

TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 10816 號
供城市規劃委員會於 2022 年 3 月 11 日考慮

《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/29》

考慮申述編號 TPB/R/S/TP/29 - R1 至 R171
及意見編號 TPB/R/S/TP/29 - C1

《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/29》
考慮申述編號 R1 至 R171 及意見編號 C1

申述事項 (修訂項目)	申述人 (編號 TPB/R/S/TP/29-)	提意見人 (編號 TPB/R/S/TP/29-)
<u>項目 A：</u> 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。 <u>項目 B1 及 B2：</u> 把位於優景里一幅用地的北面部分和南面部分由「住宅(丙類)10」地帶分別改劃為「住宅(乙類)11」地帶和「住宅(乙類)12」地帶。	<u>總數：171</u> <u>支持(2)：</u> <u>支持項目 A</u> R1：個別人士 <u>支持項目 B1 及 B2</u> R2：豐樂發展有限公司 <u>反對(166)：</u> <u>反對項目 A(86)</u> R3：長春社 R4：嘉道理農場暨植物園公司 R5：毛家俊議員辦事處 R6 至 R88：個別人士 <u>反對項目 B1 及 B2(73)</u> R89 至 R161：個別人士 <u>反對所有項目(7)</u> R162 至 R168：個別人士	<u>總數：1</u> <u>反對並提供意見(1)：</u> <u>反對項目 A 並就項目 B1 及 B2 提供意見</u> C1：個別人士 (亦為 R169)

	<u>反對並提供意見(1)：</u> <u>反對項目 A 並就項目 B1 及 B2 提供意見(1)</u> R169：個別人士 <u>提供意見(2)：</u> <u>就項目 A 提供意見</u> R170：香港中華煤氣有限公司 <u>就項目 B1 及 B2 提供意見</u> R171：香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)	
--	---	--

1. 引言

1.1 2021 年 9 月 17 日，《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/29》(下稱「分區計劃大綱草圖」)(**附件 I**)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。修訂項目載於**附件 II** 的修訂項目附表，而修訂項目所涉地點的位置則在**圖 H-1a 及 H-1b** 上顯示。

1.2 在為期兩個月的法定展示期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)共收到 171 份有效的申述¹。2021 年 12 月 10 日，城規會公布有關申述，為期 3 個星期，讓公眾提出意見。在 3 個星期的展示期屆滿後，城規會收到一份就申述提出的有效意見。

¹ 在為期兩個月的法定展示期內，城規會共收到 177 份申述。2022 年 1 月 21 日，城規會根據條例第 6(2)條及 6(3)條，同意無須理會身分資料有遺漏的 6 份申述。

1.3 2022 年 1 月 21 日，城規會同意把所有申述及意見一併考慮。

1.4 本文件旨在提供資料，以便城規會考慮有關申述和意見。申述人和提意見人的名單載於**附件 III**²。這些申述和意見及政府回應的摘要載於**附件 IV**。申述用地的位置在**圖 H-1a**、**H-1b**、**H-2a**、**H-2b**、**H-3a** 及 **H-3b** 上顯示。城規會已根據條例第 6B(3)條，邀請申述人及提意見人出席會議。

2. 背景

位於馬窩路桃源洞的擬議公營房屋發展(項目 A)

2.1 2021 年《施政報告》再次重申安居對香港市民的重要性，並指出香港在房屋方面的核心問題是建屋土地供應不足。政府會繼續按照土地供應專責小組(下稱「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之餘，亦同時會繼續落實多項現行土地供應措施，務求縮窄土地供求的差距，並避免土地短缺問題惡化。其中，政府會持續檢討各項土地用途，包括「綠化地帶」用地。

2.2 為應付對建屋土地的迫切需求，當局在大埔第 6 區馬窩路桃源洞物色了一幅「綠化地帶」用地(**圖 H-1a**、**H-2a**、**H-3a** 及 **H-4a**)，以發展公營房屋(項目 A)。土木工程拓展署(下稱「土拓署」)已進行工程可行性研究，並就交通、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可能造成的影響進行技術評估。工程可行性研究所得結論指，擬議房屋發展並沒有無法克服的技術問題。預計擬議房屋發展總共可提供約 2 400 個公營房屋單位，容納約 6 480 人。

² 所有申述人和提意見人的名單載於**附件 III**。申述書和意見書的軟複本已藉電子方式送交城規會委員。這些申述和意見亦已上載至城規會網站 https://www.info.gov.hk/tpb/tc/plan_making/S_TP_29.html，以及存放於規劃署位於北角及沙田的規劃資料查詢處，以供公眾查閱。全套硬複本存放於城規會秘書處，以供委員查閱。

位於優景里的擬議房屋發展(項目 B1 及 B2)

- 2.3 2021 年 6 月 11 日，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」)考慮一宗由豐樂發展有限公司提交的第 12A 條申請(編號 Y/TP/28)，該宗申請擬把位於大埔第 39 區優景里近蕉坑的一幅用地由「住宅(丙類)10」地帶改劃為「住宅(乙類)」支區，目的是提高該用地的住宅發展密度，把地積比率由 1.2 倍增至 3.6 倍，以提供共約 2 198 個單位。申請人亦建議在申請地點闢設社會福利設施及公眾停車場。小組委員會同意該宗第 12A 條申請，把申請地點的北面部分及南面部分分別改劃為「住宅(乙類)11」地帶(項目 B1)及「住宅(乙類)12」地帶(項目 B2)，並把有關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，相當於 3.6 倍的地積比率(圖 H-1b、H-2b、H-3b 及 H-4b)³。

對分區計劃大綱圖的《註釋》作出的修訂

- 2.4 當局亦藉此機會對分區計劃大綱圖的《註釋》作出修訂，以納入城規會於 2018 年通過對《法定圖則註釋總表》(下稱「註釋總表」)所作的修訂，即刪除「街市」用途並把該用途歸屬「商店及服務行業」用途。

考慮擬議修訂

- 2.5 2021 年 8 月 27 日，小組委員會同意對《大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/28》作出的擬議修訂適宜根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。相關的規劃小組委員會文件第 7/21 號載於城規會網頁，並存放於城規會秘書處，以供委員查閱，小組委員會的會議記錄節錄則於附件 V。分區計劃大綱草圖編號 S/TP/29 其後於 2021 年 9 月 17 日在憲報刊登。

³ 相關的小組委員會文件及會議記錄可在城規會網頁查閱(只提供英文版)，網址分別為

https://www.info.gov.hk/tpb/tc/meetings/RNTPC/Agenda/673_rnt_agenda.html及
https://www.info.gov.hk/tpb/en/meetings/RNTPC/Minutes/m673rnt_e.pdf。

3. 地區諮詢

把擬議修訂提交小組委員會前的諮詢

- 3.1 2021 年 7 月 20 日及 7 月 27 日，當局就桃源洞房屋發展的工程可行性研究結果，以及對分區計劃大綱圖的擬議修訂，分別諮詢大埔區議會轄下的規劃、房屋及工程委員會(規房會)和大埔鄉事委員會。
- 3.2 規房會委員就項目 A 提出的關注事項包括砍伐樹木；對交通、視覺及環境可能造成的影響；政府、機構及社區設施和配套設施的供應；擬議學校是否需要；以及向受影響人士作出的補償。至於項目 B1 及 B2，他們主要關注有關發展對交通造成的影響，以及區內零售及泊車設施供應不足。規房會通過動議，以地區諮詢不足為由，反對項目 A。
- 3.3 大埔鄉事委員會委員普遍表示支持項目 A 的擬議公營房屋發展。他們除了提出與規房會委員相似的意見，亦對建築物設計及現有村落及墓地的補償安排表示關注。
- 3.4 此外，當局於 2021 年 8 月 19 日收到來自大埔南分區委員會副主席的信件，信中闡述由項目 A 附近的居民交回的問卷調查結果，表示關注項目 A 的擬議發展可能帶來的影響。
- 3.5 因應規房會所通過的動議及大埔南分區委員會於 2021 年 8 月 19 日的來信，發展局在 2021 年 8 月 23 日發信解釋政府的立場和回應他們的關注事項。上文第 3.2 至 3.4 段所提及的觀點和意見，已納入小組委員會文件第 7/21 號，供小組委員會於 2021 年 8 月 27 日以考慮分區計劃大綱核准圖的擬議修訂。

分區計劃大綱草圖在憲報刊登後的諮詢

- 3.6 2021 年 9 月 17 日，分區計劃大綱草圖根據條例第 5 條在憲報刊登，以供公眾查閱。大埔區議會議員、大埔鄉事委員會，以及大埔南分區委員會亦於同日接獲通知，公眾人士可在分區計劃大綱草圖的展示期內，就有關的修訂向城規會秘書提交書面申述。

3.7 2021 年 10 月 18 日，規劃署收到大埔南分區委員會主席的來信，就項目 A 的擬議發展表達意見，供規劃署考慮。該信連同大埔南分區委員會的會議記錄摘錄載於附件 VI，以供委員參考。總的來說，分區委員會委員關注到項目 A 的公營房屋發展對周邊地區的交通、噪音以及泊車位、社區和康樂設施供應等方面的影響。他們亦建議提供行人天橋連接項目 A 用地及鐵路站。

4. 申述用地及其周邊地區

4.1 申述用地及周邊地區

項目 A 的申述用地(圖 H-1a、H-2a、H-3a 及 H-4a)

4.1.1 項目 A 用地(約 3.87 公頃)主要是政府土地，約有 0.2 公頃是私人地段(約 5%)。該用地地形傾斜，大部分地方被植被覆蓋，該處有一些位於主水平基準上 21 米至 35 米不等的平台，以及一些現有村落、臨時構築物和零散的墳墓／金塔。根據地政總署在分區計劃大綱草圖刊憲後進行的清拆前登記，項目 A 用地內錄得 19 名受影響人士及 9 個住用構築物。

4.1.2 該用地北臨馬窩路，東至達運道，其西面和西北面是一些私人住宅發展，劃為「住宅(乙類)」地帶及其支區，建築物高度限制為 8 至 13 層不等。在該用地以北馬窩路的另一邊是一處劃為「政府、機構或社區」地帶的廣闊範圍，其建築物高度限制為 1 至 8 層不等，現有兩間學校、一幅鄰舍休憩用地，以及數個臨時露天停車場，這些停車場已預留作體育館和其他政府、機構或社區用途發展之用。該用地以東達運道的另一邊是劃為「住宅(甲類)」地帶的公營房屋羣，其建築物高度限制為主水平基準上 110 米。緊接用地的東南面是植物叢生的小山丘，內有成齡樹和具保育價值的樹木(即土沉香)，以及一些墳墓。該小山丘的一小部分座落於下碗窰村的鄉村範圍內。南面為吐露港公路。

位於馬窩路桃源洞的擬議房屋發展

- 4.1.3 項目 A 用地劃為「住宅(甲類)10」地帶，最高地積比率為 6.8 倍，而最高建築物高度為主水平基準上 135 米。概念設計圖載於繪圖 H-1，而電腦合成照片則載於繪圖 H-2a 至 H-2d。擬議房屋發展的發展參數如下：

地盤面積	約 3.87 公頃
最高地積比率 ⁴	6.8 倍
最高建築物高度	主水平基準上 135 米
預計單位數目	2 400 個
預計人口	6 480 人
擬議住宅樓宇幢數	3 幢
配套設施	- 社會福利設施⁵ (包括長者、幼兒及康復設施) - 零售設施 - 幼稚園 - 附屬停車場 - 一間設有18間課室的小學
暫定竣工日期	2032 至 33 年度

⁴ 最高地積比率為 6.8 倍，包括住用地積比率 6.5 倍及非住用地積比率 0.3 倍。在計算地積比率時，會以地盤淨面積(約 1.5 公頃)作為基礎，當中並不包括毗連的公共道路和行人徑、斜坡和預留作興建小學的地方，而在詳細設計階段，有關計算可能有所變動。

⁵ 根據 2020 年《施政報告》，香港房屋委員會將與發展局共同研究在未來的公營房屋項目中，盡可能預留總樓面面積約 5% 作社會福利設施用途。房屋署在徵詢社會福利署的意見後，將在詳細設計階段進一步考慮將會在擬議發展中提供的社會福利設施種類。根據分區計劃大綱圖的《註釋》，在計算地積比率時，「住宅(甲類)10」地帶內的政府要求設置的政府、機構或社區設施可免計算在內。

項目 B1 及 B2 的申述用地(圖 H-1b、H-2b、H-3b 及 H-4b)

4.1.4 項目 B1 用地劃為「住宅(乙類)11」地帶，最大總樓面面積為 50 981 平方米，最高建築物高度為主水平基準上 55 米；項目 B2 用地劃為「住宅(乙類)12」地帶，最大總樓面面積為 80 217 平方米，最高建築物高度為主水平基準上 65 米。項目 B1 及 B2 用地(面積約 3.64 公頃)位於香港教育大學(教大)運動中心西面和鹿茵山莊住宅發展的東面。

位於優景里的擬議房屋發展

4.1.5 根據第 12A 條申請(編號 Y/TP/28)所提交的指示性發展計劃，項目 B1 用地的擬議住宅發展將有 3 幢 14 至 15 層高的住宅樓宇，提供 912 個單位，而項目 B2 用地將有 6 幢 10 至 18 層高的住宅樓宇，提供 1 286 個單位(繪圖 H4)。有關申請亦建議在項目 B1 及 B2 用地闢設社會福利設施和地庫公眾停車場。根據獲批准的改劃申請所提交的指示性發展計劃，項目 B1 及 B2 用地的主要發展參數如下：

	「住宅(乙類)11」 地帶 (項目 B1 用地)	「住宅(乙類)12」 地帶 (項目 B2 用地)
地盤面積	約 14 161 平方米	約 22 283 平方米
整體總樓面面積	約 50 981 平方米	約 80 217 平方米
擬議樓宇幢數	3 幢	6 幢
預計單位數目	912 個	1 286 個
最高建築物高度	不多於主水平 基準上 55 米	不多於主水平 基準上 65 米
樓層數目 (地庫停車場不計 算在內)	14 至 15 層	10 至 18 層
預計人口 ⁶	2 554 人	3 601 人

⁶ 假設每個單位有 2.8 人。

	「住宅(乙類)11」 地帶 (項目 B1 用地)	「住宅(乙類)12」 地帶 (項目 B2 用地)
社會福利設施 ⁷	嚴重弱智人士宿舍 (60 個宿位) 展能中心 (60 個名額)	安老院舍 (160 個宿位) 長者日間護理單位 (30 個名額)
公眾停車場 ⁸	157 個泊車位	158 個泊車位

4.2 規劃意向

- (a) 項目 A 的「住宅(甲類)10」地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。在建築物的最低 3 層，或現有建築物特別設計的非住宅部分，商業用途屬經常准許的用途。
- (b) 項目 B1 的「住宅(乙類)11」地帶及項目 B2 的「住宅(乙類)12」地帶的規劃意向，主要是作中等密度的住宅發展；服務住宅區一帶的商業用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准。

5. 申述

5.1 申述內容

- 5.1.1 在 171 份有效的申述中，有 88 份只就項目 A 提出申述(**R1、R3 至 R88 及 R170**)，75 份只就項目 B1 及／或 B2 提出申述(**R2、R89 至 R161 及 R171**)，另有 8 份就所有項目提出申述(**R162 至 R169**)。

⁷ 在換地申請階段，社會福利設施的供應或會按社會福利署的意見作出調整。有關設施的樓面面積不會計入總樓面面積。

⁸ 在換地申請階段，公眾停車場的泊車位供應或會按運輸署的意見作出調整。

- 5.1.2 在 88 份只就項目 A 作出的申述中，有一份對項目 A 表示支持(由一名個別人士提交(**R1**))，86 份表示反對(包括兩份由環保團體提交(**R3** 及 **R4**)及一份由大埔區議會主席提交(**R5**)的申述)，另有一份就項目 A 表達意見(**R170**)。
- 5.1.3 在 75 份只就項目 B1 及／或 B2 作出的申述中，有一份表示支持(由關乎項目 B1 及 B2 的第 12A 條申請的申請人提交(**R2**))，73 份表示反對(由個別人士提交(**R89** 至 **R161**))，另有一份就有關的項目表達意見(由港鐵公司提交(**R171**))。
- 5.1.4 至於其餘 8 份就所有項目作出的申述(由個別人士提交)，當中有 7 份表示反對所有項目(**R162** 至 **R168**)，另有一份表示反對項目 A，並就項目 B1 及 B2 表達意見(**R169**)。
- 5.1.5 主要的申述理由、申述人的意見／建議及政府部門的回應詳載於附件 IV，並撮錄於下文第 5.2 段。

5.2 主要的申述理由、建議和意見

就項目 A 馬窩路桃源洞擬議房屋發展提出的申述

表示支持的申述(1 份)

- 5.2.1 表示支持的申述(**R1**)，其所持的主要理據撮錄於下文。

主要理由	
(1)	該用地毗鄰住宅區，現時閒置，對生態造成的影響輕微。該用地適宜用作住宅發展，有助紓緩香港的房屋短缺問題。
回應	
(a)	已備悉表示支持的意見。

表示反對的申述(94 份)及提出意見的申述(1 份)

5.2.2 反對項目 A 的申述有 94 份(**R3 至 R88 及 R162 至 R169**)，就項目 A 表達意見的申述有一份(**R170**)，有關申述所持的主要理由／意見／建議撮錄於下文。

5.2.3 增加房屋供應的發展選項

主要理由／意見／建議	申述編號
(1)	擬議住宅發展會嚴重干擾「綠化地帶」和自然環境。 應考慮發展其他用地，包括棕地、閒置用地及政府用地(例如位於項目 A 用地以北的「政府、機構或社區」地帶內的兩個臨時露天停車場(圖 H-2a))。
(2)	區內已有多個公營房屋發展。當發展新的公營房屋用地時，須興建新的基礎設施，不符合成本效益。
(3)	擬議發展須進行大規模的地盤平整工程以及收地程序，以致發展時間過長。因此，擬議發展無法適時回應迫切的房屋需求。

回應	
(a)	關於上文(1)： 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。 其中，政府會持續檢討各項土地用途，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。 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。 工程可行性研究所進行的技術評估顯示，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。 至於馬窩路另一邊劃為「政府、機構或社區」地帶的臨時露天停車場，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。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」的原則進行。

(b)	關於上文(2)： 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。
(c)	關於上文(3)： 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。

5.2.4 發展密度

主要理由／意見／建議	申述編號
(1) 擬議發展的密度過高，而且與周邊發展不相協調。 建議降低發展密度、建築物高度及／或把有關用地改劃為「住宅(乙類)」地帶，並增加建築物後移範圍，以配合周邊地方。此外，建議把建築物高度降低至與寶鄉邨(即主水平基準上80米)(R27)或毗連的低矮私人住宅發展(即承峰及御峰豪園)相若的高度(R88)。	R45、R67、R72 R5、R20、R21、R27、R88

回應	
(a)	關於上文(1)： 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。 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，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。

5.2.5 交通及運輸方面的考慮

主要理由／意見／建議		申述編號
(1)	擬議發展會對交通情況造成負面影響，並導致區內道路網絡(例如馬窩路、達運道、南運路、大埔墟鐵路站周邊的道路及吐露港公路的支路)出現交通擠塞的情況。	R 5 至 R 11、 R 13、R 16、 R 18 至 R 21、 R 26、R 29、 R 30 至 R 32、 R 35、R 37、 R 43 至 R 45、 R 50 至 R 52、 R 55、R 56、 R 60 至 R 63、 R 66 至 R 67、 R 69 至 R 77、 R 79、R 81、 R 83 至 R 85、 R 87、R 162、 R 163、R 165 至 R 168
(2)	區內道路網絡在學校上下課時間已十分擠塞，加上擬議發展中的一所新小學，將會令該區的交通情況百上加斤，對承峰居民造成影響，因為目前馬成徑只供來往承峰的人士使用。	R 5 至 R 11、 R 22、R 23、 R 25、R 33 至 R 42、R 64、 R 66、R 67、 R 83
(3)	目前交通問題的根源不能單靠擬議的道路擴闊工程及燈號控制措施來處理。 申述人懷疑擬議發展的交通影響評估未有考慮來自區內其他現有／擬議發展(例如大埔市地段第243號的私人房屋發展、現有的學校及馬窩路花園)所產生的總交通流量。	R 5 至 R 11、 R 22、R 23、 R 43、R 44、 R 64 R 31、R 43

(4)	連接市區的現有道路網絡(尤其是吐露港公路)已經十分擠塞，未能應付擬議發展連同沙田和新界北部的新發展所增加的交通流量。	R 16 、 R 24 、 R 44 、 R 53 、 R 54 、 R 83 、 R 88 、 R 167
(5)	擬議的公營房屋發展會令周邊地方的行人流量增加。	R 7 至 R 11 、 R 43 、 R 45 、 R 61 、 R 62 、 R 66 、 R 67 、 R 77 、 R 83 、 R 85
(6)	沒有足夠的公共交通設施(例如公共巴士／小巴)服務馬窩路沿路的現有住宅發展。擬議發展會令現有的公共交通設施(例如現時服務運頭塘邨的巴士)不勝負荷，加上馬窩路沿路日後／現正進行的其他發展(例如大埔市地段第243號)，預料區內居民在乘搭公共交通方面會有困難。此外，區內居民要行一段較長距離的露天通道才能到達鐵路站，因此會受到日曬雨淋影響。 應為區內居民提供公共交通服務，方便他們前往購物中心，例如大埔中心及大埔墟。	R 5 至 R 7 、 R 22 、 R 23 、 R 31 、 R 44 、 R 55 至 R 57 、 R 60 、 R 61 、 R 83 R 84
(7)	擬議發展只建議興建一個巴士停車處，無法應付來往該處的人士。 應在馬窩路尾段闢設一個巴士總站，方便馬窩路一帶的居民。	R 5 至 R 11 R 31

(8)	該區現時和日後的居民大多依靠乘搭鐵路前往全港其他地區。然而，大埔墟鐵路站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點。 當局在落實擬議發展前，應先進行涵蓋該鐵路站範圍的交通流量研究。 由於大埔及新界北部的人口迅速增加，港鐵東鐵線將無法應付繁忙時間的新增乘客量。	R 5 至 R 7、 R 2 2、R 2 3、 R 3 2、R 4 4、 R 7 7 R 7 7 R 3 2、R 4 4
(9)	由於擬議發展附近已有一些大型停車場，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停車場。 建議當局在其他地點興建停車場大樓或善用現有的停車場，例如發展現有的露天停車場用地。	R 3 3 至 R 4 2、 R 7 9、R 8 0、 R 8 2 R 3 6、R 3 8、 R 7 9、R 8 0
(10)	應提供配套設施，例如泊車位。區內缺乏市民可負擔的泊車位。	R 4 4、R 5 5、 R 5 6
回應		
(a)	關於上文(1)至(3)： 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连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 A。	

	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。 初步交通影響評估已就沿馬窩路新落成／已規劃的發展(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)	關於上文(4)： 正如上文(a)所述，有關的工程可行性研究已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。 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。

	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有運輸網絡的影響，以制訂相應的策略。
(c)	關於上文(5)： 根據初步交通影響評估，在落實位於馬窩路／達運道交界的擬議改善工程後，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。 至於就大埔南分區委員會提出有關興建一條行人天橋連接鐵路站的建議(載於上文第 3.7 段及附件 VI)，初步交通影響評估顯示，區內行人網絡可應付擬議發展及區內現有和已知已規劃的發展所帶來的額外人流。現階段未有即時提供建議行人天橋的需要。
(d)	關於上文(6)和(7)： 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。

(e)	關於上文(8)： 根據目前以鐵路作為公共交通系統骨幹的政策，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。 就東鐵線的載客量而言，根據初步交通影響評估顯示，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。
(f)	關於上文(9)和(10)： 當局會根據《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之間的緩衝。 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。

5.2.6 環境、景觀及生態方面

主要理由／意見／建議		申述編號
(1)	擬議發展在施工階段會對環境造成負面影響(包括空氣質素和噪音污染等影響)，令周邊環境和附近現有居民的生活質素受到影響。	R 5 、 R 6 、 R 12 、 R 17 、 R 18 、 R 20 、 R 25 、 R 32 至 R 42 、 R 45 、 R 64 、 R 66 、 R 69 、 R 71 、 R 75 、 R 79 、 R 80 、 R 82 、 R 85 至 R 87 、 R 163 、 R 165
(2)	日後居民所入住的擬議公營房屋發展的單位如面向吐露港公路，將會面對嚴重的交通噪音問題。	R 5 至 R 7 、 R 45
(3)	由於大量植物及樹木被清除及砍伐，擬議發展將會影響自然環境和生態。	R 3 、 R 4 、 R 12 、 R 17 、 R 20 、 R 21 、 R 32 至 R 35 、 R 38 至 R 42 、 R 43 、 R 58 、 R 59 、 R 73 、 R 78 、 R 81 、 R 83 、 R 85 、 R 165 、 R 167 、 R 169
(4)	由於沒有詳細的植物／樹木調查報告可供公眾查閱，因此對現有林地所造成的負面影響會被低估，原因是若干樹木胸徑小於 95 毫米的幼樹並不包括在 1 330 棵估計會受影響的樹木之中。	R 3

	申述人懷疑，儘管研究報告的結果經常指所找到的樹木並非名木，但事實往往並非如此。	R 169
(5)	申述人對現有的樹木補償及移植機制深表關注，原因是這些機制雖然可以有效地保留個別樹木，卻無法重建具相同生態價值和完整性的生境。 位於蓮澳的擬議林地／樹木補償種植區遠離發展用地，效果成疑。此外，因該補償區劃為「綠化地帶」，將來可能會被發展商透過規劃申請發展該處。	R 3 R 169
(6)	項目 A 用地草木茂生，發現小白鷺、獼猴、野豬和赤腹松鼠的蹤跡。此外，擬議發展會影響候鳥的生境，尤以馬成徑出沒的候鳥為甚。	R 4 、 R 21 、 R 37 、 R 39 至 R 42
(7)	應諮詢有關當局，以確定有否進行詳細的生態影響評估，從而識別和評估擬議發展可能對生態造成的影響。	R 4
(8)	位於用地東南面的「綠化地帶」餘下部分會有動植物受到光、噪音和交通產生的污染所影響，無法維持該處現有生物多樣性。	R 169

回應	
(a)	關於上文(1)： 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，會制訂緩解措施的適用範圍和細節。 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。
(b)	關於上文(2)： 初步環境檢討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。環保署不反對項目 A。 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。

(c)

關於上文(3)：

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。漁農自然護理署(下稱「漁護署」)對項目 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。

根據初步景觀及視覺影響評估，用地邊界和用地內現時約有 1 330 棵樹，當中並無已登記的古樹名木。按照目前的建議，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，用地所見的該些樹木均為種植而來，而黏木則為香港的常見品種。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)補償。

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是，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)	關於上文(4)： 請參閱上文回應(c)。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(即該用地邊界起計 10 米範圍)的所有樹木。 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。
(e)	關於上文(5)： 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。 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)。 在 2021 年 8 月 27 日考慮分區計劃大綱圖修訂建議的小組委員會會議上，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。

	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。
(f)	關於上文(6)及(7)： 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。申述人所提及的物種(包括野豬、赤腹松鼠、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。 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。
(g)	關於上文(8)： 初步生態影響評估已評估建造工程可能對用地鄰接的生境造成的滋擾。為緩解有關的滋擾，建議按照初步環境評審及初步生態影響評估建議的污染管制措施和良好工地作業方法處理。

5.2.7 視覺及通風方面

主要理由／意見／建議		申述編號
(1)	擬議發展會破壞該區的現有景觀，以及／或對該區的景觀造成負面影響。	R 21、R 28、 R 34、R 37、 R 46、R 55、 R 68、R 69
(2)	擬議發展比周邊的發展(運頭塘邨及新峰花園)為高，對周邊地區造成負面視覺影響。擬議發展應與周邊地區相協調，以及採用適當的建築物高度輪廓及發展密度。	R 5 至 R 7、 R 18、R 21、 R 24、R 43、 R 64、R 74、 R 88、R 169
(3)	擬議發展會阻擋其他住宅大廈的景觀。 擬議學校和停車場大樓過於貼近承峰及御峰豪園。擬議學校約 50 米高，會阻擋御峰豪園及承峰的景觀。	R 12、R 15、 R 24、R 32、 R 43、R 64、 R 65、R 74、 R 76、R 81、 R 83、R 85 R 6 至 R 11、 R 22、R 23、 R 32、R 33 至 R 38、R 71、 R 81
(4)	擬議發展會遮擋山脊線，特別是觀景點 VP 2.4 的景觀，大部分剩餘的山脊線景觀會被擬議發展遮擋。	R 5 至 R 7、 R 21、R 43、 R 66、R 72、 R 169
(5)	擬議發展會造成屏風效應，及／或影響周邊地區的通風。	R 17、R 19、 R 21、R 25、 R 28、R 32、 R 45、R 72、 R 85、R 87

	擬議的停車場大樓及學校貼近御峰豪園及承峰，會影響這些現有住宅樓宇的通風。	R 5
(6)	為盡量減低擬議發展造成的視覺影響，建議把發展從馬窩路進一步後移，以及沿路進行綠化和闢設休憩用地設施以供公眾享用。	R 21、R 27、 R 28
回應		
(a)	關於上文(1)至(3)： 關於發展密度，請參閱第 5.2.4 段的回應(a)。 工程可行性研究為擬議發展擬備了概念設計圖(圖 H-1)，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。 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的考慮因素。	

(b)	關於上文(4)： 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。 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)	關於上文(5)： 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： (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； (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； (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 (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。

	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气流通造成重大影響。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-152 的《可持續建築設計指引》設計。 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。 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。
(d)	關於上文(6)： 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。

5.2.8 基礎設施方面及風險評估

主要理由／意見／建議		申述編號
(1)	馬窩路的人口已接近飽和，因此擬議發展會對區內的排污、供水、公用設施和氣體供應等帶來壓力。	R 19 、 R 66 、 R 68
(2)	沿吐露港公路鄰近項目 A 用地有一條高壓煤氣輸送管。當局應進行有關的定量風險評估，以評估潛在風險並釐定須採取的緩解措施。	R 170
回應		
(a)	關於上文(1)： 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。 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。 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。 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(包括中華電力有限公司、煤氣和電訊網絡服務的供應商)的意見。	

(b)	關於上文(2)： 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。
-----	--

5.2.9 政府、機構及社區設施、康樂設施和其他配套設施的供應情況

主要理由／意見／建議	申述編號
(1)	現有的配套設施(包括周邊地區的零售、康樂、醫療和社區設施)不能應付驟增的人口。 擬議發展會加重周邊地區(例如鄰近的運頭塘邨)現有設施的負荷。 R16 、 R32 、 R44 、 R50 至 R57 、 R59 、 R63 、 R66 、 R78 、 R81 、 R83 、 R84 、 R162 、 R164 、 R167 R60 、 R85
(2)	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。 R169
(3)	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。 R169
(4)	隨着學齡兒童人口不斷下降，加上區內已有學校，現時並無需要在申請地點興建一所新的小學。 R5 、 R6 、 R22 、 R23 、 R33 至 R42 、 R79 至 R82

	預留作興建學校的用地應只在日後有需要時才予以落實。	R 5
回應		
(a)	關於上文(1)及(2)： (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)。 (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。就此而言，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施(不少於整體住用總樓面面積的5%)。 (iii) 房屋署表示，擬議房屋發展將設有店舖，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。 (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衛生署(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。	

	(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。 (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。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。
(b)	關於上文(3)： 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。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。
(c)	關於上文(4)： 教育局表示，根據既定機制，政府在制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》，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。 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。

5.2.10 其他

主要理由／意見／建議		申述編號
(1)	擬議發展會影響附近現有住宅樓宇(例如承峰)的物業價格。	R 19、R 34 至 R 36、R 38
(2)	擬議發展會影響「風水」和附近居民的精神健康。	R 6、R 7、R 14、R 76
(3)	馬成徑現有的擋土牆／斜坡不應拆毀。 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為道路和毗連的構築物／斜坡的維修保養工程支付管理費。	R 34 至 R 36、R 38
回應		
(a)	關於上文(1)及(2)： 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，但物業價格和「風水」並非重要的規劃考慮因素。 地政總署表示，據悉沒有「風水地」受到擬議發展所影響。	
(b)	關於上文(3)： 馬成徑屬公共道路，由路政署負責維修保養。 一如上文 5.2.5 段回應(a)所提及，工程可行性研究的初步交通影響評估建議移除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)，並進行道路擴闊工程，以闢設新的停車處和新的行人徑。有關斜坡位於未批租政府土地，由路政署維修保養(圖 H-2a)。	

	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。
--	---

就項目 B1 及／或 B2 優景里擬議房屋發展提出的申述

表示支持的申述(1 份)

5.2.11 表示支持的申述(R2)的主要理由概述如下：

主要理由	
(1)	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。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。 項目 B1 及 B2 用地的擬議住宅發展亦會闢設社會福利設施，包括安老院舍暨日間護理中心、嚴重弱智人士宿舍暨展能中心，以及公共停車場，作為規劃增益。 申請人已在改劃申請階段提交多項技術評估，以證明提高修訂項目用地發展密度的建議不會在交通、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。 由於新火車站將設於修訂項目用地附近的教大運動中心用地，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。

回應	
(a)	備悉表示支持的意見。

表示反對的申述(80 份)及提出意見的申述(2 份)

5.2.12 城規會就項目 B1 及／或 B2 收到 80 份表示反對的申述(**R89 至 R168**)及兩份提出意見的申述(**R169 及 R171**)。申述提出的主要理由／意見／建議概述如下：

5.2.13 發展密度

主要理由／意見／建議		申述編號
(1)	由於當局已建議在附近興建新的鐵路站，申述人認為項目 B1 及／或 B2 訂明的最大總樓面面積(相等於 3.6 倍的地積比率)過低。 申述人建議增加修訂所涉用地的發展密度(例如把地積比率訂為 5 至 7 倍不等)。	R89 至 R161 R89 至 103、R116 至 R123、R140 至 R149
(2)	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。	R169
回應		
(a)	關於上文(1)： 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。	

	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。
(b)	關於上文(2)： 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。

5.2.14 其他

主要理由／意見／建議		申述編號
(1)	擬議發展會對交通及環境造成不良影響，並涉及砍伐大量樹木。	R162、R163、R165、R166、R167、R168
(2)	周邊地區的配套及社會福利設施不足。	R162、R164、R167、R169
(3)	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施，以確保完全符合相關的法定要求。	R171

回應	
(a)	關於上文(1)： 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)對改劃申請及提交的技術評估不表反對／沒有負面意見。
(b)	關於上文(2)： 上文第 5.2.9 段回應(a)的第(i)、(ii)及(vi)項有關大埔區內政府、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部分，亦適用於項目 B1 及 B2。 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(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。
(c)	關於上文(3)： 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(包括詳細的噪音影響評估)，以及落實評估報告提出的緩解措施。

6. 對申述的意見

- 6.1 城規會收到一份由個別人士(**C1**)提交的意見，表示支持反對項目 A 的申述，並就項目 B1 及 B2 提出意見。**C1** 同時亦是申述人(即 **R169**)。
- 6.2 **C1** 就項目 A 提出有關生態影響、砍伐樹木及是否需要擬議學校的意見，性質與上文第 5.2.3 段第(1)項、第 5.2.6 段第(3)及(4)項和第 5.2.9 段第(4)項所載的申述理由類似。關於項目 B1 及 B2，**C1** 認為那些提出進一步增加修訂所涉用地發展密度的申述人(見上文第 5.2.13 段第(1)項所載)，沒有表明與提出改劃用途地帶的申請人(即 **R2**)之間的關係。上文對各項理由作出的相關回應亦適用於 **C1**。對申述的意見及政府部門的回應的摘要載於附件 V。

7. 諮詢政府部門

- 7.1 規劃署已諮詢以下政府決策局／部門，他們的意見已適當地納入上文各段：
- (a) 發展局局長；
 - (b) 教育局局長；
 - (c) 食物及衛生局局長；
 - (d) 運輸及房屋局局長；
 - (e) 漁農自然護理署署長；
 - (f) 機電工程署署長；
 - (g) 環境保護署署長；
 - (h) 土木工程拓展署北拓展處處長；
 - (i) 土木工程拓展署工程項目組長／工程項目；
 - (j) 房屋署署長；
 - (k) 地政總署大埔地政專員；
 - (l) 康樂及文化事務署署長；
 - (m) 運輸署署長；
 - (n) 社會福利署署長；以及
 - (o) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境。

7.2 以下政府決策局／部門對各項申述及意見並無重大意見：

- (a) 古物古蹟辦事處處長；
- (b) 建築署總建築師／管理統籌分處 2；
- (c) 屋宇署總屋宇測量師／新界西；
- (d) 土木工程拓展署土力工程處處長；
- (e) 渠務署總工程師／新界北；
- (f) 消防處處長；
- (g) 食物環境衛生署署長；
- (h) 衛生署署長；
- (i) 路政署總工程師／新界東；
- (j) 路政署鐵路拓展處處長；
- (k) 民政事務總署大埔民政事務專員；
- (l) 警務處處長；以及
- (m) 水務署總工程師／建設。

8. 規劃署的意見

8.1 備悉 **R1** 及 **R2** 表示支持的意見，以及由 **R169**(項目 **B1** 及 **B2** 的部分)，**R170** 及 **R171** 所提出的意見。

8.2 根據上文第 5.2 段的評估，規劃署不支持 **R3** 至 **R168** 及 **R169**(項目 **A** 的部分)的申述，並認為不應順應有關申述而修訂該分區計劃大綱圖，理由如下：

項目 A

- (a) 政府一直採取多管齊下的方式增加房屋土地供應，包括持續進行多次土地用途檢討。項目 A 所涉的申述用地位於大埔新市鎮現已建設地區的邊陲，建有公共道路和配套基礎設施。考慮到擬議房屋發展不會造成無法克服的技術問題，因此在有關分區計劃大綱圖上把這幅用地改劃為「住宅(甲類)10」地帶，以便增加房屋土地供應，做法恰當(**R3**、**R21**、**R24** 至 **R26**、**R29** 至 **R34**、**R37**、**R43**、**R45**、**R47** 至 **R49**、**R58**、**R59**、**R68**、**R71**、**R75**、**R78**、**R80**、**R81**、**R85**、**R163**、**R167**)；

- (b) 項目 A 所涉的擬議房屋發展，其建議的發展密度及建築物高度屬恰當，在技術上也屬可行 (**R5、R20、R21、R27、R45、R67、R72、R88**)；
- (c) 根據工程可行性研究進行的相關技術評估的結果，項目 A 所涉申述用地的擬議房屋發展在技術上可行。工程可行性研究已建議進行相關的道路改善工程及緩解措施，以盡量減少擬議發展可能造成的影響。隨後階段將會進行林地補償計劃和提交樹木保育／移除建議。工程可行性研究的結果、建築大樓的布局，以及擬議發展內將提供的休憩用地和康樂設施，將在詳細設計階段作進一步檢討(**R3 至 R46、R50 至 R88、R162 至 R168、R169**(項目 A 的部分))；

項目 B1 及 B2

- (d) 不支持進一步增加發展密度，因更高的發展密度在技術上是否可行尚未確定(**R89 至 R161**)；
- (e) 已就交通及環境等方面進行相關的技術評估，以證明擬議發展在技術上可行。預計擬議發展不會對這幾方面造成不良影響(**R162、R163、R165 至 R168**)；以及

所有項目

- (f) 根據《香港規劃標準與準則》，區內現有及已規劃的休憩用地和政府、機構及社區設施大致足以應付大埔整體規劃人口的需求。擬議的住宅發展將會提供適切的社會福利及社區設施，為當區居民提供服務。相關的政府決策局／部門會監察社會福利及社區設施的供應(**R5、R6、R16、R22、R32 至 R42、R44、R50 至 R57、R59、R63、R66、R78、R79 至 R84、R162、R164、R167、R169**)。

9. 請求作出決定

- 9.1 請城規會審議各項申述和相關意見，並決定建議／不建議順應／局部順應申述而修訂該圖則。
- 9.2 倘城規會決定無須順應有關申述而修訂該分區計劃大綱草圖，請委員同意，該分區計劃大綱草圖連同其《註釋》及已更新的《說明書》適合根據條例第 8 條，呈交行政長官會同行政會議核准。

10. 附件

附件 I	《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/29》(縮圖)
附件 II	《大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/28》的修訂項目附表
附件 III	申述人和提意見人名單
附件 IV	申述和意見及政府回應摘要
附件 V	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
附件 VI	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
附件 VII	大埔分區計劃大綱圖的主要社區設施及休憩用地供應
繪圖 H-1	修訂項目A的概念設計圖
繪圖 H-2a 至 H-2d	修訂項目A的電腦合成照片
繪圖 H-3	修訂項目A的擬議交通改善工程
繪圖 H-4	修訂項目B1及B2的指示性發展計劃
圖 H-1a 至 H-1b	申述用地的位置圖

圖 H-2a 至 H-2b	申述用地的地盤平面圖
圖 H-3a 至 H-3b	航攝照片
圖 H-4a 至 H-4b	實地照片
圖 H-5	就修訂項目 A 建議的林地及樹木補償種植區

規劃署

2022 年 3 月