

# TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 10942 號

考慮日期：2023年12月1日

古洞南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KTS/19

考慮申述編號 TPB/R/S/NE-KTS/19-R1至 R3

及意見編號 TPB/R/S/NE-KTS/19-C1至 C3

《古洞南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KTS/19》  
考慮申述編號 TPB/R/S/NE-KTS/19-R1 至 R3  
及意見編號 TPB/R/S/NE-KTS/19-C1 至 C3

| 申述事項<br>(修訂項目)                                                                                                                                                                                                                                                           | 申述人<br>(編號 TPB/R/S/NE-KTS/19-)                                                                                                                                                           | 提意見人<br>(編號 TPB/R/S/NE-KTS/19-)                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>項目 A</b><br/>把位於坑頭村以北面向坑頭路的一幅「綜合發展區」用地訂明區(a)和區(b)及建築物高度限制</p> <p><b>項目 B</b><br/>把位於古洞路以南及坑頭路以西的一幅用地由「綜合發展區」地帶、「農業」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「綜合發展區(3)」地帶，並訂明建築物高度限制</p> <p>就《註釋》作出的修訂項目<br/>(a) 修訂「綜合發展區」地帶的「備註」，以納入「綜合發展區」地帶區(a)和區(b)及「綜合發展區(3)」支區的發展限制，和刪除有關上蓋面積的限制條款</p> | <p>總數：3</p> <p><b>支持項目 B(1)</b><br/><b>R1</b>：由盧緯綸建築規劃有限公司代表的 Hinying Limited</p> <p><b>反對(2)</b><br/><b>項目 A 及 B</b><br/><b>R3</b>：個別人士</p> <p><b>反對圖則</b><br/><b>R2</b>：粉嶺區鄉事委員會主席</p> | <p>總數：2</p> <p><b>就 R2 提出意見(1)</b><br/><b>C1(亦為 R1)</b>：由盧緯綸建築規劃有限公司代表的 Hinying Limited</p> <p><b>就項目 B 提出負面意見(1)</b><br/>沒有指明相關申述<br/><b>C2(亦為 R3)</b>：個別人士</p> |

| 申述事項<br>(修訂項目)                         | 申述人<br>(編號 TPB/R/S/NE-KTS/19-) | 提意見人<br>(編號 TPB/R/S/NE-KTS/19-) |
|----------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| (b) 根據已修訂的<br>《法定圖則註釋<br>總表》更改《註<br>釋》 |                                |                                 |

註：所有申述人和提意見人的名單載於**附件 III**。申述和意見的軟複本已藉電子方式送交城市規劃委員會(下稱「城規會」)委員。這些申述和意見亦已上載至城規會網站 [https://www.tpb.gov.hk/tc/plan\\_making/S\\_NE-KTS\\_19.html](https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_NE-KTS_19.html)，以及存放於規劃署位於北角及沙田的規劃資料查詢處，以供公眾查閱。全套硬複本存放於城規會秘書處，以供委員查閱。

## 1. 引言

- 1.1 2023 年 5 月 12 日，《古洞南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KTS/19》(下稱「分區計劃大綱圖」)(**附件 I**)根據原有的《城市規劃條例》(下稱「原有條例」<sup>1</sup>)第 5 條展示，以供公眾查閱。分區計劃大綱圖所作的各項修訂載於**附件 II** 的修訂項目附表，而修訂項目的位置則在**圖 H-1** 上顯示。
- 1.2 在為期兩個月的展示期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)共收到 3 份有效的申述。2023 年 8 月 25 日，城規會公布申述的內容，為期 3 個星期，讓公眾提出意見。在公布期屆滿後，城規會收到 2 份就申述提出的有效意見。
- 1.3 2023 年 11 月 3 日，城規會決定把所有申述及意見合為一組，一併以集體形式考慮。
- 1.4 本文件旨在提供資料，以便城規會考慮各項申述和意見。申述人和提意見人的名單載於**附件 III**，而他們所提交的申述和意見則載於**附件 IV**。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。

---

<sup>1</sup> 原有條例指在緊接2023年9月1日之前有效的《城市規劃條例》。

## 2. 背景

### 項目 A—有關擬作私人住宅發展的第 12A 條申請

2.1 2021 年 12 月 10 日，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)同意一宗第 12A 條申請編號 Y/NE-KTS/13，該宗申請擬修訂坑頭村以北、面向坑頭路的一幅「綜合發展區」用地，將之分為區(a)和區(b)分開發展，同時增加發展密度，以便進行擬議住宅發展。

### 項目 B—有關擬作私人住宅發展的第 12A 條申請

2.2 2022 年 10 月 28 日，小組委員會局部同意另一宗第 12A 條申請編號 Y/NE-KTS/15，該宗申請擬把位於古洞路以南及坑頭路以西的一幅用地由主要為「綜合發展區」地帶和小部分為「農業」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「綜合發展區(3)」地帶，而非按照申請人的建議改劃為「住宅(乙類)」地帶，同時增加發展密度，以便進行擬議的住宅發展。

### 對分區計劃大綱圖《註釋》的修訂

2.3 當局已就上述修訂項目對分區計劃大綱圖的《註釋》作出修訂，亦藉此機會把其他技術修訂納入分區計劃大綱圖的《註釋》，以反映最新修訂的《法定圖則註釋總表》，並同時更新分區計劃大綱圖的《說明書》，以反映最新的規劃情況。

### 對分區計劃大綱圖的修訂

2.4 2023 年 4 月 21 日，小組委員會同意上述有關《古洞南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KTS/18》的修訂適宜根據原有條例第 5 條展示，以供公眾查閱。相關的小組委員會文件第 2/23 號載於城規會網頁<sup>2</sup>，而小組委員會的會議記錄摘錄則載於附件 V。其後，古洞南分區計劃大綱草圖重新編號為 S/NE-KTS/19，並於 2023 年 5 月 12 日在憲報刊登。

---

<sup>2</sup> 小組委員會文件第 2/23 號可在城規會網頁查閱，網址為：  
[https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/RNTPC/Agenda/717\\_rnt\\_agenda.html](https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/RNTPC/Agenda/717_rnt_agenda.html)

### 3. 地區諮詢

#### 把修訂建議提交小組委員會前的諮詢

3.1 城規會在處理分別與項目 A 和 B 有關的第 12A 條申請的過程中，已根據原有條例規定作出公布，讓公眾提出意見。小組委員會在 2021 年 12 月 10 日和 2022 年 10 月 28 日考慮該兩宗申請時，已顧及相關的公眾意見。

#### 分區計劃大綱草圖在憲報刊登後的情況

3.2 2023 年 5 月 12 日，分區計劃大綱草圖根據原有條例第 5 條在憲報刊登，以供公眾查閱。北區區議員、粉嶺區鄉事委員會和上水區鄉事委員會委員同日獲告知，公眾人士可在分區計劃大綱圖的展示期內，就有關修訂向城規會秘書提交書面申述。有關修訂建議的資料文件已於 2023 年 6 月 29 日送交北區區議會土地發展、房屋及工程委員會委員傳閱。粉嶺區鄉事委員會主席(亦為北區區議員)提交了一份申述(R2)。

### 4. 申述用地及其周邊地區

#### 項目 A 的申述用地

4.1 項目 A 用地的總面積約為 1.87 公頃，位於坑頭村以北，面向坑頭路(圖 H-2 a)。區(a)(約 1.8 公頃，其中約 0.03 公頃為政府土地)現時有樓高一至兩層的房屋／構築物、常耕農地，以及放置了零散貨櫃和建築材料的空地，可經坑頭路直接前往。區(b)(約 0.7 公頃，其中約 0.05 公頃由祖堂持有，約 0.02 公頃為政府土地)現時有一些住用構築物，可經連接坑頭路的區內道路前往。周邊地區主要具有鄉郊特色。用地以北越過區內道路的地方主要是住用構築物、常耕農地和倉庫。緊鄰用地東面是坑頭路及渠務署坑頭污水泵房。用地北面較遠處是區貴雅修女紀念婦女康復中心。用地東面較遠處越過坑頭路有住用構築物和雙魚河鄉村會所。緊鄰用地南面和西面有住用構築物、村屋和露天貯物場(圖 H-3 a 及 H-4)。

4.2 項目 A 用地劃為「綜合發展區」地帶，涵蓋兩部分(區(a)及區(b))。區(a)的最高地積比率及建築物高度分別限為 1.41 倍

(最高非住用地積比率為0.18倍)及主水平基準上41米；而區(b)的最高地積比率及建築物高度分別限為1.23倍及主水平基準上34米。根據初步計劃，區(a)會用作私人住宅發展連零售設施，以及設有100個名額的安老院舍。區(b)會用作另一項住宅發展，這項發展的住用地積地率與將於區(a)興建的樓宇相同。把劃為「綜合發展區」地帶的用地劃分為區(a)及區(b)，旨在方便在屬不同業權的區(a)及區(b)分開進行發展。相關的概念設計圖及園境設計總圖載於繪圖H-1a至H-1c。初步計劃的主要發展參數撮錄如下：

|        | 區(a)                          | 區(b)                    | 總數                            |
|--------|-------------------------------|-------------------------|-------------------------------|
| 用地面積   | 17 990.9 平方米                  | 733 平方米                 | 18 723.9 平方米                  |
| 地積比率   | 1.41 倍                        | 1.23 倍                  | 1.4 倍                         |
| — 住用   | 1.23 倍                        | 1.23 倍                  | 1.23 倍                        |
| — 非住用  | 0.18 倍 (包括零售設施及安老院舍)          | —                       | 0.17 倍                        |
| 建築物高度  |                               |                         |                               |
| — 住宅樓宇 | 7 至 8 層<br>(最高為主水平基準上 40.3 米) | 6 層<br>(主水平基準上 33.55 米) | 6 至 8 層<br>(最高為主水平基準上 40.3 米) |
| — 零售設施 | 1 層                           | —                       | —                             |
| — 安老院舍 | 2 層                           | —                       | —                             |
| 單位數目   | 302 個                         | 18 個                    | 320 個                         |
| 設計人口   | 846 人                         | 51 人                    | 897 人                         |
| 私人休憩用地 | 1 340 平方米                     | 54 平方米                  | 1 394 平方米                     |

#### 項目 B 的申述用地

4.3 項目B用地的總面積約為1.97公頃，位於古洞路以南及坑頭路以西(圖H-2b)。用地的大部分範圍雜草叢生，北面有小部分地方已鋪築地面，並沿用地邊界種有樹木。周邊地區饒富鄉郊特色，建有低層低密度的住宅發展，另有廢棄河曲及用作舒緩影響的林地。古洞南北部逐漸轉變為中層中密度的住宅區。用地東北面一帶已改劃為「綜合發展區(1)」地帶及「綜合發展區(2)」地帶，地積比率／建築物高度分別為3.059倍／主水平基準上81.5米及3倍／主水平基準上75米(圖H-1)。用地以東越過坑頭路是低層低密度的住宅發展，即

位於「住宅(丙類)1」地帶內的嘉麗山莊(地積比率為0.43倍)，以及位於「康樂」地帶內的瑞明小築和其他住用構築物，另有一些常耕農地、植物苗圃和貯物場。用地的南面和東南面是香港女童軍總會賽馬會碧溪莊和一些住用構築物。用地西鄰是雙魚河、一條廢棄河曲，以及在鄉郊排水系統修復計劃下由漁農自然護理署(下稱「漁護署」)負責保養在雙魚河用作紓緩影響的林地。用地西面和西北面較遠處越過雙魚河是一項位於「住宅(丙類)2」地帶內的住宅發展，名為曉巒，屬大型低層低密度發展(地積比率為0.4倍)。用地北面是古洞路(圖H-3b及H-4)。

- 4.4 項目B用地劃為「綜合發展區(3)」地帶，最高地積地率限為2倍，最高建築物高度限為主水平基準上70米。在這塊土地進行的任何發展，不得對用作紓緩影響的林地和濕地的生態、美化市容和景觀價值造成不良影響。倘所進行的發展對該現有用作紓緩的林地和濕地造成影響，而有關影響是無法避免的，則申請人亦須提交技術評估，包括生態影響評估及／或補償建議連落實有關建議的安排，例如種植樹木作緩衝及採用合適的樓宇布局，以盡量減輕對鄰近生境造成的滋擾。根據初步計劃，項目B用地會用作綜合住宅發展。相關的總綱發展示意圖、園境設計總圖及城市設計考慮因素圖載於繪圖H-2a至H-2c。初步計劃的主要發展參數撮錄如下：

|          |                                    |
|----------|------------------------------------|
| 用地面積     | 約 19 700 平方米                       |
| 地積比率     | 不多於2倍                              |
| 建築物高度    | 主水平基準上67.75米至主水平基準上70米<br>(15至16層) |
| 樓宇幢數     | 6幢                                 |
| 單位數目     | 約909個                              |
| 設計人口     | 約2 455人                            |
| 公用私人休憩用地 | 不少於2 455平方米                        |
| 暫定落成年份   | 2027年                              |

#### 規劃意向

- 4.5 「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。

- 4.6 「綜合發展區」地帶的「備註」訂明，如申請在指定為「綜合發展區」的土地範圍內進行發展，申請人必須擬備一份總綱發展藍圖，並將之呈交城市規劃委員會核准。

## 5. 申述

### 5.1 申述事項

- 5.1.1 在收到的 3 份申述中，有一份申述(**R1**)<sup>3</sup>支持項目 B；粉嶺區鄉事委員會主席(**R2**)反對分區計劃大綱圖；以及一名個別人士(**R3**)反對項目 A 及 B。

- 5.1.2 申述提出的主要理由，以及規劃署在諮詢相關政府部門後的回應，撮述於下文第 5.2 段。

### 5.2 表示支持的申述—主要理由和回應

#### 項目 B

| 主要理由／意見／建議                                                                                                              | 申述編號      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| (1) 這項修訂反映小組委員會決定局部批准相關的第 12A 條申請，而且擬議發展限制與第 12A 條批准一致。把有關地點改劃為「綜合發展區(3)」地帶的建議，可加快房屋供應，亦可配合對私營房屋的殷切需求，同時可讓城規會保留適當的規劃管制。 | <b>R1</b> |
| <b>回應</b>                                                                                                               |           |
| (a) 備悉表示支持的意見。                                                                                                          |           |

<sup>3</sup> 由第12A條申請編號Y/NE-KTS/15的申請人提交，關於項目B的「綜合發展區(3)」地帶。

### 5.3 表示反對的意見—主要理由和回應

#### 項目 A

##### 5.3.1 發展規模和技術影響

| 主要理由／意見／建議                                                                                                                                                      | 申述編號      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| (1) 2017 年 3 月，項目 A 用地由「康樂」地帶改劃為「綜合發展區」地帶，最高地積比率限為 0.4 倍、上蓋面積限為 20%，以及建築物高度限為 3 層(包括停車場)，以落實一宗已獲同意的第 12A 條申請，涉及獲准興建 30 幢獨立屋。目前建築物高度為主水平基準上 40 米，這個規模不符合別墅發展的原意。 | <b>R3</b> |
| (2) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)在第 12A 條階段提出意見，表示應盡可能保留用地內的成齡樹。然而，目前的建議並無任何詳情，說明會如何遵守漁護署署長的建議。                                                                          | <b>R3</b> |
| (3) 第 12A 條申請編號 Y/NE-KTS/13 的申請人並無提交交通影響評估，以應對當區居民對可能造成的負面交通影響的關注。                                                                                              | <b>R3</b> |
| (4) 排水設施不足，而且用地的 80%面積會被混凝土覆蓋。因此，擬議發展會導致有關鄉村出現嚴重水浸，但現時並無關於如何應付排水問題的資料。此外，應避免擬議發展對附近的水道產生任何負面影響。                                                                 | <b>R3</b> |
| <b>回應</b>                                                                                                                                                       |           |
| (a) 關於(1)：<br><br>項目 A 旨在落實小組委員會在 2021 年 12 月就一宗已獲同意的第 12A 條申請(編號 Y/NE-KTS/13)所作決定，把「綜合發展區」地帶的用地分為區(a)和區(b)，並增加發展密                                              |           |

度，以便分開發展。

整體而言，古洞一帶的土地用途及規劃環境近年正在轉型。越過粉嶺公路在北面較遠處的地方是古洞北新發展區，而位於古洞北新發展區以南越過粉嶺公路的地方則屬於古洞南北部的範圍，該處亦正逐漸轉型為中等密度的住宅區。古洞區的發展密度及建築物高度輪廓由北面的古洞北新發展區(在第 16 條申請編號 A/KTN/93 獲批准後，地積比率為 4.2 倍至 7.8 倍，而建築物高度則超過主水平基準上 100 米)逐漸遞降至近期改劃作中層及中等密度住宅發展的古洞南地區的「綜合發展區(1)」地帶、「綜合發展區(2)」地帶和「綜合發展區(3)」地帶(地積比率為 2 倍至 3.059 倍，而建築物高度則超過主水平基準上 70 米)。由於有意採用的梯級式地積比率／建築物高度輪廓由北面的古洞北新發展區市中心向古洞南地區南部的鄉郊環境遞降，加上已加入設計及緩解措施以盡量減少可能造成的視覺影響，因此當局認為項目 A 用地的建築物高度限制符合該區的環境。然而，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為擬議發展加入了設計及緩解措施後仍會產生輕微的負面視覺影響，有關的設計及緩解措施會交由規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和小組委員會在其後的第 16 條規劃申請階段中審議。

(b) 關於(2)：

根據申請人在第 12A 條申請編號 Y/NE-KTS/13 所提交的園境設計總圖(繪圖 H-1c)及樹木保育建議，項目 A 用地範圍內及四周與用地緊連的地方有 60 棵樹，當中 11 棵樹會予以保留，而其餘 49 棵樹(包括 8 棵枯樹)會被砍伐。申請人會在區(a)重新種植共 106 棵重標準樹以作補償，並沿用地邊界闢設種有樹木的綠化緩衝區。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請不表反對，而漁護署署長對這宗申請亦無負面意見。擬議發展的發展詳情及其他技術方面的資料(包括園境設計總圖及樹木保護建議)，會交由相關政府部門和小組委員會在其後的第 16 條規劃申請階段中審議。

(c) 關於(3)：

申請人已就第 12A 條申請編號 Y/NE-KTS/13 進行和提交一份交通影響評估，並提出緩解措施，作為該宗申請的一部分。交通影響評估的結論是，擬議發展不會造成無法克服的問題。具體而言，申請人建議把發展項目向後移，以便按運輸署要求擴闊坑頭路，並在項目 A 用地外設置綠色專線小巴士站及行人過路處。這些措施有助疏導交通，以及改善公共交通服務。申請人亦建議保留在項目 A 用地內沿邊界走線的現有區內道路，並開放通行權讓公眾使用(繪圖 H-1b)。運輸署署長對交通影響評估及改善工程沒有負面意見。

(d) 關於(4)：

申請人已進行排水影響評估，結論是如由申請人按建議增加項目 A 用地附近多條現有排水管道的容量，沿坑頭路接駁渠道的排水系統應足以應付因擬議發展而增加的徑流，並可進一步改善毗鄰「住宅(丁類)」地帶和坑頭大布村日後重建時的排水表現。因此，待完成改善工程後，預計不會對排水造成無法接受的影響。渠務署總工程師／新界北並不反對這宗申請，因為相關的排水建議須在第 16 條規劃申請階段經渠務署審核。

申請人亦建議採取措施管制對擬議排水系統和附近河道的污染，例如提供隔沙井及汽油截流器、預防及防止溢出、清洗集水區，以及侵蝕防治等。從環境的角度而言，漁護署署長和環境保護署署長(下稱「環保署署長」)及相關政府部門並無意見。

5.3.2 休憩用地及政府、機構或社區設施的供應

| 主要理由／意見／建議                                 | 申述編號      |
|--------------------------------------------|-----------|
| (1) 沒有提供資料關於為項目 A 用地日後居民提供的政府、機構或社區設施、兒童遊樂 | <b>R3</b> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 場及康樂設施。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
| <b>回應</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
| <p>(a) 第 12A 條申請編號 Y/NE-KTS/13 的申請人將於區(a)闢設一間提供 100 個名額的私營安老院舍。社會福利署署長支持闢設院舍，認為可為能負擔市場價格的長者提供另一個選擇。擬議發展會提供約 320 個單位，容納人口約 897 人。申請人建議向居民提供約 1 394 平方米的私人鄰舍休憩用地，面積超過《香港規劃標準與準則》的規定(即 897 平方米)，包括初步計劃所示的兒童遊樂場及康樂設施(繪圖 H-1c)。儘管古洞南地區的已規劃地區休憩用地尚欠約 2.2 公頃，但規劃區內的已規劃鄰舍休憩用地則多出約 6.9 公頃。休憩用地的整體供應大致上足以應付已規劃人口的需求。</p> <p>除醫院床位、幼兒中心、長者社區照顧服務設施和安老院舍(附件 VI)外，已規劃在古洞南地區或北區提供的政府、機構或社區設施，大致上足以應付已規劃人口的需求。為政府、機構或社區設施所訂的標準屬長遠目標，而實際的設施供應則須由相關政府部門在規劃和發展過程中因應情況作出考慮。規劃署與相關政府部門會緊密合作，確保在古洞南及北區的新發展建議內加入新增的政府、機構或社區設施。</p> |  |

## 項目 B

### 5.3.3 發展項目為公眾帶來的裨益

| 主要理由／意見／建議                                                                         | 申述編號      |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| (1) 項目 B 用地內的政府土地佔 28%，尚未知道劃設該「綜合發展區」地帶能為公眾帶來什麼裨益。                                 | <b>R3</b> |
| <b>回應</b>                                                                          |           |
| (a) 有關修訂與現行透過善用現有土地資源來增加房屋和土地供應的政策一致，有助應付對私營房屋的殷切需求。用地內的政府土地目前空置，大部分滿布雜草。沿坑頭路的政府土地 |           |

地形狹長，而項目 B 用地北面和南面部分的政府土地面積細小(分別約 1,505 平方米和 708 平方米)。鑑於政府土地的面積和形狀，單獨發展的潛力有限。將這些政府土地納入毗鄰的私人土地進行綜合發展實屬恰當，能達至更佳的規劃效果，亦能地盡其用。此外，擬議發展所推行的交通改善措施，將惠及未來居民和當區社區。

此外，位於項目 B 用地北面和南面部分目前由漁護署管理的兩個現有種植區(總面積：約 610 平方米)，將來在重批地段後會成為擬議發展的一部分(繪圖 H-2c 及圖 H-2c)。這兩個種植區是按「雙魚河鄉郊排水系統修復計劃」設置的，不具保育價值。為補償失去的種植區，申請人建議在項目 B 用地外項目倡議人的土地上及旁邊的幾幅狹長政府土地上重新編配四幅土地(總面積：約 649 平方米)，以組成整全的補償種植區，而有關補償種植區必須符合漁護署的要求，以便日後移交予政府管理及保養。補償種植安排正在落實。

#### 5.3.4 闢設海濱長廊

| 主要理由／意見／建議                                                                                                                                                                                                                                                                            | 申述編號      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| (1) 擬議「綜合發展區(3)」地帶在某些地點的覆蓋範圍對擴展海濱長廊的可能性構成阻礙。沒有就擬議發展對公眾享用海濱所造成的影響提供詳情。河畔地點不應被私有化，而應用於康樂和社區用途。                                                                                                                                                                                          | <b>R3</b> |
| <b>回應</b>                                                                                                                                                                                                                                                                             |           |
| (a) 沿該段雙魚河的一條現有行人路(圖 H-4b)將會保留，以供公眾使用及疏導人流。擬議發展不會影響現有行人路。事實上，根據申請人就第 12A 條申請編號 Y/NE-KTS/15 所提交的初步計劃(繪圖 H-2b)，沿西面邊界闢設 4 米闊的樹木緩衝區能優化行人路使用者的視覺質量。此外，行人路以東的種植區屬政府土地(圖 H-2c)，會根據鄉郊排水系統修復計劃予以保留，作為紓緩影響的林地。從自然保育的角度而言，漁護署署長對這宗申請沒有意見。分區計劃大綱圖的《說明書》已作出相關修訂，以納入關於盡量減低可能對雙魚河河曲及其野生動物棲息地造成負面影響和滋 |           |

擾的要求。

### 5.3.5 環境和其他方面

| 主要理由／意見／建議                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 申述編號      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| (1) 並無關於砍伐樹木的詳情，而且該區的地區休憩用地不足。此外，在容許推展擬議發展前，應先解決環境問題。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>R3</b> |
| <b>回應</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |           |
| <p>(a) 關於(1)：</p> <p>申請人已就各方面(包括環境、園境及樹木保護建議)進行技術評估，以確保項目 B 所涉的第 12A 條申請(編號 Y/NE-KTS/15)在技術上可行。有關評估顯示，擬議發展在環境方面屬技術上可行。環保署署長和漁護署署長對這宗申請不表反對／沒有負面意見。</p> <p>關於砍伐樹木，根據第 12A 條申請編號 Y/NE-KTS/15 的園境設計總圖和樹木保護建議，項目 B 用地內有 275 棵樹，屬非本地及常見品種，狀況普通至欠佳。當中，10 棵樹會被保留、兩棵會被移植，而 263 棵(包括 24 棵枯樹)會被砍伐。不過，合共會種植 239 棵新的重標準樹作為補償。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不反對這宗申請。擬議發展的發展詳情及其他技術方面的資料(包括園境設計總圖及樹木保護建議)，會交由相關政府部門和小組委員會在其後的第 16 條規劃申請階段中審議。</p> <p>關於對地區休憩用地不足的關注，擬議發展將提供大約 909 個單位，可容納人口約 2 455 人。申請人建議按照《香港規劃標準與準則》的規定，提供不少於 2 455 平方米的私人鄰舍休憩用地，以滿足居民的需要。請參閱第 5.3.2(a)段關於提供休憩用地的回應。</p> |           |

### 5.3.6 修訂項目A及B所造成的影響

| 主要理由／意見／建議                                                                                                                                                                                                              | 申述編號      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| (1) 北部都會區的發展涉及大量公營房屋發展和基礎設施／建築工程，已影響沙頭角道並導致該處交通嚴重擠塞，以及造成噪音和空氣污染及排污問題，嚴重滋擾民生。                                                                                                                                            | <b>R2</b> |
| <b>回應</b>                                                                                                                                                                                                               |           |
| (a) 關於(1)：<br><br>有關修訂項目旨在落實兩宗已獲小組委員會同意／局部同意的第12A條規劃申請。兩宗申請的申請人已提交技術評估，包括環境評估和交通影響評估，有關評估已顧及在申請時已承諾進行的發展項目。該等技術評估確認，在推行合適的緩解／改善措施後，擬議發展不會在技術方面造成無法克服的影響。相關政府部門對該兩宗申請不表反對／沒有負面意見。小組委員會已考慮所收到的所有公眾意見、相關技術評估的結果和相關政府部門的意見。 |           |

## 6. 對申述的意見

- 6.1 城規會收到兩份對申述的意見，包括一份(**C1**，亦為**R1**)由第12A條申請編號Y/NE-KTS/15的申請人所提交的意見，以及另一份由個別人士(**C2**，亦為**R3**)提交的意見。**C1**對**R2**關於北部都會區的新發展所產生的累積影響作出回應，表示獲批准申請編號Y/NE-KTS/15的申請人已就擬議住宅發展進行多項技術評估，而該等評估已考慮有關的累積影響，並充分回應各政府部門提出的所有意見。技術報告將會在第16條規劃申請階段進一步更新，以確定擬議住宅發展的技術可行性。規劃署備悉**C1**的意見，相關回應與上文第5.3.5及5.3.6段所載的規劃署回應相若。
- 6.2 **C2**對項目B提出負面意見，理由是項目B用地有接近30%的面積屬政府土地，但該用地內卻沒有提供社區設施。所有技術評估均是由申請人進行，而政府則未有進行獨立評估。沒有跡象顯示小組委員會委員就野生生物、河曲、動植物、保護

沿雙魚河一帶的天然生境、建築物高度及補種樹木等事宜所提出的關注已獲回應。該份意見所提出的意見與申述的理由相若。就此，請參閱上文第5.3.4及5.3.5段的回應。關於政府、機構或社區設施的供應，請參閱上文第5.3.2段的回應。

## 7. 諮詢政府部門

7.1 規劃署曾諮詢以下政府部門，他們的意見已適當納入上文各段：

- (a) 漁農自然護理署署長；
- (b) 社會福利署署長；
- (c) 路政署總工程師／新界東；以及
- (d) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境。

7.2 規劃署亦諮詢了下列政府部門，他們對有關申述和意見並無意見：

- (e) 地政總署北區地政專員；
- (f) 屋宇署總屋宇測量師／新界西；
- (g) 運輸署署長；
- (h) 水務署總工程師／建設；
- (i) 機電工程署署長；
- (j) 建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核；
- (k) 康樂及文化事務署署長；
- (l) 環境保護署署長；
- (m) 渠務署總工程師／新界北；
- (n) 民政事務總署北區民政事務專員；以及
- (o) 土木工程拓展署北拓展處處長。

## 8. 規劃署的意見

8.1 備悉 **R1** 就項目 **B** 表示支持的意見。

8.2 根據上文第 5.3 段的評估，規劃署不支持 **R2** 及 **R3** 的負面意見和反對，並認為不應順應申述而修訂分區計劃大綱圖，理由如下：

- (a) 項目 A 及 B 旨在落實兩宗已獲鄉郊及新市鎮小組委員會同意的第 12A 條申請，所收到的所有公眾意見、相關技術評估的結果和相關政府部門的意見已予考慮。擬議修訂實屬恰當(**R2 及 R3**)；
- (b) 申請人已在兩宗第 12A 條申請中就交通、環境、景觀及視覺方面進行相關技術評估。有關評估確定在推行合適的緩解／改善措施後，擬議發展不會在技術方面造成無法克服的影響。擬議發展的發展詳情及其他技術方面的事宜，會交由相關政府部門及小組委員會在其後的第 16 條規劃申請階段中審議(**R2 及 R3**)；
- (c) 除了一些政府、機構或社區設施外，在古洞南已規劃提供的政府、機構及社區設施，大致上足以應付已規劃人口的需求。相關政府決策局／部門會密切監察社區設施的供應情況。政府會繼續採取多管齊下的方式，進一步提供更多政府、機構及社區設施，以配合地區需求(**R3**)；以及
- (d) 休憩用地的整體供應大致上足以應付已規劃人口的需求。擬議發展內亦會提供私人休憩用地，以配合該區日後居民的需求(**R3**)。

## 9. 請求作出決定

- 9.1 請城規會在審議各項申述和相關意見時，同時考慮在聆聽會上提出的論點，然後決定建議／不建議順應／局部順應申述而修訂分區計劃大綱圖。
- 9.2 倘城規會決定無須順應有關申述而修訂分區計劃大綱圖，請委員同意，整份分區計劃大綱圖連同其《註釋》及已更新的《說明書》適合根據原有條例第 8 條，呈交行政長官會同行政會議核准。

## 10. 附件

|                |                                    |
|----------------|------------------------------------|
| 附件 I           | 《古洞南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KTN/19》(縮圖)    |
| 附件 II          | 《古洞南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KTN/19》的修訂項目附表 |
| 附件 III         | 申述人和提意見人名單                         |
| 附件 IV a 及 IV b | 申述人和提意見人所提交的申述和意見                  |
| 附件 V           | 2023 年 4 月 21 日小組委員會會議記錄的摘錄        |
| 附件 VI          | 古洞南區的主要政府、機構或社區設施及休憩用地供應           |
| 繪圖 H-1a 及 H-1c | 修訂項目 A 的初步發展計劃                     |
| 繪圖 H-2a 至 H-2c | 修訂項目 B 的初步發展計劃                     |
| 圖 H-1          | 申述用地的位置圖                           |
| 圖 H-2a 至 H-2c  | 申述用地的平面圖                           |
| 圖 H-3a 及 H-3b  | 申述用地的航攝照片                          |
| 圖 H-4a 及 H-4b  | 申述用地的實地照片                          |

規劃署

2023 年 12 月