

TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第10764號
供城市規劃委員會於2021年9月3日考慮

《古洞南分區計劃大綱草圖編號S/NE-KTS/17》

考慮申述編號TPB/R/S/NE-KTS/17-1至4
及意見編號TPB/R/S/NE-KTS/17-C1至C3

《古洞南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KTS/17》
考慮申述編號 TPB/R/S/NE-KTS/17-1 至 4
及意見編號 TPB/R/S/NE-KTS/17-C1 至 C3

申述事項 (修訂項目)	申述人 (編號 TPB/R/S/NE-KTS/17-)	提意見人 (編號 TPB/R/S/NE-KTS/17-)
項目 A1 把位於金坑路近金錢村的一塊土地由主要劃為「綜合發展區」地帶改劃為「綜合發展區(1)」地帶 項目 A2 把位於近金錢村的三塊細小土地由「綜合發展區」地帶改劃為「康樂」地帶 項目 B1 把位於金坑路近古洞路的一塊土地由主要劃為「康樂」地帶改劃為「綜合發展區(2)」地帶 項目 B2 把位於古洞路以東的一塊狹長土地由「康樂」地帶改劃為「綠化地帶」 項目 B3 把位於粉嶺公路以南的一塊狹長土地由「康樂」地帶改劃為顯示為「道路」的地方	總數：4 支持(3) <u>項目 A1</u> R1：由盧緯綸建築規劃有限公司代表的始基有限公司 <u>項目 B1</u> R2：由領賢規劃顧問有限公司代表的 Kyland Investments Ltd. 及 Elmtree Worldwide Ltd. <u>項目 B2 及 D2</u> R3：Mary Mulvihill 表示反對(1) <u>項目 A2、C 及 D1</u> R3 提供意見(3) <u>項目 A1</u> R1 R3 R4：香港中華煤氣有限公司 <u>項目 B1</u> R3 R4	總數：3 反對項目 A1 及 B1 C1：侯福達先生(北區區議會議員) 就 R1 提出意見 C2：由領賢規劃顧問有限公司代表的 Professional Property Services Limited C3：Mary Mulvihill (亦為 R3)

申述事項 (修訂項目)	申述人 (編號 TPB/R/S/NE-KTS/17-)	提意見人 (編號 TPB/R/S/NE-KTS/17-)
項目 C 把位於天巒西南部分的一塊土地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)2」地帶 項目 D1 把位於粉錦公路主要覆蓋歌賦嶺的一塊土地由「綜合發展區」及「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)2」地帶 項目 D2 把毗鄰歌賦嶺西北部分的數塊細小土地由「綜合發展區」地帶改劃為「綠化地帶」	項目 B3 R3	

註：所有申述和意見已上載至城市規劃委員會(下稱「城規會」)網站 https://www.info.gov.hk/tpb/tc/whats_new/Website_S_NE_KTS_17.html，並備存於規劃署位於北角和沙田的規劃資料查詢處，以供公眾查閱。

1. 引言

1.1 2021年3月5日，《古洞南分區計劃大綱草圖編號S/NE-KTS/17》(下稱「圖則」)(**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，而修訂項目涉及地點的位置則在**圖 H-1a**及**H-1b**上顯示。相關修訂主要涉及把位於金坑路近金錢村的一塊土地由主要劃為「綜合發展區」地帶改劃為「綜合發展區(1)」地帶(項目A1)；把位於金坑路在「綜合發展區(1)」用地以西的一塊土地由主要劃為「康樂」地帶改劃為「綜合發展區(2)」地帶(項目B1)；以及作出其他修訂，以反映現有的土地用途／發展和略為調整用地邊界(項目A2、B2、B3、C、D1及D2)。

- 1.2 在展示分區計劃大綱圖的兩個月期間，城規會共收到 4 份申述。2021 年 5 月 21 日，城規會公布申述的內容，讓公眾提出意見，為期三個星期。在三個星期的展示期屆滿後，城規會共收到三份就申述提出的意見。
- 1.3 2021 年 7 月 16 日，城規會同意把所有申述及意見一併以集體形式考慮。
- 1.4 本文件旨在提供資料，以便城規會考慮申述和意見。申述用地於圖 H-1a 及 H-1b 顯示。城規會已根據條例第 6B(3) 條，邀請申述人和提意見人出席會議。

2. 背景

項目 A1

- 2.1 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)在2019年9月20日同意一宗第12A條申請(編號Y/NE-KTS/12¹)，把位於金坑路近金錢村的一塊土地(約3.76公頃)(位置顯示於圖H-1a和H-2a)由主要劃為「綜合發展區」地帶改劃為「綜合發展區(1)」地帶，把地積比率由0.4倍增加至3倍，並把建築物高度由三層增加至主水平基準上75米，以便進行擬議的住宅發展。
- 2.2 上述第12A條申請獲小組委員會同意後，該「綜合發展區(1)」地帶的界線有所調整，位於東北角落的一小部分(約100平方米)被剔除，以便闢設迴旋處(圖H-2a)(視乎詳細的可行性研究而定)，以配合古洞北新發展區。該「綜合發展區(1)」地帶的規劃意向是進行綜合住宅發展，同時保留用地東北部分現有的果園，以及提供社會福利設施。

項目 B1

- 2.3 小組委員會在2020年12月18日局部同意另一宗第12A條申請(編號Y/NE-KTS/14²)。結果，位於金坑路在「綜合發展區

¹ 小組委員會文件第Y/NE-KTS/12號可在城規會網頁查閱，網址為：https://www.info.gov.hk/tpb/tc/meetings/RNTPC/Agenda/634_rnt_agenda.html；而上述小組委員會的會議記錄載於以下網址：https://www.info.gov.hk/tpb/tc/meetings/RNTPC/Minutes/m634rnt_c.pdf。

² 小組委員會文件第Y/NE-KTS/14號可在城規會網頁查閱，網址為：https://www.info.gov.hk/tpb/tc/meetings/RNTPC/Agenda/662_rnt_agenda.html；而上述小組委員會的會議記錄載於以下網址：https://www.info.gov.hk/tpb/tc/meetings/RNTPC/Minutes/m662rnt_c.pdf。

(1)」用地以西的一塊土地(約2.08公頃)(圖H-1a和H-2a)由主要劃為「康樂」地帶改劃為「綜合發展區(2)」地帶，並訂明最高地積比率為3倍，最高建築物高度為主水平基準上75米，以便進行擬議的住宅發展。該「綜合發展區(2)」地帶的規劃意向是進行綜合住宅發展，以及提供社會福利設施。

項目 A2、B2 和 B3

2.4 有關土地屬先前的「綜合發展區」地帶和「康樂」地帶分別改劃為「綜合發展區(1)」地帶(項目A1)和「綜合發展區(2)」地帶(項目B1)後的剩餘土地。因此，當局把該等土地改劃為毗連土地的用途地帶，主要用以反映其現時的土地用途。

項目 C、D1 和 D2

2.5 當局藉此機會更新現有住宅發展的用途地帶，以反映現時的土地用途，並略為調整有關用途地帶的界線。

對分區計劃大綱圖作出修訂

2.6 2021年2月5日，小組委員會考慮並同意對《古洞南分區計劃大綱核准圖編號S/NE-KTS/16》所建議的修訂³適宜根據條例第5條供公眾查閱。《古洞南分區計劃大綱草圖編號S/NE-KTS/17》其後在2021年3月5日於憲報上刊登。

3. 地區諮詢

3.1 當局在處理該兩宗有關項目 A1 和 B1 的第 12A 條申請期間，進行了公眾諮詢和地區諮詢。小組委員會考慮了公眾和地區人士對有關申請的意見。

3.2 在圖則展示期間，當局於 2021 年 3 月向北區區議會土地發展、房屋及工程委員會委員送交一份文件，以供傳閱。當局邀請北區區議員在圖則展示期間就有關修訂向城規會秘書提

³ 小組委員會文件第 2/21 號的英文本可在城規會網頁查閱，網址為：https://www.info.gov.hk/tpb/en/papers/RNTPC/665-rntpc_2-21.pdf；而上述小組委員會的會議記錄的英文本載於以下網址：https://www.info.gov.hk/tpb/en/meetings/RNTPC/Minutes/m665rnt_e.pdf。

交書面意見。一名北區區議員(即 **C1**)其後就項目 **A1** 和 **A2** 向城規會提交意見。

4. 申述用地及其周邊地區

4.1 申述用地及其周邊地區

項目 A1、A2 及 B1 至 B3 的申述用地

4.1.1 項目 **A1** 的申述用地(劃為「綜合發展區(1)」地帶，約 3.75 公頃)及項目 **B1** 的申述用地(劃為「綜合發展區(2)」地帶，約 2.08 公頃)位於粉嶺公路與金坑路近金錢村之間，北面過了粉嶺公路的地方是古洞北新發展區(圖 **A-2a**、**H-3a** 及 **H-4a**)，南面過了金坑路的地方則主要為植物苗圃、常耕農地、貯物場及住宅發展。該「綜合發展區(1)」用地現時為工程地盤(圖 **H-4a**)，東面是上水喇沙中學、聖保祿樂靜院、植被土地、住用構築物、停車場和汽車維修場，東南面過了金坑路的地方為住宅發展、金錢村的鄉村羣及一片草地和林地，西面則是項目 **B1** 所涉劃為「綜合發展區(2)」地帶的申述用地。項目 **B1** 的申述用地部分已鋪砌硬地面，以及部分設有植物苗圃、休耕農地、人造魚塘及住用構築物(圖 **H-3a** 及 **H-4a**)。項目 **B1** 西面及西南面過了古洞路和坑頭路的地方主要有樹羣、雙魚河及一塊「綜合發展區」用地。該塊「綜合發展區」用地的地積比率限為 0.4 倍，建築物高度則限為三層(圖 **H-1a**)。

4.1.2 項目 **A2** 的申述用地(劃為「康樂」地帶，約 0.11 公頃)包括三塊位於「綜合發展區(1)」用地邊緣的土地。該三塊土地是先前把「綜合發展區」地帶改劃為「綜合發展區(1)」地帶後的剩餘土地。金坑路以北的兩塊「綜合發展區」用地外有住用構築物和停車場(圖 **H-2a**)。

4.1.3 項目 **B2** 的申述用地(劃為「綠化地帶」，約 0.29 公頃)及項目 **B3** 的申述用地(顯示為「道路」的地方，約 0.14 公頃)為兩幅狹長的政府土地，分別位於「綜合發展區(2)」用地西鄰及北鄰。申述用地內有行人徑、種有植被／樹木的斜坡，以及區內小路(圖 **A-2a**、**H-3a** 及 **H-4a**)。

項目 C 的申述用地

- 4.1.4 項目 C 的申述用地(劃為「住宅(丙類)2」地帶，約 0.62 公頃)屬於名為天巒的低層、低密度住宅發展項目的一部分(圖 A-2b、H-3b 及 H-4b)。

項目 D1 及 D2 的申述用地

- 4.1.5 項目 D1 的申述用地(劃為「住宅(丙類)2」地帶，約 10.08 公頃)上有名為歌賦嶺的低層、低密度住宅發展項目(圖 A-2c、H-3c 及 H-4b)。
- 4.1.6 項目 D2 的申述用地(劃為「綠化地帶」，約 0.1 公頃)為歌賦嶺邊緣的數塊細小土地。這些土地種有植被，並建有路徑／行人徑(圖 A-2c、H-3c 及 H-4b)。

4.2 規劃意向

與上述申述用地相關的土地用途地帶的規劃意向如下：

- (a) 「綜合發展區」地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合發展作住宅用途，並提供休憩用地和其他配套設施。設立此地帶，是方便當局因應環境、交通和基礎設施等各種限制和其他限制，對發展的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制。
- (b) 「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，主要是作低層、低密度的住宅發展；服務鄰近住宅區的商業用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准。
- (c) 「康樂」地帶的規劃意向，主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施，從而促進動態及／或靜態康樂活動和旅遊／生態旅遊的發展。康樂發展的配套用途，如申請規劃許可，或會獲得批准。
- (d) 「綠化地帶」的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。

5. 申述和就申述提出的意見

5.1 申述內容

5.1.1 城規會共收到四份有效申述。**R1** 由第 12A 條申請(編號 Y/NE-KTS/12, 涉及項目 A1 的「綜合發展區(1)」地帶)的申請人提交, 表示支持項目 A1 並就該項目提出意見。**R2** 由第 12A 條申請(編號 Y/NE-KTS/14, 涉及項目 B1 的「綜合發展區(2)」地帶)的申請人提交, 表示支持項目 B1。**R3** 由一名個別人士提交, 表示反對項目 A2、C 及 D1、支持項目 B2 及 D2, 同時就項目 A1、B1 及 B3 提供意見。**R4** 由香港中華煤氣有限公司提交, 就項目 A1 及 B1 提供意見。

5.1.2 所提交的申述載於附件 III(印本只提供予委員)。申述提出的主要理由, 以及規劃署在諮詢相關政府部門後的回應概述於下文第 5.2 段。

5.2 表示支持的申述 – 主要理由和回應

主要理由	申述
(1) 支持項目 A1 但並無提出理由。	R1
(2) 支持項目 B1, 認為該區隨着古洞發展而逐步轉變, 把該區劃為「綜合發展區(2)」地帶實屬恰當。此做法可為該區提供適當的住宅發展和社會福利設施。	R2
(3) 支持項目 B2 及 D2(兩者均為把所涉土地改劃為「綠化地帶」), 並認為應該真正落實該等用地的「綠化地帶」用途, 不應被用作泊車等。	R3
回應	
(a) 備悉表示支持的意見。	

5.3 表示反對的申述 – 主要理由和回應

5.3.1 在四份已提交的申述中, 有一份申述(**R3**)反對項目 A2、C 及 D1。

5.3.2 項目 A2 – 把位於近金錢村的三塊細小土地由「綜合發展區」地帶改劃為「康樂」地帶

主要理由
劃為「康樂」地帶，可能無法保護該等用地免被發展作其他用途，例如新界豁免管制屋宇、停車場和鄉郊工業工場。
建議
該等用地應改劃為「政府、機構或社區」地帶或「休憩用地」地帶，以確保公眾利益受到保障。
回應
(a) 該等用地位於以往屬於「綜合發展區」地帶的邊緣，位於私人地段範圍以外。它們由「綜合發展區」地帶改劃為毗鄰土地的用途地帶(即「康樂」地帶)，以容許進行個別發展。此外，在「康樂」地帶進行新界豁免管制屋宇發展、闢設停車場和工場，須向城規會申請。 (b) 該等用地上現時有住用構築物。這些用地細小而且分散，每幅面積約 158 平方米至 757 平方米不等，目前並無計劃把它們發展為「政府、機構或社區」或休憩用地用途。擬議「政府、機構或社區」地帶或「休憩用地」地帶並不恰當。

5.3.3 項目 C – 把位於天巒西南部分的一塊土地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)2」地帶

主要理由
不應延伸「住宅(丙類)2」地帶的界線。現時並無有關該用地內樹木的資料。
建議
未用作發展的地方應保留作「綠化地帶」。
回應
有關用地屬名為天巒的住宅發展項目一部分。該住宅項目是按已獲批准的規劃申請編號 A/NE-KTS/228-6(圖 H-2b)進行發展，於二零零九年竣工。該用地內現時建有屋宇和屬於天巒內部範圍的屋苑道路。因此，項目 C 旨在反映該項已建成發展的情況，用地內並無樹木會受到改劃土地用途地帶影響。

5.3.4 項目 D1 – 把位於粉錦公路主要覆蓋歌賦嶺的一塊土地由「綜合發展區」及「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)2」地帶

主要理由
現時並無有關該用地內樹木的資料。
建議
未用作發展的地方應改劃／保留作「綠化地帶」。
回應
有關用地屬規劃申請編號 A/NE-KTS/310(圖 H-2c)的核准總綱發展藍圖涵蓋範圍。該宗申請涉及分兩期進行的住宅發展，有關藍圖於二零一一年獲批准。獲核准的計劃第一期是名為歌賦嶺的發展項目，佔用該幅用地大部分地方，已於二零一三年竣工。該幅用地餘下的地方會作第二期發展，但有關土地的業權分散，不屬於同一發展商。把整幅用地改劃為「住宅(丙類)2」地帶，旨在反映已完成的第一期發展情況，以及透過私人發展，促使餘下未發展的地方早日發展作住宅用途。「住宅(丙類)2」地帶的發展限制與先前「綜合發展區」地帶的規定相同。餘下未發展的地方現時作棕地用途。因此，該處未用作發展的地方不適合改劃為「綠化地帶」。

5.4 提供意見的申述 – 主要的意見及回應

5.4.1 與兩幅「綜合發展區」用地相關的項目 A1 及 B1

主要的意見	申述
(1) 就「綜合發展區(1)」用地而言，城規會可在規劃申請階段，考慮略為放寬地積比率及建築物高度限制，以配合因擬議迴旋處工程造成地盤面積減少而損失的總樓面面積，並讓設計更具彈性，同時納入商業總樓面面積，以提供小區規模的零售設施，服務緊鄰的古洞南地區。	R1
(2) 保留「綜合發展區(1)」用地內的果園(圖 H-3a 及 H-4a)。	R3

主要的意見	申述
(3) 就「綜合發展區(1)」用地內如此大型的發展項目而言，政府、機構或社區設施並不足夠。區內的政府、機構或社區設施(例如幼兒托管、社區照顧服務及安老院舍等)不足。並無訂明長者友善單位所佔的百分比。	R3
(4) 就「綜合發展區(2)」用地而言，申請人早前在二零一五年提出第 12A 條申請時，建議在該用地提供安老院舍、青年旅舍和長者護養院。與這些社會福利設施相比，現時在有關用地只會提供一小部分設施。申請人在二零二零年提出第 12A 條申請時，建議興建附有更多戶外空間的獨立社會福利發展項目，有關建議能為長者提供較佳的環境。	R3
(5) 就兩幅「綜合發展區」用地而言，日後的項目倡議人應按情況需要，就附近一帶的地下高壓煤氣喉管更新先前進行的定量風險評估。	R4

回應
(a) 關於上文(1)，已備悉有關意見。「綜合發展區(1)」發展項目的倡議人在為住宅連零售發展項目提交規劃申請時，須同時提交總綱發展藍圖及技術評估。「綜合發展區」地帶的《註釋》亦訂有申請略為放寬地積比率及建築物高度限制的條文，城規會將按個別發展的情況予以考慮。 (b) 關於上文(2)，按圖則的《說明書》所述，應該保留「綜合發展區(1)」用地內的果園(圖 H-3a 及圖 H-4a 的照片 1)，因此，在這塊土地上進行的任何發展，都不應對該果園在美化環境和景觀方面的價值造成不良影響。任何作為總綱發展藍圖申請一部分而提交的樹木保護／美化環境建議，均須經由城規會考慮和批准。 (c) 關於(3)及(4)的社會福利設施： 當局已應社會福利署(下稱「社署」)要求，在「綜合發展區(1)」及「綜合發展區(2)」用地的議定計劃中分別加入一隊為體弱長者提供家居照顧服務的服務隊(面積可容納兩隊，設有中央廚房)及一間安老院舍的社會福利設施。圖則的《說明書》鼓勵在兩幅「綜合發展區」用地提供社會福利設施。該兩幅「綜合發展區」用地的《註釋》已為發展

回應
提供彈性，訂明在為發展項目計算地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府規定的政府、機構或社區設施，可免計算在內。 有關古洞南地區內的社會福利設施，根據《香港規劃標準與準則》規定，幼兒中心、社區照顧服務設施及安老院舍的供應略為不足(附件 V)。待擬議的家居照顧服務(服務名額為 140 個)及設有 150 個宿位的安老院舍分別在「綜合發展區(1)」及「綜合發展區(2)」用地投入服務後，古洞南地區的社區照顧服務供應會有改善，而安老院舍將不再短缺。政府一直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，以提供所需的社會福利設施。鑑於上述社會福利設施普遍供不應求，當局建議在古洞北新發展區闢設這些設施，以服務該區，包括古洞南。此外，幼兒中心和社區照顧服務設施亦已納入該區合適的擬議公營及／或私營房屋發展項目內。《香港規劃標準與準則》有關幼兒中心和社區照顧服務設施的要求，屬這些設施的長遠供應目標。至於實際的設施供應，會由社署和相關政府部門在規劃和發展過程中因應情況作出考慮。規劃署和社署會緊密合作，確保北區的公私營新發展項目和重建建議均會增設額外的社區設施。 有關 R3 於上文(4)提及涉及「綜合發展區(2)」用地的第 12A 條申請，該宗先前的申請於二零一五年提交，已被小組委員會拒絕。這次改劃用途地帶旨在推展一宗其後於二零二零年十二月十八日獲小組委員會批准的申請。 (d) 關於(5)，已備悉有關意見。日後就第 16 條申請提交的總綱發展藍圖須包括定量風險評估。

5.4.2 項目 B3 – 把位於粉嶺公路以南的一塊狹長土地由「康樂」地帶改劃為顯示為「道路」的地方。

主要意見	申述
申述人關注會否保留路旁的樹木，以及有否建議擴闊道路。	R3

回應
該塊狹長土地是區內小路。此項目旨在反映現有土地用途。未有建議擴闊這塊狹長土地上的道路。

5.5 就申述提出的意見

5.5.1 如第 1 頁所述，城規會收到 3 份有效意見。有關意見書載於**附件 IV**(印本只提供予委員)。提出意見的主要理由／意見內容，以及規劃署在諮詢相關政府部門後的回應撮述如下。

主要理由／意見	提意見人
(1) C1 反對項目 A1 及 B1 把有關用地改劃為「綜合發展區(1)」地帶及「綜合發展區(2)」地帶，主要理由是擬議發展項目會影響寧靜的鄉村環境、對交通和景觀造成不良影響、破壞風水，以及在施工期間對附近的建築物／寮屋造成損毀。此外，「綜合發展區(2)」用地(項目 B1)的排水及排污問題尚未解決。	C1
(2) C1 認為項目 B1 用地原本劃為「康樂」地帶，應發展作與康樂相關的用途。該用地應劃為「鄉村式發展」地帶，以保留鄉郊風貌及自然環境。	
(3) C2 表示同意 R1 ，尤其支持 R1 提出在第 16 條規劃申請階段放寬地積比率限制及建築物高度限制，以及納入商業總樓面面積，以照顧附近一帶現時和日後的居民的日常購物需要。	C2
(4) C3 就 R1 提出加入一個購物商場的看法表達意見，認為此舉可能影響該用地內政府、機構或社區設施的供應，以及休憩用地的布局。對於 R1 有意申請略為放寬地積比率限制， C3 認為那是財政補償的問題，不應是支持有關放寬要求的理據。	C3

回應
(a) 關於(1)和(2)，兩宗第 12A 條申請(編號 Y/NE-KTS/12 及 Y/NE-KTS/14)分別涉及有關的「綜合發展區(1)」用地及「綜合發展區(2)」用地。該兩宗申請已提交技術評估報告，包括交通影響評估、排水影響評估、排污影響評估及視覺影響評估。運輸署署長、環境保護署署長及渠務署總工程師／新界北考慮有關技術評估報告後，並無就交通、排水及排污方面提出意見或異議。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，就該兩個擬議發展項目而言，考慮到兩幅用地的位置十分接近其北面已規劃的古洞北新發展區，而古洞北新發展區的建築物高度由市中心(主水平基準上 145 米至主水平基準上 110 米)向南面外圍遞降至古洞南地區，因此，從更廣大範圍地區看，建築物高度為主水平基準上 75 米的擬議發展可能造成的視覺影響不大。相關的發展商將須提交進一步的技術評估，以支持日後提交的總綱發展藍圖。至於涵蓋「綜合發展區(2)」用地(項目 B1)的原有「康樂」地帶，康樂及文化事務署署長表示該署並無計劃把有關用地發展作康樂用途。此外，有關用地亦非位於任何「鄉村範圍」內。因此，把有關用地劃為「康樂」地帶及「鄉村式發展」地帶，並不恰當。 (b) 關於(3)和(4)，已備悉 C2 及 C3 的意見。請參閱第 5.4.1(a)段對 R1 的回應。

6. 諮詢政府部門

6.1 規劃署曾諮詢以下政府部門，他們的意見已適當地收錄在上文：

- (a) 屋宇署總屋宇測量師／新界西
- (b) 渠務署總工程師／新界北
- (c) 土木工程拓展署北拓展處處長
- (d) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境
- (e) 運輸署署長
- (f) 環保署署長
- (g) 社會福利署署長
- (h) 康樂及文化事務署署長

6.2 以下政府部門對各項申述及意見沒有意見：

- (a) 地政總署地政專員／北區
- (b) 屋宇署總屋宇測量師／新界西
- (c) 路政署總工程師／新界東
- (d) 水務署總工程師／建設
- (e) 漁農自然護理署署長
- (f) 機電工程署署長
- (g) 消防處處長
- (h) 民政事務總署北區民政事務專員

7. 規劃署的意見

7.1 備悉 **R1(部分)**、**R2** 及 **R3(部分)** 表示支持的意見，以及 **R1(部分)**、**R3(部分)** 及 **R4** 提出的其他意見。

7.2 根據上文第 5 段所作評估，規劃署不支持 **R3(部分)**，並認為不應修訂圖則以順應申述，理由如下：

項目 A2

- (a) 這三塊細小土地是先前「綜合發展區」用地的剩餘土地。把這三塊細小土地由「綜合發展區」地帶改劃為毗連土地的「康樂」地帶，做法恰當。

項目 C

- (b) 把有關用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)2」地帶，做法恰當。此舉旨在反映根據規劃許可而發展的一個現有住宅發展項目。

項目 D1

- (c) 把有關用地由主要劃為「綜合發展區」地帶改劃為「住宅(丙類)2」地帶而維持發展參數不變，做法恰當。此舉旨在反映根據規劃許可而在部分用地上發展的一個現有住宅發展項目，並通過私人參與加快發展餘下地方。

8. 請求作出決定

- 8.1 請城規會審議各項申述和意見，並考慮建議／不建議順應／局部順應申述而修訂圖則。
- 8.2 倘城規會決定無須順應有關申述而修訂圖則，請委員同意，該圖則連同其《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。

9. 附件

附件 I	《古洞南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KTS/17》 (縮圖)
附件 II	《古洞南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KTS/17》 的修訂項目附表
附件 III	申述人所提交的申述(印本只提供予委員)
附件 IV	提意見人所提交的意見書(印本只提供予委員)
附件 V	古洞南區提供的主要社會福利設施
圖 H-1a 及 H1b	修訂項目及申述地點位置圖
圖 H-2a 至 H-2c	地盤平面圖(修訂項目 A1、A2、B1 至 B3、C 及 D1 至 D2)
圖 H-3a 及 H-3c	航攝照片(修訂項目 A1、A2、B1 至 B3、C 及 D1 至 D2)
圖 H-4a 及 H-4b	實地照片(修訂項目 A1、A2、B1 至 B3、C 及 D1 至 D2)

規劃署

二零二一年八月