

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、上水及元朗東趙柏謙先生、馮志強先生、麥榮業先生和羅玉鈴女士，以及城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東劉倩儀女士此時獲邀到席上。]

議程項目 31

[公開會議]

擬修訂《米埔及錦綉花園分區計劃大綱核准圖編號S/YL-MP/8》
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第2/26號)

39. 秘書報告，擬議修訂旨在於米埔推展獲同意的兩宗第12A條申請。編號Y/YL-MP/9及10的申請分別由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司盈邦企業有限公司和新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司皆才有限公司提交，而艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是擔任申請編號Y/YL-MP/10的申請人顧問的其中一間公司。下列委員已就此議項申報利益：

梁家永先生 — 在米埔擁有一個物業；

何鉅業先生 — 其公司目前與恒基公司、新鴻基公司和艾奕康公司有業務往來；以及

葉文祺先生 — 是團結香港基金副總裁兼公共政策研究院執行總監，而該基金會曾接受恒基兆業集團和新鴻基公司的捐款。

40. 由於梁家永先生所擁有的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。小組委員會備悉，何鉅業先生和葉文祺先生尚未到席。

簡介和提問部分

41. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東趙柏謙先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介對《米埔及錦綉花園

分區計劃大綱核准圖編號S/YL-MP/8》所作擬議修訂的背景、技術方面的考慮因素、已進行的諮詢及政府部門的意見。擬議修訂主要包括：

- (a) 項目A1—把錦壘路的一幅用地由「住宅(丁類)」地帶改劃為「住宅(丙類)1」地帶，最高住用及非住用地積比率分別限為1.5倍及0.09倍，最高建築物高度限為主水平基準上60米，以及闢設面積不少於2 100平方米的休憩用地供公眾使用，並闢設總樓面面積不少於2 400平方米的交通停車處設施和按政府要求提供政府、機構及社區設施；
- (b) 項目A2—把竹園村以西的數幅用地由「住宅(丁類)」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶；
- (c) 項目A3—把豐竹路的一幅用地由「住宅(丁類)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶；
- (d) 項目B1—為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的一幅用地訂明最高建築物高度限為主水平基準上42米，並加入1.3倍的最高地積比率；
- (e) 項目B2—把一幅用地由「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶；以及
- (f) 項目B3—把一幅用地由「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶。

42. 分區計劃大綱圖的《註釋》亦因應上述改劃作出修訂，以及作出其他修訂，包括為與最新的《法定圖則註釋總表》保持一致而作出的修訂。

43. 規劃署的代表簡介完畢，主席遂請委員提問。

44. 委員並沒有就分區計劃大綱圖的擬議修訂提出問題。

45. 經商議後，小組委員會決定：

- 「(a) 同意對《米埔及錦綉花園分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-MP/8》作出的擬議修訂，並同意載於文件附件 II 的《米埔及錦綉花園分區計劃大綱草圖編號 S/YL-MP/8A》(展示時將重新編號為 S/YL-MP/9)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 條公開展示；以及
- (b) 採納文件附件 IV 所載的《米埔及錦綉花園分區計劃大綱草圖編號 S/YL-MP/8A》(展示時將重新編號為 S/YL-MP/9)的經修訂《說明書》，以說明城市規劃委員會(下稱「城規會」)就該圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，而經修訂的《說明書》將連同該分區計劃大綱圖一併公布。」

46. 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。