

粉嶺、上水及元朗東區

[粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士、高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東羅玉鈴女士、麥榮業先生及杜元鈞先生，以及城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃熙麗女士此時獲邀到席上。]

議程項目 30

[公開會議]

擬修訂《石崗分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-SK/9》
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 11/25 號)

簡介和提問部分

59. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東羅玉鈴女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介對《石崗分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-SK/9》(下稱「分區計劃大綱圖」)作出擬議修訂的背景、技術考慮因素、已進行的諮詢及政府部門的意見。修訂項目 A 旨在落實小組委員會於二零二五年三月十四日同意的一宗第 12A 條申請(編號 Y/YL-SK/1)的決定，以便把申請地點由「住宅(丁類)」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶，同時落實規劃署的建議，一次過把有關「住宅(丁類)」地帶的餘下部分改劃為「住宅(丙類)」地帶，最高地積比率為 0.8 倍，最高建築物高度為 6 層及主水平基準上 45 米。有關「住宅(丁類)」地帶包括位於錦上路以南和黎屋村以西的地方(下稱「該範圍」)。分區計劃大綱圖的《註釋》亦因應對圖則所作的修訂而修訂，務求與最新的《法定圖則註釋總表》一致，以及加入技術修訂。

60. 規劃署的代表簡介完畢，主席遂邀請委員提問。

61. 兩名委員詢問該範圍的用地水平為何，以及把擬議建築物高度限制訂為 6 層及主水平基準上 45 米的理據何在。粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士回應時表示，根據第 12A 條申請，申請地點的擬議地盤平整水平由主水平基準上 24 米至主水平基準上 26 米不等，而該範圍內餘下土地的現有用地水平則約為主水平基準上 22 米至主水平基準上 24 米。根據該分區計劃大綱圖，低層住宅區的建築物高度限制通常以樓層數目訂明。考慮到周邊低層民居／村落的現有建築物高度輪廓(即普遍為 3 層高)，以及該範圍的石崗機場高度限制為主水平基準上 69 米，採用訂明樓層數目及主水平基準以上高度的雙重建築物高度限制，是確保與周邊地區在視覺上協調的適當做法。

62. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士在回應一名委員的詢問時表示，區內有水浸記錄。由於周邊地區主要為低層民居／村落，預期不會進行大規模的地盤平整工程。該範圍的準發展商可在詳細設計階段採用適當的地盤平整水平，以切合其發展需要。雖然第 12A 條申請的初步發展計劃建議把地盤平整水平訂為主水平基準上 26 米，較現有用地水平為高，但預期不會對排水造成負面影響，因該範圍日後的發展須符合相關排水要求及規例。

63. 主席扼要重述，對分區計劃大綱圖作出的擬議修訂，主要為落實小組委員會同意一宗第 12A 條申請的決定，以及按委員所建議，檢視把整個「住宅(丁類)」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶的可行性，而該建議是基於第 12A 條申請地點的形狀不規則。

64. 委員普遍支持擬議修訂。一名委員認為，6 層及主水平基準上 45 米的建築物高度限制屬合理，因其符合第 12A 條申請的初步發展計劃，該計劃假設層與層之間的高度通常約為 3 米。主席指出，地盤平整水平可在詳細設計階段因應各項設計方面的考慮因素而調整，而擬議的「住宅(丙類)」地帶訂有略為放寬建築物高度限制的條文，為有關調整提供彈性。

65. 經商議後，小組委員會決定：

- 「(a) 同意對《石崗分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-SK/9》作出的擬議修訂，並同意載於文件附件 II 的《石崗分區計劃大綱草圖編號 S/YL-SK/9A》(展示時將重新編號為 S/YL-SK/10)及其載於文件附件 III 的《註釋》適宜根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示；以及
- (b) 採納載於文件附件 IV 的《石崗分區計劃大綱草圖編號 S/YL-SK/9A》(展示時將重新編號為 S/YL-SK/10)的經修訂《說明書》，以說明城市規劃委員會(下稱「城規會」)就該分區計劃大綱圖上各土地用途地帶所訂的規劃意向和目的，而經修訂的《說明書》會連同該分區計劃大綱圖一併公布。」

66. 委員備悉，按照一般做法，在根據條例公布分區計劃大綱草圖前，城規會秘書處會詳細檢視草圖，包括《註釋》和《說明書》，如有需要，會作微調，若有重大修訂，會提交城規會考慮。