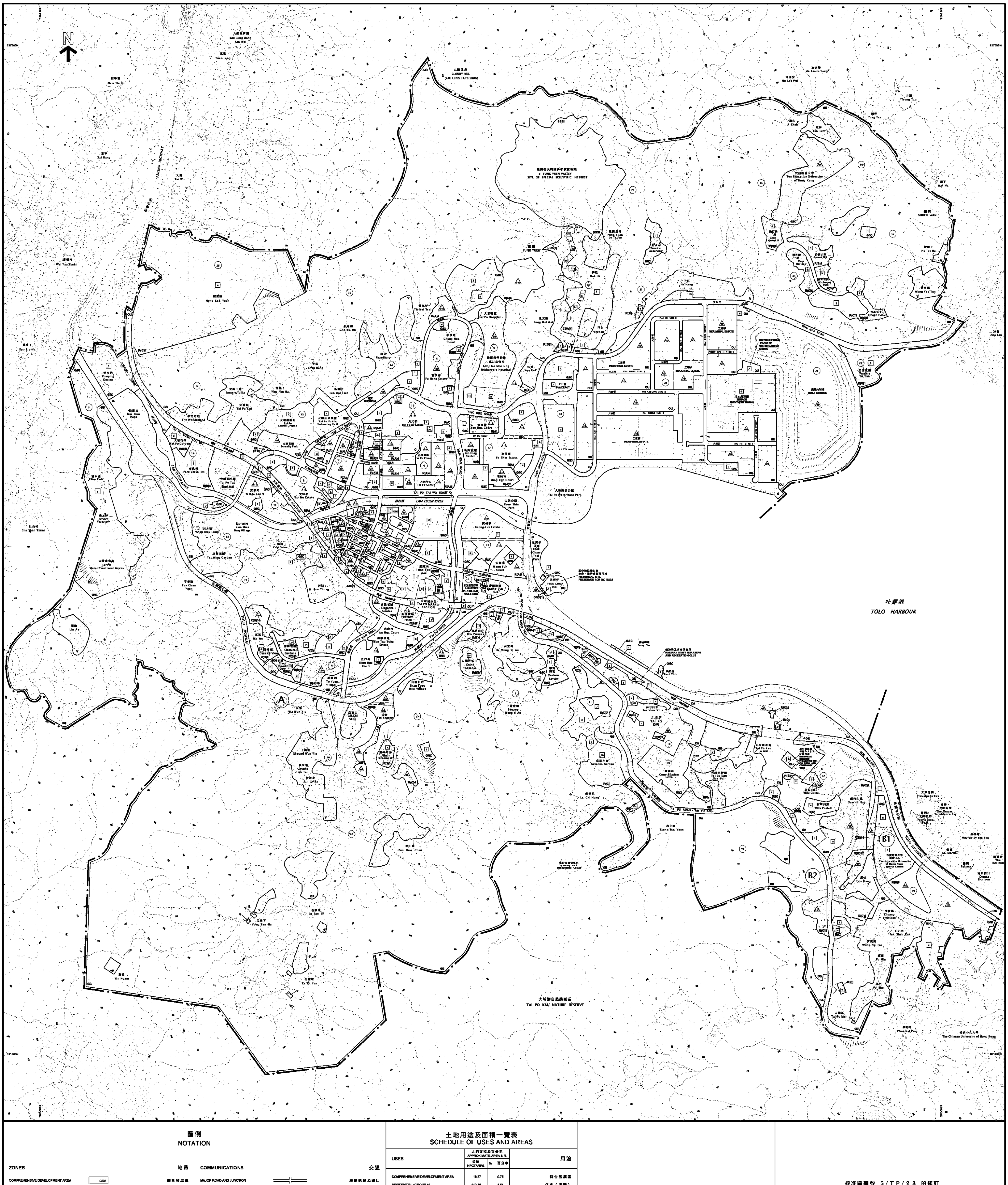
附件 1 ANNEX I




## 圖例 NOTATION

| ZONES | | 地帶 |
|---|---|---|
| COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA | CDA | 綜合發展區 |
| RESIDENTIAL (GROUP A) | R(A) | 住宅（甲類） |
| RESIDENTIAL (GROUP B) | R(B) | 住宅（乙類） |
| RESIDENTIAL (GROUP C) | R(C) | 住宅（丙類） |
| RESIDENTIAL (GROUP D) | R(D) | 住宅（丁類） |
| VILLAGE TYPE DEVELOPMENT | V | 鄉村式發展 |
| GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY | G/IC | 政府、機構或社區 |
| OPEN SPACE | O | 休憩用地 |
| RECREATION PRIORITY AREA | RPA | 康樂優先區 |
| OTHER SPECIFIED USES | OU | 其他指定用途 |
| GREEN BELT | GB | 綠化地帶 |
| CONSERVATION AREA | CA | 自然保育區 |
| SITE OF SPECIAL SCIENTIFIC INTEREST | SSSI | 具特殊科學價值地點 |
| COUNTRY PARK | CP | 郊野公園 |

| COMMUNICATIONS | 交通 |
|---|---|
| MAJOR ROAD AND JUNCTION | 主要道路及路口 |
| ELEVATED ROAD | 高架道路 |

| MISCELLANEOUS | | 其他 |
|---|---|---|
| BOUNDARY OF PLANNING SCHEME | | 規劃範圍界線 |
| PLANNING AREA NUMBER | ① | 規劃區編號 |
| BUILDING HEIGHT CONTROL ZONE BOUNDARY | | 建築物高度管制區界線 |
| MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM) | | 最高建築物高度（在主水平基準上若干米） |
| MAXIMUM BUILDING HEIGHT RESTRICTION AS STIPULATED ON THE NOTES | | 《註釋》內訂明最高建築物高度限制 |
| MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN NUMBER OF STOREYS) | 8 | 最高建築物高度（樓層數目） |
| PETROL FILLING STATION | P F S | 加油站 |
| NON-BUILDING AREA | NBA | 非建築用地 |

## 土地用途及面積一覽表 SCHEDULE OF USES AND AREAS

| USES | 大約面積及百分率 APPROXIMATE AREA & % 公頃 HECTARES | % 百分率 | 用途 |
|---|---|---|---|
| COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA | 18.37 | 0.75 | 綜合發展區 |
| RESIDENTIAL (GROUP A) | 112.35 | 4.61 | 住宅（甲類） |
| RESIDENTIAL (GROUP B) | 39.16 | 1.61 | 住宅（乙類） |
| RESIDENTIAL (GROUP C) | 137.41 | 5.64 | 住宅（丙類） |
| RESIDENTIAL (GROUP D) | 0.73 | 0.03 | 住宅（丁類） |
| VILLAGE TYPE DEVELOPMENT | 150.36 | 6.17 | 鄉村式發展 |
| GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY | 172.12 | 7.06 | 政府、機構或社區 |
| OPEN SPACE | 65.77 | 2.70 | 休憩用地 |
| RECREATION PRIORITY AREA | 3.75 | 0.15 | 康樂優先區 |
| OTHER SPECIFIED USES | 188.74 | 7.74 | 其他指定用途 |
| GREEN BELT | 1258.67 | 51.64 | 綠化地帶 |
| CONSERVATION AREA | 75.48 | 3.10 | 自然保育區 |
| SITE OF SPECIAL SCIENTIFIC INTEREST | 43.50 | 1.78 | 具特殊科學價值地點 |
| COUNTRY PARK | 5.73 | 0.24 | 郊野公園 |
| RIVER CHANNEL | 20.39 | 0.84 | 河道 |
| MAJOR ROAD ETC. | 145.02 | 5.94 | 主要道路等 |
| TOTAL PLANNING SCHEME AREA | 2437.55 | 100.00 | 規劃範圍面積 |

夾附的《註釋》屬這份圖則的一部分，
現經修訂並按照城市規劃條例第5條展示。
THE ATTACHED NOTES ALSO FORM PART OF THIS PLAN
AND HAVE BEEN AMENDED FOR EXHIBITION UNDER
SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE

核准圖編號 S/TP/28 的修訂
AMENDMENTS TO APPROVED PLAN No. S/TP/28

| AMENDMENTS EXHIBITED UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE | | 按照城市規劃條例第5條展示的修訂 |
|---|---|---|
| AMENDMENT ITEM A | | 修訂項目A項 |
| AMENDMENT ITEM B1 | | 修訂項目B1項 |
| AMENDMENT ITEM B2 | | 修訂項目B2項 |

（參看附表）
(SEE ATTACHED SCHEDULE)

2021年9月17日 按照城市規劃條例第5條展示的
核准圖編號 S/TP/28 的修訂
AMENDMENTS TO APPROVED PLAN No. S/TP/28 EXHIBITED UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE ON 17 SEPTEMBER 2021

Signed Fiona LUNG 龍小玉 簽署
SECRETARY 城市規劃委員會秘書
TOWN PLANNING BOARD

# 香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的大埔分區計劃大綱圖
# TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD
# TAI PO - OUTLINE ZONING PLAN

SCALE 1:7500 比例尺

規劃署遵照城市規劃委員會指示擬備
PREPARED BY THE PLANNING DEPARTMENT UNDER THE DIRECTION OF THE TOWN PLANNING BOARD

圖則編號 PLAN No. S/TP/29

# 城市規劃委員會根據《城市規劃條例》（第 131 章）對大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/28 所作修訂項目附表

## I. 就圖則所顯示的事項作出的修訂項目

A 項 — 把位於馬窩路桃源洞的一幅用地由「綠化地帶」改劃為「住宅（甲類）10」地帶，並訂明建築物高度限制。

B1 項 — 把位於優景里一幅用地的北面部分由「住宅（丙類）10」地帶改劃為「住宅（乙類）11」地帶。

B2 項 — 把位於優景里一幅用地的南面部分由「住宅（丙類）10」地帶改劃為「住宅（乙類）12」地帶。

## II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

(a) 修訂「住宅（甲類）」地帶，把第一欄用途的「公眾停車場（貨櫃車除外）（只適用於指定為「住宅（甲類）1」的土地）」修訂為「公眾停車場（貨櫃車除外）（只適用於指定為「住宅（甲類）1」及「住宅（甲類）10」的土地）」。

(b) 修訂「住宅（甲類）」地帶的「備註」，以納入有關「住宅（甲類）10」支區的發展限制條款及要求。

(c) 修訂「住宅（乙類）」地帶，以在第一欄用途加入「公眾停車場（貨櫃車除外）（只適用於指定為「住宅（乙類）11」及「住宅（乙類）12」的土地）」及「社會福利設施（只適用於指定為「住宅（乙類）11」及「住宅（乙類）12」的土地）」，並相應把第二欄用途的「公眾停車場（貨櫃車除外）」及「社會福利設施」修訂為「公眾停車場（貨櫃車除外）（未另有列明者）」及「社會福利設施（未另有列明者）」。

(d) 修訂「住宅（乙類）」地帶的「備註」，以納入有關「住宅（乙類）11」及「住宅（乙類）12」支區的發展限制條款及要求。

(e) 刪除「綜合發展區（1）」、「住宅（乙類）」、「住宅（乙類）9」、「住宅（丁類）」及「鄉村式發展」地帶的第二欄用途內的「街市」。

(f) 把「住宅（甲類）」及「政府、機構或社區」地帶的第二欄用途內的「商店及服務行業」修訂為「商店及服務行業（未另有列明者）」。

城市規劃委員會

2021年9月17日

# 有關《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/29》的申述人名單

| 申述編號 TPB/R/S/TP/29 | 申述人名稱 |
|---|---|
| R1 | Li Man Yee |
| R2 | Ford World Development Limited |
| R3 | The Conservancy Association (長春社) |
| R4 | Kadoorie Farm & Botanic Garden Corporation (嘉道理農場暨植物園公司) |
| R5 | 毛家俊議員辦事處 |
| R6 | Law Hiu Lam |
| R7 | Li Yin Ping |
| R8 | 雷志良 |
| R9 | Wong Woon Wah |
| R10 | Kei San Fai |
| R11 | Lee Chung Shing |
| R12 | 李曉盈 |
| R13 | 陳大文 |
| R14 | 張大明 |
| R15 | 鄭中一 |
| R16 | Chong Shing Chuen Anfernee |
| R17 | Mo Sui Sum |
| R18 | 俞肇熊 |
| R19 | Lee Pik Yuk Christina |
| R20 | Lam Pui Wah |
| R21 | Josephine Leung |
| R22 | Tan Kang John |
| R23 | Ng Tzi Yun Christina |
| R24 | Chow Siu Lun |
| R25 | Siu Wa Lam |
| R26 | Luk Siu Ming Carmen |
| R27 | Chung Ka Lee |
| R28 | Chow Man Sum Manus |
| R29 | 陳紫婷 |
| R30 | 林令文 |
| R31 | Sum Kai |
| R32 | Lo Chi Ying Emily |
| R33 | Lee Siu Yuk |
| R34 | Lee May Yuk |
| R35 | Lee Kai Cheong |
| R36 | Lee Fai |
| R37 | Wong Pui Fung Annie |
| R38 | Lee May Mei Ying |
| R39 | Li Chun Kit |
| R40 | Lui Yi Ting |
| R41 | Wu Kwung Chung |
| R42 | Tang Yeung Sin |
| R43 | Kong Chauwah |
| R44 | Chan Ka Yee |
| R45 | Chan Ka Pan |
| R46 | 方大明 |
| R47 | Wing Sau Wah |
| R48 | Lam Kwok Pan |
| R49 | Kwok Wing Lok |
| R50 | Chan Hong Ling |
| R51 | Lam Shunyee |
| R52 | Chan Yiu Kwan |
| R53 | Li Kwok Wa |
| R54 | Chau Mun Yi |
| R55 | Sin Po Yee Joey |
| R56 | Ho Kwok Chun |
| R57 | Wong Ho Ming |
| R58 | Yu Hoi Ying |
| R59 | Lam Chin Yu |
| R60 | 李弘浚 |
| R61 | 馮明港 |
| R62 | Tang Yuk Heung |
| R63 | Tsui Wai Mo |
| R64 | Wong Pui Lam |
| R65 | 陳小文 |
| R66 | Wong Shun Man 黃信文 |
| R67 | Liu Xiaodong |
| R68 | Leung Wing Mui |
| R69 | 周以諾 |
| R70 | 區怡采 |
| R71 | Yeung Chor Kin |
| R72 | Szeto Wing Yik |
| R73 | 顏焯軒 |
| R74 | Lam Shuk Ling |
| R75 | Sam Ngai Hung |
| R76 | Fung On Lung |
| R77 | Ng Shan Ho |
| R78 | Tang Wai Hung |
| R79 | Ma Cristina Delfin Arcilla |
| R80 | Pamplona, Arizton Po En |
| R81 | Ng Wai Ting Wesley |
| R82 | Liu Yun Kit |
| R83 | Chan Yat Hung |
| R84 | Cheng Nga Ki |
| R85 | Ng Lai Lan |
| R86 | Ma Po Man |
| R87 | Wong Man Wai |
| R88 | Li Tze Wan |
| R89 | Chang Yu Chau |
| R90 | Mak Oi Chun |
| R91 | Liu Yiqin |
| R92 | Chan Yuk Ying |

| 申述編號<br>TPB/R/S/TP/29 | 申述人<br>名稱 |
|---|---|
| R93 | Ma Hung Shing |
| R94 | Ma Pui Ki |
| R95 | Lee Hing Tin |
| R96 | Chang Tsz Yuet |
| R97 | Chung Fuk Sang |
| R98 | 溫友才 |
| R99 | 林惠琼 |
| R100 | Wong HC |
| R101 | Ma Muk Yan |
| R102 | Man Yuk Ha |
| R103 | Wan Che Wai |
| R104 | 叶曉峰 |
| R105 | 梁衍昌 |
| R106 | Chan Izumi |
| R107 | Lo Hoi Ngan |
| R108 | Hui Yan Lung Eric |
| R109 | Wong Shuk Ying Judith |
| R110 | Wong Hing Kau |
| R111 | Lo Ying Sheung |
| R112 | Chung Choi Wah |
| R113 | Chung Y F |
| R114 | Cheng Yin Mui |
| R115 | Chan Yvonne |
| R116 | Wan Kin On |
| R117 | 錢贊泉 |
| R118 | Chan Ming Chu |
| R119 | 姚堅忠 |

| 申述編號<br>TPB/R/S/TP/29 | 申述人<br>名稱 |
|---|---|
| R120 | 葉佳坤 |
| R121 | 陳奕明 |
| R122 | Shum Ho Yuen |
| R123 | Jeanie Belle Jacobsen |
| R124 | Lo Wai Yung |
| R125 | Tsang Yuk Yue |
| R126 | Lee Wai Hong |
| R127 | Lam Kan |
| R128 | Ng Yun Ho |
| R129 | Lee Che Leung |
| R130 | 勞浩泉 |
| R131 | Shek Wan Cheung |
| R132 | Shek Ho Ming |
| R133 | Cheung Chuen Yee |
| R134 | 姚鳳玲 |
| R135 | Chung Kwok Ying |
| R136 | Kung Wing Kit Billy |
| R137 | 勞銳民 |
| R138 | Ting Chi Tak |
| R139 | Kan Chui Man Ivy |
| R140 | K C Lo |
| R141 | Wong Sui Kuen |
| R142 | Chow Mei Sim |
| R143 | 楊黔渝 |
| R144 | 錢伊蔓 |
| R145 | Chang Wai Fong |
| R146 | Wong Sui Hing |

| 申述編號<br>TPB/R/S/TP/29 | 申述人<br>名稱 |
|---|---|
| R147 | Cheung Yuet Ngor, Winnie |
| R148 | Tai Yan Tung |
| R149 | Cheung Tung Leong |
| R150 | 陳月梅 |
| R151 | H Lui |
| R152 | Cheung Chun Shing |
| R153 | Hwang Shou Hwa |
| R154 | Chen Lily |
| R155 | Tai Ching Yip |
| R156 | Chang Ming Yuk Erica |
| R157 | Nicholas Brandon Jacobsen |
| R158 | To Kar Man Angela |
| R159 | Lui Phannee |
| R160 | Ting Mui Lin |
| R161 | Ting Long Hin Alex |
| R162 | Chan Lai Kwan |
| R163 | Leung Pui Keung |
| R164 | Yee Kelvin |
| R165 | Chan Mei Ling |
| R166 | Shum Yick Fung |
| R167 | Wong Mei |
| R168 | Chan Mei Li |
| R169 (亦為 C1) | Mary Mulvihill |
| R170 | The Hong Kong and China Gas Company Limited |
| R171 | MTR Corporation Limited |

# 有關《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/29》的提意見人名單

| 意見編號 | 提意見人名稱 |
|---|---|
| TPB/R/S/TP/29-C1　(亦為 R169) | Mary Mulvihill |

**有關《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/29》的**
**申述和意見及政府回應的摘要**

(1) 申述人提出的理由和建議(**TPB/R/S/TP/29-R1 至 R171**)及回應概述如下：

| 申述編號<br>TPB/R/S/TP/29- | 申述事項 | 對申述作出的回應 |
|---|---|---|
| **支持修訂項目 A** | | |
| **R1**<br><br>(個別人士) | 申述理由<br>(a) 該用地目前閒置，靠近民居，生態影響少，適合提供住宅單位，以緩解香港住屋短缺問題。 | 備悉表示支持的意見。 |
| **支持修訂項目 B1 及 B2** | | |
| **R2**<br><br>(豐樂發展有限公司) | 申述理由<br>(a) 項目 B1 及 B2 符合政府增加房屋供應和善用珍貴土地資源的政策措施。<br><br>(b) 擬議發展與周邊土地用途完全互相協調，並與周邊發展的發展密度一致。現時的建築物高度限制維持不變，以維持該區梯級式的建築物高度輪廓。<br><br>(c) 擬議住宅發展亦會闢設公共停車場及社會福利設施，包括安老院舍暨日間護理 | 備悉表示支持的意見。 |

| 申述編號<br>TPB/R/S/TP/29- | 申述事項 | 對申述作出的回應 |
|---|---|---|
| | 中心、嚴重弱智人士宿舍暨展能中心，這些設施可視為規劃增益。<br><br>(d) 申請人已在改劃申請階段提交多項技術評估，以證明提高項目 B1 及 B2 用地的發展密度不會在交通、視覺、景觀、空氣流通、環境、排污和排水方面造成無法克服的影響。<br><br>(e) 由於新鐵路站將設於項目 B1 及 B2 用地附近的香港教育大學(教大)運動中心，因此有空間探討可否增加發展密度和放寬建築物高度限制，以更善用土地資源，紓緩迫切的房屋需求。 | |
| **反對修訂項目 A** | | |
| **R3**<br><br>(長春社(The Conservancy Association)) | 申述理由<br>(a) 有關用地是該區餘下具良好緩衝作用的「綠化地帶」用地之一，該「綠化地帶」用地及毗鄰山坡均長滿植物。如改劃該「綠化地帶」用地作房屋發展，便會損失約 3.87 公頃的「綠化地帶」， | (a) 「綠化地帶」檢討自 2012 年起進行，以物色及檢討一些沒有植被、荒廢或已平整的「綠化地帶」用地，以及一些有植被但緩衝作用或保育價值相對較低，並毗鄰現有運輸及基礎設施的「綠化地 |

| 申述編號<br>TPB/R/S/TP/29- | 申述事項 | 對申述作出的回應 |
|---|---|---|
| | 而該「綠化地帶」相應的作用亦會消失。<br><br>批准擬議修訂項目會為日後同類的修訂立下不良先例，並會影響其他地區生境的完整性。 | 帶」用地。<br><br>項目 A 用地在「綠化地帶」檢討中被確定為用作公營房屋發展。該幅用地位於大埔新市鎮邊陲，可經由馬窩路前往，而且十分接近達運道另一邊的運頭塘邨公營房屋羣和沿馬窩路一帶的私營房屋羣。擬議發展與附近現有的住宅發展在土地用途方面相協調。該用地也接近現有的運輸樞紐，部分土地已平整／荒廢，緩衝作用／保育價值相對較低。當局認為項目 A 用地符合「綠化地帶」檢討的篩選準則。<br><br>在桃源洞擬議房屋發展的工程可行性研究的技術評估顯示，擬議發展在交通、環境、視覺、通風、景觀、生態、排水、排污、供水、天然山坡災害、岩土、定量風險、公用設施以至其他方面均沒有無法克服的問題。<br><br>根據工程可行性研究中進行的初步生態影響評估，倘實施林地補償和移植／重 |

| 申述編號<br>TPB/R/S/TP/29- | 申述事項 | 對申述作出的回應 |
|---|---|---|
| | | 新種植具保育價值品種等的緩解措施，有關發展的整體生態影響(包括對具保育價值的生境和物種所造成的直接和間接影響)可以接受。該研究建議採取良好的地盤施工方法，以盡量減少有關發展在施工階段對當地生態可能造成的影響。漁農自然護理署(下稱「漁護署」)對擬議發展和修訂項目 A 沒有負面意見。土拓署會在詳細設計階段進行環境檢討，以進一步評估擬議發展對生態所造成的影響，並提出適當的緩解措施。 |
| | (b) 足夠房屋供應和環境保育並非對立。應撤回改劃「綠化地帶」的建議，並應考慮土地供應的其他選項，包括利用棕地和閒置用地。 | (b) 政府會繼續按照專責小組在進行廣泛公眾參與活動後的建議，採取多管齊下的土地供應策略。政府在推展專責小組建議的 8 個值得優先研究和推行的土地供應選項(包括發展棕地和新界的新發展區)之餘，亦同時會繼續落實多項現行土地供應措施，務求收窄土地供應和需求之間的差距，避免加劇土地不足的問題。<br><br>其中，政府會持續檢討各項土地用途， |

| 申述編號<br>TPB/R/S/TP/29- | 申述事項 | 對申述作出的回應 |
|---|---|---|
| | | 包括「綠化地帶」用地。「綠化地帶」檢討自 2012 年起進行，以物色及檢討一些沒有植被、荒廢或已平整的「綠化地帶」用地，以及一些有植被但緩衝作用或保育價值相對較低，並毗鄰現有運輸及基礎設施的「綠化地帶」用地。 |
| | (c) 當局估計 1 330 棵樹會被移除，但有關數字並未包括若干樹木胸徑小於 95 毫米的幼樹，而這一點並沒有在提交城市規劃委員會(下稱「城規會」)的文件內反映。 | (c) 工程可行性研究進行了樹木調查，已找出項目 A 用地及其鄰接一帶(即該用地邊界起計 10 米範圍)現時約有 1 330 棵樹，當中並無已登記的古樹名木。根據初步景觀及視覺影響評估報告，興建擬議房屋發展須進行地盤平整工程，因而會移除約 990 棵現有樹木，但用地南面擬議人造斜坡上方的樹木(包括 5 棵土沉香)則會保留。至於將要移除的樹木，除了一棵胸徑逾 1 米的細葉榕，以及 11 棵具保育價值的樹木(包括 8 棵黏木和 3 棵白蘭)之外，大部分樹木為胸徑少於 1 米的常見品種。礙於這些樹木在現有斜坡上的位置，技術上無法進行移植。初步景觀及視覺影響評估述明，細葉榕屬常見品種，白蘭為外來樹種，用地所見 |

| 申述編號<br>TPB/R/S/TP/29- | 申述事項 | 對申述作出的回應 |
|---|---|---|
| | | 的該些樹木均為種植而來，而黏木則為香港的常見品種。<br><br>土木工程拓展署(下稱「土拓署」)表示，在其後的詳細設計階段，亦會進行詳細的基線植被調查和樹木調查，以識別是否長有具保育價值的植物品種與其位置所在，然後才展開地盤清理工程。假如原址保存不可行，會視乎個別植物的健康情況和是否適合移植，在切實可行的範圍內，盡量考慮移植。倘失去具保育價值的植物，會按不少於 1：1 的比率(以數量計)在用地以外的林地補償區補種。<br><br>此外，擬議發展將加入美化植林／美化環境元素，以緩解可能對景觀造成的影響。當局會在日後的發展用地栽種不少於 178 棵不同本地品種的新樹。其他景觀影響緩解措施還包括保護現有樹木，以及盡量減少砍伐或移植樹木，採取合理的街景設計，把房屋用地至少 20%的地方用作進行綠化／美化植林，在合適 |

| 申述編號<br>TPB/R/S/TP/29- | 申述事項 | 對申述作出的回應 |
|---|---|---|
| | | 的位置興建理想設計的護土牆，以及透過種植攀緣植物以便與現時的景觀特點相融合。工程可行性研究的結論，倘落實擬議的緩解措施，擬議發展不會對景觀造成負面影響，亦不會對生態造成不可接受的影響。漁護署及規劃署城市設計及園境組對擬議發展和項目 A 都沒有負面意見。 |
| | (d) 由於沒有詳細的植物調查報告和樹木調查報告可供公眾查閱，因此憂慮擬議發展對現有林地所造成的負面影響會被低估。擬議發展無可避免會導致大量植物被清除，分裂區內的林地生境。 | (d) 根據工程可行性研究中進行的初步生態影響評估，倘實施林地補償和移植／重新種植具保育價值品種等的緩解措施，有關發展的整體生態影響(包括對具保育價值的生境和物種所造成的直接和間接影響)可以接受。該研究建議採取良好的地盤施工方法，以盡量減少有關發展在施工階段對當地生態可能造成的影響。漁護署對初步生態影響評估沒有負面意見。<br><br>工程可行性研究進行了樹木調查，以找出項目 A 用地及其鄰接一帶(即該用地 |

| 申述編號<br>TPB/R/S/TP/29- | 申述事項 | 對申述作出的回應 |
|---|---|---|
| | | 邊界起計 10 米範圍)的所有樹木。<br><br>土拓署表示，在其後的詳細設計階段，亦會進行詳細的基線植被調查和樹木調查，以識別是否長有具保育價值的植物品種與其位置所在，然後才展開地盤清理工程。假如原址保存不可行，會視乎個別植物的健康情況和是否適合移植，在切實可行的範圍內，盡量考慮移植。倘失去具保育價值的植物，會按不少於 1：1 的比率(以數量計)在用地以外的林地補償區補種。<br><br>此外，在既定機制下，在清除現有樹木前，必須向由園境及工程專業人員組成的樹木工程審查小組，提交樹木保育和移除建議書，並輔以樹木及植被調查，以供批准。就林地損失而提出的擬議補償措施，亦會遵從《環境影響評估條例》下的《環境影響評估程序的技術備忘錄》附件 16 所訂明的「同類彌償同類」原則。 |

| 申述編號<br>TPB/R/S/TP/29- | 申述事項 | 對申述作出的回應 |
|---|---|---|
| | (e) 一如涉及其他地區的「綠化地帶」用地改劃建議，申述人對將會採用的現有樹木補償及移植機制表示關注，雖然在某程度上有關機制可能有助保留個別樹木，但肯定無法重建具相同生態價值和完整性的生境。 | (e) 礙於擬議的地盤平整工程，無法原址保育林地，工程可行性研究建議，為緩解發展對景觀和生態的影響，建議在原地以外地方按不少於 1：1 的比率作補償種植，並建議在用地西面約 1.45 公里的蓮澳撥出一幅不少於 1.95 公頃未撥用的政府土地作為林地補償區。<br><br>蓮澳用地大部分被灌木林–草地所覆蓋，當補償林地生境內新種的樹木生長至成齡樹後，將可與山坡上現有的林地連成一體，形成連綿不斷的林地(**圖 H-5**)。當局在工程可行性研究中於選址過程考慮了多項因素，包括是否有合適土地可用、補償林地在生態上是否連貫，以及補償生境可否持續發展(沒有發展壓力及免受其他潛在滋擾)。<br><br>在 2021 年 8 月 27 日考慮分區計劃大綱圖修訂建議的城規會轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)會議上，土拓署就一名委員的建議作出回應，並承諾在詳細設計階段，檢討是 |

| 申述編號<br>TPB/R/S/TP/29- | 申述事項 | 對申述作出的回應 |
|---|---|---|
| | | 否適合擴大擬設於用地以外在蓮澳的林地補償區，以及探討其可行性。<br><br>在詳細設計階段，土拓署會向漁護署及相關當局提交林地補償計劃，當中包括詳細種植方法和監察與保養規定，以及詳細的植被和樹木基線調查報告，以供審閱，然後才展開地盤清理工程。補償種植會在施工時間表的早期展開，隨後由土拓署的承辦商在種植後至少進行 5 年的監察計劃，以監察補償林地的種植情況。漁護署、規劃署城市設計及園境組和地政總署原則上不反對擬設於用地以外在蓮澳設置的補償種植／林地補償區。 |

| 申述編號<br>TPB/R/S/TP/29- | 申述事項 | 對申述作出的回應 |
|---|---|---|
| **R4**<br><br>(嘉道理農場暨植物園公司(Kadoorie Farm & Botanic Garden Corporation)) | 申述理由<br>(a) 有關用地大致植被茂密，長有許多成齡樹。擬議發展會影響許多樹木和野生生物的生境(用地內經常有當地野生生物出沒，例如赤腹松鼠)。 | (a) 請參閱上文對 **R3** 的回應(a)及(c)。<br><br>當局進行初步生態影響評估時，在雨季進行了為期 4 個月的生態調查。赤腹松鼠及在用地內和由用地邊界起計 500 米範圍內錄得的其他動物，屬香港常見品種，並且在本港多處地方出沒。由於這種野生動物四處走動，附近亦有類似的生境，所以林地減少可能對這些野生動物造成的影響輕微。<br><br>初步生態影響評估提出良好工地作業方法，以盡量減少擬議發展在建造階段可能對該區生態造成的影響。當局亦會落實其他建議的緩解措施，包括林地補償、移植／補償種植具保育價值的受影響植物。因此，預計擬議發展不會造成不可接受的剩餘影響。土拓署會在詳細設計階段進行環境評審，以進一步評估生態影響，以及建議適當的緩解措施。漁護署對項目 A 沒有負面意見。 |

| 申述編號<br>TPB/R/S/TP/29- | 申述事項 | 對申述作出的回應 |
|---|---|---|
| | (b) 城規會應與有關當局聯繫，以確定有否進行詳細的生態影響評估，從而識別並評估擬議發展項目可能對生態造成的影響(如有)。 | (b) 一如上文(a)所述，當局已在工程可行性研究中，根據相關指引，進行初步生態影響評估。當局會在詳細設計階段作進一步的環境評審，以進一步評估生態影響，以及建議適當的緩解措施。漁護署對項目 A 沒有負面意見。 |
| **R5**<br>毛家俊議員<br>辦事處<br><br>**R6 至 R11**<br>(個別人士) | 申述理由<br>(a) 雖然當局建議擴闊馬窩路／達運道路口，但目前在早上和傍晚時段都有交通擠塞的情況 (**R5 至 R11**)。大型車輛沿達運道違例泊車，加上擬建的體育館、私人住宅發展(大埔市地段第 243 號)和附近現有的國際學校會帶來額外的交通流量，擬議發展只會使交通擠塞問題進一步惡化(**R6 至 R11**)。 | (a) 當局已在工程可行性研究中進行初步交通影響評估，以評估擬議發展對交通可能造成的影響。為盡量減少對交通的影響，研究建議在單位入伙前於馬窩路／達運道、達運道／南運路和廣福道迴旋處進行道路改善工程(**繪圖 H-3**)。在落實改善工程後，附近主要路口的容量將足以應付擬議發展入伙後的車流，而達運道／南運路和馬窩路／達運道的交匯處和來往吐露港公路的連接路將能處理繁忙時間的預計交通流量。初步交通影響評估所得的結論指，就交通角度而言，擬議發展屬可以接受。從交通工程的角度而言，運輸署原則上不反對項目 |

| 申述編號<br>TPB/R/S/TP/29- | 申述事項 | 對申述作出的回應 |
|---|---|---|
| | | A。<br><br>初步交通影響評估已就沿馬窩路新落成／已規劃的發(包括位於大埔市地段第243號的私人房屋發展、位於馬窩路與馬聰路交界的擬議體育館，以及馬窩路花園)對交通的影響作出考慮。當局會在詳細設計階段進行進一步的交通及運輸影響評估，其中一個目的是因應最新所得的規劃資料檢討工程可行性研究的初步交通影響評估結果。該項交通及運輸影響評估亦會檢討就擬議房屋發展所提供的交通設施。 |
| | (b) 擬建學校將與承峰共用馬成徑，導致在繁忙時間會出現人車爭路的情況(**R5 至 R11**)。 | (b) 初步交通影響評估已顧及擬建的新小學及附近學校所產生的學校交通流量。此外，為了應付預計額外增加的車流／人流，以及與擬建的新小學相關的上落客貨活動，將會擴闊馬成徑，並在該學校附近沿着經擴闊的馬成徑闢設一個新的路旁停車處和一條新行人路。當局亦會在詳細設計階段考慮於學校運作期間採取交通管理措施(例如施加不准停車的限 |

| 申述編號<br>TPB/R/S/TP/29- | 申述事項 | 對申述作出的回應 |
|---|---|---|
| | | 制)。在施工階段，當局會考慮採取適當的交通管制措施(例如在繁忙時間限制建築工程車輛行駛和以人手控制交通)，以盡量減少對附近居民的影響。在進行初步交通影響評估所建議的道路工程後，經擴闊的馬成徑將可應付擬謝學校所帶來的額外車流及人流需求。 |
| | (c) 擬議發展項目將不設巴士總站，只設置一個巴士停車處不足以應付大量出行的乘客(**R5 至 R11**)。考慮到巴士車身長約 12.8 米，亦需要空間讓乘客排隊上車，擬設於馬窩路的巴士停車處根本不足以應付所需。據運輸署指出，巴士將可在達運道羅定邦中學外的現有停車處站，但該處遠離擬議發展項目(**R5**)。此外，馬窩路現時並沒有公共巴士服務，居民出入主要依賴居民巴士服務(**R6、R7**)，或徒步經一條較長距離的露天通道前往鐵路站，飽受日曬雨淋之苦(**R5 至 R7**)。 | (c) 根據初步交通影響評估，建議增設綠色專線小巴／巴士路線，以提供往返鐵路站的接駁服務，滿足該發展日後所產生的乘客需求。為方便提供新的公共運輸服務，建議在馬窩路闢設一個巴士停車處(**繪圖 H-3**)，並會於詳細設計階段就此作進一步檢討，以符合現行標準。運輸署會密切監察擬議發展的施工進度，並適時引入／加強公共運輸服務，以應付新增人口的出行需求。加強公共運輸服務後，附近的居民亦可受惠。 |
| | (d) 雖然按建議，日後居民將前往大埔墟鐵 | (d) 根據目前以鐵路作為公共交通系統骨幹 |

| 申述編號<br>TPB/R/S/TP/29- | 申述事項 | 對申述作出的回應 |
|---|---|---|
| | 路站，但該鐵路站及其附近一帶已經十分擠擁，沒有地方可為新增巴士服務提供上落客處，而這個問題短期內無法解決**(R5 至 R7)**。由於大埔公路沿路日後會有更多住宅發展落成，除非大埔墟鐵路站會有重建／改裝計劃，否則，會難以找到地方為巴士服務提供上落客處**(R5)**。 | 的政策，大埔墟鐵路站已指定為主要交通樞紐，以便鐵路作為主幹的交通工具。運輸署一直密切監察大埔墟鐵路站附近道路網絡的交通狀況，並已採取適當行動，包括把現時公共運輸服務的部分乘客上落客處搬離該站擠擁的 A 出口，並分流到其他有行人隧道連接的地方，以紓緩交通擠塞的情況。當局會在詳細設計階段進一步檢討大埔墟鐵路站的接駁巴士服務的乘客上落客處。 |
| | (e) 擬議小學所產生的噪音會帶來嚴重滋擾，影響承峰的居民**(R5、R6)**。 | (e) 擬議學校在運作階段所產生的噪音預計不會超過現行的噪音標準。環保署表示，根據《香港規劃標準與準則》，學校不被視作噪音排放源，預計擬議學校不會對周邊的居民帶來嚴重噪音影響。儘管如此，擬議學校在運作階段所產生的噪音會根據《噪音管制條例》受到規管。倘擬議學校發出的噪音超出《噪音管制條例》所訂的相關標準，有關當局便會採取管制行動。此外，初步環境評審已評估擬議房屋發展及學校對周邊發展所造成的道路交通和建築噪音影響。 |

| 申述編號<br>TPB/R/S/TP/29- | 申述事項 | 對申述作出的回應 |
|---|---|---|
| | | 當局會在施工階段採取緩解措施，以盡量減少對附近的現有居民可能造成的干擾，這些措施包括臨時交通安排、適當制訂施工時間表、使用優質機動設備及寧靜作業方法，以及在工地四周提供臨時／可移動的隔音屏障、隔音罩、具消減噪音特性的吸音物料、隔塵板、隔塵布和隔塵網等。 |
| | (f) 擬議公營房屋發展面向吐露港公路高架路段的中層單位預計會面對嚴重的噪音污染問題(**R5 至 R7**)。據悉，擬議發展並無任何消減噪音措施(例如沿吐露港公路設置密封式隔音屏障、安裝雙層玻璃窗等)，以有效緩解潛在的噪音污染問題(**R5**)。 | (f) 初步環境評審已評估吐露港公路的交通所造成的噪音影響。擬議發展附近的吐露港公路相應路段裝有隔音屏障。面向吐露港公路的擬議發展的預計噪音水平符合噪音準則。因此，預計吐露港公路不會對有關發展造成負面的噪音影響。<br><br>此外，初步環境評審建議採取緩解措施，例如建造能耐噪音樓宇及裝設減音窗戶，以確保不會對擬議發展造成無法克服的環境影響。房屋署會在詳細設計階段根據詳細的發展布局進行環境評估研究，以確定適當緩解措施的詳情。 |

| 申述編號<br>TPB/R/S/TP/29- | 申述事項 | 對申述作出的回應 |
|---|---|---|
| | (g) 擬議的 3 幢 41 層高建築物建於山坡上，不但會影響到山脊線，亦與整體規劃不相協調(**R5 至 R7**)。擬議停車場大樓和學校(#5.2.7(3)2))位於承峰第 1 座入口對面，由於擬議學校高約 50 米，會對承峰和御峰豪園居民的景觀造成影響(**R6 至 R11**)。 | (g) 有關用地位於大埔新市鎮邊陲，可經由馬窩路前往，而且十分接近達運道對面位於運頭塘邨劃為「住宅(甲類)」地帶及建築物高度介乎主水平基準上 106 米至 110 米的公營房屋羣。3 幢擬議住宅樓宇的建築物高度為主水平基準上 135 米，與附近的高層住宅發展並非不相協調(**圖 H-2a**)。此外，如概念設計圖(**繪圖 H-1**)所示，位於該用地西面及西南面部分的擬議小學和停車場大樓的建築物高度較低(分別約為主水平基準上 49 米及 56 米)，與毗鄰的中層住宅發展(即承峰及御峰豪園，建築物高度介乎主水平基準上約 53 米至 65 米)的建築物高度相若。<br><br>工程可行性研究為擬議發展擬備了概念設計圖，建議在該用地東面接近運頭塘邨的部分興建較高層的住宅樓宇，並把體積相對較小的小學和停車場大樓設於西面，以作為擬議住宅樓宇與位於其西面的現有住宅樓宇之間的緩衝，使擬議發展的建築物高度向西面漸次降低，配 |

| 申述編號<br>TPB/R/S/TP/29- | 申述事項 | 對申述作出的回應 |
|---|---|---|
| | | 合現有的大埔市區景觀，使兩者視覺上協調統一。此外，樓宇外牆的建築設計會配合周邊環境，例如使用不耀眼的色調，營造具吸引力的建築環境，在視覺上使擬議發展與背景相融合。<br><br>根據工程可行性研究的初步景觀及視覺影響評估，對大部分主要公眾觀景點的影響輕微，但個別觀景點因非常接近項目 A 用地而受到中度／嚴重影響。在採取適當的緩解措施(包括採用合理的建築設計和外牆處理，以及進行美化植林)後，初步景觀及視覺影響評估確定，擬議發展對整體視覺的負面影響屬輕微(**圖 H-2a 至 2d**)。規劃署城市設計及園境組對項目 A 沒有負面意見。關於私人享有的景觀方面，根據《城市規劃委員會規劃指引第 41 號》有關「就規劃申請向城市規劃委員會提交視覺影響評估資料的指引」，香港發展密度高，如要保護私人享有的景觀，而又不窒礙發展，是不切實際的，所以必須平衡其他相關 |

| 申述編號<br>TPB/R/S/TP/29- | 申述事項 | 對申述作出的回應 |
|---|---|---|
| | | 的考慮因素。<br><br>至於山脊線，根據《香港規劃標準與準則》的城市設計指引，當局已識別 8 個策略性瞭望點，務求保護維港兩岸的重要山脊線／山峰和山巒的景觀。大埔分區計劃大綱圖所涵蓋的地區並非位於 8 個策略性瞭望點的「景觀範圍」內。 |
| | (h) 這些住宅樓宇仿似 3 枝香對正新峰花園二期，會影響附近居民的精神健康和「風水」(**R6、R7**)。 | (h) 「風水」並非規劃考慮因素。地政總署表示，據悉沒有「風水地」受到擬議發展所影響。 |
| | (i) 擬議的停車場大樓和樓高 50 米的學校面向承峰第一座的入口，會影響承峰和御峰豪園的通風狀況(**R5**)。 | (i) 當局以專家評估的形式進行工程可行性研究的定質空氣流通評估(下稱「空氣流通專家評估」)，以評估擬議公營房屋發展的通風表現。初步空氣流通專家評估所得的結論是，在加入緩解措施(包括設定建築物間距和把平台後移)後，擬議發展不會對周邊環境的空氣流通造成重大負面影響。此外，當局會在詳細設計階段進行定量空氣流通評估，以優化方案下的設計，以及證明日後發展計劃的風 |

| 申述編號<br>TPB/R/S/TP/29- | 申述事項 | 對申述作出的回應 |
|---|---|---|
| | | 表現不會對周邊地區的空氣流通造成重大影響。有關部門會制訂行政性質的規劃大綱，作為擬議公營房屋發展的指引。規劃大綱將列明執行緩解措施和定量空氣流通評估方面的規定。<br><br>至於擬議學校及停車場大樓對空氣流通所造成的影響，根據空氣流通專家評估，預料馬窩路的部分路段和御峰豪園第 30 座及第 31 座將可能受到影響。不過，在該用地內的住宅樓宇、停車場大樓和學校之間劃設 15 米闊的建築物間距後，預料可緩解擬議發展對空氣流通可能造成的影響。<br><br>部分的東南偏東盛行風將經由停車場大樓與學校之間的擬議建築物間距，吹至馬成徑，再吹入承峰。因此，在東南偏東盛行風的條件下，預期不會出現有問題的地區。規劃署城市設計及園境組對項目 A 沒有負面意見。 |
| | (j) 鑑於現時的移民人數眾多，出生率亦偏 | (j) 教育局表示，根據既定機制，政府在制 |

| 申述編號<br>TPB/R/S/TP/29- | 申述事項 | 對申述作出的回應 |
|---|---|---|
| | 低，申述人質疑到底是否仍有需要增建學校。此外，當局已在大埔第 9 區及頌雅路西預留土地興建小學。根據教育局於 2021 年 10 月向立法會提交的文件，預計未來學齡人口下跌的情況是結構性而非過渡性，而且跌幅或比原先估計更大。當局在現時興建新學校是不負責任的，只會重蹈十多年前縮班殺校的覆轍。(**R5**、**R6**) | 定城市規劃圖則及規劃大型住宅發展項目時，會根據《香港規劃標準與準則》載列的指引，按規劃人口和社區服務需求，預留土地作學校發展用途。當局已按此機制預留土地闢建一所設有 18 間課室的小學。<br><br>教育局一直審慎規劃公營學校的建校工作，以配合香港整體及各地區的需要，確保學校界別的穩健發展，同時提升學校的學與教環境。按現行機制，教育局會參考根據政府統計處定期更新的人口推算而編製的學齡人口推算，並考慮現時各級學生的實際人數，以及最新人口變化(包括內地新來港兒童的數目)，以估計未來對學額和有關資源的需求。教育局在考慮最新的推算數字、其他可能影響個別地區學額需求的因素、在有關地區增加學額供應的其他方案，以及現行的教育政策(包括透過重置改善現有學校的教學環境)等因素後，會決定是否需要分配校舍(包括合適的空置校舍)營辦 |

| 申述編號<br>TPB/R/S/TP/29- | 申述事項 | 對申述作出的回應 |
|---|---|---|
| | | 新學校或重置現有學校。<br><br>近年新建的校舍大多用以重置按昔日標準興建的學校，以提供更佳的教學環境。由於學生人口的下降，教育局未來的校舍分配工作，會以重置／擴建校舍為主，以改善校舍的質素。教育局亦會積極鼓勵各辦學團體為在有剩餘學額的地區的公營學校申請跨區重置，以滿足新發展區對學位的需求，並同時提升公營學校的教學環境。<br><br>教育局會繼續監察香港整體及大埔區公營學校學額的預計供求情況，並會審慎考慮各相關因素，按需要籌劃建校項目。 |
| | 申述人的提議／建議<br>(k) 應降低擬議發展的建築物高度及發展規模(**R5**)。 | (k) 項目 A 用地的擬議住用地積比率 6.5 倍是根據以下政策方針而制訂，即按照 2014 年《施政報告》所公布，把有關用地的最高住用地積比率(5 倍)適度提高約 20%(即由 5 倍提高至 6 倍)(港島 |

| 申述編號<br>TPB/R/S/TP/29- | 申述事項 | 對申述作出的回應 |
|---|---|---|
| | | 北部及九龍半島除外)，以及按照行政會議於2018年12月所同意的內容，在技術可行的情況下進一步增加公營房屋用地的住用地積比率10%。項目A用地的工程可行性研究的結論指出，擬議公營房屋發展並沒有無法克服的技術問題。<br><br>有關用地位於大埔新市鎮邊陲，可經由馬窩路前往，而且十分接近達運道對面位於運頭塘邨劃為「住宅(甲類)」地帶及建築物高度介乎主水平基準上106米至110米的公營房屋羣(在分區計劃大綱圖上最高住用地積比率限為5倍，或最高非住用地積比率限為9.5倍)。3幢擬議住宅樓宇的建築物高度為主水平基準上135米，與附近的高層住宅發展並非不相協調(**圖 H-2a**)。此外，如概念設計圖(**繪圖 H-1**)所示，位於該用地西面及西南面部分的擬議小學和停車場大樓的建築物高度較低(分別約為主水平基準上49米及56米)，與毗鄰劃為「住宅(乙類)1」地帶及「住宅(乙類)2」地帶的中層住宅發展(即承峰及御峰豪園， |

| 申述編號<br>TPB/R/S/TP/29- | 申述事項 | 對申述作出的回應 |
|---|---|---|
| | | 地積比率介乎 1.8 倍至 3.3 倍，建築物高度介乎主水平基準上約 53 米至 65 米)的建築物高度相若。 |
| | (l) 鑑於學齡兒童人數減少，為使學校供應具靈活性，擬議學校不應與房屋同時興建。有關學校用地以預留方式，在將來有需要時使用，如大埔第 9 區和頌雅路西的預留學校用地 (**R5**)。 | (l) 鑑於土地是珍貴資源，加上興建、重建或重置小中學校舍涉及龐大公共開支。教育局一直審慎規劃公營學校的建校工作，同時會繼續密切監察學齡人口推算的變化。在仔細考慮所有相關因素後，按實際需要，規劃建校工作。 |
| **R12**<br><br>(個人) | 申述理由<br>(a) 擬議發展會影響該區寧靜的環境和在附近學校上課的學生。 | (a) 工程可行性研究已就擬議發展進行初步環境評審，以評估擬議房屋發展對空氣質素、噪音、水質、廢物管理和土地污染等方面所造成的環境影響。初步環境評審得出的結果指，倘落實擬議緩解措施，預計不會造成無法克服的環境影響。環境保護署(下稱「環保署」)不反對項目 A。房屋署會在詳細設計階段進行環境評估研究，以確定擬議發展可能會對環境造成的影響(包括與道路交通噪音有關的影響)，如有需要，會制訂緩解 |

| 申述編號<br>TPB/R/S/TP/29- | 申述事項 | 對申述作出的回應 |
|---|---|---|
| | | 措施的適用範圍和細節。<br><br>擬議房屋發展及擬議學校在運作階段所產生的噪音預計不會超過現行的噪音標準。此外，初步環境評審已評估擬議房屋發展及學校對周邊發展所造成的道路交通和建築噪音影響。當局會在施工階段採取緩解措施，以盡量減少對附近的現有居民可能造成的干擾，這些措施包括臨時交通安排、適當制訂施工時間表、使用優質機動設備及寧靜作業方法，以及在工地四周提供臨時／可移動的隔音屏障、隔音罩、具消減噪音特性的吸音物料、隔塵板、隔塵布和隔塵網等。環保署不反對有關擬議修訂。 |
| | (b) 擬議發展需要砍伐大量樹木，因而會破壞環境。 | (b) 請參閱上文對 **R3** 的回應(c)。 |
| | (c) 擬議發展會造成負面視覺影響。 | (c) 請參閱上文對 **R5 至 R11** 的回應(g)。 |

| 申述編號<br>TPB/R/S/TP/29- | 申述事項 | 對申述作出的回應 |
|---|---|---|
| **R13**<br><br>(個人) | 申述理由<br>(a) 擬議發展會引致交通擠塞。 | (a) 請參閱上文對 **R5 至 R11** 的回應(a)。 |
| **R14**<br><br>(個人) | 申述理由<br>(a) 擬議發展會影響「風水」。 | (a) 請參閱上文對 **R5 至 R11** 的回應(h)。 |
| **R15**<br><br>(個人) | 申述理由<br>(a) 擬議發展會影響該區的景觀。 | (a) 請參閱上文對 **R5 至 R11** 的回應(g)。 |
| **R16**<br><br>(個別人士) | 申述理由<br>(a) 區內的道路網容量已飽和，平日交通已嚴重擠塞，假日情況更為惡劣。如吐露港公路發生交通意外，會導致大埔墟火車站一帶的交通癱瘓。區內道路不能應付新增大型住宅發展所產生的額外交通量。<br><br>(b) 鄰近地區的生活配套不能應付新增大型住宅發展的所需。 | (a) 請參閱上文對 **R5 至 R11** 的回應(a)。<br><br>(b) 就休憩用地和社區、康樂、零售及其他配套設施的供應方面所作的回應如下： |

| 申述編號<br>TPB/R/S/TP/29- | 申述事項 | 對申述作出的回應 |
|---|---|---|
| | | (i) 計及擬議發展後，大埔規劃區的規劃人口將為約 299 300 人。根據《香港規劃標準與準則》的規定，該區現有和已規劃的政府、機構及社區設施和休憩用地大致足夠應付整體規劃人口的需求**(附件 VII)**。<br><br>(ii) 雖然大埔區的社會福利設施(包括幼兒中心、社區照顧服務設施及安老院舍)均有短缺，但提供這些設施是長遠的目標，而設施的實際供應情況會於規劃和發展過程中，經由社會福利署(下稱「社署」)適當考慮後才作決定。這些設施的供應應由相關政府部門／決策局審慎規劃／檢視。如有機會，可在日後的發展／重建項目加入以處所為基礎的政府、機構及社區設施。政府會繼續採取多管齊下的方式，透過長、中及短期策略，物色合適用地或處所，以提供更多福利服務。因此，在項目 A 用地的擬議房屋發展已加入社署要求闢設的各類社會福利設 |

| 申述編號<br>TPB/R/S/TP/29- | 申述事項 | 對申述作出的回應 |
|---|---|---|
| | | 施(不少於整體住用總樓面面積的5%)。<br><br>(iii) 房屋署表示，擬議房屋發展將設有售賣食品和日常用品的店鋪，以應付日後居民所需，但須視乎詳細設計而定。從項目 A 用地前往主要的購物中心(例如新達廣場)十分方便，而且位於達運道另一邊的運頭塘邨內亦設有商舖及社區設施。<br><br>(iv) 關於興建新的公眾街市，政府會考慮各項因素，包括區內人口組合、社區需要、附近街市設施的供應和新鮮糧食零售店的數目。大埔區現時有兩個由食物環境衞生署(下稱「食環署」)管理的公眾街市。食環署表示現時沒有計劃在項目 A 用地附近闢設新公眾街市。<br><br>(v) 關於康樂／體育設施的供應，當局現正計劃按「一地多用」原則，在馬窩路對面的「政府、機構或社 |

| 申述編號<br>TPB/R/S/TP/29- | 申述事項 | 對申述作出的回應 |
|---|---|---|
| | | 區」用地闢設一間新的體育館，並同時提供社會福利設施和公眾停車場。<br><br>(vi) 關於基層醫療服務，醫院管理局(下稱「醫管局」)致力為市民提供以社區為本的基層醫療服務。大埔區現時有兩間屬新界東醫院聯網轄下的普通科門診診所，即大埔賽馬會普通科門診診所及王少清家庭醫學中心。此外，大埔安邦路的一幅用地已預留作社區健康中心發展之用，務求為市民提供一站式的基層醫療服務。為應付大埔區長遠的醫療需要，當局亦預留把馬窩路一幅「政府、機構或社區」用地作興建診所之用。 |
| **R17**<br><br>(個別人士) | 申述理由<br>(a) 擬議發展會污染環境。 | (a) 工程可行性研究已就擬議發展進行初步環境評審，以評估擬議房屋發展對空氣質素、噪音、水質、廢物管理和土地污染等方面所造成的環境影響。初步環境 |

| 申述編號<br>TPB/R/S/TP/29- | 申述事項 | 對申述作出的回應 |
|---|---|---|
| | | 評審得出的結果指，倘落實擬議緩解措施，預計不會造成無法克服的環境影響。 |
| | (b) 擬議發展會破壞自然環境。 | (b) 請參閱上文對 **R3** 的回應(a)及(c)。 |
| | (c) 擬議發展會對周邊地區造成屏風效應。 | (c) 當局以專家評估的形式進行工程可行性研究的定質空氣流通評估(下稱「空氣流通專家評估」)，以評估擬議公營房屋發展的通風表現。初步空氣流通專家評估所得的結論是，在加入包括下列各項的緩解措施後，擬議發展不會對周邊環境的空氣流通造成重大負面影響：<br><br>(i) 擬議停車場大樓與學校之間設有 15 米闊的建築物間距，讓東南偏東及東南盛行風可吹進區內，保持該用地的良好通風；<br><br>(ii) 擬議住宅樓宇之間設有 15 米闊的建築物間距，讓西南偏南及南盛行風可吹進區內； |

| 申述編號<br>TPB/R/S/TP/29- | 申述事項 | 對申述作出的回應 |
|---|---|---|
| | | (iii) 把擬議房屋發展的平台高度降低至主水平基準上 21 米以有效通風。該平台亦會後移，以提升行人道的風環境質素，並緩解街道峽谷效應；以及<br><br>(iv) 擬議房屋發展會與達運道中心線保持 10 米闊的距離，讓吹自大帽山及草山山坡的西南偏南及南盛行風通過達運道，從而吹進大埔內陸地區。<br><br>此外，房屋署會在詳細設計階段進行定量空氣流通評估，以優化方案下的設計，以及證明日後發展計劃的風表現不會對周邊地區的空氣流通造成重大影響。有關部門會制訂行政性質的規劃大綱，作為擬議公營房屋發展的指引。規劃大綱將列明執行緩解措施和定量空氣流通評估方面的規定。此外，為提升建築環境的質素和可持續發展，日後擬議發展會遵守《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP- |

| 申述編號<br>TPB/R/S/TP/29- | 申述事項 | 對申述作出的回應 |
|---|---|---|
| | | 152 的《可持續建築設計指引》設計。規劃署城市設計及園境組對擬議修訂沒有負面意見。 |
| **R18**<br><br>(個別人士) | 申述理由<br>(a) 倘擬議公營房屋的建築物高度太高，會破壞環境並造成污染及交通問題。 | (a) 請參閱上文對 **R5 至 R11** 有關交通方面及建築物高度的回應(a)及(g)，以及上文對 **R17** 有關環境影響及污染的回應(a)。 |
| **R19**<br><br>(個別人士) | 申述理由<br>(a) 擬議發展會造成嚴重交通擠塞，並會影響周邊地區的空氣流通。<br><br>(b) 關注對排污的影響。 | (a) 請參閱上文對 **R5 至 R11** 有關交通方面的回應(a)，以及上文對 **R17** 有關空氣流通的回應(c)。<br><br>(b) 工程可行性研究進行的初步排污影響評估建議提升沿馬成徑、馬窩路、達運道和南運路的現有污水渠，以應付擬議發展帶來的新增排放。相對於現有大元污水泵房和大埔污水處理廠的設計污水處理量而言，擬議發展所帶來的污水流量輕微，預計不會造成負面的排污影響。 |

| 申述編號<br>TPB/R/S/TP/29- | 申述事項 | 對申述作出的回應 |
|---|---|---|
| | (c) 擬議發展會影響附近現有住宅發展的物業價格。 | (c) 擬議修訂是為了落實公營房屋發展以可提供約 2 400 個單位，有助紓緩公營房屋嚴重短缺的問題。城規會在確保有合適的土地以滿足房屋和其他發展的需求方面擔當一定角色，但物業價格由市場決定，並非城規會的重要考慮因素。 |
| **R20**<br><br>(個別人士) | 申述理由<br>(a) 擬議發展涉及砍伐超過 1 330 棵樹木，把一幅「綠化地帶」用地變成一個高密度住宅區。這不僅會完全破壞自然環境並對附近所有居民造成嚴重滋擾，亦會造成交通擠塞。<br><br>申述人的建議／方案<br>(b) 擬議發展密度及所砍伐樹木數量應減少三分之二，而擬議樓宇座數及建築物高度均應減一半。 | (a) 請參閱上文對 **R5 至 R11** 有關交通方面的回應(a)、對 **R3** 有關砍伐樹木及生態方面的回應(a)及(c)，以及對 **R17** 有關環境方面的回應(a)。<br><br>(b) 請參閱上文對 **R5 至 R11** 有關視覺影響及發展密度的回應(g)及(k)。 |
| **R21**<br><br>(個別人士) | 申述理由<br>(a) 將一幅「綠化地帶」用地直接改劃為「住宅(甲類)」地帶的轉變太大，區內居民表示強烈反對。這樣改劃「綠化地 | (a) 請參閱上文對 **R3** 的回應(a)。大帽山郊野公園距離有關用地超過 500 米。 |

| 申述編號<br>TPB/R/S/TP/29- | 申述事項 | 對申述作出的回應 |
|---|---|---|
| | 帶」用地，做法不可接受。有關用地被劃為「綠化地帶」多年，當局應顧及有關「綠化地帶」的規劃意向，因為該地帶的作用與附近的大帽山郊野公園及碗窰地區互相關連。 | |
| | (b) 有關用地屬於次生林地，多年來孕育着區內的自然環境。區內可以發現本土物種小白鷺、獼猴和野豬的蹤跡。倘破壞此「綠化地帶」用地，將對環境造成無法逆轉的影響。 | (b) 請參閱上文對 **R3** 的回應(a)及(c)。<br><br>當局在進行初步生態影響評估時，在雨季進行了為期 4 個月的生態調查。野豬、小白鷺及在用地內和由用地邊界起計 500 米範圍內錄得的其他動物，屬香港常見品種，並且在本港多處地方出沒。雖然在進行基線生態調查期間未有發現猴子(即獼猴)，但由於這種野生動物四處走動，附近亦有類似的生境，所以林地減少可能對這些野生動物造成的影響輕微。漁護署對擬議修訂沒有負面意見。土拓署會在詳細設計階段進行環境評審，以進一步評估生態影響，以及建議適當的緩解措施。 |
| | (c) 擬議發展項目涉及 3 幢高約主水平基準 | (c) 請參閱上文對 **R5 至 R11** 的回應(g)。 |

| 申述編號<br>TPB/R/S/TP/29- | 申述事項 | 對申述作出的回應 |
|---|---|---|
| | 上135米的住宅樓宇，未能配合山脊線，而且比周邊的發展項目運頭塘邨及新峰花園更高，與周邊的發展項目不相協調。倘批准有關建議，將對周邊地區的景觀特色及視覺方面造成無法逆轉的影響。 | |
| | (d) 擬議發展項目會造成屏風效應，直接影響下方的御峰豪園及新峰花園的通風。 | (d) 請參閱上文對 **R17** 的回應(c)。 |
| | (e) 儘管當局建議進行交通改善工程，以緩解擬議發展可能對交通造成的影響，但有關的交通影響評估並沒有從整體角度考慮大埔區(尤其是大埔墟地區)的交通情況。隨著大埔南人口的增加，將對整個大埔區的交通造成影響。 | (e) 請參閱上文對 **R5 至 R11** 的回應(a)。 |
| | 申述人的提議／建議<br>(f) 應降低擬議發展的建築物高度，並增加建築物後移範圍。例如把有關用地改劃為「住宅(乙類)」地帶，而並非「住宅(甲類)」地帶，以配合周邊環境，不必一定於劃為「住宅(甲類)」地帶的用地 | (f) 請參閱上文對 **R5 至 R11** 的回應(g)及(k)。根據初步景觀及視覺影響評估，根據初步景觀及視覺影響評估，擬議發展將從馬窩路及達運道的用地邊界後移，街道亦會作出適當設計，行人道兩旁的 |

| 申述編號<br>TPB/R/S/TP/29- | 申述事項 | 對申述作出的回應 |
|---|---|---|
| | 內發展公營房屋。 | 樹冠可為行人提供優美舒適的環境，並使之與周邊環境渾然一體。建築物之間會預留走廊空間，使園景花園、斜坡綠化和現有的天然山坡在視覺上連接起來。 |
| **R22 及 R23**<br><br>(個別人士) | 申述理由<br>(a) 雖然當局建議擴闊馬窩路／達運道路口，但目前在早上和傍晚時段都有交通擠塞的情況。大型車輛沿達運道違例泊車，加上擬建的體育館、私人住宅發展(大埔市地段第 243 號)和附近現有的國際學校會帶來額外的交通流量，擬議發展只會使交通擠塞問題進一步惡化。<br><br>(b) 擬建學校將與承峰共用馬成徑，導致在繁忙時間會出現人車爭路的情況。<br><br>(c) 擬議發展項目將不設巴士總站，只設置一個巴士停車處不足以應付大量出行的乘客。馬窩路現時並沒有公共巴士服務，居民出入主要依賴居民巴士服務，或徒步經一條較長距離的露天通道前往 | (a) 請參閱上文對 **R5 至 R11** 的回應(a)。<br><br>(b) 請參閱上文對 **R5 至 R11** 的回應(b)。<br><br>(c) 請參閱上文對 **R5 至 R11** 的回應(c)。 |

| 申述編號<br>TPB/R/S/TP/29- | 申述事項 | 對申述作出的回應 |
|---|---|---|
| | 鐵路站，飽受日曬雨淋之苦。 | |
| | (d) 雖然按建議，日後居民將前往大埔墟鐵路站，但該鐵路站及其附近一帶已經十分擠擁，沒有地方可為新增巴士服務提供上落客處，而這個問題短期內無法解決。 | (d) 請參閱上文對 **R5 至 R11** 的回應(d)。 |
| | (e) 擬議停車場大樓和樓高 50 米的學校位於承峰第 1 座入口對面，會阻擋承峰及御峰豪園居民的景觀。 | (e) 請參閱上文對 **R5 至 R11** 的回應(g)。 |
| | (f) 鑑於現時的移民人數眾多，出生率亦偏低，申述人質疑到底是否仍有需要增建學校。此外，當局已在大埔第 9 區及頌雅路西預留土地興建小學。根據教育局於 2021 年 10 月向立法會提交的文件，預計未來學齡人口下跌的情況是結構性而非過渡性，而且跌幅或比原先估計更大。當局在現時興建新學校是不負責任的，只會重蹈十多年前縮班殺校的覆轍。 | (f) 請參閱上文對 **R5 至 R11** 的回應(j)。 |

| 申述編號<br>TPB/R/S/TP/29- | 申述事項 | 對申述作出的回應 |
|---|---|---|
| **R24**<br><br>(個別人士) | 申述理由<br>(a) 馬窩路周邊地區的道路網絡無法應付擬議發展所產生的交通流量。如發生交通事故，吐露港公路及大埔墟火車站附近一帶地區的交通會陷入癱瘓，嚴重影響大埔的居民。<br><br>(b) 擬議發展會完全遮擋承峰和御峰豪園居民的景觀。樓高逾 40 層的擬議發展與低至中密度(樓高 20 層以下)的住宅樓宇(例如新峰花園)不相協調。<br><br>申述人的提議／建議<br>(c) 應撤回有關建議，而有關用地應保留為「綠化地帶」。 | (a) 請參閱上文對 **R5 至 R11** 的回應(a)。<br><br>(b) 請參閱上文對 **R5 至 R11** 的回應(g)。<br><br>(c) 請參閱上文對 **R3** 的回應(a)。 |
| **R25**<br><br>(個別人士) | 申述理由<br>(a) 由於羅定邦中學及香港美國學校(American School Hong Kong)的關係，每逢上午學生上課的時間，馬窩路都十分擠塞。擬議公營房屋發展加上新的小學，以及馬窩路的新私人住宅發展(大埔市地段第 243 號)必定會影響馬窩 | (a) 請參閱上文對 **R5 至 R11** 的回應(a)。初步交通影響評估已考慮擬建新的小學及附近學校所產生的學校交通流量。初步交通影響評估已就途馬窩路已規劃的發展(包括位於大埔市地段第 243 號的 |

| 申述編號<br>TPB/R/S/TP/29- | 申述事項 | 對申述作出的回應 |
|---|---|---|
| | 路及達運道沿途一帶地區的交通情況。<br><br>(b) 擬議發展項目會對環境帶來負面影響及／或污染環境。<br><br>(c) 擬建的 3 幢 41 層高樓宇會嚴重影響該區的通風情況。<br><br><u>申述人的提議／建議</u><br>(d) 應把有關用地保留為「綠化地帶」。 | 私人房屋發展)對交通的影響作出考慮。<br><br>(b) 請參閱上文對 **R17** 的回應(a)。<br><br>(c) 請參閱上文對 **R17** 的回應(c)。<br><br><br>(d) 請參閱上文對 **R3** 的回應(a)。 |
| **R26**<br><br>(個別人士) | <u>申述理由</u><br>(a) 大埔四處皆是住宅發展，「綠化地帶」已不足夠。應把有關用地保留為「綠化地帶」，讓公眾可以享受到自然環境。<br><br>(b) 附近的運頭塘已有多個公營房屋發展項目，周邊地區的運輸設施已達飽和。興建新的公營房屋發展須投入更多公共資源，以提供額外的配套及運輸設施，這不是符合成本效益地使用公帑。 | (a) 請參閱上文對 **R3** 的回應(a)。<br><br>(b) 請參閱上文對 **R5 至 R11** 有關交通方面的回應(a)。項目 A 用地毗鄰現有的已建設區，具備運輸及基礎設施。在該處推展擬議公營房屋發展主要需要加強現有基礎設施，而非興建新的基礎設施。 |

| 申述編號<br>TPB/R/S/TP/29- | 申述事項 | 對申述作出的回應 |
|---|---|---|
| **R27**<br><br>(個別人士) | 申述理由<br>(a) 方案的規劃及設計並不理想。<br><br>申述人的提議／建議<br>(b) 擬議的公營房屋樓宇應朝吐露港公路方向(即向南)興建，以減少對馬窩路沿途的視覺影響，這樣亦可以減少向北單位的數目。<br><br>(c) 應減少樓層數目及降低發展密度，例如減至與寶鄉邨相若，(即主水平基準上80米)，以期與周邊環境更為協調。 | (a) 請參閱上文對 **R3** 的回應(a)。<br><br>(b) 請參閱上文對 **R5 至 R11** 有關視覺方面所作的回應(g)，以及對 **R21** 有關建築物後移的回應(f)。<br><br>(c) 請參閱上文對 **R5 至 R11** 的回應(k)。 |
| **R28**<br><br>(個別人士) | 申述理由<br>(a) 擬議發展項目應盡量減少對周邊地區所造成的視覺影響，並加強周邊環境的綠化設施。<br><br>(b) 擬議發展的概念設計圖提出在靠近馬窩路的地方興建5幢建築物，而其中3幢會超過41層高。有關的設計會在道路形成一道牆，而擬闢設的綠化及康樂設施則會隱藏在樓宇背後，只供日後的居 | (a) 請參閱上文對 **R5 至 R11** 有關視覺方面方面的回應(g)，以及對 **R21** 有關綠化設施的回應(f)。<br><br>(b) 請參閱上文對 **R5 至 R11** 有關視覺方面的回應(g)，以及對 **R21** 有關綠化設施的回應(f)。 |

| 申述編號<br>TPB/R/S/TP/29- | 申述事項 | 對申述作出的回應 |
|---|---|---|
| | 民使用。<br><br>申述人的提議／建議<br>(c) 擬議發展應從馬窩路後移，以及沿馬窩路闢設若干或所有綠化和休憩用地設施，並種植樹木，使道路現有的景觀得以保留，以供附近現有的居民享用。 | (c) 請參閱上文對 **R5 至 R11** 有關視覺方面的回應(g)，以及對 **R21** 有關建築物後移及綠化設施的回應(f)。 |
| **R29 及 R30**<br><br>(個別人士) | 申述理由<br>(a) 擬議的住宅發展項目會嚴重影響「綠化地帶」及交通。<br><br>申述人的提議／建議<br>(b) 建議改用棕地及閒置政府用地(**R30**)。 | (a) 請參閱上文對 **R3** 有關選址方面的回應(a) 以及上文對 **R5 至 R11** 有關交通方面的回應(a)。<br><br>(b) 請參閱上文對 **R3** 的回應(a)及(b)。 |
| **R31**<br><br>(個別人士) | 申述理由<br>(a) 須就擬議發展進行的大規模地盤平整工程和收地程序需時甚長，無法適時回應迫切的房屋需求。大規模的地盤平整工程亦涉及龐大的公共資源、砍伐樹木、冗長的施工時間，並產生大量拆建物料。 | (a) 請參閱上文對 **R3** 有關選址方面的回應(a)及(b)以及上文對 **R26** 有關公共資源的回應(b)。<br><br>關於拆建物料方面，當局會以多個方式優化地盤平整工程，包括使用泥釘使切削斜坡可更為陡峭、採用合適的護土構 |

| 申述編號<br>TPB/R/S/TP/29- | 申述事項 | 對申述作出的回應 |
|---|---|---|
| | | 築物以減少挖掘量，以及盡可能重用拆建物料。採取優化措施後，預料拆建物料可減少逾 20 000 立方米。此外，為更有效減少和重用拆建物料，須向公眾填料委員會提交「拆建物料管理計劃」，以供批准。<br><br>關於發展計劃，項目 A 用地將可提供約 2 400 個公營房屋單位。雖然擬議發展預計於 2032 至 33 年度完工，但有需要以持續的方式增闢土地，以應付社會對房屋土地的長遠需求。為加快土地和房屋供應，政府會在切實可行的範圍內同時進行不同的增闢土地程序。 |
| | (b) 根據初步交通影響評估，落實擬議發展後，在 14 個經評估的路口中，7 個路口於 2039 年的容量會接近飽和及／或不敷應用。然而，當局只建議在部分路口進行改善工程，但未有建議在擠塞最嚴重的路口(即 J7 南運路／廣福道)進行改善工程。擬議道路改善工程應全面地進行，以確保該區的交通情況不會因擬議 | (b) 請參閱上文對 **R5 至 R11** 有關交通方面的回應(a)。根據初步交通影響評估，擬議房屋發展所產生的新增交通流量會導致其中 3 個現有主要路口超出交通容量，因此當局建議對該 3 個路口進行道路改善工程，但該評估顯示，擬議發展所產生的交通流不會對另外 4 個主要路口(即南運路／廣福道(J7)、太和路／南 |

| 申述編號<br>TPB/R/S/TP/29- | 申述事項 | 對申述作出的回應 |
|---|---|---|
| | 發展而惡化。此外，建築工程車輛影響評估僅考慮位於該用地附近的 3 個路口，但最接近可供棄置拆建物料的地點則是距離該用地 18 公里的新界東北堆填區，由該用地前往堆填區的最短路線則會途經初步交通影響評估所述交通最擠塞的部分路口。當局應該就建築工程車輛的影響對上述路口進行適當的評估。工程可行性研究的初步交通影響評估並不全面，並應重新提交，以供進一步考慮。 | 運路(J9)、太和路／汀角路(J11)及太和路／寶雅路(J12))的交通容量造成重大變化。不過，運輸署已於 2021 年年初委託顧問進行大埔交通及運輸檢討，以全盤檢討大埔區的交通情況，並建議適當的交通改善方案。土拓署亦會在其後的詳細設計階段進行進一步的交通檢討，以進一步評估擬議發展所帶來的交通影響，以及在有需要時更新相關的道路改善措施。關於建築工程車輛的影響，預料建築工程車輛會使用最直接的路線(即經由吐露港公路、粉嶺公路等)前往最接近位於屯門的公眾填土區。因此，工程可行性研究已評估了由該用地至吐露港公路的相關交匯處。 |
| | (c) 擬議服務馬窩路的新專營巴士路線並無考慮當區的整體交通需求，包括位於大埔市地段第 243 號新的私人房屋發展。當局應該對公共運輸基礎設施進行全盤檢討。應該在馬窩路盡頭興建巴士總站而並非巴士掉頭處，為馬窩路一帶居民 | (c) 請參閱上文對 **R5 至 R11** 的回應(c)。 |

| 申述編號<br>TPB/R/S/TP/29- | 申述事項 | 對申述作出的回應 |
|---|---|---|
| | 提供更完善的公共運輸服務。<br><br>申述人的建議／方案<br>(d) 建議改用馬窩路與馬聰路交界的現有臨時露天停車場(劃為「政府、機構或社區」地帶)進行擬議房屋發展，以避免進行大規模的地盤平整工程。尤其是，預留作擬議體育館的「政府、機構或社區」用地可根據「一地多用」模式與擬議的公營房屋一併發展。如此一來，項目 A 用地便可保留為「綠化地帶」或發展為公園以盡量減少進行工程，使該處的天然地貌和綠化環境得以保存。 | (d) 請參閱上文對 **R3** 有關選址方面的回應(a)及(b)。為項目 A 用地進行的工程可行性研究已確定，擬議房屋發展在技術上可行，不會造城無法克服的問題。項目 A 用地適合用作發展房屋連配套設施，以滿足社會對房屋的迫切需求。<br><br>至於馬窩路另一邊被劃為「政府、機構或社區」地帶的露天停車場，馬聰路以西的用地預留作擬議的體育館發展。康樂及文化事務署(下稱「康文署」)現正與相關政府部門制訂最終的項目範圍，並正準備進行技術可行性研究以落實有關項目。根據目前的建議，擬議發展會按照「一地多用」的原則，提供體育中心、社會福利設施和公眾停車場，以滿足社會需要。<br><br>至於馬聰路以東的用地，則會用作診所發展，並會按照「一地多用」的原則進 |

| 申述編號<br>TPB/R/S/TP/29- | 申述事項 | 對申述作出的回應 |
|---|---|---|
| | | 行。 |
| **R32**<br><br>(個別人士) | 申述理由<br>(a) 擬議發展項目會令周邊的道路網絡負荷量大增。<br><br>(b) 由於大埔區的人口近年持續迅速增加，因此大埔墟鐵路站四周的人流已經飽和，而港鐵在繁忙時間將無法應付額外人口所產生的人流。<br><br>(c) 擬議發展項目會令周邊地方的空氣質素受到影響。 | (a) 請參閱上文對 **R5 至 R11** 的回應(a)。<br><br>(b) 請參閱上文對 **R5 至 R11** 有關公共交通服務的回應(d)。<br><br>根據初步交通影響評估，現時的行人網絡足以應付擬議房屋發展，以及區內現有和已知已規劃的發展所帶來的預計人流。<br><br>就東鐵線的載客量而言，在繁忙時段，東鐵線的最主要路段(即由大圍站往九龍塘站)因擬議發展所引致的新增乘搭鐵路人次微不足道，因此預期不會對鐵路服務造成嚴重影響。<br><br>(c) 請參閱上文對 **R17** 有關環境及通風方面的回應(a)及(c)。初步環境評審已評估所造成的空氣質素影響。在落實擬議緩 |

| 申述編號<br>TPB/R/S/TP/29- | 申述事項 | 對申述作出的回應 |
|---|---|---|
| | | 解措施後，預計不會造成無法克服的環境影響。 |
| | (d) 擬議發展項目過於貼近新峰花園，會令周邊地區現時的寧靜環境和生活質素受到影響。 | (d) 請參閱上文對 **R12** 的回應(a)。 |
| | (e) 擬議發展項目將會破壞自然環境／生態。 | (e) 請參閱上文對 **R3** 的回應(a)及(c)。 |
| | (f) 擬議發展項目會對新峰花園現有居民單位的景觀造成影響。 | (f) 請參閱上文對 **R5 至 R11** 的回應(g)。 |
| | (g) 周邊地區的社區設施不能應付此驟增的人口。 | (g) 請參閱上文對 **R16** 的回應(b)。 |
| | (h) 擬議的學校過於貼近現有的住宅發展項目。 | (h) 請參閱上文對 **R5 至 R11** 有關擬議學校各個範疇的回應(b)、(e)、(g)及(i)。 |
| | 申述人的建議／方案<br>(i) 應撤銷有關建議，或轉為物色遠離現有住宅發展的其他用地。 | (i) 請參閱上文對 **R3** 的回應(a)及(b)。 |

| 申述編號<br>TPB/R/S/TP/29- | 申述事項 | 對申述作出的回應 |
|---|---|---|
| **R33 至 R38**<br><br>(個別人士) | 申述理由<br>(a) 擬議發展嚴重浪費公眾資源，該區沒有興建更多房屋的需求(**R33**)。 | (a) 請參閱上文對 **R3** 有關選址的回應(a)及(b)，以及上文對 **R26** 有關公眾資源的回應(b)。 |
| | (b) 擬議發展項目將會影響／破壞自然環境及／或生態(**R33 至 R35**、**R38**)。馬成徑沿路亦有候鳥的生境(**R37**)。 | (b) 請參閱上文對 **R3**(a)及(c)和對 **R21** 有關生態的回應(b)。 |
| | (c) 目前只有承峰的居民使用馬成徑。不能接受把馬成徑改作學校和停車場的入口，因為此舉會導致交通擠塞及馬成徑的人流急增，而且會在施工和運作階段對承峰的居民帶來空氣／噪音污染、視覺影響及保安問題(**R33 至 R38**)。 | (c) 請參閱上文對 **R5 至 R11** 有關擬建學校／停車場造成多種影響的回應(b)、(e)、(g)及(i)。當局會在施工階段考慮採取多項措施，例如沿地盤邊界豎立圍板、實施臨時交通安排、為建築物四周豎立棚架、提供簷篷、隔塵板、隔塵布和隔塵網等，以解決可能出現的私隱及保安問題。此外，擬議發展的概念設計圖顯示，附屬停車場會共用馬窩路公營房屋發展項目的車輛出入口。 |
| | (d) 擬議發展項目並無必要闢設更多停車場，因為附近沒有闢設新停車場的需求(**R33 至 R38**)。馬窩路的另一邊亦有兩 | (d) 當局亦會根據《香港規劃標準與準則》為擬議房屋發展及其配套設施提供附屬泊車位。根據概念設計圖，附屬泊車設 |

| 申述編號<br>TPB/R/S/TP/29- | 申述事項 | 對申述作出的回應 |
|---|---|---|
| | 個露天停車場**(R35、R38)**。此外，由於沿馬窩路的住宅發展有足夠的附屬泊車位，乘搭公共交通工具也很方便，因此在該區興建新的停車場只會導致出現更多交通擠塞的情況**(R37)**。與其在申請地點興建一個新的停車場大樓，更明智的做法是發展現有的露天停車場用地**(R38)**。 | 施會設於 8 層高的停車場大樓內。低矮的附屬停車場大樓可作為擬議高層住宅樓宇與項目 A 用地西面現有中層住宅發展(即承峰和御峰豪園)之間的緩衝。請參閱上文對 **R31** 有關發展露天停車場的回應(d)。 |
| | (e) 無須興建擬議小學，因為區內沒有需要再興建一間小學**(R33 至 R35、R38)**。由於馬窩路和達運道沿路有很多學校，而近年大埔區亦有殺校建議，政府應先善用現有的校舍，而非興建新學校**(R36、R37)**。 | (e) 請參閱上文對 **R5 至 R11** 的回應(j)。 |
| | (f) 沿馬成徑現有的「牆」不應拆毀**(R34 至 R36、R38)**。若政府決定進行馬成徑的擬議工程，以作為進出擬議學校和停車場的車輛通道，有申述人對承峰現有居民的賠償問題表示關注，理由是承峰的居民一直以來都有為有關道路和毗連的構築物／斜坡的維修保養支付管理 | (f) 為了應付預計與新建小學相關的額外增加的車流/人流，以及上落客貨活動，緊連擬議發展東南面沿馬成徑的現有擋土牆/斜坡(斜坡編號 7NW-B/CR/656)會移除，並進行道路擴闊工程，以闢設新的避車處和新的行人徑。有關斜坡位於未批租政府土地，由路政署維修保養**(圖** |

| 申述編號<br>TPB/R/S/TP/29- | 申述事項 | 對申述作出的回應 |
|---|---|---|
| | 費**(R34、R38)**。 | **H-2a)**。<br><br>馬成徑北面一小段的斜坡及構築物(斜坡編號 7NW B/CR/657)位於政府土地上，由大埔市地段 179(承峰)的擁有人根據契約維修保養。根據契約，承峰的擁有人須負責為該小段的斜坡進行平整和美化環境工程，以及隨後的工程保養事宜。至於工程可行性研究建議的擬議道路工程，不會影響有關斜坡。若未來擬在此斜坡進行任何涉及拆毀及／或其他工程的公共工程，承峰的擁有人根據契約條件須應政府要求交回有關斜坡，不會獲得任何賠償。 |
| | (g) 擬議發展會影響附近現有住宅發展(承峰)的物業價格**(R34、R35)**。 | (g) 請參閱上文對 **R19** 的回應(c)。 |
| | (h) 自國際學校(即 Amercian School Hong Kong)開辦以來，由馬窩路以至吐露港公路和大埔墟鐵路站一帶的道路網絡在學校上下課時間已十分擠塞。該 | (h) 請參閱上文對 **R5 至 R11** 的回應(a)。 |

| 申述編號<br>TPB/R/S/TP/29- | 申述事項 | 對申述作出的回應 |
|---|---|---|
| | 區的運輸規劃實在失敗**(R37)**。<br><br>申述人的建議／方案<br>(i) 當局應改為在其他地方另覓未盡其用的土地作發展用地，發展項目 A 用地只會浪費公帑，並影響自然環境**(R33、R34)**。<br><br>(j) 擬議的學校和停車場大樓的入口／通道不應設於馬成徑，因為馬成徑已無法應付新增的交通流量，而建議亦會對承峰現時的居民造成不便**(R35)**。<br><br>(k) 建議當局改在其他不會影響馬成徑「分界牆」的地點興建擬議的學校和停車場大樓**(R36)**。<br><br>(l) 建議當局把擬議公營房屋發展的車輛出入口改設於南運路，而非馬窩路或馬成徑，因為目前的車輛出入口會影響交通情況和現有的寧靜環境 **(R37)**。 | (i) 請參閱上文對 **R3** 的回應(a)。<br><br>(j) 請參閱上文對 **R5 至 R11** 有關交通方面的回應(a)。根據擬議發展的概念設計圖，附屬停車場會與位於馬窩路的擬議公營房屋發展項目共用車輛通道。<br><br>(k) 請參閱上文對 **R5 至 R11** 有關擬議學校／停車場等多個範疇的回應(b)、(e)、(g)及(i)。<br><br>(l) 請參閱上文對 **R5 至 R11** 有關以上範疇方面的回應(a)。 |

| 申述編號<br>TPB/R/S/TP/29- | 申述事項 | 對申述作出的回應 |
|---|---|---|
| **R39 至 R42**<br><br>(個別人士) | 申述理由<br>(a) 擬議發展會導致馬成徑的道路空間不足，並為居民帶來不便。<br><br>(b) 由於擬議發展附近已有兩個大型停車場，而周邊的私人住宅發展內亦設有附屬停車場，故擬議發展並無必要闢設更多停車場。<br><br>(c) 擬議發展會滋擾周邊現有居民的生活，為他們造成不便。<br><br>(d) 擬議發展會破壞自然環境、生態和雀鳥的生境。<br><br>(e) 區內並無必要興建更多新學校，因為大埔已有很多空置校舍。政府應先確保善用現有的校舍，避免浪費公共資源。 | (a) 請參閱上文對 **R5 至 R11** 的回應(a)。<br><br>(b) 請參閱上文對 **R33 至 R38** 的回應(d)。<br><br>(c) 請參閱上文對 **R12** 的回應(a)。<br><br>(d) 請參閱上文對 **R3** 的回應(a)及(c)，以及對 **R21** 有關生態方面的回應(b)。<br><br>(e) 請參閱上文對 **R5 至 R11** 的回應(j)。 |
| **R43**<br><br>(個別人士) | 申述理由<br>(a) 「綠化地帶」的規劃意向是促進自然環境保育和抑制市區範圍的擴展。改劃這些鄰近郊野公園及次生林的「綠化地 | (a) 請參閱上文就選址方面對 **R3** 所作的回應(a)。大帽山郊野公園與有關用地相距超過 500 米。 |

| 申述編號<br>TPB/R/S/TP/29- | 申述事項 | 對申述作出的回應 |
|---|---|---|
| | 帶」的土地用途，長遠而言會破壞郊野公園的景觀和生態系統的完整。 | |
| | (b) 周邊地區的道路網不能應付大埔南已飽和人口的需求。每逢周末，馬窩路、達運道、南運路和其他連接大埔舊墟和火車站的道路已非常擠塞。申述人懷疑擬議發展的交通影響評估未有考慮到在馬窩路西北端(即大埔市地段第 243 號)提供 1 000 至 1 200 個單位的住宅發展、現有學校和馬窩路花園所產生的總交通流量。加上擬議發展所產生的交通量，定必導致區內交通陷入癱瘓。此外，附近的露天停車場經常泊滿車輛，馬窩路一帶的道路亦因違例泊車而遭阻塞，令一些路段的道路空間縮小，由三線變成一線。目前基本的交通問題不能單靠擬議的道路擴闊工程及燈號控制措施來解決。 | (b) 請參閱上文對 **R5 至 R11** 有關交通方面所作的回應(a)。初步交通影響評估已考慮因附近已規劃發展項目而產生的所有車流。 |
| | (c) 擬建公營房屋樓高超過 40 層，會對視覺造成負面影響，亦會完全阻擋居於(運頭塘邨)運亨樓及於樓高只有約 10 層的 | (c) 請參閱上文對 **R5 至 R11** 有關視覺方面的回應(g)。由於受地盤布局所限，同時為盡量多建房屋，呈梯級狀輪廓的建築 |

| 申述編號<br>TPB/R/S/TP/29- | 申述事項 | 對申述作出的回應 |
|---|---|---|
| | 新峰花園和承峰的居民可看到的景觀。擬議發展並不符合《香港規劃標準與準則》的建議，即發展項目應採用梯級狀建築物高度輪廓，高度由中心地帶(如大埔中心)向市鎮邊緣地區(例如新峰花園等)逐步遞減為中至低層。此外，應避免興建與附近環境格格不入的突兀建築物。新發展亦應顧及新市鎮的獨特地形和景觀環境，以確保新市鎮與鄰近低矮的發展互相協調融合。 | 物高度輪廓可能會令建築物高度超越主水平基準上 135 米以上，對周邊地區可能造成負面視覺影響。 |
| | (d) 《香港規劃標準與準則》第 11 章註明，「在新界的山脊線和山脈，為新市鎮與郊野公園之間定出分界和城市的遠點標誌。」因此，城規會應保護大埔的山巒背景，確保能配合鄰近地區的環境，同時採用合適的建築物高度輪廓和密度，以保留低矮／低密度發展地區，令城市核心地區的建築發展更趨多元化。 | (d) 請參閱上文對 **R5 至 R11** 的回應(g)。 |

| 申述編號<br>TPB/R/S/TP/29- | 申述事項 | 對申述作出的回應 |
|---|---|---|
| **R44**<br><br>(個別人士) | 申述理由<br>(a) 項目 A 用地附近已有數個公共屋邨、大型屋苑和大量村屋。加上近年有更多已落成／將近落成的房屋發展(例如富碟邨和天鑽)，使大埔區的基建和設施更不勝負荷。周邊地區的社區、商業及民生配套設施不能應付突然增加的人口所需。區內缺乏收費符合可負擔水平的車位、濕貨市場、大型購物商場和戲院。雖然擬議發展將設有零售設施，但亦只會是「屋邨式」的商場，售賣貨品的種類應與附近現有商場所售貨品無異。此外，大埔的康樂設施不足，區內就只有一個公眾泳池。其他如圖書館等的設施，亦只能勉強應付現有人口所需。政府不應為求達到建屋量的目標而採取「見縫插針」的方式興建公屋，而是應全面地改善整個區域內的設施。只管在區內加入更多人口而忽略配套設施不足的情況，將會導致其他社會問題。<br><br>(b) 平日和周末的繁忙時間，尤其是在早上上班時段，往返大埔的交通大部分僅能 | (a) 請參閱上文就社區和商業設施的供應方面對 **R16** 所作的回應(b)。關於公眾泊車位的供應，2018 年《施政報告》宣布，政府會按照「一地多用」的原則，在合適的政府、機構及社區設施和公共休憩用地項目中，加設公眾停車場。視乎相關的技術可行性研究的結果及詳細設計，當局已建議在馬窩路對面一幅預留作發展體育館的「政府、機構或社區」用地增設公眾停車場，以提供泊車位。<br><br>(b) 正如上文對 **R5 至 R11** 有關交通方面的回應(a)所述，有關的工程可行性研究已 |

| 申述編號<br>TPB/R/S/TP/29- | 申述事項 | 對申述作出的回應 |
|---|---|---|
| | 依賴東鐵線和吐露港公路。有關建議只提議擴闊區內道路，未有提及改善連接九龍的對外運輸網絡。吐露港公路往九龍方向的交通已十分擠塞，如吐露港公路發生交通意外，會導致大埔區的交通癱瘓。 | 進行初步交通影響評估，以評估擬議房屋發展對影響範圍內現有連接道路及路口的影響。<br><br>至於通往市區的對外連接道路，土拓署現正就大埔公路(沙田段)展開道路擴闊工程，預計有關工程將於 2023 年完成。此外，政府正就興建 T4 號主幹路進行勘查研究，以提供一條雙程雙線分隔行車道，接駁沙田路及城門隧道公路／青沙公路。有關建造工程暫訂於 2023 年展開，於 2028 年完成。<br><br>2020 年 12 月，運輸署及路政署展開《跨越 2030 年的鐵路及主要幹道策略性研究》，以探討本港鐵路及主要幹道基礎設施的布局(包括新界北新發展區與市區的連繫)，以及為走線和配套設施進行初步工程技術評估。《跨越 2030 年的鐵路及主要幹道策略性研究》會確保大型運輸基礎設施的規劃能配合甚或預留容量，以迎合新界東北的長遠發展。該研究亦會探究擬議運輸基礎設施對現 |

| 申述編號<br>TPB/R/S/TP/29- | 申述事項 | 對申述作出的回應 |
|---|---|---|
| | | 有運輸網絡的影響，以制訂相應的策略。 |
| | (c) 公共運輸服務不足，特別是公共巴士服務。就前往九龍的巴士服務而言，只有數班早上的特別班次為鄰近的運頭塘邨提供服務。如非乘搭這些特別班次，該區居民便要步行至廣福道／廣福邨的巴士站，才能乘搭巴士到市區。在繁忙時間，區內巴士服務通常十分擠擁。 | (c) 請參閱上文對 **R5 至 R11** 的回應(c)。 |
| | (d) 東鐵線日後只提供 9 卡列車服務，預計即使東鐵線增加班次，其整體載客量仍會減少。此外，在未來數年，北區會有新的公營房屋發展落成。假設這些日後遷入的居民當中只有一半或三分之一會乘搭東鐵線，列車亦難免會變得更加擠擁，以致繁忙時間車廂空間不足，大埔居民難以上車。 | (d) 請亦參閱上文對 **R44** 有關公眾泊車位的回應(a)，以及上文對 **R32** 有關東鐵線載客量的回應(b)。 |

| 申述編號<br>TPB/R/S/TP/29- | 申述事項 | 對申述作出的回應 |
|---|---|---|
| **R45**<br><br>(個別人士) | 申述理由<br>(a) 建議提供約 2 400 個單位，容納約 6 400 人。鑑於附近大型住宅發展項目(例如約有 1 400 個單位的天鑽)所帶來車流和人流，新峰花園和運頭塘邨附近的道路和行人網絡現時已很擠塞。特別是馬窩路、達運道、南運路，以及大埔墟的道路網絡和吐露港公路，在早上繁忙時間和周末均已十分擠塞。此外，毗鄰新峰花園(即大埔市地段第 234 號)有一個新的私人住宅發展，預計現有的交通問題將會惡化。即使建議為項目 A 進行道路改善工程，亦未必足以完全應付新增的車流和人流。 | (a) 請參閱上文對 **R5 至 R11** 有關交通方面的回應(a)。現時的行人網絡足以應付擬議房屋發展，以及區內現有和已知已規劃的發展所帶來的預計人流。 |
| | (b) 有關建議由於須進行大規模地盤平整工程，因此發展成本高而落實時間長，就增加房屋供應而言，並不符合成本效益。 | (b) 請參閱上文對 **R26** 有關發展成本的回應(b)，以及對 **R31** 有關落實時間的回應(a)。 |
| | (c) 該 3 幢逾 40 層高的樓宇會造成屏風效應，影響周邊地區的空氣流通。擬議密度太高，會導致單位之間距離太近。長 | (c) 請參閱上文對 **R5 至 R11** 有關視覺影響及發展密度的回應(g)及(k)、對 **R12** 有關環境方面的回應(a)，以及上文對 |

| 申述編號<br>TPB/R/S/TP/29- | 申述事項 | 對申述作出的回應 |
|---|---|---|
| | 遠而言，這種擠迫的居住環境會影響健康。<br><br>(d) 擬議發展項目大部分的高層單位面向吐露港公路的高架路段，但當局未有建議採取噪音緩解措施(例如加設密封式隔音罩)。噪音污染問題只會影響日後遷入居民的居住環境。 | **R17** 有關空氣流通方面的回應(c)。<br><br>(d) 請參閱上文對 **R5 至 R11** 的回應(f)。 |
| **R46**<br><br>(個別人士) | 申述理由<br>(a) 擬議發展會影響景觀。 | (a) 請參閱上文對 **R5 至 R11** 的回應(g)。 |
| **R47 至 R49**<br><br>(個別人士) | 申述理由<br>(a) 不應把「綠化地帶」用地改劃作住宅用途。 | (a) 請參閱上文對 **R3** 的回應(a)。 |
| **R50 至 R54**<br><br>(個別人士) | 申述理由<br>(a) 周邊地區及／或大埔區和北區的民生配套設施和交通設施不能應付驟增的人口(**R50 至 R54**)。<br><br>(b) 現有吐露港公路的容車量不能應付新增 | (a) 請參閱上文對 **R5 至 R11** 有關交通方面的回應(a)，以及對 **R16** 有關闢設社區／零售設施的回應(b)。<br><br>(b) 請參閱上文對 **R44** 的回應(b)。 |

| 申述編號<br>TPB/R/S/TP/29- | 申述事項 | 對申述作出的回應 |
|---|---|---|
| | 人口(**R53**、**R54**)。 | |
| **R55**<br><br>(個別人士) | 申述理由<br>(a) 該區沒有足夠的運輸基礎設施配合新公營房屋發展，沿馬窩路的發展亦缺乏公共運輸服務。不過，新巴士服務亦會令區內道路網絡不勝負荷。<br><br>(b) 缺乏足夠的配套設施，例如停車場、醫療及康樂設施，以供新增的人口使用。<br><br>(c) 該區目前是一幅「綠化地帶」用地，擬議發展會破壞其現有景觀。 | (a) 請參閱上文對 **R5 至 R11** 有關交通和公共運輸服務方面的回應(a)及(c)。<br><br>(b) 請參閱上文對 **R16** 有關闢設醫療、康樂及其他社區設施的回應(b)以及對 **R44** 有關闢設公眾泊車位的回應(a)。<br><br>(c) 請參閱上文對 **R5 至 R11** 的回應(g)。 |
| **R56**<br><br>(個別人士) | 申述理由<br>(a) 該區包括有運頭塘、馬窩、白橋仔、荔枝山、沙埔仔、新屋家、天鑽等住宅發展，現有人口已經飽和，該區實無法再容納新公營房屋發展新增人口逾 6 000 人。泊車、社區設施、學校、康樂設施等已不勝負荷。規劃新公營房屋發展時，在選址過程中應適當考慮該區是否 | (a) 請參閱上文對 **R3** 有關選址的回應(a)及(b)、對 **R16** 有關闢設社區／康樂及其他設施的回應(b)，以及對 **R44** 有關闢設公眾泊車位的回應(a)。 |

| 申述編號<br>TPB/R/S/TP/29- | 申述事項 | 對申述作出的回應 |
|---|---|---|
| | 有足夠的配套設施和基礎設施配合新發展項目。<br><br>(b) 大埔區的交通擠塞問題日益嚴重，多年來未見改善。當局應解決小巴服務不足等交通問題。 | <br><br>(b) 請參閱上文對 **R5 至 R11** 有關交通和公共運輸服務方面的回應(a)及(c)。 |
| **R57**<br><br>(個別人士) | 申述理由<br>(a) 大埔的公共運輸服務不足，早上繁忙時間陷入癱瘓。<br><br>(b) 周邊地區的購物商場和街市等民生配套設施的容量未必能配合擬議發展所造成的人口增加。 | <br>(a) 請參閱上文對 **R5 至 R11** 的回應(c)。<br><br>(b) 請參閱上文對 **R16** 的回應(b)。 |
| **R58**<br><br>(個別人士) | 申述理由<br>(a) 香港美國學校(Amercian School Hong Kong)旁有一幅空地，另外亦有一幅露天停車場用地，兩者都位於政府土地上。當局可善用該等用地作發展，不用大興土木，浪費公共資源。<br><br>(b) 擬議發展涉及砍伐大量樹木，將會影響 | <br>(a) 請參閱上文對 **R3** 有關選址的回應(a)及(b)、對 **R26** 有關公共資源的回應(b)，以及上文對 **R31** 有關在馬窩路對面的露天停車場用地的用途的回應(d)。<br><br>(b) 請參閱上文對 **R3** 的回應(a)及(c)。 |

| 申述編號<br>TPB/R/S/TP/29- | 申述事項 | 對申述作出的回應 |
|---|---|---|
| | 生態。 | |
| **R59**<br><br>(個別人士) | 申述理由<br>(a) 「綠化地帶」用地不應被改劃為住宅用途。擬議發展會涉及地盤平整及砍伐樹木，而且該區的配套設施不足。 | (a) 請參閱上文對 **R3** 有關選址、生態和砍伐樹木的回應(a)、(b)及(c)，以及對 **R16** 有關於闢設配套設施的回應(b)。 |
| **R60**<br><br>(個別人士) | 申述理由<br>(a) 關注缺乏運輸及道路規劃以及民生配套設施以配合擬議發展。運頭塘邨的現有交通設施和公用設施(例如球場、民生商店及餐廳等)的使用率已經很高。人口增加將導致現有設施超出負荷。 | (a) 請參閱上文對 **R5 至 R11** 有關交通方面的回應(a)及(c)，以及對 **R16** 有關闢設康樂、社區、零售及其他設施的回應(b)。 |
| **R61**<br><br>(個別人士) | 申述理由<br>(a) 該區在早上及黃昏繁忙時間已十分擠塞。擬議發展將帶來更多車流和人流，令現時交通繁忙的情況加劇。再加上大埔市地段第 243 號新的私人住宅發展，交通情況將再趨惡化，而新峰花園的現有居民日後在使用公共交通工具前往大埔墟鐵路站或往廣福路轉乘港鐵／巴士會變得困難。政府未解決大埔南的現有 | (a) 請參閱上文對 **R5 至 R11** 有關交通方面及公共運輸服務的回應(a)及(c)。 |

| 申述編號<br>TPB/R/S/TP/29- | 申述事項 | 對申述作出的回應 |
|---|---|---|
| | 交通問題前，不應該建議在桃源洞發展新住宅項目。 | |
| **R62**<br><br>(個別人士) | 申述理由<br>(a) 道路及運輸系統無法應付擬議發展。道路網絡在早上繁忙時間將會十分擠塞。發展大埔市地段第 243 號新的私人住宅發展，加上學校和擬議公營房屋發展後，預料因人口激增所帶來的新增交通量將引致擠塞。 | (a) 請參閱上文對 **R5 至 R11** 的回應(a)。 |
| **R63**<br><br>(個別人士) | 申述理由<br>(a) 周邊地區的交通、社區及零售設施不足以應付擬議發展。 | (a) 請參閱上文對 **R5 至 R11** 有關交通方面的回應(a)；以及上文對 **R16** 有關闢設社區及零售設施的回應(b)。 |
| **R64**<br><br>(個別人士) | 申述理由<br>(a) 馬窩路沿路的住宅發展項目全屬低至中等密度住宅發展。居民選擇居於該處，主因是該處環境寧靜。興建 3 幢 41 層高的高樓大廈，以作高密度住宅發展，會嚴重破壞該區現有的寧靜環境，並阻 | (a) 請參閱上文對 **R5 至 R11** 有關視覺方面的回應(g)，以及對 **R12** 有關環境方面的回應(a)。 |

| 申述編號<br>TPB/R/S/TP/29- | 申述事項 | 對申述作出的回應 |
|---|---|---|
| | 擋大部分現有建築物的現有景觀。<br><br>(b) 馬窩路在繁忙時間已十分擠塞，尤以早上的上課時間為甚，大量校車和私家車接載學生到附近的學校，加上擬議發展新增人口 6 400 人及一所新的小學，會令該區的交通百上加斤，受影響的區內道路網絡會延至大埔墟鐵路站和吐露港公路。馬窩路／達運道路口的擬議擴闊工程不能有效解決交通問題。 | (b) 請參閱上文對 **R5 至 R11** 的回應(a)。 |
| **R65**<br><br>(個別人士) | 申述理由<br>(a) 擬議發展項目會阻擋景觀。 | (a) 請參閱上文對 **R5 至 R11** 的回應(g)。 |
| **R66**<br><br>(個別人士) | 申述理由<br>(a) 擬議發展項目會令區內運輸網絡加重負擔，尤其是會令新峰花園、承峰和區內學校的交通造成混亂。<br><br>(b) 增加人口密度會對區內的交通、行人網絡及社區設施帶來壓力。 | (a) 請參閱上文對 **R5 至 R11** 的回應(a)及(b)。<br><br>(b) 請參閱上文對 **R5 至 R11** 有關交通方面的回應(a)，以及對 **R16** 有關社區設施供應的回應(b)。現時的行人網絡足以應付擬議房屋發展，以及區內現有和已知 |

| 申述編號<br>TPB/R/S/TP/29- | 申述事項 | 對申述作出的回應 |
|---|---|---|
| | | 已規劃的發展所帶來的預計人流。 |
| | (c) 增加人口密度會對區內的排污、供水、公用設施和氣體供應帶來壓力。 | (c) 工程可行性研究所得結論指，倘落實擬議的優化工程和適當的緩解措施，則排水、排污、供水和公用設施方面不會有無法克服的問題。<br><br>工程可行性研究進行的初步排污影響評估建議提升沿馬成徑、馬窩路、達運道和南運路的現有污水渠，以應付擬議發展帶來的新增排放。相對於現有大元污水泵房和大埔污水處理廠的設計污水處理量而言，擬議發展所帶來的污水流量輕微，預計不會造成負面的排污影響。<br><br>根據工程可行性研究的初步供水影響評估，現有的半春園食水配水庫和半春園海水配水庫的容量可應付有關供水區(即包括桃源洞的擬議發展)內人口的預計供水需求。<br><br>當局會在隨後階段就擬議發展的已規劃公用設施諮詢公用事業機構(包括中華電 |

| 申述編號<br>TPB/R/S/TP/29- | 申述事項 | 對申述作出的回應 |
|---|---|---|
| | | 力有限公司、煤氣和電訊網絡服務的供應商)的意見。 |
| | (d) 擬議發展項目新增的人口會對衞生和健康造成負面影響。 | (d) 請參閱上文對 **R17** 的回應(a)。 |
| | (e) 擬議發展項目會影響山脊線。 | (e) 請參閱上文對 **R5 至 R11** 的回應(g)。 |
| **R67**<br><br>(個別人士) | 申述理由<br>(a) 擬議發展項目的密度過高。達運道在早上的上課時間經常十分擠塞。 | (a) 請參閱上文對 **R5 至 R11** 有關交通方面及發展密度的回應(a)、(b)及(k)。 |
| **R68**<br><br>(個別人士) | 申述理由<br>(a) 該區在馬窩路沿路的居住人口已接近飽和。應讓現時的居民繼續享有現有的綠化環境。把「綠化地帶」用地改為「插針式」的高層發展項目，會對區內居民帶來影響。 | (a) 請參閱上文對 **R 3** 有關選址的回應(a)及(b)，以及上文對 **R5 至 R11** 有關視覺方面的回應(g)。 |
| **R69**<br><br>(個別人士) | 申述理由<br>(a) 擬議發展項目會對環境及綠化環境造成負面影響，並對區內居民造成滋擾及對 | (a) 請參閱上文對 **R5 至 R11** 有關交通及視覺方面的回應(a)及(g)，以及對 **R12** 有 |

| 申述編號<br>TPB/R/S/TP/29- | 申述事項 | 對申述作出的回應 |
|---|---|---|
| | 交通情況造成影響。 | 關環境方面的回應(a)。 |
| **R70**<br><br>(個別人士) | 申述理由<br>(a) 大埔區人口太多，交通設施不足，而且早上出現交通擠塞的問題。 | (a) 請參閱上文對 **R5 至 R11** 的回應(a)。 |
| **R71**<br><br>(個別人士) | 申述理由<br>(a) 擬議住宅發展項目會嚴重破壞「綠化地帶」。<br><br>(b) 交通設施不勝負荷。<br><br>(c) 擬議的學校過於貼近現有的住宅發展項目，會對區內居民造成滋擾。 | (a) 請參閱上文對 **R3** 的回應(a)。<br><br>(b) 請參閱上文對 **R5 至 R11** 的回應(a)。<br><br>(c) 請參閱上文對 **R5 至 R11** 有關擬議學校各個範疇的回應(b)、(e)、(g)及(i)。 |
| **R72**<br><br>(個別人士) | 申述理由<br>(a) 擬議發展項目的規模過大，令人口及交通流量大增，不但會對交通情況造成負面影響，也會導致交通擠塞。<br><br>(b) 擬議高層發展項目會遮擋山脊線，以及造成屏風效應。 | (a) 請參閱上文對 **R5 至 R11** 有關交通方面及發展密度的回應(a)及(k)。<br><br>(b) 請參閱上文對 **R5 至 R11** 有關視覺方面的回應(g)，以及對 **R17** 有關通風方面的回應(c)。 |

| 申述編號<br>TPB/R/S/TP/29- | 申述事項 | 對申述作出的回應 |
|---|---|---|
| **R73**<br><br>(個別人士) | 申述理由<br>(a) 擬議發展項目會導致交通擠塞。<br><br>(b) 擬議發展項目涉及地盤平整工程，會影響有關用地的生態及植被。 | (a) 請參閱上文對 **R5 至 R11** 的回應(a)。<br><br>(b) 請參閱上文對 **R3** 的回應(a)及(c)。 |
| **R74**<br><br>(個別人士) | 申述理由<br>(a) 大埔的運輸設施無法應付新增的人口，而擬議發展項目會令該區現時的交通情況更趨惡化。擬建的 3 幢 41 層高的發展項目與附近的新峰花園不相協調，並會對該區帶來負面的視覺影響。 | (a) 請參閱上文對 **R5 至 R11** 有關交通及視覺方面的回應(a)及(g)。 |
| **R75**<br><br>(個別人士) | 申述理由<br>(a) 運輸設施不足。犧牲「綠化地帶」用地來興建「見縫插針式」的發展項目，會影響當區居民的生活質素。 | (a) 請參閱上文對 **R3** 有關選址的回應(a)及(b)、對 **R5 至 R11** 有關交通方面的回應(a)，以及對 **R12** 有關環境方面的回應(a)。 |
| **R76**<br><br>(個別人士) | 申述理由<br>(a) 擬議建築物過於貼近現有住宅發展項目，與周邊地區低密度的規劃原則相違背，並會造成負面的視覺影響及「風 | (a) 請參閱上文對 **R5 至 R11** 有關交通、視覺及「風水」方面的回應(a)、(g)及 |

| 申述編號<br>TPB/R/S/TP/29- | 申述事項 | 對申述作出的回應 |
|---|---|---|
| | 水」問題。此外，擬議發展項目亦會導致交通擠塞。 | (h)。 |
| **R77**<br><br>(個別人士) | 申述理由<br>(a) 達運道的交通量在繁忙時間十分繁重，容量已接近飽和。南運路和馬窩路路口附近的違例泊車問題未獲解決，令情況更趨惡化。大埔墟火車站周圍的上落客處的交通擠塞問題亦十分嚴重。建議在落實擬議發展項目前，先進行涵蓋該地點的交通流量研究。 | (a) 請參閱上文對 **R5 至 R11** 有關交通方面及大埔墟火車站上落客處的回應(a)及(d)。 |
| **R78**<br><br>(個別人士) | 申述理由<br>(a) 應把有關用地保留為「綠化地帶」，讓公眾可以接觸自然環境。<br><br>(b) 附近的運頭塘已有多個公營房屋發展項目。興建新的公營房屋發展項目須投入更多公共資源，以提供額外的運輸設施，但公帑的使用並不符合成本效益。 | (a) 請參閱上文就選址對 **R3** 所作的回應(a)至(c)。<br><br>(b) 請參閱上文對 **R26** 的回應(b)。 |
| **R79** | 申述理由<br>(a) 附近一帶現時已有學校及停車場，因此 | (a) 請參閱上文對 **R5 至 R11** 有關交通方面 |

| 申述編號<br>TPB/R/S/TP/29- | 申述事項 | 對申述作出的回應 |
|---|---|---|
| (個別人士) | 這並非必要的發展項目，較為可取的做法是善用現有設施。此外，這項發展項目會對現有社區造成損害，影響環境，並會導致交通擠塞及噪音污染。 | 的回應(a)、對 **R5 至 R11** 有關擬議學校的回應(j)、對 **R12** 有關環境方面的回應(a)，以及對 **R33 至 R38** 有關擬議附屬停車場的回應(d)。 |
| **R80**<br><br>(個別人士) | 申述理由<br>(a) 附近一帶有其他地點可供興建停車場，而周邊地區的學校已足夠有餘。長遠而言，擬議發展項目會影響附近現有居民的福祉。為公眾健康着想，以及盡量減少對該區造成的干擾，應選用遠離私人住宅發展項目的空置政府用地作擬議發展之用。 | (a) 請參閱上文對 **R3** 有關選址的回應(a)及(b)、對 **R5 至 R11** 有關擬議學校的回應(j)、對 **R12** 有關環境方面的回應(a)，以及對 **R33 至 R38** 有關擬議附屬停車場的回應(d)。 |
| **R81**<br><br>(個別人士) | 申述理由<br>(a) 新峰花園及承峰有超過 33 座，再加上馬窩的多間村屋，該區已有大量人口。此外，由於附近一帶缺乏運輸設施，再增建 3 幢公營房屋樓宇會令周邊環境更加擁擠。根據目前配套設施的供應，不應提出在該區興建擬議房屋發展項目。<br><br>(b) 附近一帶有多個臨時露天停車場。沒有 | (a) 請參閱上文對 **R3** 有關選址的回應(a)及(b)、對 **R5 至 R11** 有關交通方面的回應(a)、對 **R5 至 R11** 有關視覺方面的回應(g)，以及對 **R16** 有關闢設配套設施的(b)。<br><br>(b) 請參閱上文對 **R3** 有關選址及砍伐樹木 |

| 申述編號<br>TPB/R/S/TP/29- | 申述事項 | 對申述作出的回應 |
|---|---|---|
| | 需要砍伐多棵古樹，也不用浪費公共資源發展有關用地和進行地盤平整工程。 | 的回應(a)至(c)。 |
| | (c) 香港美國學校(Amercian School Hong Kong)在一間空置多年的前公立學校辦學。隨着學齡人口不斷下降，實際上並無需要興建多一間學校。 | (c) 請參閱上文對 **R5 至 R11** 的回應(j)。 |
| | (d) 擬議的學校和停車場大樓過於貼近承峰及御峰豪園，會對周邊地區造成負面的視覺影響。 | (d) 請參閱上文對 **R5 至 R11** 的回應(g)。 |
| **R82**<br><br>(個別人士) | 申述理由<br>(a) 由於附近已有很多停車場，因此無需闢設更多停車場。 | (a) 請參閱上文對 **R33 至 R38** 的回應(d)。 |
| | (b) 擬議發展會帶來滋擾，並影響現有居民的生活。 | (b) 請參閱上文對 **R17** 的回應(a)。 |
| | (c) 由於大埔已有很多空置學校，因此無需在該區興建更多學校。政府應確保現有的學校處所得到充分利用，避免浪費公 | (c) 請參閱上文對 **R5 至 R11** 的回應(j)。 |

| 申述編號<br>TPB/R/S/TP/29- | 申述事項 | 對申述作出的回應 |
|---|---|---|
| | 共資源。 | |
| **R83**<br><br>(個別人士) | 申述理由<br>(a) 周邊地區(即運頭塘巴士總站和沿馬窩路一帶的地區)及吐露港公路九龍方向的交通已十分擠塞，在繁忙時間尤甚。該區已有很多大規模的房屋發展。擬議公營房屋發展必然導致行人流量和交通流量增加。配套和運輸設施不能應付所產生的額外交通流量，必然導致周邊地區(包括達運道和運頭塘巴士總站)和吐露港公路交通擠塞，對當區居民造成極大的不便和增加交通時間成本。<br><br>(b) 發展有關用地需要砍伐過千棵樹木。<br><br>(c) 擬議高層公營房屋發展對周邊地區造成負面視覺影響。 | (a) 請參閱上文對 **R5 至 R11** 的回應(a)、**R44** 有關交通方面的回應(b)，以及 **R16** 有關闢設配套設施的回應(b)。<br><br>(b) 請參閱上文對 **R3** 的回應(c)。<br><br>(c) 請參閱上文對 **R5 至 R11** 的回應(g)。 |
| **R84**<br><br>(個別人士) | 申述理由<br>(a) 交通基礎設施不足會導致交通擠塞。 | (a) 請參閱上文對 **R5 至 R11** 的回應(a)。 |

| 申述編號<br>TPB/R/S/TP/29- | 申述事項 | 對申述作出的回應 |
|---|---|---|
| | (b) 如有村巴服務，而巴士會停在南運路而非大埔墟鐵路站，會對將來的居民帶來不便。但是，若提供新的小巴／巴士服務，則對其他屋苑的現有居民不公平。此外，申述人亦質疑新達廣場是否能夠充分滿足居民的日常需要。若否，則應提供公共交通服務，方便居民前往生活配套點，例如大埔中心和大埔墟街市等。 | (b) 請參閱上文對 **R5 至 R11** 有關公共交通服務的回應(c)和 **R16** 有關零售設施的提供的回應(b)。 |
| **R85**<br><br>(個別人士) | 申述理由<br>(a) 馬窩路將會有一個新的發展，提供約1 000 個單位(即大埔市地段第 243 號)。加上新峰花園現有的住宅羣，單靠馬窩路作為車輛通道，必然會加重該區的負擔，令交通擠塞的情況加劇。<br><br>(b) 運頭塘邨的現有設施只足以應付現有居民的需要。擬議發展會增加現有設施的負擔。<br><br>(c) 有關用地原本劃為「綠化地帶」，把該用地改劃作住宅發展，會完全改變環 | (a) 請參閱上文對 **R5 至 R11** 的回應(a)。<br><br>(b) 請參閱上文對 **R16** 的回應(b)。<br><br>(c) 請參閱上文對 **R3** 有關選址的回應(a)及(b)、對 **R5 至 R11** 有關視覺方面的回 |

| 申述編號<br>TPB/R/S/TP/29- | 申述事項 | 對申述作出的回應 |
|---|---|---|
| | 境。41 層高的大廈會對附近的住宅發展造成負面的視覺、環境和通風影響。 | 應(g)、對 **R12** 有關環境方面的回應(a)，以及對 **R17** 有關通風方面的回應(c)。 |
| | (d) 擬議發展需要砍伐大量樹木，會嚴重影響現有的自然環境和生態。 | (d) 請參閱上文對 **R3** 有關選址、生態和砍伐樹木的回應(a)至(c)。 |
| **R86**<br><br>(個別人士) | 申述理由<br>(a) 擬議發展會嚴重影響附近當區居民的生活質素。 | (a) 請參閱上文對 **R12** 的回應(a)。 |
| **R87**<br><br>(個別人士) | 申述理由<br>(a) 道路狹窄，而且擬議發展會造成屏風樓，影響該區的通風。此外，人口過多亦會影響該區的交通情況。 | (a) 請參閱上文對 **R5 至 R11** 有關交通方面的回應(a)，以及對 **R17** 有關通風方面的回應(c)。 |
| **R88**<br><br>(個別人士) | 申述理由<br>(a) 吐露港公路現時的容量已不能應付更多來自沙田和新界北新發展的交通流量。 | (a) 請參閱上文對 **R5 至 R11** 的回應(a)和對 **R44** 的回應(b)。 |
| | (b) 有關改劃原本屬「綠化地帶」用地的建議，會令該處出現高密度的高樓發展，擬議發展與周邊發展並不協調。達運道 | (b) 請參閱上文對 **R5 至 R11** 有關視覺方面和發展密度的回應(g)及(k)。 |

| 申述編號<br>TPB/R/S/TP/29- | 申述事項 | 對申述作出的回應 |
|---|---|---|
| | 把桃源洞和附近的私人發展(例如新峰花園)與運頭塘的公營房屋發展分隔開。桃源洞的發展在密度和高度方面都應屬低水平，而其高度應稍低於鄰近的私人發展，以維持該區梯級式的城市設計，務求達至環境更佳的設計和避免屏風樓設計。 | |
| **反對修訂項目 B** | | |
| **R89 至 R113 及 R116 至 R161**<br><br>(個別人士) | 申述理由<br>(a) 項目 B1 及／或 B2 的擬議發展密度／地積比率過低。興建新的鐵路站後，該區的交通情況可獲改善，因而能容納更多人口。應採納較高的發展密度／地積比率，以提供更多房屋單位應付迫切的房屋需求，以及更有效善用珍貴的土地資源。 | (a) 2021 年《施政報告》宣布，政府會邀請港鐵公司，研究以教大運動中心現有用地為基礎，興建新的科學園／白石角車站，亦會善用車站用地與毗鄰土地的發展潛力，提供更多房屋及區內居民需要的泊車位、商鋪和公共設施。港鐵公司現正進行研究，現階段尚未有研究結果。<br><br>項目 B1 及 B2 旨在落實小組委員會就一宗第 12A 條申請(編號 Y/TP/28)作出的決定。獲批准的申請所建議的發展密 |

| 申述編號<br>TPB/R/S/TP/29- | 申述事項 | 對申述作出的回應 |
|---|---|---|
| | | 度相等於 3.6 倍的地積比率。由申請人提交的技術評估已證明增加發展密度的建議在技術上可行，而且就環境而言亦屬可以接受。然而，申述人並沒有提交技術評估，以證明即使進一步增加發展密度，在交通與環境方面，以及對基礎設施的供應情況，亦不會造成無法克服的問題。因此，現階段按建在修訂所涉用地採用更高的的地積比率，實屬言之過早。 |
| | 申述人的建議／方案<br>(b) 修訂所涉用地應採納較高的發展密度／地積比率，例如把地積比率訂為 5 至 7 倍不等。(**R89 至 R100、R102、R103、R116 至 R123、R140 至 R149**) | (b) 項目 B1 及 B2 用地的最大總樓面面積，分別訂為 50 981 平方米及 80 217 平方米(每塊用地的地積比率相等於 3.6 倍)，而上述的最大總樓面面積是根據獲批准的申請(編號 Y/TP/28)的發展計劃而釐定。申述人並沒有提交技術評估以支持其提出應進一步增加最大總樓面面積／地積比率的建議。 |
| | (c) 既然會有新的鐵路站，建議應把公營房 | (c) 根據獲批准的申請(編號 Y/TP/28)，申請人建議把「住宅(乙類)11」用地內的 |

| 申述編號<br>TPB/R/S/TP/29- | 申述事項 | 對申述作出的回應 |
|---|---|---|
| | 屋的地積比率訂為 5 倍或以上。**(R101)** | 所有私人地段交還給政府，並保留「住宅(乙類)12」用地作私人住宅發展。完成換地申請程序後，政府會決定適合在「住宅(乙類)11」用地興建的房屋類型。申述人並沒有提交技術評估，以證明即使進一步增加發展密度，在交通與環境方面，以及對基礎設施的供應情況，亦不會造成無法克服的問題。因此，現階段按建議在修訂所涉用地採用更高的地積比率，實屬言之過早。 |
| **R114 及 R115**<br><br>(個別人士) | 申述理由<br>(a) 有見及對房屋單位的需求增加，以及附近擬興建新的港鐵站，修訂所涉用地適合作住宅發展。 | (a) 修訂所涉用地在很久以前已規劃作住宅用途。有關用地於 1983 年最先被劃為「住宅(丙類)」地帶，隨後於 2016 年改劃為「住宅(丙類)10」地帶。項目 B1 及 B2 旨在落實獲批准的申請(編號 Y/TP/28)，以把修訂所涉用地改劃為「住宅(乙類)11」地帶及「住宅(乙類)12」地帶，並增加發展密度，將地積比率由 1.2 倍增加至 3.6 倍。 |

| 申述編號<br>TPB/R/S/TP/29- | 申述事項 | 對申述作出的回應 |
|---|---|---|
| 反對修訂項目 **A**、**B1** 及 **B2** | | |
| **R162**<br><br>(個別人士) | 申述理由<br>(a) 擬議發展會對交通情況造成影響。 | (a) 關於項目 A：<br>請參閱上文對 **R5 至 R11** 的回應(a)。<br>關於項目 B1 及 B2：<br>申請人在規劃申請的階段，已經提交多項技術評估(包括交通影響評估及環境評估)，並已提交保育樹木建議，以證明在落實相關的緩解措施後，擬議發展便不會對周邊地區的交通、環境及景觀造成負面影響。相關政府部門(包括運輸署、環保署、漁護署及規劃署城市設計及園境組)對改劃用途地帶建議及已提交的技術評估不表反對／沒有負面意見。 |
| | (b) 周邊地區的配套設施不足。 | (b) 關於項目 A：<br>請參閱上文對 **R16** 的回應(b)。<br>關於項目 B1 及 B2：<br>上文對 **R16** 有關大埔區內政府、機構及社區設施／休憩用地、社會福利設施及醫療設施供應情況的回應(b)的第(i)、(ii)及(iv)項，亦適用於項目 B1 及 |

| 申述編號<br>TPB/R/S/TP/29- | 申述事項 | 對申述作出的回應 |
|---|---|---|
| | | B2。<br><br>至於項目 B1 及 B2 用地附近配套設施(例如零售商店及食肆)的提供方面，在東南面博研路／優景里的「住宅(乙類)9」用地內的住宅發展，以及位於吐露港公路對面白石角地區的「住宅(乙類)3」和「住宅(乙類)4」用地內的住宅發展項目(即海鑽•天賦海灣及逸瓏灣)，將會／已經提供非住用樓面面積，以滿足這方面的需求。此外，當局會藉此機會在新鐵路站用地與區內其他具潛力的用地為居民提供更多泊車位、商鋪和公共設施。 |
| **R163**<br><br>(個別人士) | 申述理由<br>(a) 關注擬議發展對交通和環境造成的影響。 | (a) 關於項目 A：<br>請參閱上文對 **R5 至 R11** 有關交通方面的回應(a)，以及對 **R17** 有關環境方面的回應(a)。<br>關於項目 B1 及 B2：<br>請參閱上文對 **R162** 的回應(a)。 |

| 申述編號<br>TPB/R/S/TP/29- | 申述事項 | 對申述作出的回應 |
|---|---|---|
| | 申述人的建議<br>(b) 應把用地保留作「綠化地帶」。 | (b) 請參閱上文對 **R3** 的回應(a)。 |
| **R164**<br><br>(個別人士) | 申述理由<br>(a) 周邊地區的配套設施不足。 | (a) 關於項目 A：<br>請參閱上文對 **R16** 的回應(b)。<br>關於項目 B1 及 B2：<br>請參閱上文對 **R162** 的回應(b)。 |
| **R165**<br><br>(個別人士) | 申述理由<br>(a) 擬議發展會造成負面的環境、噪音和交通影響，同時須砍伐樹木。 | (a) 關於項目 A：<br>請參閱上文對 **R3** 有關砍樹的回應(c)；對 **R5 至 R11** 有關交通方面的回應(a)，以及對 **R17** 有關環境方面所作的回應(a)。<br>有關項目 B1 及 B2：<br>請參閱上文對 **R162** 的回應(a)。 |
| **R166**<br><br>(個別人士) | 申述理由<br>(a) 區內交通設施不能應付大量新增人口的需求。 | (a) 關於項目 A：<br>請參閱上文對 **R5 至 R11** 的回應(a)。<br>關於項目 B1 及 B2：<br>請參閱上文對 **R162** 的回應(a)。 |

| 申述編號<br>TPB/R/S/TP/29- | 申述事項 | 對申述作出的回應 |
|---|---|---|
| **R167**<br><br>(個別人士) | 申述理由<br>(a) 大埔第 9 區擬建的新公營房屋有 10 座之多，已屬過度發展。<br><br>(b) 前往九龍方向的交通已非常擠塞，白石角又有大量新住宅單位相繼落成。因此，在沒有附加配套設施的情況下，不應再興建新屋村。<br><br>(c) 擬議發展將破壞天然環境。 | (a) 有關項目 A：<br>請參閱上文對 **R3** 的回應(a)。<br>有關項目 B1 及 B2：<br>請參閱上文對 **R162** 的回應(a)。<br><br>(b) 有關項目 A：<br>請參閱上文對 **R5 至 R11** 有關交通方面的回應(a)，以及對 **R16** 有關闢設配套設施的回應(b)。<br>有關項目 B1 及 B2：<br>請參閱上文對 **R162** 的回應(a)及(b)。<br><br>(c) 有關項目 A：<br>請參閱上文對 **R3** 的回應(a)及(c)。<br>有關項目 B1 及 B2：<br>請參閱上文對 **R162** 的回應(a)。 |

| 申述編號<br>TPB/R/S/TP/29- | 申述事項 | 對申述作出的回應 |
|---|---|---|
| **R168**<br><br>(個別人士) | 申述理由<br>(a) 擬議發展會導致交通擠塞。 | (a) 有關項目 A：<br>請參閱上文對 **R5 至 R11** 的回應(a)。<br>有關項目 B1 及 B2：<br>請參閱上文對 **R162** 的回應(a)。. |
| **R169**<br><br>(個別人士) | 就項目 A 提出的申述理由<br>(a) 有關用地據稱是一個面積 1.95 公頃的林地，具中等的生態價值，但申述人懷疑該處實際上是生機蓬勃的生態系統。<br><br>儘管研究報告的結果經常指所找到的樹木並非名木，但往往事實並非如此。舉例說，在將軍澳的「綠化地帶」用地發現珍貴土沉香和其他稀有樹種後，城規會拒絕批准擬議發展。<br><br>位於蓮澳的擬議林地／樹木補償種植區遠離有關用地，這項緩解措施的效果成疑。此外，位於蓮澳的擬議林地／樹木補償種植區亦劃為「綠化地帶」，申述人質疑將來可能會被發展商透過規劃申請發展該 | (a) 請參閱上文對 **R3** 的回應(c)至(e)。 |

| 申述編號<br>TPB/R/S/TP/29- | 申述事項 | 對申述作出的回應 |
|---|---|---|
| | 處。<br><br>位於用地東南面的「綠化地帶」餘下部分有動植物會受到光、噪音和交通產生的嚴重污染所影響，無法維持該處現有生物多樣性。 | |
| | (b) 擬議發展項目會遮擋山脊線，情況不能接受。現有公營房屋發展項目的建築物高度限為主水平基準上 110 米，位置與市中心非常接近。在住宅樓宇附近闢建兩所較矮的學校和停車場大廈可解決與鄰近低至中層發展彼此不協調情況的說法並不合理。根據初步景觀及視覺影響評估的觀景點 VP 2.4 的景觀顯示，大部分剩餘的山脊線景觀會被擬議發展項目遮擋。新界的山脊線應如九龍和港島的山脊線般受到同等的保護。 | (b) 請參閱上文對 **R5 至 R11** 的回應(g)。觀景點 2.4(**圖 H-2d**) 現有景觀主要包括大埔南的城市景觀、中距離的錦山天然山坡，以及遠距離的大帽山天然山坡。雖然擬議發展會遮擋大帽山部分山脊線及山坡的景觀，但錦山的天然山坡不會受到影響。規劃署城市設計及園境組對項目 A 沒有負面意見。 |
| | (c) 擬議發展沒有提供籃球場，擬議康樂活動局限於平台進行，而該處會大量鋪築地面，與大自然毫無接觸。 | (c) 房屋署將根據《香港規劃標準與準則》的規定，在擬議發展提供附屬康樂設施，服務新建公營房屋的居民，亦建議闢設可供不同年齡組別的市民享用的公用遊樂區。 |

| 申述編號<br>TPB/R/S/TP/29- | 申述事項 | 對申述作出的回應 |
|---|---|---|
| | | 擬議發展會提供園景區，供居民進行各類戶外活動。至於所設康樂設施的具體類別，則有待詳細設計階段才作決定。除此之外，馬窩路對面的馬窩路花園內也設有籃球場及各類康樂設施。 |
| | 有關項目 B 的申述理由<br>(d) 在過去幾年，修訂所涉用地的發展密度曾屢次調高。預計日後的發展商會進一步要求增加修訂所涉用地的發展密度，應付房屋需要。 | (d) 項目 B1 及 B2 旨在落實小組委員會就第 12A 條申請(編號 Y/TP/28)作出的決定。倘日後的項目倡議人欲進一步增加發展密度，便須提交規劃申請，並提出充分規劃理據連同技術評估，以支持其建議。城規會將按每宗申請的個別情況作出考慮。 |
| | 有關所有項目的申述理由<br>(e) 根據《香港規劃標準與準則》，幼兒照顧設施、社區照顧設施和安老院舍的供應均屬不足，但擬議發展未有回應有關設施的短缺情況。 | (e) 在項目 A、B1 及 B2 用地的擬議房屋發展已加入社署要求闢設的各類社會福利設施(不少於整體住用總樓面面積的 5%)。雖然大埔區的社會福利設施(包括幼兒中心、社區照顧服務設施及安老院舍)均有短缺，但提供這些設施是長遠的目標，而設施的實際供應情況會於規劃和發展過程中，經由社署適當考慮後才 |

| 申述編號<br>TPB/R/S/TP/29- | 申述事項 | 對申述作出的回應 |
|---|---|---|
| | | 作決定。這些設施的供應應由相關政府部門／決策局審慎規劃／檢視。如有機會，可在日後的發展／重建項目加入以處所為基礎的政府、機構及社區設施。政府會繼續採取多管齊下的方式，透過長、中及短期策略，物色合適用地或處所，以提供更多福利服務。 |
| **R170**<br><br>(香港中華煤氣有限公司) | 就項目 A 提出意見<br>(a) 沿吐露港公路鄰近擬議發展有一條高壓煤氣輸送管，而且該區的人口日後會大增，因此項目倡議人應進行定量風險評估，以評估潛在風險並釐定須採取的緩解措施。項目倡議人應在設計和施工階段徵詢香港中華煤氣有限公司的意見和與其進行協調，並按情況採取保護措施。 | (a) 工程可行性研究的初步定量風險評估所得結論指出，擬議發展帶來新增人口所造成的整體風險水平會維持在可接受的範圍，符合《香港風險指引》和其他相關指引，無須採取緩解措施。環保署和機電工程署對初步定量風險評估的結果沒有負面意見。 |
| **R171**<br><br>(香港鐵路有限公司) | 就項目 B 提出意見<br>(a) 修訂所涉用地靠近東鐵線，會對日後居民造成不良的噪音影響。日後的發展項目倡議人應自費進行詳細的鐵路噪音影響評估，並落實任何必要的消減噪音措 | (a) 在處理批地的過程中，當局將會在「住宅(乙類)11」和「住宅(乙類)12」地帶的批地文件中加入規管日後發展的條款，訂明必須提交相關技術評估(包括詳 |

| 申述編號<br>TPB/R/S/TP/29- | 申述事項 | 對申述作出的回應 |
|---|---|---|
| | 施，以確保全面符合相關的法定要求。 | 細的噪音影響評估)，以及落實評估報告提出的緩解措施。 |

(2) 一份就申述提交的有效意見(**TPB/R/S/TP/29-C1**)由一名申述人提交(**R169**)：

| 意見編號<br>TPB/R/S/TP/29- | 有關申述 | 意見摘要 | 對意見作出的回應 |
|---|---|---|---|
| **C1**(即 **R169**)<br><br>(個別人士) | 無 | (a) 關於項目 A：<br>支持由環保團體及區內居民提交有關對生態系統影響和翠綠景致盡失的申述，亦支持該些質疑是否需要興建擬議小學的申述。<br><br>(b) 關於項目 B1 及 B2：<br>表示反對的申述提出進一步增加地積比率，而他們提交的資料並未表明個別人士與發展商之間的關係。 | (a) 請參閱上文對 **R3 及 R4**(由環保團體提交)的回應，以及對 **R5 至 R11** 有關擬議學校的回應(j)。<br><br>(b) 請參閱上文對 **R89 至 R113 和 R116 至 R161** 以及 **R114 及 R115** 對有關發展密度的回應。 |

2021 年 8 月 27 日城市規劃委員會鄉郊及
新市鎮規劃小組委員會會議記錄的摘錄

## 沙田、大埔及北區

### 議程項目 7A

[公開會議]
擬修訂《大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/28》
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 7/21 號)

35. 秘書報告，擬議修訂主要涉及兩幅位於大埔的用地，包括一幅供香港房屋委員會(下稱「房委會」)發展公營房屋的用地(輔以由土木工程拓展署進行的工程可行性研究)，以及一幅屬已同意的第 12A 條申請(編號 Y/TP/28)用地，而有關的申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司豐樂發展有限公司提交，而艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是擔任申請人顧問的其中一家公司。下列委員已就此議項申報利益：

| | | |
|---|---|---|
| 侯智恒博士 | – | 過往曾與恒基公司有業務往來；為香港大學僱員，該大學過往曾接受恒基公司主席家人的捐獻；目前與土木工程拓展署進行合約研究計劃；以及過往與艾奕康公司有業務往來； |
| 謝俊達先生<br>*(以民政事務總署總工程師(工程)的身分)* | – | 為民政事務總署署長的代表，而民政事務總署署長是房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員； |
| 廖凌康先生 | – | 為香港理工大學校董會成員，而該大學先前曾獲恒基公司的贊助； |

| | | |
|---|---|---|
| 張國傑先生 | – | 其公司目前與房委會及恒基公司有業務往來； |
| 郭烈東先生 | – | 其任職的機構在房委會協助下營運社會服務隊，亦曾公開向房委會申請撥款； |
| 李國祥醫生 | – | 為香港理工大學校董會副主席，該大學過往曾接受恒基公司的贊助； |
| 倫婉霞博士 | – | 在大埔擁有一個物業； |
| 黃天祥博士 | – | 目前與房委會有業務往來； |
| 黃元山先生 | – | 為房委會資金管理附屬小組委員會委員；以及 |
| 袁家達先生 | – | 為香港藝術中心監督團成員，該中心過往曾接受恒基公司一名執行董事的捐獻。 |

36. 小組委員會備悉，郭烈東先生及李國祥醫生因事未能出席會議。

37. 小組委員會備悉，根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)的辦事程序與方法，由於建議的修訂(包括有關公營房屋發展的修訂)屬規劃署建議對分區計劃大綱圖作出的修訂，委員就此議項申報與房委會有關的利益只須記錄在案，而他們可留在席上。由於廖凌康先生及袁家達先生所涉利益間接，而侯智恒博士和張國傑先生並無參與涉及恒基公司的建議修訂項目，以及倫婉霞博士擁有的物業並非直接望向建議修訂項目的用地，小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

38. 下列政府部門的代表及顧問此時獲邀到席上：

***規劃署***

朱霞芬女士 – 沙田、大埔及北區規劃專員

陳卓玲女士 – 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區

***土木工程拓展署***

杜琪鏗先生 – 工程項目組長／工程項目

陳振平先生 – 高級工程師／工程項目

***房屋署***

張明麗女士 – 高級規劃師

李家琪女士 – 規劃師

***運輸署***

彭曉峯先生 – 工程師／大埔

***顧問***

周仁傑先生、馮政傑先生 – 阿特金斯顧問有限公司(下稱「阿特金斯公司」)

39. 主席歡迎各人到席，並請政府部門的代表向委員簡介這份文件。沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士借助投影片，按文件詳載的內容陳述建議的修訂項目，要點如下：

*背景*

(a) 為應付社會對房屋用地的迫切需求，當局已在大埔第 6 區桃源洞馬窩路物色一幅「綠化地帶」用地發展公營房屋，以提供約 2 400 個單位，並闢設府、機構及社區設施和社會福利設施；

(b) 二零二一年六月十一日，小組委員會同意一宗第12A條申請(編號 Y/TP/28)，把位於蕉坑附近優景里的一幅用地由「住宅(丙類)10」地帶改劃為「住宅(乙類)11」地帶及「住宅(乙類)12」地帶，供發展私人住宅，以提供共2 198個單位；

*建議的修訂*

(c) 修訂項目 A(面積約 3.87 公頃)－把位於桃源洞馬窩路的一幅土地由「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)10」地帶，並把最高地積比率限為 6.8 倍，最高建築物高度限為主水平基準上135米；

(d) 修訂項目 B1 及 B2(面積約 3.64 公頃)－把位於蕉坑附近優景里的一幅土地由「住宅(丙類)10」地帶分別改劃為「住宅(乙類)11」地帶(修訂項目 B1)，最大總樓面面積限為 50 981 平方米及最高建築物高度限為主水平基準上 55 米，以及改劃為「住宅(乙類)12」地帶(修訂項目 B2)，最大總樓面面積限為 80 217 平方米，最高建築物高度限為主水平基準上65米；

*技術評估*

(e) 土木工程拓展署就擬議公營房屋發展項目(即修訂項目 A)進行的工程可行性研究涵蓋多項技術評估，包括交通、環境、視覺、通風、景觀、生態、基礎設施、風險和土地需求等方面。研究的結論是，擬議發展沒有無法克服的技術問題；

(f) 申請人就改劃申請(即修訂項目 B1 及 B2)提交的技術評估顯示，擬議的房屋發展在各方面都不會造成無法克服的影響；

*政府、機構及社區設施和休憩用地的供應*

(g) 經考慮有關的建議修訂後，當局認為，根據《香港規劃標準與準則》的規定，現有和計劃闢設的政

府、機構及社區設施和休憩用地大致足以應付整體規劃人口所需。雖然社福設施有短缺情況，但社會福利署要求闢設的各項社福設施均已納入修訂項目所涉的擬議房屋發展之內。大埔規劃區內已規劃的地區休憩用地和鄰舍休憩用地有供應過剩情況。

*部門回應*

(h) 相關的政府政策局及部門對擬議修訂不表反對或沒有負面意見；以及

*諮詢*

(i) 當局曾於二零二一年七月二十日諮詢大埔區議會轄下的規劃、房屋及工程委員會，但議員以地區諮詢不足為理由通過動議，反對修訂項目 A。二零二一年七月二十六日，當局諮詢大埔鄉事委員會。委員普遍支持修訂項目 A，並就修訂項目 B1 及 B2 提出意見。此外，當局於二零二一年八月十九日收到大埔南分區委員會副主席來信，副主席表示關注修訂項目 A。相關決策局／部門的主要意見及回應載於文件第 10 段。

40. 規劃署的代表簡介完畢，主席請委員提問。

[伍穎梅女士此時離席。]

41. 一些委員就修訂項目 A 提出下列問題：

(a) 據知當局將會興建一間有 18 個課室的小學，大埔是否有小學短缺問題；

(b) 位於用地以東的住宅發展項目德雅苑，其發展密度為何；

(c) 用地附近有何政府、機構及社區設施；

(d) 文件第 4.9(c)段所載擬議交通安排和擬議專用無阻行車線的詳情；

(e) 據悉當局建議把用地以西約 1.45 公里的蓮澳的一幅未撥用政府土地用作闢設林地補償區，當局不選擇在現時這幅用地上補種樹木的原因為何；

(f) 從文件圖 9 可見，林地補償區呈不規則形狀，是否有空間可以加大林地補償區，使林地的覆蓋範圍更廣泛和更連貫；以及

(g) 如何確保林地補償區日後不受任何發展項目影響。

42. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士、土木工程拓展署工程項目組長／工程項目杜琪鏗先生、土木工程拓展署高級工程師／工程項目陳振平先生及阿特金斯公司馮政傑先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

(a) 根據《香港規劃標準與準則》，若只考慮大埔分區計劃大綱圖覆蓋範圍內的規劃人口(預計約為 299 000 人)，小學課室有供應過剩情況。不過，若以大埔區議會範圍內的規劃人口(約 423 0000 人)作為考慮，則實際上大約缺少七個小學課室；

(b) 德雅苑位於「住宅(甲類)」地帶。分區計劃大綱圖的《註釋》訂明，該地帶的最高住用地積比率限為 5 倍或最高非住用地積比率限為 9.5 倍；

(c) 用地附近現時有多項政府、機構及社區設施，例如仁愛堂賽馬會田家炳綜合青少年服務中心、長者鄰舍中心／鄰里社區中心、郵局、學校和幼稚園。此外，擬興建的公營房屋發展項目亦會提供一間有 18 個課室的小學、長者設施、幼兒照顧設施及復康設施；

(d) 擬議的公營房屋發展項目會經由馬窩路前往。毗連的馬成徑則建議改建為擬議小學的車輛通道，並會加設行人路和路旁停車處。為應付擬議公營房屋發

展帶來的額外交通流量和公共交通需求，已進行的初步交通影響評估建議就位於馬窩路／達運道、達運道／南運路及廣福道迴旋處的三個現有主要路口和緊鄰馬窩路用地北面的巴士站進行道路改善計劃。建議在現時廣福道迴旋處的廣宏街路口闢設供左轉的專用無阻行車線，以便把廣宏街往吐露港公路方向的交通從廣福道迴旋處分流開來；

(e) 由於當局擬就擬議的公營房屋發展項目進行地盤平整工程，無法在原址作出林地補償，故建議把位於用地以外一幅面積不少於 1.95 公頃和長滿灌木及草的土地闢作林地補償區，並按不少於 1：1 的比率進行補償種植，以補回約 990 棵在發展用地內被砍掉的樹木；

(f) 林地補償區以東及以南的土地均由私人擁有或坐落在郊野公園範圍之內，因此無論向東或向南擴展都不可行。儘管如此，可研究向西擴展林地補償區的範圍，惟須與負責護理林地補償區內所種樹木的當局達成協議；以及

(g) 由於林地補償區的位置偏遠，基礎設施匱乏，日後任何發展都不大可能會對其造成干擾。

43. 主席總結表示，委員普遍支持修訂項目 A 的擬議公營房屋發展項目，並察悉土木工程拓展署會在詳細設計階段研究在該項目下擴展林地補償區是否可行。至於修訂項目 B，在分區計劃大綱圖加入該項目旨在反映小組委員會於二零二一年六月十一日已充分討論並同意的一項改劃申請。

44. 經商議後，小組委員會決定：

(a) 同意建議對《大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/28》作出的修訂，並同意載於文件附件 II 的《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/28A》(展示後將重新編號為 S/TP/29)及文件附件 III 的《註釋》適宜根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示；以及

(b) 採納文件附件 IV 所載《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/28A》(展示後將重新編號為 S/TP/29)經修訂的《說明書》，以說明城市規劃委員會(下稱「城規會」)就該圖上各土地用途地帶所訂的規劃意向和目標，並同意經修訂的《說明書》適宜連同該分區計劃大綱圖一併展示。

45. 委員備悉，按照一般做法，在根據條例公布分區計劃大綱草圖前，城規會秘書處會詳細檢視草圖，包括《註釋》和《說明書》，如有需要，會作微調，若有重大修訂，會提交城規會考慮。

[主席多謝政府部門的代表及顧問出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

2021年10月18日收到來自大埔南分區委員會主席的信件連同大埔南分區委員會 2021年8月25日會議記錄的摘錄

城市規劃委員會文件第**10816**號
附件**VI**

# 大埔南分區委員會
# Tai Po South Area Committee

通訊處：新界大埔汀角路1號大埔政府合署2樓
c/o 2/F, Tai Po Government Offices Building, 1 Ting Kok Road, Tai Po, N.T.

檔號：(　) in HAD TP CA/11/25/5/1 Pt. 1
電話：2654 1259
傳真：2652 1187

新界沙田上禾輋路1號
沙田政府合署13樓
沙田、大埔及北區規劃處
沙田、大埔及北區規劃專員
朱霞芬女士
(經辦人：陳卓玲女士)

朱專員：

**大埔南分區委員會對大埔桃源洞公營房屋發展規劃的意見**

大埔南分區委員會("本會")於2021年8月25日召開第二次會議，在會議上，委員就大埔桃源洞公屋發展規劃("該規劃")對周邊社區的影響發表意見。經討論後，委員一致同意把會上所收集到的意見以書面形式向 貴處轉達，以供考慮。有關的意見請參閱夾附的文件一及二。

2. 希望 貴處在處理該規劃及修訂《大埔分區計劃大綱核准圖》時，可以考慮本會委員的意見。如就本函內容有查詢，請致電與大埔民政事務處聯絡主任何璋明先生(2654 1236)或曾威海先生(2654 1259)聯絡。

大埔南分區委員會主席
胡健民

附件：文件一-大埔南分區委員會副主席羅曉峰先生會議提案信件
文件二-大埔南分區委員會第二次會議會議記錄(節錄)(草擬)

2021年10月18日

致　大埔南分區委員會主席
胡健民先生, MH

## 強烈關注桃源洞公屋發展對社區的環境噪音、交通負荷、道路車位及公共文康設施等影響

早於2017年，本人曾在區議會上批評政府在桃源洞及周邊村加建大批插針樓，增加當區逾萬人口，是完全漠視當區承載力及居民感受；及後，2019年，發展局及規劃署到訪區議會，席間本人亦重申新峰一帶的社區設施及交通配套嚴重不足，亦指出根據規劃文件，把山坡改劃建屋，所涉及的土地平整及地基鞏固工程的所需技術較高，時間及成本亦相對地高，但對周邊的滋擾大，亦未能善用土地空間，故不建議有關方案。但當時政府回應本人，指有關規劃須等待可行性研究報告，故是項議題需留待下屆區議會方可討論。

然而，2020年新一屆區議會上場，從來有區議員主動地在議會上就桃源洞改建公屋一事作出關注和跟進工作，直到2020年年7月政府遞交相關文件時，仍如當初樣；更甚，本區代表新峰花園的區議員，亦早已辭職離任，將居民於不顧，議席懸空，當區居民的意見無從走入區議會之中，遑論向局方反映任何意見及訴求。

本人作為大埔南分區會成員及當區前任議員，盡能為新峰居民略盡綿力，故早前以自費方式，向該屋苑合共郵寄了1121份問卷，並在截止2021年8月11日，在成功回收的有效問卷共218份，當中有94%反對，在眾反對意見中，最受關注的便是交通設施不足及道路負荷兩大問題。

因此，本人特此來函，懇　希望將上述議題列入8月大埔南分區委員會會議中，邀請相關部門到本會作詳細解說，懇　主席予以批准。謝謝。

大埔南分區委員會 副主席
羅勵楓 謹啟

二零二一年八月十一日

~~上落客區分流至隧道網絡的其他出口。~~

29.陳笑權副主席建議康文署移除於富雅花園及大埔墟站的士站附近的花槽，並要求警方加強打擊邨巴上落客區附近的違泊問題。

30.主席表示，大埔區人口日漸增加，需要更完善的交通配套，並建議署方於大埔墟小巴站及巴士站上蓋提供更多泊車設施，方便市民轉乘鐵路。

**議程八： 要求在運頭街(大埔墟綜合大樓外)小巴站候車處加設上蓋 (文件 20/21 號)**

31.提案人葉俊傑委員簡介文件 20/21 號，並將運頭街修正為大埔鄉事會街。

32.運輸署李詠琛女士表示，專線小巴站上蓋是由專線小巴營運商出資或由民政事務總署審批小型工程計劃撥款興建，並已將委員意見轉交有關專線小巴營運商及民政事務總署。

33.大埔民政事務處方嵐女士表示需要檢視該項目是否屬於小型工程計劃範疇，並稍後再作回應。

34.主席建議方嵐女士於會後聯絡葉俊傑委員。

(會後補註：民政事務總署小型工程計劃不包括興建專線小巴站上蓋。 大埔民政事務處已於 2021 年 9 月 7 日回覆葉俊傑委員，如擬就大埔墟綜合大樓外近小巴站候車處加設避雨上蓋，可經大埔區議員向大埔區議會秘書處提交地區小型工程計劃建議書。)

**議程九： 要求政府對桃源洞公屋發展規劃對周邊社區的環境噪音、交通負荷、道路車位及公共文康設施需要等影響作詳細解說，以釋公眾疑慮 (文件 21/21 號、21a/21 號、21b/21 號及 21c/21 號)**

35.主席表示，由於提案人羅曉楓副主席因事離開會議，因此代為簡介文件 21/21 及 21a/21 號。

36.文春輝委員認為運房局的房屋規劃進退失據，建屋時沒有完善周邊的道路及基建，導致住戶入伙後面對各種交通問題，例如天鑽及荔枝山一帶只可以直接轉入吐露港公路的南行線，如要北行則需繞路至廣福邨。 文委員亦指出運房局沒有履行於寶鄉邨落成後建造廣福道行車橋的承諾。 另外，文委員建議規劃署在賣地時向私人發展商加設附帶條款，要求發展商投得土地的同時亦需完善周邊交通基建。 文委員認為規劃署應妥善進行規劃，否則日後市民及其他政府部門便承受項目衍生的問題，並要求規劃署派人出席會議。

37.陳笑權副主席不反對增建房屋，但認為政府不應先建屋，後考慮配套，並希望政府檢視該區連接吐露港公路的塞車問題，以及合法車位不足。 陳副主席建議興建行人天橋連接桃源洞及火車站，並希望政府能利用鄉郊地方廣闊的優勢改善區內配套。

38.文春輝委員認為政府可參考內地經驗，以大膽和創新的方式解決規劃問題。

39.麥成灝委員表示根據文件 21a/21 號，羅曉楓副主席向新峰花園居民就題述事項的問卷調查收到 94%反對意見，認為規劃署應派員出席會議，以釋除當區居民的疑慮。 另外，麥委員表示由於當區區議員職位懸空，故此要求秘書處向規劃署反映，將分區委員會的意見納入城規會考慮。

(會後補註：城規會已於 2021 年 9 月 17 日發出「大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/28 的修訂」邀請公眾作出申述。 此外，秘書處已於 2021 年 10 月 18 日去信規劃署轉達委員的意見。)

**議程十： 各政府部門報告**

A) 食物環境衞生署

40.王子聰先生表示 2021 年大埔區第一期滅鼠運動於 1 月 4 日至 3 月 12 日進行，期間在區內後巷、街市、熟食檔及地盤等約 4,700 多個地點放置毒餌及捕鼠器，共毀滅 68 個鼠洞、收集約 200 隻死老鼠及捕獲 129 隻活老鼠。 另外，王先生表示食環署亦向私人樓宇的物業管理公司、食肆負責人及街市檔販舉辦 12 次防治蟲鼠宣傳活動，並提供滅鼠資訊和建議。 王先生補充，2021 年大埔區第二期滅鼠運動於 7 月 5 日至 9 月 10 日期間進行。

B) 警務處

41.馮達仁先生表示警方在三月至六月期間，分別於創新路及科進路發出 522 張及約 1,400 張違例泊車告票，並會繼續於白石角一帶加強巡邏，如發現違規情況會立刻作出檢控行動。

42.何寶怡委員認為違泊情況雖有改善，但當警方沒有執勤時問題便故態復萌，並指出合法車位不足、駕駛者態度及鄰近國際學校家長接送子女時停車等候等都是違泊問題的主要成因，因此她希望其他政府部門能合力執法。

43.馮達仁先生表示警方在執勤時發現任何違例泊車行為都會無差別作出檢控，並指出經交通執法小隊一連串票控行動後，白石角違泊情況已持續改善。

# 大埔分區計劃大綱圖的主要社區設施及休憩用地供應

| 設施種類 | 《香港規劃標準與準則》 | 《香港規劃標準與準則》的要求(按規劃人口計算) | 供應 | | 剩餘／短缺(與已規劃的供應比較) |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 現有供應 | 已規劃供應(包括現有供應) | |
| 地區休憩用地 | 每100 000人10公頃# | 29.12公頃 | 41.28公頃 | 41.87公頃 | +12.75公頃 |
| 鄰舍休憩用地 | 每100 000人10公頃# | 29.12公頃 | 55.07公頃 | 60.30公頃 | +31.18公頃 |
| 中學 | 每40名12至17歲青少年設1間全日制學校課室 | 355間課室 | 566間課室 | 566間課室 | +211間課室 |
| 小學 | 每25.5名6至11歲兒童設1間全日制學校課室 | 463間課室 | 506間課室 | 614間課室 | +151間課室 |
| 幼稚園／幼兒園 | 每1 000名3至6歲以下兒童設34間課室 | 151間課室 | 221間課室 | 251間課室 | +100間課室 |
| 警區警署 | 每200 000至500 000人設1間 | 1間 | 1間 | 1間 | 0間 |
| 分區警署 | 每100 000至200 000人設1間 | 2間 | 1間 | 1間 | -1間 |
| 醫院 | 每1 000人設5.5張病牀^ | 1 646張病牀 | 1 599張病牀 | 2 399張病牀 | +753張病牀 |
| 診所／健康中心 | 每100 000人設1間 | 3間 | 2間 | 4間 | +1間 |
| 幼兒中心 | 每25 000名兒童設100個資助服務名額#@ | 1 165個名額 | 297個名額 | 689個名額 | -476名額 |

| 設施種類 | 《香港規劃標準與準則》 | 《香港規劃標準與準則》的要求(按規劃人口計算) | 供應 | | 剩餘／短缺(與已規劃的供應比較) |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 現有供應 | 已規劃供應(包括現有供應) | |
| 綜合青少年服務中心 | 每12 000名6至24歲人士設1間[#] | 4間 | 7間 | 7間 | +3間 |
| 綜合家庭服務中心 | 每100 000至150 000人設1間[#] | 2間 | 2間 | 2間 | 0間 |
| 長者地區中心 | 每個人口約170 000人或以上的新發展區設1間[#] | 不適用 | 1間 | 1間 | 不適用 |
| 長者鄰舍中心 | 每個人口15 000至20 000人的新建及重建房屋區羣設1間(包括公營及私營房屋)[#] | 不適用 | 7間 | 8間 | 不適用 |
| 社區照顧服務設施 | 每1 000名65歲或以上長者設17.2個資助服務名額[#*@] | 1 581個名額 | 365個名額 | 575個名額 | -1 006個名額 |
| 安老院舍 | 每1 000名65歲或以上長者設21.3個資助牀位[#@] | 1 958個牀位 | 805個牀位 | 1 159個牀位 | -799個牀位 |
| 圖書館 | 每200 000人設1間分區圖書館 | 1間 | 1間 | 2間 | +1間 |
| 體育中心 | 每50 000至65 000人設1間[#] | 4間 | 5間 | 7間 | +3間 |
| 運動場／運動場館 | 每200 000至250 000人設1個／1間[#] | 1個 | 1個 | 1個 | 0個 |

| 設施種類 | 《香港規劃標準與準則》 | 《香港規劃標準與準則》的要求(按規劃人口計算) | 供應 | | 剩餘／短缺(與已規劃的供應比較) |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 現有供應 | 已規劃供應(包括現有供應) | |
| 遊泳池場館—標準池 | 每287 000人設1個場館# | 1個 | 1個 | 2個 | +1個 |

註：

大埔規劃區的規劃居住人口將約為291 200人。如包括流動人口，整體規劃人口約為299 300人。所有人口數字已調整至最接近的百位數字。

# 有關要求不包括規劃流動人口。

^ 醫院病牀的供應由醫院管理局按區域評估。

* 社區照顧服務設施(包括中心為本及家居為本)的規劃標準是以人口為基礎。《安老服務計劃方案》對中心為本及家居為本的社區照顧服務的分配沒有硬性的規定。不過，一般來說，家居為本的服務及中心為本的服務分別滿足六成和四成社區照顧服務方面的需求。

@ 此乃長遠目標，在規劃和發展過程中，社會福利署會就實際提供的服務作出適當考慮。

**2022 年 3 月**