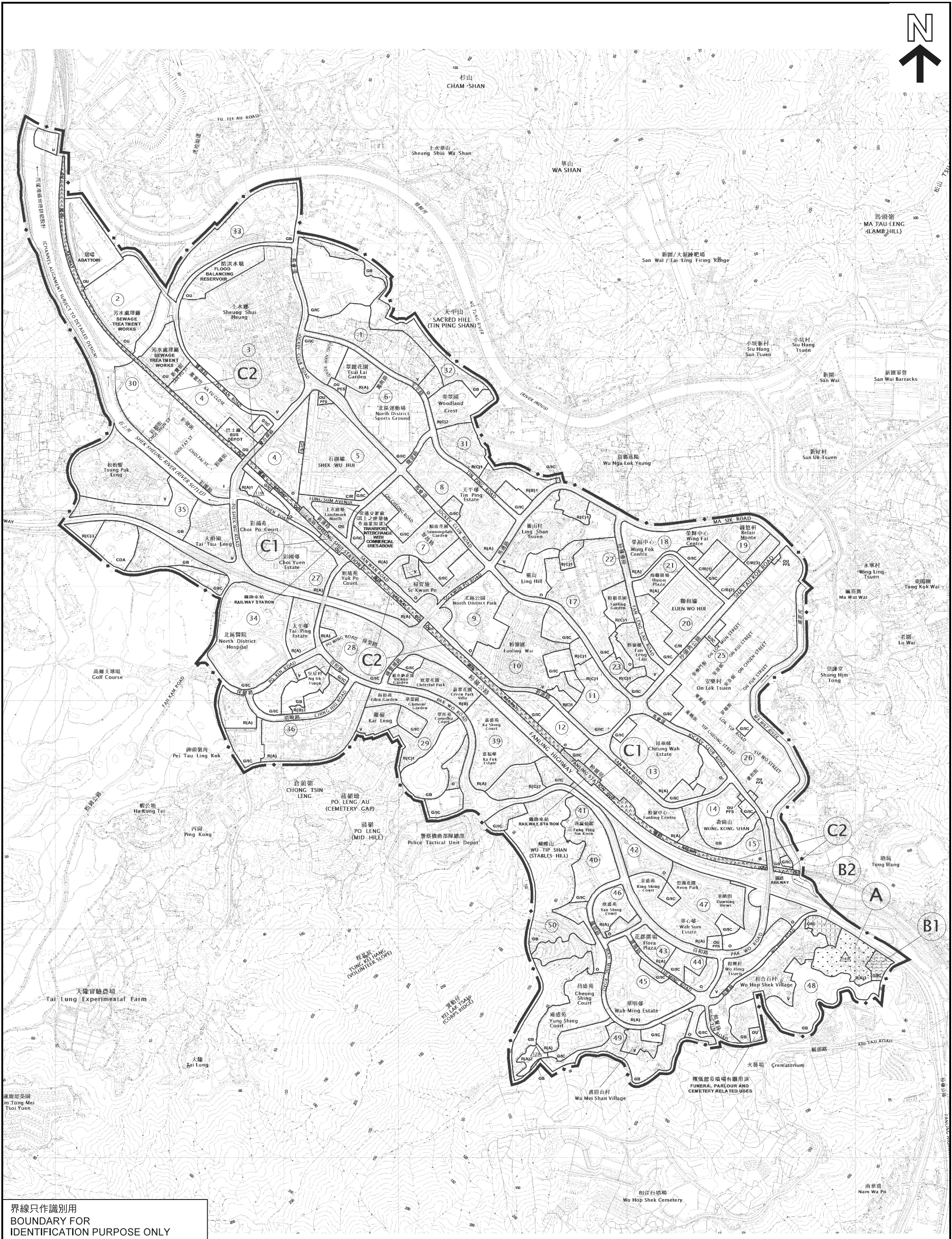




界線只作識別用
BOUNDARY FOR
IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本摘要圖於2016年8月8日擬備，
所根據的資料為於2016年1月29日
展示的分區計劃大綱圖編號S/FSS/21
EXTRACT PLAN PREPARED ON 8.8.2016
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No.
S/FSS/21 EXHIBITED ON 29.1.2016

粉嶺/上水分區計劃大綱草圖
編號 S/FSS/21 的修訂項目
AMENDMENTS INCORPORATED INTO THE DRAFT
FANLING/SHEUNG SHUI OUTLINE ZONING PLAN No. S/FSS/21

SCALE 1 : 15 000 比例尺

米 300 0 300 600 900 1200 米
METRES

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT

參考編號
REFERENCE No.
R/S/FSS/21

附件
Annex
I

城市規劃委員會根據城市規劃條例(第 131 章)
對粉嶺／上水分區計劃大綱核准圖編號 S/FSS/20
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 — 把粉嶺／上水規劃區第 48 區一塊用地由「工業」地帶及「綠化地帶」地帶改劃為「住宅(甲類)3」地帶，並訂明建築物高度限制為主水平基準上 140 米。
- B1 項 — 把粉嶺／上水規劃區第 48 區一塊用地由「工業」地帶及「綠化地帶」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶。
- B2 項 — 把粉嶺／上水規劃區第 48 區一塊用地由「工業」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶。
- C1 項 — 把劃為「其他指定用途」地帶作香港鐵路用途的註明，由「九廣鐵路車站」修訂為「鐵路車站」。
- C2 項 — 把劃為「其他指定用途」地帶作香港鐵路用途的註明，由「九廣鐵路」修訂為「鐵路」。

II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

- (a) 在「住宅(甲類)」地帶《註釋》的「備註」中，加入「住宅(甲類)3」地帶的總樓面面積和建築物高度限制。
- (b) 在「住宅(甲類)」地帶《註釋》的「備註」中，加入有關豁免計算「住宅(甲類)3」地帶的總樓面面積的條款。

- (c) 在「住宅(甲類)」地帶《註釋》的「備註」中，加入有關略為放寬「住宅(甲類)3」地帶總樓面面積／建築物高度限制的條款。
- (d) 在「工業」地帶《註釋》的「備註」中，把規劃區第4及30區和安樂村(規劃區第25及26區)的地積比率由5.0倍修訂為5.0倍或現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。
- (e) 在「工業」地帶《註釋》的「備註」中，把安樂村(規劃區第25及26區)的建築物高度限制由25米修訂為65米(不包括地庫)或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (f) 在「工業」地帶《註釋》的「備註」中，為安樂村(規劃區第25及26區)，加入用作政府規定的公眾停車場的有關豁免計算地積比率的條款。
- (g) 在「工業」地帶《註釋》的「備註」中，加入有關用途和設施是附屬於發展及與其直接有關的豁免計算地積比率的條款。
- (h) 在「工業」地帶《註釋》的「備註」中，加入可根據《建築物(規劃)條例》第22(1)或(2)條，增加地積比率的條款。
- (i) 在「工業」地帶《註釋》的「備註」中，加入有關略為放寬地積比率／建築物高度限制的條款。
- (j) 在「工業」的第一欄用途，加入「藝術工作室(直接提供服務或貨品者除外)」，及相應把第二欄用途的「康體文娛場所」修改為「康體文娛場所(未另有列明者)」。

- (k) 對「其他指定用途」地帶作香港鐵路用途的《註釋》作出輕微修訂，把此地帶的註明及規劃意向由「九廣鐵路車站」修改為「鐵路車站」。

城市規劃委員會

2016 年 1 月 29 日

住宅(甲類)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶 條件或無附帶條件下獲准的用途
救護站 分層樓宇 政府用途(未另有列明者) 屋宇 圖書館 街市 康體文娛場所 政府診所 公共車輛總站或車站 (露天總站或車站除外) 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) 住宿機構 學校(只限設於特別設計的獨立校舍) 社會福利設施 私人發展計劃的公用設施裝置	商營浴室／按摩院 食肆 教育機構 展覽或會議廳 政府垃圾收集站 醫院 酒店 機構用途(未另有列明者) 辦公室 加油站 娛樂場所 私人會所 公廁設施 公共車輛總站或車站(未另有列明者) 公用事業設施裝置 公眾停車場 (貨櫃車除外)(未另有列明者) 宗教機構 學校(未另有列明者) 商店及服務行業 訓練中心

除以上所列，在(a)建築物的最低三層，包括地庫；或(b)現有建築物特別設計的非住宅部分，而兩者均不包括全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層，經常准許的用途亦包括：

食肆
教育機構
機構用途(未另有列明者)
場外投注站
辦公室
娛樂場所
私人會所
公廁設施
可循環再造物料回收中心
學校
商店及服務行業
訓練中心

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，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。

備註

- (a) 在指定為「住宅(甲類)1」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過 69 500 平方米，以及最高建築物高度(以主水平基準上多少米計算)超過圖則所訂明的限制，或超過現有建築物的總樓面面積和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 在指定為「住宅(甲類)2」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過 38 500 平方米，以及最高建築物高度(以主水平基準上多少米計算)超過圖則所訂明的限制，或超過現有建築物的總樓面面積和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (c) 在指定為「住宅(甲類)3」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過 178 100 平方米，以及最高建築物高度(以主水平基準上多少米計算)超過圖則所訂明的限制，或超過現有建築物的總樓面面積和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (d) 為施行上文(a)、(b)及(c)段而計算最大總樓面面積時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (e) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)、(b)及(c)段所述的總樓面面積／建築物高度限制。

政府、機構或社區

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
救護站	動物寄養所
動物檢疫中心(只限設於政府建築物)	動物檢疫中心(未另有列明者)
播音室、電視製作室及／或電影製作室	靈灰安置所
食肆(只限食堂、熟食中心)	懲教機構
教育機構	火葬場
展覽或會議廳	駕駛學校
郊野學習／教育／遊客中心	食肆(未另有列明者)
政府垃圾收集站	分層樓宇
政府用途(未另有列明者)	殯儀設施
醫院	直升機升降坪
機構用途(未另有列明者)	度假營
圖書館	酒店
街市	屋宇
康體文娛場所	場外投注站
政府診所	辦公室
公廁設施	加油站
公共車輛總站或車站	娛樂場所
公用事業設施裝置	私人會所
公眾停車場(貨櫃車除外)	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或
可循環再造物料回收中心	廣播電台發射塔裝置
宗教機構	垃圾處理裝置(只限垃圾轉運站)
研究所、設計及發展中心	住宿機構
鄉事委員會會所／鄉公所	污水處理／隔篩廠
學校	商店及服務行業
配水庫	私人發展計劃的公用設施裝置
社會福利設施	動物園
訓練中心	
批發行業	

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；以及是供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。

The Secretary
Town Planning Board
15/F North Point Government Offices
333 Java Road, North Point
Hong Kong

22 March 2016

~~By Fax~~ and By Hand

Dear Sir,

**Representation to Draft Fanling/ Sheung Shui Outline Zoning Plan No.S/FSS/21
under Section 6(1) of the Town Planning Ordinance**

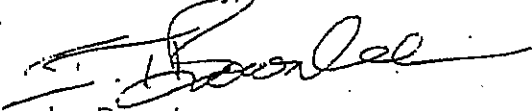
I refer to the Draft Fanling/ Sheung Shui Outline Zoning Plan No.S/FSS/21 gazetted on 29 January 2016 that is currently inviting Representations.

We are authorised by City Jet Development Limited to make a Representation in relation to the Draft Plan pursuant to Section 6(1) of the Town Planning Ordinance. Specifically, the Representation comments on Amendment Item A1 at various lots at D.D.51 and the adjoining Government Land at Area 48, Fanling.

Please find enclosed the following in support of the Representation:

- i. Representation Statement which sets out the details of the Representation.
- ii. Proposed amendments to meet the Representation.
- iii. Executive summary.
- iv. Authorisation letter from the Representer.

Yours faithfully,



Ian Brownlee
For and on behalf of
Masterplan Limited

Enc
cc . Client and Consultants

For Official Use Only 請勿填寫此欄	Reference No. 檔案編號	TPB/R/S/FSS/21-4
	Date Received 收到日期	

- The representation should be made to the Town Planning Board (the Board) before the expiry of the specified plan exhibition period. The completed form and supporting documents (if any) should be sent to the Secretary, Town Planning Board, 15/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong.
申述必須於指定的圖則展示期限屆滿前向城市規劃委員會（下稱「委員會」）提出，填妥的表格及支持有關申述的文件（倘有），必須送交香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓城市規劃委員會秘書收。
- Please read the "Town Planning Board Guidelines on Submission and Publication of Representations, Comments on Representations and Further Representations" before you fill in this form. The Guidelines can be obtained from the Secretariat of the Board (15/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong - Tel.: 2231 4810 or 2231 4835) and the Planning Enquiry Counters of the Planning Department (Hotline: 2231 5000) (17/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong and 14/F., Sha Tin Government Offices, 1 Sheung Wo Che Road, Sha Tin, New Territories), or downloaded from the Board's website at <http://www.info.gov.hk/tpb/>.
填寫此表格之前，請先細閱有關「根據城市規劃條例提交及公布申述、對申述的意見及進一步申述」的城市規劃委員會規劃指引。這份指引可向委員會秘書處（香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓 - 電話：2231 4810 或 2231 4835）及規劃署的規劃資料查詢處（熱線：2231 5000）（香港北角渣華道 333 號北角政府合署 17 樓及新界沙田上禾輦路 1 號沙田政府合署 14 樓）索取，亦可從委員會的網頁下載（網址：<http://www.info.gov.hk/tpb/>）。
- This form can be downloaded from the Board's website, and obtained from the Secretariat of the Board and the Planning Enquiry Counters of the Planning Department. The form should be typed or completed in block letters, preferably in both English and Chinese. The representation may be treated as not having been made if the required information is not provided.
此表格可從委員會的網頁下載，亦可向委員會秘書處及規劃署的規劃資料查詢處索取。提出申述的人士須以打印方式或以正楷填寫表格，填寫的資料宜中英文兼備。倘若未能提供所需資料，則委員會可把有關申述視為不會提出論。

1. Person Making This Representation (known as "Representer" hereafter) 提出此宗申述的人士（下稱「申述人」）
Name 姓名/名稱 (Mr./Mrs./Miss/Ms./Company/Organization* 先生/夫人/小姐/女士/公司/機構*) Marksworth Limited

2. Authorized Agent (if applicable) 獲授權代理人（如適用）
Name 姓名/名稱 (Mr./Mrs./Miss/Ms./Company/Organization* 先生/夫人/小姐/女士/公司/機構*) Toco Planning Consultants Limited

3. Details of the Representation 申述詳情	
Draft plan to which the representation relates 與申述相關的草圖	Draft Fanling / Sheung Shui OZP No. 8/FSS/21

* Delete as appropriate

* 請刪去不適用者

Please fill "NA" for inapplicable item

請在不適用的項目填寫「不適用」

REPRESENTATION RELATING TO
DRAFT PLAN UNDER SECTION 6(1) OF
THE TOWN PLANNING ORDINANCE (CAP.131)

根據《城市規劃條例》（第131章）
第6(1)條就草圖作出申述

3. Details of the Representation (Continued) (use separate sheet if necessary)
申述詳情 (續) (如有需要, 請另頁說明)

Nature of and reasons for the representation 申述的性質及理由

Subject matters ^a 有關事項 ^a	Are you supporting or opposing the subject matter? 你支持還是反對有關事項?	Reasons 理由
Amendment item B2	☐ support 支持 ☒ oppose 反對	Please see attached Planning Objection Statement.
	☐ support 支持 ☐ oppose 反對	
	☐ support 支持 ☐ oppose 反對	

Any proposed amendments to the draft plan? If yes, please specify the details.

對草圖是否有任何擬議修訂? 如有的話, 請註明詳情。

Please see attached Planning Objection Statement.

@ Please describe the particular matter in the plan to which the representation relates. Where the representation relates to an amendment to a plan, please specify the amendment item number provided in the Schedule of Amendments.
請形容圖則內與申述相關的指定事項。如申述與圖則的修訂有關, 請註明在修訂項目附表內的修訂項目編號。

Please fill "NA" for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」
「✓」 at the appropriate box 請在適當的方格內加上「✓」號

4. Plans, Drawings and Documents 圖則、繪圖及文件

Please list location plans, sites plans, other relevant plans, drawings and other documents submitted with the representation. For coloured drawings/plans or plans/drawings larger than A3 size, 90 copies each should be provided. For other supplementary documents, e.g. reports on impact assessment, 90 copies each should be submitted.

請列明連同申述一併遞交的位置圖、地盤平面圖、其他相關圖則、繪圖及其他文件。倘有圖則/繪圖為彩圖或超過A3大小，須一式90份；至於其他補充文件（例如：影響評估報告），則須一式90份。

Please see attached Planning Objection Statement.

5. Signature 簽署

Signature
簽署

Chan Tat Choi

"Representer" / Authorized Agent*

「申述人」/ 獲授權代理人*

Chan Tat Choi

Managing Director

Name in Block Letters 姓名（以正楷填寫）

Position (if applicable) 職位（如適用）

Professional
Qualification(s) 專業資格

Member 會員 / Fellow 資深會員* of

☒ HKIP ☐ HKIA ☐ HKIS ☐ HKIE ☐ HKILA

Others 其他: MPIA and RPP

on behalf of
代表



Toco Planning Consultants Limited

Company/Organization Name and Chop (if applicable)

公司/機構名稱及蓋章（如適用）

Date

日期 23 March, 2016

Statement on Personal Data 個人資料的聲明

1. The personal data submitted to the Board in this representation will be used by the Secretary of the Board and Government departments for the following purposes:

(a) the processing of this representation which includes making available the name of the "representer" for public inspection when making available this representation for public inspection; and

(b) facilitating communication between the "representer" and the Secretary of the Board/Government departments

in accordance with the provisions of the Town Planning Ordinance and the relevant Town Planning Board Guidelines.

委員會就這宗申述所收到的個人資料會交給委員會秘書及政府部門，以根據《城市規劃條例》及相關的城市規劃委員會規劃指引的規定作以下用途：

(a) 處理這宗申述，包括公布這宗申述供公眾查閱，同時公布「申述人」的姓名供公眾查閱；以及

(b) 方便「申述人」與委員會秘書及政府部門之間進行聯絡。

2. The personal data provided by the "representer" in this representation may also be disclosed to other persons for the purposes mentioned in paragraph 1 above.

「申述人」就這宗申述提供的個人資料，或亦會向其他人士披露，以作上述第 1 段提及的用途。

3. A "representer" has a right of access and correction with respect to his/her personal data as provided under the Personal Data (Privacy) Ordinance (Cap. 486). Request for personal data access and correction should be addressed to the Secretary of the Board at 15/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong.

根據《個人資料（私隱）條例》（第 486 章）的規定，「申述人」有權查閱及更正其個人資料。如欲查閱及更正個人資料，應向委員會秘書提出有關要求，其地址為香港北角渣甸道 333 號北角政府合署 15 樓。

* Delete as appropriate

* 請劃去不適用者

Please fill "NA" for inapplicable item. 請在不適用的項目填寫「不適用」

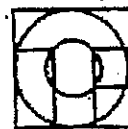
「✓」 at the appropriate box

請在適當的方格內加上「✓」號

TOCO PLANNING CONSULTANTS LTD.
TOWN PLANNING, ENVIRONMENT & DEVELOPMENT CONSULTANCY

24 Lippo Leighton Tower,
103 Leighton Road, Causeway Bay,
Hong Kong.
Tel: 2645 0168
Fax: 2577 2862

E-mail: tocoplanning@hotmail.com
Website: <http://www.tocoplanning.com>



達材都市規劃
顧問有限公司

The Secretary,
Town Planning Board
15th Floor
North Point Government Offices
333 Java Road
North Point
Hong Kong

Dear Sir,

23 March, 2016

**Representation on Amendment Item B2 for
Lot Nos. 4250 RP, 4252 s.A, 4272 RP, 4273 s.B RP, and 4897 RP in DD51
on the Draft Fanling/ Sheung Shui OZP No.S/FSS/21**

We submit herein, on behalf of Marksworth Limited, the registered owner of lot nos. 4250 RP, 4252 s.A, 4272 RP, 4273 s.B RP, and 4897 RP in DD51, a Representation under Town Planning Ordinance Section 6(1) in objection to the proposed Amendment Item B2 on the Draft Fanling/ Sheung Shui OZP No.S/FSS/21 under Section 6 of the Town Planning Ordinance. Amendment Item B2 has proposed to rezone the private lots from "Industrial" ("I") use to "Government, Institution or Community" ("G/I/C") use for a reserved school site. This will seriously jeopardize the intended provision of an Automobile Dealership Centre at the private lots. The planning objection is based on the following reasons:-

1. The landowner, Marksworth Ltd., is a wholly-owned subsidiary of Sime Darby Motor Group (HK) Ltd.. The latter intends to provide a 5S BMW Automobile Dealership Centre (the Centre) at the private lots in accordance with the development requirements of the previous "Industrial" ("I") zoning. The "I" zoning allows industrial, office, and shops and services uses at the private lots. The proposed "G/I/C" zoning under Amendment Item B2 will seriously affect the implementation of the proposed facility which is under active planning and design.
2. The subject private lots are located near a highway and a busy local road. It is considered more suitable for the proposed Centre than a primary school which is more sensitive to noise and air pollution impacts from the adjacent highway. Pedestrian safety could also be a concern in view of its location near a road bend at Tai Wo Service Road West with frequent local traffic.
3. We propose to rezone the site to "Other Specified Use (Automobile Dealership Centre)" zone so as to allow the early development of the proposed Centre with a proposed maximum plot ratio of 5 and a building height of 50m. The proposed zoning and building will also result in land use compatibility with the adjoining proposed public housing site zoned "R(A)3" under Amendment Item A and the adjacent village houses.

TED T. C. CHAN

TOCO PLANNING CONSULTANTS LTD.
TOWN PLANNING, ENVIRONMENT & DEVELOPMENT CONSULTANCY

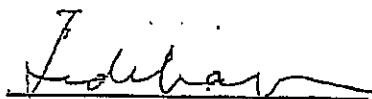
4. A Planning Objection Statement, which has included a detailed design of the Centre with technical assessments, is submitted for the consideration of the Town Planning Board. The design of the development proposal, technical assessments, and the proposed "Other Specified Uses(Automobile Dealership Centre)" zoning have illustrated clearly that the Representation and the proposed rezoning are well justified based on the following reasons:-

- i. The proposed Centre is more compatible with the local land uses because it will not induce significant environmental impact to the adjacent proposed public housing site and the village houses. It will also act as a noise barrier between the highway and the adjacent residential uses.
- ii. The proposed "OU(Automobile Dealership Centre)" zoning will ensure the design and development of the Centre which will not adversely affect local traffic and environment as indicated in the technical assessments.
- iii. The early development of the Centre will help upgrading the local environment and townscape by the provision of a modern, well designed and sustainable building. Abundant landscaping such as the roof garden and the ground level landscaped areas has been proposed as part of the Centre to enhance local amenity.
- iv. The Traffic Impact Assessment has also concluded that the Centre will not result in any significant traffic impact to the local roads and the proposed public housing estate.

In view of the merits of the proposed development and the justifications presented, honourable members of the Town Planning Board are requested to further amend the draft plan to accommodate the proposed Automobile Dealership Centre.

Please find enclosed with the letter 90 copies of the Planning Objection Statement and a copy of Form No.S6 for your attention.

Yours faithfully,
Toco Planning Consultants Ltd.



Ted Chan
Managing Director



就草圖作出申述
Representation Relating to Draft Plan

TPB/R/S/FSS/21-5

Annex IV-R5

參考編號

Reference Number:

160202-153545-57934

提交限期

Deadline for submission:

29/03/2016

提交日期及時間

Date and time of submission:

02/02/2016 15:35:45

提出此宗申述的人士

Person Making This Representation:

小姐 Miss Virginia Yeung

申述詳情

Details of the Representation :

與申述相關的草圖

Draft plan to which the representation relates:

S/FSS/21

申述的性質及理由

Nature of and reasons for the representation:

有關事項 Subject Matters	性質 Nature	理由 Reason
Item B2	反對 Oppose	The proposed re-zoning is unnecessary as there is currently in lack of industrial land in Hong Kong to cater for industrial development who require higher building specifications which cannot be found in ordinary industrial building. Entry barrier to industrial estate is now becoming tight and require special consent from science park. on the one hand, government put on industrial land for sale by tender. on the other hand, government is rezoning the industrial zone for other use. To retain as industrial zone is good for hong kong's future development.

對草圖的建議修訂(如有的話)

Proposed Amendments to Draft Plan(if any):

TPB/R/S/FSS/21-6

Annex IV-R6

就草圖作出申述

Representation Relating to Draft Plan

參考編號

Reference Number:

160324-181428-90075

提交限期

Deadline for submission:

29/03/2016

提交日期及時間

Date and time of submission:

24/03/2016 18:14:28

提出此宗申述的人士

Person Making This Representation: 夫人 Mrs. law

申述詳情

Details of the Representation :

與申述相關的草圖

Draft plan to which the representation relates:

S/FSS/21

申述的性質及理由

Nature of and reasons for the representation:

有關事項 Subject Matters	性質 Nature	理由 Reason
ITEM A	反對 Oppose	PROPOSED RE-ZONING FROM GREEN BELT TO RESIDENTIAL IS CONSIDERED NOT ACCEPTABLE. please advise if there are any rare species, important trees within the area, so as to minimize the impact to our environment. please advise the number of tree affected, and the compensatory planting proposal.
item B1	反對 Oppose	ditto:-

對草圖的建議修訂(如有的話)

Proposed Amendments to Draft Plan(if any):

TPB/R/S/FSS/21-7

Annex IV-R7

就草圖作出申述

Representation Relating to Draft Plan

參考編號

Reference Number:

160321-100000-72981

提交限期

Deadline for submission:

29/03/2016

提交日期及時間

Date and time of submission:

21/03/2016 10:00:00

提出此宗申述的人士

Person Making This Representation: o Ltd

先生 Mr. Brian Ng for The Hong Kong and China Gas C

申述詳情

Details of the Representation :

與申述相關的草圖

Draft plan to which the representation relates: S/FSS/21

申述的性質及理由

Nature of and reasons for the representation:

有關事項 Subject Matters	性質 Nature	理由 Reason
Item A, B1 & B2		We have no objection on Items A, B1 & B2. However, we note that there may be new development of residential buildings and Government, institution or community facilities in close vicinity of an existing high pressure pipeline at Tai Wo Service Road West. In this regard, we would request the future developer to conduct a risk assessment for evaluating the potential risk and determining necessary mitigations if required. The future developer should also consult our company in design stage and close coordinate with our company during construction stage and provide protective measures.

對草圖的建議修訂(如有的話)

Proposed Amendments to Draft Plan(if any):

TPB/R/S/FSS/21-8

香港北角渣華道 333 號

北角政府合署 15 樓

城市規劃委員會

日期：2016 年 3 月 21 日

敬啟者：

主題：城市規劃條例（第 131 章）

粉嶺 / 上水分區計劃大綱核准圖

編號 S/FSS/20 的修訂（現行生效：大綱

草圖編號 S/FSS/21）

「上致君

下澤民

光於前

垂於後」

政府在 2013 年 7 月 4 日公佈「新界東北新發展區規劃及工程研究」的結果。發展局局長陳茂波先生在記者會上說：「新界東北新發展區是香港人規劃的新一代新市鎮，主要是為應付香港市民住屋和社會的經濟發展的需求。香港人口在未來三十年會增加約一百四十萬。同時隨著平均住戶人數下降，經濟持續增長，社會對各類土地需求依然非常緊張，政府必須多管齊下開拓新的土地供應。」

2. 政府準備在兩個新市鎮擴展部分出售私人

住宅用地供發展時，實施「港人港地」措施。

3. 政府決定採取加強版的「傳統新市鎮發展模式」，由政府主導推行兩個新市鎮擴展部分的發展計劃，因應規劃用途徵用私人土地進行發展。

4. 本人是政府徵用私人土地受影響的市民，發展局長在二〇一三年七月四日的公佈，一方面體現二〇一一年《市區重建策略》提出「以人為先、地區為本、與民共議」的市區更新工作方針。我非常感謝發展局長及城市規劃委員會在過去四年的努力，非常支持「為了市民的福祉，香港不能再蹉跎了」。

5. 規劃署在二〇一五年十二月十七日發表載列政府統計處在二〇一五年九月公佈的最新新界及九龍的人口分佈推算二〇一五至二〇二四報告書，此兩區會分別增加肆拾伍萬陸仟陸佰人及拾叁萬貳仟肆佰人，在二〇二四年其人口會分別達到肆佰貳拾肆萬及貳佰叁拾叁萬人，香港島的人口，則由壹佰貳拾柒萬逐漸減少至壹佰壹拾玖萬人。

6. 本區有不少失修的樓宇，樓齡普遍達50年或以上，政府的政策惠澤民生，光於前垂於後。為配合政府方針，本大廈在二〇一三年參加了政府「大廈維修更新大行動」。

7. 為實現「善用土地資源」，本人懇請政府在本區進行規劃重建時，優先考慮以「市建局」重建作主要方式進行本區更新。期望按「市建局」的賠償方案，

以市場價格 2.5 倍的基準二次性支付，以協助受影響人士搬遷，盡早啟動發展。向符合法規的空置天台以市場價格的 20% 計算賠償。以一個特別優惠折扣予原業主在原址優先購回重建單位，未知能否以成本價購回？

8. 本單位為配合政府早年推行維修大行動，共支付港幣二十多萬元（包括拆除構造物等），懇請政府能體諒作出賠償。

順頌

政安！

受影響市民（持份者）

鄭潔冰

姓名：鄭潔冰

地址：

聯絡電話：

規劃署

城市規劃委員會

主席 先生:

彭啟安
住址:

通訊:

電話:

日期: 22/03/2016

新界東北新發展區計劃 安置搬遷補償意見

本人 彭啟安, 與太太鄭潔冰及兒子 彭競賢 在
(上水鳳溪創新小學對面) 居住。

2. 本人於 1955 年跟隨父母由上水華山村遷來現址居住, 在附近種禾、種蔥、種菜逾六十年。
3. 本人謹按憲報公告提出意見建議如下:
 - i) 如戶主在 1982 年以前已登記為寮屋住客, 則豁免戶主及家人的收入/資產審查;
 - ii) 政府在本區邊緣華山村入口、梧桐河畔先建成石屋/樓宇讓 1982 年已登記的戶主, 則其家人入住才清拆現住物業;
(馬橋路石湖新村東段如能改建給我們入住, 則清拆更順利)
 - iii) 該石屋/樓宇已安裝好水電、煤氣、電話、上網線、馬路、坑渠等
 - iv) 每戶三萬五千元搬遷費;
 - v) 如該寮屋屋主為該屋地地主, 則可根市建局模式, 分派一層新建樓宇給寮屋地主(土地持份者)。本人所提建議如蒙俯允, 則不勝感激。
為祈 直心健康愉快, 家庭幸福!

彭啟安 謹
居住:

TPB/R/S/FSS/21-C1

savills
第一太平戴維斯

Ref: Savills/IND/RL/kk/L102/280416

Ricky Lau

Mr Raymond Kan
The Secretary, Town Planning Board
15th Floor, North Point Government Offices
333 Java Road
North Point, Hong Kong
Your ref: TPB/R/S/FSS/21-R4
28 April 2016

Hong Kong

EA LICENCE:
T: (852)

Dear Sir,

Re : Support Letter for Representation No. R4 on Draft Fanling/Sheung Shui Outline Zoning Plan No. S/FSS/21

I am Lau Ki Chung, a G.P. Chartered Surveyor of RICS and a Director of Industrial Department of one of top international surveying firm Savills (Hong Kong) Limited. I have been working in the agency, project planning and redevelopment projects of Hong Kong industrial properties for over 22 years. I experienced the past industrial use planning changes in various stages in HK.

I write to express my strong support for Sime Darby Motor Group (HK) Ltd. and/or BMW Concessionaires (H.K.) Ltd to set up a flagship BMW Automobile Dealership Centre ("Centre") at Fanling to increase customer service coverage, and facilitate users and residents in the northern and western parts of the New Territories. At current situation, BMW and other famous Automobile operators has been looking for such kind of land for many years, say 5 years at least and now they are still looking for this kind of land for they advanced changing requirements for car operation. However, the TPD does not provide such concept of town planning ideas in their planning stage in draft OZP. Like overseas well developed countries, Singapore, China, Europe etc. We need advanced technology and enough job opportunities for our HK people. As a TPB, we should provide opportunities to such major automobile investors and operators to operate their 5S centre in HK. For Industrial Estate operating by the HK Science Park, they will not accommodate those operations. Try to think in other way, where they can go? How to improve HK competitiveness? In my view, there must some low density industrial land zoning to accommodate this advance operation in order to sustain the HK economy and employment market. Therefore, I hope you can take my consideration. Please keep those industrial zoning land for the future economy development of HK.

I believe your newly proposed rezoning GIC could be re-arranged to other existing temporarily hourly car park nearby. I found that there are at least 3-4 site is good for school development. There is only one single piece of private land currently zoned as IND could be used as a 5S centre. That means GIC can be zoned in other area, but Car 5S centre cannot be located in other area except the Government could resume some land next to the motorway for their operation. Therefore I hope you could consider my idea and keep on to zone this area as an Automobile use or Industrial or OU zone.

Thanks for your kindly consideration.

Yours faithfully,
For and on behalf of
Savills (Hong Kong) Limited

Ricky Lau
Ricky Lau

Deputy Senior Director
Industrial Development & Investment
EA Licence:



The Secretary
Town Planning Board
15th Floor
North Point Government Offices
333 Java Road, North Point
Hong Kong

Dear Sirs,

5 May 2016

**Comments on Representation No.TPB/R/S/FSS/21-4 Relating to Draft
Fanling/ Sheung Shui Outline Zoning Plan No.S/FSS/21**

We submit herein a Comment on Representation No.TPB/R/S/FSS/21-4 (Representation) relating to Draft Fanling/ Sheung Shui OZP Plan No.S/FSS/21 under Section 6A(1) of the Town Planning Ordinance.

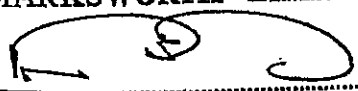
We have conducted a consultation exercise with related associates regarding the Representation on Amendment Item B2 on the Draft Fanling/ Sheung Shui OZP No.S/FSS/21. Many support letters have been received. The supporters strongly believe that the Automobile Dealership Centre proposed in the Representation would upgrade and enhance the local landscape. The proposed Automobile Dealership Centre would also rejuvenate the local land use with improved employment opportunities and other associated benefits. In view of the significant social benefits that could result from the proposed development and the associated rezoning, honourable members of the Town Planning Board are requested to further amend the draft plan to "OU(Automobile Dealership Centre)" to facilitate the proposed development.

Please find enclosed a copy of Form No.S6A and supporting letters for your attention.

Yours faithfully,

Marksworth Limited

For and on behalf of
MARKSWORTH LIMITED


Peter Goh *Director(s) / Secretary*
Managing Director

RECEIVED
2016 MAY -5 P 4:50
TOWN PLANNING BOARD

The Secretary,
Town Planning Board
15th Floor
North Point Government Offices
333 Java Road
North Point
Hong Kong

Dear Sirs,

6 May 2016

**Comments on Representation No.TPB/R/S/FSS/21-4 Relating to Draft
Fanling/ Sheung Shui Outline Zoning Plan No.S/FSS/21**

We refer to our letter dated 5.5.2016 with Form No. S6A and supporting letters attached.

Please find enclosed the additional supporting letters for Representation No. TPB/R/S/FSS/21-4 for your attention.

Should you have any queries, please contact our Mr. Eric Lam at [REDACTED]

Yours faithfully,

Marksworth Limited
For and on behalf of
MARKSWORTH LIMITED



.....
Director(s) / Secretary

Peter Goh
Managing Director



For Official Use Only 請勿填寫此欄	Reference No. 檔案編號	
	Date Received 收到日期	

- The comment should be made to the Town Planning Board (the Board) before the expiry of the specified period for making comment on the representation. The completed form and supporting documents (if any) should be sent to the Secretary, Town Planning Board, 15/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong.
意見必須於指定對申述提出意見的期限屆滿前向城市規劃委員會（下稱「委員會」）提出，填妥的表格及支持有關意見的文件（倘有），必須送交香港北角渣華道333號北角政府合署15樓城市規劃委員會秘書收。
- Please read the "Town Planning Board Guidelines on Submission and Publication of Representations, Comments on Representations and Further Representations" before you fill in this form. The Guidelines can be obtained from the Secretariat of the Board (15/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong - Tel.: 2231 4810 or 2231 4835) and the Planning Enquiry Counters of the Planning Department (Hotline: 2231 5000) (17/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong and 14/F., Sha Tin Government Offices, 1 Sheung Wo Che Road, Sha Tin, New Territories), or downloaded from the Board's website at <http://www.info.gov.hk/tpb/>.
填寫此表格之前，請先細閱有關「根據城市規劃條例提交及公布申述，對申述的意見及進一步申述」的城市規劃委員會規劃指引。這份指引可向委員會秘書處（香港北角渣華道333號北角政府合署15樓 - 電話：2231 4810 或 2231 4835）及規劃署的規劃資料查詢處（熱線：2231 5000）（香港北角渣華道333號北角政府合署17樓及新界沙田上禾輦路1號沙田政府合署14樓）索取，亦可從委員會的網頁下載（網址：<http://www.info.gov.hk/tpb/>）。
- This form can be downloaded from the Board's website, and obtained from the Secretariat of the Board and the Planning Enquiry Counters of the Planning Department. The form should be typed or completed in block letters, preferably in both English and Chinese. The comment may be treated as not having been made if the required information is not provided.
此表格可從委員會的網頁下載，亦可向委員會秘書處及規劃署的規劃資料查詢處索取。提出意見的人士須以打印方式或以正楷填寫表格，填寫的資料宜中英文兼備。倘若未能提供所需資料，則委員會可把有關意見視為不曾提出論。

1. Person Making This Comment (known as "Commenter" hereafter) 提出此份意見的人士（下稱「提意見人」）
Name 姓名/名稱 (Mr./Mrs./Miss/Ms./Company/Organization* 先生/夫人/小姐/女士/公司/機構*) Marksworth Limited

2. Authorized Agent (if applicable) 獲授權代理人 (如適用)
Name 姓名/名稱 (Mr./Mrs./Miss/Ms./Company/Organization* 先生/夫人/小姐/女士/公司/機構*) N.A.

3. Details of the Comment 意見詳情	
Draft plan to which the comment relates 與意見相關的草圖	Draft Fanling/Sheung Shui OZP No. S/FSS/21
Representation(s) to which the comment relates (please specify the representation number) 與意見相關的申述（請註明申述編號）	TPB/R/S/FSS/21-4

* Delete as appropriate * 請刪去不適用者
Please fill "NA" for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」

3. Details of the Comment (Continued) (use separate sheet if necessary)
意見詳情 (續) (如有需要, 請另頁說明)

Detailed comments on the representation(s) mentioned above 對上述所提及的申述的意見詳情

Marksworth Limited ("Representer/ Commenter") has conducted a consultation exercise regarding the proposed set up of a flagship 5S BMW Automobile Dealership Centre ("5S Centre") with related associates. A number of support letters have been received and are attached with the form. The supporters strongly believe that the 5S Centre would upgrade and enhance local landscape. It could also rejuvenate the local land use with improved employment opportunities and other associated benefits. In view of the significant social benefits resulted from the proposed development and associated rezoning, honourable members of the Town Planning Board are requested to further amend the draft plan to "OU (Automobile Dealership Centre)" to facilitate the proposed development.



TPB/R/S/FSS/21-C3

香港忠誠集團成員
A member of C S Group, Hong Kong



(估價服務)

(Valuation Service)

C S SURVEYORS LIMITED

公司牌照號碼 LICENCE NO.

Your ref: TPB/R/S/FSS/21-R4

The Secretary
Town Planning Board
15th Floor, North Point Government Offices
333 Java Road
North Point, Hong Kong
Attn. Mr. Raymond Kan

May 3, 2016

Dear Sir,

Re: Support Letter for Representation No. R4 on Draft Fanling/Sheung Shui Outline
Zoning Plan No. S/FSS/21

We, C S Surveyors Ltd., write to express our strong support for Sime Darby Motor Group (HK) Ltd. and/or BMW Concessionaires (H.K.) Ltd to set up a flagship BMW Automobile Dealership Centre ("Centre") at Fanling to increase customer service coverage, and facilitate users and residents in the northern and western parts of the New Territories.

We understand the new and green 5S Centre will be well-integrated into the local environment with innovative and sustainable features, such as proper environmental measures to enhance the building surroundings and operation processes while also implementing systems to reduce noise, pollution and waste to minimize impact to the village surroundings and future housing developments in the neighbourhood.

We are optimistic that the proposed 5S Centre will add positively to the residents' efforts to upgrade and beautify the area, and invigorate the district with improved employment opportunities and other fringe benefits.

We kindly request you to please accept our support for BMW's proposal to establish a 5S Centre in Fanling!

Yours faithfully,

C S Surveyors Ltd.

Denys Kwan



003

30+ years of Excellence

Directors

Cheng Wing-ming BA HSC(MATH) Kwan Lok-ping, Denys MBA(Cont. & RE) Dip. Prof. Man.(RICS) FRICS MHKIS RPS(GP) FILA MHREA RICS Reg.Valuer
Lo Han-cheung, Sam MHKIS MHKIS RPS(GP) MHREA FHKH PCH RPHH MHREA AHQA ACIAB RICS Reg.Valuer Lam Chok-wing, Steven BSc HSC MHKIS RPS(GP)
Ho Po-yue BSc(Hons) MHKIS MHKIS RPS(GP) RICS Reg.Valuer Leung Ka-yee, Teresa BA HSC(RE) Staples, Mark BSc(Hons) HAA Dip. Prof. Man. MHKIS MHKIS

Associates

Hui Chau-sing, Ludwig BSc(Hons) Au Yeung Siu Leung, Alan BSc(Real Estate) MHKIS MHKIS RICS Reg.Valuer

Address
(Hong Kong)
(Shanghai)



Your Ref.: TPB/R/S/FSS/21-R4
Our Ref.: HJC/28295/91444/mw
Date: 29 April 2016

Meinhardt Infrastructure and
Environment Ltd
邁進基建環保工程顧問有限公司

By Hand

The Secretary
Town Planning Board
Planning Department
15th Floor, North Point Government Offices
333 Java Road
North Point, Hong Kong

Tel 電話:
Fax 傳真:

Attn.: Mr. Raymond Kan

Dear Sir

Re: Support Letter for Representation No. R4 on Draft Fanling/
Sheung Shui Outline Zoning Plan No. S/FSS/21

We are Meinhardt Infrastructure and Environment Ltd and we write to express our strong support for Sime Darby Motor Group (HK) Ltd. and/or BMW Concessionaires (H.K.) Ltd to set up a flagship BMW Automobile Dealership Centre ("Centre") at Fanling to increase customer service coverage, and facilitate users and residents in the northern and western parts of the New Territories.

We understand the new and green 5S Centre will be well-integrated into the local environment with innovative and sustainable features, such as proper environmental measures to enhance the building surroundings and operation processes while also implementing systems to reduce noise, pollution and waste to minimize impact to the village surroundings and future housing developments in the neighbourhood.

We are optimistic that the proposed 5S Centre will add positively to the residents' efforts to upgrade and beautify the area, and invigorate the district with improved employment opportunities and other fringe benefits.

We kindly request you to please accept our support for BMW's proposal to establish a 5S Centre in Fanling.

Should you have any queries or require any further information, please do not hesitate to contact the undersigned on [REDACTED].

Yours faithfully
MEINHARDT INFRASTRUCTURE AND ENVIRONMENT LTD


Helen Cochrane
Director

Distn.: HJC





華東設計顧問有限公司
A&B Design Consultants Limited

TPB/R/S/FSS/21-C5

Your ref: TPB/R/S/FSS/21-R4

3rd May 2016

The Secretary
Town Planning Board
15th Floor, North Point Government Offices
333 Java Road
North Point, Hong Kong

Attn. Mr. Raymond Kan

Dear Sirs:

Re: Support Letter
for Representation No. R4
on Draft Fanling/Sheung Shui
Outline Zoning Plan No. S/FSS/21

We are A&B Design Consultants Limited and we write to express our strong support for Sime Darby Motor Group (HK) Ltd. and/or BMW Concessionaires (H.K.) Ltd to set up a flagship BMW Automobile Dealership Centre ("Centre") at Fanling to increase customer service coverage, and facilitate users and residents in the northern and western parts of the New Territories.

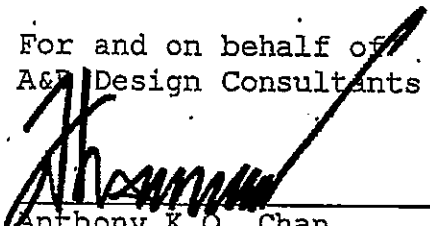
We know for sure the new and green 5S Centre will be well-integrated into the local environment with innovative and sustainable features, such as proper environmental measures to enhance the building surroundings and operation processes while also implementing systems to reduce noise, pollution and waste to minimize impact to the village surroundings and future housing developments in the neighborhood.

We are optimistic that the proposed 5S Centre will add positively to the residents' efforts to upgrade and beautify the area, and invigorate the district with improved employment opportunities and other fringe benefits.

We kindly request you to please accept our support for BMW's proposal to establish a 5S Centre in Fanling!

Yours faithfully,

For and on behalf of
A&B Design Consultants Limited


Anthony K.O. Chan
RIBA HKIA AP
Registered Architect



005

TOCO PLANNING CONSULTANTS LTD.

TOWN PLANNING, ENVIRONMENT & DEVELOPMENT CONSULTANCY

2A Lippo Leighton Tower,

103 Leighton Road, Causeway Bay,

Hong Kong.

Tel: 2895 0168

Fax: 2577 2862

E-mail: tocoplanning@hotmail.com

Website: <http://www.tocoplanning.com>



達材都市規劃
顧問有限公司

The Secretary,
Town Planning Board
15th Floor
North Point Government Offices
333 Java Road
North Point
Hong Kong

TPB/R/S/FSS/21-C6

Attn.: Mr. Raymond Kan

Dear Sir,

4 May, 2016

**Support Letter for Representation No. R4
on Draft Fanling/ Sheung Shui OZP No.S/FSS/21**

We, Toco Planning Consultants Ltd., write to express our strong support for Sime Darby Motor Group (HK) Ltd. and/or BMW Concessionaires (H.K.) Ltd to set up a flagship BMW Automobile Dealership Centre ("Centre") at Fanling to increase customer service coverage, and facilitate users and residents in the northern and western parts of the New Territories.

We understand the new and green 5S Centre will be well-integrated into the local environment with innovative and sustainable features, such as proper environmental measures to enhance the building surroundings and operation processes, while also implementing systems to reduce noise, pollution and waste to minimize impact to the village surroundings and future housing developments in the neighbourhood.

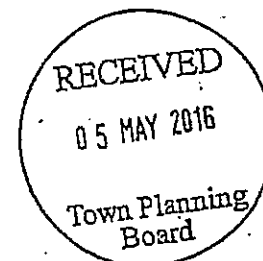
We are optimistic that the proposed 5S Centre will add positively to the residents' efforts to upgrade and beautify the area, and invigorate the district with improved employment opportunities and other fringe benefits.

We kindly request you to please accept our support for BMW's proposal to establish a 5S Centre in Fanling!

Yours faithfully,

Toco Planning Consultants Ltd.

Ted Chan
Managing Director



006

To Whom It May Concern:

We/ I ~~are~~ Jonathan Chan and we write to express our strong support for Sime Darby Motor Group (HK) Ltd. and/or BMW Concessionaires (H.K.) Ltd to set up a flagship BMW Automobile Dealership Centre ("Centre") at Fanling to increase customer service coverage, and facilitate users and residents in the northern and western parts of the New Territories.

We understand the new 5S Centre will be well-integrated into the local environment with innovative and sustainable features, such as proper environmental measures to enhance the building surroundings and operation processes while also implementing systems to reduce noise, pollution and waste to minimize impact to the village surroundings and future housing developments in the neighbourhood.

We are optimistic that the proposed 5S Centre will add to the residents' efforts to upgrade and beautify the area, and invigorate the district with improved employment opportunities and other fringe benefits.

The 5S Center location picked in Fanling area is very good and very convenient for the NT north and west residents because it can save our traveling time instead of driving long way to go either Ma Tai Wai or Tuen Wan service center currently. It can also help to reduce the traffic condition in both service center areas.

As a BMW owner, I kindly request you to please accept our support for BMW's proposal to establish a 5S Centre!

Yours faithfully,

Jonathan Chan

29/4/2016





TPB/R/S/FSS/21-C8

3 May 2016

The Secretary
Town Planning Board
15th Floor, North Point Government Offices
333 Java Road
North Point, Hong Kong

Attn. Mr. Raymond Kan

Your ref: TPB/R/S/FSS/21-R4

Re: Support Letter for Representation No. R4 on Draft Fanling/Sheung Shui Outline
Zoning Plan No. S/FSS/21

Dear Sirs:

I am aware that Sime Darby Motor Group (HK) Ltd. and/or BMW Concessionaires (H.K.) Ltd has proposed to set up a flagship BMW Automobile Dealership Centre ("Centre") at Fanling and I would like to express my strong support for them. Being a BMW car user and a resident in Yuen Long I look forward to seeing a new BMW facility in the northern and western parts of the New Territories.

To the best of my knowledge both Sime Darby and BMW remain steadfast in their commitment to sustainable development and environmental protection. I understand the new and green 5S Centre will be well-integrated into the local environment with innovative and sustainable features, such as proper environmental measures to enhance the building surroundings and operation processes while also implementing systems to reduce noise, pollution and waste to minimize impact to the village surroundings and future housing developments in the neighbourhood.

We are optimistic that the proposed 5S Centre will add positively to the residents' efforts to upgrade and beautify the area, and invigorate the district with improved employment opportunities and other fringe benefits.

We kindly request you to please accept our support for BMW's proposal to establish a 5S Centre in Fanling!

Yours faithfully,
The China Engineers, Ltd.


Shiu Chi Yan
Managing Director


The China Engineers, Limited



008

電話: (81)
傳真: (81)



TPB/R/S/FSS/21-C9

The Secretary
Town Planning Board
15th Floor, North Point Government Offices
333 Java Road
North Point, Hong Kong

Attn. Mr. Raymond Kan

Your ref: TPB/R/S/FSS/21-R4

Re: Support Letter for Representation No. R4 on Draft Fanling/Sheung Shui Outline
Zoning Plan No. S/FSS/21

Dear Sirs:

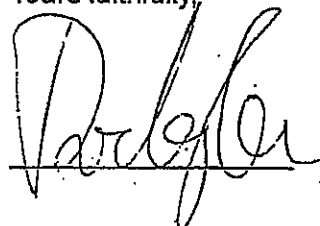
We are Smartland Inc Limited and we write to express our strong support for Sime Darby Motor Group (HK) Ltd. and/or BMW Concessionaires (H.K.) Ltd to set up a flagship BMW Automobile Dealership Centre ("Centre") at Fanling to increase customer service coverage, and facilitate users and residents in the northern and western parts of the New Territories.

We understand the new and green 5S Centre will be well-integrated into the local environment with innovative and sustainable features, such as proper environmental measures to enhance the building surroundings and operation processes while also implementing systems to reduce noise, pollution and waste to minimize impact to the village surroundings and future housing developments in the neighbourhood.

We are optimistic that the proposed 5S Centre will add positively to the residents' efforts to upgrade and beautify the area, and invigorate the district with improved employment opportunities and other fringe benefits.

We kindly request you to please accept our support for BMW's proposal to establish a 5S Centre in Fanling.

Yours faithfully,



009

The Secretary
Town Planning Board
15th Floor, North Point Government Offices
333 Java Road
North Point, Hong Kong

Attn. Mr. Raymond Kan

Your ref: TPB/R/S/FSS/21-R4

Re: Support Letter for Representation No. R4 on Draft Fanling/Sheung Shui Outline
Zoning Plan No. S/FSS/21

Dear Sirs:

I, Lan Chung Yiu, a BMW / MINI owner am writing to express my strong support for Sime Darby Motor Group (HK) Ltd. and/or BMW Concessionaires (H.K.) Ltd to set up a flagship BMW Automobile Dealership Centre ("Centre") at Fanling to increase customer service coverage, and facilitate users and residents in the northern and western parts of the New Territories.

I understand the new and green 5S Centre will be well-integrated into the local environment with innovative and sustainable features, such as proper environmental measures to enhance the building surroundings and operation processes while also implementing systems to reduce noise, pollution and waste to minimize impact to the village surroundings and future housing developments in the neighbourhood.

I am optimistic that the proposed 5S Centre will add positively to the residents' efforts to upgrade and beautify the area, and invigorate the district with improved employment opportunities and other fringe benefits.

I kindly request you to please accept my support for BMW's proposal to establish a 5S Centre in Fanling!

Yours faithfully,



A BMW / MINI owner



The Secretary
Town Planning Board
15th Floor, North Point Government Offices
333 Java Road
North Point, Hong Kong

TPB/R/S/FSS/21-C126

Attn. Mr. Raymond Kan

Your ref. TPB/R/S/FSS/21-R4

Re: Support Letter for Representation No. R4 on Draft Fanling/Sheung Shui Outline
Zoning Plan No. S/FSS/21

Dear Sirs:

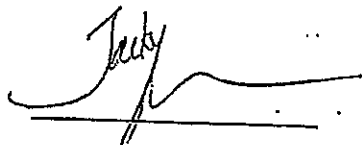
I, Tan Wai Fai, an employee of Sime Darby Motor Group (HK) Limited am writing to express my strong support for my company to set up a flagship BMW Automobile Dealership Centre ("Centre") at Fanling to increase customer service coverage, and facilitate users and residents in the northern and western parts of the New Territories.

I understand the new and green 5S Centre will be well-integrated into the local environment with innovative and sustainable features, such as proper environmental measures to enhance the building surroundings and operation processes while also implementing systems to reduce noise, pollution and waste to minimize impact to the village surroundings and future housing developments in the neighbourhood.

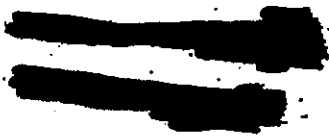
I am optimistic that the proposed 5S Centre will add positively to the residents' efforts to upgrade and beautify the area, and invigorate the district with improved employment opportunities and other fringe benefits.

I kindly request you to accept my support for the BMW 5S Centre in Fanling!

Yours faithfully,



A Sime Darby Motor Group (HK) Limited Employee



《粉嶺／上水分區計劃大綱草圖編號 S/FSS/21》
考慮申述編號 TPB/R/S/FSS/21-3 至 9 及
意見編號 TPB/R/S/FSS/21-C1 至 C226

(第 2 組 – 7 份申述書及 226 份意見書)

**DRAFT FANLING/SHEUNG SHUI OUTLINE ZONING PLAN NO. S/FSS/21
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS NO. TPB/R/S/FSS/21-3 TO 9
COMMENTS NO. TPB/R/S/FSS/21-C1 TO C226**

(Group Two– Seven Representations and 226 Comments)

申述人名單:

List of Representers:

- R3:** 城威發展有限公司 (由領賢規劃顧問有限公司代表)
City Jet Development Limited (represented by Masterplan Limited)
- R4:** Marksworth Limited (由達材都市規劃顧問有限公司代表)
Marksworth Limited (represented by Toco Planning Consultants Limited)
- R5:** Virginia Yeung 小姐
Miss Virginia Yeung
- R6:** 羅太太
Mrs Law
- R7:** Brian Ng 先生，代表香港中華煤氣有限公司
Mr Brian Ng for the Hong Kong and China Gas Company Limited
- R8:** 鄭潔冰
- R9:** 彭啟安

就申述提出的意見的索引

Index of Comments on Representations

意見編號 Comment No.	「提意見人」名稱 Name of 'Commenter'
TPB/R/S/FSS/21-C1	第一太平戴維斯 Savills (Hong Kong) Limited
TPB/R/S/FSS/21-C2	Marksworth Limited
TPB/R/S/FSS/21-C3	忠誠測量行有限公司 C S Surveyors Limited
TPB/R/S/FSS/21-C4	邁進基建環保工程顧問有限公司 Meinhardt Infrastructure and Environment Limited
TPB/R/S/FSS/21-C5	卓東設計顧問有限公司 A&B Design Consultants Limited
TPB/R/S/FSS/21-C6	達材都市規劃顧問有限公司 Toco Planning Consultants Limited
TPB/R/S/FSS/21-C7	Jonathan Chan
TPB/R/S/FSS/21-C8	信昌機器工程有限公司 The China Engineers, Limited
TPB/R/S/FSS/21-C9	駿洲有限公司 Smartland Inc Limited
TPB/R/S/FSS/21-C10	Jeffrey Lee
TPB/R/S/FSS/21-C11	Smart Legend Properties Limited
TPB/R/S/FSS/21-C12	Marco Lai
TPB/R/S/FSS/21-C13	Lau Wai Kin Gary
TPB/R/S/FSS/21-C14	Yu Wai Tung
TPB/R/S/FSS/21-C15	Jerry Lee
TPB/R/S/FSS/21-C16	Lau Hin Pan

TPB/R/S/FSS/21-C17	Yim Chi Shing
TPB/R/S/FSS/21-C18	Yuan Kin Yu
TPB/R/S/FSS/21-C19	Choi
TPB/R/S/FSS/21-C20	Yu Yana
TPB/R/S/FSS/21-C21	Chow Chi Chung
TPB/R/S/FSS/21-C22	Lin Wei Ming
TPB/R/S/FSS/21-C23	Kwan Kam Wing
TPB/R/S/FSS/21-C24	Kerwin Chau
TPB/R/S/FSS/21-C25	C.Y. Chung
TPB/R/S/FSS/21-C26	Yu Chun Wah
TPB/R/S/FSS/21-C27	Cheung N.L.
TPB/R/S/FSS/21-C28	Chung Shu Wing
TPB/R/S/FSS/21-C29	New & Gay Travel Services Limited
TPB/R/S/FSS/21-C30	Siu Lin Lin
TPB/R/S/FSS/21-C31	Chan Kin Wa
TPB/R/S/FSS/21-C32	Kwan Lee Construction Company Limited
TPB/R/S/FSS/21-C33	Roger Houghton Motor Surveys Limited
TPB/R/S/FSS/21-C34	Chung Sui Lun
TPB/R/S/FSS/21-C35	Alfred Pong
TPB/R/S/FSS/21-C36	Chau Yau Tai
TPB/R/S/FSS/21-C37	Kelvin Ma
TPB/R/S/FSS/21-C38	Fung Kai Yuen
TPB/R/S/FSS/21-C39	Wong Ling Ling

TPB/R/S/FSS/21-C40	Kwong Siu Tim
TPB/R/S/FSS/21-C41	Ronald Pang
TPB/R/S/FSS/21-C42	Lam Kwan Yik
TPB/R/S/FSS/21-C43	Li Kin Shing, Joe
TPB/R/S/FSS/21-C44	Lam Chung Yiu
TPB/R/S/FSS/21-C45	Lam Ka Fai
TPB/R/S/FSS/21-C46	Liu Tak Ming
TPB/R/S/FSS/21-C47	Wong Ho Wan Ken
TPB/R/S/FSS/21-C48	姓名不詳 Name Illegible
TPB/R/S/FSS/21-C49	Desmond Lam
TPB/R/S/FSS/21-C50	Marcus Wong
TPB/R/S/FSS/21-C51	Elton Man Chor Cheung
TPB/R/S/FSS/21-C52	Jim Fai Chuen Patrick
TPB/R/S/FSS/21-C53	Lee Chi Chung
TPB/R/S/FSS/21-C54	Lai Shing Kin
TPB/R/S/FSS/21-C55	Au Chun Pong
TPB/R/S/FSS/21-C56	Kwan Siu Lai
TPB/R/S/FSS/21-C57	Lo Kwok Cheong
TPB/R/S/FSS/21-C58	Leung Kai Ming
TPB/R/S/FSS/21-C59	Wong Chung Wah
TPB/R/S/FSS/21-C60	Cheung Chun Hung Alex
TPB/R/S/FSS/21-C61	Chan Chun Wai Louis

TPB/R/S/FSS/21-C62	Lau Wai Keung Danton
TPB/R/S/FSS/21-C63	Wong Wai Ming
TPB/R/S/FSS/21-C64	Luk Buck Chung Kevin
TPB/R/S/FSS/21-C65	Kwong Chung Lok Rex
TPB/R/S/FSS/21-C66	Lam Pik Lam
TPB/R/S/FSS/21-C67	Alan Cheung King Fong
TPB/R/S/FSS/21-C68	Law Cheuk Kuen
TPB/R/S/FSS/21-C69	Tang I Hang Evan
TPB/R/S/FSS/21-C70	Tang Hoi Kit
TPB/R/S/FSS/21-C71	汪真標
TPB/R/S/FSS/21-C72	Yip Man Chun
TPB/R/S/FSS/21-C73	Un Yun Hung
TPB/R/S/FSS/21-C74	盧偉倫 Lo Wai Lun
TPB/R/S/FSS/21-C75	Lai Hoh Sum
TPB/R/S/FSS/21-C76	Tsang Hin Rei
TPB/R/S/FSS/21-C77	鄧麗新 Tang Lai Sun
TPB/R/S/FSS/21-C78	Tam Wai Hung
TPB/R/S/FSS/21-C79	Chan Ka Ming
TPB/R/S/FSS/21-C80	Leung Yuk Hei
TPB/R/S/FSS/21-C81	陳嘉朗 Chan Ka Long
TPB/R/S/FSS/21-C82	Cheong Yun Keung
TPB/R/S/FSS/21-C83	Yim Kin Wah

TPB/R/S/FSS/21-C84	Ho Chung Wa
TPB/R/S/FSS/21-C85	Chong Cheng Lei
TPB/R/S/FSS/21-C86	Choi Yee Pui
TPB/R/S/FSS/21-C87	Lam Ka Chun Peter
TPB/R/S/FSS/21-C88	Lo Nga Man
TPB/R/S/FSS/21-C89	Chau Kit Wan
TPB/R/S/FSS/21-C90	Kam Chi Man
TPB/R/S/FSS/21-C91	Chan Fu Wing
TPB/R/S/FSS/21-C92	Wong Chun Wa
TPB/R/S/FSS/21-C93	姓名不詳 Name Illegible
TPB/R/S/FSS/21-C94	Po Tak Ying
TPB/R/S/FSS/21-C95	Li Chun Yue Stephen
TPB/R/S/FSS/21-C96	Pang Wai Hon
TPB/R/S/FSS/21-C97	Chan Wai Lap
TPB/R/S/FSS/21-C98	Chan Tak Kwong
TPB/R/S/FSS/21-C99	余中哲 Alex Yu
TPB/R/S/FSS/21-C100	Wong Lai Mei
TPB/R/S/FSS/21-C101	Tong Siu Hing
TPB/R/S/FSS/21-C102	Poon Lai Ping
TPB/R/S/FSS/21-C103	Shum Yuk Ling
TPB/R/S/FSS/21-C104	Peter Goh
TPB/R/S/FSS/21-C105	So Ming Yau

TPB/R/S/FSS/21-C106	Ng Man Shan
TPB/R/S/FSS/21-C107	Foo Cheuk Man Gloria
TPB/R/S/FSS/21-C108	Hui Kwan Ting
TPB/R/S/FSS/21-C109	Tse Hiu Han
TPB/R/S/FSS/21-C110	Pang Ting Chau
TPB/R/S/FSS/21-C111	Lim A Luen
TPB/R/S/FSS/21-C112	Chiu Siu Pik Dibble
TPB/R/S/FSS/21-C113	Kan May
TPB/R/S/FSS/21-C114	Jen So
TPB/R/S/FSS/21-C115	Lai Kim Chang
TPB/R/S/FSS/21-C116	Hong Hiu Lee
TPB/R/S/FSS/21-C117	Li Ho Ming
TPB/R/S/FSS/21-C118	Leung Chiu Nam Barry
TPB/R/S/FSS/21-C119	Judith Leung
TPB/R/S/FSS/21-C120	Mak Ka Yan Jamie
TPB/R/S/FSS/21-C121	Lam Pui Wah
TPB/R/S/FSS/21-C122	Cheng Suk King
TPB/R/S/FSS/21-C123	Chan Pui Kwan
TPB/R/S/FSS/21-C124	Wong Wai Jin
TPB/R/S/FSS/21-C125	Tung Yuk Chun Pat
TPB/R/S/FSS/21-C126	Tam Wai Fai Jacky
TPB/R/S/FSS/21-C127	Kum Wai Mei Michelle
TPB/R/S/FSS/21-C128	Chui Choi Ping

TPB/R/S/FSS/21-C129	Chan Man Wai
TPB/R/S/FSS/21-C130	Ip Tai Wai
TPB/R/S/FSS/21-C131	Ching Yee Ling
TPB/R/S/FSS/21-C132	Lam Lap Hung
TPB/R/S/FSS/21-C133	Lam Chi Ming
TPB/R/S/FSS/21-C134	Chan Yau Fai
TPB/R/S/FSS/21-C135	Cheng Chun Hung
TPB/R/S/FSS/21-C136	Lam Heung Yan, Vivian
TPB/R/S/FSS/21-C137	Chan Cheuk Nang
TPB/R/S/FSS/21-C138	Lam Kit Leung Eric
TPB/R/S/FSS/21-C139	Chan Nim Yan Philip
TPB/R/S/FSS/21-C140	Chan Pui Han Elsie
TPB/R/S/FSS/21-C141	Lee Yan Yan Anka
TPB/R/S/FSS/21-C142	Ng Hiu Kwan
TPB/R/S/FSS/21-C143	Yeung Ho Yan
TPB/R/S/FSS/21-C144	Poon Yau Mui
TPB/R/S/FSS/21-C145	Chan Chui Shan
TPB/R/S/FSS/21-C146	Lee Kam Yui
TPB/R/S/FSS/21-C147	Leung Ming Hang
TPB/R/S/FSS/21-C148	Katherine Ng
TPB/R/S/FSS/21-C149	Ng Siu Hin
TPB/R/S/FSS/21-C150	Hau Ka Hau Andy
TPB/R/S/FSS/21-C151	Kwok Lok Yee

TPB/R/S/FSS/21-C152	Lau Ka Fai, Joseph
TPB/R/S/FSS/21-C153	Wong Cheuk Ming
TPB/R/S/FSS/21-C154	Lam Chiu Keung
TPB/R/S/FSS/21-C155	Willis Lai
TPB/R/S/FSS/21-C156	Ma Ying Wo
TPB/R/S/FSS/21-C157	Wong Jo Yan Sammy
TPB/R/S/FSS/21-C158	Wong Fung Mui
TPB/R/S/FSS/21-C159	Chan Ka Shing
TPB/R/S/FSS/21-C160	李樂文
TPB/R/S/FSS/21-C161	Huen Pak Kuen
TPB/R/S/FSS/21-C162	Mak Mui Pan
TPB/R/S/FSS/21-C163	Wong Ying Kei
TPB/R/S/FSS/21-C164	Lam Kai Yuk
TPB/R/S/FSS/21-C165	Lee Siu Lum
TPB/R/S/FSS/21-C166	Chan Ka Ho
TPB/R/S/FSS/21-C167	Yu King Por
TPB/R/S/FSS/21-C168	Kan Hok Keung
TPB/R/S/FSS/21-C169	Sin Chung Woo Marco
TPB/R/S/FSS/21-C170	Li Sai Ho
TPB/R/S/FSS/21-C171	Lee Wai Yin
TPB/R/S/FSS/21-C172	Wong Chi Hung
TPB/R/S/FSS/21-C173	姓名不詳 Name Illegible

TPB/R/S/FSS/21-C174	Lee Mei Yu
TPB/R/S/FSS/21-C175	梁怡清
TPB/R/S/FSS/21-C176	Kaziff To
TPB/R/S/FSS/21-C177	Leung Lap Wai
TPB/R/S/FSS/21-C178	Bondy Kwok
TPB/R/S/FSS/21-C179	Iris Ng
TPB/R/S/FSS/21-C180	Fong Sin Yiu
TPB/R/S/FSS/21-C181	Janice Wong
TPB/R/S/FSS/21-C182	Leung Yun Ching
TPB/R/S/FSS/21-C183	陳樹榮 Chan Shu Wing
TPB/R/S/FSS/21-C184	Wong Pui Lan
TPB/R/S/FSS/21-C185	Cheng Wai Chung
TPB/R/S/FSS/21-C186	Jackson Yeung
TPB/R/S/FSS/21-C187	Wong Hing Cheung
TPB/R/S/FSS/21-C188	Anita Mui Sin Yuk
TPB/R/S/FSS/21-C189	Pau Siu Lun
TPB/R/S/FSS/21-C190	Wong Man Chi
TPB/R/S/FSS/21-C191	Chan Pui Man
TPB/R/S/FSS/21-C192	Yu Man Ho
TPB/R/S/FSS/21-C193	Lee Chi Ho
TPB/R/S/FSS/21-C194	Leung Ting Wai
TPB/R/S/FSS/21-C195	Chong Kam Ho Dorothy

TPB/R/S/FSS/21-C196	Wong Hon Kit
TPB/R/S/FSS/21-C197	Kammy Wong
TPB/R/S/FSS/21-C198	Kwan Ki Fung
TPB/R/S/FSS/21-C199	Fong Siu Man
TPB/R/S/FSS/21-C200	Choi Ka Chi
TPB/R/S/FSS/21-C201	Tang Wai Tak
TPB/R/S/FSS/21-C202	Wan Siu Sang
TPB/R/S/FSS/21-C203	Lam Tsz Cheung
TPB/R/S/FSS/21-C204	Yeung Wai Kwong
TPB/R/S/FSS/21-C205	Lai Hoi Kei
TPB/R/S/FSS/21-C206	Winny Chan
TPB/R/S/FSS/21-C207	Tong Hau Lam
TPB/R/S/FSS/21-C208	Poon Kai Ming
TPB/R/S/FSS/21-C209	Liang Man Kin
TPB/R/S/FSS/21-C210	Chan Woon Fei
TPB/R/S/FSS/21-C211	Wong Kwong Ling
TPB/R/S/FSS/21-C212	Chan Kwok Wo
TPB/R/S/FSS/21-C213	Ting Hiu Fung
TPB/R/S/FSS/21-C214	Chow Oi Kin
TPB/R/S/FSS/21-C215	Lam Ko Lai
TPB/R/S/FSS/21-C216	Au Kin Shing
TPB/R/S/FSS/21-C217	Hon Sik Nung
TPB/R/S/FSS/21-C218	Lam Ying Wai

TPB/R/S/FSS/21-C219	Pang Chi Chiu
TPB/R/S/FSS/21-C220	Mok Chi Wing
TPB/R/S/FSS/21-C221	Chau Chi Keung
TPB/R/S/FSS/21-C222	Li Cheong Man
TPB/R/S/FSS/21-C223	Cheung Kok Kay
TPB/R/S/FSS/21-C224	Chan King Fan
TPB/R/S/FSS/21-C225	Lai Sai Kit
TPB/R/S/FSS/21-C226	Lo Yin Hing

《粉嶺／上水分區計劃大綱草圖編號 S/FSS/21》
考慮申述編號 TPB/R/S/FSS/21-3 至 9 及意見編號 TPB/R/S/FSS/21-C1 至 C226

(第 2 組－7 份申述書及 226 份意見書)

第 2 組申述內容及規劃署的回應的摘要

申 述

申 述 編 號	申 述 人	位 置 (申 述 地 點)	申 述 內 容	規 劃 署 的 回 應
R 3	城 威 發 展 有 限 公 司 (由 領 賢 規 劃 顧 問 有 限 公 司 代 表)	粉 嶺 上 水 規 劃 區 第 48 區 (修 訂 項 目 A)	- R3 大致上支持項目 A 的房屋發展建議。 - R3 表示在第 48 區的「住宅(甲類)3」地帶擁有多個地段，可在其擁有的地段另行發展私人住宅。申述的主要理由如下：	備悉 R3 對房屋發展建議表示支持的意見。

申述編號	申述人	位置 (申述地點)	申述內容	規劃署的回應
			<u>可以增加發展密度</u> - 《施政報告》倡議增加發展密度，以增加房屋供應。第48區是通往粉嶺新市鎮的門廊，惟有關房屋發展建議未能反映這獨特位置，應增加發展密度，以令有關房屋發展項目更為突出； - 應參考《香港規劃標準與準則》，即地積比率最高可以為8倍。公共房屋的發展密度(淨住用地積比率6倍／總住用地積比率4.5倍)過低，未能充分發揮有關用地的發展潛力； - 發展密度可上調兩成，住用地積比率可由6倍增至7.2倍(增加約32 880平方米的面積)，以容納額外的私人房屋。	《香港規劃標準與準則》訂明，當局只會在基礎設施不受限制的情況下，例如有關地區附近設有容量大的運輸系統，才會准許把該處的住用地積比率定為8倍。在大多數現有的新市鎮中，高密度發展項目的准許最高住用地積比率一般為5倍。地積比率適用於地盤淨面積，而後者是以地盤總面積扣減斜坡、道路及其他基礎設施預留地的面積計算。 根據《二零一四年施政報告》，政府認為最高住用地積比率可整體地適度提高約兩成。不過，這並不表示所有房屋用地的發展密度會自動調高。只有在發展容量仍有空間及各方面的限制和影響可透過採取適當的措施來解決或緩減的情況下，才會增加用地的最高住用地積比率。 粉嶺／上水新市鎮的最高住用地積比率一般為5倍。根據《二

申 述 編 號	申 述 人	位 置 (申 述 地 點)	申 述 內 容	規 劃 署 的 回 應
				零一四年施政報告》，在顧及基礎設施容量及技術考慮的情況下，地積比率可增加兩成，由5倍增至6倍。因此，第48區擬議公共房屋發展項目的住用地積比率由5倍增至6倍，並把非住用地積比率定為0.5倍，以充分發揮該用地的發展潛力。這個發展密度與粉嶺／上水地區及其他新市鎮的發展密度相稱。與鄰近地區現有的高密度公共和私營房屋發展項目(即牽晴間、碧湖花園和華心邨)採用介乎4.0至5.7倍的地積比率比較，擬議公共房屋發展項目的發展密度實屬合宜。 建議的發展密度是考慮過種種發展限制而得出的，這些限制包括基礎設施容量(例如道路及污水處理設施容量)有限、擬議發展會對環境造成影響(特別是通風和視覺方面的影響)，以及擬議發展是否與附近的鄉村發展的互相協調。政府已進行各方面的技術評估(包括環境評估、視覺評估、空氣流通評估(專家評估))

申 述 編 號	申 述 人	位 置 (申 述 地 點)	申 述 內 容	規 劃 署 的 回 應
				及交通影響評估)，確定有關發展不會產生無法克服的問題。可以透過把建築物適當地後移，以及闢設通風廊和風道，以增加空氣流通，加強通風效果。 放寬發展密度受制於基礎設施容量(尤其是道路及污水處理設施容量)的局限。運輸署署長、環保署署長及水務署總工程師／建設表示，現有的道路網絡、污水處理及供水系統的設計容量並無顧及擬進一步增加發展密度的情況。把地積比率放寬至7.2 倍的建議並無技術評估支持，以確定該建議可行及其所造成的影響。把地積比率由 6 倍放寬至 7.2 倍，會立下不良先例，致使區內其他發展用地也提出同類要求。進一步放寬發展密度的累積影響所及，會對環境、交通及排污等方面造成嚴重的負面影響。

申 述 編 號	申 述 人	位 置 (申 述 地 點)	申 述 內 容	規 劃 署 的 回 應
			<u>公私營房屋組合建議</u> - 只會在有關用地興建公共房屋的建議，並不符合《長遠房屋策略》(60比40)。在共以況； - 「住宅(甲類)3」用地西部大多為R3私人擁有的土地，應尊重R3的住宅發展，政府便無須收地。R3會發展房屋，善用土地來提供房屋，而更有效地達到長遠建屋目標。	根據《長遠房屋策略》，政府在二零一六／一七至二零二五／二六年度的十年內，會繼續維持公私營房屋供應比例為60：40。這個比例已應用為現有粉嶺／上水新市鎮的整體房屋比例。根據最新估計，粉嶺／上水新市鎮的現有和已計劃的房屋發展的公私營房屋比例為61：39。 面對香港市民迫切的住屋需要，特別是一眾正輪候公屋(截至二零一六年六月底為止，一般申請人的平均輪候時間為4.1年)、又或是住屋環境亟待改善的市民的住屋需要，政府已多管齊下，物色具發展潛力的房屋用地，以應付中短期及長遠所需。有關的公共房屋用地可容納約4 000個住戶，以應付本港的中短期住屋需要。當局分別在二零一四年六月及二零一五年一月向北區區議會和立法會提交了包括第48區在內的公共房屋用

申 述 編 號	申 述 人	位 置 (申 述 地 點)	申 述 內 容	規 劃 署 的 回 應
				地選址資料，供兩會參考。
			<u>R3 的建議</u> - R3 建議把住用地積比率由 6 倍增至 7.2 倍，並把「住宅(甲類)3」用地西部(約 0.67 公頃)改劃為「住宅(甲類)4」地帶，以興建私人房屋。 - R3 提出另一房屋發展方案，建議同時興建公共房屋和私人房屋。R3 建議重新安排公屋、社區／福利設施及休憩用地的布局，以便有關用地的西部能容納額外的私人房屋。 - 把地積比率由 6 倍上調兩成至 7.2 倍，可額外提供 544 個私人住宅單位(約 33 000 平方米)。 - R3 檢視了房屋署進行的技術評估，並提交了關於環境、視覺、通風、交通及排污方面的概括評估的報告。R3 表示，其提出的替代方案在技術上是可行的。 - R3 建議修訂「住宅(甲類)」地帶的《註釋》及分區計劃大綱圖《說明	鑑於有關的發展限制及各方面的技術評估結果，把擬議公共房屋發展項目的住用地積比率定為 6 倍及非住用地積比率定為 0.5 倍實屬恰當。 R3 建議把住用地積比率由 6 倍增至 7.2 倍，以便可增建一幢提供 544 個單位的私人住宅大樓。不過，R3 提交的方案涉及增建一幢住宅大樓，大樓的平台覆蓋範圍廣闊，令用地內的建築物體積大幅增加。增加發展的密度的建議會令周邊地區所受的視覺影響加劇，尤以對毗連的低層鄉村發展為然。此外，各相關部門就交通、排污、環境及景觀方面的問題表達了關注／負面意見。 環保署署長表示，石湖墟污水處理廠無法接收來自擬議私人發展項目的額外污水。R3 未有闡

申述編號	申述人	位置 (申述地點)	申述內容	規劃署的回應
			書》的相關部分，以反映其替代方案。	釋擬議私人發展項目所產生的污水會如何處理及排放。此外，有關的噪音影響評估亦不可接受，沒有證明有關的住宅發展項目不會受噪音影響。 運輸署署長表示，R3 提交的交通檢討報告沒有證明大窩西支路可應付擬議的私人房屋發展項目，並低估了擬議汽車經銷中心對掃管埔路交匯處的交通造成的影響。此外，R3 的替代方案就盡頭路所作的重新安排，對擬議公共房屋發展項目及學校的公共交通安排會有負面影響。至於景觀方面，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境關注替代發展方案中有關美化園境及闢設休憩用地的建議。
R4	Marksworth Limited (由達材都市規劃顧問有限公司)	粉嶺／上水分區第48區 (修訂項目)	- R4 反對把包括第51約地段第4250號餘段、4252號A分段、4272號餘段、4273號B分段餘段、4897號餘段在內的一塊私人土地及一塊細小的政府土地由「工業」地帶改為「政府、機構或社區」地帶，以興建學校，因為此舉會影響 R4	自一九八七年起，第48區一直在粉嶺／上水分區計劃大綱圖上劃為「工業」地帶。該用地毗鄰和合石村，現時作臨時工場、貨倉及各種露天貯物用途。根據「2009年全港工業用地分區研究」的建議，該「工業」地帶具

申 述 編 號	申 述 人	位 置 (申 述 地 點)	申 述 內 容	規 劃 署 的 回 應
			<u>用地不適合作學校用途</u> - 項目 B2 下的「政府、機構或社區」地帶計劃預留作興建小學，以滿足粉嶺／上水新市鎮的需求。政府未有確實的建校計劃。事實上，粉嶺／上水新市鎮的預計人口正在減少，對小學學位需求會有影響。 - 該用地位於交通繁忙的粉嶺公路旁，噪音很大，不適合作學校用途。再者，該用地的大部分土地由私人擁有。R4 在粉嶺／上水物色了另外三塊學校用地，並建議利用粉嶺一些已荒廢的鄉村學校(即和合石村的和謙學校和安樂村附近的從謙學校)用地作上述學校用途。 <u>事前沒有諮詢</u> - 政府事前沒有就改劃用途地帶一事直接諮詢土地擁有人。	<u>學校用途</u> 該公共房屋發展項目落成後，加上其西面現有的和合石村，第 48 區將成為一個住宅社區。有關「政府、機構或社區」用途與四周的住宅用途協調。此外，擬建的學校可作為擬議高密度住宅發展項目與和合石村低層村屋之間的視覺緩衝。經諮詢的相關政府部門(包括環保署署長、運輸署署長、水務署總工程師／建設及渠務署總工程師／新界北)認為，有關發展不會在環境、交通、排污、排水及供水方面構成無法克服的問題。經諮詢的環保署署長也認為，對於學校發展項目而言，有關用地並沒有無法克服的噪音問題。 <u>替代學校用地</u> R4 建議在粉嶺／上水另外三個地方興建學校，或利用兩所空置村校現址興建學校。然而，R4 建議的學校用地並不可行。青山公路的擬議用地現設有服務北

申 述 編 號	申 述 人	位 置 (申 述 地 點)	申 述 內 容	規 劃 署 的 回 應
				區的煤氣粉嶺西煤氣調壓站、粉嶺水務署工場及多個政府工場。另一塊在新運路與沙頭角公路－龍躍頭段交界的擬議用地，已規劃作新界東文化中心。至於置華里的「政府、機構或社區」用地，則已預留作計劃闢設的警務設施。關於村校，現正積極安排在前從謙學校的校舍地盤興建一所國際學校。前和謙學校的校舍地盤佔地約 1 500 平方米，面積太小，難以興建一所獨立小學。 除 R4 的建議外，規劃署檢討過粉嶺其他空置的「政府、機構或社區」用地。但發現面積夠大的所有空置「政府、機構或社區」用地，均已規劃作指定的「政府、機構或社區」用途來配合新市鎮發展，因此未能物色其他合適的「政府、機構或社區」用地來興建所需的小學。 <u>諮詢</u> 規 劃 署 已 適 當 地 按 照 行 政 程

申 述 編 號	申 述 人	位 置 (申 述 地 點)	申 述 內 容	規 劃 署 的 回 應
				序，就用途地帶修訂建議諮詢公眾。此外，展示分區計劃大綱圖以供公眾查閱，以及讓公眾提交申述和意見，均為《城市規劃條例》所訂法定諮詢程序的一部分。
			<u>R 4 的 建 議</u> - R 4 建議把位於「政府、機構或社區」地帶內的該塊用地改劃為「其他指定用途」註明「汽車經銷中心」，訂明最高地積比率為 5 倍，最高建築物高度為 50 米(不包括地庫)。R 4 所提交有關「其他指定用途」註明「汽車經銷中心」地帶的土地用途表，載於附錄 I。在此地帶，「食肆(只限食堂)」、「公眾停車場(貨櫃車除外)」、「商店及服務行業」、「訓練中心」、「私人發展計劃的公用設施裝置」、「汽車修理工場」和「貨倉(危險品倉庫除外)」等用途屬第一欄經常進行的用途。 - R 4 表示，擬發展的汽車經銷中心樓高八層，天台設花園，地面設園景美化區。該中心會設有一個駕駛場	關於 R 4 擬發展汽車經銷中心的問題，該項發展的主要設施包括車輛停候處、訓練區、工場(作修車和洗車用途)、駕車場及辦公室，與現有和已規劃的住宅發展項目並不完全協調。從交通、環境及景觀的角度而言，相關的政府部門(包括土木工程拓展署新界東拓展處處長、運輸署署長、渠務署總工程師／新界北及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境)對該項發展表達了關注／負面意見。 土木工程拓展署新界東拓展處處長認為，擬議汽車經銷中心的車輛出入通道和緊急車輛通道與日後改移位置的大窩西支路

申述編號	申述人	位置 (申述地點)	申述內容	規劃署的回應
			館、工場、訓練區、車輛停泊區和辦公室。R4 提供了總圖，以及關於交通、環境及排污方面的概括評估報告，以支持其發展計劃。	會有衝突。運輸署署長指出，R4 沒有提供充分理據支持預計的車輛架次(即每天 97 架次汽車及高峰時期共 22 架次小客車)。因此，該中心不會對交通網絡造成不良影響的結論並不成立。此外，R4 的交通檢討沒有處理有關發展的公共交通安界排問題。渠務署總工程師／新界北表示，有關的排污影響評估並沒有評估有關發展對所有設施(例如水飾和水池)的影響，因此不可接受。環保署署長認為，須進一步評估，以確定所需的緩解措施(例如抽氣系統的排放口位置、雙層外牆和隔音百葉板窗的細節)。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境關注 R4 提交的計劃文件沒有交代有關發展的影響。總而言之，R4 沒有證明該汽車經銷中心發展計劃在技術上可行。
R5	Virginia Yeung 小姐	粉嶺／上水規劃區第	- R5 反對項目 B2，理由是香港缺乏工業用地，有關地方宜繼續劃為「工業」地帶，以便日後發展工業用途。	根據「2014 年全港工業用地分區研究」，預測在二零一八年和二零二三年，本港對工業樓面空

申 述 編 號	申 述 人	位 置 (申 述 地 點)	申 述 內 容	規 劃 署 的 回 應
		48 區 (修 訂 項 目 B 2)		間的需求會增加。為應付工業用地需求，該研究建議可考慮在短、中期內批出「工業」地帶內的合適政府用地，以助增加潛在的工業用地供應。長期而言，政府會物色、規劃並預留合適的新的工業用地，以應付工業界日後的需求。為此，《香港 2030+》將全盤檢討各類工業及其他用途對經濟土地的需求，以及空間發展策略。 此外，「2014 年全港工業用地分區研究」亦提出多項改善粉嶺安樂村工業區的建議，以更妥善地運用工業用地資源。該研究也建議考慮批出安樂村內合適的政府用地，供發展工業，這樣或有助鼓勵私營機構更積極重建現有工業樓宇，以應付需求。 自「2009 年全港工業用地分區研究」結果公布後，已建議把第 48 區改劃作綜合住宅發展。「2014 年全港工業用地分區研究」再次確認該用地具潛力發展的住宅，而且此舉有助改善該區的

申述編號	申述人	位置 (申述地點)	申述內容	規劃署的回應
				環境。為落實這項建議，房屋署進行了可行性研究，並進行各方面的評估，以定出擬議公共房屋發展項目的技術細節。
R 6	羅太太	粉嶺／ 上水規劃區第 48 區 (修訂 項目 A 及 B1)	- R 6 反對項目 A 和 B1 把有關土地由「工業」地帶和「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)3」地帶和「政府、機構或社區」地帶，但沒有說明反對的具體理由。 R 6 詢問受影響的樹木詳情，並認為政府應制訂補償植樹建議。	R 6 反對項目 A 和 B1 建議把有關用地由「工業」地帶和「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)3」地帶和「政府、機構和社區」地帶，並索取有關用地內樹木的資料。有關地方位於和合石村南面的山麓一帶，部分地方有樹木和構築物。漁農自然護理署署長表示，該用地並無發現稀有物種和重要樹木的記錄。房屋署預留該地方進行斜坡保護／護土構築物工程，進行工程時會盡量保存樹木。當局會在詳細設計階段進行詳細的樹木調查，並制訂適當的美化環境措施。當局會盡量減少在不必要的情況下砍伐樹木，一有機會會盡量補種樹木。
R 7	Brian Ng 先生，代 表香港	粉嶺／ 上水規劃區第	- R 7 從氣體安全的角度，就項目 A、B1 和 B2 提出意見。 R 7 指出，附近大窩西支路有高壓輸氣管道，日後	備悉 R 7 對氣體安全方面的意見。規劃署諮詢機電工程署署長後，知悉在有關用地興建公共房

申 述 編 號	申 述 人	位 置 (申 述 地 點)	申 述 內 容	規 劃 署 的 回 應
	中 華 煤 氣 有 限 公 司	48 區 (修 訂 項 目 A 、 B1 及 B2)	的發展商應進行風險評估，以評估潛在的風險和釐訂緩解措施(如有需要)，並在擬議發展項目的設計和施工階段進一步諮詢 R7 。	屋和學校並沒有無法克服的風險。關於項目 A ，房屋署已就擬議公共房屋發展項目，對現有高壓輸氣管道進行定質風險評估，並已確保發展項目與大窩西支路的地下高壓煤氣管有足夠的建築緩衝距離。關於項目 B1 和 B2 ，擬議的學校發展項目是政府工程項目，工程倡議人將為日後發展進行相關的技術評估，並會諮詢相關的政府部門(包括機電工程署署長)。工程倡議人在計劃落實階段，須就可能出現的鄰接問題聯絡 R7 。
R8	鄭潔冰	沒有指明地點	- R8 就新界東北新發展區的賠償及安置問題和市區重建事宜提出意見，但沒有指明他們的意見與哪些修訂項目有關。 - R8 進一步建議政府按照市區重建局的發展模式在上水區進行市區重建，並按照市區重建局的做法賠償受影響的居民。	R8 和 R9 就新界東北新發展區和市區重建的賠償和安置事宜提出意見，但沒有具體指明與這份分區計劃大綱圖哪些修訂項目有關。有關的地方位於古洞北和粉嶺北新發展區範圍以外，現時作臨時工場、貨倉和各種露天貯物用途。該處東部是政府土地，建有一羣寮屋／臨時住用構築物。對於受影響的居民，政府將按現行政策，向合資格的受影響人士提供賠償、特惠津貼及／或
R9	彭啟安	沒有指	- R9 就新界東北新發展區的賠償及	

申 述 編 號	申 述 人	位 置 (申 述 地 點)	申 述 內 容	規 劃 署 的 回 應
		明 地 點	安 置 問 題 和 市 區 重 建 事 宜 提 出 意 見，但 沒 有 指 明 他 們 的 意 見 與 哪 些 修 訂 項 目 有 關。 - R9 建 議，一 九 八 二 年 之 前 登 記 的 寮 屋 居 民 無 須 接 受 入 息／資 產 審 查，並 按 照 市 區 重 建 局 的 做 法 賠 償 受 影 響 土 地 的 擁 有 人 兼 居 民。	作 出 安 置 安 排。

意見

位置 (申述地點)	意見 (C1-C226)	規劃署的回應
粉嶺／上水規劃區第48區 (修訂項目B2)	<u>C1:</u> C1 支持 R4 設立汽車經銷中心，認為香港應有工業用地，作為汽車投資者和營運者的這等運作的基地，以維持香港的經濟競爭力和就業市場增長。C1 亦提出進一步意見，認為政府可以將其他地方申述所涉用地則應繼續劃為「工業」或「其他指定用途」地帶，以發展汽車經銷中心。 <u>C2-C226:</u> C2 至 C226 支持 R4，認為擬議的中心採用適切的環保措施，可增加顧客服務，並為區內居民提供就業機會。對新界北部及西部的居民來說，擬議的中心地點十分便利。	<u>有關工業用地的供應和擴展服務範圍及提供就業機會的意見</u> 根據「2014年全港工業用地分區研究」，預測在二零一八年和二零二三年，本港對工業樓面空間的需求會增加。為應付工業用地需求，該研究建議可考慮在短、中期內批出「工業」地帶內的合適政府用地，以助增加潛在工業用地供應。長期而言，政府會物色、規劃並預留合適的新工業用地，以應付工業界日後的需求。為此，《香港2030+》將全盤檢討各類工業及其他用途對經濟土地的需求，以及空間發展策略。 此外，「2014年全港工業用地分區研究」亦提出多項改善粉嶺安樂村工業區的建議，以更妥善地運用工業用地資源。該研究也建議考慮批出安樂村內合適的政府用地，供發展工業，這樣或有助鼓勵私營機構更積極重建現有工業樓宇，以應付需求。

位置 (申述地點)	意見 (C1-C226)	規劃署的回應
		<u>有關改善附近一帶環境的意見</u> 正如「2009年全港工業用地分區研究」的建議，第48區具潛力作綜合住宅發展。「2014年全港工業用地分區研究」再次確認該用地具潛力的發展住宅，而且此舉有助改善該區的環境。把該用地由「工業」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶及「住宅(甲類)3」地帶，會有助改善該區現有的環境狀況。為配合該公共房屋發展項目，以及應付粉嶺／上水新市鎮日後的需求，當局需要項目B2的小學用地，以為區內市民提供服務。此外，擬建的學校可作為擬議公共房屋發展項目與和合石村村屋之間的視覺緩衝。 <u>有關替代學校用地的意見</u> R4 建議在粉嶺／上水另外三個地方興建學校，或利用兩所空置村校現址興建學校。然而，R4建議的學校用地並不可行。青山公路的擬議用地現設有服務北區的煤氣粉嶺西煤氣調壓站、粉嶺水務署工場及多個政府工場。另一塊在新運路與沙頭角公路龍躍頭段交界的擬議用地，已規劃作新界東文化中心。至於置華里的「政府、機構或社區」用地，則已預留作

位 置 (申 述 地 點)	意 見 (C 1 - C 2 2 6)	規 劃 署 的 回 應
		計 劃 關 設 的 警 務 設 施。關 於 村 校，現 正 積 極 安 排 在 前 從 謙 學 校 的 校 舍 地 盤 興 建 一 所 國 際 學 校。前 和 謙 學 校 的 校 舍 地 盤 佔 地 約 1 5 0 0 平 方 米，面 積 太 小，難 以 興 建 一 所 獨 立 小 學。 除 R 4 的 建 議 外，規 劃 署 檢 討 過 粉 嶺 其 他 空 置 的「政 府、機 構 或 社 區」用 地。但 發 現 面 積 夠 大 的 所 有 空 置「政 府、機 構 或 社 區」用 地，均 已 規 劃 作 來 指 定 的「政 府、機 構 或 社 區」用 途 來 配 合 新 市 鎮 發 展，因 此 未 能 物 色 其 他 來 興 建 所 需 的 小 學。

北區區議會(2016-2019)
地區小型工程及環境改善委員會
第 2 次會議記錄

負責人

(摘錄)

意見的委員批准。)

第 1 項——通過 2016 年 1 月 19 日第 1 次會議記錄~~28. 委員會通過第 1 次會議記錄。~~

第 2 項——《粉嶺／上水分區計劃大綱草圖編號 S/FSS/21》
(委員會文件第 6/2016 號)

29. 主席歡迎下列代表列席會議：

規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃處粉	錢敏儀女士
嶺、上水及元朗東規劃專員	
土木工程拓展署土木工程處房屋工程	陳子達先生
1 組高級工程師／1	
房屋署高級規劃師(2)	黎倩君女士
房屋署規劃師(32)	李家琪女士
房屋署土木工程師(22)	盧慧玲女士

(劉國勳議員於此時到席。)

30. 陳冠昌先生利用投影片介紹委員會文件第 6/2016 號。有關投影片載於附件一。

31. 溫和達議員詢問部分行業如大型洗衣房和廢鐵回收場等，是否納入「商業／住宅」或「綜合發展區」地帶的核准用途。他認為有關部門應避免在住宅範圍附近設置厭惡性設施。

32. 劉國勳議員提出下列意見和建議：

- (a) 支持改劃粉嶺第 48 區作綜合住宅用途，以配合市民的住屋需要，但擔心該區的配套設施未能配合未來發

展，對附近的交通系統造成負擔；

- (b) 建議有關部門考慮於和興村附近設置公眾停車場，以及改善大窩西支路的道路情況，以便利居民；
- (c) 區內休憩設施不足，希望有關部門能與康樂及文化事務署(下稱「康文署」)協調，並跟進「粉嶺／上水第47區及第48區地區休憩用地」工程計劃的進展；
- (d) 認同安樂村工業區的地塊應維持為「工業」地帶，以增加區內的就業機會，減少居民跨區就業；
- (e) 以觀塘和新蒲崗工業區成功轉型發展為例，並指安樂村工業區的大廈大多由單一業主擁有，如規劃署可放寬其地積比率限制，相信有助該工業區轉型發展作工商業用途。

33. 彭振聲議員認同安樂村工業區的地塊應維持為「工業」地帶，並欣賞規劃署把安樂村「工業」地帶的建築物高度限制由25米修訂為65米。他詢問該地帶的地積比率。

34. 陳旭明議員提出下列意見和提問：

- (a) 有關部門應完善粉嶺第48區的交通配套措施，以免加重區內鐵路系統的負擔；
- (b) 安樂村的「工業」地帶的建築物高度限制由25米修訂為65米，可能會助長區內的水貨活動；
- (c) 詢問規劃署所用的投影片會否讓公眾查閱，並建議署方在會前提供予委員參閱。

35. 曾興隆議員提出下列意見：

- (a) 規劃署未有就《粉嶺／上水分區計劃大綱草圖編號S/FSS/21》(下稱「草圖」)的修訂項目提供詳細資料；

- (b) 就安樂村的「工業」地帶的建築物高度限制由 25 米修訂為 65 米，擔心增幅過大，可能會影響附近住宅的景觀；
- (c) 雖然有關修訂或可增加區內的就業機會，但亦可能會影響社區配套設施的承受能力。

36. 劉其烽議員提出下列意見：

- (a) 粉嶺第 48 區的發展預期會對區內的交通系統造成壓力，加上沙頭角公路和聯和墟內行車路的容量已接近飽和，可能影響區內居民的生活質素；
- (b) 提高安樂村的「工業」地帶的建築物高度限制，或會影響附近居民的生活環境和聯和墟住宅的景觀；
- (c) 認同有關修訂可增加區內的就業機會，但有關部門須完善區內的交通配套設施，以免令區內的交通擠塞情況加劇。

37. 曾勁聰議員提出下列意見和建議：

- (a) 把粉嶺第 48 區的土地用途改劃作住宅發展，須配以足夠的社區配套設施，並指出近年在北區落成的公共房屋便普遍存在配套設施不足的問題；
- (b) 建議有關部門清楚列明該區會否設置社區配套設施，例如多層停車場、街市、社區會堂和購物設施等；
- (c) 就草圖《註釋》內為安樂村(規劃區第 25 及 26 區)加入豁免用作政府規定的公眾停車場的有關計算地積比率的條款，詢問上述修訂內容的具體意思。

38. 黃宏滔議員提出下列意見和建議：

- (a) 欣賞規劃署為北區提供更多住宅發展用地，認為切合

區內的未來發展；

- (b) 粉嶺第 48 區的交通配套設施不足，加上該區並非鄰近粉嶺市中心或港鐵粉嶺站，建議有關部門與房屋署協調，以完善該區的交通配套設施；
- (c) 規劃署應考慮作出修訂，以容許安樂村「工業」地帶作工商業發展，以及推行更多友善措施，鼓勵業主改善該區工廠大廈的環境。

39. 侯福達議員表示，規劃署應與有關部門協調，並諮詢受影響居民的意見，以免當局推行發展計劃時因遭到居民反對，致使工程延誤。

40. 劉容壽先生表示，有關發展計劃可增加區內住宅供應。他詢問房屋署會如何配合草圖的規劃，以及解決上述配套設施不足的問題。

41. 李國鳳議員支持草圖的修訂項目，但亦促請有關部門致力解決上述配套設施不足的問題。

42. 廖興洪議員提出下列意見、建議和提問：

- (a) 草圖的規劃應配合區內的發展，有關部門須完善交通配套設施，以免令區內的交通擠塞情況加劇；
- (b) 詢問有沒有道路由粉嶺第 48 區連接粉嶺公路往元朗方向，以減輕雞嶺迴旋處的交通負荷；
- (c) 規劃署應就草圖的內容多加諮詢受影響居民和粉嶺區鄉事委員會的意見。

43. 錢敏儀女士就委員的意見、建議和提問綜合回應如下：

- (a) 為安樂村(規劃區第 25 及 26 區)加入豁免用作政府規定的公眾停車場的有關計算地積比率的條款，意思是如政府要求發展商或業主提供公眾停車場，用作停車場

的樓面空間會被豁免用作計算地積比率；

- (b) 規劃署和相關部門考慮到區內交通配套設施的承受能力，故是次提出的修訂並無提高安樂村工業區的地積比率；
- (c) 署方參考《2014 年全港工業用地分區研究報告》後，認為有需要保留安樂村為「工業」地帶，以配合香港未來的工業發展；
- (d) 署方曾就安樂村工業區的地積比率徵詢其他部門的意見。現時進入工業區範圍的二個主要交通交匯處，即沙頭角公路龍躍頭段與馬適路交界處、沙頭角公路龍躍頭段與樂業路交界處，以及馬會道與樂業路交界處，交通負荷已接近飽和，故現階段不建議放寬整個工業區的地積比率。然而，為增加區內的就業機會，以及考慮到部分工業未必會大幅加重區內的交通負荷，有需要人士可向城市規劃委員會提交交通影響評估，並申請放寬地積比率限制；
- (e) 現時安樂村工業區主要用作貨倉和汽車維修場。為活化工業區和鼓勵新興工業進駐，署方會彈性處理各項改變土地用途或放寬地積比率限制等豁免申請，並作出謹慎考慮和評估，以確保有效運用土地資源；
- (f) 安樂村工業區內的行人路因以往的地積比率和建築物高度限制，路面較為狹窄，署方希望透過現時提出的修訂，改善區內的環境；
- (g) 是次修訂未有更改安樂村工業區的准許用途，因此零售活動並不屬該地帶的准許用途之一，故相信不會助長區內的水貨活動；
- (h) 就粉嶺第 48 區的發展，署方一直與發展局緊密聯繫，以妥善處理受影響居民的訴求。署方會繼續與有關的

鄉事委員會、地區人士和各村村長等保持溝通；

- (i) 就區內休憩設施不足的問題，署方會與康文署協調和研究，希望盡快展開相關工程，以配合該區的房屋發展；
- (j) 署方會積極與地政總署研究「鄉村式發展」地帶內的空置土地可否用作以短期租約形式運作的公眾停車場。

(溫和輝議員和高維基先生於此時離席。)

44. 黎倩君女士補充表示，房屋署理解粉嶺第 48 區與粉嶺市中心距離較遠，因此會參考委員提出的意見，以及諮詢地區人士和相關部門，以期為該區提供適當的社區配套設施。

45. 盧慧玲女士補充回應如下：

- (a) 房屋署曾就粉嶺第 48 區的住宅發展計劃進行一系列的可行性研究，其中的交通影響評估報告顯示，有關計劃不會對該區的交通負荷造成太大的負面影響。評估報告亦已審視該區的交通系統和服務需要，例如是否需要改善公共交通服務或有關設施等；
- (b) 因應上述交通影響評估報告的建議，署方將於粉嶺第 48 區設置迴車處，以便駕駛人士使用粉嶺支路至粉嶺公路往九龍方向；
- (c) 署方會與運輸署商討有關公共交通服務的配套設施，而有關服務班次等安排則須因應該區未來的交通和運輸情況再行擬定；
- (d) 路政署現正進行的吐露港公路／粉嶺公路擴闊工程，將於粉嶺公路(往九龍方向)設置巴士轉乘站，工程預計於 2019 年完成。屆時，粉嶺第 48 區的居民可使用近何家園的行人天橋到巴士轉乘站乘車，舒緩對

鐵路系統的壓力；

- (e) 土木工程拓展署已就粉嶺第 48 區的土地平整和基礎建設委任獨立的顧問公司，進行進一步的研究和設計。

46. 陳子達先生補充回應如下：

- (a) 現時的发展計劃將重置和改善大窩西支路，有關工程將擴闊其行車路和行人路，以及重置附近的公用設施，例如排水渠、污水渠、電線和煤氣管道等，確保為該區提供充足的配套設施，以及減少日後進行掘地維修的需要；
- (b) 根據路政署的資料，吐露港公路／粉嶺公路擴闊工程將分四期進行，現正進行的粉嶺公路段改善工程完成後，相信其容量可得到改善，以配合北區未來的發展；
- (c) 土木工程拓展署早前已就有關計劃聘請顧問公司，以進行全面和詳細的研究、設計和施工監督，並會與運輸署保持溝通，以完善區內的交通配套設施。

47. 溫達達議員詢問豁免用作政府規定的公眾停車場有關計算地積比率的條款，當中有否限制預留作非公眾的車輛泊位數量。此外，他詢問哪些部門負責監管可能會製造噪音或空氣污染的行業。

48. 彭振聲議員表示，規劃署現時就安樂村工業區的地積比率和建築物高度作出的修訂，雖可鼓勵發展商預留更多空間作行人路，但可能會令新落成建築物的樓面空間減少。他詢問署方事前有否就該等修訂諮詢香港新界北區廠商會。

49. 陳旭明議員表示，現時零售業亦不屬安樂村工業區的准許用途之一，因此規劃署須考慮草圖的修訂如何避免間接助長水貨活動。

50. 劉國勳議員提出下列意見：

- (a) 由於安樂村工業區的地積比率維持不變，預期對區內大廈的總樓面面積不會帶來太大改動，相信草圖的修訂與區內的水貨活動沒有直接關係；
- (b) 認同規劃署應諮詢香港新界北區廠商會，並考慮提高安樂村工業區的地積比率，以鼓勵發展商或業主重建區內的工廠大廈；
- (c) 除粉嶺第 48 區的發展計劃外，皇后山發展計劃亦會增加北區的住宅供應，故有關部門應透過改善區內的交通系統和提高安樂村工業區的地積比率，增加區內的就業機會，配合整個北區的發展；
- (d) 規劃署將何家園的「工業」地帶改劃為其他用途，但卻未有將區內其他地方改劃作「工業」用途，減少了區內「工業」地帶的面積。

51. 錢敏儀女士就委員的意見和提問綜合回應如下：

- (a) 運輸署會因應個別地盤的情況，釐定可獲豁免計算地積比率的公眾停車場泊位數量，而工業大廈內非公眾停車泊位的樓面空間須包括在地積比率的計算內；
- (b) 規劃署希望透過為安樂村(規劃區第 25 及 26 區)加入豁免用作政府規定的公眾停車場的有關計算地積比率的條款，為區內提供足夠的工業樓面面積，同時不影響地區的交通負荷；
- (c) 署方會彈性處理安樂村工業區的地積比率豁免申請，並會和相關部門適時探討放寬有關限制的可行性。

52. 尤建中先生補充回應如下：

- (a) 就溫和達議員的提問，草圖的《註釋》有訂明「工業」地帶內獲准的土地用途，但個別工業亦須視乎運作情況而向有關部門申請相關牌照；
- (b) 零售業並非安樂村工業區的核准用途之一，在該區進行零售活動可能違反了《城市規劃條例》和土地租契的規定。北區民政事務處(下稱「民政處」)將於會後與相關部門跟進有關事宜；
- (c) 就陳旭明議員的提問，規劃署所用的投影片會包括在是次會議的會議記錄內。

北區民政
事務處

53. 錢敏儀女士補充表示，歡迎委員就草圖的內容隨時聯絡規劃署。

54. 主席表示，委員普遍支持粉嶺第 48 區的發展計劃，但均關注該區社區配套設施不足的問題。他希望署方聆聽委員就草圖提出的意見，並作出適當規劃。有關發展計劃預期會對和合石村、和興村和何家園的居民有所影響，希望署方和相關部門可作出適當的賠償安置安排。

55. 主席總結表示，委員會原則上支持有關《粉嶺／上水分區計劃大綱草圖編號 S/FSS/21》的修訂，並希望有關部門訂定詳細的發展計劃後，再徵詢委員會的意見。

第 3 項——北區空氣質素監測站初步選址建議簡介 (委員會文件第 7/2016 號)

56. 主席歡迎環境保護署署理高級環境保護主任(空氣科學)蔡敏儀博士列席會議。

57. 蔡敏儀博士利用投影片介紹委員會文件第 7/2016 號。有關投影片載於附件三。

粉嶺／上水主要社區設施

設施種類	《香港規劃標準與準則》的標準	按標準要求 (基於計劃人口)	供應		剩餘/ 短缺 (已計劃的供應)
			現有的	已計劃的	
地區休憩用地	每100,000 人 10 公頃	29.03 公頃	19.48 公頃	30.15 公頃	+ 1.12 公頃
鄰舍休憩用地	每100,000 人 10 公頃	29.03 公頃	49.15 公頃	59.36 公頃	+ 30.33 公頃
中學	每40 名12-17 歲青少年設一間 全日制學校課室	347.80 課室	574 課室	574 課室	+ 226.20 課室
小學	每25.5 名 6-11 歲兒童設 一間全日制學校 課室	548.90 課室	583 課室	668 課室	+ 119.1 課室
幼稚園及幼兒 班	每1,000 名 3至6歲以下幼童 設26 個課室	159.54 課室	221 課室	234 課室	+ 74.46 課室
警區警署	每200,000 - 500,000 人設 一間	0.61	0	0	- 0.61
分區警署	每100,000 - 200,000 人設 一間	1.51	1	1	- 0.51
醫院	每1,000 人設 5.5張病牀	1,664.18	733	1,233	- 431.18*
普通科診療所 ／ 健康中心	每100,000 人 設一間	3.03	2	3	- 0.03
裁判法院 (8個 法庭)	每660,000 人 設一間	0.46	1	1	+ 0.54
綜合青少年服 務中心	每12,000 名屬 於6 至24 歲年 齡組別的兒童／ 青年設一間	3.89	7	7	+ 3.11

設施種類	《香港規劃標準與準則》的標準	按標準要求 (基於計劃人口)	供應		剩餘/ 短缺 (已計劃的供應)
			現有的	已計劃的	
綜合家庭服務中心	每100,000 至 150,000 人設一間	1.94	3	3	+ 1.06
圖書館	每200,000 人應設一間分區圖書館	1.51	3	3	+ 1.49
體育中心	每50,000 至 65,000 人一個	4.47	5	5	+ 0.53
運動場／運動場館	每200,000 至 250,000 人一個	1.16	1	1	- 0.16
遊泳池場館-標準池	每287,000 人一個場館	1.01	1	1	- 0.01

* 醫院病床是根據較廣闊範圍去評估供求的。在分區計劃大綱圖的範圍內如有短缺情況，可以由附近地區的設施補充。在古洞北已計劃興建一間醫院。

Table 5.1: Schedule of Uses for “OU” Zone

OTHER SPECIFIED USES

For “Automobile Dealership Centre” only

Column 1 Uses always permitted	Column 2 Uses that may be permitted with or without conditions on application to the Town Planning Board
Eating Place (Canteen only) Office Public Vehicle Park (excluding container vehicle) Shop and Services Training Centre Utility Installation for Private Project Vehicle Repair Workshop Warehouse (excluding Dangerous Goods Godown)	Eating Place (not elsewhere specified) Non-polluting Industrial Use (not elsewhere specified) Open Storage

Planning Intention

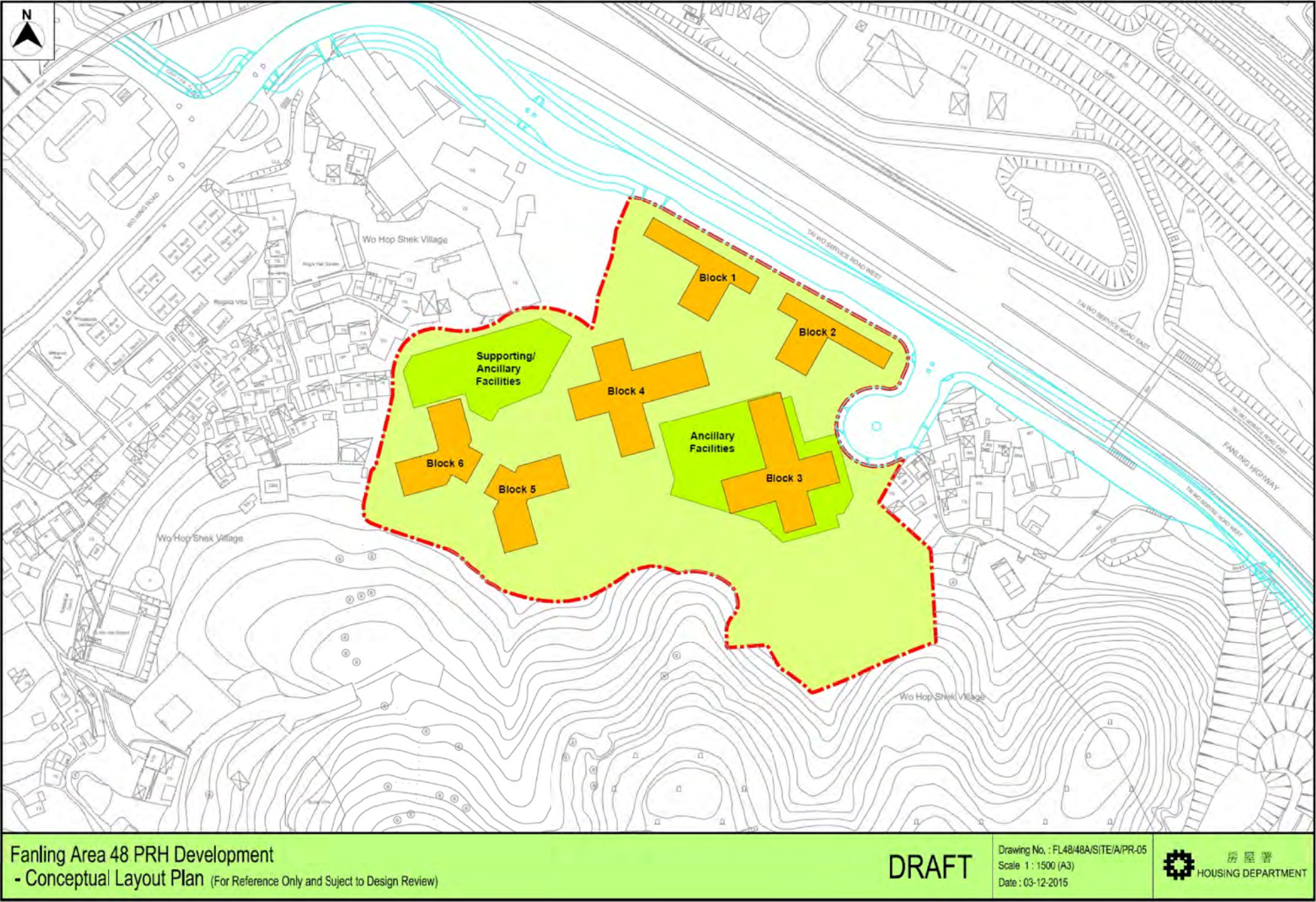
This zone is intended primarily for automobile dealership centre use.

Remarks

- (a) No new development, or addition, alternation and/or modification to or redevelopment of an existing building shall result in a total development and/or redevelopment in excess of a maximum plot ratio of 5.0, and a maximum building height of 50 metres (excluding basements) or the plot ratio and the height of the existing building, whichever is the greater.
- (b) In determining the maximum plot ratio for the purposes of paragraph (a) above, any floor space that is constructed or intended for use solely as car park, loading/unloading bay, plant room and caretaker's office, provided such uses and facilities are ancillary and directly related to the development or redevelopment, may be disregarded.
- (c) Where the permitted plot ratio as defined in Building (Planning) Regulations is permitted to be exceeded in circumstances as set out in Regulation 22(1) or (2) of the said Regulations, the plot ratio of the building on land to which paragraph (a) or (b) applies may be increased by the additional plot ratio by which the permitted plot ratio is permitted to be exceeded under and in accordance with the said Regulation 22(1) or (2), notwithstanding that the relevant maximum plot ratio specified in paragraphs (a) and (b) above may thereby be exceeded.
- (d) Based on the individual merits of a development or redevelopment proposal, minor relaxation of the plot ratio/building height restrictions stated in paragraph (a) above may be considered by the Town Planning Board on application under section 16 of the Town Planning Ordinance.



NOTES : DO NOT SCALE DRAWING.		
REVISION		
NO.	DATE	DESCRIPTION
ARCHITECT		
STUDIO R&A		
18/F Xiu Hua Commercial Building 211-213 Jaffe Road Wan Chai HK Tel: 3583-2000 Fax: 8143-1130 Email: mail@studiorca.com		
STUDIO RAYMOND CHAU ARCHITECTURE LIMITED		
PROJECT NAME		
REPRESENTATION TO AMENDMENT ITEM A OF THE DRAFT FANLING/SHEUNG SHUI OUTLINE ZONING PLAN No. S/FSS/21 AT VARIOUS LOTS in D.D. 51 & ADJOINING LAND, AREA 48, FANLING		
DRAWING TITLE		
MASTER LAYOUT PLAN		
DRAWN BY RZ		CHECKED BY RC
SCALE 1:1000		DATE 14.03.2016
JOB NO. 1605		DRAWING NO. A-001



HOUSING DEPARTMENT'S SCHEME



R4'S PROPOSED SCHEME

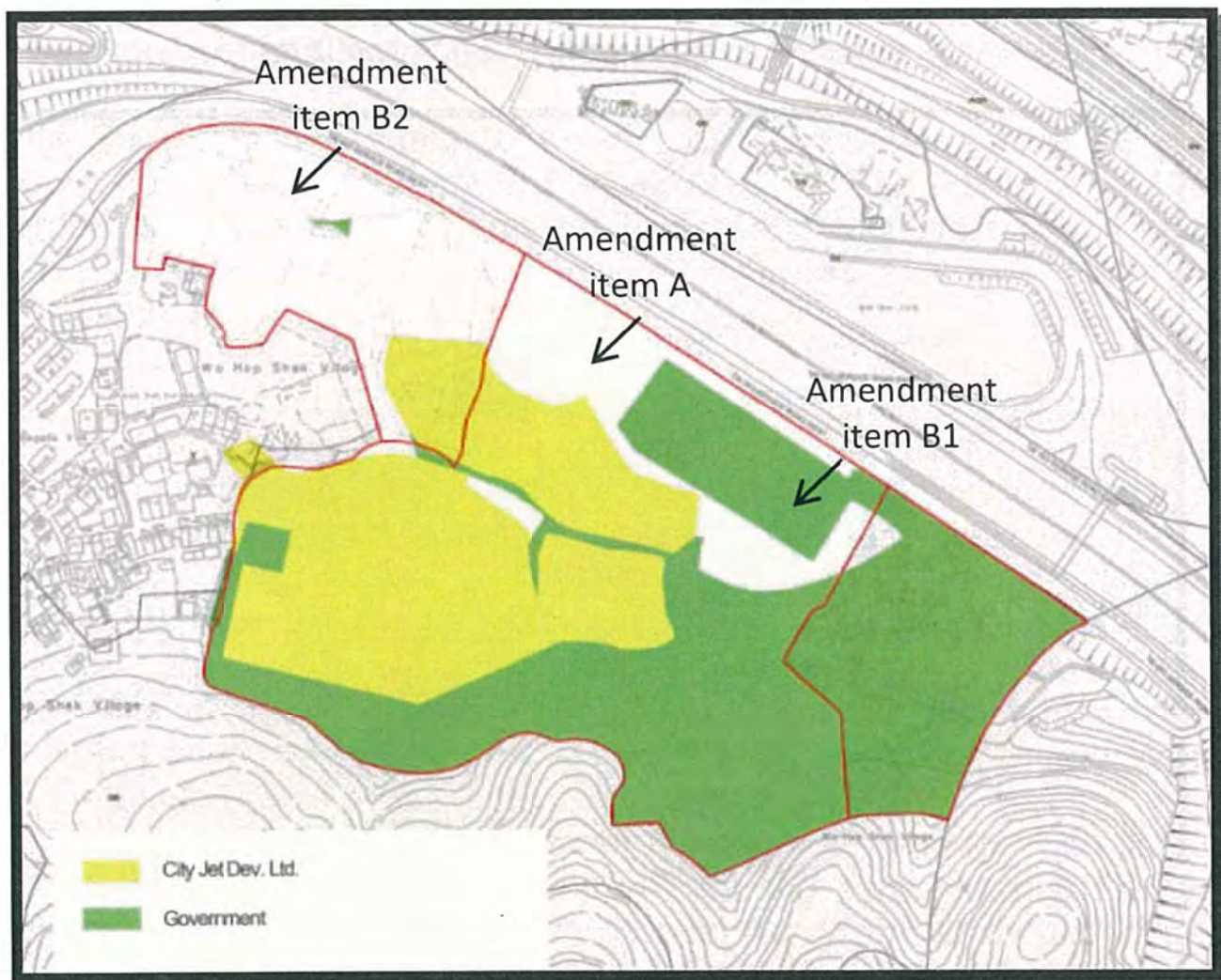
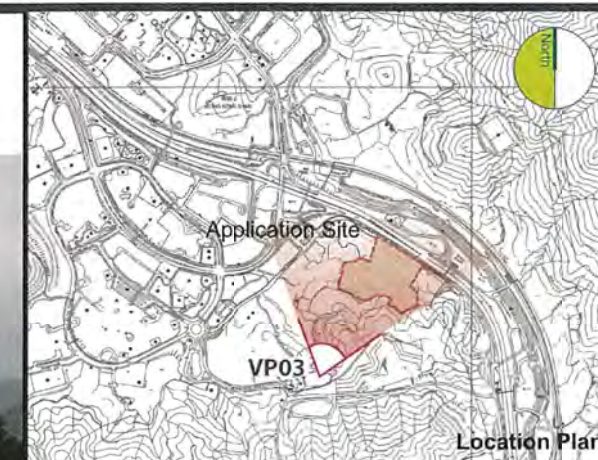
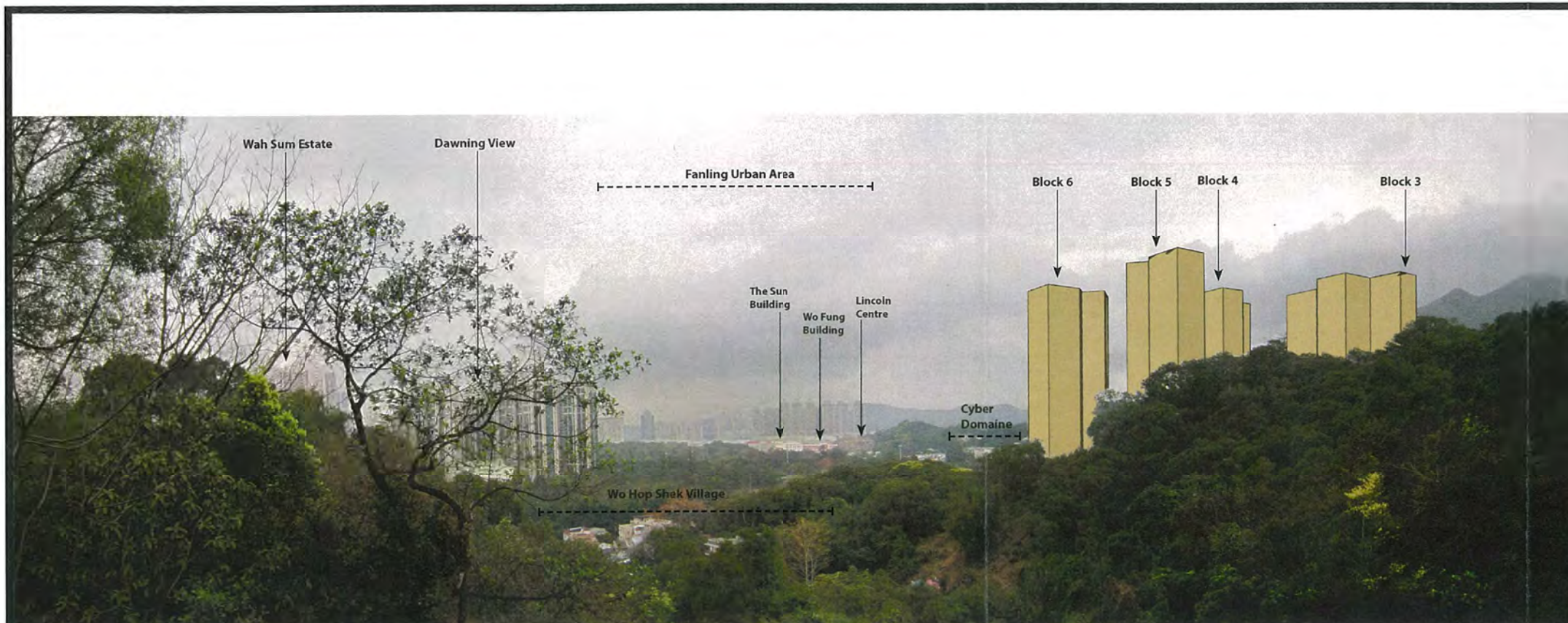
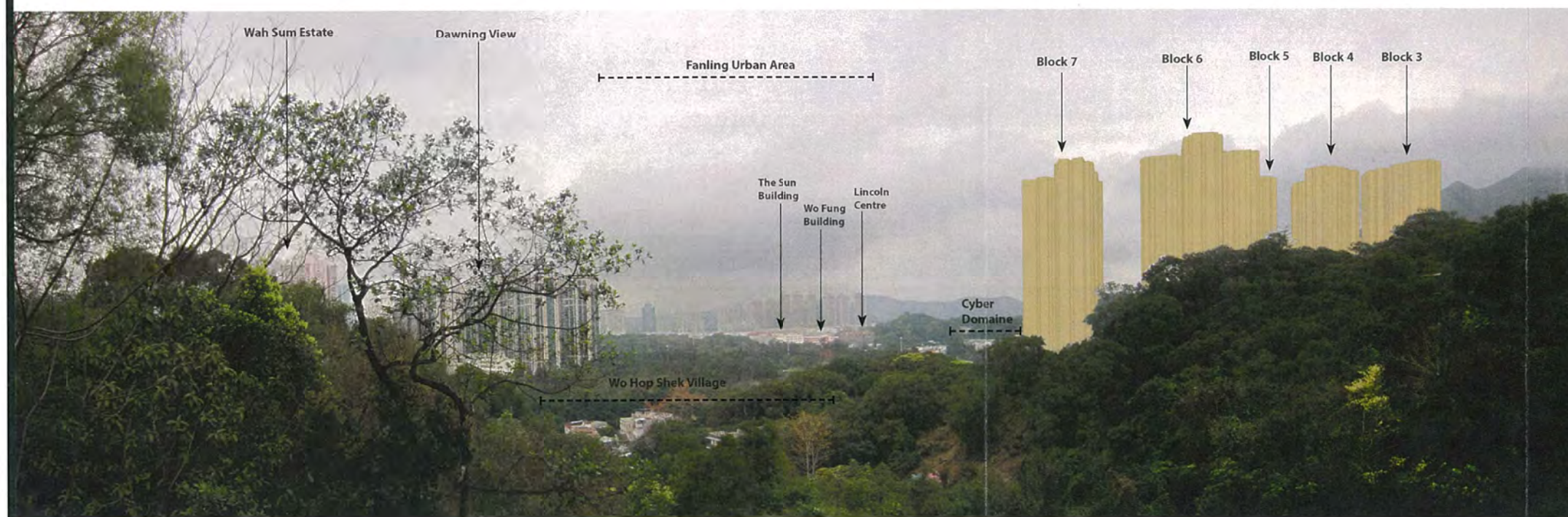


Figure 1. The Representor's land holdings in the land area affected by Amendment Items A and B2.



Vantage Point 03: View from Wo Hop Shek Crematorium (Base Scheme)



Vantage Point 03: View from Wo Hop Shek Crematorium (Proposed Scheme)

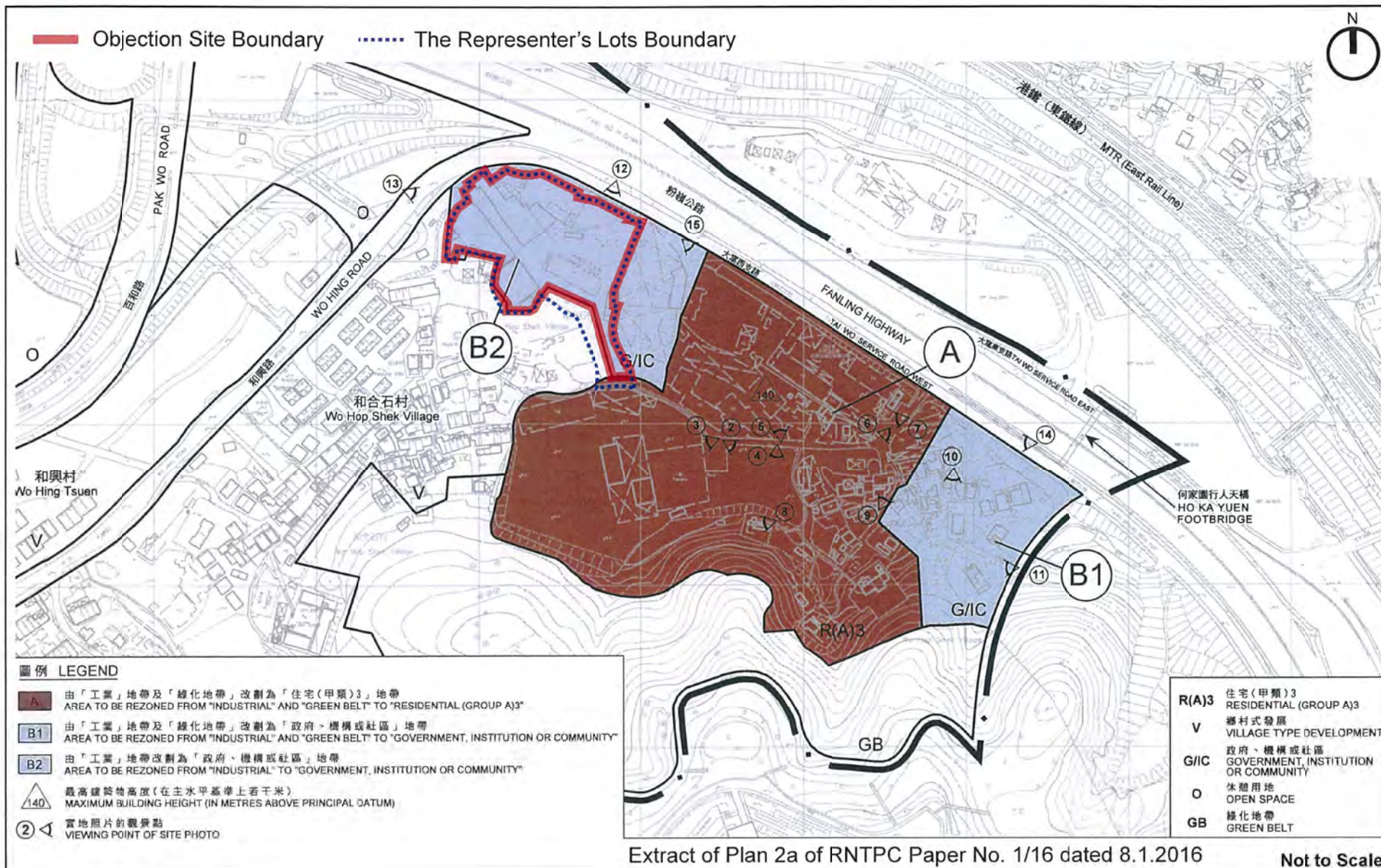
FIGURE TITLE Representation to Amendment Item A of the Draft Fanling / Sheung Shui Outline Zoning Plan No.S/FSS/21 at Various Lots in D.D. 51 and Adjoining Government Land, Area 48, Fanling
Visual Appraisal: Photomontages

SCALE	N.T.S.	DATE	Mar 2016
CHECKED	CIF	DRAWN	RW
FIGURE NO.	Figure 5.0		
		REV	



Scenic Landscape Studio Limited
LANDSCAPE ARCHITECTURE, LANDSCAPE PLANNING & ASSESSMENT

Room 20C4, CentreMark, 299 Queens Road Central, Sheung Wan, Hong Kong
Telephone: 2468 3422
Facsimile: 3016 1422
Website: scenic@studioscenic.com



Plan B: Amendment B2

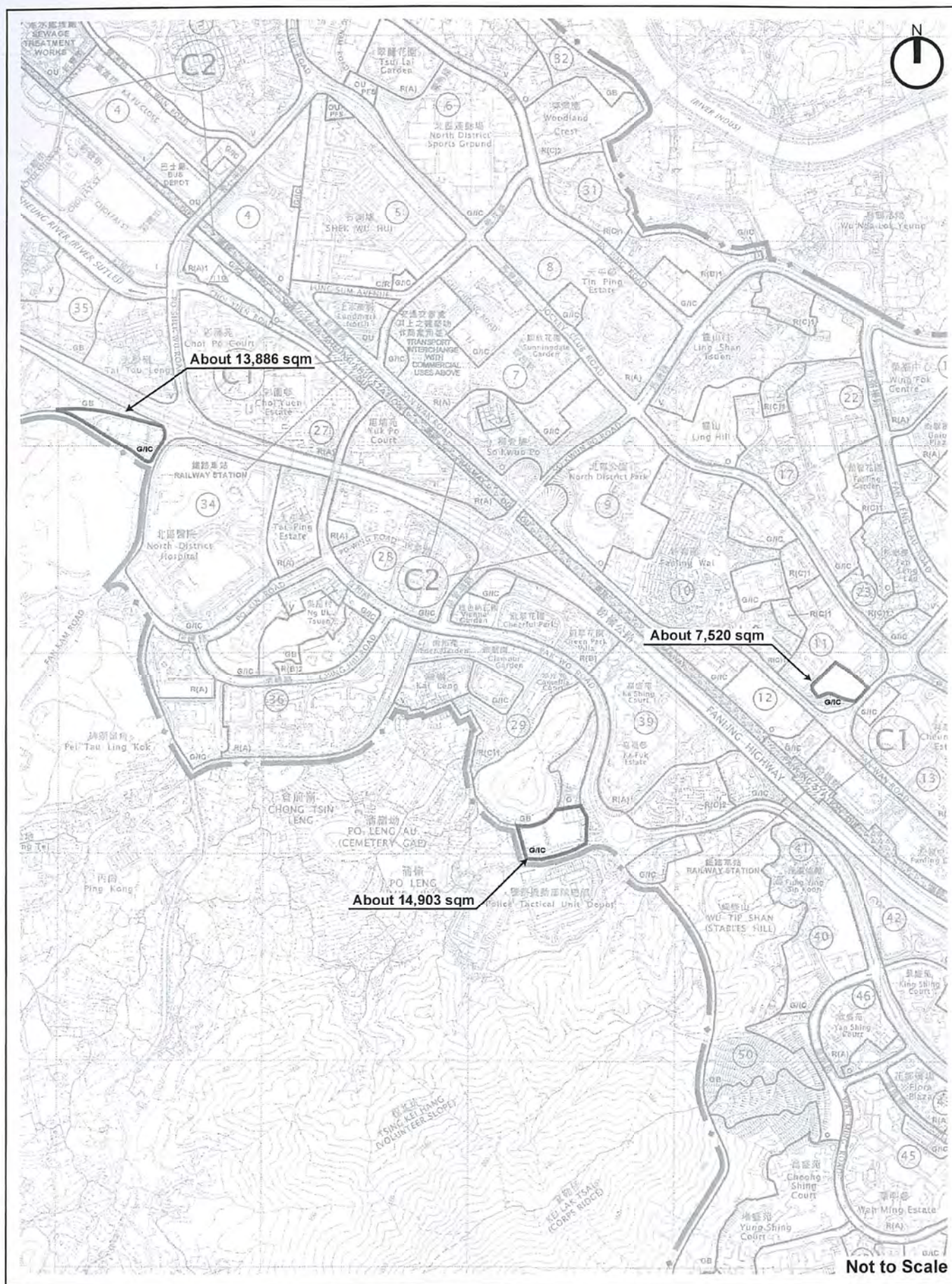
參考編號
REFERENCE No. R/S/FSS/21-3 TO 9

繪圖 DRAWING H-R4a

(來源
Source : TPB/R/S/FSS/21-4)







Plan Y: Alternative School Sites in Fanling

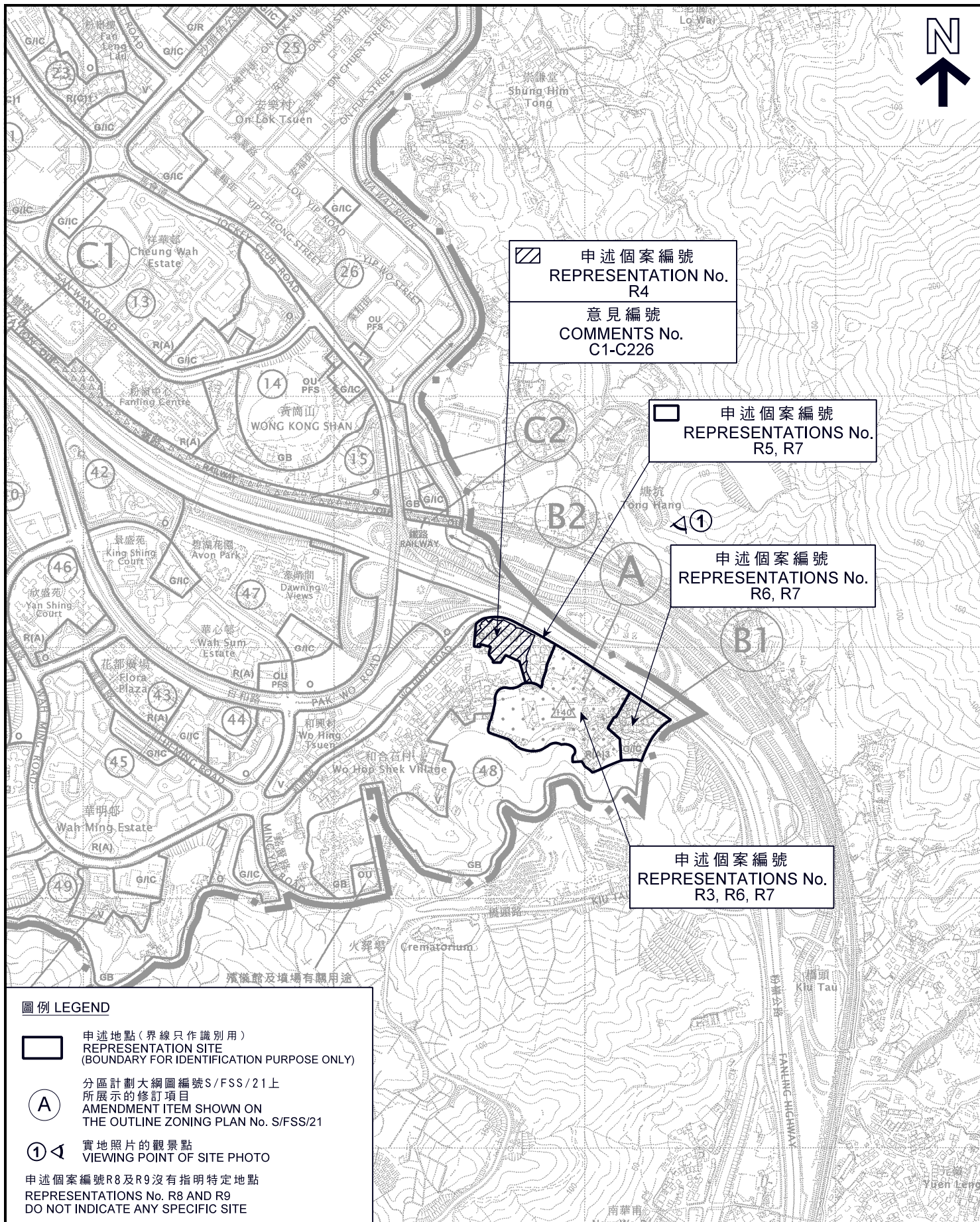
參考編號
REFERENCE No. R/S/FSS/21-3 TO 9

繪圖 DRAWING H-R4d

來源
(Source : TPB/R/S/FSS/21-4)



(來源 : TPB/R/S/FSS/21-4)



圖例 LEGEND

-  申述地點(界線只作識別用)
REPRESENTATION SITE
(BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY)
-  分區計劃大綱圖編號S/FSS/21上
所展示的修訂項目
AMENDMENT ITEM SHOWN ON
THE OUTLINE ZONING PLAN No. S/FSS/21
-  實地照片的觀景點
VIEWING POINT OF SITE PHOTO
- 申述個案編號R8及R9沒有指明特定地點
REPRESENTATIONS No. R8 AND R9
DO NOT INDICATE ANY SPECIFIC SITE

位置圖 LOCATION PLAN

就粉嶺/上水分區計劃大綱草圖編號S/FSS/21
提出的申述個案編號R3至R9及意見編號C1至C226作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R3 TO R9
AND COMMENTS No. C1 TO C226
TO DRAFT FANLING / SHEUNG SHUI
OUTLINE ZONING PLAN No. S/FSS/21

米 100 0 100 200 300 400 500 米
METRES SCALE 1: 10 000 比例尺

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/FSS/21-3 TO 9

圖 PLAN
H-1

本摘要圖於2016年8月3日擬備，
所根據的資料為於2016年1月29日展示的分區計劃大綱圖編號S/FSS/21
EXTRACT PLAN PREPARED ON 3.8.2016
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN
No. S/FSS/21 EXHIBITED ON 29.1.2016

申述個案編號
REPRESENTATION No.
R4

意見編號
COMMENTS No.
C1-C226

申述個案編號
REPRESENTATIONS No.
R5, R7

申述個案編號
REPRESENTATIONS No.
R6, R7

申述個案編號
REPRESENTATIONS No.
R3, R6, R7

圖例 LEGEND

- A** 由「工業」地帶及「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)3」地帶
AREA TO BE REZONED FROM "INDUSTRIAL" AND "GREEN BELT" TO "RESIDENTIAL (GROUP A)3"
- B1** 由「工業」地帶及「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶
AREA TO BE REZONED FROM "INDUSTRIAL" AND "GREEN BELT" TO "GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY"
- B2** 由「工業」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶
AREA TO BE REZONED FROM "INDUSTRIAL" TO "GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY"
- 140** 最高建築物高度(在主水平基準上若干米)
MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)
- 2** 實地照片的觀景點
VIEWING POINT OF SITE PHOTO
- 申述個案編號R8及R9沒有指明特定地點
REPRESENTATIONS No. R8 AND R9 DO NOT INDICATE ANY SPECIFIC SITE

- R(A)3** 住宅(甲類)3
RESIDENTIAL (GROUP A)3
- V** 鄉村式發展
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT
- G/I/C** 政府、機構或社區
GOVERNMENT, INSTITUTION
OR COMMUNITY
- O** 休憩用地
OPEN SPACE
- GB** 綠化地帶
GREEN BELT

平面圖 SITE PLAN

就粉嶺/上水分區計劃大綱草圖編號S/FSS/21
提出的申述個案編號R3至R9及意見編號C1至C226作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R3 TO R9
AND COMMENTS No. C1 TO C226
TO DRAFT FANLING / SHEUNG SHUI
OUTLINE ZONING PLAN No. S/FSS/21

SCALE 1 : 3 000 比例尺

米 METRES 50 0 50 100 米 METRES

本摘要圖於2016年8月4日擬備，
所根據的資料為測量圖編號
3-SW-13C、13D、18A和18B
EXTRACT PLAN PREPARED ON 4.8.2016
BASED ON SURVEY SHEETS Nos.
3-SW-13C, 13D, 18A AND 18B

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT

參考編號
REFERENCE No.
R/S/FSS/21-3 TO 9

圖 PLAN
H-2



申述個案編號
REPRESENTATION No.
R4

意見編號
COMMENTS No.
C1-C226

申述個案編號
REPRESENTATIONS No.
R5, R7

申述個案編號
REPRESENTATIONS No.
R6, R7

申述個案編號
REPRESENTATIONS No.
R3, R6, R7

圖例 LEGEND

- A** 由「工業」地帶及「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)3」地帶
AREA TO BE REZONED FROM "INDUSTRIAL" AND "GREEN BELT" TO "RESIDENTIAL (GROUP A)3"
- B1** 由「工業」地帶及「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶
AREA TO BE REZONED FROM "INDUSTRIAL" AND "GREEN BELT" TO "GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY"
- B2** 由「工業」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶
AREA TO BE REZONED FROM "INDUSTRIAL" TO "GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY"

申述個案編號R8及R9沒有指明特定地點
REPRESENTATIONS No. R8 AND R9 DO NOT INDICATE ANY SPECIFIC SITE

- R(A)3** 住宅(甲類)3
RESIDENTIAL (GROUP A)3
- V** 鄉村式發展
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT
- G/I/C** 政府、機構或社區
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY
- O** 休憩用地
OPEN SPACE
- GB** 綠化地帶
GREEN BELT

航攝照片 AERIAL PHOTO

就粉嶺/上水分區計劃大綱草圖編號S/FSS/21
提出的申述個案編號R3至R9及意見編號C1至C226作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R3 TO R9
AND COMMENTS No. C1 TO C226
TO DRAFT FANLING / SHEUNG SHUI
OUTLINE ZONING PLAN No. S/FSS/21

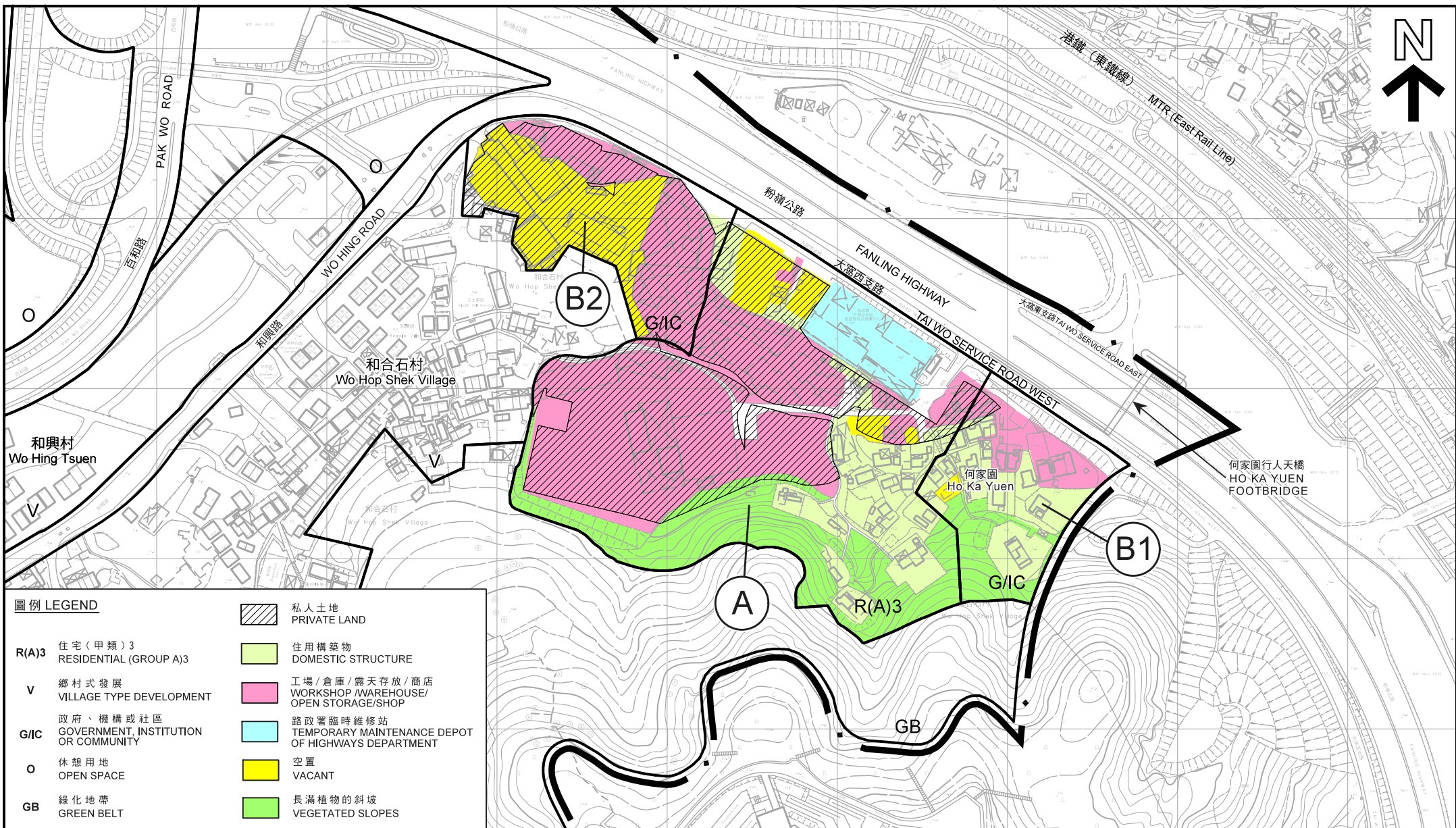
本摘要圖於2016年8月4日擬備，
所根據的資料為地政總署
於2015年8月19日拍得的航攝照片
編號CW116819
EXTRACT PLAN PREPARED ON 4.8.2016
BASED ON AERIAL PHOTO No. CW116819
TAKEN ON 19.8.2015 BY
LANDS DEPARTMENT

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/FSS/21-3 TO 9

圖 PLAN
H-3



本摘要圖於2016年8月31日擬備，
所根據的資料為測量圖編號
3-SW-13C、13D、18A和18B
EXTRACT PLAN PREPARED ON 31.8.2016
BASED ON SURVEY SHEETS Nos.
3-SW-13C, 13D, 18A AND 18B

註釋 Note:
(1) 2015年1月19及2015年1月22日勘測的土地用途
Land uses shown on this plan are in accordance with the land use survey
conducted by the Planning Department on 19.1.2015 and 22.1.2015

平面圖 SITE PLAN
現時的土地用途及土地類別
CURRENT LAND USES AND LAND STATUS
在粉嶺/上水分區計劃大綱核准圖編號S/FSS/20
作出的擬議修訂項目A、B1及B2
PROPOSED AMENDMENT ITEMS A, B1 AND B2
TO THE APPROVED FANLING / SHEUNG SHUI
OUTLINE ZONING PLAN No. S/FSS/20
SCALE 1:3 000 比例尺

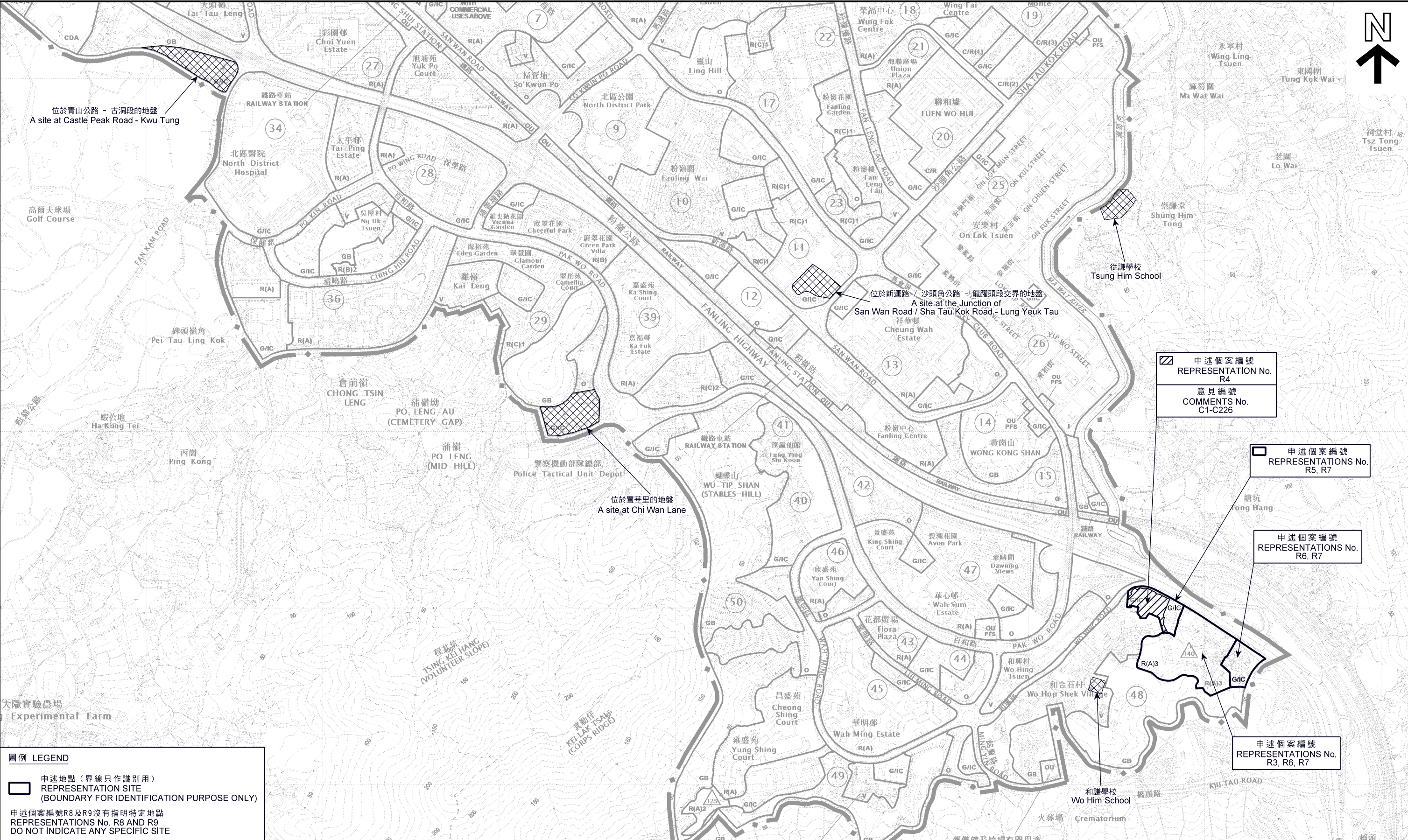
米 50 0 50 100 米
METRES

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/FSS/21-3 TO 9

圖 PLAN
H-4



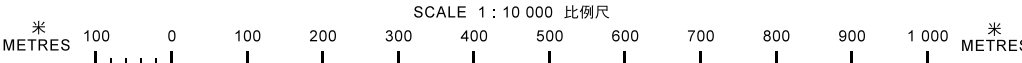
圖例 LEGEND

申述地點（界線只作識別用）
REPRESENTATION SITE
(BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY)

申述個案編號R8及R9沒有指明特定地點
REPRESENTATIONS No. R8 AND R9
DO NOT INDICATE ANY SPECIFIC SITE

位置圖 LOCATION PLAN

R4建議的替代學校地盤及空置學校地盤
ALTERNATIVE SCHOOL SITES AND
VACANT SCHOOL SITES PROPOSED BY R4



規劃署
PLANNING DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/FSS/21-3 TO 9

圖 PLAN
H - 5



界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

實地照片 SITE PHOTO

就粉嶺/上水分區計劃大綱草圖編號S/FSS/21
提出的申述個案編號R3至R9及意見編號C1至C226作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R3 TO R9
AND COMMENTS No. C1 TO C226
TO DRAFT FANLING / SHEUNG SHUI
OUTLINE ZONING PLAN No. S/FSS/21

本圖於2016年8月31日擬備，所根據
的資料為攝於2016年8月4日
的實地照片

PLAN PREPARED ON 31.8.2016 BASED ON
SITE PHOTOS TAKEN ON 4.8.2016

規 劃 署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/FSS/21-3 TO 9

圖 PLAN
H-6a



實地照片 SITE PHOTO

本圖於2016年8月31日擬備，所根據的資料為攝於2016年8月1日的實地照片
PLAN PREPARED ON 31.8.2016 BASED ON
SITE PHOTOS TAKEN ON 1.8.2016

就粉嶺／上水分區計劃大綱草圖編號S/FSS/21
提出的申述個案編號R3至R9及意見編號C1至C226作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R3 TO R9
AND COMMENTS No. C1 TO C226
TO DRAFT FANLING / SHEUNG SHUI
OUTLINE ZONING PLAN No. S/FSS/21

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/FSS/21-3 TO 9

圖 PLAN
H-6b



實地照片 SITE PHOTO

本圖於2016年8月31日擬備，所根據的資料為攝於2016年8月1日的實地照片
PLAN PREPARED ON 31.8.2016 BASED ON
SITE PHOTOS TAKEN ON 1.8.2016

就粉嶺／上水分區計劃大綱草圖編號S/FSS/21
提出的申述個案編號R3至R9及意見編號C1至C226作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R3 TO R9
AND COMMENTS No. C1 TO C226
TO DRAFT FANLING / SHEUNG SHUI
OUTLINE ZONING PLAN No. S/FSS/21

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/FSS/21-3 TO 9

圖 PLAN
H-6c



實地照片 SITE PHOTO

本圖於2016年8月31日擬備，所根據的資料為攝於2016年8月1日的實地照片
PLAN PREPARED ON 31.8.2016 BASED ON
SITE PHOTOS TAKEN ON 1.8.2016

就粉嶺／上水分區計劃大綱草圖編號S/FSS/21
提出的申述個案編號R3至R9及意見編號C1至C226作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R3 TO R9
AND COMMENTS No. C1 TO C226
TO DRAFT FANLING / SHEUNG SHUI
OUTLINE ZONING PLAN No. S/FSS/21

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/FSS/21-3 TO 9

圖 PLAN
H-6d



界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

實地照片 SITE PHOTO

本圖於2016年8月31日擬備，所根據的資料為攝於2016年8月1日的實地照片
PLAN PREPARED ON 31.8.2016 BASED ON SITE PHOTOS TAKEN ON 1.8.2016

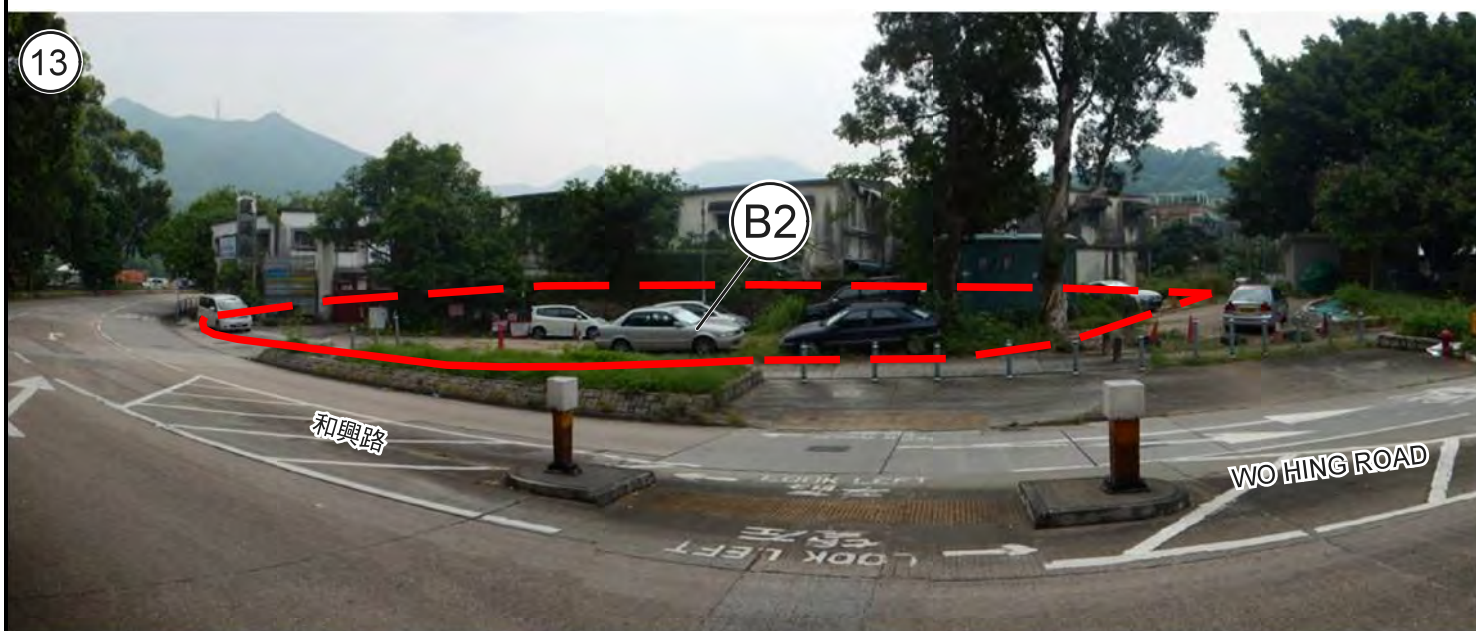
就粉嶺／上水分區計劃大綱草圖編號S/FSS/21
提出的申述個案編號R3至R9及意見編號C1至C226作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R3 TO R9
AND COMMENTS No. C1 TO C226
TO DRAFT FANLING / SHEUNG SHUI
OUTLINE ZONING PLAN No. S/FSS/21

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/FSS/21-3 TO 9

圖 PLAN
H-6e



界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

實地照片 SITE PHOTO

本圖於2016年8月31日擬備，所根據的資料為攝於2016年8月1日的實地照片
PLAN PREPARED ON 31.8.2016 BASED ON SITE PHOTOS TAKEN ON 1.8.2016

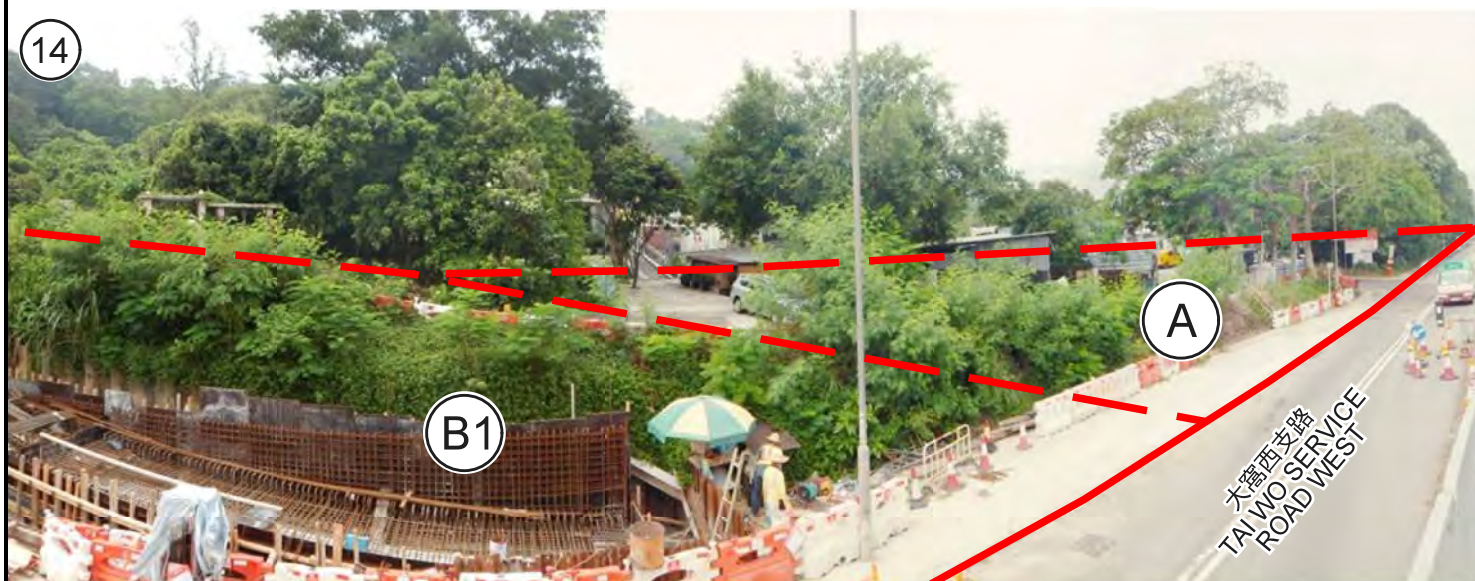
就粉嶺／上水分區計劃大綱草圖編號S/FSS/21
提出的申述個案編號R3至R9及意見編號C1至C226作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R3 TO R9
AND COMMENTS No. C1 TO C226
TO DRAFT FANLING / SHEUNG SHUI
OUTLINE ZONING PLAN No. S/FSS/21

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/FSS/21-3 TO 9

圖 PLAN
H-6f



界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

實地照片 SITE PHOTO

本圖於2016年8月31日擬備，所根據的資料為攝於2016年8月1日的實地照片
PLAN PREPARED ON 31.8.2016 BASED ON SITE PHOTOS TAKEN ON 1.8.2016

就粉嶺／上水分區計劃大綱草圖編號S/FSS/21
提出的申述個案編號R3至R9及意見編號C1至C226作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R3 TO R9
AND COMMENTS No. C1 TO C226
TO DRAFT FANLING / SHEUNG SHUI
OUTLINE ZONING PLAN No. S/FSS/21

規 劃 署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/FSS/21-3 TO 9

圖 PLAN
H-6g