



大埔區議會(新富)

羅曉楓區議員辦事處

地址：大埔洋涌村 162 號地下

電話：2457 8028 傳真：2524 3028 手提：9520 7968

電郵：lohiufungoffice@gmail.com

大埔區議會文件 80/2017號
供2017年9月7日大埔區議會會議用

檔案編號：C2017010

致 大埔區議會
張學明主席

反對署方倉促把新峰花園一期旁的綠化地帶改劃為私營住宅用途
要求署方必需回應及跟進居民所關注事項並作出相應改善建議
方可考慮是次土地改劃的決定

我們一直關注新峰花園 1 期旁（近忠和精舍）的一幅綠化地改劃為住宅(乙類)10 用途，及訂明該住宅(乙類) 10 地帶的總樓面面積事宜。在 貴署遞交文件到大埔區議會討論時，我們認為 貴署的諮詢工作過於倉促，加上資料文件不足，已即時在區議會上就上述標題事宜提出反對，並要求 貴署必須「落區」了解居民的意見，把區內各持分者對改劃事宜的關注，列入城規會審議時的必須考慮因素之中。

誠然，我們明白社會對覓地建屋的需求越趨強烈，政府有改劃土地用途以增加房屋供應的急切性；然而，當區居民的訴求、擔憂，以及地區的負荷能力都是不容忽視的，署方在作出改劃時，是必須慎重考慮和了解居民意見。故此，在 5 月 26 日規劃署及新峰花園居民的會議上，各期代表均積極地向署方表達了各個不同的關注和建議，而我們亦得此來函，要求 貴署必須考慮下列的社區問題，並作出相應的回應及改善措施：

首先，在交通問題上，目前當區居民主要依靠邨巴及公共小巴前往大埔墟鐵路站，再轉乘其它交通工具。但過去一直而來，沿馬窩路一帶均缺乏公共交通工具連接，加上邨巴的負載能力亦已到極限；由於上述改劃私營住宅用途將新增 1210 個住宅單位，預計屆時會為沿馬窩路帶來超過 3000 多新增人口，這將大大增加該區的交通負擔，嚴重影響原有居民生活，造成不便；此外，新峰花園屬中高上私人住宅物業，不少居民均以私家車作為出入的代步工具，但該區根本沒有足夠的公眾泊車位，現時新峰花園旁的臨時停車場，僅屬於「臨時性質」，更衍生了違例泊車問題；故此，有見規劃中的房屋為中低密度住宅，預計將吸引較富裕的人士入住，屆時該區的私家車數量將會大增，令泊車位短缺的問題更見嚴重。

因此，我們認為署方在考慮改劃用地時，必須一併考慮該區的公共交通工具配套，及加強邨巴的班次服務等，既改善目前馬窩路一帶的交通問題，亦能滿足將來新增人口對公共交通服務的需要；除此之外，我們認為必須新建道路，直接連接吐露港公路出市區，分流道路使用者，為該區車輛出入時提供新選擇，減輕原有馬窩路的負荷；同時，亦必順加強在泊車位上的規劃，增加泊車位置，以應付車輛



大埔區議會(新富)

羅曉楓區議員辦事處

地址：大埔洋涌村 162 號地下

電話：2457 8028 傳真：2524 3028 手提：9520 7968

電郵：lohiufungoffice@gmail.com

窩路的負荷；同時，亦必順加強在泊車位上的規劃，增加泊車位置，以應付車輛增加的需求。

另外，在社區配套方面，本區（第六區）一直而來均沒有休憩及體育設施，在相關規劃上持續討論十餘年仍未見成效，居民往往需要跨區使用鄰近的社區休憩及體育設施。故我們認為，目前原有居民對社區文康設施的殷設尚未能滿足，若再增加額外的居住人口，誓必將對該區居民的生活質素造成嚴重的負面影響。

因此，我們建議在考慮是次土地改劃前，政府必須先落實前市政局年代已經承諾發展的體育館及休憩用地工程，讓居民能在原區享受康樂設施，滿足現有居民的需要，亦為新增人口做好相應的社區配套準備。

第三，改劃土地用途將大量削減該區的綠化地帶，減少城市和鄉郊地區的緩衝。我們認為，這不但會影響了綠化帶作為「城市之肺」的作用，亦會大量砍伐樹木、削減植被面積，大大破壞該區的綠化面貌。

故此，我們認為署方在改劃土地用途時，必須全面評估及向大眾公佈改劃用地對該區空氣質素及綠化環境的影響，進一步釋除公眾對生態環境破壞的憂慮；同時，在將來考慮建設房屋結構時，必須引入相關限制條款，避免出現「屏風樓」的建築方式，減低對原有居民的影響；在樓宇發展高度上，因應馬窩路一帶的地勢，我們要求署方在預定規劃上的十三層，必須進一步降低，以避免新建的房屋阻擋原有住宅單位的日照；而就綠化地的補償上，我們建議署方亦必須加入特定條款，列明該區的新增住宅發展項目必須提供大幅度的綠化休憩環境，及保持該區環境面貌的一致性，以進一步提供舒適和綠色的生活環境予該區居民。

最後，是次土地改劃範圍涉及了不少寮屋用地，據了解，這些寮屋住戶已在該處居住了幾十年，不少老村民對現有鄉村生活模式及傳統有難以保償或取締的感情，同時這批老村民及其後代，亦難而負擔和適應新的居民環境，署方在改劃成私人住宅用地時，亦需考慮這班小眾基層村民的傳統生活和權益。另一方面，土地改劃範圍內有不少先人山墳，我們必須強調，慎終追遠是中國社會的傳統觀，更何談是次改劃需要遷拆祖先山墳，署方必須聆聽村民意見，妥善處理。

總括而言，我們明白香港的房屋嚴重供不應求，改劃更多土地作住宅用途實有其需要性和必要性。不過，在發展新的住宅項目時，政府需要聆聽和接納當區各持分者的意見和關注；尤其新增住宅項目所帶來的額外人口，定會對原有交通配套及社區設施造成壓力，貴署在土地改劃用途時，必須一併考慮。



大埔區議會(新富)

羅曉楓區議員辦事處

地址：大埔洋涌村 162 號地下

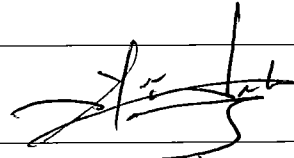
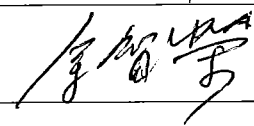
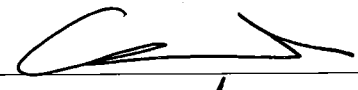
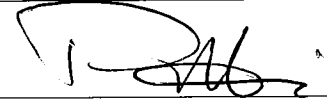
電話：2457 8028 傳真：2524 3028 手提：9520 7968

電郵：lohiufungoffice@gmail.com

但可惜，規劃署目前所提供的資料文件，不但在 5 月 10 日區議會的環境、房屋及工程委員會上未能回應到眾大埔區議員的提問；在 5 月 26 日與新峰屋苑代表的會議上亦未能回應到各期居民們的關注。故我們得此來函，反對署方把新峰花園一期旁的綠化地，改劃為私營住宅用途，並要求署方必需回應及跟進上述的關注事項，作出相應的改善措施，方可考慮是次土地改劃之決定。

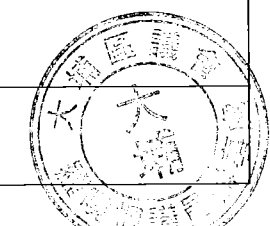
如有任何查詢，請致電 2457 8028 與羅曉楓區議員辦事處聯絡。

大埔區區議員聯署

1	李卓光議員	
2	鄧銘泰	Satute Sam.
3	康智榮	
4	胡建民	
5	譚榮勳	
6	陳志偉	
7	黃錦春	
8	羅曉楓	羅曉楓
9		
10		
11		
12		

附件包括：新峰花園居民反對信。

新峰花園 5 月 26 日聯署反對信



羅曉楓議員代行

2017 年 9 月 1 日



新界大埔靖遠街 5 號靖安樓 2 樓
大埔區議會環境、房屋及工程委員會主席
陳笑權先生

郵寄及傳真 2651 9886

陳先生：

反對將馬窩路的一塊土地由「綠化地帶」改為「住宅用途」

本會於 2017 年 5 月 5 日收到區議員羅曉楓先生的來函，指規劃署通知按照「大埔分區計劃大綱圖」(檔案編號:S/TP/26)，將會把位於馬窩路一塊總面積為 2.27 公頃的土地（即規劃署文件內的「項目 E」）由「綠化地帶」改劃為「住宅(乙類)10」地帶，預計總樓面面積及建築面高度為 72,640 平方米及 13 層，可提供約 1,210 個住宅單位。本會於 5 月 8 日召開特別會議討論有關事宜，在研究相關文件及詳細討論後，反對將「項目 E」的土地由「綠化地帶」改為「住宅用途」，理由如下：

1. 在馬窩路增加住宅單位勢必產生交通擠塞及公共交通工具不足等問題。現時馬窩路路面設計頗為狹窄，擴展困難，在早上及傍晚繁忙時間已時有交通擠塞的情況發生，假如貿然增加一個規模等同新峰花園一期至四期戶數總和的屋苑，將會做成人車爭路、交通擠塞等嚴重問題。而馬窩路是唯一政府緊急車輛通往新峰花園各期及馬窩村之道路，人口這樣上升將導致交通擠塞及增加交通意外機會，萬一新峰花園各期或馬窩村發生事故，緊急援助將嚴重受阻。因此，在未有具體解決上述問題的方案前而先改變該土地用途，我們堅決反對。
2. 假如在未來數年內增加 1,210 個單位供應，整個馬窩社區是否有足夠的休憩、醫療、教育以及文化娛樂設施供本區居民使用呢？雖然按照規劃署的文件顯示相關措施是足夠的，但實際上規劃署是用整個大埔區的總人口計算，而大部份設施均座落在大埔北區。大埔南區的文娛康樂設施嚴重不足，是不爭的事實。故此，如果馬窩社區在未來數年增加千戶人口只會令原有的休憩、醫療、教育更捉襟見肘，而文娛康樂設施，更形緊絀。在沒有考

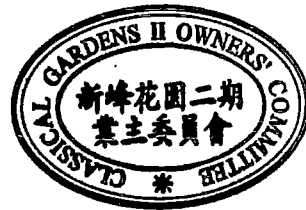
新峰花園二期業主委員會
Classical Gardens II Owners' Committee

新界大埔馬窩路八號新峰花園二期一座地下側
Ground Floor, Block 1, Classical Gardens II, 8 Ma Wo Road, Tai Po, New Territories



慮到區內社區配套，特別是對區內文娛康設施的落實，而貿然改變上述土地用途，我們表示反對。

增加土地供應以興建公營及私營房屋故然是顧及民生之舉，然而必需按照該社區的實際狀況而作政策決定及執行有關政策，以免對現有居民造成不便及困擾。在此，本會再次表明反對將項目 E 內的馬窩路土地由「綠化地帶」改為「住宅用途」，並希望貴會明白本苑居民的意見及訴求。



Ernest Wan
新峰花園二期業主委員會主席
尹永榮謹啟

二零一七年五月九日

副本抄送： 大埔區議會議員羅曉楓先生
規劃署

(傳真: 2524 3028)

(傳真: 2877 0389)

新峰花園二期業主委員會
Classical Gardens II Owners' Committee

新界大埔馬窩路八號新峰花園二期一座地下側
Ground Floor, Block 1, Classical Gardens II, 8 Ma Wo Road, Tai Po, New Territories



The Balmoral Owners' Committee

承峰業主委員會

檔案編號：BAMO/OC/L001/05/17

致 大埔滘區議員
陳笑權先生

有關：綠化地帶改建住宅用地事宜

近日有報導指政府有計劃將馬窩路地段，兩幅土地由綠化地帶改為公/私營房屋。

在未有溝通及缺乏諮詢的情況下，本會代表本苑居民反對在未經諮詢附近居民及持份者進行下一步討論及進一步決定。

現本會希望 閣下將本苑居民的擔憂及關注，代為向規劃處反映。

祝

工作順利

承峰業主委員會
第三屆業主委員會主席

楊楚健先生

2017年5月10日

副本抄送：大埔新富區議員
羅曉楓議員

DYNASTY VIEW

留底用

致大埔區議會

環境、房屋及工程委員會

陳笑權主席:

御峰苑

陳主席:

馬窩路一帶擬更改土地用途一事反映及查詢

你好! 本業主委員會乃代表御峰苑(新峰花園三期)居民向 貴會就馬窩路一帶擬更改土地用途一事反映及查詢以下各點問題:

1. 馬窩路一帶的擬更改土地用途正確地點及面積?
2. 擬更改土地用途的樓面有多高? 將興建多少單位? 是否單一依靠馬窩路出入? 如是, 路面早已不能負荷更多的交通工具, 交通方面怎樣解決?
3. 相關發展有沒有商場? 有沒有停車場?
4. 如果通過相關更改土地用途, 將何時開始動工及何時落成?
5. 是否會清拆忠和精舍的非法骨灰龕?
6. 會否斬樹? 數量是多少?
7. 距離我們新峰花園有多少距離?
8. 有沒有休憩公園及狗公園興建?
9. 在承峰附近不能興建公營房屋, 因附近的運頭邨已是公營房屋。
10. 馬窩路一帶必須要是低密度發展。

因資料仍未足夠, 故本業主委員會暫時沒有既定立場, 但絕對希望及要求政府在任何有可能的發展皆能改善御峰苑居民的生活質素, 而不是影響本苑居民長久以來的安居樂業。

此致



御峰苑業主委員會
二零一七年五月十日

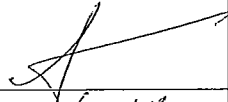
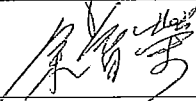
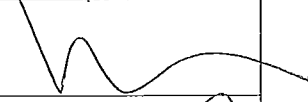
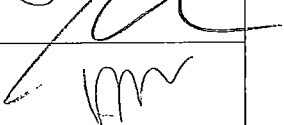
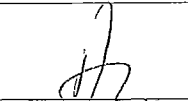
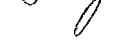
御峰苑業主委員會

Dynasty View Owners' Committee

新界大埔馬窩路十一號御峰苑 電話: 2651 3105 圖文傳真: 2657 5097
Dynasty View, 11 Ma Wo Road, Tai Po, New Territories Tel: 2651 3105 Fax: 2657 5097

致城市規劃委員會：

在缺乏向公眾提供空氣流通評估報告,交通影響評估及社區設施
配套建議下,我們在本次5月26日的地區簡介會上,明確反對在大
埔馬窩路的一塊綠化地帶改劃為住宅(乙類)10地帶,以及訂明該
住宅(乙類)10地帶的總樓面面積及建築物高度限制。

	姓名	單位	簽署
1	陳文權	大埔區議員	
2	羅曉楓	大埔區議員	
3	余智榮	大埔區議員	
4	洪耀榮	新峰3期業委	
5	崔月媚	新峰3期業委	
6	周善敏	新峰三期業委	
7	吳樹輝	新峰4期業主	
8	米文娟	" " " " 業主	
9	蔣兆雲	" " 3期主席	
10	余惠娟	新峰3期副主席	
11			

12	尹永榮	新峰花園二期主席	Wing
13	陳秉友	永峰	Ag
14	何溫明	新峰二期	何
15	杜潤明	" " " " 副主席	hl
16	楊楚健	永峰 主席	Y
17	林素華	新峰 3 期	Xan
18	梁遠輝	新峰三期	lm
19	梁遠輝	新峰三期	梁遠輝
20	左外如	二期	左
21			
22			
23			
24			
25			

2017 年 5 月 26 日