

城市規劃委員會根據《城市規劃條例》(第 131 章)
對粉嶺北分區計劃大綱核准圖編號 S/FLN/4
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 — 把位於第 10 區的一幅用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅（乙類）1」地帶，並訂明建築物高度限制。
- B 1 項 — 把位於第 10 區的一幅用地由「住宅（乙類）」地帶改劃為「住宅（乙類）1」地帶，並訂明建築物高度限制。
- B 2 項 — 把位於第 10 區的一幅用地由「住宅（乙類）」地帶改劃為「住宅（乙類）1」地帶，並訂明建築物高度限制。
- C 項 — 把位於第 7 區的一幅用地由「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅（丙類）」地帶，並訂明建築物高度限制。
- D 項 — 修訂位於第 7 區的一幅劃為「住宅（丙類）」地帶用地的建築物高度限制。
- E 項 — 把位於第 3 區的一幅用地由「其他指定用途」註明「物流設施」地帶及「農業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「產業」地帶，並訂明建築物高度限制。
- F 項 — 把位於第 3 區的一幅用地由「其他指定用途」註明「物流設施」地帶改劃為「農業」地帶。

該圖亦顯示二零二三年十一月二十八日行政長官會同行政會議根據《道路（工程、使用及補償）條例》（第 370 章）批准位於粉嶺繞道（西段）道路工程方案，以供參考。這批准的道路工程方案須當作根據《城市規劃條例》第 13A 條獲批准。

II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

- (a) 對《註釋》的說明頁第(7)(b)段作出修訂，即在圖則涵蓋範圍內的土地上，但(a)在個別地帶《註釋》第二欄所載的用途或發展或(b)《註釋》的說明頁第(8)段有關「自然保育區」地帶的條文另有規定者則除外的經常准許的用途或發展，加入小型無人機起降設施的提供、保養或修葺工程。
- (b) 刪除「鄉村式發展」地帶及「其他指定用途」註明「物流設施」地帶的《註釋》。
- (c) 修訂「住宅（甲類）」地帶有關在建築物的最低兩層或不高於五層的特別設計獨立非住用建築物的經常准許的用途的《註釋》。
- (d) 修訂「住宅（乙類）」地帶《註釋》的「備註」，以納入新增的「住宅（乙類）1」支區的發展限制。
- (e) 修訂「住宅（丙類）」地帶《註釋》的「備註」，以納入相關的發展限制。
- (f) 在「休憩用地」地帶《註釋》的第一欄用途內加入「公共事業設施裝置（只限蓄洪設施）」，並相應將第二欄用途內的「公共事業設施裝置」修訂為「公共事業設施裝置（未另有列明者）」。
- (g) 修訂「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通交匯處」地帶有關在建築物的最低兩層或不高於五層的特別設計獨立非住用建築物的經常准許的用途的《註釋》。
- (h) 加入新的「其他指定用途」註明「產業」地帶的《註釋》及其有關的發展限制條款。
- (i) 在「其他指定用途」註明「巴士廠」地帶《註釋》的第一欄用途內加入「辦公室」及「商店及服務行業」。
- (j) 在「其他指定用途」註明「巴士廠」地帶《註釋》的「備註」加入有關放寬非建築用地限制的條款。

- (k) 修訂「農業」地帶《註釋》的「備註」內有關填塘／填土的條款。
- (l) 修訂「自然保育區」地帶《註釋》的「備註」內有關填塘／填土或挖土工程的條款，以符合《法定圖則註釋總表》。
- (m) 對「住宅（甲類）」、「住宅（乙類）」及「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通交匯處」地帶《註釋》的「備註」內有關發展限制條款作出編輯修訂。
- (n) 修訂「政府、機構或社區」地帶《註釋》的「研究所、設計及發展中心」修訂為「研究、設計及發展中心」，以符合《法定圖則註釋總表》。

城市規劃委員會

2026 年 5 月 22 日