

城市規劃委員會

城市規劃委員會文件第 10964 號

供城市規劃委員會於 2024 年 3 月 22 日考慮

《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/37》

考慮申述編號 TPB/R/S/ST/37-R1 至 R43

《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/37》
考慮申述編號 TPB/R/S/ST/37-R1 至 R43

申述事項	申述人 (編號 TPB/R/S/ST/37-)
<u>就圖則作出的修訂</u> <u>項目 A(圖 H-1a)</u> 把位於黃竹洋街與桂地新村路交界處的一幅用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)8」地帶，並訂明建築物高度限制為主水平基準以上 240 米。 <u>項目 B(圖 H-1a)</u> 把位於山尾街東北面的一幅用地由「工業」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，並訂明建築物高度限制為主水平基準以上 140 米。 <u>項目 C1(圖 H-1b)</u> 把位於安心街以北的一幅用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「商業(1)」地帶，並訂明地積比率限制為 9.5 倍及建築物高度限制為主水平基準以上 130 米。 <u>項目 C2(圖 H-1b)</u> 把位於安心街以南的一幅用地由「休憩用地」地帶改劃為「商業(1)」地帶，並訂明地積比率限制為 9.5 倍及建築物高度限制為主水平基準以上 130 米。 <u>項目 D(圖 H-1b)</u> 把位於源康街與源順圍交界處的一幅用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「商業(1)」地帶，並訂明地積比率限制為 9.5 倍及建築物高度限制為主水平基準以上 120 米。	<u>總數：43</u> <u>表示支持及反對(1 份)</u> <u>項目 A(反對)</u> <u>項目 B(支持)</u> <u>項目 K(反對)</u> R1：前沙田區議會議員周曉嵐 <u>表示反對／提出負面意見(41 份)</u> <u>所有修訂(反對)(1 份)</u> R2：1 名個別人士 <u>項目 E(提出負面意見)(2 份)</u> R41：香港太古可口可樂(下稱「太古可樂」) R42：1 名個別人士 <u>項目 K(反對)(38 份)</u> R3 至 R40：個別人士 <u>提出意見(1 份)</u> <u>項目 F(1 份)</u> R43：香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)

申述事項	申述人 (編號 TPB/R/S/ST/37-)
<u>項目 E(圖 H-1b)</u> 把位於沙田圍路的一幅用地由「休憩用地」地帶改劃為「住宅(甲類)9」地帶，並訂明地積比率限制為 5 倍及建築物高度限制為主水平基準以上 110 米。 <u>項目 F(圖 H-1b)</u> 把位於插桅杆街的一幅狹長土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)10」地帶，並訂明地積比率限制為 6 倍及建築物高度限制為主水平基準以上 120 米。 <u>項目 G(圖 H-1b)</u> 把位於源康街的一幅用地由「工業(1)」地帶改劃為「商業(2)」地帶，並訂明總樓面面積限制為 32 000 平方米及建築物高度限制為主水平基準以上 120 米。 <u>項目 H1(圖 H-1c)</u> 把位於銅鑼灣山路的一幅用地由「綠化地帶」及「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)3」地帶，並訂明地積比率限制為 2.5 倍及建築物高度限制為主水平基準以上 140 米。 <u>項目 H2(圖 H-1c)</u> 把位於銅鑼灣山路北端的一幅狹長土地由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶。 <u>項目 J(圖 H-1c)</u> 把位於大圍美田路以北的一幅用地由「住宅(乙類)」地帶及「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「宗教機構及靈灰安置所」地帶，並訂明總樓面面積限制為 1 416 平方米、建築物高度限制為 3 層及	

申述事項	申述人 (編號 TPB/R/S/ST/37-)
龕位數目為最多 4 779 個。 項目 K(圖 H-1d) 把位於大埔公路(馬料水段)赤泥坪以南的一幅用地由「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所(2)」地帶，並訂明總樓面面積限制為 120 平方米、最高建築物高度為 7.7 米及龕位數目為最多 1 716 個。 對《註釋》作出的修訂 (a) 修訂「商業」地帶的「備註」，以納入有關「商業(1)」及「商業(2)」支區的發展限制條款。 (b) 修訂「住宅(甲類)」地帶的「備註」，以納入有關「住宅(甲類)9」及「住宅(甲類)10」支區的發展限制條款。 (c) 修訂「住宅(甲類)」地帶的《註釋》，以納入「公眾停車場(只限設於「住宅(甲類)10」支區)」的第一欄用途內。 (d) 加入新的「其他指定用途」註明「宗教機構及靈灰安置所」地帶的《註釋》。 (e) 修訂「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶的「備註」，以納入有關「其他指定用途」註明「靈灰安置所(2)」支區的發展限制條款。	

註：申述人的名單載於**附件 III**。申述書的軟複本已藉電子方式送交城市規劃委員會(下稱「城規會」)委員。這些申述亦已上載至城規會網站 https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_ST_37.html，以及存放於規劃署位於北

角及沙田的規劃資料查詢處，以供公眾查閱。全套硬複本存放於城規會秘書處，以供委員查閱。

1. 引言

- 1.1 2023 年 11 月 17 日，《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/37》(下稱「分區計劃大綱草圖」)(附件 I)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。該圖所收納的各項修訂載於附件 II 的修訂項目附表，而就圖則作出修訂所涉地點的位置則在圖 H-1a 至 H-1d 上顯示。
- 1.2 在為期兩個月的法定展示期內，城市規劃委員會收到共 43 份申述。2024 年 2 月 23 日，城規會同意把所有申述合為一組，以集體形式考慮。
- 1.3 本文件旨在提供資料，以便城規會考慮各項申述。申述人名單載於附件 III。有關申述載於附件 IV。城規會已根據條例第 6B(3)條，邀請申述人出席會議。

2. 背景

項目 A—位於前火炭平房區以西的擬議公營房屋發展(下稱「擬議火炭公營房屋發展」)(約 3.4 公頃)

- 2.1 根據近年的多份施政報告，政府已多管齊下，增加土地供應並建立土地儲備，以滿足房屋和其他發展需要。為滿足和加快短中期房屋用地供應，政府一直進行各種土地用途檢討¹，包括「綠化地帶」用地檢討，以尋找適合的土地，以改劃作住宅用途。在第二階段的「綠化地帶」檢討，當局已在火炭西北部，位於黃竹洋街與桂地新村路交界處的前火炭平房區以西，物色了一幅「綠化地帶」用地作公營房屋發展。土木工程拓展署(下稱「土拓署」)所進行的工程可行性研究已確認，擬議的公營房屋發展在技術上可行。為落實上述方案，

¹ 2012 年進行的第一階段「綠化地帶」檢討主要檢視「綠化地帶」範圍內一些已平整、荒廢或沒有植被但具潛力作住宅發展的用地。2013 年進行的第二階段「綠化地帶」檢討則主要檢視位於已建設地區邊緣、鄰近現時市區和新市鎮的「綠化地帶」，以及草木茂生但緩衝作用和保育價值相對較低的「綠化地帶」。

該用地已由「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)8」地帶，並訂明建築物高度限制為主水平基準以上 240 米。

項目 B—位於火炭山尾街的擬議聯用綜合大樓(下稱「火炭聯用綜合大樓發展」)(約 0.77 公頃)

2.2 根據 2018 年《施政報告》，政府將加強在政府用地落實「一地多用」的發展模式，透過整合及提供更多政府、機構及社區設施，以滿足市民對公共服務的需求，同時善用有限的土地資源。2019 至 2020 年度的《財政預算案》進一步宣布會預留約 220 億元推展 6 項首批「一地多用」發展項目，包括位於山尾街的擬議火炭聯用綜合大樓。多項技術評估已確認，擬議聯用綜合大樓屬可行。為落實上述的發展建議，當局把有關用地由「工業」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，並訂明建築物高度限制為主水平基準以上 140 米。

項目 C1、C2、D、E 及 F—位於石門及小瀝源的擬議商業及私人住宅發展(約 2.21 公頃)

2.3 根據規劃署進行的《2020 年全港工業用地分區研究報告》(下稱「2020 年分區研究」)，石門商貿區內工業及商貿用途夾雜，並正進一步轉型為一般商貿用途，現時主要劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，而劃為「工業(1)」地帶內的小瀝源工業區已積極轉型為商業用途。此外，這些地區內鄰近港鐵石門站及第一城站有 5 幅先前劃為「政府、機構或社區」地帶或「休憩用地」地帶的用地，並未有落實時間表或發展建議。這些用地已改劃為「商業(1)」地帶以作商業用途，以及改劃為「住宅(甲類)9」和「住宅(甲類)10」地帶以作住宅用途，以善用珍貴土地資源的發展潛力。

項目 G—已落成的酒店發展(約 0.64 公頃)

2.4 為反映小瀝源工業區內已落成的帝逸酒店，該用地已由「工業(1)」地帶改劃為「商業(2)」地帶，而「酒店」用途會列為第一欄用途。

項目 H1 及 H2—落實獲同意的第 12A 條申請，以便在銅鑼灣山道進行擬議私人住宅發展(約 0.66 公頃)

2.5 為落實城規會轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)在 2023 年 1 月 13 日同意的一宗第 12A 條申請(編號 Y/ST/58)，項目 H1 位於銅鑼灣山道的用地會由「綠化地帶」及「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)3」地帶。該用地鄰接的一幅狹長土地亦已由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶，以便理順用途地帶的界線。

項目 J—落實獲同意的第 12A 條申請，以便在大圍美田路以北進行擬議宗教機構及靈灰安置所發展(約 0.4 公頃)

2.6 小組委員會在 2023 年 7 月 14 日同意一宗第 12A 條申請(編號 Y/ST/49)，以把大圍美田路以北一幅現時建有名為普光明寺的 3 層高宗教機構及靈灰安置所的用地，由「住宅(乙類)」地帶及「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「宗教機構及靈灰安置所」地帶，以提供最多 4 779 個龕位。

2.7 為落實獲同意的第 12A 條申請，該用地(項目 J)已由「住宅(乙類)」地帶及「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「宗教機構及靈灰安置所」地帶。

項目 K—落實獲同意的第 12A 條申請，以便在赤泥坪以南進行擬議靈灰安置所發展(約 0.02 公頃)

2.8 小組委員會在 2022 年 1 月 28 日同意一宗第 12A 條申請(編號 Y/ST/53)，以便把馬料水赤泥坪以南一幅用地由「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所(2)」地帶，以作沙田靜苑的靈灰安置所發展，並提供最多 1 716 個龕位。

2.9 為落實獲同意的第 12A 條申請，該用地(項目 K)已由「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所(2)」地帶。

對圖則《註釋》作出的修訂

2.10 因應上述修訂項目，當局亦已對分區計劃大綱圖的《註釋》作出相應修訂。

分區計劃大綱草圖

2.11 小組委員會在 2023 年 10 月 27 日同意，對沙田分區計劃大綱圖作出的上述修訂適宜根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。相關的小組委員會文件第 8/23 號載於城規會網站²，小組委員會會議記錄摘錄則載於**附件 V**。沙田分區計劃大綱草圖其後於 2023 年 11 月 17 日刊憲。

3. 地區諮詢

3.1 2023 年 9 月 19 日，規劃署就沙田分區計劃大綱圖的修訂諮詢沙田區議會轄下的發展、房屋及環境衛生委員會（下稱「委員會」）。所收到的看法和意見，以及政府部門作出的回應，已納入小組委員會文件第 8/23 號以供小組委員會考慮。委員會會議的會議記錄載於**附件 VI**，以供參閱。

3.2 在分區計劃大綱草圖的法定展示期間，沙田區議會議員於 2023 年 11 月 17 日接獲通知，公眾人士可就有關修訂以書面形式向城規會提出意見。沙田區議會議員並無提交申述或提出意見。城規會收到一份來自前沙田區議員周曉嵐先生（R1）的申述。

4. 申述用地及周邊地區

4.1 **項目 A（位於火炭的擬議公營房屋發展）（圖 H-1a、H-2a、H-3a、H-4a 及 H-5a）**

4.1.1 該用地的面積約 3.4 公頃，劃為「住宅（甲類）8」地帶，以作公營房屋發展，建築物高度限制訂為主水平基準上 240 米，最高地積比率訂為 6.7 倍。擬議公營

² 小組委員會文件第 8/23 號載於城規會網站：

https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/RNTPC/Agenda/729_rnt_agenda.html

房屋發展的示意設計圖及截視圖載於繪圖 H-1 至 H-3。擬議發展項目的主要發展參數表列如下：

地盤面積	約 3.4 公頃
最高地積比率	6.7 倍 (住用地積比率為 6.5 倍及非住用地積比率約 0.2 倍)
最高建築物高度	主水平基準上 240 米 ⁽¹⁾
樓宇幢數	4 幢
預計單位數目 (預計人口) ⁽²⁾	約 3 300 個 (約 8 900 人)
目標落成日期	2034 / 2035 年度
配套設施	- 社會福利設施(下稱「社福設施」)⁽³⁾⁽⁴⁾ - 附屬泊車位及上落客貨車位

備註：

- (1) 最高建築物高度為主水平基準上 240 米，在 2 至 5 層的平台層之上有 47 至 48 住用樓層，地盤平整水平介乎主水平基準上 68 米至主水平基準上 95 米。
- (2) 單位數目和人口有待在詳細設計階段確定。
- (3) 擬議發展會預留相等於整體可發展住用總樓面面積不少於約 5% 的總樓面面積供闢設社福設施，包括長者及幼兒照顧設施和康復服務設施。
- (4) 社福設施將獲豁免計入地積比率。社福設施的選址、類別及實際供應，將視乎詳細設計及諮詢相關政府部門(包括社會福利署)後確定。

4.1.2 這是一幅位於火炭西北面山巒邊陲的政府土地，地盤高度介乎主水平基準上 70 米至主水平基準上 100 米不等。該處有茂密的樹木羣、植物及林地，當中夾雜一些零散的臨時構築物。現時用地北緣外有一條東西向的半自然水道(有部分屬人工水道)，另一條水道則位於用地內。用地可由火炭路經黃竹洋街和桂地街前往。

4.1.3 該用地東北面和東面分別是位於禾上墩街的駿洋邨(地積比率為 6.1 倍，建築物高度為主水平基準上 164 米)和彩禾苑(地積比率為 5.8 倍，建築物高度為主水

平基準上 170 米)的高層住宅發展項目，而用地另外幾個方向則是鄉郊地方和建有低矮建築的鄉村。

4.2 項目 B (位於火炭的擬議聯用綜合大樓發展)(圖 H-1a、H-2b、H-3b、H-4b 及 H-5a)

4.2.1 該用地的面積約 0.77 公頃，劃為「政府、機構或社區」地帶，以興建一座單幢的聯用綜合大樓，建築物高度限制為主水平基準上 140 米。根據初步計劃，聯用綜合大樓的地積比率約 9.5 倍，將闢設體育館、圖書館、社區會堂、供長者及青年使用的社福設施、診所／醫療服務設施、政府辦公室，以及重置地上現有的公共運輸交匯處和公眾停車場，以地盡其用。

4.2.2 這是一幅政府土地，現時建有火炭東熟食市場、山尾街公共運輸交匯處、休憩處、籃球場和公厕。毗鄰的穗輝工廠大廈由於位處火炭中心點，將重建作公營房屋，項目將於 2029／2030 年度提供約 1 360 個單位。用地西北面是沙田商業中心，建築高度為主水平基準上 81 米，其東北面則是火炭路。用地有公共交通工具連接，其東南面約 500 米有港鐵火炭站，而位於坳背灣街的「綜合發展區」地帶用地(即星凱·堤岸)亦設有公共運輸交匯處，交通方便。

4.3 項目 C1 及 C2 (位於石門的擬議商業發展)(圖 H-1b、H-2c、H-3c、H-4c 及 H-5b)

4.3.1 該兩幅用地位於安心街以北(項目 C1)及安心街以南(項目 C2)，面積分別為 0.85 公頃和 0.41 公頃，均劃為「商業(1)」地帶，以作商業發展，地積比率限制為 9.5 倍，建築物高度限制為主水平基準上 130 米。兩幅用地均會預留總樓面面積作闢設福利設施(包括長者及幼兒照顧設施和康復服務設施)之用。衛生署的設施亦會設於項目 C1 用地內。兩幅用地的政府、機構及社區設施將獲豁免計入地積比率。

4.3.2 該兩幅用地位於石門商業區北陲，南面為石門遊樂場。項目 C1 用地現時為臨時公眾停車場，而項目 C2

用地現時為土拓署的臨時工地，兩處均屬短期租約用地。有關用地以北橫跨大涌橋路為住宅發展項目。

4.4 項目 D (位於小瀝源的擬議商業發展) (圖 H-1b、H-2d、H-3c、H-4e 及 H-5b)

4.4.1 該用地的面積為 0.11 公頃，劃為「商業(1)」地帶，以作商業發展，地積比率限制為 9.5 倍，建築物高度限制為主水平基準上 120 米。

4.4.2 該用地位於小瀝源工業區的東北面，現時空置，將由地政總署為短期租約用地重新招標，以作臨時公眾停車場。用地周邊為捷和中心、電訊盈科圓州角電話機樓、帝逸酒店(即項目 G 的申述用地)和九巴沙田車廠。

4.5 項目 E (位於小瀝源的擬議私人住宅發展) (圖 H-1b、H-2d、H-3d、H-4d、H-4f 及 H-5b)

4.5.1 該用地的面積為 0.56 公頃，劃為「住宅(甲類)9」地帶，以作私人房屋發展，地積比率限制為 5 倍，建築物高度限制為主水平基準上 110 米。

4.5.2 該用地位於小瀝源工業區的東陞，以小瀝源路、沙田圍路、香港太古可口可樂及金利來集團中心為界，現以短期租約批給太古可樂作臨時停車、汽車維修及／或保養用途。設有雨水渠和箱形暗渠的渠務預留地橫越該用地的東部和西南部(圖 2d)。渠務署表示，不得在該渠務預留地搭建任何構築物或構築物支架。另外，用地設有一個屬於香港中華煤氣有限公司的煤氣調壓室，現時須經由位於源順圍的太古可樂廠的地面層出入口進出用地。用地已規劃的出入口及太古可樂廠現有出入口均面向源順圍。

4.6 項目 F (位於小瀝源的擬議私人住宅發展) (圖 H-1b、H-2d、H-3d、H-4g 及 H-5b)

4.6.1 該用地的面積為 0.28 公頃，劃為「住宅(甲類)9-10」地帶，以作私人房屋發展，地積比率限制為 6 倍，建

建築物高度限制為主水平基準上 120 米。用地會預留總樓面面積作闢設福利設施，包括長者及幼兒照顧設施和康復服務設施。位於該用地的政府、機構或社區設施可獲豁免計入地積比率。

4.6.2 該用地位於小瀝源工業區的西北邊陲，以插桅杆街、沙田工業中心、源順圍及小瀝源消防局為界，現以短期租約批出作臨時公共停車場。

4.7 項目 G (位於小瀝源的已建成酒店發展項目)(圖 H-1b、H-2d、H-3d、H-4d 至 H-4e 及 H-5b)

4.7.1 該用地的面積為 0.64 公頃，劃為「商業(2)」地帶，以反映現有的酒店發展。考慮到該區的建築物高度輪廓，用地的最大總樓面面積為 32 000 平方米，建築物高度限制為主水平基準上 120 米。

4.7.2 用地位於小瀝源工業區的東緣，現為帝逸酒店。酒店於 2019 年落成，目前正在運作中，其非住用總樓面面積約為 31 863 平方米，建築物高度約為主水平基準上 101 米。

4.8 項目 H1 及 H2 (位於銅鑼灣山路的擬議私人住宅發展)(圖 H-1c、H-2e、H-3e 及 H-4h)

4.8.1 項目 H1 用地的面積為 0.61 公頃，涉及一宗小組委員會在 2023 年 1 月 13 日同意的第 12A 條申請(編號 No.Y/ST/58)，以作發展私人房屋。為落實該宗已獲同意的申請，當局把用地劃為「住宅(乙類)3」地帶，最高地積比率限為 2.5 倍，建築物高度限制為主水平基準上 140 米。

4.8.2 該用地連一個已平整的地台(高度為主水平基準上約 79 米)位於沙田市中心的西北面，道風山一塊草木茂盛的坡地上。其南鄰為沙田北配水庫，西南及東南面有數個住宅發展項目，包括壹號雲頂(地積比率為 2.36 倍，最高建築物高度為主水平基準上 106.1 米)、曉翠山莊(地積比率介乎 0.48 至 1.28 倍，最高建築物高度為主水平基準上 106.5 米)及雲頂峰(地

積比率訂為 1 倍，最高建築物高度為主水平基準上 64.6 米)。再往南面山下有另一個住宅發展項目嘉御山(地積比率訂為 2.28 倍，最高建築物高度為主水平基準上 81.3 米)。

4.8.3 項目 H2 用地為一塊剩餘的狹長土地，面積約 0.05 公頃，劃為「政府、機構或社區」地帶。緊連項目 H1 用地的南面邊界，現為一條通道。

4.9 項目 J (普光明寺靈灰安置所)(圖 H-1c、H-2f、H-3f 及 H-4i)

4.9.1 該用地的面積為 0.4 頃，涉及一宗小組委員會在 2023 年 7 月 14 日同意的第 12A 條申請(編號 Y/ST/49)，以作宗教機構及靈灰安置所用途。為落實獲批准的兩宗申請，當局把用地劃為「宗教機構及靈灰安置所」地帶，最大總樓面面積限為 1 416 平方米，最高建築物高度限制為 3 層，龕位數目上限為 4 779 個。

4.9.2 該用地位於美田路和美松苑以北山上的斜坡範圍，而美松苑為大圍的資助出售房屋發展項目。用地現為一幢樓高 3 層作宗教機構及靈灰安置所發展的建築物，即營運中的普光明寺。用地可由美田路向山上經一條行人路前往。

4.10 項目 K (沙田靜苑靈灰安置所)(圖 H-1d、H-2g、H-3g 及 H-4j)

4.10.1 該用地的面積約 0.02 頃，涉及一宗小組委員會在 2022 年 1 月 28 日同意的第 12A 條申請(編號 Y/ST/53)，以發展靈灰安置所。為落實獲批准的申請，當局把該用地劃為「靈灰安置所(2)」地帶，最大總樓面面積限為 120 平方米，最高建築物高度限制為 7.7 米，龕位數目上限為 1 716 個。

4.10.2 該用地位於馬料水赤泥坪以南，現為一幢樓高 3 層作靈灰安置所發展的建築物，即營運中的沙田靜苑。用

地四周為翠綠山丘、樹羣、原居民墳墓和山邊墓地，其北面為赤泥坪村，位於大埔道(馬料水)對面。

4.11 規劃意向

上述申述用地的用途地帶的規劃意向載述如下：

- (a) 「住宅(甲類)8」地帶、「住宅(甲類)9」地帶及「住宅(甲類)10」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 3 層，或現有建築物特別設計的非住宅部分，商業用途屬經常准許的用途；
- (b) 「住宅(乙類)3」地帶的規劃意向，主要是作中等密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城市規劃委員會提出申請，或會獲得批准；
- (c) 「政府、機構或社區」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；
- (d) 「商業(1)」地帶及「商業(2)」地帶的規劃意向，主要是作商業發展，其涵蓋範圍的重點功能為地方購物中心，為所在的一帶地方提供服務，用途可包括商店、服務行業、娛樂場所和食肆；
- (e) 「其他指定用途」註明「宗教機構及靈灰安置所」地帶的規劃意向，主要是提供土地作宗教機構及靈灰安置所用途；以及
- (f) 「其他指定用途」註明「靈灰安置所(2)」地帶的規劃意向，主要是提供土地作靈灰安置所用途。

5. 申述

5.1 申述事項

- 5.1.1 城規會共收到 43 份有效的申述，其中一份申述由一名前沙田區議員(R1)提交，表示支持項目 B 但反對項目 A 及 K；
- 5.1.2 有一份申述(R2)由一名個別人士提交，表示反對所有項目，以及反對就《註釋》作出的修訂，即在「商業(1)」地帶和「住宅(甲類)10」地帶內闢設政府規定的政府、機構及社區設施，可獲豁免計入地積比率；
- 5.1.3 有 38 份申述由個別人士(R3 至 R40)以劃一信件格式提交，表示反對項目 K；
- 5.1.4 有兩份申述就項目 E 提供負面意見，分別由盧緯綸建築規劃有限公司代表的太古可樂(R41)和一名個別人士(R42)提交；以及
- 5.1.5 有一份申述由港鐵公司(R43)提交，就項目 F 提供意見。
- 5.1.6 申述提出的主要理由和意見、替代方案，以及規劃署在諮詢相關政府決策局／部門後的回應，撮述於下文第 5.2 及 5.3 段。

5.2 申述所提出的理由和規劃署的回應

表示支持的申述

5.2.1 項目 B (位於火炭的擬議聯用綜合大樓)

主要理由／意見	申述編號
(1) 支持項目 B 把該用地改劃為「政府、機構或社區」地帶，以闢設聯用綜合大樓，為當區居民提供休閒、康樂、政府，以及醫療相	R1

關服務。	
(2) 擬議聯用綜合大樓的建築物高度限制為主水平基準上 240 米，會阻擋沿穗禾路開揚的景觀。	
(3) 政府應提供為聯用綜合大樓制訂的發展時間表，因為該發展對火炭東熟食市場和火炭西熟食市場的現有經營者造成影響。	
回應	
(a) 關於(1)：	
備悉表示支持的意見。	
(b) 關於(2)：	
擬議聯用綜合大樓的建築物高度限制為主水平基準上 140 米，與毗鄰「住宅(甲類)8」地帶用地的穗輝工廠大廈的重建項目(重建作公營房屋)相同。	
根據聯用綜合大樓的視覺評核，聯用綜合大樓的高度能融入周邊高樓發展的環境，而且在落實擬議緩解措施(包括建築物後移、建築物間距和優良的設計特色)後，與周邊環境並非不協調。	
(c) 關於(3)：	
政府產業署表示，相關部門正進行設計，並會適時把這個項目提交立法會財務委員會申請撥款，預計項目最早可於 2034 年竣工。	

表示反對的申述

5.2.2 項目 A (位於火炭的擬議公營房屋發展)

5.2.2.1 規劃方面

主要理由／意見	申述編號
(1) 進一步侵佔「綠化地帶」的天然地形，有違抑制市區範圍擴展的審慎做法。	R1 及 R2
(2) 位置偏僻，遠離市區中心，交通連接有限而且車費昂貴，不適合發展公營房屋。	R2
回應	
(a) 關於(1)及(2)：	
為滿足和加快短中期房屋用地供應，政府持續進行各種土地用途檢討，包括「綠化地帶」用地檢討，以物色土地改劃作住宅用途。項目 A 所涉用地位於火炭現有已建設範圍的邊陲，用地內雖有綠化地方，但其緩衝作用和保育價值相對較低。該用地原本劃作「綠化地帶」，但在第二階段的「綠化地帶」檢討中被選定作公營房屋發展。土拓署進行的工程可行性研究已確認，在該用地發展公營房屋不會出現無法克服的技術問題。該用地有道路接達，並將設有巴士及小巴服務，連接至火炭港鐵站和其他地區。因此，該用地適合作公營房屋發展。	

5.2.2.2 生態及景觀方面

主要理由／意見	申述編號
(1) 擬議公營房屋發展項目位於劃為「綠化地帶」的範圍內。項目 A 的用地內錄得易受外來環境污染影響的具重要保育價値物種(根	R1 及 R2

據工程可行性研究的生態影響評估所指)，這些物種大部分將會直接受到擬議發展影響。	
(2) 對生態造成的影響將不可逆轉，而林地補償亦無法減低所造成的影響。	R 1
(3) 在用地以外地方(初步選址位於用地東北面的斜坡)進行補償種植方案之後會被遺忘。	R 2
回應	
(a) 關於(1)及(2)： 工程可行性研究的生態影響評估已評估項目 A 發展可能造成的生境損失，以及對具重要保育價值的自然生境／物種所造成的間接影響。根據生態影響評估，大部分受影響生境的生態價值屬低至非常低，只有 1.4 公頃具中等生態價值的林地會直接受到有關發展影響。預計在落實有關緩解措施後，包括進行林地補償(本港處理這類生境損失的常見做法)、在施工及運作階段遵行良好的工地作業守則，以及採取其他預防措施以盡量減低對附近具重要保育價值的生境／物種所造成的水質、噪音和空氣影響，具重要保育價值的生境和物種不會受到重大的剩餘影響。 在擬議公營房屋發展內錄得的具重要保育價值的物種(兩種植物和 9 種動物)中，大部分均擁有相對高的活動能力，例如鳥類、蝴蝶、爬蟲類和蝙蝠，而且附近一帶有大量適合的生境。因此，對上述具重要保育價值的物種的潛在影響屬輕微。只有兩種植物(金狗毛蕨和小果柿)及一種水生無脊椎動物(一種名為鰓刺溪蟹的蟹類)可能會直接受到影響。為減輕對這些物種的影響，建議對這些物種進行移植和遷移。過往有移植和遷移這些物種的成功先例，亦有記錄證明落實的緩解措施有成效。當局會在設計階段對具重要保育價值的植	

物進行進一步的植物調查，並對具重要保育價值的水生無脊椎動物進行施工前覆核調查，以擬訂詳細的移植／遷移方案，並在其後進行監察。漁農自然護理署(下稱「漁護署」)對生態影響評估的結果和建議沒有負面意見。

(b) 關於(3)：

根據工程可行性研究，有關項目建議砍伐的樹木估計有 898 棵，大多屬常見品種，當局會以 1:1 的比例為砍掉的樹木進行補償種植。雖然當局已在發展用地的東北面初步物色補種位置(繪圖 H-4)，但植樹的確實位置和品種有待在詳細設計階段與相關政府部門(例如地政總署和漁護署)進一步確認和商定。

5.2.2.3 視覺及空氣流通方面

主要理由／意見	申述編號
(1) 設於主水平基準上 240 米的擬議建築物高度，會遮擋北面的山脊線，並對火炭區的景觀造成不可逆轉的影響。有關高度應與駿洋邨和彩禾苑保持一致。	R1 及 R2
(2) 高聳的混凝土牆配以寥寥數棵的裝飾性樹木，不會令醜陋的建築融入四周的翠綠景致。	R2
(3) 該用地位處山谷，後方是陡峭的山坡，因此形成嚴重的空氣流通問題。	R2

回應

(a) 關於(1)及(2)：

鑑於該用地的地盤高度較高，為主水平基準上約 70 米至 100 米，因此需就有關發展採取較高的建築物高度。擬議建築物高度限制(主水平基準上 240 米)已平衡多個考慮因素，包括地盤水平、生態、環境、空氣流通、視覺、景觀和土力方面，以善用土地資源。根據工程可行性研究的景觀及視覺影響評估，儘管擬議發展難免會改變山上的現有景觀，但它會成為火炭現有城市景觀的一部分或其延伸。

為減少有關發展可能造成的視覺影響，當局會考慮採取擬議緩解措施，例如補種樹木或種植新樹、闢設緩衝種植地帶、採取協調的建築物外牆設計及在房屋用地內進行環境美化、在建築物之間預留不少於 15 米闊的建築物間距、闢設地面綠化地帶、美化斜坡環境，以及栽種植物以作為構築物的屏障。房屋署表示，當局會仔細地規劃住宅樓宇的色調和物料材質，盡量令發展項目融入自然環境。當局亦會引入其他處理方式，例如建築簷片和綠化設施，以降低建築物的龐大體積及增添發展項目的視覺趣味。在採取上述視覺緩解措施，以及落實將於詳細設計階段予以考慮的額外設計措施(例如通透的平台設計、遵照《可持續建築設計指引》的規定和有變化的建築物高度輪廓)後，將可緩解有關發展對整體景觀及特色的視覺影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對視覺影響評估的結果及建議沒有負面意見。

(b) 關於(3)：

根據工程可行性研究所進行的空氣流通專家評估報告所得的結果，在落實適當的設計措施(例如劃設與風向大致成一直線的建築物間距，以提供一條盛行風氣道、樓宇透風度、樓宇的布局和座向、以及在用地西部闢設休憩用地，以利通風)

後，擬議公營房屋發展不會對該區及其周邊地區的整體空氣流通表現造成嚴重的負面影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對空氣流通專家評估的結果及建議沒有負面意見。

5.2.2.4 交通方面

主要理由／意見	申述編號
(1) 公共運輸系統已無法應付火炭人口的進一步增長。政府部門仍未改善現有巴士服務和夜間公共交通服務不足的情況。隨着更多居民入伙，這情況將會惡化。	R 1
(2) 穗禾路／火炭路和火炭路／大埔公路的主要路口，以及樂景街迴旋處都已接近或超出負荷。	R 1
回應	
(a) 關於(1)及(2)： 根據工程可行性研究，由於擬議發展會令公共運輸服務的需求增加，該署將闢設新的巴士和小巴路旁停車處，以配合前往鄰近鐵路系統和其他地區的公共運輸服務。基於初步交通及運輸影響評估的結果，擬議公共運輸服務(即一條對外巴士線(由專營巴士提供的長途專營巴士服務)和兩條短途穿梭巴士線(由專營巴士提供的區內服務))將足以應付繁忙時段所增加的公共運輸服務需求。有關擬議安排有待相關政府部門與服務營辦商日後進行討論和商定。運輸署將適時密切監察公共運輸服務，以應付新增人口的出行需求。 初步交通及運輸影響評估建議為現有路口進行改善工程，包括：(i)火炭路／穗禾路；(ii)穗禾路／山尾街；(iii)火炭路／麵房街／山尾街；(iv)火炭路／樂景街；以及(v)火炭路／大涌橋	

路。在完成有關改善工程和闢設擬議路旁停車處後，擬議發展對附近一帶的交通不會造成無法克服的影響。運輸署對初步交通及運輸影響評估的結果及建議／緩解措施沒有負面意見。

5.2.2.5. 排水、土力及成本效益方面

主要理由／意見	申述編號
(1) 改劃用地附近的天然水道在 2023 年 9 月曾發生山洪爆發，附近民居及基礎設施受到破壞。當局沒有資料提及全球暖化、氣候變遷以及與山坡挖掘和填充相關的問題。土拓署應就水力模型提供進一步的支持理據，以及闢設 10 米緩衝區是否足以在極端天氣下發揮吸收雨水的作用。	R1 及 R2
(2) 改劃用地大部分位於斜坡上。在發展該幅土地時，需投入大量資源進行穩定斜坡、斜坡切割及地盤平整工程，而且施工耗時。整體而言，有關發展並不符合經濟效益。	R1
回應	
(a) 關於(1)： 在進行工程可行性研究下的初步排水影響評估時，當局除參照渠務署《雨水排放系統手冊》的設計指引以採納 21 世紀末影響氣候變化的因素。水力模型亦考慮了 200 年一遇的極端情況。當局會進行擬議的駁渠工程，把排水設施接駁至現有水道；沿用地北面邊緣的水道闢設 10 米緩衝區，以及沿發展項目南面邊界的斜坡頂建造截水槽。在落實有關工程後，預計擬議公營房屋發展不會造成無法克服的排水影響。	

(b) 關於(2)：

根據工程可行性研究，考慮到要盡量減少地盤平整工程的範圍，當局會採用梯級式平台來興建公營房屋發展項目。地盤平整工程及升高平台已顧及周邊現時的地形和道路。當局會盡量利用升高地台，盡量減少挖土／填土工程的範圍，同時為擬議公營房屋發展提供足夠的地盤淨面積。

5.2.3 項目 B (位於火炭的擬議聯用綜合大樓發展)

5.2.3.1 規劃方面

主要理由／意見	申述編號
(1) 擬議聯用綜合大樓的地點並不合適，理由是項目 B 用地被工業大廈包圍，遠離住宅發展項目。	R 2
回應	
(a) 關於(1)： 有關用地位於火炭的中心點，四周工業大廈林立，而周邊亦有新建的住宅發展項目。毗鄰的穗輝工廠大廈將於 2029/2030 年度或之前重建為公營房屋項目，提供約 1 360 個單位。該用地有公共交通工具連接，其東南面約 500 米有港鐵火炭站，而位於坳背灣街的「綜合發展區」地帶用地(即星凱·堤岸)亦設有公共運輸交匯處，交通方便。擬議聯用綜合大樓能善用土地資源，為該區的居住和就業人口提供需求殷切的康樂及社區設施。	

5.2.4 項目 C1 及 C2 (位於石門的擬議商業發展)

5.2.4.1 環境方面

主要理由／意見	申述編號
(1) 項目 C1 用地應用以闢設運動場，為市民提供可負擔而設備完善的體育設施，滿足在高樓大廈居住家庭的需要。	R2
(2) 項目 C2 用地應用作改善並擴建石門遊樂場，以補償為發展愉德苑(圖 H-5b)而被改劃的休憩用地，並與毗鄰的體育館發揮互補作用。	
回應	
(a) 關於(1)及(2)：	
項目 C1 及 C2 的用地位於石門商貿區北面邊陲，主要劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，該地帶的規劃意向旨在作一般商貿用途。石門商貿區內建有商業樓宇、工業大廈、數據中心、辦公室和酒店發展項目。把該兩幅用地劃為「商業(1)」地帶實屬合適，並符合石門商貿區的特色。	
項目 C1 用地是未指定用途的「政府、機構或社區」用地，面積為 0.85 公頃。根據《香港規劃標準與準則》，闢設運動場的土地面積須達 3 公頃，因此項目 C1 的用地不足以用作闢設運動場。	
至於把項目 C2 的用地作石門遊樂場擴建之用，須注意的是，康樂及文化事務署(下稱「康文署」)表示，現時並無在有關該用地落實休憩用地建議的時間表。有關用地被改劃為「商業(1)」地帶後，沙田分區計劃大綱圖的規劃區仍有約 176 公頃的休憩用地。根據《香港規劃標準	

與準則》，對約 540 000 人的規劃人口而言，該區的休憩用地足夠。

5.2.5 項目 D、E 及 F (位於小瀝源的擬議商業及住宅發展)

主要理由／意見	申述編號
(1) 應同時考慮項目 D、E 及 F。分區計劃大綱草圖欠缺一致性，其中項目 D 改劃作商業用途，而項目 E 及 F 則改劃作住宅用途。項目 D、E 及 F 應作商業用途。這些用地面對多項噪音及污染問題。儘管有 150 棵樹將被砍伐，當局卻未有提及補償種植。	R2
(2) 擬議發展會令附近遊樂場的自然採光及通風變差。	
(3) 商戶因發展計劃而被迫遷出，急需地方安置他們。	
回應	
(a) 關於(1)及(2)： 根據 2020 年分區研究，小瀝源工業區已積極轉型為商業用途。由於鄰近港鐵第一城站，當局應善用附近未獲充分利用的政府土地，地盡其用。 至於項目 E 及 F，土拓署已進行初步環境評審，以證明這兩幅用地在環境方面可以接受，並總結指，如採取建議的緩解措施，預計用地內的住宅發展不會受到無法克服的環境影響。就此而言，考慮到該區的特色正在轉變中，而且兩幅用地鄰近周邊的住宅區，故認為有關用地適合作住宅用途。 當局建議項目 D 用地作商業用途，因為初步環境評審指出該用地會受到毗鄰工廠大廈、巴士廠及	

酒店發展的負面噪音影響，而有關的影響未能單靠在所涉用地實施緩解措施來處理，尤其是考慮到用地的面積細小，可能要依賴第三方合作來紓緩。

關於補償種植，地政總署表示會就就契約條件內加入合適的保護樹木條款，徵詢政府部門的意見。地段擁有人須確保在未取得地政總署署長的書面同意前，不會移除或干擾現有樹木，並須遵從地政總署作業備考編號 6/2023 所載的規定。

這些用地距離最近的遊樂場約 35 米至 100 米。規劃署已進行空氣流通專家評估，並確認項目 D、E 及 F 的擬議發展不會對空氣流通造成無法克服的影響。

(b) 關於(3)：

這三幅用地現時以短期租約持有作短期用途，當局會騰空有關用地作已規劃用途，以善用珍貴的土地資源。

5.2.6 項目 E (位於小瀝源的擬議私人住宅發展)

5.2.6.1 規劃方面

主要理由／意見	申述編號
(1) 小瀝源工業區現時有巴士廠，工業作業活躍，把該用地劃為「住宅(甲類)9」地帶的建議並不符合過去發表的 2009 年、2014 年和 2020 年分區研究所提出的建議。2020 年分區研究建議把小瀝源工業區改劃為「住宅(戊類)」地帶，以促進重建計劃，同時解決工業與住宅用途為鄰的問題。當局並沒有提出有力理據不採納這個建議。	R42

若然該處仍然有巴士廠及工業作業維持頻繁，工業與住宅用途為鄰的問題便會持續，情況猶如上述分區研究所指。把用地劃為「住宅(甲類)9」地帶不能提供有力的規劃管制。由於公眾無法檢視根據契約提交的環境評估，該區的持份者(特別是巴士廠和太古可樂)不能提出意見。	
建議	
(2) 為確保對該區實施更嚴謹的管制，和解決工業與住宅用途為鄰可能引致的問題，把用地劃為「住宅(戊類)」地帶更為合適。此舉可讓城規會透過更仔細和全面的方式，對日後的住宅發展設計進行規管，並找到充足的緩解措施，也能確保技術評估會給公眾查閱和提出意見。	R41 及 R42
回應	
(a) 關於(1)及(2)： 2020 年分區研究建議劃作「住宅(戊類)」地帶的土地，是有關小瀝源工業區「工業(1)」地帶內的範圍，不包括所涉用地在內。所涉用地原本劃為「休憩用地」地帶，位處小瀝源工業區邊陲。2020 年分區研究建議善用該範圍的政府土地，例如作商業或住宅用途，以優化珍貴土地資源的發展潛力。一如上文第 5.2.5(a)段的回應所述，土拓署已就項目 E 用地的擬議住宅發展進行初步環境評審。評審總結指，在落實建議的緩解措施後，預計不會帶來無法克服的環境影響。 環境保護署(下稱「環保署」)對初步環境評審並無負面意見，亦並會要求日後的土地持有人在土地行政階段根據最新資料提交噪音影響評估和排污影響評估，以就日後發展計劃確定並落實適當的緩解措施，並處理工業與住宅為鄰的問題，以	

符合相關部門的要求。日後的土地持有人有責任確保有關噪音影響評估和排污影響評估已參考最新的資料，以交由相關政府部門審議。基於以上各點，把用地劃為「住宅(甲類)9」地帶是恰當的。

5.2.6.2 環境方面

主要理由／意見	申述編號
(1) 當局沒有就分區計劃大綱圖的修訂事先諮詢太古可樂，而太古可樂亦沒有機會就其工廠的日常運作作出全面詳細的陳述。現時的技術評估未能確切反映整體的環境和交通影響。擬議的住宅用途與毗鄰太古可樂的工業運作會出現工業與住宅用途為鄰的問題。現時沒有足夠的技術評估支持有關改劃。	R41 及 R42
(2) 已進行的初步環境評審假設一個預計的固定噪音水平，但並沒有提供測量數據地點的詳細資料。有關的評審只涉及一般的量度數字，當中沒有計及包括工業運作噪音等主要的固定噪音來源。	
(3) 初步環境評審沒有考慮太古可樂供送貨貨車使用的半露天車輛坡道產生的交通噪音、超過 600 架車輛(高行車量)進出時產生的噪音和警報聲，以及整天繁忙的上落貨活動所產生的噪音。此外有時亦需臨時封路。	
(4) 雖然太古可樂廠的運作符合《噪音管制條例》的規定，但噪音水平接近可接受噪音水平的門檻	

值，或會對所涉用地未來居民的健康造成負面影響。	
(5) 位於太古可樂廠三樓的鍋爐在運作時會釋出熱蒸汽，對所涉用地未來的居民會構成影響。	
(6) 太古可樂廠一天二十四小時，年中無休的模式運作，在夜間整幢廠房無可避免會燈火通明，影響所涉用地日後的居民。	
(7) 現時在用地以短期租約運作的車輛維修部將遷回太古可樂廠範圍，因而預計該工廠產生的噪音滋擾會大幅加劇。此外，太古可樂現正計劃擴建。初步環境評審並沒有考慮車輛維修部遷回工廠後的情況，以及該公司可能會擴充生產線的因素。	
回應	
(a) 關於(1)至(4)和(7)：	
有關用地位於小瀝源工業區東面邊陲，毗鄰為公路、一幢改建的工業辦公室樓宇和太古可樂廠。為處理工業與住宅用途為鄰可能產生的問題，土拓署已根據既定的指引和做法進行初步環境評審，並證明有關的擬議私人住宅發展在環境方面(包括潛在的固定噪音源和道路交通噪音問題)可予接受。初步環境評審所得結論指出，透過實施建議的緩解措施，在用地進行擬議發展預計不會造成無法克服的環境影響。 在進行固定噪音源影響評估的過程中，土拓署的顧問曾聯絡太古可樂以蒐集相關資料(包括冷卻水塔和設有通氣窗的凝結氣室)，並在太古可樂廠運作期間進行實地視察，以蒐集廠房(包括半開放式機房)的噪音數據。鑑於《噪音管制條例	

對夜間噪音有較嚴格的規定，評估亦包括量度夜間噪音。至於道路交通噪音影響評估，現有道路（包括源順圍、沙田圍路和太古可樂附近的道路）在繁忙時間的交通流量數據，以及與附近工業用途相關（包括由太古可樂的運作和附近的道路所產生）的未來高峯期的交通流量，已於有關評估中予以評核。

初步環境評審根據所能掌握的資料所得結論指，透過實施建議的緩解措施（例如安裝隔音窗、裝飾突鰭等，以及特別是在面向太古可樂和九巴巴士廠的一側採用「單一方向建築物」設計（繪圖 H-5），在有關用地進行擬議發展並不會造成無法克服的環境影響。

環保署對初步環境評審並無負面意見，並會要求日後的土地持有人於土地行政階段根據最新資料提交噪音影響評估，以及根據相關環保條例（包括《噪音管制條例》）和環境評審的既定指引，就日後的發展計劃確定並實施適當的緩解措施。日後的土地持有人所提交的噪音影響評估，須充分考慮現有環境狀況的任何變化，包括由太古可樂日後的搬遷和擴建計劃所引致的變化。

(b) 關於(5)：

土拓署表示，所發現的熱蒸汽若不涉及燃燒燃料，是不會產生任何污染物的。而根據太古可樂在研究階段回覆顧問資料查詢時的回覆，生產樓層沒有排放氣體污染物。因此，擬議發展不會帶來無法克服的問題。

此外，在面向太古可樂廠一側的樓宇外牆實施「單一方向建築物」設計的建議噪音緩解措施，也可用來緩解被指由熱蒸汽所造成的滋擾。

(c) 關於(6)：

在面向太古可樂廠一側的樓宇外牆實施「單一方
向建築物」設計的建議噪音緩解措施，也可用來
緩解被指由工廠燈光所造成的滋擾。

5.2.6.3 交通方面

主要理由／意見	申述編號
(1) 當局所進行的交通影響評估，由於缺少了太古可樂提供的某些數據，故未能準確反映現時和已規劃發展下的最壞情況，低估了修訂的潛在影響。	R41 及 R42
(2) 由於更換舊機械／設備涉及吊運工程，經常需要短暫封路，因此會對未來居民造成影響。	
回應	
(a) 關於(1)	
運輸署表示，為進行交通影響評估，該署已就受影響範圍進行了按車輛類別統計流量的交通調查，其中在連接路段和主要路口進行的交通調查已顧及附近工業用途(包括太古可樂廠目前的運作)所產生的交通量。因此，針對繁忙時段而進行的技術評估已能反映所有的交通影響。	
(b) 關於(2)	
運輸署表示，現時的源順圍是一條四線不分隔行車道(即每個方向各有兩條行車線)，道路兩邊設有行人徑。因此，即使因吊運工程而需要短時間臨時封閉部分路段，車流和人流仍能時刻保持流通。	

5.2.7 項目 G (位於小瀝源已落成的酒店發展)

主要理由／意見	申述編號
(1) 已落成的酒店高度為主水平基準上 101 米。把建築物高度限制定為主水平基準上 120 米的建議並非旨在「反映已落成的酒店發展」。	R 2
回應	
(a) 關於上文(1)： 石門商貿區和小瀝源工業區現時主要建有高層的工業及商業樓宇，建築物高度普遍約為主水平基準上 100 米至主水平基準上 120 米不等(圖 H-5b)。把用地的建築物高度限制訂為主水平基準上 120 米，與周邊的建築物高度輪廓互相協調，同時可在重建時為用地設計提供更大彈性，因此就該用地而言，所訂的建築物高度限制合適。	

5.2.8 項目 H1 及 H2 (位於銅鑼灣山路的擬議私人住宅發展)

主要理由／意見	申述編號
(1) 鑑於最近賣地流標，而且有越來越多單位未能出售，改劃「綠化地帶」以進行住宅發展的規劃申請(特別是該些需砍伐大量樹木及進行大規模挖掘工程的申請)已經沒有支持理據。補償種植額外的樹木未能緩減因破壞成熟的生態系統而造成的影響，以及對抵禦惡劣天氣的天然屏障所造成的影響。	R 2
(2) 未能確保發展商會負起擬建通道的維修保養及管理責任。	

回應
(a) 關於上文(1)： 項目 H1 及 H2 旨在落實一宗小組委員會在 2023 年 1 月 13 日同意的第 12A 條申請(編號 Y/ST/58)，過程中已考慮土地用途是否協調、申請人提供的理據和技術評估、以及所收到的公眾及政府部門意見。 根據申請人所提交的生態影響評估，擬議發展會限於在一些生態價值低且已受干擾的生境(包括已平整的平台)內進行，有關發展對整體生態所造成的剩餘影響尚可接受。漁護署對生態影響評估沒有負面意見。分區計劃大綱圖的修訂實屬恰當。
(b) 關於上文(2)： 申請人在規劃申請階段已承諾就通往擬議發展的擬建通道負起維修保養及管理責任。地政總署指出，擬議道路工程是由申請人提出，需進行道路工程的原因主要是為了配合有關的住宅發展。地政總署會按照既定機制諮詢相關部門，讓申請人在換地時加入適當的契約條款，以訂明哪方適合負上維修保養及管理責任(包括所招致的所有費用)。

5.2.9 項目 J (普光明寺靈灰安置所)

主要理由／意見	申述編號
(1) 反對規劃申請編號 Y/ST/49 提出增加 3 000 個龕位，以此方式增加龕位數目屬漸進手段，目的是發展一間更大的靈灰安置所。	R2
(2) 即使有另一條路可通往靈灰安置所，但始終不能解決泊車設施不	

足的問題。	
回應	
(a) 關於(1)及(2)： 項目 J 旨在落實小組委員會於 2023 年 7 月 14 日同意的第 12A 條申請(編號為 Y/ST/49)，小組委員會在過程中已考慮土地用途是否協調、申請人提供的理據和技術評估、以及所收到的公眾及政府部門意見。 分區計劃大綱圖的《註釋》已訂明「其他指定用途」註明「宗教機構及靈灰安置所」地帶下的龕位數目上限為 4 779 個。倘要略為放寬龕位數目上限，必須向城規會申請，城規會會按個別申請方案的情況予以考慮。 根據就規劃申請進行的交通影響評估，申請人會實施管理方案，即預約制度，以控制訪客人數，從而限制在期間前往靈灰安置所的車輛數目。運輸署對交通影響評估沒有負面意見。倘相關牌照申請獲私營骨灰安置所發牌委員會(下稱「發牌委員會」)批准，靈灰安置所的管理方案和運作將受私營骨灰安置所發牌委員會及食物環境衛生署(下稱「食環署」)轄下的私營骨灰安置所事務辦事處(下稱「骨灰所辦」)監管。 基於以上各點，當局認為對分區計劃大綱圖作出的修訂屬恰當。	

5.2.10 項目 K (沙田靜苑靈灰安置所)

5.2.10.1 規劃方面

主要理由／意見	申述編號
(1) 靈灰安置所已建成十多年，「先破壞，後建設」的做法將為發展	R3 至 R40

「綠化地帶」立下不良先例。	
(2) 政府興建的靈灰安置所現有和計劃提供的龕位將達 80 萬個。市場對私營靈灰安置所的需求正在減少。	R3 至 R40
(3) 香港人口老化，社會對龕位的需求日增，私營靈灰安置所業務因而興起。由於不少私營靈灰安置所欠缺妥善交通規劃，不利社區發展，政府應加強其規管角色。此外，政府應增加公眾靈灰安置所龕位的供應，務求令龕位價格維持於合理水平。	R1
回應	
(a) 關於(1)至(3)：	
項目 K 旨在落實小組委員會於 2022 年 1 月 28 日同意的第 12A 條申請(編號為 Y/ST/53)，小組委員會在過程中已考慮土地用途是否協調、申請人提供的理據和技術評估、以及所收到的公眾及政府部門意見。就該宗申請進行的技術評估顯示，在實施適當的緩解措施後，擬議發展在技術上不會造成無法克服的影響，特別是申請人已提出交通管理方案，以處理平日訪客及疏導清明重陽期間的人潮。請參閱下文第 5.2.10.2(a)段有關交通方面的回應。基於以上各點，當局認為對分區計劃大綱圖作出的修訂屬恰當。 公眾骨灰龕位方面，政府推行靈灰安置所發展計劃以興建新公眾靈灰安置所。哥連臣角新廈靈灰安置所已於 2023 年完工，可提供約 25 000 個公眾骨灰龕位。政府會繼續推展其他靈灰安置所發展項目，並繼續物色其他合適的用地興建新的公眾靈灰安置所，以確保中長期穩定的公眾骨灰龕位供應。隨著可提供約 16 萬個骨灰龕位的曾咀靈灰安置所於 2020 年落成，骨灰龕位供應充	

足且穩定。現時公眾骨灰龕位供應充足。

私人靈灰安置所受《私人骨灰安置所條例》規管。只有取得牌照的私人靈灰安置所才可以出售或出租新骨灰龕位。未來私人骨灰龕位的供應取決於多種因素，包括私營靈灰安置所營辦商的業務決策、符合牌照申請要求的私營靈灰安置所數目及其可提供的骨灰龕位數目。私人靈灰安置所骨灰龕位的定價乃經營者的商業決定，可能會受多種因素的影響。

5.2.10.2 交通方面

主要理由／意見	申述編號
(1) 清明重陽期間的穿梭巴士服務安排效率低。根據申請人於第 12A 條申請(編號為 Y/ST/53)中提出的建議，穿梭巴士於節日期間服務班次為每 30 分鐘一班。候命穿梭巴士將暫時停泊於澤祥街(近馬料水馬料水公共運輸交匯處，毗鄰港鐵大學站)(圖 H-2h)，距離沙田靜苑約 16 分鐘車程。有鑑於此不切實際的安排，相信穿梭巴士將停泊於大埔公路馬料水段近赤泥坪村或香港中文大學附近(圖 H-2h)。	R 1
(2) 近赤泥坪村垃圾收集站的擬議穿梭巴士上／落客點(圖 H-2g)對訪客來說並不合適。因為垃圾收集站不時堆積垃圾箱和有垃圾收集車停泊。這安排會加劇該區的交通擠塞和違泊問題。	R 3 至 R 40
(3) 平日前往靈灰安置所的公共交通服務不足以應付訪客的需要。訪客或會駕駛私家車前往靈灰安置	R 1

所，以致有車輛在赤坭坪村違泊。	
回應	
(a) 關於(1)至(3)： 運輸署表示，根據申請人提交的交通管理方案，訪客數目會受到限制，而訪客到訪亦必須預約，因此訪客對交通的需求會獲妥善管理。此外，清明重陽期間，申請人將實施人流管理方案。靈灰安置所的職員將於大埔公路馬料水段(北行及南行)每個上落客點(圖 H-2g)當值，帶領訪客由穿梭巴士落客點前往靈灰安置所或由靈灰安置所經行人過路處前往穿梭巴士候車處，協助乘客排隊等候穿梭巴士服務。只要嚴格執行管理方案，預計靈灰安置所不會對毗鄰道路造成負面交通影響。倘管理方案連同相關牌照申請獲發牌委員會批准，食環署轄下的骨灰所辦將負責監察管理方案的落實情況，並可按發牌條件予以執法行動。 警務處處長表示，從交通管理及地區警政工作的角度而言，在節日期間設於大埔公路馬料水段(南行)近赤坭坪的穿梭巴士上/落客點，不會造成嚴重交通問題。關於有車輛在公共道路違泊，警務處處長表示會進行執法，打擊違泊行為。	

5.2.10.3 其他事宜

主要理由／意見	申述編號
(1) 項目 K 用地有一半範圍佔用政府土地。批准靈灰安置所發展等同開放土地予靈灰安置所作進一步擴展。	R 2
(2) 靈灰安置所會影響附近鄉村的風水。	R 3 至 R 40

回應
(a) 關於(1)： 請參閱第5.2.10.1(a)段的回應。 地政總署在土地行政階段會按既定機制考慮佔用政府土地的申請。
(b) 關於(2)： 「風水」並非城規會會予以考慮的相關規劃因素。

5.2.11 對《註釋》作出的修訂

主要理由／意見	申述編號
(1) 在計算「商業(1)」地帶和「住宅(甲類)10」地帶的最高地積比率時，應就政府、機構及社區設施可獲豁免的總樓面面積設定上限。	R2
回應	
(a) 關於(1)： 當局豁免把政府規定闢設的政府、機構及社區設施計入地積比率的做法，可鼓勵發展商在進行擬議發展的同時，加入需求殷切的政府、機構及社區設施。所闢設的政府、機構及社區設施，僅構成發展項目的一小部分，而且規模合理。	

5.3 提供意見的申述所提出的主要理由及就該些申述作出的回應

5.3.1 R43 就項目 F 提出意見。他們的意見和規劃署的回應撮述如下：

5.3.2 項目 F (位於小瀝源的擬議私人住宅發展)

5.3.2.1 環境方面

主要理由／意見	申述編號
(1) 用地的擬議發展可能會容易受到源自港鐵屯馬線和附近鐵路道岔基建設施經空氣傳送的鐵路噪音影響。當局應規定日後的項目倡議人進行詳細的鐵路噪音影響評估，並把有關評估提交環保署批准，發展用地亦須實施足夠的緩解措施，以確保完全符合法定要求。	R43
回應	
(a) 關於(1)： 土拓署表示，顧問在進行初步環境評審時，曾聯絡港鐵公司以取得噪音資料，並於繁忙時段進行實地噪音評估(包括對港鐵屯馬線和附近路軌交叉口／鐵路道岔經空氣傳送的噪音進行評估)，以確定鐵路運作所產生的噪音水平。初步環境評審總結指，在落實建議的噪音緩解措施後(包括在面向鐵路和道路的一邊裝設減音窗(擋音式)和建築簷片等)，預計不會為擬議發展帶來無法克服的噪音影響(繪圖 H-6)。 環保署對初步環境評審沒有負面意見，並會要求日後的土地持有人在土地行政階段根據最新資料提交環境評審，以就日後的發展計劃選定和實施適當的緩解措施。	

6. 諮詢政府部門

6.1 規劃署曾諮詢以下決策局／部門，他們的意見（如有的話）已適當收錄在上文各段：

- (a) 運輸署署長；
- (b) 漁農自然護理署署長；
- (c) 環境保護署署長；
- (d) 房屋署署長；
- (e) 政府產業署署長；
- (f) 建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核；
- (g) 社會福利署署長；
- (h) 屋宇署總屋宇測量師／新界東(2)及鐵路；
- (i) 土木工程拓展署總工程師／專責事務(工程)；
- (j) 土木工程拓展署總工程師／房屋工程 3；
- (k) 土木工程拓展署土力工程處處長；
- (l) 地政總署沙田地政專員；
- (m) 地政總署總產業測量師／土地供應；
- (n) 民政事務總署沙田民政事務專員；
- (o) 水務署總工程師／建設；
- (p) 渠務署總工程師／新界南；
- (q) 路政署總工程師／新界東；
- (r) 警務處處長；
- (s) 消防處處長；
- (t) 食物環境衛生署署長；
- (u) 康樂及文化事務署署長；
- (v) 機電工程署署長；
- (w) 工業貿易署署長；
- (x) 路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展 1-1；以及
- (y) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境。

7. 規劃署的意見

7.1 備悉 R1(部分)的支持意見和 R41 至 R43 所提出的其他意見。

7.2 根據上文第 5.2 段的評估，規劃署不支持 R1(部分)及 R2 至 R40(內容與所有項目及《註釋》的修訂有關)，並認為不應順應有關申述而修訂分區計劃大綱圖，理由如下：

- (a) 項目 A 用地位處火炭，有公共交通工具連接，適宜改劃為「住宅(甲類)8」地帶作公營房屋發展，以應付殷切的房屋需求。當局已在工程可行性研究中就交通、環境、生態、視覺、園境、空氣流通、排水、排污、供水及土力等方面進行相關技術評估，以確定擬議公營房屋發展不會造成無法克服的技術問題(R1 和 R2)；
- (b) 項目 B 用地位於火炭的中心點，交通方便，適宜改劃為「政府、機構或社區」地帶作政府聯用綜合大樓，為該區的居住和就業人口提供需求殷切的康樂及社區設施(R2)；
- (c) 考慮到小瀝源工業區及石門商貿區已轉型，以及《2020 年全港工業用地分區研究報告》建議物色可供使用的政府土地並加以善用，項目 C1、C2 及 D 的用地適宜改劃為「商業(1)」地帶，而項目 E 及 F 的用地則分別適宜改劃為「住宅(甲類)9」和「住宅(甲類)10」地帶。當局已就環境、交通、視覺、園境及空氣流通等方面進行相關技術評估，以確定實施適當的緩解措施後，擬議發展不會造成無法克服的技術問題(R2、R41 和 R42)；
- (d) 項目 E 的交通影響評估及初步環境評審已評估擬議發展對交通和環境可能造成的影響(包括香港太古可口可樂廠房所產生的交通和環境影響)，結論是實施適當的緩解措施後，預料擬議發展不會造成無法克服的影響。當局認為現時的「住宅(甲類)9」地帶屬恰當。項目倡議人須在詳細設計階段進行進一步的詳細技術評估，以確保有關發展會受到妥善管制(R41 和 R42)；
- (e) 項目 G 的建築物高度限制與該區的建築物高度輪廓互相協調，實屬恰當(R2)；以及

- (f) 項目 H1、H2、J 及 K 旨在落實三宗獲城市規劃委員會轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會同意的第 12A 條申請，鄉郊及新市鎮規劃小組委員在過程中已考慮土地用途是否協調、申請人提供的理據和技術評估、以及所收到的公眾及政府部門意見。申請人已就有關申請進行技術評估，以證明實施適當的緩解措施及交通管理方案後，擬議發展不會造成無法克服的技術影響。對《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/36》作出的修訂實屬恰當(R2 至 R42)。
- (g) 對《註釋》作出修訂，豁免政府規定設立的政府、機構或社區設施計入總樓面面積的做法恰當，有助闢設政府、機構或社區設施(R2)。

8. 請求作出決定

- 8.1 請城規會在審議各項申述時，同時考慮在聆聽會上提出的論點，然後決定建議／不建議順應／局部順應申述而修訂分區計劃大綱草圖。
- 8.2 倘城規會決定無須順應有關申述而修訂分區計劃大綱草圖，請委員同意，整份分區計劃大綱草圖連同其《註釋》及已更新的《說明書》適合根據條例第 8 條，呈交行政長官會同行政會議核准。

9. 附件

附件 I	《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/37》 (縮圖)
附件 II	《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/36》的修訂項目附表
附件 III	申述人名單
附件 IV	申述人所提交的申述書
附件 V	2023 年 10 月 27 日鄉郊及新市鎮規劃小組委員會會議記錄的摘錄
附件 VI	2023 年 9 月 19 日沙田區議會轄下的發展、房屋及環境衛生委員會會議記錄的摘錄
附件 VII	沙田規劃區的主要社區設施及休憩用地供應

繪圖 H - 1	項目 A—概念設計圖
繪圖 H - 2	項目 A—截視圖
繪圖 H - 3	項目 A—概念景觀設計圖
繪圖 H - 4	項目 A—擬進行補償種植的地點
繪圖 H - 5	項目 E—建議的環境緩解措施摘錄
繪圖 H - 6	修訂項目 F—建議的環境緩解措施摘錄
圖 H - 1 a 至 H - 1 d	申述用地的位置圖
圖 H - 2 a 至 H - 2 g	申述用地的地盤平面圖
圖 H - 2 h	項目 K—擬議的穿梭巴士服務上落客點及臨時停泊處
圖 H - 3 a 至 H - 3 g	申述用地的航攝照片
圖 H - 4 a 至 H - 4 j	申述用地的實地照片
圖 H - 5 a 至 H - 5 b	周邊現有建築物高度

規劃署

二零二四年三月