

第 3 組申述及規劃署的回應的摘要

第 3 組申述書(關於古洞北分區計劃大綱圖的 R5 至 R10、R51 及 R20728，以及關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 R4 至 R9、R28、R35 至 R38、R46、R79 及 R100 至 R538)由置富投資有限公司、香港地產建設商會(關於古洞北分區計劃大綱圖及粉嶺北分區計劃大綱圖)、大輝行有限公司、The Estate of the late Mr Fok Ying Tung Henry、添永發展有限公司、財宏有限公司、綠野田園有限公司、培豐有限公司、祺星有限公司、泰陽有限公司，以及 449 名個別人士提交。他們的主要申述理據和建議及規劃署的回應撮述如下：

關於古洞北和粉嶺北兩份分區計劃大綱圖的申述

申述

規劃署的回應

關於古洞北分區計劃大綱圖的申述編號 R5

一名個別人士

- 要求把第 96 約地段第 834 號納入分區計劃大綱圖涵蓋的範圍。

主要的申述理據：

(a) 第 96 約地段第 834 號有五分之四的地方在分區計劃大綱圖涵蓋的範圍內，五分之一則不

(1) 第 96 約整個地段第 834 號屬於古洞北分區計劃大綱圖涵蓋的範圍，在該分區計劃大綱圖上

然。該地段現時作臨時用途，倘日後被收回作發展，餘下那五分之一的地方，便不能有效運用。因此，整個地段都應納入分區計劃大綱圖涵蓋的範圍內。

劃作「政府、機構或社區」地帶、「綠化地帶」和顯示為「道路」的地方。

- (2) 為進行古洞北和粉嶺北兩個新發展區的發展，政府會收回和清拆規劃作公共工程項目、公共房屋和私人發展的私人土地，然後進行土地平整工程及提供基礎設施，再把這些土地撥作各種用途。徵收土地的詳細事宜會於落實發展的階段處理。

關於古洞北分區計劃大綱圖的申述編號 R6 及關於粉嶺北分區計劃大綱圖的申述編號 R4

一名個別人士

- 要求把第 100 約地段第 104 號納入分區計劃大綱圖涵蓋的範圍。

主要的申述理據：

- (a) 第 100 約地段第 104 號有五分之四的地方在分區計劃大綱圖涵蓋的範圍內，五分之一則不然。該地段現時作臨時用途，倘日後被收回作發展，餘下那五分之一的地方，便不能有效運

- (1) 第 100 約整個地段第 104 號屬於《古洞南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KTS/14》涵蓋的範圍，在該分區計劃大綱圖上劃作「農業」地帶，並未有劃入古洞北和粉嶺北兩個新發展區

用。因此，整個地段都應納入分區計劃大綱圖涵蓋的範圍內。

的範圍。

關於古洞北分區計劃大綱圖的申述編號 R9 及關於粉嶺北分區計劃大綱圖的申述編號 R9

香港地產建設商會

- 大致支持有關在古洞北建設新市鎮／擴展粉嶺北新市鎮的通盤規劃。
- 就這兩份分區計劃大綱圖的一些規劃總則及落實機制提出意見。
- 要求放寬一些土地用途地帶／用途的高度／地積比率限制／發展規定，以及改劃一些土地用途地帶。

主要的申述理據：

表示支持的意見

支持通盤規劃方針

- 大體而言，這兩份分區計劃大綱草圖提出的建議都可作為發展依據，當中作房屋、休憩用

支持通盤規劃方針

- (1) 備悉。

地、就業及社區設施的土地組合很好，為日後古洞北／粉嶺北的居民提供優質環境；而重要的是，這種通盤規劃方式能為規劃及落實各種公共基礎設施提供很好的依據。

所規劃的發展必須配合新遷入的居民數目增長而落實，不能如其他地區那樣滯後。

表示反對的一般意見

A. 發展密度定得太低，並不合理

(a) 住宅地帶的地積比率定得太低，並不合理

既然香港整體可供發展的土地不足，闢設基礎設施的公共成本又高，加上有潛力創造一個規劃完善的高質素都市環境，就應盡量發揮新發展區的發展潛力。

- (2) 備悉有關支持整體規劃方針的意見。為能及早推出土地應付住屋和經濟需要，並確保能適時提供齊全的商業、零售、休憩用地和政府、機構或社區設施，以配合人口遷入，當局制訂了新發展區計劃的落實時間表，各發展項目的工程會適當地分期及分項進行。部分房屋及配套設施的土地平整及基礎設施工程的詳細設計工作，列入前期工程計劃內，並計劃於二零一四年展開，使建造工程能在二零一八年開始，這樣，首批居民便可在二零二三年遷入。其他主要工程會在前期工程動工後展開。古洞北及粉嶺北新發展區的發展預計在二零三一年整體完成。

A. 發展密度定得太低，並不合理

(a) 住宅地帶的地積比率定得太低，並不合理

- (1) 根據「新發展區研究」，新發展區的發展善用珍貴的土地資源，以滿足本港的房屋及經濟需求。因應公眾人士在公眾參與活動中提出要盡量發揮新發展區發展潛力的訴求，當局對房屋用地的發展密度進行了檢討。當局衡量過不同

古洞北的「住宅(丙類)」、「住宅(乙類)」及「住宅(甲類)」三個住宅地帶的准許地積比率分別為 0.4 倍、3.5 倍及 5 至 6 倍(包括住用及非住用樓面面積)，比《香港規劃標準與準則》所定的住宅發展密度第 3 區、第 2 區及第 1 區的地積比率倍數分別低 2.6、1.5 及 2 至 3。至於粉嶺北，這三個住宅地帶的擬議地積比率分別為 2 倍、3.5 倍及 4 至 6 倍(包括住用及非住用樓面面積)，比《香港規劃標準與準則》所定的住宅發展密度第 3 區、第 2 區及第 1 區的地積比率倍數分別低 1、1.5 及 2 至 4。政府收地不易，把地積比率定得較《香港規劃標準與準則》為低，做法並不合理，不但沒有善用珍貴的土地資源，更錯失一個能長遠解決房屋用地供應問題的大好機會。

的考慮因素，包括如何善用土地資源、提供充足的政府、機構或社區設施、規劃基礎設施的負荷能力，以及良好的城市設計框架等，之後把各種房屋用地的發展密度提高。古洞北和粉嶺北兩個新發展區未來市中心的住宅用地的地積比率，已由 3.5 倍或 5 倍提高至 6 倍，作高密度發展。另外，又把大部分低密度用地(即住宅發展密度第 3 區)提升至第 2 區，地積比率調高至 3.5 倍。這些修訂連同房屋組合方面的其他改動，會增加約 12 700 個單位，令可提供的單位總數由 47 300 個增至 60 000 個。粉嶺北和古洞北兩個新發展區的地區中心附近的高密度住宅發展的總地積比率一般為 6 倍。這個發展密度與其他新市鎮的發展密度相若。

- (2) 根據《香港規劃標準與準則》中有關新市鎮的標準，住宅發展密度第 1 區、第 2 區、第 3 區及第 4 區的最高住用地積比率分別為 8 倍、5 倍、3 倍及 0.4 倍。雖然住宅發展密度第 1 區的最高住用地積比率為 8 倍，但除將軍澳和一些新市鎮的個別發展項目外，大部分新市鎮現時的最高住用地積比率都是定為 5 倍左右。《香港規劃標準與準則》訂明，當局只會在基礎設施不受限制的情況下，例如有關地區附近設有容量大的運輸系統(例如毗連市區而且有港

鐵服務覆蓋的將軍澳新市鎮)，才會准許把該處的住用地積比率定為 8 倍。《香港規劃標準與準則》建議住宅發展密度第 2 區、第 3 區及第 4 區的最高地積比率分別為 6 倍、3.5 倍及 0.4 倍，據此，粉嶺北和古洞北兩個新發展區的住宅發展密度第 1 區、第 2 區及第 3 區用地也採用此地積比率。

(b) 商業地帶／用途的地積比率定得太低

- (3) 劃一增加發展密度這一建議，會影響區內提供的基礎設施，特別是石湖墟污水處理廠的污水處理和處置量。另根據擬議的發展規模估計，粉嶺公路將會接近負荷上限，如發展密度再提高，公路網就會不勝負荷。在城市設計／視覺效果方面，令人關注的問題是發展項目的體積和高度增加會令視覺觀感改變，以及這些改變整體上對附近環境有何影響。發展密度有多種限制，必須進行另一次全面的可行性研究(涵蓋規劃、環境、交通和運輸、基礎設施及其他技術範疇)，才有理據進一步提高發展密度。是否應整體提高發展密度，必須作出周全的研究，務求能善用土地資源，也能滿足公眾希望新發展區有優質生活環境的訴求，在兩者之間作出

平衡。

- (4) 儘管申述人建議提高新發展區的發展密度，但當局亦在公眾參與活動期間收到其他公眾意見，要求降低新發展區的發展密度，以保存當地的特色。事實上，新發展區現時的規劃已平衡了房屋及就業需要、公眾想有優質生活環境的訴求、環境保護、城市設計及眾多其他考慮因素。
- (5) 分區計劃大綱圖有條文訂明可略為放寬地積比率和建築物高度限制。城規會將通過規劃申請程序，按每宗個案的個別情況作出考慮。

(b) 商業地帶／用途的地積比率定得太低

在新發展區內，商業用途只限設於「住宅(甲類)1」地帶、「住宅(甲類)2」地帶及「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通匯處」地帶的建築物的最低兩層，地積比率分別為 1 倍及 0.5 倍。如要在「住宅(乙類)」地帶及「住宅(丙類)」地帶發展商業用途，則要向城市規劃委員會提出申請。這樣的地積比率根本不足以令市中心熱鬧興旺，有關的限制更與《建築物(規劃)規例》關於具彈性的商住混

(c) 闢設商業用途

- (1) 在釐定將會在古洞北及粉嶺北兩個新發展區提供的商業設施的最理想規模時，曾考慮多項因素，例如地區特色、規劃人口、基礎設施的承受力、良好的城市設計等。根據分區計劃大綱圖「住宅(甲類)」地帶及「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通匯處」地帶現時的地積比率限制，前者的最高地積比率限為 6 倍，後者限為 5 倍，當中住用地積比率分別不得超過 5 倍及 4.5 倍，換言之，已為闢設

合地積比率計算方式不符。當局應回應市場的需求，在設計上提供更大的彈性。即使要施加限制，也要有彈性，容許建築物有三層(包括地庫)可發展商業用途，並把最高非住用建築物地積比率定為 2 倍。

商業設施提供彈性，以應付區內居民的需要，亦有助締造一個具活力的市中心。這些准許的非住用地積比率可以用於兩層高的梯級式平台，或五層高的特別設計非住宅建築物。

- (2) 至於把商業用途限為兩層的問題，此限制主要是根據「新發展區研究」的空氣流通評估提出的建議而訂定的。為了改善街道的透風情況，有關地區並不鼓勵興建體積龐大的大型平台。因此，在古洞北及粉嶺北兩個新發展區市中心核心區的購物步行街沿途的發展用地上的平台都設計成不高於兩層，並要透風，以便氣流通向行人往來的路面，減低峽谷效應。
- (3) 規定梯級式平台只限兩層高，是要確保平台設計更透風，能直接把向下的氣流引到行人往來的路面，同時令市中心的建築風格更一致，更吸引，為街道增添生氣。在兩個新發展區市中心的購物步行街兩邊闢設梯級式平台，並設臨街商舖、茶座及餐廳，街道就更加生氣勃勃。指定作「梯級式平台」的土地，最高建築物高度限為 5 米，另外，平台一樓須後移 10 米。

B. 建築物高度上限定得太低

認同採用《香港規劃標準與準則》的城市設計概念，發展項目的建築物高度應由市中心向周邊遞降，市中心較高，周邊則是低至中等高度。

不過，就古洞北的情況而言，則沒有理由要建築物高度向南面外圍遞降。粉嶺公路和青山公路闊約 40 米，有六條行車線，因此建築物高

B. 建築物高度上限定得太低

(1) 備悉申述人認同採用《香港規劃標準與準則》的城市設計概念，使建築物的高度構成梯級狀輪廓。當局在制訂古洞北及粉嶺北兩份分區計劃大綱圖對建築物高度的限制時，已充分考慮過進行「新發展區研究」時所作的空氣流通評估、《香港規劃標準與準則》及《香港城市設計指引》。古洞北及粉嶺北兩份分區計劃大綱圖所定的建築物高度限制是基於合理假設，並已考慮過這兩份分區計劃大綱圖所准許的發展密度，以及可以讓建築物加入一些設計，令發展盡善盡美。古洞北及粉嶺北兩個新發展區建築物的高度整體上是向外圍和河畔遞降，令新發展項目的高度和體積錯落有致，並確保與鄰近的鄉郊環境融合得更好，而且對景觀、天然光線及通風亦會有正面的影響。古洞北及粉嶺北兩份分區計劃大綱圖所定的建築物高度限制已考慮過這兩份分區計劃大綱圖所准許的發展密度，以及顧及到彈性，讓建築物能加入一些設計，令發展盡善盡美。

(2) 申述人亦建議放寬粉嶺公路及青山公路沿路的發展用地(涉及古洞北新展區)及馬適路沿路的發展用地(涉及粉嶺北新展區)的建築物高度限

度無須向南面外圍遞降。在這個邊緣地區的建築物高度可以增加。

至於粉嶺北，也沒有理由要建築物高度向新發展區東南面外圍遞降，因為馬適路(有四條行車線)對面現時有一些高聳的發展項目，這樣做在改善視覺感觀方面沒有多大好處，反而與現有的高密度發展項目作適當的配合更好，根本無須不必要地降低建築物高度。

制。為使古洞北新發展區發展項目的密度和建築物高度由該區市中心向南面外圍遞降，粉嶺公路沿路都是一些低矮至中等高度的政府、機構或社區設施及商業發展項目，這樣，該區與古洞南地區現有的低矮發展項目之間便可以予人視覺上的舒緩。

- (3) 關於提高雙魚河沿岸的「其他指定用途」註明「商業及科研園」用地的建築物高度至主水平基準上 140 米的建議，雖然那些用地與塱原自然生態公園之間有一些緩衝區相隔(例如雙魚河連同一塊劃為「休憩用地」地帶的狹長土地，或 P2 道路連同「其他指定用途」註明「美化市容地帶」及非建築用地)，但兩者的距離其實並不是很遠(該公園距離商業及科研園約 70 米)。擬議的建築物高度過高，在保護生態、城市設計及景觀方面而言並不合適。
- (4) 粉嶺北新發展區方面，建議採用梯級式建築物高度概念，整體發展密度和建築物高度由地區樞紐向外圍及河畔遞降，令新發展項目的高度和體積錯落有致，並確保與鄰近的鄉郊環境融合得更好。粉嶺北地區中心中央的發展用地，其建築物高度普遍較高，最高為主水平基準上 125 米，然後向東遞降至主水平基準上 90 至

必須整體增加准許的建築物高度。香港住宅樓宇的高度普遍約為 40 層，而古洞北和粉嶺北的最高建築物高度則為 35 層，相比之下，實屬偏低。把建築物高度上限定得太低，會影響發展空間，不單未能善用珍貴的土地資源，更會錯失為香港提供房屋用地的機會。

C. 規劃購物步行街－須融合成協調一致的網絡

所規劃的購物步行街會成為公眾休憩用地網絡的一部分，該網絡的設計、建造、管理和營運都是一體性的。當局在批地時，應考慮作出鼓勵，使這些步行街能與毗鄰的私人土地發展項目融合，無論是地面還是地庫的發展都能協調一致。

110 米，然後再遞降至主水平基準上 75 米。至於現時在粉嶺北地區中心南面馬適路沿路的房屋發展項目，則為 28 至 34 層高，建築物高度為主水平基準上 90 至 115 米。粉嶺北分區計劃大綱圖現時訂明的建築物高度限制是合適的。

- (5) 關於申述人提出劃一放寬准許的建築物高度限制這一意見，分區計劃大綱圖現時所訂的最高建築物限制已足以達至已規劃的發展密度及在設計上提供足夠的彈性。

C. 規劃購物步行街－須融合成協調一致的網絡

古洞北及粉嶺北兩份分區計劃大綱圖規劃了完善的行人道和單車徑網絡，確保居民在地面往來各主要活動地點及附近地區時可以更加方便，以及這些網絡能與區內的商業設施融合。為了令該區更添生氣和活力，某些選定的「住宅(甲類)」地帶及「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通交匯處」地帶(例如古洞北的市廣場及粉嶺北的地區中心)內貼着十字型休憩用地的那些用地的邊界會興建梯級式平

台，前方設一系列零售店舖，形成一條購物步行街。這種梯級式的平台設計可使行人往來時更感興趣，亦可使街道的空氣更加流通。用地邊界貼着休憩用地走廊的地方可設「商店及服務行業」及「食肆」用途，確保街上商店林立，茶座、餐廳和零售商店等商業及休閒設施一應俱全。城市設計研究(古洞北及粉嶺北兩個新發展區前期工程的詳細設計及建築工程研究的一部分)會進一步考慮／研究古洞北及粉嶺北的市廣場如何可結合完善的購物、餐飲及康樂設施，亦會研究如何可改善市廣場及附近一帶的行人接駁通道，利便居民往來，以及提高該處的活力、獨特性和景觀質素。如建議在地庫發展商業用途，城規會在審批規劃申請的過程中，會按個別情況考慮。

D. 休憩用地網絡－土地未盡其用／康樂用地不能發揮功能

- (a) 古洞北有大量面積可觀的休憩用地，但散布在草圖各處，根本不能地盡其用。雖然這些休憩用地可提升該區的整體質素和增添其特色，但大部分難以發展動態和有意義的公共康樂設施，當中貫穿古洞北市中心的休憩用地及在規劃區第 24 區和第 26 區的休憩用地走廊，對

D. 休憩用地網絡－土地未盡其用／康樂用地不能發揮功能

- (1) 古洞北及粉嶺北兩個新發展區的其中一個城市設計原則，是提供一個強而具吸引力的園景設計大綱。根據這個大綱，區內休憩用地連結一起，連同沿河而設的連綿不斷的休憩用地，可以接達新的及現有發展區的休憩用地，以締造一個「綠色」新市鎮。闢設休憩用地，是要提

於改善市貌或保障遠距離的視野，作用不大。

- (b) 至於粉嶺北，大部分休憩用地設於河畔長廊，形狀狹長，或是聚集點的綠化走廊的一部分。這些休憩用地未能發揮康樂用地的功能，促進市民的健康，反而更像純園景區，能優化這些本身應加以美化的地方的整體景致。休憩用地的範圍、面積和特色，應以適合進行能促進市民健康的社區活動為宜。

供動態及靜態康樂活動的場地，滿足市民所需，以及提供綠化機會，改善城市的環境。

- (2) 另外，各休憩用地走廊連接住宅區設有完善的單車徑和行人道網絡，與主要的公眾休憩用地，方便居民往來各主要活動地點，以及新的和現有的發展項目。有關細節會在進行詳細設計及建築工程研究時再作研究。
- (3) 古洞北新發展區有完善的康樂及綠化空間網絡，包括區域、地區及鄰舍休憩用地。貫通市中心北至南及長 1.2 公里東至西的休憩用地(市鎮公園)，是接達該區南面的古洞南現有的社區及東部的河上鄉和燕崗的主要綠化走廊。主要和次要的綠化走廊都設計成綠樹小徑、林蔭大道、步行街和綠化行人道，使古洞北新發展區綠樹連綿，灌木處處，整區的行人通道連貫不斷，安全無阻。在古洞北規劃區第 24 及 26 區劃設的休憩用地，是該區完善連貫的休憩用地網絡的重要部分，亦可作為各住宅用地之間的景觀緩衝區，十分重要，應予保留。

- (4) 粉嶺北新發展區會設有一個結合河畔長廊及公眾休憩用地的網絡，網絡中各公眾休憩用地連通，並有不同的面積和功能，包括區域休憩用地、地區休憩用地及鄰舍休憩用地，連接粉嶺／上水新市鎮。其中粉嶺北規劃區第 11 區的「休憩用地」地帶規劃作體育館，粉嶺北規劃區第 12 區的地區休憩用地則建議發展為粉嶺北新發展區的中央公園，可進行各項體育活動。粉嶺北規劃區第 6 區亦同樣設有大面積的地區休憩用地。上水華山西南面則有一些狹長的鄰舍休憩用地，供附近村民享用。有些鄰舍休憩用地會作為休憩用地走廊，把住宅區與河畔長廊連結起來。

E. 非建築用地

建議劃設的一些非建築用地位於發展用地內，卻面向休憩用地。這些非建築用地對建築物設計施加不必要的限制，應予取消。如建築物之間要留有距離，應把這些地方劃為「休憩用地」地帶。

E. 非建築用地及休憩用地

- (1) 非建築用地的其中一個功能是作為觀景及／或通風廊。古洞北及粉嶺北兩份分區計劃大綱圖上的非建築用地主要是根據「新發展區研究」的空氣流通評估結果而劃，並已考慮個別用地的限制對發展潛力的限制。劃設非建築用地在規劃上是必要的，可使古洞北及粉嶺北兩區的空氣更加流暢。

- (2) 雖然「休憩用地」地帶及非建築用地均可作為通風廊，但兩者的土地用途功能及規劃意向不同。前者旨在提供休憩空間供大眾享用，後者則是建築設計的一部分，目的是在地面留下一些空間作通風之用。劃設非建築用地不會影響該區的土地用途地帶規劃，有關土地仍屬於土地擁有人，用地的發展密度亦不會受影響。倘把非建築用地改劃為「休憩用地」，會影響相關用地的發展潛力。
- (3) 此外，當局是為滿足市民追求理想居住環境的訴求及基於公眾利益和公益起見而規定劃設非建築用地。取消非建築用地，便達不到建立及／或改善將設／現有的風道的目的。

F. 布局設計欠效益

兩個新發展區有多條道路橫越，而且到處是休憩用地和非建築用地。從結構方面而言，發展用地上不可發展的土地太多。規劃的道路只連通少數用地，此外，還有不少盡頭路，這樣根本不能善用基礎設施。總的來說，把最高地積比率定為 6 倍，又加入種種城市設計元素(包括梯級狀建築物高度輪廓及大量綠化空間和行人環境)，根本不能善用珍貴的土地資源，某

F. 布局設計欠效益

- (1) 劃設休憩用地及非建築用地，有利於城市設計、人們往來及通風。新界東北新發展區的道路網內，區內道路的數量已減至最少。此外，當局已根據「新發展區研究」的空氣流通評估結果，在新發展區的布局上加入了若干通風廊／風道，讓風能更易穿透。這些通風廊／風道包括古洞北及粉嶺北兩個新發展區的主要休憩用地走廊、區內道路及非建築用地，全都非

程度上更錯失了善用土地發展房屋的機會。

常重要且暢通無阻，能讓盛行風穿透相關地區已建設的地方。

- (2) 當局已檢視粉嶺北及古洞北兩個新發展區所有發展用地，認為這些用地皆可達至現行規例所准許的最高發展密度，並可改善市景(可免建築物高度過於單調)。此外，採用梯級式建築物高度設計，可讓風吹掠過樓宇頂部，開啓區內專設的風道的入風口，令新發展區的發展項目中央的空氣流通。

G. 公共和私人房屋的分布

G. 公共和私人房屋分布

(a) 公共和私人房屋的比例

(a) 公共和私人房屋比例

公共和私人房屋土地的比例建議為 60 比 40，這個比例令私人房屋和公共房屋的組合不均，不能促進社會互動及階級流動，也不能令建築物設計多樣化和視覺上多點美感和趣味。當可買賣的私人房屋單位數目減少，樓市難以擴張，市民也就難以如願置業，長遠來說，更會導致房屋供應短缺，樓價上升，市民難以負擔。房屋種類多元化非常重要，這樣市民才可按個人需要選購符合其理想的那類房

- (i) 鑑於公眾期望新發展區可提供更多公共房屋，當局經過詳細的技術評估後，在進行「新發展區研究」的第三階段公眾參與活動時，已適當增加新發展區的發展密度，以期在新發展區提供更多公共房屋單位。現時的建議是把兩個新發展區的整體公共及私人房屋比例定為 60 比 40。此比例與長遠房屋策略督導委員會所主張的比例一致，也配合《二零一四年施政報告》所公布的政府決定，就是要在未來 10 年達到

屋。

供應合共 470 000 個新建公共及私人房屋單位的目標，當中公共房屋佔六成。另外，此一比例亦與現有的粉嶺／上水新市鎮的有關比例(59 比 41)相若。

- (ii) 為了令古洞北和粉嶺北兩個地區有均衡的人口結構，當局撥出一批多類型的房屋用地，分配作資助房屋和各類私人房屋的發展，務求為社會不同階層提供多種房屋選擇。以單位數目計算，古洞北和粉嶺北兩個新發展區整體的公共和私人房屋比例約為 60 比 40，以確保兩區可發展成平衡共融的社區。粉嶺北規劃區第 6、8、13、14、15 和 17 區有一些用地已預留作公屋／居屋或作公屋／居屋混合發展，以應付日後對資助房屋的需求，而這樣亦可提供彈性，使個別用地可提供公屋和居屋單位。關於個別用地的公屋和居屋單位如何組合，當局會在落實發展後再作考慮。

(b) 地理上的分布

公共和私人房屋的位置明顯分隔開，私人房屋主要位於新發展區的東部，而公共房屋則主要在西部。如此安排下，社會經濟背景相似的人

(b) 地理上的分布

- (i) 當局把鐵路站、公共交通交匯處和市中心的附近的地區規劃作公共房屋發展，目的是利便居民使用公共交通、社會服務和社區

很可能會集中在一起，另會出現大量設計千篇一律的建築物。

設施。這些地方會有多種兼容的非住宅用途(包括商業、社會服務和社區用途)，為居民服務。當局亦建議把古洞北新發展區擬設古洞鐵路站北面的地方，以及粉嶺北新發展區兩個地區樞紐(即東部的地區中心和西部的南岸住宅區)作公共房屋用途。

- (ii) 粉嶺北規劃區第 6、8、13、14、15 和 17 區有一些用地已預留作公屋／居屋或作公屋／居屋混合發展，以應付日後對資助房屋的需求，這樣亦可提供彈性，使個別用地可提供公屋和居屋單位。因此，這些地區有許多公共和私人房屋用地都是相鄰，之間有完善的單車徑、休憩用地和行人道網絡連通，十分方便。新發展區的私人和公共房屋用地組合很好。
- (iii) 有許多公共和私人房屋用地都是相鄰，例如古洞北規劃區第 20 及 26 區和粉嶺北規劃區第 10 及 13 區，之間有完善的單車徑和行人道網絡連通，十分方便。新發展區的私人和公共房屋用地組合很好。例如，古洞北新發展區的市廣場兩邊有 14 塊房屋用地，其中 8 塊用作發展私人房

屋，另外 6 塊則作發展公共房屋。同樣，粉嶺北新發展區的地區中心有 15 塊房屋用地，其中 9 塊用作發展私人房屋，另外 5 塊則作發展公共房屋(依據獲採納的發展大綱圖的規劃)。

H. 落實發展的考慮因素

(a) 規劃布局應配合土地業權分布模式

擬議的道路、休憩用地及「政府、機構或社區」地帶有些會設於有眾多業權的土地，這些土地須先收回和進行清拆，因此不能很快落實發展。規劃布局應大致配合土地業權分布的模式，這樣便可免卻收地和清拆，及早推出土地。

H. 落實發展的考慮因素

(a) 規劃布局應配合土地業權分布模式

- (1) 當局制訂古洞北新發展區的發展計劃時考慮過多項因素，包括新發展區的策略性角色、如何善用土地資源、不同土地用途的要求、土地用途是否協調、道路網、所需的政府、機構或社區設施、城市設計和技術可行性等，然後便劃定各發展用地，過程中也考慮過已規劃的土地用途、休憩用地網絡、單車徑／道路網、主要通風廊／風道等。至於個別土地業權，則並非規劃用地分區的考慮之一。
- (2) 為發展新界東北新發展區，政府會把已規劃作公共工程以及公共和私人發展項目的私人土地收回，進行清拆和土地平整工程，然後闢設基礎設施，再分配作各種用途。

(b) 多加措施以落實發展

用傳統新市鎮發展模式來徵集土地而不設換地機制，對推出土地會有影響。由於新發展區內可發展的土地有六成屬私人擁有，因此須收地和進行清拆。除傳統新市鎮發展模式外，政府應考慮並採用更多措施以徵集土地，例如換地申請方面，所要求的土地最少面積應包括夾雜在私人土地中的政府土地；在引用《收回土地條例》方面訂下清晰的指引；以及修訂《新界條例》，降低出售祖／堂土地須獲一致通過這個行政門檻，因為一旦非業主自住及土地業權出問題，徵收土地便有困難。

(c) 不切實際的目標時限

把準備工作的目標時限定為兩年，其中一年時間處理分區計劃大綱圖，一年時間考慮土地行政問題，卻不為補地價上訴預留時間，是不切實際的做法。政府應定期修訂目標時限。

(d) 第二及第三階段的換地申請

地政總署表示暫時只會受理涉及分區計劃大綱草圖第一階段發展的換地申請。申述人認為沒

(b) 多加措施以落實發展

古洞北和粉嶺北分區計劃大綱圖所展示的是新發展區的概括土地用途大綱，收地問題會於項目實施期間處理，並不屬兩份分區計劃大綱圖的範疇。

(c) 不切實際的目標時限

上文第 H(b) 項對關於古洞北分區計劃大綱圖的 **R9** 及關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 **R9** 的回應適用。

(d) 第二及第三階段的換地申請

上文第 H(b) 項對關於古洞北分區計劃大綱圖的 **R9** 及關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 **R9** 的回應

有理由不能一開始就受理第二及第三階段的申請，若地政總署現時就處理第二及第三階段的換地申請，便可確保能在既定的時限內及早考慮這些申請。除非有表示反對的申述，以及涉及臨時或永久的通道，否則應按照分區計劃大綱草圖來考慮申請。

(e) 交出涉及道路、休憩用地及「政府、機構或社區」地帶的地段

地政總署表示不會在收地前接收交出的那些涉及道路、休憩用地及「政府、機構或社區」地帶的地段，這樣可能會有影響，使新發展區的土地未能及早推出，配合人口遷入。地政總署應接收涉及道路、休憩用地及「政府、機構或社區」地帶的土地，才可確保土地能適時推出。

(f) 成立總專責小組協調關設公共設施的工作

政府過往只會在人口達致某個限度才計劃和興建公共設施，此安排實不妥，公共設施應在人口遷入前就關設好。由於落實古洞北及粉嶺北新發展區發展計劃會涉及多個政府部門，而每個部門的資源多寡和工作優次不同，因此應成

適用。

(e) 交出涉及道路、休憩用地及「政府、機構或社區」地帶的地段

上文第 H(b) 項對關於古洞北分區計劃大綱圖的 **R9** 及關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 **R9** 的回應適用。

(f) 成立總專責小組協調關設公共設施的工作

有關就新發展區的發展成立跨部門專責小組並實行新的運作機制的建議。但古洞北和粉嶺北分區計劃大綱圖所展示的是新發展區的。

立一個總專責小組，協調各方面的工作，確保發展計劃能快些落實。

專就古洞北分區計劃大綱圖提出的申述的主要理據

I. 「其他指定用途」註明「商業及科研園」地帶的商業功能

古洞北新發展區東南部的「其他指定用途」地帶羣，一般是為進行與落馬洲河套地區日後的發展和擬議的發展走廊有關的高層次商業活動而設，並非為配合區內人口日常生活所需，也非為區內人口提供就業機會。關於中心區交通樞紐一帶及東南部的「其他指定用途」地帶羣的商業樓面空間，應設方便行人往來的有蓋行人道和接駁設施與之連接，以增加人流，帶動街頭活動和減少往來車輛。

I. 「其他指定用途」註明「商業及科研園」地帶的商業功能

- (1) 古洞北和粉嶺北兩個新發展區可為當地現有和將來的人口提供合共約 37 700 個職位。在古洞北新發展區粉嶺公路沿路劃設「其他指定用途」註明「商業及科研園」地帶，是要提供土地，應付香港的策略性經濟需要，並提供各種與工商業相關的就業機會。地帶內的一羣用地可提供空間發展香港優勢產業，例如創新及高科技產業，以及文化和創意產業。分區計劃大綱圖並非不准有日常的商業用途。新發展區已留有彈性，可在「其他指定用途」註明「商業及科研園」地帶、「其他指定用途」註明「研究與發展」地帶及「其他指定用途」註明「混合用途」地帶發展各種商業用途，例如「商店及服務行業」、「食肆」、「娛樂場所」或「辦公室」用途等，以回應市場的需要。其他經濟及社會服務設施，例如零售、服務業及社區設施等住宅發展項目配套，將會為區內居民

提供不同種類的職位，包括一些技術要求較低的職位。這些經濟活動有助推動本土經濟，並帶來不同種類的就業機會。

- (2) 貫通市中心北至南及東至西的休憩用地是接達有關的「其他指定用途」用地羣的主要走廊。完善的地面行人接駁設施可方便行人往來這些「其他指定用途」用地羣和市中心。關於有蓋行人道和接駁設施的設計和數量，當局會在詳細設計階段進行研究。

J. 商用土地的用途定得太具體

把商用土地分為多個支區，太具體地劃分各者的用途，會造成不必要的限制，干擾了市場機制，無法快速回應不斷轉變的社會和經濟需要。雖然各支區定有主題，其規劃意向足以發揮其地理上的優勢，但具體而言，這些支區應作何種商業用途，大致可由市場決定，這樣才可及早落實發展。把這些支區的地積比率定為1至3倍，未免太低，完全未能善用珍貴的土地資源。

J. 商用土地的用途定得太具體

- (1) 各「其他指定用途」地帶都會就不同效用及該區的需要而定其獨特的規劃意向以配合該區的長遠規劃。各「其他指定用途」地帶內亦會有合理的土地混合用途。

- (2) 古洞北分區計劃大綱圖把粉嶺公路沿路一羣用地劃為「其他指定用途」註明「商貿及科技園」地帶，其規劃意向是作中等密度的商業、辦公室、設計、研發及發展等混合用途，支援香港的科技發展。目的是要善用此地鄰近羅湖

口岸、落馬洲口岸、落馬洲河套地區、擬設的鐵路站和粉嶺公路的地利，以應付各種不同的策略性土地用途需求。另外，在古洞北第 31 及 32 分區的「其他指定用途」註明「商貿及科技園」地帶內，有一條 10 米闊的非建築用地，可作為與北面 D2 公路之間的緩衝區。

- (3) 在古洞北分區計劃大綱圖上的「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，其規劃意向主要是中等密度的商業／辦公室、酒店、住宅用途和社會福利設施的混合發展。此混合發展區位於古洞北中心，可提升市中心的活力及重要性。混合發展區已留有彈性，可發展各種辦公室和研究用途，又可用作酒店及住宅，以配合市場的需求。另外，在「其他指定用途」註明「混合用途」地帶內，有一條 10 米闊的非建築用地，可作為與北面 D2 公路之間的緩衝區。

- (4) 擬議的「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向是作一般商貿用途，而一般會設於現有工業區，以逐漸取替固有的污染性工業用途。在此地帶內，資訊科技及電訊業、非污染工業用途、辦公室用途和其他商業用途，均屬新「商貿」樓宇經常准許的用途。在現有工業樓宇或工業 - 辦公室樓宇內，

具有較低火警危險而不直接向公眾提供顧客服務或供應貨品的辦公室用途，列為經常准許的用途。基於以上各「其他指定用途」地帶的不同規劃意向，將「其他指定用途」註明「商貿及科技園」地帶及「其他指定用途」註明「混合用途」地帶改劃作「其他指定用途」註明「商貿」地帶的建議並不適當。

專就粉嶺北分區計劃大綱圖提出的申述的主要理據

K. 與毗鄰地區的連繫

粉嶺北新發展區、粉嶺和上水的設施和休憩用地會供這三區的居民共用。可是，上水區一帶道路網的交通量已近可承受的上限。因此，這三區的地面及地底行人道系統和單車徑網絡必須夠完善方便，才能鼓勵居民使用，從而減少往來車輛。另外，要詳細研究公共交通交匯處所設的服務。往來粉嶺／上水的交通接駁服務會加劇上水道路網的擠塞情況，也會加添香港鐵路(下稱「港鐵」)粉嶺和上水站的壓力。

K. 與粉嶺／上水新市鎮的連繫

- (a) (1) 新發展區鄰近粉嶺／上水新市鎮，既然如此，所以古洞北和粉嶺北兩個新發展區將發展為粉嶺／上水新市鎮的擴展部分，整合為粉嶺／上水／古洞新市鎮，以有效共享資源。粉嶺北新發展區規劃了完善的行人道和單車徑網絡，確保居民往來該區和粉嶺／上水新市鎮更為方便，亦利便他們共用社區、康樂和商業設施，並增加地區內的就業機會。為加強新發展區與現有新市鎮的連繫，交通接駁服務、行人道／單車徑網絡等措施將於詳細規劃和落實發展的階段再作研究。

- (2) 分區計劃大綱圖不排除會引入交通接駁服務，亦已預留足夠的泊車位／停車場用地(包括兩塊供關設公共交通交匯處設施的用地及一塊供環保交通系統停泊及營運設施之用的用地)，倘有需要，亦能予以配合。運輸署會在考慮交通政策、新發展地區的面積、乘客需求及現有的公共交通服務等後，就應為這些新發展地區提供哪些合適的公共交通服務提出意見。運輸署會通過進行調查、研究營運商提交的營運數據，以及定期聯絡地區代表，密切留意人口遷入後乘客需求的轉變。倘有需要，運輸署會加強公共交通服務(包括專利巴士服務及綠色專線小巴服務)，以配合新的乘客需求。
- (3) 關於港鐵粉嶺／上水站的交通接駁服務(環保路面交通工具系統，例如電動巴士)的建議，其實是否提供這類交通工具取決於服務供應商。不過，粉嶺規劃區第 5 區已預留了一塊土地，以供可能會引入的環保交通系統停泊及營運設施(包括交通接駁服務)之用，服務古洞北及粉嶺北兩個新發展區。

L. 欠缺集體運輸服務

- (a) 沙頭角公路和寶石湖路這兩條行車走廊十分繁忙，而寶石湖交匯處的交通量以及粉嶺和上水港鐵站的載客量已近甚至已達可承受的上限，但粉嶺北新發展區的交通卻主要依賴路面交通工具接駁這兩個港鐵站。當局似乎未有進行交通研究，探討周邊道路網及這兩個港鐵站在使用量增加的情況下，其承受力會受多大影響。
- (b) 應為該區提供鐵路集體運輸設施，原因是(1)相比兩個擬設的交通交匯處，鐵路集體運輸設施更能善用土地資源；(2)連接錦上路站和毗鄰的古洞北的擬議北環線應延伸至粉嶺北；(3)雖然粉嶺北將同時在擬議的北環線和東鐵

L. 運輸服務

- (a) 根據進行「新發展區研究」時所作的交通影響評估，興建鐵路線連接粉嶺北新發展區與現有的東鐵上水站／粉嶺站，在財政上並不可行；環保路面交通工具反而更加符合成本效益。粉嶺北新發展區的東西部會設兩個公共交通交匯處。未來居民可以使用長途公共交通服務從粉嶺北新發展區直接往返市區，也可以乘搭穿梭巴士接駁現有的東鐵粉嶺站和上水站。雖然沒有鐵路聯繫，但粉嶺北新發展區在設計上提供了彈性，日後可以興建新鐵路基礎設施。關於港鐵粉嶺／上水站的接駁服務(環保路面交通工具系統，例如電動巴士)的建議，當局會在詳細設計階段，根據測試的結果，再詳細考慮是否提供此種交通工具。粉嶺規劃區第 5 區已預留了一塊土地，以供可能會引入的環保交通系統停泊及營運設施之用，服務古洞北及粉嶺北兩個新發展區。
- (b) 新發展區的發展規劃已確定要進行多項道路改善和升級工程，以配合交通需求。粉嶺公路／吐露港公路擴闊工程(包括粉嶺公路白石凹至寶石湖一段的雙程三線分隔車道將擴闊為雙程四線分隔車道)將於二零一九至二零二三年間完

線這兩條不同的鐵路線，但粉嶺北的集體運輸設施對現有的粉嶺和上水港鐵站有輔助作用，有助紓緩兩站擠迫和附近一帶擠塞的情況；以及(4)設多些車站，可令粉嶺北新發展區、粉嶺和上水的居民和訪客出入更方便，配合他們往返各區的需要，從而促進區內人的流動和互動，這與規劃目標吻合。

成，有助紓緩北區交通擠塞的問題。此外，當局會改善現有的寶石湖交匯處，於該處興建一條右轉的繞道支路，以便解決該交匯處的負荷問題。擬議的粉嶺繞道(連接文錦渡路與沙頭角公路)不但可配合粉嶺北新發展區對外的交通需要，亦可供粉嶺／上水現有的居民使用，有助紓緩現有道路網的交通負荷。根據進行「新發展區研究」時所作的交通影響評估，在擬議公路改善工程施工後，交通系統可以應付新發展區的交通需求。亦留有彈性配合環保交通設施。總括而言，新發展區在交通及運輸方面技術上是可行的。

申述人專就古洞北分區計劃大綱圖提出的建議(P-K3)

M. 把古洞北規劃區第 24 和第 29 區的「休憩用地」地帶改劃為住宅用途

由「休憩用地」地帶改劃而成的發展用地，其界線應大致依據土地業權的分布而劃。作出擬議的改劃後，用地可發展的面積可增加 16 540 平方米，若按 6 至 8 倍的地積比率發展，可建約 1 700 至 2 250 個住宅單位，供 4 850 至 6 450 名居民居住。

M. 把古洞北規劃區第 24 和第 29 區的「休憩用地」地帶改劃為住宅用途

古洞北規劃區第 24 和第 26 區的「休憩用地」是新發展區完善並相連的休憩用地網絡的重要部分。這些休憩用地的位置經過仔細規劃，屬區域及鄰舍休憩用地，不單為廣大市民提供康樂及歇息的空間，也是行人及觀景走廊，方便居民往來之餘，也能美化市容，令市民大眾及區內居民受惠。此外，這些休憩用地可供鄰近

的房屋用地享用，亦可作為這些住宅用地之間的景觀緩衝區，十分重要，應予以保留。

N. 放寬一些土地用途地帶的地積比率限制

應把「住宅(甲類)1」、「住宅(甲類)2」、「住宅(甲類)3」、「住宅(甲類)4」、「住宅(乙類)」和「住宅(丙類)」這些地帶的最高地積比率分別增至8倍、5倍及3倍；另把「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通交匯處」地帶及「綜合發展區」地帶的最高地積比率分別增至8倍及3倍。

O. 放寬一些土地用途地帶的建築物高度限制

應把「住宅(甲類)1」、「住宅(甲類)2」、「住宅(甲類)3」、「住宅(乙類)」、「住宅(丙類)」、「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通交匯處」及「綜合發展區」這些地帶的建築物高度上限提高20至30米。應把新發展區東南面邊緣的「其他指定用途」地帶的建築物高

N. 放寬一些土地用途地帶的地積比率限制

- (i) 上文 A(a)(1)至(2)項對關於古洞北分區計劃大綱圖的 R9 及關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 R9 的回應適用。
- (ii) 放寬地積比率限制的建議並沒有技術評估資料可以確定其可行性及影響，以及對發展項目的建築物高度和體積的連帶影響。分區計劃大綱圖有條文訂明可略為放寬地積比率限制，城規會將通過規劃申請程序，按每宗個案的個別情況作出考慮。

O. 放寬一些土地用途地帶的建築物高度限制

根據上文關於古洞北分區計劃大綱圖的 R9 及關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 R9 的 B 項所述的評估，劃一放寬建築物高度限制的建議不可以接受，主要的理由如下：

度提高至主水平基準上140米。

- (i) 古洞北及粉嶺北兩份分區計劃大綱圖所定的建築物高度限制，是按梯級狀輪廓的城市設計概念而定。有關的概念是，建築物的高度是向外圍和河畔遞降，令新發展項目的高度和體積錯落有致，並確保與鄰近的鄉郊環境融合得更好。
- (ii) 申述人沒有提出實據證明港島的建築物大約 40 層高，對於新界東北新發展區來說是合適的參考。新界東北新發展區的位置及區內特色與港島不同，現有／已規劃的土地用途及發展、地形及土地平整水平，以至風環境也有別。申述人未有提出改善空氣流通的措施，以解決潛在的影響。
- (iii) 分區計劃大綱圖所訂定的建築物高度限制已可讓發展項目達到准許的發展密度，而設計上亦可以有足夠的彈性，不單可滿足公眾想有更好居住環境這個訴求，也能盡用土地資源，使兩者取得適當平衡。劃一把「住宅(甲類)1」、「住宅(甲類)2」、「住宅(甲類)3」、「住宅(乙類)」、「住宅(丙類)」、「其他指定用途」註明「商

業／住宅發展暨公共交通交匯處」及「綜合發展區」這些地帶的建築物高度上限提高 20 至 35 米的建議並無理據支持，申述人也未能證明其提出的新建築物高度輪廓能夠改進分區計劃大綱圖原本採用的建築物高度概念。放寬建築物高度限制的建議並沒有技術評估資料可以確定其可行性及影響。

- (iv) 至於把雙魚河沿河的「其他指定用途」註明「商業及科研園」用地的建築物高度提高至主水平基準上 140 米的建議，也不可以接受。對於此建議，上文 B(3)項對**關於古洞北分區計劃大綱圖的 R9**及**關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 R9**的回應適用。不過，分區計劃大綱圖有條文訂明可略為放寬建築物高度限制，城規會將會通過規劃申請程序，按每宗個案的個別情況作出考慮。
- (v) 分區計劃大綱圖有條文訂明可略為放寬建築物高度限制，城規會將會通過規劃申請程序，按每宗個案的個別情況作出考慮。

P. 放寬商用土地用途／商業用途的地積比率及發展規定

應刪除商用土地用途的最高住用地積比率限制，並提供彈性，容許建築物有三層(包括地庫)可發展商業用途，最高非住用地積比率定為2倍。

P. 放寬商用土地用途／商業用途的地積比率及發展規定

根據上文關於古洞北分區計劃大綱圖的 **R9** 及關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 **R9 A(c)**項所述的評估，並沒有理據要接受申述人有關放寬商用土地用途／商業用途的地積比率及發展規定的建議，主要理由如下：

- (i) 根據分區計劃大綱圖「住宅(甲類)」地帶及「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通交匯處」地帶現時的地積比率限制，前者的最高地積比率限為 6 倍，後者限為 5 倍，當中住用地積比率分別不得超過 5 倍及 4.5 倍，換言之，兩個地帶的非住用地積比率可分別最少有 1 倍及 0.5 倍，足以應付區內居民的零售需要，亦有助締造一個具活力的市中心。
- (ii) 分區計劃大綱圖內現時准許的非住用地積比率可以用於兩層高的梯級式平台，或五層高的特別設計非住宅建築物。
- (iii) 如建議在地庫發展商業用途，可提出規劃申請，城規會會按個別情況考慮。此外，

現有條文訂明可略為放寬地積比率和建築物高度的限制，城規會將按每宗個案的個別情況作出考慮。

Q. 把「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通交匯處」地帶、「其他指定用途」註明「混合用途」地帶、「其他指定用途」註明「商貿及科技園」地帶及「其他指定用途」註明「研究與發展」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商業」地帶

按建議作此改劃，可確保發展能配合不斷變化的市場需要，以及土地使用方面更具彈性。這樣亦有緩衝作用，隔開住宅發展項目與粉嶺公路，使前者不受該公路噪音所影響。

Q. 把「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通交匯處」地帶、「其他指定用途」註明「混合用途」地帶、「其他指定用途」註明「商貿及科技園」地帶及「其他指定用途」註明「研究與發展」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商業」地帶

上文 J 項對關於古洞北分區計劃大綱圖的 R9 的回應適用。

申述人專就粉嶺北分區計劃大綱圖提出的建議(P-F1)

S. 放寬一些土地用途地帶的地積比率限制

應把「住宅(甲類)1」、「住宅(甲類)2」、「住宅(甲類)3」、「住宅(甲類)4」、「住宅(乙類)」和「住宅(丙類)」這些地帶的最高地積比率分別增至 8 倍、5 倍及 3 倍。另把「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交

S. 放寬一些土地用途地帶的地積比率限制

對於放寬一些土地用途地帶地積比率限制的建議，上文 N 項對關於古洞北分區計劃大綱圖的 R9 及關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 R9 的回應適用。

通交匯處(1)」地帶和「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通交匯處(2)」地帶的最高地積比率分別增至 8 倍及 5 倍。

T. 放寬一些土地用途地帶的建築物高度限制

應把「住宅(甲類)1」、「住宅(甲類)2」、「住宅(甲類)3」、「住宅(甲類)4」、「住宅(乙類)」、「住宅(丙類)」、「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通交匯處(1)」和「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通交匯處(2)」這些地帶的建築物高度上限提高 15 至 50 米。

U. 放寬商用土地用途／商業用途的地積比率限制及發展規定

應刪除商用土地用途的最高住用地積比率限制，並提供彈性，容許建築物有三層(包括地庫)可發展商業用途，最高非住用地積比率定為 2 倍。

T. 放寬一些土地用途地帶的建築物高度限制

對於放寬一些土地用途地帶的建築物高度限制的建議，上文 O(i)至(iii)及(v)項對**關於古洞北分區計劃大綱圖的 R9** 及**關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 R9** 的回應適用。此外，申述人並無提供理據說明為何要特別建議把有關用途地帶的建築物高度限制提高至介乎 15 米至 50 米，也未能證明其提出的新建築物高度輪廓能夠改進分區計劃大綱圖原本採用的建築物高度概念。放寬建築物高度限制的建議並沒有技術評估資料可以確定其可行性和影響。

U. 放寬商用土地用途／商業用途的地積比率限制及發展規定

對於放寬商用土地用途／商業用途的地積比率限制及發展規定的建議，上文 P 項對**關於古洞北分區計劃大綱圖的 R9** 及**關於粉嶺北分區計劃大綱圖 R9** 的回應適用。

關於古洞北分區計劃大綱圖的申述

申述

規劃署的回應

關於古洞北分區計劃大綱圖的申述編號 R7

大輝行有限公司

- 反對第 92 約地段第 750 號(部分)、第 751 號(部分)、第 752 號及第 756 號和毗連政府土地的用途地帶規劃，並要求把這些地段由「其他指定用途」註明「自然生態公園」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶。

主要的申述理據：

A. 地理及社區連繫

- (a) 該地點與燕崗村共用同一條路，無論地理位置還是社區都與該原居民鄉村相連。

A. 地理及社區連繫

- (1) 該處納入了環評研究所劃定的擬設塱原自然生態公園的範圍。即使環評研究把該處評為生態價值低，該處仍可用作塱原自然生態公園的發展和未來管理。把該處納入塱原自然生態公園範圍，是重要一環，可以減輕在無法避免的情況下對新發展區其他地方具有生態價值的生境所造成的影響，符合環評有關紓減影響措施的要求，故符合環評的規定。此外，此區的鄉村式發展會造成人

為滋擾，對塋原的負面影響很大。作為一片位於塋原自然生態公園邊緣及毗鄰燕岡路的已平整土地，這是一個作為塋原自然生態公園管理計劃存儲設備和材料之用的合適地點，這將在詳細設計階段進一步研究。

B. 土地用途協調

- (a) 該地點位於燕崗村的「鄉村式發展」地帶北鄰，若按建議改劃作「鄉村式發展」地帶，無論土地用途還是建築形式都會與周邊的鄉村式環境協調。

C. 可改善整體環境

- (a) 該地點現正用來露天存放建築材料，外圍建有堅固的圍欄，此土地用途及建築形式與周邊既有小型屋宇又有農地的鄉村環境不大協調。按

B. 土地用途協調

- (1) 該處位於塋原自然生態公園的西南邊緣，該公園是為了保護和提高區內的生態價值而設。漁護署表示，該處將用作塋原自然生態公園的發展和未來管理。把該處納入塋原自然生態公園範圍，是重要一環，可以減輕在無法避免的情況下對新發展區其他地方具有生態價值的生境所造成的影響，符合環評有關紓減影響措施的要求，故符合環評的規定。
- (2) 擬議的鄉村式發展鄰近塋原濕地，會對該濕地的生境和質素造成不良影響。

C. 可改善整體環境

- (1) 上文 B(1)項對關於古洞北分區計劃大綱圖的 R7 的回應適用。

建議作出改劃，可促使該處不協調的露天貯物場早日遷走，使該處可以種植更多植物，美化景觀，改善視覺觀感。關於對樹木的影響，檢討過所作評估後，證明作出建議的改劃，也可保留現有的樹木，更可提供約 1 100 平方米鄰舍休憩用地。

D. 可補償鄉村範圍內失去的發展用地

- (a) 燕崗村南面是「綜合發展區」地帶，北面和東面又是「其他指定用途」註明「自然生態公園」地帶，內有珍貴農地，所以發展受到局限。該地點是唯一適合用作擴展該村的地方，又或可作該村的土地儲備，以補償該村失去的那些在鄉村範圍內的可發展土地。

E. 可紓緩對發展小型屋宇的殷切需求

- (a) 該村的鄉村範圍內的土地並不足以讓所有原居村民興建小型屋宇，故促請當局容許該村向外圍擴展。

F. 有助落實燕崗「綜合發展區」地帶的發展

D. 對小型屋宇發展的需求

- (1) 雖然燕崗村的「鄉村式發展」地帶未必有足夠的土地應付未來 10 年的小型屋宇需求，但該地帶仍有土地可供發展小型屋宇。把擬建的小型屋宇集中在「鄉村式發展」地帶內，會更為恰當，可使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，亦較具經濟效益。

E. 可紓緩對發展小型屋宇的殷切需求

- (1) 上文 D(1)項對關於古洞北分區計劃大綱圖的 R7 的回應適用。

F. 有助落實燕崗「綜合發展區」地帶的發展

- (a) 按建議把該地點改劃為「鄉村式發展」地帶，可為燕崗村提供土地儲備，方便日後自然擴展，並補償該村失去的一些在鄉村範圍內但劃入了「綜合發展區」地帶的土地，同時可解決地政總署擔心批准已獲當局批准的規劃申請(編號 A/NE-KTN/131)所涉土地的換地申請可能會局限燕崗村日後發展的問題。

G. 有助落實塋原自然生態公園的發展

- (a) 建議作出的改劃能配合「其他指定用途」註明「自然生態公園」地帶的規劃意向，有關的意向是發展自然生態公園，以保護及優化現有的濕地生境，目的是為區內生態的利益及推廣自然保育和教育。該公園有助保護濕地生境的生態完整。所作改劃有助實現此規劃意向及在該自然生態公園進行農耕作業。

申述人的建議(P-K1)：

把該地點由「其他指定用途」註明「自然生態公園」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶

- (a) 把該地點由「其他指定用途」註明「自然生態公園」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶

分區計劃大綱圖是要顯示該區的概括土地用途大綱，落實情況／換地／土地問題不屬其範疇。

G. 有助落實塋原自然生態公園的發展

- (1) 上文 A(1)項對關於古洞北分區計劃大綱圖的 R7 的回應適用。

申述人的建議

- (1) 上文 A 至 G 項對關於古洞北分區計劃大綱圖的 R7 的回應適用。

關於古洞北分區計劃大綱圖的申述編號 R8

置富投資有限公司

- 要求更改古洞北東北部的布局，主要包括增加「住宅(甲類)」地帶的土地面積、減少「道路」所佔的土地面積，以及更改行人道及單車徑的連繫和休憩空間網絡。

主要的申述理據：

A. 更改布局的好處

擬議的布局會將原來的發展用地分割成不規則的形狀，造成不必要的發展限制。雖然此建議或可增加有關用地可以興建的單位數量，但卻會降低相關地點其餘部分的使用效益。按建議把古洞北規劃區第 21 區的 D3 道路南面的地方劃為「住宅(甲類)1」用地後，會出現一個角位，用地布局會變得不好。此外，按建議減少古洞北規劃區第 22 區那塊「政府、機構或社區」用地的面積，做法也不可接受，因為相關「政府、機構或社區」用地已規劃作興建三所為古洞北新發展區社區而設的學校。

- (a) 更改有關的布局會釋出更多可發展房屋的土地，達到政府的建屋目標。
- (b) 可善用土地資源，滿足社會的需要。
- (c) 可增加私人住宅單位的數目，提高該區的消費力，這樣可進一步加強新發展區以鐵路集體運輸為本的發展。
- (d) 可提高各住宅羣的私隱度和歸屬感，方法是採用簡而短的盡頭路設計概念和設立兩個單車徑系統。
- (e) 基本上不會影響新發展區的道路等級系統。

B. 更改土地用途模式的好處

備悉。

- (a) 可增加住宅單位的數目及乘客量，支持擬設鐵路站的營運。
- (b) 可增加私人住宅單位的數目，有助平衡該區公共及私人房屋的比例，加強整個新發展區發展的社會經濟結構。

- (c) 把「住宅(甲類)」地帶改設於較接近擬設鐵路站的地方，完全符合以鐵路集體運輸為本的發展原則。
- (d) 較短的道路可減少交通帶來的碳排放量，達到可持續發展。
- (e) 引導外圍的單車使用主要的公共單車徑系統進入主要的綠化帶中心，可避免對住宅羣造成不必要的滋擾，讓住宅羣享有更高的私隱度。
- (e) 休憩空間網絡可構成綜合及對稱的綠化網絡。

申述人的建議(P-K2)：

更改古洞北東北部的布局，主要包括增加「住宅(甲類)」地帶的土地面積、減少「道路」所佔的土地面積，以及更改行人道及單車徑的連繫和休憩空間網絡

- (a) 建議把 D3 道路的走線稍向北移。

申述人的建議

- (1) 此建議會影響新發展區項目的整全發展，亦會破壞古洞北新發展區周全的布局，不符合新發展區所採用的整體規劃參數。古洞北新發展區的城市設計是要建立一個無車的市廣場，盡量減少行人與單車爭路。因此，申述人提出沿市廣場北邊興

建單車徑的建議並不可取。

- (b) 建議把 L3 道路、L6 道路和 L7 道路的走線東移，另把 L6 道路的北段與 L7 道路合併，南段則縮短，以及把 L3 道路略為縮短。建議的 D3 道路、L6 道路和 L7 道路的新走線會形成兩條簡單的盡頭路，通往 D3 道路兩旁的發展項目羣。
- (c) 建議把 D3 道路與 P2 道路的交界處稍向北移。
- (d) 刪去 L6 道路北端一段，並在 D3 道路新段北面的「住宅(乙類)」地帶興建一條新路。
- (e) 建議在 D3 道路新段南面的地方興建 L6 道路的新段。

- (2) D3 道路是一條連接古洞北新發展區西邊（如古洞北規劃區第 19，20 和 21 區）和東邊的道路（如古洞北規劃區第 14 和 22 區）。把「休憩用地」地帶延長至 D3 道路的北面 and 南面以創建連續公共開放空間的建議將從根本上把 D3 道路切斷成兩個斷開的部分。從古洞北新發展區西邊到東邊的交通將不得不經過古洞北新發展區外圍的道路，從而制造更多的車輛流量和碳排放。因此，該建議被認為是不能接受的。
- (3) 當局已檢討古洞北新發展區內所有發展用地，並認為在現行規例下，該等發展用地可盡量發揮發展潛力。有關建議也沒有任何技術評估支持。

- (f) 建議 P2 道路西面沿路劃設一個狹長的「休憩用地」地帶，並在 P2 道路兩旁各劃設一個狹長的「其他指定用途」註明「美化市容地帶」，以強化綠化網絡。
- (g) 稍為調整一小段「休憩用地」地帶、「其他指定用途」註明「商業及科研園」地帶及「其他指定用途」註明「美化市容地帶」地帶的位置。
- (h) 延長一個「休憩用地」地帶，使主要的公共休憩用地能延綿不斷，而橫向和縱向的綠化軸亦可整合起來，不再有阻隔，妨礙人們享用這些設施。

關於古洞北分區計劃大綱圖的申述編號 R10

The Estate of the late Mr Fok Ying Tung

- 要求把一幅包括古洞北規劃區第 24、28 及 29 區部分地方的用地改劃為「綜合發展區(1)」地帶或「住宅(甲類)1」地帶及「政府、機構或社區」地帶，並放寬該用地的建築物高度和地積比率限制。

主要的申述理據

表示支持的意見

- (a) 讚賞這份分區計劃大綱草圖，認為可作為發展依據，當中作房屋、休憩用地、就業和社區設施的土地組合很好，可為日後古洞北新發展區的居民提供一個優質環境。這種通盤規劃方式能為規劃和興建各種公共基礎設施提供很好的依據。

- 申述人表示支持這份分區計劃大綱圖，認為能為規劃和興建各種公共基礎設施提供很好的依據。此支持意見備悉。

表示反對的意見

A. 未能充分發揮交通樞紐一帶的發展潛力

- (a) 《香港規劃標準與準則》建議新市鎮的住宅發展項目的地積比率為 8 倍，但有關用地的擬議地積比率卻為 5 倍及 6 倍，比《香港規劃標準與準則》建議的倍數低 2 至 3，是不合理地偏低，其中尤以交通樞紐一帶的情況為然，影響到有關地點的發展。
- (b) 這份分區計劃大綱草圖並未參照《二零一三年施政報告》和《二零一四年施政報告》所述而行，該兩份施政報告均有大篇幅提及增加房屋

A. 未能充分發揮交通樞紐一帶的發展潛力

- (1) 上文 A(a)(1) 至(2)項對關於古洞北分區計劃大綱圖的 **R9** 及關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 **R9** 的回應適用。

供應的需要。

- (c) 交通樞紐一帶的「住宅」地帶的商業用途只限設於建築物最低的樓層，地積比率限為 1 倍，根本不能充分發揮交通樞紐一帶的發展潛力，也未能促進以集體運輸為導向的發展，以及增加街道的活動和行人往來，為市中心增添活力。
- (d) 設於有關用地北部的休憩用地未能善用土地，大部分難以發展動態的公共康樂設施，對改善市貌或遠距離的視野，作用不大。

B. 建築物高度上限定得太低

- (a) 建築物高度向分區計劃大綱草圖涵蓋地區南面外圍遞降，但高低相差幅度太大，並不合理。其實，有六條行車線的粉嶺公路和青山公路闊約 40 米，已能有效分隔開對面的低矮發展項目，所以根本不必設定擬議的建築物高度限制。
- (b) 提高有關用地南部的建築物高度上限，可配合東面「其他指定用途」地帶的建築物高度上限，不但令這個範圍的面貌一致，更可作為粉

B. 建築物高度上限定得太低

- (1) 上文 B(1) 至(5)項對關於古洞北分區計劃大綱圖的 **R9** 及關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 **R9** 的回應適用。

嶺公路與朝向市中心的住宅發展項目之間的隔音屏障，有助消減來自該公路的交通噪音。

C. 落實「政府、機構或社區」地帶和住宅的發展

- (a) 有關用地的業權已整合，先前的分區計劃大綱圖亦因應此情況把該用地劃為「綜合發展區」地帶。不過，這份分區計劃大綱草圖卻不必要地把該用地分割為幾部分，對用地擁有人的發展權、該用地的規模經濟和落實發展的過程造成不必要的負面影響。

D. 落實發展的機制

- (a) 關於《說明書》第 17.1 至 17.3 段所述的規劃的實施，應在適當的情況下參看私人機構發展的社區設施，使政府提供的社區設施能與之配合。有關用地有青山公路作為通道，住宅項目連同政府、機構或社區設施可按政府所定的程序發展。

申述人的建議(P-K4)：

C. 落實「政府、機構或社區」地帶和住宅的發展

在劃定各土地用途的發展範圍時，曾參考各主要規劃因素，包括地理特徵、道路網、土地布局、不同用途所需的土地面積、城市設計、技術可行性等。私人土地業權並非土地用途規劃的主要考慮因素。

D. 落實發展的機制

古洞北及粉嶺北兩份分區計劃大綱圖是要顯示新發展區的概括土地用途大綱，土地問題不屬其範疇。

申述人的建議

方案 1 – 把有關用地由「住宅(甲類)1」地帶、「住宅(甲類)2」地帶、「休憩用地」地帶及「政府、機構或社區」地帶改劃為「綜合發展區(1)」地帶，並放寬該用地的建築物高度和地積比率限制

- (a) 把「政府、機構或社區」地帶、「住宅(甲類)1」地帶、「住宅(甲類)2」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「綜合發展區(1)」地帶。
- (b) 劃設一個「綜合發展區」支區「綜合發展區(1)」，涵蓋有關用地，而規劃意向是混合發展住宅、社區設施、休憩用地、零售和商業用途。

方案 1 及方案 2

- (1) 倘按建議增加用作住宅或綜合發展的土地，同時增加有關用地的地積比率及建築物高度，會令發展項目的建築羣變得更高、更大。此外，由於建議增加建築物高度的用地也包括劃作「政府、機構或社區」用途的用地，這些「政府、機構或社區」用地本來可以發揮的視覺及空間舒緩作用，以及原擬在有關地區塑造的建築物高度輪廓會受影響。
- (2) 當局需要古洞北規劃區第 24 區的「住宅(甲類)2」地帶來原區安置受新發展區發展計劃影響的現有住戶，並已把該地帶納入前期工程項目內。古洞北新發展區內並無其他可發展的用地適合作此用途。

(c) 地帶內住宅的最低地積比率不少於 5 倍，整體最高地積比率為 8 倍。

(d) 社區設施(例如學校、公共圖書館)和社會福利設施不計入地積比率。

(e) D1 和 L1 兩條道路的功能會納入「綜合發展區」地帶的總綱發展藍圖。

(f) 整塊用地的最高建築物高度依照「住宅(甲

(3) 古洞北規劃區第 28 區的「政府、機構或社區」地帶留作醫院，診所和健康中心而古洞北規劃區第 29 區的「政府、機構或社區」地帶留作興建三所公立學校、一間圖書館及兩間社會福利中心。該處往來未來的古洞鐵路站和公共交通交匯處十分方便，又可接達古洞南，將會成為文娛活動及社會服務中心，為新發展區、附近居民以至更大地區內的人口提供服務。另外，根據《香港規劃標準與準則》所訂的標準，這些學校必須興建，才能滿足新發展區未來人口對區內學位的需求。申述人沒有提交資料顯示擬議的布局設計可容納原擬在古洞北規劃區第 29 區興建的這些政府、機構或社區設施。

(4) 古洞北規劃區第 24 區東面的休憩用地，是連接住宅區的連綿綠化休憩用地網絡的一部分，可為新發展區提供安全舒適的步行環境。因此，該休憩用地必須保留。

(5) 當局制訂古洞北新發展區的發展計劃時考慮過多項因素，包括新發展區的策略性角色、如何

類)2」地帶，定為主水平基準上 135 米。

善用土地資源、不同土地用途的要求、土地用途是否協調、道路網、所需的政府、機構或社區設施、城市設計和技術可行性等，然後便劃定各發展用地，過程中也考慮過已規劃的土地用途、休憩用地網絡、單車徑／道路網、主要通風廊／風道等。個別土地的業權並非主要的考慮因素。如上文所載，申述人的有關建議會破壞古洞北新發展區的周全布局設計，亦不符新發展區的整體規劃參數。此外，有關建議可能會造成交通、排污及其他環境影響。以方案 1 為例，那些易受影響的用途或會受來自粉嶺公路及青山公路的交通噪音及排放物影響，而且有關建議令人口增加，石湖墟污水處理廠未必能處理因而增加的污水量。有關建議也沒有任何技術評估資料支持。

- (g) 若作發展，須根據「綜合發展區(1)」地帶的《註釋》，提出第 16 條規劃申請，並提交總綱發展藍圖予城市規劃委員會審批。

方案 2 — 把有關用地改劃為「住宅(甲類)1」地帶及「政府、機構或社區」地帶，並放寬該用地的建築

物高度和地積比率限制

- (a) 把「住宅(甲類)1」地帶擴大至 D1 道路和 L1 道路北面，取代該處的「休憩用地」地帶和「住宅(甲類)2」地帶的一部分；另把 D1 道路南北向一段的走線向東移，以免有關用地被分割。
- (b) 關於「住宅(甲類)1」地帶的最高建築物高度，建議依照毗鄰的「住宅(甲類)2」地帶，定為主水平基準上 135 米。
- (c) 建議把「住宅(甲類)1」地帶的最高地積比率定為 8 倍，最低住用地積比率定為 6 倍。
- (d) 附近的其他用途地帶會設休憩用地，所以休憩用地的數量會符合《香港規劃標準與準則》的規定，不會大減。
- (e) 把 D1 道路南北向的走線移向有關用地東面，令該用地其餘部分合而為一。
- (f) 應把該「政府、機構或社區」用地改劃為「政府、機構或社區(3)」這個新的支區，規劃意向是闢設一間私家醫院及／或闢設一間或以上

私立學校。有關地段的擁有人稍後會提交發展這些設施及其他或有的設施的建議。

- (g) 該「政府、機構或社區(3)」支區的最高地積比率為 9 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 110 米，此高度與東面「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的建築物高度相同。

關於古洞北分區計劃大綱圖的申述編號 R51

一名個別人士

- 反對劃設「其他指定用途」註明「商業及科研園」地帶。

主要的申述理據：

A. 農地的重要性

- (a) 香港的常耕農地相當珍貴，城市規劃委員會的首要工作就是要保護其餘農地。城市規劃委員會曾拒絕為了增加房屋供應而在「住宅」地帶發展的規劃申請，所以保留古洞北新發展區的農地也一樣合理。

A. 農地的重要性

- (1) 規劃新發展區時採用了「綠色新市鎮」概念，目的是把塱原、雙魚河、河上鄉西面的風水林等現有天然資源融入新市鎮發展。
- (2) 為了促進城鄉共融同時肯定農業對香港的重要性，兩個新發展區內都保留了農地，讓農戶可以繼續在區內務農。在古洞北和粉嶺北兩份分區計劃大綱圖上有約 58 公頃的土地

劃作「農業」地帶(包括「農業(1)」地帶)，37 公頃的土地預留作塋原自然生態公園，即合共有 95 公頃土地可繼續進行現有的農業活動。

B. 東鐵的運載量

- (a) 雖然交通評估顯示東鐵仍有能力應付新發展區未來人口所需，但卻忽略了整體乘客享受舒適服務的需要。

B. 東鐵的運載量

- (1) 進行「新發展區研究」時曾作交通影響評估，結論是從交通及運輸方面而言，新發展區發展計劃在技術上是可行的。
- (2) 為配合未來的需要，政府已委託顧問進行研究，以檢討及修訂《鐵路發展策略 2000》，研究新鐵路計劃的概念性方案，包括連接現有西鐵線和落馬洲支線的擬議北環線。據路政署鐵路拓展處表示，連接現有西鐵線和落馬洲支線的擬議北環線將會加強東西連接，服務古洞北新發展區，改善網絡穩健性，並促進跨境流動。預期北環線有助新界北部的鐵路乘客量重新分配。

- (3) 根據「香港 2030：規劃遠景與策略」研究(下稱「香港 2030 研究」)，建議古洞北新發展區規劃為以鐵路為本的市鎮，以應付中長期的房屋需求及提供更多就業機會。為促進古洞北新發展區的全面發展，擬議的北環線古洞站落實

興建的時間會配合古洞北新發展區人口遷入。

C. 交通時間長，不符可持續發展原則

- (a) 根據現時的經濟結構，大多數服務業公司均位於市中心，在古洞北新發展區居住的低技術人士要長途跋涉到市中心上班，增加碳足跡。

D. 中國內地經濟波動

- (a) 當局假定新發展區鄰近中國內地會有好處，但一旦中國內地經濟出現波動，就會拖累該區的經濟。

C. 交通時間長，不符可持續發展原則

新發展區內的經濟及社會服務設施，例如零售、服務業及社區設施等住宅發展項目配套，將會為當地居民提供不同種類的職位及大量就業機會，包括一些技術要求較低的職位。古洞北新發展區的規劃目標，是成為一個均衡發展的社區，提供足夠的就業機會和社區設施。預期居民日常出入不必長途跋涉。

D. 中國內地經濟波動

- (1) 當局善用新發展區鄰近多個新舊口岸這一地利，在該區提供土地以應付各種不同的策略性土地用途需求。古洞北新發展區的「商貿及科技園」和「研究與發展」用地將為新發展區和附近新市鎮的居民提供多種有關商業和香港優勢產業的職位。這些用地也提供空間發展不同產業，並不是特別為了照顧與中國內地經濟發展有關的企業的需要。

關於古洞北分區計劃大綱圖的申述編號 R20728

添永發展有限公司

- 要求把「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通交匯處」地帶的一部分改劃為「住宅(甲類)1」地帶。

主要的申述理據：

A. 古洞北新發展區的佈局限制了發展潛力

- (a) 申述人的地段的北部(第 95 約地段第 2030 號 A 分段)分為兩個部分，兩者實際上不能獨立發展。如果申述人無法與同一地帶內毗連其地段的那些土地的擁有人合作，這兩塊用地將無助政府達到其加快房屋供應的目標，而這種情況也對土地擁有人不公平。

A. 古洞北新發展區的佈局限制了發展潛力

- (1) 古洞北和粉嶺北分區計劃大綱圖是要顯示該新發展區的概括土地用途大綱，落實發展業／換地業／土地問題不是與其直接相關。該等問題會於落實發展階段處理。
- (2) 有關用地位於擬設的古洞鐵路站南鄰(古洞北新發展區的中心)，所以設計公共交通交匯處時，須充分考慮如何將之與日後的鐵路站融合得更好，以滿足日後人口的需要。項目倡議者進行發展前需提交總綱發展藍圖，以確保合適的設

計。雖然這項建議或會增加該土地可興建的單位數量，但卻會降低劃為「住宅(甲類)1」地帶及「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通交匯處」地帶的相關地區其餘部分的發展效益，特別是「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通交匯處」地帶內的公共交通交匯處用地，如果把之納入，用地面積變小，會影響在該用地興建公共交通交匯處的可行性。這項建議亦會妨礙新發展區的整全發展。

- (3) 當局制訂古洞北新發展區的發展計劃時考慮過多項因素，包括新發展區的策略性角色、如何善用土地資源、不同土地用途的要求、土地用途是否協調、道路網、所需的政府、機構或社區設施、城市設計和技術可行性等，然後便劃定各發展用地，過程中也考慮過已規劃的土地用途、休憩用地網絡、單車徑／道路網、主要通風廊／風道等。個別土地的業權並非土地用途規劃的主要的考慮因素。

B. 換地申請/實施方案

B. 換地申請/實施方案

(a) 根據《古洞北和粉嶺北新發展區的契約修訂申請(包括原址換地)的準則》第 2 段所載的一般規劃準則，「擬交還的用地面積應不少於 4 000 平方米，用地內所有私人地段的業權應由單一業權人擁有……」。換言之，這兩塊分開的用地不符條件，未能在初階段進行私人發展。

(b) 《說明書》第 12.8.3 段提到，項目倡議者在劃為「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通交匯處」地帶的用地進行發展前，須向地政總署署長提交總綱發展藍圖。這樣會阻礙有關用地的發展未能及早在前期工程計劃下進行。

(c) 「新界東北新發展區規劃及工程研究」(下稱「新發展區研究」)的發展時間表顯示，有關用地已列入前期工程計劃，因此令人有合理期望，認為「住宅(甲類)1」地帶和「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通交匯處」地帶屬於第一期發展。第一期發展的時間

(1) 進行新界東北新發展區發展計劃時，政府會把規劃作公共工程項目和公共及私人發展項目的私人土地收回，並進行清拆及土地平整，然後闢設基礎設施，再分配作各種用途。分區計劃大綱圖是要顯示該區的概括土地用途大綱，土地問題不屬其範疇。古洞北和粉嶺北分區計劃大綱圖是要顯示該新發展區的概括土地用途大綱，落實發展/換地/土地問題不是與其直接相關。

表及須完成的發展項目應按照總綱計劃予以核實。不過，這些項目的實際規劃意向各異。分區計劃大綱草圖現時的用途地帶界線對落實該地段的發展會有負面影響，並妨礙當局達到增加房屋供應的目標。

- (d) 如果該地段不是分為兩塊，申述人便可在短時間內擬備和提交建築圖則，加快發展過程。可是，這兩塊分開的用地都不符條件，未能在初階段進行私人發展，而且由於面積較小，可建的住宅單位數目也會較少。這樣會浪費珍貴的土地資源，也難以控制前期工程計劃所定的落實時間。

申述人的建議(P-K7)：

把「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通交匯處」地帶的一部分改劃為「住宅(甲類)1」地帶

- (a) 應把有關用地剔出「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通交匯處」地帶，這樣對提供公共交通交匯處不會造成重大的影響。

申述人的建議

把「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通交匯處」地帶的一部分改劃為「住宅(甲類)1」地帶

- (1) 這項建議會影響「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通交匯處」地帶設計上的可行性，因為擬議公共交通交匯處有其特定的大小和布局設計規定。這項改劃建議會令有關用地的形狀變得古怪，或會影響兩個住宅項

目的整全發展。

- (b) 這樣便可以按預定的落實時間表，在整塊北面用地提供最理想數量的住宅單位。
- (c) 建議作出的改劃，不會對所規劃的住宅單位數量造成任何負面影響，因為該「住宅(甲類)1」地帶的住用地積比率與「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通交匯處」地帶的相同。
- (d) 只須輕微調整分區計劃大綱草圖的界線便可。
- (e) 這是最能善用土地資源的方法，既可達到該區的規劃目標，又不影響新發展區其他已規劃的用途。
- (f) 有助達到政府要在短期內增加新住宅單位供應這個目標。
- (g) 可免浪費土地資源，否則會使政府的目標難以實現，而且不符合廣大市民想當局善用土地資源以滿足社會需要這個合理期望。

關於粉嶺北分區計劃大綱圖的申述

申述

規劃署的回應

關於粉嶺北分區計劃大綱圖的申述編號 R5

財宏有限公司

- 要求興建高架行人道和連通地庫，並放寬粉嶺北地區中心的發展項目的建築物高度和住用地積比率限制，以及在落實擬議的發展時採用單一批地方式。

主要的申述理據：

A. 穿透和連接欠佳

粉嶺北的地區中心現時的城市設計概念是闢設大量休憩空間，但這樣會令穿透和連接欠佳。馬適路和粉嶺北地區中心的休憩用地會把舊有的社區(石湖墟和聯和墟的墟市)和新的社區分割，因此，最可取的做法是分三層把聯和墟與粉嶺北的地區中心／河畔連接起來。建議興建高架行人道，連接綠悠軒與粉嶺北規劃區第

A. 穿透和連接欠佳

- (1) 粉嶺北地區中心的休憩用地並不會形成一大障礙，削弱穿透度及連繫性。在粉嶺北新發展區地區中心的中央劃設「休憩用地」地帶，造就了獨一無二的機會，可締造綠化的城市環境，對日後的社區有很大好處。該休憩用地除了為市民提供康樂及歇息的空間外，更是行人徑及觀景廊，把地區中心內不同的地塊連通起來。

18 區的「住宅(乙類)」用地、粉嶺北規劃區第 16 區的「住宅(甲類)1」用地和粉嶺北規劃區第 13 區的「住宅(乙類)」用地，同時連通粉嶺北規劃區第 16 區內各「住宅(甲類)1」用地的地庫。

為加強該休憩用地的功能並增添用地的生氣，可考慮在該處進行社區、藝術和文化等不同活動，並設露天食肆及零售店舖。詳細設計及建築工程研究(「新發展區研究」的前期工程項目)會包括進行城市設計研究，以進一步考慮／研究古洞北及粉嶺北兩個新發展區的市廣場如何可結合完善的購物、餐飲及康樂設施。

(2) 關於高架行人道和連通地庫，回應如下：

- (i) 粉嶺北新發展區規劃了完善的行人道和單車徑網絡，確保居民往來各主要活動地點以及往返毗鄰的古洞北新發展區和粉嶺／上水新市鎮更為方便。擬議的三層式行人接駁通道網絡(即在原有規劃的地面接駁通道外，增建高架行人道和地底行人接駁通道)在功能上重複，須再作詳細的交通影響評估，以確定闢設此網絡的需要和理據，也須根據在詳細設計階段收集到的交通和行人流量最新數據，評估需建接駁通道的數目和走線。
- (ii) 若部分行人分流至高架或地底的通道，或會影響此規劃的地區休憩用地的使用率，可能亦會使擬議貼着休憩用地邊界而設的

步行街的活力有所減退。

- (iii) 在地庫層進行發展，會提高該區的發展密度及增加該區的交通負荷。發展密度有多種限制，必須進行另一次全面的可行性研究(涵蓋規劃、環境、交通和運輸、基礎設施及其他技術範疇)後，才可確定進一步提高發展密度。
- (iv) 分區計劃大綱圖並沒有排除闢設地底／高架行人道的可能性。如建議在「休憩用地」地帶興建高架及地底行人接駁通道，可提出規劃申請，城規會會按個別情況考慮。
- (v) 分區計劃大綱圖有條文訂明可略為放寬地積比率及建築物高度限制。如提出規劃申請，城規會將按每宗個案的個別情況作出考慮。

B. 視野欠佳

現時粉嶺北地區中心的核心發展項目的建築物高度限制為主水平基準上 110 米，這是不切實際的做法。應提高這些發展項目的建築物高

B. 視野欠佳

- (1) 當局在制訂古洞北及粉嶺北兩份分區計劃大綱圖對建築物高度的限制時，已充分考慮過進行「新發展區研究」時所作的空氣流通評估、

度，使人們在遠處也可看見地標式建築物。建議建築物的高度採用梯級狀輪廓的概念，而地標式建築物的最高建築物高度應為主水平基準上 165 米。

《香港規劃標準與準則》及《香港城市設計指引》。古洞北及粉嶺北兩份分區計劃大綱圖所定的建築物高度限制是基於合理假設，並已考慮過分區計劃大綱圖所准許的發展密度，以及可以讓建築物加入一些設計，令發展盡善盡美。古洞北及粉嶺北兩個新發展區建築物的高度整體上是向外圍和河畔遞降，令新發展項目的高度和體積錯落有致，並確保與鄰近的鄉郊環境融合得更好。此梯級式建築物高度概念及發展密度概念可提升空間感，令城市輪廓更豐富，對景觀、天然光線及通風亦會有正面的影響。

- (2) 粉嶺北分區計劃大綱圖有條文訂明粉嶺北兩個地區樞紐的建築物高度會較高，包括粉嶺北地區中心。一般來說，在訂定建築物高度限制時，有關地區的位置及特色，以及相關用地原定的用途／功能，均是必要考慮的因素。考慮到這個樞紐的規模及土地用途特色，加上粉嶺北新發展區的發展主題是「河畔社區」，「住宅(甲類)1」用地內的建築物會較密集和較高(分區計劃大綱圖所定的高度限制為主水平基準上 110 米)，而且經過精心設計，圍繞着一個十字型的休憩用地走廊而建，形成一個獨特的市景。此外，「其他指定用途」註明「商業／

住宅發展暨公共交通交匯處」用地的南部(正正在該十字型休憩用地走廊東面入口)，准許的建築物高度較高，可達主水平基準上 125 米，該處將會發展一幢地標式建築物，成為貫通東西的購物步行街上一個視覺焦點。

- (3) 在規劃上及／或設計上都沒有充分的理據要進一步增加該十字型休憩用地走廊外圍的「住宅(甲類)1」用地，或「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通交匯處(1)」用地的建築物高度。分區計劃大綱圖有條文訂明可略為放寬建築物高度限制。如提出規劃申請，城規會將按每宗個案的個別情況作出考慮。

C. 人口密度低

粉嶺北分區計劃大綱圖沒有依足現有的發展原則／可持續發展政策(浪費土地資源)，以及以集體運輸為導向的發展模式(沒有盡量增加集體運輸設施 500 米範圍內的人口)，更沒有理會最重要的一點，就是配合增加房屋供應這個迫切需要。粉嶺北地區中心的住用地積比率必須提高至 6 倍，才能配合以集體運輸為導向的發展。建議發展大綱圖的發展參數是可持續發

C. 人口密度低

- (1) 粉嶺北新發展區的規劃及設計採用了可持續發展的模式，既平衡了住屋、就業、社區及保育的需要，也顧及到經濟、社會及環境因素。為了締造優質的生活環境，規劃布局加入了各種城市設計和綠化特色，且特別強調「可持續的設計」及「社會因素」。此外，在粉嶺北新發展區，最高密度的住宅發展項目，以及工作、休閒／娛樂和公共服務設施大部分都規劃在兩

展的根據，但分區計劃大綱圖卻採用了 17% 這個不合理的大型地盤折減率。核心地區所有用地的住宅發展項目應補回 17% 的住用總樓面面積，這樣才能發揮發展潛力，確保能以可持續的方式進行高密度發展。

D. 土地事宜

在整個擬議發展計劃的不同階段都會有銜接問題，故應考慮採取單一批地的新方式，把落實工作交託一名代理，由其負責項目的設計、建造和移交。此法可省掉很多不必要的行政程序，也切實可行，因為土地可以透過合資方式

個地區樞紐的公共交通交匯處的 500 米範圍內，這樣，居民便可舒服地往來公共交通和各零售及康樂配套設施，十分方便。考慮到第二及第三階段公眾參與活動期間所收到關於「新發展區研究」所訂的兩個新發展區的發展密度的公眾意見，並平衡過不同的因素及進行了各種技術評估，當局已把古洞北及粉嶺北兩個新發展區的發展密度已適當地提高。分區計劃大綱圖所定的發展密度是根據已獲採納的發展大綱圖而訂定，亦即是以該建議發展大綱圖為依據，不但切實可行，而且是最理想的。

- (2) 對於申述人有關提高住用地積比率的建議，上文 A(a)至(b)項對關於古洞北分區計劃大綱圖的 R9 及關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 R9 的回應適用。

D. 土地事宜

- (1) 古洞北和粉嶺北分區計劃大綱圖是要顯示該新發展區的概括土地用途大綱，落實發展／換地／土地問題不是與其直接相關。該等問題會於落實發展階段處理。

徵集整合。

申述人的建議(P-F2)：

高架行人道及連通各地庫

- (a) 應興建高架行人道連接綠悠軒與粉嶺北規劃區第 18 區的「住宅(乙類)」用地、粉嶺北規劃區第 16 區的「住宅(甲類)1」用地及粉嶺北規劃區第 13 區的「住宅(乙類)」用地，同時連通粉嶺北規劃區第 16 區內各「住宅(甲類)1」用地的地庫。

放寬粉嶺北地區中心的建築物高度限制

- (2) 擬備古洞北及粉嶺北兩份分區計劃大綱圖，是要落實「新發展區研究」提出的建議。分區計劃大綱圖訂有條文，容許個別地塊自行發展，但沒有不准單一發展商把數塊土地合併發展。

申述人的建議

高架行人道及連通各地庫

- (a) 上文 A(2)項對關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 R5 的回應適用。總括而言，分區計劃大綱圖並沒有排除興建地底／高架行人道的可能性。如建議在「休憩用地」地帶興建高架及地底行人接駁通道，可提出規劃申請，城規會會按個別情況考慮。是否支持有關的建議，必須再作詳細的交通影響評估，以確定闢設此網絡的需要和理據，也須根據在詳細設計階段收集到的交通和行人流量最新數據，評估需建接駁通道的數目和走線。

放寬粉嶺北地區中心的建築物高度限制

- (b) 應在粉嶺北規劃區第 16 區的「住宅(甲類)1」用地興建地標式建築物，地帶內的建築物高度應構成梯級狀輪廓，最高建築物高度應為主水平基準上 165 米。

放寬粉嶺北地區中心的住用地積比率

- (c) 為了配合粉嶺北地區中心的發展，須把該處住用地積比率調高至 6 倍。

單一批地

- (d) 採取單一批地方式，把落實工作交託一名代理，由其負責項目的設計、建造和移交。

- (b) 上文 B 項對**關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 R5**的回應適用。總括而言，粉嶺北分區計劃大綱圖有條文訂明粉嶺北兩個地區樞紐的建築物高度會較高，包括粉嶺北地區中心。如要進一步增加相關地區的建築物高度，在規劃上及／或設計上都須有充分的理據。分區計劃大綱圖有條文訂明可略為放寬建築物高度限制。如提出規劃申請，城規會將按每宗個案的個別情況作出考慮。

放寬粉嶺北地區中心的住用地積比率

- (c) 上文 C 項對**關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 R5**的回應適用。總括而言，並無有力的理據放寬住用地積比率的建議。

單一批地

- (d) 古洞北和粉嶺北分區計劃大綱圖是要顯示該新發展區的概括土地用途大綱，落實發展／換地／土地問題不是與其直接相關。該等問題會於落實發展階段處理。此外，擬備古洞北及粉嶺北兩份分區計劃大綱圖，是要落實「新發展區研究」提出的建議。分區計劃大綱圖訂有條文，容許個別地塊自行發展，但沒有不准單一

發展商把數塊土地合併發展。

關於粉嶺北分區計劃大綱圖的申述編號 R6

綠野田園有限公司

- 要求把粉嶺北規劃區第 16 區的四塊「住宅(甲類)1」用地合併成兩塊較大的用地，並把用地之間的「休憩用地」地帶改為行人專區，另放寬「住宅(甲類)」地帶內建築物的商業用途的發展規定／地積比率限制。

主要的申述理據：

A. 須善用土地資源及進行環保的發展

應把土地整合，這樣才可有效率地進行環保的發展。建議把粉嶺北規劃區內的四塊「住宅(甲類)1」用地合併成兩塊較大的用地，並把用地之間的「休憩用地」地帶改為行人專區。倘所有「住宅(甲類)1」用地的地底能打通，將可減少建築廢料和出入車輛數目，令區內道路交通量降低，無論短期還是長遠而言，在規劃上都有增益；而碳排放量也可減少，道路也更安全。

A. 須善用土地資源及進行環保的發展

- (1) 十字型的休憩用地是粉嶺北地區中心的重要地標和聚集點，因此必須施加適當的法定規劃管制，以確保關於公共休憩用地的各項規定，以及對商業用途和停車位的管制可延伸至該休憩用地。若把四塊「住宅(甲類)1」用地合併成兩塊較大的用地，並把用地之間的「休憩用地」地帶改為行人專區，未必能達致此規劃意向。

- (2) 由北至南及東至西貫穿粉嶺北規劃區第 16 區粉嶺北地區中心的核心區的休憩用地走廊會成為新發展區主要的購物步行街，街上會設梯級式平台，以添生氣。此地區休憩用地除設有動態和靜態康樂用途外，還是主要的行人通道。為增加粉嶺北地區中心的人流，為該區增添生氣，十字型的休憩用地走廊會全日 24 小時開放予公眾入內，並會裝設足夠的照明設施，確保晚間環境安全。
- (3) 如把有關的「休憩用地」地帶納入毗鄰的住宅用地，該地帶便會成為私人住宅發展項目的一部分，未必可發揮原定供公眾享用的功能，而且有關的設施亦可能會有管理／保養維修問題。申述人的建議會破壞十字型休憩用地的一體設計。休憩用地除為市民提供康樂和歇息空間外，亦是行人走廊和觀景廊，行人往來更方便之餘，亦可美化市容，令社區受惠。
- (4) 此外，如把有關的「休憩用地」與毗鄰的住宅用地合併，該些住宅用地的發展面積便會增加，這樣會推高該區的發展密度。對於增加發展密度的問題，上文 A 項對關於古洞北分區計劃大綱圖的 R9 及關於粉嶺北分區計劃大綱圖

B. 作商業用途的樓層數目應增至 3 層

為確保粉嶺北地區中心的商業區有活力，建議把最高非住用地積比率提高至 2 倍，以便在新界東北打造一個區域中心，配合在北區湧現的零售需求。北區現時欠缺一個區域零售中心。因應非住用總樓面面積有所增加，應在「住宅(甲類)」地帶的《註釋》加入條文，訂明建築物可有三層(包括地庫)作非住用的用途。

申述人的建議(P-F3)：

合併粉嶺北規劃區第 16 區的「住宅(甲類)1」用地

- (a) 把粉嶺北規劃區 16 區的四塊「住宅(甲類)1」用地合併成兩塊較大的用地，並把用地之間的「休憩用地」地帶改為行人專區。

的 R9 的回應適用。

B. 作商業用途的樓層數目應增至 3 層

上文 A(c)及 P 項對關於古洞北分區計劃大綱圖的 R9 及關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 R9 的回應適用。總括而言，並無有力的理據放寬商用土地用途／商業用途的地積比率及發展規定的建議。如建議在地庫發展商業用途，可提出規劃申請，城規會會按個別情況考慮。此外，分區計劃大綱圖有條文訂明可略為放寬地積比率及建築物高度限制。城規會將按每宗個案的個別情況作出考慮。

申述人的建議

合併粉嶺北規劃區第 16 區的「住宅(甲類)1」用地

- (a) 上文 A 項對關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 R6 的回應適用。總括而言，十字型的休憩用地是粉嶺北地區中心的重要地標和聚集點，因此必須施加適當的法定規劃管制，以確保關於公共休憩用地的各項規定，以及對商業用途和停車位的管制可延伸至該休憩用地。若把四塊「住

宅(甲類)1」用地合併成兩塊較大的用地，並把用地之間的「休憩用地」地帶改為行人專區，未必能達致此規劃意向。

放寬「住宅(甲類)」地帶商業用途的發展規定／地積比率限制

- (b) 上文 A(c)及 P 項對關於古洞北分區計劃大綱圖的 R9 及關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 R9 的回應適用。總括而言，並無有力的理據放寬商用土地用途／商業用途的地積比率及發展規定的建議。如建議在地庫發展商業用途，可提出規劃申請，城規會會按個別情況考慮。此外，分區計劃大綱圖有條文訂明可略為放寬地積比率及建築物高度限制。城規會將按每宗個案的個別情況作出考慮。

放寬「住宅(甲類)」地帶商業用途的發展規定／地積比率限制

- (b) 應准許在建築物的最低三層(包括地庫)發展商業用途，並把最高非住用地積比率定為 2 倍。

關於粉嶺北分區計劃大綱圖的申述編號 R7

培豐有限公司

- 要求把粉嶺北規劃區第 16 區的「休憩用地」地帶改劃為「其他指定用途」註明「作康樂與社區用途的休憩用地和作商業用途與停車場的地庫」地帶。

主要的申述理據：

A. 粉嶺北地區中心的「休憩用地」地帶對該地區中心有很大的負面影響，令其欠缺活力

粉嶺北地區中心的中央現時劃作「休憩用地」地帶，該地帶的用途單一，性質偏向靜態，對地區中心有很大的負面影響，令其欠缺活力。在商業中心闢設一個大型公園，無助提升地區中心的活力，因為公園難與其他活動產生互動作用，亦難以增添地區中心的核心地帶的生氣，令購物氣氛大打折扣。商店分散於四塊用地，難以連繫，生意也難做得成，除非全部用地之間都設有高架行人道連接及地庫連通(包括休憩用地的上方及地底亦然)。

A. 粉嶺北地區中心的「休憩用地」地帶對該地區中心有很大的負面影響，令其欠缺活力

- (1) 古洞北地區中心的休憩用地並不會形成一大障礙，削弱穿透度及連繫性。相關的休憩用地走廊由北至南及東至西貫穿粉嶺北地區中心的核心區，是粉嶺北新發展區的主要城市設計特色。粉嶺北地區中心的核心區內會設梯級式平台，使街道更添生氣。在粉嶺北新發展區地區中心的中央劃設「休憩用地」地帶，造就了獨一無二的機會，可締造綠化的城市環境，對日後的社區有很大好處。該休憩用地除了為市民提供康樂及歇息的空間外，更是行人徑及觀景廊，把地區中心內不同的地塊連通起來。為加強該休憩用地的功能並增添用地的生氣，可考慮在該處進行社區、藝術和文化等不同活動，並設露天食肆及零售店舖等。詳細設計及建築工程研究(「新發展區研究」的前期工程項目)會包括進行城市設計研究，以進一步考慮／研究古洞北及粉嶺北兩個新發展區的市廣場如何可結合完善的購物、餐飲及康樂設施。

申述人的建議(P-F4)：

把「休憩用地」地帶改劃為「其他指定用途」地帶

- (a) 建議把該「休憩用地」地帶改為劃為「其他指定用途」註明「作康樂與社區用途的休憩用地和作商業用途與停車場的地庫」地帶。作此改劃，既能保留露天城市設計，也能使該處可以進行更多社區活動。設於地底的商業用途和停車場可把全部用地連結起來，而透過第 16 條申請，更可與日後的土地用途融合。關於接駁通道、社區活動和零售店鋪，申述人會擬備一套新的《註釋》加以說明。

申述人的建議

把「休憩用地」地帶改劃為「其他指定用途」地帶

- (1) 由北至南及東至西貫穿粉嶺北規劃區第 16 區粉嶺北地區中心的核心區的休憩用地走廊，會成為新發展區主要的購物步行街，街上會設梯級式平台，以添生氣。此地區休憩用地除設有動態及靜態康樂用途外，還是主要的行人通道。為增加粉嶺地區中心的人流，為該區增添生氣，十字型的休憩用地走廊會全日 24 小時開放予公眾入內，並會裝設足夠的照明設施，確保晚間環境安全。由於十字型休憩用地是粉嶺地區中心的重要地標及聚集點，而且貼着休憩用地的擬議梯級式平台亦可使該區更添生氣，實在沒有充分理由要把該用地改劃為「其他指定用途」註明「作康樂與社區用途的休憩用地和作商業用途與停車場的地庫」地帶，以闢設更多社區設施及商業用途／停車場地庫。
- (2) 事實上，根據粉嶺北分區計劃大綱圖的「休憩用地」地帶的《註釋》，有多種商業用途，例如「食肆」、「娛樂場所」及「商店及服務行業」等，如向城規會申請，或會獲得批准。因

此，現時把該用地劃為「休憩用地」地帶，已提供了足夠的彈性及機會。詳細設計及建築工程研究(「新發展區研究」的前期工程項目)會包括進行城市設計研究，以進一步考慮／研究古洞北及粉嶺北兩個新發展區的市廣場如何可結合完善的購物、餐飲及康樂設施。

- (3) 在地庫層進行額外商業發展，會提高該區的發展密度及增加該區的交通負荷。發展密度有多種限制，必須進行另一次全面的可行性研究(涵蓋規劃、環境、交通和運輸、基礎設施及其他技術範疇)後，才可確定進一步提高發展密度。
- (4) 在「住宅(甲類)1」地帶、「住宅(甲類)2」地帶及「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通」地帶內，商業用途(例如「食肆」及「商店及服務行業」)(在建築物的最低兩層(不包括地庫)，或不高於五層的特別設計獨立非住用建築物進行者除外)，如向城規會申請，或會獲得批准。至於「住宅(乙類)」地帶及「住宅(丙類)」地帶，如向城規會申請，亦可能會獲批准作此類商業用途。

- (5) 如建議在地庫發展商業用途，可提出規劃申請，城規會會按個別情況考慮。此外，分區計劃大綱圖有條文訂明可略為放寬地積比率及建築物高度限制。城規會將按每宗個案的個別情況作出考慮。

關於粉嶺北分區計劃大綱圖的申述編號 R8

祺星有限公司

- 要求把粉嶺北地區中心劃作另一些土地用途地帶，並另定發展項目的發展限制；放寬「住宅(甲類)」地帶／梯級式平台內建築物商業用途的發展規定／地積比率限制；興建高架行人道和地底行人接駁通道；以及採用單一批地方式落實粉嶺北地區中心的發展。

主要的申述理據：

A. 分區計劃大綱圖應盡量增加房屋供應，以配合房屋政策和以運輸為導向這種可持續的發展模式

- (a) 除了政策已清楚表明要盡量善用粉嶺北的土地以應付住屋需要外，亦有充分理據要這樣做。《說明書》指出在「《鐵路發展策略 2000》

A. 分區計劃大綱圖應盡量增加房屋供應，以配合房屋政策和以運輸為導向這種可持續的發展模式

- (a) 對於申述人有關增加住宅發展項目的密度／規模的建議，上文 A(a)至(b)項對關於古洞北分區計劃大綱圖的 R9 及關於粉嶺北分區計劃大

檢討及修訂」工作完成後，粉嶺北有「興建新鐵路基礎設施的可能性」；而就「新發展區研究」提出的建議發展大綱圖進行的技術評估亦確認粉嶺北所規劃的基礎設施可承受的人口，比分區計劃大綱草圖所規劃的為多。此外，粉嶺北新發展區的第三階段公眾諮詢結果顯示，公眾支持按照基礎設施容量、設計靈活性和環境可接受性，提高住宅密度。這些都是有理的理據，說明分區計劃大綱草圖的規劃有必要增加房屋供應，尤以核心區為然。

利用「住宅(甲類)1」用地和這些用地之間的「休憩用地」增加粉嶺北地區中心的房屋供應

- (b) 粉嶺北地區中心的土地應多作整合，以盡量增加房屋供應。此舉很容易，只要把各「住宅(甲類)1」地帶與夾雜其中的「休憩用地」地帶合併便可，所合成的集住屋／購物步行街於一身的綜合地帶(「擬議的合併「住宅(甲類)用地」)可提供額外約 26 500 平方米的住宅總樓面面積。由於這些休憩用地仍會開放予公眾使用，所以這樣合併不會有不良影響。
- (c) 合併粉嶺北地區中心這些用地，不只在土地用途地帶規劃和可持續房屋發展來說屬合情合理

綱圖的 **R9** 的回應適用。

利用「住宅(甲類)1」用地和這些用地之間的「休憩用地」增加粉嶺北地區中心的房屋供應

- (b) 對於申述人有關增加住宅發展項目的發展密度／規模的建議，上文 A(a)至(b)項對**關於古洞北分區計劃大綱圖的 R9** 及**關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 R9** 的回應適用。對於把粉嶺北地區中心的「休憩用地」地帶與「住宅(甲類)1」用地合併的建議，上文 A 項對**關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 R6** 的回應適用。
- (c) 同上。

的做法，而且在連貫性、城市設計、建築、工程和屋邨管理方面都有利，更可減少建築廢物，並提高地面及地底的流通性和檢修效率，造福居民。

增加粉嶺北規劃區第 13 及 18 區「住宅(乙類)」地帶的房屋供應

- (d) 粉嶺北規劃區第 13 區面向梧桐河河畔長廊的「住宅(乙類)」用地位於東面兩塊規劃作公共房屋的用地(居者有其屋計劃(下稱「居屋」)用地)旁邊，該兩塊房屋用地亦面向河畔長廊，住用地積比率介乎 4.0 至 4.5 倍。因此，合理的做法是把該「住宅(乙類)」用地的住用地積比率提高至 4.0 倍，這樣更能維持房屋供應。
- (e) 粉嶺北規劃區第 18 區的「住宅(乙類)」用地則可與毗連那個面向馬適路的「其他指定用途」註明「美化市容地帶」合併為一塊更大的用地。該「其他指定用途」註明「美化市容地帶」的規劃意向，是在馬適路北面「改善環境，以及發揮視覺上的緩衝作用」，而其《註釋》則訂明，有當然權利進行的用途只有「美化種植」。如果把該「其他指定用途」註明

增加粉嶺北規劃區第 13 及 18 區「住宅(乙類)」地帶的房屋供應

- (d) 對於申述人有關增加住宅發展項目的發展密度／規模的建議，上文 A(a)至(b)項對關於古洞北分區計劃大綱圖的 R9 及關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 R9 的回應適用。
- (e) (1) 對於申述人有關增加住宅發展項目的發展密度／規模的建議，上文 A(a)至(b)項對關於古洞北分區計劃大綱圖的 R9 及關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 R9 的回應適用。
- (2) 申述人建議把馬適路沿路一個狹長的「其他指定用途」註明「美化市容地帶」併入

「美化市容地帶」納入毗連的「住宅(乙類)」地帶並指定為非建築用地，也可以進行「美化種植」。根據契約，非建築用地內只限有住宅休憩用地和路旁美化種植。將粉嶺北規劃區第18區的「住宅(乙類)」地帶擴大至馬適路後，馬適路將成為計入建築圖則的「道路」，照明及通風須符合《建築物條例》的規定。此外，該「住宅(乙類)」地帶是初階段要發展的用地，而由於預期 L1 道路要到較後的發展階段才建成，所以進出該地帶要經馬適路。

毗鄰的「住宅(乙類)」用地，然後把該地帶指定為非建築用地，並在契約訂明該地帶是用來美化市容。關於此建議，發現到以下問題：

- (i) 古洞北及粉嶺北兩份分區計劃大綱圖上的非建築用地主要是根據「新發展區研究」的空氣流評估結果而劃，並已考慮用地的限制及對發展潛力的影響。劃設非建築用地在規劃上是必要的，可使古洞北及粉嶺北兩區的空氣更加流通。空氣流通評估並不建議把該連着馬適路的狹長土地劃為非建築用地。
- (ii) 該塊狹長土地在粉嶺北分區計劃大綱圖上劃為「其他指定用途」註明「美化市容地帶」，是重要的美化地帶，連接主要由各綠化空間走廊組成的綠化網絡，使之成為完整的一個網絡。該塊狹長土地是一個公眾休憩處，可使居住環境更佳，因此符合公眾利益，也造福市民。
- (iii) 如把有關的「其他指定用途」註明

「美化市容地帶」併入毗鄰的住宅用地，該地帶便會成為私人住宅發展項目的一部分，未必可發揮原定供公眾休憩的功能。申述人的建議會破壞一體的設計，使這一重要的美化地帶不能連接主要由各綠化空間走廊組成的綠化網絡，使之成為完整的一個網絡。

- (iv) 雖然申述人聲稱可在契約加入條款，訂明要有非建築用地，為住宅提供休憩空間和在路旁進行美化種植，但根據《城市規劃條例》在分區計劃大綱圖劃定適當的用途地帶，較在契約訂明有關管制更為清晰透明。
- (v) 若按申述人的建議合併某些用地作發展，粉嶺北規劃區第 18 區的住宅用地的發展面積便會增加，這樣可能會推高該區的發展密度。關於增加發展密度的問題，上文 A(a)至(b)項對關於古洞北分區計劃大綱圖的 R9 及關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 R9 的回應適用。

有足夠的基礎設施應付新增人口所需

- (f) 基礎設施足以應付房屋供應增加所帶來的新增人口。有關供水、排水、排污和交通的詳細工程報告，可按要求提供。

B. 粉嶺北地區中心的商業用途

- (a) 粉嶺北地區中心的商業區分為四塊「住宅(甲類)1」發展用地，其中北面及南面的用地相隔頗遠(約 56 米)，形成一大障礙，影響穿透度、連繫性和地區中心的特有功能。

有足夠的基礎設施應付新增人口所需

- (f) 按建議增加發展密度，該區的基礎設施未必足以配合，尤其是石湖墟污水處理廠的污水處理和處置量更未必可以應付所需。申述人應提供更詳盡的資料和理據以示有足夠的規劃基礎設施以應付增加發展密度所帶來的需求。另根據建議的發展規模估計，粉嶺公路將接近負荷上限。如發展密度再提高，公路網就會不勝負荷。當局是根據現時規劃的基礎設施定出最理想的發展規模。

B. 粉嶺北地區中心的商業用途

- (a) 粉嶺北地區中心的休憩用地並不會形成一大障礙，削弱穿透度及連繫性。相關的休憩用地走廊由北至南及東至西貫穿粉嶺北地區中心的核心區，是粉嶺北新發展區的主要城市設計特色。粉嶺北地區中心的核心區內會設梯級式平台，使街道更添生氣。在粉嶺北新發展區地區中心的中央劃設「休憩用地」地帶，造就了獨一無二的機會，可締造綠化的城市環境，對日後的社區有很大好處。該休憩用地除了為市民提供康樂及歇息的空間外，更是行人徑及觀景廊，把地區中心內不同的地塊連通起來。為加

強該休憩用地的功能並增添用地的生氣，可考慮在該處進行社區、藝術和文化等不同活動，並設露天食肆及零售店舖等。詳細設計及建築工程研究(「新發展區研究」的前期工程項目)會包括進行城市設計研究，以進一步考慮／研究古洞北及粉嶺北兩個新發展區的市廣場如何可結合完善的購物、餐飲及康樂設施。

- (b) 有措施可消除南北兩面的土地分隔太遠所帶來的負面影響，這些措施主要包括：

(I) 行人專區

- (c) 擬議的合併「住宅(甲類)」用地之間的「休憩用地」地帶應指定為「行人專區」，並計入非住用地積比率。這些公眾走廊主要是為了吸引人流到「地區中心設有臨街商舖、茶座及餐廳的梯級式平台」，同時優化城市設計及促進空氣流通，性質屬於「購物步行街」多於「休憩用地」，所以指定為「行人專區」乃合情合理。把這些走廊併入擬議的合併「住宅(甲類)」用地的好處是商業經營者可進行一體的空間設計、管理及維修保養，以及可以興建地底和高架接駁通道，方便出入並改善泊車及檢修安排，另外，整體非住用地積比率亦可達

- (b) 請參閱下文的回應。

(I) 行人專區

- (c) 對於申述人有關把「休憩用地」地帶與粉嶺北地區中心各「住宅(甲類)1」地帶合併以及把相關的地方指定為行人專區的建議，上文 A 項對關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 R6 的回應適用。至於提高非住用地積比率的建議，上文 A 項對關於古洞北分區計劃大綱圖的 R9 及關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 R9 的回應適用。

1.12 倍。要確保商業區能發揮其原定作為活動地點的功能，擬議的合併「住宅(甲類)」地帶內北面及南面兩個商業區的最高非住用地積比率應定於 1.7 倍。商業用途增加，可為未來的居民創造更多就業機會，此密度亦可鼓勵更多零售商店進駐，使該區更加「多元化」，更添「生氣」。

(II) 容許在粉嶺北地區中心北面和南面擬議的合併「住宅(甲類)1」用地闢設「酒店」用途

- (d) 為了增添粉嶺北地區中心的活力和提供更多住宿空間，建議容許在粉嶺北地區中心的「住宅(甲類)」地帶的非住用部分闢設酒店用途，而面積大小應可以屬中型。另對分區計劃大綱圖「住宅(甲類)」地帶的《註釋》作出相應修訂，把「酒店」用途由第二欄改列於第一欄。

(III) 打造一個公眾聚集點－市中心廣場概念

- (e) 粉嶺北地區中心應有一個能令公眾聚集的特色地點，加強居民的地域感和歸屬感。由於粉嶺北地區中心在市中心的關鍵位置，四周商店林立，不論地面還是地庫都可用作市民舉行室外

(II) 容許在粉嶺北地區中心北面和南面擬議的合併「住宅(甲類)1」用地闢設「酒店」用途

- (d) 粉嶺北地區中心各「住宅(甲類)1」用地主要是作住宅高廈發展，而不是作純商業發展，例如酒店用途。若要發展「酒店」用途，必須向城規會提出申請，並提交充分的理據及技術評估資料等。城規會將會按每宗申請的個別情況作出評審。

(III) 打造一個公眾聚集點－市中心廣場概念

- (e) (1) 由北至南及東至西貫穿粉嶺北規劃區第 16 區粉嶺北地區中心的核心區的休憩用地走廊，會成為新發展區主要的購物步行街，街上會設梯級式平台，以添生氣。此

展覽和節慶等活動的場地，故應以「市中心廣場」概念進行發展。建議把粉嶺北地區中心北部與南部之間的大片「休憩用地」地帶改劃為「其他指定用途」註明「市中心廣場暨作康樂與商業用途的休憩用地和作商業用途與停車場的地庫」地帶。**關於粉嶺北分區計劃大綱圖的申述 R8** 擬備了一套關於此擬議「其他指定用途」地帶的《註釋》。

[註：根據申述人擬備的一套關於此擬議「其他指定用途」地帶的《註釋》，有不少用途(例如「政府用途(未另有列明者)」、「圖書館」、「街市」、「康體文娛場所」、「公廁設施」、「公共車輛總站或車站(露天總站或車站除外)」、「公眾停車場(貨櫃車除外)」、「學校(只限特別設計的獨立校舍)」、「私人發展計劃的公用設施裝置」及「遊客中心」)列於第一欄，屬經常准許的用途。]

地區休憩用地除設有動態及靜態康樂用途外，還是主要的行人通道。為增加粉嶺地區中心的人流，為該區增添生氣，十字型的休憩用地走廊會全日 24 小時開放予公眾入內，並會裝設足夠的照明設施，確保晚間環境安全。由於十字型休憩用地是粉嶺地區中心的重要地標及聚集點，而且貼着休憩用地的擬議梯級式平台亦可使該區更添生氣，實在沒有充分理由要把該用地改劃為「其他指定用途」註明「市中心廣場暨作康樂與商業用途的休憩用地和作商業用途與停車場的地庫」地帶，以闢設更多社區設施及商業用途／停車場地庫。

- (2) 事實上，根據粉嶺北分區計劃大綱圖的「休憩用地」地帶的《註釋》，有多種商業用途，例如「食肆」、「娛樂場所」及「商店及服務行業」等，如向城規會申請，或會獲得批准。因此，現時把該用地劃為「休憩用地」地帶，已提供了足夠的彈性及機會。詳細設計及建築工程研究(「新發展區研究」的前期工程項目)會包括進行城市設計研究，以進一步考慮／研究古洞北及粉嶺北兩個新發展區的市廣場如何可結合完善的購物、餐飲及康樂設

施。

- (3) 擬議的「其他指定用途」地帶有不少用途(例如「政府用途(未另有列明者)」、「圖書館」、「街市」、「康體文娛場所」、「公廁設施」、「公共車輛總站或車站(露天總站或車站除外)」、「公眾停車場(貨櫃車除外)」、「學校(只限特別設計的獨立校舍)」、「私人發展計劃的公用設施裝置」及「遊客中心」)列於第一欄，屬經常准許的用途。由於在有關「休憩用地」發展這些用途可能會影響該區的空氣流通／流動，所以須取得規劃許可，讓城規會可按每宗個案的個別情況作出評審。
- (4) 在地庫層進行額外商業發展，會提高該區的發展密度及增加該區的交通負荷。發展密度有多種限制，必須進行另一次全面的可行性研究(涵蓋規劃、環境、交通和運輸、基礎設施及其他技術範疇)後，才可確定進一步提高發展密度。
- (5) 在「住宅(甲類)1」地帶、「住宅(甲類)2」地帶及「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通」地帶內，商業

用途(例如「食肆」及「商店及服務行業」)(在建築物的最低兩層(不包括地庫),或不高於五層的特別設計獨立非住用建築物進行者除外),如向城規會申請,或會獲得批准。至於「住宅(乙類)」地帶及「住宅(丙類)」地帶,如向城規會申請,亦可能會獲批准作此類商業用途。

- (6) 如建議在地庫發展商業用途,可提出規劃申請,城規會會按個別情況考慮。此外,分區計劃大綱圖有條文訂明可略為放寬地積比率及建築物高度限制。城規會將按每宗個案的個別情況作出考慮。

(IV) 給予「住宅(甲類)」地帶的商業用途更大的設計彈性／放寬這些商業用途的發展規定

- (f) 應容許於建築物的最低三層(包括地庫)闢設商業用途,主要的理據是:(1)根據《註釋總表》,大部分「住宅(甲類)」地帶都准許於「建築物的最低三層,包括地庫」闢設商業用途,而且是有當然權利獲准許的,但粉嶺北分區計劃大綱圖卻只容許在建築物的最低兩層闢設商業用途,做法與法定規劃慣例不一致;

(IV) 給予「住宅(甲類)」地帶的商業用途更大的設計彈性／放寬這些商業用途的發展規定

- (f) 上文 A(c)及 P 項對關於古洞北分區計劃大綱圖的 R9 及關於粉嶺北分區計劃大綱圖 R9 的回應適用。總括而言,並無有力的理據放寬商用土地用途／商業用途的地積比率及發展規定的建議。如建議在地庫發展商業用途,可提出規劃申請,城規會會按個別情況考慮。此外,分區計劃大綱圖有條文訂明可略為放寬地積比

(2)容許粉嶺北地區中心的建築物有三層(即加上地庫)可作商業用途，並不違反當局的原意，仍然可以避免出現體積龐大的構築物，以及盡量減少可能對空氣流通和視覺的負面影響，因為地庫那層在地底；以及(3)在地庫設零售商店，不會影響向下的氣流流向行人往來的路面，亦不會破壞街道的「一致性」，反而可使街道增添「生氣」，環境更佳。

(V) 放寬粉嶺北地區中心那些向着「住宅(甲類)」用地的梯級式平台的設計限制

(g) 「住宅(甲類)」地帶《註釋》中的「備註」訂明梯級式平台的最高建築物高度不得超過 5 米，但未有指明這是否平台地面至天台但不包括天台護欄的高度。因此，建議在「住宅(甲類)」地帶的《註釋》中清楚說明梯級式平台的「最高建築物高度不得超過 5 米(由地面至天台計，但不包括天台的護欄)」。

(h) 設定單一的設計參數，規定梯級式平台的最高建築物高度不得超過 5 米，以及規定一樓必須後移，闊度最多 10 米，會令建築設計難以多元化及視覺上具趣味，而這正是所規劃的購物步行街專區會否具「活力」的關鍵。這些規定

率及建築物高度限制。城規會將按每宗個案的個別情況作出考慮。

(V) 放寬粉嶺北地區中心那些向着「住宅(甲類)」用地的梯級式平台的設計限制

(g) 關於建築物頂部高度的量度方法，一般而言，主天台的高度會計入建築物高度，須受分區計劃大綱圖的建築物高度限制所規限，但若分區計劃大綱圖訂明建築物高度限制適用於天台構築物(包括護欄)則例外。

(h) 當局計劃沿購物步行街闢設一層高(最高建築物高度為 5 米，闊度為 10 米)的園景平台供大眾享用。為令該平台更寬敞，大眾往來時更感興趣，平台後移的規定(10 米闊)應保留。該 10 米闊的梯級式平台是粉嶺北地區中心的一大特

亦忽略了粉嶺北地區中心臨街商店在視覺上相差很遠，規劃區第 16 區的「休憩用地」地帶的北邊與南邊相距約 56 米。兩邊臨街商店之間有這樣寬闊的距離，視覺上已很開揚，因此，平台一樓後移 5 米，在視覺上已可以接受。由於平台北邊與南邊之間的距離遠，所以即使平台後移幅度減少，也不會對視覺或空氣流通有負面影響。因此，梯級式平台應後移多少，應不只定一個標準，而是應該定兩個標準，這樣才會令購物步行街看來更豐富多姿，生氣勃勃。應把梯級式平台東至西面後移距離的規定由 10 米放寬至 5 米，而南至北面後移 10 米的規定則保留。

(VI) 擴大粉嶺北地區中心擬議的合併「住宅(甲類)」用地東邊梯級式平台的覆蓋範圍

- (i) 粉嶺北分區計劃大綱圖並未把地區中心「購物步行街」的概念帶到粉嶺北規劃區第 16 區「住宅(甲類)」地帶平台東面與南至北公園相接的邊緣地方。這些梯級式平台邊緣地方，如粉嶺北地區中心所規劃的其他梯級式平台的邊緣地方一樣，有相當大的潛力為毗連的公眾休憩用地加添活力。因此，建議把這些平台邊緣地方亦納入「行人專區」範圍，並在分區計劃

色，但此設計有彈性，如要更改，可提出規劃申請，城規會將按每宗個案的個別情況作出考慮。

(VI) 擴大粉嶺北地區中心擬議的合併「住宅(甲類)」用地東邊梯級式平台的覆蓋範圍

北至南的休憩用地走廊構成了主要的觀景廊，可保居民遠眺到北面的翠綠山景。粉嶺北規劃區第 16 區的梯級式平台的前方會設一系列零售店舖，但梯級式平台的覆蓋範圍並不包括「住宅(甲類)(1)」地帶的東面邊緣。相關的梯級式平台是粉嶺北地區中心的重要特色，但此設計有彈性，如要修改，可提出規劃申請，城

大綱圖上顯示。

C. 在粉嶺北規劃區第 13 及 18 區「住宅(乙類)」地帶的主要行人道沿路闢設商業用途

現時在粉嶺北分區計劃大綱圖的「住宅(乙類)」地帶內，商業用途並非列為有當然權利獲准許的用途，一律不得發展。不過，粉嶺北規劃區第 13 及 18 區的「住宅(乙類)」地帶位於主要行人路線，可通往所規劃的河畔長廊或馬適路對面的現有市中心民居。為方便居民，使他們可享有便利設施，應容許在向着公眾行人道／專用區的地方闢設「商店及服務行業」用途及「食肆」。

D. 放寬粉嶺北地區中心及粉嶺北規劃區第 13 及

規會將按每宗個案的個別情況作出考慮。

C. 在粉嶺北規劃區第 13 及 18 區「住宅(乙類)」地帶的主要行人道沿路闢設商業用途

- (1) 「住宅(乙類)」地帶主要是作中等密度的住宅發展。如要在該處發展商業用途，必須取得城規會的規劃許可。
- (2) 分區計劃大綱圖有條文訂明可在毗連粉嶺北規劃區第 18 區的「住宅(乙類)」用地北面邊界的「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通交匯處(1)」地帶，以及粉嶺北地區中心相關的「住宅(乙類)」用地之間的「住宅(甲類)1」地帶發展商業用途。此外，粉嶺北地區中心的核心區貼着休憩用地的那些用地的邊界亦會興建兩層高的梯級式平台作商業用途，前方設一系列零售店舖。基於以上所述，已有足夠的機會／彈性，可在有關的「住宅(乙類)」用地附近的地方提供一應俱全的商店及商業／休閒設施，令這一帶充滿生氣。

D. 放寬粉嶺北地區中心及粉嶺北規劃區第 13 及 18

18 區「住宅(乙類)」地帶的建築物高度限制

粉嶺北地區中心的建築物高度限制

- (a) 把粉嶺北地區中心的建築物高度限制定在主水平基準上 110 米並不恰當，因為根據粉嶺北分區計劃大綱圖的《說明書》，地區中心乃「特色區」，其規劃意向是「中央的發展用地，建築物高度普遍較高」。《香港城市設計指引》建議建築物高度應「保留和加強特定地區的地方特色」、「提供視覺調劑空間，並在不同地區規劃不同的建築物高度輪廓和集結模式」，以及「設立地區標誌」。因此，應提高粉嶺北地區中心的四塊「住宅(甲類)1」用地的建築物高度，使整體建築物的高度能如粉嶺北分區計劃大綱圖建議那樣，構成梯級狀輪廓。

粉嶺北規劃區第 13 及 18 區「住宅(乙類)」地帶的建築物高度限制

- (b) 對於沒有迫切需要符合城市設計或空氣流通要求的用地上的住宅建築物，大可放寬其高度，使設計有更大彈性，視覺效果更豐富，而這樣做比只略為放寬建築物高度(《註釋》所准

區「住宅(乙類)」地帶的建築物高度限制

粉嶺北地區中心的建築物高度限制

- (a) 對放寬粉嶺北地區中心的建築物高度限制的建議，上文 B 項對**關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 R5** 的回應適用。其他對關於放寬分區計劃大綱圖的建築物高度限制的一般意見的回應，載於上文**關於古洞北分區計劃大綱圖的 R9** 及**關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 R9** 的 B 項。

粉嶺北規劃區第 13 及 18 區「住宅(乙類)」地帶的建築物高度限制

- (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。整體來說，把此地帶的最高建築物高度定為主水平基準上 75 米，已足以使發展項目達到准許的發展密度。其他對關於放寬分

許)，成效更好。有關的「住宅(乙類)」地帶的情況正是這樣，可放寬建築物高度限制。

(c) 關於規劃區第 13 區的「住宅(乙類)」地帶，其毗鄰面向同一段河畔長廊的擬議居屋發展項目的建築物高度限為主水平基準上 90 米。由於此東西向的居屋用地較短，倘西面毗連該用地的「住宅(乙類)」地帶的建築物高度限制也是主水平基準上 90 米，便可加強梯級狀的視覺效果。按建議把此「住宅(乙類)」地帶的建築物高度限制由主水平基準上 75 米提高至 90 米，不會影響粉嶺北分區計劃大綱圖所規劃的觀景廊。

(d) 關於粉嶺北規劃區第 18 區的「住宅(乙類)」地帶，粉嶺北分區計劃大綱圖把該地帶東部的建築物高度定為主水平基準上 60 米，西部則為 75 米，但這梯級狀的高度輪廓與周邊現有及所規劃的建築物高度並不配合。該地帶北面是粉嶺北規劃區第 15 區的擬議公共交通交匯處發展項目，建築物高度介乎主水平基準上 105 至 125 米之間；而馬適路南面現有的「住宅(甲類)」地帶的建築物高度則約為主水

區計劃大綱圖建築物高度限制的一般意見的回應，載於上文關於古洞北分區計劃大綱圖 R9 及關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 R9 的 B 項。

(c) 根據梯級狀建築物高度概念，建築物高度會由東面的「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通交匯處(1)」地帶內的地標式建築物的主水平基準上 125 米逐步降至「住宅(甲類)4」地帶(居屋用地)的主水平基準上 90 米，再降至有關的「住宅(乙類)」地帶的主水平基準上 75 米，最後降至西面「政府、機構或社區」地帶的 8 層。倘把有關的「住宅(乙類)」地帶的建築物高度由主水平基準上 75 米增加至主水平基準上 90 米，會影響這個由東向西遞降的建築物高度輪廓。

(d) 根據梯級狀建築物高度概念，建築物高度亦會由北面的「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通交匯處(1)」地帶內的地標式建築物的主水平基準上 125 米向外圍遞降。為了締造更鮮明且錯落有致的高度級別，粉嶺北規劃區第 18 區內的有關「住宅(乙類)」用地的最高建築物高度定為主水平基準上 60 米(東部)及 75 米(西部)。粉嶺北地區中心南面馬適路一帶現有的房屋發展項目的建築物高度約為 28 至 34 層，即主

平基準上 115 米。因此，可把該「住宅(乙類)」地帶的擬議建築物高度提高至介乎主水平基準上 85 米(東部)和 105 米(西部)之間，與馬適路西面更遠處的「住宅(甲類)」地帶內的已規劃居屋用地的建築物高度級別看齊。與粉嶺北分區計劃大綱圖所示相關用地現時的建築物高度相比，這個建築物高度能締造高至低更分明的梯級狀輪廓。

E. 與粉嶺北地區中心各用地的主要連繫

興建高架行人道及地底行人接駁通道

- (a) 另有意見建議在粉嶺北規劃區第 19 區的河畔興建一個四通八達的高架行人道網絡，穿過已規劃的新道路／迴旋處，再經馬適路通往粉嶺上水市地段第 177 號、粉嶺北規劃區第 18 區的「住宅(乙類)」地帶、粉嶺北規劃區第 16 區的「住宅(甲類)」地帶及粉嶺北規劃區第 13 區的「住宅(乙類)」地帶。還有意見建議

水平基準上 90 至 115 米。因此，有關的「住宅(乙類)」地帶的建築物高度限為主水平基準上 60 及 75 米，做法恰當。至於申述人所舉述的那個位於西面較遠處馬適路沿路的「住宅(甲類)」地帶內的已規劃居屋用地，由於是在粉嶺北規劃區第 17 區，所以最高建築物高度限為主水平基準上 105 米。由於該居屋用地距離有關的「住宅(乙類)」地帶遠得多(被 L1 道路、一塊「政府、機構或社區」用地及一塊「休憩用地」分隔)，加上其土地用途地帶、規劃意向及已規劃的發展皆不同，因此，沒有充分的理據要把有關的「住宅(乙類)」地帶的建築物高度級別定為與該居屋用地的一樣。

E. 與粉嶺北地區中心各用地的主要連繫

興建高架行人道及地底行人接駁通道

- (a) 對於興建高架及地底行人接駁通道的建議，上文 A 項對關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 R5 的回應適用。

興建高架及地底行人接駁通道，連接粉嶺北地區中心北部和南部各用地及公共交通交匯處用地。

粉嶺北地區中心「休憩用地」地帶東部那塊南北向的狹長土地

- (b) 根據上文關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 **R8** 的申述理據第 **E(a)** 段的建議，行人接駁通道會橫跨已規劃的「休憩用地」地帶，連接擬議的市中心廣場、粉嶺北地區中心商業區及粉嶺北規劃區第 15 區的擬議公共交通交匯處。有見及此，建議把該「休憩用地」地帶東部那塊南北向的狹長土地改劃為「休憩用地(1)」地帶，以連接粉嶺北地區中心、各主要活動地點及粉嶺北規劃區第 15 區的擬議公共交通交匯處。至於加入粉嶺北分區計劃大綱草圖的「休憩用地(1)」地帶的《註釋》，應參照《古洞北分區計劃大綱草圖編號 S/KTN/1》「休憩用地(1)」地帶的《註釋》。

[註：根據《古洞北分區計劃大綱草圖編號 S/KTN/1》「休憩用地(1)」地帶的《註釋》，在指定為「休憩用地(1)」的土地範圍內，休憩用地會設計成市廣場的模式，範圍由

粉嶺北地區中心「休憩用地」地帶東部那塊南北向的狹長土地

- (b) 北至南的休憩用地走廊構成了主要的觀景廊，可保居民遠眺到北面的翠綠山景。除了為公眾提供康樂和開放的空間，此休憩用地亦可作為行人和視覺走廊連接有關地點的不同地塊。詳細設計及建築工程研究(「新發展區研究」的前期工程項目)會包括進行城市設計研究，以進一步考慮／研究休憩用地走廊如何可與其他地方整合。總括而言，並沒有具體理由把位於粉嶺北地區中心「休憩用地」用途地帶東面部分的北至南的休憩用地走廊改劃為「休憩用地(1)」地帶。

西至東橫跨市中心，其作用如一條綠化走廊，把各主要活動場地與鐵路站及公共交通交匯處連通起來。為配合社區的需要，並增添市廣場的活力，鐵路站附近的地方會闢設商業用途，例如商店及服務行業和食肆，但必須根據《城市規劃條例》第 16 條提出規劃申請，並獲城規會批准。]

F. 須有法定條文訂明各項有關落實發展及遵守規例的要求

「住宅(甲類)1」地帶《註釋》中有關核心區內擬議梯級式平台的部分未有涵蓋某些落實發展的事宜，而該等事宜對法定規劃框架能否發揮作用至為關鍵。根據過往發展其他新市鎮的經驗，發展項目與公共休憩用地相接的地方必須符合一些涉及後期過程的規例與發展要求，包括出入通道、緊急車輛通道及建築規則。此點對梯級式平台邊緣的地方尤為重要，因為這些地方連着核心區已規劃的「休憩用地」地帶。

G. 以單一批地方式落實粉嶺北地區中心的擬議發展

F. 須有法定條文訂明各項有關落實發展及遵守規例的要求

分區計劃大綱圖是要顯示該區的概括土地用途大綱，落實發展／換地／土地問題不屬其範疇。

G. 以單一批地方式落實粉嶺北地區中心的擬議發展

建議以單一批地方式批地予主要的土地擁有人，讓其負責設計及闢建擬議的行人專區及「休憩用地」註明「市中心廣場暨作康樂及商業用途的休憩用地及作商業用途和停車場的地庫」地帶。如有需要，商業區的擁有人日後可接手負責相關用地的管理及維修保養工作。這樣便可落實步行街的概念及通盤規劃、設計、興建及營運市中心廣場，不獨城市設計會更佳，建築方面亦會更有吸引力，而且工程可以符合可持續發展，營運亦可更環保，例如防止製造廢物，而非製造廢物後再處理。

申述人的建議(P-F5)：

把粉嶺北中心地區以北的兩個「住宅(甲類)1」地帶及兩者之間的「休憩用地」地帶改劃為「住宅(甲類)5」地帶

- (a) 應把粉嶺北地區中心以北的兩塊「住宅(甲類)1」用地和兩者之間的「休憩用地」地帶合併為「住宅(甲類)5」地帶，並把該「休憩用地」地帶指定為「行人專區」。該「住宅(甲類)5」地帶的最高住用地積比率為 5 倍，最大住用總樓面面積為 125 690 平方米。擬議的「行人專區」應計入非住用地積比率，而

- (a) 古洞北和粉嶺北分區計劃大綱圖是要顯示該新發展區的概括土地用途大綱，落實發展／換地／土地問題不是與其直接相關。該等問題會於落實發展階段處理。

- (b) 擬備古洞北及粉嶺北兩份分區計劃大綱圖，是要落實「新發展區研究」提出的建議。分區計劃大綱圖訂有條文，容許個別地塊自行發展，但沒有不准單一發展商把數塊土地合併發展。

申述人的建議

把粉嶺北中心地區以北的兩個「住宅(甲類)1」地帶及兩者之間的「休憩用地」地帶改劃為「住宅(甲類)5」地帶

- (a) 對於把粉嶺北地區中心的北部劃作另一些土地用途地帶，並另定發展項目的發展限制的建議，上文 A(a)至(c)、B(a)至(d)、(f)及 D(a)項對關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 R8 的回應適用。總括而言，申述人所提出的建議並不可取／並不恰當。

最大非住用總樓面面積則為 42 735 平方米。
該地帶西部及東部的最高建築物高度分別限為主水平基準上 130 米及 145 米。

把粉嶺北中心地區以南的兩個「住宅(甲類)1」地帶及兩者之間的「休憩用地」地帶改劃為「住宅(甲類)6」地帶

- (b) 應把粉嶺北地區中心以南的兩塊「住宅(甲類)1」用地和兩者之間的「休憩用地」地帶合併為「住宅(甲類)6」地帶，並把該「休憩用地」地帶指定為「行人專區」。該「住宅(甲類)6」地帶的最高住用地積比率為 5 倍，最大住用總樓面面積為 129 290 平方米。擬議的「行人專區」應計入非住用地積比率，而最大非住用總樓面面積則為 43 959 平方米。該地帶西部及東部的最高建築物高度分別限為主水平基準上 130 米及 145 米。

把粉嶺北規劃區第 18 區的「住宅(乙類)」地帶及毗鄰的「其他指定用途」註明「美化市容地帶」改劃為「住宅(乙類)1」地帶

- (c) 應把粉嶺北規劃區第 18 區面向馬適路的「住宅(乙類)」地帶改劃為「住宅(乙類)1」地

把粉嶺北中心地區以南的兩個「住宅(甲類)1」地帶及兩者之間的「休憩用地」地帶改劃為「住宅(甲類)6」地帶

- (b) 對於把粉嶺北地區中心的北部劃作另一些土地用途地帶，並另定發展項目的發展限制的建議，上文 A(a)至(c)、B(a)至(d)、(f)及 D(a)項對關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 R8 的回應適用。總括而言，申述人所提出的替代建議並不可取／並不恰當。

把粉嶺北規劃區第 18 區的「住宅(乙類)」地帶及毗鄰的「其他指定用途」註明「美化市容地帶」改劃為「住宅(乙類)1」地帶

- (c) 對於更改粉嶺北規劃區第 18 區的「住宅(乙類)」地帶及毗鄰的「其他指定用途」註明「美

帶；另把毗鄰的「其他指定用途」註明「美化市容地帶」併入該「住宅(乙類)1」地帶，並劃為非建築用地。該「住宅(乙類)1」地帶的最大住用總樓面面積為 67 123 平方米。貼着行人道的地方應容許作「商店及服務行業」和「食肆」用途，最大非住用總樓面面積為 750 平方米。另把西部及東部的建築物高度上限分別提高至主水平基準上 105 米及 85 米。

把粉嶺北規劃區第 13 區的「住宅(乙類)」地帶改劃為「住宅(乙類)」2 地帶

- (d) 應把粉嶺北規劃區第 13 區面向梧桐河河畔長廊的「住宅(乙類)」地帶改劃為「住宅(乙類)2」地帶，並把最大住用總樓面面積定為 88 772 平方米。貼着行人道的地方應容許作「商店及服務行業」和「食肆」用途，最大非住用總樓面面積為 420 平方米。另把建築物高度上限提高至主水平基準上 90 米。

把「休憩用地」地帶一部分改劃為「其他指定用途」註明「市中心廣場暨作康樂與社區用途的休憩用地和作商業用途與停車場的地庫」地帶，一部分則改劃為「休憩用地(1)」地帶

化市容地帶」的土地用途地帶，並另定發展項目的發展限制的建議，上文 A(a)、(d)至(e)、C 及 D(b)至(d)項對關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 R8 的回應適用。總括而言，申述人所提出的建議並不可取／並不恰當。

把粉嶺北規劃區第 13 區的「住宅(乙類)」地帶改劃為「住宅(乙類)」2 地帶

- (d) 對於更改粉嶺北規劃區第 13 區的「住宅(乙類)」地帶的土地用途地帶，並另定發展項目的發展限制的建議，上文 A(a)、(d)至(e)、C 及 D(b)至(d)項對關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 R8 的回應適用。總括而言，申述人所提出的建議並不可取／並不恰當。

把「休憩用地」地帶一部分改劃為「其他指定用途」註明「市中心廣場暨作康樂與社區用途的休憩用地和作商業用途與停車場的地庫」地帶，一部分則改劃為「休憩用地(1)」地帶

- (e) 應把粉嶺北地區中心廣闊的「休憩用地」地帶改劃為「其他指定用途」註明「市中心廣場暨作康樂與社區用途的休憩用地和作商業用途與停車場的地庫」地帶，以及把該「休憩用地」地帶東部由北至南的一塊狹長土地改劃為「休憩用地(1)」地帶。

「住宅(甲類)」地帶的商業用途

- (f) 應容許「住宅(甲類)」地帶內建築物最低的三層(包括地庫)作商業用途，並把此地帶的《註釋》第二欄中的「酒店」用途改列於第一欄。

- (e) 對於把粉嶺北地區中心的「休憩用地」地帶一部分改劃為「其他指定用途」註明「市中心廣場暨作康樂與社區用途的休憩用地和作商業用途與停車場的地庫」地帶，一部分則改劃為「休憩用地(1)」地帶的建議，上文 B(e)及 E(b)項對**關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 R8** 的回應適用。總括而言，把粉嶺北地區中心的「休憩用地」地帶改劃為「其他指定用途」註明「市中心廣場暨作康樂與社區用途的休憩用地和作商業用途與停車場的地庫」地帶及「休憩用地(1)」地帶的建議並不恰當。

「住宅(甲類)」地帶的商業用途

- (f) 對於放寬／「住宅(甲類)」地帶商業用途的地積比率限制／發展規定的建議，上文 B(d)及(f)項對**關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 R8** 的回應適用。總括而言，並無有力的理據要接受申述人有關放寬商用土地用途／商業用途的地積比率及發展規定的建議。如建議在地庫發展商業用途，可提出規劃申請，城規會會按個別情況考慮。此外，分區計劃大綱圖有條文訂明可略為放寬地積比率及建築物高度限制。城規會將按每宗個案的個別情況作出考慮。

粉嶺北地區中心的梯級式平台

- (g) 關於擬議「住宅(甲類)5」地帶及「住宅(甲類)6」地帶指定作「梯級式平台」的土地，應訂明梯級式平台的最高建築物高度為 5 米，而此高度是「由地面至天台計，不包括天台護欄」；而梯級式平台一樓後移的距離，南至北及東至西兩面應不同，可以是 5 米或 10 米。此外，梯級式平台及行人專區的範圍應延伸至「住宅(甲類)5」地帶及「住宅(甲類)6」地帶的東面邊緣。

高架行人道及地底行人接駁通道

- (h) 高架行人道及地底行人接駁通道應由粉嶺北規劃區第 19 區的河畔起，經計劃興建的新接駁道路／迴旋處，穿過馬適路而達粉嶺上水市地段第 177 號、粉嶺北規劃區第 18 區的「住宅(乙類)」地帶及「住宅(甲類)1」地帶。

粉嶺北地區中心的梯級式平台

- (g) 對於就關於粉嶺北地區中心梯級式平台的規定／設計限制作出修改的建議，上文 B(g)至(i)項對**關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 R8**的回應適用。總括而言，相關的梯級式平台是粉嶺北地區中心的重要特色，但此設計有彈性，如要修改，可提出規劃申請，城規會將按每宗個案的個別情況作出考慮。

高架行人道及地底行人接駁通道

- (h) 對於興建高架行人道及地底行人接駁通道的建議，上文 A 項對**關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 R5**的回應適用。總括而言，分區計劃大綱圖並沒有排除興建地底／高架行人道的可能性。如建議在「休憩用地」地帶興建高架及地底接駁通道，可提出規劃申請，城規會可按個別情況考慮。是否支持有關建議，必須再作詳細的交通影響評估，以確定闢設此網絡的需要和理據，也須根據在詳細設計階段收集到的交通和行人流量最新數據，評估需建接駁通道的數目和走線。

單一批地

- (i) 應以單一批地方式把土地批給主要的土地擁有人，由其設計和闢建擬議的行人專區及「其他指定用途」註明「市中心廣場暨作康樂與社區用途的休憩用地和作商業用途與停車場的地庫」地帶。如有需要，商業區的擁有人可接手負責這些用地日後的管理和維修保養工作。

關於粉嶺北分區計劃大綱圖的申述編號 R28

泰陽有限公司

- 反對劃設粉嶺北規劃區第 14 區馬適路沿路的「其他指定用途」註明「美化市容地帶」。

主要的申述理據：

- **關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 R28** 是粉嶺上水市地段第 182 號(下稱「該土地」)的擁有人，其表示馬適路沿路的「其他指定用途」註明「美化市容地帶」會把該直連馬適路的土地與馬適路隔開。雖然該土地劃為「住宅(甲類)」地帶，但所興建的住宅大廈須由該土地

單一批地

- (i) 古洞北和粉嶺北分區計劃大綱圖是要顯示該新發展區的概括土地用途大綱，落實發展／換地／土地問題不是與其直接相關。該等問題會於落實發展階段處理。此外，擬備古洞北及粉嶺北兩份分區計劃大綱圖，是要落實「新發展區研究」提出的建議。分區計劃大綱圖訂有條文，容許個別用地塊自行發展，但沒有不准單一發展商把數塊土地合併發展。

- (1) 該狹長的「其他指定用途」註明「美化市容地帶」屬於馬適路沿路一個園景美化帶的一部分，該地帶由新發展區東部伸延至規劃區第 12 區的中央公園。「其他指定用途」註明「美化市容地帶」和「道路」的規劃目的和規劃需要有分別，因此，應繼續把該處劃作現時的「其他指定用

與馬適路沿路新劃設的「其他指定用途」註明「美化市容地帶」並排的一面邊界後移相當大的距離，才能符合《建築物條例》有關窗戶的規定。這樣一來，樓宇的布局會變得擠迫，而這是不必要的。根據分區計劃大綱圖的《註釋》，路旁的美化市容設施是經常准許的。若把該美化帶納入有關地帶，亦可達到美化市容的目的。另一個他們認為滿意的做法是，屋宇署確定接受在作有關指定窗戶的計算時，把該「其他指定用途」註明「美化市容地帶」當為非建築用地。

途」註明「美化市容地帶」。

- (2) 至於遵守《建築物條例》有關窗戶規定的問題，《建築物條例》和分區計劃大綱圖兩者所訂的限制分別屬於建築和城市規劃兩個獨立範疇，但兩者相輔相成。遵守《建築物條例》有關窗戶的規定涉及詳細的建築設計事宜(例如建築物的形狀和排列布局如何配合用地範圍和毗鄰的建築物)，但這方面的細節要在制訂詳細的建築計劃後才可確定。
- (3) 分區計劃大綱圖所展示的只是概括的土地用途大綱，所以不可能也不適宜在分區計劃大綱圖訂明個別用地的詳細建築設計計劃。

- (4) 屋宇署會在制訂／擬備詳細的建築計劃並提交建築圖則的階段，審核建築物的設計是否符合所訂明的窗戶規定。沒有詳細的建築設計計劃，就不能證明該「其他指定用途」註明「美化市容地帶」會無法符合《建築物條例》所訂明的窗戶規定。

- (5) 分區計劃大綱圖有條文訂明可略為放寬建築物高度和地積比率限制。城規會將在規劃申請的過程中，按每宗申請的個別情況作出考慮。

申述人的建議(P-F6)：

- 把馬適路的「其他指定用途」註明「美化市容地帶」納入顯示為「道路」的地方，或釐清是否可把該「其他指定用途」註明「美化市容地帶」當為《建築物條例》所指的非建築用地。

關於粉嶺北分區計劃大綱圖的申述編號 R35 至 R38 及 R46

五名個別人士

申述人的建議

- (6) 根據上文關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 R28 第(1)至(5)段所述的評估，把該「其他指定用途」註明「美化市容地帶」用地納入顯示為「道路」的地方的建議並不恰當。屋宇署會在制訂／擬備詳細的建築計劃並提交建築圖則的階段，審核建築物的設計是否符合所訂明的窗戶規定。

- 反對在虎地坳興建警察駕駛及交通訓練設施。

主要的申述理據：

- (a) 有意見表示反對在虎地坳闢設警察駕駛及交通訓練設施的建議，認為會影響該處的青葱自然／生態環境或緩衝區。
 - (b) 該用地不用來發展公共房屋，所以不能紓解房屋供應嚴重短缺的問題。
 - (c) 該用地有多種具高保育價值的鳥類。
 - (d) 應有其他更合適的用地可闢設擬議的警察駕駛及交通訓練設施。
- (1) 「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。粉嶺北規劃區第 3 區虎頭坳那兩塊「政府、機構或社區」用地(這些申述所指的用地)位於梧桐河以北，與大型住宅區有一段距離，其位置在上水濾水廠的一公里諮詢區範圍內。該濾水廠是具有潛在危險的設施，所以在有關用地發展，有環境上的局限。把有關用地用作發展低密度的非住用用途，既與毗鄰的發展較為協調，亦有緩衝作用，可隔開上水濾水廠與鄰近的住宅發展項目。
 - (2) 有關用地夾雜寮屋、露天貯物場、植林區和農地，還有一個池塘和一段紓緩影響的河曲，該河曲被紓減影響的植林區包圍。在該處棲息的濕地物種不多，數目也少，整體而言，並沒有生態價值高的生境。此區在生態上所失去的功能將由未來的塱原自然生態公園填補。
 - (3) 當局是考慮到上述的用地限制及特色，才會預

留有關用地，讓本來位於粉嶺芬園的警察駕駛及交通訓練科和槍械訓練科遷到該處。

關於粉嶺北分區計劃大綱圖的申述編號 79

一名個別人士

- 反對在石湖新村地區闢設公園的建議。

主要的申述理據：

- 擬設的公園其實是多餘的，因為由擬建公園的位置步行 10 分鐘便有休憩用地。若要闢設公園，應另覓地點。

- (1) 為了締造優質的生活環境及提供充足的康樂設施，建議把位處粉嶺北新發展區中央的現有石湖新村地區(位於粉嶺北規劃區第 12 區)發展為設有康樂設施的中央公園。該公園的位置方便，粉嶺北新發展區大部分居民都易於到達，也鄰近北面的粉嶺北規劃區第 11 區的社會福利及其他公共設施，可與這些設施結合成粉嶺北的文娛康樂中心，供新的及現有的社區享用；除此之外，該公園亦可為粉嶺北新發展區帶來視覺上和空間上的舒緩。中央公園連同北至南的休憩用地走廊會構成主要的觀景廊，可保居民遠眺到北面的翠綠山景。由於這個擬於石湖新村地區興建的中央公園位處中央，兼具上述功能，故提供此休憩用地實屬必需及恰當。

- (2) 申述人提到距離有關用地 10 分鐘步程之處已有休憩用地。假設所指的休憩用地是粉嶺北新發展區以南的北區公園，須指出的是，北區公園是為粉嶺／上水新市鎮現有的居民而設，大部分這些居民徒步即可到達，但該公園距離粉嶺北新發展區未來的住宅羣較遠，而且公園內的設施主要屬靜態性質，與提供多項動態康樂設施(如球場和遊樂場)的擬議中央公園有別。雖然北區公園和擬建的中央公園都能優化粉嶺／上水和粉嶺北地區的休憩用地網絡，但兩者的功能各異，而且是為不同地區的居民而設。

於粉嶺北分區計劃大綱圖的申述編號 276 及 R301

(一名個別人士)及柯倩儀(北區區議員)

- 反對過度集中在一個細小的地區發展公共房屋。

主要的申述理據：

- (a) 粉嶺北的公共房屋比例由原本規劃的 39% 增至 64%，而且集中在兩處，一處在粉嶺西北面和上水北面，另一處在粉嶺東北面和北面，而相對於私人房屋，前一處的公共房屋所佔比例約為 80 至 90%，後一處則約為 50 至

- (a) 對於申述人對區內提供的公共和私人房屋的關注，回應如下：

公共和私人房屋的比例

60%。申述人十分關注過度集中在一個細小的地區發展公共房屋，會對區內本已極為短缺的社區設施造成沉重壓力。另外，要是一個地方滿布一式一樣的高密度公屋大廈，視覺上便會毫無地區特色。在偏遠地區發展大量公共房屋，日後也有可能出現社會問題。況且，公共房屋佔 64%，與長遠房屋策略定下的公共房屋要佔 60%的目標不符。

- (i) 鑑於公眾期望新發展區可提供更多公共房屋，當局經過詳細的技術評估後，在進行「新發展區研究」的第三階段公眾參與活動時，已適當增加新發展區的發展密度，以期在新發展區提供更多公屋單位。現時的建議是把兩個新發展區的整體公共及私人房屋比例定為 60 比 40。此比例與長遠房屋策略的比例一致，也配合《二零一四年施政報告》所公布的政府決定，就是要在未來 10 年達到供應合共 470 000 個新建公共及私人房屋單位的目標，當中公共房屋佔六成。另外，此一比例亦與粉嶺／上水新市鎮的有關比例(59 比 41)相若。
- (ii) 為了令粉嶺北新發展區有均衡的人口結構，當局撥出一批多類型的房屋用地，分配作資助房屋和各類私人房屋的發展，務求為社會不同階層提供多種房屋選擇。以單位數目計算，粉嶺北新發展區整體的公共和私人房屋比例約為 60 比 40，以確保兩區可發展成平衡共融的社區。粉嶺北規劃區第 6、8、13、14、15 和 17 區有一些用地已預留作公屋／居屋或作公屋／居屋混合發展，以應付日後對資助房屋的需求，而這樣亦可提供彈性，使個別用地可

提供公屋和居屋單位。

地理上的分布

- (iii) 當局把鐵路站、公共交通交匯處和市中心附近的地區規劃作公共房屋發展，目的是利便居民使用公共交通、社會服務和社區設施。這些地方會有多種兼容的非住宅用途(包括商業、社會服務和社區用途)，為居民服務。粉嶺北新發展區兩個地區樞紐(即東部的地區中心和西部的南岸住宅區)作公共房屋用途。這些地區有許多公共和私人房屋用地都是相鄰(如古洞北規劃區第 20 區和第 26 區及粉嶺北規劃區第 10 區和第 13 區)，之間有完善的單車徑和行人道網絡連通，十分方便。
- (iv) 新發展區的私人和公共房屋用地組合很好。舉例來說，古洞北新發展區的市廣場兩旁有 14 塊房屋用地，當中 8 塊用作興建私人房屋，6 塊興建公共房屋。同樣地，粉嶺北新發展區的地區中心有 15 塊房屋用地，當中 9 塊用作興建私人房屋，

5 塊興建公共房屋(資料根據所採用的發展大綱圖)。

提供社區設施

- (v) 根據《香港規劃標準與準則》，以粉嶺北分區計劃大綱圖的規劃人口約 71 400 計算，該區提供的社區設施並無不足。此外，新發展區的公共房屋會設有多種零售和社區設施，為未來的居民和廣大市民提供多種購物和康樂與休閒設施選擇，方便他們享用社區和社會福利機構提供的服務，以及泊車服務。
- (vi) 為了建立一個清晰的城市結構，以及使粉嶺北新發展區充滿生氣，區內必須建立強大的地區樞紐。粉嶺北新發展區會有兩個地區樞紐，一個在東部，位於聯和墟現有墟市北鄰，另一個在西部，位於天平山村北面，一個在西部，位於天平山村北面，兩者均集住宅、零售、社會服務與社區設施、公共交通交匯處及公眾休憩用地於一處，作為該區的主要活動地點。為打造一個方便未來居民及粉嶺／上水新市鎮現有

居民前往的社會服務及康樂中心

視覺特色

- (vii) 當局在發展公共房屋時，將會因地制宜，根據新發展區的用地特色和鄰近一帶的環境，採用非標準型住宅樓宇設計。此設計方針不但可盡量發揮用地的發展潛力，更可凸顯屋邨的個性，令發展項目更多元化。

社會方面

- (viii) 在擬備粉嶺北新發展區的發展建議時，當局參考香港大學所作的獨立研究提出的建議，把新發展區規劃為一個和諧平衡的社區。規劃署委託香港大學進行上述研究，目的是探究天水圍種種問題的起因，並作出相關建議，作為規劃新發展區的參考。這些建議包括建構平衡的社區(均衡的房屋組合)、發展具經濟活力的社區、提供就業機會、適時提供社區設施及規劃可適應社

區生命周期的新發展區。

(ix) 所規劃的發展用地擬設不同的社會福利設施，為居民提供家庭及青少年服務等社會福利服務。這些服務通常是根據服務對象、所估計的服務需求及／或其他有關考慮因素而規劃和提供。

(b) 與粉嶺北比較，在古洞北發展公共房屋的優勢更大。當局可考慮稍為提高擬建古洞站周圍的公共房屋發展項目的地積比率，加強以鐵路為本的發展。

(b) 新發展區的發展善用珍貴的土地資源，以滿足本港的房屋及經濟需求。因應公眾人士在公眾參與活動中提出要盡量發揮新發展區發展潛力的訴求，當局對房屋用地的發展密度進行了檢討。當局衡量過不同的考慮因素，包括如何善用珍貴的土地資源、提供充足的配套政府、機構或社區設施、所規劃基礎設施的負荷能力，以及良好的城市設計框架等，之後把各種房屋用地的發展密度提高。

關於粉嶺北分區計劃大綱圖的申述書編號 R100 至 R275、R277 至 R300 及 R302 至 R538

437 名個別人士

- 要求減少天平山村附近的公共房屋發展項目並增加私人房屋，使兩者比例變成 50 比 50 或

40 比 60。

主要的申述理據：

A. 公共房屋發展項目過分集中在天平山村附近

天平山村附近的地區(下稱「該地區」)是公共房屋發展項目的集中地，而公共房屋的居民通常來自低學歷的低收入階層。公共和私人房屋比例失衡，低收入居民集中在該地區，會形成貧民區，導致種種社會問題以及失業、貧窮甚至跨代貧窮，使該地區演變成另一個天水圍。

B. 應增加私人房屋發展

應增加私人房屋發展，吸引(區內)年青專業人士／有能力的買家，令社區經濟受惠。此舉可紓解市區私人房屋不足的問題，以及令區內人口多元化。

有些家庭有能力購買私人房屋，以便與居於同一社區的親人保持聯繫，根本不用理會公共房屋有多少選擇／競爭。私人房屋發展項目可滿足這種需求，達至社區和諧。

A. 公共房屋發展項目過分集中在天平山村附近

上文(a)(iii)至(iv)項對關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 **R276** 及 **R301** 的回應適用。

B. 應增加私人房屋發展

上文(a)(i)至(ii)項對關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 **R276** 及 **R301** 的回應適用。

應提供更多私人房屋，讓有能力的買家由公共房屋搬到私人房屋，減少公共房屋申請人的激烈競爭。

會為其他方面(例如交通、消費力和就業)帶來更好的發展，應增加私人房屋發展。有些意見認為公共和私人房屋比例應為 40 比 60，亦有些認為應為 50 比 50。私人房屋發展不容忽略。

C. 區內的就業機會不足

有申述人表示，根據政府的數據／調查，在 10 個區內居民當中，只有一人能在區內就業。該區缺乏就業機會和提供就業機會的商業設施。低收入社羣不應搬入該區。

此外，公共房屋過分集中，會導致整區的購買力偏低，或會令區內的失業率進一步上升。

另一方面，私人房屋的居民卻可提升區內的購買力，令就業機會增加。

再者，失業率高，會令區內產生其他社會問題

C. 區內的就業機會不足

「新發展區研究」估計古洞北和粉嶺北兩個新發展區將可提供合共約 37 700 個職位。古洞北新發展區分別劃為「其他指定用途」註明「商業及科研園」地帶及「其他指定用途」註明「研究與發展」地帶的用地可為區內的現有及未來人口提供各種職位。區內的經濟及社會設施，例如零售、服務業及社區設施等住宅發展項目配套，將會提供不同種類及大量職位，包括一些技術要求較低的職位。相信這些經濟活動有助推動本土經濟，並為當地新增人口帶來一定的就業機會。

或發生罪案。

D. 交通樞紐／網絡不足

規劃方案為居民提供的交通樞紐不足。交通不便／缺乏公共交通設施令交通費高昂，對公共房屋居民極為不利，但對私人房屋的居民的影響則較小。因此，就交通網絡而言，應在區內發展更多私人房屋。此外，交通不便亦會令居民到區外／其他地區工作，更加困難，因此，區內的失業率勢必高企。缺乏交通樞紐亦對往返其他地區的居民造成不便。區內的居民會容易被孤立。

E. 社區、休憩及其他設施不足

私人房屋發展項目會提供休憩設施，例如會所、社區園圃等，可緩解區內這類設施不足的問題。學校、醫院等其他設施亦不足。現有的設施／建議闢設的設施不足以滿足新增人口的需要。

D. 交通樞紐／網絡不足

西部地區樞紐會有提供巴士／小巴及的士服務的公共交通交匯處。公共交通交匯處的 500 米服務範圍覆蓋區內大部分住宅用地，為居民提供方便的公共交通服務。

E. 社區、休憩及其他設施不足

上文(a)(v)至(vi)項及(viii)至(ix)項對關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 R276 及 R301 的回應適用。

第 3 組意見及規劃署的回應的摘要

第 3 組意見書(關於古洞北分區計劃大綱圖的 C5595，以及關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5997、C5566 至 C5621、C5623 至 C5974)由輝煌發展有限公司、圓夢北區－社福界關注組的三名個別人士，以及 408 名個別人士提交。他們的主要意見理據和建議及規劃署的回應撮述如下：

意見要點		規劃署的回應
關於古洞北分區計劃大綱圖的意見		
關於私人土地擁有人發展權的意見		
C - K 1	古洞北規劃區第 21 區私人土地擁有人的發展權沒有得到尊重	
	提意見人反對在古洞北規劃區第 21 區的「住宅(甲類)3」地帶發展公共房屋的建議，因為縱使他在該區擁有一塊 4 000 平方米的私人土地，該土地也會被政府收回作公共房屋用途，這樣不符政府徵地目標的協議，那就是土地擁有人如所擁有的土地達 4 000 平方米便有資格申請在該土地進行發展。	當局制訂古洞北新發展區的發展計劃時考慮過多項因素，包括新發展區的策略性角色、如何善用土地資源、不同土地用途的要求、土地用途是否協調、道路網、所需的政府、機構或社區設施、城市設計和技術可行性等，然後便劃定各發展用地。在規劃有關土地用途時，個別土地的業權並非考慮因素。 建議於古洞北新發展區採用均衡的公共和私人房屋組合。

意見要點		規劃署的回應
C - K 2	私人土地擁有人在「政府、機構或社區」地帶的發展權	
	政府應容許私人土地擁有人申請在古洞北規劃區第 8 及 29 區私人營運政府、機構或社區設施。	古洞北和粉嶺北分區計劃大綱圖是要顯示該新發展區的概括土地用途大綱，落實發展／換地／土地問題不是與其直接相關。該等問題會於落實發展階段處理。
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的意見		
關於天平山村附近地區的意見		
C - F 1	過度集中在天平山村附近發展公共房屋	
	天平山村附近的地區(下稱「該地區」)是公共房屋發展項目的集中地，而公共房屋的居民通常來自低學歷的低收入階層。公私房屋比例失衡，低收入居民集中在該地區，會形成貧民區，導致種種社會問題以及失業、貧窮甚至跨代貧窮，使該地區演變成另一個天水圍。	當局把鐵路站、公共交通交匯處和市中心附近的地區規劃作公共房屋發展，目的是利便居民使用公共交通、社會服務和社區設施。這些地方會有多種兼容的非住宅用途(包括商業、社會服務和社區用途)，為居民服務。粉嶺北新發展區兩個地區樞紐(即東部的地區中心和西部的南岸住宅區)會作公共房屋用途。 有許多公共和私人房屋用地都是相鄰，之間有完善的單車徑和行人道網絡連通，十分方便。新發展區的私人和公共房屋用地組合很好。
C - F 2	應增加私人房屋發展	

意見要點	規劃署的回應
應在該地區發展更多私人房屋： 上水環境擠迫，樓價比粉嶺高，在上水興建更多私人房屋，有助降低／穩定樓價，紓緩房屋供應短缺的情況，讓中產人士可置業，亦有助減輕政府須為年輕一代提供房屋的負擔。 在該地區發展更多私人房屋有助建立一個均衡發展的社區，改善生活環境和該地區形象。 若該地區有更多私人房屋的居民，會令整區的購買力提高，刺激經濟活動，帶來更多就業機會，有助解決一些社會問題。 有建議提出把粉嶺北規劃區第 6 和 8 區一部分公共房屋用地轉作發展私人房屋及／或把公共／私人房屋比例設定為 50 比 50 或 40 比 60，以增加該地區的私人房屋發展。	鑑於公眾期望新發展區可提供更多公共房屋，當局經過詳細的技術評估後，在進行「新發展區研究」的第三階段公眾參與活動時，已適當增加新發展區的發展密度，以期在新發展區提供更多租住公屋單位。現時的建議是把兩個新發展區的整體公共及私人房屋比例定為 60 比 40。此比例與長遠房屋策略所主張的比例一致。 此比例也配合《二零一四年施政報告》所公布的政府決定，就是要在未來 10 年達到供應 470 000 個新建公共及私人房屋單位的目標，當中公共房屋佔六成。另外，此一比例亦與粉嶺／上水新市鎮的有關比例(59 比 41)相若。 為了令粉嶺北新發展區有均衡的人口結構，當局撥出一批多類型的房屋用地，分配作資助房屋和各類私人房屋的發展，務求為社會不同階層提供多種房屋選擇。以單位數目計算，粉嶺北新發展區整體的公共和私人房屋比例約為 60 比 40，以確保兩區可發展成平衡共融的社區。粉嶺北規劃區第 6、8、13、14、15 和 17 區有一些用地已預留作公屋／居屋或作公屋／居屋混合發展，以應付日後對資助房屋的需求，而這樣

意見要點		規劃署的回應
		亦可提供彈性，使個別用地可提供公屋和居屋單位。
C - F 3	該區就業機會不足	
	該區的商業設施不足，難以創造就業機會，以致失業率較其他地方為高。此外，該區遠離鐵路站，而且只有 10% 或更少的居民可以在區內找到工作。就業機會少，加上交通網欠善(遠離該區的集體運輸網絡)，一來減低居民工作的動力，可能導致區內出現大羣失業人士，二來也影響這些人，使其難以從低收入階層往上爬，晉身高收入階層。 若再大幅增加公共房屋發展，只會加劇就業市場的競爭，使失業問題進一步惡化。 在全面交通網發展前，應興建私人房屋，改善生活水準和環境，推動經濟活動。居民的購買力增高，自會吸引商業投資(開設商店和商場)，提升區內經濟，增加就業機會。	「新發展區研究」估計古洞北和粉嶺北兩個新發展區將可提供合共約 37 700 個職位。古洞北新發展區分別劃為「其他指定用途」註明「商業及科研園」地帶及「其他指定用途」註明「研究與發展」地帶的用地可為區內的現有及未來人口提供各種職位。區內的經濟及社會設施，例如零售、服務業及社區設施等住宅發展項目配套，將會提供不同種類及大量職位，包括一些技術要求較低的職位。相信這些經濟活動有助推動本土經濟，並為當地新增人口帶來一定的就業機會。
C - F 4	運輸樞紐／網絡不足	

意見要點		規劃署的回應
	該區遠離集體運輸網絡，居民出入交通時間較長，交通支出亦較高，令低收入家庭難以往區外工作，因而降低了他們的購買力和就業機會。 遠離市區而運輸樞紐／網絡不足的地區應興建較多私人房屋，因為交通費高昂，私人房屋的居民也可以負擔，但公共房屋的居民則百上加斤。	西部地區樞紐會有提供巴士／小巴及的士服務的公共交通交匯處。公共交通交匯處的 500 米服務範圍覆蓋區內大部分住宅用地，為居民提供方便的公共交通服務。
C - F 5	社區、休憩及其他設施不足	
	該區居民將受社區設施不足之苦。	根據《香港規劃標準與準則》，以粉嶺北分區計劃大綱圖的規劃人口約 71 400 計算，該區已提供足夠的社區設施。此外，新發展區的公共房屋設有多種零售和社區設施，為未來的居民和廣大市民提供服務。 為了建立一個清晰的城市結構，以及使粉嶺北新發展區充滿生氣，區內必須建立強大的地區樞紐。粉嶺北新發展區會有兩個地區樞紐，一個在東部，位於聯和墟現有墟市北鄰，另一個在西部，位於天平山村北面，兩者均集住宅、零售、社會服務與社區設施、公共交通交匯處及公眾休憩用地於一處，作為該區的主

意見要點	規劃署的回應
	要活動地點。 西部的地區樞紐將會提供充足的零售、康樂和政府、機構或社區設施。西部地區樞紐南面和東面的第 9 和 10 區，十分接近住宅發展項目，會分別有三塊小學用地和一塊中學用地。西部的地區樞紐亦劃設了區域休憩用地、地區休憩用地及鄰舍休憩用地，以闢設動態及靜態康樂設施，供未來居民及粉嶺／上水現有居民享用。 在擬備粉嶺北新發展區的發展建議時，當局參考香港大學所作的獨立研究提出的建議，把新發展區規劃為一個和諧平衡的社區。規劃署委託香港大學進行上述研究，目的是探究天水圍種種問題的起因，並作出相關建議，作為規劃新發展區的參考。這些建議包括建構平衡的社區(均衡的房屋組合)、發展具經濟活力的社區、提供就業機會、適時提供社區設施及規劃可適應社區生命周期的新發展區。 所規劃的發展用地擬設不同的社會福利設施，為居民提供家庭及青少年服務等社會福利服務。這些服務通常是根據服務對象、所估計的服務需求及／或其他有

意見要點		規劃署的回應
		關考慮因素而規劃和提供。
關於虎地坳的意見		
C - F 6	取消在虎地坳設立警察駕駛及交通訓練設施的計劃	
	應取消在虎地坳設立警察駕駛及交通訓練設施的計劃，理由是：(1)沒有需要在粉嶺北新發展區提供這類設施；(2)沒有需要為進行擬議的這項發展而拆毀三十多個居於該區逾六十年的家庭的居所；以及(3)擬議的這項發展會產生噪音和污染空氣，對附近一帶的自然保育區造成負面影響。 在虎地坳道旁邊近文錦渡路的土地並非由村民擁有，這塊土地現時作修車用途，可改作社區用途，興建社會服務設施，供北區居民使用。	「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。粉嶺北規劃區第 3 區虎頭坳那兩塊「政府、機構或社區」用地(這些申述所指的用地)位於梧桐河以北，與大型住宅區有一段距離，其位置在上水濾水廠的一公里諮詢區範圍內。該濾水廠是具有潛在危險的設施，所以在有關用地發展，有環境上的局限。 把有關用地用作發展低密度的非住用用途，既與毗鄰的發展較為協調，亦有緩衝作用，可隔開上水濾水廠與鄰近的住宅發展項目。 有關用地夾雜寮屋、露天貯物場、植林區和農地，還有一個池塘和一段紓緩影響的河曲，該河曲被紓減影響的植林區包圍。在該處棲息的濕地物種不多，數目也少，整體而言，並沒有生態價值高的生境。此區在生態上所失去的功能將由未來的塱原自然生態公園填

意見要點		規劃署的回應
		補。 當局是考慮到上述的用地限制及特色，才會預留有關用地，讓本來位於粉嶺芬園的警察駕駛及交通訓練科和槍械訓練科遷到該處。 關於提意見人提到在虎地坳道旁邊近文錦渡路的土地，由於該地點位於上水瀘水廠這項有潛在危險的設施的一公里諮詢區範圍內，進行發展會受不利環境因素所局限。因此，把該地點改作社區用途，興建社會服務設施，供北區居民使用的建議並不可取。

關於《古洞北分區計劃大綱草圖編號 S/KTN/1》及
《粉嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/FLN/1》
表示的意見要點
(第 3 組)

意見編號 (TPB/R/S/KTN/1 及 TPB/R/S/FLN/1)	意見要點 及規劃署的回應 (見附件 IV-1)
關於古洞北分區計劃大綱圖的意見	
關於古洞北分區計劃大綱圖的 C5595	C-K1 & C-K2
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的意見	
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5566	C-F2 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5567 - C5568	C-F1, C-F2 & C-F3
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5569	C-F2 & C-F3
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5570	C-F1, C-F2, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5571- C5572	C-F2, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5573	C-F1 & C-F2
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5574 - C5575	C-F1, C-F2, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5576	C-F1, C-F2 & C-F4

意見編號 (TPB/R/S/KTN/1 及 TPB/R/S/FLN/1)	意見要點 及規劃署的回應 (見附件 IV-1)
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5577	C-F2 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5578	C-F1 & C-F2
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5579	C-F2 & C-F3
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5580	C-F2, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5581	C-F1, C-F2, C-F3, C-F4 & C-F5
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5582	C-F2, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5583	C-F2 & C-F3
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5584 - C5585	C-F1, C-F2 & C-F3
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5586	C-F2, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5587 - C5589	C-F1, C-F2 & C-F3
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5590	C-F2, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5591	C-F1, C-F2 & C-F3
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5592	C-F2, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5593	C-F1, C-F2, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5594 - C5595	C-F2, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5596	C-F1, C-F2 & C-F3
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5597	C-F2 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5598	C-F1, C-F2 & C-F3
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5599	C-F1, C-F2, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5600	C-F2, C-F3 & C-F4

意見編號 (TPB/R/S/KTN/1 及 TPB/R/S/FLN/1)	意見要點 及規劃署的回應 (見附件 IV-1)
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5601 - C5602	C-F1, C-F2, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5603 - C5604	C-F1, C-F2 & C-F3
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5605	C-F1 & C-F2
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5606 - C5607	C-F2, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5608	C-F1 & C-F2
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5609 - C5610	C-F1, C-F2 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5611 - C5612	C-F2 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5613	C-F1, C-F2, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5614	C-F1, C-F2 & C-F3
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5615 - C5616	C-F1, C-F2, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5617	C-F2, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5618	C-F1, C-F2, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5619	C-F2 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5620	C-F1 & C-F2
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5621	C-F1, C-F2 & C-F3
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5623	C-F2, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5624	C-F1, C-F2 & C-F3
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5625	C-F1, C-F2 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5626	C-F1, C-F2, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5627 - C5628	C-F2 & C-F4

意見編號 (TPB/R/S/KTN/1 及 TPB/R/S/FLN/1)	意見要點 及規劃署的回應 (見附件 IV-1)
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5629 - C5630	C-F1, C-F2 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5631	C-F1, C-F2 & C-F3
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5632 - C5633	C-F1, C-F2 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5634	C-F1 & C-F2
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5635	C-F1, C-F2, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5636	C-F1, C-F2 & C-F3
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5637	C-F1, C-F2 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5638	C-F1, C-F2 & C-F3
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5639	C-F2 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5640 - C5641	C-F2, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5642 - C5644	C-F1, C-F2 & C-F3
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5645	C-F1, C-F2 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5646	C-F1, C-F2 & C-F3
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5647	C-F2, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5648	C-F2 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5649	C-F1, C-F2 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5650	C-F1, C-F2, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5651	C-F2, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5652	C-F2 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5653	C-F2, C-F3 & C-F4

意見編號 (TPB/R/S/KTN/1 及 TPB/R/S/FLN/1)	意見要點 及規劃署的回應 (見附件 IV-1)
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5654	C-F2 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5655	C-F1, C-F2 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5656 - C5658	C-F2, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5659	C-F2 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5660	C-F1, C-F2, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5661	C-F1 & C-F2
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5662 - C5633	C-F2, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5663	C-F1, C-F2 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5664	C-F1 & C-F2
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5665	C-F1, C-F2 & C-F3
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5666	C-F2 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5667 - C5669	C-F2, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5670	C-F2 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5671	C-F2, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5672	C-F1, C-F2 & C-F3
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5673	C-F1, C-F2 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5674	C-F2 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5675 - C5676	C-F1, C-F2, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5677	C-F1, C-F2 & C-F3
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5678	C-F1, C-F2 & C-F4

意見編號 (TPB/R/S/KTN/1 及 TPB/R/S/FLN/1)	意見要點 及規劃署的回應 (見附件 IV-1)
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5679	C-F2 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5680 - C5681	C-F1, C-F2 & C-F3
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5682	C-F1, C-F2, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5683	C-F2, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5684	C-F1 & C-F2
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5685	C-F1, C-F2 & C-F3
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5686	C-F2
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5687 - C5688	C-F2, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5689	C-F1, C-F2 & C-F3
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5690	C-F2, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5691	C-F1 & C-F2
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5692	C-F2, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5693	C-F1, C-F2 & C-F3
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5694	C-F2 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5695	C-F1, C-F2 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5696	C-F2, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5697	C-F1, C-F2 & C-F3
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5698	C-F2 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5699	C-F1, C-F2 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5700 - C5701	C-F2 & C-F4

意見編號 (TPB/R/S/KTN/1 及 TPB/R/S/FLN/1)	意見要點 及規劃署的回應 (見附件 IV-1)
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5702	C-F1, C-F2 & C-F3
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5703	C-F1, C-F2, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5704	C-F1, C-F2 & C-F3
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5705	C-F1, C-F2 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5706 - C5707	C-F2, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5708	C-F1, C-F2 & C-F3
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5709	C-F2, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5710	C-F1, C-F2, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5711	C-F2, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5712	C-F1, C-F2, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5713	C-F1, C-F2 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5714	C-F1, C-F2 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5715	C-F1 & C-F2
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5716	C-F2, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5717	C-F1, C-F2 & C-F3
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5718	C-F1 & C-F2
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5719	C-F1, C-F2 & C-F3
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5720	C-F2 & C-F3
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5721 - C5722	C-F1, C-F2 & C-F3
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5723 - C5725	C-F1, C-F2 & C-F4

意見編號 (TPB/R/S/KTN/1 及 TPB/R/S/FLN/1)	意見要點 及規劃署的回應 (見附件 IV-1)
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5726	C-F2, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5727	C-F1, C-F2 & C-F3
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5728	C-F2, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5729	C-F2 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5730 - C5731	C-F2, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5732	C-F1, C-F2 & C-F3
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5733	C-F2, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5734	C-F2 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5735 - C5736	C-F2, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5737	C-F2 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5738	C-F1 & C-F2
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5739	C-F2, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5740	C-F1, C-F2 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5741 - C5742	C-F1 & C-F2
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5743 - C5744	C-F2, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5745	C-F2 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5746 - C5747	C-F2, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5748	C-F2 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5749	C-F1, C-F2 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5750	C-F2 & C-F4

意見編號 (TPB/R/S/KTN/1 及 TPB/R/S/FLN/1)	意見要點 及規劃署的回應 (見附件 IV-1)
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5751 - C5752	C-F1, C-F2 & C-F3
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5753	C-F2, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5754	C-F1 & C-F2
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5755	C-F2, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5756	C-F2
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5757	C-F1 & C-F2
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5758	C-F1, C-F2 & C-F3
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5759	C-F2, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5760	C-F1, C-F2 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5761 - C5762	C-F2, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5763	C-F2 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5764	C-F1, C-F2 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5765 - C5766	C-F1, C-F2 & C-F3
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5767	C-F2, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5768	C-F2 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5769	C-F1, C-F2 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5770	C-F1, C-F2 & C-F3
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5771	C-F1 & C-F2
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5772	C-F1, C-F2 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5773	C-F2 & C-F4

意見編號 (TPB/R/S/KTN/1 及 TPB/R/S/FLN/1)	意見要點 及規劃署的回應 (見附件 IV-1)
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5774	C-F1, C-F2, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5775	C-F1, C-F2 & C-F3
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5776	C-F2 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5777	C-F2
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5778	C-F1 & C-F2
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5779	C-F1, C-F2, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5780	C-F2 & C-F3
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5781	C-F1, C-F2 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5782	C-F2
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5783	C-F1, C-F2 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5784	C-F2, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5785	C-F2
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5786	C-F1, C-F2, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5787	C-F2 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5788	C-F1, C-F2 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5789 - C5790	C-F2 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5791	C-F1, C-F2 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5792	C-F1, C-F2 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5793	C-F1, C-F2 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5794	C-F1, C-F2, C-F3 & C-F4

意見編號 (TPB/R/S/KTN/1 及 TPB/R/S/FLN/1)	意見要點 及規劃署的回應 (見附件 IV-1)
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5795	C-F2 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5796	C-F2, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5797 - C5798	C-F1, C-F2 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5799 - C5800	C-F2, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5801	C-F1 & C-F2
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5802 - C5804	C-F1, C-F2 & C-F3
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5805	C-F1 & C-F2
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5806 - C5807	C-F2, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5808	C-F1 & C-F2
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5809	C-F2 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5810	C-F2 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5811	C-F1 & C-F2
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5812 - C5813	C-F2, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5814	C-F1, C-F2 & C-F3
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5815	C-F2, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5816 - C5817	C-F2 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5818	C-F1, C-F2 & C-F3
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5819	C-F2, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5820 - C5821	C-F1, C-F2 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5822 - C5824	C-F1, C-F2, C-F3 & C-F4

意見編號 (TPB/R/S/KTN/1 及 TPB/R/S/FLN/1)	意見要點 及規劃署的回應 (見附件 IV-1)
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5825 - C5828	C-F1, C-F2 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5829 - C5836	C-F2, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5837 - C5839	C-F1, C-F2 & C-F3
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5840	C-F2, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5841 - C5843	C-F2 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5844	C-F1, C-F2 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5845 - C5846	C-F2, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5847	C-F1, C-F2 & C-F3
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5848	C-F1, C-F2, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5849 - C5850	C-F1, C-F2 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5851	C-F1, C-F2 & C-F3
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5852	C-F1, C-F2 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5853	C-F2, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5854	C-F2 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5855	C-F1 & C-F2
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5856	C-F1, C-F2 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5857	C-F1, C-F2 & C-F3
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5858	C-F1, C-F2, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5859 - C5860	C-F2 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5861 - C5862	C-F1, C-F2 & C-F3

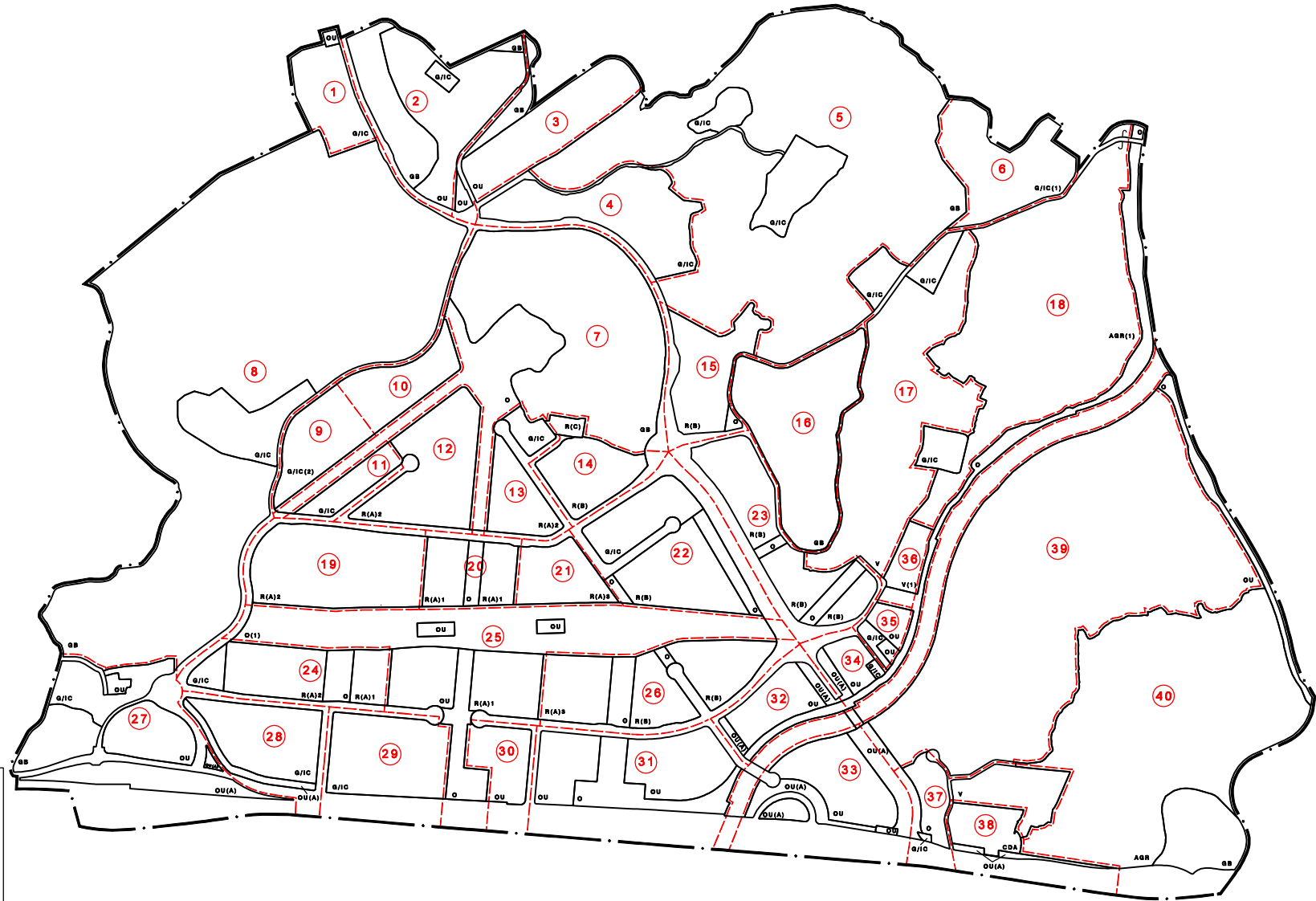
意見編號 (TPB/R/S/KTN/1 及 TPB/R/S/FLN/1)	意見要點 及規劃署的回應 (見附件 IV-1)
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5863	C-F1, C-F2, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5864	C-F1, C-F2 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5865 - C5866	C-F1, C-F2, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5867	C-F1, C-F2 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5868 - C5869	C-F1, C-F2, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5870	C-F1, C-F2 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5871	C-F2 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5872	C-F1, C-F2, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5873 - C5874	C-F2, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5875	C-F1 & C-F2
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5876	C-F1, C-F2, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5877	C-F1 & C-F2
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5878	C-F1, C-F2, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5879 - C5881	C-F1, C-F2 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5882 - C5883	C-F2, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5884	C-F2 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5885	C-F1, C-F2 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5886	C-F1 & C-F2
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5887 - C5888	C-F1, C-F2 & C-F3
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5889 - C5890	C-F2, C-F3 & C-F4

意見編號 (TPB/R/S/KTN/1 及 TPB/R/S/FLN/1)	意見要點 及規劃署的回應 (見附件 IV-1)
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5891 - C5892	C-F1, C-F2, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5893	C-F1, C-F2 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5894	C-F2, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5895	C-F1, C-F2, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5896	C-F1, C-F2 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5897 - C5898	C-F2, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5899	C-F2 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5900	C-F1, C-F2 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5901	C-F2, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5902	C-F2 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5903	C-F2, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5904	C-F1 & C-F2
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5905	C-F2 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5906	C-F1 & C-F2
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5907	C-F1, C-F2 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5908	C-F1, C-F2, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5909	C-F2 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5910	C-F2, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5911	C-F2
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5912	C-F2 & C-F4

意見編號 (TPB/R/S/KTN/1 及 TPB/R/S/FLN/1)	意見要點 及規劃署的回應 (見附件 IV-1)
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5913	C-F1, C-F2, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5914	C-F1 & C-F2
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5915	C-F1, C-F2, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5916	C-F2 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5917	C-F2, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5918	C-F2 & C-F3
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5919	C-F1, C-F2, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5920	C-F2 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5921	C-F1 & C-F2
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5922	C-F1, C-F2 & C-F3
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5923 - C5924	C-F2, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5925	C-F1, C-F2, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5926	C-F2 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5927	C-F1, C-F2 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5928 - C5930	C-F2 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5931	C-F1 & C-F2
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5932	C-F1, C-F2 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5933	C-F2, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5934	C-F1 & C-F2
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5935 - C5936	C-F1, C-F2 & C-F4

意見編號 (TPB/R/S/KTN/1 及 TPB/R/S/FLN/1)	意見要點 及規劃署的回應 (見附件 IV-1)
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5937 - C5938	C-F1, C-F2 & C-F3
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5939	C-F1, C-F2, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5940	C-F1, C-F2 & C-F3
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5941	C-F1, C-F2, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5942	C-F1, C-F2 & C-F3
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5943	C-F2 & C-F3
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5944	C-F2
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5945	C-F2 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5946 - C5948	C-F2, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5949	C-F2 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5950	C-F1 & C-F2
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5951	C-F1, C-F2, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5952	C-F2, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5953	C-F1, C-F2, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5954	C-F2 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5955	C-F1, C-F2 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5956 - C5958	C-F2, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5959	C-F2 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5960	C-F1, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5961	C-F1, C-F2 & C-F4

意見編號 (TPB/R/S/KTN/1 及 TPB/R/S/FLN/1)	意見要點 及規劃署的回應 (見附件 IV-1)
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5962	C-F2 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5963	C-F1, C-F2 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5964	C-F2, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5965 - C5966	C-F1, C-F2, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5967	C-F2, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5968	C-F1 & C-F2
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5969	C-F1 & C-F2
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5970	C-F2, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5971 - C5972	C-F1, C-F2, C-F3 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5973	C-F2
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5974	C-F2 & C-F4
關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 C5997	C-F6



圖例 LEGEND

-  地帶
ZONES
-  規劃範圍界線
PLANNING SCHEME BOUNDARY
-  規劃區界線
PLANNING AREA BOUNDARY
-  規劃區編號
PLANNING AREA NUMBER

古洞北分區計劃大綱圖的規劃區
PLANNING AREAS OF THE KWU TUNG NORTH OUTLINE ZONING PLAN

就古洞北分區計劃大綱草圖編號S/KTN/1
提出的申述個案編號5至10, 51及20728作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. 5 TO 10, 51 AND 20728
TO THE DRAFT KWU TUNG NORTH OUTLINE ZONING PLAN No. S/KTN/1

SCALE 1 : 14 000 比例尺
METRES 100 0 100 200 300 400 500 600 700 800 900 1 000 METRES

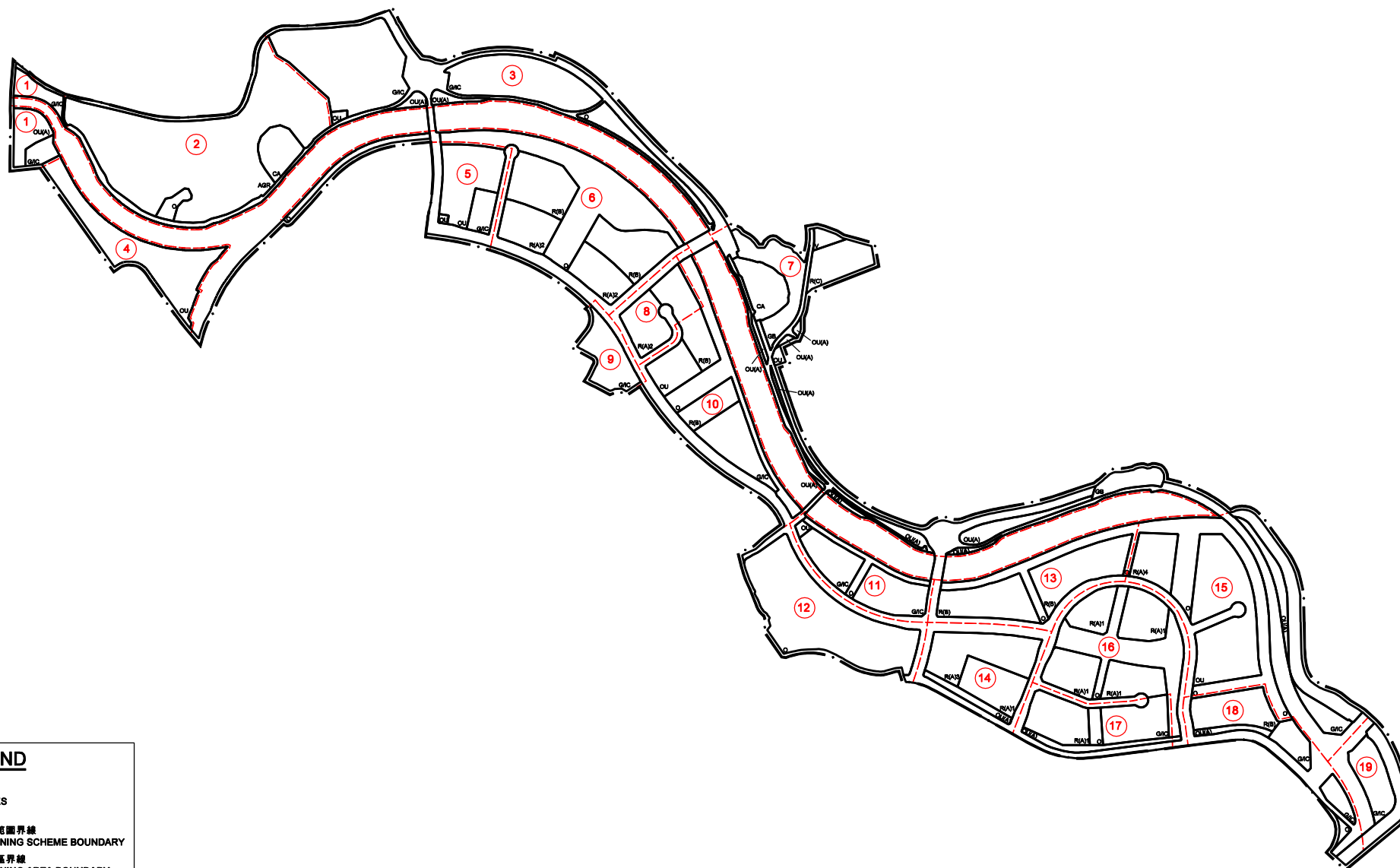
本摘要圖於2014年9月23日獲備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 23.9.2014

規劃署
PLANNING DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/KTN/1-5 to 10, 51
and 20728

附件 ANNEX
VI(a)



圖例 LEGEND

- 地帶 ZONES
 規劃範圍界線 PLANNING SCHEME BOUNDARY
 規劃區界線 PLANNING AREA BOUNDARY
 規劃區編號 PLANNING AREA NUMBER

粉嶺北分區計劃大綱圖的規劃區
 PLANNING AREAS OF THE FANLING NORTH OUTLINE ZONING PLAN

就粉嶺北分區計劃大綱草圖編號S/FLN/1
 提出的申述個案編號4至9, 28, 35至38, 46, 79及100至538作出考慮
 CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. 4 TO 9, 28, 35 TO 38, 46, 79 AND 100 TO 538
 TO THE DRAFT FANLING NORTH OUTLINE ZONING PLAN No. S/FLN/1

SCALE 1 : 14 000 比例尺
 100 0 100 200 300 400 500 600 700 800 900 1 000
 METRES METRES

本摘要圖於2014年9月17日擬備
 EXTRACT PLAN PREPARED ON 17.9.2014

規劃署
 PLANNING DEPARTMENT



參考編號
 REFERENCE No.
 R/S/FLN/1-4 to 9, 28, 35 to 38,
 46, 79 and 100 to 538

附件 ANNEX
 VI(b)

古洞北及粉嶺北兩份分區計劃大綱圖
各類土地用途地帶的規劃意向

1. 古洞北分區計劃大綱圖的規劃意向(圖 KTN-1)

- 1.1 「綜合發展區」地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅用途，並提供休憩用地和其他配套設施。設立此地帶，是方便當局因應環境、交通和基礎設施等各種限制和其他限制，對發展的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制。古洞北唯一的「綜合發展區」地帶位於燕崗村南面規劃區第 38 區。
- 1.2 「住宅(甲類)」地帶的規劃意向，主要是用作發展高密度住宅項目。此地帶包括 10 塊土地用作發展私人住宅、居者有其屋計劃(下稱「居屋」)和租住公屋(下稱「公屋」)項目。這些土地全都在擬設鐵路站的 500 米步程範圍內。
- 1.3 「住宅(乙類)」地帶的規劃意向，主要是作中等密度的住宅發展；服務鄰近住宅區的商業用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准。市廣場東面有八塊用地指定為此地帶，並預留作私人住宅發展。
- 1.4 「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；服務鄰近住宅區的商業用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准。現時在規劃區第 14 區鳳崗山南面的鳳崗花園位於此地帶內。
- 1.5 「鄉村式發展」地帶的規劃意向，是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。至於指定為「鄉村式發展(1)」地帶的土地的規劃意向，則是提供合適的土地重置受政府計劃影響的村屋。設立此地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在地帶內，使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益。在新界豁免管制屋宇的地面一層，有多項配合村民需要和鄉村

發展的商業和社區用途列為經常准許的用途。其他商業、社區和康樂用途，如向城規會申請許可，或會獲得批准。

- 1.6 「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。
- 1.7 「休憩用地」地帶的規劃意向，主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。該區會設有一個公眾休憩用地網絡，各公眾休憩用地連通，面積和功能不同，包括區域休憩用地、地區休憩用地及鄰舍休憩用地。
- 1.8 「其他指定用途」地帶的規劃意向，是作特定發展及／或用途。有關用途於地帶的附註中註明，例如「商業／住宅發展暨公共交通交匯處」、「混合用途」、「商貿及科技園」、「研究與發展」、「自然生態公園」、「區域供冷系統」、「鐵路相關設施」、「加油站」、「污水泵房」、「練靶場」及「美化市容地帶」。
- 1.9 「農業」地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。至於指定為「農業(1)」地帶的土地的規劃意向，則主要是保存和保護農地／農場／魚塘，作農業用途，並作為緩衝區，加強保護塱原自然生態公園。
- 1.10 「綠化地帶」的規劃意向，主要是就發展區劃定界線、保存現有的天然景物，並為當地居民和遊客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。
- 1.11 就「農業」、「農業(1)」、「綠化地帶」及「其他指定用途」註明「自然生態公園」地帶而言，必須取得城規會的許可，才可進行河道改道及／或填土／填塘及／或挖土工程。不過，就「農業」地帶而言，政府部門事先以書面指示特別要求進行的填土工程，或為真正農耕作業而進行的

填土工程，包括為耕種而鋪上厚度不超過 1.2 米的泥土，以及建造已事先獲地政總署發給批准書的農用構築物，則可獲豁免受此管制。

2. 粉嶺北分區計劃大綱圖的規劃意向(圖 FLN-1)

- 2.1 「住宅(甲類)」地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。地帶內的發展項目全都鄰近兩個擬設的公共交通交匯處，務求能善用公共運輸之便。此地帶包括地區中心及南岸住宅區內用於發展公屋、居屋和私人住宅的用地。
- 2.2 「住宅(乙類)」地帶的規劃意向，主要是作中等密度的住宅發展；服務鄰近住宅區的商業用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准。
- 2.3 「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；服務鄰近住宅區的商業用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准。
- 2.4 「鄉村式發展」地帶的規劃意向，是提供合適土地以重置受政府計劃影響的村屋。設立此地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在地帶內，使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益。在新界豁免管制屋宇的地面一層，有多項配合村民需要和鄉村發展的商業和社區用途列為經常准許的用途。其他商業、社區和康樂用途，如向城規會申請許可，或會獲得批准。
- 2.5 「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。
- 2.6 「休憩用地」地帶的規劃意向，主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。該區會設有一個公眾休憩用地網絡，各公眾休憩用地連通，面積和功能不同，包括區域休憩用地、地區休憩用地及鄰舍休憩用地。

- 2.7 「其他指定用途」地帶的規劃意向，是作特定發展及／或用途。有關用途於地帶的附註中註明，例如「商業／住宅發展暨公共交通交匯處」、「環保交通系統停泊及營運設施」、「污水處理廠」、「污水抽水站」及「美化市容地帶」。
- 2.8 「農業」地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。
- 2.9 「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，並保護天然景物和環境，以及作為毗鄰的河曲的生態緩衝區。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。
- 2.10 「自然保育區」地帶的規劃意向，是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，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，才可能會獲得批准。
- 2.11 就「農業」、「綠化地帶」及「自然保育區」地帶而言，必須取得城規會的許可，才可進行填土／填塘及／或挖土工程。不過，就「農業」地帶而言，政府部門事先以書面指示特別要求進行的填土工程，或為真正農耕作業而進行的填土工程，包括為耕種而鋪上厚度不超過 1.2 米的泥土，以及建造已事先獲地政總署發給批准書的農用構築物，則可獲豁免受此管制。

已剔除的古洞北及粉嶺北分區計劃大綱圖的申述及意見的摘要

申述

	古洞北分區計劃大綱圖	粉嶺北分區計劃大綱圖
(a) 申述人撤回該申述	3 (R1310, R9475 及 R10018)	3 (R1760, R9925 及 R10468)
(b) 申述人表示未有提交該申述	82 (R449, R765, R2183, R2426, R2469, R3401, R3656, R3664, R3684, R3687, R3857, R3869, R4078, R4143, R4336, R4501, R4525, R4701, R4949, R4974, R5316, R5513, R5925, R6300, R6760, R7187, R7922, R7985, R8594, R8672, R9340, R9662, R10170, R10763, R10850, R11053, R11473, R11716, R11725, R11819, R12098, R12438, R12570, R12595, R13155, R13254, R13427, R13560, R13609, R13771, R13869, R13895, R14118, R14433, R14947, R15226, R15512, R15529, R15626, R15671, R16242, R16269, R16448, R16730, R16910, R17165, R17468, R17548, R17567, R17608, R17634, R17688, R17874, R18198, R18622, R19515, R19897, R20223, R20247, R20306, R20388 及 R20540)	83 (R364, R896, R1211, R2633, R2876, R2919, R3851, R4106, R4114, R4134, R4137, R4307, R4319, R4528, R4593, R4786, R4951, R4975, R5151, R5399, R5424, R5766, R5963, R6375, R6750, R7210, R7637, R8372, R8435, R9044, R9122, R9790, R10112, R10620, R11213, R11300, R11503, R11924, R12167, R12176, R12270, R12550, R12890, R13021, R13046, R13606, R13705, R13878, R14011, R14060, R14222, R14320, R14346, R14569, R14884, R15398, R15677, R15963, R15980, R16077, R16122, R16693, R16720, R16899, R17181, R17361, R17616, R17919, R17999, R18018, R18059, R18085, R18139, R18325, R18649, R19073, R19966, R20348, R20674, R20698, R20757, R20839 及 R20991)
(c) 重複申述	25 以下的相同申述，粗體標示的個案將被剔除 R1234 = R1227 R1235 = R1229 R1236 = R1228 R1237 = R1230 R1594 = R1624	25 以下的相同申述，粗體標示的個案將被剔除 R1677 = R1684 R1678 = R1686 R1679 = R1685 R1680 = R1687 R2067 = R2047

	古洞北分區計劃大綱圖			粉嶺北分區計劃大綱圖		
	R1596	=	R1623	R2068	=	R2045
	R1597	=	R1625	R2069	=	R2048
	R1730	=	R1733	R2185	=	R2182
	R1734	=	R1737	R2189	=	R2186
	R2734	=	R8124	R3184	=	R8574
	R2855	=	R8119	R3305	=	R8569
	R2913	=	R3290	R3363	=	R3740
	R2915	=	R3295	R3365	=	R3745
	R2916	=	R3294	R3366	=	R3744
	R2917	=	R3310	R3451	=	R3759
	R3001	=	R3309	R3452	=	R3761
	R3002	=	R3311	R3453	=	R3749
	R3003	=	R3299	R3475	=	R3739
	R3025	=	R3289	R3480	=	R3734
	R3030	=	R3284	R3828	=	R6530
	R3378	=	R6080	R4037	=	R6420
	R3587	=	R5970	R6760	=	R6822
	R6310	=	R6372	R7333	=	R1924
	R11418	=	R18960	R11869	=	R19411
	R17521	=	R17522	R17972	=	R17973

意見

	古洞北分區計劃大綱圖	粉嶺北分區計劃大綱圖
(a) 提意見人表示 未有提交該意見	1 (C788)	2 (C88 及 C5624).
(b) 重複意見	1 (C89 及 C162 為相同意見， C162 將被剔除)	1 (C89 及 C162 為相同意見， C162 將被剔除)