

TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 11015 號
供城市規劃委員會於 2025 年 8 月 18 日考慮

《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/31》
考慮申述編號 TPB/R/S/TP/31-R1 至 R958

《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/31》
考慮申述編號 TPB/R/S/TP/31-R1 至 R958

申述事項	申述人 (編號 TPB/R/S/TP/31-)
<u>就圖則作出的修訂項目</u>	<u>總數：958</u>
<u>修訂項目(項目)A1</u> 把位於露輝路及汀角路交界的用地由「綠化地帶」及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)11」地帶，並訂明建築物高度限制。	<u>支持項目 A1 及 A2(總數：6)</u> R1 至 R6：個別人士
<u>項目 A2</u> 把位於汀角路雅景花園以北的用地由「綠化地帶」及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)12」地帶，並訂明建築物高度限制。	<u>支持項目 B(總數：1)</u> R7：常寂園有限公司
<u>項目 B</u> 把位於石古壟以北的用地由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區(3)」地帶，並訂明建築物高度限制。	<u>反對項目 A1(總數：4)</u> R8 至 R11：個別人士
<u>項目 C1</u> 把兩幅毗連項目 A1 及 A2 沿汀角路的用地由顯示為「道路」的地方改劃為「綠化地帶」。	<u>反對項目 A1 及 A2(總數：945)</u> R12：大埔鄉事委員會 R13：汀角路民生關注組
<u>項目 C2</u> 把一幅位於項目 A2 以東沿汀角路的用地由「綠化地帶」改劃為顯示為「道路」的地方。	<u>業主立案法團(2)</u> R14：淺月灣一期業主立案法團 R15：淺月灣二期業主立案法團
<u>項目 C3</u> 把兩幅位於雅景花園以北沿汀角路的用地由「住宅(丙類)1」地帶改劃為顯示為「道路」的地方。	<u>大埔區議會議員(7)</u> R16：駱小鸞 R17：黃偉僉 R18：林奕權 R19：陳博智 R20：胡綽謙 R21：梅少峰 R22：黃碧嬌
	<u>村代表／村公所(7)</u> R98 及 R104：龍尾村代表 R101：汀角村公所主席 R102、R103 及 R105：汀角村代表 R375：沙欄村代表

申述事項	申述人 (編號 TPB/R/S/TP/31-)
項目 C4 把一幅位於雅景花園以北沿汀角路的用地由顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(丙類)1」地帶。 就圖則《註釋》作出的修訂項目 (d) 在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第一欄用途內加入「政府垃圾收集站」及「公廁設施」，並相應刪除該地帶《註釋》第二欄用途內的「政府垃圾收集站」及「公廁設施」。 (e) 在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第二欄用途內加入「郊野學習／教育／遊客中心」。 (f) 修訂「具特殊科學價值地點」地帶《註釋》有關填土或挖土工程的「備註」。	<u>私人公司(3)</u> R196、R197 及 R601 <u>個別人士(924)</u> R23 至 R97、R99、R100、R106 至 R195、R198 至 R374、R376 至 R600、R602 至 R954、R957 及 R958 <u>反對項目 A1、A2 及 C3(總數：1)</u> R955：個別人士 <u>反對項目 A1、A2、B、C4 及對圖則《註釋》作出的修訂項目(d)至(f)(總數：1)</u> R956：個別人士

註：

- (a) 申述人的名單載於**附件III**。申述書的軟複本已藉電子方式送交城市規劃委員會(下稱「城規會」)委員。這些申述亦已上載至城規會網頁https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_TP_31.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。
- (b) 在945份反對**項目A1和A2**的申述中，925份以9款主要的劃一格式提交：(i)R16至R22、(ii)R33至R35、(iii)R36至R97、(iv)R98至R192、(v)R193至R200、(vi)R201至R309、(vii)R310至R359、(viii)R364至R374和(ix)R375至R954。

1. 引言

1.1 2025年3月28日，《大埔分區計劃大綱草圖編號S/TP/31》(下稱「該圖」)(**附件I**)連同《註釋》和《說明書》¹根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第5條展示，以

¹ 《註釋》和《說明書》載於城規會網頁：

https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_TP_31/s_tp_31_c.pdf

供公眾查閱。對分區計劃大綱圖及其《註釋》所作的各項修訂載於**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，城規會收到共 958 份有效的申述。2025 年 7 月 11 日，城規會同意把所有申述合為一組，一併以集體形式考慮。
- 1.3 本文件旨在提供資料，以便城規會考慮各項申述。申述人的名單載於**附件 III**。城規會已根據條例第 6B(3)條，邀請申述人出席會議。

2. 背景

項目 A1 及 A2—位於汀角路及露輝路的擬議土地共享先導計劃(下稱「先導計劃」)發展項目(**圖 H-1a**)

- 2.1 政府為增加短中期土地及房屋供應，採取多管齊下的策略，先導計劃擬議框架於 2018 年的《施政報告》中提出，並於 2019 年的《施政報告》勾劃了進一步細節。先導計劃旨在把已整合業權、在指定生態敏感地帶以外及非座落於政府已完成、正進行或擬開展發展研究範圍的私人土地的發展潛力釋放，以增加公私營房屋供應。
- 2.2 2021 年 7 月 19 日，一宗涉及大埔露輝路及汀角路用地(下稱「先導計劃用地」)的先導計劃申請提交予發展局考慮，其後於 2023 年 12 月 6 日獲得由財政司司長主持的「土地及房屋供應統籌組」(下稱「統籌組」)根據行政長官會同行政會議所授的權力原則性同意。為落實擬議先導計劃發展項目，一幅位於露輝路及汀角路交界的用地(下稱「先導計劃地盤 A」)和一幅位於汀角路雅景花園以北的用地(下稱「先導計劃地盤 B」)由「綠化地帶」及顯示為「道路」的地方分別改劃為「住宅(甲類)11」地帶作公營房屋發展(**項目 A1**)及「住宅(甲類)12」地帶作私營房屋發展(**項目 A2**)。

項目 B—位於常寂園的現有宗教機構及靈灰安置所用途(**圖 H-1b**)

- 2.3 2023 年 11 月 10 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」)同意一宗第 12A 條申請(編號

Y/TP/36)，把位於石古壟以北的用地由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區(3)」地帶，以規範現時名為「常寂園」所作的宗教機構及靈灰安置所用途。申請人原先建議將「靈灰安置所」納入第二欄用途，如向城規會就這用途提出申請，或會獲得批准。鑑於申請人已提交詳細的發展建議，並附上相關的技術評估，加上現行《私營骨灰安置所條例》的發牌制度和土地行政制度也對靈灰安置所用途的詳情和技術要求設有管制機制，小組委員會同意把「靈灰安置所」列入第一欄作為經常准許的用途，並如申請人所建議，把最高建築物高度限為兩層，龕位數目上限為 763 個，以精簡發展管制程序。為落實小組委員會的決定，有關用地已改劃為「政府、機構或社區(3)」地帶(項目 B)。

項目 C1 至 C4—反映毗連／鄰近先導計劃用地和雅景花園以北的一段汀角路的已建道路走線(圖 H-1a)

- 2.4 毗連／鄰近先導計劃用地和雅景花園以北的一段汀角路沿路數幅土地已作出技術修訂，由「綠化地帶」和「住宅(丙類)1」地帶改劃為顯示為「道路」的地方(項目 C2 及 C3)，以及由顯示為「道路」的地方改劃為「綠化地帶」和「住宅(丙類)1」地帶(項目 C1 及 C4)，以反映已建的道路走線。

就分區計劃大綱圖的《註釋》及《說明書》作出的修訂

- 2.5 已就分區計劃大綱圖《註釋》作出修訂如下：

「住宅(甲類)」地帶

- (i) 「住宅(甲類)」地帶《註釋》的「備註」已因應項目 A1 及 A2 作出修訂，以納入新的「住宅(甲類)11」及「住宅(甲類)12」支區的發展限制條款；
- (ii) 「住宅(甲類)」地帶的《註釋》已因應項目 A1 作出修訂，將第一欄用途內的「公眾停車場(貨櫃車除外)(只限在指定為「住宅(甲類)1」及「住宅(甲類)10」的土地範圍內)」修訂為「公眾停車場(貨櫃車除外)(只限在指定為「住宅(甲類)1」、「住宅(甲類)10」及「住宅(甲類)11」的土地範圍內)」；

「政府、機構或社區(3)」支區

- (iii) 因應項目 B，已納入「政府、機構或社區(3)」支區的《註釋》及其有關的發展限制條款；以及

技術修訂

- (iv) 藉此機會根據最新的《法定圖則註釋總表》(下稱「註釋總表」)，修訂分區計劃大綱圖的《註釋》。

2.6 分區計劃大綱圖的《說明書》已因應上述修訂作出適當修改，並一併更新各土地用途地帶的一般資料，以反映規劃區的最新狀況及規劃情況，以及加入某些技術修訂。

分區計劃大綱草圖

2.7 2025 年 2 月 28 日，小組委員會同意對《大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/30》作出的擬議修訂適宜根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。相關的小組委員會文件第 2/25 號載於城規會網頁²，而小組委員會會議的會議記錄摘錄載於附件 V。《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/31》其後於 2025 年 3 月 28 日在憲報刊登。

3. 地區諮詢

把擬議修訂提交小組委員會前的諮詢

3.1 當局分別於 2024 年 12 月 9 日、2025 年 1 月 7 日及 2025 年 1 月 16 日就分區計劃大綱圖的擬議修訂(項目 A1、A2 及 B)諮詢大埔鄉事委員會、大埔區議會及大埔北分區委員會。隨後於 2025 年 1 月 13 日收到大埔鄉事委員會的來信，概述他們的意見／關注事項(附件 VI)。

3.2 大埔鄉事委員會委員、大埔區議會議員及大埔北分區委員會委員對項目 A1 及 A2 的擬議先導計劃發展項目表示關注，主要關於選址及是否有其他用地可供選擇；與周邊主要是低密度

² 小組委員會文件第2/25號載於城規會網頁：
https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/RNTPC/Agenda/760_rnt_agenda.html

發展的環境是否協調；擬議先導計劃發展項目的效率及迫切性；區內道路的承載力是否足以應付交通需求；擬議的交通改善工程的成效及是否足夠；即使沒有擬議的先導計劃發展亦有需要在汀角路沿路進行道路改善工程；對露輝路及汀角路沿路交通安全的關注；先導計劃地盤 A 的擬議出入口位置；公共交通服務及泊車位供應是否足夠；汀角路沿途的人口持續增加所產生的累積影響；對附近認可殯葬區可能造成滋擾；供擬議先導計劃發展項目居民使用的配套設施(例如零售設施、學校及醫療服務)是否足夠；對當區居民及遊客造成的視覺影響；移除樹木後對景觀造成的影響；對環境、生態及土力可能造成的影響；以及擬議先導計劃發展項目所衍生的公共安全／治安方面的問題。大埔區議會議員對政府在覓地增加房屋供應方面的工作表示支持，但認為除非公眾關注的問題得到解決，否則不應着手開展擬議先導計劃發展項目。

3.3 大埔區議會議員的詳細觀點及意見，以及相關政府決策局／部門的回應，載於 2025 年 1 月 7 日大埔區議會會議記錄(附件 VII)。上文第 3.2 段所述的所有關注事項連同相關決策局／部門的回應已納入小組委員會文件第 2/25 號第 10.3 及 10.4 段。

3.4 此外，城規會在處理與項目 B 相關的第 12A 條申請(編號 Y/TP/36)時，已根據原有條例³的規定公布該宗申請，讓公眾提出意見。小組委員會於 2023 年 11 月 10 日考慮該宗第 12A 條申請時，已顧及在公布期內收到的公眾意見。

分區計劃大綱草圖在憲報刊登後的情況

3.5 在分區計劃大綱草圖展示期內，大埔鄉事委員會及大埔區議會議員於 2025 年 3 月 28 日接獲通知，公眾人士可就有關修訂向城規會秘書提出書面申述。此外，由於汀角路民生關注組及附近 8 個私人住宅發展項目(即聚豪天下、臨海山城、淺月灣一期、淺月灣二期、嘉豐花園、倚龍山莊、雅景花園及比華利山別墅)的業主立案法團在 2025 年 1 月以書面方式對項目 A1 及 A2 的擬議先導計劃發展項目表達關注，他們於 2025 年 3 月 28 日亦接獲上述通知。大埔鄉事委員會(R12)、7 名大埔區議會議員(R16 至 R22)、汀角路民生關注組(R13)，

³ 「原有條例」指在緊接2023年9月1日之前有效的《城市規劃條例》。

以及淺月灣一期和淺月灣二期的業主立案法團(**R14** 及 **R15**)共提交了 11 份有效的申述。

4. 申述用地及其周邊地區

項目 A1 及 A2 的申述用地

- 4.1 項目 **A1** 的申述用地(項目 **A1** 用地／先導計劃地盤 **A**) (約 2.03 公頃⁴)位於露輝路和汀角路交界，而項目 **A2** 的申述用地(項目 **A2** 用地／先導計劃地盤 **B**) (約 0.70 公頃⁵)位於汀角路雅景花園以北。該兩幅用地主要是長滿植被的山坡，雖然毗鄰露輝路及／或汀角路，但並無車輛通道直達(圖 **H-2a** 及 **H-3a**)。
- 4.2 周邊地區主要具鄉郊特色，有長滿植被的山坡、低層住宅發展、村屋、大埔創新園及前船灣堆填區(已修復)。項目 **A1** 及 **A2** 用地北面是長滿植被的山坡和沿露輝路的低層住宅發展(包括聚豪天下、臨海山城、淺月灣一期、淺月灣二期、嘉豐花園及倚龍山莊)；東面是長滿植被的山坡、黃魚灘的村屋和比華利山別墅；南面越過汀角路是雅景花園、位於前船灣堆填區並在分區計劃大綱圖上劃為「其他指定用途」註明「高爾夫球場」地帶的地方和大埔創新園；西面是座落在下坑的村屋(圖 **H-1a**、**H-2a**、**H-3a**、**H-4a** 及 **H-4b**)。
- 4.3 擬議先導計劃發展項目包括公營和私營房屋發展。項目 **A1** 用地已改劃為「住宅(甲類)11」地帶，以作擬議的公營房屋發展，最大總樓面面積為 65 522 平方米(相等於約 3.23 倍的總地積比率)，最高建築物高度為主水平基準上 83 米。此外，項目 **A2** 用地已改劃為「住宅(甲類)12」地帶，以作擬議的私營房屋發展，並在西面部分設迴旋處，最大總樓面面積為 23 000 平方米(相等於約 4.04 倍的總地積比率)，最高建築物高度為主水平基準上 80 米。項目 **A2** 用地西面部分的擬議迴旋處將由先導計劃的申請人建造。示意先導計劃發展方案的布局圖和截視圖載於繪圖 **H-1a** 至 **H-2c**(繪圖 **H-1a**、**H-2a** 及 **H-2b** 屬項目 **A1** 用地，而繪圖 **H-1b** 及 **H-2c** 則屬項目

⁴ 項目 **A1** 用地範圍包括面積約 3 797 平方米的額外政府土地，以優化該用地的發展潛力。

⁵ 項目 **A2** 用地範圍包括擬議迴旋處及相關的擋土牆／削坡，面積約 1 313 平方米。

A2 用地)。擬議先導計劃發展項目的主要發展參數概述如下：

發展建議	先導計劃地盤 A 的 公營房屋部分 (項目 A1)	先導計劃地盤 B 的 私營房屋部分 (項目 A2)
發展用地面積 (大約)	2.03 公頃	0.57 公頃 ^(a)
整體總樓面面積 — 住用(大約) ^(b) — 非住用(大約)	不多於 65 522 平方米 64 522 平方米 1 000 平方米 ^{(c)(d)}	不多於 23 000 平方米 23 000 平方米 不適用
住用總樓面面積 內的房屋組合分 布(大約)	70%(公營房屋)/30%(私營房屋) ^(e)	
最高建築物高度	不高於主水平基準上 83 米 ^(f)	不高於主水平基準上 80 米
樓層數目	18 至 21 層 (包括 1 至 3 層高的 平台)	18 層 (包括一層地庫 停車場)
樓宇幢數	5 幢在平台以上的 住宅樓宇和 一幢停車場大樓	一幢住宅樓宇
單位數目	1 290 個	460 個
平均單位面積 (大約)	50 平方米 ^(g)	50 平方米
預計人口	3 612 人 ^(g)	1 288 人
配套設施	— 零售設施 — 政府、機構及社區 設施 ^(h)	不適用
鄰舍休憩用地	不少於 3 612 平方米	不少於 1 288 平方米
泊車位及 上落客貨車位 — 私家車車位 — 電單車車位 — 輕型貨車車位 — 重型貨車車位 — 單車車位	176 個 15 個 6 個 11 個 172 個	143 個 6 個 不適用 1 個 62 個

註：

- (a) **項目 A2**的發展用地面積不包括擬議的迴旋處及相關的擋土牆／削坡，面積約1 313平方米。
- (b) 公營和私營房屋部分的住用地積比率按發展用地面積計算所得，分別為3.18倍和4.04倍。
- (c) 擬議非住用總樓面面積約為1 000平方米，指定用作提供零售設施。
- (d) 擬議的停車場大樓和政府規定的政府、機構及社區設施獲豁免計算在總樓面面積內。
- (e) 在計算先導計劃下的房屋組合分布時，並不包括為擴大公營房屋發展而納入**項目 A1**用地的額外政府土地(約3 797平方米)所產生約10 855平方米的住用總樓面面積。如上述住用總樓面面積約10 855平方米納入考慮，公營房屋／私營房屋組合分布會為 74%／26%。
- (f) 由於建議在先導計劃發展方案採用組裝合成建築方式，該方案現時所建議採用的建築物高度為主水平基準上83米，略高於行政長官會同行政會議於2023年12月6日原則性同意的先前先導計劃發展方案所建議主水平基準上80米的建築物高度。層與層之間的高度已假設為3米，以便採用組裝合成建築方式。
- (g) 根據先導計劃的《規劃公營房屋／「港人首次置業」部分的土地平整工程及提供基建和政府、機構或社區設施的指引》，公營房屋部分的平均單位面積及平均住戶人數分別假設為總樓面面積50平方米及每單位2.8人。
- (h) 根據2020年《施政報告》，相等於**項目 A1**用地的公營房屋發展整體可作住用總樓面面積約5%會預留作社會福利設施。這些設施的類別則有待相關政府決策局／部門在詳細設計階段討論後決定。

項目 B 的申述用地

- 4.4 **項目 B 的申述用地(項目 B 用地)** (約 0.04 公頃)位於石古壟以北，位處偏僻，被路旁斜坡、植被和草木遮蔽，現時被名為常寂園的宗教機構及靈灰安置所用途佔用。**項目 B**用地位於梅樹坑的東南部，鄰近一個長滿植被的斜坡坡腳，南面以大埔太和路為界，北面、東北面及西北面則為梅樹坑遊樂場。雖然**項目 B**用地位於梅樹坑遊樂場之外，但可經一條共用行人路(約 120 米)及一條獨立行人路(約 50 米)穿過遊樂場前往(圖 H-1b、H-2b、H-3b 及 H-4c)。
- 4.5 為落實一宗已獲同意的第 12A 條申請(編號 Y/TP/36)，**項目 B**用地已改劃為「政府、機構及社區(3)」地帶，以規範宗教機構及靈灰安置所用途，並把「宗教機構」及「靈灰安置所」納入第一欄用途，最高建築物高度為兩層高，龕位數目最多為 763 個。城規會如接獲第 16 條申請，可按個別發展或

重建計劃的情況，考慮略為放寬這些限制。根據申請人所述，**項目 B** 用地範圍內有三幢一至兩層高的建築物用作宗教機構及／或靈灰安置所用途、三幅約 3 米高的牆、附屬辦公室、擬議洗手間及佛像，提供合共 763 個龕位和 49 個紀念石碑。申請人提交的詳細發展建議載於繪圖 **H-7**。

項目 C1 至 C4 的申述用地

4.6 **項目 C1 至 C4 的申述用地(項目 C1 至 C4 用地)**涵蓋毗連／鄰近**項目 A1 及 A2 用地**及雅景花園以北沿汀角路的多幅土地(圖 **H-1a**、**H-2a**、**H-3a** 及 **H-4d 至 H-4i**)。沿汀角路東行方向，**項目 C1**(約 0.69 公頃)涉及兩幅分別毗連**項目 A1 及 A2 用地**，已改劃為「綠化地帶」，而**項目 C2**(約 0.86 公頃)為一幅位於**項目 A2 用地**以東的狹長用地，已改劃為顯示為「道路」的地方。沿汀角路西行方向及雅景花園以北，**項目 C3**(約 0.61 公頃)的兩幅用地已改劃為顯示為「道路」的地方，**項目 C4**(約 0.03 公頃)的一幅用地已改劃為「住宅(丙類)1」地帶。這些項目所進行的改劃，旨在反映汀角路的已建道路走線。

5. 規劃意向

上述申述用地所有關的用途地帶的規劃意向如下：

- (a) **項目 A1 及 A2** 所屬的「住宅(甲類)11」地帶及「住宅(甲類)12」地帶，其規劃意向主要是作高密度住宅發展。在建築物的最低三層，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 B** 所屬的「政府、機構或社區(3)」地帶，其規劃意向主要是作宗教機構及靈灰安置所用途；
- (c) **項目 C1** 所屬的「綠化地帶」，其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；以及

- (d) 項目 C4 所屬的「住宅(丙類)1」地帶，其規劃意向主要是作低層、低密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准。

6. 申述

6.1 申述事項

- 6.1.1. 在為期兩個月的展示期內，城規會收到 958 份有效的申述，當中有 6 份支持項目 A1 及 A2、一份支持項目 B、4 份反對項目 A1、945 份反對項目 A1 及 A2，及以兩份反對項目 A1、A2、B、C3、C4 及／或對分區計劃大綱圖《註釋》作出的修訂。
- 6.1.2. 支持項目 A1 及 A2 的 6 份申述由個別人士(R1 至 R6)提交，而支持項目 B 的一份申述則由常寂園有限公司(即第 12A 條申請編號 Y/TP/36 的申請人)(R7)提交。
- 6.1.3. 反對項目 A1 的 4 份申述由個別人士(R8 至 R11)提交。反對項目 A1 及 A2 的 945 份申述由大埔鄉事委員會(R12)、汀角路民生關注組(R13)、淺月灣一期和淺月灣二期的業主立案法團(R14 及 R15)、大埔區議會議員(R16 至 R22)、村代表／村公所(R98、R101 至 R105 及 R375)、私人公司(R196、R197 及 R601)及其他個別人士(R23 至 R97、R99、R100、R106 至 R195、R198 至 R374、R376 至 R600、R602 至 R954、R957 及 R958)提交。在 945 份反對項目 A1 及 A2 的申述中，有 925 份以 9 款主要的劃一格式提交，其中有 286 份在劃一格式的申述加入額外理由／意見。
- 6.1.4. 由個別人士提交的一份申述反對項目 A1、A2 及 C3(R955)，而另一份由個別人士提交的申述則反對項目 A1、A2、B、C4 及對分區計劃大綱圖《註釋》作出的修訂(R956)。
- 6.1.5. 申述提出的主要理由及意見，以及規劃署在諮詢相關政府決策局／部門後所作的回應，概述於下文第 6.2

及 6.3 段。申述提出的主要理由／意見已編入索引，載於附件 IV。

6.2 表示支持的申述

6.2.1. 項目 A1 及 A2

主要理由／意見	
(S-A1)	擬議先導計劃發展項目可增加房屋供應，有助大埔區的未來發展。
(S-A2)	大埔區是已發展完善的社區，沒有必要保留有關「綠化地帶」。
(S-A3)	儘管支持擬議先導計劃發展項目，但亦建議增加泊車位的供應，並須充分考慮該區的交通承載量及道路設計。
回應	
(a)	關於(S-A1)至(S-A3)： 備悉表示支持的意見。 就有關泊車位供應的建議，請參閱下文第 6.3.1.3(d) 段的相關回應。

6.2.2. 項目 B

主要理由／意見	
(S-B1)	項目 B 旨在反映於 2023 年 11 月 10 日獲城規會轄下的小組委員會批准的第 12A 條申請編號 Y/TP/36。
(S-B2)	這宗改劃土地用途地帶的申請旨在把名為「常寂園」的靈灰安置所納入規範。有關申請符合現行的《私營骨灰安置所條例》，而且符合政府紓緩香港對龕位迫切需求的意向。

(S-B3)	有關靈灰安置所用途規模細小，並有多項技術評估支持。從交通、環境、排水、排污及土力的角度而言，相關決策局／部門對這宗改劃土地用途地帶的申請不表反對或沒有意見。
回應	
(a)	關於(S-B1)至(S-B3)： 備悉表示支持的意見。

6.3 表示反對的申述

6.3.1 項目 A1 及 A2

6.3.1.1 先導計劃機制

主要理由／意見	
(A1)	先導計劃申請人濫用了先導計劃。先導計劃申請人在擬議先導計劃發展項目下貢獻的土地遠少於其應貢獻的土地。政府已為擬議先導計劃發展項目提供大量政府土地，而只有有限的土地及單位數目指定作公營房屋。擬議先導計劃發展項目需要納入政府土地，以及政府的資金和規劃支持，違背了先導計劃整合私人土地用於房屋發展的初衷。這種失衡的情況偏離先導計劃所主張的「土地共享」原則。 若可從地價中扣除涉及公營房屋發展的地盤平整工程和其他基建工程費用，政府不大可能賺取任何利潤。優質土地應預留作賣地之用，而非用於先導計劃。看來先導計劃申請人是借助政策支持並利用政府土地賺取利潤，以降低發展成本和風險。
(A2)	擬議先導計劃發展項目的性質屬非原址換地，不確定現行法例是否准許這種換地方式用於先導計劃。先導計劃讓發展商可收購零散土地，在無須繳付地價的情況下與政府進行換地，避免土地成本。當局應澄清如何防止發展商濫用此機制及避免影響公營

	房屋的土地供應。 涉及在作公營房屋發展的項目 A1 用地產生 10 855 平方米的住用總樓面面積的額外政府土地，並沒有包括在改劃土地用途地帶的範圍內。
(A3)	現時樓市疲弱，市場上有大量尚未售出的住宅單位，加上現時已推行打擊濫用公營房屋的措施，香港其實並無房屋供應短缺的情況。此外，有其他土地供應措施，包括北部都會區和交椅洲人工島，日後房屋供應充足。 先導計劃是一項過渡性和不合時宜的安排，不但浪費公共資源，而且違反整體的規劃方向。此外，當局並無必要／迫切性在大埔區內提供新的公營房屋，因為位於大埔的富蝶邨和兩項過渡性房屋發展（即位於黃魚灘的樂善村和位於船灣的善樓）（圖 H-5）已於最近落成。
(A4)	先導計劃應顧及公眾意見，不應在欠缺公眾支持的情況下推行有關計劃。擬議先導計劃發展項目的規劃程序欠缺透明度，亦沒有提供相關評估以支持改劃有關的土地用途地帶。此外，擬議先導計劃發展項目繞過了條例規定第 12A 條申請所須進行的公眾諮詢程序。 大埔鄉事委員會已諮詢村代表、村民、業主立案法團、居民和相關持份者，他們已就擬議先導計劃發展項目表示反對。他們的關注應該被考慮。 這樣大型的發展項目，諮詢期應予延長，並應提高透明度和參與度。應就所有相關方面進行全面評估，並讓公眾查閱相關資料。
回應	
(a)	關於(A1)及(A2)： 政府為增加短中期的土地及房屋供應，採取多管齊下的策略，先導計劃是其中一項，旨在釋放在指定

	生態敏感地帶以外尚未納入政府規劃的私人土地的發​​展潛力，以增加公營和私營房屋供應。基本上，政府會協助改善所需的基建，以增加先導計劃申請用地所涉私人土地的發​​展密度，條件是申請人須把所擁有的部分土地，進行平整土地工程後交予政府作公營房屋發展。 此外，每宗先導計劃申請亦須符合新增房屋的最低要求，即(i)先導計劃申請必須能夠增加 50 000 平方米的住用總樓面面積，而新增房屋單位數目至少須為 1 000 個(假設平均單位面積為 50 平方米)；以及(ii)須把不少於 70%的新增住用總樓面面積用作公營房屋發展。與項目 A1 及 A2 相關的擬議先導計劃發展項目正正符合先導計劃申請指引所訂明有關上述新增房屋的規定。涉及在項目 A1 用地產生 10 855 平方米的住用總樓面面積的額外政府土地已包括在改劃土地用途地帶的範圍內。 有關發展不涉及濫用土地或非原址換地，並考慮到先導計劃原則上是要求申請人須交出其私人土地(即項目 A1 用地內的私人土地)作上述擬議公營房屋發展，而餘下的私人土地(即項目 A2 用地內的私人土地)則可由先導計劃申請人保留作私人房屋發展，惟兩幅私人土地的發展均須通過現行規劃程序及將來的土地行政程序的既定審批程序。行政長官會同行政會議已於 2020 年同意該先導計劃框架。值得注意的是，公營房屋地盤平整工程所涉費用，以及為整個項目 A1 及 A2 用地興建基建和公用事業設施的費用，將由先導計劃申請人承擔，並須進行地價評估。
(b)	關於(A3)： 為供應充足土地以滿足房屋需求，政府會繼續採取多管齊下的策略，透過持續及有系統地實施包括先導計劃在內的一系列措施，以增加短、中和長期的土地及房屋供應。根據《長遠房屋策略》2024 年周年進度報告，總房屋供應目標定於 440 000 個

	單位以滿足下一個 10 年期的房屋需求，其中公營房屋供應目標為 308 000 個單位，私營房屋供應目標為 132 000 個單位。政府上下會繼續通力合作(包括落實先導計劃)，以物色合適作房屋發展的用地。若發現有其他具潛力適合作房屋發展的用地，相關決策局／部門會按情況着手檢視有關用地是否適合興建房屋及相關發展是否可行，以增加房屋用地供應。項目 A1 及 A2 用地分別適合作公營和私營房屋發展。
(c)	關於(A4)： 先導計劃的資格準則及實施安排已獲行政長官會同行政會議通過，並已向公眾公布，當中包括以方便為由而分三個階段處理先導計劃申請的方法，確保可在先導計劃下迅速提供房屋單位。 所有先導計劃申請的處理程序均與條例下第 12 A 條申請的既定程序相若。在第一階段，先導計劃申請人須進行並提交技術評估，以支持其申請。由政府人員組成的跨專業專責小組(即發展局轄下的土地共享辦事處)在收到申請後，會諮詢相關決策局／部門，然後進行審批。在第二階段，先導計劃申請(連同公眾意見)會提交給先導計劃顧問小組(下稱「顧問小組」)，以徵詢獨立及第三方的意見。獲顧問小組支持的個案隨後會提交行政長官會同行政會議或獲行政長官會同行政會議授權的統籌組作原則性同意。獲同意的先導計劃申請會進入第三階段，當中涉及兩個部分－法定程序(主要是城市規劃及道路／污水排放工程刊憲)及土地行政程序。政府一直致力保持先導計劃申請的透明度，而且不會剝奪任何一方在過程中進行公眾諮詢及公眾參與的機會。作為公眾諮詢程序的一部分，擬議先導計劃發展項目已在發展局網站公布⁶，而收到的所有公眾意見均已妥為提交顧問小組及統籌組。

⁶ 與**項目 A1 及 A2**相關的先導計劃申請(編號LSPS/001)載於發展局網頁：
https://www.devb.gov.hk/tc/issues_in_focus/land_sharing_pilot_scheme/land_sharing_pilot_scheme_applications/application_received/index.html

	為落實擬議先導計劃發展項目，分區計劃大綱圖須作出相應修訂，就制訂圖則諮詢公眾的法定程序已妥為遵從。正如上文第 3.1 至 3.3 段所述，當局在向小組委員會提交分區計劃大綱圖的擬議修訂前，已就項目 A1 及 A2 諮詢大埔鄉事委員會、大埔區議會及大埔北分區委員會，其意見／關注事項和相關決策局／部門的回應已在相關小組委員會文件撮述，並由小組委員會於 2025 年 2 月 28 日作出考慮。已納入項目 A1 及 A2 的《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/31》已根據條例第 5 條於 2025 年 3 月 28 日展示，為期兩個月，以供公眾查閱。根據條例第 6(1)條，任何人須在兩個月的展示期內就草圖作出申述，條例中並無有關延長展示期的條文。收到的所有申述將由城規會在聆聽會議上考慮，而作出申述的人士已獲邀出席會議，向城規會闡述他們的意見。城規會在考慮所有申述後，會決定是否建議／不建議順應／局部順應申述而修訂該圖則。 先導計劃申請人已進行相關技術評估，以評估擬議先導計劃發展項目在交通和運輸、視覺、景觀、空氣流通、環境、排水、排污、供水、生態和土力方面可能造成的影響，來支持用途地帶的修訂以促進擬議先導計劃發展項目。這些技術評估的結果顯示，擬議先導計劃發展項目在技術上可行，而且沒有發現無法克服的技術問題。相關決策局／部門對擬議先導計劃發展項目不表反對或沒有負面意見。進行有關擬議先導計劃發展項目所需的基建工程時，包括道路及污水處理工程等，將依照相關條例現行的規定進行公眾諮詢程序。此外，當局亦已向先導計劃申請人轉達相關持份者的意見，以便申請人在詳細設計階段作出必要的跟進工作。
--	---

6.3.1.2 用地環境及選址

主要理由／意見	
(B1)	項目 A1 及 A2 用地並非合適作擬議先導計劃發展項目，因為擬議先導計劃發展項目並不符合「綠化地

	帶」的規劃意向。項目 A1 及 A2 位於山坡上，須進行大範圍的地盤平整工程，涉及高昂的建築成本及移除樹木。 項目 A1 及 A2 用地的周邊地區已有過多人口，擁擠不堪，已無餘力容納更多住宅發展。此外，比起進行擬議先導計劃發展項目，更須優先改善區內的基建。擬議先導計劃發展項目的密度過高，而且仍可透過分區計劃大綱圖略為放寬限制的機制進一步增加。
(B2)	擬議先導計劃發展項目會改變該區獨有的地區特色。該區已發展成為一個低層建築物的高端社區，保持為香港教育大學(下稱「教大」)提供理想的環境(圖 H-5)，並繼續成為旅遊及休閒／康樂景點。
(B3)	在偏遠地點(例如項目 A1 用地)興建公營房屋會浪費公共資源，日後居民的日常出行經濟負擔會更重，交通時間亦長。 此外，附近並無零售設施(包括街市／超級市場／便利店)及政府、機構及社區／配套設施。項目 A1 用地提供的擬議零售設施，非住用總樓面面積為 1 000 平方米，不足以應付需求，日後的居民須前往大埔市中心購買日常生活所需。 建議不應在項目 A1 用地進行擬議先導計劃發展項目或把擬議公營房屋發展設於項目 A2 用地。
回應	
(a)	關於(B1)及(B2)： 擬議先導計劃發展項目符合先導計劃的政策目標，即釋放私人土地的發展潛力，以增加短中期公營和私營房屋供應。顧問小組在考慮先導計劃的用地環境和申請人進行的技術評估後，支持擬議先導計劃發展項目。 鑑於項目 A1 及 A2 用地位於大埔新市鎮邊緣沿汀角路一帶，附近為低層住宅發展及村屋羣(圖 H-5)，從

	土地用途規劃的角度而言，項目 A1 及 A2 的擬議住宅發展總地積比率分別為約 3.23 倍及 4.04 倍，與周邊地區並非不協調。城規會會可按個別情況考慮條例下第 16 條提出有關略為放寬建築物高度限制及總樓面面積的申請，申請須有相關理據和評估支持。 教大(圖 H-5)位於項目 A1 及 A2 用地北面較遠處的上坡位置，其南面為現有的低層住宅發展項目。因此，從土地用途協調性的角度而言，項目 A1 及 A2 用地的擬議住宅發展與鄰近的大學發展之間並無衝突。此外，區內現有的旅遊及休憩／康樂景點主要集中在汀角和大美督地區(例如慈山寺、大埔龍尾泳灘、船灣淡水湖主壩、燒烤場等)，與項目 A1 及 A2 用地相距甚遠。位於較靠近大埔市中心的項目 A1 及 A2 用地適合作住宅發展。 就有關建築成本及移除樹木的關注，發展局項目策略及管控處會仔細審查先導計劃申請人的建議，以及參閱下文第 6.3.1.5(a)段的相關回應。
(b)	關於(B3)： 為支持擬議先導計劃發展項目，將於項目 A1 用地提供的擬議零售設施，非住用總樓面面積約為 1 000 平方米，以配合日後居民的基本日常需要。此外，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，即寶湖道街市和大埔墟街市，及五個由領展資產管理有限公司的街市，即大元街市、太和街市、廣福街市、富善街市及富亨街市。香港房屋委員會(下稱「房委會」)會在詳細設計階段考慮多個因素，例如擬議發展在詳細設計階段的規模、附近購物中心和零售設施的供應，以及從營運和財政方面的可行性和適當性，從而制訂適當的零售設施。 根據 2020 年《施政報告》公布的政策，項目 A1 用地的公營房屋發展會預留相等於整體可作住用總樓面面積約 5%的面積以提供社會福利設施。這些設施的確實類別有待相關政府決策局／部門在詳細

	設計階段進一步討論後決定。 有關認為項目 A2 用地而非項目 A1 用地應作公營房屋發展的意見，根據先導計劃的要求，先導計劃產生的住用總樓面面積不少於 70% 應預留作公營房屋發展，公營房屋發展亦需要提供政府、機構及社區設施及零售設施，因此有較大面積的項目 A1 用地(約 2.03 公頃) 比項目 A2 用地(約 0.70 公頃)更適合作公營房屋發展。
--	---

6.3.1.3 交通及運輸方面

主要理由／意見	
(C1)	區內的現有道路基建(包括汀角路及露輝路)(繪圖 H-3a)已不勝負荷，無法應付新增人口的需求。汀角路是區內其中一條主要道路，是連接露輝路與周邊地區的唯一通道，途經沿路多條鄉村。露輝路陡峭狹窄且蜿蜒曲折，目前是出入教大的人士和上坡地區 6 個現有住宅發展居民的通道。由於區內居民多以私家車代步，汀角路及露輝路一直非常擠塞，特別是在繁忙時段、節日、假期及教大舉辦活動的日子。 區內最近落成的發展項目(例如兩個過渡性房屋發展項目及林海山城(圖 H-5))、三門仔混凝土配料廠及大埔創新園的交通需求已佔用了區內道路容車量。擬議先導計劃發展項目(連施工期內)所增加的交通流量，會令現時的交通擠塞情況惡化，並引起交通安全問題。在落實額外住宅發展前，應先進行適當的改善工程(例如擴闊道路(包括汀角路／鳳園路交界處)、改善交匯處的設計及提供快速公路／天橋)加以解決這些問題。
(C2)	項目 A1 用地在露輝路的擬議出入口(繪圖 H-1a)設於距離汀角路與露輝路交界處的交通燈約 50 米的地方，並不恰當。當進入項目 A1 用地，往露輝路上坡方向的車輛須右轉駛經下坡方向的行車線，令露輝路交通癱瘓。項目 A1 用地的擬議出入口可預留供車輛迴轉及排隊的空間有限，會阻礙往來露輝路兩個方向的车流，並導致車龍延長至汀角路。交通影響評估並未就

	上述建議提供充分理據。 把項目 A2 用地的擬議出入口(繪圖 H-1b)設於汀角路亦不恰當。出入項目 A2 用地的車龍可能會佔據汀角路的東行線。
(C3)	交通影響評估的結果(包括可行性和擬議路口改善工程的成效)存疑，因為當中沒有考慮到一些交通問題／需求(例如施工期間的交通、前往大美督和附近高爾夫球場所造成的交通，以及支路的交通容車量)。此外，應請運輸署及路政署就日後增加的交通流量及可能出現交通癱瘓的情況進行模擬。
(C4)	目前，沿汀角路及露輝路的現有公共交通服務不足，等候時間頗長，再加上區內最近落成的發展項目(例如兩個過渡性房屋項目(圖 H-5))，擬議先導計劃發展項目所新增的人口會使交通運輸問題惡化，影響當區人士日常出行。然而，增加公共交通服務的班次又會不可避免地使交通擠塞情況和交通意外增加。
(C5)	擬議先導計劃發展項目未能提供足夠的泊車位，會引致周邊地區出現違例泊車和交通問題。富蝶邨就是一個例子，由於邨內泊車位不足，使頌雅路出現違例泊車的情況。有關發展項目並無提及施工期間的泊車問題。
(C6)	人口增加所引致的交通擠塞情況會延誤須及時提供的緊急服務，造成財政損失和人命傷亡。如於項目 A1 用地的擬議出入口發生交通意外，會使汀角路往露輝路的交通受阻，以致難以提供緊急服務。大埔東消防局附近如出現車輛阻塞情況亦會引起關注。此外，應考慮擬議先導計劃發展項目的緊急車輛通道設計。
回應	
(a)	關於(C1) 及(C3)： 先導計劃申請人已進行詳細的交通影響評估，當中考慮到現時的交通情況、附近已規劃／承諾進行的發展，以及施工期間和居民入伙後的預計交通流量等，

	以研究和制訂合適的交通措施，確保擬議先導計劃發展項目所增加的交通流量，不會對區內道路網造成負面的交通影響，而且從交通角度而言屬可以接受。 根據交通影響評估，建議沿汀角路及完善路進行各項道路改善工程(包括重新配置路口的控制方法、道路擴闊增設額外的行車線，以及把分段橫過馬路處改為直行式行人過路處)(繪圖 H-3a)，當中涵蓋共 8 個交界處，分別位於汀角路／完善路／大福街(繪圖 H-3b)；完善路／大發街(繪圖 H-3c)；大埔太和路／完善路(繪圖 H-3d)；汀角路／大發街(繪圖 H-3e)；汀角路／大貴街(繪圖 H-3f)；汀角路／項目 A2 用地(雅景花園外)(繪圖 3g)；汀角路／露輝路(繪圖 H-3h)；以及汀角路／鳳園路(繪圖 H-3i)。先導計劃申請人會在擬議先導計劃發展項目居民的入伙前，進行相關的道路改善工程。 為盡量減低施工期間對交通造成的影響，工程車輛只會在非繁忙時間(即上午 10 時至下午 4 時)進出擬議先導計劃發展項目。 為確保道路改善工程期間的道路安全，先導計劃申請人會根據運輸署的《運輸策劃及設計手冊》及路政署的《道路工程的照明、標誌及防護工作守則》，以實施臨時交通管理措施。 在落實交通影響評估所建議的擬議道路改善工程後，預計擬議先導計劃發展項目不會對交通造成負面影響。從交通工程的角度而言，運輸署署長不反對擬議先導計劃發展項目，而從公路維修的角度而言，路政署總工程師／新界東不反對擬議道路改善工程的初步計劃。
(b)	關於(C2)： 先導計劃申請人表示，項目 A1 用地位於露輝路的擬議出入口及項目 A2 用地位於汀角路的擬議出入口的設計及位置，均符合運輸署出版的《運輸策劃及設計手冊》的規定。從交通工程的角度而言，運輸署署長對

	此不表反對。 根據《運輸策劃及設計手冊》的規定，將車輛出入口設於小路更為可取，以盡量減少對交通的負面影響。由於設計年份 2036 預測於露暉路上午高峰的交通流量低於汀角路，因此先導計劃申請人建議將項目 A1 用地的出入口設於露暉路。儘管該出入口靠近露暉路與汀角路交界處，但交通影響評估結果顯示 2036 年上午和下午高峰時段將有充足的容車量，預計露暉路不會出現交通擁堵。 根據交通影響評估，就項目 A1 用地而言，為減少出入口的交通衝突，擬議於露暉路北行方向設置專用右轉行車線，並在露暉路南行方向設置劃上黃色方格(繪圖 H-3h)，入口閘門將盡可能從露暉路向項目 A1 用地偏移以避免車龍延伸到露暉路。就項目 A2 用地而言，為車輛提供排隊空間，一個擬議迴旋處及行車通道用地將連接該用地和汀角路(繪圖 H-1b 及 H-3g)。項目 A1 及 A2 用地將提供足夠的排隊空間，並實施交通管理控制以便管理車輛，避免車龍從項目 A1 及 A2 用地延伸至露暉路和／或汀角路。
(c)	關於(C4)： 為應付擬議先導計劃發展項目可能造成的公共交通服務需求，交通影響評估建議增加現有巴士及綠色專線小巴路線的班次，以及新增一條沿汀角路行駛的巴士路線，但須視乎相關決策局／部門和服務營辦商作進一步檢討後決定。運輸署會繼續監察該區的交通狀況，確保當區有足夠的公共交通為服務。
(d)	關於(C5)： 在為擬議先導計劃發展項目設定泊車位數目時(如上文第 4.3 段所述)，已參考《香港規劃標準與準則》中與單位數目和零售用途總樓面面積相關且規格較高的泊車標準。雖然泊車位的確實數目會在詳細設計階段才決定，但交通影響評估已確定，按照採用規格較高的

	泊車標準所假設提供的泊車位，在技術上可行。 政府一直積極致力制訂多項短至中長期的措施，以增加大埔區的泊車位供應，包括但不限於以下措施：(i) 指定適合的路旁位置提供夜間泊車位；(ii) 規定新發展項目須按照《香港規劃標準與準則》提供相關的泊車和上落客貨設施；(iii) 在合適的政府、機構及社區設施和公共休憩用地項目設置公眾泊車位，以配合「一地多用」的原則；以及(iv) 推展自動泊車系統。 先導計劃申請人表示，所有建築工程車輛只會停泊在項目 A1 及 A2 用地範圍內。亦會於稍後階段制定臨時交通管理方案以避免影響當區交通。
(e)	關於(C6)： 現有的大埔東消防局距離項目 A1 用地約 240 米及項目 A2 用地約 900 米(圖 H-2a)。擬議先導計劃發展項目預計不會對大埔東消防局臨街的地方造成任何阻礙。而在項目 A1 及 A2 用地內提供的緊急車輛通道和其設計，先導計劃申請人則有義務在詳細設計階段遵守所有相關部門的規定及法例。

6.3.1.4 視覺及空氣流通方面

主要理由／意見	
(D1)	擬議先導計劃發展項目的擬議建築物高度最高達主水平基準上 83 米，實屬過高，會對區內環境造成視覺和空氣流通方面的負面影響。建議的多層／高密度發展，與沿汀角路和露輝路一帶的現有低層／低密度建築和鄉郊風貌／綠化環境不相協調。擬議的緩解措施(例如美觀的建築設計)未必能減輕視覺方面的影響，而擬議先導計劃發展項目的規模(例如地盤面積和建築物高度)應予縮減。
回應	
(a)	關於(D1)：

擬議先導計劃發展項目會在建築物的體積和高度(層數)對該區一帶現有的低層／低密度建築特色帶來一些轉變，然而，把有關發展的最高建築物高度訂為主水平基準上 83 米，大致上尊重從北面內陸地區(上坡地區現有住宅羣的建築物高度約為主水平基準上 76 米至 113 米不等)向南面海旁發展項目(即雅景花園)(建築物高度約為主水平基準上 12 米至 36 米)遞降的現有建築物高度輪廓(圖 H-5)。

根據先導計劃申請人所進行的視覺影響評估，依照示意的先導計劃發展方案，擬議先導計劃發展項目對大部分的公眾觀景者(即 12 個觀景點中的其中 8 個；例如於大埔海濱長廊)造成的負面視覺影響預計一般屬極微至輕微(繪圖 H-5e 至 H-5l)。由於視線方向以及與項目 A1 及 A2 用地的距離較近，擬議先導計劃發展項目對其他 4 個沿汀角路的觀景點造成的負面視覺影響屬中度至極大(繪圖 H-5a 至 H-5d)。為緩解視覺影響，擬議先導計劃發展項目已採納多項設計措施，包括在路旁和項目 A1 及 A2 用地北部進行園境美化／植樹。在項目 A1 用地，建議把建築物從沿汀角路的南面界線後移不少於 5 米、在第 1 座和第 5 座之間保持不少於 15 米的樓宇間距，以及不在西南角落興建構築物(繪圖 H-1a)。至於項目 A2 用地，則建議把建築物從沿汀角路南面界線後移不少於 3 米(繪圖 H-1b)，以及在詳細設計階段進一步探討採用美觀的建築設計以盡量減輕擬議發展所造成的視覺影響。

項目 A1 及 A2 用地位於大埔新市鎮邊緣一帶，坐落在下坡地區的山坡。根據先導計劃申請人所進行的空氣流通評估(專家評估)，建議採取設計措施，包括沿汀角路把建築物後移、保留位於項目 A1 及 A2 用地北部沒有構築物的空地，以及不在項目 A1 用地西南角落興建構築物(繪圖 H6-a 及 H6b)，以促進通風及盡量減輕對空氣流通的影響。擬議先導計劃發展項目採取擬議設計措施後，預計不會對周邊地區造成空氣流通方面的嚴重影響。

從視覺和空氣流通的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對擬議先導計劃發展項目並無負

	面意見。
--	------

6.3.1.5 景觀方面

主要理由／意見	
(E1)	項目 A1 及 A2 用地均位於劃為「綠化地帶」的範圍內，該處長滿樹木和茂密植被，環境怡人。擬議先導計劃發展項目須廣泛移除樹木／植被，會對景觀造成負面影響，破壞自然景觀與綠化環境。 同時，補種樹木比例偏低，移植樹木亦有難度。應提高綠化比率，並保留沿露輝路的稀有樹種。
(E2)	樹木調查報告並無提及「綠化地帶」內政府土地上的樹木，亦無說明補種樹木的品種。
回應	
(a)	關於(E1)及(E2)： 項目 A1 及 A2 用地所在地區，屬市區住宅邊緣景觀，包括茂密植被、為低密度住宅發展及毗鄰「鄉村式發展」地帶的村屋。擬議先導計劃發展項目會改變周邊地區的景觀特色。 根據園境設計總圖及樹木保育和移除建議，在項目 A1 及 A2 用地的樹木調查界線範圍內分別發現共 1 065 棵及 351 棵樹木(不包括 12 棵及 14 棵屬不良品種的樹木)。先導計劃申請人在樹木保育和移除建議中所進行的樹木調查，覆蓋範圍涵蓋整個項目 A1 及 A2 用地(即所有涉及的政府土地及私人土地)。項目 A1 及 A2 用地沒有發現古樹名木，但項目 A1 及 A2 用地上各發現 2 棵土沉香(即近危物種)(共 4 棵)，並在項目 A2 用地發現 1 棵大花紫薇(即已列入香港法例第 96 章的樹種)。另外，在項目 A1 及 A2 用地的樹木調查範圍內發現兩棵大／成熟樹木，分別為 T1732 木荷及 T1399 浙江潤楠。露輝路旁邊沒有發現稀有及受保護物種。 先導計劃申請人表示，移植斜坡林地上的現有樹木並

不可行，因為移植後的存活率低，而且樹木的健康及結構狀況欠佳至一般，因此會盡量保留現有樹木。根據先導計劃發展方案，建議在**項目 A1** 及 **A2** 用地的樹木調查界線範圍內分別砍伐 1 048 棵及 286 棵樹木(不包括屬不良品種的樹木)，並建議分別保留 17 及 65 棵樹木。3 棵土沉香(2 棵在**項目 A1** 用地，另有 1 棵在**項目 A2** 用地)因為型態／健康／結構狀況欠佳，以及／或美化景觀價值低，加上無法移植，因此建議砍伐。餘下的一棵土沉香與**項目 A2** 用地的發展並無衝突，因此建議保留。大花紫薇的健康／結構狀況一般，由於該樹位於斜坡上，因此建議砍伐。上述成熟樹木的其中一棵(即 T1732)的型態欠佳，而且被攀緣植物重重纏繞，而另一棵(即 T1399)位於斜坡上，須大幅修剪樹冠和根球才能移植到接收場地，導致移植後的存活率低。因此，建議砍伐該兩棵成熟樹木。

建議在**項目 A1** 及 **A2** 用地內分別預留約 1 142 平方米和 295 平方米的地方種植 584 棵和 142 棵樹幼苗(繪圖 H-1a、H-1b、H-4a 及 H-4b)。至於**項目 A2** 用地，建議主要圍繞迴旋處的邊緣和沿汀角路額外補種 19 棵重標準樹(繪圖 H-1b 及 H-4b)。補償種植會採用原生及本地樹種。**項目 A1** 及 **A2** 用地的擬議補種樹木比例(即新種的樹木：遭砍伐的樹木)均約為 0.56：1(以數量計)，因為用地有所限制，包括須闢設緊急車輛通道、樹木之間須保持充足間距讓其持續生長，以及須在擬議先導計劃發展項目內設露天美化及康樂空間。此外，亦建議推行其他緩解／園境美化措施，例如在擋土牆／護土坡的表面進行綠化，以及栽種斜坡腳護面的植物和園境花園。

待相關決策局／部門在詳細設計階段進一步檢討及落實有關措施後，可研究在**項目 A1** 用地內(包括沿用地南面邊界毗鄰汀角路的地方)栽種更多重標準的樹木及／或樹幼苗，使補種樹木比例可提升至約 0.65：1。擬議先導計劃發展項目的示意補種樹木計劃(包括擬議的樹種)的詳細資料，已載於樹木保育和移除建議。

擬議先導計劃發展項目會遵守 PNAP APP-152《可持續建築設計指引》對綠化覆蓋面積的要求，以及提供

	有關種植、沿用地邊界設綠化緩衝帶、有蓋戶外空間和行人視覺美化。建議在不同水平進行綠化，有助在視覺上使建築物外觀變得柔和，同時令擬議先導計劃發展項目與鄰近地區和諧銜接。 從園境規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對擬議先導計劃發展項目沒有負面意見。
--	--

6.3.1.6 環境及生態方面

主要理由／意見	
(F1)	汀角路及露輝路沿路的自然環境應受到保護。擬議先導計劃發展項目會對環境及生態造成負面影響，例如清除樹木／植被會引起環境問題，而動植物及其生境消失亦會造成生態問題，因此實有必要諮詢相關部門，例如環境保護署(下稱「環保署」)。
(F2)	預計擬議先導計劃發展項目會令環境污染加劇，但環境評估卻沒有考慮對自然環境造成空氣質素、噪音及水質方面的影響。 擬議先導計劃發展項目日後的居民將會受交通噪音污染影響，並沒有適當的緩解措施。環境衛生亦令人關注。
(F3)	擬議高爾夫球場發展項目位於前船灣堆填區，鄰近項目 A1 及 A2 用地(圖 H-2a)，涉及大規模清除樹木，破壞區內環境和生態。由於進行擬議高爾夫球場發展項目必須提交環境影響評估，因此亦應就擬議先導計劃發展項目進行詳細評估。 擬議先導計劃發展項目日後的居民可能會受到前船灣堆填區所洩漏的有毒氣體所影響。
(F4)	由於擬議先導計劃發展項目規模龐大，在施工期內會造成滋擾，例如塵埃、噪音及水質污染物。

回應	
(a)	關於(F1)及(F2)： 先導計劃申請人所進行的環境評估，已證明擬議先導計劃發展項目不會造成無法克服的空氣質素、噪音及水質影響。從環境規劃的角度而言，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)對擬議先導計劃發展項目沒有負面意見。 環境評估顯示，在落實適當的緩解措施(例如減音窗及／或減音露台)後，擬議先導計劃發展項目不會受到負面的交通噪音影響。在詳細設計階段會進行噪音影響評估，以根據《香港規劃標準與準則》的規定及相關的作業備考，並考慮最新的佈局／設計和當前的周圍環境，制訂最新的適當噪音緩解措施，並處理可能造成的噪音影響(包括道路交通噪音)。 根據先導計劃申請人所進行的生態影響評估，項目 A1及A2用地並未列作已確認為具重要保育價值的地點或具保育價值的生境，而且記錄顯示野生生物的數量不多，整體生態價值偏低。在落實緩解措施(包括擬種植大部分屬本土品種的樹木和植物)後，潛在的生態影響會減輕至可接受的水平。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對生態影響評估沒有負面意見。就有關對移除樹木的關注，請參閱上文第 6.3.1.5(a)段的相關回應。 先導計劃申請人表示，擬議先導計劃發展項目性質上不會污染環境，也不會引致任何重大的環境衛生問題。擬議先導計劃發展項目亦須符合相關決策局／部門的要求以及其他與環境保護相關的法例。環保署署長及食物環境衛生署署長(下稱「食環署署長」)對擬議先導計劃發展項目沒有負面意見。
(b)	關於(F3)： 環保署署長表示，擬議先導計劃發展項目不屬於《環境影響評估條例》的指定工程項目，因此無須提交環境影響評估。儘管如此，先導計劃申請人已進行環境

	評估，以證明擬議先導計劃發展項目不會造成無法克服的環境影響。 項目 A1 及 A2 用地位於前船灣堆填區的諮詢區內。先導計劃申請人已根據環保署的規定，在環境評估中進行初步堆填區氣體風險評估，而環保署署長對環境評估沒有負面意見。先導計劃申請人會在詳細設計階段進行更詳細的評估。
(c)	關於(F4)： 環保署署長表示，先導計劃申請人有責任在擬議先導計劃發展項目的施工及運作階段，遵守所有相關的環境保護法例。先導計劃申請人亦須遵守建議納入《建築合約的污染控制條款建議》，以盡量減低在施工階段對環境造成的影響，並須遵從相關的作業備考(例如《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 1/24 號》—「減少建築活動發出的噪音」)。

6.3.1.7 其他技術方面

主要理由／建議	
(G1)	擬議先導計劃發展項目須在斜坡上進行大範圍的地盤平整和移除樹木工程，或會改變當地地形和地面徑流，降低土壤質素，觸發山泥傾瀉和使水浸情況在雨季期間加劇。須進行土力災害評估和排水影響評估，以確保斜坡穩定和區內居民的安全。
(G2)	擬議先導計劃發展項目鄰近歷史悠久的殯葬區和墳墓，對先人及其後人造成滋擾，尤其是項目 A2 用地，該處十分靠近船灣原居民的殯葬區和墳墓。節日期間燃燒香燭也會造成空氣污染。至於如何處理項目 A1 及 A2 用地附近墳墓的詳情則未有說明。
回應	
(a)	關於(G1)： 根據先導計劃申請人所進行的土力評估，擬議先導計

	劃發展項目在土力方面屬於可行。如有需要，會在詳細設計階段就預防／改善工程提出建議。土木工程拓展署(下稱「土拓署」)土力工程處處長對土力評估沒有負面意見，並建議須在詳細設計階段進行天然山坡風險研究。 先導計劃申請人已進行排水影響評估，以證明只要落實擬議的排水工程，預計擬議先導計劃發展項目不會對排水造成負面影響。在項目 A1 及 A2 用地內設置擬議的周邊排水渠、把擬議的新排水管接駁至現有公共排水系統，以及改善現有排水管後，將具足夠容量收集和排放擬議先導計劃發展項目及附近的地面徑流。從公共排水角度而言，渠務署總工程師／新界北對擬議先導計劃發展項目沒有負面意見。 先導計劃申請人表示，會在展開工程前提交地盤平整建議書予相關決策局／部門審批
(b)	關於(G2)： 根據《先導計劃專題指引 1》⁷，先導計劃申請人在可行情況下須充分考慮減少清拆構建物，例如寮屋和墳墓。 雖然擬議先導計劃發展項目不會侵佔任何認可殯葬區(圖 H-2a)，但先導計劃申請人會認真考慮在擬議先導計劃發展項目和認可殯葬區之間設置足夠的緩衝距離，並會在適當階段進行全面的墳墓／甕盎調查。先導計劃申請人建議推行全面的預防監測方案，以確保施工安全和穩妥。申請人亦會適當考慮單位的座向，避免直接面向現有認可殯葬區和墳墓。 環保署署長表示，節日期間會有個別人士在殯葬區和墳墓附近燃燒香燭，通常規模較小，而且為時較短，對空氣質素的影響有限。

⁷ 為便利先導計劃申請，先導計劃建議的特定範疇的相關要求發出了專題指引供申請人參考，載於發展局網頁：

https://www.devb.gov.hk/tc/issues_in_focus/land_sharing_pilot_scheme/index.html

6.3.1.8 政府、機構及社區／配套設施供應及社會關注

主要理由／意見	
(H1)	大埔區現時有多項政府、機構及社區／配套設施不足，例如醫療、長者、交通、教育、體育及康樂設施。水電供應的穩定性亦備受關注。擬議先導計劃發展項目及其他位於大埔的已規劃發展項目會令人口增加，使設施不足的情況惡化，降低區內居民的生活質素，破壞社區和諧。
(H2)	擬議先導計劃發展項目將影響社區現有的和諧低密度環境、居民的福祉和風水。此外，擬議先導計劃發展項目會在視覺上造成更多遮擋，減少自然光的滲入，損害私隱，使區內物業價值因而受到影響。
(H3)	擬議先導計劃發展項目會為區內帶來更多來自不同背景的居民，可能引發社會矛盾，改變現有社區特色。治安風險和犯罪率亦可能上升。
回應	
(a)	關於(H1)： 現有及已規劃的主要政府、機構及社區設施供應大致上足以應付《香港規劃標準與準則》的要求及相關決策局／部門的評估，但大埔區內的分區警署、醫院病床、幼兒中心、社區照顧服務設施、安老院舍、日間康復服務及住宿照顧服務的供應除外(附件 VIII)⁸。根據醫院管理局按地區／聯網所作評估，醫院病床數目於第一個及第二個十年醫院發展計劃將可配合所需。其他社會福利設施的供應屬長期目標，實際供應將視乎社會福利署在規劃和發展過程中視乎情況所作考慮而定。這些設施會由相關政府決策局／部門仔細規劃／審視，待有機會時會把設於處所內的政府、機構及社區設施納入未來的發展／重建項目。為此，在項目 A1 的公營房屋發展會預留相等於整體可作住用總樓面面積約 5% 的面積作社會福利設施。由於項目 A1 用

⁸ 另於附件 IX 附上分區計劃大綱圖規劃區的主要社區設施和休憩用地供應資料作為參考。

	地提供的政府、機構及社區設施的類別會在詳細設計階段予以檢視，故這些設施的供應情況並未在附件VIII的大埔區的主要社區設施和休憩用地供應列表中反映。此外，大埔區內已規劃提供的地區休憩用地和鄰舍休憩用地分別比標準多出 14.77 公頃和 43.15 公頃，以配合規劃人口所需。 至於對擬議先導計劃發展項目的供水事宜，先導計劃申請人進行的供水影響評估結果顯示，從供水系統規劃的角度而言，預計有關發展項目不會造成負面影響。從供水角度而言，水務署總工程師／建設對擬議先導計劃發展項目沒有負面意見。在電力供應方面，先導計劃申請人有義務與服務營辦商聯絡溝通並在必要時提供相關基建。從規管角度而言，機電工程署署長對擬議先導計劃發展項目沒有意見。 就有關公共交通服務供應的關注，請參閱上文第 6.3.1.3(c)段的相關回應。
(b)	關於(H2)： 項目 A1 及 A2 用地位於大埔新市鎮邊緣沿汀角路一帶，附近建有多個低層住宅發展項目和村屋羣。從土地用途規劃角度而言，位於項目 A1 及 A2 用地的擬議住宅發展與周邊地區並非不協調。就有關擬議先導計劃發展項目與周邊地區協調性，請參閱上文第 6.3.1.2(a)段的相關回應。 風水及物業價格的關注並非相關的規劃考慮因素，不屬於分區計劃大綱圖的權責範圍。
(c)	關於(H3)： 如上文第 6.3.1.8(a)段的回應所述，隨著擬議先導計劃發展項目的實施，該地區的人口將會增加，同時將有足夠的基建和社會服務來支持增加的人口，幫助他們融入現有社區。另外，香港警務處會透過執法維護公眾安全和秩序。

6.3.2 項目 B

主要理由／意見	
(I1)	根據第 12A 條申請編號 Y/TP/36，有關靈灰安置所用途曾有 3 507 個龕位，當中 2 744 個會被封存。如靈灰安置所有額外的龕位，修訂項目便不應獲得批准。
(I2)	根據第 12A 條申請編號 Y/TP/36，申請人建議把「郊野學習／教育／遊客中心」列為第一欄用途，顯示申請人計劃進一步發展有關用地。
回應	
(a)	關於(I1)： 在「政府、機構或社區(3)」地帶「備註」訂明的最多龕位數目限制(即 763 個)，是為了落實已獲同意的第 12A 條申請編號 Y/TP/36，以規範現有的宗教機構及靈灰安置所用途。申請人為支持這宗申請，已提交技術評估，以證明在有關用地設置 763 個龕位是可行的。擬議的龕位數目亦會受私營骨灰安置所發牌委員會(下稱「發牌委員會」)所發出的牌照管制。倘在有關用地設置的龕位數目有任何增加，申請人須透過第 16 條申請向城規會申請規劃許可，並須根據發牌制度向發牌委員會取得批准。
(b)	關於(I2)： 項目 B 原本是特別作宗教機構及靈灰安置所用途，儘管申請人在第 12A 條申請階段時建議把「郊野學習／教育／遊客中心」列為「政府、機構或社區(3)」地帶的第一欄用途，城規會經商議後認為「郊野學習／教育／遊客中心」應列為第二欄用途，使因此任何作相關的建議均須透過提出第 16 條申請供城規會作進一步考慮。

6.3.3 項目 C3 及 C4

主要理由／意見	
(J1)	項目 C3 在汀角路以南、雅景花園以東有一座約 100 年歷史的墳墓，至於如何處理有關墳墓的詳情則未有說明。
(J2)	項目 C4 這項修訂導致擬議高爾夫球場發展項目附近的道路走線變窄。
回應	
(a)	關於(J1)及(J2)： 項目 C3 及 C4 旨在反映汀角路西行至雅景花園以北的已建道路走線(圖 H-1a 及 H-2a)。當中並不涉及新的道路工程，而沿汀角路的認可殯葬區及墳墓亦不會受影響。

6.3.4 就圖則《註釋》作出的修訂項目

主要理由／意見	
(K1)	反對在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第一欄用途內加入「政府垃圾收集站」及「公廁設施」，因為這會剝奪公眾就這些設施的位置及設計表達意見的權利。
(K2)	反對在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第二欄用途內加入「郊野學習／教育／遊客中心」。由於「鄉村式發展」地帶旨在提供屋宇，「郊野學習／教育／遊客中心」用途可被利用作商業營運。
(K3)	反對修訂「具特殊科學價值地點」地帶《註釋》有關填土／挖土工程的「備註」。有關「備註」容許政府部門在需要保護的生態及文化敏感地點進行不受管制的挖土工程，對自然資源造成負面影響。

回應	
(a)	關於(K1)： 在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第一欄用途內加入「政府垃圾收集站」及「公廁設施」，與城規會最新頒布的《註釋總表》一致，旨在精簡在鄉村地區設置這些常見及必要設施的流程。根據現行做法，相關政府部門(例如食環署)會視乎情況，就提供有關設施諮詢當區居民／區議會／鄉事委員會。
(b)	關於(K2)： 鑑於近年到訪鄉村的旅行團／參觀活動日趨普及，在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第二欄用途內加入「郊野學習／教育／遊客中心」，以適當地滿足有關用途的需求，實屬恰當，與城規會最新頒布的《註釋總表》一致。為確保有關用途不會對周邊地區造成無法克服的影響，以及盡量減少對鄉村環境可能造成的滋擾，進行有關用途必須向城規會取得規劃許可。
(c)	關於(K3)： 加入有關政府工程的豁免條款，豁免由政府統籌或落實在與保育相關的地帶(包括「具特殊科學價值地點」地帶)進行涉及填土／填塘或挖土的公共工程，無須提出規劃許可申請，做法與城規會所頒布最新的《註釋總表》一致。加入豁免條款旨在精簡規劃申請流程／機制。豁免條款只適用於預計不會造成重大負面影響的公共工程和小型工程。由政府統籌或落實的公共工程須符合相關政府規定、現行條例及規例。當局對於在與保育相關的地帶內進行的發展所施行的法定規管不會被削弱。

7. 諮詢政府部門

規劃署曾諮詢以下政府決策局／部門，他們的意見(如有)已適當收錄在上文：

- (a) 發展局土地共享辦事處總監；
- (b) 教育局局長；
- (c) 醫務衛生局局長；
- (d) 房屋署署長；
- (e) 運輸署署長；
- (f) 建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核；
- (g) 土拓署土力工程處處長；
- (h) 地政總署大埔地政專員；
- (i) 地政總署總產業測量師／土地供應；
- (j) 環保署署長；
- (k) 漁護署署長；
- (l) 路政署總工程師／新界東；
- (m) 水務署總工程師／建設；
- (n) 渠務署總工程師／新界北；
- (o) 屋宇署總屋宇測量師／新界西；
- (p) 消防處處長；
- (q) 康樂及文化事務署署長；
- (r) 民政事務總署大埔民政事務專員；
- (s) 機電工程署署長；
- (t) 社會福利署署長；
- (u) 衛生署署長；
- (v) 食環署署長；
- (w) 警務處處長；以及
- (x) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境。

8. 規劃署的意見

- 8.1 備悉 **R1** 至 **R6** 對項目 **A1** 和 **A2**，以及 **R7** 對項目 **B** 表示支持的意見。
- 8.2 根據上文第 6.3 段的評估，規劃署不支持 **R8** 至 **R958**，並認為不應順應這些申述而修訂分區計劃大綱圖，理由如下：

項目 A1 及 A2

- (a) 政府一直採取多管齊下的方式，增加短中期的土地及房屋供應，而土地共享先導計劃(下稱「先導計劃」)是其中一項措施。改劃項目 **A1** 及 **A2** 用地的土地用途地帶，以落實獲同意的擬議先導計劃發展項目，做法

恰當。分區計劃大綱圖已作出的相關修訂已提交城市規劃委員會(下稱「城規會」)，經城規會同意後根據《城市規劃條例》展示，以供公眾查閱。當局已妥為遵照所有相關法定和行政程序諮詢公眾；

- (b) **項目 A1 及 A2** 用地的擬議住宅發展位於大埔新市鎮邊緣沿汀角路一帶，與周邊地區並非不協調。擬議先導計劃發展項目的最高建築物高度訂為主水平基準上 83 米，大致上尊重從北面內陸地區向南面海旁遞降的現有建築物高度輪廓；
- (c) 先導計劃申請人已進行相關技術評估，結果顯示沒有發現無法克服的技術問題。相關政府決策局／部門對擬議先導計劃發展項目不表反對或沒有負面意見；
- (d) 現有及已規劃的政府、機構及社區設施供應大致上足以應付大埔區規劃人口的需求，符合《香港規劃標準與準則》的要求及相關決策局／部門的評估。相關決策局／部門會密切監察政府、機構及社區設施的供應；

項目 B

- (e) 改劃土地用途地帶旨在落實城規會轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會同意一宗第 12A 條申請(編號 Y/TP/36)的決定，以規範現有的宗教機構及靈灰安置所用途。申請人已提交詳細的發展建議，並附上相關的技術評估。靈灰安置所日後營運時須遵從《私營骨灰安置所條例》的發牌規定。**項目 B** 所作改劃實屬恰當；

項目 C3 及 C4

- (f) 改劃土地用途地帶旨在反映毗連／鄰近**項目 A1 及 A2** 用地和雅景花園以北的一段汀角路的已建道路走線。**項目 C3 及 C4** 所作改劃實屬恰當；

就圖則《註釋》作出的修訂

- (g) 在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第一欄用途內加入「政府垃圾收集站」及「公廁設施」，並在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第二欄用途內加入「郊野學習／教育／遊客中心」，做法符合城規會頒布最新的《法定圖則註釋總表》(下稱「《註釋總表》」)。如要闢設這些設施，必須遵循政府的相關既定程序及／或向城規會申請規劃許可；以及
- (h) 加入有關政府工程的豁免條款，豁免由政府統籌或落實在「具特殊科學價值地點」地帶進行涉及填土或挖土的公共工程，無須提出規劃許可申請，做法與城規會所頒布最新的《註釋總表》一致，亦可精簡規劃申請程序。豁免條款只適用於預計不會造成重大負面影響的公共工程和小型工程。當局對於在「具特殊科學價值地點」地帶內進行的發展所施行的法定規管不會被削弱。

9. 請求作出決定

- 9.1 請城規會在審議有關申述時，同時考慮在聆聽會上提出的論點，然後決定建議／不建議順應／局部順應申述而修訂分區計劃大綱圖。
- 9.2 倘城規會決定無須順應申述而修訂分區計劃大綱草圖，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(1)(a)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/31》(縮圖)
附件 II	《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/31》的修訂項目附表
附件 III	申述人名單
附件 IV	主要申述理由／意見索引
附件 V	2025 年 2 月 28 日鄉郊及新市鎮規劃小組委員會會議記錄摘錄
附件 VI	2025 年 1 月 13 日收到的大埔鄉事委員會來信

附件 VII	2025 年 1 月 7 日的大埔區議會會議記錄摘錄
附件 VIII	大埔區的主要社區設施和休憩用地供應
附件 IX	大埔規劃區的主要社區設施和休憩用地供應
繪圖 H-1a	項目 A1 用地的示意布局圖
繪圖 H-1b	項目 A2 用地的示意布局圖
繪圖 H-2a 及 H-2b	項目 A1 用地的示意截視圖
繪圖 H-2c	項目 A2 用地的示意截視圖
繪圖 H-3a 至 H-3i	先導計劃發展方案的擬議路口改善工程
繪圖 H-4a	項目 A1 用地的園境設計總圖
繪圖 H-4b	項目 A2 用地的園境設計總圖
繪圖 H-5a 至 H-5l	先導計劃發展方案的合成照片
繪圖 H-6a 及 H-6b	先導計劃發展方案就盛行風方向提出的擬議空氣流通設計措施
繪圖 H-7	獲同意的第 12A 條申請編號 Y/TP/36 的發展方案
圖 H-1a	項目 A1、A2 及 C1 至 C4 的位置圖
圖 H-1b	項目 B 的位置圖
圖 H-2a	項目 A1、A2 及 C1 至 C4 的用地平面圖
圖 H-2b	項目 B 的平面圖
圖 H-3a	項目 A1、A2 及 C1 至 C4 的航攝照片
圖 H-3b	項目 B 的航攝照片
圖 H-4a 及 H-4b	項目 A1 及 A2 的實地照片
圖 H-4c	項目 B 的實地照片
圖 H-4d 至 H-4i	項目 C1 至 C4 的實地照片
圖 H-5	項目 A1 及 A2 附近的建築物高度輪廓

規劃署

2025 年 8 月