

TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 10403 號

考慮日期：2018 年 4 月 26 日

《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/27》
考慮申述編號 R1 至 R391 及 R393 至 R1269 和意見編號 C1 至 C15
(第二組)

《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/27》
 考慮申述編號 R1 至 R391 及 R393 至 R1269 和
意見編號 C1 至 C15
 (第二組)

申述事項／申述地點	申述人	提意見人
<p>修訂項目 A： 把博研路的一塊用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)9」地帶，以及修訂建築物高度限制</p> <p>修訂項目 B： 把優景里的一塊用地由「住宅(丙類)」地帶改劃為「住宅(丙類)10」地帶，以及修訂建築物高度限制和劃設兩個建築物高度限制支區</p>	<p>總數：30</p> <p>支持項目 A R3(部分)：領賢規劃顧問有限公司</p> <p>-----</p> <p>就項目 A 及 B 提供意見 R29：香港鐵路有限公司</p> <p>就項目 B 提供意見 R1¹：大埔區議會轄下的環境、房屋及工程委員會 R2¹：個別人士</p> <p>-----</p> <p>反對項目 A 及 B R4 及 R5：大埔區議員 R7 及 R8：大埔鄉事委員會及大埔鄉事委員 R6、R9 至 R11 及 R28：樟樹灘村及大埔尾村的村代表 R13：湓玥天賦海灣業主委員會 R3(部分)及 R30：領賢規劃顧問有限公司及豐樂發展有限公司 R12、R14 至 R27：本地居民及個別人士</p> <p>反對項目 A R1 及 R2</p>	<p>總數：15</p> <p>提出意見 C2¹ 由 R2 提交，提出一般意見，但沒有指明相關的申述或修訂項目</p> <p>反對項目 A 及 B C1¹：環保觸覺 C3：個別人士</p> <p>反對項目 A C4 至 C15：個別人士</p>

¹ R1、R2、C1 及 C2 亦與修訂項目 C 有關。這些申述和意見的相關部分內容會在城規會文件第 10402 號(第一組)內載述。

申述事項／申述地點	申述人	提意見人
<p>修訂項目 D：</p> <p>把馬窩路鄰近新峰花園一期的一塊用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(乙類)10」地帶，並訂明建築物高度限制</p>	<p>總數：1 245</p> <p>支持</p> <p>R3(部分)</p> <p>R31：個別人士</p> <hr/> <p>反對</p> <p>R1、R2、R3(部分)、R4 至 R6 及 R30</p> <p>R32 至 R38：立法會議員及大埔區議員</p> <p>R39：關注馬窩路土地用途大聯盟</p> <p>R272 及 R1236：新峰花園二期業主委員會及承峰業主委員會</p> <p>R40：香港天德聖教忠和精舍有限公司</p> <p>R41 至 R271、R273 至 R391、R393 至 R1235 及 R1237 至 R1269：本地居民及個別人士</p>	<p>總數：3</p> <p>提出意見</p> <p>C2</p> <p>反對</p> <p>C1 及 C3</p>

註：申述書和對申述所提交的意見書，以及內容大致劃一的信件／格式範本分別夾附於**附件 III 和 IV**。載列所有申述人和提意見人名稱，以及他們的申述書和意見書的光碟夾附於**附件 V**(只提供予城規會委員)。城規會秘書處亦備有一套申述書和意見書的印本，以供委員查閱。

1. 引言

1.1 二零一七年八月四日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/27》(下稱「草圖」)(**附件 I**)，以供公眾查閱。在草圖所作的修訂載列於修訂項目附表，載於**附件 II**。有關修訂主要關於把博研路的一塊用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)9」地帶、把優景里的一塊用地由「住宅(丙類)」地帶改劃為「住宅(丙類)10」地帶，以及把馬窩路的一塊用地由「綠化地帶」改劃為「住宅

(乙類)10」地帶，以發展私人房屋(即分別為修訂項目(下稱「項目」)A、B及D)；以及修訂安邦路的一塊「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制，以興建擬議的診所大樓(項目C)。

1.2 在展示草圖的兩個月期間，城規會共收到 1 303 份有效的申述書。二零一七年十一月十七日，城規會公布申述的內容，讓公眾提出意見。在展示的三個星期期間，城規會共收到 15 份就有關申述提交的有效意見書。

1.3 二零一八年二月二日，城規會同意把申述書(R1 至 R391 及 R393 至 R1304)及意見書(C1 至 C15)分為以下兩組，以作考慮：

(a) 第一組：一併考慮有關項目 C 的 37 份申述書(R1、R2、R1270 至 R1304)和一份意見書(C1)，以及另一份就草圖提出一般意見的意見書(C2)；以及

(b) 第二組：一併考慮有關項目 A、B 及／或 D 的 1 268 份申述書(R1 至 R391、R393 至 R1269)和 14 份意見書(C1、C3 至 C15)，以及另一份就草圖提出一般意見的意見書(C2)。

1.4 本文件旨在提供資料，以便城規會考慮第二組所載的申述和意見。該組的申述和意見連同相關回應的摘要載於**附件 VI**。相關的申述地點於**圖 H-1a 及 H-1b** 顯示。城規會已根據條例第 6B(3)條，邀請申述人和提意見人出席會議。

2. 背景

2.1 住屋是其中一項最重要的民生問題，政府必須予以解決。政府一直以多管齊下的方式增加土地供應，並透過制訂短、中及長期的措施，以達致未來 10 年興建共 46 萬個房屋單位的建屋目標。作為短至中期措施的一部分，政府已透過持續進行的土地用途檢討，物色具房屋發展潛力的「政府、機構或社區」地帶及「綠化地帶」用地。在博研路的項目 A 用地及在馬窩路的項目 D 用地就是其中兩塊具房屋發展潛力的用地。有見及此，現建議把項目 A 用地由「政府、機構或社

區」地帶(最高建築物高度限為主水平基準上 47 米)，改劃為「住宅(乙類)9」地帶，最大總樓面面積限為 88 200 平方米，當中不超過 7 500 平方米的樓面面積須用作零售用途，而最高建築物高度限為主水平基準上 50 米；同時把項目 D 用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(乙類)10」地帶，最大總樓面面積限為 72 640 平方米，而最高建築物高度限為主水平基準上 110 米。

- 2.2 二零一六年十月二十八日，城規會轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會同意一宗第 12A 條申請(編號 Y/TP/24)，以放寬位於優景里的項目 B 用地的發展密度。依據這項決定，現建議把該用地由「住宅(丙類)」地帶(最高地積比率限為 0.6 倍，而最高建築物高度限為 4 層)，改劃為「住宅(丙類)10」地帶，最高地積比率限為 1.2 倍，北面部分的最高建築物高度限為主水平基準上 55 米，而南面部分則限為主水平基準上 65 米。這項修訂是為推展已獲批准的第 12A 條申請，可導致房屋單位供應增加。

3. 地區諮詢

- 3.1 在提交對《大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/26》所作的擬議修訂予小組委員會考慮前，當局已於二零一七年五月十日諮詢大埔區議會環境、房屋及工程委員會。大埔區議會環境、房屋及工程委員會普遍不支持項目 A 及 D，而對項目 B 沒有強烈意見。儘管如此，環境、房屋及工程委員會主席要求規劃署把擬議修訂提交城規會前，先進一步諮詢大埔鄉事委員會、區內居民及相關的區議員。其後，當局在二零一七年五月二十三日諮詢大埔鄉事委員會，鄉事委員會對項目 A 及 B 表示反對。二零一七年五月二十六日，相關的大埔區議員亦安排就項目 D 舉行地區諮詢。此外，當局亦收到由一位立法會議員、多名大埔區議員、大埔鄉事委員會、關注大埔馬窩土地用途大聯盟及地區人士提交的意見書。
- 3.2 從大埔區議會、大埔鄉事委員會、地區諮詢及意見書收集所得的意見，主要涉及交通及運輸方面，以及社區設施供應不足的情況。他們對項目 A 提出強烈反對，主要基於交通及運輸事宜、視覺、空氣流通、生態及風水影響等因素。他們又建議應採取填海方式增加土地供應，並要求就之前以公共用

途為由向村民收回的土地轉用作私人住宅發展一事作出補償。他們也關注項目 B 造成的風水影響。至於項目 D，他們普遍表示反對，理由主要是景觀、交通、視覺及環境影響、區內運輸基礎設施及泊車位不足，以及須清理用地內住用構築物／墳墓。他們認為，在改劃屬「綠化地帶」的用地前，應考慮棕地發展，並建議盡早落實馬窩路的室內康樂中心計劃。

3.3 所有意見已納入小組委員會文件第 5/17 號。該文件關於對《大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/26》提出的修訂建議，並經小組委員會於二零一七年七月十四日考慮和通過。

3.4 《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/27》於憲報刊登後，當局分別在二零一七年九月十三日及二零一七年九月二十六日進一步諮詢大埔區議會轄下環境、房屋及工程委員會及大埔鄉事委員會(附件 VII)。大埔區議會轄下環境、房屋及工程委員會維持其對修訂項目的立場，以及對項目 A 及 D 有關交通、視覺和空氣流通影響，以及政府、機構或社區設施的提供的主要意見。關於項目 A 及 B，他們進一步建議就第 39 區和鄰近地方的發展進行綜合規劃；至於項目 D，他們重申應尊重區內人士意見。大埔鄉事委員會亦維持先前對項目 A 及 B 所持的反對意見。其後，在曾就擬議修訂接受諮詢／提供意見的人士當中，大埔區議會轄下的環境、房屋及工程委員會(R1)、八名大埔區議員(R4、R5、R32 至 R38)、大埔鄉事委員會(R7)及其中一名鄉事委員(R8)、關注馬窩路土地用途大聯盟(R39)及一些區內人士，已就項目 A、B 及／或 D 提交申述書。

4. 申述

本文件涵蓋第二組與項目 A、B 及／或 D 有關的 1 268 份有效申述。

修訂項目 A 及 B

4.1 申述事項

- 4.1.1 有關項目 A 及 B 的 30 份申述書由大埔區議會環境、房屋及工程委員會(R1)、大埔區議員(包括陳笑權先生及鄧銘泰先生(R4 及 R5))、大埔鄉事委員會(R7)及鄉事委員陳長有先生(R8)、樟樹灘村及大埔尾村的村代表，包括溫文傑先生、李少文先生、李永強先生、邱東平先生及丘華安先生(R6、R9 至 R11 及 R28)、湓玥天賦海灣業主委員會(R13)、香港鐵路有限公司(R29)、領賢規劃顧問有限公司(R3)、豐樂發展有限公司(R30)、區內居民及個別人士(R2、R12、R14 至 R27)。在這些申述書中，有 21 份分別以內容劃一的信件／夾附內容劃一信件的形式提交。
- 4.1.2 關於項目 A，R3 支持部分並反對部分，而 R29 則提供意見，其他所有申述人均表示反對。至於項目 B，R1、R2 及 R29 提供意見，其他所有申述人均表示反對。

4.2 申述的主要理由及建議

表示支持的申述(R3(部分))

- 4.2.1 R3 支持部分項目 A，認為可應付迫切的房屋需要。

提供意見的申述(R29 關於項目 A 及 B，以及 R1 及 R2 關於項目 B)

R29 關於項目 A 及 B

- 4.2.2 R29 就項目 A 及 B 提供意見，就東鐵線可能對擬議發展造成的噪音影響表示關注，並認為應由發展項目倡議者進行詳盡的噪音檢討，而且應在規劃及／或土地文件附加相關的規定。

R1 關於項目 B

- 4.2.3 R1 就項目 B 提供意見。項目 B 用地位於大埔第 39 區附近(相關界線見圖 H-2a)。R1 認為應參考沙田新市鎮，為第 39 區和鄰近地方的發展進行綜合規劃，以及

在白石角興建鐵路站，從而更善用土地，並為運輸和社區設施的提供作出協調。

R2 關於項目 B

- 4.2.4 **R2** 就項目 B 提供意見，大致倡議以服務社區為目的的綜合規劃，認為項目 B 用地應可用作提供資助房屋及／或長者護理中心。**R2** 也對該用地山坡上天然河溪的水浸風險表示關注。

表示反對的申述(**R3**(部分)、**R4** 至 **R28** 及 **R30** 關於項目 A 及 B，以及 **R1** 及 **R2** 關於項目 A)

- 4.2.5 對項目 A 及 B 表示反對的申述主要理由及建議摘述如下：

綜合規劃

- 4.2.6 在第 39 區和鄰近地方有數幅土地可供發展。零碎發展並不全面，因為未能充分使用土地，亦對協調運輸和社區設施的提供毫無幫助，而且也沒有顧及該區的整體需要和發展。關於第 39 區未發展土地的規劃，應由土地供應專責小組研究。第 39 區和鄰近地方的發展應進行長遠的綜合規劃，並參考其他新市鎮的發展，包括在白石角興建鐵路站並在其上蓋發展住宅。因此，草圖應暫時擱置，又或項目 A 及 B 應予擱置。

發展限制

- 4.2.7 **R3** 認為項目 A 及 B 用地的擬議發展密度過低。在建屋用地需求迫切的情況下，這樣是嚴重浪費土地資源。鑑於白石角吐露港公路東北面的「住宅(乙類)」地帶的地積比率為 3.0 至 3.6 倍，應透過劃設適當土地用途地帶和施加適度的發展限制，盡量發揮有關用地的發展潛力，從而善用可用作發展的土地。因此，項目 A 及 B 用地的發展密度應予增加。

- 4.2.8 **R30** 提供有助單位供應的規劃意見。**R30** 認為從項目 A 及 B 的擬議總樓面面積／地積比率限制可見，單位供應不足，提高發展密度可為科學園的人員提供更多小型單位，但又不會對周邊地區造成負面影響。
- 4.2.9 鑑於吐露港公路東北面的「住宅(乙類)6」用地的建築物高度限制為主水平基準上 65 米，以及白石角海旁的「住宅(乙類)5」用地的建築物高度限制為主水平基準上 52 米，**R3** 認為項目 A 用地的建築物高度限制可由主水平基準上 50 米放寬至主水平基準上 70 米，以容許日後發展的設計更具彈性，並可採用梯級式的概念，即建築物高度由山麓向吐露港方向下降。此外，項目 B 用地的建築物高度限制亦可由主水平基準上 55 米放寬至主水平基準上 75 米(北面部分)，並由主水平基準上 65 米放寬至主水平基準上 90 米(南面部分)，因為該用地位於較內陸的位置，而且較高處有鹿茵山莊作為背景。
- 4.2.10 **R3** 亦認為在草圖《說明書》內就項目 A 所訂定有關後移和非建築用地的規定實屬無理，會對日後發展的設計定下不必要的限制。

交通及運輸事宜

- 4.2.11 吐露港公路和大學站附近的道路網負荷沉重。樟樹灘村和大埔尾村的鄉村道路交通繁忙，但擬議發展對這帶村路的交通影響卻未作評估。此外，區內的運輸設施和泊車位並不足夠，應通過各項措施加以改善，例如闢設停車場、在湓玥·天賦海灣附近設置巴士轉乘點、興建連接各個已規劃住宅發展項目至未來鐵路站的行人天橋等。

視覺及空氣流通影響

- 4.2.12 擬議發展會對毗鄰樟樹灘村和大埔尾村造成視覺影響，並會產生屏風效應，影響該區的空氣流通。

其他影響

- 4.2.13 擬議發展會對兩條鄉村的天然河溪造成生態影響，並會影響兩條鄉村「風水」區的完整性。

樟樹灘村和大埔尾村的小型屋宇發展及基建設施

- 4.2.14 政府漠視樟樹灘村和大埔尾村小型屋宇發展的土地需求，以及他們對污水處理設施等基建設施的需要。
- 4.2.15 政府曾以低價收回一些農地和屋地，以作工務計劃項目第 713CL 號下的工務和政府、機構或社區用途。這些地段現已劃作住宅用途，並會以高價出售。村民曾提出以擴展樟樹灘村和大埔尾村的「鄉村式發展」地帶作為補償，或要求把鄉村範圍內的土地歸還，但政府漠視他們的訴求。

地區諮詢

- 4.2.16 規劃署和城規會沒有就修訂項目作出任何修改，漠視持份者和區內人士的意見。應妥善諮詢這些人士、區議會和現任區議員，並尊重他們的意見。

申述人就項目 A 提出的建議

- 4.2.17 申述人就項目 A 提出以下建議：

其他用途

- (a) **R2** 建議項目 A 用地應保留作職業訓練局(下稱「職訓局」)設施之用，因為現時只有沙田設有一所相關設施，服務新界東超逾 130 萬人口。此外，區內的醫院病床亦短缺，有關當局必須解決老化人口對醫療服務的需求。項目 A 用地應用作提供照顧老化人口醫療和護理需要的設施。

發展限制

- (b) 在總樓面面積方面，**R3** 建議項目 A 用地的發展密度應予修訂，最高地積比率應限為 3.6 倍。不過，申述人未有明確說明總樓面面積應按地盤總面積還是地盤淨面積計算。當中作零售方面非住宅用途的最高地積比率為 0.6 倍。至於 **R30**，則建議把最大總樓面面積增至 115 043 平方米或把地積比率訂為 3.0 倍。
- (c) 在建築物高度方面，**R2** 建議維持原有主水平基準上 47 米的建築物高度限制，而 **R3** 則建議把目前的建築物高度限制由主水平基準上 50 米修訂為主水平基準上 70 米。
- (d) 在非建築用地方面，**R3** 建議刪除相關限制，並指明須就設置通風用途的措施提交空氣流通評估，作為日後批出契約／批地的要求。

申述人就項目 B 提出的建議

4.2.18 申述人就項目 B 提出以下建議：

發展限制

- (a) 在地積比率方面，**R3** 建議把最高地積比率增至 3.0 倍，而 **R30** 則建議把有關用途地帶提升至「住宅(乙類)4」地帶，並把最大總樓面面積／地積比率上調，增至 76 472 平方米或把地積比率訂為 2.1 倍。
- (b) 在建築物高度方面，**R3** 建議把北面部分目前的最高建築物高度由主水平基準上 55 米增至主水平基準上 75 米，並南面部分由主水平基準上 65 米增至主水平基準上 90 米；而 **R30** 則建議把最高建築物高度增至主水平基準上 70 米(北面部分)和主水平基準上 100 米(南面部分)。

- (c) 在非建築用地、建築物間距及後移方面，**R3** 建議刪除相關限制，並指明須就設置通風用途的措施提交空氣流通評估，作為日後土地契約的要求。

修訂項目 D

4.3 申述事項

- 4.3.1 關於項目 D 的 1 245 份申述書由一名立法會議員(梁美芬議員)(**R32**)、大埔區議會轄下的環境、房屋及工程委員會(**R1**)及大埔區議員(包括陳笑權先生、鄧銘泰先生、羅曉楓先生、李華光先生、余智榮先生、胡健民先生、譚榮勳先生、黃碧嬌女士(**R4**、**R5** 及 **R32** 至 **R38**)、一名樟樹灘村代表(溫文傑先生)(**R6**)、關注馬窩路土地用途大聯盟(**R39**)、新峰花園二期業主委員會(**R272**)、承峰業主委員會(**R1236**)、香港天德聖教忠和精舍有限公司(**R40**)、領賢規劃顧問有限公司(**R3**)、豐樂發展有限公司(**R30**)、區內居民及個別人士(**R2**、**R31**、**R41** 至 **R271**、**R273** 至 **R391**、**R393** 至 **R1235** 及 **R1237** 至 **R1269**)。其中 1 226 份申述書以數款劃一的格式／夾附數款劃一的格式提交。
- 4.3.2 **R3** 支持部分並反對部分項目 D，**R31** 表示支持，而其他全部申述人均表示反對。

4.4 申述的主要理由及建議

表示支持的申述(**R3**(部分)及 **R31**)

- 4.4.1 **R3** 支持部分項目 D，認為可應付迫切的房屋需要，而 **R31** 則基於改善空氣質素的理由支持項目 D。

表示反對的申述(**R1**、**R2**、**R3**(部分)**R4** 至 **R6**、**R30**、**R32** 至 **R391** 及 **R393** 至 **R1269**)

- 4.4.2 至於表示反對的申述，其主要理由撮述於下文。

改劃「綠化地帶」用地以增加土地供應是否合適

- 4.4.3 應否決或取消項目 D，因為改劃「綠化地帶」用地以發展住宅項目應是最後方案，並須提供理據支持。在改劃「綠化地帶」用地前，應優先發展棕地、政府用地及「政府、機構或社區」用地，又或透過填海發展土地。應考慮在其他地點進行住宅發展，例如粉嶺高爾夫球場及鄰近新峰花園二期的「政府、機構或社區」用地。此外，以零碎發展方式興建價錢高昂的私人房屋，無助於解決房屋供應問題，亦未能提供服務整個社區的所需設施，政府應考慮控制本港人口過多的問題。

發展限制

- 4.4.4 一方面，**R3** 及 **R30** 表示項目 D 用地的最大總樓面面積過低，並應予以增加，理由與上文第 4.2.7 及 4.2.8 段所列的類似。另一方面，其他一些申述則認為擬議發展的密度及建築物高度俱高，與周邊地區不相協調。

景觀影響

- 4.4.5 擬議發展不但會導致大規模砍伐樹木、破壞「綠化地帶」的完整及區內青蔥翠綠的景觀，亦會影響「綠化地帶」作為市區與郊區之間的緩衝、「市肺」及減少城市熱島效應的功能。

視覺及空氣流通影響

- 4.4.6 擬議發展可能興建的屏風樓宇會對視覺造成負面影響、阻擋現有住宅大廈的日光、影響空氣流通，以及令忠和精舍所產生的空氣污染問題惡化，因而導致區內居民的居住質素下降。應加入相關條款，以防止出現屏風樓宇及／或規定在擬議發展內提供大量綠化及休憩空間。

交通及運輸事宜

- 4.4.7 由於擬議住宅發展所提供的 1 210 個單位的銷售對象是較富裕的羣組，因此會令區內的私家車數目大幅增加，導致馬窩路及其鄰近道路的交通不勝負荷，亦會導致區內出現阻塞緊急車輛通道及交通安全問題，以及使大埔墟鐵路站附近現時每日繁忙時間的交通擠塞問題惡化。
- 4.4.8 連接該區與大埔墟及鐵路站的居民穿梭巴士和綠色專線小巴，在繁忙時間所提供的運輸服務不足，而有問題會因擬議發展而越趨嚴重。擬議發展亦會使現時公眾泊車位短缺及馬窩路沿路違例泊車活動的問題惡化。
- 4.4.9 運輸服務及設施應予改善，應加開居民穿梭巴士或綠色專線小巴服務的班次，而綠色專線小巴路線應擴展至大埔中心。此外，亦應興建連接公路及太和鐵路站的新路，並應在區內增設泊車位。
- 4.4.10 馬窩路臨街路面面積過於狹小，不足以為擬議發展提供行人及車輛通道。

其他影響及相關技術評估

- 4.4.11 區內公共排污系統的處理能力不足以應付擬議發展的需要。擬議發展亦會在生態、環境、排水、斜坡穩定性、公共秩序及衛生方面對周邊地區造成其他永久的負面影響。其他關注事宜包括擬議發展會為區內的同類發展立下不良先例，對交通及環境造成累積影響，而且會對該區寧靜的環境以及在施工期間造成滋擾，再加上該區的新增人口會令區內出現文化差異等。現時並無有關景觀、交通、視覺、環境(包括空氣質素)、排污、生態、排水、土力及風險方面的影響評估。政府應在審議項目 D 之前，先處理擬議發展造成的負面影響。

- 4.4.12 擬議發展本身會受到馬窩路及吐露港公路的交通所產生的噪音及空氣污染影響。

政府、機構或社區配套設施

- 4.4.13 項目 D 用地附近一帶缺乏政府、機構或社區配套設施，尤其是康樂及體育設施。擬議發展會使人口增加約 3 000 人，令不足情況更趨惡化。應為區內居民改善配套設施的提供，例如落實前區域市政局提出在區內推行的體育館及休憩用地項目。

清拆／遷置寮屋及墳墓

- 4.4.14 該用地內有不少寮屋，很多住戶在此居住了數十載，他們的居所會因為擬議發展而受到破壞。此外，項目 D 用地內亦有一些墳墓。政府應妥善處理有關清拆／遷置寮屋及墳墓事宜。

與忠和精舍有關的關注

- 4.4.15 **R40** 表示，擬議發展會阻塞通往其地段(第 24 約地段第 443 號 A 分段)的現有行人通道，因此應在發展計劃中重置該通道。**R40** 亦認為應容許在其擁有的另一地段(第 24 約地段第 441 號餘段)闢設緊急車輛通道，以免影響其發展權。
- 4.4.16 忠和精舍外只有細小及零碎的土地被收回，當中或有官商勾結的情況，政府其後或會把該等用地批予忠和精舍以作擴建之用，而非撥作擬議發展用途。

地區諮詢

- 4.4.17 申述提出就項目 D 有關地區諮詢的意見與上文第 4.2.16 段相若。

申述人的建議

- 4.4.18 申述人就項目 D 提出以下建議：

保留作「綠化地帶」

- (a) 建議保留「綠化地帶」(R516、R965、R1236、R1261及R1267)。

發展限制

- (b) 在總樓面面積方面，R3建議項目D用地的發展密度應予修訂，最高地積比率應限為3.6倍。不過，申述人沒有明確說明總樓面面積應按地盤總面積還是地盤淨面積計算。至於R30，則建議把最大總樓面面積增至79 877平方米或把地積比率訂為3.5倍。
- (c) 在建築物高度方面，建議把最高建築物高度降低，以作採光及加強空氣流通用途(R4、R5及R33至R38)。

5. 對申述的意見

5.1 第二組的15名提意見人為C1(環保觸覺)，C2(亦為R2)及C3至C15(個別人士)。當中C5至C15以內容劃一的意見書的形式提交。C2就草圖提出一般意見，並有14份意見書(即C1及C3至C15)關於項目A，另有兩份(即C1及C3)與項目B及D相關。

5.2 C2認為，城規會應確保每個地區均有充足的政府、機構或社區用地，以符合對社區設施的規定，並應尊重公眾意見，以及要求政府部門提供確切的事實及數據，以證明他們所言屬實。

修訂項目A及B

5.3 C1支持所有反對項目A及B的申述，並反對改劃土地用途，主要理由是改劃土地用途作住宅發展並非有效解決房屋問題的良策，而且大埔的交通容量及社區設施已超出負荷。

5.4 **C3** 沒有指明相關的申述，但因不想進一步增加大埔的人口而反對改劃土地用途。

5.5 **C4 至 C15** 針對項目 A 而提出，支持 **R2** 提出的建議，即在申述地點闢設新的職訓局校舍或長者醫療設施。

修訂項目 D

5.6 **C1** 支持所有反對項目 D 的申述，亦反對改劃「綠化地帶」用地，主要理由與反對項目 A 及 B 所提出的理由相若。**C1** 亦認為改劃「綠化地帶」用地會造成市區範圍無計劃擴展及破壞自然環境，因此應保留「綠化地帶」。

5.7 **C3** 沒有指明相關的申述，但因不想進一步增加大埔的人口而反對改劃土地用途。

6. 規劃考慮因素及評估

6.1 申述地點及周邊地區(圖 H-1a 及 H-1b、H-2a 及 H-2b、H-3a 至 H-3d、H-4a 至 H-4c)

修訂項目 A 及 B

6.1.1 項目 A 用地(面積約 3.81 公頃)是一塊平坦和已平整的政府土地，位於第 39 區的博研路／優景里，原本劃為「政府、機構或社區」地帶，並預留作專上教育機構及相關用途。由於當局沒有計劃擴建香港中文大學(下稱「中大」)和香港教育大學(下稱「教大」)，亦沒有落實任何有關教育發展方面的計劃，因此教育局不反對釋放用地作其他較為優先的發展。該用地長有雜草，亦有零星樹木主要沿該用地的西北邊緣散布。該用地現時有公共排水渠，因此須闢設一個渠務專用範圍。現時可經由優景里通往該用地。

6.1.2 項目 B 用地(面積約 3.64 公頃)包括私人和政府土地，位於第 12 區的優景里，原本劃為「住宅(丙類)」地帶，最高地積比率限為 0.6 倍，而最高建築物高度則

限為四層。該用地是一塊狹長的空地，地勢稍斜，長有草木。現時亦可經由優景里通往該用地。

- 6.1.3 項目 A 和 B 用地位處大埔新市鎮的東南邊緣，四周環境具近郊特色，主要包括低至中等密度的住宅發展、政府、機構或社區設施、村屋及長有植被的山坡。項目 A 用地的東面是東鐵線／吐露港公路和政府、機構或社區設施(包括現有和已規劃的中大設施)，西南面是一個停車場及其他已預留的「政府、機構或社區」用地，而北面則是教大運動中心。在白石角吐露港公路對面，是中等密度的「住宅(乙類)」地帶住宅發展，其地積比率介乎 3.0 倍至 3.6 倍，而建築物高度則介乎主水平基準上 36 米至 65 米。
- 6.1.4 項目 B 用地在項目 A 用地的西北面，在較低的山坡上，其東面毗連政府、機構或社區設施(包括教大運動中心和一塊預留作興建小學的用地)。至於該用地的其他方向，均被鹿茵山莊所圍繞，該住宅項目的地積比率為 0.32 倍，建築物高度大約介乎主水平基準上 68 米至 120 米。在項目 B 用地稍遠處的較高山坡上，是其他低密度的「住宅(丙類)」地帶住宅發展，其地積比率限為 0.6 倍，而建築物高度則限為四層。建築物高度的輪廓大致上是從大埔道至吐露港公路以西逐步下降。該用地南面稍遠處是樟樹灘村和大埔尾村的「鄉村式發展」地帶。

修訂項目 D

- 6.1.5 項目 D 用地(面積約 2.28 公頃)是一塊政府土地，位於第 6 區馬窩路近新峰花園一期北面的山坡上。該用地長有樹羣、灌木叢，亦有休耕農地及多個零散的臨時構築物和墳墓。現時可經由馬窩路迴旋處通往該用地。
- 6.1.6 該用地位於大埔市區邊緣，四周具市區景致為主的特色，當中有中層和中等密度的住宅發展，包括新峰花園一期、新峰花園二期、御峰苑、御峰豪園和承峰。在草圖上，該等住宅發展所在土地均劃為「住宅(乙

類)」地帶及其支區，地積比率介乎 1.8 倍至 3.3 倍，而建築物高度則介乎 8 至 13 層。

6.2 規劃意向

6.2.1 與項目 A、B 和 D 相關的規劃意向如下：

- (a) 「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；以及是供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。
- (b) 「住宅(乙類)」地帶的規劃意向，主要是作中等密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准。在「住宅(乙類)9」地帶中，在建築物的最低三層，或現有建築物特別設計的非住宅部分，商業用途屬經常准許的用途。
- (c) 「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，主要是作低層、低密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准。
- (d) 「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。

6.3 對申述的理由和建議的回應

修訂項目 A 及 B

表示支持的申述(R3(部分))

6.3.1 備悉 **R3** 就項目 A 表示支持的意見。

提供意見的申述(R29 關於項目 A 及 B，以及 R1 及 R2 關於項目 B)

R29 關於項目 A 及 B

6.3.2 備悉 **R29** 就項目 A 及 B 關於東鐵線可能對擬議發展造成噪音影響的意見。環境保護署(下稱「環保署」)從環境角度不反對項目 A 及 B。草圖的《說明書》已表明，當局會於批地／換地階段，在適當情況下在土地契約訂明有關噪音影響評估的規定。

R1 關於項目 B

6.3.3 備悉 **R1** 就項目 B 關於該區的綜合規劃的意見。第 39 區及鄰近地方規劃完善，大部分用地已獲發展或指定作住宅及政府、機構或社區用途。項目 B 用地自一九八三年起便劃為「住宅(丙類)」地帶，位處新市鎮邊緣地區，其土地用途及發展密度符合新市鎮邊緣地區的既定規劃概念，從而保存該區的近郊特色。

R2 關於項目 B

6.3.4 備悉 **R2** 關於項目 B 的意見。關於房屋類別或社區所需的長者設施方面，項目 B 用地自一九八三年起便劃為「住宅(丙類)」地帶，當中包含私人地段。在該用地的私人房屋發展，亦有助政府應付社區對於不同類別房屋的迫切需求。至於 **R2** 對於水浸風險的關注，渠

務署總工程師／新界北指出，該用地所在的地區並非渠務署所指出的水浸黑點。

表示反對的申述(R3(部分)、R4至R28及R30關於項目A及B，以及R1及R2關於項目A)

綜合規劃

- 6.3.5 第39區及鄰近地方規劃完善，大部分用地已獲發展或指定作住宅及政府、機構或社區用途，包括一幅位於東面部分指定用作中大設施的用地，以及另一幅位於北面部分預留作興建小學的用地。
- 6.3.6 項目A及B的用地位處大埔新市鎮的東南面邊緣，而該處接近郊特色規劃及發展，主要包括低至中密度的住宅發展、政府、機構或社區設施以及村屋(圖H-2a及H-3c)。項目A及B的土地用途及發展密度，與該邊緣地區的既定規劃概念一致，即保留該處的特色並融入四周的天然環境。地區及鄰舍休憩用地和各項政府、機構或社區設施大致足以應付大埔規劃人口的需求。沿東鐵線設置白石角站的建議已獲評估，由於缺乏運輸需求，該項建議並沒有納入鐵路發展策略2014。不過，路政署鐵路拓展處和運輸署會進行《跨越2030年的鐵路及主要幹道策略性研究》。這些研究會全面探討香港在二零三一年以後的交通需求，並就所需的策略性運輸基礎設施網絡進行研究，以及研究改善現有主要運輸走廊(包括鐵路及主要幹道)的表現。
- 6.3.7 對於有意見認為應暫時擱置草圖，作為法定圖則制訂程序的一環，當局考慮有關申述和意見時，必須依據《條例》的相關規定和法定時限。
- 6.3.8 對於有意見認為應擱置項目A及B，這兩個項目的用地位於新市鎮現有都市化及配備基礎設施的發展地區中，屬可發展土地，當中的擬議房屋發展與四周環境互相協調。當局認為該等用地適合作住宅發展，以應付短期至中期的迫切房屋需求。相關技術評估顯示，

擬議發展不會在交通、視覺及空氣流通方面對周邊地區造成重大影響，而其他相關技術評估／條文的規定亦會視乎需要加入相關契約中，為日後發展商就擬議發展的設計和落實作出指引。

發展限制

- 6.3.9 項目 A 的擬議發展限制已顧及政府善用土地的政策、區內的建築物高度輪廓(圖 H-2a 及 H-3c)，以及有需要剔出佔地約 1.36 公頃的渠務專用範圍及公共道路。88 200 平方米的總樓面面積限制(按地盤淨面積計算，約為地積比率 3.6 倍)及主水平基準上 50 米的建築物高度限制實屬恰當。
- 6.3.10 項目 B 用地的 1.2 倍地積比率限制，以及把北面和南面的建築物高度限制分別定為主水平基準上 55 米及 65 米，是根據鄉郊及新市鎮規劃小組委員會所批准的第 12A 條申請而施加的。申請人已進行相關技術評估，以顯示擬議發展不會對周邊地區造成重大影響。
- 6.3.11 根據擬議發展的空氣流通評估結果，應在項目 A 及 B 的用地採用若干設計措施，例如非建築用地、建築物間距及後移等，以保持空氣流通。一如草圖的《說明書》所述，已預留彈性可對這些措施作出更改，但發展商必須提交定量空氣流通評估，以證明任何日後的發展項目的通風情況不遜於這些措施所締造的通風環境(附錄 IX)。

交通及運輸事宜

- 6.3.12 就項目 A 進行的交通影響評估顯示，擬議發展對周邊地區不會造成不能克服的影響。評估的結論是，所有經評估路口的行車情況均可接受，而據道路幹線承受能力的評估顯示，擬議發展落成後，不會對交通有重大負面影響。關於與現有主要運輸走廊(例如吐露港公路)表現相關的策略性運輸問題，當局會於上文第 6.3.6 段所述的《跨越 2030 年的鐵路及主要幹道策略性研究》中研究如何作出改善。

- 6.3.13 至於項目 B，第 12A 條申請的交通影響評估顯示，擬議發展不會對附近的道路網絡造成重大交通影響，並建議沿優景里闢設避車處，以供專線小巴或其他公共交通工具上落客。
- 6.3.14 關於公共運輸設施方面，運輸署會密切監察公共運輸需要，以及考慮在早上及黃昏繁忙時段增加專線小巴路線，以配合擬議發展日後帶來的需求。增加路線的安排足可應付需求，無需再探討闢設新的巴士轉車處。
- 6.3.15 關於提供泊車位方面，運輸署表示會為擬議發展採納《香港規劃標準與準則》內泊車位供應的上限，以提供足夠的附屬泊車設施應付需要。為應付公眾需求，運輸署會繼續探討在其他合適用地提供公眾泊車位。

視覺及空氣流通影響

- 6.3.16 項目 A 會令最高建築物高度僅增加 3 米。進行視覺評估後，所得結論是擬議發展與四周景觀是互相協調的，其視覺影響輕微(圖 H-5a 至 H-5f)。當局亦已進行空氣流通評估，並發現倘制訂若干設計措施，擬議發展將不會對有關用地四周的整體通風環境造成重大的空氣流通影響。
- 6.3.17 項目 B 的最高建築物高度，即主水平基準上 55 米及 65 米，大致較鹿茵山莊的發展平台低(介乎北面的主水平基準上 61 米至南面的主水平基準上 75 米之間)。最高建築物高度是由第 12A 條申請的申請人建議，並獲鄉郊及新市鎮規劃小組委員會批准。支持有關申請的視覺評估及空氣流通評估顯示，透過制訂若干緩解措施，擬議發展不會對周邊地區帶來不能克服的視覺及空氣流通影響。

其他影響

- 6.3.18 位於兩條鄉村的樟樹灘坑及大埔尾坑並不是漁農自然護理署(下稱「漁護署」)所指定的具重要生態價值河

溪，並在項目 A 用地附近匯流成渠。項目 B 用地內有短溪，但與兩條鄉村相距較遠。漁護署對兩個修訂項目沒有負面意見。

- 6.3.19 風水事宜並非規劃上的實質考慮因素。地政總署表示，項目 A 及 B 均不在樟樹灘村的風水區範圍內，而大埔尾村則沒有風水區。

樟樹灘村和大埔尾村的小型屋宇發展及基礎設施

- 6.3.20 項目 A 及 B 的用地都位於樟樹灘村及大埔尾村的「鄉村範圍」外。根據規劃署的估算，草圖上兩條鄉村的「鄉村式發展」地帶內可用的土地約有 2.22 公頃(相等於約 88 幅小型屋宇用地)，足以應付由地政總署提供的 55 宗尚未處理的小型屋宇申請²。草圖有條文訂明，可向城規會提出申請，要求在「鄉村式發展」地帶外發展或重建小型屋宇。相關的政府部門會繼續留意該區在基礎設施方面的需要，並視乎技術上是否可行，以及有否資源提供所需的基礎設施。
- 6.3.21 地政總署大埔地政專員表示，申述所引述的工務計劃項目第 713CL 號涉及的收回土地，並不包括項目 A 用地。收回的土地其實是用作提供道路、停車場和基礎設施，以服務樟樹灘村及大埔尾村的村民。在項目 A 用地內，當局為「白石角發展計劃基礎設施餘下工程」所進行的另一項工務計劃收回 12 個私人地段連其他地段。不過，這 12 個私人地段從未劃作樟樹灘村及大埔尾村的「鄉村式發展」地帶，亦並非位於兩村的「鄉村範圍」內。關於更改收回土地用途的問題，政府會根據《道路(工程、使用及補償)條例》下的既定做法作出適當考慮，但不一定將該土地建議給回前土地擁有人。

² 地政總署大埔地政專員在二零一八年一月表示，樟樹灘村和大埔尾村尚未處理的小型屋宇申請分別有 42 宗及 13 宗，而由兩村原居民代表提供未來 10 年的小型屋宇最新預測需求量，分別合共為 240 幢和 175 幢。

地區諮詢

- 6.3.22 規劃署建議對分區計劃大綱圖作出修訂時，已妥善遵循既定的法定和行政程序諮詢公眾。草圖在憲報刊登前，規劃署曾徵詢公眾的意見，包括大埔區議會環境、房屋及工程委員會、大埔鄉事委員會以及進行地區諮詢，並向城規會匯報收集到的意見，以供考慮有關建議修訂。草圖在憲報刊登後，規劃署已進一步諮詢大埔區議會環境、房屋及工程委員會和大埔鄉事委員會。此外，法定圖則制訂程序包括展示草圖供公眾查閱，以及聆聽收到的申述和意見。根據條例，這個程序本身已屬公眾諮詢程序。

對項目 A 的具體建議的回應

其他用途

- 6.3.23 關於把項目 A 用地預留作興建職訓局設施的建議，教育局表示，新界東現時有六個職訓局設施。根據職訓局的策略性校園發展計劃，須在市區(而非新界)闢建新校舍以重置市區兩個過度擠迫和殘舊的校舍。因此，當局已在啟德預留合適的用地。項目 A 用地未能符合職訓局對校舍位置的要求。
- 6.3.24 至於在項目 A 用地提供長者醫療設施的建議，根據《香港規劃標準與準則》的規定，大埔新市鎮提供的各項政府、機構或社區設施(小學課室和醫院病床除外)大致足以應付區內規劃人口的需要(附件 VIII)。至於欠缺的 64 張醫院病床，醫院管理局(下稱「醫管局」)以聯網為基礎規劃服務，而大埔屬於新界東聯網。為確保能應付社區的醫療需要，醫管局定期檢討轄下醫療設施的服務名額和實際情況，以便為重建或擴建現有醫院和發展新醫院進行規劃。放寬安邦路一幅「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制，可容納更多提供基層醫療服務的設施，從而更妥善配合社區的醫療需求。

6.3.25 對《大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/26》作出的建議修訂，是經諮詢相關的政府政策局／部門後制訂的，而獲諮詢的政策局／部門並無需要在項目 A 及 B 的用地闢設政府、機構或社區設施。現時並無有力的規劃理據在該用地興建新的職訓局設施或醫療設施。

發展限制

6.3.26 關於修訂項目 A 發展限制的建議，上文第 6.3.9 段及第 6.3.11 段的回應亦相關。現時並無任何人士提交相關的技術評估，以支持大幅增加最大總樓面面積和最高建築物高度以及取消對非建築用地限制的建議。

對項目 B 的具體建議的回應

發展限制

6.3.27 關於 **R3** 及 **R30** 提出進一步放寬項目 B 發展限制的建議，上文第 6.3.10 段及第 6.3.11 段的回應亦相關。應注意的是，項目 B 的發展限制是根據獲批准的第 12A 條申請(編號：Y/TP/24)的發展計劃制訂，而該宗申請就是由 **R30** 提出。現時並無任何人士提交相關的技術評估，以支持大幅增加最大地積比率和最高建築物高度以及取消對非建築用地、建築物間距及後移的限制的建議。

修訂項目 D

表示支持的申述(R3(部分)及 R31)

6.3.28 備悉 **R3** 及 **R31** 對項目 D 表示支持的意見。

表示反對的申述(R1、R2、R3(部分)、R4 至 R6、R30、R32 至 R391 及 R393 至 R1269)

改劃「綠化地帶」用地以增加土地供應是否合適

- 6.3.29 政府曾在「施政報告」(二零一七年十月)承諾，無論是要解決市民置業難，還是居住環境差的問題，都一定需要增加土地供應。多年來，政府已提出不少增加土地供應的策略，包括在維多利亞港以外填海，並探討粉嶺高爾夫球場的發展潛力，以及正積極推展涵蓋棕地的新發展區計劃(例如洪水橋新發展區)。政府於二零一七年九月成立「土地供應專責小組」，目的是以全面及宏觀的態度，檢視不同土地供應選項的優劣，並凝聚社會最大的共識。
- 6.3.30 其間，政府一直透過多管齊下的方式增加土地供應。發展局表示，在短至中期內增加房屋土地供應的最迅速和有效方法，是盡量善用現有市區和新市鎮的已建設土地，以及其周邊鄰近現有基建設施的土地。關於這方面，政府一直進行各項土地用途檢討，包括檢討政府土地、「政府、機構或社區」用地及「綠化地帶」用地，以物色合適的用地作住宅用途。相關的政府部門會因應區內可容納人口、現有設施的使用率和資源的可用情況等因素，繼續留意是否有需要提供政府、機構或社區設施。
- 6.3.31 有關把新峰花園二期附近的「政府、機構或社區」用地作住宅發展的建議，應注意的是，除了兩所現有的學校外，新峰花園二期側的用地有部分已預留作發展體育館。至於該用地面向達運道的另一部分，則會發展為休憩用地(圖 H-2b)。

發展限制

- 6.3.32 有關地點鄰近中等密度的住宅發展，最高地積比率為 3.3 倍，而根據政府政策，除了港島北及九龍半島外，全港其他各個「發展密度分區」現時准許的最高住用地積比率，一般可提高約兩成。有見及此，把總樓面面積限制定為 72 640 平方米(相等於根據約 1.82 公頃地盤淨面積計算所得為 4.0 倍的地積比率)實屬恰

當。當局已就交通影響、視覺及空氣流通方面進行評估，證明擬議發展不會對周邊地區造成嚴重影響。

- 6.3.33 由於四周住宅發展的中層建築物高度輪廓，一般介乎 8 至 13 層(約主水平基準上 53 米至 65 米)，而項目 D 用地位於斜坡較高處(主水平基準上 46 米至 90 米)，因此，把建築物高度限制定為主水平基準上 110 米(根據簡略布局圖所示約相等於 13 層的樓高)實屬恰當，可對建築物高度施加更明確的管制，亦可令設計更具彈性(圖 H-2b)。

景觀影響

- 6.3.34 根據地政總署所作的樹木調查，項目 D 用地主要是果樹，並無珍貴古樹。該用地有多座臨時構築物和墳墓散布其上，是馬窩村的一部分，位於原有「綠化地帶」西南角落，南面是新市鎮市區邊緣的私人住宅發展。該用地靠近新市鎮現有的都市發展和基礎設施，自然適宜用作都市擴展，以應付迫切的房屋需求。
- 6.3.35 為盡量減少擬議發展對景觀造成的影響，應根據「可持續建築設計指引」，提供最少 30%的綠化覆蓋率。準發展商須根據有關《申請保護及遷移樹木以進行私人工程項目的建築發展》的規定，實施適當的綠化措施和樹木保護／補償建議。
- 6.3.36 在吐露港公路另一邊，於項目 D 用地的南面和西面，是面積廣闊的「綠化地帶」。該處連同其他「綠化地帶」，把大埔新市鎮大部分地方包圍，使之與郊野公園和鄉郊地區分隔開來。該等「綠化地帶」佔地超過 1 230 公頃，相等於該區土地面積的 50%(附件 I)。整體而言，把「綠化地帶」的面積(即 2.28 公頃)縮減少於 0.2%，不會影響區內「綠化地帶」的功能和完整性。

視覺及空氣流通影響

- 6.3.37 規劃署進行的視覺評估，把焦點放在公眾易於前往的觀景點和區內的觀景點，而評估的結論是，雖然擬議發展會令周圍一些建築物的景觀受阻，但由於只有從附近的兩個公眾觀景點才可看到擬議發展，因此該項發展對公眾可欣賞的景觀，影響極為輕微(圖 H-5g 至 H-5k)。在視覺方面而言，擬議發展與周邊地區並非不相協調。
- 6.3.38 根據委託進行的空氣流通評估，擬議發展整體上對周邊地區的空氣流通並無嚴重影響。準發展商須遵守《建築物條例》，履行「可持續建築設計指引」所訂有關建築物間距和後移及綠化的上蓋面積的規定。如有需要，此等規定會於批地階段納入地契內。

交通及運輸事宜

- 6.3.39 根據運輸署的交通影響評估，擬議發展不會對四周道路及行人網絡的交通產生無法克服的影響。路口評估結果顯示，馬窩路和大埔墟火車站附近經評估的路口的備用交通容量充足，而連接路容量評估亦顯示，擬議發展不會對連接吐露港公路的道路的交通造成負面影響。
- 6.3.40 為免對現有公共交通服務／設施造成負面影響，建議改善現有公共交通服務或增設相關服務，例如專線小巴和專利巴士，以應付因有關發展而增加的班次需求。日後發展商須在馬窩路迴旋處及附近地方進行道路改善工程，以確保巴士有足夠的轉動空間，亦可提供避車處予服務擬議發展的公共交通工具使用。運輸署會密切監察該處的公共交通情況，與公共交通服務提供者聯絡，以改善相關服務，並在有需要時落實所需的道路改善工程。運輸署表示會為擬議發展採納《香港規劃標準與準則》內泊車位供應的上限，以提供足夠的附屬泊車設施應付需要。為應付公眾需求，運輸署會繼續探討在其他合適用地提供公眾泊車位。

運輸署正與康樂及文化事務署考慮，在新峰花園二期(圖 H-2 b)附近的擬議體育館範圍內提供公眾泊車位。

- 6.3.41 項目 D 用地前面馬窩路迴旋處會有空間以便進出該用地，可按運輸署在交通影響評估所建議，闢設有足夠闊度的車輛及行人通道。

其他影響及相關技術評估

- 6.3.42 相關政府部門對項目 D 目不表反對／沒有重大的負面意見。當局已進行交通影響評估、視覺評估、空氣流通評估和樹木調查，相關報告／報告摘要亦已納入鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 5/17 號內。評估及調查結果證明擬議發展不會對周邊地區造成無法克服的影響。如有需要，當局會在地契加入其他相關技術評估／技術條文的規定。

政府、機構及社區配套設施

- 6.3.43 根據《香港規劃標準與準則》的規定，大埔新市鎮的地區及鄰舍休憩用地和各項政府、機構或社區設施(小學課室和醫院病床除外)大致足以應付該區規劃人口的需要(附件 VIII)。教育局會繼續審視最新的推算及密切監察大埔學額的供求情況。至於醫院病床不足的問題，上文第 6.3.24 段的回應亦相關。對《大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/26》作出的建議修訂，是經諮詢相關政府政策局／部門後制訂的，而獲諮詢的政策局／部門並無需要在項目 D 用地闢設政府、機構或社區設施。
- 6.3.44 至於對在區內提供康樂及體育設施的特別關注，根據《施政報告》(二零一七年一月)公布有關體育及康樂設施的五年計劃，面向達運道的休憩用地會根據五年計劃落實，而當局會就在新峰花園二期附近興建體育館進行技術可行性研究(圖 H-2 b)。

清拆／遷置寮屋及墳墓

- 6.3.45 根據地政總署提供的資料，項目 D 用地有六個政府土地牌照作耕種／臨時構築物用途、逾 10 幢住用構築物、一些沒有任何類別許可證涵蓋的臨時構築物，以及一些墳墓／金塔／后土。倘因發展而須清拆受影響的構築物和墳墓，政府會按照既定程序進行，並向合資格家庭及就墳墓／金塔提出申索的人士發放特惠津貼。

與忠和精舍有關的關注

- 6.3.46 應注意的是項目 D 用地是一幅政府土地。**R40** 使用項目 D 用地內的行人徑作為行人通道，通往忠和精舍。事實上，在南面另有其他現有通道經另一條行人徑及連接馬窩路的車輛通道通往有關地段（圖 H-2b）。
- 6.3.47 關於收回忠和精舍外土地進行擴建可能涉及官商勾結的指控，須留意的是項目 D 用地是一塊政府土地，根本無須收回私人土地，而且該塊土地已劃作擬議住宅發展。

地區諮詢

- 6.3.48 相關回應載於上文第 6.3.22 段。

對申述人建議的回應

保留作「綠化地帶」

- 6.3.49 項目 D 用地位於新市鎮邊緣現有都市化及配備基礎設施的發展地區附近，屬可發展土地，當中的擬議房屋發展與四周環境互相協調。當局認為該用地適合改劃作住宅發展，以應付短期至中期的迫切房屋需求。相關技術評估顯示，擬議發展不會在交通、視覺及空氣流通方面對周邊地區造成重大影響，而其他相關技術評估／條文的規定亦會視乎需要加入相關契約中，為日後發展商就擬議發展的設計和落實作出指引。

發展限制

6.3.50 至於修訂發展限制的建議，上文第 6.3.32 段和第 6.3.33 段的回應亦相關。現時並無任何人士提交相關的技術評估，以支持增加最大總樓面面積的建議。至於把最高建築物高度降低以作採光和加強空氣流通的建議，當局已進行視覺評估及空氣流通評估，顯示擬議發展不會造成重大的視覺和空氣流通影響。

6.4 對意見的理理由的回應

修訂項目 A 及 B

6.4.1 **C1 至 C15** 對項目 A 的意見和 **C1 至 C3** 對項目 B 的意見反對改劃用地作住宅發展，並對交通容量和社區設施及／或公眾意見提出關注，以及建議保留項目 A 用地作政府、機構或社區用途。這些意見與申述書的意見大致相若。上文第 6.3 段的回應亦相關。

修訂項目 D

6.4.2 **C1 至 C3** 對項目 D 提出意見，反對改劃「綠化地帶」用地作住宅發展，並對交通容量和社區設施及／或公眾意見提出關注，以及建議保留「綠化地帶」。這些意見與申述書的意見大致相若。上文第 6.3 段的回應亦相關。

6.4.3 至於 **C2** 要求政府提供確切事實和數據，對《大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/26》所作的擬議修訂，是經諮詢相關政府政策局／部門後制訂的。從大埔分區計劃大綱圖範圍內休憩用地及主要政府、機構或社區設施的提供數字顯示，根據《香港規劃標準與準則》的規定，各項政府、機構或社區設施大致足以應付規劃人口的需要。這些資料已納入鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 5/17 號供城規會考慮，而最新版本則戴於**附件 VIII**。

7. 諮詢

7.1 規劃署已諮詢下列政府政策局／部門，他們的意見已適當地納入上文各段：

- (a) 路政署鐵路拓展處總工程師；
- (b) 教育局局長；
- (c) 運輸署署長；
- (d) 漁農自然護理署署長；
- (e) 渠務署總工程師／新界北；
- (f) 環境保護署署長；
- (g) 地政總署大埔地政專員；
- (h) 發展局局長；
- (i) 康樂及文化事務署署長；
- (j) 水務署總工程師／建設；
- (k) 食物及衛生局局長／衛生署署長；
- (l) 社會福利署署長；
- (m) 機電工程署署長；
- (n) 土木工程拓展署土力工程處處長；以及
- (o) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境。

7.2 下列政府政策局／部門對申述／意見並無重大意見：

- (a) 運輸及房屋局局長；
- (b) 路政署總工程師／新界東；
- (c) 屋宇署總屋宇測量師／新界西；
- (d) 房屋署署長；
- (e) 民政事務總署大埔民政事務專員；
- (f) 土木工程拓展署新界北拓展處處長；
- (g) 警務處處長；
- (h) 食物環境衛生署署長；以及
- (i) 消防處處長。

8. 規劃署的意見

8.1 備悉 **R3** 就修訂項目 A 及 D 表示支持的意見，以及 **R31** 就修訂項目 D 表示支持意見。

- 8.2 備悉 **R29** 就修訂項目 A 及 B 關於鐵路可能對擬議發展造成噪音影響的意見。當局會按適當情況，在土地契約訂明有關噪音影響評估的規定。
- 8.3 備悉 **R1** 就修訂項目 B 關於該區的綜合規劃的意見。第 39 區及鄰近地方規劃完善，大部分用地已獲發展或指定作住宅及政府、機構或社區用途。
- 8.4 備悉 **R2** 關於修訂項目 B 的意見。關於房屋類別或社區所需的長者設施方面，在該用地的私人房屋發展亦有助應付社區對於不同類別房屋的迫切需求。至於對於水浸風險的關注，該用地所在的地區並非渠務署所指出的水浸黑點。
- 8.5 根據上文第 6 段所作評估，規劃署不支持 **R1 至 R28**、**R30**、**R32 至 R391** 及 **R393 至 R1269** 就修訂項目 A、B 及／或 D 提出的申述，並認為不應順應這些申述修訂這份草圖，理由如下：
- (a) 修訂項目 A、B 及 D 用地適合作住宅發展，以應付短期至中期的迫切房屋需求。擬議發展及其恰當的密度和建築物高度，與四周環境互相協調。相關技術評估顯示，擬議發展不會在交通、視覺及空氣流通方面對周邊地區造成重大影響，而其他相關技術評估／條文的規定亦會視乎需要加入相關契約中。地區及鄰舍休憩用地和各項政府、機構或社區設施大致足以應付區內規劃人口的需求(**R1 至 R28**、**R30**、**R32 至 R391** 及 **R393 至 R1269**)；
- (b) 當局已妥善遵循法定和行政程序就用途地帶的修訂諮詢公眾。此外，根據《城市規劃條例》，展示分區計劃大綱圖供公眾查閱，以及訂定條文規定有關人士可提出申述和意見，也是法定諮詢過程的一部分。(**R1**、**R4 至 R12**、**R15 至 R28**、**R32 至 R39**、**R41 至 R271**、**R294**、**R306**、**R307**、**R309**、**R327**、**R338**、**R342**、**R356**、**R362 至 R391**、**R393 至 R1261** 及 **R1266**)；

修訂項目 A 及 B

- (c) 第 39 區及鄰近地方規劃完善，大部分用地已獲發展或指定作住宅及政府、機構或社區用途。修訂項目 A 及 B 的土地用途及發展密度，均符合申述地點所在的新市鎮邊緣地區的既定規劃概念 (**R1、R2 及 R4 至 R28**)；
- (d) 已預留彈性可對非建築用地、建築物間距及後移措施作出更改，但須提交定量空氣流通評估 (**R3**)；
- (e) 關於公共運輸設施方面，運輸署會考慮在早上及黃昏繁忙時段增加專線小巴路線，以配合擬議發展日後帶來的需求，並適當提供泊車位 (**R1、R4 至 R12 及 R15 至 R28**)；
- (f) 風水事宜並非規劃上的實質考慮因素 (**R5 至 R12 及 R15 至 R28**)；
- (g) 草圖上「鄉村式發展」地帶內仍有土地可應付樟樹灘村和大埔尾村尚未處理的小型屋宇需求。相關的政府部門會繼續留意該區在基礎設施方面的需要，並視乎技術上是否可行，以及有否資源提供所需的基礎設施 (**R5 至 R12 及 R15 至 R28**)；
- (h) 關於更改在修訂項目 A 用地內所收回私人地段的用途，政府會根據《道路(工程、使用及補償)條例》下的既定做法作出適當考慮，但不一定將該土地建議給回前土地擁有人 (**R5 至 R12 及 R15 至 R28**)；

修訂項目 D

- (i) 準發展商須實施適當的綠化措施和樹木保護／補償建議。整體而言，擬議發展不會影響區內「綠化地帶」的功能和完整性 (**R2、R4、R5、R32 至 R39、R41 至 R52、R55、R57 至 R59、R61 至 R76、R78 至 R85、R87 至 R113、R120、R121、R123、R124、R128、R130、R132 至 R179、R185 至**

R187、R189、R193 至 R213、R216、R219 至 R235、R238 至 R254、R256 至 R264、R266 至 R272、R287、R298、R305、R312、R317、R319、R325、R328、R329、R331、R334、R338、R346、R351、R355、R357、R358、R362 至 R391、R393 至 R1235、R1237 至 R1263 及 R1265 至 R1267)；

- (j) 關於公共交通服務／設施，運輸署會密切監察該處的公共交通情況，與公共交通服務提供者聯絡，以改善相關服務及所需道路改善工程的落實，並適當提供泊車位。有關用地可闢設有足夠闊度的車輛及行人通道**(R1、R4、R5、R32 至 R38、R41 至 R53、R55 至 R63、R75 至 R88、R103、R114 至 R122、R124、R127 至 R133、R135 至 R138、R177 至 R187、R189、R190、R192 至 R253、R255 至 R272、R287、R289、R290、R294 至 R298、R300、R305、R313、R314、R321、R322、R326、R328 至 R333、R337 至 R341、R343、R346 至 R349、R351、R502、R518、R531、R534、R967、R975、R1214、R1233、R1258、R1262、R1266 及 R1267)；**
- (k) 倘因發展而須清拆受影響的構築物和墳墓，政府會按照既定程序進行**(R4、R5、R32 至 R38、R44 至 R49、R52、R55、R56、R60、R61、R75、R76、R78 至 R81、R103、R121、R124、R130 至 R132、R135 至 R138、R177、R179、R182、R185 至 R187、R189、R193 至 R196、R198、R199、R201、R202、R204 至 R207、R209 至 R213、R219 至 R225、R227 至 R233、R238、R241 至 R244、R248 至 R253、R256 至 R258、R260 至 R264、R266 至 R271、R312、R520、R1262 及 R1263)；**以及
- (l) 另有其他現有行人路及車輛通道通往 **R40** 擁有的地段。修訂項目 D 用地是一塊政府土地，現已劃作住宅

發展 (R40、R249、R250、R538、R1216 及 R1262)。

9. 請求作出決定

請城規會審議各項申述和意見，並決定應否建議／不建議順應申述的內容／部分內容修訂這份草圖。

10. 附件

附件 I	《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/27》(縮圖)
附件 II	對《大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/26》所作修訂項目附表
附件 III	第二組的申述書和劃一的信件／格式範本
附件 IV	對第二組申述所提交的意見書和劃一的意見範本
附件 V	載有所有申述人及提意見人名稱及其就第二組所作申述書和意見書的光碟(只提供予城規會委員)
附件 VI	申述和意見以及規劃署回應的摘要
附件 VII	大埔區議會環境、房屋及工程委員會二零一七年九月十三日會議記錄的摘錄
附件 VIII	在《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/27》規劃區提供的休憩用地及主要政府、機構或社區設施
附件 IX	「住宅(乙類)9」地帶、「住宅(乙類)10」地帶和「住宅(丙類)10」地帶的註釋和說明書
圖 H-1a 及 H-1b	申述地點的位置圖
圖 H-2a 至 H-2b	平面圖
圖 H-3a 至 H-3d	航攝及直升機照片
圖 H-4a 至 H-4c	實地照片
圖 H-5a 至 H-5k	觀景點和合成照片

規劃署

二零一八年四月