(譯本)

城市規劃委員會文件第 9939 號
考慮日期：2015 年 6 月 12 日

考慮《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/25》的進一步申述
(關於考慮《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/25》的
申述及意見後建議對該草圖作出的修訂)

考慮《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/25》的進一步申述
(關於考慮《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/25》的
申述及意見後建議對該草圖作出的修訂)

進一步申述的內容	進一步申述人
支持修訂項目 B1 及 B2 ，把近鳳園的兩塊用地由「住宅(丙類)10」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶及「綠化地帶」	大埔鳳園村村公所(由葉志強先生代表)(F1)
反對修訂項目 B2 ：應把近鳳園那塊現已還原為「綠化地帶」的用地改劃為「自然保育區」地帶	兩名個別人士(F2 及 F3)

1. 引言

- 1.1 二零一四年四月十一日，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/25》(下稱「草圖」)，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，共收到 6 322 份申述書。二零一四年八月五日，城規會公布申述書的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見。公布期在二零一四年八月二十六日屆滿，收到 439 份有效的意見書。
- 1.2 二零一四年十一月二十七日、十二月十一日、十二月十八日及二零一五年一月十四日，城規會根據條例第 6B(1)條考慮有關申述及意見後，於二零一五年二月十三日決定接納一些申述書的內容及部分內容(**R6(部分)**至 **R1273(部分)**、**R1324(部分)**、**R1325(部分)**、**R1326(部分)**、**R1327(部分)**、**R1328** 至 **R1624**、**R1625(部分)**、**R1626** 至 **R1628** 及 **R6322(部分)**)，把那打素醫院以西的一塊用地由「住宅(甲類)10」地帶改劃為「綠化地帶」(建議修訂項目 **A**)，以及把近鳳園的兩塊用地由「住宅(丙類)10」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶(建議修訂項目 **B1**)及「綠化地帶」

(建議修訂項目 **B2**)。相關的城市規劃委員會文件和會議記錄分別載於附件 **I** 及 **II**。

- 1.3 二零一五年三月十三日，城規會根據條例第 **6C(2)** 條展示建議對這份分區計劃大綱草圖所作的修訂，以供公眾查閱。有關的憲報公告、建議修訂項目附表、修訂圖則編號 **R/S/TP/25-A1** 及建議對草圖的《註釋》及《說明書》所作的修訂夾附於附件 **III**。展示期在三個星期後屆滿，共收到四份進一步申述書。
- 1.4 在所收到的四份進一步申述書中，**F1** 表示支持修訂項目 **B1** 及 **B2**，把近鳳園的兩塊用地由「住宅(丙類)10」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶及「綠化地帶」。**F2** 及 **F3** 則認為應保留這份分區計劃大綱草圖原本劃設的「綠化地帶」，但鳳園及乾坑的用地(圖 **FH-1** 的修訂項目 **D2** 及 **H**)則應改劃為「自然保育區」地帶。
- 1.5 **F4** 反對這份分區計劃大綱草圖，並提出一些解決房屋短缺問題的方法，但這與建議作出的修訂無關。二零一五年五月十五日，城規會根據條例第 **6D(3)** 條決定 **F4** 無效，應視為不曾作出，理由是其內容與建議作出的修訂無關。城規會亦決定把有效的進一步申述合為一組，一併聆聽。本文件旨在提供資料，以便城規會考慮三份有效的進一步申述書的內容(**F1** 至 **F3**)。
- 1.6 城規會已根據條例第 **6F(3)** 條，邀請進一步申述人(**F1** 至 **F3**)及所有相關的申述人和相關的提意見人出席會議。

2. 進一步申述

- 2.1 在三份有效的進一步申述書中，**F1** 由大埔鳳園村村公所提交，表示支持修訂項目 **B1** 及 **B2**，而 **F2** 及 **F3** 則由個別人士提交。有效的進一步申述書夾附於附件 **V**，而有效的進一步申述書所指地點的位置則於圖 **FH-2** 顯示。有效的進一步申述書的內容摘要及規劃署的回應載於附件 **IV**。

支持作出建議修訂的進一步申述

- 2.2 **F1** 支持涉及近鳳園那塊用地的修訂項目 **B1** 及 **B2**，因為該處現有的樹木和神龕不會受影響，而且可減輕空氣污染和交通擠塞的問題。
- 2.3 **F2** 及 **F3** 認為應繼續把那打素醫院以西那塊用地劃為「綠化地帶」。應注意的是，該用地正是現時修訂項目 **A** 所涉的用地，建議還原為「綠化地帶」。

反對作出建議的修訂(涉及近鳳園那塊用地的修訂項目 **B2**)的進一步申述

- 2.4 **F2** 及 **F3** 由個別人士提交，內容相同，皆認為應撤回對分區計劃大綱草圖編號 **S/TP/25** 的用途地帶作出有關修訂的建議，並應把鳳園那塊現時要還原為「綠化地帶」的用地(附件 **III** 的修訂項目 **B2**)改劃為「自然保育區」地帶。此外，亦認為當局日後應先定出和落實全面的發展及保育計劃，才進行改劃。

與建議作出的修訂沒有直接關係的其他意見

- 2.5 進一步申述 **F2** 及 **F3** 亦有提出與建議作出的修訂沒有直接關係的其他意見，包括保留這份分區計劃大綱草圖原本劃設的「綠化地帶」(圖 **FH-1**)，以及把乾坑那塊用地(圖 **FH-1** 的修訂項目 **H**)改劃為「自然保育區」地帶。所指的這些用地中，除了那打素醫院以西那塊已還原為「綠化地帶」的用地外，其他的並非現時根據條例第 **6C(2)** 條建議對大埔分區計劃大綱草圖作出的修訂所涉的用地。

3. 規劃考慮因素及評估

有關用地及周邊地區

近鳳園的用地(圖 **FH-2**、**FH3** 及 **FH-4**)

- 3.1 該用地面積為 4.78 公頃，位於大埔新市鎮近郊邊緣鳳園谷的東部。該用地的南部沿汀角路一帶是平地，現時以短期租約

方式批租予香港園藝學會有限公司使用；東北部則為緩坡，坡上是植林而成的林地。根據地政總署的樹木調查記錄，林地內約有 1 260 棵樹，包括本土和外來品種，其中數量最多的是台灣相思(約 70%)和桉屬(約 5%)。該用地也長有少量石筆木、紅花荷和土沉香，但有關調查並無錄得古樹名木(圖 **FH-F5**)。

- 3.2 該用地西面毗連一條通往沙羅洞的通道，東面是下坑政府宿舍及下坑村，南面於汀角路另一邊是大埔工業邨，北面是山坡和一個配水庫，而西面位於鳳園谷的是鳳園幾條鄉村(包括老村、麥屋和田心)及鳳園綜合發展區項目。

規劃意向

- 3.3 位於鳳園附近的汀角路的進一步申述用地(修訂項目 **B1**)已還原為「政府、機構或社區」地帶。此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。
- 3.4 鳳園附近向北延伸的進一步申述用地(修訂項目 **B2**)已還原為「綠化地帶」。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。
- 3.5 「自然保育區」地帶是要保護和保存區內現有的天然景觀、生態系統或地形特色，以達到保育目的及作教育和研究用途，並且分隔開易受破壞的天然環境如「具特殊科學價值地點」或「郊野公園」，以免發展項目對這些天然環境造成不良影響。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。大體而言，有需要進行以助保存區內現有天然景觀或風景質素的發展，或者絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，才可能獲得批准。

對進一步申述的理據及進一步申述人的建議的回應

- 3.6 備悉第 2.2 段所述 **F1** 的支持意見。

3.7 關於 **F2** 及 **F3** 提出把近鳳園那塊用地(修訂項目 **B2**)改劃為「自然保育區」地帶的建議，進一步申述人並沒有這項改劃建議提出任何理據。漁農自然護理署署長表示，雖然該用地的範圍內有一些植物是受保護的品種[即土沉香、紅花荷和石筆木]，但該用地主要是植林區，植物以外來品種為主，結構較為簡單，動植物的品種也較少。雖然該用地連同毗連的「綠化地帶」在景觀上可作為區內發展項目的緩衝，但其要保存的整體生態價值不高，因此並無有力的理據要由「綠化地帶」改劃為「自然保育區」地帶。

3.8 至於 **F2** 及 **F3** 提出的其他意見，包括保留這份分區計劃大綱圖原本劃設的「綠化地帶」，以及把乾坑那塊用地由「綠化地帶」改劃為「自然保育區」地帶，都是無效，因為所指的有關用地並非現時建議作出的修訂所涉的用地。

4. 諮詢

4.1 規劃署曾徵詢漁農自然護理署署長對進一步申述的意見，其意見已收錄在上文適當的段落。

4.2 政府下列各局及部門對進一步申述並無重大的意見：

- (a) 教育局局長；
- (b) 地政總署大埔地政專員；
- (c) 運輸署署長；
- (d) 水務署總工程師／發展(2)；
- (e) 渠務署總工程師／新界北；
- (f) 路政署總工程師／新界東；
- (g) 屋宇署總屋宇測量師／新界西；
- (h) 消防處處長；
- (i) 食物環境衛生署署長；
- (j) 康樂及文化事務署署長；
- (k) 康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處；
- (l) 社會福利署署長；
- (m) 機電工程署署長；
- (n) 民政事務總署大埔民政事務專員；
- (o) 土木工程拓展署土力工程處處長；
- (p) 土木工程拓展署新界東拓展處處長；以及

(q) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境。

5. 規劃署的意見

5.1 備悉進一步申述 **F1** 支持改劃近鳳園那塊用地(修訂項目 **B1** 及 **B2**)。

5.2 基於上文第 3 段所作的評估，規劃署不支持進一步申述 **F2** 及 **F3**，並認為應按建議修訂項目修訂草圖，理由如下：

近鳳園那塊用地連同毗連的「綠化地帶」在景觀上可作為區內發展項目的緩衝，並無有力的理據要改劃為「自然保育區」地帶。

5.3 基於上文第 3.8 段所述的理由，應告知 **F2** 及 **F3** 其申述的部分內容，包括保留這份分區計劃大綱圖原本劃設的「綠化地帶」，以及把乾坑那塊用地由「綠化地帶」改劃為「自然保育區」地帶，都是無效，因為所指的有關用地並非現時建議作出的修訂所涉的用地，而那打素醫院以西那塊用地則已還原為「綠化地帶」。

6. 請求作出決定

在審議進一步申述時，請城規會亦考慮在聆聽會上提出的論點，然後決定是否按建議修訂或按聆聽會上再作更改的建議修訂而修改草圖。

7. 跟進工作

7.1 倘城規會決定按建議修訂項目或按聆聽會上再作更改後的建議修訂而修改草圖，該等修訂會成為《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/25》的一部分。根據條例第 6H 條，草圖須於其後作為包括該等修訂的圖則而理解。該等修訂會供公眾查閱，直至行政長官會同行政會議根據條例第 9 條就草圖作出決定為止。

7.2 行政方面，當局會把城規會的決定通知建築事務監督和相關的政府部門，並會向他們提供該等修訂的文本。

附件

圖 FH-1 《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/25》

圖 FH-2 有關用地的平面圖

圖 FH-3 航攝照片

圖 FH-4 實地照片

圖 FH-5 鳳園受保護品種樹木的位置圖

附件 I 城市規劃委員會文件第 9797 號——考慮有關《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/25》的申述及意見

附件 II 城規會二零一五年二月十三日會議記錄的摘錄

附件 III 憲報公告、建議修訂項目附表、修訂圖則及建議對草圖《註釋》和《說明書》作出的修訂

附件 IV 有效的進一步申述的摘要

附件 V 有效的進一步申述書

規劃署

二零一五年六月