

## 城市规划条例(第 131 章)

### 粉岭北分区计划大纲核准图编号 S/FLN/4 的修订

发展局局长业已行使《城市规划条例》(下称「条例」)第 12(1A)(a)(ii)条所赋予的权利,于 2025 年 9 月 2 日将《粉岭北分区计划大纲核准图编号 S/FLN/4》(下称「图则」)发还城市规划委员会(下称「委员会」)以作出修订。

委员会已对图则作出修订。修订项目载于修订项目附表。修订项目附表内对受修订项目影响的地点的描述仅供一般参考,《粉岭北分区计划大纲草图编号 S/FLN/5》则较具体地显示受影响地点的确实位置。

显示有关修订的《粉岭北分区计划大纲草图编号 S/FLN/5》,会根据条例第 5 条,由 2026 年 5 月 22 日至 2026 年 7 月 22 日的两个月期间,于正常办公时间内在下列地点展示,以供公众查阅:

- (i) 香港北角渣华道 333 号北角政府合署 15 楼城市规划委员会秘书处;
- (ii) 香港北角渣华道 333 号北角政府合署 17 楼规划资料查询处;
- (iii) 新界沙田上禾輦路 1 号沙田政府合署 14 楼规划资料查询处;
- (iv) 新界荃湾青山公路 388 号中染大厦 22 楼 2202 室规划署粉岭、上水及元朗东规划处;
- (v) 新界粉岭璧峰路 3 号北区政府合署 3 楼北区民政事务处;
- (vi) 新界粉岭联发街 3 号粉岭区乡事委员会; 及
- (vii) 新界上水宝运路 3 号上水区乡事委员会。

按照条例第 6(1)条,任何人可就有关修订向委员会作出申述。申述应以书面作出,并须不迟于 2026 年 7 月 22 日送交香港北角渣华道 333 号北角政府合署 15 楼城市规划委员会秘书。

按照条例第 6(2)条,申述须示明:

- (a) 该申述所关心的在有关修订内的特定事项;
- (b) 该申述的性质及理由; 及
- (c) 建议对有关草图作出的修订(如有的话)。

任何向委员会作出的申述，会根据条例第 6(4)条供公众查阅，直至行政长官会同行政会议根据条例第 9 条就有关草图或申述所关乎的、有关草图的一个或多于一个部分作出决定为止。

任何打算作出申述的人士宜详阅委员会「根据《城市规划条例》提交及处理申述及进一步申述」的规划指引（下称「指引」），而提交的申述亦应符合指引所列明的规定，特别是申述人如没有根据指引提供全名及香港身份证 / 护照号码的首四个字母数字字符，则有关申述可视为不曾作出。委员会秘书处保留权利要求申述人提供身份证明以作核实。该指引及有关表格可于上述地点(i)至(iii)索取，亦可从委员会的网站（<http://www.tpb.gov.hk/>）下载。

收纳了有关修订项目的《粉岭北分区计划大纲草图编号 S/FLN/5》的复本，现于香港北角渣华道 333 号北角政府合署 6 楼香港地图销售处发售。有关《粉岭北分区计划大纲草图编号 S/FLN/5》可供查阅的地点及时间，以及《粉岭北分区计划大纲草图编号 S/FLN/5》的电子版可于委员会的网站浏览。有关图则修订的城规会文件及相关资料已载于委员会的网页（[http://www.tpb.gov.hk/sc/plan\\_making/S\\_FLN\\_5.html](http://www.tpb.gov.hk/sc/plan_making/S_FLN_5.html)）供公众查阅。

#### 个人资料声明

委员会就每宗申述所收到的个人资料会交给委员会秘书及政府部门，以根据条例及相关的城市规划委员会规划指引的规定作下列用途：

- (a) 核实「申述人」及获授权代理人的身份；
- (b) 处理有关申述，包括在公布申述供公众查阅时，同时公布「申述人」的姓名供公众查阅；以及
- (c) 方便「申述人」与委员会秘书 / 政府部门之间进行联络。

城市规划委员会根据《城市规划条例》(第 131 章)  
对粉岭北分区计划大纲核准图编号 S/FLN/4  
所作修订项目附表

**I. 就图则所显示的事项作出的修订项目**

- A 项 — 把位于第 10 区的一幅用地由「政府、机构或社区」地带改划为「住宅(乙类)1」地带,并订明建筑物高度限制。
- B 1 项 — 把位于第 10 区的一幅用地由「住宅(乙类)」地带改划为「住宅(乙类)1」地带,并订明建筑物高度限制。
- B 2 项 — 把位于第 10 区的一幅用地由「住宅(乙类)」地带改划为「住宅(乙类)1」地带,并订明建筑物高度限制。
- C 项 — 把位于第 7 区的一幅用地由「乡村式发展」地带改划为「住宅(丙类)」地带,并订明建筑物高度限制。
- D 项 — 修订位于第 7 区的一幅划为「住宅(丙类)」地带用地的建筑物高度限制。
- E 项 — 把位于第 3 区的一幅用地由「其他指定用途」注明「物流设施」地带及「农业」地带改划为「其他指定用途」注明「产业」地带,并订明建筑物高度限制。
- F 项 — 把位于第 3 区的一幅用地由「其他指定用途」注明「物流设施」地带改划为「农业」地带。

该图亦显示二零二三年十一月二十八日行政长官会同行政会议根据《道路(工程、使用及补偿)条例》(第 370 章)批准位于粉岭绕道(西段)道路工程方案,以供参考。这批准的道路工程方案须当作根据《城市规划条例》第 13A 条获批准。

## II. 就图则《注释》作出的修订项目

- (a) 对《注释》的说明页第(7)(b)段作出修订，即在图则涵盖范围内的土地上，但(a)在个别地带《注释》第二栏所载的用途或发展或(b)《注释》的说明页第(8)段有关「自然保育区」地带的条文另有规定者则除外的经常准许的用途或发展，加入小型无人机起降设施的提供、保养或修葺工程。
- (b) 删除「乡村式发展」地带及「其他指定用途」注明「物流设施」地带的《注释》。
- (c) 修订「住宅（甲类）」地带有关在建筑物的最低两层或不高于五层的特别设计独立非住用建筑物的经常准许的用途的《注释》。
- (d) 修订「住宅（乙类）」地带《注释》的「备注」，以纳入新增的「住宅（乙类）1」支区的发展限制。
- (e) 修订「住宅（丙类）」地带《注释》的「备注」，以纳入相关的发展限制。
- (f) 在「休憩用地」地带《注释》的第一栏用途内加入「公共事业设施装置（只限蓄洪设施）」，并相应将第二栏用途内的「公共事业设施装置」修订为「公共事业设施装置（未另有列明者）」。
- (g) 修订「其他指定用途」注明「商业／住宅发展暨公共交通交汇处」地带有关在建筑物的最低两层或不高于五层的特别设计独立非住用建筑物的经常准许的用途的《注释》。
- (h) 加入新的「其他指定用途」注明「产业」地带的《注释》及其有关的发展限制条款。
- (i) 在「其他指定用途」注明「巴士厂」地带《注释》的第一栏用途内加入「办公室」及「商店及服务行业」。
- (j) 在「其他指定用途」注明「巴士厂」地带《注释》的「备注」加入有关放宽非建筑用地限制的条款。

- (k) 修订「农业」地带《注释》的「备注」内有关填塘 / 填土的条款。
- (l) 修订「自然保育区」地带《注释》的「备注」内有关填塘 / 填土或挖土工程的条款，以符合《法定图则注释总表》。
- (m) 对「住宅（甲类）」、「住宅（乙类）」及「其他指定用途」注明「商业 / 住宅发展暨公共交通交汇处」地带《注释》的「备注」内有关发展限制条款作出编辑修订。
- (n) 修订「政府、机构或社区」地带《注释》的「研究所、设计及发展中心」修订为「研究、设计及发展中心」，以符合《法定图则注释总表》。

城市规划委员会

2026年5月22日