan No. S/TP/27**

I refer to the Draft Tai Po Outline Zoning Plan No. S/TP/27 gazetted on 4 August 2017 that is currently inviting Representation.

In view of our scarce land resources, this representation is lodged to help address the pressing demand of the territory by optimizing the development potential of housing sites.

Please find enclosed the Representation Statement which sets out the details of the Representation and proposes amendments to meet the Representation.

Yours faithfully,



Ian Brownlee
For and on behalf of
Masterplan Limited

Encl.

Representation to Town Planning Board

Amendments shown on the
Draft Tai Po Outline Zoning Plan Number S/TP/27

Masterplan Limited

October 2017

**Representation in Relation to Amendments proposed on
the Draft Tai Po Outline Zoning Plan Number S/TP/27**

1 Introduction

1.1 This representation is submitted in relation to the Amendments to the Draft Tai Po Outline Zoning Plan (the OZP) under Section 6 of the Town Planning Ordinance. The purpose of the representation is to ensure that where land is rezoned for housing development, optimal use of the site should be achieved.

1.2 It is noted that Amendment Items A, B and D are related to three housing sites within the Planning Area to allow for private residential developments. This representation is made to object to the stipulated plot ratio, GFA and building height restrictions of Amendment Items A, B and D.

2 The Representor

2.1 This representation is lodged by Masterplan Limited (MPL) to help address the pressing housing demand of the territory by optimizing the development potential of sites, in a manner consistent with the density and building height profile of the surrounding residential areas.

3 Subject of Representation

3.1 This representation relates to Amendment Items A, B and D of the OZP:-

Amendment Item A is the rezoning of a "Government, Institute or Community" ("G/IC") site to "Residential (Group B) 9" ("R(B)9") in Area 39, initiated by the Planning Department as the original reserved purpose (for tertiary educational institution and associated uses) is no longer required. A maximum GFA of 88,200m² and a building height of 50mPD are stipulated on the OZP. Commercial uses are always permitted on the lowest three floors.

Amendment Item B is to reflect the approval of a S.12A Application for higher-density residential use, from "R(C)" to the new "R(C)10" sub-zone. A maximum plot ratio (PR) of 1.2 and maximum building heights of 55mPD (the northern portion) and 65mPD (southern portion) are stipulated on the OZP.

Amendment Item D is the rezoning of a "Green Belt" ("GB") site at Ma Wo Road to "Residential (Group B) 10" ("R(B)10") for private residential use, initiated by the Planning Department as a way to increase housing supply. A maximum GFA of 72,640m² and a building height of 110mPD are stipulated on the OZP.

4 Background

- 4.1 The previous Chief Executive in his 2016 Policy Address has stressed that housing is still the most important livelihood issue to be addressed. The Government has been increasing land supply through a multi-pronged approach with short, medium and long-term measures to achieve the target of 460,000 housing units in the coming ten years.
- 4.2 Amendment Items A, B and D correspond to the Policy Address, to allow for more flat production.

5. Nature of and Reasons for Representation

Support rezoning sites for residential development

- 5.1 The urgent needs for housing production can be achieved through identification of suitable housing sites. Amendment Items A and D relate to the rezoning of "G/IC" and "GB" sites to allow for medium-density residential development which is of higher priority. This is supported, especially when the G/IC use of the site is no longer required.

Object to the low densities proposed for Items A, B and D sites

- 5.2 The proposed development densities for the three housing sites under Amendment Items A, B and D are very low. The plot ratio for the Item A site is not included in the Notes of the OZP, but only a GFA. The proposed maximum GFA of 88,200 sq.m. is merely 2.3 PR for the subject site of about 3.8067 hectares in site area. A higher plot ratio / GFA is suitable for this site given the imposed 3.0 to 3.6 PR for the housing sites ("R(B)1" to "R(B)6") to the west of Tolo Highway in Pak Shek Kok, under the approved Pak Shek Kok (East) OZP No. S/PSK/13 (PSK OZP).
- 5.3 Item B Site has a maximum PR of 1.2 and Item D Site a maximum GFA of 72,640 sq.m. Given the size of the Item D Site, i.e. 2.28 ha, the proposed GFA is equivalent to a PR of approximately 3.3. The maximum plot ratio/GFA proposed for the three sites are considered too low. This is a very serious waste of land resources in the urgent need for housing sites. According to the Hong Kong 2030+ Study, there is an outstanding land requirement of 1,200+ hectares to support the continued growth of Hong Kong beyond 2040. It is clear that land is extremely limited and valuable in Hong Kong. Land identified for development should be well utilized by appropriate zoning and development restrictions that optimize the development potential of sites.

Object to the setbacks and NBA requirements for Item A site

- 5.4 In para. 9.3.4 of the Explanatory Statement to the OZP (ES), setbacks and NBA (Non-Building Areas) are proposed for the Item A Site that set unnecessary constraints in the design of the future development.

According to the RNTPC Paper No. 5/17 titled "Proposed Amendments to the Approved Tai Po Outline Zoning Plan No. S/TP/26" (RNTPC Paper), these design restrictions are derived from the recommendations of an AVA 2017 Study and the subsequently developed indicative scheme as shown in Drawing 1 of the RNTPC Paper.

- 5.5 Results of the Government's AVA Study represents just one of the scenarios suitable for the area, there could be other ways to improve air ventilation of the area and/or the public road be provided elsewhere within the site for penetration of wind. The subject "R(B)9" site is over 3.8 hectares which is of sufficient size to allow for different development layouts. Applying the recommendations of a Government's AVA study to the subject "R(B)9" zone as design measures is arbitrary, sets unnecessary development parameters to the site, and limits the flexibility and creativity in the design of the future development. The requirement for an AVA could be incorporated into the future lease/land grant, in a similar manner as other technical assessments such as NIA, SIA and DIA, to ensure that adequate air buffer distance will be provided in the future development.

Object to the Building Height Restriction (BHR) written in Statutory Notes

- 5.6 According to the Plan of the OZP, the Item A Site is subject to a maximum building height of 50mPD, while Item B site is subject to maximum building heights of 55mPD (northern portion) and 65mPD (southern portion). As suggested in the Urban Design Guidelines in Chapter 11 of the HKSPG, a stepped height concept with decreasing building heights from foothill towards the waterfront area (i.e. Tolo Harbour) should be adopted.
- 5.7 Given the building height restrictions of 52mPD for the "R(B)5" site along the waterfront on the PSK OZP and 65mPD for the "R(B)6" site located to the west of Tolo Highway, the building height of Item A site could be relaxed to a +20m level (i.e. 70mPD) to allow for more flexibility in the design of the future development.
- 5.8 The Item B Site is located further inland with the elevated Deerhill Bay development as a backdrop, where higher building heights of 75mPD (for northern portion) and 90mPD (southern portion) should be allowed in accordance to the principle of a stepped building height profile.

6. Proposals to meet the Representation

Increase development densities of Amendment Items A, B and D Sites

- 6.1 Given the reasons explained in Section 5 above, the densities of Item A, Item B and Item D sites should be increased to meet the urgent housing needs.
- 6.2 The Notes for Item A, the "Residential (Group B)9" zone, should be amended to allow a maximum PR of 3.6 across the site, of which a

maximum PR of 0.6 be allowed for non-domestic use for retail purpose to serve the increasing population in the locality.

Remarks (a) of "Residential (Group B)9" zone (page 11 of the Notes) should be amended as follows: (additions in bold and italics and deletions in ~~crossed-out~~)

"(a) No new development, or addition, alternation and/or modification to or redevelopment of an existing building shall result in a total development and/or redevelopment in excess of a maximum *plot ratio of 3.6 GFA of 88,200m²* and a maximum building height in terms of metres above Principal Datum as stipulated on the Plan, or the GFA and height of the existing building, whichever is the greater."

6.3 The Notes for Item B, the "Residential (Group C)10" zone, should be amended to change the maximum plot ratio from 1.2 to 3.0.

Remarks (b) of "Residential (Group C)" zone (page 13 of the Notes) should be amended as follows:

"(b) On land designated "Residential (Group C)1" ("R(C)1"), "Residential (Group C)2" ("R(C)2"), "Residential (Group C)3" ("R(C)3"), "Residential (Group C)4" ("R(C)4"), "Residential (Group C)5" ("R(C)5"), "Residential (Group C)6" ("R(C)6"), "Residential (Group C)7" ("R(C)7"), "Residential (Group C)8" ("R(C)8"), "Residential (Group C)9" ("R(C)9") and "Residential (Group C)10" ("R(C)10"), no new development, or addition, alternation and/or modification to or redevelopment of an existing building shall result in a total development and/or redevelopment in excess of a maximum plot ratio/GFA, site coverage, and building height specified below, or the plot ratio/GFA, site coverage and height of the existing building, whichever is the greater:-

<u>Sub-area</u>	<u>Maximum Plot Ratio/GFA</u>	<u>Maximum Site Coverage</u>	<u>Number of Storeys/ Metres above Hong Kong Principal Datum</u>
R(C)1	plot ratio of 0.4	-	as stipulated on the Plan
R(C)2	plot ratio of 1.5	50%	3
R(C)3	plot ratio of 1.2	50%	6 storeys above car park
R(C)4	plot ratio of 0.6	25%	3 storeys above car park
R(C)5	Domestic: 57,500m ² Non-domestic: 1,500m ²	-	12 residential storeys over 3 storeys of car park
R(C)6	plot ratio of 0.8	-	as stipulated on the Plan
R(C)7	20,000m ²	-	as stipulated on the Plan
R(C)8	plot ratio of 1.5	-	as stipulated on the Plan

R(C)9	46,200m ²	-	as stipulated on the Plan
R(C)10	plot ratio of 3.0 4-2	-	as stipulated on the Plan"

- 6.4 The Notes for Item D, the "Residential (Group B)10" zone, should be amended to allow a maximum PR of 3.6 across the site.

Remarks (c) of "Residential (Group B)10" zone (page 9 of the Notes) should be amended as follows: (additions in bold and italics and deletions in ~~crossed-out~~)

- .. "(c) On land designated "R(B)1", "R(B)2", "R(B)3", "R(B)4", "R(B)5", "R(B)6", "R(B)7", "R(B)8" and "R(B)10", no new development, or addition, alternation and/or modification to or redevelopment of an existing building shall result in a total development and/or redevelopment in excess of a maximum plot ratio/GFA specified below, or the plot ratio/GFA of the existing building, whichever is the greater:-

<u>Sub-area</u>	<u>Maximum Plot Ratio/GFA</u>
R(B)1	plot ratio of 1.8
R(B)2	plot ratio of 2.8
R(B)3	plot ratio of 2.4
R(B)4	plot ratio of 2.1
R(B)5	plot ratio of 1.75
R(B)6	plot ratio of 1.65
R(B)7	21,852m ² for domestic and 1,304m ² for non-domestic
R(B)8	107,100m ²
R(B)10	<i>Plot ratio of 3.6</i> 72,640m²

- 6.5 When comparing with the original plot ratio / GFA, the proposed changes in density could increase flat production by:

- an addition of about 650 residential flats in Item A Site (PR 3.6)¹
- an addition of about 1,190 residential flats in Item B Site (PR 3.0)²

¹ RNTPC Paper para. 3.5 states that 1,150 flats will be provided under the original PR of 2.3 (GFA 88,200m² divided by site area of 3.8ha), the proposed PR of 3.6 thereby could provide 1,800 number of flats.

- an addition of about 100 residential flats in Item D Site (PR 3.6)³
- totaling to an addition of 1,940 number of residential flats.

Relax the Building Height Restrictions of Amendment Items A and B sites

- 6.6 In respect to the principle of the stepped height concept as stated in paragraphs 5.6 and 5.7 above, maximum building heights of 65mPD should be allowed for Item A Site, and 65mPD and 75mPD for the 2 sections of the Item B Site. Please refer to Figure 1 for the Amended OZP with the proposed amendments incorporated on the Plan.

Remove unnecessary development constraints

- 6.7 Allow greater flexibility in the design of the future development by removing setbacks and NBA restrictions from the Explanatory Statement of the OZP. The provision for air ventilation purpose should be subject to the submission of an AVA as a requirement in the land lease at the land exchange or land disposal stage.
- 6.8 The Explanatory Statement of the OZP, namely paragraphs 9.3.3, 9.3.4, 9.3.5, 9.4.3, and 9.4.4 on Page 11 to 13 (of the ES) should also be amended to incorporate the proposed changes, as shown in Figure 2.

7 Conclusion

- 7.1 Land is a very scarce and valuable resource in Hong Kong. Identified developable land should be optimized and fully utilized to fast track housing production. The proposed increase in density and building height for Amendment Items A, B and D are compatible with the low-to-medium density residential character of the neighborhood, taking into account the new residential developments along the waterfront in Pak Shek Kok.
- 7.2 The proposed amendments could provide an additional 1,940 residential units for the benefit of the general public. The Town Planning Board is therefore requested to consider the proposed amendments favourably.

Masterplan Limited
October 2017

² RNTPC Paper para. 3.11 states that 795 flats will be provided under the original PR of 1.2, the proposed PR of 3.0 thereby could provide 1,985 number of flats.

³ RNTPC Paper para. 3.21 states that 1,210 flats will be provided under the original PR of 3.3 (GFA 72,6400m² divided by site area of 2.28ha), the proposed PR of 3.6 thereby could provide 1,310 number of flats.

[illegible]

Figure 2: Proposed Amendments to the Explanatory Statement
(additions in ***bold and italics*** and deletions in ~~crossed-out~~)

9.3.2 Two private residential developments namely Serenity Park in Area 22 and Classical Garden II in Area 6 are zoned "R(B)". Developments or redevelopments in areas zoned "R(B)" are subject to a maximum plot ratio of 3.3 and the respective building height restrictions as stipulated on the Plan, or the plot ratio and the height of the existing building, whichever is the greater.

9.3.3 The "R(B)" zone is sub-divided into a number of sub-areas. These sub-areas have different PR/GFA restrictions as specified in the Remarks in the Notes of the Plan and they are also subject to the maximum building height restrictions as stipulated on the Plan, or the PR/GFA and height of the existing building, whichever is the greater. These restrictions are necessary to preserve the local character of the fringe area of the New Town and to maintain a stepped height profile descending from the town centre. The plot ratio/GFA restrictions for the "R(B)" sub-areas are as follows:

Site	Zone	Maximum Plot Ratio/GFA
Forest Hill and Balmoral	"R(B)1"	1.8
Grand Dynasty View	"R(B)2"	2.8
Classical Gardens I, Dynasty View and Grand Palisades	"R(B)3"	2.4
Parc Versailles	"R(B)4"	2.1
Tai Po Garden	"R(B)5"	1.75
The Paragon	"R(B)6"	1.65
Richwood Park	"R(B)7"	Domestic GFA of 21,852m ² Non-domestic GFA of 1,304m ²
Lai Chi Shan	"R(B)8"	107,100m ²
Pok Yin Road, Area 39	"R(B)9"	3.6 88,200m²
Ma Wo Road near Classical Gardens I	"R(B)10"	3.6 72,640m²

9.3.4 A site zoned "R(B)9" at Pok Yin Road is subject to a maximum *plot ratio of 3.6* ~~GFA of 88,200m²~~ and a maximum building height of 70mPD, ~~50mPD~~, of which a *plot ratio of not exceeding 0.6* ~~GFA of not exceeding 7,500m²~~ should be provided for retail purpose to serve the increasing population in the locality. According to the findings of an AVA 2017 for the development, a 15m wide NBA running from northeast to southwest should be provided along the existing drainage reserve to facilitate the penetration of wind from the east north east to reach the downstream areas. The existing drainage reserve along the eastern boundary of the site would also facilitate wind penetration and alleviate potential air ventilation impact on the surrounding area. Should the future developer wish to make any changes to these measures, a *quantitative AVA should be carried out by the future developer to demonstrate that the performance of any future development be no worse off than the existing condition/scenario.* ~~with these measures.~~ Requirement of the

design measures and quantitative AVA will be incorporated into the future lease/land grant. Besides, the requirement on provision of adequate air buffer distance and relevant technical assessments including Noise Impact Assessment (NIA), Sewerage Impact Assessment (SIA) and Drainage Impact Assessment (DIA), etc. would also be incorporated into the lease at the land disposal stage.

9.3.5 A site zoned "R(B)10" at Ma Wo Road is subject to a maximum *plot ratio of 3.6 GFA of 72,640m²* and a maximum building height of 110mPD. Since the site is located on a sloping ground at a higher level than other nearby developments, a stepped building height profile descending from the northern part to the southern part of the site should be formulated in relation to the topography. Besides, the requirement on provision of adequate air buffer distance and relevant technical assessments (including NIA, SIA, DIA, quantitative risk assessment and natural terrain hazard study (NTHS), etc), if considered necessary, would also be incorporated into the lease at the land disposal stage.

9.3.6 Minor relaxation of the NBA, building height and/or plot ratio/GFA restrictions may be considered by the Board on application under section 16 of the Town Planning Ordinance. The criteria given in paragraph 7.6 above would be relevant for assessment for minor relaxation of building height restrictions. Each application for minor relaxation of NBA, building height and/or plot ratio/GFA restrictions will be considered on its own merits.

9.4 "Residential (Group C)" ("R(C)") : Total Area 141.04 ha

9.4.1 This zone is intended primarily for low-rise, low-density residential developments where commercial uses serving the residential neighbourhood may be permitted on application to the Board.

9.4.2 Areas under "R(C)" zone are located largely on the hillslopes in Planning Areas 7, 10, 11, 12 and 31 overlooking Tolo Harbour. Developments or redevelopments in area zoned "R(C)" are subject to a maximum plot ratio of 0.6 and the respective building height restrictions as stipulated on the Plan, or the plot ratio and height of the existing building, whichever is the greater.

9.4.3 The "R(C)" zone is sub-divided into a number of sub-areas. These sub-areas have plot ratio/GFA/site coverage/building restrictions as specified in the Remarks in the Notes of the Plan and stipulated on the Plan, or that of the existing building, whichever is the greater. The restrictions are intended to retain the existing scale and character of developments which blend in well with the natural environment. The plot ratio/GFA and site coverage restrictions for the "R(C)" sub areas are as follows:

Site	Zone	Maximum PR/GFA	Maximum Site Coverage
Hong Lok Yuen, Tai Po	"R(C)1"	0.4	-

Town Lot 109, Fortune Garden and Riverain Bayside			
Tai Po Inland Lot 12	"R(C)2"	1.5	50%
Redland Garden and Tolo Ridge	"R(C)3"	1.2	25%
J.C. Castle	"R(C)4"	0.6	-
The Deerhill Bay	"R(C)5"	Domestic GFA of 57,500m ² Non-domestic GFA of 1,500m ²	-
Casa Marina I & II, Tycoon Place, and the Paramount	"R(C)6"	0.8	-
Yat Yiu Avenue	"R(C)7"	20,000m ²	-
Kon Hang near Cheung Shue Tan	"R(C)8"	1.5	-
Lo Fai Road near Tycoon Place	"R(C)9"	46,200m ²	-
Yau King Lane near Tsiu Hang	"R(C)10"	3.0 1.2	-

- 9.4.4 A site zoned "R(C)10" at Yau King Lane near Tsiu Hang is subject to a maximum plot ratio of 3.0 ~~1.2~~ and maximum building heights of 75mPD ~~55mPD~~ at the northern portion and 90mPD ~~65mPD~~ at the southern portion. Adequate NBAs, building separations and setback (including an ~~NBA of 26m wide aligned in the east west direction within the northern portion, a building separation of 60m wide aligned in the southeast-northwest direction between the northern and southern portions, a building separation of 15m aligned in the southeast-northwest direction within the southern portion, a 14m setback from the site boundary near Deerhill Bay, and maintaining an open area at the northern-most portion of the site~~) should be provided for air ventilation purpose. If the design measures cannot be provided, further quantitative assessments should be conducted to demonstrate that the performance of any future development be no worse off than the *existing condition/scenario with these measures*. To ensure that the future development would not cause adverse impacts on the surrounding areas, the requirement on the air ventilation measures and relevant technical assessments, where appropriate, would be incorporated into the land lease at the land exchange stage.
- 9.4.5 Minor relaxation of the plot ratio/GFA/site coverage/building height restrictions may be considered by the Board on application under section 16 of the Town Planning Ordinance. The criteria given in paragraph 7.6 above would be relevant for assessment for minor relaxation of building height restrictions. Each application for minor relaxation of plot ratio/GFA/site coverage/building height restrictions will be considered on its own merits.



中華人民共和國香港特別行政區
Hong Kong Special Administrative Region of the
People's Republic of China



TPB/R/S/TP/27-4

大埔區議會

Tai Po District Council

陳笑權 議員 榮譽勳章 太平紳士

CHAN Siu-kuen MH JP Tai Po District Council Member

香港北角渣華道 333 號

本處檔案：CSK/2017/113

北角政府合署 15 樓

城市規劃委員會主席

甯漢豪女士，JP

甯主席： ..

反對大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/27
(前為大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/26 的修訂)

有關 規劃署擬議將大埔分區計劃大綱草圖《編號 S/TP/27》的修訂，

A 項：大埔第 39 區博研路近蕉坑的一塊政府土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)9」地帶，及；

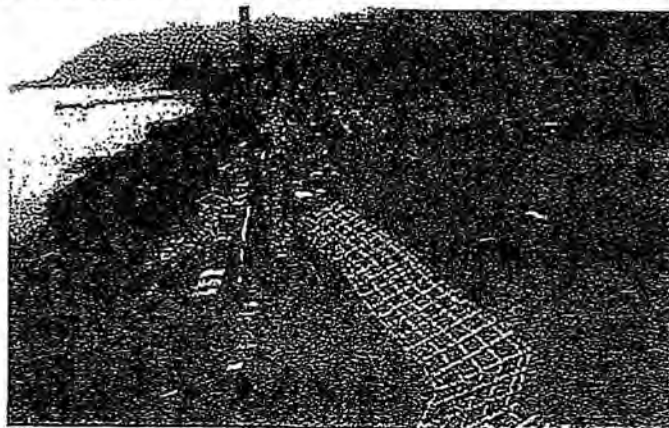
B 項：把位於優景里近蕉坑的一塊土地由「住宅(丙類)地帶改劃為「住宅(丙類)10」地帶。

本人經過多次與當區持份者開會，及大埔區議會環境房屋委員會、大埔鄉事委員會，周邊的法團回覆都一致反對規劃署的修訂。

反對理由如下：

1. 現時每天繁忙時間主要交通幹道嚴重擠塞

吐露港公路是貫通新界多個新市鎮主要交通幹道，每日早上 7 至 10 時，吐露港公路嚴重塞車，車龍由沙田新城市中心塞到白石角，如遇上交通意外更塞到去大埔墟，現時有多個地盤興建中包括白石角六個住宅地盤，還有九肚山、荔枝山山塘路及東北發展的單位落成(請參閱附表一)，屆時吐露港公路將會嚴重至不勝負荷。



6-23



中華人民共和國香港特別行政區
Hong Kong Special Administrative Region of the
People's Republic of China



大埔區議會

陳笑權 議員 榮譽勳章 太平紳士

Tai Po District Council

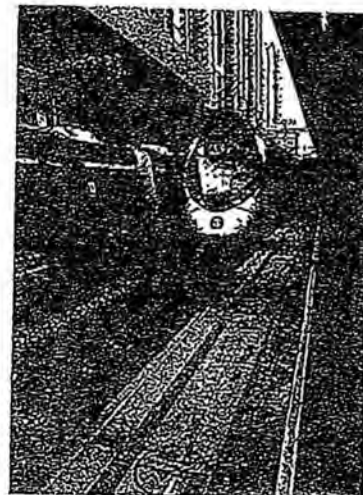
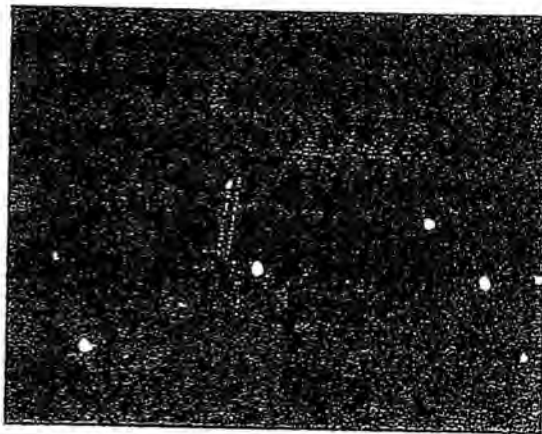
CHAN Siu-kuen MH JP Tai Po District Council Member

2. 白石角交通貧乏

現時白石角的居民及於科技園的上班人口約有 35,200 萬人，而大埔及北區有多條巴士線經吐露港公路出九龍及港島，惟大部份巴士線都過門而不入白石角或科學園，白石角居民只能使用港鐵大學站或以該站為終點站的巴士線往返市區，加上從馬鞍山各屋苑的村巴、白石角居民駕車輛到大學站，及往返科技園的巴士同一時大量湧入港鐵大學路對出巴士站道路嚴重擠塞。2016 年科學園做了一個統計，大學站迴旋處往科技園的道路將會在 2018/19 年達到飽和，這樣嚴重影響科技園員工出入，也令白石角當居民十分困擾。

3. 長遠發展

貴會於第 39 區規劃並不完善，雜亂無章，缺乏社區設施及聯繫，沒有長遠眼光，只採用插針式的建屋，沒有真正解決需求，也帶來很多負面的結果，其實該區及相關地段仍有多處公私營土地還未開發，將相關地段一併發展可令人口倍增，作為長遠發展計劃，更可效法其他新城市加設鐵路站，以便提供更有效的集體運輸，長遠完整發展可改善交通情況。





中華人民共和國香港特別行政區
Hong Kong Special Administrative Region of the
People's Republic of China



大埔區議會

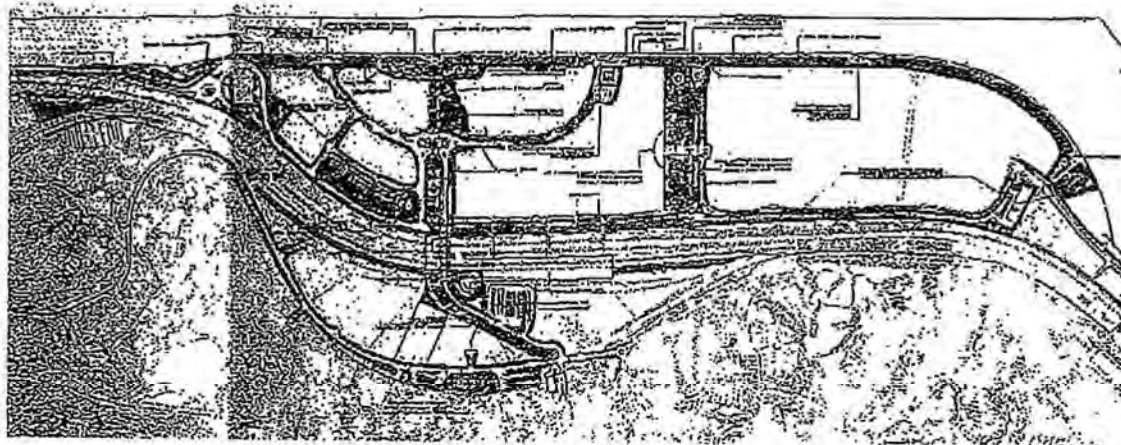
Tai Po District Council

陳笑權 議員 榮譽勳章 太平紳士

CHAN Siu-kuen MH JP Tai Po District Council Member

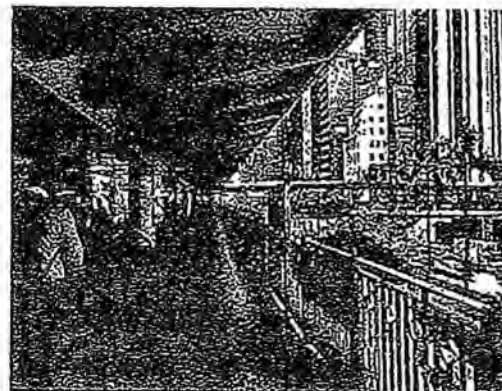
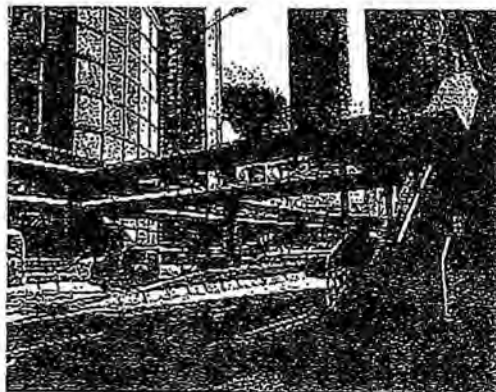
4. 可釋放大量土地興建房屋

早於 1998 年，政府已僱用顧問公司研究在白石角興建住宅和火車站(參考以下連結 http://www.epd.gov.hk/eia/register/report/eiareport/eia_00198/eiareport.pdf)



由於現時已有隧道和天橋連接白石角東與樟樹灘，白石角東市民、科技園上班族及中文大學師生可以利用『未來』的火車站來往，大大減輕對大學站的負擔和吐露港公路的擠塞。

持份者更認為可以效法沙田市中心發展模式，可以利用天賦海灣二期後面土地加設巴士站轉乘點改善交通；將已批出及有計劃批出土地興建住宅後以行人天橋貫通，不需要車輛接駁往來火車站，大大減少車輛流量，以達致長遠完整的規劃發展。



通訊處：新界大埔埔遠街5號靖安樓2樓 • 1/F., Tsing On Building, No 5, Tsing Yuen Street, Tai Po, N.T.
電話：2638 7868 • 傳真：2651 9886 • 電子郵件：chan0001@netvigator.com



中華人民共和國香港特別行政區
Hong Kong Special Administrative Region of the
People's Republic of China



大埔區議會

Tai Po District Council

陳笑權 議員 榮譽勳章 太平紳士

CHAN Siu-kuen MH JP Tai Po District Council Member

現時白石角鄰近的屋苑大約有 2,900 伙。當已批出及有計劃批出土地興建的房屋落成後，將會增多約 10,000 伙(見以下附表)。到時吐露港和周邊的道路將不勝負荷，交通問題將會進一步惡化，是否屆時才想辦法？。

附表一

現有屋苑	房屋數目(伙)
天賦海灣 1 期/2 期/3 期	1,200
逸瓏灣 1 期-2 期	1,100
鹿茵山莊	400
新翠山莊	100
樟樹灘	600
大埔尾	300
現有屋苑房屋數目(總共)	3,700
已批出土地正在興建中屋苑	房屋數目(伙)
鷹君	700
億京	2,100
新鴻基	1,500
嘉華	1,100
信和	700
恆地(蕉坑)	1,000
正在興建中屋苑房屋數目(總共)	7,100
有計劃批出土地興建住宅	房屋數目(伙)
乾坑	150 伙
博研路	1,150 伙
將會興建房屋數目(總共)	1,300 伙
總共房屋數目(伙)	12,100

如以每伙居住四人計，人口將近 48,400 萬人，加上於科學園上班族及中文大學師生約接近 9 萬人。





中華人民共和國香港特別行政區
Hong Kong Special Administrative Region of the
People's Republic of China



大埔區議會

Tai Po District Council

陳笑權議員 榮譽勳章 太平紳士

CHAN Siu-kuen MH JP Tai Po District Council Member

可以參考以下成功案例在白石角(優景里/蕉坑/樟樹灘)附近興建火車站及利用火車站上蓋土地興建住宅，可參考：

1. 沙田火車站上物業發展模式(如沙田新城市廣場)；
2. 火炭火車站上物業發展模式(如御龍山和駿景園)；
3. 大埔墟火車站上物業發展模式(如大埔新達廣場)；
4. 大園火車站上物業發展模式“(興建中)”

政府及居民帶來雙贏的局面

1. 政府可以賣更多土地增加庫房收入
2. 也可一次過將鄰近的土地善用
3. 減少附近一帶接駁車輛往來大埔及港鐵大學站
4. 也得到一帶約9萬居民支持的掌聲
5. 這是一個德政，雙贏的長遠計劃

種種以上的好處，希望各位尊貴的委員將大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/27 的暫時擱置。

日後再提交一個完整、雙贏、長遠的規劃到本區諮詢，謝謝！



陳笑權

大埔區議員 陳笑權 MH, JP 謹啟
2017年10月3日



For Official Use Only 請勿填寫此欄	Reference No. 檔案編號	TPB/R/S/TP/27-5
	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 Publication of Representations, Comments on 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 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.info.gov.hk/tpb/>.
填寫此表格之前，請先細閱有關「根據城市規劃條例提交及公布申述、對申述的意見及進一步申述」的城市規劃委員會規程指引。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樓及新界沙田上禾輋路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.info.gov.hk/tpb/>）。
- This form can be downloaded from the Board's website, and obtained from the Secretariat of the Board and the Planning Enquiry Counters 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。

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

Name 姓名/名稱 (Mr./Mrs./Miss/Ms./Company/Organization* 先生/夫人/小姐/女士/公司/機構*)

鄧錫泰 區議員

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

Name 姓名/名稱 (Mr./Mrs./Miss/Ms./Company/Organization* 先生/夫人/小姐/女士/公司/機構*)

3. Details of the Representation
申述詳情

Draft plan to which the representation relates
與申述相關的草圖

(S/TP/26) (S/TP/27)

* Delete as appropriate

Please fill "NA" for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」

* 請刪去不適用者

355 = 333

3. Details of the Representation (Continued) (use separate sheet if necessary)
 申述詳情(續)(如有需要,請另頁說明)

Nature of and reasons for the representation 申述的性質及理由

Subject matters 有關事項

Are you supporting or
opposing the subject matter?
你支持還是反對有關事項?

Reasons 理由

反對大士南分區計
劃大綱核准圖
編號S/TP/26-
的修訂項目
A項→B項

☐ support 支持
☒ oppose 反對

請參閱附頁
保留地段, 研究反對意見
作為地區發展, 現時不持

☐ support 支持
☐ oppose 反對

☐ support 支持
☐ oppose 反對

Any proposed amendments to the draft plan? If yes, please specify the details.
 對草圖是否有任何擬議修訂? 如有的話, 請註明詳情。

@ Please describe the particular matter in the plan to which the representation relates. Where the representation relates to an amendment to a plan, please specify the amendment item number provided in the Schedule of Amendments.
 請形容圖則內與申述相關的指定事項。如申述與圖則的修訂有關, 請註明在修訂項目附表內的修訂項目編號。

Please fill "NA" for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」
 「✓」 at the appropriate box 請在適當的方格內加上「✓」號

反對政府進行「大埔分區計劃大綱《草圖編號 S/TP/27》/
《核准圖編號 S/TP/26》的修訂項目」第 39 區 A、B 項目

謹此樟樹灘鄉，包括大埔尾村和樟樹灘村，兩村村民及居民，地區人士（持份者）表達強烈不滿及極力反對項目規劃的可行性及實踐性！「反對」理據如下：

就標題事宜，大埔區議會、大埔鄉事委員會、樟樹灘鄉鄉長、大埔尾及樟樹灘村代表和村民及地區人士（持份者）已多次向有關部門表達強烈不滿，反對聲音清晰不支持修訂項目，提出充分反對理由！署方沿用原有的修訂項目沒有作出修改，就此呈上城市規劃委員會作刊憲前考慮。但可惜，城規會通過原有的大綱核准圖，沿用舊有的圖則《大埔分區計劃大綱核准圖編號S/TP/26》，並展示圖則刊憲作公眾諮詢。就此，認為政府有關部門沒有認真聆聽民意的反對聲音，署方沒有採納各持分者意見，一意孤行，漠視民意，對此我們感覺非常憤慨！對政府充耳不聞，視而不見的官僚作風深感遺憾和失望，持份者表達強烈不滿。

* 關注政府改變第 39 區土地用途，修訂項目並未充份諮詢所有地區持分者，沒有派員落區入鄉村視察環境與村民及地區人士溝通，了解民憂！我們不支持胡亂發展，要求尊重地區民意，發展完善規劃。

* 強烈反對規劃的修訂項目興建屏風高樓房，發展項目鄰近本鄉兩村，只有一路之隔，屏風樓效應阻檔景觀，影響空氣對流，影響本鄉環境，嚴重破壞本鄉兩村風水。項目影響本鄉協天宮廟、鄉中四姓、李氏、邱氏、江氏及溫氏宗祠風水發展破壞本鄉兩村風水如何補償，本鄉村民日夜擔憂家宅安寧，威脅居民健康！

* 多年來，本區發展導致多項大型屋苑興建，發展項目導致地區人口及車輛急增，本區交通配套嚴重不善及泊車位嚴重不足，引起村民及地區人士擔憂！區內現時已人多車多，泊車問題已造成困擾，非本村人士車輛穿梭本鄉單程村路由如公路般使用（用作捷徑連接大埔公路 - 樟樹灘路(村路) - 優景里 - 博研路 - 科學園連接吐露港公路），區內外車輛泊車問題已造成滋擾。單程村路設計不勝負荷，令到村民日夜擔憂！慎防意外發生，導致傷人損車或村路兩旁房屋意外受損，這問題一定要向政府反映及提出關注！

* 強烈不滿，本鄉兩村民生設施不足，政府忽視沒有照顧地區需要！就 2016 年尾區議會政府文件顯示，有關在大埔區污水處理收集計劃項目詳情！項目中，大埔區有 23 個“預計中”工程動工時間，由 2021 年至 2028 年(其中包括大埔尾

村和樟樹灘村在內)。本鄉兩村民生設施只有等望，項目發展配套就應有盡有，政府實在對本鄉兩村不公平不合情理！

* 政府幕視本鄉兩村可建小型屋宇土地需求，就村界(V-zone)問題上，多年和政府周旋沒有結果，實在不公平！最近消息，政府為紓解住屋問題，有意出手幫助港人首置上車盤置業，政府解決民生問題是應該的！但不應，不公平對待原居民建屋權益，實在不合情理、不公平！

* 村民強烈不滿，就修訂項目將(GIC)土地改變用途作為私營房屋發展。政府當年已賤價徵收村民農地，相信土地將會以高價售予發展，手段可恥！村民強烈不滿改變(GIC)土地及改劃為私營房屋發展！

* 強烈反對不完整規劃，一個利民益區的發展項目並非東一忽西一忽規劃，屋苑與屋苑之間沒有社區聯繫，不完善規劃影響民生，不利地區發展！

要發展就要有遠大眼光，我們拒絕無整體規劃的發展，要求完整交通配套民生措施要同步，要求加建火車站、停車場、商場、休憩空間、運動場、完善社區設施一起規劃。

就規劃而論，本區鄉郊環境已操度改變，已形成一個多元化地區。就白石角已有多個私人屋苑項目建成及正在發展中、鹿茵山莊、大埔尾村及樟樹灘村、香港中文大學及香港科學園，第39區A、B項目及其他在規劃中的發展項目，相信再過十年本區將會有很大改變。但是規劃忽略利民益區聯繫，形成東一個屋苑西一個屋苑，如各自各山頭，是一個不完整社區規劃！

* 鄉民愛港愛鄉愛家，不是盲目反對！但政府一意孤行，不採納地區持份者反對意見，不聽反對聲音，不接納反對理由。對有關部門充耳不聞，視而不見的作風深感遺憾和失望！

如果我們不能反對第39區A、B項目！現斗膽提出建議#，可將項目發展擴大，就相關地段擴大規劃令多數倍人口激增落區，規劃增建火車站、加強交通配套、完善社區設施、發展成為一個利民益區新社區，猶如馬鞍山或沙田新城市發展。

* 就此，因應特區政府解決土地供應及住屋問題。特首林鄭月娥早前成立「土地供應專責小組」，房屋問題是本屆政府的重中之重，土地供應專責小組將整理本港土地來源各種選項的利弊，並向政府提交意見。個人認為，現階段政府規劃本區發展不完善，東一座西一座屋苑，獨立發展沒有社區聯繫，大埔第39區及相關地段仍有多處可供發展土地還沒有開發，土地供應專責小組可以納入地段土地作為研究。希望政府擱置有關修訂項目，重新研究規劃！

建議不是退讓，而是伸出善意！希望政府採納持份者意見，解決反對理由，照顧地區人士所需。#以上提出的建議，政府可作研究及加以考慮！

始終希望政府真心聽取地區人士意見及舒解持份憂慮及訴求！不是為發展而發展，一個利民益區的發展才是一個社區安樂窩。

*政府漠視本鄉兩村可建小型屋宇土地需求，就村界(v-zone)問題上，多年和政府周旋沒有結果，實在不公平！

政府漠視大埔尾及樟樹灘兩村擴大「鄉村發展區」(V zone)的請求可作為反對有關改劃項目的理由，政府在 2006年初為推行工務計劃第 713CL 號，徵收兩村農地 268277平方呎、屋地 1609平方呎，其中十多萬平方呎屬於 V zone地，政府理應擴大兩村 V zone 作為補償。

政府不公平對待原居民建屋權益，早年吐露港填海工程及於 2006 年初為配合政府推行的工務計劃第 713CL 號工程，政府當年已低微價錢，徵收了兩村大量農地作 (GIC) 地帶發展！政府一聲修改土地用途，就教育大學不要 A 項目 (GIC) 地皮，將本應劃為政府、機構或社區地帶改劃為可用作私營房屋發展！政府厚此薄彼不公平的對待，實在對本鄉兩村不合情理、不公平！

*項目影響本鄉協天宮廟、鄉中四姓、李氏、邱氏、江氏及溫氏宗祠風水！

講到風水，一定要提協天宮及兩村四姓祠堂風水，B項目地段位處協天宮龍脈，A項目地方填海前是兩村前灘，屬風水聚財之地，任何大型建設必嚴重損害協天宮及四姓祠堂風水格局，從而破壞兩村風水，後果嚴重，政府必須正視！

發展項目只有一路本鄉樟樹灘村，建高樓房，有如屏風效應，阻檔景觀，影響空氣對流，威脅居民健康，也嚴重破壞環境。影響本鄉「大埔尾坑」自然環境，河道生態要保護，坑河也是本鄉中龍脈重要組成部分，坑河流通貫穿項目地段直出吐露港值得關注！

* 樟樹灘鄉強烈反對，大埔尾村強烈不滿，樟樹灘村強烈譴責！地區反對聲音很清晰，現階段不支持及強烈反對《編號S/TP/26》/《編號 S/TP/27》的修訂項目！

2017 年 9 月 29 日

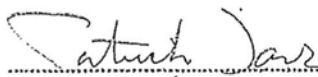
4. Plans, Drawings and Documents 圖則、繪圖及文件

Please list location plans, sites plans, other relevant plans, drawings and other documents submitted with the representation. For coloured drawings/plans or plans/drawings larger than A3 size, 90 copies each should be provided. For other supplementary documents, e.g. reports on impact assessment, 90 copies each should be submitted.

請列明連同申述一併遞交的位置圖、地盤平面圖、其他相關圖則、繪圖及其他文件。倘有圖則繪圖為彩圖或超過A3大小，須一式90份。至於其他補充文件（例如：影響評估報告），則須一式90份。

5. Signature 簽署

Signature
簽署


鄧銘素

Name in Block Letters 姓名（以正楷填寫）

"Representer" / Authorized Agent*

「申述人」/ 獲授權代理人*

大埔區議會

Position (if applicable) 職位（如適用）

Professional

Qualification(s) 專業資格

Member 會員 / Fellow 資深會員* of

☐ HKIP ☐ HKIA ☐ HKIS ☐ HKIE ☐ HKILA

Others 其他

on behalf of
代表

Company/Organization Name and Chop (if applicable)

公司/機構名稱及蓋章（如適用）

Date

日期

28/9/2017

Statement on Personal Data 個人資料的聲明

1. The personal data submitted to the Board in this representation will be used by the Secretary of the Board and Government departments for the following purposes:

- (a) the processing of this representation which includes making available the name of the "representer" for public inspection when making available this representation for public inspection; and
- (b) facilitating communication between the "representer" and the Secretary of the Board/Government departments in accordance with the provisions of the Town Planning Ordinance and the relevant Town Planning Board Guidelines.

委員會就這宗申述所收到的個人資料會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例指引的規定作以下用途：

- (a) 處理這宗申述，包括公布這宗申述供公眾查閱，同時公布「申述人」的姓名供公眾查閱；以及
- (b) 方便「申述人」與委員會秘書及政府部門之間進行聯絡。

2. The personal data provided by the "representer" in this representation may also be disclosed to other persons for the purposes mentioned in paragraph 1 above.

「申述人」就這宗申述提供的個人資料，或亦會向其他人士披露，以作上述第1段提及的用途。

3. A "representer" has a right of access and correction with respect to his/her personal data as provided under the Personal Data (Privacy) Ordinance (Cap. 486). Request for personal data access and correction should be addressed to the Secretary of the Board at 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong.

根據《個人資料（私隱）條例》（第486章）的規定，「申述人」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華道333號北角政府合署15樓。

* Delete as appropriate

* 請刪去不適用者

Please fill "NA" for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」

「✓」at the appropriate box 請在適當的方格內加上「✓」號

For Official Use Only 請勿填寫此欄	Reference No. 檔案編號	TPB/R/S/TP/27-6
	Date Received 收到日期	

1. 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。

2. Please read the "Town Planning Board Guidelines on Submission and Publication of Representations, Comments on 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 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.info.gov.hk/tpb/>.

填寫此表格之前，請先細閱有關「根據城市規劃條例提交及公布申述、對申述的意見及進一步申述」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樓及新界沙田上禾輋路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.info.gov.hk/tpb/>）。

3. This form can be downloaded from the Board's website, and obtained from the Secretariat of the Board and the Planning Enquiry Counters 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。

1. Person Making This Representation (known as "Representer" hereafter)

提出此宗申述的人士（下稱「申述人」）

Name 姓名/名稱 (Mr./Mrs./Miss/Ms./Company/Organization* 先生/夫人/小姐/女士/公司/機構*)

WAN MAN KIT

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

Name 姓名/名稱 (Mr./Mrs./Miss/Ms./Company/Organization* 先生/夫人/小姐/女士/公司/機構*)

3. Details of the Representation

申述詳情

Draft plan to which the representation relates
與申述相關的草圖

(S/TP/26) (S/TP/27)

* Delete as appropriate
Please fill "NA" for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」

363 2150

3. Details of the Representation (Continued) (use separate sheet if necessary)
 申述詳情 (續) (如有需要, 請另頁說明)

Nature of and reasons for the representation 申述的性質及理由

Subject matters 有關事項

Are you supporting or
opposing the subject matter?
你支持還是反對有關事項?

Reasons 理由

反對大士埔分區計
劃大綱核准圖
編號 S/TP/26
的修訂項目
A 項, B 項

☐ support 支持

☒ oppose 反對

草圖編號

S/TP/27

請參閱附頁*

☐ support 支持

☐ oppose 反對

☐ support 支持

☐ oppose 反對

Any proposed amendments to the draft plan? If yes, please specify the details.
 對草圖是否有任何擬議修訂? 如有的話, 請註明詳情。

@ Please describe the particular matter in the plan to which the representation relates. Where the representation relates to an amendment to a plan, please specify the amendment item number provided in the Schedule of Amendments.
 請形容圖則內與申述相關的指定事項。如申述與圖則的修訂有關, 請註明在修訂項目附表內的修訂項目編號。

Please fill "NA" for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」
 「✓」 at the appropriate box 請在適當的方格內加上「✓」號

反對政府進行「大埔分區計劃大綱《草圖編號 S/TP/27》/
《核准圖編號 S/TP/26》的修訂項目」第 39 區 A、B 項目

謹此樟樹灘鄉，包括大埔尾村和樟樹灘村，兩村村民及居民，地區人士（持份者）表達強烈不滿及極力反對項目規劃的可行性及實踐性！「反對」理據如下：

就標題事宜，大埔區議會、大埔鄉事委員會、樟樹灘鄉鄉長、大埔尾及樟樹灘村代表和村民及地區人士（持份者）已多次向有關部門表達強烈不滿，反對聲音清晰不支持修訂項目，提出充分反對理由！署方沿用原有的修訂項目沒有作出修改，就此呈上城市規劃委員會作刊憲前考慮。但可惜，城規會通過原有的大綱核准圖，沿用舊有的圖則《大埔分區計劃大綱核准圖編號S/TP/26》，並展示圖則刊憲作公眾諮詢。就此，認為政府有關部門沒有認真聆聽民意的反對聲音，署方沒有採納各持分者意見，一意孤行，漠視民意，對此我們感覺非常憤慨！對政府充耳不聞，視而不見的官僚作風深感遺憾和失望，持份者表達強烈不滿。

* 關注政府改變第 39 區土地用途，修訂項目並未充份諮詢所有地區持分者，沒有派員落區入鄉村視察環境與村民及地區人士溝通，了解民憂！我們不支持胡亂發展，要求尊重地區民意，發展完善規劃。

* 強烈反對規劃的修訂項目興建屏風高樓房，發展項目鄰近本鄉兩村，只有一路之隔，屏風樓效應阻檔景觀，影響空氣對流，影響本鄉環境，嚴重破壞本鄉兩村風水。項目影響本鄉協天宮廟、鄉中四姓、李氏、邱氏、江氏及溫氏宗祠風水發展破壞本鄉兩村風水如何補償，本鄉村民日夜擔憂家宅安寧，威脅居民健康！

* 多年來，本區發展導致多項大型屋苑興建，發展項目導致地區人口及車輛急增，本區交通配套嚴重不善及泊車位嚴重不足，引起村民及地區人士擔憂！區內現時已人多車多，泊車問題已造成困擾，非本村人士車輛穿梭本鄉單程村路由如公路般使用（用作捷徑連接大埔公路 - 樟樹灘路（村路） - 優景里 - 博研路 - 科學園連接吐露港公路），區內外車輛泊車問題已造成滋擾。單程村路設計不勝負荷，令到村民日夜擔憂！慎防意外發生，導致傷人損車或村路兩旁房屋意外受損，這問題一定要向政府反映及提出關注！

* 強烈不滿，本鄉兩村民生設施不足，政府忽視沒有照顧地區需要！就 2016 年尾區議會政府文件顯示，有關在大埔區污水處理收集計劃項目詳情！項目中，大埔區有 23 個“預計中”工程動工時間，由 2021 年至 2028 年（其中包括大埔尾

村和樟樹灘村在內)。本鄉兩村民生設施只有等望，項目發展配套就應有盡有，政府實在對本鄉兩村不公平不合情理！

* 政府幕視本鄉兩村可建小型屋宇土地需求，就村界(V-zone)問題上，多年和政府周旋沒有結果，實在不公平！最近消息，政府為紓解住屋問題，有意出手幫助港人首置上車盤置業，政府解決民生問題是應該的！但不應，不公平對待原居民建屋權益，實在不合情理、不公平！

* 村民強烈不滿，就修訂項目將(GIC)土地改變用途作為私營房屋發展。政府當年已賤價徵收村民農地，相信土地將會以高價售予發展，手段可恥！村民強烈不滿改變(GIC)土地及改劃為私營房屋發展！

* 強烈反對不完整規劃，一個利民益區的發展項目並非東一忽西一忽規劃，屋苑與屋苑之間沒有社區聯繫，不完善規劃影響民生，不利地區發展！

要發展就要有遠大眼光，我們拒絕無整體規劃的發展，要求完整交通配套民生措施要同步，要求加建火車站、停車場、商場、休憩空間、運動場、完善社區設施一起規劃。

就規劃而論，本區鄉郊環境已操度改變，已形成一個多元化地區。就白石角已有多個私人屋苑項目建成及正在發展中、鹿茵山莊、大埔尾村及樟樹灘村、香港中文大學及香港科學園，第39區A、B項目及其他在規劃中的發展項目，相信再過十年本區將會有很大改變。但是規劃忽略利民益區聯繫，形成東一個屋苑西一個屋苑，如各自各山頭，是一個不完整社區規劃！

* 鄉民愛港愛鄉愛家，不是盲目反對！但政府一意孤行，不採納地區持份者反對意見，不聽反對聲音，不接納反對理由。對有關部門充耳不聞，視而不見的作風深感遺憾和失望！

如果我們不能反對第39區A、B項目！現斗膽提出建議#，可將項目發展擴大，就相關地段擴大規劃令多數倍人口激增落區，規劃增建火車站、加強交通配套、完善社區設施、發展成為一個利民益區新社區，猶如馬鞍山或沙田新城市發展。

* 就此，因應特區政府解決土地供應及住屋問題。特首林鄭月娥早前成立「土地供應專責小組」，房屋問題是本屆政府的重中之重，土地供應專責小組將整理本港土地來源各種選項的利弊，並向政府提交意見。個人認為，現階段政府規劃本區發展不完善，東一座西一座屋苑，獨立發展沒有社區聯繫，大埔第39區及相關地段仍有多處可供發展土地還沒有開發，土地供應專責小組可以納入地段土地作為研究。希望政府擱置有關修訂項目，重新研究規劃！

建議不是退讓，而是伸出善意！希望政府採納持份者意見，解決反對理由，照顧地區人士所需。#以上提出的建議，政府可作研究及加以考慮！

始終希望政府真心聽取地區人士意見及舒解持份憂慮及訴求！不是為發展而發展，一個利民益區的發展才是一個社區安樂窩。

*政府漠視本鄉兩村可建小型屋宇土地需求，就村界(v-zone)問題上，多年和政府周旋沒有結果，實在不公平！

政府漠視大埔尾及樟樹灘兩村擴大「鄉村發展區」(V zone)的請求可作為反對有關改劃項目的理由，政府在 2006年初為推行工務計劃第 713CL 號，徵收兩村農地 268277平方呎、屋地 1609平方呎，其中十多萬平方呎屬於 V zone地，政府理應擴大兩村 V zone 作為補償。

政府不公平對待原居民建屋權益，早年吐露港填海工程及於 2006 年初為配合政府推行的工務計劃第 713CL 號工程，政府當年已低微價錢，徵收了兩村大量農地作 (GIC) 地帶發展！政府一聲修改土地用途，就教育大學不要 A 項目 (GIC) 地皮，將本應劃為政府、機構或社區地帶改劃為可用作私營房屋發展！政府厚此薄彼不公平的對待，實在對本鄉兩村不合情理、不公平！

*項目影響本鄉協天宮廟、鄉中四姓、李氏、邱氏、江氏及溫氏宗祠風水！

講到風水，一定要提協天宮及兩村四姓祠堂風水，B項目地段位處協天宮龍脈，A項目地方填海前是兩村前灘，屬風水聚財之地，任何大型建設必嚴重損害協天宮及四姓祠堂風水格局，從而破壞兩村風水，後果嚴重，政府必須正視！

發展項目只有一路本鄉樟樹灘村，建高樓房，有如屏風效應，阻檔景觀，影響空氣對流，威脅居民健康，也嚴重破壞環境。影響本鄉「大埔尾坑」自然環境，河道生態要保護，坑河也是本鄉中龍脈重要組成部分，坑河流通貫穿項目地段直出吐露港值得關注！

* 樟樹灘鄉強烈反對，大埔尾村強烈不滿，樟樹灘村強烈譴責！地區反對聲音很清晰，現階段不支持及強烈反對《編號S/TP/26》/《編號 S/TP/27》的修訂項目！

2017 年 9 月 29 日

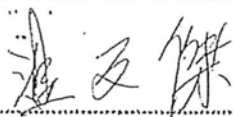
4. Plans, Drawings and Documents 圖則、繪圖及文件

Please list location plans, sites plans, other relevant plans, drawings and other documents submitted with the representation. For coloured drawings/plans or plans/drawings larger than A3 size, 90 copies each should be provided. For other supplementary documents, e.g. reports on impact assessment, 90 copies each should be submitted.

請列明連同申述一併遞交的位置圖、地盤平面圖、其他相關圖則、繪圖及其他文件。倘有圖則繪圖為彩圖或超過A3大小，須一式90份。至於其他補充文件（例如：影響評估報告），則須一式90份。

5. Signature 簽署

Signature
簽署



"Representer" / Authorized Agent*

「申述人」/ 獲授權代理人*

梅樹灘村居民代表

Name in Block Letters 姓名（以正楷填寫）

Position (if applicable) 職位（如適用）

Professional

Qualification(s) 專業資格

Member 會員 / Fellow 資深會員* of

☐ HKIP ☐ HKIA ☐ HKIS ☐ HKIE ☐ HKILA

Others 其他

on behalf of
代表

Company/Organization Name and Chop (if applicable)

公司/機構名稱及蓋章（如適用）

Date
日期

3-10-2017

Statement on Personal Data 個人資料的聲明

1. The personal data submitted to the Board in this representation will be used by the Secretary of the Board and Government departments for the following purposes:

- (a) the processing of this representation which includes making available the name of the "representer" for public inspection when making available this representation for public inspection; and
- (b) facilitating communication between the "representer" and the Secretary of the Board/Government departments in accordance with the provisions of the Town Planning Ordinance and the relevant Town Planning Board Guidelines.

委員會就這宗申述所收到的個人資料會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例指引的規定作以下用途：

- (a) 處理這宗申述，包括公布這宗申述供公眾查閱，同時公布「申述人」的姓名供公眾查閱；以及
- (b) 方便「申述人」與委員會秘書及政府部門之間進行聯絡。

2. The personal data provided by the "representer" in this representation may also be disclosed to other persons for the purposes mentioned in paragraph 1 above.

「申述人」就這宗申述提供的個人資料，或亦會向其他人士披露，以作上述第1段提及的用途。

3. A "representer" has a right of access and correction with respect to his/her personal data as provided under the Personal Data (Privacy) Ordinance (Cap. 486). Request for personal data access and correction should be addressed to the Secretary of the Board at 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong.

根據《個人資料（私隱）條例》（第486章）的規定，「申述人」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。

* Delete as appropriate

* 刪去不適用者

Please fill "NA" for inapplicable item

請在不適用的項目填寫「不適用」

「✓」 at the appropriate box

請在適當的方格內加上「✓」號

致 城市規劃委員會：

反對把馬窩路近新峰 1 期旁的綠化地帶改劃為私營住宅用途
(申請編號：S/TP/26_大埔分區計劃大綱圖 D 項)

本人是(住址) [REDACTED] 的居民，
得悉政府擬把馬窩路近新峰 1 期旁的一幅約 2.7 公頃綠化地帶，改劃為住宅(乙類)10 用途，以提供約 1210 個私營住宅單位。就這土地改劃申請，本人提出反對，其中原因如下：

☐ 1) 缺乏公共交通連接

新峰花園及馬窩村的居民，主要依靠屋苑邨巴及小巴前往港鐵站或大埔墟，再轉乘其他公共交通工具前往市區；其中，邨巴屬私人屋苑營運性質，不應計算「公共交通」服務之列，而後者 20S 小巴服務則有欠周全，經常出現班次不準、不穩及延誤等問題；同時，不論邨巴或小巴，其負載能力均極為有限，現時在繁忙時段，已經常出現公共交通服務不足情況，故政府在沒有改善措施下，改劃私人住宅所帶來的 3000 個新增人口，誓必為該區居民帶來嚴重的出勤問題。

☐ 2) 缺乏公眾泊車位

新峰花園屬傳統的私人住宅物業，而馬窩村則是一條偏遠的鄉村，故本區居民大多以私家車作為出入的代步工具；不過，現時沿馬窩路一帶缺乏公眾泊車位，晚間更經常有違泊情況；儘管附近有兩幅臨時停車場，但只屬「臨時性質」，因根據 2017 年施政報告，該用地已預留作中長遠的文康設施規劃。故此，在馬窩路改劃中低密度住宅，預計將吸引經濟條件較好的人士入住，屆時該區的私家車數量將進一步增加，令泊車位短缺及違例泊車問題惡化。

☒ 3) 加重馬窩路負荷

運輸處早於 2002 年曾以馬窩路飽和為由，拒絕新峰花園申請多一輛村巴。但今天，政府卻擬議在馬窩路頂端，發展 1210 個中低密度式的住宅單位，預計吸引經濟條件較好的人士入住，使該區的私家車數量必然大增，在不新建道路的情況下，將進一步加重馬窩路的負荷，政府的行為無疑是自相矛盾。

☐ 4) 社區文康設施不足

新峰花園和馬窩村合共只少有 1600 個住房單位，按 4 人家庭計算，約有 6400 個居住人口。不過，本區一直沒有任何的公共社區設施服務，儘管相關的第六區休憩及體育設施發展，在規劃上已持續討論了十餘年，直至最近的施政報告中，才稍見眉目。故現時居民們仍需跨區到運頭塘邨或大埔墟，使用鄰區的休憩及體育設施。故此，在未改善本區公共社區設施不足的情況下，額外增加約 3000 多個居住人口，必然會對本區的生活質素造成負面影響。

☐ 5) 破壞綠化地帶的功用

根據標準，「綠化地帶」的規劃意向，是「利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。」但在是次土地改劃中，政府大幅削減 2.7 公頃綠化地，使城市和鄉郊地區的緩衝進一步收窄，這不但影響綠化帶作為「城市之肺」的作用，亦會大量砍伐樹木、削減植被面積，破壞本區的綠化面貌。

☐ 6) 未提供空氣質素評估報告

不論在 5 月 10 日的大埔區議會，或在 5 月 26 日的新峰屋苑簡介會上，政府均未有提供任何的空氣質素評估；由於擬改劃為私營住宅的選址，按地勢而言屬於高處，故當區居民擔心將來會出現「屏風樓」問題，影響空氣流通，及阻擋原有住宅單位的日照，為本區的生活質素帶來負面影響。 ..


☐ 7) 馬窩一帶的公用排污系統已經飽和

在這幅擬議改劃成私營住宅用途旁的忠和精舍，過去同樣多次向城規會申請作骨灰安置所用途，其中曾有論點指出，馬窩一帶的公用排污系統已達致飽和情況，無法容納任何將來發展所帶來的污水。就這排污問題，政府部門至今未有任何合理回應，使居民質疑現有的排污系統，根本不能應對將來新增的 3000 多個居住人口，為本區帶來潛在的環境衛生風險。

☐ 8) 寮屋住戶及先人祖墳需要被逼清拆搬遷

在土地改劃範圍內涉及不少了寮屋用地，據了解，這些寮屋住戶已在該處居住了幾十年，不少老村民對現有的鄉村生活模式及傳統有難以保償或取締的感情；同時，這批老村民及其後代，亦難而負擔和適應新的居民環境；另一方面，土地改劃範圍內亦有不少先人山墳，慎終追遠乃是中國社會的傳統觀，何況改劃用地涉及遷拆祖先山墳工作，但政府至今對上述事宜未有提出任何處理方法。

☐ 9) 其他意見：

	
--	---

就此，本人懇請城規會否決 S/TP/26_大埔分區計劃大綱圖 D 項，即「馬窩路近新峰 1 期旁綠化地帶改劃為私營住宅用途」的申請，乃先充份地考慮當區居民的意見，方可再作改劃打算。

姓名： WAN MAN KIT

日期： 13-9-2017

簽名： 溫文傑



大埔鄉事委員會 TAI PO RURAL COMMITTEE

TPB/R/S/TP/27-7

本會檔號：21/OUT-TPB/17-204

香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

敬啟者：

反對大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/27

本會曾於 2017 年 5 月 9 日致函 貴處及規劃署就上述標題代表大埔尾及樟樹灘兩村提出反對。

本會認為政府有關部門就上述項目作公開諮詢期間，本會、兩村村代表、村民及地區區議員已清楚表達意見，並提出合理之反對理由，然而有關意見未為 貴處接納，而規劃署最新修訂之「大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/27」沿用舊有的圖則，本會同人對 貴處及規劃署充耳不聞，視而不見的官僚作風深感遺憾和失望。

此致

城市規劃委員會秘書

大埔鄉事委員會主 席：張學明

副主席：陳笑權

張國棟



二〇一七年九月二十八日

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甸道 333 號北角政府合署 15 樓城市規劃委員會秘書處。
- Please read the "Town Planning Board Guidelines on Submission and Publication of Representations, Comments on 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 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.info.gov.hk/tpb/>.
填寫此表格之前，請先細閱有關「根據城市規劃條例提交及公布申述、對申述的意見及進一步申述」的城市規劃委員會規劃指引。這份指引可向委員會秘書處（香港北角渣甸道 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）（香港北角渣甸道 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.info.gov.hk/tpb/>）。
- This form can be downloaded from the Board's website, and obtained from the Secretariat of the Board and the Planning Enquiry Counters 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會提出論。

1. Person Making This Representation (known as "Representer" hereafter) 提出此宗申述的人士（下稱「申述人」）
Name 姓名 / 名稱 (Mr./Mrs./Miss/Ms./Company/Organization* 先生 / 夫人 / 小姐 / 女士 / 公司 / 機構*) 大埔鄉事委員會

2. Authorized Agent (if applicable) 獲授權代理人 (如適用)
Name 姓名 / 名稱 (Mr./Mrs./Miss/Ms./Company/Organization* 先生 / 夫人 / 小姐 / 女士 / 公司 / 機構*)

3. Details of the Representation 申述詳情
Draft plan to which the representation relates 與申述相關的草圖 (S/TP/26)(S/TP/27)

* Delete as appropriate * 請刪去不適用者
 Please fill "NA" for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」

REPRESENTATION RELATING TO
DRAFT PLAN UNDER SECTION 6(1) OF
THE TOWN PLANNING ORDINANCE (CAP. 131)

根據《城市規劃條例》(第 131 章)
第 6(1) 條就草圖作出申述

3. Details of the Representation (Continued) (use separate sheet if necessary)

申述詳情(續)(如有需要,請另頁說明)

Nature of and reasons for the representation 申述的性質及理由

Subject matters ^⑥ 有關事項 ^⑥	Are you supporting or opposing the subject matter? 你支持還是反對有關事項?	Reasons 理由
又對扶士埔分區 計劃大綱核准 圖編號 S/TP/26 的修訂項目 A 項, B 項	<input type="checkbox"/> support 支持 <input checked="" type="checkbox"/> oppose 反對 - S/TP/27	請參閱附頁*
	<input type="checkbox"/> support 支持 <input type="checkbox"/> oppose 反對	
	<input type="checkbox"/> support 支持 <input type="checkbox"/> oppose 反對	
<p>Any proposed amendments to the draft plan? If yes, please specify the details. 對草圖是否有任何擬議修訂? 如有的話, 請註明詳情。</p>		

⑥ Please describe the particular matter in the plan to which the representation relates. Where the representation relates to an amendment to a plan, please specify the amendment item number provided in the Schedule of Amendments.
請形容圖則內與申述相關的指定事項。如申述與圖則的修訂有關, 請註明在修訂項目附表內的修訂項目編號。

Please fill "NA" for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」
「✓」 at the appropriate box 請在適當的方格內加上「✓」號

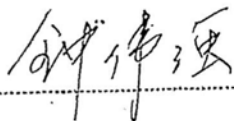
4. Plans, Drawings and Documents 圖則、繪圖及文件

Please list location plans, sites plans, other relevant plans, drawings and other documents submitted with the representation. For coloured drawings/plans or plans/drawings larger than A3 size, 90 copies each should be provided. For other supplementary documents, e.g. reports on impact assessment, 90 copies each should be submitted.

請列明連同申述一併遞交的位置圖、地盤平面圖、其他相關圖則、繪圖及其他文件。倘有圖則繪圖為彩圖或超過A3大小，須一式90份。至於其他補充文件（例如：影響評估報告），則須一式90份。

5. Signature 簽署

Signature
簽署



"Representer" / Authorized Agent^{*}

「申述人」/ 獲授權代理人^{*}

大埔鄉事委員會 總務

Name in Block Letters 姓名（以正楷填寫）

Position (if applicable) 職位（如適用）

Professional

Qualification(s) 專業資格

Member 會員 / Fellow 資深會員^{*} of

☐ HKIP ☐ HKIA ☐ HKIS ☐ HKIE ☐ HKILA

Others 其他

on behalf of
代表

大埔鄉事委員會

Company/Organization Name and Chop (if applicable)

公司/機構名稱及蓋章（如適用）

Date

日期

28. 9. 2017

Statement on Personal Data 個人資料的聲明

1. The personal data submitted to the Board in this representation will be used by the Secretary of the Board and Government departments for the following purposes:

- (a) the processing of this representation which includes making available the name of the "representer" for public inspection when making available this representation for public inspection; and
- (b) facilitating communication between the "representer" and the Secretary of the Board/Government departments in accordance with the provisions of the Town Planning Ordinance and the relevant Town Planning Board Guidelines.

委員會就這宗申述所收到的個人資料會交給委員會秘書及政府部門，以根據《城市規劃條例》及相關的城規會委員會規例指引的規定作以下用途：

- (a) 處理這宗申述，包括公布這宗申述供公眾查閱，同時公布「申述人」的姓名供公眾查閱；以及
- (b) 方便「申述人」與委員會秘書及政府部門之間進行聯絡。

2. The personal data provided by the "representer" in this representation may also be disclosed to other persons for the purposes mentioned in paragraph 1 above.

「申述人」就這宗申述提供的個人資料，或亦會向其他人士披露，以作上述第1段提及的用途。

3. A "representer" has a right of access and correction with respect to his/her personal data as provided under the Personal Data (Privacy) Ordinance (Cap. 486). Request for personal data access and correction should be addressed to the Secretary of the Board at 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong.

根據《個人資料（私隱）條例》（第486章）的規定，「申述人」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。

^{*} Delete as appropriate

Please fill "NA" for inapplicable item

「✓」 at the appropriate box

^{*} 請刪去不適用者

請在不適用的項目填寫「不適用」

請在適當的方格內加上「✓」號

反對政府進行「大埔分區計劃大綱核准圖《編號 S/TP/27》/《編號 S/TP/26》的修訂項目」第 39 區 A、B 項目

謹此樟樹灘鄉，包括大埔尾村和樟樹灘村，兩村村民及居民，地區人士（持份者）表達強烈不滿及極力反對項目規劃的可行性及實踐性！「反對」理據如下：

就標題事宜，大埔區議會、大埔鄉事委員會、樟樹灘鄉鄉長、大埔尾及樟樹灘村代表和村民及地區人士（持份者）已多次向有關部門表達強烈不滿，反對聲音清晰不支持修訂項目，提出充分反對理由！署方沿用原有的修訂項目沒有作出修改，就此呈上城市規劃委員會作刊憲前考慮。但可惜，城規會通過原有的大綱核准圖，沿用舊有的圖則《大埔分區計劃大綱核准圖編號S/TP/26》，並展示圖則刊憲作公眾諮詢。就此，認為政府有關部門沒有認真聆聽民意的反對聲音，署方沒有採納各持分者意見，一意孤行，漠視民意，對此我們感覺非常憤慨！對政府充耳不聞，視而不見的官僚作風深感遺憾和失望，持份者表達強烈不滿。

* 關注政府改變第 39 區土地用途，修訂項目並未充份諮詢所有地區持分者，沒有派員落區入鄉村視察環境與村民及地區人士溝通，了解民憂！我們不支持胡亂發展，要求尊重地區民意，發展完善規劃。

* 強烈反對規劃的修訂項目興建屏風高樓房，發展項目鄰近本鄉兩村，只有一路之隔，屏風樓效應阻檔景觀，影響空氣對流，影響本鄉環境，嚴重破壞本鄉兩村風水。項目影響本鄉協天宮廟、鄉中四姓、李氏、邱氏、江氏及溫氏宗祠風水發展破壞本鄉兩村風水如何補償，本鄉村民日夜擔憂家宅安寧，威脅居民健康！

* 多年來，本區發展導致多項大型屋苑興建，發展項目導致地區人口及車輛急增，本區交通配套嚴重不善及泊車位嚴重不足，引起村民及地區人士擔憂！區內現時已人多車多，泊車問題已造成困擾，非本村人士車輛穿梭本鄉單程村路由如公路般使用（用作捷徑連接大埔公路 - 樟樹灘路（村路） - 優景里 - 博研路 - 科學園連接吐露港公路），區內外車輛泊車問題已造成滋擾。單程村路設計不勝負荷，令到村民日夜擔憂！慎防意外發生，導致傷人損車或村路兩旁房屋意外受損，這問題一定要向政府反映及提出關注！

* 強烈不滿，本鄉兩村民生設施不足，政府忽視沒有照顧地區需要！就 2016 年尾區議會政府文件顯示，有關在大埔區污水處理收集計劃項目詳情！項目中，大埔區有 23 個“預計中”工程動工時間，由 2021 年至 2028 年（其中包括大埔尾

村和樟樹灘村在內)。本鄉兩村民生設施只有等望，項目發展配套就應有盡有，政府實在對本鄉兩村不公平不合情理！

* 政府幕視本鄉兩村可建小型屋宇土地需求，就村界(V-zone)問題上，多年和政府周旋沒有結果，實在不公平！最近消息，政府為紓解住屋問題，有意出手幫助港人首置上車盤置業，政府解決民生問題是應該的！但不應，不公平對待原居民建屋權益，實在不合情理、不公平！

* 村民強烈不滿，就修訂項目將(GIC)土地改變用途作為私營房屋發展。政府當年已賤價徵收村民農地，相信土地將會以高價售予發展，手段可恥！村民強烈不滿改變(GIC)土地及改劃為私營房屋發展！

.. * 強烈反對不完整規劃，一個利民益區的發展項目並非東一忽西一忽規劃，屋苑與屋苑之間沒有社區聯繫，不完善規劃影響民生，不利地區發展！

要發展就要有遠大眼光，我們拒絕無整體規劃的發展，要求完整交通配套民生措施要同步，要求加建火車站、停車場、商場、休憩空間、運動場、完善社區設施一起規劃。

就規劃而論，本區鄉郊環境已操度改變，已形成一個多元化地區。就白石角已有多個私人屋苑項目建成及正在發展中、鹿茵山莊、大埔尾村及樟樹灘村、香港中文大學及香港科學園，第39區A、B項目及其他在規劃中的發展項目，相信再過十年本區將會有很大改變。但是規劃忽略利民益區聯繫，形成東一個屋苑西一個屋苑，如各自各山頭，是一個不完整社區規劃！

* 鄉民愛港愛鄉愛家，不是盲目反對！但政府一意孤行，不採納地區持份者反對意見，不聽反對聲音，不接納反對理由。對有關部門充耳不聞，視而不見的作風深感遺憾和失望！

如果我們不能反對第39區A、B項目！現斗膽提出建議#，可將項目發展擴大，就相關地段擴大規劃令多數倍人口激增落區，規劃增建火車站、加強交通配套、完善社區設施、發展成為一個利民益區新社區，猶如馬鞍山或沙田新城市發展。

* 就此，因應特區政府解決土地供應及住屋問題。特首林鄭月娥早前成立「土地供應專責小組」，房屋問題是本屆政府的重中之重，土地供應專責小組將整理本港土地來源各種選項的利弊，並向政府提交意見。個人認為，現階段政府規劃本區發展不完善，東一座西一座屋苑，獨立發展沒有社區聯繫，大埔第39區及相關地段仍有多處可供發展土地還沒有開發，土地供應專責小組可以納入地段土地作為研究。希望政府擱置有關修訂項目，重新研究規劃！

建議不是退讓，而是伸出善意！希望政府採納持份者意見，解決反對理由，照顧地區人士所需。#以上提出的建議，政府可作研究及加以考慮！

始終希望政府真心聽取地區人士意見及舒解持份憂慮及訴求！不是為發展而發展，一個利民益區的發展才是一個社區安樂窩。

*政府漠視本鄉兩村可建小型屋宇土地需求，就村界(v-zone)問題上，多年和政府周旋沒有結果，實在不公平！

政府漠視大埔尾及樟樹灘兩村擴大「鄉村發展區」(V zone)的請求可作為反對有關改劃項目的理由，政府在 2006年初為推行工務計劃第 713CL 號，徵收兩村農地 268277平方呎、屋地 1609平方呎，其中十多萬平方呎屬於 V zone地，政府理應擴大兩村 V zone 作為補償。

政府不公平對待原居民建屋權益，早年吐露港填海工程及於 2006 年初為配合政府推行的工務計劃第 713CL 號工程，政府當年已低微價錢，徵收了兩村大量農地作 (GIC) 地帶發展！政府一聲修改土地用途，就教育大學不要 A 項目 (GIC) 地皮，將本應劃為政府、機構或社區地帶改劃為可用作私營房屋發展！政府厚此薄彼不公平的對待，實在對本鄉兩村不合情理、不公平！

*項目影響本鄉協天宮廟、鄉中四姓、李氏、邱氏、江氏及溫氏宗祠風水！

講到風水，一定要提協天宮及兩村四姓祠堂風水，B項目地段位處協天宮龍脈，A項目地方填海前是兩村前灘，屬風水聚財之地，任何大型建設必嚴重損害協天宮及四姓祠堂風水格局，從而破壞兩村風水，後果嚴重，政府必須正視！

發展項目只有一路本鄉樟樹灘村，建高樓房，有如屏風效應，阻檔景觀，影響空氣對流，威脅居民健康，也嚴重破壞環境。影響本鄉「大埔尾坑」自然環境，河道生態要保護，坑河也是本鄉中龍脈重要組成部分，坑河流通貫穿項目地段直出吐露港值得關注！

* 樟樹灘鄉強烈反對，大埔尾村強烈不滿，樟樹灘村強烈譴責！地區反對聲音很清晰，現階段不支持及強烈反對《編號S/TP/26》/《編號 S/TP/27》的修訂項目！

2017 年 9 月 29 日

For Official Use Only 請勿填寫此欄	Reference No. 檔案編號	TPB/R/S/TP/27-8
	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甸道 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 Publication of Representations, Comments on 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 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.info.gov.hk/tpb/>.
填寫此表格之前，請先細閱有關「根據城市規劃條例提交及公布申述、對申述的意見及進一步申述」的城市規劃委員會規劃指引。這份指引可向委員會秘書處（香港北角渣甸道 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）（香港北角渣甸道 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.info.gov.hk/tpb/>）。
- This form can be downloaded from the Board's website, and obtained from the Secretariat of the Board and the Planning Enquiry Counters 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並錄。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。

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

Name 姓名/名稱 (Mr./Mrs./Miss/Ms./Company/Organization* 先生/夫人/小姐/女士/公司/機構*)

CHAN CHEUNG YAU

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

Name 姓名/名稱 (Mr./Mrs./Miss/Ms./Company/Organization* 先生/夫人/小姐/女士/公司/機構*)

3. Details of the Representation
申述詳情

Draft plan to which the representation relates
與申述相關的草圖

(S/TP/26) (S/TP/27)

* Delete as appropriate

Please fill "NA" for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」

364

3. Details of the Representation (Continued) (use separate sheet if necessary)
申述詳情(續)(如有需要,請另頁說明)

Nature of and reasons for the representation 申述的性質及理由

Subject matters [@] 有關事項 [@]	Are you supporting or opposing the subject matter? 你支持還是反對有關事項?	Reasons 理由
反對大士埔分區計劃 大綱核准圖 編號 S/TP/26 的修訂項目 A 項, B 項	<input type="checkbox"/> support 支持 <input checked="" type="checkbox"/> oppose 反對 草圖編號 S/TP/27	請參閱附頁*
	<input type="checkbox"/> support 支持 <input type="checkbox"/> oppose 反對	
	<input type="checkbox"/> support 支持 <input type="checkbox"/> oppose 反對	

Any proposed amendments to the draft plan? If yes, please specify the details.
對草圖是否有任何擬議修訂? 如有的話, 請註明詳情。

@ Please describe the particular matter in the plan to which the representation relates. Where the representation relates to an amendment to a plan, please specify the amendment item number provided in the Schedule of Amendments.
請形容圖則內與申述相關的指定事項。如申述與圖則的修訂有關, 請註明在修訂項目附表內的修訂項目編號。

Please fill "NA" for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」
「✓」 at the appropriate box 請在適當的方格內加上「✓」號

反對政府進行「大埔分區計劃大綱《草圖編號 S/TP/27》/
《核准圖編號 S/TP/26》的修訂項目」第 39 區 A、B 項目

謹此樟樹灘鄉，包括大埔尾村和樟樹灘村，兩村村民及居民，地區人士（持份者）表達強烈不滿及極力反對項目規劃的可行性及實踐性！「反對」理據如下：

就標題事宜，大埔區議會、大埔鄉事委員會、樟樹灘鄉鄉長、大埔尾及樟樹灘村代表和村民及地區人士（持份者）已多次向有關部門表達強烈不滿，反對聲音清晰不支持修訂項目，提出充分反對理由！署方沿用原有的修訂項目沒有作出修改，就此呈上城市規劃委員會作刊憲前考慮。但可惜，城規會通過原有的大綱核准圖，沿用舊有的圖則《大埔分區計劃大綱核准圖編號S/TP/26》，並展示圖則刊憲作公眾諮詢。就此，認為政府有關部門沒有認真聆聽民意的反對聲音，署方沒有採納各持分者意見，一意孤行，漠視民意，對此我們感覺非常憤慨！對政府充耳不聞，視而不見的官僚作風深感遺憾和失望，持份者表達強烈不滿。

* 關注政府改變第 39 區土地用途，修訂項目並未充份諮詢所有地區持分者，沒有派員落區入鄉村視察環境與村民及地區人士溝通，了解民憂！我們不支持胡亂發展，要求尊重地區民意，發展完善規劃。

* 強烈反對規劃的修訂項目興建屏風高樓房，發展項目鄰近本鄉兩村，只有一路之隔，屏風樓效應阻擋景觀，影響空氣對流，影響本鄉環境，嚴重破壞本鄉兩村風水。項目影響本鄉協天宮廟、鄉中四姓、李氏、邱氏、江氏及溫氏宗祠風水發展破壞本鄉兩村風水如何補償，本鄉村民日夜擔憂家宅安寧，威脅居民健康！

* 多年來，本區發展導致多項大型屋苑興建，發展項目導致地區人口及車輛急增，本區交通配套嚴重不善及泊車位嚴重不足，引起村民及地區人士擔憂！區內現時已人多車多，泊車問題已造成困擾，非本村人士車輛穿梭本鄉單程村路由如公路般使用（用作捷徑連接大埔公路 - 樟樹灘路(村路) - 優景里 - 博研路 - 科學園連接吐露港公路），區內外車輛泊車問題已造成滋擾。單程村路設計不勝負荷，令到村民日夜擔憂！慎防意外發生，導致傷人損車或村路兩旁房屋意外受損，這問題一定要向政府反映及提出關注！

* 強烈不滿，本鄉兩村民生設施不足，政府忽視沒有照顧地區需要！就 2016 年尾區議會政府文件顯示，有關在大埔區污水處理收集計劃項目詳情！項目中，大埔區有 23 個“預計中”工程動工時間，由 2021 年至 2028 年(其中包括大埔尾

村和樟樹灘村在內)。本鄉兩村民生設施只有等望，項目發展配套就應有盡有，政府實在對本鄉兩村不公平不合情理！

* 政府幕視本鄉兩村可建小型屋宇土地需求，就村界(V-zone)問題上，多年和政府周旋沒有結果，實在不公平！最近消息，政府為紓解住屋問題，有意出手幫助港人首置上車盤置業，政府解決民生問題是應該的！但不應，不公平對待原居民建屋權益，實在不合情理、不公平！

* 村民強烈不滿，就修訂項目將（GIC）土地改變用途作為私營房屋發展。政府當年已賤價徵收村民農地，相信土地將會以高價售予發展，手段可恥！村民強烈不滿改變（GIC）土地及改劃為私營房屋發展！

* 強烈反對不完整規劃，一個利民益區的發展項目並非東一忽西一忽規劃，屋苑與屋苑之間沒有社區聯繫，不完善規劃影響民生，不利地區發展！

要發展就要有遠大眼光，我們拒絕無整體規劃的發展，要求完整交通配套民生措施要同步，要求加建火車站、停車場、商場、休憩空間、運動場、完善社區設施一起規劃。

就規劃而論，本區鄉郊環境已操度改變，已形成一個多元化地區。就白石角已有多個私人屋苑項目建成及正在發展中、鹿茵山莊、大埔尾村及樟樹灘村、香港中文大學及香港科學園，第 39 區 A、B 項目及其他在規劃中的發展項目，相信再過十年本區將會有很大改變。但是規劃忽略利民益區聯繫，形成東一個屋苑西一個屋苑，如各自各山頭，是一個不完整社區規劃！

* 鄉民愛港愛鄉愛家，不是盲目反對！但政府一意孤行，不採納地區持份者反對意見，不聽反對聲音，不接納反對理由。對有關部門充耳不聞，視而不見的作風深感遺憾和失望！

如果我們不能反對第 39 區 A、B 項目！現斗膽提出建議#，可將項目發展擴大，就相關地段擴大規劃令多數倍人口激增落區，規劃增建火車站、加強交通配套、完善社區設施、發展成為一個利民益區新社區，猶如馬鞍山或沙田新城市發展。

* 就此，因應特區政府解決土地供應及住屋問題。特首林鄭月娥早前成立「土地供應專責小組」，房屋問題是本屆政府的重中之重，土地供應專責小組將整理本港土地來源各種選項的利弊，並向政府提交意見。個人認為，現階段政府規劃本區發展不完善，東一座西一座屋苑，獨立發展沒有社區聯繫，大埔第 39 區及相關地段仍有多處可供發展土地還沒有開發，土地供應專責小組可以納入地段土地作為研究。希望政府擱置有關修訂項目，重新研究規劃！

建議不是退讓，而是伸出善意！希望政府採納持份者意見，解決反對理由，照顧地區人士所需。#以上提出的建議，政府可作研究及加以考慮！

始終希望政府真心聽取地區人士意見及舒解持份憂慮及訴求！不是為發展而發展，一個利民益區的發展才是一個社區安樂窩。

*政府漠視本鄉兩村可建小型屋宇土地需求，就村界(v-zone)問題上，多年和政府周旋沒有結果，實在不公平！

政府漠視大埔尾及樟樹灘兩村擴大「鄉村發展區」(V zone)的請求可作為反對有關改劃項目的理由，政府在 2006年初為推行工務計劃第 713CL 號，徵收兩村農地 268277平方呎、屋地 1609平方呎，其中十多萬平方呎屬於 V zone地，政府理應擴大兩村 V zone 作為補償。

政府不公平對待原居民建屋權益，早年吐露港填海工程及於 2006 年初為配合政府推行的工務計劃第 713CL 號工程，政府當年已低微價錢，徵收了兩村大量農地作 (GIC) 地帶發展！政府一聲修改土地用途，就教育大學不要 A 項目 (GIC) 地皮，將本應劃為政府、機構或社區地帶改劃為可用作私營房屋發展！政府厚此薄彼不公平的對待，實在對本鄉兩村不合情理、不公平！

*項目影響本鄉協天宮廟、鄉中四姓、李氏、邱氏、江氏及溫氏宗祠風水！

講到風水，一定要提協天宮及兩村四姓祠堂風水，B項目地段位處協天宮龍脈，A項目地方填海前是兩村前灘，屬風水聚財之地，任何大型建設必嚴重損害協天宮及四姓祠堂風水格局，從而破壞兩村風水，後果嚴重，政府必須正視！

發展項目只有一路本鄉樟樹灘村，建高樓房，有如屏風效應，阻擋景觀，影響空氣對流，威脅居民健康，也嚴重破壞環境。影響本鄉「大埔尾坑」自然環境，河道生態要保護，坑河也是本鄉中龍脈重要組成部分，坑河流通貫穿項目地段直出吐露港值得關注！

* 樟樹灘鄉強烈反對，大埔尾村強烈不滿，樟樹灘村強烈譴責！地區反對聲音很清晰，現階段不支持及強烈反對《編號S/TP/26》/《編號 S/TP/27》的修訂項目！

2017 年 9 月 29 日

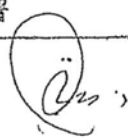
4. Plans, Drawings and Documents 圖則、繪圖及文件

Please list location plans, sites plans, other relevant plans, drawings and other documents submitted with the representation. For coloured drawings/plans or plans/drawings larger than A3 size, 90 copies each should be provided. For other supplementary documents, e.g. reports on impact assessment, 90 copies each should be submitted.

請列明連同申述一併遞交的位置圖、地盤平面圖、其他相關圖則、繪圖及其他文件。倘有圖則繪圖為彩圖或超過A3大小，須一式90份。至於其他補充文件（例如：影響評估報告），則須一式90份。

5. Signature 簽署

Signature
簽署



"Representer" / Authorized Agent*

「申述人」/ 獲授權代理人

大埔區鄉事委員會委員

Name in Block Letters 姓名（以正楷填寫）

Position (if applicable) 職位（如適用）

Professional
Qualification(s) 專業資格

Member 會員 / Fellow 資深會員 * of

☐ HKIP ☐ HKIA ☐ HKIS ☐ HKIE ☐ HKILA

Others 其他

on behalf of
代表

Company/Organization Name and Chop (if applicable)

公司/機構名稱及蓋章（如適用）

Date

日期

3/10/2017

Statement on Personal Data 個人資料的聲明

1. The personal data submitted to the Board in this representation will be used by the Secretary of the Board and Government departments for the following purposes:

- (a) the processing of this representation which includes making available the name of the "representer" for public inspection when making available this representation for public inspection; and
- (b) facilitating communication between the "representer" and the Secretary of the Board/Government departments in accordance with the provisions of the Town Planning Ordinance and the relevant Town Planning Board Guidelines.

委員會就這宗申述所收到的個人資料會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程指引的規定作以下用途：

- (a) 處理這宗申述，包括公布這宗申述供公眾查閱，同時公布「申述人」的姓名供公眾查閱；以及
- (b) 方便「申述人」與委員會秘書及政府部門之間進行聯絡。

2. The personal data provided by the "representer" in this representation may also be disclosed to other persons for the purposes mentioned in paragraph 1 above.

「申述人」就這宗申述提供的個人資料，或亦會向其他人士披露，以作上述第1段提及的用途。

3. A "representer" has a right of access and correction with respect to his/her personal data as provided under the Personal Data (Privacy) Ordinance (Cap. 486). Request for personal data access and correction should be addressed to the Secretary of the Board at 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong.

根據《個人資料（私隱）條例》（第486章）的規定，「申述人」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。

* Delete as appropriate

* 刪去不適用者

Please fill "NA" for inapplicable item

請在不適用的項目填寫「不適用」

「✓」at the appropriate box

請在適當的方格內加上「✓」號

tpbpd

寄件人: Simon Lee [REDACTED]
寄件日期: 03日10月2017年星期二 15:03
收件者: tpbpd@pland.gov.hk
副本: [REDACTED] tprc1
主旨: 反對進行「大埔分區計劃大綱《草圖編號S/TP/27》/《核准圖編號 S/TP/26》提出申述
附件: 20171003TP26-STP27AB44pg2.pdf; 20171003STP26-STP27AB58pg1.pdf; 20171003TP26-STP27AB24pg3.pdf

TPB/R/S/TP/27-9

致:城規會秘書處

反對政府進行「大埔分區計劃大綱《草圖編號 S/TP/27》/

《核准圖編號 S/TP/26》的修訂項目」第 39 區 A、B 項目

注意:所有文件/反對信及城規會 Section 6(1) 申述文件 已郵寄出了去城規會秘書處!

大埔尾村原居民代表

李少文 謹啓

[REDACTED]

[REDACTED]

347-364

就草圖作出申述
Representation Relating to Draft Plan

參考編號
Reference Number: 171003-174143-91151

提交限期
Deadline for submission: 04/10/2017

提交日期及時間
Date and time of submission: 03/10/2017 17:41:43

提出此宗申述的人士
Person Making This Representation: 先生 Mr. LEE Simon

申述詳情
Details of the Representation :

與申述相關的草圖
Draft plan to which the representation relates: S/TP/27

申述的性質及理由
Nature of and reasons for the representation:

有關事項 Subject Matters	性質 Nature	理由 Reason
反對有關修訂項目:「大埔分區計劃大綱草圖《編號 S/TP/27》的修訂」及「大埔分區計劃大綱核准圖《編號 S/TP/26》的修訂」第39區項A、項目B	反對 Oppose	反對政府進行「大埔分區計劃大綱《草圖編號S/TP/27》/《核准圖編號 S/TP/26》的修訂項目」第39區 A、B項目。 強烈要求保留用地及撤回有關修訂項目再作研究，再加以考慮反對者提供的意見。

對草圖的建議修訂(如有的話)

Proposed Amendments to Draft Plan(if any):

反對政府進行「大埔分區計劃大綱《草圖編號S/TP/27》/《核准圖編號 S/TP/26》的修訂項目」第39區 A、B項目

謹此 樟樹灘鄉，包括大埔尾村和樟樹灘村，兩村村民及居民，地區人士(持份者)表達強烈不滿及極力反對項目規劃的可行性及實踐性！「反對」理據如下：

就標題事宜，大埔區議會、大埔鄉事委員會、樟樹灘鄉鄉長、大埔尾及樟樹灘村代表和村民及地區人士(持份者)已多次向有關部門表達強烈不滿，反對聲音清晰不支持修訂項目，提出充分反對理由！署方沿用原有的修訂項目沒有作出修改，就此呈上城市規劃委員會作刊憲前考慮。但可惜，城規會通過原有的大綱核准圖，沿用舊有的圖則《大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/26》，並展示圖則刊憲作公眾諮詢。就此，認為政府有關部門沒有認真聆聽民意的反對聲音，署方沒有採納各持分者意見，一意孤行，漠視民意，對此我們感覺非常憤慨！對政府充耳不聞，視而不見的官僚作風深感遺憾和失望，持份者表達強烈不滿。

* 關注政府改變第39區土地用途，修訂項目並未充份諮詢所有地區持分者，沒有派員落區

入鄉村視察環境與村民及地區人士溝通，了解民憂！我們不支持胡亂發展，要求尊重地區民意，發展完善規劃。

* 強烈反對規劃的修訂項目興建屏風高樓房，發展項目鄰近本鄉兩村，只有一路之隔，屏風樓效應阻檔景觀，影響空氣對流，影響本鄉環境，嚴重破壞本鄉兩村風水。項目影響本鄉協天宮廟、鄉中四姓、李氏、邱氏、江氏及溫氏宗祠風水發展破壞本鄉兩村風水如何補償，本鄉村民日夜擔憂家宅安寧，威脅居民健康！

* 多年來，本區發展導致多項大型屋苑興建，發展項目導致地區人口及車輛急增，本區交通配套嚴重不善及泊車位嚴重不足，引起村民及地區人士擔憂！區內現時已人多車多，泊車問題已造成困擾，非本村人士車輛穿梭本鄉單程村路由如公路般使用 (用作捷徑連接大埔公路 - 樟樹灘路(村路) - 優景里 - 博研路 - 科學園連接吐露港公路)，區內外車輛泊車問題已造成滋擾。單程村路設計不勝負荷，令到村民日夜擔憂！慎防意外發生，導致傷人損車或村路兩旁房屋意外受損，這問題一定要向政府反映及提出關注！

* 強烈不滿，本鄉兩村民生設施不足，政府忽視沒有照顧地區需要！就2016年尾區議會政府文件顯示，有關在大埔區污水處理收集計劃項目詳情！項目中，大埔區有23個“預計中”工程動工時間，由2021年至2028年 (其中包括大埔尾村和樟樹灘村在內)。本鄉兩村民生設施只有等望，項目發展配套就應有盡有，政府實在對本鄉兩村不公平不合情理！

* 政府幕視本鄉兩村可建小型屋宇土地需求，就村界 (V-zone) 問題上，多年和政府周旋沒有結果，實在不公平！最近消息，政府為紓解住屋問題，有意出手幫助港人首置上車盤置業，政府解決民生問題是應該的！但不應，不公平對待原居民建屋權益，實在不合情理、不公平！

* 村民強烈不滿，就修訂項目將 (GIC) 土地改變用途作為私營房屋發展。政府當年已賤價徵收村民農地，相信土地將會以高價售予發展，手段可恥！村民強烈不滿改變 (GIC) 土地及改劃為私營房屋發展！

* 強烈反對不完整規劃，一個利民益區的發展項目並非東一忽西一忽規劃，屋苑與屋苑之間沒有社區聯繫，不完善規劃影響民生，不利地區發展！

要發展就要有遠大眼光，我們拒絕無整體規劃的發展，要求完整交通配套民生措施要同步，要求加建火車站、停車場、商場、休憩空間、運動場、完善社區設施一起規劃。

就規劃而論，本區鄉郊環境已操度改變，已形成一個多元化地區。就白石角已有多個私人屋苑項目建成及正在發展中、鹿茵山莊、大埔尾村及樟樹灘村、香港中文大學及香港科學園，第39區A、B項目及其他在規劃中的發展項目，相信再過十年本區將會有很大改變。但是規劃忽略利民益區聯繫，形成東一個屋苑西一個屋苑，如各自各山頭，是一個不完整社區規劃！

* 鄉民愛港愛鄉愛家，不是盲目反對！但政府一意孤行，不採納地區持份者反對意見，不聽反對聲音，不接納反對理由。對有關部門充耳不聞，視而不見的作風深感遺憾和失望！

如果我們不能反對第39區A、B項目！現斗膽提出建議#，可將項目發展擴大，就相關地段擴大規劃令多數倍人口激增落區，規劃增建火車站、加強交通配套、完善社區設施，發展成為一個利民益區新社區，猶如馬鞍山或沙田新城市發展。

* 就此，因應特區政府解決土地供應及住屋問題。特首林鄭月娥早前成立「土地供應專責小組」，房屋問題是本屆政府的重中之重，土地供應專責小組將整理本港土地來源各種選項的利弊，並向政府提交意見。個人認為，現階段政府規劃本區發展不完善，東一座西一座屋苑，獨立發展沒有社區聯繫，大埔第39區及相關地段仍有多處可供發展土地還沒有開發，土地供應專責小組可以納入地段土地作為研究。希望政府擱置有關修訂項目，重新研究規劃！

建議不是退讓，而是伸出善意！希望政府採納持份者意見，解決反對理由，照顧地區人士所需。#以上提出的建議，政府可作研究及加以考慮！

始終希望政府真心聽取地區人士意見及紓解持份憂慮及訴求！不是為發展而發展，一個利民益區的發展才是一個社區安樂窩。

* 政府漠視本鄉兩村可建小型屋宇土地需求，就村界 (v-zone) 問題上，多年和政府周旋沒有結果，實在不公平！

政府漠視大埔尾及樟樹灘兩村擴大「鄉村發展區」(V zone) 的請求可作為反對有關改劃項目的理由，政府在2006年初為推行工務計劃第713CL號，徵收兩村農地268277 平方呎、屋地1609 平方呎，其中十多萬平方呎屬於V zone 地，政府理應擴大兩村V zone作為補償。

政府不公平對待原居民建屋權益，早年吐露港填海工程及於2006年初為配合政府推行的工務計劃第713CL號工程，政府當年已低微價錢，徵收了兩村大量農地作 (GIC) 地帶發展！政府一聲修改土地用途，就教育大學不要A項目 (GIC) 地皮，將本應劃為政府、機構或社區地帶改劃為可用作私營房屋發展！政府厚此薄彼不公平的對待，實在對本鄉兩村不合情理、不公平！

* 項目影響本鄉協天宮廟、鄉中四姓、李氏、邱氏、江氏及溫氏宗祠風水！

講到風水，一定要提協天宮及兩村四姓祠堂風水，B 項目地段位處協天宮龍脈，A 項目地方填海前是兩村前灘，屬風水聚財之地，任何大型建設必嚴重損害協天宮及四姓祠堂風水格局，從而破壞兩村風水，後果嚴重，政府必須正視！

發展項目只有一路本鄉樟樹灘村，建高樓房，有如屏風效應，阻檔景觀，影響空氣對流，威脅居民健康，也嚴重破壞環境。影響本鄉「大埔尾坑」自然環境，河道生態要保護，坑河也是本鄉中龍脈重要組成部分，坑河流通貫穿項目地段直出吐露港值得關注！

* 樟樹灘鄉強烈反對，大埔尾村強烈不滿，樟樹灘村強烈譴責！地區反對聲音很清晰，現階段不支持及強烈反對《大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/26》/《大埔分區計劃大綱草圖編號S/TP/27》的修訂項目！

2017年10月2日

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

1. 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。

2. Please read the "Town Planning Board Guidelines on Submission and Publication of Representations, Comments on 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 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.info.gov.hk/tpb/>.

填寫此表格之前，請先細閱有關「根據城市規劃條例提交及公布申述、對申述的意見及進一步申述」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.info.gov.hk/tpb/>）。

3. This form can be downloaded from the Board's website, and obtained from the Secretariat of the Board and the Planning Enquiry Counters 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。

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

Name 姓名/名稱 (Mr./Mrs./Miss/Ms./Company/Organization* 先生/夫人/小姐/女士/公司/機構*)

李少文

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

Name 姓名/名稱 (Mr./Mrs./Miss/Ms./Company/Organization* 先生/夫人/小姐/女士/公司/機構*)

3. Details of the Representation
申述詳情

Draft plan to which the representation relates
與申述相關的草圖

(S/TP/26) (S/TP/27)

* Delete as appropriate

Please fill "NA" for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」

= 347

3. Details of the Representation (Continued) (use separate sheet if necessary)
 申述詳情(續)(如有需要,請另頁說明)

Nature of and reasons for the representation 申述的性質及理由

Subject matters 有關事項	Are you supporting or opposing the subject matter? 你支持還是反對有關事項?	Reasons 理由
反對大士埔分區 計劃大綱核准 圖編號 S/TP/26 修訂項目的 A 項, B 工負	<input type="checkbox"/> support 支持 <input checked="" type="checkbox"/> oppose 反對 S/TP/27	請參閱附頁 保留地段, 不作發展, 研究反對 意見及建議, 作為地區發展, 重 新規劃, 現時不支持。
	<input type="checkbox"/> support 支持 <input type="checkbox"/> oppose 反對	
	<input type="checkbox"/> support 支持 <input type="checkbox"/> oppose 反對	

Any proposed amendments to the draft plan? If yes, please specify the details.
 對草圖是否有任何擬議修訂? 如有的話, 請註明詳情。

@ Please describe the particular matter in the plan to which the representation relates. Where the representation relates to an amendment to a plan, please specify the amendment item number provided in the Schedule of Amendments.
 請形容圖則內與申述相關的指定事項。如申述與圖則的修訂有關, 請註明在修訂項目附表內的修訂項目編號。

Please fill "NA" for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」
 「✓」 at the appropriate box 請在適當的方格內加上「✓」號

香港北角渣華道333號北角政府合署15樓

敬啟者：

反對政府進行 ^{草圖}「大埔分區計劃大綱核准圖《編號 S/TP/27》/《編號 S/TP/26》
的修訂項目」第39區A、B項目

就標題事宜，本人、大埔尾及樟樹灘村代表、樟樹灘鄉長和兩村村民及地區人士(持份者)於今年6月初去函規劃署提出不支持及強烈反對有關的修訂項目。大埔鄉事委員會曾於2017年5月9日致函規劃署，就標題事宜代表大埔尾及樟樹灘兩村提出反對，及於5月23日召開特別會議，邀請規劃署專員出席並介紹是次擬修訂項目。鄉事會副主席及委員和持份者發表意見，表達強烈不滿。會議中規劃署專員不能釋除各持份者的憂慮！鄉事會及持份者反對聲音清晰一致，不支持及強烈反對有關修訂項目！

就標題事宜，持份者已多次向有關部門表達強烈不滿，充分提出反對理由！規劃署更於2017年7月14日沿用核准圖《大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/26》呈上城市規劃委員會轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會作考慮。但可惜，城規會通過原有的大綱核准圖，沿用舊有的圖則《編號 S/TP/26》，並於2017年8月4日展示圖則刊憲作公眾諮詢。就此，認為政府有關部門沒有認真聆聽民意的反對聲音，署方沒有採納各持份者意見，漠視民意，一意孤行，視而不見的官僚作風深感遺憾和失望，對此我們感覺非常憤慨，持份者表達強烈不滿。

為此，認同各持份者就標題事宜作出強烈反對，認為政府有關部門沒有認真聽取民意的反對理由，欠缺誠意及不尊重反對者意見！（參考附頁*）

現致函 城市規劃委員就標題事宜作出強烈反對及表達強烈不滿，反對有關修訂項目。

此致

城市規劃委員 委員會秘書處



大埔尾村原居民代表 李少文

副本：大埔鄉事委員會張學明主席、大埔區議員陳笑權、規劃署署長李啟榮 JP

回郵地址：

2017年9月29日

347

反對政府進行「大埔分區計劃大綱《草圖編號 S/TP/27》/
《核准圖編號 S/TP/26》的修訂項目」第 39 區 A、B 項目

謹此樟樹灘鄉，包括大埔尾村和樟樹灘村，兩村村民及居民，地區人士（持份者）表達強烈不滿及極力反對項目規劃的可行性及實踐性！「反對」理據如下：

就標題事宜，大埔區議會、大埔鄉事委員會、樟樹灘鄉鄉長、大埔尾及樟樹灘村代表和村民及地區人士(持份者)已多次向有關部門表達強烈不滿，反對聲音清晰不支持修訂項目，提出充分反對理由！署方沿用原有的修訂項目沒有作出修改，就此呈上城市規劃委員會作刊憲前考慮。但可惜，城規會通過原有的大綱核准圖，沿用舊有的圖則《大埔分區計劃大綱核准圖編號S/TP/26》，並展示圖則刊憲作公眾諮詢。就此，認為政府有關部門沒有認真聆聽民意的反對聲音，署方沒有採納各持分者意見，一意孤行，漠視民意，對此我們感覺非常憤慨！對政府充耳不聞，視而不見的官僚作風深感遺憾和失望，持份者表達強烈不滿。

* 關注政府改變第 39 區土地用途，修訂項目並未充份諮詢所有地區持分者，沒有派員落區入鄉村視察環境與村民及地區人士溝通，了解民憂！我們不支持胡亂發展，要求尊重地區民意，發展完善規劃。

* 強烈反對規劃的修訂項目興建屏風高樓房，發展項目鄰近本鄉兩村，只有一路之隔，屏風樓效應阻檔景觀，影響空氣對流，影響本鄉環境，嚴重破壞本鄉兩村風水。項目影響本鄉協天宮廟、鄉中四姓、李氏、邱氏、江氏及溫氏宗祠風水發展破壞本鄉兩村風水如何補償，本鄉村民日夜擔憂家宅安寧，威脅居民健康！

* 多年來，本區發展導致多項大型屋苑興建，發展項目導致地區人口及車輛急增，本區交通配套嚴重不善及泊車位嚴重不足，引起村民及地區人士擔憂！區內現時已人多車多，泊車問題已造成困擾，非本村人士車輛穿梭本鄉單程村路由如公路般使用（用作捷徑連接大埔公路－樟樹灘路(村路)－優景里－博研路－科學園連接吐露港公路），區內外車輛泊車問題已造成滋擾。單程村路設計不勝負荷，令到村民日夜擔憂！慎防意外發生，導致傷人損車或村路兩旁房屋意外受損，這問題一定要向政府反映及提出關注！

* 強烈不滿，本鄉兩村民生設施不足，政府忽視沒有照顧地區需要！就 2016 年尾區議會政府文件顯示，有關在大埔區污水處理收集計劃項目詳情！項目中，大埔區有 23 個“預計中”工程動工時間，由 2021 年至 2028 年(其中包括大埔尾

村和樟樹灘村在內)。本鄉兩村民生設施只有等望，項目發展配套就應有盡有，政府實在對本鄉兩村不公平不合情理！

* 政府幕視本鄉兩村可建小型屋宇土地需求，就村界(V-zone)問題上，多年和政府周旋沒有結果，實在不公平！最近消息，政府為紓解住屋問題，有意出手幫助港人首置上車盤置業，政府解決民生問題是應該的！但不應，不公平對待原居民建屋權益，實在不合情理、不公平！

* 村民強烈不滿，就修訂項目將(GIC)土地改變用途作為私營房屋發展。政府當年已賤價徵收村民農地，相信土地將會以高價售予發展，手段可恥！村民強烈不滿改變(GIC)土地及改劃為私營房屋發展！

* 強烈反對不完整規劃，一個利民益區的發展項目並非東一忽西一忽規劃，屋苑與屋苑之間沒有社區聯繫，不完善規劃影響民生，不利地區發展！

要發展就要有遠大眼光，我們拒絕無整體規劃的發展，要求完整交通配套民生措施要同步，要求加建火車站、停車場、商場、休憩空間、運動場、完善社區設施一起規劃。

就規劃而論，本區鄉郊環境已操度改變，已形成一個多元化地區。就白石角已有多個私人屋苑項目建成及正在發展中、鹿茵山莊、大埔尾村及樟樹灘村、香港中文大學及香港科學園，第39區A、B項目及其他在規劃中的發展項目，相信再過十年本區將會有很大改變。但是規劃忽略利民益區聯繫，形成東一個屋苑西一個屋苑，如各自各山頭，是一個不完整社區規劃！

* 鄉民愛港愛鄉愛家，不是盲目反對！但政府一意孤行，不採納地區持份者反對意見，不聽反對聲音，不接納反對理由。對有關部門充耳不聞，視而不見的作風深感遺憾和失望！

如果我們不能反對第39區A、B項目！現斗膽提出建議#，可將項目發展擴大，就相關地段擴大規劃令多數倍人口激增落區，規劃增建火車站、加強交通配套、完善社區設施、發展成為一個利民益區新社區，猶如馬鞍山或沙田新城市發展。

* 就此，因應特區政府解決土地供應及住屋問題。特首林鄭月娥早前成立「土地供應專責小組」，房屋問題是本屆政府的重中之重，土地供應專責小組將整理本港土地來源各種選項的利弊，並向政府提交意見。個人認為，現階段政府規劃本區發展不完善，東一座西一座屋苑，獨立發展沒有社區聯繫，大埔第39區及相關地段仍有多處可供發展土地還沒有開發，土地供應專責小組可以納入地段土地作為研究。希望政府擱置有關修訂項目，重新研究規劃！

建議不是退讓，而是伸出善意！希望政府採納持份者意見，解決反對理由，照顧地區人士所需。#以上提出的建議，政府可作研究及加以考慮！

始終希望政府真心聽取地區人士意見及舒解持份憂慮及訴求！不是為發展而發展，一個利民益區的發展才是一個社區安樂窩。

***政府漠視本鄉兩村可建小型屋宇土地需求，就村界(v-zone)問題上，多年和政府周旋沒有結果，實在不公平！**

政府漠視大埔尾及樟樹灘兩村擴大「鄉村發展區」(V zone)的請求可作為反對有關改劃項目的理由，政府在 2006年初為推行工務計劃第 713CL 號，徵收兩村農地 268277平方呎、屋地 1609平方呎，其中十多萬平方呎屬於 V zone地，政府理應擴大兩村 V zone 作為補償。

政府不公平對待原居民建屋權益，早年吐露港填海工程及於 2006 年初為配合政府推行的工務計劃第 713CL 號工程，政府當年已低微價錢，徵收了兩村大量農地作 (GIC) 地帶發展！政府一聲修改土地用途，就教育大學不要 A 項目 (GIC) 地皮，將本應劃為政府、機構或社區地帶改劃為可用作私營房屋發展！政府厚此薄彼不公平的對待，實在對本鄉兩村不合情理、不公平！

***項目影響本鄉協天宮廟、鄉中四姓、李氏、邱氏、江氏及溫氏宗祠風水！**

講到風水，一定要提協天宮及兩村四姓祠堂風水，B項目地段位處協天宮龍脈，A項目地方填海前是兩村前灘，屬風水聚財之地，任何大型建設必嚴重損害協天宮及四姓祠堂風水格局，從而破壞兩村風水，後果嚴重，政府必須正視！

發展項目只有一路本鄉樟樹灘村，建高樓房，有如屏風效應，阻檔景觀，影響空氣對流，威脅居民健康，也嚴重破壞環境。影響本鄉「大埔尾坑」自然環境，河道生態要保護，坑河也是本鄉中龍脈重要組成部分，坑河流通貫穿項目地段直出吐露港值得關注！

*** 樟樹灘鄉強烈反對，大埔尾村強烈不滿，樟樹灘村強烈譴責！地區反對聲音很清晰，現階段不支持及強烈反對《編號S/TP/26》/《編號 S/TP/27》的修訂項目！**

2017 年 9 月 29 日

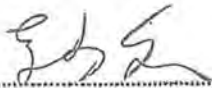
4. Plans, Drawings and Documents 圖則、繪圖及文件

Please list location plans, sites plans, other relevant plans, drawings and other documents submitted with the representation. For coloured drawings/plans or plans/drawings larger than A3 size, 90 copies each should be provided. For other supplementary documents, e.g. reports on impact assessment, 90 copies each should be submitted.

請列明連同申述一併遞交的位置圖、地盤平面圖、其他相關圖則、繪圖及其他文件。倘有圖則繪圖為彩圖或超過A3大小，須一式90份。至於其他補充文件（例如：影響評估報告），則須一式90份。

5. Signature 簽署

Signature
簽署


Name in Block Letters 姓名（以正楷填寫）

"Representer"/Authorized Agent*

「申述人」/獲授權代理人*

大埔屋屋居民代表

Position (if applicable) 職位（如適用）

Professional
Qualification(s) 專業資格

Member 會員 / Fellow 資深會員* of

☐ HKIP ☐ HKIA ☐ HKIS ☐ HKIE ☐ HKILA

Others 其他

on behalf of
代表

大埔屋屋村（同人）

Company/Organization Name and Chop (if applicable)

公司/機構名稱及蓋章（如適用）

Date
日期 22/9/2017

Statement on Personal Data 個人資料的聲明

1. The personal data submitted to the Board in this representation will be used by the Secretary of the Board and Government departments for the following purposes:

- (a) the processing of this representation which includes making available the name of the "representer" for public inspection when making available this representation for public inspection; and
- (b) facilitating communication between the "representer" and the Secretary of the Board/Government departments

in accordance with the provisions of the Town Planning Ordinance and the relevant Town Planning Board Guidelines.

委員會就這宗申述所收到的個人資料會交給委員會秘書及政府部門，以根據《城市規劃條例》及相關的城規會規劃指引的規定作以下用途：

- (a) 處理這宗申述，包括公布這宗申述供公眾查閱，同時公布「申述人」的姓名供公眾查閱；以及
- (b) 方便「申述人」與委員會秘書及政府部門之間進行聯絡。

2. The personal data provided by the "representer" in this representation may also be disclosed to other persons for the purposes mentioned in paragraph 1 above.

「申述人」就這宗申述提供的個人資料，或亦會向其他人士披露，以作上述第1段提及的用途。

3. A "representer" has a right of access and correction with respect to his/her personal data as provided under the Personal Data (Privacy) Ordinance (Cap. 486). Request for personal data access and correction should be addressed to the Secretary of the Board at 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong.

根據《個人資料（私隱）條例》（第486章）的規定，「申述人」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打道333號北角政府合署15樓。

* Delete as appropriate

* 刪去不適用者

Please fill "NA" for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」

"X" in the appropriate box

請在適當的方格內加上「X」號

For Official Use Only 請勿填寫此欄	Reference No. 檔案編號	TPB/R/S/TP/27-10
	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甸道 333 號北角政府合署 15 樓城市規劃委員會秘書處。
- Please read the "Town Planning Board Guidelines on Submission and Publication of Representations, Comments on 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 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.info.gov.hk/tpb/>.
填寫此表格之前，請先細閱有關「根據城市規劃條例提交及公布申述、對申述的意見及進一步申述」的城市規劃委員會規則指引。這份指引可向委員會秘書處（香港北角渣甸道 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）（香港北角渣甸道 333 號北角政府合署 17 樓及新界沙田上禾輋路 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.info.gov.hk/tpb/>）。
- This form can be downloaded from the Board's website, and obtained from the Secretariat of the Board and the Planning Enquiry Counters 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。

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

Name 姓名/名稱 (Mr./Mrs./Miss/Ms./Company/Organization* 先生/夫人/小姐/女士/公司/機構*)

李永強

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

Name 姓名/名稱 (Mr./Mrs./Miss/Ms./Company/Organization* 先生/夫人/小姐/女士/公司/機構*)

3. Details of the Representation
申述詳情

Draft plan to which the representation relates
與申述相關的草圖

(S/TP/26) (S/TP/27)

* Delete as appropriate * 請刪去不適用者
Please fill "NA" for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」

357

3. Details of the Representation (Continued) (use separate sheet if necessary)

申述詳情(續)(如有需要,請另頁說明)

Nature of and reasons for the representation 申述的性質及理由

Subject matters 有關事項

Are you supporting or
opposing the subject matter?
你支持還是反對有關事項?

Reasons 理由

反對大士南分區計
劃大綱核准圖
編號S/TP/26
的修訂項目
A項, B項

☐ support 支持

☒ oppose 反對

草圖編號

S/TP/27

請參閱附頁*

☐ support 支持

☐ oppose 反對

☐ support 支持

☐ oppose 反對

Any proposed amendments to the draft plan? If yes, please specify the details.
對草圖是否有任何擬議修訂? 如有的話, 請註明詳情。

@ Please describe the particular matter in the plan to which the representation relates. Where the representation relates to an amendment to a plan, please specify the amendment item number provided in the Schedule of Amendments.
請形容圖則內與申述相關的指定事項。如申述與圖則的修訂有關, 請註明在修訂項目附表內的修訂項目編號。

Please fill "NA" for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」
「✓」 at the appropriate box 請在適當的方格內加上「✓」號

香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

敬啟者：

反對政府進行「大埔分區計劃大綱核准圖《編號 S/TP/27》/《編號 S/TP/26》
的修訂項目」第 39 區 A、B 項目

就標題事宜，本人、大埔尾及樟樹灘村代表、樟樹灘鄉長和兩村村民及地區人士(持份者)於今年 6 月初去函規劃署提出不支持及強烈反對有關的修訂項目。大埔鄉事委員會曾於 2017 年 5 月 9 日致函規劃署，就標題事宜代表大埔尾及樟樹灘兩村提出反對，及於 5 月 23 日召開特別會議，邀請規劃署專員出席並介紹是次擬修訂項目。鄉事會副主席及委員和持份者發表意見，表達強烈不滿。會議中規劃署專員不能釋除各持份者的憂慮！鄉事會及持份者反對聲音清晰一致，不支持及強烈反對有關修訂項目！

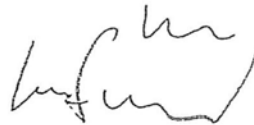
就標題事宜，持份者已多次向有關部門表達強烈不滿，充分提出反對理由！規劃署更於 2017 年 7 月 14 日沿用核准圖《大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/26》呈上城市規劃委員會轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會作考慮。但可惜，城規會通過原有的大綱核准圖，沿用舊有的圖則《編號 S/TP/26》，並於 2017 年 8 月 4 日展示圖則刊憲作公眾諮詢。就此，認為政府有關部門沒有認真聆聽民意的反對聲音，署方沒有採納各持份者意見，漠視民意，一意孤行，視而不見的官僚作風深感遺憾和失望，對此我們感覺非常憤慨，持份者表達強烈不滿。

為此，認同各持份者就標題事宜作出強烈反對，認為政府有關部門沒有認真聽取民意的反對理由，欠缺誠意及不尊重反對者意見！（參考附頁*）

現致函 城市規劃委員就標題事宜作出強烈反對及表達強烈不滿，反對有關修訂項目。

此致

城市規劃委員 委員會秘書處


大埔尾村代表 李紀強

副本：大埔鄉事委員會張學明主席、大埔區議員陳笑權、規劃署署長李啟榮 JP

回郵地址：大埔鄉事委員會 新界大埔寶鄉街 1 號寶鄉邨 G01 室 電話：2656 5266

2017 年 9 月 28 日

357

反對政府進行「大埔分區計劃大綱《草圖編號 S/TP/27》/
《核准圖編號 S/TP/26》的修訂項目」第 39 區 A、B 項目

謹此樟樹灘鄉，包括大埔尾村和樟樹灘村，兩村村民及居民，地區人士（持份者）表達強烈不滿及極力反對項目規劃的可行性及實踐性！「反對」理據如下：

就標題事宜，大埔區議會、大埔鄉事委員會、樟樹灘鄉鄉長、大埔尾及樟樹灘村代表和村民及地區人士（持份者）已多次向有關部門表達強烈不滿，反對聲音清晰不支持修訂項目，提出充分反對理由！署方沿用原有的修訂項目沒有作出修改，就此呈上城市規劃委員會作刊憲前考慮。但可惜，城規會通過原有的大綱核准圖，沿用舊有的圖則《大埔分區計劃大綱核准圖編號S/TP/26》，並展示圖則刊憲作公眾諮詢。就此，認為政府有關部門沒有認真聆聽民意的反對聲音，署方沒有採納各持分者意見，一意孤行，漠視民意，對此我們感覺非常憤慨！對政府充耳不聞，視而不見的官僚作風深感遺憾和失望，持份者表達強烈不滿。

* 關注政府改變第 39 區土地用途，修訂項目並未充份諮詢所有地區持分者，沒有派員落區入鄉村視察環境與村民及地區人士溝通，了解民憂！我們不支持胡亂發展，要求尊重地區民意，發展完善規劃。

* 強烈反對規劃的修訂項目興建屏風高樓房，發展項目鄰近本鄉兩村，只有一路之隔，屏風樓效應阻檔景觀，影響空氣對流，影響本鄉環境，嚴重破壞本鄉兩村風水。項目影響本鄉協天宮廟、鄉中四姓、李氏、邱氏、江氏及溫氏宗祠風水發展破壞本鄉兩村風水如何補償，本鄉村民日夜擔憂家宅安寧，威脅居民健康！

* 多年來，本區發展導致多項大型屋苑興建，發展項目導致地區人口及車輛急增，本區交通配套嚴重不善及泊車位嚴重不足，引起村民及地區人士擔憂！區內現時已人多車多，泊車問題已造成困擾，非本村人士車輛穿梭本鄉單程村路由如公路般使用（用作捷徑連接大埔公路 - 樟樹灘路（村路） - 優景里 - 博研路 - 科學園連接吐露港公路），區內外車輛泊車問題已造成滋擾。單程村路設計不勝負荷，令到村民日夜擔憂！慎防意外發生，導致傷人損車或村路兩旁房屋意外受損，這問題一定要向政府反映及提出關注！

* 強烈不滿，本鄉兩村民生設施不足，政府忽視沒有照顧地區需要！就 2016 年尾區議會政府文件顯示，有關在大埔區污水處理收集計劃項目詳情！項目中，大埔區有 23 個“預計中”工程動工時間，由 2021 年至 2028 年（其中包括大埔尾

村和樟樹灘村在內)。本鄉兩村民生設施只有等望，項目發展配套就應有盡有，政府實在對本鄉兩村不公平不合情理！

* 政府幕視本鄉兩村可建小型屋宇土地需求，就村界(V-zone)問題上，多年和政府周旋沒有結果，實在不公平！最近消息，政府為紓解住屋問題，有意出手幫助港人首置上車盤置業，政府解決民生問題是應該的！但不應，不公平對待原居民建屋權益，實在不合情理、不公平！

* 村民強烈不滿，就修訂項目將(GIC)土地改變用途作為私營房屋發展。政府當年已賤價徵收村民農地，相信土地將會以高價售予發展，手段可恥！村民強烈不滿改變(GIC)土地及改劃為私營房屋發展！

* 強烈反對不完整規劃，一個利民益區的發展項目並非東一忽西一忽規劃，屋苑與屋苑之間沒有社區聯繫，不完善規劃影響民生，不利地區發展！

要發展就要有遠大眼光，我們拒絕無整體規劃的發展，要求完整交通配套民生措施要同步，要求加建火車站、停車場、商場、休憩空間、運動場、完善社區設施一起規劃。

就規劃而論，本區鄉郊環境已操度改變，已形成一個多元化地區。就白石角已有多個私人屋苑項目建成及正在發展中、鹿茵山莊、大埔尾村及樟樹灘村、香港中文大學及香港科學園，第39區A、B項目及其他在規劃中的發展項目，相信再過十年本區將會有很大改變。但是規劃忽略利民益區聯繫，形成東一個屋苑西一個屋苑，如各自各山頭，是一個不完整社區規劃！

* 鄉民愛港愛鄉愛家，不是盲目反對！但政府一意孤行，不採納地區持份者反對意見，不聽反對聲音，不接納反對理由。對有關部門充耳不聞，視而不見的作風深感遺憾和失望！

如果我們不能反對第39區A、B項目！現斗膽提出建議#，可將項目發展擴大，就相關地段擴大規劃令多數倍人口激增落區，規劃增建火車站、加強交通配套、完善社區設施、發展成為一個利民益區新社區，猶如馬鞍山或沙田新城市發展。

* 就此，因應特區政府解決土地供應及住屋問題。特首林鄭月娥早前成立「土地供應專責小組」，房屋問題是本屆政府的重中之重，土地供應專責小組將整理本港土地來源各種選項的利弊，並向政府提交意見。個人認為，現階段政府規劃本區發展不完善，東一座西一座屋苑，獨立發展沒有社區聯繫，大埔第39區及相關地段仍有多處可供發展土地還沒有開發，土地供應專責小組可以納入地段土地作為研究。希望政府擱置有關修訂項目，重新研究規劃！

建議不是退讓，而是伸出善意！希望政府採納持份者意見，解決反對理由，照顧地區人士所需。#以上提出的建議，政府可作研究及加以考慮！

始終希望政府真心聽取地區人士意見及舒解持份憂慮及訴求！不是為發展而發展，一個利民益區的發展才是一個社區安樂窩。

*政府漠視本鄉兩村可建小型屋宇土地需求，就村界(v-zone)問題上，多年和政府周旋沒有結果，實在不公平！

政府漠視大埔尾及樟樹灘兩村擴大「鄉村發展區」(V zone)的請求可作為反對有關改劃項目的理由，政府在 2006年初為推行工務計劃第 713CL 號，徵收兩村農地 268277平方呎、屋地 1609平方呎，其中十多萬平方呎屬於 V zone地，政府理應擴大兩村 V zone 作為補償。

政府不公平對待原居民建屋權益，早年吐露港填海工程及於 2006 年初為配合政府推行的工務計劃第 713CL 號工程，政府當年已低微價錢，徵收了兩村大量農地作 (GIC) 地帶發展！政府一聲修改土地用途，就教育大學不要 A 項目 (GIC) 地皮，將本應劃為政府、機構或社區地帶改劃為可用作私營房屋發展！政府厚此薄彼不公平的對待，實在對本鄉兩村不合情理、不公平！

*項目影響本鄉協天宮廟、鄉中四姓、李氏、邱氏、江氏及溫氏宗祠風水！

講到風水，一定要提協天宮及兩村四姓祠堂風水，B項目地段位處協天宮龍脈，A項目地方填海前是兩村前灘，屬風水聚財之地，任何大型建設必嚴重損害協天宮及四姓祠堂風水格局，從而破壞兩村風水，後果嚴重，政府必須正視！

發展項目只有一路本鄉樟樹灘村，建高樓房，有如屏風效應，阻檔景觀，影響空氣對流，威脅居民健康，也嚴重破壞環境。影響本鄉「大埔尾坑」自然環境，河道生態要保護，坑河也是本鄉中龍脈重要組成部分，坑河流通貫穿項目地段直出吐露港值得關注！

* 樟樹灘鄉強烈反對，大埔尾村強烈不滿，樟樹灘村強烈譴責！地區反對聲音很清晰，現階段不支持及強烈反對《編號S/TP/26》/《編號 S/TP/27》的修訂項目！

2017 年 9 月 29 日

4. Plans, Drawings and Documents 圖則、繪圖及文件

Please list location plans, sites plans, other relevant plans, drawings and other documents submitted with the representation. For coloured drawings/plans or plans/drawings larger than A3 size, 90 copies each should be provided. For other supplementary documents, e.g. reports on impact assessment, 90 copies each should be submitted.

請列明連同申述一併遞交的位置圖、地盤平面圖、其他相關圖則、繪圖及其他文件。倘有圖則繪圖為彩圖或超過A3大小，須一式90份。至於其他補充文件（例如：影響評估報告），則須一式90份。

5. Signature 簽署

Signature
簽署



李永強

Name in Block Letters 姓名（以正楷填寫）

"Representer" / Authorized Agent²

「申述人」/ 獲授權代理人²

大埔屋村原居民代表

Position (if applicable) 職位（如適用）

Professional

Qualification(s) 專業資格

Member 會員 / Fellow 資深會員² of

☐ HKIP ☐ HKIA ☐ HKIS ☐ HKIE ☐ HKILA

Others 其他

on behalf of
代表

Company/Organization Name and Chop (if applicable)

公司/機構名稱及蓋章（如適用）

Date

日期

3/10/2017

Statement on Personal Data 個人資料的聲明

- The personal data submitted to the Board in this representation will be used by the Secretary of the Board and Government departments for the following purposes:
 - the processing of this representation which includes making available the name of the "representer" for public inspection when making available this representation for public inspection; and
 - facilitating communication between the "representer" and the Secretary of the Board/Government departments in accordance with the provisions of the Town Planning Ordinance and the relevant Town Planning Board Guidelines.

委員會就這宗申述所收到的個人資料會交給委員會秘書及政府部門，以根據《城市规划條例》及相關的城市規劃委員會規例指引的規定作以下用途：

 - 處理這宗申述，包括公布這宗申述供公眾查閱，同時公布「申述人」的姓名供公眾查閱；以及
 - 方便「申述人」與委員會秘書及政府部門之間進行聯絡。
 - The personal data provided by the "representer" in this representation may also be disclosed to other persons for the purposes mentioned in paragraph 1 above.
- 「申述人」就這宗申述提供的個人資料，或亦會向其他人士披露，以作上述第1段提及的用途。
- A "representer" has a right of access and correction with respect to his/her personal data as provided under the Personal Data (Privacy) Ordinance (Cap. 486). Request for personal data access and correction should be addressed to the Secretary of the Board at 15/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong.
- 根據《個人資料（私隱）條例》（第486章）的規定，「申述人」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。

* Delete as appropriate

Please fill "NA" for inapplicable item

「NA」at the appropriate box

* 刪去不適用者

請在不適用的項目填寫「不適用」

請在適當的方格內加上「✓」號

For Official Use Only 請勿填寫此欄	Reference No. 檔案編號	TPB/R/S/TP/27-11
	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甸道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 Publication of Representations, Comments on 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 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.info.gov.hk/tpb/>.
填寫此表格之前，請先細閱有關「根據城市規劃條例提交及公布申述、對申述的意見及進一步申述」的城市規劃委員會規例指引。這份指引可向委員會秘書處（香港北角渣甸道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）（香港北角渣甸道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.info.gov.hk/tpb/>）。
- This form can be downloaded from the Board's website, and obtained from the Secretariat of the Board and the Planning Enquiry Counters 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。

1. Person Making This Representation (known as "Representer" hereafter) 提出此宗申述的人士（下稱「申述人」）
Name 姓名/名稱 (Mr./Mrs./Miss/Ms./Company/Organization* (先生/夫人/小姐/女士/公司/機構*)) 邱輝

2. Authorized Agent (if applicable) 獲授權代理人 (如適用)
Name 姓名/名稱 (Mr./Mrs./Miss/Ms./Company/Organization* (先生/夫人/小姐/女士/公司/機構*))

3. Details of the Representation 申述詳情
Draft plan to which the representation relates 與申述相關的草圖 (S/TP/26) (S/TP/27)

* Delete as appropriate * 請刪去不適用者
Please fill "NA" for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」

359

3. Details of the Representation (Continued) (use separate sheet if necessary)
 申述詳情(續)(如有需要,請另頁說明)

Nature of and reasons for the representation 申述的性質及理由

Subject matters 有關事項

Are you supporting or
opposing the subject matter?
你支持還是反對有關事項?

Reasons 理由

反對大埔分區計
劃大綱核准圖
編號S/TP/26
的修訂項目
A項, B項

☐ support 支持

☒ oppose 反對

草圖編號

S/TP/27

請參閱附頁*

☐ support 支持

☐ oppose 反對

☐ support 支持

☐ oppose 反對

Any proposed amendments to the draft plan? If yes, please specify the details.
 對草圖是否有任何擬議修訂? 如有的話, 請註明詳情。

@ Please describe the particular matter in the plan to which the representation relates. Where the representation relates to an amendment to a plan, please specify the amendment item number provided in the Schedule of Amendments.
 請形容圖則內與申述相關的指定事項。如申述與圖則的修訂有關, 請註明在修訂項目附表內的修訂項目編號。

Please fill "NA" for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」
 「✓」 at the appropriate box 請在適當的方格內加上「✓」號

香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

敬啟者：

反對政府進行「大埔分區計劃大綱核准圖《編號 S/TP/27》/《編號 S/TP/26》
的修訂項目」第 39 區 A、B 項目

就標題事宜，本人、大埔尾及樟樹灘村代表、樟樹灘鄉長和兩村村民及地區人士(持份者)於今年 6 月初去函規劃署提出不支持及強烈反對有關的修訂項目。大埔鄉事委員會曾於 2017 年 5 月 9 日致函規劃署，就標題事宜代表大埔尾及樟樹灘兩村提出反對，及於 5 月 23 日召開特別會議，邀請規劃署專員出席並介紹是次擬修訂項目。鄉事會副主席及委員和持份者發表意見，表達強烈不滿。會議中規劃署專員不能釋除各持份者的憂慮！鄉事會及持份者反對聲音清晰一致，不支持及強烈反對有關修訂項目！

就標題事宜，持份者已多次向有關部門表達強烈不滿，充分提出反對理由！規劃署更於 2017 年 7 月 14 日沿用核准圖《大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/26》呈上城市規劃委員會轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會作考慮。但可惜，城規會通過原有的大綱核准圖，沿用舊有的圖則《編號 S/TP/26》，並於 2017 年 8 月 4 日展示圖則刊憲作公眾諮詢。就此，認為政府有關部門沒有認真聆聽民意的反對聲音，署方沒有採納各持份者意見，漠視民意，一意孤行，視而不見的官僚作風深感遺憾和失望，對此我們感覺非常憤慨，持份者表達強烈不滿。

為此，認同各持份者就標題事宜作出強烈反對，認為政府有關部門沒有認真聽取民意的反對理由，欠缺誠意及不尊重反對者意見！(參考附頁*)

現致函 城市規劃委員就標題事宜作出強烈反對及表達強烈不滿，反對有關修訂項目。

此致

城市規劃委員 委員會秘書處

邱東平
樟樹灘村 村代表
邱東平

副本：大埔鄉事委員會張學明主席、大埔區議員陳笑權、規劃署署長李啟榮 JP
回郵地址：大埔鄉事委員會 新界大埔寶鄉街 1 號寶鄉邨 G01 室 電話：2656 5266
2017 年 9 月 28 日

反對政府進行「大埔分區計劃大綱《草圖編號 S/TP/27》 /
《核准圖編號 S/TP/26》的修訂項目」第 39 區 A、B 項目

謹此樟樹灘鄉，包括大埔尾村和樟樹灘村，兩村村民及居民，地區人士（持份者）表達強烈不滿及極力反對項目規劃的可行性及實踐性！「反對」理據如下：

就標題事宜，大埔區議會、大埔鄉事委員會、樟樹灘鄉鄉長、大埔尾及樟樹灘村代表和村民及地區人士(持份者)已多次向有關部門表達強烈不滿，反對聲音清晰不支持修訂項目，提出充分反對理由！署方沿用原有的修訂項目沒有作出修改，就此呈上城市規劃委員會作刊憲前考慮。但可惜，城規會通過原有的大綱核准圖，沿用舊有的圖則《大埔分區計劃大綱核准圖編號S/TP/26》，並展示圖則刊憲作公眾諮詢。就此，認為政府有關部門沒有認真聆聽民意的反對聲音，署方沒有採納各持分者意見，一意孤行，漠視民意，對此我們感覺非常憤慨！對政府充耳不聞，視而不見的官僚作風深感遺憾和失望，持份者表達強烈不滿。

* 關注政府改變第 39 區土地用途，修訂項目並未充份諮詢所有地區持分者，沒有派員落區入鄉村視察環境與村民及地區人士溝通，了解民憂！我們不支持胡亂發展，要求尊重地區民意，發展完善規劃。

* 強烈反對規劃的修訂項目興建屏風高樓房，發展項目鄰近本鄉兩村，只有一路之隔，屏風樓效應阻檔景觀，影響空氣對流，影響本鄉環境，嚴重破壞本鄉兩村風水。項目影響本鄉協天宮廟、鄉中四姓、李氏、邱氏、江氏及溫氏宗祠風水發展破壞本鄉兩村風水如何補償，本鄉村民日夜擔憂家宅安寧，威脅居民健康！

* 多年來，本區發展導致多項大型屋苑興建，發展項目導致地區人口及車輛急增，本區交通配套嚴重不善及泊車位嚴重不足，引起村民及地區人士擔憂！區內現時已人多車多，泊車問題已造成困擾，非本村人士車輛穿梭本鄉單程村路由如公路般使用（用作捷徑連接大埔公路 - 樟樹灘路(村路) - 優景里 - 博研路 - 科學園連接吐露港公路），區內外車輛泊車問題已造成滋擾。單程村路設計不勝負荷，令到村民日夜擔憂！慎防意外發生，導致傷人損車或村路兩旁房屋意外受損，這問題一定要向政府反映及提出關注！

* 強烈不滿，本鄉兩村民生設施不足，政府忽視沒有照顧地區需要！就 2016 年尾區議會政府文件顯示，有關在大埔區污水處理收集計劃項目詳情！項目中，大埔區有 23 個“預計中”工程動工時間，由 2021 年至 2028 年(其中包括大埔尾

村和樟樹灘村在內)。本鄉兩村民生設施只有等望，項目發展配套就應有盡有，政府實在對本鄉兩村不公平不合情理！

* 政府幕視本鄉兩村可建小型屋宇土地需求，就村界(V-zone)問題上，多年和政府周旋沒有結果，實在不公平！最近消息，政府為紓解住屋問題，有意出手幫助港人首置上車盤置業，政府解決民生問題是應該的！但不應，不公平對待原居民建屋權益，實在不合情理、不公平！

* 村民強烈不滿，就修訂項目將(GIC)土地改變用途作為私營房屋發展。政府當年已賤價徵收村民農地，相信土地將會以高價售予發展，手段可恥！村民強烈不滿改變(GIC)土地及改劃為私營房屋發展！

* 強烈反對不完整規劃，一個利民益區的發展項目並非東一忽西一忽規劃，屋苑與屋苑之間沒有社區聯繫，不完善規劃影響民生，不利地區發展！

要發展就要有遠大眼光，我們拒絕無整體規劃的發展，要求完整交通配套民生措施要同步，要求加建火車站、停車場、商場、休憩空間、運動場、完善社區設施一起規劃。

就規劃而論，本區鄉郊環境已操度改變，已形成一個多元化地區。就白石角已有多個私人屋苑項目建成及正在發展中、鹿茵山莊、大埔尾村及樟樹灘村、香港中文大學及香港科學園，第39區A、B項目及其他在規劃中的發展項目，相信再過十年本區將會有很大改變。但是規劃忽略利民益區聯繫，形成東一個屋苑西一個屋苑，如各自各山頭，是一個不完整社區規劃！

* 鄉民愛港愛鄉愛家，不是盲目反對！但政府一意孤行，不採納地區持份者反對意見，不聽反對聲音，不接納反對理由。對有關部門充耳不聞，視而不見的作風深感遺憾和失望！

如果我們不能反對第39區A、B項目！現斗膽提出建議#，可將項目發展擴大，就相關地段擴大規劃令多數倍人口激增落區，規劃增建火車站、加強交通配套、完善社區設施、發展成為一個利民益區新社區，猶如馬鞍山或沙田新城市發展。

* 就此，因應特區政府解決土地供應及住屋問題。特首林鄭月娥早前成立「土地供應專責小組」，房屋問題是本屆政府的重中之重，土地供應專責小組將整理本港土地來源各種選項的利弊，並向政府提交意見。個人認為，現階段政府規劃本區發展不完善，東一座西一座屋苑，獨立發展沒有社區聯繫，大埔第39區及相關地段仍有多處可供發展土地還沒有開發，土地供應專責小組可以納入地段土地作為研究。希望政府擱置有關修訂項目，重新研究規劃！

建議不是退讓，而是伸出善意！希望政府採納持份者意見，解決反對理由，照顧地區人士所需。#以上提出的建議，政府可作研究及加以考慮！

始終希望政府真心聽取地區人士意見及舒解持份憂慮及訴求！不是為發展而發展，一個利民益區的發展才是一個社區安樂窩。

*政府漠視本鄉兩村可建小型屋宇土地需求，就村界(v-zone)問題上，多年和政府周旋沒有結果，實在不公平！

政府漠視大埔尾及樟樹灘兩村擴大「鄉村發展區」(V zone)的請求可作為反對有關改劃項目的理由，政府在 2006年初為推行工務計劃第 713CL 號，徵收兩村農地 268277平方呎、屋地 1609平方呎，其中十多萬平方呎屬於 V zone地，政府理應擴大兩村 V zone 作為補償。

政府不公平對待原居民建屋權益，早年吐露港填海工程及於 2006 年初為配合政府推行的工務計劃第 713CL 號工程，政府當年已低微價錢，徵收了兩村大量農地作 (GIC) 地帶發展！政府一聲修改土地用途，就教育大學不要 A 項目 (GIC) 地皮，將本應劃為政府、機構或社區地帶改劃為可用作私營房屋發展！政府厚此薄彼不公平的對待，實在對本鄉兩村不合情理、不公平！

*項目影響本鄉協天宮廟、鄉中四姓、李氏、邱氏、江氏及溫氏宗祠風水！

講到風水，一定要提協天宮及兩村四姓祠堂風水，B項目地段位處協天宮龍脈，A項目地方填海前是兩村前灘，屬風水聚財之地，任何大型建設必嚴重損害協天宮及四姓祠堂風水格局，從而破壞兩村風水，後果嚴重，政府必須正視！

發展項目只有一路本鄉樟樹灘村，建高樓房，有如屏風效應，阻檔景觀，影響空氣對流，威脅居民健康，也嚴重破壞環境。影響本鄉「大埔尾坑」自然環境，河道生態要保護，坑河也是本鄉中龍脈重要組成部分，坑河流通貫穿項目地段直出吐露港值得關注！

* 樟樹灘鄉強烈反對，大埔尾村強烈不滿，樟樹灘村強烈譴責！地區反對聲音很清晰，現階段不支持及強烈反對《編號S/TP/26》/《編號 S/TP/27》的修訂項目！

2017 年 9 月 29 日

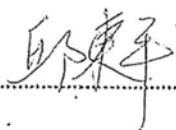
4. Plans, Drawings and Documents 圖則、繪圖及文件

Please list location plans, sites plans, other relevant plans, drawings and other documents submitted with the representation. For coloured drawings/plans or plans/drawings larger than A3 size, 90 copies each should be provided. For other supplementary documents, e.g. reports on impact assessment, 90 copies each should be submitted.

請列明連同申述一併遞交的位置圖、地盤平面圖、其他相關圖則、繪圖及其他文件。倘有圖則繪圖為彩圖或超過A3大小，須一式90份。至於其他補充文件（例如：影響評估報告），則須一式90份。

5. Signature 簽署

Signature
簽署



Name in Block Letters 姓名（以正楷填寫）

"Representer" / Authorized Agent

「申述人」/ 獲授權代理人

大埔樟樹灘村原居民代表

Position (if applicable) 職位（如適用）

Professional

Qualification(s) 專業資格

Member 會員 / Fellow 資深會員 * of

☐ HKIP ☐ HKIA ☐ HKIS ☐ HKIE ☐ HKILA

Others 其他

on behalf of
代表

Company/Organization Name and Chop (if applicable)

公司/機構名稱及蓋章（如適用）

Date

日期

3-10-2017

Statement on Personal Data 個人資料的聲明

1. The personal data submitted to the Board in this representation will be used by the Secretary of the Board and Government departments for the following purposes:

- the processing of this representation which includes making available the name of the "representer" for public inspection when making available this representation for public inspection; and
- facilitating communication between the "representer" and the Secretary of the Board/Government departments in accordance with the provisions of the Town Planning Ordinance and the relevant Town Planning Board Guidelines.

委員會就這宗申述所收到的個人資料會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：

- 處理這宗申述，包括公布這宗申述供公眾查閱，同時公布「申述人」的姓名供公眾查閱；以及
- 方便「申述人」與委員會秘書及政府部門之間進行聯絡。

2. The personal data provided by the "representer" in this representation may also be disclosed to other persons for the purposes mentioned in paragraph 1 above.

「申述人」就這宗申述提供的個人資料，或亦會向其他人士披露，以作上述第1段提及的用途。

3. A "representer" has a right of access and correction with respect to his/her personal data as provided under the Personal Data (Privacy) Ordinance (Cap. 486). Request for personal data access and correction should be addressed to the Secretary of the Board at 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong.

根據《個人資料（私隱）條例》（第486章）的規定，「申述人」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。

* Delete as appropriate

Please fill "NA" for inapplicable item

「NA」at the appropriate box

* 刪去不適用者

請在不適用的項目填寫「不適用」

請在適當的方格內加上「✓」號

就草圖作出申述

TPB/R/S/TP/27-13

Representation Relating to Draft Plan

參考編號

171001-151543-75204

Reference Number:

提交限期

04/10/2017

Deadline for submission:

提交日期及時間

01/10/2017 15:15:43

Date and time of submission:

提出此宗申述的人士

濫珮天賦海灣業主委員會

Person Making This Representation:

申述詳情

Details of the Representation :

與申述相關的草圖

S/TP/27

Draft plan to which the representation relates:

申述的性質及理由

Nature of and reasons for the representation:

有關事項 Subject Matters	性質 Nature	理由 Reason
反對大埔分區計劃大綱草圖（編號S/TP/27)(前為核准圖編號S/TP/26)的修訂項目A項和B項	反對 Oppose	反對規劃一小部份地方，沒有顧及整體地區發展。

對草圖的建議修訂(如有的話)

Proposed Amendments to Draft Plan(if any):

就草圖作出申述

Representation Relating to Draft Plan

參考編號

Reference Number:

171001-151543-75204

提交限期

Deadline for submission:

04/10/2017

與申述相關的草圖

Draft plan to which the representation relates:

S/TP/27

「申述人」的詳細資料 Particulars of "Representer"

「申述人」 "Representer": 濶玥天賦海灣業主委員會

聯絡人

Contact Person :

[REDACTED]

通訊地址

Postal Address :

[REDACTED]

電話號碼

Tel No. :

傳真號碼

Fax No. :

[REDACTED]

電郵地址

E-mail address :

[REDACTED]

就草圖作出申述

Representation Relating to Draft Plan

TPB/R/S/TP/27-14

參考編號

Reference Number:

171001-150714-82574

提交限期

Deadline for submission:

04/10/2017

提交日期及時間

Date and time of submission:

01/10/2017 15:07:14

提出此宗申述的人士

Person Making This Representation:

先生 Mr. Chan, Ting Hin

申述詳情

Details of the Representation :

與申述相關的草圖

Draft plan to which the representation relates: S/TP/27

申述的性質及理由

Nature of and reasons for the representation:

有關事項 Subject Matters	性質 Nature	理由 Reason
反對大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/27 (前為核准圖編號S/TP/26)的修訂 項目A項和B項	反對 Oppose	反對規劃一小部分的地方，沒有理會整體區域的發展。

對草圖的建議修訂(如有的話)

Proposed Amendments to Draft Plan(if any):

For Official Use Only 請勿填寫此欄	Reference No. 檔案編號	TPB/R/S/TP/27-15
	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打道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 Publication of Representations, Comments on 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 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.info.gov.hk/tpb/>.
填寫此表格之前，請先細閱有關「根據城市規劃條例提交及公布申述、對申述的意見及進一步申述」的城市規劃委員會規劃指引。這份指引可向委員會秘書處（香港北角渣打道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）（香港北角渣打道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.info.gov.hk/tpb/>）。
- This form can be downloaded from the Board's website, and obtained from the Secretariat of the Board and the Planning Enquiry Counters 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會提出論。

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

Name 姓名/名稱 (Mr./Mrs./Miss/Ms./Company/Organization* 先生/夫人/小姐/女士/公司/機構*)

李少川

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

Name 姓名/名稱 (Mr./Mrs./Miss/Ms./Company/Organization* 先生/夫人/小姐/女士/公司/機構*)

3. Details of the Representation
申述詳情

Draft plan to which the representation relates
與申述相關的草圖

(S/TP/26) (S/TP/27)

* Delete as appropriate

Please fill "NA" for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」

* 請刪去不適用者

348

3. Details of the Representation (Continued) (use separate sheet if necessary)
 申述詳情 (續) (如有需要, 請另頁說明)

Nature of and reasons for the representation 申述的性質及理由

Subject matters ^⑥ 有關事項 ^⑥	Are you supporting or opposing the subject matter? 你支持還是反對有關事項?	Reasons 理由
反對大士埔分區計劃 劃大綱核准圖 編號S/TP/26/S/TP/27 的修訂項目 A項, B項	<input type="checkbox"/> support 支持 <input checked="" type="checkbox"/> oppose 反對 大綱核准圖編號	請參閱附頁*
	<input type="checkbox"/> support 支持 <input type="checkbox"/> oppose 反對	
	<input type="checkbox"/> support 支持 <input type="checkbox"/> oppose 反對	

Any proposed amendments to the draft plan? If yes, please specify the details.
 對草圖是否有任何擬議修訂? 如有的話, 請註明詳情。

⑥ Please describe the particular matter in the plan to which the representation relates. Where the representation relates to an amendment to a plan, please specify the amendment item number provided in the Schedule of Amendments.
 請形容圖則內與申述相關的指定事項。如申述與圖則的修訂有關, 請註明在修訂項目附表內的修訂項目編號。

Please fill "NA" for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」
 「✓」 at the appropriate box 請在適當的方格內加上「✓」號

香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

敬啟者：

草圖

反對政府進行「大埔分區計劃大綱核准圖《編號 S/TP/27》/《編號 S/TP/26》
的修訂項目」第 39 區 A、B 項目

就標題事宜，本人、大埔尾及樟樹灘村代表、樟樹灘鄉長和兩村村民及地區人士(持份者)於今年 6 月初去函規劃署提出不支持及強烈反對有關的修訂項目。大埔鄉事委員會曾於 2017 年 5 月 9 日致函規劃署，就標題事宜代表大埔尾及樟樹灘兩村提出反對，及於 5 月 23 日召開特別會議，邀請規劃署專員出席並介紹是次擬修訂項目。鄉事會副主席及委員和持份者發表意見，表達強烈不滿。會議中規劃署專員不能釋除各持份者的憂慮！鄉事會及持份者反對聲音清晰一致，不支持及強烈反對有關修訂項目！

就標題事宜，持份者已多次向有關部門表達強烈不滿，充分提出反對理由！規劃署更於 2017 年 7 月 14 日沿用核准圖《大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/26》呈上城市規劃委員會轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會作考慮。但可惜，城規會通過原有的大綱核准圖，沿用舊有的圖則《編號 S/TP/26》，並於 2017 年 8 月 4 日展示圖則刊憲作公眾諮詢。就此，認為政府有關部門沒有認真聆聽民意的反對聲音，署方沒有採納各持份者意見，漠視民意，一意孤行，視而不見的官僚作風深感遺憾和失望，對此我們感覺非常憤慨，持份者表達強烈不滿。

為此，認同各持份者就標題事宜作出強烈反對，認為政府有關部門沒有認真聽取民意的反對理由，欠缺誠意及不尊重反對者意見！(參考附頁*)

現致函 城市規劃委員就標題事宜作出強烈反對及表達強烈不滿，反對有關修訂項目。

此致

城市規劃委員 委員會秘書處

Li Siu Ah

大埔尾村居民 李少川

副本：大埔鄉事委員會張學明主席、大埔區議員陳笑權、規劃署署長李啓榮 JP

348

反對政府進行「大埔分區計劃大綱《草圖編號 S/TP/27》/
《核准圖編號 S/TP/26》的修訂項目」第 39 區 A、B 項目

謹此樟樹灘鄉，包括大埔尾村和樟樹灘村，兩村村民及居民，地區人士（持份者）表達強烈不滿及極力反對項目規劃的可行性及實踐性！「反對」理據如下：

就標題事宜，大埔區議會、大埔鄉事委員會、樟樹灘鄉鄉長、大埔尾及樟樹灘村代表和村民及地區人士（持份者）已多次向有關部門表達強烈不滿，反對聲音清晰不支持修訂項目，提出充分反對理由！署方沿用原有的修訂項目沒有作出修改，就此呈上城市規劃委員會作刊憲前考慮。但可惜，城規會通過原有的大綱核准圖，沿用舊有的圖則《大埔分區計劃大綱核准圖編號S/TP/26》，並展示圖則刊憲作公眾諮詢。就此，認為政府有關部門沒有認真聆聽民意的反對聲音，署方沒有採納各持分者意見，一意孤行，漠視民意，對此我們感覺非常憤慨！對政府充耳不聞，視而不見的官僚作風深感遺憾和失望，持份者表達強烈不滿。

* 關注政府改變第 39 區土地用途，修訂項目並未充份諮詢所有地區持分者，沒有派員落區入鄉村視察環境與村民及地區人士溝通，了解民憂！我們不支持胡亂發展，要求尊重地區民意，發展完善規劃。

* 強烈反對規劃的修訂項目興建屏風高樓房，發展項目鄰近本鄉兩村，只有一路之隔，屏風樓效應阻擋景觀，影響空氣對流，影響本鄉環境，嚴重破壞本鄉兩村風水。項目影響本鄉協天宮廟、鄉中四姓、李氏、邱氏、江氏及溫氏宗祠風水發展破壞本鄉兩村風水如何補償，本鄉村民日夜擔憂家宅安寧，威脅居民健康！

* 多年來，本區發展導致多項大型屋苑興建，發展項目導致地區人口及車輛急增，本區交通配套嚴重不善及泊車位嚴重不足，引起村民及地區人士擔憂！區內現時已人多車多，泊車問題已造成困擾，非本村人士車輛穿梭本鄉單程村路由如公路般使用（用作捷徑連接大埔公路 - 樟樹灘路（村路） - 優景里 - 博研路 - 科學園連接吐露港公路），區內外車輛泊車問題已造成滋擾。單程村路設計不勝負荷，令到村民日夜擔憂！慎防意外發生，導致傷人損車或村路兩旁房屋意外受損，這問題一定要向政府反映及提出關注！

* 強烈不滿，本鄉兩村民生設施不足，政府忽視沒有照顧地區需要！就 2016 年尾區議會政府文件顯示，有關在大埔區污水處理收集計劃項目詳情！項目中，大埔區有 23 個“預計中”工程動工時間，由 2021 年至 2028 年（其中包括大埔尾

村和樟樹灘村在內)。本鄉兩村民生設施只有等望，項目發展配套就應有盡有，政府實在對本鄉兩村不公平不合情理！

* 政府幕視本鄉兩村可建小型屋宇土地需求，就村界(V-zone)問題上，多年和政府周旋沒有結果，實在不公平！最近消息，政府為紓解住屋問題，有意出手幫助港人首置上車盤置業，政府解決民生問題是應該的！但不應，不公平對待原居民建屋權益，實在不合情理、不公平！

* 村民強烈不滿，就修訂項目將(GIC)土地改變用途作為私營房屋發展。政府當年已賤價徵收村民農地，相信土地將會以高價售予發展，手段可恥！村民強烈不滿改變(GIC)土地及改劃為私營房屋發展！

* 強烈反對不完整規劃，一個利民益區的發展項目並非東一忽西一忽規劃，屋苑與屋苑之間沒有社區聯繫，不完善規劃影響民生，不利地區發展！

要發展就要有遠大眼光，我們拒絕無整體規劃的發展，要求完整交通配套民生措施要同步，要求加建火車站、停車場、商場、休憩空間、運動場、完善社區設施一起規劃。

就規劃而論，本區鄉郊環境已操度改變，已形成一個多元化地區。就白石角已有多個私人屋苑項目建成及正在發展中、鹿茵山莊、大埔尾村及樟樹灘村、香港中文大學及香港科學園，第39區A、B項目及其他在規劃中的發展項目，相信再過十年本區將會有很大改變。但是規劃忽略利民益區聯繫，形成東一個屋苑西一個屋苑，如各自各山頭，是一個不完整社區規劃！

* 鄉民愛港愛鄉愛家，不是盲目反對！但政府一意孤行，不採納地區持份者反對意見，不聽反對聲音，不接納反對理由。對有關部門充耳不聞，視而不見的作風深感遺憾和失望！

如果我們不能反對第39區A、B項目！現斗膽提出建議#，可將項目發展擴大，就相關地段擴大規劃令多數倍人口激增落區，規劃增建火車站、加強交通配套、完善社區設施、發展成為一個利民益區新社區，猶如馬鞍山或沙田新城市發展。

* 就此，因應特區政府解決土地供應及住屋問題。特首林鄭月娥早前成立「土地供應專責小組」，房屋問題是本屆政府的重中之重，土地供應專責小組將整理本港土地來源各種選項的利弊，並向政府提交意見。個人認為，現階段政府規劃本區發展不完善，東一座西一座屋苑，獨立發展沒有社區聯繫，大埔第39區及相關地段仍有多處可供發展土地還沒有開發，土地供應專責小組可以納入地段土地作為研究。希望政府擱置有關修訂項目，重新研究規劃！

建議不是退讓，而是伸出善意！希望政府採納持份者意見，解決反對理由，照顧地區人士所需。#以上提出的建議，政府可作研究及加以考慮！

始終希望政府真心聽取地區人士意見及舒解持份憂慮及訴求！不是為發展而發展，一個利民益區的發展才是一個社區安樂窩。

*政府漠視本鄉兩村可建小型屋宇土地需求，就村界(v-zone)問題上，多年和政府周旋沒有結果，實在不公平！

政府漠視大埔尾及樟樹灘兩村擴大「鄉村發展區」(V zone)的請求可作為反對有關改劃項目的理由，政府在 2006年初為推行工務計劃第 713CL 號，徵收兩村農地 268277平方呎、屋地 1609平方呎，其中十多萬平方呎屬於 V zone地，政府理應擴大兩村 V zone 作為補償。

政府不公平對待原居民建屋權益，早年吐露港填海工程及於 2006 年初為配合政府推行的工務計劃第 713CL 號工程，政府當年已低微價錢，徵收了兩村大量農地作 (GIC) 地帶發展！政府一聲修改土地用途，就教育大學不要 A 項目 (GIC) 地皮，將本應劃為政府、機構或社區地帶改劃為可用作私營房屋發展！政府厚此薄彼不公平的對待，實在對本鄉兩村不合情理、不公平！

*項目影響本鄉協天宮廟、鄉中四姓、李氏、邱氏、江氏及溫氏宗祠風水！

講到風水，一定要提協天宮及兩村四姓祠堂風水，B項目地段位處協天宮龍脈，A項目地方填海前是兩村前灘，屬風水聚財之地，任何大型建設必嚴重損害協天宮及四姓祠堂風水格局，從而破壞兩村風水，後果嚴重，政府必須正視！

發展項目只有一路本鄉樟樹灘村，建高樓房，有如屏風效應，阻檔景觀，影響空氣對流，威脅居民健康，也嚴重破壞環境。影響本鄉「大埔尾坑」自然環境，河道生態要保護，坑河也是本鄉中龍脈重要組成部分，坑河流通貫穿項目地段直出吐露港值得關注！

* 樟樹灘鄉強烈反對，大埔尾村強烈不滿，樟樹灘村強烈譴責！地區反對聲音很清晰，現階段不支持及強烈反對《編號S/TP/26》/《編號 S/TP/27》的修訂項目！

2017 年 9 月 29 日

4. Plans, Drawings and Documents 圖則、繪圖及文件

Please list location plans, sites plans, other relevant plans, drawings and other documents submitted with the representation. For coloured drawings/plans or plans/drawings larger than A3 size, 90 copies each should be provided. For other supplementary documents, e.g. reports on impact assessment, 90 copies each should be submitted.

請列明連同申述一併遞交的位置圖、地盤平面圖、其他相關圖則、繪圖及其他文件。倘有圖則繪圖為彩圖或超過A3大小，須一式90份。至於其他補充文件（例如：影響評估報告），則須一式90份。

5. Signature 簽署

Signature
簽署

Li Siu Chun

"Representer" / Authorized Agent*

「申述人」/ 獲授權代理人*

李少川

大埔區村屋

Name in Block Letters 姓名（以正楷填寫）

Position (if applicable) 職位（如適用）

Professional

Qualification(s) 專業資格

Member 會員 / Fellow 資深會員* of

☐ HKIP ☐ HKIA ☐ HKIS ☐ HKIE ☐ HKILA

Others 其他

on behalf of

代表

Company/Organization Name and Chop (if applicable)

公司/機構名稱及蓋章（如適用）

Date

日期

29/9/2017

Statement on Personal Data 個人資料的聲明

1. The personal data submitted to the Board in this representation will be used by the Secretary of the Board and Government departments for the following purposes:

- (a) the processing of this representation which includes making available the name of the "representer" for public inspection when making available this representation for public inspection; and
- (b) facilitating communication between the "representer" and the Secretary of the Board/Government departments in accordance with the provisions of the Town Planning Ordinance and the relevant Town Planning Board Guidelines.

委員會就這宗申述所收到的個人資料會交給委員會秘書及政府部門，以根據《城市規劃條例》及相關的城規會規程指引的規定作以下用途：

- (a) 處理這宗申述，包括公布這宗申述供公眾查閱，同時公布「申述人」的姓名供公眾查閱；以及
- (b) 方便「申述人」與委員會秘書及政府部門之間進行聯絡。

2. The personal data provided by the "representer" in this representation may also be disclosed to other persons for the purposes mentioned in paragraph 1 above.

「申述人」就這宗申述提供的個人資料，或亦會向其他人士披露，以作上述第1段提及的用途。

3. A "representer" has a right of access and correction with respect to his/her personal data as provided under the Personal Data (Privacy) Ordinance (Cap. 486). Request for personal data access and correction should be addressed to the Secretary of the Board at 15/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong.

根據《個人資料（私隱）條例》（第486章）的規定，「申述人」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華道333號北角政府合署15樓。

* Delete as appropriate

Please fill "NA" for inapplicable item

「X」at the appropriate box

* 刪去不適用者

請在不適用的項目填寫「不適用」

請在適當的方格內加上「X」號

For Official Use Only 請勿填寫此欄	Reference No. 檔案編號	TPB/R/S/TP/27-23
	Date Received 收到日期	

1. 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。

2. Please read the "Town Planning Board Guidelines on Submission and Publication of Representations, Comments on 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 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.info.gov.hk/tpb/>.

填寫此表格之前，請先細閱有關「根據城市規劃條例提交及公布申述、對申述的意見及進一步申述」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.info.gov.hk/tpb/>）。

3. This form can be downloaded from the Board's website, and obtained from the Secretariat of the Board and the Planning Enquiry Counters 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。

1. Person Making This Representation (known as "Representer" hereafter) 提出此宗申述的人士（下稱「申述人」）
Name 姓名/名稱 (Mr./Mrs./Miss/Ms./Company/Organization* 先生/夫人/小姐/女士/公司/機構*) W/K YAN

2. Authorized Agent (if applicable) 獲授權代理人 (如適用)
Name 姓名/名稱 (Mr./Mrs./Miss/Ms./Company/Organization* 先生/夫人/小姐/女士/公司/機構*)

3. Details of the Representation 申述詳情
Draft plan to which the representation relates 與申述相關的草圖 (S/TP/26) (S/TP/27)

* Delete as appropriate

* 請刪去不適用者

Please fill "NA" for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」

360

3. Details of the Representation (Continued) (use separate sheet if necessary)
 申述詳情 (續) (如有需要, 請另頁說明)

Nature of and reasons for the representation 申述的性質及理由

Subject matters 有關事項	Are you supporting or opposing the subject matter? 你支持還是反對有關事項?	Reasons 理由
反對大士埔分區計劃 劃大綱核准圖 編號S/TP/26-S/TP/27 的修訂項目 A項, B項	<input type="checkbox"/> support 支持 <input checked="" type="checkbox"/> oppose 反對 草圖編號	請參閱附頁*
	<input type="checkbox"/> support 支持 <input type="checkbox"/> oppose 反對	
	<input type="checkbox"/> support 支持 <input type="checkbox"/> oppose 反對	

Any proposed amendments to the draft plan? If yes, please specify the details.
 對草圖是否有任何擬議修訂? 如有的話, 請註明詳情。

Should consider a holistic development plan, include sport field, village, and other areas, for a comprehensive development.

@ Please describe the particular matter in the plan to which the representation relates. Where the representation relates to an amendment to a plan, please specify the amendment item number provided in the Schedule of Amendments.
 請形容圖則內與申述相關的指定事項。如申述與圖則的修訂有關, 請註明在修訂項目附表內的修訂項目編號。

Please fill "NA" for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」
 「✓」 at the appropriate box 請在適當的方格內加上「✓」號

反對政府進行「大埔分區計劃大綱《草圖編號 S/TP/27》 /
《核准圖編號 S/TP/26》的修訂項目」第 39 區 A、B 項目

謹此樟樹灘鄉，包括大埔尾村和樟樹灘村，兩村村民及居民，地區人士（持份者）表達強烈不滿及極力反對項目規劃的可行性及實踐性！「反對」理據如下：

就標題事宜，大埔區議會、大埔鄉事委員會、樟樹灘鄉鄉長、大埔尾及樟樹灘村代表和村民及地區人士(持份者)已多次向有關部門表達強烈不滿，反對聲音清晰不支持修訂項目，提出充分反對理由！署方沿用原有的修訂項目沒有作出修改，就此呈上城市規劃委員會作刊憲前考慮。但可惜，城規會通過原有的大綱核准圖，沿用舊有的圖則《大埔分區計劃大綱核准圖編號S/TP/26》，並展示圖則刊憲作公眾諮詢。就此，認為政府有關部門沒有認真聆聽民意的反對聲音，署方沒有採納各持分者意見，一意孤行，漠視民意，對此我們感覺非常憤慨！對政府充耳不聞，視而不見的官僚作風深感遺憾和失望，持份者表達強烈不滿。

* 關注政府改變第 39 區土地用途，修訂項目並未充份諮詢所有地區持分者，沒有派員落區入鄉村視察環境與村民及地區人士溝通，了解民憂！我們不支持胡亂發展，要求尊重地區民意，發展完善規劃。

* 強烈反對規劃的修訂項目興建屏風高樓房，發展項目鄰近本鄉兩村，只有一路之隔，屏風樓效應阻檔景觀，影響空氣對流，影響本鄉環境，嚴重破壞本鄉兩村風水。項目影響本鄉協天宮廟、鄉中四姓、李氏、邱氏、江氏及溫氏宗祠風水發展破壞本鄉兩村風水如何補償，本鄉村民日夜擔憂家宅安寧，威脅居民健康！

* 多年來，本區發展導致多項大型屋苑興建，發展項目導致地區人口及車輛急增，本區交通配套嚴重不善及泊車位嚴重不足，引起村民及地區人士擔憂！區內現時已人多車多，泊車問題已造成困擾，非本村人士車輛穿梭本鄉單程村路由如公路般使用（用作捷徑連接大埔公路 - 樟樹灘路(村路) - 優景里 - 博研路 - 科學園連接吐露港公路），區內外車輛泊車問題已造成滋擾。單程村路設計不勝負荷，令到村民日夜擔憂！慎防意外發生，導致傷人損車或村路兩旁房屋意外受損，這問題一定要向政府反映及提出關注！

* 強烈不滿，本鄉兩村民生設施不足，政府忽視沒有照顧地區需要！就 2016 年尾區議會政府文件顯示，有關在大埔區污水處理收集計劃項目詳情！項目中，大埔區有 23 個“預計中”工程動工時間，由 2021 年至 2028 年(其中包括大埔尾

村和樟樹灘村在內)。本鄉兩村民生設施只有等望，項目發展配套就應有盡有，政府實在對本鄉兩村不公平不合情理！

* 政府幕視本鄉兩村可建小型屋宇土地需求，就村界(V-zone)問題上，多年和政府周旋沒有結果，實在不公平！最近消息，政府為紓解住屋問題，有意出手幫助港人首置上車盤置業，政府解決民生問題是應該的！但不應，不公平對待原居民建屋權益，實在不合情理、不公平！

* 村民強烈不滿，就修訂項目將(GIC)土地改變用途作為私營房屋發展。政府當年已賤價徵收村民農地，相信土地將會以高價售予發展，手段可恥！村民強烈不滿改變(GIC)土地及改劃為私營房屋發展！

* 強烈反對不完整規劃，一個利民益區的發展項目並非東一忽西一忽規劃，屋苑與屋苑之間沒有社區聯繫，不完善規劃影響民生，不利地區發展！

要發展就要有遠大眼光，我們拒絕無整體規劃的發展，要求完整交通配套民生措施要同步，要求加建火車站、停車場、商場、休憩空間、運動場、完善社區設施一起規劃。

就規劃而論，本區鄉郊環境已操度改變，已形成一個多元化地區。就白石角已有多個私人屋苑項目建成及正在發展中、鹿茵山莊、大埔尾村及樟樹灘村、香港中文大學及香港科學園，第39區A、B項目及其他在規劃中的發展項目，相信再過十年本區將會有很大改變。但是規劃忽略利民益區聯繫，形成東一個屋苑西一個屋苑，如各自各山頭，是一個不完整社區規劃！

* 鄉民愛港愛鄉愛家，不是盲目反對！但政府一意孤行，不採納地區持份者反對意見，不聽反對聲音，不接納反對理由。對有關部門充耳不聞，視而不見的作風深感遺憾和失望！

如果我們不能反對第39區A、B項目！現斗膽提出建議#，可將項目發展擴大，就相關地段擴大規劃令多數倍人口激增落區，規劃增建火車站、加強交通配套、完善社區設施、發展成為一個利民益區新社區，猶如馬鞍山或沙田新城市發展。

* 就此，因應特區政府解決土地供應及住屋問題。特首林鄭月娥早前成立「土地供應專責小組」，房屋問題是本屆政府的重中之重，土地供應專責小組將整理本港土地來源各種選項的利弊，並向政府提交意見。個人認為，現階段政府規劃本區發展不完善，東一座西一座屋苑，獨立發展沒有社區聯繫，大埔第39區及相關地段仍有多處可供發展土地還沒有開發，土地供應專責小組可以納入地段土地作為研究。希望政府擱置有關修訂項目，重新研究規劃！

建議不是退讓，而是伸出善意！希望政府採納持份者意見，解決反對理由，照顧地區人士所需。#以上提出的建議，政府可作研究及加以考慮！

始終希望政府真心聽取地區人士意見及舒解持份憂慮及訴求！不是為發展而發展，一個利民益區的發展才是一個社區安樂窩。

*政府漠視本鄉兩村可建小型屋宇土地需求，就村界(v-zone)問題上，多年和政府周旋沒有結果，實在不公平！

政府漠視大埔尾及樟樹灘兩村擴大「鄉村發展區」(V zone)的請求可作為反對有關改劃項目的理由，政府在 2006年初為推行工務計劃第 713CL 號，徵收兩村農地 268277平方呎、屋地 1609平方呎，其中十多萬平方呎屬於 V zone地，政府理應擴大兩村 V zone 作為補償。

政府不公平對待原居民建屋權益，早年吐露港填海工程及於 2006 年初為配合政府推行的工務計劃第 713CL 號工程，政府當年已低微價錢，徵收了兩村大量農地作（GIC）地帶發展！政府一聲修改土地用途，就教育大學不要 A 項目（GIC）地皮，將本應劃為政府、機構或社區地帶改劃為可用作私營房屋發展！政府厚此薄彼不公平的對待，實在對本鄉兩村不合情理、不公平！

*項目影響本鄉協天宮廟、鄉中四姓、李氏、邱氏、江氏及溫氏宗祠風水！

講到風水，一定要提協天宮及兩村四姓祠堂風水，B項目地段位處協天宮龍脈，A項目地方填海前是兩村前灘，屬風水聚財之地，任何大型建設必嚴重損害協天宮及四姓祠堂風水格局，從而破壞兩村風水，後果嚴重，政府必須正視！

發展項目只有一路本鄉樟樹灘村，建高樓房，有如屏風效應，阻檔景觀，影響空氣對流，威脅居民健康，也嚴重破壞環境。影響本鄉「大埔尾坑」自然環境，河道生態要保護，坑河也是本鄉中龍脈重要組成部分，坑河流通貫穿項目地段直出吐露港值得關注！

* 樟樹灘鄉強烈反對，大埔尾村強烈不滿，樟樹灘村強烈譴責！地區反對聲音很清晰，現階段不支持及強烈反對《編號S/TP/26》/《編號 S/TP/27》的修訂項目！

2017 年 9 月 29 日

4. Plans, Drawings and Documents 圖則、繪圖及文件

Please list location plans, sites plans, other relevant plans, drawings and other documents submitted with the representation. For coloured drawings/plans or plans/drawings larger than A3 size, 90 copies each should be provided. For other supplementary documents, e.g. reports on impact assessment, 90 copies each should be submitted.

請列明連同申述一併遞交的位置圖、地盤平面圖、其他相關圖則、繪圖及其他文件。倘有圖則繪圖為彩圖或超過A3大小，須一式90份。至於其他補充文件（例如：影響評估報告），則須一式90份。

5. Signature 簽署

Signature
簽署

WIK YAN CY

"Representer" / Authorized Agent*
「申述人」/ 獲授權代理人*

Name in Block Letters 姓名（以正楷填寫）

Position (if applicable) 職位（如適用）

Professional

Qualification(s) 專業資格

Member 會員 / Fellow 資深會員* of

☐ HKIP ☐ HKIA ☐ HKIS ☐ HKIE ☐ HKILA

Others 其他

on behalf of
代表

Company/Organization Name and Chop (if applicable)

公司/機構名稱及蓋章（如適用）

Date

日期

1-10-2017

Statement on Personal Data 個人資料的聲明

1. The personal data submitted to the Board in this representation will be used by the Secretary of the Board and Government departments for the following purposes:

- (a) the processing of this representation which includes making available the name of the "representer" for public inspection when making available this representation for public inspection; and
- (b) facilitating communication between the "representer" and the Secretary of the Board/Government departments in accordance with the provisions of the Town Planning Ordinance and the relevant Town Planning Board Guidelines.

委員會就這宗申述所收到的個人資料會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程指引的規定作以下用途：

- (a) 處理這宗申述，包括公布這宗申述供公眾查閱，同時公布「申述人」的姓名供公眾查閱；以及
- (b) 方便「申述人」與委員會秘書及政府部門之間進行聯絡。

2. The personal data provided by the "representer" in this representation may also be disclosed to other persons for the purposes mentioned in paragraph 1 above.

「申述人」就這宗申述提供的個人資料，或亦會向其他人士披露，以作上述第1段提及的用途。

3. A "representer" has a right of access and correction with respect to his/her personal data as provided under the Personal Data (Privacy) Ordinance (Cap. 486). Request for personal data access and correction should be addressed to the Secretary of the Board at 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong.

根據《個人資料（私隱）條例》（第486章）的規定，「申述人」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華道333號北角政府合署15樓。

* Delete as appropriate

* 請刪去不適用者

Please fill "NA" for inapplicable item

請在不適用的項目填寫「不適用」

「X」at the appropriate box

請在適用的方格內加上「X」號

For Official Use Only 請勿填寫此欄	Reference No. 檔案編號	TPB/R/S/TP/27-24
	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甸道333號北角政府合署15樓城市規劃委員會秘書處。
- Please read the "Town Planning Board Guidelines on Submission and Publication of Representations, Comments on 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 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.info.gov.hk/tpb/>.
填寫此表格之前，請先細閱有關「根據城市規劃條例提交及公布申述、對申述的意見及進一步申述」的城市規劃委員會規劃指引。這份指引可向委員會秘書處（香港北角渣甸道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）（香港北角渣甸道333號北角政府合署17樓及新界沙田上禾輋路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.info.gov.hk/tpb/>）。
- This form can be downloaded from the Board's website, and obtained from the Secretariat of the Board and the Planning Enquiry Counters 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並列，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。

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

Name 姓名/名稱 (Mr./Mrs./Miss/Ms./Company/Organization* 先生/夫人/小姐/女士/公司/機構*)

Henry Yau

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

Name 姓名/名稱 (Mr./Mrs./Miss/Ms./Company/Organization* 先生/夫人/小姐/女士/公司/機構*)

3. Details of the Representation
申述詳情

Draft plan to which the representation relates
與申述相關的草圖

(S/TP/26) (S/TP/27)

* Delete as appropriate
Please fill "NA" for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」

361

3. Details of the Representation (Continued) (use separate sheet if necessary)
申述詳情(續)(如有需要,請另頁說明)

Nature of and reasons for the representation 申述的性質及理由

Subject matters 有關事項	Are you supporting or opposing the subject matter? 你支持還是反對有關事項?	Reasons 理由
對大士南分區計 劃大綱核准圖 編號S/TP/26 的修訂項目 A項, B項	<input type="checkbox"/> support 支持 <input checked="" type="checkbox"/> oppose 反對 草圖編號 S/TP/27	請參閱附頁*
	<input type="checkbox"/> support 支持 <input type="checkbox"/> oppose 反對	
	<input type="checkbox"/> support 支持 <input type="checkbox"/> oppose 反對	

Any proposed amendments to the draft plan? If yes, please specify the details.
對草圖是否有任何擬議修訂? 如有的話, 請註明詳情。

A Comprehensive planning to replace the
present built plan.
Village extension and rethinking of entire
area development, including Community Service.

@ Please describe the particular matter in the plan to which the representation relates. Where the representation relates to an amendment to a plan, please specify the amendment item number provided in the Schedule of Amendments.
請形容圖則內與申述相關的指定事項。如申述與圖則的修訂有關, 請註明在修訂項目附表內的修訂項目編號。

Please fill "NA" for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」
「✓」 at the appropriate box 請在適當的方格內加上「✓」號

反對政府進行「大埔分區計劃大綱《草圖編號 S/TP/27》 /
《核准圖編號 S/TP/26》的修訂項目」第 39 區 A、B 項目

謹此樟樹灘鄉，包括大埔尾村和樟樹灘村，兩村村民及居民，地區人士（持份者）表達強烈不滿及極力反對項目規劃的可行性及實踐性！「反對」理據如下：

就標題事宜，大埔區議會、大埔鄉事委員會、樟樹灘鄉鄉長、大埔尾及樟樹灘村代表和村民及地區人士（持份者）已多次向有關部門表達強烈不滿，反對聲音清晰不支持修訂項目，提出充分反對理由！署方沿用原有的修訂項目沒有作出修改，就此呈上城市規劃委員會作刊憲前考慮。但可惜，城規會通過原有的大綱核准圖，沿用舊有的圖則《大埔分區計劃大綱核准圖編號S/TP/26》，並展示圖則刊憲作公眾諮詢。就此，認為政府有關部門沒有認真聆聽民意的反對聲音，署方沒有採納各持分者意見，一意孤行，漠視民意，對此我們感覺非常憤慨！對政府充耳不聞，視而不見的官僚作風深感遺憾和失望，持份者表達強烈不滿。

* 關注政府改變第 39 區土地用途，修訂項目並未充份諮詢所有地區持分者，沒有派員落區入鄉村視察環境與村民及地區人士溝通，了解民憂！我們不支持胡亂發展，要求尊重地區民意，發展完善規劃。

* 強烈反對規劃的修訂項目興建屏風高樓房，發展項目鄰近本鄉兩村，只有一路之隔，屏風樓效應阻擋景觀，影響空氣對流，影響本鄉環境，嚴重破壞本鄉兩村風水。項目影響本鄉協天宮廟、鄉中四姓、李氏、邱氏、江氏及溫氏宗祠風水發展破壞本鄉兩村風水如何補償，本鄉村民日夜擔憂家宅安寧，威脅居民健康！

* 多年來，本區發展導致多項大型屋苑興建，發展項目導致地區人口及車輛急增，本區交通配套嚴重不善及泊車位嚴重不足，引起村民及地區人士擔憂！區內現時已人多車多，泊車問題已造成困擾，非本村人士車輛穿梭本鄉單程村路由如公路般使用（用作捷徑連接大埔公路 - 樟樹灘路(村路) - 優景里 - 博研路 - 科學園連接吐露港公路），區內外車輛泊車問題已造成滋擾。單程村路設計不勝負荷，令到村民日夜擔憂！慎防意外發生，導致傷人損車或村路兩旁房屋意外受損，這問題一定要向政府反映及提出關注！

* 強烈不滿，本鄉兩村民生設施不足，政府忽視沒有照顧地區需要！就 2016 年尾區議會政府文件顯示，有關在大埔區污水處理收集計劃項目詳情！項目中，大埔區有 23 個“預計中”工程動工時間，由 2021 年至 2028 年(其中包括大埔尾

村和樟樹灘村在內)。本鄉兩村民生設施只有等望，項目發展配套就應有盡有，政府實在對本鄉兩村不公平不合情理！

* 政府幕視本鄉兩村可建小型屋宇土地需求，就村界(V-zone)問題上，多年和政府周旋沒有結果，實在不公平！最近消息，政府為紓解住屋問題，有意出手幫助港人首置上車盤置業，政府解決民生問題是應該的！但不應，不公平對待原居民建屋權益，實在不合情理、不公平！

* 村民強烈不滿，就修訂項目將(GIC)土地改變用途作為私營房屋發展。政府當年已賤價徵收村民農地，相信土地將會以高價售予發展，手段可恥！村民強烈不滿改變(GIC)土地及改劃為私營房屋發展！

* 強烈反對不完整規劃，一個利民益區的發展項目並非東一忽西一忽規劃，屋苑與屋苑之間沒有社區聯繫，不完善規劃影響民生，不利地區發展！

要發展就要有遠大眼光，我們拒絕無整體規劃的發展，要求完整交通配套民生措施要同步，要求加建火車站、停車場、商場、休憩空間、運動場、完善社區設施一起規劃。

就規劃而論，本區鄉郊環境已操度改變，已形成一個多元化地區。就白石角已有多個私人屋苑項目建成及正在發展中、鹿茵山莊、大埔尾村及樟樹灘村、香港中文大學及香港科學園，第39區A、B項目及其他在規劃中的發展項目，相信再過十年本區將會有很大改變。但是規劃忽略利民益區聯繫，形成東一個屋苑西一個屋苑，如各自各山頭，是一個不完整社區規劃！

* 鄉民愛港愛鄉愛家，不是盲目反對！但政府一意孤行，不採納地區持份者反對意見，不聽反對聲音，不接納反對理由。對有關部門充耳不聞，視而不見的作風深感遺憾和失望！

如果我們不能反對第39區A、B項目！現斗膽提出建議#，可將項目發展擴大，就相關地段擴大規劃令多數倍人口激增落區，規劃增建火車站、加強交通配套、完善社區設施、發展成為一個利民益區新社區，猶如馬鞍山或沙田新城市發展。

* 就此，因應特區政府解決土地供應及住屋問題。特首林鄭月娥早前成立「土地供應專責小組」，房屋問題是本屆政府的重中之重，土地供應專責小組將整理本港土地來源各種選項的利弊，並向政府提交意見。個人認為，現階段政府規劃本區發展不完善，東一座西一座屋苑，獨立發展沒有社區聯繫，大埔第39區及相關地段仍有多處可供發展土地還沒有開發，土地供應專責小組可以納入地段土地作為研究。希望政府擱置有關修訂項目，重新研究規劃！

建議不是退讓，而是伸出善意！希望政府採納持份者意見，解決反對理由，照顧地區人士所需。#以上提出的建議，政府可作研究及加以考慮！

始終希望政府真心聽取地區人士意見及舒解持份憂慮及訴求！不是為發展而發展，一個利民益區的發展才是一個社區安樂窩。

*政府幕視本鄉兩村可建小型屋宇土地需求，就村界(v-zone)問題上，多年和政府周旋沒有結果，實在不公平！

政府漠視大埔尾及樟樹灘兩村擴大「鄉村發展區」(V zone)的請求可作為反對有關改劃項目的理由，政府在 2006年初為推行工務計劃第 713CL 號，徵收兩村農地 268277平方呎、屋地 1609平方呎，其中十多萬平方呎屬於 V zone地，政府理應擴大兩村 V zone 作為補償。

政府不公平對待原居民建屋權益，早年吐露港填海工程及於 2006 年初為配合政府推行的工務計劃第 713CL 號工程，政府當年已低微價錢，徵收了兩村大量農地作（GIC）地帶發展！政府一聲修改土地用途，就教育大學不要 A 項目（GIC）地皮，將本應劃為政府、機構或社區地帶改劃為可用作私營房屋發展！政府厚此薄彼不公平的對待，實在對本鄉兩村不合情理、不公平！

*項目影響本鄉協天宮廟、鄉中四姓、李氏、邱氏、江氏及溫氏宗祠風水！

講到風水，一定要提協天宮及兩村四姓祠堂風水，B項目地段位處協天宮龍脈，A項目地方填海前是兩村前灘，屬風水聚財之地，任何大型建設必嚴重損害協天宮及四姓祠堂風水格局，從而破壞兩村風水，後果嚴重，政府必須正視！

發展項目只有一路本鄉樟樹灘村，建高樓房，有如屏風效應，阻檔景觀，影響空氣對流，威脅居民健康，也嚴重破壞環境。影響本鄉「大埔尾坑」自然環境，河道生態要保護，坑河也是本鄉中龍脈重要組成部分，坑河流通貫穿項目地段直出吐露港值得關注！

* 樟樹灘鄉強烈反對，大埔尾村強烈不滿，樟樹灘村強烈譴責！地區反對聲音很清晰，現階段不支持及強烈反對《編號S/TP/26》/《編號 S/TP/27》的修訂項目！

2017 年 9 月 29 日

4. Plans, Drawings and Documents 圖則、繪圖及文件

Please list location plans, sites plans, other relevant plans, drawings and other documents submitted with the representation. For coloured drawings/plans or plans/drawings larger than A3 size, 90 copies each should be provided. For other supplementary documents, e.g. reports on impact assessment, 90 copies each should be submitted.

請列明連同申述一併遞交的位置圖、地盤平面圖、其他相關圖則、繪圖及其他文件。倘有圖則繪圖為彩圖或超過A3大小，須一式90份。至於其他補充文件（例如：影響評估報告），則須一式90份。

5. Signature 簽署

Signature
簽署



"Representer" / Authorized Agent*
「申述人」/ 獲授權代理人*

Name in Block Letters 姓名（以正楷填寫）

Position (if applicable) 職位（如適用）

Professional
Qualification(s) 專業資格

Member 會員 / Fellow 資深會員* of

☐ HKIP ☐ HKIA ☐ HKIS ☐ HKIE ☐ HKILA

Others 其他

on behalf of
代表

Company/Organization Name and Chop (if applicable)
公司/機構名稱及蓋章（如適用）

Date
日期

2/10/2017

Statement on Personal Data 個人資料的聲明

1. The personal data submitted to the Board in this representation will be used by the Secretary of the Board and Government departments for the following purposes:

- (a) the processing of this representation which includes making available the name of the "representer" for public inspection when making available this representation for public inspection; and
- (b) facilitating communication between the "representer" and the Secretary of the Board/Government departments in accordance with the provisions of the Town Planning Ordinance and the relevant Town Planning Board Guidelines.

委員會就這宗申述所收到的個人資料會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：

- (a) 處理這宗申述，包括公布這宗申述供公眾查閱，同時公布「申述人」的姓名供公眾查閱；以及
- (b) 方便「申述人」與委員會秘書及政府部門之間進行聯絡。

2. The personal data provided by the "representer" in this representation may also be disclosed to other persons for the purposes mentioned in paragraph 1 above.

「申述人」就這宗申述提供的個人資料，或亦會向其他人士披露，以作上述第1段提及的用途。

3. A "representer" has a right of access and correction with respect to his/her personal data as provided under the Personal Data (Privacy) Ordinance (Cap. 486). Request for personal data access and correction should be addressed to the Secretary of the Board at 15/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong.

根據《個人資料（私隱）條例》（第486章）的規定，「申述人」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。

* Delete as appropriate

* 刪去不適用者

Please fill "NA" for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」

「X」at the appropriate box 請在適當的方格內加上「X」號

For Official Use Only 請勿填寫此欄	Reference No. 檔案編號	TPB/R/S/TP/27-26
	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處。
- Please read the "Town Planning Board Guidelines on Submission and Publication of Representations, Comments on 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 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.info.gov.hk/tpb/>.
填寫此表格之前，請先細閱有關「根據城市規劃條例提交及公布申述、對申述的意見及進一步申述」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 樓及新界沙田上禾輋路 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.info.gov.hk/tpb/>）。
- This form can be downloaded from the Board's website, and obtained from the Secretariat of the Board and the Planning Enquiry Counters 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會提出論。

1. Person Making This Representation (known as "Representer" hereafter) 提出此宗申述的人士（下稱「申述人」）
Name 姓名/名稱 (Mr./Mrs./Miss/Ms./Company/Organization* 先生/夫人/小姐/女士/公司/機構*) STEPHENIE CHAN

2. Authorized Agent (if applicable) 獲授權代理人 (如適用)
Name 姓名/名稱 (Mr./Mrs./Miss/Ms./Company/Organization* 先生/夫人/小姐/女士/公司/機構*)

3. Details of the Representation 申述詳情
Draft plan to which the representation relates 與申述相關的草圖 (S/TP/26) & (S/TP/27)

* Delete as appropriate

* 請刪去不適用者

Please fill "NA" for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」

374

REPRESENTATION RELATING TO
DRAFT PLAN UNDER SECTION 6(1) OF
THE TOWN PLANNING ORDINANCE (CAP. 131)

根據《城市規劃條例》(第131章)
第6(1)條就草圖作出申述

3. Details of the Representation (Continued) (use separate sheet if necessary)
 申述詳情(續)(如有需要,請另頁說明)

Nature of and reasons for the representation 申述的性質及理由

Subject matters 有關事項	Are you supporting or opposing the subject matter? 你支持還是反對有關事項?	Reasons 理由
反對大埔分區計劃核准圖編號S/TP/26及S/TP/27。	<input type="checkbox"/> support 支持 <input checked="" type="checkbox"/> oppose 反對	請參看附件
	<input type="checkbox"/> support 支持 <input type="checkbox"/> oppose 反對	
	<input type="checkbox"/> support 支持 <input type="checkbox"/> oppose 反對	
Any proposed amendments to the draft plan? If yes, please specify the details. 對草圖是否有任何擬議修訂? 如有的話, 請註明詳情。		

@ Please describe the particular matter in the plan to which the representation relates. Where the representation relates to an amendment to a plan, please specify the amendment item number provided in the Schedule of Amendments.
 請形容圖則內與申述相關的指定事項。如申述與圖則的修訂有關, 請註明在修訂項目附表內的修訂項目編號。

Please fill "NA" for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」
 「✓」 at the appropriate box 請在適當的方格內加上「✓」號

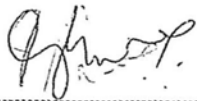
4. Plans, Drawings and Documents 圖則、繪圖及文件

Please list location plans, sites plans, other relevant plans, drawings and other documents submitted with the representation. For coloured drawings/plans or plans/drawings larger than A3 size, 90 copies each should be provided. For other supplementary documents, e.g. reports on impact assessment, 90 copies each should be submitted.

請列明連同申述一併遞交的位置圖、地盤平面圖、其他相關圖則、繪圖及其他文件。倘有圖則繪圖為彩圖或超過A3大小，須一式90份。至於其他補充文件（例如：影響評估報告），則須一式90份。

5. Signature 簽署

Signature
簽署



"Representer" / Authorized Agent*
「申述人」/ 獲授權代理人*

CHAN CHI KIT STEPHENIE

Name in Block Letters 姓名（以正楷填寫）

Position (if applicable) 職位（如適用）

Professional

Qualification(s) 專業資格

Member 會員 / Fellow 資深會員* of

☐ HKIP ☐ HKIA ☐ HKIS ☐ HKIE ☐ HKILA

Others 其他

on behalf of
代表

Company/Organization Name and Chop (if applicable)

公司/機構名稱及蓋章（如適用）

Date

日期

2017.10.3

Statement on Personal Data 個人資料的聲明

1. The personal data submitted to the Board in this representation will be used by the Secretary of the Board and Government departments for the following purposes:

(a) the processing of this representation which includes making available the name of the "representer" for public inspection when making available this representation for public inspection; and

(b) facilitating communication between the "representer" and the Secretary of the Board/Government departments in accordance with the provisions of the Town Planning Ordinance and the relevant Town Planning Board Guidelines.

委員會就這宗申述所收到的個人資料會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：

(a) 處理這宗申述，包括公布這宗申述供公眾查閱，同時公布「申述人」的姓名供公眾查閱；以及

(b) 方便「申述人」與委員會秘書及政府部門之間進行聯絡。

2. The personal data provided by the "representer" in this representation may also be disclosed to other persons for the purposes mentioned in paragraph 1 above.

「申述人」就這宗申述提供的個人資料，或亦會向其他人士披露，以作上述第1段提及的用途。

3. A "representer" has a right of access and correction with respect to his/her personal data as provided under the Personal Data (Privacy) Ordinance (Cap. 486). Request for personal data access and correction should be addressed to the Secretary of the Board at 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong.

根據《個人資料（私隱）條例》（第486章）的規定，「申述人」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華道333號北角政府合署15樓。

* Delete as appropriate

* 請刪去不適用者

Please fill "NA" for inapplicable item

請在不適用的項目填寫「不適用」

"X" at the appropriate box

請在適當的方格內加上「✓」號

敬啟者：

反對政府進行「土地用途檢討短中期適合改作房屋發展用地」及
「大埔分區計劃大綱核准圖《編號 S/TP/26》的擬議修訂項目」

就 2017 年 5 月 10 日，規劃署及發展局出席大埔區議會「環境，房屋及工程委員會」會議時闡述政府現進行「土地用途檢討短中期適合改作房屋發展的用地」及大埔分區計劃大綱核准圖《編號 S/TP/26》的擬議修訂項目，謹此樟樹灘鄉（包括大埔尾村和樟樹灘村）全體村民及居民表達 強烈不滿及極力反對 是項規劃的可行性及實踐性，理據如下：-

1. 就規劃署圖側參考編號 M/TP/17/12 Plan 1 所顯示，在大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/26 作出的擬議修訂的所在地，正是樟樹灘鄉原來的「鄉村發展區」V-zone 地段。於 2006 年初為配合政府推行的工務計劃第 713CL 號，徵收了兩村大量農地共 268,277 平方呎，屋地 1,609 平方呎。其中十多萬平方呎屬於 V-zone 地。當政府在此處完成所有工程後，將部分收回的土地空置荒廢，兩村居民多次向大埔地政署、民政署、和規劃署申請將該地段原本是村界的土地復還給兩村原居民，以解決本鄉土地可作原居民申請建丁屋的嚴重不足情況。唯過去四年多以來一直只有由本鄉代表多次約見政府部門官員陳述理據，唯政府官員只是空有出席，但會後並無給予任何正面回應或跟進，此舉實在是負責政府官員敷衍了事，令人費解。現就資料顯示，政府擬將該地段納入為住宅（乙類）R(B) 用途。此舉實令本鄉居民感到非常詫意和憤慨！莫非就是官官相惠，漠視民意？真的要官迫民反嗎？！
2. 樟樹灘鄉建村歷史悠久，經歷四百多年。鄉民在此繁衍生息，至今已經歷十四宗代，薪火相傳。鄉內協天宮古廟及四姓：丘（邱）、李、江、溫，均有祠堂和先人殯葬區，共一脈相連，風水龍脈之所在。亦保持了中華文化的傳承，對此鄉民絕不含糊！另外，除河道區生態的自然保護外，河道也是本鄉龍脈的重要組成部份。現今 S/TP/26 Plan1 覆蓋的地方，正是本鄉河道流向吐露港的出口處。在此處的任何建築地基，誓必會切斷本鄉龍脈，影響本鄉風水的整體性。此舉令鄉民惶恐不安，深感憂慮！本鄉居民誓要保衛這處龍脈不受破壞，並竭力阻止禍延子孫後代繁衍及平安的胡亂規劃！
3. 本鄉大部份房屋乃依山而建，伸延至海邊平地。從大埔道至優景里地段可清楚看見整個鄉是背靠着山，面向着海，保留着山脊的秀麗，海風送爽的格局，與大自然和諧共處。若然在 S/TP/26 改變用途，興建高樓，必會形成屏風效應，影響空氣流通，將本鄉猶如孤立於峽谷之中。原本適宜居住的條件盡喪，對本鄉的風水、居民的健康福祉影響更為嚴重，此舉極不能接受！政府是否要進行如此滅鄉滅村的行為胡亂改變呢？！
4. 現時鄰近本鄉的交通配套極為不足，鄉民都長期飽受輪侯公共巴士或小巴不足之苦。而現有的交通停車位預計不久將會飽和，不敷應用。蕉坑原本屬樟樹灘村，但早年已被政府以賤價收回。現今規劃署亦直接納入計劃大綱（M/TP/17/12 Plan 2），只設計小部份車位，除未正視停車位的不足，道路的不勝負荷外，更不顧及本鄉多年來申請希望回修村界 VE 的訴求。凡此種種形勢都反映了香港政府於回歸以來，都漠視新界原居民的丁屋需求問題，實在迫使全體鄉民聯合起來作出反應，要求政府有關當局作出公平、公正及公開的回應。並撤銷 S/TP/26 改變為住宅（乙類）用途。
5. 現時由吐露港快速公路通往本鄉的天橋乃本鄉居民聯同本區議員超過十年的申請所爭取的成果。如今政府因利成便，未評估過上述計劃將對本鄉居民及周邊住戶的影響，實不是一個負責任政府

的所為。我們堅決反對！

上述5項只闡述部份本鄉原居民的反對理由，有更多的歷史因素未能在此一一盡列。我們重申：要求政府重新啟動諮詢程序。並派員立即落區與鄉民及有關持份者溝通，了解情況，不要遠離民意，製造矛盾，分化鄉郊居民與其他市民的和諧共處。

此致

政府有關部門

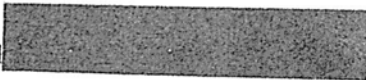
大埔樟樹灘鄉代表：丘華安



副本： 大埔鄉事委員會張學明主席
本區陳笑權區議員

二零一七年九月十三日

回郵地址



For Official Use Only 請勿填寫此欄	Reference No. 檔案編號	TPB/R/S/TP/27-27
	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 Publication of Representations, Comments on 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 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.info.gov.hk/tpb/>.
填寫此表格之前，請先細閱有關「根據城市規劃條例提交及公布申述、對申述的意見及進一步申述」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.info.gov.hk/tpb/>）。
- This form can be downloaded from the Board's website, and obtained from the Secretariat of the Board and the Planning Enquiry Counters 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。

1. Person Making This Representation (known as "Representer" hereafter) 提出此宗申述的人士（下稱「申述人」）
Name 姓名/名稱 (Mr./Mrs./Miss/Ms./Company/Organization* 先生/夫人/小姐/女士/公司/機構*) YAU YIG JUN, JON

2. Authorized Agent (if applicable) 獲授權代理人（如適用）
Name 姓名/名稱 (Mr./Mrs./Miss/Ms./Company/Organization* 先生/夫人/小姐/女士/公司/機構*)

3. Details of the Representation 申述詳情
Draft plan to which the representation relates 與申述相關的草圖 (S/TP/26) & (S/TP/27)

* Delete as appropriate * 請刪去不適用者
Please fill "NA" for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」

375

REPRESENTATION RELATING TO
DRAFT PLAN UNDER SECTION 6(1) OF
THE TOWN PLANNING ORDINANCE (CAP. 131)

根據《城市規劃條例》(第 131 章)
第 6(1) 條就草圖作出申述

3. Details of the Representation (Continued) (use separate sheet if necessary)
 申述詳情(續)(如有需要,請另頁說明)

Nature of and reasons for the representation 申述的性質及理由

Subject matters ⁶ 有關事項 ⁶	Are you supporting or opposing the subject matter? 你支持還是反對有關事項?	Reasons 理由
反對大埔分區計劃大綱圖 S/TP/26 和 S/TP/27 修訂 A 項及 B 項	<input type="checkbox"/> support 支持 <input checked="" type="checkbox"/> oppose 反對	請參考附件。
	<input type="checkbox"/> support 支持 <input type="checkbox"/> oppose 反對	
	<input type="checkbox"/> support 支持 <input type="checkbox"/> oppose 反對	

Any proposed amendments to the draft plan? If yes, please specify the details.
 對草圖是否有任何擬議修訂? 如有的話, 請註明詳情。

@ Please describe the particular matter in the plan to which the representation relates. Where the representation relates to an amendment to a plan, please specify the amendment item number provided in the Schedule of Amendments.
 請形容圖則內與申述相關的指定事項。如申述與圖則的修訂有關, 請註明在修訂項目附表內的修訂項目編號。

Please fill "NA" for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」
 「✓」 at the appropriate box 請在適當的方格內加上「✓」號

4. Plans, Drawings and Documents 圖則、繪圖及文件

Please list location plans, sites plans, other relevant plans, drawings and other documents submitted with the representation. For coloured drawings/plans or plans/drawings larger than A3 size, 90 copies each should be provided. For other supplementary documents, e.g. reports on impact assessment, 90 copies each should be submitted.

請列明連同申述一併遞交的位置圖、地盤平面圖、其他相關圖則、繪圖及其他文件。倘有圖則繪圖為彩圖或超過A3大小，須一式90份。至於其他補充文件（例如：影響評估報告），則須一式90份。

5. Signature 簽署

Signature
簽署

Jon Ngai
Yau Yig Jun Jon

Name in Block Letters 姓名（以正楷填寫）

"Representer" / Authorized Agent*

「申述人」/ 獲授權代理人*

Position (if applicable) 職位（如適用）

Professional
Qualification(s) 專業資格

Member 會員 / Fellow 資深會員* of

☐ HKIP ☐ HKIA ☐ HKIS ☐ HKIE ☐ HKILA

Others 其他

on behalf of
代表

Company/Organization Name and Chop (if applicable)

公司/機構名稱及蓋章（如適用）

Date

日期

2017.10.3

Statement on Personal Data 個人資料的聲明

1. The personal data submitted to the Board in this representation will be used by the Secretary of the Board and Government departments for the following purposes:

- (a) the processing of this representation which includes making available the name of the "representer" for public inspection when making available this representation for public inspection; and
- (b) facilitating communication between the "representer" and the Secretary of the Board/Government departments in accordance with the provisions of the Town Planning Ordinance and the relevant Town Planning Board Guidelines.

委員會就這宗申述所收到的個人資料會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：

- (a) 處理這宗申述，包括公布這宗申述供公眾查閱，同時公布「申述人」的姓名供公眾查閱；以及
- (b) 方便「申述人」與委員會秘書及政府部門之間進行聯絡。

2. The personal data provided by the "representer" in this representation may also be disclosed to other persons for the purposes mentioned in paragraph 1 above.

「申述人」就這宗申述提供的個人資料，或亦會向其他人士披露，以作上述第1段提及的用途。

3. A "representer" has a right of access and correction with respect to his/her personal data as provided under the Personal Data (Privacy) Ordinance (Cap. 486). Request for personal data access and correction should be addressed to the Secretary of the Board at 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong.

根據《個人資料（私隱）條例》（第486章）的規定，「申述人」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華道333號北角政府合署15樓。

* Delete as appropriate

Please fill "NA" for inapplicable item

「X」 at the appropriate box

* 請刪去不適用者

請在不適用的項目填寫「不適用」

請在適當的方格內加上「✓」號

反對政府進行「大埔分區計劃大綱核准圖《編號 S/TP/27》/《編號 S/TP/26》的修訂項目」第 39 區 A、B 項目

謹此樟樹灘鄉，包括大埔尾村和樟樹灘村，兩村村民及居民，地區人士（持份者）表達強烈不滿及極力反對項目規劃的可行性及實踐性！「反對」理據如下：

就標題事宜，大埔區議會、大埔鄉事委員會、樟樹灘鄉鄉長、大埔尾及樟樹灘村代表和村民及地區人士（持份者）已多次向有關部門表達強烈不滿，反對聲音清晰不支持修訂項目，提出充分反對理由！署方沿用原有的修訂項目沒有作出修改，就此呈上城市規劃委員會作刊憲前考慮。但可惜，城規會通過原有的大綱核准圖，沿用舊有的圖則《大埔分區計劃大綱核准圖編號S/TP/26》，並展示圖則刊憲作公眾諮詢。就此，認為政府有關部門沒有認真聆聽民意的反對聲音，署方沒有採納各持份者意見，一意孤行，漠視民意，對此我們感覺非常憤慨！對政府充耳不聞，視而不見的官僚作風深感遺憾和失望，持份者表達強烈不滿。

* 關注政府改變第 39 區土地用途，修訂項目並未充份諮詢所有地區持份者，沒有派員落區入鄉村視察環境與村民及地區人士溝通，了解民憂！我們不支持胡亂發展，要求尊重地區民意，發展完善規劃。

* 強烈反對規劃的修訂項目興建屏風高樓房，發展項目鄰近本鄉兩村，只有一路之隔，屏風樓效應阻擋景觀，影響空氣對流，影響本鄉環境，嚴重破壞本鄉兩村風水。項目影響本鄉協天宮廟、鄉中四姓、李氏、邱氏、江氏及溫氏宗祠風水發展破壞本鄉兩村風水如何補償，本鄉村民日夜擔憂家宅安寧，威脅居民健康！

* 多年來，本區發展導致多項大型屋苑興建，發展項目導致地區人口及車輛急增，本區交通配套嚴重不善及泊車位嚴重不足，引起村民及地區人士擔憂！區內現時已人多車多，泊車問題已造成困擾，非本村人士車輛穿梭本鄉單程村路由如公路般使用（用作捷徑連接大埔公路 - 樟樹灘路（村路） - 優景里 - 博研路 - 科學園連接吐露港公路），區內外車輛泊車問題已造成滋擾。單程村路設計不勝負荷，令到村民日夜擔憂！慎防意外發生，導致傷人損車或村路兩旁房屋意外受損，這問題一定要向政府反映及提出關注！

* 強烈不滿，本鄉兩村民生設施不足，政府忽視沒有照顧地區需要！就 2016 年尾區議會政府文件顯示，有關在大埔區污水處理收集計劃項目詳情！項目中，大埔區有 23 個“預計中”工程動工時間，由 2021 年至 2028 年（其中包括大埔尾村和樟樹灘村在內）。本鄉兩村民生設施只有等望，項目發展配套就應有盡有，政府實在對本鄉兩村不公平不合理！

* 政府幕視本鄉兩村可建小型屋宇土地需求，就村界(V-zone)問題上，多年和政府周旋沒有結果，實在不公平！最近消息，政府為紓解住屋問題，有意出手幫助港人首置上車盤置業，政府解決民生問題是應該的！但不應，不公平對待原居民建屋權益，實在不合情理、不公平！

* 村民強烈不滿，就修訂項目將（GIC）土地改變用途作為私營房屋發展。政府當年已賤價徵收村民農地，相信土地將會以高價售予發展，手段可恥！村民強烈不滿改變（GIC）土地及改劃為私營房屋發展！

* 強烈反對不完整規劃，一個利民益區的發展項目並非東一忽西一忽規劃，屋苑與屋苑之間沒有社區聯繫，不完善規劃影響民生，不利地區發展！

要發展就要有遠大眼光，我們拒絕無整體規劃的發展，要求完整交通配套民生措施要同步，要求加建火車站、停車場、商場、休憩空間、運動場、完善社區設施一起規劃。

就規劃而論，本區鄉郊環境已操度改變，已形成一個多元化地區。就白石角已有多個私人屋苑項目建成及正在發展中、鹿茵山莊、大埔尾村及樟樹灘村、香港中文大學及香港科學園，第 39 區 A、B 項目及其他在規劃中的發展項目，相信再過十年本區將會有很大改變。但是規劃忽略利民益區聯繫，形成東一個屋苑西一個屋苑，如各自各山頭，是一個不完整社區規劃！

* 鄉民愛港愛鄉愛家，不是盲目反對！但政府一意孤行，不採納地區持份者反對意見，不聽反對聲音，不接納反對理由。對有關部門充耳不聞，視而不見的作風深感遺憾和失望！

如果我們不能反對第 39 區 A、B 項目！現斗膽提出建議#，可將項目發展擴大，就相關地段擴大規劃令多數倍人口激增落區，規劃增建火車站、加強交通配套、完善社區設施、發展成為一個利民益區新社區，猶如馬鞍山或沙田新城市發展。

* 就此，因應特區政府解決土地供應及住屋問題。特首林鄭月娥早前成立「土地供應專責小組」，房屋問題是本屆政府的重中之重，土地供應專責小組將整理本港土地來源各種選項的利弊，並向政府提交意見。個人認為，現階段政府規劃本區發展不完善，東一座西一座屋苑，獨立發展沒有社區聯繫，大埔第 39 區及相關地段仍有多處可供發展土地還沒有開發，土地供應專責小組可以納入地段土地作為研究。希望政府擱置有關修訂項目，重新研究規劃！

建議不是退讓，而是伸出善意！希望政府採納持份者意見，解決反對理由，照顧地區人士所需。#以上提出的建議，政府可作研究及加以考慮！

始終希望政府真心聽取地區人士意見及舒解持份憂慮及訴求！不是為發展而發展，一個利民益區的發展才是一個社區安樂窩。

*政府漠視本鄉兩村可建小型屋宇土地需求，就村界(v-zone)問題上，多年和政府周旋沒有結果，實在不公平！

政府漠視大埔尾及樟樹灘兩村擴大「鄉村發展區」(V zone)的請求可作為反對有關改劃項目的理由，政府在 2006年初為推行工務計劃第 713CL 號，徵收兩村農地 268277平方呎、屋地 1609平方呎，其中十多萬平方呎屬於 V zone地，政府理應擴大兩村 V zone 作為補償。

政府不公平對待原居民建屋權益，早年吐露港填海工程及於 2006 年初為配合政府推行的工務計劃第 713CL 號工程，政府當年已低微價錢，徵收了兩村大量農地作（GIC）地帶發展！政府一聲修改土地用途，就教育大學不要 A 項目（GIC）地皮，將本應劃為政府、機構或社區地帶改劃為可用作私營房屋發展！政府厚此薄彼不公平的對待，實在對本鄉兩村不合情理、不公平！

*項目影響本鄉協天宮廟、鄉中四姓、李氏、邱氏、江氏及溫氏宗祠風水！

講到風水，一定要提協天宮及兩村四姓祠堂風水，B項目地段位處協天宮龍脈，A項目地方填海前是兩村前灘，屬風水聚財之地，任何大型建設必嚴重損害協天宮及四姓祠堂風水格局，從而破壞兩村風水，後果嚴重，政府必須正視！

發展項目只有一路本鄉樟樹灘村，建高樓房，有如屏風效應，阻擋景觀，影響空氣對流，威脅居民健康，也嚴重破壞環境。影響本鄉「大埔尾坑」自然環境，河道生態要保護，坑河也是本鄉中龍脈重要組成部分，坑河流通貫穿項目地段直出吐露港值得關注！

* 樟樹灘鄉強烈反對，大埔尾村強烈不滿，樟樹灘村強烈譴責！地區反對聲音很清晰，現階段不支持及強烈反對《編號S/TP/26》/《編號 S/TP/27》的修訂項目！

2017 年 9 月 30 日

For Official Use Only 請勿填寫此欄	Reference No. 檔案編號	TPB/R/S/TP/27-28
	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 Publication of Representations, Comments on 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 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.info.gov.hk/tpb/>.
填寫此表格之前，請先細閱有關「根據城市規劃條例提交及公布申述、對申述的意見及進一步申述」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.info.gov.hk/tpb/>）。
- This form can be downloaded from the Board's website, and obtained from the Secretariat of the Board and the Planning Enquiry Counters 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會提出論。

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

Name 姓名/名稱 (Mr./Mrs./Miss/Ms./Company/Organization* 先生/夫人/小姐/女士/公司/機構*)

YAU WAH ON

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

Name 姓名/名稱 (Mr./Mrs./Miss/Ms./Company/Organization* 先生/夫人/小姐/女士/公司/機構*)

3. Details of the Representation
申述詳情

Draft plan to which the representation relates
與申述相關的草圖

(S/TP/26) (S/TP/27)

* Delete as appropriate * 請刪去不適用者
Please fill "NA" for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」

REPRESENTATION RELATING TO
DRAFT PLAN UNDER SECTION 6(1) OF
THE TOWN PLANNING ORDINANCE (CAP. 131)

根據《城市規劃條例》(第131章)
第6(1)條就草圖作出申述

-A 015 7817

3. Details of the Representation (Continued) (use separate sheet if necessary)
申述詳情(續)(如有需要,請另頁說明)

Nature of and reasons for the representation 申述的性質及理由

Subject matters 有關事項	Are you supporting or opposing the subject matter? 你支持還是反對有關事項?	Reasons 理由
反對大埔 分區計劃 大綱核准 圖 SITP/26 及 SITP/27 的修訂 項目 ABB	<input type="checkbox"/> support 支持 <input checked="" type="checkbox"/> oppose 反對	請參閱附件及 補充附件。
	<input type="checkbox"/> support 支持 <input type="checkbox"/> oppose 反對	
	<input type="checkbox"/> support 支持 <input type="checkbox"/> oppose 反對	
..

Any proposed amendments to the draft plan? If yes, please specify the details.
對草圖是否有任何擬議修訂? 如有的話, 請註明詳情。

@ Please describe the particular matter in the plan to which the representation relates. Where the representation relates to an amendment to a plan, please specify the amendment item number provided in the Schedule of Amendments.
請形容圖則內與申述相關的指定事項。如申述與圖則的修訂有關, 請註明在修訂項目附表內的修訂項目編號。

Please fill "NA" for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」
「✓」 at the appropriate box 請在適當的方格內加上「✓」號

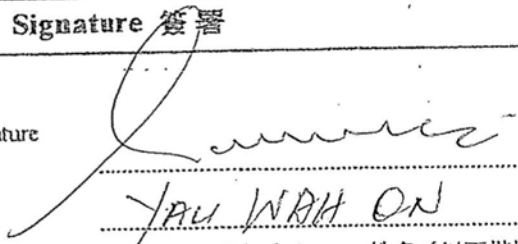
4. Plans, Drawings and Documents 圖則、繪圖及文件

Please list location plans, sites plans, other relevant plans, drawings and other documents submitted with the representation. For coloured drawings/plans or plans/drawings larger than A3 size, 90 copies each should be provided. For other supplementary documents, e.g. reports on impact assessment, 90 copies each should be submitted.

請列明連同申述一併遞交的位置圖、地盤平面圖、其他相關圖則、繪圖及其他文件。倘有圖則繪圖為彩圖或超過A3大小，須一式90份。至於其他補充文件（例如：影響評估報告），則須一式90份。

5. Signature 簽署

Signature
簽署



"Representer" / Authorized Agent*
「申述人」/ 獲授權代理人*

Name in Block Letters 姓名（以正楷填寫）

Position (if applicable) 職位（如適用）

Professional

Qualification(s) 專業資格

Member 會員 / Fellow 資深會員* of

☐ HKIP ☐ HKIA ☐ HKIS ☒ HKIE ☐ HKILA

Others 其他

on behalf of
代表

Company/Organization Name and Chop (if applicable)
公司/機構名稱及蓋章（如適用）

Date
日期

2017.9.30

Statement on Personal Data 個人資料的聲明

1. The personal data submitted to the Board in this representation will be used by the Secretary of the Board and Government departments for the following purposes:

- (a) the processing of this representation which includes making available the name of the "representer" for public inspection when making available this representation for public inspection; and
- (b) facilitating communication between the "representer" and the Secretary of the Board/Government departments in accordance with the provisions of the Town Planning Ordinance and the relevant Town Planning Board Guidelines.

委員會就這宗申述所收到的個人資料會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例指引的規定作以下用途：

- (a) 處理這宗申述，包括公布這宗申述供公眾查閱，同時公布「申述人」的姓名供公眾查閱；以及
- (b) 方便「申述人」與委員會秘書及政府部門之間進行聯絡。

2. The personal data provided by the "representer" in this representation may also be disclosed to other persons for the purposes mentioned in paragraph 1 above.

「申述人」就這宗申述提供的個人資料，或亦會向其他人士披露，以作上述第1段提及的用途。

3. A "representer" has a right of access and correction with respect to his/her personal data as provided under the Personal Data (Privacy) Ordinance (Cap. 486). Request for personal data access and correction should be addressed to the Secretary of the Board at 15/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong.

根據《個人資料（私隱）條例》（第486章）的規定，「申述人」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。

* Delete as appropriate

Please fill "NA" for inapplicable item

「X」at the appropriate box

* 請刪去不適用者

請在不適用的項目填寫「不適用」

請在適當的方格內加上「X」號

反對政府進行「大埔分區計劃大綱核准圖《編號 S/TP/27》/《編號 S/TP/26》的修訂項目」第 39 區 A、B 項目

謹此樟樹灘鄉，包括大埔尾村和樟樹灘村，兩村村民及居民，地區人士（持份者）表達強烈不滿及極力反對項目規劃的可行性及實踐性！「反對」理據如下：

就標題事宜，大埔區議會、大埔鄉事委員會、樟樹灘鄉鄉長、大埔尾及樟樹灘村代表和村民及地區人士(持份者)已多次向有關部門表達強烈不滿，反對聲音清晰不支持修訂項目，提出充分反對理由！署方沿用原有的修訂項目沒有作出修改，就此呈上城市規劃委員會作刊憲前考慮。但可惜，城規會通過原有的大綱核准圖，沿用舊有的圖則《大埔分區計劃大綱核准圖編號S/TP/26》，並展示圖則刊憲作公眾諮詢。就此，認為政府有關部門沒有認真聆聽民意的反對聲音，署方沒有採納各持分者意見，一意孤行，漠視民意，對此我們感覺非常憤慨！對政府充耳不聞，視而不見的官僚作風深感遺憾和失望，持份者表達強烈不滿。

* 關注政府改變第 39 區土地用途，修訂項目並未充份諮詢所有地區持分者，沒有派員落區入鄉村視察環境與村民及地區人士溝通，了解民憂！我們不支持胡亂發展，要求尊重地區民意，發展完善規劃。

* 強烈反對規劃的修訂項目興建屏風高樓房，發展項目鄰近本鄉兩村，只有一路之隔，屏風樓效應阻擋景觀，影響空氣對流，影響本鄉環境，嚴重破壞本鄉兩村風水。項目影響本鄉協天宮廟、鄉中四姓、李氏、邱氏、江氏及溫氏宗祠風水發展破壞本鄉兩村風水如何補償，本鄉村民日夜擔憂家宅安寧，威脅居民健康！

* 多年來，本區發展導致多項大型屋苑興建，發展項目導致地區人口及車輛急增，本區交通配套嚴重不善及泊車位嚴重不足，引起村民及地區人士擔憂！區內現時已人多車多，泊車問題已造成困擾，非本村人士車輛穿梭本鄉單程村路由如公路般使用（用作捷徑連接大埔公路 -- 樟樹灘路(村路) -- 優景里 -- 博研路 -- 科學園連接吐露港公路），區內外車輛泊車問題已造成滋擾。單程村路設計不勝負荷，令到村民日夜擔憂！慎防意外發生，導致傷人損車或村路兩旁房屋意外受損，這問題一定要向政府反映及提出關注！

* 強烈不滿，本鄉兩村民生設施不足，政府忽視沒有照顧地區需要！就 2016 年尾區議會政府文件顯示，有關在大埔區污水處理收集計劃項目詳情！項目中，大埔區有 23 個“預計中”工程動工時間，由 2021 年至 2028 年(其中包括大埔尾村和樟樹灘村在內)。本鄉兩村民生設施只有等望，項目發展配套就應有盡有，政府實在對本鄉兩村不公平不合情理！

* 政府幕視本鄉兩村可建小型屋宇土地需求，就村界(V-zone)問題上，多年和政府周旋沒有結果，實在不公平！最近消息，政府為紓解住屋問題，有意出手幫助港人首置上車盤置業，政府解決民生問題是應該的！但不應，不公平對待原居民建屋權益，實在不合情理、不公平！

* 村民強烈不滿，就修訂項目將（GIC）土地改變用途作為私營房屋發展。政府當年已賤價徵收村民農地，相信土地將會以高價售予發展，手段可恥！村民強烈不滿改變（GIC）土地及改劃為私營房屋發展！

* 強烈反對不完整規劃，一個利民益區的發展項目並非東一忽西一忽規劃，屋苑與屋苑之間沒有社區聯繫，不完善規劃影響民生，不利地區發展！

要發展就要有遠大眼光，我們拒絕無整體規劃的發展，要求完整交通配套民生措施要同步，要求加建火車站、停車場、商場、休憩空間、運動場、完善社區設施一起規劃。

就規劃而論，本區鄉郊環境已操度改變，已形成一個多元化地區。就白石角已有多個私人屋苑項目建成及正在發展中、鹿茵山莊、大埔尾村及樟樹灘村、香港中文大學及香港科學園，第 39 區 A、B 項目及其他在規劃中的發展項目，相信再過十年本區將會有很大改變。但是規劃忽略利民益區聯繫，形成東一個屋苑西一個屋苑，如各自各山頭，是一個不完整社區規劃！

* 鄉民愛港愛鄉愛家，不是盲目反對！但政府一意孤行，不採納地區持份者反對意見，不聽反對聲音，不接納反對理由。對有關部門充耳不聞，視而不見的作風深感遺憾和失望！

如果我們不能反對第 39 區 A、B 項目！現斗膽提出建議#，可將項目發展擴大，就相關地段擴大規劃令多數倍人口激增落區，規劃增建火車站、加強交通配套、完善社區設施、發展成為一個利民益區新社區，猶如馬鞍山或沙田新城市發展。

* 就此，因應特區政府解決土地供應及住屋問題。特首林鄭月娥早前成立「土地供應專責小組」，房屋問題是本屆政府的重中之重，土地供應專責小組將整理本港土地來源各種選項的利弊，並向政府提交意見。個人認為，現階段政府規劃本區發展不完善，東一座西一座屋苑，獨立發展沒有社區聯繫，大埔第 39 區及相關地段仍有多處可供發展土地還沒有開發，土地供應專責小組可以納入地段土地作為研究。希望政府擱置有關修訂項目，重新研究規劃！

建議不是退讓，而是伸出善意！希望政府採納持份者意見，解決反對理由，照顧地區人士所需。#以上提出的建議，政府可作研究及加以考慮！

始終希望政府真心聽取地區人士意見及紓解持份憂慮及訴求！不是為發展而發展，一個利民益區的發展才是一個社區安樂窩。

*政府漠視本鄉兩村可建小型屋宇土地需求，就村界(v-zone)問題上，多年和政府周旋沒有結果，實在不公平！

政府漠視大埔尾及樟樹灘兩村擴大「鄉村發展區」(V zone)的請求可作為反對有關改劃項目的理由，政府在 2006年初為推行工務計劃第 713CL 號，徵收兩村農地 268277平方呎、屋地 1609平方呎，其中十多萬平方呎屬於 V zone地，政府理應擴大兩村 V zone 作為補償。

政府不公平對待原居民建屋權益，早年吐露港填海工程及於 2006 年初為配合政府推行的工務計劃第 713CL 號工程，政府當年已低微價錢，徵收了兩村大量農地作 (GIC) 地帶發展！政府一聲修改土地用途，就教育大學不要 A 項目 (GIC) 地皮，將本應劃為政府、機構或社區地帶改劃為可用作私營房屋發展！政府厚此薄彼不公平的對待，實在對本鄉兩村不合情理、不公平！

*項目影響本鄉協天宮廟、鄉中四姓、李氏、邱氏、江氏及溫氏宗祠風水！

講到風水，一定要提協天宮及兩村四姓祠堂風水，B項目地段位處協天宮龍脈，A項目地方填海前是兩村前灘，屬風水聚財之地，任何大型建設必嚴重損害協天宮及四姓祠堂風水格局，從而破壞兩村風水，後果嚴重，政府必須正視！

發展項目只有一路本鄉樟樹灘村，建高樓房，有如屏風效應，阻檔景觀，影響空氣對流，威脅居民健康，也嚴重破壞環境。影響本鄉「大埔尾坑」自然環境，河道生態要保護，坑河也是本鄉中龍脈重要組成部分，坑河流通貫穿項目地段直出吐露港值得關注！

* 樟樹灘鄉強烈反對，大埔尾村強烈不滿，樟樹灘村強烈譴責！地區反對聲音很清晰，現階段不支持及強烈反對《編號S/TP/26》/《編號 S/TP/27》的修訂項目！

2017 年 9 月 30 日

城市規劃委員會
香港北角渣華道三百三十三號
北角政府合署十五樓

敬啟者：

反對政府進行「土地用途檢討短中期適合改作房屋發展用地」及
「大埔分區計劃大綱核准圖《編號 S/TP/26》的擬議修訂項目」

就2017年5月10日，規劃署及發展局出席大埔區議會「環境，房屋及工程委員會」會議時闡述政府現進行「土地用途檢討短中期適合改作房屋發展的用地」及大埔分區計劃大綱核准圖《編號 S/TP/26》的擬議修訂項目，謹此樟樹灘鄉（包括大埔尾村和樟樹灘村）全體村民及居民表達 強烈不滿及極力反對 是項規劃的可行性及實踐性，理據如下：-

1. 就規劃署圖側參考編號 M/TP/17/12 Plan 1 所顯示，在大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/26 作出的擬議修訂的所在地，正是樟樹灘鄉原來的「鄉村發展區」V-zone 地段。於2006年初為配合政府推行的工務計劃第713CL號，徵收了兩村大量農地共268,277平方呎，屋地1,609平方呎。其中十多萬平方呎屬於V-zone地。當政府在此處完成所有工程後，將部分收回的土地空置荒廢，兩村居民多次向大埔地政署、民政署、和規劃署申請將該地段原本是村界的土地復還給兩村原居民，以解決本鄉土地可作原居民申請建丁屋的嚴重不足情況。唯過去四年多以來一直只有由本鄉代表多次約見政府部門官員陳述理據，唯政府官員只是空有出席，但會後並無給予任何正面回應或跟進，此舉實在是負責政府官員敷衍了事，令人費解。現就資料顯示，政府擬將該地段納入為住宅（乙類）R(B)用途。此舉實令本鄉居民感到非常詫意和憤慨！莫非就是官官相惠，漠視民意？真的要官迫民反嗎？！
2. 樟樹灘鄉建村歷史悠久，經歷四百多年。鄉民在此繁衍生息，至今已經歷十四宗代，薪火相傳。鄉內協天宮古廟及四姓：丘（邱）、李、江、溫，均有祠堂和先人殯葬區，共一脈相連，風水龍脈之所在。亦保持了中華文化的傳承，對此鄉民絕不含糊！另外，除河道區生態的自然保護外，河道也是本鄉龍脈的重要組成部份。現今S/TP/26 Plan1 覆蓋的地方，正是本鄉河道流向吐露港的出口處。在此處的任何建築地基，誓必會切斷本鄉龍脈，影響本鄉風水的整體性。此舉令鄉民惶恐不安，深感憂慮！本鄉居民誓要保衛這處龍脈不受破壞，並竭力阻止禍延子孫後代繁衍及平安的胡亂規劃！
3. 本鄉大部份房屋乃依山而建，伸延至海邊平地。從大埔道至優景里地段可清楚看見整個鄉是背靠着山，面向着海，保留着山脊的秀麗，海風送爽的格局，與大自然和諧共處。若然在S/TP/26改變用途，興建高樓，必會形成屏風效應，影響空氣流通，將本鄉猶如孤立於峽谷之中。原本適宜居住的條件盡喪，對本鄉的風水、居民的健康福祉影響更為嚴重，此舉極不能接受！政府是否要進行如此滅鄉滅村的行為胡亂改變呢？！
4. 現時鄰近本鄉的交通配套極為不足，鄉民都長期飽受輪候公共巴士或小巴不足之苦。而現有的交通停車位預計不久將會飽和，不敷應用。蕉坑原本屬樟樹灘村，但早年已被政府以賤價收回。現今規劃署亦直接納入計劃大綱（M/TP/17/12 Plan 2），只設計小部份車位，除未正視停車位的不足，道路的不勝負荷外，更不顧及本鄉多年來申請希望回修村界VE的訴求。凡此種種形勢都反映了香港政府於回歸以來，都漠視新界原居民的丁屋需求問題，實在迫使全體鄉民聯合起來作出

反應，要求政府有關當局作出公平、公正及公開的回應。並撤銷 S/TP/26 改變為住宅（乙類）用途。

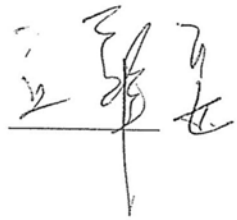
5. 現時由吐露港快速公路通往本鄉的天橋乃本鄉居民聯同本區議員超過十年的申請所爭取的成果。如今政府因利成便，未評估過上述計劃將對本鄉居民及周邊住戶的影響，實不是一個負責任政府的所為。我們堅決反對！

上述 5 項只闡述部份本鄉原居民的反對理由，有更多的歷史因素未能在此一一盡列。我們重申：要求政府重新啟動諮詢程序。並派員立即落區與鄉民及有關持份者溝通，了解情況，不要遠離民意，製造矛盾，分化鄉郊居民與其他市民的和諧共處。

此致

發展局長
馬紹祥先生

大埔樟樹灘鄉代表：丘華安



副本： 大埔鄉事委員會張學明主席
本區陳笑權區議員

二零一七年五月二十三日

回郵



MTR Corporation Limited
香港鐵路有限公司
www.mtr.com.hk

TPB/R/S/TP/27-29



The Secretary
Town Planning Board
15/F North Point Government Offices
333 Java Road,
North Point,
Hong Kong

Our ref: T&ESD/TS&SE/EnvE/L866

27 September 2017

By Post and Fax
(Fax no.: 2877 0245 / 2522 8426)

Dear Sir/Madam,

Draft Tai Po Outline Zoning Plan No. S/TP/27 – Notice of Representation
Operational Rail Noise Concerns

The Corporation has, in general, no objections to the amendments within the captioned Draft Tai Po Outline Zoning Plan (S/TP/27) as gazetted by Town Planning Board on 4 August, 2017. However, two subject sites are located adjacent to the East Rail Line (EAL) and noise from rail operations could be of concern to the future occupants. Amendment Item A, which involves the rezoning of a site at Pok Yin Road from "Government, Institution or Community" to "Residential (Group B)9" and Amendment Item B, which rezones a site at Yau King Lane from "Residential (Group C)" to "Residential (Group C)10", are both located within noise sensitive locations.

We have noted from the concerned OZP documents that the rezoning sites are allocated for private housing developments. It is recommended that the future property development proponent(s) conduct a detailed noise review regarding the potential impacts from the EAL. In addition, where necessary, appropriate mitigation measures including building setback, single-aspect building design, architectural fins, double-glazed fixed windows and/or a combination of noise mitigation measures should be implemented, at the development proponent(s) own cost and to the satisfaction of the Environmental Protection Department, in order to ensure that all future residents will not be exposed to noise impacts which exceeds the relevant noise limits.

We respectfully urge Town Planning Board to give due considerations to our concerns and impose related development requirements through Planning Briefs, statutory plans and/or land administration documents.

2

Page 1 of 2

MTR Corporation Limited
香港鐵路有限公司
www.mtr.com.hk



Our ref: T&ESD/TS&SE/EnvE/L866
27 September 2017

Thank you for your attention. Should you have any queries, please feel free to contact our Environmental Engineering Manager, Ms. Catherine Leung at 2993 4127.

Yours faithfully,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J W Manho', written over a horizontal line.

J W Manho

Deputy General Manager – Train Services & Systems Engineering

c.c Mr. WONG Chuen-fai - Assistant Director of EPD
 Dr. LAU Kwok Keung - Principal Environmental Protection Officer

For Official Use Only 請勿填寫此欄	Reference No. 檔案編號	TPB/R/S/TP/27-30
	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 Publication of Representations, Comments on 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 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.info.gov.hk/tpb/>.
填寫此表格之前，請先細閱有關「根據城市規劃條例提交及公布申述、對申述的意見及進一步申述」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 樓及新界沙田上禾輋路 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.info.gov.hk/tpb/>）。
- This form can be downloaded from the Board's website, and obtained from the Secretariat of the Board and the Planning Enquiry Counters 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。

1. Person Making This Representation (known as "Representer" hereafter) 提出此宗申述的人士（下稱「申述人」）
Name 姓名/名稱 (Mr./Mrs./Miss/Ms./Company/Organization* 先生/夫人/小姐/女士/公司/機構*) Ford World Development Limited

2. Authorized Agent (if applicable) 獲授權代理人 (如適用)
Name 姓名/名稱 (Mr./Mrs./Miss/Ms./Company/Organization* 先生/夫人/小姐/女士/公司/機構*)

3. Details of the Representation 申述詳情	
Draft plan to which the representation relates 與申述相關的草圖	Draft Tai Po OZP No. S/TP/27

* Delete as appropriate * 請刪去不適用者
Please fill "NA" for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」

366

**REPRESENTATION RELATING TO
DRAFT PLAN UNDER SECTION 6(1) OF
THE TOWN PLANNING ORDINANCE (CAP. 131)**

根據《城市規劃條例》（第 131 章）
第 6(1) 條就草圖作出申述

..

..

..

..

..

3. Details of the Representation (Continued) (use separate sheet if necessary)
 申述詳情(續)(如有需要,請另頁說明)

Nature of and reasons for the representation 申述的性質及理由		
Subject matters [@] 有關事項 [@]	Are you supporting or opposing the subject matter? 你支持還是反對有關事項?	Reasons 理由
Please refer to the representation submission enclosed.	<input type="checkbox"/> support 支持 <input type="checkbox"/> oppose 反對	Please refer to the representation submission enclosed.
	<input type="checkbox"/> support 支持 <input type="checkbox"/> oppose 反對	
	<input type="checkbox"/> support 支持 <input type="checkbox"/> oppose 反對	
..
Any proposed amendments to the draft plan? If yes, please specify the details. 對草圖是否有任何擬議修訂? 如有的話, 請註明詳情。		

[@] Please describe the particular matter in the plan to which the representation relates. Where the representation relates to an amendment to a plan, please specify the amendment item number provided in the Schedule of Amendments.
 請形容圖則內與申述相關的指定事項。如申述與圖則的修訂有關, 請註明在修訂項目附表內的修訂項目編號。

Please fill "NA" for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」
 「✓」 at the appropriate box 請在適當的方格內加上「✓」號

4. Plans, Drawings and Documents 圖則、繪圖及文件

Please list location plans, sites plans, other relevant plans, drawings and other documents submitted with the representation. For coloured drawings/plans or plans/drawings larger than A3 size, 90 copies each should be provided. For other supplementary documents, e.g. reports on impact assessment, 90 copies each should be submitted.

請列明連同申述一併遞交的位置圖、地盤平面圖、其他相關圖則、繪圖及其他文件。倘有圖則/繪圖為彩圖或超過A3大小，須一式90份。至於其他補充文件（例如：影響評估報告），則須一式90份。

Please refer to the paper attached.

5. Signature 簽署

Signature
簽署

FORD WORLD DEVELOPMENT LIMITED
豐樂發展有限公司

"Representer" / Authorized Agent*
「申述人」/ 獲授權代理人*

Authorized Signature

Name in Block Letters 姓名（以正楷填寫）

Position (if applicable) 職位（如適用）

LAI WING KIN

Professional

Qualification(s) 專業資格

Member 會員 / Fellow 資深會員* of

☐ HKIP ☐ HKIA ☐ HKIS ☐ HKIE ☐ HKILA

Others 其他

on behalf of
代表

FORD WORLD DEVELOPMENT LIMITED

Company/Organization Name and Chop (if applicable)

公司/機構名稱及蓋章（如適用）

Date

日期

4/10/2017

Statement on Personal Data 個人資料的聲明

1. The personal data submitted to the Board in this representation will be used by the Secretary of the Board and Government departments for the following purposes:

- (a) the processing of this representation which includes making available the name of the "representer" for public inspection when making available this representation for public inspection; and
- (b) facilitating communication between the "representer" and the Secretary of the Board/Government departments in accordance with the provisions of the Town Planning Ordinance and the relevant Town Planning Board Guidelines.

委員會就這宗申述所收到的個人資料會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：

- (a) 處理這宗申述，包括公布這宗申述供公眾查閱，同時公布「申述人」的姓名供公眾查閱；以及
- (b) 方便「申述人」與委員會秘書及政府部門之間進行聯絡。

2. The personal data provided by the "representer" in this representation may also be disclosed to other persons for the purposes mentioned in paragraph 1 above.

「申述人」就這宗申述提供的個人資料，或亦會向其他人士披露，以作上述第1段提及的用途。

3. A "representer" has a right of access and correction with respect to his/her personal data as provided under the Personal Data (Privacy) Ordinance (Cap. 486). Request for personal data access and correction should be addressed to the Secretary of the Board at 15/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong.

根據《個人資料（私隱）條例》（第486章）的規定，「申述人」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華道333號北角政府合署15樓。

* Delete as appropriate

* 請刪去不適用者

Please fill "NA" for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」

「✓」 at the appropriate box

請在適當的方格內加上「✓」號

Representation to Draft Tai Po OZP

1 Introduction

- 1.1 This representation is submitted in relation to the Draft Tai Po OZP No. S/TP/27 (OZP). It is intended to provide professional planning inputs to contribute to provide housing flats in Tsiu Hang. It is made to the Town Planning Board (TPB) under Section 6 of the Town Planning Ordinance.
- 1.2 The Representation Site (the Site) (Figure 1) is amendment **Item B** – Rezoning of a site at Yau King Lane from “Residential (Group C)” (“R(C)”) to “R(C)10” with revision to the stipulated building height restriction and designation of two building height sub-zones. The issue related to the Site is under-provision of housing flats in the amendment Item B.

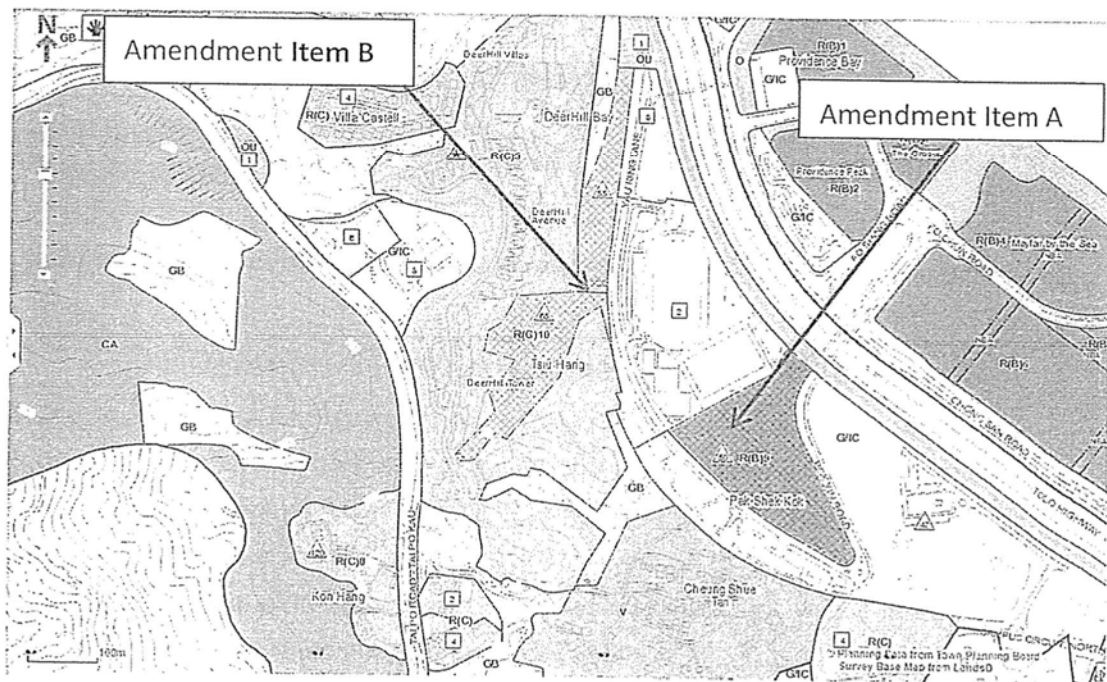


Figure 1: The Representation Site (Item B) showed on OZP

2 Meeting Housing Demand

2.1 Rectify the Under-provision Residential Site

The Item B of plot ratio (PR) 1.2 is seriously under provision for flat production, in particularly, comparing the various residential sites in the proximity (Figure 2). If the Site could be developed up to PR2.1, it will offer at least an increase of 75% in subsidized and private housing flats i.e. a total of 1,000 and 1,700 respectively at average flat size 27m². The Site is so readily available for land exchange that it is a good option for the Government's

new initiative 'Starter Homes' scheme for first-time buyers too.

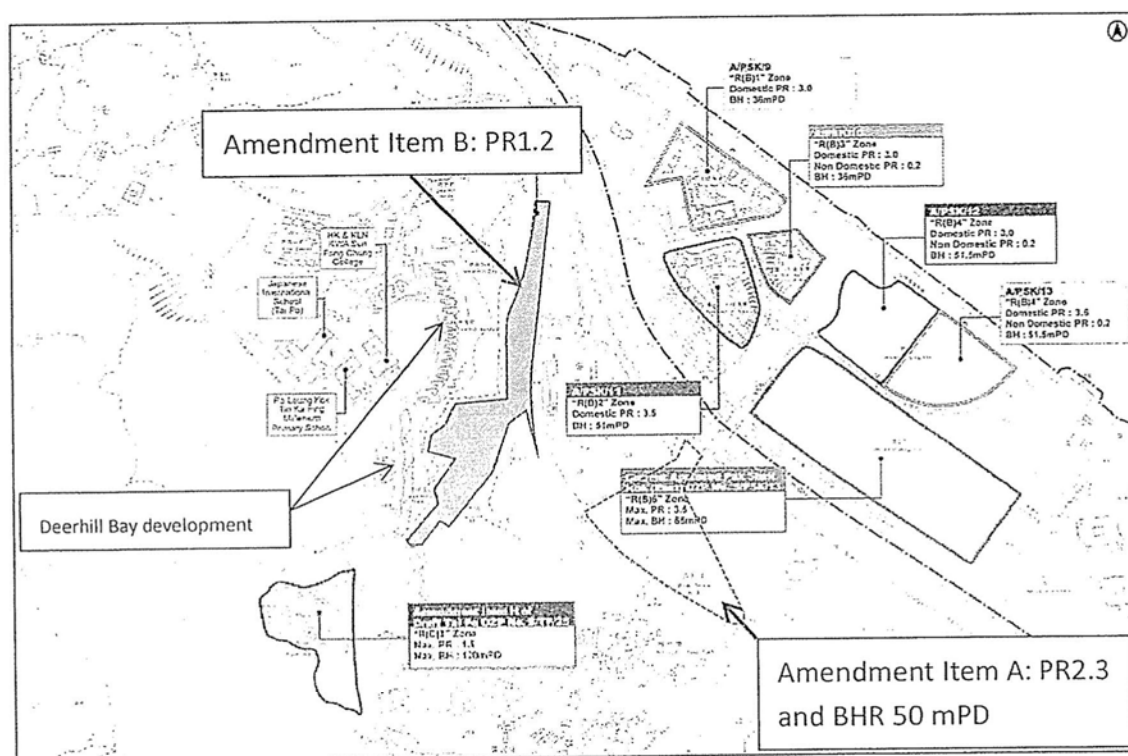


Figure 2: Comparing various development sites (plot ratio) in the surrounding area

2.2 Planning Gain: Alternative Housing Choice to support Science Park

It is important to provide suitable housing type to support the kind of 'Smart Community' in the Science Park whereas the housing market is mainly large flat size units (minimum NFA 55m²). This kind of housing stock does not fit for the singleton or young couples since the lump sum down payment or rental of large flat size is considered excessive. The IT/web or fin-tech employees and entrepreneurs of 'Start-up' innovative business therein might prefer smaller units. Therefore, more small units as alternative housing choice will be desirable. The planning gain by the provision of more small housing units in this locality will reduce employees' distance of journey to work, in turn, carbon emission reduction; and even bicycle becomes one of the local transport modes.

2.3 Insignificant Adverse Infrastructure and Environmental Impacts

No adverse impact on surrounding area in terms of air ventilation, noise etc. is anticipated since it is only an increase of GFA on an existing residential zone. The prevailing OZP requirements for NBAs (due to air ventilation corridors) and setback (from adjoining development) can be met and an illustrative MLP is in Figure 3 for PR2.1. Similarly, the

technical assessments such as drainage, sewerage, traffic etc. would not hinder the proposed increase of development intensity.

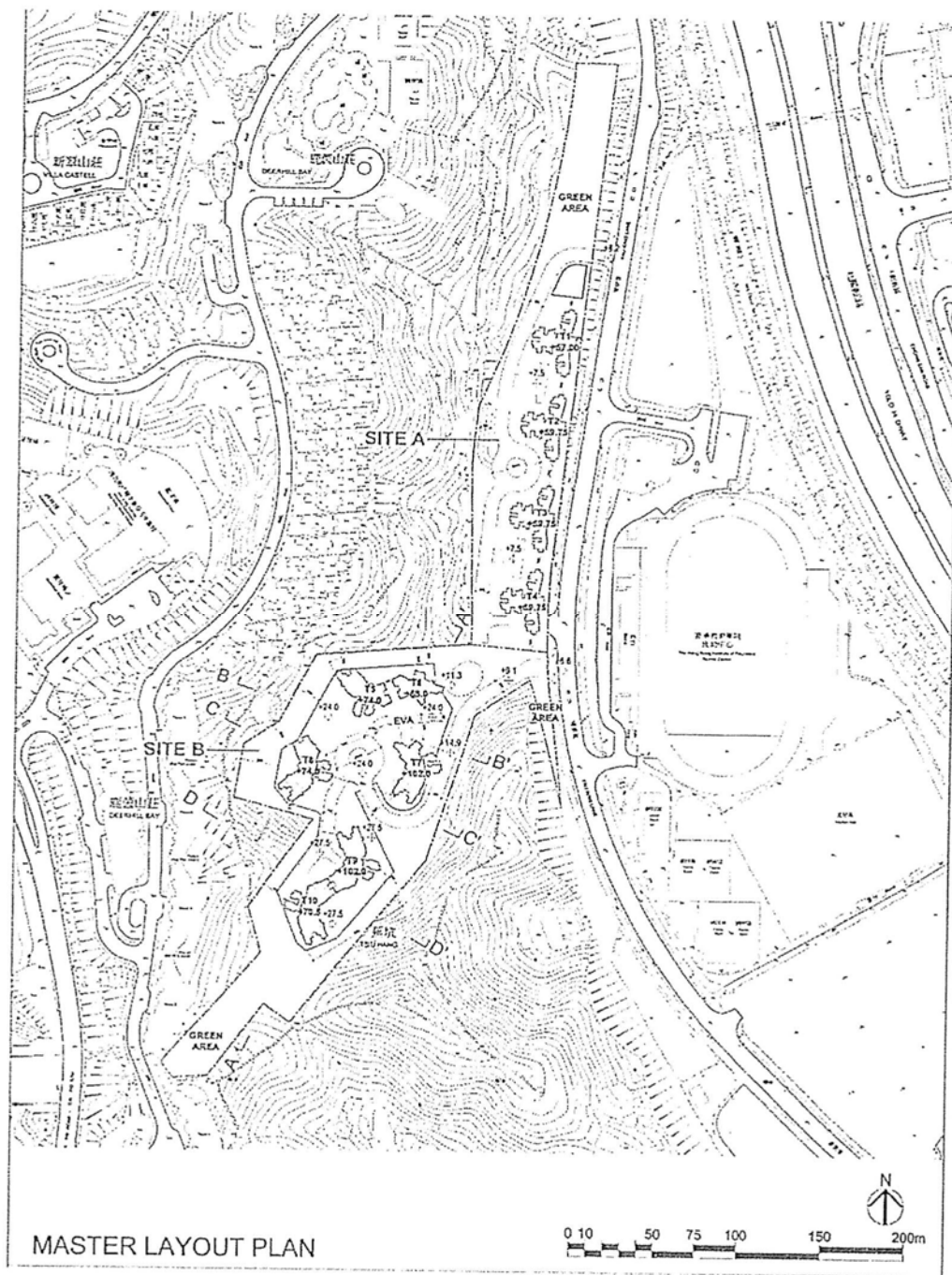


Figure 3: An Illustrative Scheme (Master Layout Plan) at PR 2.1

3 Conclusions

- 3.1 To conclude, there are no insurmountable dis-benefits to the local community but offering more small units in the local housing market. In order to produce more

subsidized and private housing flats at the Representation Site [Item B: "R(C)10"] arisen in this representation, amendment proposals involve changes to the OZP and their Explanatory Statements (ES):

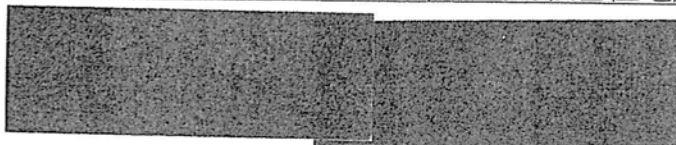
- up-zoned to "R(B)4" of GFA 76,472m² (or PR2.1);
- northern portion (i.e. Site A) building height restriction: 70 mPD; and
- southern portion (i.e. Site B) building height restriction: 100mPD.

3.2 The change in planning context triggers off upzoning for more housing supply sites which has pushed this OZP gazette of amendments. For the other OZP amendment **Items A and D**, by the same token, they should also be up-zoned to GFA of 115,043 m² (PR3.0) and 79,877 m² (PR3.5) respectively. This opportunity at this critical moment should not be oversight.

致 城市規劃委員會：

就馬窩路近新峰 1 期旁的綠化地帶改劃為私營住宅用途 (S/TP/27) 意見書

本人是



，得悉政府擬把馬

窩路近新峰 1 期旁的一幅約 2.7 公頃綠化地帶，改劃為住宅(乙類)10 用途，以提

供約 1210 個私營住宅單位。就這土地改劃申請，

☒ 本人同意上述改劃申請，其中原因如下：

☐ 本人提出反對上述改劃申請，其中原因如下：

因為以後上山玩呢個空氣會好啲一
此
20

以上是本人對有關改劃申請的意見，懇請城規會慎重考慮。

申述人姓名：黃志強

申述人簽署：[Signature]

日期：18-9-2017



TPB/R/S/TP/27-32



香港經濟民生聯盟
Business and Professionals
Alliance for Hong Kong

香港皇后大道中18號海濱中心第一期32樓3204A
J204A 32/F Tower 1 Admiralty Centre,
18 Harcourt Road, Hong Kong
Tel: 852 2520 1377 Fax: 852 2527 9930
Email: bpa@bpahk.org
Website: www.bpahk.org

致 城市規劃委員會秘書處

就「大埔分區計劃大綱核准圖 S/TP/26 的修訂」向城市規劃委員會作出的申述

經民聯特致函，希望 城規會暫緩馬窩路近新峰1期旁的綠化地帶改劃為私營住宅用途的申請。雖然，現時社會對房屋的需求殷切，但除開發土地建屋外，我們更希望相關的改劃能為原有的居民改善交通配套及公共設施，以提供優質生活，但相關申請明顯是背道而馳，並令居民產生下列疑慮：

1) 缺乏公共交通連接

新峰花園及馬窩村的居民，主要依靠屋苑邨巴及小巴前往港鐵站或大埔墟，再轉乘其他公共交通工具前往市區；其中，邨巴屬私人屋苑營運性質，不應計算「公共交通」服務之列，而後者20S小巴服務則有欠周全，經常出現班次不準、不穩及延誤等問題；同時，不論邨巴或小巴，其負載能力均極為有限，現時在繁忙時段，已經常出現公共交通服務不足情況，故政府在沒有改善措施下，改劃私人住宅所帶來的3000個新增人口，誓必為該區居民帶來嚴重的出勤問題。

2) 缺乏公眾泊車位

新峰花園屬傳統的私人住宅物業，而馬窩村則是一條偏遠的鄉村，故該區居民大多以私家車作為出入的代步工具；不過，現時沿馬窩路一帶缺乏公眾泊車位，晚間更經常有違泊情況；儘管附近有兩幅臨時停車場，但只屬「臨時性質」，因根據2017年施政報告，該用地已預留作中長遠的文康設施規劃。故此，在馬窩路改劃中低密度住宅，預計將吸引經濟條件較好的人士入住，屆時該區的私家車數量將進一步增加，令泊車位短缺及違例泊車問題惡化。

3) 加重馬窩路負荷

運輸處早於2002年曾以馬窩路飽和為由，拒絕新峰花園申請多一輛村巴。但今天，政府卻擬議在馬窩路頂端，發展1210個中低密度式的住宅單位，預計吸引經濟條件較好的人士入住，使該區的私家車數量必然大增，在不新建道路的情況下，將進一步加重馬窩路的負荷，政府的行為無疑是自相矛盾。

4) 社區文康設施不足

新峰花園和馬窩村合共只少有1600個住房單位，按4人家庭計算，約有6400個居住人口。不過，本區一直沒有任何的公共社區設施服務，儘管相關的第六區休憩及體育設施發展，在規劃上已持續討論了十餘年，直至最近的施政報告中，才稍見眉目。故現時居民們仍需跨區到運頭塘邨或大埔墟，使用鄰區的休憩及體育設施。故此，在未改善本區公共社區設施不足的情況下，額外增加約3000多個居住人口，必然會對本區的生活質素造成負面影響。

5) 破壞綠化地帶的功用

根據標準，「綠化地帶」的規劃意向，是「利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。」但在是次土地改劃中，政府大幅削減2.7公頃綠化地，使城市和鄉郊地區的緩衝進一步收窄，這不但影響綠化帶作為「城市之肺」的作用，亦會大量



香港經濟民生聯盟
Business and Professionals
Alliance for Hong Kong

香港夏慤道18號海富中心第一期32樓3204A
3204A 32/F lower 1 Admiralty Centre,
18 Harcourt Road, Hong Kong
Tel: 852 2520 1377 Fax: 852 2527 9930
Email: bpa@bpahk.org
Website: www.bpahk.org

砍伐樹木、削減植被面積，破壞本區綠化的面貌。

6) 未提供空氣質素評估報告

不論在5月10日的大埔區議會，或在5月26日的新峰屋苑簡介會上，政府均未有提供任何的空氣質素評估；由於擬改劃為私營住宅的選址，按地勢而言屬於高處，故當區居民擔心將來會出現「屏風樓」問題，影響空氣流通，及阻擋原有住宅單位的日照，為本區的生活質素帶來負面影響。

7) 馬窩一帶的公用排污系統已經飽和

在這幅擬議改劃成私營住宅用途旁的忠和精舍，過去同樣多次向城規會申請作骨灰安置所用途，其中曾有論點指出，馬窩一帶的公用排污系統已達致飽和情況，無法容納任何將來發展所帶來的污水。就這排污問題，政府部門至今未有任何合理回應，使居民質疑現有的排污系統，根本不能應對將來新增的3000多個居住人口，為本區帶來潛在的環境衛生風險。

8) 寮屋住戶及先人祖墳需要被逼清拆搬遷

在土地改劃範圍內涉及了不少寮屋用地，據了解，這些寮屋住戶已在該處居住了幾十年，不少老村民對現有的鄉村生活模式及傳統有難以保償或取締的感情；同時，這批老村民及其後代，亦難而負擔和適應新的居民環境；另一方面，土地改劃範圍內也有不少先人山墳，慎終追遠乃是中國社會的傳統觀，何況改劃用地涉及遷拆祖先山墳工作，但政府至今對上述事宜未有提出任何處理方法。

本會希望 政府應先釋除居民的疑慮，才進行改劃；更期望城規會做好把關角色，聆聽居民疑慮，暫緩相關申請。有關回覆請傳真 3020 9461，或致函大埔富善街 2-4 號 2 樓，如有查詢，請致電 2638 9722 聯絡程偉儀高級地區發展主任。謝謝。

祝
政安

立法會議員

梁美芬

梁美芬博士

大埔區議員

羅曉楓

羅曉楓

二零一七年九月二十六日



大埔區議會(新富)

羅曉楓區議員辦事處

地址：大埔洋涌村 162 號地下

電話：2457 8028 傳真：2524 3028 手提：9520 7968

電郵：lohiufungoffice@gmail.com

TPB/R/S/TP/27-33

檔案編號：C2017010(E)

致

城市規劃委員會主席

甯漢豪女士, J.P

反對倉促把新峰花園一期旁的綠化地帶改劃為私營住宅用途
要求署方回應居民關注並作出改善建議

本人一直關注新峰花園 1 期旁（近忠和精舍）的一幅綠化地改劃為住宅(乙類)10 用途，及訂明該住宅(乙類) 10 地帶的總樓面面積事宜。在 貴署遞交文件到大埔區議會討論時，本人認為 貴署的諮詢工作過於倉促，加上資料文件不足，已即時在區議會上就上述標題事宜提出反對，並要求 貴署必須「落區」了解居民的意見，把區內各持分者對改劃事宜的關注，列入城規會審議時的必須考慮因素之中。

誠然，本人明白社會對覓地建屋的需求越趨強烈，政府有改劃土地用途以增加房屋供應的急切性；然而，當區居民的訴求、擔憂，以及地區的負荷能力都是不容忽視，故署方在作出改劃時，是必須慎重考慮和了解居民意見。故此，在 5 月 26 日規劃署及新峰花園居民的會議上，各期代表均積極地向署方表達了各個不同的關注和建議，而本人亦繼 6 月 11 日及 7 月 12 日，再一次致函貴署及城規會，要求 貴署必須考慮下列的社區問題，並作出相應的回應及改善措施：

首先，在交通問題上，目前當區居民主要依靠邨巴及公共小巴前往大埔墟鐵路站，再轉乘其它交通工具。但過去一直而來，沿馬窩路一帶均缺乏公共交通工具連接，加上邨巴的負載能力亦已到極限；由於上述改劃私營住宅用途將新增 1210 個住宅單位，預計屆時會為沿馬窩路帶來超過 3000 多新增人口，這將大大增加該區的交通負擔，嚴重影響原有居民生活，造成不便；此外，新峰花園屬中高上私人住宅物業，不少居民均以私家車作為出入的代步工具，但該區根本沒有足夠的公眾泊車位，現時新峰花園旁的臨時停車場，僅屬於「臨時性質」，更衍生了違例泊車問題；故此，有見規劃中的房屋為中低密度住宅，預計將吸引較富裕的人士入住，屆時該區的私家車數量將會大增，令泊車位短缺的問題更見嚴重。

因此，本人認為署方在考慮改劃用地時，必須一併考慮該區的公共交通工具配套，及加強邨巴的班次服務等，既改善目前馬窩路一帶的交通問題，亦能滿足將來新增人口對公共交通服務的需要；除此之外，本人認為必須新建行車道路，直接連接吐露港公路出市區，分流道路使用者，為該區車輛出入時提供新選擇，減輕原有馬窩路的負荷；同時，亦必順加強在泊車位上的規劃，增加泊車位置，以應付



大埔區議會(新富)

羅曉楓區議員辦事處

地址：大埔洋涌村 162 號地下

電話：2457 8028 傳真：2524 3028 手提：9520 7968

電郵：lohiufungoffice@gmail.com

車輛增加的需求。

另外，在社區配套方面，本區（第六區）一直而來均沒有休憩及體育設施，在相關規劃上持續討論十餘年仍未見成效，居民往往需要跨區使用鄰近的社區休憩及體育設施。故本人認為，目前原有居民對社區文康設施的殷設尚未能滿足，若再增加額外的居住人口，誓必將對該區居民的生活質素造成嚴重的負面影響。

因此，本人建議在考慮是次土地改劃前，政府必須先落實前市政局年代已經承諾發展的體育館及休憩用地工程，讓居民能在原區享受康樂設施，滿足現有居民的需要，亦為新增人口做好相應的社區配套準備。

第三，改劃土地用途將大量削減該區的綠化地帶，減少城市和鄉郊地區的緩衝。本人認為，這不但會影響了綠化帶作為「城市之肺」的作用，亦會大量砍伐樹木、削減植被面積，大大破壞該區的綠化面貌。

故此，本人認為署方在改劃土地用途時，必須全面評估及向大眾公佈改劃用地對該區空氣質素及綠化環境的影響，進一步釋除公眾對生態環境破壞的憂慮；同時，在將來考慮建設房屋結構時，必須引入相關限制條款，避免出現「屏風樓」的建築方式，減低對原有居民的影響；在樓宇發展高度上，因應馬窩路一帶的地勢，本人要求署方在預定規劃上的十三層，必須進一步降低，以避免新建的房屋阻擋原有住宅單位的日照；而就綠化地的補償上，本人建議署方亦必須加入特定條款，列明該區的新增住宅發展項目必須提供大幅度的綠化休憩環境，及保持該區環境面貌的一致性，以進一步提供舒適和綠色的生活環境予該區居民。

最後，是次土地改劃範圍涉及不少寮屋用地，據了解，這些寮屋住戶已在該處居住了幾十年，不少老村民對現有鄉村生活模式及傳統有難以保償或取締的感情，同時這批老村民及其後代，亦難而負擔和適應新的居民環境，署方在改劃成私人住宅用地時，亦需考慮這班小眾基層村民的傳統生活和權益。另一方面，土地改劃範圍內有不少先人山墳，本人必須強調，慎終追遠是中國社會的傳統觀，更何談是次改劃需要遷拆祖先山墳，署方必須聆聽村民意見，妥善處理。

總括而言，本人明白香港的房屋嚴重供不應求，改劃更多土地作住宅用途實有其需要性和必要性。不過，在發展新的住宅項目時，政府需要聆聽和接納當區各持分者的意見和關注；尤其新增住宅項目所帶來的額外人口，定會對原有交通配套及社區設施造成壓力，貴署在土地改劃用途時，必須一併考慮。

但可惜，規劃署目前所提供的資料文件，不但在 5 月 10 日區議會的環境、房屋



大埔區議會(新富)

羅曉楓區議員辦事處

地址：大埔洋涌村 162 號地下

電話：2457 8028 傳真：2524 3028 手提：9520 7968

電郵：lohiufungoffice@gmail.com

及工程委員會上未能回應到眾大埔區議員的提問；在 5 月 26 日與新峰屋苑代表的會議上亦未能回應到各期居民們的關注；同時，大埔區議會轄下的環境、房屋及工程委員會亦已分別於 5 月 10 日及 9 月 13 日的會議上，明確要求署方尊重當區議員、管委會及居民意見，並反對是次改劃申請。

但遺憾地，署方仍然在一遍反對聲音的情況下，把規劃文件「原封不動」地交至城規會的「公眾諮詢」階段，以公眾利益壓倒本區居民意見，情況實屬不能接受。

因此，本人得此來函，再一次強烈地向署方表示，反對倉促把新峰花園一期旁的綠化地，改劃為私營住宅用途，並要求署方必需回應及跟進上述的關注事項，作出相應的改善措施，方可考慮是次土地改劃之決定。

如有任何查詢，請致電 2457 8028 與羅曉楓區議員辦事處聯絡。



羅曉楓

羅曉楓議員

2017 年 9 月 30 日

副本抄送：大埔區議會主席張學明, GBS, JP、立法會議員梁美芬博士、立法會議員盧偉國博士、大埔鄉事委員會首副主席陳笑權議員、大埔區議會余智榮議員、新峰 1 期管業會、新峰 2 期管業會、御峰苑管業會、御峰豪園管業會、承峰管業會、馬窩村村公所



大埔區議會(新富)

羅曉楓區議員辦事處

地址：大埔洋涌村 162 號地下

電話：2457 8028 傳真：2524 3028 手提：9520 7968

電郵：lohiufungoffice@gmail.com

TPB/R/S/TP/27 -

34 to 38

大埔聯署

檔案編號：C2017010

致 城市規劃委員會主席

甯漢豪女士, J.P

反對署方倉促把新峰花園一期旁的綠化地帶改劃為私營住宅用途
要求署方必需回應及跟進居民所關注事項並作出相應改善建議
方可考慮是次土地改劃的決定

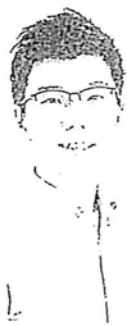
我們一直關注新峰花園 1 期旁（近忠和精舍）的一幅綠化地改劃為住宅(乙類)10 用途，及訂明該住宅(乙類) 10 地帶的總樓面面積事宜。在 貴署遞交文件到大埔區議會討論時，我們認為 貴署的諮詢工作過於倉促，加上資料文件不足，已即時在區議會上就上述標題事宜提出反對，並要求 貴署必須「落區」了解居民的意見，把區內各持分者對改劃事宜的關注，列入城規會審議時的必須考慮因素之中。

誠然，我們明白社會對覓地建屋的需求越趨強烈，政府有改劃土地用途以增加房屋供應的急切性；然而，當區居民的訴求、擔憂，以及地區的負荷能力都是不容忽視的，署方在作出改劃時，是必須慎重考慮和了解居民意見。故此，在 5 月 26 日規劃署及新峰花園居民的會議上，各期代表均積極地向署方表達了各個不同的關注和建議，而我們亦得此來函，要求 貴署必須考慮下列的社區問題，並作出相應的回應及改善措施：

首先，在交通問題上，目前當區居民主要依靠邨巴及公共小巴前往大埔墟鐵路站，再轉乘其它交通工具。但過去一直而來，沿馬窩路一帶均缺乏公共交通工具連接，加上邨巴的負載能力亦已到極限；由於上述改劃私營住宅用途將新增 1210 個住宅單位，預計屆時會為沿馬窩路帶來超過 3000 多新增人口，這將大大增加該區的交通負擔，嚴重影響原有居民生活，造成不便；此外，新峰花園屬中高上私人住宅物業，不少居民均以私家車作為出入的代步工具，但該區根本沒有足夠的公眾泊車位，現時新峰花園旁的臨時停車場，僅屬於「臨時性質」，更衍生了違例泊車問題；故此，有見規劃中的房屋為中低密度住宅，預計將吸引較富裕的人士入住，屆時該區的私家車數量將會大增，令泊車位短缺的問題更見嚴重。

因此，我們認為署方在考慮改劃用地時，必須一併考慮該區的公共交通工具配套，及加強邨巴的班次服務等，既改善目前馬窩路一帶的交通問題，亦能滿足將來新增人口對公共交通服務的需要；除此之外，我們認為必須新建道路，直接連接吐露港公路出市區，分流道路使用者，為該區車輛出入時提供新選擇，減輕原有馬窩路的負荷；同時，亦必順加強在泊車位上的規劃，增加泊車位置，以應付車輛

332
338



大埔區議會(新富)

羅曉楓區議員辦事處

地址：大埔洋涌村 162 號地下

電話：2457 8028 傳真：2524 3028 手提：9520 7968

電郵：lohiufungoffice@gmail.com

窩路的負荷；同時，亦必順加強在泊車位上的規劃，增加泊車位置，以應付車輛增加的需求。

另外，在社區配套方面，本區（第六區）一直而來均沒有休憩及體育設施，在相關規劃上持續討論十餘年仍未見成效，居民往往需要跨區使用鄰近的社區休憩及體育設施。故我們認為，目前原有居民對社區文康設施的殷設尚未能滿足，若再增加額外的居住人口，誓必將對該區居民的生活質素造成嚴重的負面影響。

因此，我們建議在考慮是次土地改劃前，政府必須先落實前市政局年代已經承諾發展的體育館及休憩用地工程，讓居民能在原區享受康樂設施，滿足現有居民的需要，亦為新增人口做好相應的社區配套準備。

第三，改劃土地用途將大量削減該區的綠化地帶，減少城市和鄉郊地區的緩衝。我們認為，這不但會影響了綠化帶作為「城市之肺」的作用，亦會大量砍伐樹木、削減植被面積，大大破壞該區的綠化面貌。

故此，我們認為署方在改劃土地用途時，必須全面評估及向大眾公佈改劃用地對該區空氣質素及綠化環境的影響，進一步釋除公眾對生態環境破壞的憂慮；同時，在將來考慮建設房屋結構時，必須引入相關限制條款，避免出現「屏風樓」的建築方式，減低對原有居民的影響；在樓宇發展高度上，因應馬窩路一帶的地勢，我們要求署方在預定規劃上的十三層，必須進一步降低，以避免新建的房屋阻擋原有住宅單位的日照；而就綠化地的補償上，我們建議署方亦必須加入特定條款，列明該區的新增住宅發展項目必須提供大幅度的綠化休憩環境，及保持該區環境面貌的一致性，以進一步提供舒適和綠色的生活環境予該區居民。

最後，是次土地改劃範圍涉及不少寮屋用地，據了解，這些寮屋住戶已在該處居住了幾十年，不少老村民對現有鄉村生活模式及傳統有難以保償或取締的感情，同時這批老村民及其後代，亦難而負擔和適應新的居民環境，署方在改劃成私人住宅用地時，亦需考慮這班小眾基層村民的傳統生活和權益。另一方面，土地改劃範圍內有不少先人山墳，我們必須強調，慎終追遠是中國社會的傳統觀，更何況是次改劃需要遷拆祖先山墳，署方必須聆聽村民意見，妥善處理。

總括而言，我們明白香港的房屋嚴重供不應求，改劃更多土地作住宅用途實有其需要性和必要性。不過，在發展新的住宅項目時，政府需要聆聽和接納當區各持分者的意見和關注；尤其新增住宅項目所帶來的額外人口，定會對原有交通配套及社區設施造成壓力，貴署在土地改劃用途時，必須一併考慮。



關注馬窩路土地用途大聯盟

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

TPB/R/S/TP/27-39

親投

城市規劃委員會：

有關：就把大埔新峰花園第一期及忠和精舍側的土地由原綠化地帶改為

乙類(住宅)用途(S/TP/27)提出反對意見

發展局於本年 5 月份向區議會提交諮詢文件，擬將 S/TP/26 作出修訂，把第一期及忠和精舍側的土地由原綠化地帶改為乙類(住宅)用途。用以興建約 1200 戶私營單位的屋苑。本區議員曾向發展局提出，任何改變土地用途的舉措，必須諮詢當地居民，而不是向全港市民諮詢意見！因當地居民才是直接受到影響的一群。

於 5 月 26 日，在民政事務署安排下，邀請了規劃署及運輸署代表與新峰花園各期舉行了諮詢會。會議期間我們提出了有關交通配套（特別是馬窩路及大埔墟火車站），對週遭環境的影響(包括綠化，空氣及景觀)，日常起居生活的配套等意見，並要求規劃署在提出轉換土地用途前，必須考慮村民上述的要求。

唯規劃署沒有把村民提出的要求納入其文件中，原封不動地交城規會審議，並獲城規會轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會在第 583 次會議中接納有關申請，並進行公眾諮詢。我們新峰花園居民現合共遞交近千封反對信(將於稍後時間親手遞交至城市規劃委員會)，反對把大埔新峰花園第一期及忠和精舍側的土地由原綠化地帶改為乙類(住宅)用途(S/TP/27)，我們重申強烈反對改變土地用途的理由如下：

1. 2011 年政府及城規否決發展新峰花園 2 期附近的露天停車場作住宅用途

二零一一年十月十二日政府曾建議將新峰花園 2 期附近的露天停車場改劃為「住宅(乙類)」用途，地積比率及建築物高度將限制於 3.3 倍及 13 層內。有關發展密度及樓宇高度將與附近的中密度住宅發展相若。該露天停車場(大埔墟火車站西南面第六區達運路的一幅政府土地)曾預留作室內體育館用途，但其時康樂及文化事務署並無計劃在該處發展體育館。雖然各有關政府部門並不反對把該幅用地改劃作住宅用途，但最終政府及城規會均有接納馬窩區民民意而否決有關建議。

其實，政府擁有類似的官地幾十幅之多，與其作所謂短期租約而給富豪起泳池，是否應首先考慮先用盡官地及棕地發展。然而，政府及城規會亦應重點考慮馬窩區民意，否決改劃新峰 1 期旁的綠化地帶。在任何情況下，改動綠化地帶必須為最逼於無奈及最沒有其他選擇的選擇。

32

2. 馬窩路不勝負荷

馬窩路是新峰花園及馬窩村村民主要通入的通道，運輸處早於 2002 年曾以馬窩路飽和為由，拒絕新峰花園申請多一輛村巴。但今天，政府卻擬議在馬窩路頂端，發展 1210

關注馬窩路土地用途大聯盟

個中低密度式的住宅單位的屋苑(約有近倍人口的增長)，預計吸引經濟條件較好的人士入住，到時這區的私家車數量必然大增，在不新建道路的情況下，將進一步加重馬窩路的負荷，村民舉步為艱(見附圖)。在 2017.5.26 日的諮詢會中，運輸署甚至建議取消馬窩路其中一邊的行人路以改成行車路以解決馬窩車路問題，運輸署的建議實在令人費解！但問題癥結所在為人口足足增長一倍，1210 個新住宅單位湧入馬窩區！只會令交通不勝負荷。

3. 對附近一帶構成交通阻塞

現時馬窩及新富區居民大部份依賴鐵路運輸工具進出市區，但大埔墟火車站肩付著大埔大部份地區包括：新富區，大埔墟，大埔公路線屋苑至太平，大埔工業村等地區的樞紐，由於設計及地理環境因素，現時每天在繁忙時間均異常擠塞，現在增加了千多戶人口，自然會雪上加霜，令擠塞情況惡化。

4. 永久及持續影響新峰花園及馬窩村村民

可以預期將綠化地帶改劃為私營住宅用途，對馬窩路一帶居民造成永久及持續的嚴重影響，包括環境、交通、排水、斜坡、景觀、視覺影響、治安、衛生。在此，我們要求政府維持保護環境衛生及綠化地帶的原意及決心，況且，此綠化區實在與郊野公園相若，更居住了各式各樣小動物，如松鼠、大量雀鳥、猴子及其他小昆蟲，希望政府能進一步考慮此區之大自然生態環境。

5. 空氣質素

在 5 月 26 日的新峰屋苑簡介會上，政府均未有提供任何的空氣質素評估；由於擬改劃為私營住宅的選址，按地勢而言屬於高處，加上忠和精舍已經做成空氣污染，春秋二祭更是黑灰四處飄揚(見附圖)，如果再加上屏風樓，只會令空氣污問題更加嚴重，為本區的生活質素帶來不可預計的負面影響。

6. 新峰居民只求安居樂業

新峰居民當時購買此區，原本是因為此區的綠化地區及寧靜的生活，但由於忠和的非法建設，及砍伐不少樹木，令環境變壞了很多。如政府再不懸崖勒馬，實在令居民窒息，我們大多數居民都在 97 至 98 年一窩蜂買入此區，供樓數十年只求安居樂業，希望政府能體恤民情，取消改建此綠化地帶。

基於以上種種事實及原因，我們懇請 貴會認真關注我們馬窩居民的意見，希望 貴會能代本區居民發聲。如有任何查詢，請致電 2651 3105 與御峰苑客戶服務中心陳永昌先生聯絡。

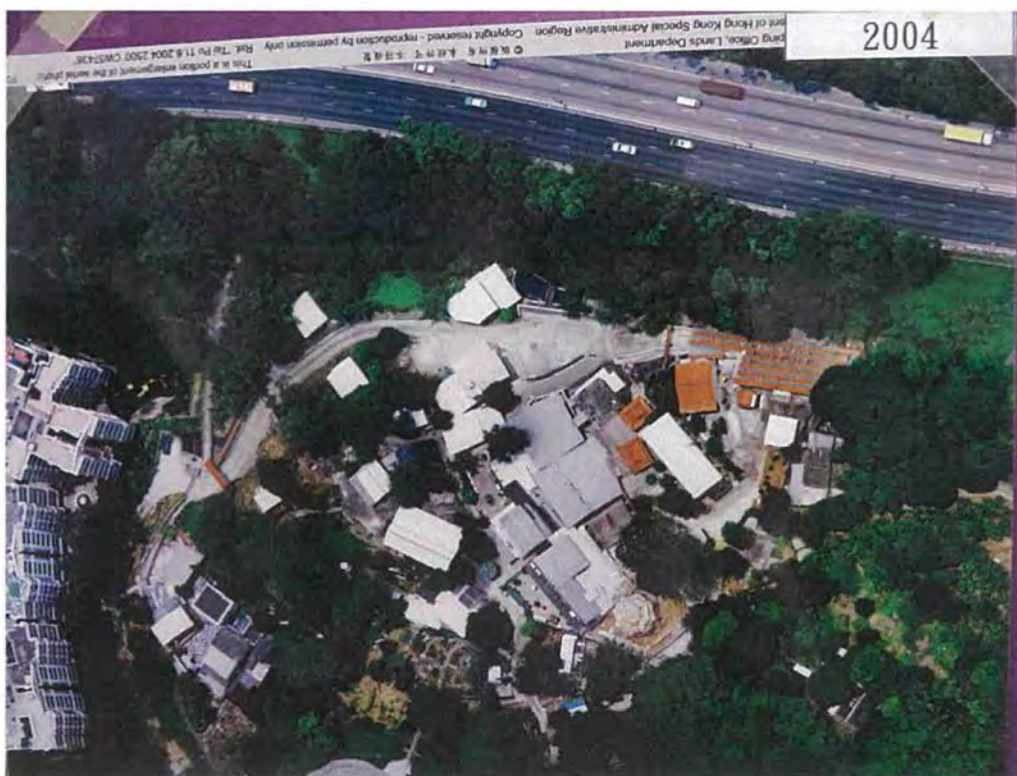
此致

關注馬窩路土地用途大聯盟
二零一七年九月十九日

(附圖共 8 張)

關注馬窩路土地用途大聯盟

附圖：「忠和精舍」於 2004 至 2015 年間在馬窩區進行懷疑僭建及非法移除樹木



關注馬窩路土地用途大聯盟

附圖：大自然生態環境不斷被破壞



附圖：「忠和精舍」不論是否節日都令每個屋苑的天台單位滿怖黑色灰燼。



關注馬窩路土地用途大聯盟

附圖：「忠和精舍」在馬窩區造成的空氣污染



附圖：春秋二祭令馬窩路不勝負荷



關注馬窩路土地用途大聯盟

附圖：春秋二祭令馬窩路交通阻塞



附圖：春秋二祭令馬窩路交通阻塞



關注馬窩路土地用途大聯盟

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

城市規劃委員會：

有關：就把大埔新峰花園第一期及忠和精舍側的土地由原綠化地帶改為

乙類(住宅) 用途(S/TP/27)提出反對意見

發展局於本年 5 月份向區議會提交諮詢文件，擬將 S/TP/26 作出修訂，把第一期及忠和精舍側的土地由原綠化地帶改為乙類(住宅) 用途。用以興建約 1200 戶私營單位的屋苑。本區議員曾向發展局提出，任何改變土地用途的舉措，必須諮詢當地居民，而不是向全港市民諮詢意見！因當地居民才是直接受到影響的一群。

於 5 月 26 日，在民政事務署安排下，邀請了規劃署及運輸署代表與新峰花園各期舉行了諮詢會。會議期間我們提出了有關交通配套（特別是馬窩路及大埔墟火車站），對週遭環境的影響(包括綠化，空氣及景觀)，日常起居生活的配套等意見，並要求規劃署在提出轉換土地用途前，必須考慮村民上述的要求。

唯規劃署沒有把村民提出的要求納入其文件中，原封不動地交城規會審議，並獲城規會轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會在第 583 次會議中接納有關申請，並進行公眾諮詢。我們新峰花園居民現合共遞交近千封反對信(將於稍後時間親手遞交至城市規劃委員會)，反對把大埔新峰花園第一期及忠和精舍側的土地由原綠化地帶改為乙類(住宅) 用途(S/TP/27)，我們重申強烈反對改變土地用途的理由如下：

1. 2011 年政府及城規否決發展新峰花園 2 期附近的露天停車場作住宅用途

二零一一年十月十二日政府曾建議將新峰花園2期附近的露天停車場改劃為「住宅(乙類)」用途，地積比率及建築物高度將限制於3.3 倍及13 層內。有關發展密度及樓宇高度將與附近的中密度住宅發展相若。該露天停車場(大埔墟火車站西南面第六區達運路的一幅政府土地)曾預留作室內體育館用途，但其時康樂及文化事務署並無計劃在該處發展體育館。雖然各有關政府部門並不反對把該幅用地改劃作住宅用途，但最終政府及城規會均有接納馬窩區民民意而否決有關建議。

其實，政府擁有類似的官地幾十幅之多，與其作所謂短期租約而給富豪起泳池，是否應首先考慮先用盡官地及棕地發展。然而，政府及城規會亦應重點考慮馬窩區民意，否決改劃新峰1期旁的綠化地帶。在任何情況下，改動綠化地帶必須為最逼於無奈及最沒有其他選擇的選擇。

2. 馬窩路不勝負荷

馬窩路是新峰花園及馬窩村村民主要通入的通道，運輸處早於 2002 年曾以馬窩路飽和為由，拒絕新峰花園申請多一輛村巴。但今天，政府卻擬議在馬窩路頂端，發展 1210

關注馬窩路土地用途大聯盟

個中低密度式的住宅單位的屋苑(約有近倍人口的增長)，預計吸引經濟條件較好的人士入住，到時這區的私家車數量必然大增，在不新建道路的情況下，將進一步加重馬窩路的負荷，村民舉步為艱(見附圖)。在 2017.5.26 日的諮詢會中，運輸署甚至建議取消馬窩路其中一邊的行人路以改成行車路以解決馬窩車路問題，運輸署的建議實在令人費解！但問題癥結所在為人口足足增長一倍，1210 個新住宅單位湧入馬窩區！只會令交通不勝負荷。

3. 對附近一帶構成交通阻塞

現時馬窩及新富區居民大部份依賴鐵路運輸工具進出市區，但大埔墟火車站肩付著大埔大部份地區包括：新富區，大埔墟，大埔公路線屋苑至太平，大埔工業村等地區的樞紐，由於設計及地理環境因素，現時每天在繁忙時間均異常擠塞，現在增加了千多戶人口，自然會雪上加霜，令擠塞情況惡化。

4. 永久及持續影響新峰花園及馬窩村村民

可以預期將綠化地帶改劃為私營住宅用途，對馬窩路一帶居民造成永久及持續的嚴重影響，包括環境、交通、排水、斜坡、景觀、視覺影響、治安、衛生。在此，我們要求政府維持保護環境衛生及綠化地帶的原意及決心，況且，此綠化區實在與郊野公園相若，更居住了各式各樣小動物，如松鼠、大量雀鳥、猴子及其他小昆蟲，希望政府能進一步考慮此區之大自然生態環境。

5. 空氣質素

在 5 月 26 日的新峰屋苑簡介會上，政府均未有提供任何的空氣質素評估；由於擬改劃為私營住宅的選址，按地勢而言屬於高處，加上忠和精舍已經做成空氣污染，春秋二祭更是黑灰四處飄揚(見附圖)，如果再加上屏風樓，只會令空氣污問題更加嚴重，為本區的生活質素帶來不可預計的負面影響。

6. 新峰居民只求安居樂業

新峰居民當時購買此區，原本是因為此區的綠化地區及寧靜的生活，但由於忠和的非法建設，及砍伐不少樹木，令環境變壞了很多。如政府再不懸崖勒馬，實在令居民窒息，我們大多數居民都在 97 至 98 年一窩蜂買入此區，供樓數十年只求安居樂業，希望政府能體恤民情，取消改建此綠化地帶。

基於以上種種事實及原因，我們懇請 貴會認真關注我們馬窩居民的意見，希望 貴會能代本區居民發聲。如有任何查詢，請致電 2651 3105 與御峰苑客戶服務中心陳永昌先生聯絡。

此致

關注馬窩路土地用途大聯盟

二零一七年九月十九日

(附圖共 8 張)

關注馬窩路土地用途大聯盟

附圖：「忠和精舍」於 2004 至 2015 年間在馬窩區進行懷疑僭建及非法移除樹木



關注馬窩路土地用途大聯盟

附圖：大自然生態環境不斷被破壞



附圖：「忠和精舍」不論是否節日都令每個屋苑的天台單位滿怖黑色灰燼。



關注馬窩路土地用途大聯盟

附圖：「忠和精舍」在馬窩區造成的空氣污染



附圖：春秋二祭令馬窩路不勝負荷



關注馬窩路土地用途大聯盟

附圖：春秋二祭令馬窩路交通阻塞



附圖：春秋二祭令馬窩路交通阻塞



關注馬窩路土地用途大聯盟

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



親投

城市規劃委員會：

有關：就把大埔新峰花園第一期及忠和精舍側的土地由原綠化地帶改為

乙類(住宅) 用途(S/TP/27)提出反對意見

發展局於本年 5 月份向區議會提交諮詢文件，擬將 S/TP/26 作出修訂，把第一期及忠和精舍側的土地由原綠化地帶改為乙類(住宅) 用途。用以興建約 1200 戶私營單位的屋苑。本區議員曾向發展局提出，任何改變土地用途的舉措，必須諮詢當地居民，而不是向全港市民諮詢意見！因當地居民才是直接受到影響的一群。

於 5 月 26 日，在民政事務署安排下，邀請了規劃署及運輸署代表與新峰花園各期舉行了諮詢會。會議期間我們提出了有關交通配套（特別是馬窩路及大埔墟火車站），對週遭環境的影響（包括綠化，空氣及景觀），日常起居生活的配套等意見，並要求規劃署在提出轉換土地用途前，必須考慮村民上述的要求。

唯規劃署沒有把村民提出的要求納入其文件中，原封不動地交城規會審議，並獲城規會轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會在第 583 次會議中接納有關申請，並進行公眾諮詢。我們新峰花園居民現合共遞交 **1196 封** 反對信（將於稍後時間親手遞交至城市規劃委員會），反對把大埔新峰花園第一期及忠和精舍側的土地由原綠化地帶改為乙類(住宅) 用途(S/TP/27)，我們重申強烈反對改變土地用途的理由如下：

1. 2011 年政府及城規否決發展新峰花園 2 期附近的露天停車場作住宅用途

二零一一年十月十二日政府曾建議將新峰花園 2 期附近的露天停車場改劃為「住宅(乙類)」用途，地積比率及建築物高度將限制於 3.3 倍及 13 層內。有關發展密度及樓宇高度將與附近的中密度住宅發展相若。該露天停車場(大埔墟火車站西南面第六區達運路的一幅政府土地)曾預留作室內體育館用途，但其時康樂及文化事務署並無計劃在該處發展體育館。雖然各有關政府部門並不反對把該幅用地改劃作住宅用途，但最終政府及城規會均有接納馬窩區民民意而否決有關建議。

其實，政府擁有類似的官地幾十幅之多，與其作所謂短期租約而給富豪興建豪宅、哥爾夫球場、泳池，是否應首先考慮先用盡官地及棕地發展。然而，政府及城規會亦應重點考慮馬窩區民意，否決改劃新峰 1 期旁的綠化地帶。在任何情況下，改動綠化地帶必須為最逼於無奈及最沒有其他選擇的選擇。

關注馬窩路土地用途大聯盟

2. 馬窩路不勝負荷

馬窩路是新峰花園及馬窩村村民主要通入的通道，運輸處早於 2002 年曾以馬窩路飽和為由，拒絕新峰花園申請多一輛村巴。但今天，政府卻擬議在馬窩路頂端，發展 1210 個中低密度式的住宅單位的屋苑(約有近倍人口的增長)，預計吸引經濟條件較好的人士入住，到時這區的私家車數量必然大增，在不新建道路的情況下，將進一步加重馬窩路的負荷，村民舉步為艱(見附圖)。在 2017.5.26 日的諮詢會中，運輸署甚至建議取消馬窩路其中一邊的行人路以改成行車路以解決馬窩車路問題，運輸署的建議實在令人費解！但問題癥結所在為人口足足增長一倍，1210 個新住宅單位湧入馬窩區！只會令交通不勝負荷。

3. 對附近一帶構成交通阻塞

現時馬窩及新富區居民大部份依賴鐵路運輸工具進出市區，但大埔墟火車站肩付著大埔大部份地區包括：新富區，大埔墟，大埔公路線屋苑至太平，大埔工業村等地區的樞紐，由於設計及地理環境因素，現時每天在繁忙時間均異常擠塞，現在增加了千多戶人口，自然會雪上加霜，令擠塞情況惡化。

4. 永久及持續影響新峰花園及馬窩村村民

可以預期將綠化地帶改劃為私營住宅用途，對馬窩路一帶居民造成永久及持續的嚴重影響，包括環境、交通、排水、斜坡、景觀、視覺影響、治安、衛生。在此，我們要求政府維持保護環境衛生及綠化地帶的原意及決心，況且，此綠化區實在與郊野公園相若，更居住了各式各樣小動物，如松鼠、大量雀鳥、猴子及其他小昆蟲，希望政府能進一步考慮此區之大自然生態環境。

5. 空氣質素

在 5 月 26 日的新峰屋苑簡介會上，政府均未有提供任何的空氣質素評估；由於擬改劃為私營住宅的選址，按地勢而言屬於高處，加上忠和精舍已經做成空氣污染，春秋二祭更是黑灰四處飄揚(見附圖)，如果再加上屏風樓，只會令空氣污問題更加嚴重，為本區的生活質素帶來不可預計的負面影響。

6. 新峰居民只求安居樂業

新峰居民當時購買此區，原本是因為此區的綠化地區及寧靜的生活，但由於忠和的非法建設，及砍伐不少樹木，令環境變壞了很多。如政府再不懸崖勒馬，實在令居民窒息，我們大多數居民都在 97 至 98 年一窩蜂買入此區，供樓數十年只求安居樂業，希望政府能守承諾，切勿欺騙市民！欺騙消費者！立即取消改建此綠化地帶。

7. 堅守承諾，保護綠化地帶

新峰一眾居民非常感激政府、規劃署、城規會、康文署堅守多年的承諾，於新峰二期側興建體育館。我們馬窩居民同樣希望政府相關部門繼續保護馬窩原來定下的土地用途，保障我們一班因此區有大量綠化地帶才置業的消費者。此外，相關部門必須重點諮詢當地居民，而不是向全港市民諮詢意見！因當地居民才是直接受到影響的一群。

關注馬窩路土地用途大聯盟

基於以上種種事實及原因，我們懇請 貴會認真關注我們馬窩居民的意見，希望 貴會能代本區居民發聲。如有任何查詢，請致電 2651 3105 與御峰苑客戶服務中心陳永昌先生聯絡。

此致



關注馬窩路土地用途大聯盟

二零一七年十月三日

(附圖共 8 張)

關注馬窩路土地用途大聯盟

附圖：「忠和精舍」於 2004 至 2015 年間在馬窩區進行懷疑僭建及非法移除樹木



關注馬窩路土地用途大聯盟

附圖：大自然生態環境不斷被破壞



附圖：「忠和精舍」不論是否節日都令每個屋苑的天台單位滿怖黑色灰燼。



關注馬窩路土地用途大聯盟

附圖：「忠和精舍」在馬窩區造成的空氣污染



附圖：春秋二祭令馬窩路不勝負荷



關注馬窩路土地用途大聯盟

附圖：春秋二祭令馬窩路交通阻塞



附圖：春秋二祭令馬窩路交通阻塞



香港天德聖教忠和精舍有限公司

The Hong Kong Tin Tak Shing Kau Chung Woo Ching Sai Association Ltd.

新界大埔墟馬窩路 43 號地下 (大埔火車站 20S 專線小巴直達)

G/F, 43 Ma Wo Road, Tai Po, N.T.

電話: 2656 3181 / 2650 6379 傳真: 2653 9963

TPB/R/S/TP/27-40

Date: 30th September 2017

Secretary
Town Planning Board
15/F, North Point Government Offices
333 Java Road, North Point
Hong Kong

By fax and post
(No.2877-0245)

Dear Sir/Madam,

**Objection under Section 6(1) of
the Town Planning Ordinance (Cap. 131)
Amendments to the Approved Tai Po Outline Zoning Plan S/TP/26**

We are the owner of Lot No. 443sA in DD 24 (忠和精舍).

We write to express our objection to the Amendment Item D (i.e. Rezoning of a site at Ma Wo Road near Classical Garden I from "Green Belt" to "R(B)10" with stipulation of building height restrictions of the Approved Tai Po Outline Zoning Plan No. S/TP/26 (the "OZP").

Reason of Objection

The proposed development as shown on Plan No. M/UD/17/26/01 would block the existing pedestrian access leading to our Lot, and there is no reprovision of such access in the proposed development.

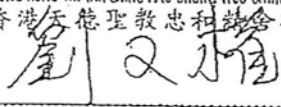
Proposed Amendment

"It is proposed that access to Lot 443sA in DD 24 be provided in the aforementioned proposed development.

Thank you for your kind attention on the matter.

Yours faithfully,

For and on behalf of
THE HONG KONG TIN TAK SHING KAU CHUNG WOO CHING SAI ASSOCIATION LTD.
香港天德聖教忠和精舍有限公司



Address: G/F, ^{Authorized Signature(s)} 43 Ma Wo Road, Tai Po, N.T.

Contact person: Mr. Lau Yuen Kuen

Tel No.: 26563181

TP/LEU/Q4376A/L01

香港天德聖教忠和精舍有限公司

The Hong Kong Tin Tak Shing Kau Chung Woo Ching Sai Association Ltd.

新界大埔墟馬窩路 43 號地下 (大埔火車站 20S 專線小巴直達)

G/F, 43 Ma Wo Road, Tai Po, N.T.

電話 : 2656 3181 / 2650 6379 傳真 : 2653 9963

Date : 30th September 2017

Secretary
Town Planning Board
15/F, North Point Government Offices
333 Java Road, North Point
Hong Kong

By fax and post
(No.2877-0245)

Dear Sir/Madam,

**Objection under Section 6(1) of
the Town Planning Ordinance (Cap. 131)
Amendments to the Approved Tai Po Outline Zoning Plan S/TP/26**

We are the owner of Lot Nos. 6 RP, 441 RP and Lot 440 A RP in DD 24.

We write to express our objection to the Amendment Item D (i.e. Rezoning of a site at Ma Wo Road near Classical Garden I from "Green Belt" to "R(B)10" with stipulation of building height restrictions of the Approved Tai Po Outline Zoning Plan No. S/TP/26 (the "OZP").

Reasons of Objection

1. The proposed development as shown on Plan No. M/UD/17/26/01 would affect the possibility of providing access for emergency vehicles to our lots.
2. As a consequence of para.1 above, the development right of Lot No. 441 RP in DD 24 would be affected.

香港天德聖教忠和精舍有限公司

The Hong Kong Tin Tak Shing Kau Chung Woo Ching Sai Association Ltd.

新界大埔墟馬窩路 43 號地下 (大埔火車站 20S 專線小巴直達)

G/F, 43 Ma Wo Road, Tai Po, N.T.

電話 : 2656 3181 / 2650 6379 傳真 : 2653 9963

Proposed Amendment

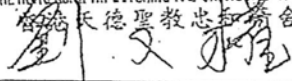
It is proposed that access for emergency vehicles be allowed for Lot No. 441 RP in DD 24.

Thank you for your kind attention on the matter.

Yours faithfully,

For and on behalf of
THE HONG KONG TIN TAK SHING KAU CHUNG WOO CHING SAI ASSOCIATION LTD.

香港天德聖教忠和精舍有限公司



.....
Authorized Signature(s)

Address : G/F, 43 Ma Wo Road, Tai Po, N.T.

Contact person: Mr. Lau Yuen-Kuen

Tel No. : 26563181

致 城市規劃委員會：

反對把馬窩路近新峰 1 期旁的綠化地帶改劃為私營住宅用途
(申請編號：S/TPD/5 十塘(八)區(一)圖 D 項)

本人是(住址) [REDACTED] 的居民，
得悉政府擬把馬窩路近新峰 1 期旁的一幅約 2.7 公頃綠化地帶，改劃為住宅(乙類)10 用途，以提供約 1210 個私營住宅單位。就這土地改劃申請，本人提出反對，其中原因如下：



☒ 1) 缺乏公共交通連接

新峰花園及馬窩村的居民，主要依靠屋苑巴士及小巴前往港鐵站或大埔墟，再轉乘其他公共交通工具前往市區；其中，巴士屬私人屋苑營運性質，不應計算「公共交通」服務之列，而後者 20S 小巴服務則有欠周全，經常出現班次不準、不穩及延誤等問題；同時，不論巴士或小巴，其負載能力均極為有限，現時在繁忙時段，已經常出現公共交通服務不足情況，故政府在沒有改善措施下，改劃私人住宅所帶來的 3000 個新增人口，勢必為該區居民帶來嚴重的出勤問題。

☒ 2) 缺乏公眾泊車位

新峰花園屬傳統的私人住宅物業，而馬窩村則是一條偏遠的鄉村，故本區居民大多以私家車作為出入的代步工具；不過，現時沿馬窩路一帶缺乏公眾泊車位，晚間更經常有違泊情況；儘管附近有兩幅臨時停車場，但只屬「臨時性質」，因根據 2017 年施政報告，該用地已預留作中長遠的文康設施規劃。故此，在馬窩路改劃中低密度住宅，預計將吸引經濟條件較好的人士入住，屆時該區的私家車數量將進一步增加，令泊車位短缺及違例泊車問題惡化。

☒ 3) 加重馬窩路負荷

運輸處早於 2002 年曾以馬窩路飽和為由，拒絕新峰花園申請多一輛村巴。但今天，政府卻擬議在馬窩路頂端，發展 1210 個中低密度式的住宅單位，預計吸引經濟條件較好的人士入住，使該區的私家車數量必然大增，在不新建道路的情況下，將進一步加重馬窩路的負荷，政府的行為無疑是自相矛盾。

☒ 4) 社區文康設施不足

新峰花園及馬窩村合共只有 1600 個住房單位，按 4 人家庭計算，約有 6400 個居住人口。不過，本區一直沒有任何的公共社區設施服務，儘管相關的第六區休憩及體育設施發展，在規劃上已持續討論了十餘年，直至最近的施政報告中，才稍見眉目。故現時居民們仍需跨區到運頭塘村或大埔墟，使用鄰區的休憩及體育設施。故此，在未改善本區公共社區設施不足的情況下，額外增加約 3000 多個居住人口，必然會對本區的生活質素造成負面影響。

☒ 5. 破壞綠化地帶的功用

根據標準，「綠化地帶」的規劃意向，是「利用天然地理環境作為市區和郊區的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作康樂康樂場地」，但在是次土地改劃中，政府大幅削減2.7公頃綠化地，使城市和鄉郊地區的緩衝進一步收窄，這不但影響綠化地帶作為「城市之肺」的作用，亦會大量砍伐樹木，削減植被面積，破壞本區的綠化面貌。

☒ 6. 未提供空氣質素評估報告

不論在5月10日的大埔區議會，或在5月26日的新峰屋苑簡介會上，政府均未提供任何的空氣質素評估；由於擬改劃為私營住宅的選址，按地勢而言屬於高處，故當區居民擔心將來會出現「屏風樓」問題，影響空氣流通，及阻擋原有住宅單位的日照，為本區的生活質素帶來負面影響。

☒ 7. 馬窩一帶的公用排污系統已經飽和

在這幅擬議改劃成私營住宅用途的忠和精舍，過去同樣多次向城規會申請作骨灰安置所用途，其中曾有論點指出，馬窩一帶的公用排污系統已達致飽和情況，無法容納任何將來發展所帶來的污水。就這排污問題，政府部門至今未有任何合理回應，使居民質疑現有的排污系統，根本不能應對將來新增的3000多個居住人口，為本區帶來潛在的環境衛生風險。

☐ 8. 寮屋住戶及先人墳冢需要被逼清拆搬遷

在土地改劃範圍內涉及不少寮屋用地，據了解，這些寮屋住戶已在該處居住了幾十年，不少老村民對現有的鄉村生活模式及傳統有難以保償或取締的感情；同時，這批老村民及其後代，亦難而負擔和適應新的居民環境；另一方面，土地改劃範圍內亦有不少先人墳冢，慎終追遠乃是中國社會的傳統觀，何況改劃用地涉及遷拆祖先墳冢工作，但政府至今對上述事宜未有提出任何處理方法。

☐ 9. 其他意見：

..

就此，本人懇請城規會否決S/TP/26大埔分區計劃大綱圖D項，即「馬窩路近新峰1期旁綠化地帶改劃為私營住宅用途」的申請，乃先充份地考慮當區居民的意見，方可再作改劃打算。

姓名：

李際華

日期：

20 8/11 2017

簽名：

LS

副本抄送：大埔區議會、大埔新富區區議員

反對把馬窩路近新峰 1 期旁的綠化地帶改劃為私營住宅用途

(申請編號：S/TP/26 大埔分區計劃大綱圖 D 項)

本人是(住址) [REDACTED] 的居民，得悉政府擬把馬窩路近新峰 1 期旁的一幅約 2.7 公頃綠化地帶，改劃為住宅(乙類)10 用途，以提供約 1210 個私營住宅單位。就這土地改劃申請，本人提出反對，其中原因如下：

☒ 1) 缺乏公共交通連接

新峰花園及馬窩村的居民，主要依靠屋苑邨巴及小巴前往港鐵站或大埔墟，再轉乘其他公共交通工具前往市區；其中，邨巴屬私人屋苑營運性質，不應計算「公共交通」服務之列，而後者 20S 小巴服務則有欠周全，經常出現班次不準、不穩及延誤等問題；同時，不論邨巴或小巴，其負載能力均極為有限，現時在繁忙時段，已經常出現公共交通服務不足情況，故政府在沒有改善措施下，改劃私人住宅所帶來的 3000 個新增人口，誓必為該區居民帶來嚴重的出勤問題。

☒ 2) 缺乏公眾泊車位

新峰花園屬傳統的私人住宅物業，而馬窩村則是一條偏遠的鄉村，故本區居民大多以私家車作為出入的代步工具；不過，現時沿馬窩路一帶缺乏公眾泊車位，晚間更經常有違泊情況；儘管附近有兩幅臨時停車場，但只屬「臨時性質」，因根據 2017 年施政報告，該用地已預留作中長遠的文康設施規劃。故此，在馬窩路改劃中低密度住宅，預計將吸引經濟條件較好的人士入住，屆時該區的私家車數量將進一步增加，令泊車位短缺及違例泊車問題惡化。

☒ 3) 加重馬窩路負荷

運輸處早於 2002 年曾以馬窩路飽和為由，拒絕新峰花園申請多一輛村巴。但今天，政府卻擬議在馬窩路頂端，發展 1210 個中低密度式的住宅單位，預計吸引經濟條件較好的人士入住，使該區的私家車數量必然大增，在不新建道路的情況下，將進一步加重馬窩路的負荷，政府的行為無疑是自相矛盾。

☒ 4) 社區文康設施不足

新峰花園和馬窩村合共只少有 1600 個住房單位，按 4 人家庭計算，約有 6400 個居住人口。不過，本區一直沒有任何的公共社區設施服務，儘管相關的第六區休憩及體育設施發展，在規劃上已持續討論了十餘年，直至最近的施政報告中，才稍見眉目。故現時居民們仍需跨區到運頭塘邨或大埔墟，使用鄰區的休憩及體育設施。故此，在未改善本區公共社區設施不足的情況下，額外增加約 3000 多個居住人口，必然會對本區的生活質素造成負面影響。

☒ 5) 破壞綠化地帶的功用

根據標準，「綠化地帶」的規劃意向，是「利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。」但是在次土地改劃中，政府大幅削減 2.7 公頃綠化地，使城市和鄉郊地區的緩衝進一步收窄，這不但影響綠化帶作為「城市之肺」的作用，亦會大量砍伐樹木、削減植被面積，破壞本區的綠化面貌。

☒ 6) 未提供空氣質素評估報告

不論在 5 月 10 日的大埔區議會，或在 5 月 26 日的新峰屋苑簡介會上，政府均未有提供任何的空氣質素評估；由於擬改劃為私營住宅的選址，按地勢而言屬於高處，故當區居民擔心將來會出現「屏風樓」問題，影響空氣流通，及阻擋原有住宅單位的日照，為本區的生活質素帶來負面影響。

☒ 7) 馬窩一帶的公用排污系統已經飽和

在這幅擬議改劃成私營住宅用途旁的忠和精舍，過去同樣多次向城規會申請作骨灰安置所用途，其中曾有論點指出，馬窩一帶的公用排污系統已達致飽和情況，無法容納任何將來發展所帶來的污水。就這排污問題，政府部門至今未有任何合理回應，使居民質疑現有的排污系統，根本不能應對將來新增的 3000 多個居住人口，為本區帶來潛在的環境衛生風險。

☒ 8) 寮屋住戶及先人祖墳需要被逼清拆搬遷

在土地改劃範圍內涉及不少了寮屋用地，據了解，這些寮屋住戶已在該處居住了幾十年，不少老村民對現有的鄉村生活模式及傳統有難以保償或取締的感情；同時，這批老村民及其後代，亦難而負擔和適應新的居民環境；另一方面，土地改劃範圍內亦有不少先人山墳，慎終追遠乃是中國社會的傳統觀，何況改劃用地涉及遷拆祖先山墳工作，但政府至今對上述事宜未有提出任何處理方法。

☐ 9) 其他意見：

--

就此，本人懇請城規會否決 S/TP/26_大埔分區計劃大綱圖 D 項，即「馬窩路近新峰 1 期旁綠化地帶改劃為私營住宅用途」的申請，乃先充份地考慮當區居民的意見，方可再作改劃打算。

姓名： 沈景偉

日期： 12/8/2017

簽名： 沈景偉

致 城市規劃委員會：

反對把馬窩路近新峰 1 期旁的綠化地帶改劃為私營住宅用途 (S/TP/27)

本人是新峰花園三期御峰苑住戶，得悉政府擬把馬窩路近新峰 1 期旁的一幅約 2.7 公頃綠化地帶，改劃為住宅(乙類)10 用途，以提供約 1210 個私營住宅單位。就這土地改劃申請，本人提出反對，其中原因如下：

1. 2011 年政府及城規否決發展新峰花園 2 期附近的露天停車場作住宅用途

二零一一年十月十二日政府曾建議將新峰花園2期附近的露天停車場改劃為「住宅(乙類)」用途，地積比率及建築物高度將限制於3.3 倍及13 層內。有關發展密度及樓宇高度將與附近的中密度住宅發展相若。當年，當局認為在大埔墟火車站西南面第六區達運路的一幅政府土地可用作住宅發展。該幅土地現時用作臨時停車場，原屬「政府、機構或社區」地帶，曾預留作室內體育館用途。但其時康樂及文化事務署並無計劃在該處發展體育館。各有關政府部門並不反對把該幅用地改劃作住宅用途。但最終，政府及城規會均有接納馬窩區民民意而否決有關建議。

而今，政府及城規會亦應重點考慮馬窩區民民意，否決改劃新峰1期旁的綠化地帶。在任何情況下，改動綠化地帶必須為最逼於無奈及最沒有其他選擇的選擇。

2. 馬窩路不勝負荷

馬窩路是新峰花園及馬窩村村民主要通入的通道，運輸處早於 2002 年曾以馬窩路飽和為由，拒絕新峰花園申請多一輛村巴。但今天，政府卻擬議在馬窩路頂端，發展 1210 個中低密度式的住宅單位的屋苑(約有近倍人口的增長)，預計吸引經濟條件較好的人士入住，到時這區的私家車數量必然大增，在不新建道路的情況下，將進一步加重馬窩路的負荷，村民舉步為艱。在 2017.5.26 日的諮詢會中，我們強烈要求規劃署及運輸必須解決這問題才可改劃有關地段的用途。而且，有建議取消馬窩路其中一邊的行人路以改成行車路以解決馬窩車路問題，但問題癥結所在為人口足足增長一倍，1210 個新住宅單位湧入馬窩區！只會令交通不勝負荷。

3. 對附近一帶構成交通阻塞

現時馬窩及新富區居民大部份依賴鐵路運輸工具進出市區，但大埔墟火車站肩付著大埔大部份地區包括：新富區，大埔墟，大埔公路線屋苑至太平，大埔工業村等地區的樞紐，由於設計及地理環境因素，現時每天在繁忙時間均異常擠塞，現在增加了千多戶人口，自然會雪上加霜，令擠塞情況惡化。

4. 永久及持續影響新峰花園及馬窩村村民

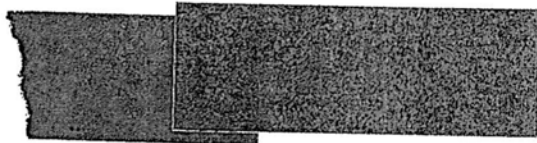
可以預期將綠化地帶改劃為私營住宅用途，對馬窩路一帶居民造成永久及持續的嚴重影響，包括環境、交通、排水、斜坡、景觀、視覺影響、治安、衛生。此舉與政府保護環境衛生及綠化地帶的旨意背道而馳。

5). 未提供空氣質素及環境評估報告

在 5 月 26 日的新峰屋苑簡介會上，政府均未有提供任何的空氣質素評估；由於擬改劃為私營住宅的選址，按地勢而言屬於高處，故本區居民擔心將來會出現「屏風樓」問題，影響空氣流通，及阻擋原有住宅單位的日照，為本區的生活質素帶來的影響。

就此，本人懇請城規會慎重考慮我們的意見，在上列各問題未得到妥善解決前，需否決「馬窩路近新峰 1 期旁綠化地帶改劃為私營住宅用途 S/TP/27」的申請。

補充反對意見：



簽名：阮卓偉



致 城市規劃委員會：

反對把馬窩路近新峰 1 期旁的綠化地帶改劃為私營住宅用途 (S/TP/27)

本人是新峰花園三期御峰苑住戶，得悉政府擬把馬窩路近新峰 1 期旁的一幅約 2.7 公頃綠化地帶，改劃為住宅(乙類)10 用途，以提供約 1210 個私營住宅單位。就這土地改劃申請，本人提出反對，其中原因如下：

1. 2011 年政府及城規否決發展新峰花園 2 期附近的露天停車場作住宅用途

二零一一年十月十二日政府曾建議將新峰花園2期附近的露天停車場改劃為「住宅(乙類)」用途，地積比率及建築物高度將限制於3.3 倍及13 層內。有關發展密度及樓宇高度將與附近的中密度住宅發展相若。當年，當局認為在大埔墟火車站西南面第六區達運路的一幅政府土地可用作住宅發展。該幅土地現時用作臨時停車場，原屬「政府、機構或社區」地帶，曾預留作室內體育館用途。但其時康樂及文化事務署並無計劃在該處發展體育館。各有關政府部門並不反對把該幅用地改劃作住宅用途。但最終，政府及城規會均有接納馬窩區民民意而否決有關建議。

而今，政府及城規會亦應重點考慮馬窩區民民意，否決改劃新峰1期旁的綠化地帶。在任何情況下，改動綠化地帶必須為最逼於無奈及最沒有其他選擇的選擇。

2. 馬窩路不勝負荷

馬窩路是新峰花園及馬窩村村民主要通入的通道，運輸處早於 2002 年曾以馬窩路飽和為由，拒絕新峰花園申請多一輛村巴。但今天，政府卻擬議在馬窩路頂端，發展 1210 個中低密度式的住宅單位的屋苑(約有近倍人口的增長)，預計吸引經濟條件較好的人士入住，到時這區的私家車數量必然大增，在不新建道路的情況下，將進一步加重馬窩路的負荷，村民舉步為艱。在 2017.5.26 日的諮詢會中，我們強烈要求規劃署及運輸必須解決這問題才可改劃有關地段的用途。而且，有建議取消馬窩路其中一邊的行人路以改成行車路以解決馬窩車路問題，但問題癥結所在為人口足足增長一倍，1210 個新住宅單位湧入馬窩區！只會令交通不勝負荷。

3. 對附近一帶構成交通阻塞

現時馬窩及新富區居民大部份依賴鐵路運輸工具進出市區，但大埔墟火車站肩付著大埔大部份地區包括:新富區，大埔墟，大埔公路線屋苑至太平,大埔工業村等地區的樞紐，由於設計及地理環境因素，現時每天在繁忙時間均異常擠塞，現在增加了千多戶人口，自然會雪上加霜，令擠塞情況惡化。

4. 永久及持續影響新峰花園及馬窩村村民

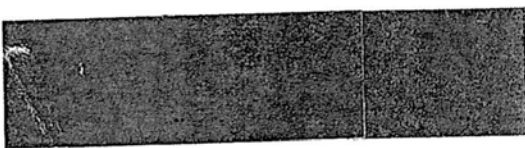
可以預期將綠化地帶改劃為私營住宅用途，對馬窩路一帶居民造成永久及持續的嚴重影響，包括環境、交通、排水、斜坡、景觀、視覺影響、治安、衛生。此舉與政府保護環境衛生及綠化地帶的旨意背道而馳。

5). 未提供空氣質素及環境評估報告

在 5 月 26 日的新峰屋苑簡介會上，政府均未有提供任何的空氣質素評估；由於擬改劃為私營住宅的選址，按地勢而言屬於高處，故本區居民擔心將來會出現「屏風樓」問題，影響空氣流通，及阻擋原有住宅單位的日照，為本區的生活質素帶來的影響。

就此，本人懇請城規會慎重考慮我們的意見，在上列各問題未得到妥善解決前，需否決「馬窩路近新峰 1 期旁綠化地帶改劃為私營住宅用途 S/TP/27」的申請。

補充反對意見：



簽名：

陳永傑



反對把馬窩路近新峰 1 期旁的綠化地帶改劃為私營住宅用途
(申請編號：S/TP/26_大埔分區計劃大綱圖 D 項)

本人是(住址) [REDACTED] 的居民，得悉政府擬把馬窩路近新峰 1 期旁的一幅約 2.7 公頃綠化地帶，改劃為住宅(乙類)10 用途，以提供約 1210 個私營住宅單位。就這土地改劃申請，本人提出反對，其中原因如下：

☒ 1) 缺乏公共交通連接

新峰花園及馬窩村的居民，主要依靠屋苑邨巴及小巴前往港鐵站或大埔墟，再轉乘其他公共交通工具前往市區；其中，邨巴屬私人屋苑營運性質，不應計算「公共交通」服務之列，而後者 20S 小巴服務則有欠周全，經常出現班次不準、不穩及延誤等問題；同時，不論邨巴或小巴，其負載能力均極為有限，現時在繁忙時段，已經常出現公共交通服務不足情況，故政府在沒有改善措施下，改劃私人住宅所帶來的 3000 個新增人口，誓必為該區居民帶來嚴重的出勤問題。

☒ 2) 缺乏公眾泊車位

新峰花園屬傳統的私人住宅物業，而馬窩村則是一條偏遠的鄉村，故本區居民大多以私家車作為出入的代步工具；不過，現時沿馬窩路一帶缺乏公眾泊車位，晚間更經常有違泊情況；儘管附近有兩幅臨時停車場，但只屬「臨時性質」，因根據 2017 年施政報告，該用地已預留作中長遠的文康設施規劃。故此，在馬窩路改劃中低密度住宅，預計將吸引經濟條件較好的人士入住，屆時該區的私家車數量將進一步增加，令泊車位短缺及違例泊車問題惡化。

☒ 3) 加重馬窩路負荷

運輸處早於 2002 年曾以馬窩路飽和為由，拒絕新峰花園申請多一輛村巴。但今天，政府卻擬議在馬窩路頂端，發展 1210 個中低密度式的住宅單位，預計吸引經濟條件較好的人士入住，使該區的私家車數量必然大增，在不新建道路的情況下，將進一步加重馬窩路的負荷，政府的行為無疑是自相矛盾。

☒ 4) 社區文康設施不足

新峰花園和馬窩村合共只少有 1600 個住房單位，按 4 人家庭計算，約有 6400 個居住人口。不過，本區一直沒有任何的公共社區設施服務，儘管相關的第六區休憩及體育設施發展，在規劃上已持續討論了十餘年，直至最近的施政報告中，才稍見眉目。故現時居民們仍需跨區到蓮頭塘邨或大埔墟，使用鄰區的休憩及體育設施。故此，在未改善本區公共社區設施不足的情況下，額外增加約 3000 多個居住人口，必然會對本區的生活質素造成負面影響。



☒ 5) 破壞綠化地帶的功用

根據標準，「綠化地帶」的規劃意向，是「利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。」但在是次土地改劃中，政府大幅削減 2.7 公頃綠化地，使城市和鄉郊地區的緩衝進一步收窄，這不但影響綠化帶作為「城市之肺」的作用，亦會大量砍伐樹木、削減植被面積，破壞本區的綠化面貌。

☒ 6) 未提供空氣質素評估報告

不論在 5 月 10 日的大埔區議會，或在 5 月 26 日的新峰屋苑簡介會上，政府均未有提供任何的空氣質素評估；由於擬改劃為私營住宅的選址，按地勢而言屬於高處，故當區居民擔心將來會出現「屏風樓」問題，影響空氣流通，及阻擋原有住宅單位的日照，為本區的生活質素帶來負面影響。

☒ 7) 馬窩一帶的公用排污系統已經飽和

在這幅擬議改劃成私營住宅用途旁的忠和精舍，過去同樣多次向城規會申請作骨灰安置所用途，其中曾有論點指出，馬窩一帶的公用排污系統已達致飽和情況，無法容納任何將來發展所帶來的污水。就這排污問題，政府部門至今未有任何合理回應，使居民質疑現有的排污系統，根本不能應對將來新增的 3000 多個居住人口，為本區帶來潛在的環境衛生風險。

☐ 8) 寮屋住戶及先人祖墳需要被逼清拆搬遷

在土地改劃範圍內涉及不少了寮屋用地，據了解，這些寮屋住戶已在該處居住了幾十年，不少老村民對現有的鄉村生活模式及傳統有難以保償或取締的感情；同時，這批老村民及其後代，亦難而負擔和適應新的居民環境；另一方面，土地改劃範圍內亦有不少先人山墳，慎終追遠乃是中國社會的傳統觀，何況改劃用地涉及遷拆祖先山墳工作，但政府至今對上述事宜未有提出任何處理方法。

☐ 9) 其他意見：

..
----	----	----	----	----

就此，本人懇請城規會否決 S/TP/26_大埔分區計劃大綱圖 D 項，即「馬窩路近新峰 1 期旁綠化地帶改劃為私營住宅用途」的申請，乃先充份地考慮當區居民的意見，方可再作改劃打算。

姓名：TANG WAI HING

日期：28.8.2017

簽名：Tang

致 城市規劃委員會：

就馬窩路近新峰 1 期旁的綠化地帶改劃為私營住宅用途 (S/TP/27) 意見書

本人是 [REDACTED]，得悉政府擬把馬

窩路近新峰 1 期旁的一幅約 2.7 公頃綠化地帶，改劃為住宅(乙類)10 用途，以提

供約 1210 個私營住宅單位。就這土地改劃申請，

☐ 本人同意上述改劃申請，其中原因如下：

☒ 本人提出反對上述改劃申請，其中原因如下：

破壞綠化地帶，影響
居住環境。令馬窩路交通不勝
負荷。此改動與興建骨灰龕
有何分別。

以上是本人對有關改劃申請的意見，懇請城規會慎重考慮。

申述人姓名：TANG WAI HING

申述人簽署：Tang

日期：28.9.2017



致 城市規劃委員會：

反對把馬窩路近新峰 1 期旁的綠化地帶改劃為私營住宅用途
(申請編號：S/TP/26_大埔分區計劃大綱圖 D 項)

本人是(住址) [REDACTED] 的居民，
得悉政府擬把馬窩路近新峰 1 期旁的一幅約 2.7 公頃綠化地帶，改劃為住宅(乙類)10 用途，以提供約 1210 個私營住宅單位。就這土地改劃申請，本人提出反對，其中原因如下：

☒ 1) 缺乏公共交通連接

新峰花園及馬窩村的居民，主要依靠屋苑邨巴及小巴前往港鐵站或大埔墟，再轉乘公共交通工具前往市區；其中，邨巴屬私人屋苑營運性質，不應計算「公營」之列，而後者 20S 小巴服務則有欠周全，經常出現班次不準、不穩、不準時，不論邨巴或小巴，其負載能力均極為有限，現時在繁忙時段的公共交通服務不足情況，故政府在沒有改善措施下，改劃私人住宅所帶來的 1000 個新增人口，誓必為該區居民帶來嚴重的出勤問題。

☒ 2) 缺乏公眾泊車位

新峰花園屬傳統的私人住宅物業，而馬窩村則是一條偏遠的鄉村，故本區居民大多以私家車作為出入的代步工具；不過，現時沿馬窩路一帶缺乏公眾泊車位，晚間更經常有違泊情況；儘管附近有兩幅臨時停車場，但只屬「臨時性質」，因根據 2017 年施政報告，該用地已預留作中長遠的文康設施規劃。故此，在馬窩路改劃中低密度住宅，預計將吸引經濟條件較好的人士入住，屆時該區的私家車數量將進一步增加，令泊車位短缺及違例泊車問題惡化。

☒ 3) 加重馬窩路負荷

運輸處早於 2002 年曾以馬窩路飽和為由，拒絕新峰花園申請多一輛邨巴。但今天，政府卻擬議在馬窩路頂端，發展 1210 個中低密度式的住宅單位，預計吸引經濟條件較好的人士入住，使該區的私家車數量必然大增，在不新建道路的情況下，將進一步加重馬窩路的負荷，政府的行為無疑是自相矛盾。

☒ 4) 社區文康設施不足

新峰花園和馬窩村合共只有 1600 個住房單位，按 4 人家庭計算，約有 6400 個居住人口。不過，本區一直沒有任何的公共社區設施服務，儘管相關的第六區休憩及體育設施發展，在規劃上已持續討論了十餘年，直至最近的施政報告中，才稍見眉目。故現時居民們仍需跨區到運頭塘邨或大埔墟，使用鄰區的休憩及體育設施。故此，在未改善本區公共社區設施不足的情況下，額外增加約 3000 多個居住人口，必然會對本區的生活質素造成負面影響。

副本抄送：大埔區議會、大埔新富區羅曉楓議員

RECEIVED

3 OCT 2017

Town Planning Board

☒ 5) 破壞綠化地帶的功用

根據標準，「綠化地帶」的規劃意向，是「利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。」但在是次土地改劃中，政府大幅削減 2.7 公頃綠化地，使城市和鄉郊地區的緩衝進一步收窄，這不但影響綠化帶作為「城市之肺」的作用，亦會大量砍伐樹木，削減植被面積，破壞本區的綠化面貌。

☒ 6) 未提供空氣質素評估報告

不論在 5 月 10 日的大埔區議會，或在 5 月 26 日的新峰屋苑簡介會上，政府均未有提供任何空氣質素評估；由於擬改劃為私營住宅的選址，按地勢而言屬於高處，故當區居民擔心將來會出現「屏風樓」問題，影響空氣流通，及阻擋原有住宅單位的日照，為本區的生活質素帶來負面影響。

☒ 7) 馬窩路一帶的公用排污系統已經飽和

馬窩路一帶的公用排污系統已經飽和，過去同樣多次向城規會申請作骨幹道路，其中曾有論點指出，馬窩一帶的公用排污系統已達致飽和情況，現時來發展所帶來的污水，就這排污問題，政府部門至今未有任何合理解釋。居民質疑現有的排污系統，根本不能應對將來新增的 3000 多個居住單位，為本區帶來潛在的環境衛生風險。

☐ 8) 寮屋住戶及先人祖墳需要被逼清拆搬遷

在土地改劃範圍內涉及不少寮屋用地，據了解，這些寮屋住戶已在該處居住了幾十年，不少老村民對現有的鄉村生活模式及傳統有難以保償或取締的感情；同時，這批老村民及其後代，亦難而負擔和適應新的居民環境；另一方面，土地改劃範圍內亦有不少先人山墳，慎終追遠乃是中國社會的傳統觀，何況改劃用地涉及遷拆祖先山墳工作，但政府至今對上述事宜未有提出任何處理方法。

☐ 9) 其他意見：

馬窩路是一條 dead end street，加上新規劃的 1210 個住宅，將令這條路超出負荷，車流量將大增，令沿途的住宅噪音增，空氣污染增，而且對行人過馬路危險增加。

車輛要用同一道路出入該區
即流量是一個方向的两倍

就此，本人懇請城規會否決 S/TP/26 大埔分區計劃大綱圖 D 項，即「馬窩路近新峰 1 期旁綠化地帶改劃為私營住宅用途」的申請，乃先充份地考慮當區居民的意見，方可再作改劃打算。

姓名：

AF

日期：

Sep 18, 2017

簽名：

af

副本抄送：大埔區議會、大埔新區區議員

致 城市規劃委員會：

就馬窩路近新峰 1 期旁的綠化地帶改劃為私營住宅用途 (S/TP/27) 意見書

本人是 [REDACTED] 居民，得悉政府擬把馬

窩路近新峰 1 期旁的一幅約 2.7 公頃綠化地帶，改劃為住宅(乙類)10 用途，以提

供約 1210 個私營住宅單位。就這土地改劃申請，

☐ 本人同意上述改劃申請，其中原因如下：

☒ 本人提出反對上述改劃申請，其中原因如下：

馬窩路的交通流量將大大增加，因這路
是瓶頸路，流量是單程的^{exactly}雙倍，增加將
超出這路的負荷。

以上是本人對有關改劃申請的意見，懇請城規會慎重考慮。

申述人姓名： AF

申述人簽署： af

日期： Sep 18, 2017



287

反對把馬窩路近新峰 1 期旁的綠化地帶改劃為私營住宅用途

(申請編號：S/TP/26_大埔分區計劃大綱圖 D 項)

本人是(住址) [REDACTED] 的居民，得悉政府擬把馬窩路近新峰 1 期旁的一幅約 2.7 公頃綠化地帶，改劃為住宅(乙類)10 用途，以提供約 1210 個私營住宅單位。就這土地改劃申請，本人提出反對，其中原因如下：

☒ 1) 缺乏公共交通連接

新峰花園及馬窩村的居民，主要依靠屋苑邨巴及小巴前往港鐵站或大埔墟，再轉乘其他公共交通工具前往市區；其中，邨巴屬私人屋苑營運性質，不應計算「公共交通」服務之列，而後者 20S 小巴服務則有欠周全，經常出現班次不準、不穩及延誤等問題；同時，不論邨巴或小巴，其負載能力均極為有限，現時在繁忙時段，已經常出現公共交通服務不足情況，故政府在沒有改善措施下，改劃私人住宅所帶來的 3000 個新增人口，誓必為該區居民帶來嚴重的出勤問題。

☐ 2) 缺乏公眾泊車位

新峰花園屬傳統的私人住宅物業，而馬窩村則是一條偏遠的鄉村，故本區居民大多以私家車作為出入的代步工具；不過，現時沿馬窩路一帶缺乏公眾泊車位，晚間更經常有違泊情況；儘管附近有兩幅臨時停車場，但只屬「臨時性質」，因根據 2017 年施政報告，該用地已預留作中長遠的文康設施規劃。故此，在馬窩路改劃中低密度住宅，預計將吸引經濟條件較好的人士入住，屆時該區的私家車數量將進一步增加，令泊車位短缺及違例泊車問題惡化。

☒ 3) 加重馬窩路負荷

運輸處早於 2002 年曾以馬窩路飽和為由，拒絕新峰花園申請多一輛村巴。但今天，政府卻擬議在馬窩路頂端，發展 1210 個中低密度式的住宅單位，預計吸引經濟條件較好的人士入住，使該區的私家車數量必然大增，在不新建道路的情況下，將進一步加重馬窩路的負荷，政府的行為無疑是自相矛盾。

☒ 4) 社區文康設施不足

新峰花園和馬窩村合共只少有 1600 個住房單位，按 4 人家庭計算，約有 6400 個居住人口。不過，本區一直沒有任何的公共社區設施服務，儘管相關的第六區休憩及體育設施發展，在規劃上已持續討論了十餘年，直至最近的施政報告中，才稍見眉目。故現時居民們仍需跨區到運頭塘邨或大埔墟，使用鄰區的休憩及體育設施。故此，在未改善本區公共社區設施不足的情況下，額外增加約 3000 多個居住人口，必然會對本區的生活質素造成負面影響。

☐ 5) 破壞綠化地帶的功用

根據標準，「綠化地帶」的規劃意向，是「利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。」但在是次土地改劃中，政府大幅削減 2.7 公頃綠化地，使城市和鄉郊地區的緩衝進一步收窄，這不但影響綠化帶作為「城市之肺」的作用，亦會大量砍伐樹木、削減植被面積，破壞本區的綠化面貌。

☐ 6) 未提供空氣質素評估報告

不論在 5 月 10 日的大埔區議會，或在 5 月 26 日的新峰屋苑簡介會上，政府均未有提供任何的空氣質素評估；由於擬改劃為私營住宅的選址，按地勢而言屬於高處，故當區居民擔心將來會出現「屏風樓」問題，影響空氣流通，及阻擋原有住宅單位的日照，為本區的生活質素帶來負面影響。

☐ 7) 馬窩一帶的公用排污系統已經飽和

在這幅擬議改劃成私營住宅用途旁的忠和精舍，過去同樣多次向城規會申請作骨灰安置所用途，其中曾有論點指出，馬窩一帶的公用排污系統已達致飽和情況，無法容納任何將來發展所帶來的污水。就這排污問題，政府部門至今未有任何合理回應，使居民質疑現有的排污系統，根本不能應對將來新增的 3000 多個居住人口，為本區帶來潛在的環境衛生風險。

☐ 8) 寮屋住戶及先人祖墳需要被逼清拆搬遷

在土地改劃範圍內涉及不少寮屋用地，據了解，這些寮屋住戶已在該處居住了幾十年，不少老村民對現有的鄉村生活模式及傳統有難以保償或取締的感情；同時，這批老村民及其後代，亦難而負擔和適應新的居民環境；另一方面，土地改劃範圍內也有不少先人山墳，慎終追遠乃是中國社會的傳統觀，何況改劃用地涉及遷拆祖先山墳工作，但政府至今對上述事宜未有提出任何處理方法。

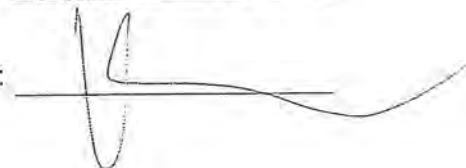
☐ 9) 其他意見：

人口密度增加帶來區內文化差異。

就此，本人懇請城規會否決 S/TP/26_大埔分區計劃大綱圖 D 項，即「馬窩路近新峰 1 期旁綠化地帶改劃為私營住宅用途」的申請，乃先充份地考慮當區居民的意見，方可再作改劃打算。

姓名：KELVIN HONG

日期：16-9-2017

簽名：

反對把馬窩路近新峰 1 期旁的綠化地帶改劃為私營住宅用途
(申請編號：S/TP/26_大埔分區計劃大綱圖 D 項)

本人是(住址) [REDACTED] 的居民，得悉政府擬把馬窩路近新峰 1 期旁的一幅約 2.7 公頃綠化地帶，改劃為住宅(乙類)10 用途，以提供約 1210 個私營住宅單位。就這土地改劃申請，本人提出反對，其中原因如下：

☒ 1) 缺乏公共交通連接

新峰花園及馬窩村的居民，主要依靠屋苑邨巴及小巴前往港鐵站或大埔墟，再轉乘其他公共交通工具前往市區；其中，邨巴屬私人屋苑營運性質，不應計算「公共交通」服務之列，而後者 20S 小巴服務則有欠周全，經常出現班次不準、不穩及延誤等問題；同時，不論邨巴或小巴，其負載能力均極為有限，現時在繁忙時段，已經常出現公共交通服務不足情況，故政府在沒有改善措施下，改劃私人住宅所帶來的 3000 個新增人口，誓必為該區居民帶來嚴重的出勤問題。

☒ 2) 缺乏公眾泊車位

新峰花園屬傳統的私人住宅物業，而馬窩村則是一條偏遠的鄉村，故本區居民大多以私家車作為出入的代步工具；不過，現時沿馬窩路一帶缺乏公眾泊車位，晚間更經常有違泊情況；儘管附近有兩幅臨時停車場，但只屬「臨時性質」，因根據 2017 年施政報告，該用地已預留作中長遠的文康設施規劃。故此，在馬窩路改劃中低密度住宅，預計將吸引經濟條件較好的人士入住，屆時該區的私家車數量將進一步增加，令泊車位短缺及違例泊車問題惡化。

☒ 3) 加重馬窩路負荷

運輸處早於 2002 年曾以馬窩路飽和為由，拒絕新峰花園申請多一輛村巴。但今天，政府卻擬議在馬窩路頂端，發展 1210 個中低密度式的住宅單位，預計吸引經濟條件較好的人士入住，使該區的私家車數量必然大增，在不新建道路的情況下，將進一步加重馬窩路的負荷，政府的行為無疑是自相矛盾。

☒ 4) 社區文康設施不足

新峰花園和馬窩村合共只少有 1600 個住房單位，按 4 人家庭計算，約有 6400 個居住人口。不過，本區一直沒有任何的公共社區設施服務，儘管相關的第六區休憩及體育設施發展，在規劃上已持續討論了十餘年，直至最近的施政報告中，才稍見眉目。故現時居民們仍需跨區到運頭塘邨或大埔墟，使用鄰區的休憩及體育設施。故此，在未改善本區公共社區設施不足的情況下，額外增加約 3000 多個居住人口，必然會對本區的生活質素造成負面影響。

☒ 5) 破壞綠化地帶的功用

根據標準，「綠化地帶」的規劃意向，是「利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。」但在是次土地改劃中，政府大幅削減 2.7 公頃綠化地，使城市和鄉郊地區的緩衝進一步收窄，這不但影響綠化帶作為「城市之肺」的作用，亦會大量砍伐樹木、削減植被面積，破壞本區的綠化面貌。

☒ 6) 未提供空氣質素評估報告

不論在 5 月 10 日的大埔區議會，或在 5 月 26 日的新峰屋苑簡介會上，政府均未有提供任何的空氣質素評估；由於擬改劃為私營住宅的選址，按地勢而言屬於高處，故當區居民擔心將來會出現「屏風樓」問題，影響空氣流通，及阻擋原有住宅單位的日照，為本區的生活質素帶來負面影響。

☒ 7) 馬窩一帶的公用排污系統已經飽和

在這幅擬議改劃成私營住宅用途旁的忠和精舍，過去同樣多次向城規會申請作骨灰安置所用途，其中曾有論點指出，馬窩一帶的公用排污系統已達致飽和情況，無法容納任何將來發展所帶來的污水。就這排污問題，政府部門至今未有任何合理回應，使居民質疑現有的排污系統，根本不能應對將來新增的 3000 多個居住人口，為本區帶來潛在的環境衛生風險。

☒ 8) 寮屋住戶及先人祖墳需要被逼清拆搬遷

在土地改劃範圍內涉及不少寮屋用地，據了解，這些寮屋住戶已在該處居住了幾十年，不少老村民對現有的鄉村生活模式及傳統有難以保償或取締的感情；同時，這批老村民及其後代，亦難而負擔和適應新的居民環境；另一方面，土地改劃範圍內也有不少先人山墳，慎終追遠乃是中國社會的傳統觀，何況改劃用地涉及遷拆祖先山墳工作，但政府至今對上述事宜未有提出任何處理方法。

☒ 9) 其他意見：

Our government should consider the control of over-population issue of Hong Kong, i.e. new PRC's immigrants of 150 person/day keep flocking in, instead of supporting the Developers endlessly constructing apartments, especially the luxurious homes which is the least need of Hong Kong.

就此，本人懇請城規會否決 S/TP/26_大埔分區計劃大綱圖 D 項，即「馬窩路近新峰 1 期旁綠化地帶改劃為私營住宅用途」的申請，乃先充份地考慮當區居民的意見，方可再作改劃打算。

姓名：TSOKRO TATI

日期：13-9-2017

簽名：



致 城市規劃委員會：

就馬窩路近新峰 1 期旁的綠化地帶改劃為私營住宅用途 (S/TP/27) 意見書

本人是 [REDACTED] 室居民，得悉政府擬把馬

窩路近新峰 1 期旁的一幅約 2.7 公頃綠化地帶，改劃為住宅(乙類)10 用途，以提

供約 1210 個私營住宅單位。就這土地改劃申請，

☐ 本人同意上述改劃申請，其中原因如下：

☒ 本人提出反對上述改劃申請，其中原因如下：

請先解人口管制政策。

要容納每日 150 人新移民加優才
建多多房屋也解決不了土地
問題。

以上是本人對有關改劃申請的意見，懇請城規會慎重考慮。

申述人姓名：TSOKRO TALI

申述人簽署：

日期：21-9-2017



60-251

反對把馬窩路近新峰 1 期旁的綠化地帶改劃為私營住宅用途

(申請編號：S/TP/26 大埔分區計劃大綱圖 D 項)

本人是(住址) [REDACTED] 的居民，得悉政府擬把馬窩路近新峰 1 期旁的一幅約 2.7 公頃綠化地帶，改劃為住宅(乙類)10 用途，以提供約 1210 個私營住宅單位。就這土地改劃申請，本人提出反對，其中原因如下：

☒ 1) 缺乏公共交通連接

新峰花園及馬窩村的居民，主要依靠屋苑邨巴及小巴前往港鐵站或大埔墟，再轉乘其他公共交通工具前往市區；其中，邨巴屬私人屋苑營運性質，不應計算「公共交通」服務之列，而後者 20S 小巴服務則有欠周全，經常出現班次不準、不穩及延誤等問題；同時，不論邨巴或小巴，其負載能力均極為有限，現時在繁忙時段，已經常出現公共交通服務不足情況，故政府在沒有改善措施下，改劃私人住宅所帶來的 3000 個新增人口，誓必為該區居民帶來嚴重的出動問題。

☒ 2) 缺乏公眾泊車位

新峰花園屬傳統的私人住宅物業，而馬窩村則是一條偏遠的鄉村，故本區居民大多以私家車作為出人的代步工具；不過，現時沿馬窩路一帶缺乏公眾泊車位，晚間更經常有違泊情況；儘管附近有兩幅臨時停車場，但只屬「臨時性質」，因根據 2017 年施政報告，該用地已預留作中長遠的文康設施規劃。故此，在馬窩路改劃中低密度住宅，預計將吸引經濟條件較好的人士入住，屆時該區的私家車數量將進一步增加，令泊車位短缺及違例泊車問題惡化。

☒ 3) 加重馬窩路負荷

運輸處早於 2002 年曾以馬窩路飽和為由，拒絕新峰花園申請多一輛村巴。但今天，政府卻擬議在馬窩路頂端，發展 1210 個中低密度式的住宅單位，預計吸引經濟條件較好的人士入住，使該區的私家車數量必然大增，在不新建道路的情況下，將進一步加重馬窩路的負荷，政府的行為無疑是自相矛盾。

☒ 4) 社區文康設施不足

新峰花園和馬窩村合共只少有 1600 個住房單位，按 4 人家庭計算，約有 6400 個居住人口。不過，本區一直沒有任何的公共社區設施服務，儘管相關的第六區休憩及體育設施發展，在規劃上已持續討論了十餘年，直至最近的施政報告中，才稍見眉目。故現時居民們仍需跨區到運頭塘邨或大埔墟，使用鄰區的休憩及體育設施。故此，在未改善本區公共社區設施不足的情況下，額外增加約 3000 多個居住人口，必然會對本區的生活質素造成負面影響。

☒ 5) 破壞綠化地帶的功用

根據標準，「綠化地帶」的規劃意向，是「利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。」但是在是次土地改劃中，政府大幅削減 2.7 公頃綠化地，使城市和鄉郊地區的緩衝進一步收窄，這不但影響綠化帶作為「城市之肺」的作用，亦會大量砍伐樹木、削減植被面積，破壞本區的綠化面貌。

☐ 6) 未提供空氣質素評估報告

不論在 5 月 10 日的大埔區議會，或在 5 月 26 日的新峰屋苑簡介會上，政府均未有提供任何的空氣質素評估；由於擬改劃為私營住宅的選址，按地勢而言屬於高處，故當區居民擔心將來會出現「屏風樓」問題，影響空氣流通，及阻擋原有住宅單位的日照，為本區的生活質素帶來負面影響。

☐ 7) 馬窩一帶的公用排污系統已經飽和

在這幅擬議改劃成私營住宅用途旁的忠和精舍，過去同樣多次向城規會申請作骨灰安置所用途，其中曾有論點指出，馬窩一帶的公用排污系統已達致飽和情況，無法容納任何將來發展所帶來的污水。就這排污問題，政府部門至今未有任何合理回應，使居民質疑現有的排污系統，根本不能應對將來新增的 3000 多個居住人口，為本區帶來潛在的環境衛生風險。

☐ 8) 寮屋住戶及先人祖墳需要被逼清拆搬遷

在土地改劃範圍內涉及不少了寮屋用地，據了解，這些寮屋住戶已在該處居住了幾十年，不少老村民對現有的鄉村生活模式及傳統有難以保償或取締的感情；同時，這批老村民及其後代，亦難而負擔和適應新的居民環境；另一方面，土地改劃範圍內亦有不少先人山墳，慎終追遠乃是中國社會的傳統觀，何況改劃用地涉及遷拆祖先山墳工作，但政府至今對上述事宜未有提出任何處理方法。

☒ 9) 其他意見：

本區應增設籃球場，及網球場。而且
小巴班次太疏，往往等大半個鐘才
有車。希望可申延至大埔中心

就此，本人懇請城規會否決 S/TP/26 大埔分區計劃大綱圖 D 項，即「馬窩路近新峰 1 期旁綠化地帶改劃為私營住宅用途」的申請，乃先充份地考慮當區居民的意見，方可再作改劃打算。

姓名：

陳朗謙

日期：

13 SEP 2017

簽名：

anson

反對把馬窩路近新峰 1 期旁的綠化地帶改劃為私營住宅用途
(申請編號：S/TP/26 大埔分區計劃大綱圖 D 項)

本人是(住址) [REDACTED] 的居民，
得悉政府擬把馬窩路近新峰 1 期旁的一幅約 2.7 公頃綠化地帶，改劃為住宅(乙類)10 用途，以提供約 1210 個私營住宅單位。就這土地改劃申請，本人提出反對，其中原因如下：

☒ 1) 缺乏公共交通連接

新峰花園及馬窩村的居民，主要依靠屋苑邨巴及小巴前往港鐵站或大埔墟，再轉乘其他公共交通工具前往市區；其中，邨巴屬私人屋苑營運性質，不應計算「公共交通」服務之列，而後者 20S 小巴服務則有欠周全，經常出現班次不準、不穩及延誤等問題；同時，不論邨巴或小巴，其負載能力均極為有限，現時在繁忙時段，已經常出現公共交通服務不足情況，故政府在沒有改善措施下，改劃私人住宅所帶來的 3000 個新增人口，誓必為該區居民帶來嚴重的出勤問題。

☒ 2) 缺乏公眾泊車位

新峰花園屬傳統的私人住宅物業，而馬窩村則是一條偏遠的鄉村，故本區居民大多以私家車作為出入的代步工具；不過，現時沿馬窩路一帶缺乏公眾泊車位，晚間更經常有違泊情況；儘管附近有兩幅臨時停車場，但只屬「臨時性質」，因根據 2017 年施政報告，該用地已預留作中長遠的文康設施規劃。故此，在馬窩路改劃中低密度住宅，預計將吸引經濟條件較好的人士入住，屆時該區的私家車數量將進一步增加，令泊車位短缺及違例泊車問題惡化。

☒ 3) 加重馬窩路負荷

運輸處早於 2002 年曾以馬窩路飽和為由，拒絕新峰花園申請多一輛村巴。但今天，政府卻擬議在馬窩路頂端，發展 1210 個中低密度式的住宅單位，預計吸引經濟條件較好的人士入住，使該區的私家車數量必然大增，在不新建道路的情況下，將進一步加重馬窩路的負荷，政府的行為無疑是自相矛盾。

☒ 4) 社區文康設施不足

新峰花園和馬窩村合共只少有 1600 個住房單位，按 4 人家庭計算，約有 6400 個居住人口。不過，本區一直沒有任何的公共社區設施服務，儘管相關的第六區休憩及體育設施發展，在規劃上已持續討論了十餘年，直至最近的施政報告中，才稍見眉目。故現時居民們仍需跨區到蓮頭塘邨或大埔墟，使用鄰區的休憩及體育設施。故此，在未改善本區公共社區設施不足的情況下，額外增加約 3000 多個居住人口，必然會對本區的生活質素造成負面影響。

☒ 5) 破壞綠化地帶的功用

根據標準，「綠化地帶」的規劃意向，是「利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。」但是在次土地改劃中，政府大幅削減 2.7 公頃綠化地，使城市和鄉郊地區的緩衝進一步收窄，這不但影響綠化帶作為「城市之肺」的作用，亦會大量砍伐樹木、削減植被面積，破壞本區的綠化面貌。

☒ 6) 未提供空氣質素評估報告

不論在 5 月 10 日的大埔區議會，或在 5 月 26 日的新峰屋苑簡介會上，政府均未有提供任何的空氣質素評估；由於擬改劃為私營住宅的選址，按地勢而言屬於高處，故當區居民擔心將來會出現「屏風樓」問題，影響空氣流通，及阻擋原有住宅單位的日照，為本區的生活質素帶來負面影響。

☒ 7) 馬窩一帶的公用排污系統已經飽和

在這幅擬議改劃成私營住宅用途旁的忠和精舍，過去同樣多次向城規會申請作骨灰安置所用途，其中曾有論點指出，馬窩一帶的公用排污系統已達致飽和情況，無法容納任何將來發展所帶來的污水。就這排污問題，政府部門至今未有任何合理回應，使居民質疑現有的排污系統，根本不能應對將來新增的 3000 多個居住人口，為本區帶來潛在的環境衛生風險。

☐ 8) 寮屋住戶及先人祖墳需要被逼清拆搬遷

在土地改劃範圍內涉及不少寮屋用地，據了解，這些寮屋住戶已在該處居住了幾十年，不少老村民對現有的鄉村生活模式及傳統有難以保償或取締的感情；同時，這批老村民及其後代，亦難而負擔和適應新的居民環境；另一方面，土地改劃範圍內亦有不少先人山墳，慎終追遠乃是中國社會的傳統觀，何況改劃用地涉及遷拆祖先山墳工作，但政府至今對上述事宜未有提出任何處理方法。

☒ 9) 其他意見：

Brutal deeds of administration in the name of land grab. Fragmented approach does not provide the economy of scale with Fawing Golf course right on the sight of Government and which it turns a blind eye. The town planning board

就此，本人懇請城規會否決 S/TP/26 大埔分區計劃大綱圖 D 項，即「馬窩路近新峰 1 期旁綠化地帶改劃為私營住宅用途」的申請，乃先充份地考慮當區居民的意見，方可再作改劃打算。an instrument of Government

姓名：Wong daing.

Y. K. CHAN

簽名：Deer

日期：15/September/2017

反對把馬窩路近新峰 1 期旁的綠化地帶改劃為私營住宅用途
(申請編號：S/TP/26_大埔分區計劃大綱圖 D 項)

本人是(住址) _____ 的居民，
得悉政府擬把馬窩路近新峰 1 期旁的一幅約 2.7 公頃綠化地帶，改劃為住宅(乙類)10 用途，以提供約 1210 個私營住宅單位。就這土地改劃申請，本人提出反對，其中原因如下：

☒ 1) 缺乏公共交通連接

新峰花園及馬窩村的居民，主要依靠屋苑邨巴及小巴前往港鐵站或大埔墟，再轉乘其他公共交通工具前往市區；其中，邨巴屬私人屋苑營運性質，不應計算「公共交通」服務之列，而後者 20S 小巴服務則有欠周全，經常出現班次不準、不穩及延誤等問題；同時，不論邨巴或小巴，其負載能力均極為有限，現時在繁忙時段，已經常出現公共交通服務不足情況，故政府在沒有改善措施下，改劃私人住宅所帶來的 3000 個新增人口，誓必為該區居民帶來嚴重的出勤問題。

☒ 2) 缺乏公眾泊車位

新峰花園屬傳統的私人住宅物業，而馬窩村則是一條偏遠的鄉村，故本區居民大多以私家車作為出入的代步工具；不過，現時沿馬窩路一帶缺乏公眾泊車位，晚間更經常有違泊情況；儘管附近有兩幅臨時停車場，但只屬「臨時性質」，因根據 2017 年施政報告，該用地已預留作中長遠的文康設施規劃。故此，在馬窩路改劃中低密度住宅，預計將吸引經濟條件較好的人士入住，屆時該區的私家車數量將進一步增加，令泊車位短缺及違例泊車問題惡化。

☒ 3) 加重馬窩路負荷

運輸處早於 2002 年曾以馬窩路飽和為由，拒絕新峰花園申請多一輛村巴。但今天，政府卻擬議在馬窩路頂端，發展 1210 個中低密度式的住宅單位，預計吸引經濟條件較好的人士入住，使該區的私家車數量必然大增，在不新建道路的情況下，將進一步加重馬窩路的負荷，政府的行為無疑是自相矛盾。

☒ 4) 社區文康設施不足

新峰花園和馬窩村合共只少有 1600 個住房單位，按 4 人家庭計算，約有 6400 個居住人口。不過，本區一直沒有任何的公共社區設施服務，儘管相關的第六區休憩及體育設施發展，在規劃上已持續討論了十餘年，直至最近的施政報告中，才稍見眉目。故現時居民們仍需跨區到運頭塘邨或大埔墟，使用鄰區的休憩及體育設施。故此，在未改善本區公共社區設施不足的情況下，額外增加約 3000 多個居住人口，必然會對本區的生活質素造成負面影響。

☒ 5) 破壞綠化地帶的功用

根據標準，「綠化地帶」的規劃意向，是「利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。」但在是次土地改劃中，政府大幅削減 2.7 公頃綠化地，使城市和鄉郊地區的緩衝進一步收窄，這不但影響綠化帶作為「城市之肺」的作用，亦會大量砍伐樹木、削減植被面積，破壞本區的綠化面貌。

☒ 6) 未提供空氣質素評估報告

不論在 5 月 10 日的大埔區議會，或在 5 月 26 日的新峰屋苑簡介會上，政府均未有提供任何的空氣質素評估；由於擬改劃為私營住宅的選址，按地勢而言屬於高處，故當區居民擔心將來會出現「屏風樓」問題，影響空氣流通，及阻擋原有住宅單位的日照，為本區的生活質素帶來負面影響。

☒ 7) 馬窩一帶的公用排污系統已經飽和

在這幅擬議改劃成私營住宅用途旁的忠和精舍，過去同樣多次向城規會申請作骨灰安置所用途，其中曾有論點指出，馬窩一帶的公用排污系統已達致飽和情況，無法容納任何將來發展所帶來的污水。就這排污問題，政府部門至今未有任何合理回應，使居民質疑現有的排污系統，根本不能應對將來新增的 3000 多個居住人口，為本區帶來潛在的環境衛生風險。

☐ 8) 寮屋住戶及先人祖墳需要被逼清拆搬遷

在土地改劃範圍內涉及不少寮屋用地，據了解，這些寮屋住戶已在該處居住了幾十年，不少老村民對現有的鄉村生活模式及傳統有難以保償或取締的感情；同時，這批老村民及其後代，亦難而負擔和適應新的居民環境；另一方面，土地改劃範圍內亦有不少先人山墳，慎終追遠乃是中國社會的傳統觀，何況改劃用地涉及遷拆祖先山墳工作，但政府至今對上述事宜未有提出任何處理方法。

☒ 9) 其他意見：

家中 4 代人住在這裏，充滿回憶及社區網絡。我跟孫兒及孫兒同住，請一個工人照顧我們，如果清拆我家，除了破壞這裏的環境，還有讓孫兒與子女分開，又要跟他們照顧孫兒，我跟孫兒失去生活上的照顧！

就此，本人懇請城規會否決 S/TP/26_大埔分區計劃大綱圖 D 項，即「馬窩路近新峰 1 期旁綠化地帶改劃為私營住宅用途」的申請，乃先充份地考慮當區居民的意見，方可再作改劃打算。

姓名：陳帶娣
簽名：陳帶娣

日期：11-8-2017



規劃署董事先生/小姐：

反對大埔馬窩路（近忠和精舍）的綠化地帶改劃為住宅地帶

本人陳帶娣，住址：[REDACTED] 身份證號碼：

[REDACTED] 反對馬窩路地段的綠化地帶興建住宅單位，
原因如下：

本人已是孀孀的身份，我和時候已經在這兒出生，在這兒長大，已經共4代人在馬窩這個地方成長，這兒是我很有感情及依歸的地方，政府的改建計劃就是於我年老時破壞我的家庭，在我已年老及患病時強迫我搬去另一個完全不適應的地方，很大可能影響我的康復。

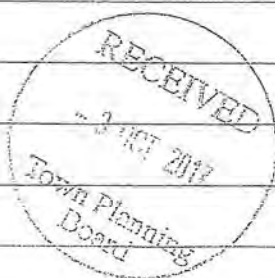
聽說政府改建馬窩是為了興建私人樓宇，但本港私人樓宇已過多，樓價貴引致很多人也負擔不起私人樓，而且不能忠和精舍，只收回我們小市民的屋，本人有理由懷疑官商勾結，是否收完我們的地段之後再賣或批給忠和精舍擴建？

馬窩路後山有不少祖宗山墳，大型土木影響風水，打擾先人。一來施工時會有大量噪音，影響民居，二來因工程而搬遷祖墳，定必引起本村居民更大不滿！

總括而言，本人強烈反對政府改變馬窩路地段的綠化的土地用途。

簽署：陳帶娣

日期：22/5/2017



228-158

致 城市規劃委員會：

TPB/R/S/TP/27-250

反對把馬窩路近新峰 1 期旁的綠化地帶改劃為私營住宅用途

(申請編號：S/TP/26 大埔分區計劃大綱圖 D 項)

本人是(住址 [REDACTED]) 的居民，得悉政府擬把馬窩路近新峰 1 期旁的一幅約 2.7 公頃綠化地帶，改劃為住宅(乙類)10 用途，以提供約 1210 個私營住宅單位。就這土地改劃申請，本人提出反對，其中原因如下：

☒ 1) 缺乏公共交通連接

新峰花園及馬窩村的居民，主要依靠屋苑邨巴及小巴前往港鐵站或大埔墟，再轉乘其他公共交通工具前往市區；其中，邨巴屬私人屋苑營運性質，不應計算「公共交通」服務之列，而後者 20S 小巴服務則有欠周全，經常出現班次不準、不穩及延誤等問題；同時，不論邨巴或小巴，其負載能力均極為有限，現時在繁忙時段，已經常出現公共交通服務不足情況，故政府在沒有改善措施下，改劃私人住宅所帶來的 3000 個新增人口，誓必為該區居民帶來嚴重的出勤問題。

☒ 2) 缺乏公眾泊車位

新峰花園屬傳統的私人住宅物業，而馬窩村則是一條偏遠的鄉村，故本區居民大多以私家車作為出入的代步工具；不過，現時沿馬窩路一帶缺乏公眾泊車位，晚間更經常有違泊情況；儘管附近有兩幅臨時停車場，但只屬「臨時性質」，因根據 2017 年施政報告，該用地已預留作中長遠的文康設施規劃。故此，在馬窩路改劃中低密度住宅，預計將吸引經濟條件較好的人士入住，屆時該區的私家車數量將進一步增加，令泊車位短缺及違例泊車問題惡化。

☒ 3) 加重馬窩路負荷

運輸處早於 2002 年曾以馬窩路飽和為由，拒絕新峰花園申請多一輛村巴。但今天，政府卻擬議在馬窩路頂端，發展 1210 個中低密度式的住宅單位，預計吸引經濟條件較好的人士入住，使該區的私家車數量必然大增，在不新建道路的情況下，將進一步加重馬窩路的負荷，政府的行為無疑是自相矛盾。

☒ 4) 社區文康設施不足

新峰花園和馬窩村合共只少有 1600 個住房單位，按 4 人家庭計算，約有 6400 個居住人口。不過，本區一直沒有任何的公共社區設施服務，儘管相關的第六區休憩及體育設施發展，在規劃上已持續討論了十餘年，直至最近的施政報告中，才稍見眉目。故現時居民們仍需跨區到運頭塘邨或大埔墟，使用鄰區的休憩及體育設施。故此，在未改善本區公共社區設施不足的情況下，額外增加約 3000 多個居住人口，必然會對本區的生活質素造成負面影響。



215 = 219

☒ 5) 破壞綠化地帶的功用

根據標準，「綠化地帶」的規劃意向，是「利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。」但在是次土地改劃中，政府大幅削減 2.7 公頃綠化地，使城市和鄉郊地區的緩衝進一步收窄，這不但影響綠化帶作為「城市之肺」的作用，亦會大量砍伐樹木、削減植被面積，破壞本區的綠化面貌。

☒ 6) 未提供空氣質素評估報告

不論在 5 月 10 日的大埔區議會，或在 5 月 26 日的新峰屋苑簡介會上，政府均未有提供任何的空氣質素評估；由於擬改劃為私營住宅的選址，按地勢而言屬於高處，故當區居民擔心將來會出現「屏風樓」問題，影響空氣流通，及阻擋原有住宅單位的日照，為本區的生活質素帶來負面影響。

☒ 7) 馬窩一帶的公用排污系統已經飽和

在這幅擬議改劃成私營住宅用途旁的忠和精舍，過去同樣多次向城規會申請作骨灰安置所用途，其中曾有論點指出，馬窩一帶的公用排污系統已達致飽和情況，無法容納任何將來發展所帶來的污水。就這排污問題，政府部門至今未有任何合理回應，使居民質疑現有的排污系統，根本不能應對將來新增的 3000 多個居住人口，為本區帶來潛在的環境衛生風險。

☒ 8) 寮屋住戶及先人祖墳需要被逼清拆搬遷

在土地改劃範圍內涉及不少寮屋用地，據了解，這些寮屋住戶已在該處居住了幾十年，不少老村民對現有的鄉村生活模式及傳統有難以保償或取締的感情；同時，這批老村民及其後代，亦難而負擔和適應新的居民環境；另一方面，土地改劃範圍內也有不少先人山墳，慎終追遠乃是中國社會的傳統觀，何況改劃用地涉及遷拆祖先山墳工作，但政府至今對上述事宜未有提出任何處理方法。

☒ 9) 其他意見：

綠化地帶即使不具有生態價值，也是抵禦市區內樓宇過度密集的重要功能，但政府大幅度改劃綠化地帶作建屋用途，未見有相應的改善有關區內居民居住環境和設施的措施。而現時的計劃只能解決豪宅需求...

就此，本人懇請城規會否決 S/TP/26_大埔分區計劃大綱圖 D 項，即「馬窩路近新峰 1 期旁綠化地帶改劃為私營住宅用途」的申請，乃先充份地考慮當區居民的意見，方可再作改劃打算。

姓名：羅劍儀

日期：6-9-2017

簽名：/

規劃署執事先生小姐：

反對大埔馬窩村(近忠和精舍)的綠化地帶改劃為住宅地帶。

本人羅劍儀，住址：[REDACTED]，身份証號碼 [REDACTED]

反對馬窩村地段的綠化地帶興建住宅單位。

原因如下：

點解政府地產商咁多棕地唔用荒廢晒，而家又走鑲收綠化地帶起私人樓？邊仲讓私人樓唔夠多？係咪只有有錢人先係人？窮人就要被題名橫不公平對待？我哋一家8口，4隻狗，6隻雞可以搬去邊度住先住得晒？

點解忠和精舍唔收？因為要賠償錢？定係政府收返~~非禮~~之後賣比地產商，地產商再賣返比忠和精舍做各種改建？

點解私人住宅附近有龍崗同山墳呢個係咩玩法？政府收取綠化地帶黎囤積土地根本就冇為過窮人著想，想逼死晒我哋



簽署：[Signature]

日期：22/5/2017

215 = 229

反對把馬窩路近新峰 1 期旁的綠化地帶改劃為私營住宅用途
(申請編號：S/TP/26 大埔分區計劃大綱圖 D 項)

本人是(住址) [REDACTED] 的居民，
得悉政府擬把馬窩路近新峰 1 期旁的一幅約 2.7 公頃綠化地帶，改劃為住宅(乙類)10 用途，以提供約 1210 個私營住宅單位。就這土地改劃申請，本人提出反對，其中原因如下：

☒ 1) 缺乏公共交通連接

新峰花園及馬窩村的居民，主要依靠屋苑邨巴及小巴前往港鐵站或大埔墟，再轉乘其他公共交通工具前往市區；其中，邨巴屬私人屋苑營運性質，不應計算「公共交通」服務之列，而後者 20S 小巴服務則有欠周全，經常出現班次不準、不穩及延誤等問題；同時，不論邨巴或小巴，其負載能力均極為有限，現時在繁忙時段，已經常出現公共交通服務不足情況，故政府在沒有改善措施下，改劃私人住宅所帶來的 3000 個新增人口，誓必為該區居民帶來嚴重的出勤問題。

☒ 2) 缺乏公眾泊車位

新峰花園屬傳統的私人住宅物業，而馬窩村則是一條偏遠的鄉村，故本區居民大多以私家車作為出入的代步工具；不過，現時沿馬窩路一帶缺乏公眾泊車位，晚間更經常有違泊情況；儘管附近有兩幅臨時停車場，但只屬「臨時性質」，因根據 2017 年施政報告，該用地已預留作中長遠的文康設施規劃。故此，在馬窩路改劃中低密度住宅，預計將吸引經濟條件較好的人士入住，屆時該區的私家車數量將進一步增加，令泊車位短缺及違例泊車問題惡化。

☒ 3) 加重馬窩路負荷

運輸處早於 2002 年曾以馬窩路飽和為由，拒絕新峰花園申請多一輛村巴。但今天，政府卻擬議在馬窩路頂端，發展 1210 個中低密度式的住宅單位，預計吸引經濟條件較好的人士入住，使該區的私家車數量必然大增，在不新建道路的情況下，將進一步加重馬窩路的負荷，政府的行為無疑是自相矛盾。

☒ 4) 社區文康設施不足

新峰花園和馬窩村合共只少有 1600 個住房單位，按 4 人家庭計算，約有 6400 個居住人口。不過，本區一直沒有任何的公共社區設施服務，儘管相關的第六區休憩及體育設施發展，在規劃上已持續討論了十餘年，直至最近的施政報告中，才稍見眉目。故現時居民們仍需跨區到運頭塘邨或大埔墟，使用鄰區的休憩及體育設施。故此，在未改善本區公共社區設施不足的情況下，額外增加約 3000 多個居住人口，必然會對本區的生活質素造成負面影響。



☒ 5) 破壞綠化地帶的功用

根據標準，「綠化地帶」的規劃意向，是「利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。」但是在是次土地改劃中，政府大幅削減 2.7 公頃綠化地，使城市和鄉郊地區的緩衝進一步收窄，這不但影響綠化帶作為「城市之肺」的作用，亦會大量砍伐樹木、削減植被面積，破壞本區的綠化面貌。

☒ 6) 未提供空氣質素評估報告

不論在 5 月 10 日的大埔區議會，或在 5 月 26 日的新峰屋苑簡介會上，政府均未有提供任何的空氣質素評估；由於擬改劃為私營住宅的選址，按地勢而言屬於高處，故當區居民擔心將來會出現「屏風樓」問題，影響空氣流通，及阻擋原有住宅單位的日照，為本區的生活質素帶來負面影響。

☒ 7) 馬窩一帶的公用排污系統已經飽和

在這幅擬議改劃成私營住宅用途旁的忠和精舍，過去同樣多次向城規會申請作骨灰安置所用途，其中曾有論點指出，馬窩一帶的公用排污系統已達致飽和情況，無法容納任何將來發展所帶來的污水。就這排污問題，政府部門至今未有任何合理回應，使居民質疑現有的排污系統，根本不能應對將來新增的 3000 多個居住人口，為本區帶來潛在的環境衛生風險。

☒ 8) 寮屋住戶及先人祖墳需要被逼清拆搬遷

在土地改劃範圍內涉及不少了寮屋用地，據了解，這些寮屋住戶已在該處居住了幾十年，不少老村民對現有的鄉村生活模式及傳統有難以保償或取締的感情；同時，這批老村民及其後代，亦難而負擔和適應新的居民環境；另一方面，土地改劃範圍內亦有不少先人山墳，慎終追遠乃是中國社會的傳統觀，何況改劃用地涉及遷拆祖先山墳工作，但政府至今對上述事宜未有提出任何處理方法。

☒ 9) 其他意見：

本人家中有老人有幼兒，本應一家人同住生活樂融融，
共同居住日常互相照顧，我的家人是高堂你可幫助照顧孩子
政府要改建土地，即是要趕走我們這班原本住在此的居民，
即是要拆散我們大好家庭，我誓死反抗。

就此，本人懇請城規會否決 S/TP/26_大埔分區計劃大綱圖 D 項，即「馬窩路近新峰 1 期旁綠化地帶改劃為私營住宅用途」的申請，乃先充份地考慮當區居民的意見，方可再作改劃打算。

姓名：

李可愉

日期：

6-8-2017

簽名：

(Signature)

規劃署董事先生/小姐:

反對大埔馬窩路(近忠和精舍)的
綠化地帶改劃為住宅地帶

RECEIVED

3 OCT 2017

本人李可愉, 住址 [REDACTED], 身份証號碼 [REDACTED]

[REDACTED] 反對馬窩路地段的綠化地帶興建住宅單位,
原因如下:

本人原居地為萬龍區, 本來也是住普通房屋樓宇, 大約5年前
結婚, 嫁給跟家人同住的位於馬窩路祖屋的先生, 我慶幸婚後
能住在如此鳥語花香, 空間充足, 環境清幽的家, 我每天心情
也很平靜舒暢, 跟我以前在住宅樓宇那種壓迫的感覺有很大
差異。

我5年前亦誕下兩位可愛兒子, 很明顯地兒子們在這個環境
長大得非常健康, 因我們居住及附近環境關係兒子們的體能
發展比一般小朋友優勝, 尤其對大自然及身邊環境的認知尤為
優勝。亦不會像普通小朋友一樣沉迷手機或電腦, 希望貴署
考慮小朋友的健康發展, 不要把我的小朋友困在一個密封的密室內。

再者, 這個家庭環境容許我與奶奶及姑婆同住, 互相依靠,
互相幫忙。坦白說, 養2個小朋友十分耗精神心裁時間, 我及先生
每天也要工作糊口, 其他家人能夠付出幫忙及依靠, 確實令全職
的我很安心。加上我奶奶及太姑婆近來也患病, 我也希望做
後輩的能夠照顧她們。

如果因改劃安排而解散我們兩個家庭, 令我們不能互相依靠及
照料, 我們日後生活一定大受影響, 希望貴署慎重考慮每位
小市民的情況及難處。

230 = 217

總括以上原因, 本人及家人堅決反對政府改變馬窩路地段
的綠化地帶為住宅用地用途。

簽署 [Signature]

日期 2017年10月12日

致 城市規劃委員會：

TPB/R/S/TP/27-252

反對把馬窩路近新峰 1 期旁的綠化地帶改劃為私營住宅用途
(申請編號：S/TP/26 大埔分區計劃大綱圖 D 項)

本人是(住址) [REDACTED] 的居民，得悉政府擬把馬窩路近新峰 1 期旁的一幅約 2.7 公頃綠化地帶，改劃為住宅(乙類)10 用途，以提供約 1210 個私營住宅單位。就這土地改劃申請，本人提出反對，其中原因如下：

☒ 1) 缺乏公共交通連接

新峰花園及馬窩村的居民，主要依靠屋苑邨巴及小巴前往港鐵站或大埔墟，再轉乘其他公共交通工具前往市區；其中，邨巴屬私人屋苑營運性質，不應計算「公共交通」服務之列，而後者 20S 小巴服務則有欠周全，經常出現班次不準、不穩及延誤等問題；同時，不論邨巴或小巴，其負載能力均極為有限，現時在繁忙時段，已經常出現公共交通服務不足情況，故政府在沒有改善措施下，改劃私人住宅所帶來的 3000 個新增人口，誓必為該區居民帶來嚴重的出勤問題。

☒ 2) 缺乏公眾泊車位

新峰花園屬傳統的私人住宅物業，而馬窩村則是一條偏遠的鄉村，故本區居民大多以私家車作為出入的代步工具；不過，現時沿馬窩路一帶缺乏公眾泊車位，晚間更經常有違泊情況；儘管附近有兩幅臨時停車場，但只屬「臨時性質」，因根據 2017 年施政報告，該用地已預留作中長遠的文康設施規劃。故此，在馬窩路改劃中低密度住宅，預計將吸引經濟條件較好的人士入住，屆時該區的私家車數量將進一步增加，令泊車位短缺及違例泊車問題惡化。

☒ 3) 加重馬窩路負荷

運輸處早於 2002 年曾以馬窩路飽和為由，拒絕新峰花園申請多一輛村巴。但今天，政府卻擬議在馬窩路頂端，發展 1210 個中低密度式的住宅單位，預計吸引經濟條件較好的人士入住，使該區的私家車數量必然大增，在不新建道路的情況下，將進一步加重馬窩路的負荷，政府的行為無疑是自相矛盾。

☒ 4) 社區文康設施不足

新峰花園和馬窩村合共只少有 1600 個住房單位，按 4 人家庭計算，約有 6400 個居住人口。不過，本區一直沒有任何的公共社區設施服務，儘管相關的第六區休憩及體育設施發展，在規劃上已持續討論了十餘年，直至最近的施政報告中，才稍見眉目。故現時居民們仍需跨區到運頭塘邨或大埔墟，使用鄰區的休憩及體育設施。故此，在未改善本區公共社區設施不足的情況下，額外增加約 3000 多個居住人口，必然會對本區的生活質素造成負面影響。

218-227

☒ 5) 破壞綠化地帶的功用

根據標準，「綠化地帶」的規劃意向，是「利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。」但是在次土地改劃中，政府大幅削減 2.7 公頃綠化地，使城市和鄉郊地區的緩衝進一步收窄，這不但影響綠化帶作為「城市之肺」的作用，亦會大量砍伐樹木、削減植被面積，破壞本區的綠化面貌。

☒ 6) 未提供空氣質素評估報告

不論在 5 月 10 日的大埔區議會，或在 5 月 26 日的新峰屋苑簡介會上，政府均未有提供任何的空氣質素評估；由於擬改劃為私營住宅的選址，按地勢而言屬於高處，故當區居民擔心將來會出現「屏風樓」問題，影響空氣流通，及阻擋原有住宅單位的日照，為本區的生活質素帶來負面影響。

☒ 7) 馬窩一帶的公用排污系統已經飽和

在這幅擬議改劃成私營住宅用途旁的忠和精舍，過去同樣多次向城規會申請作骨灰安置所用途，其中曾有論點指出，馬窩一帶的公用排污系統已達致飽和情況，無法容納任何將來發展所帶來的污水。就這排污問題，政府部門至今未有任何合理回應，使居民質疑現有的排污系統，根本不能應對將來新增的 3000 多個居住人口，為本區帶來潛在的環境衛生風險。

☒ 8) 寮屋住戶及先人祖墳需要被逼清拆搬遷

在土地改劃範圍內涉及不少寮屋用地，據了解，這些寮屋住戶已在該處居住了幾十年，不少老村民對現有的鄉村生活模式及傳統有難以保償或取締的感情；同時，這批老村民及其後代，亦難而負擔和適應新的居民環境；另一方面，土地改劃範圍內亦有不少先人山墳，慎終追遠乃是中國社會的傳統觀，何況改劃用地涉及遷拆祖先山墳工作，但政府至今對上述事宜未有提出任何處理方法。

☒ 9) 其他意見：

除上述八點重點外，還有綠化地帶內也有很多受保護的野生動物、植物及雀鳥，綠化地帶內提供足夠食物及棲息處。有樹亦可作為流量均衡水庫雨季期間留住雨水，旱季才釋出，有助舒緩泥土沖蝕鞏固斜坡。

就此，本人懇請城規會否決 S/TP/26_大埔分區計劃大綱圖 D 項，即「馬窩路近新峰 1 期旁綠化地帶改劃為私營住宅用途」的申請，乃先充份地考慮當區居民的意見，方可再作改劃打算。

姓名：羅 劍 衛

日期：6-09-2017

簽名：羅劍衛

規劃署辦事先生/小姐:

反對大埔馬窩路(近忠和精舍)的綠化地帶改劃為住宅地帶

本人羅劍衛,住址: [REDACTED] 電話/身份證號碼:

[REDACTED] 反對馬窩路地段的綠化地帶興建住宅單位,
(原因)如下:

首先,我出生以來已是在在這個地方,有深厚感情,附近,
住有我的朋友,街坊,鄰里,大家手望相助,我2位兒子又
健康快活,多空間活動,我與太太亦因為家庭有空間的關係,
可以有條件給予雙方私人空間,保持良好關係。
地方足夠亦容許我聘請工人照顧2個兒子。我不能想像如果
要被迫遷到一個三四百呎的地方住,連工人睡的地方也沒有的話,
我們一家的生活應該如何過....

再者,我早前花了超過十萬裝修家居,為了上年細兒子出世
的安排,我亦在家放了風水擺設,助我工作順利,一切都是
為了往後幾十年的良居環境。如果政府突然逼遷,我花了
的十幾萬等於化為烏有,十分不公平。

總結,本人大及堅決反對政府改變馬窩路地段的綠化
地帶的土地用途。

簽署: [Signature]

日期: 23-5-2017





TPB/R/S/TP/27-272

致： 城市規劃委員會秘書
北角政府合署 15 樓
城市規劃委員會秘書

就馬窩路近新峰 1 期旁的綠化地帶改劃為私營住宅用途意見書 (S/TP/27)

本會是新峰花園二期業主委員會，得悉政府擬把馬窩路近新峰 1 期旁的一幅約 2.7 公頃綠化地帶，改劃為住宅(乙類)10 用途，以提供約 1210 個私營住宅單位，就這土地改劃申請，本會提出意見如下

1. 馬窩路交通

馬窩路是新峰花園及馬窩村村民主要出入通道，運輸處早於 2002 年曾以馬窩路飽和為由，拒絕新峰花園申請多一輛村巴。但今天，政府卻擬議在馬窩路頂端，發展 1210 個中低密度式的住宅單位的屋苑（約有近倍人口的增長），預計吸引經濟條件較好的人士入住，到時這區的私家車數量必然大增，在不新建道路的情況下，將進一步加重馬窩路的負荷，村民舉步為艱。在 5.26 日的諮詢會中，我們強烈要求規劃署及運輸必須解決這問題才可改劃有關地段的用途。

2. 對附近一帶構成交通阻塞

現時馬窩及新富區居民大部份依賴鐵路運輸工具進出市區，但大埔墟火車站肩付著大埔大部份地區包括：新富區，大埔墟，大埔公路沿線屋苑以至太平，大埔工業村等地區的樞紐，由於設計及地理環境因素，現時每天在繁忙時間均異常擠塞，現在增加了千多戶人口，自然會雪上加霜，令擠塞情況惡化。

3. 缺乏公眾泊車位

新峰花園屬傳統的私人住宅物業，而馬窩村則是一條偏遠的鄉村，故本區居民大多以私家車作為出入的代步工具；不過，現時沿馬窩路一帶缺乏公眾泊

新峰花園二期業主委員會
Classical Gardens II Owners' Committee

新界大埔馬窩路八號新峰花園二期一座地下側
Ground Floor, Block I, Classical Gardens II, 8 Ma Wo Road, Tai Po, New Territories

1556



車位，晚間更經常有違泊情況；儘管附近有兩幅臨時停車場，但只屬「臨時性質」，因根據 2017 年施政報告，該用地已預留作中長遠的文康設施規劃。故此，在馬窩路改劃中低密度住宅，屆時該區的私家車數量將進一步增加，令泊車位短缺及違例泊車問題惡化。

4. 社區文康設施不足

新峰花園和馬窩村合共只少有 1600 個居住單位，按 4 人家庭計算，約有 6400 個居住人口。鄰近有碗窑，新屋家，馬窩，泮涌，山頂花園，悠然山莊，盈豐翠邸，寶馬山花園及運頭塘邨等多條屋邨，不過，在本區附近一直沒有任何具規模的體育場館供附近村民享用的公共社區設施，年前，這區的居民極力倡議在這區建體育館但一直沒有正式落實興建。故現時居民們仍需跨區到大埔墟及大埔中心，使用鄰區的休憩及體育設施。故此，在未改善本區運動設施不足的情況下，額外增加約 5000 多個居住人口，必然對本區的生活質素造成負面影響。故我們要求建私人住宅的同時，必須同時一併考慮一些休憩及體育設施的落實，以達到社區規劃更完善。

5. 未提供空氣質素及環境評估報告

在 5 月 26 日的新峰屋苑簡介會上，政府均未有提供任何的空氣質素評估；由於擬改劃為私營住宅的選址，按地勢而言屬於高處，故本區居民擔心將來會出現「屏風樓」問題，影響空氣流通，影響健康，故需給出一些指引，以防上述情況發全。

就此，本會懇請城規會慎重考慮我們的意見，在上列各問題未得到妥善解決方案前，否決「馬窩路近新峰 1 期旁綠化地帶改劃為私營住宅用途 S/TP/27」的申請。

日期：_____

新峰花園二期業主委員會



主席 

新峰花園二期業主委員會
Classical Gardens II Owners' Committee

新界大埔馬窩路八號新峰花園二期一座地下側
Ground Floor, Block 1, Classical Gardens II, 8 Ma Wo Road, Tai Po, New Territories

致 城市規劃委員會：

TPB/R/S/TP/27-273

就馬窩路近新峰 1 期旁的綠化地帶改劃為私營住宅用途 (S/TP/27) 意見書

本人是 [REDACTED] 居民，得悉政府擬把馬

窩路近新峰 1 期旁的一幅約 2.7 公頃綠化地帶，改劃為住宅(乙類)10 用途，以提

供約 1210 個私營住宅單位。就這土地改劃申請，

☐ 本人同意上述改劃申請，其中原因如下：

☒ 本人提出反對上述改劃申請，其中原因如下：

objection

以上是本人對有關改劃申請的意見，懇請城規會慎重考慮。

申述人姓名：Johnny Yuen

申述人簽署：Johnny

日期：15 Sept 2017



致 城市規劃委員會：

TPB/R/S/TP/27-280

就馬窩路近新峰 1 期旁的綠化地帶改劃為私營住宅用途 (S/TP/27) 意見書

本人是 [REDACTED] 室居民，得悉政府擬把馬窩路近新峰 1 期旁的一幅約 2.7 公頃綠化地帶，改劃為住宅(乙類)10 用途，以供約 1210 個私營住宅單位。就這土地改劃申請，

☐ 本人同意上述改劃申請，其中原因如下：

☒ 本人提出反對上述改劃申請，其中原因如下：

馬窩路只是雙線雙程
行車，每天返/放工時間，
已非常擠塞，遑論加建
千多個單位住宅。

以上是本人對有關改劃申請的意見，懇請城規會慎重考慮。

申述人姓名：CHAN WAI MAN

申述人簽署：Tu

日期：2017-9-15



致 城市規劃委員會：

TPB/R/S/TP/27-284

就馬窩路近新峰 1 期旁的綠化地帶改劃為私營住宅用途 (S/TP/27) 意見書

本人是 [REDACTED] 居民，得悉政府擬把馬窩路近新峰 1 期旁的一幅約 2.7 公頃綠化地帶，改劃為住宅(乙類)10 用途，以提供約 1210 個私營住宅單位。就這土地改劃申請，

☐ 本人同意上述改劃申請，其中原因如下：

☒ 本人提出反對上述改劃申請，其中原因如下：

引入大量人車流，遇有意外，
必影響救援人員抵達現場，
人命悠關，強烈反對。

以上是本人對有關改劃申請的意見，懇請城規會慎重考慮。

申述人姓名：S Len

申述人簽署：slm

日期：15-8-17



致 城市規劃委員會：

TPB/R/S/TP/27-325

就馬窩路近新峰1期旁的綠化地帶改劃為私營住宅用途 (S/TP/27) 意見書

本人是 [REDACTED] 悉政府擬把馬

窩路近新峰1期旁的一幅約2.7公頃綠化地帶，改劃為住宅(乙類)10用途，以提供約1210個私營住宅單位。就這土地改劃申請，

☒ 本人同意上述改劃申請，其中原因如下：

☒ 本人提出反對上述改劃申請，其中原因如下：

用填海的方法吧！山林
毀了便沒有了。
反對！

以上是本人對有關改劃申請的意見，懇請城規會慎重考慮。

申述人姓名：

楊景山

申述人簽署：

[Signature]

日期：

2017年9月19日



反對把馬窩路近新峰 1 期旁的綠化地帶改劃為私營住宅用途
(S/TP/27)

本人是新峰花園一期住戶，得悉政府擬把馬窩路近新峰 1 期旁的一幅約 2.7 公頃綠化地帶，改劃為住宅(乙類)10 用途，以提供約 1210 個私營住宅單位。就這土地改劃申請，本會提出反對，其中原因如下：

1. 2011 年政府及城規否決發展新峰花園 2 期附近的露天停車場作住宅用途

二零一一年十月十二日政府曾建議將新峰花園 2 期附近的露天停車場改劃為「住宅(乙類)」用途，地積比率及建築物高度將限制於 3.3 倍及 13 層內。有關發展密度及樓宇高度將與附近的中密度住宅發展相若。當年，當局認為在大埔墟火車站西南面第六區達運路的一幅政府土地可用作住宅發展。該幅土地現時用作臨時停車場，原屬「政府、機構或社區」地帶，曾預留作室內體育館用途。但其時康樂及文化事務署並無計劃在該處發展體育館。各有關政府部門並不反對把該幅用地改劃作住宅用途。但最終，政府及城規會均有接納馬窩區民民意而否決有關建議。

而今，政府及城規會亦應重點考慮馬窩區民民意，否決改劃新峰 1 期旁的綠化地帶。在任何情況下，改動綠化地帶必須為最逼於無奈及最沒有選擇的選擇。

2. 馬窩路不勝負荷

馬窩路是新峰花園及馬窩村村民主要通入的通道，運輸處早於 2002 年曾以馬窩路飽和為由，拒絕新峰花園申請多一輛村巴。但今天，政府卻擬議在馬窩路頂端，發展 1210 個中低密度式的住宅單位的屋苑(約有近倍人口的增長)，預計吸引經濟條件較好的人士入住，到時這區的私家車數量必然大增，在不新建道路的情況下，將進一步加重馬窩路的負荷，村民舉步為難。在 5 月 26 日的諮詢會中，我們強烈要求規劃署及運輸必須解決這問題才可改劃有關地段的用途。而且，有建議取消馬窩路其中一邊的行人路以改成行車路以解決馬窩車路問題，但問題癥結所在為人口足足增長一倍，1210 個新住宅單位湧入馬窩區！只會令交通不勝負荷。

3. 對附近一帶構成交通阻塞

現時馬窩及新富區居民大部份依賴鐵路運輸工具進出市區，但大埔墟火車站肩付著大埔大部份地區包括：新富區、大埔墟、大埔公路線屋苑至太平，大埔工業村等地區的樞紐，由於設計及地理環境因素，現時每天在繁忙時間均異常擠塞，現在增加了千多戶人口，自然會雪上加霜，令擠塞情況惡化。

4. 永久及持續影響新峰花園及馬窩村村民

可以預期將綠化地帶改劃為私營住宅用途，對馬窩路一帶居民造成永久及持續的嚴重影響，包括環境、交通、排水、斜坡、景觀、視覺影響、治安、衛生。此舉與政府保護環境衛生及綠化地帶的旨意背道而馳。

5. 未提供空氣質素及環境評估報告

在 5 月 26 日的新峰屋苑簡介會上，政府均未有提供任何的空氣質素評估；由於擬改劃為私營住宅的選址，按地勢而言屬於高處，故本區居民擔心將來會出現「屏風樓」問題，影響空氣流通，及阻擋原有住宅單位的日照，為本區的生活質素帶來的影響。

就此，本會懇請城規會慎重考慮我們的意見，在上列各問題未得到妥善解決前，需否決「馬窩路近新峰 1 期旁綠化地帶改劃為私營住宅用途 S/TP/Z/」的申請。

補充反對意見：



簽名：

Kylie

反對把馬窩路近新峰 1 期旁的綠化地帶改劃為私營住宅用途
(S/TP/27)

本人是新峰花園一期住戶，得悉政府擬把馬窩路近新峰 1 期旁的一幅約 2.7 公頃綠化地帶，改劃為住宅(乙類)10 用途，以提供約 1210 個私營住宅單位。就這土地改劃申請，本會提出反對，其中原因如下：

1. 2011 年政府及城規否決發展新峰花園 2 期附近的露天停車場作住宅用途

二零一一年十月十二日政府曾建議將新峰花園 2 期附近的露天停車場改劃為「住宅(乙類)」用途，地積比率及建築物高度將限制於 3.3 倍及 13 層內。有關發展密度及樓宇高度將與附近的中密度住宅發展相若。當年，當局認為在大埔墟火車站西南面第六區連運路的一幅政府土地可用作住宅發展。該幅土地現時用作臨時停車場，原屬「政府、機構或社區」地帶，曾預留作室內體育館用途。但其時康樂及文化事務署並無計劃在該處發展體育館。各有關政府部門並不反對把該幅用地改劃作住宅用途。但最終，政府及城規會均有接納馬窩區民民意而否決有關建議。

而今，政府及城規會亦應重點考慮馬窩區民民意，否決改劃新峰 1 期旁的綠化地帶。在任何情況下，改動綠化地帶必須為最逼於無奈及最沒有選擇的選擇。

2. 馬窩路不勝負荷

馬窩路是新峰花園及馬窩村村民主要通入的通道，運輸處早於 2002 年曾以馬窩路飽和為由，拒絕新峰花園申請多一輛村巴。但今天，政府卻擬議在馬窩路頂端，發展 1210 個中低密度式的住宅單位的屋苑(約有近倍人口的增長)，預計吸引經濟條件較好的人士入住，到時這區的私家車數量必然大增，在不新建道路的情況下，將進一步加重馬窩路的負荷，村民舉步為艱。在 5 月 26 日的諮詢會中，我們強烈要求規劃署及運輸必須解決這問題才可改劃有關地段的用途。而且，有建議取消馬窩路其中一邊的行人路以改成行車路以解決馬窩車路問題，但問題癥結所在為人口足足增長一倍，1210 個新住宅單位湧入馬窩區！只會令交通不勝負荷。

3. 對附近一帶構成交通阻塞

現時馬窩及新富區居民大部份依賴鐵路運輸工具進出市區，但大埔墟火車站肩付著大埔大部份地區包括：新富區、大埔墟、大埔公路線屋苑至太平，大埔工業村等地區的樞紐，由於設計及地理環境因素，現時每天在繁忙時間均異常擠塞，現在增加了千多戶人口，自然會雪上加霜，令擠塞情況惡化。

4. 永久及持續影響新峰花園及馬窩村村民

可以預期將綠化地帶改劃為私營住宅用途，對馬窩路一帶居民造成永久及持續的嚴重影響，包括環境、交通、排水、斜坡、景觀、視覺影響、治安、衛生。此舉與政府保護環境衛生及綠化地帶的旨意背道而馳。

5. 未提供空氣質素及環境評估報告

在5月26日的新峰屋苑簡介會上，政府均未有提供任何的空氣質素評估；由於擬改劃為私營住宅的選址，按地勢而言屬於高處，故本區居民擔心將來會出現「屏風樓」問題，影響空氣流通，及阻擋原有住宅單位的日照，為本區的生活質素帶來的影響。

就此，本會懇請城規會慎重考慮我們的意見，在上列各問題未得到妥善解決前，需否決「馬窩路近新峰1期旁綠化地帶改劃為私營住宅用途 S/TP/27」的申請。

補充反對意見：

1. 工程使附近居民的生活素質下降。施工期間所產生的廢料對環境及鄰近土地帶來不考慮視的破壞，亦令空氣質素變差，噪音亦帶來莫大滋擾。
2. 於該地發展不符合成本效益。

簽名： 黃志強

反對把馬窩路近新峰 1 期旁的綠化地帶改劃為私營住宅用途 (S/TP/27)

本人是新峰花園三期御峰苑住戶，得悉政府擬把馬窩路近新峰 1 期旁的一幅約 2.7 公頃綠化地帶，改劃為住宅(乙類)10 用途，以提供約 1210 個私營住宅單位。就這土地改劃申請，本人提出反對，其中原因如下：

1. 2011 年政府及城規否決發展新峰花園 2 期附近的露天停車場作住宅用途

二零一一年十月十二日政府曾建議將新峰花園2期附近的露天停車場改劃為「住宅(乙類)」用途，地積比率及建築物高度將限制於3.3 倍及13 層內。有關發展密度及樓宇高度將與附近的中密度住宅發展相若。當年，當局認為在大埔墟火車站西南面第六區達運路的一幅政府土地可用作住宅發展。該幅土地現時用作臨時停車場，原屬「政府、機構或社區」地帶，曾預留作室內體育館用途。但其時康樂及文化事務署並無計劃在該處發展體育館。各有關政府部門並不反對把該幅用地改劃作住宅用途。但最終，政府及城規會均有接納馬窩區民民意而否決有關建議。

而今，政府及城規會亦應重點考慮馬窩區民民意，否決改劃新峰1期旁的綠化地帶。在任何情況下，改動綠化地帶必須為最逼於無奈及最沒有其他選擇的選擇。

2. 馬窩路不勝負荷

馬窩路是新峰花園及馬窩村村民主要通入的通道，運輸處早於 2002 年曾以馬窩路飽和為由，拒絕新峰花園申請多一輛村巴。但今天，政府卻擬議在馬窩路頂端，發展 1210 個中低密度式的住宅單位的屋苑(約有近倍人口的增長)，預計吸引經濟條件較好的人士入住，到時這區的私家車數量必然大增，在不新建道路的情況下，將進一步加重馬窩路的負荷，村民舉步為艱。在 2017.5.26 日的諮詢會中，我們強烈要求規劃署及運輸必須解決這問題才可改劃有關地段的用途。而且，有建議取消馬窩路其中一邊的行人路以改成行車路以解決馬窩車路問題，但問題癥結所在為人口足足增長一倍，1210 個新住宅單位湧入馬窩區！只會令交通不勝負荷。

3. 對附近一帶構成交通阻塞

現時馬窩及新富區居民大部份依賴鐵路運輸工具進出市區，但大埔墟火車站肩付著大埔大部份地區包括：新富區，大埔墟，大埔公路線屋苑至太平，大埔工業村等地區的樞紐，由於設計及地理環境因素，現時每天在繁忙時間均異常擠塞，現在增加了千多戶人口，自然會雪上加霜，令擠塞情況惡化。

4. 永久及持續影響新峰花園及馬窩村村民

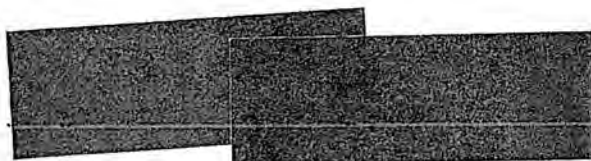
可以預期將綠化地帶改劃為私營住宅用途，對馬窩路一帶居民造成永久及持續的嚴重影響，包括環境、交通、排水、斜坡、景觀、視覺影響、治安、衛生。此舉與政府保護環境衛生及綠化地帶的旨意背道而馳。

5). 未提供空氣質素及環境評估報告

在 5 月 26 日的新峰屋苑簡介會上，政府均未有提供任何的空氣質素評估；由於擬改劃為私營住宅的選址，按地勢而言屬於高處，故本區居民擔心將來會出現「屏風樓」問題，影響空氣流通，及阻擋原有住宅單位的日照，為本區的生活質素帶來的影響。

就此，本人懇請城規會慎重考慮我們的意見，在上列各問題未得到妥善解決前，需否決「馬窩路近新峰 1 期旁綠化地帶改劃為私營住宅用途 S/TP/27」的申請。

補充反對意見：



簽名：Samantha



反對把馬窩路近新峰 1 期旁的綠化地帶改劃為私營住宅用途 (S/TP/27)

本人是新峰花園三期御峰苑住戶，得悉政府擬把馬窩路近新峰 1 期旁的一幅約 2.7 公頃綠化地帶，改劃為住宅(乙類)10 用途，以提供約 1210 個私營住宅單位。就這土地改劃申請，本人提出反對，其中原因如下：

1. 2011 年政府及城規否決發展新峰花園 2 期附近的露天停車場作住宅用途

二零一一年十月十二日政府曾建議將新峰花園2期附近的露天停車場改劃為「住宅(乙類)」用途，地積比率及建築物高度將限制於3.3 倍及13 層內。有關發展密度及樓宇高度將與附近的中密度住宅發展相若。當年，當局認為在大埔墟火車站西南面第六區達運路的一幅政府土地可用作住宅發展。該幅土地現時用作臨時停車場，原屬「政府、機構或社區」地帶，曾預留作室內體育館用途。但其時康樂及文化事務署並無計劃在該處發展體育館。各有關政府部門並不反對把該幅用地改劃作住宅用途。但最終，政府及城規會均有接納馬窩區民民意而否決有關建議。

而今，政府及城規會亦應重點考慮馬窩區民民意，否決改劃新峰1期旁的綠化地帶。在任何情況下，改動綠化地帶必須為最逼於無奈及最沒有其他選擇的選擇。

2. 馬窩路不勝負荷

馬窩路是新峰花園及馬窩村村民主要通入的通道，運輸處早於 2002 年曾以馬窩路飽和為由，拒絕新峰花園申請多一輛村巴。但今天，政府卻擬議在馬窩路頂端，發展 1210 個中低密度式的住宅單位的屋苑(約有近倍人口的增長)，預計吸引經濟條件較好的人士入住，到時這區的私家車數量必然大增，在不新建道路的情況下，將進一步加重馬窩路的負荷，村民舉步為艱。在 2017.5.26 日的諮詢會中，我們強烈要求規劃署及運輸必須解決這問題才可改劃有關地段的用途。而且，有建議取消馬窩路其中一邊的行人路以改成行車路以解決馬窩車路問題，但問題癥結所在為人口足足增長一倍，1210 個新住宅單位湧入馬窩區！只會令交通不勝負荷。

3. 對附近一帶構成交通阻塞

現時馬窩及新富區居民大部份依賴鐵路運輸工具進出市區，但大埔墟火車站肩付著大埔大部份地區包括：新富區，大埔墟，大埔公路線屋苑至太平，大埔工業村等地區的樞紐，由於設計及地理環境因素，現時每天在繁忙時間均異常擠塞，現在增加了千多戶人口，自然會雪上加霜，令擠塞情況惡化。

4. 永久及持續影響新峰花園及馬窩村村民

可以預期將綠化地帶改劃為私營住宅用途，對馬窩路一帶居民造成永久及持續的嚴重影響，包括環境、交通、排水、斜坡、景觀、視覺影響、治安、衛生。此舉與政府保護環境衛生及綠化地帶的旨意背道而馳。

5). 未提供空氣質素及環境評估報告

在 5 月 26 日的新峰屋苑簡介會上，政府均未有提供任何的空氣質素評估；由於擬改劃為私營住宅的選址，按地勢而言屬於高處，故本區居民擔心將來會出現「屏風樓」問題，影響空氣流通，及阻擋原有住宅單位的日照，為本區的生活質素帶來的影響。

就此，本人懇請城規會慎重考慮我們的意見，在上列各問題未得到妥善解決前，需否決「馬窩路近新峰 1 期旁綠化地帶改劃為私營住宅用途 S/TP/27」的申請。

補充反對意見：

社區文娛康樂設施不足



簽名：

A handwritten signature in black ink, written over a horizontal line.



致 城市規劃委員會：

反對把馬窩路近新峰 1 期旁的綠化地帶改劃為私營住宅用途 (S/TP/27)

本人是新峰花園三期御峰苑住戶，得悉政府擬把馬窩路近新峰 1 期旁的一幅約 2.7 公頃綠化地帶，改劃為住宅(乙類)10 用途，以提供約 1210 個私營住宅單位。就這土地改劃申請，本人提出反對，其中原因如下：

1. 2011 年政府及城規否決發展新峰花園 2 期附近的露天停車場作住宅用途

二零一一年十月十二日政府曾建議將新峰花園2期附近的露天停車場改劃為「住宅(乙類)」用途，地積比率及建築物高度將限制於3.3 倍及13 層內。有關發展密度及樓宇高度將與附近的中密度住宅發展相若。當年，當局認為在大埔墟火車站西南面第六區達運路的一幅政府土地可用作住宅發展。該幅土地現時用作臨時停車場，原屬「政府、機構或社區」地帶，曾預留作室內體育館用途。但其時康樂及文化事務署並無計劃在該處發展體育館。各有關政府部門並不反對把該幅用地改劃作住宅用途。但最終，政府及城規會均有接納馬窩區民民意而否決有關建議。

而今，政府及城規會亦應重點考慮馬窩區民民意，否決改劃新峰1期旁的綠化地帶。在任何情況下，改動綠化地帶必須為最逼於無奈及最沒有其他選擇的選擇。

2. 馬窩路不勝負荷

馬窩路是新峰花園及馬窩村村民主要通入的通道，運輸處早於 2002 年曾以馬窩路飽和為由，拒絕新峰花園申請多一輛村巴。但今天，政府卻擬議在馬窩路頂端，發展 1210 個中低密度式的住宅單位的屋苑(約有近倍人口的增長)，預計吸引經濟條件較好的人士入住，到時這區的私家車數量必然大增，在不新建道路的情況下，將進一步加重馬窩路的負荷，村民舉步為艱。在2017.5.26 日的諮詢會中，我們強烈要求規劃署及運輸必須解決這問題才可改劃有關地段的用途。而且，有建議取消馬窩路其中一邊的行人路以改成行車路以解決馬窩車路問題，但問題癥結所在為人口足足增長一倍，1210 個新住宅單位湧入馬窩區！只會令交通不勝負荷。

3. 對附近一帶構成交通阻塞

現時馬窩及新富區居民大部份依賴鐵路運輸工具進出市區，但大埔墟火車站肩付著大埔大部份地區包括：新富區，大埔墟，大埔公路線屋苑至太平，大埔工業村等地區的樞紐，由於設計及地理環境因素，現時每天在繁忙時間均異常擠塞，現在增加了千多戶人口，自然會雪上加霜，令擠塞情況惡化。

4. 永久及持續影響新峰花園及馬窩村村民

可以預期將綠化地帶改劃為私營住宅用途，對馬窩路一帶居民造成永久及持續的嚴重影響，包括環境、交通、排水、斜坡、景觀、視覺影響、治安、衛生。此舉與政府保護環境衛生及綠化地帶的旨意背道而馳。

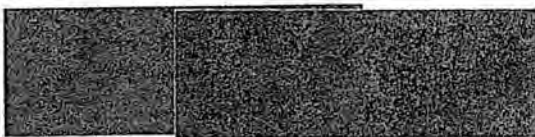
5). 未提供空氣質素及環境評估報告

在 5 月 26 日的新峰屋苑簡介會上，政府均未有提供任何的空氣質素評估；由於擬改劃為私營住宅的選址，按地勢而言屬於高處，故本區居民擔心將來會出現「屏風樓」問題，影響空氣流通，及阻擋原有住宅單位的日照，為本區的生活質素帶來的影響。

就此，本人懇請城規會慎重考慮我們的意見，在上列各問題未得到妥善解決前，需否決「馬窩路近新峰 1 期旁綠化地帶改劃為私營住宅用途 S/TP/27」的申請。

補充反對意見：

社區文娛、康樂設施不足



簽名：

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke, is written over a horizontal line.



反對把馬窩路近新峰 1 期旁的綠化地帶改劃為私營住宅用途 (S/TP/27)

本人是新峰花園三期御峰苑住戶，得悉政府擬把馬窩路近新峰 1 期旁的一幅約 2.7 公頃綠化地帶，改劃為住宅(乙類)10 用途，以提供約 1210 個私營住宅單位。就這土地改劃申請，本人提出反對，其中原因如下：

1. 2011 年政府及城規否決發展新峰花園 2 期附近的露天停車場作住宅用途

二零一一年十月十二日政府曾建議將新峰花園2期附近的露天停車場改劃為「住宅(乙類)」用途，地積比率及建築物高度將限制於3.3 倍及13 層內。有關發展密度及樓宇高度將與附近的中密度住宅發展相若。當年，當局認為在大埔墟火車站西南面第六區達運路的一幅政府土地可用作住宅發展。該幅土地現時用作臨時停車場，原屬「政府、機構或社區」地帶，曾預留作室內體育館用途。但其時康樂及文化事務署並無計劃在該處發展體育館。各有關政府部門並不反對把該幅用地改劃作住宅用途。但最終，政府及城規會均有接納馬窩區民民意而否決有關建議。

而今，政府及城規會亦應重點考慮馬窩區民民意，否決改劃新峰1期旁的綠化地帶。在任何情況下，改動綠化地帶必須為最逼於無奈及最沒有其他選擇的選擇。

2. 馬窩路不勝負荷

馬窩路是新峰花園及馬窩村村民主要通入的通道，運輸處早於 2002 年曾以馬窩路飽和為由，拒絕新峰花園申請多一輛村巴。但今天，政府卻擬議在馬窩路頂端，發展 1210 個中低密度式的住宅單位的屋苑(約有近倍人口的增長)，預計吸引經濟條件較好的人士入住，到時這區的私家車數量必然大增，在不新建道路的情況下，將進一步加重馬窩路的負荷，村民舉步為艱。在 2017.5.26 日的諮詢會中，我們強烈要求規劃署及運輸必須解決這問題才可改劃有關地段的用途。而且，有建議取消馬窩路其中一邊的行人路以改成行車路以解決馬窩車路問題，但問題癥結所在為人口足足增長一倍，1210 個新住宅單位湧入馬窩區！只會令交通不勝負荷。

3. 對附近一帶構成交通阻塞

現時馬窩及新富區居民大部份依賴鐵路運輸工具進出市區，但大埔墟火車站肩付著大埔大部份地區包括：新富區，大埔墟，大埔公路線屋苑至太平，大埔工業村等地區的樞紐，由於設計及地理環境因素，現時每天在繁忙時間均異常擠塞，現在增加了千多戶人口，自然會雪上加霜，令擠塞情況惡化。

4. 永久及持續影響新峰花園及馬窩村村民

可以預期將綠化地帶改劃為私營住宅用途，對馬窩路一帶居民造成永久及持續的嚴重影響，包括環境、交通、排水、斜坡、景觀、視覺影響、治安、衛生。此舉與政府保護環境衛生及綠化地帶的旨意背道而馳。

5). 未提供空氣質素及環境評估報告

在 5 月 26 日的新峰屋苑簡介會上，政府均未有提供任何的空氣質素評估；由於擬改劃為私營住宅的選址，按地勢而言屬於高處，故本區居民擔心將來會出現「屏風樓」問題，影響空氣流通，及阻擋原有住宅單位的日照，為本區的生活質素帶來的影響。

就此，本人懇請城規會慎重考慮我們的意見，在上列各問題未得到妥善解決前，需否決「馬窩路近新峰 1 期旁綠化地帶改劃為私營住宅用途 S/TP/27」的申請。

補充反對意見：

既然附近 (二期對開) 尚有空地，要用作停車場，
不明白為何不先用這空地建屋，而要選擇大量
砍伐樹林，影響生態環境，空氣質素！政府須
交代。
強烈反對不合邏輯強行破壞環境！

簽名：



致 城市規劃委員會：

TPB/R/S/TP/27-985



反對把馬窩路近新峰 1 期旁的綠化地帶改劃為私營住宅用途 (S/TP/27)

本人是新峰花園四期御峰豪園住戶，得悉政府擬把馬窩路近新峰 1 期旁的一幅約 2.7 公頃綠化地帶，改劃為住宅(乙類)10 用途，以提供約 1210 個私營住宅單位。就這土地改劃申請，本人提出反對，其中原因如下：

1. 2011 年政府及城規否決發展新峰花園 2 期附近的露天停車場作住宅用途

二零一一年十月十二日政府曾建議將新峰花園2期附近的露天停車場改劃為「住宅(乙類)」用途，地積比率及建築物高度將限制於3.3 倍及13 層內。有關發展密度及樓宇高度將與附近的中密度住宅發展相若。當年，當局認為在大埔墟火車站西南面第六區達運路的一幅政府土地可用作住宅發展。該幅土地現時用作臨時停車場，原屬「政府、機構或社區」地帶，曾預留作室內體育館用途。但其時康樂及文化事務署並無計劃在該處發展體育館。各有關政府部門並不反對把該幅用地改劃作住宅用途。但最終，政府及城規會均有接納馬窩區民意而否決有關建議。

而今，政府及城規會亦應重點考慮馬窩區民意，否決改劃新峰1期旁的綠化地帶。在任何情況下，改動綠化地帶必須為最逼於無奈及再沒有其他選擇的選擇。

2. 馬窩路不勝負荷

馬窩路是新峰花園及馬窩村村民主要通入的通道，運輸處早於 2002 年曾以馬窩路飽和為由，拒絕新峰花園申請多一輛村巴。但今天，政府卻擬議在馬窩路頂端，發展 1210 個中低密度式的住宅單位的屋苑(約有近倍人口的增長)，預計吸引經濟條件較好的人士入住，到時這區的私家車數量必然大增，在不新建道路的情況下，將進一步加重馬窩路的負荷，村民舉步為艱。在 2017.5.26 日的諮詢會中，我們強烈要求規劃署及運輸必須解決這問題才可改劃有關地段的用途。而且，有建議取消馬窩路其中一邊的行人路以改成行車路以解決馬窩車路問題，但問題癥結所在為人口足足增長一倍，1210 個新住宅單位湧入馬窩區！只會令交通不勝負荷。

3. 對附近一帶構成交通阻塞

現時馬窩及新富區居民大部份依賴鐵路運輸工具進出市區，但大埔墟火車站肩付著大埔大部份地區包括：新富區，大埔墟，大埔公路線屋苑至太平，大埔工業村等地區的樞紐，由於設計及地理環境因素，現時每天在繁忙時間均異常擠塞，現在增加了千多戶人口，自然會雪上加霜，令擠塞情況惡化。

{ 後頁 }

405



4. 永久及持續影響新峰花園及馬窩村村民

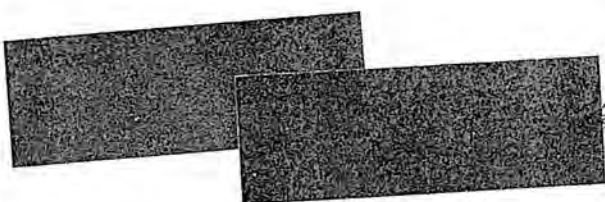
可以預期將綠化地帶改劃為私營住宅用途，對馬窩路一帶居民造成永久及持續的嚴重影響，包括環境、交通、排水、斜坡、景觀、視覺影響、治安、衛生。此舉與政府保護環境衛生及綠化地帶的旨意背道而馳。

5). 未提供空氣質素及環境評估報告

在 5 月 26 日的新峰屋苑簡介會上，政府均未有提供任何的空氣質素評估；由於擬改劃為私營住宅的選址，按地勢而言屬於高處，故本區居民擔心將來會出現「屏風樓」問題，影響空氣流通，及阻擋原有住宅單位的日照，為本區的生活質素帶來的影響。

就此，本人懇請城規會慎重考慮我們的意見，在上列各問題未得到妥善解決前，需否決「馬窩路近新峰 1 期旁綠化地帶改劃為私營住宅用途 S/TP/27」的申請。

補充反對意見：



簽名：

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'S' followed by a vertical line and a horizontal crossbar.

反對把馬窩路近新峰 1 期旁的綠化地帶改劃為私營住宅用途 (S/TP/27)

本人是新峰花園四期御峰豪園住戶，得悉政府擬把馬窩路近新峰 1 期旁的一幅約 2.7 公頃綠化地帶，改劃為住宅(乙類)10 用途，以提供約 1210 個私營住宅單位。就這土地改劃申請，本人提出反對，其中原因如下：

1. 2011 年政府及城規否決發展新峰花園 2 期附近的露天停車場作住宅用途

二零一一年十月十二日政府曾建議將新峰花園2期附近的露天停車場改劃為「住宅(乙類)」用途，地積比率及建築物高度將限制於3.3 倍及13 層內。有關發展密度及樓宇高度將與附近的中密度住宅發展相若。當年，當局認為在大埔墟火車站西南面第六區達運路的一幅政府土地可用作住宅發展。該幅土地現時用作臨時停車場，原屬「政府、機構或社區」地帶，曾預留作室內體育館用途。但其時康樂及文化事務署並無計劃在該處發展體育館。各有關政府部門並不反對把該幅用地改劃作住宅用途。但最終，政府及城規會均有接納馬窩區民民意而否決有關建議。

而今，政府及城規會亦應重點考慮馬窩區民民意，否決改劃新峰1期旁的綠化地帶。在任何情況下，改動綠化地帶必須為最逼於無奈及再沒有其他選擇的選擇。

2. 馬窩路不勝負荷

馬窩路是新峰花園及馬窩村村民主要通入的通道，運輸處早於 2002 年曾以馬窩路飽和為由，拒絕新峰花園申請多一輛村巴。但今天，政府卻擬議在馬窩路頂端，發展 1210 個中低密度式的住宅單位的屋苑(約有近倍人口的增長)，預計吸引經濟條件較好的人士入住，到時這區的私家車數量必然大增，在不新建道路的情況下，將進一步加重馬窩路的負荷，村民舉步為艱。在 2017.5.26 日的諮詢會中，我們強烈要求規劃署及運輸必須解決這問題才可改劃有關地段的用途。而且，有建議取消馬窩路其中一邊的行人路以改成行車路以解決馬窩車路問題，但問題癥結所在為人口足足增長一倍，1210 個新住宅單位湧入馬窩區！只會令交通不勝負荷。

3. 對附近一帶構成交通阻塞

現時馬窩及新富區居民大部份依賴鐵路運輸工具進出市區，但大埔墟火車站肩付著大埔六部份地區包括：新富區，大埔墟，大埔公路線屋苑至太平，大埔工業村等地區的樞紐，由於設計及地理環境因素，現時每天在繁忙時間均異常擠塞，現在增加了千多戶人口，自然會雪上加霜，令擠塞情況惡化。

{ 後頁 }



4. 永久及持續影響新峰花園及馬窩村村民

可以預期將綠化地帶改劃為私營住宅用途，對馬窩路一帶居民造成永久及持續的嚴重影響，包括環境、交通、排水、斜坡、景觀、視覺影響、治安、衛生。此舉與政府保護環境衛生及綠化地帶的旨意背道而馳。

5). 未提供空氣質素及環境評估報告

在 5 月 26 日的新峰屋苑簡介會上，政府均未有提供任何的空氣質素評估；由於擬改劃為私營住宅的選址，按地勢而言屬於高處，故本區居民擔心將來會出現「屏風樓」問題，影響空氣流通，及阻擋原有住宅單位的日照，為本區的生活質素帶來的影響。

就此，本人懇請城規會慎重考慮我們的意見，在上列各問題未得到妥善解決前，需否決「馬窩路近新峰 1 期旁綠化地帶改劃為私營住宅用途 S/TP/27」的申請。

補充反對意見：

交通 阻礙



簽名：

A handwritten signature in black ink.

檔案編號：BAMO/OC/L005/09/17

致：城市規劃委員會

首先，在此預祝貴會各委員中秋節快樂！

有關馬窩路近新峰一期旁的綠化地帶改劃成私營住宅用途(S/TP/27)，本委員會已收集本苑居民反對信合共 25 封，現隨此函附上。

現在懇請貴會肯接納本苑居民的意見，重新考慮維持此區綠化帶。

承峰業主委員會
第三屆業主委員會主席



楊楚健先生
2017 年 9 月 29 日



新界大埔馬成徑 1 號承峰

反對把馬窩路近新峰 1 期旁的綠化地帶改劃為私營住宅用途 (S/TP/27)

本人是承峰住戶，得悉政府擬把馬窩路近新峰 1 期旁的一幅約 2.7 公頃綠化地帶，改劃為住宅(乙類)10 用途，以提供約 1210 個私營住宅單位。就這土地改劃申請，本會提出反對，其中原因如下：

1. 2011 年政府及城規否決發展新峰花園 2 期附近的露天停車場作住宅用途

二零一一年十月十二日政府曾建議將新峰花園2期附近的露天停車場改劃為「住宅(乙類)」用途，地積比率及建築物高度將限制於3.3 倍及13 層內。有關發展密度及樓宇高度將與附近的中密度住宅發展相若。當年，當局認為在大埔墟火車站西南面第六區達運路的一幅政府土地可用作住宅發展。該幅土地現時用作臨時停車場，原屬「政府、機構或社區」地帶，曾預留作室內體育館用途。但其時康樂及文化事務署並無計劃在該處發展體育館。各有關政府部門並不反對把該幅用地改劃作住宅用途。但最終，政府及城規會均有接納馬窩區民民意而否決有關建議。

而今，政府及城規會亦應重點考慮馬窩區民民意，否決改劃新峰1期旁的綠化地帶。在任何情況下，改動綠化地帶必須為最逼於無奈及最沒有選擇的選擇，我們希望相關部門先考慮發展其他位置如「政府、機構或社區」地帶。

2. 馬窩路不勝負荷

馬窩路是新峰花園及馬窩村村民主要通入的通道，運輸處早於 2002 年曾以馬窩路飽和為由，拒絕新峰花園申請多一輛村巴。但今天，政府卻擬議在馬窩路頂端，發展 1210 個中低密度式的住宅單位的屋苑(約有近倍人口的增長)，預計吸引經濟條件較好的人士入住，到時這區的私家車數量必然大增，在不新建道路的情況下，將進一步加重馬窩路的負荷，村民舉步為艱。在 5.26 日的諮詢會中，我們強烈要求規劃署及運輸必須解決這問題才可改劃有關地段的用途。而且，有建議取消馬窩路其中一邊的行人路以改成行車路以解決馬窩車路問題，但問題癥結所在為人口足足增長一倍，1210 個新住宅單位湧入馬窩區！只會令交通不勝負荷。

3. 對附近一帶構成交通阻塞

現時馬窩及新富區居民大部份依賴鐵路運輸工具進出市區，但大埔墟火車站肩付著大埔大部份地區包括：新富區，大埔墟，大埔公路線屋苑至太平，大埔工業村等地區的樞紐，由於設計及地理環境因素，現時每天在繁忙時間均異常擠塞，現在增加了千多戶人口，自然會雪上加霜，令擠塞情況惡化。



4. 永久及持續影響新峰花園及馬窩村村民

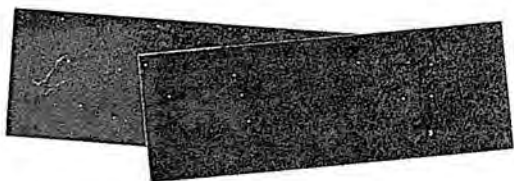
可以預期將綠化地帶改劃為私營住宅用途，對馬窩路一帶居民造成永久及持續的嚴重影響，包括環境、交通、排水、斜坡、景觀、視覺影響、治安、衛生。此舉與政府保護環境衛生及綠化地帶的旨意背道而馳。

5). 未提供空氣質素及環境評估報告

在 5 月 26 日的新峰屋苑簡介會上，政府均未有提供任何的空氣質素評估；由於擬改劃為私營住宅的選址，按地勢而言屬於高處，故本區居民擔心將來會出現「屏風樓」問題，影響空氣流通，及阻擋原有住宅單位的日照，為本區的生活質素帶來的影響。

就此，本會懇請城規會慎重考慮我們的意見，在上列各問題未得到妥善解決前，需否決「馬窩路近新峰 1 期旁綠化地帶改劃為私營住宅用途 S/TP/27」的申請。

補充反對意見：



簽名：

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping loops and strokes.

反對把馬窩路近新峰 1 期旁的綠化地帶改劃為私營住宅用途 (S/TP/27)

本人是承峰住戶，得悉政府擬把馬窩路近新峰 1 期旁的一幅約 2.7 公頃綠化地帶，改劃為住宅(乙類)10 用途，以提供約 1210 個私營住宅單位。就這土地改劃申請，本會提出反對，其中原因如下：

1. 2011 年政府及城規否決發展新峰花園 2 期附近的露天停車場作住宅用途

二零一一年十月十二日政府曾建議將新峰花園2期附近的露天停車場改劃為「住宅(乙類)」用途，地積比率及建築物高度將限制於3.3 倍及13 層內。有關發展密度及樓宇高度將與附近的中密度住宅發展相若。當年，當局認為在大埔墟火車站西南面第六區達運路的一幅政府土地可用作住宅發展。該幅土地現時用作臨時停車場，原屬「政府、機構或社區」地帶，曾預留作室內體育館用途。但其時康樂及文化事務署並無計劃在該處發展體育館。各有關政府部門並不反對把該幅用地改劃作住宅用途。但最終，政府及城規會均有接納馬窩區民民意而否決有關建議。

而今，政府及城規會亦應重點考慮馬窩區民民意，否決改劃新峰1期旁的綠化地帶。在任何情況下，改動綠化地帶必須為最逼於無奈及最沒有選擇的選擇，我們希望相關部門先考慮發展其他位置如「政府、機構或社區」地帶。

2. 馬窩路不勝負荷

馬窩路是新峰花園及馬窩村村民主要通入的通道，運輸處早於 2002 年曾以馬窩路飽和為由，拒絕新峰花園申請多一輛村巴。但今天，政府卻擬議在馬窩路頂端，發展 1210 個中低密度式的住宅單位的屋苑(約有近倍人口的增長)，預計吸引經濟條件較好的人士入住，到時這區的私家車數量必然大增，在不新建道路的情況下，將進一步加重馬窩路的負荷，村民舉步為艱。在 5.26 日的諮詢會中，我們強烈要求規劃署及運輸必須解決這問題才可改劃有關地段的用途。而且，有建議取消馬窩路其中一邊的行人路以改成行車路以解決馬窩車路問題，但問題癥結所在為人口足足增長一倍，1210 個新住宅單位湧入馬窩區！只會令交通不勝負荷。

3. 對附近一帶構成交通阻塞

現時馬窩及新富區居民大部份依賴鐵路運輸工具進出市區，但大埔墟火車站肩付著大埔大部份地區包括：新富區，大埔墟，大埔公路線屋苑至太平，大埔工業村等地區的樞紐，由於設計及地理環境因素，現時每天在繁忙時間均異常擠塞，現在增加了千多戶人口，自然會雪上加霜，令擠塞情況惡化。



4. 永久及持續影響新峰花園及馬窩村村民

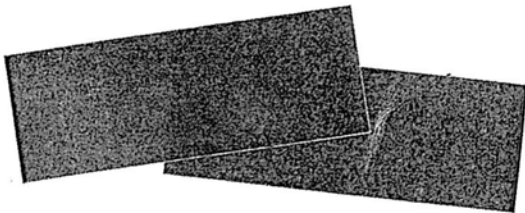
可以預期將綠化地帶改劃為私營住宅用途，對馬窩路一帶居民造成永久及持續的嚴重影響，包括環境、交通、排水、斜坡、景觀、視覺影響、治安、衛生。此舉與政府保護環境衛生及綠化地帶的旨意背道而馳。

5). 未提供空氣質素及環境評估報告

在 5 月 26 日的新峰屋苑簡介會上，政府均未有提供任何的空氣質素評估；由於擬改劃為私營住宅的選址，按地勢而言屬於高處，故本區居民擔心將來會出現「屏風樓」問題，影響空氣流通，及阻擋原有住宅單位的日照，為本區的生活質素帶來的影響。

就此，本會懇請城規會慎重考慮我們的意見，在上列各問題未得到妥善解決前，需否決「馬窩路近新峰 1 期旁綠化地帶改劃為私營住宅用途 S/TP/27」的申請。

補充反對意見：



簽名： Shing

- 過度發展，破壞幽靜環境，影響空氣質素
- 新增的人口將帶來大量車流人流，令馬窩路交通擠塞惡化，村巴/小巴輪候時間更不勝負荷

Shing

TPB/R/S/TP/27-1261

FIVED

04 OCT 2017

Town Planning
Board

致城市規劃委員會：

本人是永峰業主，買樓時地產經紀
馬窩路的一幅地是綠化地帶，在環境
的優雅及綠化的背景下，本人相信這
是一個良好的居住地區。2010入伙後
一直未見這綠化地帶有動工的通告，
反而變成收錢的商業停車場，非常
失望。最近突然又草擬為住宅用途，
實在是難以置信！！

馬窩附近已有非常多的住宅，一片
綠化地若變成真正綠化的功能
將是馬窩一帶居民的大喜訊息，以
平衡區內的住宅環境，多矣大自
然的氣息。若什麼我會住在大埔？
因為我欣賞大自然的氣息，喜歡
綠化的居住環境。本人絕對反對

改變這片綠化地的使用形式，
成了極之商業化的住宅用地。
是因靠近大埔火車站，商業利祿。
全球綠化已推行很久了，政府應
該保持原有的土地用途，不可隨
意更改綠化地的原則。

鄰近亦有幾坐學校，速請政府
盡快實行綠化地的工程，提供綠
化教育給各學府及居民，完成大
埔居住計劃的理念。提供良好
空氣質數及活動空間給這區的
學校及居民。

我們住在這裏，最明白區內所需，
希望政府了解民意，互相協調。

Sept 24, 2017.

規劃署執事先生/小姐

反對大埔馬窩村路(近忠和精舍)的綠化帶改劃為住宅地

本人羅劍豪

就反對馬窩路地段的綠化地帶興建住宅單位,原因如下:
是次收地只收沿忠和精舍外圍之土地,其實用面積或
交通配套是不符現實需求,如本人所佔的居住面積,遙接近
馬路,無論是開展樓宇或公園都不足夠使用,本人與母親反
覺得是次收地可能或懷疑涉及官商勾結,先收回附近零星
地段,再有多次申請擴建(侵地)失敗的精忠,批出土地。
而多年來這段綠化地段已孕育了不少生物,有松鼠,鳥類
各色各類的昆蟲,這次收地不單吹毀了它們的家園,也吹毀了
我的家園。

總括而言,本人堅決反對政府改變馬窩路地段的綠化地
帶的土地用途。



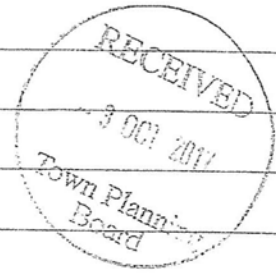
Handwritten signature
22/5/2017

反對大埔馬窩路(新忠和精舍)的綠化地帶改劃為住宅用地。

本人杜嘉儀，

TPB/R/S/TP/27-1263

住址：



反對原因如下：

(一) 本人四代居住馬窩村已超過八十年，對居住環境有着濃厚感情和習慣。

(二) 本人亦明白土地問題困擾香港多年，覓地建屋是現任政府工作的重中之重，但據“本土研究社”透過 Google earth 資料和實地視察發現全港棕地多達一千二百公頃，相等於約三十個組園面積，更甚是政府一方面積極改劃綠化帶和郊區地帶建屋，但另一方面卻因地區壓力不敢回收有潛在佔用官地問題的棕地，使棕地範圍一直未能有效發展房屋政策更衍生棕地蔓延跡象，希望政府能確立棕地優先發展政策，勿向綠化地帶和郊野公園埋手。

(三) 將馬窩綠化地帶改為興建住宅，進一步的城市化為侵蝕綠化空間，斬樹翻土是必然之事。樹木對於改善城市空氣質素及緩衝環境和熱島效應等，有着重要作用，而綠化地帶

P. 1
亦是郊野公園及城市間的重要緩衝。我們需要的不只是安身之所，更要一個能給我們健康及綠化的生活空間，不是一個石屎森林。

(四) 現時馬窩村的交通道路狹窄，若然再興建更多住宅，交通負荷必成重大問題。

總結以上原因，本人一家強烈反對政府改變馬窩地段的綠化帶用途。

簽署：	杜嘉儀	(杜嘉儀)
	原廣興	(原廣興)
	原卓琳	(原卓琳)
	(2007)	杜嘉萍

就草圖作出申述
Representation Relating to Draft Plan

TPB/R/S/TP/27-1264

參考編號

Reference Number:

170910-191708-63276

提交限期

Deadline for submission:

04/10/2017

提交日期及時間

Date and time of submission:

10/09/2017 19:17:08

提出此宗申述的人士

Person Making This Representation:

小姐 Miss Flora Yau

申述詳情

Details of the Representation :

與申述相關的草圖

Draft plan to which the representation relates:

S/TP/27

申述的性質及理由

Nature of and reasons for the representation:

有關事項 Subject Matters	性質 Nature	理由 Reason
Item D	反對 Oppose	<p>There is only 1 road for one direction in Ma Wo Road. While the draft plan suggest a max. GFA of over 700,000 square feet, representing more than 1,000 units to be provided. The development density of the residential buildings near-by is low and the height restriction is 9 to 13 storey while the proposed amendment suggest a 110 mPD. This is totally not compatible with the development near-by and violated the principle of town planning regarding "compatibility".</p> <p>With such low density of existing development, we sometimes saw private cars lining up. If there are 1,000 units to be built, the traffic is easily expected to be serious and not able to deal with the extra residents. It will heavily impact the residents in Classical Gardens. I believe this violated the town planning principal of "accessibility".</p> <p>It shall not be an easy action to be approved when amending a Green belt land into a residential/ commercial use with much higher density unless the land is very s</p>

	<p>uitable, compatible and with every transport / amenities equipped.</p> <p>Please consider my suggestions comprehensively, thank you.</p>
<p>對草圖的建議修訂(如有的話)</p>	
<p>Proposed Amendments to Draft Plan(if any):</p>	
<p>Do not approve the amendment of Item D, Green belt into Residential land</p>	

寄件者: [REDACTED]
寄件日期: 04日10月2017年星期三 13:42
收件者: tpbpd@pland.gov.hk
主旨: Objection to the proposal to re-zone green belt areas and build housing estates in Ma Wo, Taipo (S/TP/27)

TPB/R/S/TP/27-1265

Dear Sir/Madam,

I am a resident of Classical Garden, Ma Wo and have been living there for 18 years. Having learnt that the green belt areas of 2.7 hectare in Ma Wo near Classical Garden will be re-zoned as private residential purpose. I am writing to object the re-zone proposal based on the following reasons:

1/ there are more than 4000 people living in the Ma Wo area, including Phase 1, 2, 3, and 4 of Classical Gardens; and Bal moral (承峰). Few hundred residents live along the hill side of Ma Wo village and additionally, two schools also located in vicinity of Ma Wo road, namely the American International School and Law Ting Pong Secondary school. At least five to six thousand people will be affected once the re-zone proposal is endorsed, yet not to calculate more than 10,000 more people living in the Wan Tau Tong public housing estates which is opposite the Ma Wo road, their daily life will also be seriously affected.

2/ Ma Wo road is a two-way dual traffic and dead-end road leading to Classical Gardens. The 4,000 more residents living there rely on one green mini bus and their estate shuttle bus services travelling to and from Taipo market MTR station. The Ma Wo Road is very busy during peak hours and cannot afford more traffic once the housing project is approved and 4000 to 5000 more residents to move in.

3/ The Town Planning Board has once denied and objected the application of Chung Wo Columnbarium to extend the construction of Columnbarium and thus ruined the nearby green-belt areas. With the same reason, I request the Town Planning Board to deny and reject the proposal to re-zone green belt areas in Ma Wo to build housing project. The proposal will not only ruin the green belt areas but also damage the nearby environment.

4/ In fact, the Government has once proposed to build low-rise housing project in the conjunction of Tat Wan road open space near Ma Wo road (which is now used as short-term car park purpose) in 2011 but was rejected. Will the Town Planning Board re-consider to build housing estates in Tat Wan Road open space (short-term car park) instead of damaging the existing green belt areas in Ma Wo and the traffic, environmental problems can be relieved in the vicinity.

Thank you for your kind consideration.

Sincerely

Simon Tong

就申請/覆核提出意見

申請編號: S/TP/27

「提意見人」姓名/名稱: Ms Joanne Lam

TPB/R/S/TP/27-1266

(這部分不會公開予公眾查閱: )

意見詳情:

本人反對 D 項 — 把馬窩路近新峰花園一期的一塊用地及忠和精舍附近的土地由「綠化地帶」改劃為「住宅(乙類)10」地帶，並訂明建築物高度限制修訂，原因如下：

1. 綠化地帶的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。修訂未能提出有力的規劃理據，當局要偏離此規劃意向
2. 倘批准這宗修訂，會為「綠化地帶」內的其他同類發展建議立下不良先例。倘這類建議均獲得批准，累積影響所及，該區整體的環境質素會下降。
3. 修訂增加附近居的視覺影響，原有的山脊公眾不能看到背後的山景，而變成建築物，高聳的建築物規模會與區內環境出現不協調的情況，破壞區內的景觀質素，更會阻礙空氣流通。
4. 有關申請不符合「綠化地帶」的規劃意向，擬議發展在規模、密度和建築物高度方面，與附近地區不相協調，以及對附近地點的視覺效果和景觀造成不良影響。
5. 在交通安排、交通影響、泊車需求及人群控制問題帶來不良影響。
6. 在交通噪音及汽車廢氣產生帶來不良影響。
7. 區內人士強烈反對擬議發展。
8. 申請會破壞「綠化地帶」的完整。
9. 連接修訂用地入口的用地面積細小而且連接狹窄的馬窩路，不適宜作行人及車路發展。
10. 擬議建築物太高，加上建築體積龐大，對毗鄰住宅造成重大的視覺影響。
11. 申請地點的發展密度將來可能會進一步增加。
12. 前往申請地點的交通和人流將會增加，修訂沒有考慮交通影響。批准這宗修訂會為其他同類的申請立下不良先例。倘同類修訂均獲批准，累積影響所及，會令該區的交通問題惡化，並會對附近居民造成滋擾。





意見詳情:

本人反對 D 項 — 把馬窩路近新峰花園一期的一塊用地及忠和精舍附近的土地由「綠化地帶」改劃為「住宅(乙類)10」地帶, 並訂明建築物高度限制修訂, 原因如下:

各政府部門曾在馬窩路附近的類似申請提出反對。各政府部門應在這次修訂提出同樣立場。在城規會 Y/TP/11 申請, 運輸署助理署長/新界基於馬窩路交通安排、交通影響、泊車需求及人群控制問題, 對申請有所保留。

環境保護署署長曾在馬窩路附近的類似申請基於環境問題而不支持申請, 問題包括吐露港公路的嚴重交通噪音及汽車廢氣產生不良影響。

規劃署總城市規劃師/城市設計及園境曾在馬窩路附近的類似申請反對申請, 理由是擬議建築物高度達 18 1 米, 加上建築體積龐大, 對毗鄰宅造成重大的視覺影響, 興建擬議新通道對「綠化地帶」內的現有景觀造成影響, 馬窩路附近和毗鄰住宅發展之間沒有景觀緩衝區, 以及沒有制定規劃機制評估和規管馬窩路附近的擬議發展規模和範圍

經進一步商議後, 城規會小組委員會決定不同意應該 Y/TP/11 修訂申請, 理由如下:

1. 申請人並無提交發展項目總樓面面積的資料, 因此對縮減發展規模及附近地區的相關影響, 有欠清晰
2. 根據申請人原先提出的建議, 擬議發展(包括新通道)的發展規模、發展密度和建築物高度與附近地區不相協調。申請書未能證明擬議發展不會對附近地區造成不良的視覺影響
3. 擬議發展須承受吐露港公路的交通噪音和在環境方面的不良影響
4. 申請書內並無提供關於噪音影響評估和環境影響評估的資料, 亦沒有提出紓緩影響措施的建議, 以證明建議改劃地帶不會對附近居民造成不良影響
5. 申請書內未有提供交通影響評估, 以證明因應建議改劃地帶的未來發展項目所產生的額外交通, 以及擬議泊車位和上落客貨設施不會對馬窩路和附近的現有住宅造成不良影響
6. 申請書內沒有提供資料, 以證明可以紓緩擬議發展對申請地點內的現有樹木和附近地區的景觀特色/資源所造成的潛在不良影響。

在另一宗城規會申請 A/TP/454, 城規會小組委員會決定拒絕申請, 原因如下:

1. 擬議發展項目不符合該區的「綠化地帶」的規劃意向, 有關的規劃意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限, 以抑制市區範圍的擴展, 並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定, 此地帶不宜進行發展。申請書內並無提供足夠資料, 支持偏離此規劃意向
2. 申請項目不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10 有關「擬在「綠化地帶」進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的規定, 原因是以規模、密度、建築物高度及新通道的安排而言, 擬議發展項目與附近地區不相協調
3. 申請書所載的交通影響評估報告並無提供足夠的資料, 證明擬議發展項目不會對附近地區的交通造成不良影響, 以及有足夠的運輸及行人設施
4. 申請書並無提供足夠的資料, 包括景觀及視覺影響評估資料, 證明擬議發展項目不會對附近地區的景觀及視覺效果造成不良影響。

以上的否決理由同樣適用於 S/TP/27，因此，城規會應該否決 S/TP/27，原因如下：

1. 修訂並無提交發展項目總樓面面積的資料，因此對縮減發展規模及附近地區的相關影響，有欠清晰
2. 根據修訂提出的建議，擬議發展(包括新通道)的發展規模、發展密度和建築物高度與附近地區不相協調
- 申請書未能證明擬議發展不會對附近地區造成不良的視覺影響
3. 擬議發展須承受吐露港公路的交通噪音和在環境方面的不良影響
4. 修訂並無提供關於噪音影響評估和環境影響評估的資料，亦沒有提出紓緩影響措施的建議，以證明建議改劃地帶不會對附近居民造成不良影響
5. 修訂未有提供交通影響評估，以證明因應建議改劃地帶的未來發展項目所產生的額外交通，以及擬議泊車位和上落客貨設施不會對馬窩路和附近的現有住宅造成不良影響
6. 修訂沒有提供資料，以證明可以紓緩擬議發展對申請地點內的現有樹木和附近地區的景觀特色／資源所造成的潛在不良影響。
7. 修訂不符合該區的「綠化地帶」的規劃意向，有關的規劃意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展
- 修訂並無提供足夠資料，支持偏離此規劃意向
8. 修訂不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10 有關「擬在「綠化地帶」進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的規定，原因是以規模、密度、建築物高度及新通道的安排而言，修訂與附近地區不相協調
9. 修訂並無提供足夠的交通影響評估報告資料，證明擬議發展項目不會對附近地區的交通造成不良影響，以及有足夠的運輸及行人設施
10. 修訂無提供足夠的資料，包括景觀及視覺影響評估資料，證明擬議發展項目不會對附近地區的景觀及視覺效果造成不良影響。

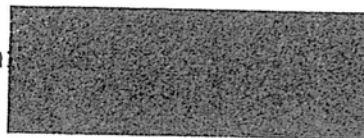
基於公平及一致原則，城規會應該採納相同的原因，否決 S/TP/27。

S

Application No: A/TP/624

Name of "Commenter": Mr Sam Wing

(This part will not be made available for public inspection)



Details of Comments:

I object the application.

Due to multiple continuous applications of nearby sites near Item D - Rezoning of a site at Ma Wo Road near Classical Gardens and a site near Chung Wo Ching Sze, the commenter wishes to point out that:-

1. Traffic impact assessment is non-existent. Nearby parking facilities are temporary parking spaces. The Lands Department Short Term Tenancy web site <http://www.landso.gov.hk/en/stt/index.htm> indicates that the nearby parking sites are only temporary parking spaces. This amendment worsens the traffic situation.

Even if an assessment claims that plenty parking spaces are available, those spaces must exclude these short term tenancy temporary parking spaces.
2. The amendments are excessive in scope. The amendment has not provided sufficient information to find out existing plot ratio and therefore is unable to review.
3. Continuous application and amendment of sites near Ma Wo Road has created a nuisance to Ma Wo Village residents, Classical Gardens residents, and Wan Tau Tong residents over 10 years. The town planning board should reject any defer application.



Comments on Planning Application / Review

Application No: **S/TP/27**

Name of "Commenter": Mr Sam Wing

(This part will not be made available for public inspection: [REDACTED])



Details of Comments:

I object the amendment of Item D - Rezoning of a site at Ma Wo Road near Classical Gardens I and a site near Chung Wo Ching Sze from "Green Belt" to "R(B)10" with stipulation of building height restriction. The zoning should remain in "Green Belt".

With regard to item D,

1. The amendment lacks strong case was made for exceptional favourable consideration under TPB Guidelines. The amendment violates Town Planning Board guideline TPB PG-No. 10 Application for Development within Green Belt Zone under Section 16 of the Town Planning Ordinance.

The proposed amendment is not in line with the planning intention of the GB zone which was to preserve the rural character and define the limit for development. There should be a general presumption against development in the GB zone, and there was no strong justification for a departure from the planning intention. An application for new development in a GB zone will only be considered in exceptional circumstances and must be justified with very strong planning grounds.

2. The amendment did not provide relevant assessments to address the key technical concerns on traffic, environmental, visual and landscape impacts pertaining to the proposed Residential (group B) development.

The amendment does not provide the reports on Planning studies, Environmental impact assessment (noise, air and/or water pollutions), Traffic impact assessment (on vehicles), Traffic impact assessment (on pedestrians), Visual impact assessment, Landscape impact assessment, Tree Survey, Geotechnical impact assessment, Drainage impact assessment, Sewerage impact assessment, Risk Assessment.

The above reports are required when the public wishes to apply for change of land use. It is inconceivable for the town planning board to approve this amendment who has failed to provide the said report, while rejecting other town planning applications who provide the above reports. Such inconsistency brings inequality and unfairness to other applicants.

3. In town planning board application **A/TP/598**, the Drainage Services Department confirmed that the sewage capacity in Ma Wo area is already full. The amendment site at Ma Wo Road does not provide sufficient sewage capacity for the proposed amendment.

4. The transport department has expressed concerned about road side parking in previous Town Planning Board application **Y/TP/17**. The amendment site is not suitable for Residential (Group B) planning.

5. The amendment scale is exceedingly large in terms of its scale, intensity and building height, and environmental concerns. The application from the urban design and landscape planning perspectives as the scale and development intensity of the proposed development were considered excessive in the

"Green Belt" ("GB") zone.

6. The public has viewed similar applications in nearby sites to have deliberately dragged on for a long time in many applications. The commenter wishes to point out, this planning amendment is similar to previous applications in nearby sites, Namely, **A/TP/624, A/TP/598, A/TP/547, A/TP/542, Y/TP/17**, and this amendment deviates the planning intention of a green belt, and deviates the agriculture land lease purpose. The amendment encourages extensive vegetation clearance within the Green Belt zone, leading to degradation of landscape quality in the area. Approval of the amendment would set an undesirable precedent for similar applications in the area.

The above applications are rejected due to

- a) The proposed development is a departure from the agricultural planning intention of the Green Belt.
- b) The approval of the application would set an undesirable precedent for similar applications in other Green Belt zones.
- c) The cumulative effect of approving such application would result in adverse impacts on the natural landscape, traffic and infrastructural provisions in the area.

This amendment is similar to the above applications. Adopting the above rejection reasons for consistence, this amendment should be rejected.

7. The zone should be retained in their natural state as in the 1980s, which is largely a green belt. The aerial photos from the Lands Department have confirmed the Site was once covered by dense vegetation in a rural landscape.

The applicant has not provided a new development plan. Commenter cannot comment on the suitability, sustainability, traffic, sewage, and environment impact of the amendment. In view of the proposed residential plan, the green belt would be transformed to a vast area of buildings and a vast area of car parks. This is unacceptable and deviate from the planning intention of green belt and agriculture.

Transforming a green belt to ridiculously large areas of roads and building blocks, leads to degradation of landscape quality in the area.

8. The increased populations in the proposed areas lead to insufficient amenities in Tai Po. Tai Po so far only has one proposed, undeveloped sports centre in Tai Po Outline Zoning Plan No. **S/TP/23**. This proposed to serve existing population, not the increased population. Tat Wan Road Open Car Park (South) and Tat Wan Road Open Car Park (North) are scheduled for sports centre. The Provision of GIC Facilities and Open Space in Tai Po, in Annex XI of TPB Paper No. 9796, provisioned that the Tat Wan Road sport complex serves 200,000 to 250,000 persons. In view of insufficient amenities in Tai Po area, the proposed green belt is not suitable for residential area.

9. The amendment has failed to provide the development of the soil, the commenter is unable to comment on the feasibility of soil depth and its compliance with government guidelines and regulations.

10. The town planning board should adopt the same principle in similar applications, which applied for a change of plan from green belt to other uses. Namely, **A/TP/624, A/TP/598, A/TP/547, A/TP/542, Y/TP/17**. All these applications are rejected on the grounds that such applications in the green belt lead to

degradation of landscape quality in the area.

11. The amendment has failed to provide existing plot ratio and failed to prove that the amendment scope does not exceed existing plot ratio.

12. The amendment has failed to forecast traffic requirements. The sole junction roads in Tat Wan Road has high utilization. In view of the Tai Po Complex in Wan Tau Street, which has a smaller sports centre scale, has a long private car queue waiting to park in Tai Po Complex every Saturday and Sunday, the traffic peak of Tat Wan Road is also expected on every Saturday and Sunday.



Exhibit 1. Roadside parking in Ma Wo Road



Exhibit 2. Roadside parking in Ma Wo Road

13. The proposed development is a departure from the agricultural planning intention of the Green Belt.

14 The approval of the application would set an undesirable precedent for similar applications in other Green Belt zones. Potential applications are Ma Wo Road 定慧寺, Ma Wo Road 叙賢精舍 and Ma Wo Road 錦華精舍. Nearby Ma Wo Road 定慧寺, Ma Wo Road 叙賢精舍 and Ma Wo Road 錦華精舍 are all located in Green Belt. The amendment would trigger similar applications, namely, to amend the potential applications from Green Belt to Residential uses.

Potential locations that might apply similar applications in the area include:

- a) Ma Wo Road: 定慧寺
- b) Wilson Trail Section 8: Fan Sin Template (樊仙宮)
- c) Wilson Trail Section 8: 武帝殿
- d) Ma Chung Road: 靈谷園
- e) Yuen Chau Tsai: 大王爺廟
- f) Shek Lin Road: Pun Chun Yuen (半春園)
- g) Kam Shan Road: 長霞淨院
- h) Yan Hing Street: 文武廟
- i) Ting Kwok Road: 天后廟
- j) Ting Kwok Road: 省躬草堂
- k) Ma Wo Village: 叙賢精舍
- l) Pun Chun Yuen Road: 香海蓮社半春園
- m) Wun Yiu: 樊仙宮
- n) Kam Shan: 長霞精舍
- o) Shek Kwu Lung: 大光園

p) 25 Ma Wo Road: 錦華精舍

q) Kam Shan Road: 隱廬

r) Ng Tung Chai Tsuen: 萬德苑

The above sites could apply to change their land use to Residential (Group B).

S

致 城市規劃委員會：

TPB/R/S/TP/27-1268

反對^把馬窩路近新峰花園一期旁的
綠化地帶改劃為私營住宅用途
(申請編號: S/TP/26 大埔分區計劃
大綱圖D項)

本人梁富賢是 [REDACTED]

[REDACTED] 反對上述標題的土地改
劃申請，原因如下：-

- 1) 馬窩路已飽和，實不能再容納
多 3000 多名居民及約 400 輛車於
每日運行。
- 2) 馬窩一帶的公用排污系統已經
飽和，現有系統根本不能應付
新增的 3000 多個居住人口。



簽名: [Signature]

姓名: 梁富賢

日期: 2017年9月15日.

致 城市規劃委員會：

TPB/R/S/TP/27-1269

反對把馬窩路近新峰花園一期旁
的綠化地帶改劃為私營住宅用途
(申請編號: S/TP/26 大埔分區計劃
大綱圖D項)

本人楊立文是 [REDACTED]

[REDACTED]，本人反對上述標題的
土地改劃申請，原因如下：

1. 馬窩路已飽和，實不能再
容納多 3000 多名居民及約
400 輛車每日通行。
2. 馬窩一帶的公用排污系統已
經飽和，現有系統根本不
能應付新增的 3000 多個居
住人口。

簽名： [REDACTED] 1376

姓名：楊立文

日期：2017年9月15日



☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&pr



有關：大埔分區計劃大綱草圖S/TP/27號 環保觸覺意見書
08/12/2017 17:32

From: Mark Mak [REDACTED]
To: tpbpd <tpbpd@pland.gov.hk>,
FileRef:

1 attachment



S-TP-27_意見書_20171208.pdf

Town Planning Board

Please refer to attached Green Sense's comment on captioned DOZP.

Thank you.

Mark C.K. Mak

Senior Research Officer

Green Sense

Tel: 8100-4877

Fax: 3011-9577

Website: greensense.org.hk

Facebook: www.facebook.com/hkgreensense

致 城市規劃委員會

有關：大埔分區計劃大綱草圖 S/TP/27 號
環保觸覺意見書

環保觸覺（本會）支持所有反對圖則的申述，反對改劃綠化地帶及政府、機構或社區。

香港一直以來的城市規劃模式，是以高密度的集中式發展，將城市擴展限制於一定地區內，藉以保留市區外圍的郊野自然。如香港社會要保護「郊野公園」自然環境，在「郊野公園」範圍之外，須有一段土地作城市及自然的「屏障」，緩衝城市發展和人類活動對郊野公園的影響，而緩衝地帶的土地通常被劃作「綠化地帶」。

從各區法定圖則的《註釋》中了解「綠化地帶」規劃意向，亦可更明白「綠化地帶」在規劃上「抑制市區擴展」的重要功能：

「綠化地帶」

鄉郊地區／新市鎮：此地帶的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。

市區：保育已建設地區／市區邊緣地區內的現有天然環境，防止市區式發展滲入這些地區，以及利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市範圍的擴展及提供靜態康樂用地。

由此可見，即便有些「綠化地帶」並非鄰近郊野公園，非作「緩衝地帶」的功能，其角色本身就是不作發展，以防止土地一面倒石屎化。過去多年由私人提出的「綠化地帶」改劃作住宅，極大部分被城市規劃委員會否決，亦證明香港城市規劃過去一貫沿襲「綠化地帶防止過度發展」的方向。

所以，當政府主動提出大幅「檢討」「綠化地帶」，以改劃為「住宅」（市區範圍的擴展），已是與設立「綠化地帶」的概念及過去一貫的規劃政策上的基本和重大改變。

在施政合理合義的原則上，理應就政策全面公開諮詢。而非每次改劃零散地提交城規會。

規劃角度上，當「市區邊緣」的「綠化地帶」「抑制市區擴展」原則被妥協，城市擴張（urban sprawl）的「骨牌效應」（domino effect）將會發生。市區環境及人類活動帶來的光、水、噪音等污染，會侵蝕連接的自然和「郊野公園」，使自然環境和生態隨之萎縮。然後又成為誘因和理由，供市區發展進一步侵入，最終整體環境會被摧毀。此模式在世界各地環保落後的國家隨處可見，最近香港的廣東珠三角地區就是典型例子，原始地貌和自然環境被城市發展徹底破壞。

政府提出大幅改劃的其中一個目標為增加供應之後降低樓價。惟參考由差餉物業估價署公佈的「私人住宅售價指數」，2017 年第一季的所有類別售價指數為 314.9，與 2012 年同季 185.3 比較，大升 1.7 倍。從此一方面評估改劃政策效果，實際不符預期。

以鴨脷洲利南道地皮改劃為例，可一窺政策與現實的矛盾。鴨脷洲利南道本為駕駛學院，規劃為「政府、機構或社區」，及後被改劃為「住宅（甲類）」，於 2017 年初招標賣地時，被中國財團以破紀錄價錢投得。惟因市場土地被高價投得，市場視為利好消息而對未來市況更加樂觀，附近一帶的二手樓宇，例如指標屋苑海怡半島，隨即錄得多宗二手樓盤反價及封盤。可見政府本來藉「改劃」達至增加房屋單位的方向錯誤，現實倒過來成為托市手段，加劇問題。

合理的土地用途檢討，改劃少部分閒置土地作住宅用途，或者可提供單位，但政府大幅改劃而忽視經濟背景因素，沒有同時以其他政策配合，改劃最後變成鴨脷洲例子「抱薪救火」，環境、社區被犧牲，樓價卻更高更難負擔。不少房產專家亦同樣質疑政府企圖以「改劃」土地以增加房屋供應，以降低樓價的政策出錯。立法會議員姚松炎博士就曾仔細分析比較各類房產的價格變化及其供應變化，論證樓價上升的原因是過去數年全球低息熱錢泛濫，熱錢流入所致，而非供應不足。在這經濟形勢之中，再多的改劃也只會成為投資人士的「點心」，使樓市樓價更趨熾熱。

當政府一直未能就「房屋需求」提出客觀及確實的理據和證明，也未能具體提供可靠數據（例如香港的房屋是否真正短缺，而短中長期分別需要多少房屋等等），改劃根本無助改善香港市民的生活，反而令環境白白被浪費破壞，城規會就不應跟隨政策通

過改劃「綠化地帶」。本會重申，過去幾年城規會不斷改劃，不斷賣地，但至今政府竟仍以同一「房屋需求」理由要求改劃土地，證明政策出錯不合理，也不理性。

另外，大埔區的人口已臨頂點，無論是交通、社區設施均超負荷，遭多位市民及地區議員／代表人士表明反對，單以大埔出市區的吐露港公路為例，基本上每日上下班繁忙時間均會嚴重擠塞。相信城規會委員會明白，每次類似的「綠化地帶」或「政府、機構或社區」用地改劃，均會向社會施加壓力，過去多年多次改劃更是不斷累積，社區反彈聲音愈來愈大，民怨日深。

最後，本會已多次向城規會提出過房屋問題必須同時由「控制人口」處理。本會早前委託香港大學民意研究計劃進行一項「人口政策與房屋問題」的相關民意調查，結果反映逾 8 成人認為香港現時已經人口超負荷，大部分更贊成應「減單程證」來解決問題。

市民認為時下「樓價過高」及「公屋輪候時間長」等房屋問題的主因頭三位順序為：「大量內地投資者來港買樓」、「內地新移民湧現」與「政府房屋政策失誤」；反之政府經常掛在口邊的「土地供應短缺」，實際是 6 個選擇中最少人認同一位。政府過去長期忽略土地以外的解決房屋問題方法，市民對此自然會有強烈不滿，在不斷開發土地對香港做成不可逆轉的影響前，在整體規劃應同時控制人口增長。

可惜政府至今無視源頭人口增長的壓力，只懂無底線不斷地開發自然環境，並非可持續發展，也不是良好規劃，城規會不應配合。

本會促請城市規劃委員會反對圖則改劃，保留綠化地帶。

如有任何回覆，請致電 8100-4877 或電郵至 info@greensense.org.hk 與本會聯絡。

環保觸覺
二零一七年十二月八日

寄件者: [REDACTED]
寄件日期: 05日12月2017年星期二 1:21
收件者: tpbpd
主旨: Draft Amendment Tai Po Plan No. S/TP/27
附件: Policy Address.pdf

Dear TPB Members,

Since the plan was opened for representation the prevailing Policy Address was delivered on October 11. This lists a number of community facilities that the CE has pledged must be provided going forward. Relevant edited text attached.

It is incumbent upon the board to ensure that each district has sufficient, available for immediate development, GIC sites to meet these requirements, particularly with regard to elderly care facilities.

Then there is the judgment of the High Court delivered on 24 November re the Hoi Ha and Pak Lap in Sai Kung and So Lo Pun in Plover Cove Country Park OZPs in which Judge Au found that "the Town Planning Board had failed to properly inquire into the matters".

Regrettably government departments have been inflating and deflating statistics to suit their agenda, downplaying negative impacts and promising unrealistic solutions and 'mitigation measures' for various issues contested by local residents and members of the public. Transport Dept is particularly culpable.

Members of the board must follow the High Court judgment, respect public opinion and demand solid facts and data be provided to substantiate claims before it approves this and future plans.

Mary Mulvihill

From: [REDACTED]
To: "tpbpd" <tpbpd@pland.gov.hk>
Sent: Wednesday, October 4, 2017 12:28:50 PM
Subject: Fwd: Draft Amendment Tai Po Plan No. S/TP/26B

Pls print out and attaché VTC data.

Thank you
Mary

From: [REDACTED]
To: "tpbpd" <tpbpd@pland.gov.hk>
Sent: Wednesday, October 4, 2017 2:20:25 AM
Subject: Draft Amendment Tai Po Plan No. S/TP/26B

Dear TPB Members,

Draft Amendment Tai Po Plan No. S/TP/26B

Amendment Item A (about 3.81ha) (a) Rezoning of a site at Pok Yin Road near Tsiu Hang from "G/IC" to "R(B)9" and revising the building height restriction from 47mPD to 50mPD.

I strongly object

This site was originally reserved for **tertiary educational institution and associated uses**. As advised by the Education Bureau, there is no expansion plan for the Chinese University of Hong Kong and the Hong Kong Education University to use the site and there is no implementation programme on the site for education development. The Education Bureau (EDB) has no objection to releasing the site to facilitate other development of higher priority.

Once again EDB is completely failing in its duty to provide educational facilities on an equitable basis to all residents. Despite the fact that New Territories East already has a population of over 1.3million and this number will increase significantly with the development of new towns, the district has only one Vocational Training Council (VTC) facility, at Shat Tin. This provides courses in:

Applied Science
Business Administration
Childcare, Elderly and Community Services
Engineering
Information Technology

For courses in Hospitality, Tourism, Leisure and Sports, students have to travel to Chai Wan campus. This is ridiculous in a district with a growing number of hotels, the Jockey Club, Sports Institute and Science Park. All would provide both employment and cooperation opportunities.

This site would be an ideal location for the proposed new VTC campus. Moreover with the sports centre of the Hong Kong Education University next door and Chinese University close by there is considerable opportunity for synergy and exchange programmes.

VTC is proposing to build training hotel. This could provide reasonably priced accommodation for visitors to Science Park and a much needed facility where Hong Kong families could stay over the weekend and holidays and enjoy pastimes on the waterfront and access to the extensive cycle network.

Alternatively as this GIC site is Government land it could be used to provide a facility for the elderly offering palliative care and other services in a green and tranquil surroundings. There is a shortage of hospital beds in the district. A facility of terminally ill elderly would relieve the burden on hospital wards and release more beds for general use. The needs of the growing numbers of elderly must be addressed soon.

The current height restrict should be retained to allow the planned housing behind to enjoy good ventilation and views.

Amendment Item B (about 3.64ha) (b) Rezoning of a site at Yau King Lane near Tsiu Hang from "R(C)" to "R(C)10" and stipulation of building height restrictions of 55mPD at the northern portion and 65mPD at the southern portion.

This site is 60% government land and the proposal is to build on Site A four residential towers ranging from 12 to 14 storeys to provide 289 flats, whilst Site B would accommodate five residential towers ranging from 9 to 13 storeys to provide 506 flats. However it appears that none of this accommodation will be in the form of assisted housing.

Why is government land not being used to provide homes for ordinary folk instead of providing additional luxury units and investment vehicles?

The presence of natural streams on the hillside are also a cause for concern in view of the many incidents of flooding recently and the inevitability of global warming that will generate even more heavy rainfall in the future.

Again this would be an ideal site for a low rise elderly care centre.

Amendment Item C (about 0.45ha) (c) Revising the building height restriction for a site zoned "G/IC" at On Pong Road from 3 storeys to 8

TPB must bear in mind that one of the attributes of GIC sites is to provide visual relief and ventilation to crowded districts. Local residents have reservations and their voices should be listened to.

Amendment Item D (about 2.28ha) (d) Rezoning of a site at Ma Wo Road near Classical Gardens I from "GB" to "R(B)10" and stipulation of building height restriction of 110mPD

I strongly object to the proposal to destroy yet another Green Belt. There are **400 trees** on the site. Why does the administration continue to destroy natural resources to provide more sites for the large developers that already have millions of square feet in their NT land banks? Where is the rationale behind this? Brownfield sites will never be upgraded while this policy exists.

TPB must play its part in encouraging the release of hoarded land, providing a regular supply of prime sites is certainly not the solution.

These amendments are another indication of the lack of a coherent land policy that serves the community as a whole and provides essential facilities. Instead we have these piece meal and blatant landgrabs to generate ever more land revenue that will be squandered on white elephant projects.

Mary Mulvihill

2017 OCTOBER POLICY ADDRESS (ELDERLY – EDITED)

136. Women are the main carers in Hong Kong families. To protect the interests and well-being of women and unleash their working potential, the Government will make efforts to strengthen the support for families on various fronts, **including community and home care support services for the elderly, persons with disabilities and children**. With regard to child care services, the Government will provide a total of about 300 additional places **in aided stand-alone child care centres** in the North District, **Kwun Tong**, Kwai Tsing and Sha Tin starting from 2018-19.

137. In 2018-19, we will inject \$400 million into the Partnership Fund for the Disadvantaged. Of this sum, \$200 million will be mainly **for implementing after-school learning and support programmes and about 130 000 grassroots children** are expected to benefit, thereby alleviating the pressure on working women in looking after their children.

157. As a matter of fact, a comprehensive and co-ordinated primary healthcare system will enhance overall public health, **reduce hospital re-admission and rectify the situation where accident and emergency service is regarded as the first point of contact in seeking medical consultation**. The Government is determined to **strengthen district-level primary healthcare services**.

159. To further illustrate the effectiveness of medical-social collaboration, **I have asked the Food and Health Bureau to set up a district health centre with a brand new operation mode in Kwai Tsing District** within two years. The Government will provide funding for the centre according to the needs and characteristics of the district, with a view to enhancing public awareness of disease prevention and their capability in self-management of health through public-private partnership, providing support for the chronically ill as well as relieving the pressure on specialist and hospital services. Kwai Tsing District Council made use of the \$100 million provided by the Government in 2013 for district-based signature projects to launch a number of healthcare services in collaboration with local associations and non-profit-making organisations, and has built a solid foundation for the further extension of district-based primary healthcare services. With the experience gained from the pilot scheme, **we will progressively set up district health centres in other districts. (Kwun Tong has the cash re voted down SINGING FOUNTAIN)**

163. In addition, the HA has formulated a strategic service framework on **palliative care** to set out specific guidelines on its service model and

system infrastructure. Measures will be introduced to **provide palliative care and end-of-life care services** for an increased number of terminally ill patients within hospital settings and **in the community**. Such measures include home palliative care, increasing the frequency of home visits by nurses each year and training for the staff of residential care homes for the elderly.

164. To enhance community health through cross-sector and multi-disciplinary collaboration, **we will regularise the Dementia Community Support Scheme** and extend it to all 41 district elderly community centres so that **appropriate support services can be provided for elderly people with mild or moderate dementia** and their carers through a medical-social collaboration model.

170. **Chinese Medicine Development** (this could be incorporated into the Community Garden)

183. The Elderly Commission has completed the formulation of the Elderly Services Programme Plan, which provides the basis for the future development and planning for elderly services. Some of the recommendations will be implemented in the near future. For example, the **Pilot Scheme on Home Care and Support for Elderly Persons with Mild Impairment** is expected to be launched in December this year while the **Pilot Scheme on Support for Elderly Persons Discharged from Public Hospitals After Treatment** expected to be launched in early 2018.

184. The **Government's policy direction should accord priority to the provision of home care and community care**, supplemented by residential care. **The Government will provide additional resources to enhance community and home care services**, with the aim to achieve zero waiting time.

185. Apart from increasing the service quotas, the Government will improve manpower planning and proactively enhance the quality of long-term care service. We will launch a **four-year pilot scheme by setting up a district-based professional team, comprising social workers, physiotherapists, occupational therapists, etc., to provide outreach services** for residents of private residential care homes for the elderly (RCHEs) and residential care homes for persons with disabilities (RCHDs) to meet their social and rehabilitation needs. The Government will also **introduce visiting medical practitioner services for residents of all RCHEs and RCHDs** in Hong Kong to proactively respond to

seasonal influenza and episodic illnesses, thus promoting their health conditions and reducing their reliability on the public medical system.

186. To proactively promote gerontechnology for improving the quality of life of elderly persons and reduce the burden and pressure of carers and care staff, the Government **will earmark \$1 billion for setting up a fund to subsidise elderly service units to trial use and procure technology products. The initiative will also cover rehabilitation service units.**

188. We will continue to improve our rehabilitation services pending the completion of the report. **Efforts would include increasing the number of places of pre-school children service, day service and residential service;** and strengthening community support for persons with disabilities, in particular mental health support services.

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&pi



S/TP/27

08/12/2017 17:48

From: Alvin Chan <[REDACTED]>
To: tpbpd <tpbpd@pland.gov.hk>,
FileRef:

城規會

大埔草圖S/TP/27
請不要再增加大埔區人口!!
反對改劃!

Alvin

TPB/R/S/TP/27-C 4

就草圖的申述提出意見

Comment on Representation Relating to Draft Plan

參考編號

Reference Number:

171208-011158-46660

提交限期

Deadline for submission:

08/12/2017

提交日期及時間

Date and time of submission:

08/12/2017 01:11:58

提出此份意見的人士 (下稱「提意見人」)

Person Making This Comment

小姐 Miss Olivia Wong

(known as "Commenter") hereafter:

與意見相關的草圖

Draft plan to which the comment relates: S/TP/27

意見詳情

Details of the Comments:

申述編號 Representation No:	意見詳情 Details of Comments:
R2	支持申述人所提出的建議，保留用地作擬議職業訓練局新校園及提供長者設施。

Form No. S6A 表格第 S 6 A 號

For Official Use Only 請勿填寫此欄	Reference No. 檔案編號	TPB/R/S/TP/27-C 5
	Date Received 收到日期	

- The comment should be made to the Town Planning Board (the Board) before the expiry of the specified period for making comment on the representation. 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.
意見必須於指定對申述提出意見的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意見的文件（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 Publication of Representations, Comments on 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 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.info.gov.hk/tpb/>.
填寫此表格之前，請先細閱有關「根據城市規劃條例提交及公布申述、對申述的意見及進一步申述」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.info.gov.hk/tpb/>）。
- This form can be downloaded from the Board's website, and obtained from the Secretariat of the Board and the Planning Enquiry Counters of the Planning Department. The form should be typed or completed in block letters, preferably in both English and Chinese. The comment 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。提出意見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，則委員會可把有關意見視為不曾提出論。

1. Person Making This Comment (known as "Commenter" hereafter) 提出此份意見的人士（下稱「提意見人」）	
Name 姓名/名稱 (Mr./Mrs./Miss/Ms./Company/Organization* 先生/夫人/小姐/女士/公司/機構*) Chan Choi Cheung	
2. Authorized Agent (if applicable) 獲授權代理人 (如適用)	
Name 姓名/名稱 (Mr./Mrs./Miss/Ms./Company/Organization* 先生/夫人/小姐/女士/公司/機構*)	
3. Details of the Comment 意見詳情	
Draft plan to which the comment relates 與意見相關的草圖	No. S/TP/26B
Representation(s) to which the comment relates (please specify the representation number) 與意見相關的申述（請註明申述編號）	TPB / R / S / TP / 27 - 2

* Delete as appropriate

Please fill "NA" for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」

* 請刪去不適用者

請在不適用的項目填寫「不適用」

2

Parts 1, 2 and 3 第 1、第 2 及第 3 部分

Form No. S6A

**COMMENT ON REPRESENTATION RELATING TO
DRAFT PLAN UNDER SECTION 6A(1) OF
THE TOWN PLANNING ORDINANCE (CAP. 131)**

根據《城市規劃條例》（第131章）
第6A(1)條對草圖的申述提出意見

Form No. S6A 表格第 S 6 A 號

3. Details of the Comment (Continued) (use separate sheet if necessary)
意見詳情 (續) (如有需要, 請另頁說明)

Detailed comments on the representation(s) mentioned above 對上述所提及的申述的意見詳情

Amendment Item A (about 3.81ha) (a) Rezoning of a site at Pok Yin Road near Tsiu Hang from "G/IC" to "R(B)9" and revising the building height restriction from 47mPD to 50mPD.

I strongly object

This site was originally reserved for tertiary educational institution and associated uses. As advised by the Education Bureau, there is no expansion plan for the Chinese University of Hong Kong and the Hong Kong Education University to use the site and there is no implementation programme on the site for education development.

This is wrong,

1. EDB is completely failing in its duty to provide educational facilities on an equitable basis to all residents.
2. New Territories East already has a population of over 1.3million and this number will increase significantly with the development of new towns, the district has only one Vocational Training Council (VTC) facility, at Shat Tin.
3. In contrary to the statement given by EDB above that there is no implementation programme on the site for education development, EDB should fully aware that they are urgently looking for a piece of land of size 3-5 Ha for new 'State of Art' VTC Campus. This is exactly the size and piece of land they need. Currently, they are undergoing a process of rezoning at Kai Tak Zone under S/K/22/5 (draft) for Change of Land Use from OU to GIC so that they could build a new Campus. They can simply use this piece of land currently planned as GIC for such purpose. Why they go for a more complicated process of land use changes, rather than using a land which is currently available ?

Part 3 Continued) 第 3 部分 (續)

Form No. S6A 表格第 S 6 A 號

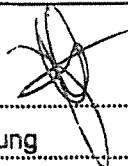
4. Plans, Drawings and Documents 圖則、繪圖及文件

Please list location plans, sites plans, other relevant plans, drawings and other documents submitted with the comment. For coloured drawings/plans or plans/drawings larger than A3 size, 90 copies each should be provided. For other supplementary documents, e.g. reports on impact assessment, 90 copies each should be submitted.

請列明連同意見一併遞交的位置圖、地盤平面圖、其他相關圖則、繪圖及其他文件。倘有圖則/繪圖為彩圖或超過A3大小，須一式90份。至於其他補充文件（例如：影響評估報告），則須一式90份。

5. Signature 簽署

Signature
簽署



"Commenter" / Authorized Agent*
「提意見人」/ 獲授權代理人*

Chan Choi Cheung

Name in Block Letters 姓名（以正楷填寫）

Position (if applicable) 職位（如適用）

Professional
Qualification(s) 專業資格

Member 會員 / Fellow 資深會員* of

☐ HKIP ☐ HKIA ☐ HKIS ☐ HKIE ☐ HKILA

Others 其他

on behalf of
代表

Company/Organization Name and Chop (if applicable)
公司 / 機構名稱及蓋章（如適用）

Date

日期 6-12-2017

Statement on Personal Data 個人資料的聲明

1. The personal data submitted to the Board in this comment will be used by the Secretary of the Board and Government departments for the following purposes:

- (a) the processing of this comment which includes making available the name of the "commenter" for public inspection when making available this comment for public inspection; and
- (b) facilitating communication between the "commenter" and the Secretary of the Board/Government departments

in accordance with the provisions of the Town Planning Ordinance and the relevant Town Planning Board Guidelines.

委員會就這份意見所收到的個人資料會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：

- (a) 處理這份意見，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
- (b) 方便「提意見人」與委員會秘書及政府部門之間進行聯絡。

2. The personal data provided by the "commenter" in this comment may also be disclosed to other persons for the purposes mentioned in paragraph 1 above.

「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。

3. A "commenter" has a right of access and correction with respect to his/her personal data as provided under the Personal Data (Privacy) Ordinance (Cap. 486). Request for personal data access and correction should be addressed to the Secretary of the Board at 15/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong.

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。

* Delete as appropriate

* 請刪去不適用者

Please fill "NA" for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」

「✓」 at the appropriate box

請在適當的方格內加上「✓」號

Parts 4 and 5 第4及第5部分

**Summary of Representations and Comments and
Planning Department's Responses**

(1) The major grounds and proposals of representations of **R1 to R391 and R393 to R1269** in **Group 2** as well as responses are summarized below:

Major Grounds and Proposals of Representations		Planning Department's Responses
<i>Amendment Items (Items) A and B</i>		
<i>Major Grounds</i>		
Supportive Representation		
S1.	R3 partly supports Item A to meet the urgent housing need.	See para. 6.3.1 of the TPB Paper.
Representations Providing Views		
V1.	R29 provides views on Items A and B raising a concern on the potential noise impact from East Rail Line on the proposed developments, and considers that a detailed noise review should be conducted by the development proponent(s) and related requirements should be imposed into the planning and/or land documents.	See para. 6.3.2 of the TPB Paper.
V2.	R1 provides views on Item B. The Item B site is in the vicinity of Tai Po Area 39. R1 considers that there should be a comprehensive planning for development of Area 39 and its vicinity by making reference to Sha Tin New Town and providing a railway station at Pak Shek Kok, for better land utilization and coordinated provision of transport and community facilities.	See para. 6.3.3 of the TPB Paper.
V3.	R2 provides views on Item B and generally advocates for comprehensive planning to serve the community in that the Item B site should be used for providing assisted housing and/or elderly care centre. R2 also raises a concern about the flooding risk of the natural streams on the hillside of the site.	See para. 6.3.4 of the TPB Paper.
Adverse Representations		
A. Comprehensive Planning		
A1.	There are quite a number of land parcels in Area 39 and its vicinity available for development. Piecemeal developments are not comprehensive in that they cannot fully utilize the land, are not conducive to the coordinated provision of	See paras. 6.3.5 and 6.3.6 of the TPB Paper.

Major Grounds and Proposals of Representations	Planning Department's Responses
transport and community facilities, and do not pay regard to the overall needs and development of the district.	
A2. The planning of undeveloped land in Area 39 should be studied by the Task Force on Land Supply. There should be a long term and comprehensive planning for development of Area 39 and its vicinity with reference to other new towns, which includes provision of a railway station at Pak Shek Kok with residential development above. Therefore, the draft OZP should be temporarily suspended or Items A and B should be suspended.	See paras. 6.3.5 to 6.3.8 of the TPB Paper.
B. Development Restrictions	
B1. R3 considers that the proposed development densities for the sites of Items A and B are very low. This is a very serious waste of land resources in view of the urgent need for housing sites. Given the plot ratios (PRs) of 3.0 to 3.6 for the "R(B)" zones to the northeast of Tolo Highway in Pak Shek Kok, land identified for development should be well utilized by appropriate zoning and development restrictions that optimize the development potential of sites and hence the densities of the sites of Items A and B should be increased.	See paras. 6.3.9 and 6.3.10 of the TPB Paper.
B2. R30 provides planning inputs to contribute to provision of flats. R30 considers that the proposed gross floor area (GFA)/PR restrictions for Items A and B represent under provision of flats and higher development intensity could provide more small flats for the workers in Science Park without causing adverse impacts on the surrounding area.	See paras. 6.3.9 and 6.3.10 of the TPB Paper.
B3. R3 considers that the BH restriction of the Item A site could be relaxed from 50mPD to 70mPD to allow for more flexibility in the design of the future development and adopt a stepped height concept with decreasing BHs from foothill towards Tolo Harbour, given the BH restrictions of 65mPD for the "R(B)6" site located to the northeast of Tolo Highway and 52mPD for the "R(B)5" site along the waterfront in Pak Shek Kok. Moreover, the BH restriction of Item B site could also be relaxed from 55mPD to 75mPD (northern portion) and from 65mPD to 90mPD	See paras. 6.3.9 and 6.3.10 of the TPB Paper.

Major Grounds and Proposals of Representations	Planning Department's Responses
(southern portion) as it is situated further inland with the Deerhill Bay on a higher level as a backdrop.	
B4. R3 also opines that the setback and non-building area (NBA) requirements for Item A in the Explanatory Statement (ES) of the draft Outline Zoning Plan (OZP) are arbitrary and will set unnecessary constraints in the design of the future development.	See para. 6.3.11 of the TPB Paper.
C. Traffic and Transport Issues	
C1. Tolo Highway and the road network near the University Railway Station are heavily overloaded. The traffic impact of the proposed developments on the village road with heavy traffic of Cheung Shue Tan and Tai Po Mei Villages has not been assessed.	See paras. 6.3.12 and 6.3.13 of the TPB Paper.
C2. Moreover, there are insufficient transport facilities and car parking spaces in the area, which should be improved e.g. by provision of car park, bus interchange near Providence Peak and footbridges linking the planned residential developments to the future railway station.	See paras. 6.3.14 and 6.3.15 of the TPB Paper.
D. Visual and Air Ventilation Impacts	
D1. The proposed developments will cause visual impact on the adjacent Cheung Shue Tan and Tai Po Mei Villages and create wall effect affecting air ventilation of the area.	See paras. 6.3.16 and 6.3.17 of the TPB Paper.
E. Other Impacts	
E1. The proposed developments will have ecological impact on the natural streams of the two villages, and affect the integrity of the “fung shui” area of the two villages.	See paras. 6.3.18 and 6.3.19 of the TPB Paper.
F. Small House Development and Infrastructural Facilities of Cheung Shue Tan and Tai Po Mei Villages	
F1. The Government has disregarded the demand for land for Small House development in Cheung Shue Tan and Tai Po Mei Villages and their needs for the infrastructural facilities such as sewage treatment facility.	See para. 6.3.20 of the TPB Paper.
F2. There are some agricultural and building lots resumed by Government for public works and Government, Institution or Community (GIC)	See para. 6.3.21 of the TPB Paper.

Major Grounds and Proposals of Representations	Planning Department's Responses
<p>uses under the Public Works Programme (PWP) Item No. 713CL at a low price. Those lots are now zoned for residential purpose and would be sold at a high price. The Government has disregarded the villagers' request for expanding the "V" zone of Cheung Shue Tan and Tai Po Mei Villages as compensation or returning the land in village 'environs' ('VEs') to them.</p>	
G. Local Consultation	
<p>G1. Planning Department (PlanD) and the Town Planning Board (the Board) have not made any amendments to the amendment items and disregarded the views of the stakeholders and locals. They together with the District Council (DC) and incumbent DC Members should be duly consulted and their views should be respected.</p>	<p>See para. 6.3.22 of the TPB Paper.</p>
Proposals from Representers on Item A	
P1. Alternative Use	
<p>P1.1. R2 proposes that the Item A site should be reserved for Vocational Training Council (VTC) facility as there is only one in Sha Tin serving New Territories East with a population of over 1.3 million. Besides, there is also a shortage of hospital beds in the district and the needs of ageing population for medical services must be addressed. The Item A site could be used to provide a facility to take care the medical and caring needs of ageing population.</p>	<p>See paras. 6.3.23 to 6.3.25 of the TPB Paper.</p>
P2. Development Restrictions	
<p>P2.1. On GFA, R3 proposes that the development density of the Item A site should be revised and subject to a maximum PR of 3.6. The representer has not explicitly indicated whether the GFA should be derived from the gross site area (GSA) or net site area (NSA). Of which, a maximum PR of 0.6 is for non-domestic use for retail purpose. As for R30, it is proposed to increase the maximum GFA to 115,043m² or PR of 3.0.</p>	<p>See paras. 6.3.9 and 6.3.26 of the TPB Paper.</p>
<p>P2.2. On building height (BH), while R2 proposes to keep the original BH restriction of 47mPD, R3 proposes to revise the current BH restriction from 50mPD to 70mPD.</p>	<p>See paras. 6.3.9 and 6.3.26 of the TPB Paper.</p>

Major Grounds and Proposals of Representations		Planning Department's Responses
P2.3.	On NBA, R3 proposes to remove the relevant restriction and specify that the provision for air ventilation purpose should be subject to the submission of an Air Ventilation Assessment (AVA) as a requirement in the future lease/land grant.	See paras. 6.3.11 and 6.3.26 of the TPB Paper.
<i>Proposals from Representers on Item B</i>		
P3. Development Restrictions		
P3.1.	On PR, R3 proposes to increase the maximum PR to 3.0 and R30 proposes to upzone to "R(B)4" and increase the maximum GFA/PR to 76,472m ² or PR of 2.1.	See paras. 6.3.10 and 6.3.27 of the TPB Paper.
P3.2.	On BH, R3 proposes to increase the current maximum BHs from 55mPD to 75mPD (northern portion) and from 65mPD to 90mPD (southern portion), while R30 proposes to increase to 70mPD (northern portion) and 100mPD (southern portion).	See paras. 6.3.10 and 6.3.27 of the TPB Paper.
P3.3.	On NBA, building separation and setback, R3 proposes to remove the relevant restrictions and specify that the provision for air ventilation purpose should be subject to the submission of an AVA as a requirement in the land lease.	See paras. 6.3.11 and 6.3.27 of the TPB Paper.
<i>Amendment Item (Item) D</i>		
<i>Major Grounds</i>		
Supportive Representations		
S2.	R3 partly supports Item D to meet the urgent housing need.	See para. 6.3.28 of the TPB Paper.
S3.	R31 supports Item D for air quality improvement.	See para. 6.3.28 of the TPB Paper.
Adverse Representations		
H. Suitability of Rezoning "Green Belt" ("GB") Sites for Increasing Land Supply		
H1.	Item D should be rejected or cancelled as rezoning of "GB" sites for residential developments should be the last resort and provided with justifications. Development of brownfield sites, Government and "G/IC" sites or via reclamation should be accorded priority over rezoning of "GB" sites. Consideration should be given to other locations for residential development, such as Fanling Golf Course and	See paras. 6.3.29 to 6.3.31 of the TPB Paper.

Major Grounds and Proposals of Representations	Planning Department's Responses
the "G/IC" site near Classical Gardens II.	
H2. Besides, piecemeal development for high priced private housing would not help address the housing supply problem nor provide essential facilities to serve the whole community, the Government should consider to control the over-population of Hong Kong.	See paras. 6.3.29 and 6.3.30 of the TPB Paper.
I. Development Restrictions	
I1. On one hand, R3 and R30 opine that the maximum GFA for the Item D site is very low, and should be increased for the reasons similar to those in B1 and B2 above.	See para. 6.3.32 of the TPB Paper.
I2. On the other hand, some other representations opine that the high intensity and BH of the proposed development are incompatible with the surrounding area.	See paras. 6.3.32 and 6.3.33 of the TPB Paper.
J. Landscape Impact	
J1. The proposed development would not only lead to extensive tree felling, destroy the integrity of the "GB" zone and green landscape of the area, but also affect the functions of "GB" zone as buffer between urban and rural areas, 'city lung' and to reduce urban heat island effect.	See paras. 6.3.34 to 6.3.36 of the TPB Paper.
K. Visual and Air Ventilation Impacts	
K1. The possible wall buildings of the proposed development would cause adverse visual impacts, block daylight of the existing residential buildings, affect air ventilation and worsen the air pollution from Chung Woo Ching Sai, and hence degrade the living quality of local residents.	See paras. 6.3.37 and 6.3.38 of the TPB Paper.
K2. Relevant clauses should be incorporated in order to prevent wall buildings and/or to require provision of large amount of greening and open space within the proposed development.	See para. 6.3.38 of the TPB Paper.
L. Traffic and Transport Issues	
L1. The proposed residential development with 1,210 flats for a wealthier group would substantially increase the number of private cars in the area. It will overload the traffic burden of Ma Wo Road and its nearby roads. It will also	See para. 6.3.39 of the TPB Paper.

Major Grounds and Proposals of Representations	Planning Department's Responses
lead to the problems of blocking of emergency vehicle access (EVA) and traffic safety in the area, as well as aggravate the existing traffic congestion near Tai Po Market Railway Station during daily peak hours.	
L2. The transport services provided by the residents' shuttle and green minibus (GMB) connecting the area with Tai Po Market and Railway Station are inadequate during peak hours, and such problem will become more serious due to the proposed development.	See para. 6.3.40 of the TPB Paper.
L3. The proposed development would also aggravate the existing problems of shortage of public car parking spaces and illegal parking activities along Ma Wo Road.	See para. 6.3.40 of the TPB Paper.
L4. Transport services and facilities should be improved. The frequency of residents' shuttle or GMB services should be increased, and the GMB route should be extended to Tai Po Centre. New roads linking to highways and Tai Wo Railway Station should also be constructed. There should be more provision of car parking spaces.	See para. 6.3.40 of the TPB Paper.
L5. The frontage on Ma Wo Road is too small for provision of pedestrian and vehicular access for the proposed development.	See para. 6.3.41 of the TPB Paper.
M. Other Impacts and Relevant Technical Assessments	
M1. The public sewerage system in the area does not have any capacity for the proposed development. The proposed development would also cause other permanent adverse impacts on the surrounding area on the ecological, environmental, drainage, slope stability, public order and hygiene aspects.	See para. 6.3.42 of the TPB Paper.
M2. Other concerns include cumulative traffic and environmental impacts arising from the undesirable precedent set by the proposed development for similar developments in the area, nuisances to the tranquil environment and during construction, and cultural difference in the area as a result of additional population, etc.	See para. 6.3.42 of the TPB Paper.
M3. There are no relevant impact assessments on landscape, traffic, visual, environmental (including air quality), sewerage, ecological,	See para. 6.3.42 of the TPB Paper.

Major Grounds and Proposals of Representations	Planning Department's Responses
drainage, geotechnical and risk aspects. The Government should address the adverse impacts of the proposed development prior to consideration of Item D.	
M4. The proposed development itself is subject to the noise and air pollution arising from the traffic of Ma Wo Road and Tolo Highway.	See para. 6.3.42 of the TPB Paper.
N. Supporting GIC Facilities	
N1. There has been a lack of supporting GIC facilities, in particular, recreation and sports facilities in the locality of the Item D site. Such situation would be worsened by an increase of around 3,000 population from the proposed development.	See paras. 6.3.43 and 6.3.44 of the TPB Paper.
N2. The provision of supporting facilities for the local residents should be improved, such as to implement the projects of sports centre and open space of the ex-Regional Council in the area.	See paras. 6.3.43 and 6.3.44 of the TPB Paper.
O. Clearance/Relocation of Squatters and Graves	
O1. There are quite a number of squatters where the households have been living for decades, and their residences would be destroyed by the proposed development. There are also graves in the Item D site. The Government should properly address the matters of clearance/relocation of squatters and graves.	See para. 6.3.45 of the TPB Paper.
Q. Concerns related to Chung Woo Ching Sai	
Q1. R40 indicates that the proposed development would block the existing pedestrian access to its lot (Lot No. 443sA in DD 24), which hence should be reprovisioned therein. R40 also considers that an EVA for its another Lot No. 441 RP in DD 24 should be allowed to avoid affecting its development right.	See para. 6.3.46 of the TPB Paper.
Q2. There may be collusion between the Government and business sector since land resumption is only confined to the small and piecemeal land parcels outside Chung Woo Ching Sai, which may subsequently be granted by the Government to Chung Woo Ching Sai for its expansion rather than for the proposed development.	See para. 6.3.47 of the TPB Paper.

Major Grounds and Proposals of Representations		Planning Department's Responses
T. Local Consultation		
T1.	The views on local consultation in relation to Item D are similar to those in G1 above.	See paras. 6.3.22 and 6.3.48 of the TPB Paper.
<i>Proposals from Representers</i>		
P4. Retain as “GB” Zone		
P4.1.	It is proposed to retain the “GB” zone.	See para. 6.3.49 of the TPB Paper.
P5. Development Restrictions		
P5.1.	On GFA, R3 proposes that the development density of the Item D site should be revised and subject to a maximum PR of 3.6. The representer has not explicitly indicated whether the GFA should be derived from the GSA or NSA. As for R30 , it is proposed to increase the maximum GFA to 79,877m ² or PR of 3.5.	See paras. 6.3.32 and 6.3.50 of the TPB Paper.
P5.2.	On BH, it is proposed to lower the maximum BH for daylight and air ventilation purposes.	See paras. 6.3.33 and 6.3.50 of the TPB Paper.

(2) The major grounds of comments of **C1 to C15** in **Group 2** as well as responses are summarized below:

Major Grounds of Comments on the Representations	Planning Department's Responses
C2 advises the Board to ensure that each district has sufficient G/IC sites to meet the requirements for community facilities, respect public opinion and demand solid facts and data from Government departments to substantiate their claims.	See paras. 6.3.22, 6.3.24, 6.3.43, 6.3.44, 6.3.48, 6.4.1 to 6.4.3 of the TPB Paper.
<i>Amendment Items (Items) A and B</i>	
C1 supports all the representations against Items A and B, and opposes the rezonings mainly on the grounds that rezoning for residential developments is ineffective to solve the housing problem, and the traffic capacity and community facilities in Tai Po are overloaded.	See paras. 6.3.8, 6.3.12 to 6.3.15, 6.3.24 and 6.4.1 of the TPB Paper.
C3 does not specify the representation to which it relates and opposes rezoning for further increase in population in Tai Po.	See paras. 6.3.6, 6.3.8 and 6.4.1 of the TPB Paper.
Specific to Item A, C4 to C15 supports R2 's proposal to provide the new VTC campus or healthcare facility for the elderly at the site.	See paras. 6.3.23, 6.3.24 and 6.4.1 of the TPB Paper.
<i>Amendment Item (Item) D</i>	
C1 supports all the representations against Item D and opposes the rezoning of "GB" sites mainly on the grounds similar to those for Items A and B, and considers that rezoning of "GB" sites would create urban sprawl and destroy the natural environment and hence the "GB" zone should be retained.	See paras. 6.3.29, 6.3.30, 6.3.34 to 6.3.36, 6.3.39, 6.3.40, 6.3.43, 6.3.44, 6.3.49 and 6.4.2 of the TPB Paper.
C3 does not specify the representation to which it relates and opposes rezoning for further increase in population in Tai Po.	See paras. 6.3.29, 6.3.30, 6.3.49 and 6.4.2 of the TPB Paper.

(3) Major Grounds and Proposals of Representations and Comments

Representers	Major Grounds/ Proposals
R1	A1, A2, C1, C2, D1, G1, L1, L2, L3, N1, T1, V2
R2	A1, H1, H2, J1, V3, P1.1, P2.2
R3	B1, B3, B4, I1, S1, S2, P2.1, P2.2, P2.3, P3.1, P3.2, P3.3, P5.1
R4	A1, A2, C1, C2, J1, K1, K2, L1, L2, L3, L4, M1, M3, N1, N2, O1, T1, P5.2
R5	A1, A2, C1, C2, D1, E1, F1, F2, G1, J1, K1, K2, L1, L2, L3, L4, M1, M3, N1, N2, O1, T1, P5.2
R6	A1, A2, C1, C2, D1, E1, F1, F2, G1, H1, L1, T1
R7 to R12	A1, A2, C1, C2, D1, E1, F1, F2, G1
R13, R14	A1
R15 to R25	A1, A2, C1, C2, D1, E1, F1, F2, G1
R26	A2, C1, C2, D1, E1, F1, F2, G1
R27, R28	A1, A2, C1, C2, D1, E1, F1, F2, G1
R29	V1
R30	B2, I1, P2.1, P3.1, P3.2, P5.1
R31	S3
R32	J1, K1, L1, L2, L3, L4, M1, M3, N1, N2, O1, T1
R33 to R38	J1, K1, K2, L1, L2, L3, L4, M1, M3, N1, N2, O1, T1, P5.2
R39	H1, J1, K1, L1, M1, M2, M3, N1, T1
R40	Q1
R41 to R43	H1, J1, K1, L1, L2, L3, M1, M3, N1, T1
R44, R45	H1, J1, K1, L1, L2, L3, M1, M3, N1, O1, T1
R46 to R49	H1, J1, K1, L1, L2, L3, M1, M3, N1, O1, T1
R50	H1, J1, L1, L2, L3, M1, N1, T1
R51	H1, J1, L1, L2, L3, N1, T1
R52	H1, J1, K1, L1, L2, L3, M1, M3, N1, O1, T1
R53	H1, L1, L2, L3, M1, T1
R54	H1, T1
R55	H1, J1, K1, L1, L2, L3, M1, M3, N1, O1, T1
R56	H1, K1, L1, L2, M1, M3, N1, O1, T1

Representers	Major Grounds/ Proposals
R57	H1, J1, K1, L1, L2, M3, N1, T1
R58	H1, J1, K1, L1, L2, L3, M1, M3, N1, T1
R59	H1, J1, K1, L1, L2, L3, M1, M3, N1, T1
R60	H1, K1, L1, L2, L3, M1, M3, N1, O1, T1
R61	H1, J1, K1, L1, L2, L3, M1, M3, N1, O1, T1
R62	H1, J1, K1, L1, L2, L3, M1, M2, M3, T1
R63	H1, J1, L1, L2, L3, N1, T1
R64 to R74	H1, J1, K1, M3, N1, T1
R75, R76	H1, J1, K1, L1, L2, L3, M1, M3, N1, O1, T1
R77	H1, L1, L2, L3, N1, T1
R78 to R81	H1, J1, K1, L1, L2, L3, M1, M3, N1, O1, T1
R82	H1, J1, K1, L1, L2, L3, M3, N1, T1
R83	H1, J1, L1, L2, L3, N1, T1
R84	H1, J1, K1, L1, L2, L3, M3, N1, T1
R85	H1, J1, K1, L1, L2, L3, M1, M3, N1, T1
R86	H1, L1, L2, L3, N1, T1
R87, R88	H1, J1, K1, L1, L2, L3, M1, M3, N1, T1
R89 to R102	H1, J1, K1, M3, N1, T1
R103	H1, J1, K1, L1, L2, L3, M1, M3, N1, O1, T1
R104 to R113	H1, J1, K1, M3, N1, T1
R114	H1, L2, T1
R115	H1, L3, N1, T1
R116	H1, L2, N1, T1
R117	H1, L1, L3, T1
R118	H1, L2, T1
R119	H1, L1, L2, L3, T1
R120	H1, J1, L2, T1
R121	H1, J1, K1, L1, L2, L3, M1, M3, N1, O1, T1
R122	H1, L1, L2, N1, T1
R123	H1, J1, L1, N1, T1
R124	H1, J1, K1, L1, L2, L3, M1, M3, N1, O1, T1

Representers	Major Grounds/ Proposals
R125, R126	H1, T1
R127	H1, L1, L2, T1
R128	H1, J1, K1, L1, L2, L3, M1, M3, N1, T1
R129	H1, L1, L2, L3, T1
R130	H1, J1, K1, L1, L2, M1, M3, N1, O1, T1
R131	H1, L1, L2, L3, M1, N1, O1, T1
R132	H1, J1, L2, L3, M1, N1, O1, T1
R133	H1, J1, L2, M1, N1, T1
R134	H1, J1, K1, M3, N1, T1
R135 to R138	H1, J1, K1, L1, L2, L3, M1, M3, N1, O1, T1
R139 to R176	H1, J1, K1, M3, N1, T1
R177	H1, J1, L1, L2, N1, O1, T1
R178	H1, J1, L2, M1, N1, T1
R179	H1, J1, L2, M1, N1, O1, T1
R180, R181	H1, L1, L2, L3, T1
R182	H1, L1, L2, L3, O1, T1
R183, R184	H1, L1, L2, L3, N1, T1
R185 to R187	H1, J1, K1, L1, L2, L3, M1, M3, N1, O1, T1
R188	H1, T1
R189	H1, J1, K1, L1, L2, L3, M1, M3, N1, O1, T1
R190	H1, L1, L2, M1, T1
R191	H1, T1
R192	H1, K1, L1, L3, M1, M3, N1, T1
R193 to R196	H1, J1, K1, L1, L2, L3, M1, M3, N1, O1, T1
R197	H1, J1, L1, L2, N1, T1
R198	H1, J1, M1, L1, L3, O1, T1
R199	H1, J1, K1, L1, L2, L3, M1, M3, N1, O1, T1
R200	H1, J1, K1, L1, L2, L3, M1, M3, N1, T1
R201, R202	H1, J1, K1, L1, L2, L3, M1, M3, N1, O1, T1
R203	H1, J1, K1, L1, L2, L3, M1, M3, N1, T1
R204 to R207	H1, J1, K1, L1, L2, L3, M1, M3, N1, O1, T1

Representers	Major Grounds/ Proposals
R208	H1, J1, K1, L1, L2, L3, M1, M3, N1, T1
R209	H1, J1, K1, L1, L2, L3, M1, M2, M3, N1, O1, T1
R210	H1, J1, K1, L1, L2, L3, M1, M3, N1, O1, T1
R211 to R213	H1, J1, K1, L1, L2, L3, M1, M2, M3, N1, O1, T1
R214	H1, L1, L2, M2, N1, T1
R215	H1, L1, L2, L3, L4, N1, T1
R216	H1, J1, K1, L1, L2, L3, M1, M3, N1, T1
R217	H1, L1, L2, L3, L4, N1, T1
R218	H1, H2, L1, L2, L3, N1, T1
R219	H1, J1, K1, L1, L2, L3, M1, M3, N1, O1, T1
R220	H1, J1, K1, L1, L2, L3, L4, M1, M3, N1, O1, T1
R221	H1, J1, L1, L2, L3, M1, M2, N1, O1, T1
R222, R223	H1, J1, K1, L1, L2, L3, M1, M3, N1, O1, T1
R224	H1, J1, K1, L1, L2, L3, M1, M2, M3, N1, O1, T1
R225	H1, H2, J1, K1, L1, L2, L3, M1, M3, N1, O1, T1
R226	H1, J1, K1, L1, L2, L3, M1, M3, N1, T1
R227 to R230	H1, J1, K1, L1, L2, L3, M1, M3, N1, O1, T1
R228	H1, J1, K1, L1, L2, L3, M1, M3, N1, O1, T1
R229, R230	H1, J1, K1, L1, L2, L3, M1, M3, N1, O1, T1
R231	H1, J1, L1, L2, L3, M1, M3, N1, O1, T1
R232, R233	H1, J1, K1, L1, L2, L3, M1, M3, N1, O1, T1
R234	H1, J1, K1, L1, L2, L3, M1, M3, N1, T1
R235	H1, I2, J1, K1, L1, L2, M2, M3, N1, T1
R236	H1, L1, L2, L3, M1, T1
R237	H1, L1, L2, L3, M1, N1, T1
R238	H1, J1, K1, L1, L2, L3, M1, M2, M3, N1, O1, T1
R239	H1, J1, L1, L2, L3, L4, N1, N2, T1
R240	H1, J1, L1, L2, L4, N1, T1
R241 to R244	H1, J1, K1, L1, L2, L3, M1, M3, N1, O1, T1
R245, R246	H1, H2, J1, K1, L1, L2, L3, M1, M3, N1, T1
R247	H1, J1, K1, L1, L2, L3, M1, M3, N1, N2, T1

Representers	Major Grounds/ Proposals
R248	H1, J1, K1, L1, L2, L3, M1, M3, N1, O1, T1
R249	H1, J1, K1, L1, L2, L3, M1, M2, M3, N1, O1, Q2, T1
R250	H1, H2, J1, K1, L1, L2, L3, M1, M3, N1, O1, Q2, T1
R251 to R253	H1, J1, K1, L1, L2, L3, M1, M3, N1, O1, T1
R254	H1, J1, L1, M2, T1
R255	H1, L1, L2, N1, T1
R256, R257	H1, J1, K1, L1, L2, L3, M1, M3, N1, O1, T1
R258	H1, J1, L1, L2, L3, N1, O1, T1
R259	H1, J1, K1, L1, L2, L3, M1, M3, N1, T1
R260	H1, J1, K1, L1, L2, L3, M1, M2, M3, N1, O1, T1
R261 to R264	H1, J1, K1, L1, L2, L3, M1, M3, N1, O1, T1
R265	H1, K1, L1, L2, L3, M1, M3, N1, T1
R266	H1, J1, L1, L2, L3, M1, O1, T1
R267	H1, J1, K1, L1, L2, M1, M2, M3, N1, O1, T1
R268, R269	H1, J1, K1, L1, L2, L3, M1, M3, N1, O1, T1
R270	H1, J1, K1, L1, L2, L3, M1, M2, M3, N1, O1, T1
R271	H1, J1, K1, L1, L2, L3, M1, M3, N1, O1, T1
R272	H1, K1, K2, L1, L3, L4, M3, N1, N2
R273 to R279	Have not provided any specific grounds.
R280	L1
R281	L1, M3
R282	M3
R283, R284	L1
R285	M1
R286	L1
R287	J1, L1, L2, L3, M2
R288	L1
R289	L1, L2, L3, N1
R290	L1, L4
R291	L1, K1, M2, N1
R292	L1, M2

Representers	Major Grounds/ Proposals
R293	L1, N1, M3
R294	L1, L2, M2, T1
R295	L1, L2, L3
R296	L1, L3, M2
R297	L1, L2, M2
R298	L1, L2, L3, J1, N1, N2
R299	K1
R300	L1, L2, L3, M1, M2
R301, R302	N1
R303	L1, M2
R304	L1, N1
R305	J1, L1, L2, L3
R306, R307	T1
R308	N1
R309	T1
R310, R311	L1
R312	J1, M1, O1
R313	L2, L3, N1
R314	L1, L2, L3, L4
R315, R316	L1
R317	J1, L1, M2
R318	L1, N1
R319	L1, J1, M2
R320	L1
R321	L1, L2, L3, L4
R322	K1, L1, L2, L3, M2, N1
R323	K1
R324	M2
R325	H1, J1
R326	L1, L4
R327	M1, T1

Representers	Major Grounds/ Proposals
R328, R329	J1, L1, L2, L3, M2, N1
R330	L1, L2, L3, N1
R331	J1, L2, M2, N1
R332	L1, L2, L3, M2, N1
R333	L1, L3, L4, N1, N2
R334	J1
R335	L1, M2
R336	L1
R337	L3
R338	H2, J1, K1, L1, L2, L3, T1
R339	L1, L2, L3, L4, N1, N2
R340	L1, L2, L3, N1
R341	L1, L2, L3
R342	T1
R343	L1, L2, L3, P4.1
R344	K1, L1, N1
R345	L1, M2, N1
R346	J1, L1, L2, L3, M1
R347	L1, L2, L3
R348, R349	L1, L4
R350	L1, M2
R351	J1, K1, L1, L2
R352	K1, L1, M2
R353	L1, M2, N1
R354	M2
R355	J1, K1, M2
R356	T1
R357	J1, L1, M2, M3
R358	H1, J1, L1
R359, R360	M2
R361	H1

Representers	Major Grounds/ Proposals
R362 to R391, R393 to R396	H1, J1, K1, L1, M1, M3, T1
R397	H1, H2, J1, K1, L1, M1, M3, T1
R398 to R400	H1, J1, K1, L1, M1, M3, T1
R401	H1, J1, K1, L1, M1, M2, M3, T1
R402 to R499	H1, J1, K1, L1, M1, M3, T1
R500	H1, J1, K1, L1, M1, M2, M3, T1
R501	H1, H2, J1, K1, L1, M1, M2, M3, T1
R502	H1, J1, K1, L1, L4, M1, M3, T1
R503	H1, J1, K1, L1, M1, M2, M3, T1
R504	H1, J1, K1, L1, M1, M3, N1, T1
R505	H1, J1, K1, L1, M1, M3, T1
R506	H1, J1, K1, L1, M1, M2, M3, T1
R507	H1, J1, K1, L1, M1, M2, M3, T1
R508, R509	H1, J1, K1, L1, M1, M3, T1
R510	H1, J1, K1, L1, M1, M3, N1, T1
R511	H1, J1, K1, L1, M1, M2, M3, T1
R512	H1, J1, K1, L1, M1, M3, T1
R513	H1, J1, K1, L1, M1, M2, M3, T1
R514	H1, J1, K1, L1, M1, M3, T1
R515	H1, J1, K1, L1, M1, M3, N1, T1
R516	H1, J1, K1, L1, M1, M3, T1, P4.1
R517	H1, J1, K1, L1, M1, M3, T1
R518	H1, J1, K1, L1, L4, M1, M3, T1
R519	H1, J1, K1, L1, M1, M2, M3, T1
R520	H1, J1, K1, L1, M1, M3, O1, T1
R521 to R523	H1, J1, K1, L1, M1, M3, T1
R524	H1, J1, K1, L1, M1, M2, M3, T1
R525, R526	H1, J1, K1, L1, M1, M3, T1
R527	H1, J1, K1, L1, M1, M3, T1
R528 to R530	H1, J1, K1, L1, M1, M3, T1
R531	H1, J1, K1, L1, L3, M1, M3, N1, T1

Representers	Major Grounds/ Proposals
R532	H1, J1, K1, L1, M1, M3, N1, T1
R533	H1, J1, K1, L1, M1, M3, T1
R534	H1, J1, K1, L1, L2, M1, M3, T1
R535 to R537	H1, J1, K1, L1, M1, M2, M3, T1
R538	H1, J1, K1, L1, M1, M3, Q2, T1
R539 to R574	H1, J1, K1, L1, M1, M3, T1
R575	H1, J1, K1, L1, M1, M2, M3, T1
R576 to R950	H1, J1, K1, L1, M1, M3, T1
R951 to R953	H1, J1, K1, L1, M1, M3, N1, T1
R954	H1, J1, K1, L1, M1, M2, M3, T1
R955 to R957	H1, J1, K1, L1, M1, M3, T1
R958	H1, J1, K1, L1, M1, M3, N2, T1
R959	H1, J1, K1, L1, M1, M2, M3, N1, T1
R960	H1, J1, K1, L1, M1, M3, N1, T1
R961, R962	H1, J1, K1, L1, M1, M3, T1
R963, R964	H1, J1, K1, L1, M1, M2, M3, T1
R965	H1, J1, K1, L1, M1, M2, M3, T1, P4.1
R966	H1, J1, K1, L1, M1, M3, T1
R967	H1, J1, K1, L1, L2, M1, M3, N1, T1
R968	H1, J1, K1, L1, M1, M2, M3, T1
R969	H1, J1, K1, L1, M1, M3, T1
R970 to R974	H1, J1, K1, L1, M1, M2, M3, T1
R975	H1, J1, K1, L1, L3, M1, M3, T1
R976	H1, J1, K1, L1, M1, M3, N1, T1
R977 to R1206	H1, J1, K1, L1, M1, M3, T1
R1207	H1, J1, K1, L1, M1, M3, N2, T1
R1208	H1, J1, K1, L1, M1, M3, T1
R1209	H1, J1, K1, L1, M1, M2, M3, T1
R1210	H1, J1, K1, L1, M1, M3, T1
R1211	H1, J1, K1, L1, M1, M2, M3, T1
R1212	H1, J1, K1, L1, M1, M3, T1

Representers	Major Grounds/ Proposals
R1213	H1, J1, K1, L1, M1, M2, M3, T1
R1214	H1, J1, K1, L1, L2, M1, M3, T1
R1215	H1, J1, K1, L1, M1, M3, T1
R1216	H1, J1, K1, L1, M1, M3, Q2, T1
R1217	H1, J1, K1, L1, M1, M3, T1
R1218	H1, J1, K1, L1, M1, M3, T1
R1219	H1, J1, K1, L1, M1, M3, N1, T1
R1220 to R1222	H1, J1, K1, L1, M1, M3, T1
R1223	H1, J1, K1, L1, M1, M3, M4, T1
R1224	H1, J1, K1, L1, M1, M3, N1, T1
R1225	H1, J1, K1, L1, M1, M3, T1
R1226, R1227	H1, J1, K1, L1, M1, M3, T1
R1228, R1229	H1, J1, K1, L1, M1, M2, M3, T1
R1230, R1231	H1, J1, K1, L1, M1, M3, T1
R1232	H1, J1, K1, L1, M1, M3, T1
R1233	H1, J1, K1, L1, L3, M1, M2, M3, T1
R1234, R1235	H1, J1, K1, L1, M1, M2, M3, T1
R1236	T1, P4.1
R1237 to R1257	H1, J1, K1, L1, M1, M3, T1
R1258	H1, J1, K1, L1, L2, M1, M2, M3, T1
R1259, R1260	H1, J1, K1, L1, M1, M3, T1
R1261	J1, T1, P4.1
R1262	H2, J1, L1, L2, L3, M1, O1, Q2
R1263	H1, J1, L1, O1
R1264	H1, I2, L1
R1265	H1, J1, L1, M1, M2
R1266	H1, J1, I2, K1, L1, L2, L3, L5, M1, M2, T1
R1267	H1, J1, I2, K1, L1, L3, M1, M2, M3, M4, N1, P4.1
R1268, R1269	L1, M1

大埔區議會
環境、房屋及工程委員會
2017 年第五次會議記錄
(修訂版)

日期：2017 年 9 月 13 日(星期三)
時間：下午 2 時 30 分至下午 9 時正
地點：大埔區議會會議室

<u>出席者</u>	<u>出席時間</u>	<u>離席時間</u>
<u>主席</u>		
陳笑權議員,MH,JP	會議開始	會議完畢
<u>副主席</u>		
李華光議員	會議開始	會議完畢
<u>委員</u>		
區鎮樺議員	會議開始	會議完畢
陳灶良議員,MH	會議開始	會議完畢
周炫瑋議員	會議開始	會議完畢
關永業議員	會議開始	會議完畢
劉志成博士	會議開始	下午 7 時 29 分
劉勇威議員	會議開始	會議完畢
李國英議員,BBS,MH,JP	會議開始	下午 6 時 50 分
羅曉楓議員	會議開始	會議完畢
譚榮勳議員,MH	會議開始	會議完畢
鄧銘泰議員	會議開始	會議完畢
胡健民議員	會議開始	會議完畢
黃碧嬌議員,BBS,MH,JP	會議開始	會議完畢
任啟邦議員	會議開始	會議完畢
任萬全議員	會議開始	會議完畢
余智榮議員	會議開始	下午 6 時 45 分
<u>增選委員</u>		
陳梓華委員	下午 6 時 54 分	會議完畢
郭永健委員	下午 6 時 18 分	下午 7 時 56 分
李錦松委員	會議開始	會議完畢
李少文委員	會議開始	會議完畢
邱榮光博士,JP	會議開始	下午 3 時 45 分

秘書

梁仲華先生

會議開始

會議完畢

行政主任(區議會)1／

大埔民政事務處／民政事務總署

列席者

李佳盈女士	大埔民政事務助理專員／大埔民政事務處／民政事務總署
陳卓玲女士	高級城市規劃師(大埔)／新界區規劃部／規劃署
容伯煬先生	城市規劃師(大埔)1／新界區規劃部／規劃署
黃展和先生	高級環境保護主任(區域北)1／環保法規管理科／環境保護署
趙謝淑燕女士	高級房屋事務經理(大埔、北區及沙田二)／屋邨管理處／房屋署
梁龍璣先生	消防區長(新界東)／消防處
陳少翰先生	大埔消防局局長／消防處
黃錦綸先生	署理高級工程師／大埔／操作維修科／渠務署
梁志禮先生	工程師／防洪 4／操作維修科／渠務署
張浩賢先生	工程師／大埔 4／操作維修科／渠務署
許家傑先生	區域工程師(大埔)／路政署
顏穎康先生	工程師／49(新界東)／新界東拓展處／土木工程拓展署
王建生先生	工程師／顧問工程管理 12／水務署
戴宏基先生	工程師／顧問工程管理 14／水務署
陸佩文女士	大埔區高級衛生督察(潔淨／防治蟲鼠)／食物環境衛生署
劉素梅女士	署理行政助理／地政／大埔地政處／地政總署
鄒健強先生	署理高級地政主任(管制)／大埔地政處／地政總署
黃耀明先生	大埔區副康樂事務經理 2／康樂及文化事務署
蘇偉恩女士	濕地及動物護理主任(鳥類)／漁農自然護理署
王俊鈞先生	高級督察／特遣小隊(大埔分區)／香港警務處
馮子勁先生	駐地盤工程師／博威工程顧問有限公司
李裕修先生	高級行政主任(區議會)／大埔民政事務處／民政事務總署
梁淑美女士	高級行政主任(地區管理)／大埔民政事務處／民政事務總署
陳樂謙先生	行政主任(發展)／大埔民政事務處／民政事務總署
李曉雯女士	行政主任(地區主導行動計劃)／大埔民政事務處／民政事務總署

請假者

李耀斌議員,BBS,MH,JP

開會詞

主席歡迎各位委員及部門代表出席會議。

2. 主席宣布以下事項：

- (i) 李耀斌議員因事未能出席會議，他已於會前向秘書處提交缺席通知。根據《大埔區議會常規》第 51(1)條，委員會只會同意委員因身體不適(包括因懷孕而引起的身體不適)、擔任陪審員、代表區議會出席會議／活動、出席立法會會議、出席行政會議、分娩或侍產而提出的缺席申請。按照上述規定，他的申請不獲批准。
- (ii) 規劃署劉志庭先生已調職，由陳卓玲女士接替及出席往後的會議。
- (iii) 食物環境衛生署陳耀華先生因事未能出席會議，由陸佩文女士代表出席。
- (iv) 警務處譚潤聰先生因事未能出席會議，由王俊鈞先生代表出席。

I. 通過環境、房屋及工程委員會 2017 年 7 月 12 日第四次會議記錄

(大埔區議會文件 EHW 54/2017 號)

3. 主席表示，秘書處在會議前沒有收到修訂建議，席上亦沒有委員提出修訂建議，上次會議記錄獲通過作實。

II. 《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/27》的修訂項目

(大埔區議會文件 EHW 55/2017 號及 EHW 68/2017 號)

4. 主席歡迎規劃署城市規劃師(大埔)1 容伯煬先生就是項議程出席會議。

5. 主席表示，羅曉楓議員早前向大埔區議會提交文件，反對署方倉卒把新峰花園一期旁的綠化地帶改劃為私營住宅用途，詳情載於大埔區議會文件 EHW68/2017 號。他請規劃署在介紹文件時一併回應羅議員的意見。

6. 陳卓玲女士介紹大埔區議會文件 EHW 55/2017 號。有關《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/27》的修訂項目如下：

- (i) **A 項** – 把大埔第 39 區博研路近蕉坑的一塊土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)9」地帶，以及訂明該「住宅(乙類)9」地帶的總樓面面積及建築物高度限制

- (ii) **B 項** - 把位於第 39 區優景里近蕉坑的一塊土地由「住宅(丙類)」地帶改劃為「住宅(丙類)10」地帶，以及訂明該「住宅(丙類)10」地帶的地積比率及建築物高度限制
- (iii) **C 項** - 把位於大埔安邦路的一塊「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制，由三層放寬至八層
- (iv) **D 項** - 把位於馬窩路的一塊土地由「綠化地帶」改劃為「住宅(乙類)10」地帶，以及訂明該「住宅(乙類)10」地帶的總樓面面積及建築物高度限制

她表示，《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/27》已於 2017 年 8 月 4 日根據《城市規劃條例》第 5 條展示，供公眾查閱。任何人士可就上述大綱草圖的修訂項目，以書面或透過城市規劃委員會(“城規會”)網站向城規會秘書提交申述，而提交申述的截止日期為 2017 年 10 月 4 日。

7. 羅曉楓議員表示，規劃署曾就《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/27》的修訂項目諮詢地區意見，詢問城規會有沒有採納該些意見及修改上述大綱草圖？

8. 李少文委員表示環境、房屋及工程委員會(“環房會”)、大埔鄉事委員會、相關村民及地區持份者都曾就《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/27》的修訂項目提出反對意見，詢問城規會有否接納這些反對意見並修訂大綱草圖。如果沒有任何修訂，他仍會反對該草圖。

9. 任啟邦議員引述文件內容，指規劃署已將當區區議員及市民建議在安邦路用地增設停車場、圖書館、自修室、社區會堂、康文及社福設施的意見，轉交予食物及衛生局(“食衛局”)和相關政府部門考慮。他擔心有政府部門因為不清楚安邦路(C 項)的用地情況，而錯失在該處增設服務的機會。因此，他詢問規劃署邀請其他政府部門在安邦路用地增設服務的程序為何。

10. 邱榮光博士指，第 39 區優景里近蕉坑的土地(B 項)靠近山邊，由於後面的建築物處於較高位置，因此將該土地的建築物高度限制在主水平基準上 65 米，並不會阻擋後面的建築物。另一方面，第 39 區博研路近蕉坑的土地(A 項)的後面是鄉村，而鄉村的建築物只有三層高，假如在這幅土地上興建約高二十層的房屋，便會影響到鄉村的景觀及通風，加上該區的交通配套不足，因此他希望署方在規劃時，多考慮附近居民的情況。此外，他支持放寬安邦路用地(C 項)的建築物高度至八層，亦樂見政府在該處增設學生健康服務中心。他請署方在規劃 C 項用地時多聽取居民的意見，以完善規劃。

11. 劉勇威議員表示，鑑於早前在大埔發生了修樹引致鷺鳥死亡事件，他詢問規劃署會否擴大《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/27》內的兩幅「具特殊科學價值地點」的面積，以改善鷺鳥的生活環境。

12. 黃碧嬌議員對於規劃署聽取大埔區議會的意見，擱置將位於前船灣堆填區西南角的一塊土地改劃為「靈灰安置所及紀念花園」用途表示支持。此外，新峰花園的代表曾就 D 項修訂項目提出反對，她認為城規會通過這個修訂項目會引起地區的強烈不滿，最終官迫民反，情況並不理想。就以上情況，她詢問署方會如何處理及是否仍然會強行通過有關修訂。她希望了解署方就 B 項及 D 項的處理方法。另外，她希望深入了解有關 C 項各個社區設施的具體資料，例如停車場共有多少層、圖書館及自修室的安排等。

13. 邱榮光博士表示，運頭角里「具特殊科學價值地點」的位置在多年前擬訂，因應鷺鳥已遷移到其他地方棲息，他向漁農自然護理署（“漁護署”）建議更正運頭角里「具特殊科學價值地點」的位置，以保護該處的鷺鳥林。他指早前已去信大埔區議會及漁護署表達意見，希望漁護署可盡快作出修正。

14. 陳卓玲女士的回應如下：

- (i) 因應委員會的反對意見，《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/27》的修訂項目中，並沒有包括與靈灰安置所相關的項目。
- (ii) 安邦路的用地原先預留作社區醫療服務用途。規劃署知悉委員及市民期望在安邦路用地增加其他社區設施，並已將有關意見轉達相關政府部門跟進。
- (iii) 規劃署已如實向城規會反映各委員對住宅用地相關的修訂項目所提出的意見（如對交通、配套設施、景觀及自然生態等方面的影響），亦已就這些意見諮詢其他相關部門的意見。政府部門並沒有對該等改劃項目提出反對或負面意見。
- (iv) 將《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/27》刊憲屬公眾諮詢的程序。任何人士均可在指定時間內向城規會作出書面申述，城規會及後會邀請提交申述的人士親身表達意見。

15. 主席的意見如下：

- (i) A 及 B 項項目預計可提供 1 150 及 795 個單位，連同天賦海灣、逸瓏灣及鄰近發展項目、香港中文大學、鹿茵山莊、大埔尾、樟樹灘及科學園等人口，該區將有超過五萬人。由於現時白石角一帶的交通出現飽和，與其各個屋苑各自向政府申請接駁公共交通工具，他

認為效法沙田新城市廣場的模式，加建一個鐵路站連接各個屋苑、香港中文大學及科學園等地方會更具效益。為此，他表示已去信發展局及規劃署要求在該區增設鐵路站，希望政府慎重考慮，並到地區諮詢持份者、相關業主立案法團、兩村村代表及居民的意見。

- (ii) 就 C 項項目，他希望署方聽取地區及委員的意見，處理好日後各個社區設施服務的安排。
- (iii) 就 D 項項目，環房會、大埔鄉事委員會、當區區議員及居民早前已經提出反對。就羅曉楓議員提出有關馬窩路的交通及社區配套等問題，署方亦未有逐一回應。他請署方再次諮詢相關居民、業主立案法團、當區區議員及持份者的意見，並將意見轉交城規會作進一步考慮。
- (iv) 就鷺鳥林方面，他希望政府可先在運頭角里鋪設道路及加建上蓋，以減低對鷺鳥的滋擾。

16. 李少文委員的意見如下：

- (i) 作為大埔尾村的原居民代表，他支持主席的建議，希望政府在白石角加設鐵路站。
- (ii) 現時 A 項用地及附近一帶的交通配套不足，再增加住宅項目會引致擠塞及車輛隨處亂泊，加上屏風樓問題，他認為目前的規劃建議並不利民，亦欠缺長遠的發展。
- (iii) 儘管持份者及居民多次反對 A 項，城規會仍沒有就這份大綱草圖作出任何修改。他表示失望並再次就 A 項提出反對。
- (iv) 規劃署應在大埔第 39 區作整體性的大型發展規劃，而不應零散地運用部分空置土地建屋，避免配套設施互不協調。
- (v) 當年政府以低價向村民收購土地的目的是興建學校及公共設施，如今卻以高價轉售土地作房屋發展，當中的土地價格差異甚大，對村民並不公平。

17. 羅曉楓委員的意見及提問如下：

- (i) 他認為諮詢的關鍵在於規劃署收集各方面的意見後，能在大綱草圖作出適當修訂。然而，署方在收集意見後，完全沒有作出任何修訂。他詢問署方諮詢的目的何在。
- (ii) 居民並不是盲目地反對項目，他們只是要求規劃署解釋規劃的內容，以釋除他們的疑慮。他舉例指，居民曾詢問政府會如何改善該區的交通問題，惟相關部門未有作出回應，亦沒有提出具體的解決方法，甚至不清楚馬窩路現時是雙線或三線行車，質疑政府是否可

為居民解決問題。

- (iii) 要求署方就大埔區議會文件 EHW68/2017 號的內容逐一回覆，之後才交到城規會作公眾諮詢，以改善規劃。

18. 區鎮樺議員期望規劃署日後能在 C 項的規劃階段，聽取委員及居民的意見，否則在完成規劃後才按居民的意見修改設計，便會費時失事。此外，運輸及房屋局(“運房局”)在 2017 年 9 月 6 日就《跨越 2030 年的鐵路及主要幹道策略性研究》事宜向立法會致覆函，當中提及該局目前沒有研究及考慮在康樂園及白石角等地方設鐵路站，亦沒有研究及考慮新增幹道連接新界東北及九龍，以解決東北發展所帶來的人口及車輛數目增長，可見相關政府部門根本不尊重地區的意見，亦沒有跟進委員會的訴求。他請主席考慮該如何進一步向政府表達意見。

19. 邱榮光博士補充，雖然《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/27》已經刊憲，但程序上仍須交由行政長官會同行政會議批准。正如李少文委員所指，大埔第 39 區的人口不斷增長，如政府作出區域性的整體規劃，相信能有助改善區內環境。他希望委員會向城規會表達意見，讓行政長官會同行政會議再作考慮。

20. 陳卓玲女士補充，羅曉楓議員及立法會梁美芬議員已邀請規劃署的管理層會面，署方現正安排相關事宜。她重申，如委員會對上述大綱草圖有任何意見，可以書面方式向城規會秘書提交申述，並呈交城規會作考慮。

21. 容伯煬先生的回應如下：

- (i) 城規會以往曾因應申述的意見修改大綱草圖的內容，因此委員會若提交申述意見是會被考慮的。
- (ii) 規劃署會將委員的意見轉達相關部門，以徵詢它們的意見。
- (iii) 就 A 項項目，該土地原本為「政府、機構或社區」用地，其估算的樓面面積與改劃成「住宅(乙類)9」後相若，建築物高度限制只由主水平基準上 47 米增加至 50 米。在進行交通、景觀及空氣流通的評估後，署方認為大致沒有負面影響。
- (iv) 有關在白石角興建鐵路站的建議，規劃署已徵詢路政署的意見。根據相關的交通評估，運輸署會在新發展人口入伙前審視公共交通設施的提供，確保能滿足需求。目前，A 項項目的西北方有一幅 50 米的預留土地，較興建一個鐵路站每邊路軌所需的空間大，因此不會妨礙在區內增設鐵路站的可行性。發展局已知悉上述情況並不排除局方會考慮建議。
- (v) 就 C 項項目，規劃署自 2016 年起已向各部門查詢在安邦路用地增設社區設施的意向。目前，康樂及文化事務署(“康文署”)及社會

福利署表示會視乎可供發展的樓面面積而考慮在上址設圖書館及社福設施。

- (vi) 城規會秘書處在 2017 年 8 月 4 日就羅議員的信件作出回覆。此外，改劃圖則的相關文件(包括交通、景觀及空氣流通評估報告)均可從城規會的網頁下載。
- (vii) 新峰花園居民主要關注 D 項為該區所帶來的交通問題，而運輸署的交通影響評估顯示，有關的規劃並不會為該區的交通帶來負面交通影響。

22. 主席總結如下：

- (i) 就 A 項方面，現時日間的交通已十分擠塞，再增加人口便會不勝負荷。他表示地區並不反對發展，但應以整個大埔第 39 區作為規劃基礎。他重申規劃署可效法沙田新城市的規劃模式發展大埔第 39 區，他亦已向發展局局長、運房局局長及港鐵公司提出加建鐵路站的建議。目前，環房會尊重村代表、天賦海灣及逸瓏灣的居民，反對 A 項項目。
- (ii) 就 B 項方面，規劃署已降低土地地積比率、建築物高度限制及單位數目。
- (iii) 就 C 項方面，環房會對有關修訂表示支持，希望署方在規劃過程多聽取委員及地區意見。
- (iv) 就 D 項方面，規劃署沒有回應羅曉楓議員就 D 項所提出的問題及關注，亦沒有就地區的意見修訂大綱草圖，認為有關的規劃決定過於倉卒。他希望規劃署及城規會尊重當區議員的意見。環房會反對 D 項項目。
- (v) 感謝規劃署考慮大埔區議會及地區的意見，擱置將位於前船灣堆填區西南角的一塊土地改劃為「靈灰安置所及紀念花園」用途，希望署方繼續在其他規劃項目聽取地區的意見。

23. 羅曉楓議員表示，城規會的覆函中並沒有提及與空氣流通評估及交通評估報告相關的資料，請規劃署備悉。此外，除交通問題外，居民亦有提出與社區配套設施及泊車相關的問題，希望署方充分考慮。

24. 周炫瑋議員支持 C 項的修訂。他表示，大埔區的圖書館數目未符合《香港規劃標準與準則》的標準，因此有需要在區內增設圖書館設施。他希望各部門積極提供社區服務設施，亦期望規劃署往後可向委員會報告用地的最新進展。

25. 主席建議由環房會去信城規會表達上述意見。委員會同意主席的建議。

(會後補註：環房會已於 2017 年 9 月 29 日去信城規會。)

III. 在棄置垃圾黑點安裝網絡攝錄機

26. 主席表示，食物環境衛生署(“食環署”)於上次會議邀請各委員就安裝網絡攝錄機的地點提出建議。在收集委員的建議後，署方已按各個棄置垃圾黑點的情況，排列出在大埔區棄置垃圾黑點安裝網絡攝錄機的先後次序。他指秘書處早前已將有關的列表以電郵方式分發予各委員參閱。

27. 劉勇威議員的意見及提問如下：

- (i) 食環署目前按各個棄置垃圾黑點的投訴個案數量排列安裝網絡攝影機的先後次序，但列表內第 7 至 37 位的投訴個案同為「少於 5 宗」，其排序的準則為何？
- (ii) 就列表第 34 位的棄置垃圾黑點“翠和里永發樓至汀角樓一段”，他表示自己的投訴次數已多於 5 次，但文件所顯示的投訴個案則少於 5 次。他詢問署方怎樣計算投訴個案的數字。
- (iii) 大部份棄置垃圾黑點都無電供應，署方會如何處理？是否先處理有電供應的黑點？

28. 鄧銘泰議員的意見如下：

- (i) 對於署方在棄置垃圾黑點安裝網絡攝錄機表示歡迎，但他對排列次序的方式有所保留。他認為投訴次數與該處是否棄置垃圾黑點無直接關係，署方應以每個黑點的個別情況及棄置垃圾的嚴重程度，排列安裝網絡攝錄機的先後次序。
- (ii) 經常有人在大埔頭村垃圾站旁棄置大量垃圾及建築廢料，部份甚至被棄置在馬路上，阻塞交通。他指安裝攝錄機後需要有足夠前線人員配合執法，否則安裝攝錄機的作用不大。
- (iii) 他估計由於部門人手不足及垃圾分類的問題，以致部份棄置垃圾及建築廢料的投訴個案經過長時間仍未獲處理。他希望食環署及環境保護署(“環保署”)採取聯合行動，共同處理棄置垃圾及建築廢料的個案，不要藉詞推搪。
- (iv) 請食環署盡快落實計劃，並在多處安裝攝錄機，配合適當人手進行檢控。

**Provision of Open Space and Major GIC Facilities in
the Draft Tai Po Outline Zoning Plan No. S/TP/27 Planning Area**
(As at April 2018)

Type of Facilities	Hong Kong Planning Standards and Guidelines (HKPSG)	HKPSG Requirement (based on planned population)	Provision		Surplus/ Shortfall (against existing and planned provision)
			Existing Provision	Existing and Planned Provision	
District Open Space	10 ha per 100,000 persons	27.75 ha ¹	41.57 ha	42.54 ha	+ 14.79 ha
Local Open Space	10 ha per 100,000 persons	27.75 ha	55.96 ha	61.89 ha	+ 34.14 ha
Sports Centre	1 per 50,000 to 65,000 persons	4	5	7	+3
Sports Ground/ Sports Complex	1 per 200,000 to 250,000 persons	1	1	1	0
Swimming Pool Complex - standard	1 complex per 287,000 persons	1	1	2 ²	+1
Integrated Children and Youth Services Centre	1 for 12,000 persons aged 6-24	4	7	7	+3
Integrated Family Services Centre	1 for 100,000 to 150,000 persons	2	2	2	0
Library	1 district library for every 200,000 persons	1	1	1	0
Hospital	5.5 beds for every 1,000 persons	1590 beds	1526 beds	1526 beds	-64 beds
Clinic/Health Centre	1 per 100,000 persons	3	2	3	0

¹ The calculation of open space requirement is based on a planned population of 277,500 which excludes transients

² The proposed swimming pool complex in Area 1 will include a 25m x 25m indoor heated swimming pool, a 25m x 10m indoor heated training pool and a Jacuzzi

Type of Facilities	Hong Kong Planning Standards and Guidelines (HKPSG)	HKPSG Requirement (based on planned population)	Provision		Surplus/ Shortfall (against existing and planned provision)
			Existing Provision	Existing and Planned Provision	
District Police Station	1 per 200,000 to 500,000 persons	1	1	1	0
Divisional Police Station	1 per 100,000 to 200,000 persons	1	1	1	0
Magistracy (with 8 courtrooms)	1 per 660,000 persons	0	0	0	0
Secondary School	1 whole-day classroom for 40 persons aged 12 -17	452 classrooms	563 classrooms	563 classrooms	+111 classrooms
Primary School	1 whole-day classroom for 25.5 persons aged 6 - 11	718 classrooms	572 Classrooms	692 Classrooms	-26 Classrooms
Kindergarten/ Nursery	26 classrooms for 1,000 children aged 3 to 6	195 classrooms	206 classrooms	229 classrooms	+34 classrooms

RESIDENTIAL (GROUP B)

Column 1 Uses always permitted	Column 2 Uses that may be permitted with or without conditions on application to the Town Planning Board
Flat	Ambulance Depot
Government Use (Police Reporting Centre, Post Office only)	Eating Place
House	Educational Institution
Library	Government Refuse Collection Point
Residential Institution	Government Use (not elsewhere specified)
School (in free-standing purpose-designed building only)	Hospital
Utility Installation for Private Project	Hotel
	Institutional Use (not elsewhere specified)
	Market
	Off-course Betting Centre
	Office
	Petrol Filling Station
	Place of Entertainment
	Place of Recreation, Sports or Culture
	Private Club
	Public Clinic
	Public Convenience
	Public Transport Terminus or Station
	Public Utility Installation
	Public Vehicle Park (excluding container vehicle)
	Recyclable Collection Centre
	Religious Institution
	School (not elsewhere specified)
	Shop and Services
	Social Welfare Facility
	Training Centre

Planning Intention

This zone is intended primarily for medium-density residential developments where commercial uses serving the residential neighbourhood may be permitted on application to the Town Planning Board.

Remarks

- (a) On land designated "Residential (Group B)" ("R(B)"), "Residential (Group B)1" ("R(B)1"), "Residential (Group B)2" ("R(B)2"), "Residential (Group B)3" ("R(B)3"), "Residential (Group B)4" ("R(B)4"), "Residential (Group B)5" ("R(B)5"), "Residential (Group B)6" ("R(B)6"), "Residential (Group B)7" ("R(B)7"), "Residential (Group B)8" ("R(B)8") and "Residential (Group B)10" ("R(B)10"), no new development, or addition, alteration and/or modification to or redevelopment of an existing building shall result in a total development and/or redevelopment in excess of the maximum building height in terms of number of storeys or metres above Principal Datum as stipulated on the Plan, or the height of the existing building, whichever is the greater.

(Please see next page)

RESIDENTIAL (GROUP B) (Cont'd)

Remarks (Cont'd)

- (b) On land designated “R(B)”, no new development, or addition, alteration and/or modification to or redevelopment of an existing building shall result in a total development and/or redevelopment in excess of a maximum plot ratio of 3.3 or the plot ratio of the existing building, whichever is the greater.
- (c) On land designated “R(B)1”, “R(B)2”, “R(B)3”, “R(B)4”, “R(B)5”, “R(B)6”, “R(B)7”, “R(B)8” and “R(B)10”, no new development, or addition, alteration and/or modification to or redevelopment of an existing building shall result in a total development and/or redevelopment in excess of a maximum plot ratio/GFA specified below, or the plot ratio/GFA of the existing building, whichever is the greater:

<u>Sub-area</u>	<u>Maximum Plot Ratio/GFA</u>
R(B)1	plot ratio of 1.8
R(B)2	plot ratio of 2.8
R(B)3	plot ratio of 2.4
R(B)4	plot ratio of 2.1
R(B)5	plot ratio of 1.75
R(B)6	plot ratio of 1.65
R(B)7	21,852m ² for domestic and 1,304m ² for non-domestic
R(B)8	107,100m ²
R(B)10	72,640m ²

- (d) In determining the maximum number of storeys for the purposes of paragraph (a) above, any basement floor(s) may be disregarded.
- (e) In determining the maximum plot ratio/GFA for the purposes of paragraphs (b) and (c) above, any floor space that is constructed or intended for use solely as car park, loading/unloading bay, plant room and caretaker’s office, or caretaker’s quarters and recreational facilities for the use and benefit of all the owners or occupiers of the domestic building or domestic part of the building, provided such uses and facilities are ancillary and directly related to the development or redevelopment, may be disregarded.
- (f) Based on the individual merits of a development or redevelopment proposal, minor relaxation of the plot ratio/GFA and/or building height restrictions stated in paragraphs (a) to (c) above may be considered by the Town Planning Board on application under section 16 of the Town Planning Ordinance.
- (g) Under exceptional circumstances, for developments and/or redevelopments, minor relaxation of the non-building area restrictions as shown on the Plan may be considered by the Town Planning Board on application under section 16 of the Town Planning Ordinance.

RESIDENTIAL (GROUP B) 9

Column 1 Uses always permitted	Column 2 Uses that may be permitted with or without conditions on application to the Town Planning Board
Flat Government Use (Police Reporting Centre, Post Office only) House Library Residential Institution School (in free-standing purpose-designed building only) Utility Installation for Private Project	Ambulance Depot Eating Place Educational Institution Government Refuse Collection Point Government Use (not elsewhere specified) Hospital Hotel Institutional Use (not elsewhere specified) Market Off-course Betting Centre Office Petrol Filling Station Place of Entertainment Place of Recreation, Sports or Culture Private Club Public Clinic Public Convenience Public Transport Terminus or Station Public Utility Installation Public Vehicle Park (excluding container vehicle) Recyclable Collection Centre Religious Institution School (not elsewhere specified) Shop and Services Social Welfare Facility Training Centre

In addition, the following uses are always permitted (a) on the lowest three floors of a building, taken to include basements; or (b) in the purpose-designed non-residential portion of an existing building, both excluding floors containing wholly or mainly car parking, loading/unloading bays and/or plant room:

Eating Place
 Off-course Betting Centre
 Office
 Place of Entertainment
 School
 Shop and Services

Planning Intention

This zone is intended primarily for medium-density residential developments. Commercial uses are always permitted on the lowest three floors of a building or in the purpose-designed non-residential portion of an existing building.

(Please see next page)

RESIDENTIAL (GROUP B) 9 (Cont'd)

Remarks

- (a) No new development, or addition, alteration and/or modification to or redevelopment of an existing building shall result in a total development and/or redevelopment in excess of a maximum GFA of 88,200m² and a maximum building height in terms of metres above Principal Datum as stipulated on the Plan, or the GFA and height of the existing building, whichever is the greater.
- (b) In determining the maximum GFA for the purposes of paragraph (a) above, any floor space that is constructed or intended for use solely as car park, loading/unloading bay, plant room and caretaker's office, or caretaker's quarters and recreational facilities for the use and benefit of all the owners or occupiers of the domestic building or domestic part of the building, provided such uses and facilities are ancillary and directly related to the development or redevelopment, may be disregarded.
- (c) Based on the individual merits of a development or redevelopment proposal, minor relaxation of the GFA and/or building height restriction stated in paragraph (a) above may be considered by the Town Planning Board on application under section 16 of the Town Planning Ordinance.

RESIDENTIAL (GROUP C)

Column 1 Uses always permitted	Column 2 Uses that may be permitted with or without conditions on application to the Town Planning Board
Flat Government Use (Police Reporting Centre, Post Office only) House Utility Installation for Private Project	Ambulance Depot Eating Place Educational Institution Flat (on land designated “R(C)1” only) Government Refuse Collection Point Government Use (not elsewhere specified) Hospital Hotel Institutional Use (not elsewhere specified) Library Petrol Filling Station Place of Recreation, Sports or Culture Private Club Public Clinic Public Convenience Public Transport Terminus or Station Public Utility Installation Public Vehicle Park (excluding container vehicle) Recyclable Collection Centre Religious Institution Residential Institution Rural Committee/Village Office School Shop and Services Social Welfare Facility Training Centre

Planning Intention

This zone is intended primarily for low-rise, low-density residential developments where commercial uses serving the residential neighbourhood may be permitted on application to the Town Planning Board.

Remarks

- (a) On land designated “Residential (Group C)”, no new development, or addition, alteration and/or modification to or redevelopment of an existing building shall result in a total development and/or redevelopment in excess of a maximum plot ratio of 0.6 and a maximum building height in terms of number of storeys as stipulated on the Plan, or the plot ratio and height of the existing building, whichever is the greater.

(Please see next page)

RESIDENTIAL (GROUP C) (Cont'd)

Remarks (Cont'd)

- (b) On land designated “Residential (Group C)1” (“R(C)1”), “Residential (Group C)2” (“R(C)2”), “Residential (Group C)3” (“R(C)3”), “Residential (Group C)4” (“R(C)4”), “Residential (Group C)5” (“R(C)5”), “Residential (Group C)6” (“R(C)6”), “Residential (Group C)7” (“R(C)7”), “Residential (Group C)8” (“R(C)8”), “Residential (Group C)9” (“R(C)9”) and “Residential (Group C)10” (“R(C)10”), no new development, or addition, alteration and/or modification to or redevelopment of an existing building shall result in a total development and/or redevelopment in excess of a maximum plot ratio/GFA, site coverage, and building height specified below, or the plot ratio/GFA, site coverage and height of the existing building, whichever is the greater: -

<u>Sub-area</u>	<u>Maximum Plot Ratio/GFA</u>	<u>Maximum Site Coverage</u>	<u>Number of Storeys/ Metres above Hong Kong Principal Datum</u>
R(C)1	plot ratio of 0.4	-	as stipulated on the Plan
R(C)2	plot ratio of 1.5	50%	3
R(C)3	plot ratio of 1.2	50%	6 storeys above car park
R(C)4	plot ratio of 0.6	25%	3 storeys above car park
R(C)5	Domestic: 57,500m ² Non-domestic: 1,500m ²	-	12 residential storeys over 3 storeys of car park
R(C)6	plot ratio of 0.8	-	as stipulated on the Plan
R(C)7	20,000m ²	-	as stipulated on the Plan
R(C)8	plot ratio of 1.5	-	as stipulated on the Plan
R(C)9	46,200m ²	-	as stipulated on the Plan
R(C)10	plot ratio of 1.2	-	as stipulated on the Plan

- (c) In determining the maximum number of storeys for the purposes of paragraphs (a) and (b) above, any basement floor(s) may be disregarded.
- (d) In determining the maximum plot ratio/GFA for the purposes of paragraphs (a) and (b) above, any floor space that is constructed or intended for use solely as car park, loading/unloading bay, plant room and caretaker’s office, or caretaker’s quarters and recreational facilities for the use and benefit of all the owners or occupiers of the domestic building or domestic part of the building, provided such uses and facilities are ancillary and directly related to the development or redevelopment, may be disregarded.

(Please see next page)

RESIDENTIAL (GROUP C) (Cont'd)

Remarks (Cont'd)

- (e) Based on the individual merits of a development or redevelopment proposal, minor relaxation of the plot ratio/GFA/site coverage/building height restrictions stated in paragraphs (a) and (b) above may be considered by the Town Planning Board on application under section 16 of the Town Planning Ordinance.

centre. The plot ratio/GFA restrictions for the “R(A)” sub-areas are as follows:

Site	Zone	Maximum Plot Ratio (PR)/GFA
Public Housing Development at Po Heung Street	“R(A)1”	Domestic GFA of 25,220 m ² Non-domestic GFA of 8,000 m ²
Ming Nga Court, Ting Nga Court and Wang Fuk Court	“R(A)2”	Total PR of 3.8
Treasure Garden and Eightland Garden	“R(A)3”	Domestic PR of 4.7 Non-domestic PR of 0.45
Jade Plaza and Fortune Plaza	“R(A)4”	Domestic PR of 4.2 Non-domestic PR of 1.40
Tai Po Plaza	“R(A)5”	Domestic PR of 4.8 Non-domestic PR of 1.22
Tai Po Centre Blocks 1-19 and multi-storey carpark	“R(A)6”	Domestic PR of 3.8 Non-domestic PR of 1.57
Tai Po Centre Blocks 20-23	“R(A)7”	Domestic PR of 4.1 Non-domestic PR of 1.13
Uptown Plaza	“R(A)8”	Domestic PR of 4.4 Non-domestic PR of 1.82 (the public transport interchange permitted below the development is included in non-domestic PR calculation)
Planned Public Housing Development at eastern and western portions of Chung Nga Road and Planning Area 9	“R(A)9”	Total PR of 6.0 (including a maximum non-domestic PR of 0.5)

9.2.9 Planning brief(s) setting out the development parameters and the design requirements of individual public housing site(s) will be provided to guide the future development of the site(s).

9.2.10 Minor relaxation of the NBA, building height and/or plot ratio/GFA restrictions may be considered by the Board on application under section 16 of the Ordinance. The criteria given in paragraph 7.6 above would be relevant for assessment for minor relaxation of building height restrictions. Each application for minor relaxation of NBA, building height and/or plot ratio/GFA restrictions will be considered on its own merits.

9.3 “Residential (Group B)” (“R(B)”) : Total Area 35.52 ha

9.3.1 This zoning is intended primarily for medium-density residential developments where commercial uses serving the residential neighbourhood may be permitted on application to the Board. Areas under this zoning lie mostly in the lower hillslopes, valley floors or borrow areas in Planning Areas 6, 7, 15, 22 and 30.

- 9.3.2 Two private residential developments namely Serenity Park in Area 22 and Classical Garden II in Area 6 are zoned “R(B)”. Developments or redevelopments in areas zoned “R(B)” are subject to a maximum plot ratio of 3.3 and the respective building height restrictions as stipulated on the Plan, or the plot ratio and the height of the existing building, whichever is the greater.
- 9.3.3 The “R(B)” zone is sub-divided into a number of sub-areas. These sub-areas have different PR/GFA restrictions as specified in the Remarks in the Notes of the Plan and they are also subject to the maximum building height restrictions as stipulated on the Plan, or the PR/GFA and height of the existing building, whichever is the greater. These restrictions are necessary to preserve the local character of the fringe area of the New Town and to maintain a stepped height profile descending from the town centre. The plot ratio/GFA restrictions for the “R(B)” sub-areas are as follows:

Site	Zone	Maximum Plot Ratio/GFA
Forest Hill and Balmoral	“R(B)1”	1.8
Grand Dynasty View	“R(B)2”	2.8
Classical Gardens I, Dynasty View and Grand Palisades	“R(B)3”	2.4
Parc Versailles	“R(B)4”	2.1
Tai Po Garden	“R(B)5”	1.75
The Paragon	“R(B)6”	1.65
Richwood Park	“R(B)7”	Domestic GFA of 21,852m ² Non-domestic GFA of 1,304m ²
Lai Chi Shan	“R(B)8”	107,100m ²
Pok Yin Road, Area 39	“R(B)9”	88,200m ²
Ma Wo Road near Classical Gardens I	“R(B)10”	72,640m ²

- 9.3.4 A site zoned “R(B)9” at Pok Yin Road is subject to a maximum GFA of 88,200m² and a maximum building height of 50mPD, of which a GFA of not exceeding 7,500m² should be provided for retail purpose to serve the increasing population in the locality. According to the findings of an AVA 2017 for the development, a 15m wide NBA running from northeast to southwest should be provided along the existing drainage reserve to facilitate the penetration of wind from the east-north-east to reach the downstream areas. The existing drainage reserve along the eastern boundary of the site would also facilitate wind penetration and alleviate potential air ventilation impact on the surrounding area. Should the future developer wish to make any changes to these measures, a quantitative AVA should be carried out to demonstrate that the performance of any future development be no worse off than the scenario with these measures. Requirement of the design measures and quantitative AVA will be incorporated into the future lease/land grant. Besides, the requirement on provision of adequate air buffer distance

and relevant technical assessments including Noise Impact Assessment (NIA), Sewerage Impact Assessment (SIA) and Drainage Impact Assessment (DIA), etc. would also be incorporated into the lease at the land disposal stage.

- 9.3.5 A site zoned “R(B)10” at Ma Wo Road is subject to a maximum GFA of 72,640m² and a maximum building height of 110mPD. Since the site is located on a sloping ground at a higher level than other nearby developments, a stepped building height profile descending from the northern part to the southern part of the site should be formulated in relation to the topography. Besides, the requirement on provision of adequate air buffer distance and relevant technical assessments (including NIA, SIA, DIA, quantitative risk assessment and natural terrain hazard study (NTHS), etc), if considered necessary, would also be incorporated into the lease at the land disposal stage.
- 9.3.6 Minor relaxation of the NBA, building height and/or plot ratio/GFA restrictions may be considered by the Board on application under section 16 of the Town Planning Ordinance. The criteria given in paragraph 7.6 above would be relevant for assessment for minor relaxation of building height restrictions. Each application for minor relaxation of NBA, building height and/or plot ratio/GFA restrictions will be considered on its own merits.

9.4 “Residential (Group C)” (“R(C)”) : Total Area 141.04 ha

- 9.4.1 This zone is intended primarily for low-rise, low-density residential developments where commercial uses serving the residential neighbourhood may be permitted on application to the Board.
- 9.4.2 Areas under “R(C)” zone are located largely on the hillslopes in Planning Areas 7, 10, 11, 12 and 31 overlooking Tolo Harbour. Developments or redevelopments in area zoned “R(C)” are subject to a maximum plot ratio of 0.6 and the respective building height restrictions as stipulated on the Plan, or the plot ratio and height of the existing building, whichever is the greater.
- 9.4.3 The “R(C)” zone is sub-divided into a number of sub-areas. These sub-areas have plot ratio/GFA/site coverage/building restrictions as specified in the Remarks in the Notes of the Plan and stipulated on the Plan, or that of the existing building, whichever is the greater. The restrictions are intended to retain the existing scale and character of developments which blend in well with the natural environment. The plot ratio/GFA and site coverage restrictions for the “R(C)” sub-areas are as follows:

Site	Zone	Maximum PR/GFA	Maximum Site Coverage
Hong Lok Yuen, Tai Po Town Lot 109, Fortune Garden and Riverain Bayside	“R(C)1”	0.4	-
Tai Po Inland Lot 12	“R(C)2”	1.5	50%

Redland Garden and Tolo Ridge	“R(C)3”	1.2	50%
J.C. Castle	“R(C)4”	0.6	25%
The Deerhill Bay	“R(C)5”	Domestic GFA of 57,500m ² Non-domestic GFA of 1,500m ²	-
Casa Marina I & II, Tycoon Place, and the Paramount	“R(C)6”	0.8	-
Yat Yiu Avenue	“R(C)7”	20,000m ²	-
Kon Hang near Cheung Shue Tan	“R(C)8”	1.5	-
Lo Fai Road near Tycoon Place	“R(C)9”	46,200m ²	-
Yau King Lane near Tsiu Hang	“R(C)10”	1.2	-

9.4.4 A site zoned “R(C)10” at Yau King Lane near Tsiu Hang is subject to a maximum plot ratio of 1.2 and maximum building heights of 55mPD at the northern portion and 65mPD at the southern portion. Adequate NBAs, building separations and setback (including an NBA of 26m wide aligned in the east-west direction within the northern portion, a building separation of 60m wide aligned in the southeast-northwest direction between the northern and southern portions, a building separation of 15m aligned in the southeast-northwest direction within the southern portion, a 14m setback from the site boundary near Deerhill Bay, and maintaining an open area at the northern-most portion of the site) should be provided for air ventilation purpose. If the design measures cannot be provided, further quantitative assessments should be conducted to demonstrate that the performance of any future development be no worse off than the scenario with these measures. To ensure that the future development would not cause adverse impacts on the surrounding areas, the requirement on the air ventilation measures and relevant technical assessments, where appropriate, would be incorporated into the land lease at the land exchange stage.

9.4.5 Minor relaxation of the plot ratio/GFA/site coverage/building height restrictions may be considered by the Board on application under section 16 of the Town Planning Ordinance. The criteria given in paragraph 7.6 above would be relevant for assessment for minor relaxation of building height restrictions. Each application for minor relaxation of plot ratio/GFA/site coverage/building height restrictions will be considered on its own merits.

~~9.5 “Residential (Group D)” (“R(D)”) : Total Area 0.73 ha~~

9.5.1 This zone covers the CARE village in Area 10 and is intended primarily for improvement and upgrading of the existing fishermen’s village through redevelopment of existing temporary structures into permanent buildings. It is also intended for low-rise, low-density residential developments subject to planning permission from the Town Planning Board. Within this zoned area, redevelopment of existing houses shall