

TOWN PLANNING BOARD

(譯本)

城市規劃委員會文件第10337號

考慮日期：2017年10月6日

《古洞南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KTS/15》

考慮申述編號 TPB/R/S/NE-KTS/15-1 至 4
及意見編號 TPB/R/S/NE-KTS/15-C1

《古洞南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KTS/15》
考慮申述編號 TPB/R/S/NE-KTS/15-1 至 4
及意見編號 TPB/R/S/NE-KTS/15-C1

申述事項	申述人 (編號 TPB/R/S/NE-KTS/15-1 至 4) <u>總數：4</u>	提意見人 (編號 TPB/R/S/NE-KTS/15-C1) <u>總數：1</u>
<u>修訂項目 A1</u> 把一塊面臨坑頭路的土地由「康樂」地帶改劃為「綜合發展區」地帶 <u>修訂項目 A2</u> 把位於坑頭大布的一塊土地由「康樂」地帶改劃為「住宅(丁類)」地帶 <u>修訂項目 A3</u> 把緊鄰坑頭村以北的雍翠苑所在地由「康樂」地帶改劃為「住宅(丁類)1」地帶 <u>修訂項目 A4</u> 把現有坑頭污水泵房所在地由「康樂」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶	<u>修訂項目 A1</u>	
	R2： 方利集團有限公司	沒有
	反對項目 A1，並建議把有關用地由「綜合發展區」地帶改劃為「住宅(丁類)」地帶	
	<u>修訂項目 A2</u>	
	R1： Cheung Lap Ming 先生	<u>反對 R1</u>
	支持 把有關用地由「康樂」地帶改劃為「住宅(丁類)」地帶	C1： 侯福達先生 (北區區議員)
	<u>修訂項目 A1、A2、A3、A4、B1 及 B2</u>	
	R3： Mary Mulvihill 女士	沒有
	反對項目 A1 及 A2 就項目 A3、A4、B1 及 B2 提出意見	

申述事項	申述人 (編號 TPB/R/S/NE-KTS/15-1 至 4) <u>總數：4</u>	提意見人 (編號 TPB/R/S/NE-KTS/15-C1) <u>總數：1</u>
<u>修訂項目 B1</u> 把翡翠園所在地由「休憩用地」地帶改劃為「住宅(丙類)2」地帶 <u>修訂項目 B2</u> 把翡翠園所在地的三小塊土地由「康樂」地帶改劃為「住宅(丙類)2」地帶		
<u>沒有指明任何個別修訂項目</u>	R4：廖興洪先生 (北區區議員) 基於交通理由而反對這份草圖	沒有

1. 引言

- 1.1. 二零一七年三月二十四日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《古洞南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KTS/15》(下稱「草圖」)，以供公眾查閱。有關的修訂項目附表載於**附件 I**。對草圖所作的修訂主要涉及：把位於坑頭大布的「康樂」地帶改劃為特定用途地帶，包括「綜合發展區」地帶(修訂項目(下稱「項目」)A1)、「住宅(丁類)」地帶(項目 A2)、「住宅(丁類)1」地帶(項目 A3)及「政府、機構或社區」地帶(項目 A4)；把翡翠園所在地的「休憩用地」地帶和「康樂」地帶改劃為「住宅(丙類)2」地帶(項目 B1 及 B2)，以反映已落成的發展和符合相關地段的界線(圖 H-1a)；以及把位於營盤西南面粉錦公路及附近的「農業」地帶、「政府、機構或社區」地帶及顯示

為「道路」的地方，改劃為顯示為「道路」的地方和「農業」地帶(項目 C1 至 C3)，以分別反映現有粉錦公路已建的走線和現時的情況(圖 H-1b)。

- 1.2. 在為期至二零一七年五月二十四日的兩個月展示期內，城規會共收到四份申述書。二零一七年六月二十三日，城規會公布申述，為期三個星期，至二零一七年七月十四日止，讓公眾提出意見，並接獲一份意見書。
- 1.3. 二零一七年八月十八日，城規會同意把所有申述(附件 II)及意見(附件 III)悉數歸為一組，以便一併作出考慮。本文件旨在提供資料，以便城規會考慮各項申述和意見。這些申述和意見的摘要載於附件 IV。申述所涉地點的位置在圖 H-1a 顯示。
- 1.4. 城規會已根據條例第 6B(3)條，邀請各申述人及提意見人出席會議。

2. 背景

檢討位於坑頭大布的「康樂」地帶

- 2.1. 根據先前的《古洞南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KTS/14》(圖 H-5)，坑頭大布有大約 8.47 公頃的土地位於「康樂」地帶內。該地帶的規劃意向，主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施，從而促進動態及／或靜態康樂活動和旅遊／生態旅遊的發展。在一九九四年首份分區計劃大綱圖刊憲時，位於坑頭大布的有關地方已劃為「康樂」地帶。不過，該「康樂」地帶沒有作任何康樂用途，相關政府部門亦沒有就該地帶提出任何康樂發展建議。
- 2.2. 二零一二年十二月七日，城規會轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)批准編號 Y/NE-KTS/5 的第 12A 條改劃申請，把該「康樂」地帶的東北部(約 1.77 公頃)改劃為「綜合發展區」地帶，最高地積比率為 0.4 倍，最大上蓋面積為 20%，最高建築物高度為三層(包括停車場)，以便發展一個低層、低密度的住宅項目。申請人就該第 12A 條申請提交了土地用途檢討報告及技術評估報告，以證明把整

個「康樂」地帶(約 8.47 公頃)改劃作住宅用途，並以 0.4 倍地積比率進行發展(地積比率較高的現有村屋除外)，做法可行。小組委員會批准了有關的規劃申請，同時要求規劃署為整個「康樂」地帶的土地用途進行檢討(下稱「二零一四年檢討」)，以找出合適的土地用途及發展密度。二零一四年五月二十三日，小組委員會考慮二零一四年檢討所提出的建議，並同意把該「康樂」用地改劃為數個用途地帶，包括「綜合發展區」地帶、「住宅(丁類)」地帶及「政府、機構或社區」地帶等。有關的「綜合發展區」地帶包括該宗獲批准的第 12A 條申請所涉的用地(約 1.77 公頃)、另一個私人地段(約 0.05 公頃)和兩塊狹長的政府土地(約 0.04 公頃)(圖 H-4b)，以便進行綜合發展。現時在草圖所顯示的修訂，旨在落實該宗獲批准的第 12A 條改劃申請和二零一四年檢討所提出的建議。

更新翡翠園和粉錦公路所在地的土地用途地帶

2.3. 規劃署亦藉該機會更新一個現有住宅發展項目(即翡翠園)(項目 B1 及 B2)(圖 H-1a)和粉錦公路走線(項目 C1 至 C3)(圖 H-1b)所涉及的土地用途地帶，以反映已落成的發展及現時狀況。

3. 地區諮詢

3.1 草圖於二零一七年三月二十四日刊憲後，規劃署徵詢了北區區議會轄下的地區小型工程及環境改善委員會(下稱「地環會」)對古洞南分區計劃大綱圖的修訂項目的意見。地環會二零一七年五月十五日會議的會議記錄摘錄載於附件 V，以供參閱。地環會的主要意見如下：

- (a) 修訂項目引致的新增住宅發展會令交通擠塞問題惡化，並對周邊地區的交通造成不良影響，應闢設相關的交通基建設施，以紓緩對區內交通造成的不良影響；以及
- (b) 應沿用先前古洞南分區計劃大綱核准圖中位於營盤附近的粉錦公路走線(圖 H-1b)。

3.2 規劃署的代表在地環會會議上就委員所關注的事項回應如下：

- (a) 申請人在提交該獲批的改劃申請時，已因應相關政府部門的要求，就項目 A1 的土地用途改劃及改劃坑頭大布餘下的「康樂」地帶(包括項目 A2)進行交通影響評估和敏感度測試。根據有關的評估報告，在項目 A1 及 A2 所涉土地進行低密度住宅發展並不會對交通造成不良影響。申請人根據第 16 條申請在項目 A1 及 A2 的土地進行住宅發展時，須就擴闊該區道路的事宜徵詢運輸署署長的意見；以及
- (b) 根據路政署的資料，草圖上顯示的粉錦公路走線是最新的建議路線(圖 H-1b)；

4. 申述

4.1 申述事項

- 4.1.1 兩名市民(R1 及 R3)、方利集團有限公司(R2)和一名北區區議員(R4)提交了共四份申述書(即 R1 至 R4)。城規會將在這次聆聽會上考慮他們的申述。有關的申述書載於附件 II。

表示支持的申述

- 4.1.2 R1 支持項目 A2 把有關用地由「康樂」地帶改劃為「住宅(丁類)」地帶，以進行住宅發展。他亦建議把坑頭路伸延，以方便當地社區(圖 H-2a 及 H-3a)。

表示反對的申述

- 4.1.3 R2 反對項目 A1 把有關用地由「康樂」地帶改劃為「綜合發展區」地帶。
- 4.1.4 R3 反對項目 A1 及 A2 把有關用地由「康樂」地帶分別改劃為「綜合發展區」地帶及「住宅(丁類)」地帶。R3 亦對區內休憩用地和政府、機構及社區設施的

供應表示關注，並就項目 A3、A4、B1 及 B2 提供意見。

4.1.5 **R4** 基於交通理由反對草圖。

4.1.6 有關的申述書，以及申述理由／申述人的建議及規劃署對申述的回應的摘要分別載於**附件 II** 及 **IV**。

4.2 申述理由及申述人的建議

R1

4.2.1 **R1** 支持項目 A2 把有關用地由「康樂」地帶改劃為「住宅(丁類)」地帶，以進行住宅發展。改劃用途地帶將有助逐步淘汰現有殘舊的臨時構築物，及改善區內環境。**R1** 進一步建議把現有坑頭路向南和向西伸延，以方便坑頭村和雍翠園的居民(圖 **H2-a** 及 **H-3a**)。

R2

4.2.2 **R2** 由方利集團有限公司提交。該集團擁有項目 A1 所涉坑頭地區東北部「綜合發展區」用地的 95% 土地(圖 **H-4b**)。**R2** 反對項目 A1，申述的主要理由撮述如下：

「綜合發展區」地帶

4.2.3 把毗鄰 A1 用地的地方由「康樂」地帶改劃為「住宅(丁類)」地帶大大改變該區的規劃情況。「綜合發展區」地帶與「住宅(丁類)」地帶的規劃意向相若，而且有關用地的現有土地用途、土地業權模式和用地面積亦相似。把 A1 用地改劃為「綜合發展區」地帶並沒有特別的規劃優點。

4.2.4 獲批准把土地改劃為「綜合發展區」地帶的第 12A 條申請僅涉及 **R2** 所擁有的土地。除 **R2** 的土地外，該「綜合發展區」用地現時還包括另一個私人地段和一

幅狹長的政府土地(圖 H-4b)，這情況會延誤和妨礙落實該用地的發展。把業權各異的私人土地和政府土地一併劃入一個「綜合發展區」地帶內，對公眾並無裨益。

- 4.2.5 該「綜合發展區」用地內的另一幅私人土地與方利集團所擁有的土地分隔，可隨時獨立重新發展。該幅私人土地有獨立通路，可經由一條現有鄉村通道連接至坑頭路。

申述人的建議

- 4.2.6 **R2** 建議把項目 A1 的用地由「綜合發展區」地帶改劃為「住宅(丁類)」地帶。**R2** 建議，倘城規會認為有需要，可把他的土地改劃為「住宅(丁類)2」地帶，並規定申請人必須提交「美化環境及設計建議」和「發展進度表」予城規會審批。
- 4.2.7 「綜合發展區」地帶和「住宅(丁類)」地帶對住宅用途所訂的發展參數相同，兩者皆必須取得城規會的規劃許可及提交同類的技術評估，不同的是在「綜合發展區」地帶進行發展還須提交「美化環境及設計建議」和「發展進度表」這兩項額外資料。實際上，就「住宅(丁類)」地帶提交的總綱圖亦須顯示美化環境和設計詳情。因此，若把項目 A1 的用地改劃為「住宅(丁類)」地帶，所實施的規劃管制不會有別。

R3

- 4.2.8 **R3** 反對項目 A1 和 A2，理由主要是仍有需要闢設康樂設施，供區內新增的人口使用。**R3** 表示，由於項目 A1 和 A2 的用地有部分地方是常耕農地或長滿植物／樹木，這些地方應保留作「康樂」地帶，或改劃作農業用途。只有棕地和現有的住宅區才應改劃作住宅用途。
- 4.2.9 **R3** 就項目 A3、A4、B1 和 B2 提出意見，認為無可避免要作出這些修訂，以反映各用地已落成的發展。

不過，**R3** 亦提出意見，認為應提供充足的休憩用地和政府、機構及社區設施，供區內人士使用。

R4

4.2.10 **R4**(由北區區議員廖興洪先生提交)表示反對草圖，但沒有指明特定修訂項目。**R4** 表示，現時青山公路－古洞段十分繁忙，是進出坑頭必經之路。把坑頭大布的「康樂」用地改劃作住宅發展，將會導致大頭嶺迴旋處交通擠塞的問題惡化，亦會加重坑頭路的負擔。

5. 對申述的意見

5.1 有關選區的北區區議員侯福達先生提交了一份意見書(**C1**)，表示反對 **R1** 提出把坑頭路伸延至坑頭村的建議，因為 **R1** 沒有考慮到土地業權的問題。**C1** 表示，現時在雍翠苑入口和蓬萊食堂附近的鄉村通道狹窄，導致交通擠塞。雖然他曾盡力謀求擴闊該路，但未能與相關土地擁有人達成共識。**C1** 認為，雖然有迫切需要擴闊坑頭路，但需要先解決私人土地業權的問題。

5.2 提意見人的意見，以及對申述的意見和規劃署的回應的摘要分別載於附件 III 和附件 IV。

6. 規劃考慮因素及評估

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

項目 A1 至 A4

6.1.1 項目 A1 的用地(約 1.87 公頃)劃為「綜合發展區」地帶，位於坑頭大布先前的「康樂」地帶的東北部。該用地的大部分土地是上述一宗第 12A 條改劃申請作住宅發展的所涉地點，並由方利集團有限公司(**R2**)擁有(圖 H-4b)。該用地主要空置，有一部分土地為常耕農地。該用地的其餘部分(即東北端)主要是由另一名擁

有人擁有的私人地段，現時有一些臨時住用構築物(圖 **H-2 a**、**H-3 a** 及 **H-4 a**)。

6.1.2 項目 A2 的用地(約 5.95 公頃)劃為「住宅(丁類)」地帶，大部分(88%)屬私人擁有，包括多個地段(圖 **H-4 b**)。該用地現時有不同土地用途混合在一起，包括「住宅(丁類)」地帶東部和北部的低層、低密度住宅用途和空置的破舊構築物，中部的荒廢及空置土地，以及西部的露天貯物場、工場和貨倉(圖 **H-2 a**、**H-3 a** 及 **H-4 a**)。

6.1.3 項目 A3 的用地(約 0.59 公頃)劃為「住宅(丁類)1」地帶，現時是雍翠苑所在地，地積比率為 0.4 倍。該發展是按一宗獲批准興建 13 幢村屋(小型屋宇)的規劃申請(編號 A/NE-KTS/80)而建成的住宅發展，名為雍翠苑，有附屬／配套設施(包括園景區、停車場、地下污水處理設施和兩個電力組合式變壓站)(圖 **H-2 a**、**H-3 a** 及 **H-4 a**)。

6.1.4 項目 A4 的用地(約 0.06 公頃)劃為「政府、機構或社區」地帶，現時有一個污水泵房，是按一宗獲批准的規劃申請(編號 A/NE-KTS/110)而建成的渠務署坑頭污水泵房(圖 **H-2 a**、**H-3 a** 及 **H-4 a**)。

6.1.5 項目 A1 至 A4 的用地周邊地區有以下特色：

(a) 南鄰是坑頭「鄉村式發展」地帶，建有村屋(圖 **H-4 a**)；

(b) 南面、西南面和西面是「農業」地帶和「綠化地帶」；

(c) 北面和東北面較遠處是「住宅(丙類)」地帶內的兩至三層高的低層住宅發展(例如 Goodwood Park、天巒和嘉麗山莊)(圖 **H-1 a** 及 **H-2 a**)；以及

(d) 東面較遠處，在坑頭路的另一邊是雙魚河鄉村會所和香港哥爾夫球會(圖 H-4 a)。

項目 B1 及 B2

6.1.6 項目 B1 及 B2 的用地(約 0.79 公頃)劃為「住宅(丙類)2」地帶，現時是翡翠園的所在地。該用地的環境饒富鄉郊特色。北鄰是有樹木和植被的地方；東鄰和南鄰在金錢路的另一邊是低層、低密度的鄉村住宅(即御林皇府)；東面較遠處是金錢村的鄉村中心區；西鄰為露天貯放建築材料的場地和有植被的地方(圖 H-2 b 及 H-3 b)。

6.2 規劃意向

6.2.1 「綜合發展區」地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合發展作住宅用途，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。項目 A1 把有關用地劃為「綜合發展區」地帶。在該「綜合發展區」地帶內的發展及／或重建計劃，最高地積比率不得超過 0.4 倍，最大上蓋面積不得超過 20%，最高建築物高度不得超過三層(包括停車位在內)。

6.2.2 「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，主要是作低層、低密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准。項目 B1 及 B2 把有關用地劃為「住宅(丙類 2)」地帶。在該「住宅(丙類 2)」地帶內的發展或重建計劃，最高地積比率不得超過 0.4 倍，最大上蓋面積不得超過 20%，最高建築物高度不得超過三層(包括停車位在內)。

6.2.3 「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物。設立此地帶的目的，亦是要作低層、低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城規會的規劃許可。項目 A2 及 A3 分別把有關用地劃為「住宅

(丁類)」地帶和「住宅(丁類)1」地帶。在「住宅(丁類)」地帶和「住宅(丁類)1」地帶內的發展或重建計劃，最高地積比率不得超過 0.4 倍，最高建築物高度不得超過三層(9 米)。在「住宅(丁類)1」地帶內，任何建築發展都必須在區(a)內進行。在區(b)內不得進行建築發展(附屬構築物除外)，該小區指定為園景區，設有附屬停車設施及公用設施裝置。

- 6.2.4 「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。項目 A4 把有關用地劃為「政府、機構或社區」地帶。

6.3 就申述理由及申述人的建議作出的回應

R1 – 支持項目 A2 把有關用地由「康樂」地帶改劃為「住宅(丁類)」地帶

- 6.3.1 備悉 R1 表示支持的意見。關於 R1 建議把坑頭路向南及西延伸，以方便該村，運輸署署長表示，坑頭村現時有區內鄉村通道連接。有關部門並沒有計劃把坑頭路延伸至該村。儘管如此，坑頭村日後若須進行由政府統籌或落實的道路延伸工程，根據草圖的《註釋》說明頁，此等工程是經常准許的，運輸署署長亦會就交通方面提出建議。

R2 – 反對項目 A1 把有關用地由「康樂」地帶改劃為「綜合發展區」地帶

規劃考慮因素

- 6.3.2 R2 表示，雖然該「綜合發展區」地帶的劃設是源於一宗獲批准的第 12A 條改劃申請(編號：Y/NE-KTS/5)，但由於現建議把毗連的 A2 用地由「康樂」地帶改劃為「住宅(丁類)」地帶作住宅用途，區內的規劃情況已改變。R2 認為，把 A1 的用地

改劃為「綜合發展區」地帶已再沒有規劃優點。關於這方面，應注意 R2 在二零一二年提出有關的第 12A 條申請時，亦曾就餘下的「康樂」用地進行土地用途檢討(連技術評估)。結果顯示，把整個「康樂」地帶改劃作低層、低密度的住宅用途是可行的。該「綜合發展區」地帶其實是要反映 R2 提出根據有關第 12A 條申請把其土地劃為「綜合發展區」地帶的要求。

6.3.3 A1 的用地(約 1.87 公頃)面臨坑頭路。約 95%的土地由 R2 單一擁有，該處大多是空地，有小部分作農業用途。餘下的 5%土地是私人 and 政府土地，有一些臨時住用構築物(圖 H-4a 及 H-4b)。雖然相關的政府部門在考慮 R2 提出的第 12A 條改劃申請時，原則上不反對該宗申請，但有多方面的技術問題須進一步解決。當中，運輸署署長要求申請地點內日後的發展項目應向後移，以預留地方供日後擴闊坑頭路，並在日後的住宅發展項目範圍內提供上落客貨空間。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)關注日後的住宅發展項目會受坑頭路的交通噪音及附近坑頭污水泵房和雙魚河鄉村會所污水處理站這些固定噪音源所發出的噪音影響。因此，申請人應進行詳細的噪音影響評估，以建議適當的緩解措施，例如把建築物後移和採用自我保護的建築設計，以減低噪音影響。概括而言，雖然政府部門原則上不反對擬議的住宅用途，但仍有多方面的技術問題，須藉着制訂適當的發展計劃／布局設計和採取緩解措施來解決。

6.3.4 至於 A2 的用地(約 5.95 公頃)，該處(包括由不同擁有人擁有的多個私人地段)(圖 H-4b)現時有不同土地用途混合在一起，包括東部和北部的低密度住用用途和空置的破舊構築物，中部的荒廢和空置的土地，以及西部的露天貯物場、工場和貨倉(圖 H-4a)。現時劃設的「住宅(丁類)」地帶是恰當，該地帶鼓勵透過重建(很可能由個別土地擁有人進行)逐步淘汰不符合規劃意向的用途和把現有的臨時構築物改建作永久建築物，並預留土地透過規劃許可審批制度作低層、低密度的住宅發展。

「綜合發展區」地帶規劃恰當

- 6.3.5 雖然「綜合發展區」地帶和「住宅(丁類)」地帶須受制的發展參數相若，而且同樣必須提交第 16 條規劃申請，但兩個地帶的規劃意向和規定都不同。就「綜合發展區」地帶綜合發展作住宅用途的規劃意向而言，項目倡議人須提交總綱發展藍圖，顯示綜合的設計，以達至布局更為理想、為居民提供所需的休憩用地和配套設施，以及優化內部交通安排等目的。鑑於第 6.3.3 段所述的各項技術問題，相關政府部門確定 A1 用地的項目倡議人須提交總綱發展藍圖、擬議發展計劃書和技術評估報告，以確認有關建議在技術上可行。根據環保署署長最近的意見，由於石湖墟污水處理廠的污水處理量將達飽和，而相關的改善工程仍未完成，視乎擬議發展項目的發展時間表，項目倡議人或須檢討在這段期間污水處理和排放安排。亦或須在規劃申請階段考慮適當的政府、機構及社區設施。這符合城市規劃委員會規劃指引「指定『綜合發展區』地帶及監察『綜合發展區』發展計劃的進度」(規劃指引編號 17A) (附件 VI) 的要求，即劃設「綜合發展區」地帶旨在促使在交通、環境及基礎設施容量備受限制的地區以整體協調的規劃進行發展，並確保發展計劃所涵蓋的地區適時提供足夠的政府、機構及社區設施及休憩用地，且在可能情況下，紓緩鄰近地區設施不足的情況。

落實「綜合發展區」用地

- 6.3.6 關於土地業權的問題，A1 的土地面積約 1.87 公頃，當中大部分土地(約 95%)屬單一業權，由 R2 擁有(圖 H-6)，其餘土地(約 5%)則包括一個私人地段和兩幅狹長的政府土地。由於該幅土地的大部分屬單一業權，故落實項目 A1 的「綜合發展區」地帶的機會頗大。其餘土地位於道路和 R2 的土地之間，所以把這些土地納入「綜合發展區」地帶以達致綜合發展是合理的。

- 6.3.7 該「綜合發展區」地帶的規劃意向是綜合發展有關用地。將該 5%不屬於 R2 擁有的土地納入「綜合發展區」用地內不會對落實發展該「綜合發展區」造成重大的影響。根據規劃指引編號 17A(附件 VI)，倘若發展商能夠提出證據，證明確已竭盡所能收購該幅用地的餘下土地以進行發展，但卻無法與土地擁有人達成協議，城規會會考慮容許發展計劃分期推行，惟發展商必須證明「綜合發展區」地帶的規劃意向不會因而無法達成；擬議發展的綜合發展模式不會受到不利影響；最終落成的發展仍能達到設施齊全，自給自足的目的；以及在發展計劃的早期階段，尚未收購的地段的發展潛力不會因而受到削弱，而個別地段的擁有人的土地權益亦不會受到不利影響。

對 R2 的建議的回應

- 6.3.8 **R2** 建議把 A1 用地由「綜合發展區」地帶改劃為「住宅(丁類)」地帶，或「住宅(丁類)2」地帶，並要求提交「美化環境及設計建議」及「發展進度表」。正如上文所述，該「綜合發展區」地帶規劃恰當，使有關發展採用適當的發展布局設計作綜合發展，以解決各方面的技術問題。該「綜合發展區」地帶亦提供適當的規劃管制，以實現整個「綜合發展區」地帶作綜合發展的規劃意向，並提供休憩用地及其他配套設施。不過，R2 建議的「住宅(丁類)」(或「住宅(丁類)2」)地帶沒有此規劃管制，在「住宅(丁類)」地帶規劃下，有可能把 A1 用地發展成多個細小零碎的發展。此外「住宅(丁類)」地帶有不同的規劃意向，主要是透過把現有的臨時構築物改作永久建築物，以改善現有的臨時構築物。因此，把 A1 用地改劃作「住宅(丁類)」地帶或「住宅(丁類)2」地帶是不恰當的。

R3

- 6.3.9 **R3** 反對改劃 A1 和 A2 兩幅用地，因為仍有需要闢設康樂設施。自一九九四年起，古洞南分區計劃大綱圖已把有關地方劃為「康樂」地帶。由於大部分土地屬私人擁有(地帶總面積為 8.47 公頃，當中大約 7.64 公

頃／約 90%由私人擁有)，「康樂」地帶的規劃意向只可透過私人的發展計劃來實現。現時該「康樂」地帶未有發展作康樂用途，而自一九九四年以來也沒有收到就該地帶公共康樂設施的發展計劃。至於提供康樂設施方面，古洞南地區的公共康樂設施沒有不足的情況。康樂及文化事務署署長並無表示區內需要保留任何康樂設施用地。改劃這些用地作住宅發展可滿足房屋需求，亦有助逐步淘汰現有的鄉郊工業／露天貯物用途，使區內的環境得到改善。

6.3.10 **A1** 用地的東北部有一幅面積細小的土地現作農業用途。至於 **A2** 的用地，主要作住用用途，及有空置的構築物、空地、露天貯物場、工場和貨倉(圖 **H-4a**)。雖然漁農自然護理署署長認為應盡量保留常耕農地，但考慮到那些農業用途規模細小且位置孤立，以及自一九九四年首份分區計劃大綱圖刊憲以來，兩幅用地已劃為「康樂」地帶這個背景，他對改劃 **A1** 和 **A2** 兩幅用地作住宅用途沒有很大意見。

6.3.11 **R3** 亦提出一般的意見，表示應闢設足夠的休憩用地和政府、機構及社區設施，供區內人士使用。除了小學和幼稚園／幼兒園方面的教育設施外，根據《香港規劃標準與準則》，該區的休憩用地和政府、機構及社區設施大致足夠應付該區規劃人口的需要(附件 **VII**)。根據《香港規劃標準與準則》，通常無須特別為幼兒班與幼稚園預留土地，但在發展公共屋邨和私人大型屋苑時，可視乎情況考慮提供這些設施的需要。預留小學用地應以地區為基礎。因此，可以透過共用附近地點(例如粉嶺／上水新市鎮)的教育設施，應付古洞南的居民對這些設施的需求。經諮詢的相關政府部門並沒有要求在坑頭大布區預留土地以闢設政府、機構及社區設施。此外，附近的古洞北新發展區已規劃了一些政府、機構及社區設施和休憩用地。

R4 — 對交通影響的關注

6.3.12 **R4** 基於交通理由反對草圖。根據二零一二年的改劃申請，申請人已就先前整幅「康樂」用地發展低密度住

宅的潛力進行交通影響評估。結果顯示，把整個「康樂」地帶改劃作發展住宅，按 0.4 倍的地積比率發展 A1 和 A2 兩幅用地，實屬可行。運輸署署長最近表示，從交通工程的角度而言，在 A1 和 A2 兩幅用地進行相對低密度的發展可予容忍，因為有關發展對坑頭路和大頭嶺迴旋處交通的影響很輕微，而且這兩幅用地日後的發展商必須進行交通影響評估，以證明沒有造成不能接受的交通影響，並建議所需的地區改善措施，以緩解對交通的影響。運輸署署長表示，根據土木工程拓展署管理的新界東北新發展區工程計劃，建議於大頭嶺迴旋處興建的行車天橋，將有助進一步紓緩大頭嶺迴旋處的交通狀況。其他項目 A3、A4、B1 及 B2 是反映已落成的發展。

6.4 對意見所提理由作出的回應

備悉 C1 的意見，指 R1 提出的延長坑頭路建議沒有考慮土地業權的問題。運輸署署長表示，坑頭村現時有區內鄉村通道連接。有關部門並沒有計劃把坑頭路延伸至該村。儘管如此，坑頭村日後若須進行由政府統籌或落實的道路延伸工程，根據草圖的《註釋》說明頁，此等工程是經常准許的，運輸署署長亦會就交通方面提出建議。

7. 諮詢

7.1 規劃署曾諮詢下列政策局和部門，其意見已適當地納入上文各段或**附件 IV**。

- (a) 教育局局長；
- (b) 運輸署署長；
- (c) 漁農自然護理署署長；
- (d) 環境保護署署長；
- (e) 康樂及文化事務署署長；以及
- (f) 社會福利署署長。

7.2 下列部門對有關申述及就申述提出的意見沒有意見：

- (a) 地政總署北區地政專員；
- (b) 屋宇署總屋宇測量師／新界西；
- (c) 路政署總工程師／新界東；
- (d) 渠務署總工程師／新界北；
- (e) 水務署總工程師／建設；
- (f) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境；
- (g) 消防處處長；
- (h) 土木工程拓展署新界東拓展處處長；以及
- (i) 民政事務總署北區民政事務專員。

8. 規劃署的意見

- 8.1 備悉 **R1** 表示支持把一幅用地由「康樂」地帶改劃為「住宅(丁類)」地帶(項目 A2)的意見。
- 8.2 基於上文第 6 段所載的評估及以下理由，規劃署不支持 **R2** 至 **R4**，並認為不應修訂圖則以順應申述：

R2

- (a) 把修訂項目 A1 的用地(A1 用地)改劃為「綜合發展區」地帶做法恰當，因為此舉有助綜合發展，並提供休憩用地和配套設施，以及因應環境和交通的限制，對發展的布局實施適當的管制。可根據城市規劃委員會規劃指引編號 17A 建議分期發展以助落實「綜合發展區」用地。
- (b) 把 A1 用地改劃為「住宅(丁類)」地帶或「住宅(丁類)2」地帶的建議，其規劃意向是改善現有的臨時構築物作永久建築物，此舉或會導致該用地內出現零碎的發展，有違進行綜合發展的規劃意向。

R3

- (c) 把項目 A1 和 A2 的兩幅用地分別改劃為「綜合發展區」地帶及「住宅(丁類)」地帶做法恰當，因為兩幅用地並無計劃進行康樂發展。擬議的住宅用途有助滿

足房屋需求，以及有助逐步淘汰現有的鄉郊工業／露天貯物用途，使區內的環境得到改善。

- (d) 當局已預留足夠的土地供闢設休憩用地和政府、機構及社區設施，以服務規劃人口。

R4

- (e) 納入該草圖的改劃用途地帶不會導致該區出現無法克服的交通問題。先前已就項目 A1 和 A2 的擬議住宅發展項目進行交通影響評估，並確定有關發展在技術上可行。此外，「綜合發展區」用地及「住宅(丁類)」用地的項目倡議人必須提交規劃申請和相關的技術評估報告，供城規會考慮。其他項目 A3、A4、B1 及 B2 是反映已落成的發展。

9. 請求作出決定

請城規會考慮有關申述和相關的意見，並決定建議／不建議對圖則作出任何修訂，以順應申述／申述的部分內容。

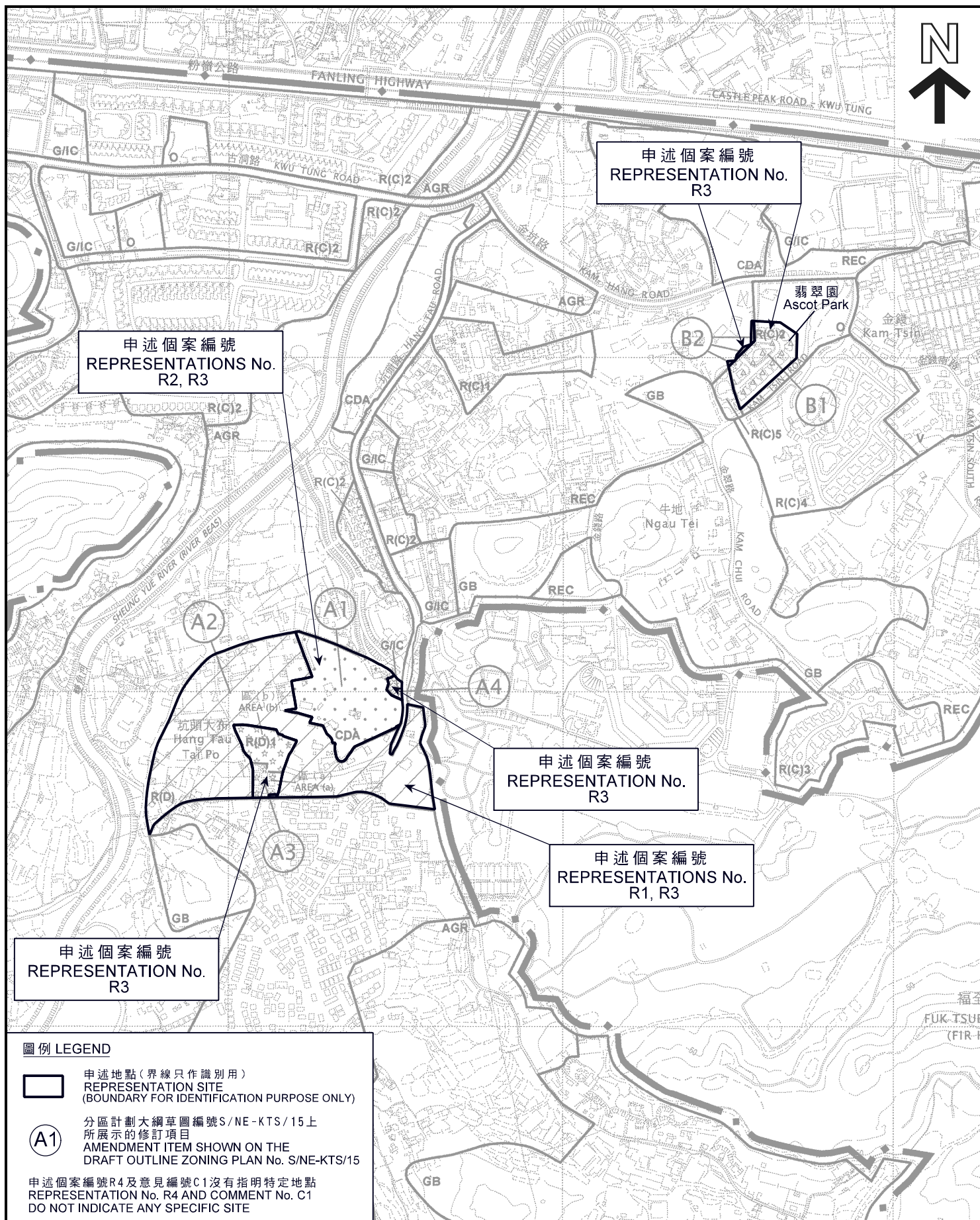
10. 附件

附件 I	納入《古洞南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KTS/15》的修訂項目附表
附件 II	申述人提交的申述書
附件 III	提意見人提交的意見書
附件 IV	申述和意見及規劃署的回應摘要
附件 V	北區區議會地區小型工程及環境改善委員會二零一七年五月十五日會議記錄摘錄
附件 VI	二零一六年四月公布的城規會規劃指引編號 17A「指定「綜合發展區」地帶及監察「綜合發展區」發展計劃的進度」
附件 VII	古洞南地區的休憩用地和主要政府、機構及社區設施的需求及供應
圖 H-1a 及 1b	修訂項目及申述地點的位置圖
圖 H-2a 及 2b	平面圖(修訂項目 A1 至 A4、B1 及 B2)
圖 H-3a 及 3b	航攝照片(修訂項目 A1 至 A4、B1 及 B2)

圖 H-4a	修訂項目 A1 至 A4 現時的土地用途
圖 H-4b	修訂項目 A1(「綜合發展區」地帶)及 A2(「住宅(丁類)」地帶)的土地業權
圖 H-5	先前的「康樂」地帶的位置圖
圖 H-6a 及 6b	實地照片(修訂項目 A1)
圖 H-6c 及 6g	實地照片(修訂項目 A2)
圖 H-6h	實地照片(修訂項目 A3)
圖 H-6i	實地照片(修訂項目 A4)
圖 H-6j	實地照片(修訂項目 B1 及 B2)

規劃署

二零一七年十月



圖例 LEGEND

 申述地點(界線只作識別用)
REPRESENTATION SITE
(BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY)

 分區計劃大綱草圖編號S/NE-KTS/15上
所展示的修訂項目
AMENDMENT ITEM SHOWN ON THE
DRAFT OUTLINE ZONING PLAN No. S/NE-KTS/15

申述個案編號R4及意見編號C1沒有指明特定地點
REPRESENTATION No. R4 AND COMMENT No. C1
DO NOT INDICATE ANY SPECIFIC SITE

位置圖 LOCATION PLAN

就古洞南分區計劃大綱草圖編號S/NE-KTS/15
提出的申述個案編號R1至R4及意見編號C1作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R1 TO R4
AND COMMENT No. C1 TO DRAFT KWU TUNG SOUTH
OUTLINE ZONING PLAN No. S/NE-KTS/15

SCALE 1:7 500 比例尺
米 100 0 100 200 300 米
METRES

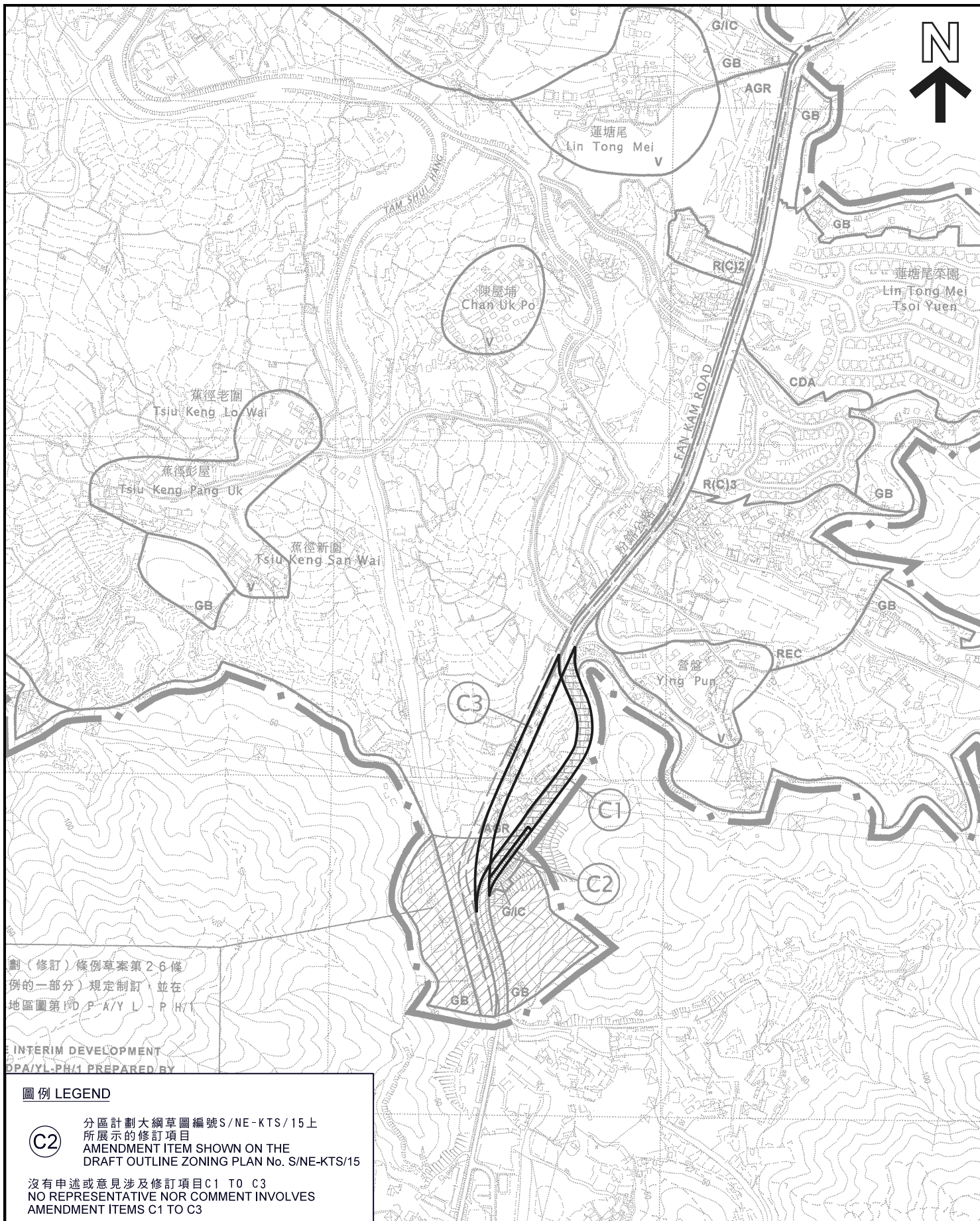
規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/NE-KTS/15

圖 PLAN
H-1a

本摘要圖於2017年8月24日擬備，
所根據的資料為於2017年3月24日
展示的分區計劃大綱圖編號S/NE-KTS/15
EXTRACT PLAN PREPARED ON 24.8.2017
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No.
S/NE-KTS/15 EXHIBITED ON 24.3.2017



位置圖 LOCATION PLAN

就古洞南分區計劃大綱草圖編號S/NE-KTS/15提出的申述個案編號R1至R4及意見編號C1作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R1 TO R4 AND COMMENT No. C1 TO DRAFT KWU TUNG SOUTH OUTLINE ZONING PLAN No. S/NE-KTS/15

SCALE 1 : 7 500 比例尺
米 100 0 100 200 300 米
METRES

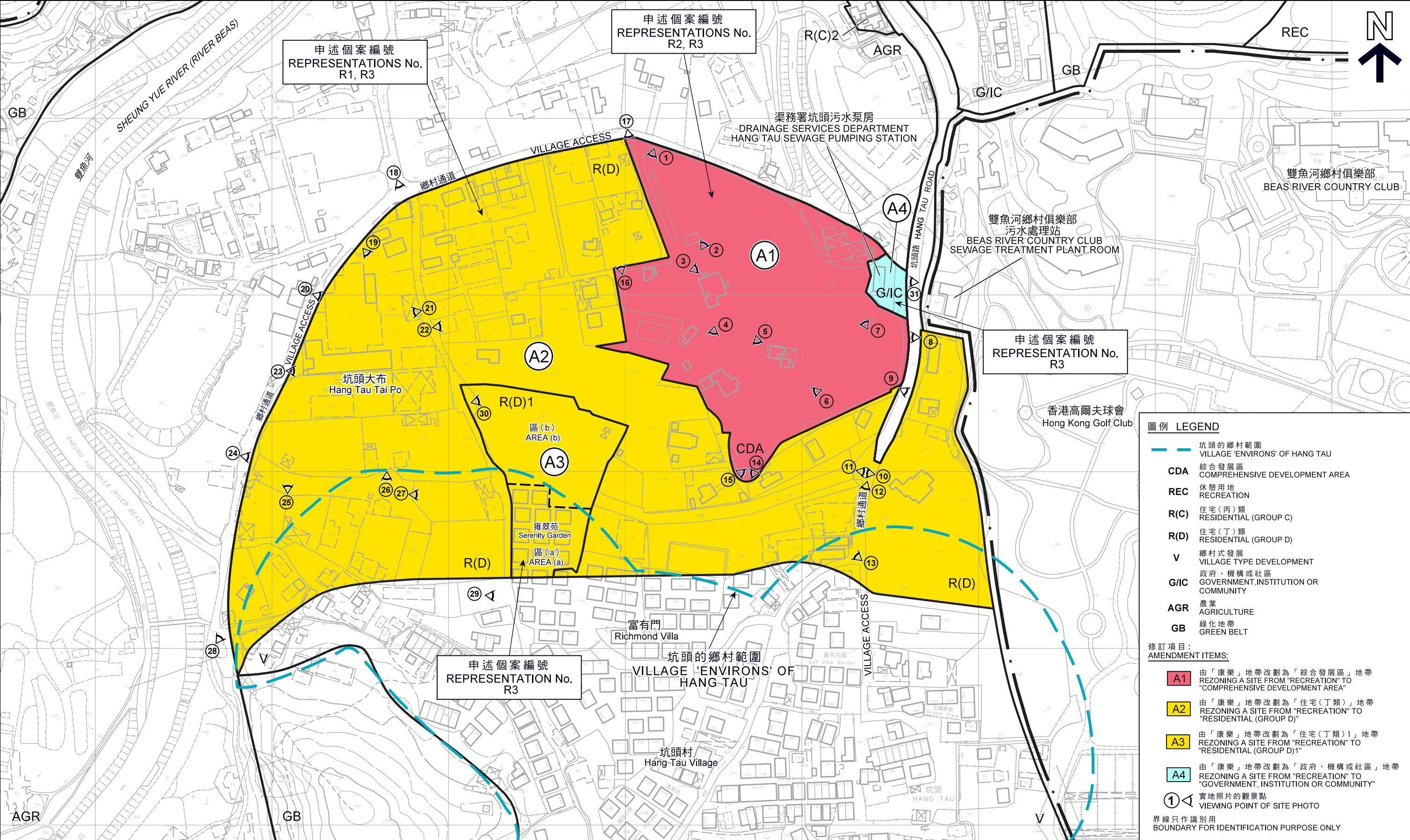
規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/NE-KTS/15

圖 PLAN
H-1b

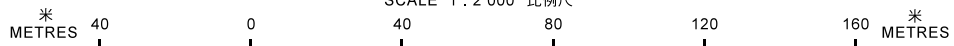
本摘要圖於2017年8月24日擬備，
所根據的資料為於2017年3月24日
展示的分區計劃大綱圖編號S/NE-KTS/15
EXTRACT PLAN PREPARED ON 24.8.2017
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No.
S/NE-KTS/15 EXHIBITED ON 24.3.2017



本摘要圖於2017年9月26日擬備，
所根據的資料為測量圖編號
2-SE-9D、10C、14B及15A
EXTRACT PLAN PREPARED ON 26.9.2017
BASED ON SURVEY SHEETS No.
2-SE-9D, 10C, 14B AND 15A

平面圖(修訂項目A1至A4)
SITE PLAN (AMENDMENT ITEMS A1 TO A4)

就古洞南分區計劃大綱草圖編號S/NE-KTS/15
提出的申述個案編號R1至R4及意見編號C1作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R1 TO R4
AND COMMENT No. C1 TO DRAFT KWU TUNG SOUTH
OUTLINE ZONING PLAN No. S/NE-KTS/15

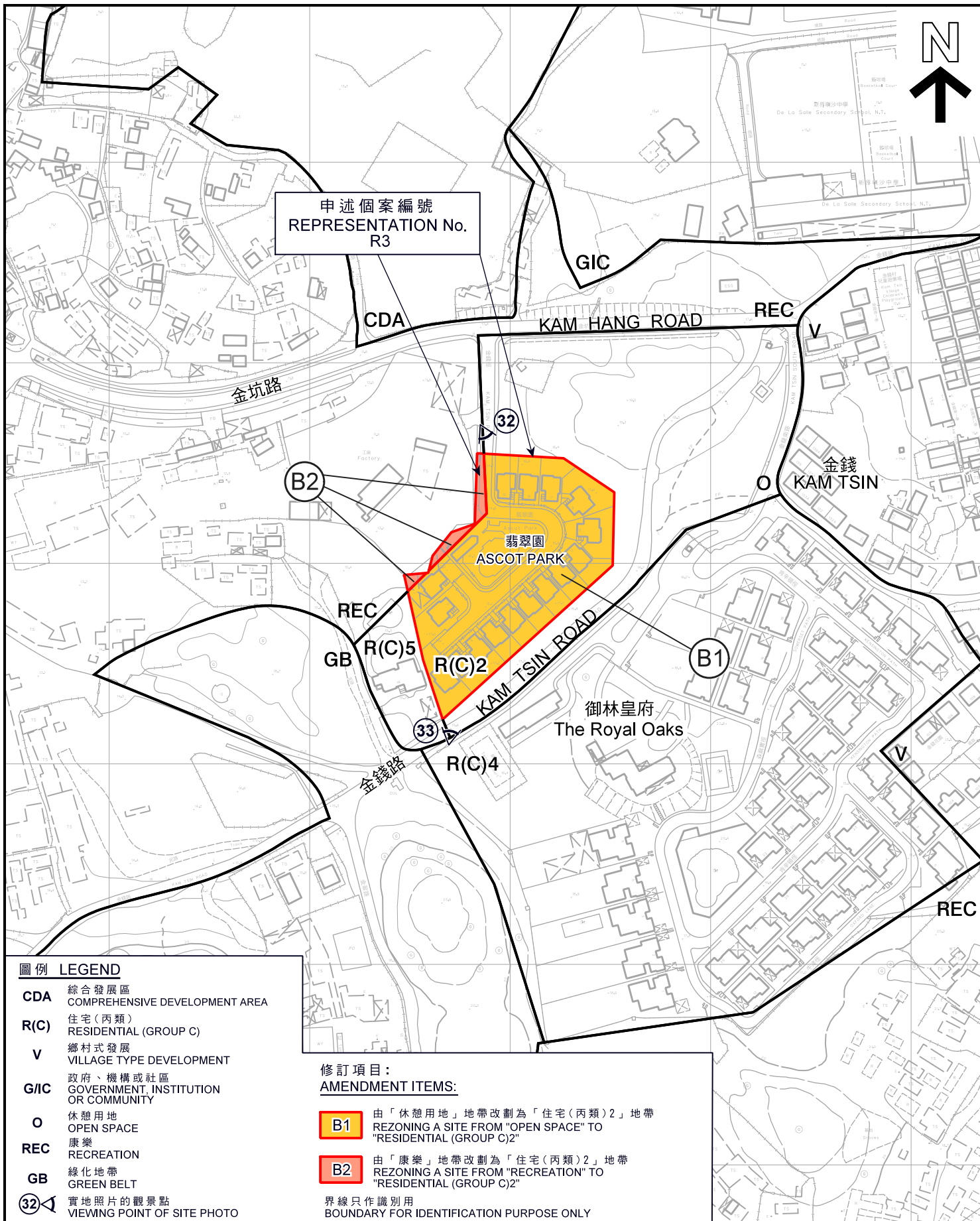


規劃署
PLANNING DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/NE-KTS/15

圖 PLAN
H-2a



本摘要圖於2017年9月26日擬備，
所根據的資料為測量圖編號
2-SE-10A、10B、10C及10D
EXTRACT PLAN PREPARED ON 26.9.2017
BASED ON SURVEY SHEETS No.
2-SE-10A, 10B, 10C AND 10D

平面圖(修訂項目B1至B2)
SITE PLAN (AMENDMENT ITEMS B1 AND B2)

就古洞南分區計劃大綱草圖編號S/NE-KTS/15
提出的申述個案編號R1至R4及意見編號C1作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R1 TO R4
AND COMMENT No. C1 TO DRAFT KWU TUNG SOUTH
OUTLINE ZONING PLAN No. S/NE-KTS/15

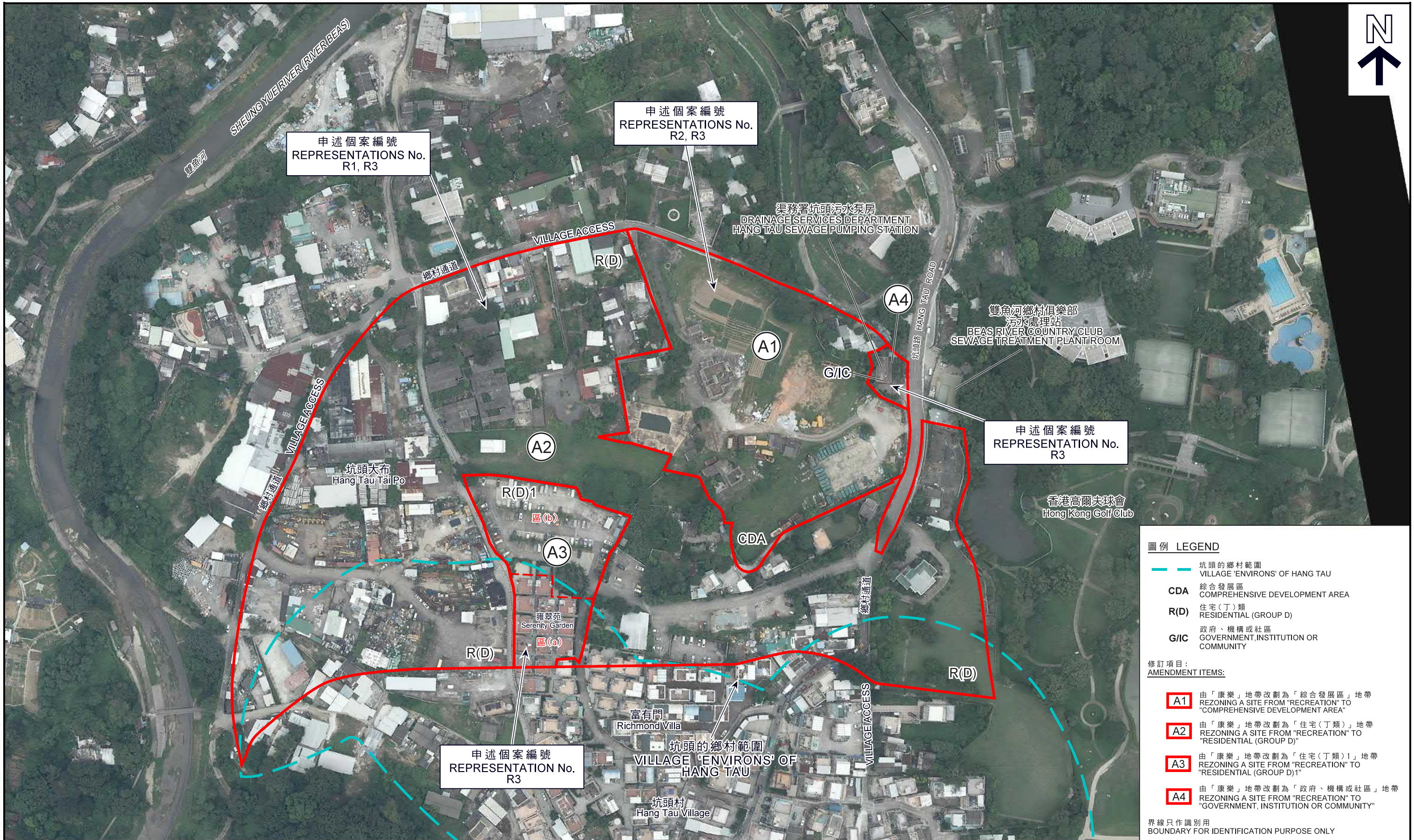
SCALE 1:2 500 比例尺

米 50 0 50 100 米
METRES

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT

參考編號
REFERENCE No.
R/S/NE-KTS/15

圖 PLAN
H-2b



本摘要圖於2017年9月26日擬備，
所根據的資料為地政總署
於2016年10月27日拍得的航攝照片
編號E005958C及E005959C
PLAN PREPARED ON 26.9.2017
BASED ON AERIAL PHOTO No. E005958C
AND E005959C TAKEN ON 27.10.2016 BY
LANDS DEPARTMENT

航攝照片 (修訂項目A1至A4)
AERIAL PHOTO (AMENDMENT ITEMS A1 TO A4)
就古洞南分區計劃大綱草圖編號S/NE-KTS/15
提出的申述個案編號R1至R4及意見編號C1作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R1 TO R4
AND COMMENT No. C1 TO DRAFT KWU TUNG SOUTH
OUTLINE ZONING PLAN No. S/NE-KTS/15

規劃署
PLANNING DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/NE-KTS/15

圖 PLAN
H-3a



申述個案編號
REPRESENTATION No.
R3

KAM HANG ROAD

金坑路

B2

金錢
KAM TSIN

翡翠園
ASCOT PARK

R(C)2

KAM TSIN ROAD

B1

御林皇府
The Royal Oaks

金錢路

圖例 LEGEND

R(C) 住宅(丙類)
RESIDENTIAL (GROUP C)

修訂項目： AMENDMENT ITEMS:

B1 由「休憩用地」地帶改劃為「住宅(丙類)2」地帶
REZONING A SITE FROM "OPEN SPACE" TO
"RESIDENTIAL (GROUP C)2"

B2 由「康樂」地帶改劃為「住宅(丙類)2」地帶
REZONING A SITE FROM "RECREATION" TO
"RESIDENTIAL (GROUP C)2"

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

航攝照片(修訂項目B1至B2) AERIAL PHOTO (AMENDMENT ITEMS B1 AND B2)

就古河南分區計劃大綱草圖編號S/NE-KTS/15
提出的申述個案編號R1至R4及意見編號C1作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R1 TO R4
AND COMMENT No. C1 TO DRAFT KWU TUNG SOUTH
OUTLINE ZONING PLAN No. S/NE-KTS/15

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



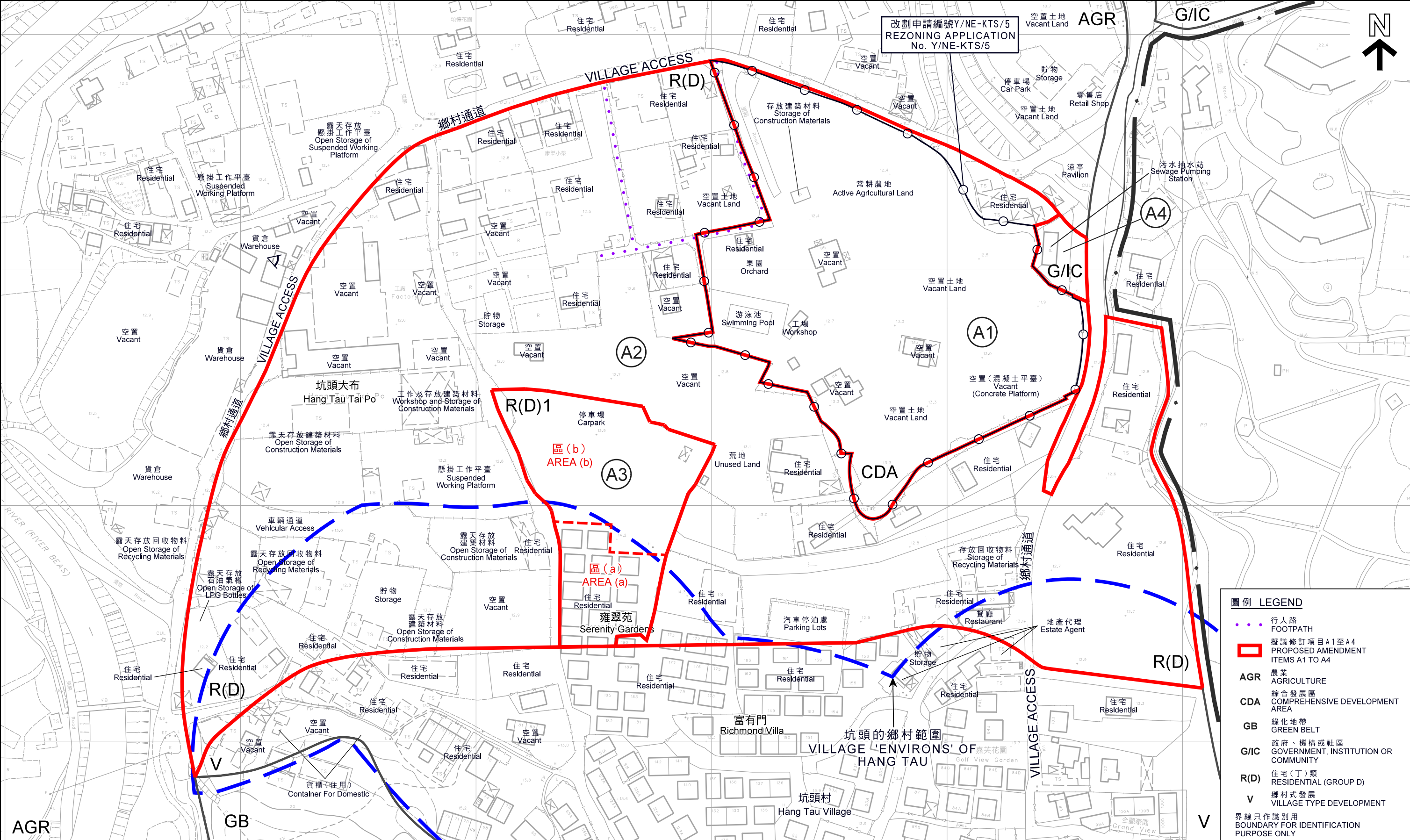
參考編號
REFERENCE No.

R/S/NE-KTS/15

圖 PLAN
H-3b

本摘要圖於2017年9月26日擬備，
所根據的資料為地政總署
於2016年10月27日拍得的航攝照片
編號E006163C

PLAN PREPARED ON 26.9.2017
BASED ON AERIAL PHOTO No. E006163C
TAKEN ON 27.10.2016 BY
LANDS DEPARTMENT



本摘要圖於2017年9月27日擬備，
所根據的資料為測量圖編號
2-SE-9D、10C、14B及15A
EXTRACT PLAN PREPARED ON 27.9.2017
BASED ON SURVEY SHEETS No.
2-SE-9D, 10C, 14B AND 15A

修訂項目A1至A4現時的土地用途
CURRENT LAND USES OF AMENDMENT ITEMS A1 TO A4

就古洞南分區計劃大綱草圖編號S/NE-KTS/15
提出的申述個案編號R1至R4及意見編號C1作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R1 TO R4
AND COMMENT No. C1 TO DRAFT KWU TUNG SOUTH
OUTLINE ZONING PLAN No. S/NE-KTS/15

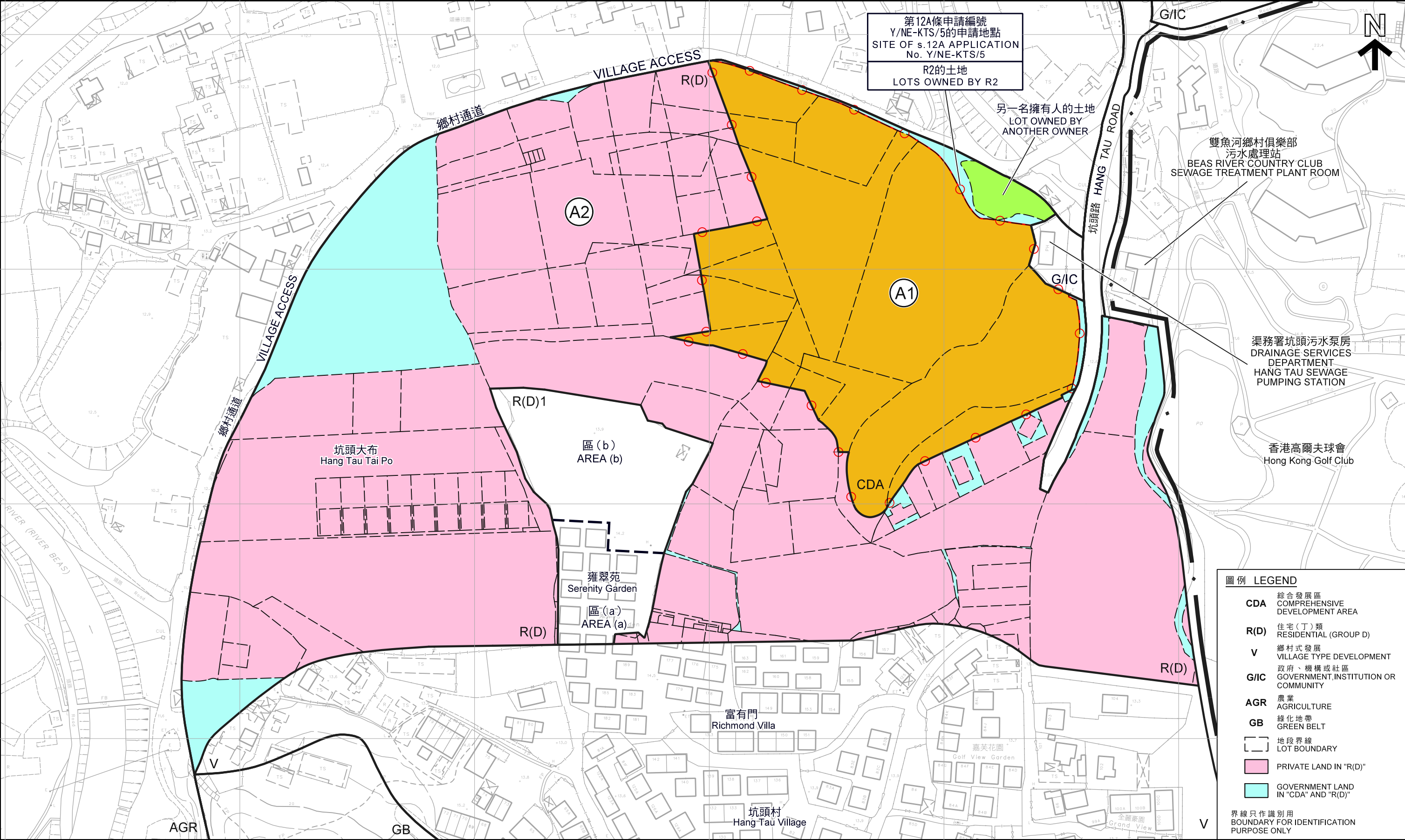
SCALE 1:1 500 比例尺

米 20 0 20 40 60 80 100 120 米

規劃署
PLANNING DEPARTMENT

參考編號
REFERENCE No.
R/S/NE-KTS/15

圖 PLAN
H-4a



本摘要圖於2017年9月27日擬備，
所根據的資料為測量圖編號
2-SE-9D、10C、14B及15A
EXTRACT PLAN PREPARED ON 27.9.2017
BASED ON SURVEY SHEETS No.
2-SE-9D, 10C, 14B AND 15A

修訂項目A1(「綜合發展區」地帶)及A2(「住宅(丁類)」地帶)的土地業權
LAND OWNERSHIP OF AMENDMENT ITEMS A1 ("CDA" ZONE) AND A2 ("R(D)" ZONE)

就古洞南分區計劃大綱草圖編號S/NE-KTS/15
提出的申述個案編號R1至R4及意見編號C1作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R1 TO R4
AND COMMENT No. C1 TO DRAFT KWU TUNG SOUTH
OUTLINE ZONING PLAN No. S/NE-KTS/15

SCALE 1: 1 500 比例尺

米 METRES 20 0 20 40 60 80 100 120 米 METRES

規劃署
PLANNING DEPARTMENT

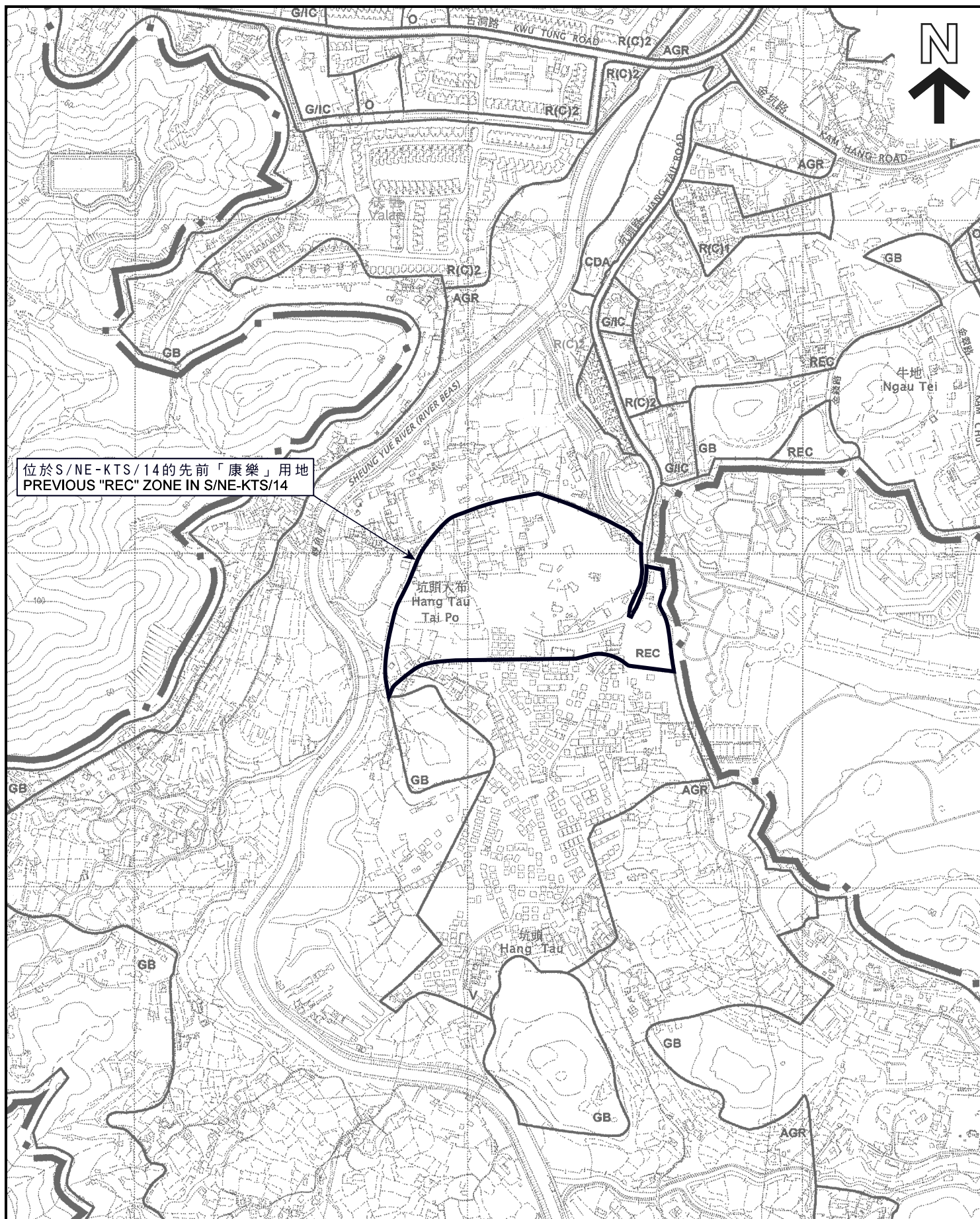
參考編號
REFERENCE No.
R/S/NE-KTS/15

圖 PLAN
H-4b

圖例 LEGEND

- CDA 綜合發展區
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA
- R(D) 住宅(丁)類
RESIDENTIAL (GROUP D)
- V 鄉村式發展
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT
- G/IC 政府、機構或社區
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY
- AGR 農業
AGRICULTURE
- GB 綠化地帶
GREEN BELT
- 地段界線
LOT BOUNDARY
- PRIVATE LAND IN "R(D)"
- GOVERNMENT LAND IN "CDA" AND "R(D)"

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY



本摘要圖於2017年9月27日擬備，
所根據的資料為於2014年1月7日
核准的分區計劃大綱圖編號S/NE-KTS/14
EXTRACT PLAN PREPARED ON 27.9.2017
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No.
S/NE-KTS/14 APPROVED ON 7.1.2014

先前的「康樂」地帶的位置圖 LOCATION PLAN OF THE PREVIOUS "REC" ZONE

位於古洞南分區計劃大綱核准圖
編號S/NE-KTS/14的先前「康樂」用地
THE PREVIOUS "REC" ZONE IN THE
APPROVED KWU TUNG SOUTH
OUTLINE ZONING PLAN No. S/NE-KTS/14

SCALE 1:7 500 比例尺
米 100 0 100 200 300 米
METRES

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/NE-KTS/15

圖 PLAN
H-5



1



2



3



4

照片的觀景點於圖H-2a顯示
PHOTO VIEWING POINT SHOWN ON PLAN H-2a

修訂項目A1 AMENDMENT ITEM A1

實地照片(修訂項目A1) SITE PHOTO (AMENDMENT ITEM A1)

就古洞南分區計劃大綱草圖編號S/NE-KTS/15
提出的申述個案編號R1至R4及意見編號C1作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R1 TO R4
AND COMMENT No. C1 TO DRAFT KWU TUNG SOUTH
OUTLINE ZONING PLAN No. S/NE-KTS/15

規 劃 署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/NE-KTS/15

圖 PLAN
H-6a

本圖於2017年9月4日擬備，所根據
的資料為攝於2017年8月31日
的實地照片
PLAN PREPARED ON 4.9.2017 BASED ON
SITE PHOTO TAKEN ON 31.8.2017



照片的觀景點於圖H-2a顯示
PHOTO VIEWING POINT SHOWN ON PLAN H-2a

修訂項目A1 AMENDMENT ITEM A1

實地照片(修訂項目A1) SITE PHOTO (AMENDMENT ITEM A1)

就古洞南分區計劃大綱草圖編號S/NE-KTS/15
提出的申述個案編號R1至R4及意見編號C1作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R1 TO R4
AND COMMENT No. C1 TO DRAFT KWU TUNG SOUTH
OUTLINE ZONING PLAN No. S/NE-KTS/15

規 劃 署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/NE-KTS/15

圖 PLAN
H-6b

本圖於2017年9月4日擬備，所根據
的資料為攝於2017年8月31日及
2017年9月4日的實地照片

PLAN PREPARED ON 4.9.2017 BASED ON
SITE PHOTO TAKEN ON 31.8.2017 AND
4.9.2017



修訂項目A2 AMENDMENT ITEM A2

照片的觀景點於圖H-2a顯示
PHOTO VIEWING POINT SHOWN ON PLAN H-2a

本圖於2017年9月4日擬備，所根據
的資料為攝於2017年9月4日
的實地照片

PLAN PREPARED ON 4.9.2017 BASED ON
SITE PHOTO TAKEN ON 4.9.2017

實地照片(修訂項目A2) SITE PHOTO (AMENDMENT ITEM A2)

就古洞南分區計劃大綱草圖編號S/NE-KTS/15
提出的申述個案編號R1至R4及意見編號C1作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R1 TO R4
AND COMMENT No. C1 TO DRAFT KWU TUNG SOUTH
OUTLINE ZONING PLAN No. S/NE-KTS/15

規 劃 署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/NE-KTS/15

圖 PLAN
H-6c



修訂項目A2 AMENDMENT ITEM A2

照片的觀景點於圖H-2a顯示
PHOTO VIEWING POINT SHOWN ON PLAN H-2a

本圖於2017年9月4日擬備，所根據
的資料為攝於2017年9月4日
的實地照片
PLAN PREPARED ON 4.9.2017 BASED ON
SITE PHOTO TAKEN ON 4.9.2017

實地照片(修訂項目A2) SITE PHOTO (AMENDMENT ITEM A2)

就古洞南分區計劃大綱草圖編號S/NE-KTS/15
提出的申述個案編號R1至R4及意見編號C1作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R1 TO R4
AND COMMENT No. C1 TO DRAFT KWU TUNG SOUTH
OUTLINE ZONING PLAN No. S/NE-KTS/15

規 劃 署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/NE-KTS/15

圖 PLAN
H-6d



照片的觀景點於圖H-2a顯示
PHOTO VIEWING POINT SHOWN ON PLAN H-2a

修訂項目A2 AMENDMENT ITEM A2

本圖於2017年9月4日擬備，所根據
的資料為攝於2017年9月4日
的實地照片
PLAN PREPARED ON 4.9.2017 BASED ON
SITE PHOTO TAKEN ON 4.9.2017

實地照片(修訂項目A2) SITE PHOTO (AMENDMENT ITEM A2)

就古洞南分區計劃大綱草圖編號S/NE-KTS/15
提出的申述個案編號R1至R4及意見編號C1作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R1 TO R4
AND COMMENT No. C1 TO DRAFT KWU TUNG SOUTH
OUTLINE ZONING PLAN No. S/NE-KTS/15

規 劃 署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/NE-KTS/15

圖 PLAN
H-6e



照片的觀景點於圖H-2a顯示
PHOTO VIEWING POINT SHOWN ON PLAN H-2a

修訂項目A2 AMENDMENT ITEM A2

實地照片(修訂項目A2) SITE PHOTO (AMENDMENT ITEM A2)

就古洞南分區計劃大綱草圖編號S/NE-KTS/15
提出的申述個案編號R1至R4及意見編號C1作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R1 TO R4
AND COMMENT No. C1 TO DRAFT KWU TUNG SOUTH
OUTLINE ZONING PLAN No. S/NE-KTS/15

規 劃 署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/NE-KTS/15

圖 PLAN
H-6f

本圖於2017年9月4日擬備，所根據
的資料為攝於2017年9月4日
的實地照片
PLAN PREPARED ON 4.9.2017 BASED ON
SITE PHOTO TAKEN ON 4.9.2017



照片的觀景點於圖H-2a顯示
PHOTO VIEWING POINT SHOWN ON PLAN H-2a

修訂項目A2 AMENDMENT ITEM A2

實地照片(修訂項目A2)
SITE PHOTO (AMENDMENT ITEM A2)

就古洞南分區計劃大綱草圖編號S/NE-KTS/15
提出的申述個案編號R1至R4及意見編號C1作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R1 TO R4
AND COMMENT No. C1 TO DRAFT KWU TUNG SOUTH
OUTLINE ZONING PLAN No. S/NE-KTS/15

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/NE-KTS/15

圖 PLAN
H-6g

本圖於2017年9月4日擬備，所根據
的資料為攝於2016年9月4日
的實地照片
PLAN PREPARED ON 4.9.2017 BASED ON
SITE PHOTO TAKEN ON 4.9.2017



照片的觀景點於圖H-2a顯示
PHOTO VIEWING POINT SHOWN ON PLAN H-2a

修訂項目A3 AMENDMENT ITEM A3

實地照片(修訂項目A3) SITE PHOTO (AMENDMENT ITEM A3)

就古洞南分區計劃大綱草圖編號S/NE-KTS/15
提出的申述個案編號R1至R4及意見編號C1作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R1 TO R4
AND COMMENT No. C1 TO DRAFT KWU TUNG SOUTH
OUTLINE ZONING PLAN No. S/NE-KTS/15

規 劃 署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/NE-KTS/15

圖 PLAN
H-6h

本圖於2017年9月4日擬備，所根據
的資料為攝於2017年9月4日
的實地照片
PLAN PREPARED ON 4.9.2017 BASED ON
SITE PHOTO TAKEN ON 4.9.2017



照片的觀景點於圖H-2a顯示
PHOTO VIEWING POINT SHOWN ON PLAN H-2a

修訂項目A4 AMENDMENT ITEM A4

實地照片(修訂項目A4) SITE PHOTO (AMENDMENT ITEM A4)

就古洞南分區計劃大綱草圖編號S/NE-KTS/15
提出的申述個案編號R1至R4及意見編號C1作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R1 TO R4
AND COMMENT No. C1 TO DRAFT KWU TUNG SOUTH
OUTLINE ZONING PLAN No. S/NE-KTS/15

規 劃 署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/NE-KTS/15

圖 PLAN
H-6i

本圖於2017年9月4日擬備，所根據
的資料為攝於2017年9月4日
的實地照片
PLAN PREPARED ON 4.9.2017 BASED ON
SITE PHOTO TAKEN ON 4.9.2017



照片的觀景點於圖H-2b顯示
PHOTO VIEWING POINT SHOWN ON PLAN H-2b

修訂項目B1及B2 AMENDMENT ITEMS B1 AND B2

實地照片(修訂項目B1及B2) SITE PHOTO (AMENDMENT ITEMS B1 AND B2)

就古洞南分區計劃大綱草圖編號S/NE-KTS/15
提出的申述個案編號R1至R4及意見編號C1作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R1 TO R4
AND COMMENT No. C1 TO DRAFT KWU TUNG SOUTH
OUTLINE ZONING PLAN No. S/NE-KTS/15

規 劃 署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/NE-KTS/15

圖 PLAN
H-6j

本圖於2017年9月4日擬備，所根據
的資料為攝於2016年12月15日及16日
的實地照片

PLAN PREPARED ON 4.9.2017 BASED ON
SITE PHOTO TAKEN ON 15.12.2016 AND
16.12.2016