

城市規劃條例(第131章) 粉嶺北分區計劃大綱核准圖編號S/FLN/4的修訂
發展局局長葉已行使《城市規劃條例》（下稱「條例」）第12(1A)(a)(ii)條所賦予的權利，於2025年9月2日將《粉嶺北分區計劃大綱核准圖編號S/FLN/4》（下稱「圖則」）發還城市規劃委員會（下稱「委員會」）以作出修訂。 委員會已對圖則作出修訂。修訂項目載於修訂項目附表。修訂項目附表內對受修訂項目影響的地點的描述僅供一般參考，《粉嶺北分區計劃大綱草圖編號S/FLN/5》則較具體地顯示受影響地點的確實位置。 顯示有關修訂的《粉嶺北分區計劃大綱草圖編號S/FLN/5》，會根據條例第5條，由2026年5月22日至2026年7月22日的兩個月期間，於正常辦公時間內在下列地點展示，以供公眾查閱： (i) 香港北角渣華道333號北角政府合署15樓城市規劃委員會秘書處； (ii) 香港北角渣華道333號北角政府合署17樓規劃資料查詢處； (iii) 新界沙田上禾輦路1號沙田政府合署14樓規劃資料查詢處； (iv) 新界荃灣青山公路388號中染大廈22樓2202室規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃處； (v) 新界粉嶺璧峰路 3 樓北區政府合署 3 樓北區民政事務處； (vi) 新界粉嶺聯發街3號粉嶺區鄉事委員會；及 (vii) 新界上水寶運路3號上水區鄉事委員會。 按照條例第6(1)條，任何人可就有關修訂向委員會作出申述。申述應以書面作出，並須不遲於2026年7月22日送交香港北角渣華道333號北角政府合署15樓城市規劃委員會秘書處。 按照條例第6(2)條，申述須示明： (a) 該申述所關乎的在有關修訂內的特定事項； (b) 該申述的性質及理由；及 (c) 建議對有關草圖作出的修訂(如有的話)。 任何向委員會作出的申述，會根據條例第6(4)條供公眾查閱，直至行政長官會同行政會議根據條例第9條就有關草圖或申述所關乎的、有關草圖的一個或多於一個部分作出決定為止。 任何打算作出申述的人士宜詳閱委員會「根據《城市規劃條例》提交及處理申述及進一步申述」的規劃指引（下稱「指引」），而提交的申述亦應符合指引所列明的規定，特別是申述人如沒有根據指引提供全名及香港身份證／護照號碼的首四個字母數字字符，則有關申述可視為不曾作出。委員會秘書處保留權利要求申述人提供身份證明以作核實。該指引及有關表格可於上述地點(i)至(iii)索取，亦可從委員會的網站（http://www.tpb.gov.hk/）下載。 收納了有關修訂項目的《粉嶺北分區計劃大綱草圖編號S/FLN/5》的複本，現於香港北角渣華道333號北角政府合署6樓香港地圖銷售處發售。有關《粉嶺北分區計劃大綱草圖編號S/FLN/5》可供查閱的地點及時間，以及《粉嶺北分區計劃大綱草圖編號S/FLN/5》的電子版可於委員會的網站瀏覽。有關圖則修訂的城規會文件及相關資料已載於委員會的網頁（http://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_FLN_5.html）供公眾查閱。
個人資料的聲明 委員會就每宗申述所收到的個人資料會交給委員會秘書及政府部門，以根據條例及相關的城市規劃委員會規劃指引的規定作下列用途： (a) 核實「申述人」及獲授權代理人的身份； (b) 處理有關申述，包括在公布申述供公眾查閱時，同時公布「申述人」的姓名供公眾查閱；以及 (c) 方便「申述人」與委員會秘書／政府部門之間進行聯絡。
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。 B1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。 B2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」加入有關放宽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

城市規劃條例(第131章) 西貢市分區計劃大綱核准圖 編號S/SK–SKT/6的修訂
發展局局長葉已行使《城市規劃條例》（下稱「條例」）第12(1A)(a)(ii)條所賦予的權力，於2026年2月10日將《西貢市分區計劃大綱核准圖編號S/SK–SKT/6》（下稱「圖則」）發還城市規劃委員（下稱「委員會」）以作出修訂。 委員會已對圖則作出修訂。修訂項目載於修訂項目附表。修訂項目附表內對受修訂項目影響的地點的描述僅供一般參考，《西貢市分區計劃大綱草圖編號S/SK–SKT/7》則較具體地顯示受影響地點的確實位置。 顯示有關修訂的《西貢市分區計劃大綱草圖編號S/SK–SKT/7》，會根據條例第5條，由2026年4月24日至2026年6月24日的兩個月期間，於正常辦公時間內在下列地點展示，以供公眾查閱： (i) 香港北角渣華道333號北角政府合署15樓城市規劃委員會秘書處； (ii) 香港北角渣華道333號北角政府合署17樓規劃資料查詢處； (iii) 新界沙田上禾輦路1號沙田政府合署14樓規劃資料查詢處； (iv) 新界沙田上禾輦路1號沙田政府合署15樓西貢及離島規劃處； (v) 新界將軍澳坑口培成路38號西貢將軍澳政府綜合大樓 6樓西貢民政事務處；及 (vi) 新界西貢鄉事會里1號西貢鄉事委員會。 按照條例第6(1)條，任何人可就有關修訂向委員會作出申述。申述應以書面作出，並須不遲於2026年6月24日送交香港北角渣華道333號北角政府合署15樓城市規劃委員會秘書處。 按照條例第6(2)條，申述須示明： (a) 該申述所關乎的在有任何有關修訂內的特定事項； (b) 該申述的性質及理由；及 (c) 建議對有關圖則作出的修訂(如有的話)。 任何向委員會作出的申述，會根據條例第6(4)條供公眾查閱，直至行政長官會同行政會議根據條例第9條就有關圖則或申述所關乎的、有關圖則的一個或多於一個部分作出決定為止。 任何打算作出申述的人士宜詳閱委員會「根據《城市規劃條例》提交及處理申述及進一步申述」的規劃指引(下稱「指引」)，而提交的申述亦應符合指引所列明的規定，特別是申述人如沒有根據指引提供全名及香港身份證／護照號碼的首四個字母數字字符，則有關申述可視為不曾作出。委員會秘書處保留權利要求申述人提供身份證明以作核實。該指引及有關表格可於上述地點(i)至(iii)索取，亦可從委員會的網站（http://www.tpb.gov.hk/）下載。 收納了有關修訂項目的《西貢市分區計劃大綱草圖編號S/SK–SKT/7》的複本，現於香港北角渣華道333號北角政府合署6樓測繪處港島地圖銷售處發售。有關《西貢市分區計劃大綱草圖編號S/SK–SKT/7》可供查閱的地點及時間，以及《西貢市分區計劃大綱草圖編號S/SK–SKT/7》的電子版可於委員會的網站瀏覽。有關圖則修訂的城規會文件及相關資料已載於委員會的網頁（http://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_SK–SKT_7.html）供公眾查閱。
個人資料的聲明 委員會就每宗申述所收到的個人資料會交給委員會秘書及政府部門，以根據條例及相關的城市規劃委員會規劃指引的規定作下列用途： (a) 核實「申述人」及獲授權代理人的身份； (b) 處理有關申述，包括在公布申述供公眾查閱時，同時公布「申述人」的姓名供公眾查閱；以及 (c) 方便「申述人」與委員會秘書／政府部門之間進行聯絡。
城市規劃委員會根據《城市規劃條例》(第131章) 對西貢市分區計劃大綱核准圖編號S/SK–SKT/6 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 — 把位於沙下的一幅用地由「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(乙類)6」地帶，並訂明建築物高度限制。 B項 — 把位於大網仔路的一幅用地由「綜合發展區(2)」地帶改劃為「住宅(乙類)7」地帶，並訂明建築物高度限制。 C1項— 把位於西貢公路及康定路的四幅土地由「綠化地帶」及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(戊類)1」地帶。 C2項— 把位於翠塘路及康年徑交界的一幅用地由「綠化地帶」、「住宅(戊類)1」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「休憩用地」地帶。 C3項— 把位於康定路、康年徑及西貢公路旁的兩幅土地由「住宅(戊類)1」地帶及「綠化地帶」改劃為顯示為「道路」的地方。 刪除五個位於大網仔路、普通道及西貢公路沿線有關路口(有待詳細設計)及建議的道路(形式及路線有待詳細設計)的註解。 II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目 (a) 對《註釋》的說明頁第(7)(a)段作出修訂，即在圖則涵蓋範圍內的土地上，但在個別地帶《註釋》第二欄所載的用途或發展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) 修訂「住宅(乙類)」地帶《註釋》的「備註」，以納入新增的「住宅(乙類)6」及「住宅(乙類)7」支區的發展限制。 (c) 在「住宅(乙類)」地帶《註釋》的第一欄用途內加入「公眾停車場(貨櫃車除外)(只限設於指定為「住宅(乙類)6」的土地範圍內)」，並相應修訂第二欄用途內的「公眾停車場(貨櫃車除外)」為「公眾停車場(貨櫃車除外)(未另有列明者)」。 (d) 刪除「綜合發展區(2)」支區的《註釋》。 (e) 在「其他指定用途」註明「碼頭」地帶《註釋》加入「備註」，將非住用總樓面面積不超過100平方米並用作食肆和商店及服務行業的攤檔或處所視為附屬用途。 (f) 在「其他指定用途」註明「碼頭」地帶《註釋》的第一欄用途內加入「政府用途」，以及在第二欄用途內加入「食肆」及「商業及服務行業」，並相應刪除第二欄用途內的「政府用途」。 (g) 在「商業」及「政府、機構或社區」地帶《註釋》的第二欄用途內加入「分層住宅」。 (h) 在「住宅(戊類)」地帶《註釋》附表II的第一欄用途內加入「藝術工作室(直接提供服務或貨品者除外)」，並相應修訂第二欄用途內的「康體文娛場所」為「康體文娛場所(未另有列明者)」以符合《法定圖則註釋總表》。 (i) 刪除「住宅(乙類)」地帶及「住宅(戊類)」地帶《註釋》的第二欄用途內的「街市」以符合《法定圖則註釋總表》。 (j) 修訂「住宅(甲類)」地帶及「政府、機構或社區」地帶《註釋》第二欄用途內的「商店及服務行業」為「商店及服務行業(未另有列明者)」以符合《法定圖則註釋總表》。 (k) 在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第一欄用途內加入「政府垃圾收集站」及「公廁設施」，並相應刪除第二欄用途內的「政府垃圾收集站」及「公廁設施」以符合《法定圖則註釋總表》。 (l) 在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第二欄用途內加入「郊野學習／教育／遊客中心」以符合《法定圖則註釋總表》。 (m) 修訂「住宅(戊類)」地帶《註釋》附表II及「政府、機構或社區」地帶《註釋》的「研究所、設計及發展中心」為「研究、設計及發展中心」，以符合《法定圖則註釋總表》。 (n) 修訂「綜合發展區(1)」、「住宅(甲類)」、「住宅(乙類)」、「住宅(丙類)」及「住宅(戊類)」地帶《註釋》的「備註」，以澄清在計算地積比率、總樓面面積及／或上蓋面積時有關管理員辦事處、管理員宿舍和康樂設施的豁免條文。 (o) 對「其他指定用途」註明「商業及與旅遊業有關的用途(包括酒店)(1)」及「其他指定用途」註明「商業及與旅遊業有關的用途(包括酒店)(2)」支區的「備註」作出編輯修訂。 城市規劃委員會 2026年4月24日

城市規劃條例(第131章)				
根據第16(2D)條及／或17(2B)條發出的通知				
(就所接受的進一步資料而言，則需連同第16(2K)(c)(i) 條及／或17(2l)(c)(i)條)				
依據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第16(2C)條及／或17(2A)條(就所接受的進一步資料而言，則需連同第16(2K)(b) 條及／或17(2l)(b)條)，以下附表所載根據條例第16(1) 條及／或17(1)條提出的規劃申請，及／或城市規劃委員會(下稱「委員會」)依據條例第16(2J)條及／或17(2H)條就申請而接受的進一步資料，現於正常辦公時間內在下列地點供公眾查閱，以及在委員會的網站(http://www.tpb.gov.hk/)瀏覽(如適用)——				
(i) 香港北角渣華道333號北角政府合署17樓規劃資料查詢處；以及				
(ii) 新界沙田上禾輦路1號沙田政府合署14樓規劃資料查詢處。				
按照條例第16(2F)條及／或17(2D)條(就所接受的進一步資料而言，則需連同第16(2K)(c)條及／或17(2l)(c)條)，任何人可就有關申請及／或進一步資料向委員會提出意見。意見須述明該意見所關乎的申請編號。意見須不遲於附表指定的日期，以專人送遞、郵遞(委員會秘書處：香港北角渣華道333號北角政府合署15樓)、傳真(2877 0245)、電郵(tpbpd@pland.gov.hk)或透過委員會的網站送交委員會秘書處。				
按照條例第16(2l)條及／或17(2G)條(就所接受的進一步資料而言，則需連同第16(2K)(c)條及／或17(2l)(c)條)，任何向委員會提出的意見，會於正常辦公時間內在上述地點(i)及(ii)供公眾查閱，直至委員會根據第16(3)條就有關的申請作出考慮，或根據第17條覆核有關決定為止。委員會考慮申請的暫定會議日期已上載於委員會的網站。				
有關申請的摘要(包括位置圖)，可於上述地點、委員會秘書處，以及委員會的網站瀏覽。有關提交意見的指引和委員會會議的安排，也可於委員會的網站瀏覽。				
個人資料的聲明				
委員會就每份意見所收到的個人資料會交給委員會秘書及政府部門，以根據條例及相關的城市規劃委員會規劃指引的規定作以下用途：				
(a) 處理有關申請，包括公布意見供公眾查閱，同時公布「提意見人」的姓名供公眾查閱；以及				
(b) 方便「提意見人」與委員會秘書及政府部門之間進行聯絡。				
附表				
根據第16條申請規劃許可				
申請編號	地點	申請用途／發展	提出意見的期限	
A/NE–FTA/278	上水華山丈量約份第52 約多個地段	擬議3幢屋宇（新界豁免管制屋宇-小型屋宇）	2026年6月5日	
A/YL–KTS/1130	元朗錦田南丈量約份第 113 約多個地段	臨時貨倉存放建築材料及相關的填土工程（為期3年）	2026年6月5日	
A/YL–PH/1118	元朗八鄉丈量約份第 111 約地段第 1697 號餘段（部分）和毗連政府土地	擬議臨時露天存放建築材料和建築機械連附屬設施及相關填土工程（為期3年）	2026年6月5日	
A/YL–TT/784	元朗大棠水蕉新村丈量約份第117約地段多個地段	臨時公眾停車場（貨櫃車除外）（為期5年）	2026年6月5日	
A/HSK/612	元朗厦村丈量約份第125 約內多個地段	臨時物流中心及附屬停車場的規劃許可續期（為期3年）	2026年6月12日	
A/HSK/613	元朗厦村丈量約份第125 約內多個地段	臨時物流中心的規劃許可續期（為期3年）	2026年6月12日	
A/NE–FTA/279	恐龍坑丈量約份第 87 約地段第 357 號（部分）及第 359 號（部分）	擬議臨時鄉郊工場和露天存放可循環再造物料連附屬設施及相關填土工程（為期3年）	2026年6月12日	
A/NE–FTA/280	文錦渡丈量約份第 89 約多個地段和毗連政府土地	擬議臨時貨倉（危險品倉庫除外）連附屬設施及相關填土工程（為期3年）	2026年6月12日	
A/NE–LYT/877	粉嶺嶺頭村丈量約份第76約地段第1603號C分段	擬議屋宇（新界豁免管制屋宇-小型屋宇）	2026年6月12日	
A/NE–TKLN/130	打鼓嶺北蓮麻坑路丈量約份第 82 約地段第 77 號	臨時商店及服務行業（便利店）的規劃許可續期（為期3年）	2026年6月12日	
A/YL–LFS/613	元朗沙江圍丈量約份第129約多個地段	臨時公眾停車場（私家車及輕型貨車）和相關填土及挖土工程（為期3年）	2026年6月12日	
A/YL–LFS/614	元朗流浮山丈量約份第129約多個地段和毗連政府土地	臨時貨倉存放水泵及馬達（為期3年）	2026年6月12日	
A/YL–TT/786	元朗大棠丈量約份第119約地段第2095號餘段	擬議臨時動物寄養所連附屬設施及相關填土工程（為期5年）	2026年6月12日	
A/YL/332	元朗東頭工業區宏業東街 21–35 號 (元朗市地段第 362 號)	擬議分層住宅發展、商店及服務行業、食肆和社會福利設施用途，以及略為放寬地積比率及建築物高度限制	2026年6月12日	
A/TM–LTYY/517	屯門青磚圍丈量約份第 130 約多個地段和毗連政府土地	臨時食肆（餐廳及餐廳戶外座位區）連附屬儲物室、商店及服務行業（自提點）及公眾停車場（為期3年）	2026年6月20日	
A/YL–KTN/1236	元朗錦田北丈量約份第 109 約地段第 1069 號餘段（部分）及第 1078 號	臨時貨倉(危險品倉庫除外)連附屬辦公室及相關的填土工程(為期3年)	2026年6月20日	
A/YL–LFS/615	元朗流浮山丈量約份第 129 約多個地段和毗連政府土地	擬議臨時貨倉存放建築材料連附屬設施（為期3年）	2026年6月20日	
A/YL–PH/1121	元朗八鄉七星崗丈量約份第 110 約地段第 369 號（部分）及第 390號（部分）	臨時宗教機構(佛堂)連附屬宿舍及設施（為期3年）	2026年6月20日	
A/YL–PH/1124	元朗八鄉丈量約份第111約多個地段	擬議臨時貨倉(危險品倉庫除外)和露天存放建築材料、建築機械、二手車輛及汽車零件連附屬設施和相關的填土工程(為期3年)	2026年6月20日	
A/YL–PN/92	元朗上白泥丈量約份第135約地段第19號和毗連政府土地	臨時釣魚場的規劃許可續期（為期3年）	2026年6月20日	
根據第16條申請規劃許可 — 提交進一步資料				
申請編號	地點	申請用途／發展	進一步資料	提出意見的期限
A/K22/47	九龍馬頭角新碼頭街3–5號	擬議分層住宅及准許的商店及服務行業和食肆用途	回應部門意見，並提供修訂後的樓宇平面圖，顯示在2樓設置的新連接點，以連接毗連「政府、機構或社區」地帶內的建築物。	2026年6月5日
A/TW/548	荃灣沙咀道368–370號形方	擬議改裝整幢現有工業大廈以作辦公室及商店及服務行業	回應部門意見、經修訂的交通影響評估及樓宇平面圖。	2026年6月5日
A / I–TCTC/70	大嶼山東涌石門甲東涌丈量約份第2約多個地段	擬議宗教機構及靈友安置所	回應部門及公眾意見、經修訂的圖則及繪圖、經修訂的環境、排污及交通技術評估、經修訂的規劃陳述書、經修訂的樹木保育建議及經修訂的岩土工程規劃檢討報告。	2026年6月12日
2026年5月29日				
城市規劃委員會				