

古洞北分區計劃大綱核准圖編號 S/KTN/4

註釋

土地用途表

說明書

## 古洞北分區計劃大綱核准圖編號 S/KTN/4

(就《城市規劃條例》而言，這是一份核准圖)

### 註釋

(注意：這份《註釋》是圖則的一部分)

- (1) 這份《註釋》說明圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，以及須向城市規劃委員會申請許可的用途或發展。城市規劃委員會若批給許可，可能附加或不附加條件。須取得這種許可的人士，應以特定表格向城市規劃委員會提出申請。有關的特定表格可向城市規劃委員會秘書索取，填妥後送交城市規劃委員會秘書收。
- (2) 在進行這份《註釋》所載的用途或發展(包括經常准許及可獲批給許可的用途或發展)時，必須同時遵守一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他適用的政府規定。
- (3) 在這份圖則涵蓋的範圍內的任何土地或建築物，如先前亦是在古洞北中期發展審批地區(下稱「中期發展審批地區」)及馬草壟及蠔殼圍發展審批地區(下稱「發展審批地區」)的圖則涵蓋的範圍內(不論是何者)，則－
- (a) 如該土地或建築物的用途在緊接涵蓋該土地或建築物的古洞北中期發展審批地區圖及／或首份馬草壟及蠔殼圍發展審批地區圖的公告在憲報首次刊登前已經存在，而該土地或建築物的用途由展開以來一直持續進行，則即使不符合這份圖則的規定，也無須更正。如擬對該用途作出任何實質改變，或擬進行任何其他發展(就該用途而對有關土地或建築物的發展作出輕微改動及／或修改是經常准許的，不在此限)，則必須是圖則所經常准許的，又或必須符合城市規劃委員會所批給許可的內容；
- (b) 在「中期發展審批地區」及／或「發展審批地區」內，凡較早時公布的草圖或核准圖(包括古洞北中期發展審批地區圖及／或首份馬草壟及蠔殼圍發展審批地區圖(不論是何者))准許並於該圖有效期內在任何土地或建築物進行的用途或發展，都是這份圖則所經常准許的。或者，與現有建築物有關並根據《建築物條例》獲得批准的用途或用途更改，而且在獲得批准之時，是當時有效的圖則所准許的，亦是這份圖則所經常准許的。如擬對該用途作出任何實質改變，或擬進行任何其他發展(對有關土地或建築物已完成的發展作出輕微改動及／或修改是經常准許的，不在此限)，則必須是圖則所經常准許的，又或必須符合城市規劃委員會所批給許可的內容。

- (c) 除上文(a)或(b)分段適用的情況外，任何在「中期發展審批地區」及／或「發展審批地區」涵蓋的範圍內的用途或發展，除非是圖則所經常准許者，否則在古洞北中期發展審批地區圖及／或首份馬草壟及蠔殼圍發展審批地區圖的公告在憲報首次刊登該日或以後(不論是何者)，若未經城市規劃委員會批給許可，一律不得進行或繼續進行。
- (4) 在這份圖則涵蓋的範圍內的任何土地或建築物，如先前不是在「中期發展審批地區」或「發展審批地區」內，則－
- (a) 該土地或建築物的現有用途，即使不符合這份圖則的規定，也無須更正，直至該用途有實質改變或該建築物進行重建為止；
- (b) 就上文(a)分段而言，如擬對該用途作出任何實質改變，或擬進行任何其他發展(就現有用途而對有關土地或建築物的發展作出輕微改動及／或修改是經常准許的，不在此限)或重建，則必須是圖則所經常准許的；或是如果必須先取得城市規劃委員會的許可，則須符合城市規劃委員會所批給許可的內容；
- (c) 就上文(a)分段而言，「該土地或建築物的現有用途」指－
- (i) 在首份涵蓋該土地或建築物的圖則(下稱「首份圖則」)的公告在憲報刊登之前，
- 已經存在的用途，而該用途由展開以來一直持續進行；或
  - 與現有建築物有關並根據《建築物條例》獲得批准的用途或用途更改；以及
- (ii) 在首份圖則公布之後，
- 首份圖則或其後公布的任何一份圖則所准許的用途，而該用途在有關圖則有效期內展開，而且自展開以來一直持續進行；或
  - 與現有建築物有關並根據《建築物條例》獲得批准的用途或用途更改，而且在獲得批准之時，是當時有效的圖則所准許的；或
  - 現有建築物的用途或用途更改，而就該用途或用途更改而進行的相關建築工程已根據《建築物條例(新界適用)條例》獲發豁免證明書，而且該用途或用途更改在獲得批准之時，是當時有效的圖則所准許的；

- (d) 除上文(a)或(b)分段適用的情況外，該土地或建築物的用途或發展，除非是圖則所經常准許者，否則在該土地或建築物首次包括在已在憲報公布的粉嶺／上水分區計劃大綱圖涵蓋的範圍內該日或以後(不論是何者)，若未經城市規劃委員會批給許可，一律不得進行或繼續進行。
- (5) 除城市規劃委員會另有訂明外，凡圖則經常准許或依據城市規劃委員會所批給許可而已經展開或實質改變用途，或已經進行發展或重建，則城市規劃委員會就該地點所批給的一切與用途或實質改變用途或發展或重建有關的許可，即告失效。
- (6) 進行詳細規劃時，路口、道路和鐵路路軌的路線，以及各個地帶的界線，可能需要略為調整。
- (7) 以下是圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，但(a)在個別地帶《註釋》第二欄所載的用途或發展；或(b)下文第(8)段有關「其他指定用途」註明「自然生態公園」地帶的條文另有規定者則除外：
- (a) 建築物的保養、修葺或拆卸工程；
- (b) 植物苗圃、美化種植、休憩用地、避雨處、小食亭、行人徑、巴士／公共小型巴士車站或路旁停車處、單車徑、香港鐵路車站入口、香港鐵路地下結構、的士站、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭、電訊無線電發射站、自動櫃員機和神龕的提供、保養或修葺工程；
- (c) 道路、鐵路路軌、水道、大溝渠、污水渠和排水渠的保養或修葺工程；
- (d) 由政府統籌或落實的土力工程、地區小工程、道路工程、排污工程、渠務工程、環境改善工程和水務工程(配水庫工程除外)及其他公共工程；
- (e) 新界豁免管制屋宇的翻建；
- (f) 以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物，即在涵蓋該建築物的草圖的公告在憲報首次刊登該日已經存在的住用建築物，而所指草圖包括古洞北中期發展審批地區圖及首份馬草壟及蠔殼圍發展審批地區圖(不論是何者)；以及
- (g) 已獲得政府給予許可的新界原居村民或本地漁民及其家人等的墳墓的建造、保養或修葺工程。

(8) 在劃作「其他指定用途」註明「自然生態公園」地帶的土地上，

(a) 以下是經常准許的用途或發展：

- (i) 植物苗圃、美化種植、休憩處、避雨處、小食亭、道路、水道、大溝渠、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭、神龕和墳墓的保養或修葺工程；
- (ii) 由政府統籌或落實的土力工程、地區小工程、道路工程、排污工程、渠務工程、環境改善工程、水務工程(配水庫工程除外)及其他公共工程；以及
- (iii) 由政府提供的美化種植；以及

(b) 以下是必須向城市規劃委員會申請許可的用途或發展：

植物苗圃、美化種植(由政府提供的除外)、休憩處、避雨處、小食亭、行人徑、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭和神龕的提供。

(9) 圖上顯示為「道路」的地方，除上文第(7)(a)至(7)(d)和(7)(g)段所載的用途或發展及下列用途外，所有其他用途或發展必須向城市規劃委員會申請許可：

道路、繳費廣場、路旁車位、鐵路車站和鐵路路軌。

(10) (a) 在「其他指定用途」註明「自然生態公園」地帶以外的地方，任何土地的臨時用途或發展或現有建築物的臨時用途，如為期不超過兩個月而又無須進行地盤平整工程(填土或挖掘)，而且是下列用途或發展之一，即屬經常准許的用途或發展：

為嘉年華會、展會集市、外景拍攝、節日慶典、宗教活動或體育節目搭建的構築物。

(b) 除(a)分段另有規定外，任何土地的臨時用途或發展或現有建築物的臨時用途，如為期不超過三年，須向城市規劃委員會申請規劃許可。對於有關用途或發展，即使圖則沒有作出規定，城市規劃委員會仍可批給或拒絕批給許可，規劃許可的有效期最長為三年；若城市規劃委員會批給許可，可能附加或不附加條件。然而，劃為「其他指定用途」註明「自然生態公園」地帶的土地，不得作臨時的露天貯物及港口後勤用途。

(c) 土地的臨時用途或發展或現有建築物的臨時用途，如為期超過三年，須根據圖則的規定向城市規劃委員會申請許可。

- (11) 除非另有訂明，准許的用途和發展在同一地帶內的所有附帶建築、工程和其他作業，以及所有直接有關並附屬於准許用途和發展的用途，均是經常准許的，無須另行申請規劃許可。
- (12) 除文意另有所指，或下述的明文規定外，這份《註釋》所使用的詞彙，具有《城市規劃條例》第 1A 條所給予該等詞彙的涵義。

「現有建築物」指一間實際存在，並符合任何有關法例及有關政府土地契約條款的建築物(包括構築物)。

「新界豁免管制屋宇」指獲得根據《建築物條例(新界適用)條例》(第 121 章)第 III 部的規定發出豁免證明書以豁免其建築工程的住用建築物(賓館及酒店除外)，或主要用作居住(賓館及酒店除外)但建築物的地面一層可能闢作「商店及服務行業」或「食肆」的建築物。

古洞北分區計劃大綱核准圖編號 S / K T N / 4

土地用途表

頁次

住 宅(甲類)	1
住 宅(乙類)	4
住 宅(丙類)	6
鄉 村 式 發 展	8
政 府 、 機 構 或 社 區	1 0
休 憩 用 地	1 2
其 他 指 定 用 途	1 3
農 業	2 6
農 業(1)	2 8
綠 化 地 帶	3 0

住宅(甲類)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
救護站	商營浴室／按摩院
分層住宅	食肆
政府用途(未另有列明者)	教育機構
屋宇	展覽或會議廳
圖書館	政府垃圾收集站
街市	醫院
康體文娛場所	酒店
政府診所	機構用途(未另有列明者)
公共車輛總站或車站(露天總站或車站除外)	香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外)
住宿機構	辦公室
學校(只限設於特別設計的獨立校舍)	加油站
社會福利設施	娛樂場所
私人發展計劃的公用設施裝置	私人會所
	公廁設施
	公共車輛總站或車站(未另有列明者)
	公用事業設施裝置
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	宗教機構
	學校(未另有列明者)
	商店及服務行業(未另有列明者)
	訓練中心

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

---

除以上所列，在(a)建築物的最低兩層(不包括地庫)；或(b)不高於五層的特別設計獨立非住用建築物，經常准許的用途亦包括：

---

食肆  
教育機構  
機構用途(未另有列明者)  
場外投注站  
辦公室  
娛樂場所  
私人會所  
公廁設施  
可循環再造物料回收中心  
學校  
商店及服務行業  
訓練中心

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。在建築物的最低兩層(不包括地庫)，或不高於五層的特別設計獨立非住用建築物，商業用途是經常准許的。

備註

- (a) 在指定為「住宅(甲類)1」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的合計最高地積比率超過 6 倍(其中住用部分的地積比率不得超過 5 倍)，或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 在指定為「住宅(甲類)2」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的合計最高地積比率超過 5 倍(其中住用部分的地積比率不得超過 4.5 倍)，或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

備註(續)

- (c) 在指定為「住宅(甲類)3」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的合計最高地積比率超過 5 倍(其中住用部分的地積比率不得超過 4 倍)，或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。
- (d) 在指定為「住宅(甲類)1」、「住宅(甲類)2」及「住宅(甲類)3」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以主水平基準上多少米計算)超過圖則所訂明的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (e) 在「住宅(甲類)1」、「住宅(甲類)2」及「住宅(甲類)3」地帶內指定為「梯級式平台」的土地範圍內，梯級式平台的最高建築物高度不得超過 5 米。
- (f) 為施行上文(a)至(c)段而計算最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (g) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)至(e)段所述的地積比率及／或建築物高度限制。

住宅(乙類)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
分層住宅	救護站
政府用途(只限報案中心、郵政局)	食肆
屋宇	教育機構
圖書館	政府垃圾收集站
住宿機構	政府用途(未另有列明者)
學校(只限設於特別設計的獨立校舍)	醫院
私人發展計劃的公用設施裝置	酒店
	機構用途(未另有列明者)
	香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外)
	場外投注站
	辦公室
	加油站
	娛樂場所
	康體文娛場所
	私人會所
	政府診所
	公廁設施
	公共車輛總站或車站
	公用事業設施裝置
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	可循環再造物料回收中心
	宗教機構
	鄉事委員會會所／鄉公所
	學校(未另有列明者)
	商店及服務行業
	社會福利設施
	訓練中心

規劃意向

此地帶的規劃意向，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。

(請看下頁)

住宅(乙類)(續)

備註

- (a) 在指定為「住宅(乙類)」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 3.5 倍，或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 在指定為「住宅(乙類)1」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 4.2 倍，或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。
- (c) 在指定為「住宅(乙類)2」的土地範圍內，須保存現有的二級歷史建築物恩慈之家(包括主樓及附屬建築物)。任何有關該幢歷史建築物的拆卸、加建、改動及／或修改(附屬於經常准許的用途及與其直接有關的輕微改動及／或修改工程則不在此限)或重建，必須先取得城市規劃委員會的規劃許可。任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 3 倍，或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。
- (d) 在指定為「住宅(乙類)」、「住宅(乙類)1」和「住宅(乙類)2」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以主水平基準上多少米計算)超過圖則所訂明的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (e) 為施行上文(a)、(b)及(c)段而計算最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (f) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)、(b)、(c)及(d)段所述的地積比率及／或建築物高度限制。
- (g) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可在特殊情況下，就發展及／或重建計劃，考慮略為放寬圖則上所顯示的非建築用地限制。

住宅(丙類)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
分層住宅	食肆
政府用途(只限報案中心、郵政局)	教育機構
屋宇	政府垃圾收集站
私人發展計劃的公用設施裝置	政府用途(未另有列明者)
	機構用途(未另有列明者)
	圖書館
	加油站
	康體文娛場所
	私人會所
	政府診所
	公廁設施
	公用事業設施裝置
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	可循環再造物料回收中心
	宗教機構
	住宿機構
	鄉事委員會會所／鄉公所
	學校
	商店及服務行業
	社會福利設施

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作低層、低密度的住宅發展；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。

(請看下頁)

住宅(丙類)(續)

備註

- (a) 在指定為「住宅(丙類)」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 0.4 倍及最高建築物高度超過兩層，或超過現有建築物的地積比率和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 在指定為「住宅(丙類)1」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 1.1 倍及最高建築物高度超過三層(8.23 米)，或超過現有建築物的地積比率和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (c) 為施行上文(a)及(b)段而計算最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (d) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)及(b)段所述的地積比率及／或建築物高度限制。

鄉村式發展

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
農業用途	墓地
政府用途(只限報案中心、郵政局)	食肆
屋宇(只限新界豁免管制屋宇)	分層住宅
農地住用構築物	政府垃圾收集站
宗教機構(只限宗祠)	政府用途(未另有列明者) #
鄉事委員會會所／鄉公所	屋宇(未另有列明者)
	機構用途(未另有列明者) #
	加油站
	康體文娛場所
	私人會所
	政府診所
	公廁設施
	公共車輛總站或車站
	公用事業設施裝置 #
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	宗教機構(未另有列明者) #
	住宿機構 #
	學校 #
	商店及服務行業
	社會福利設施 #
	私人發展計劃的公用設施裝置

除以上所列，在新界豁免管制屋宇的地面一層，經常准許的用途亦包括：

食肆  
圖書館  
學校  
商店及服務行業

(請看下頁)

### 鄉村式發展(續)

#### 規劃意向

此地帶的規劃意向，是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。至於指定為「鄉村式發展(1)」的土地的規劃意向，則是提供合適土地重置受政府計劃影響的村屋。設立此地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在地帶內，使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益。在新界豁免管制屋宇的地帶一層，有多項配合村民需要和鄉村發展的商業和社區用途列為經常准許的用途。其他商業、社區和康樂用途，如向城市規劃委員會申請許可，或會獲得批准。

#### 備註

- (a) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建(發展或重建作註有#的用途除外)，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過三層(8.23米)，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第16條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)段所述的建築物高度限制。
- (c) 在古洞北中期發展審批地區圖的公告在憲報首次刊登該日或以後，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第16條批給的許可，不得進行或繼續進行任何填塘工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所載的經常准許的用途或發展(由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程除外)而進行或繼續進行者。

政府、機構或社區

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
救護站	動物寄養所
動物檢疫中心(只限設於政府建築物)	動物檢疫中心(未另有列明者)
播音室、電視製作室及／或電影製作室	靈灰安置所
懲教機構(只限在指定為「政府、 機構或社區(1)」的土地)	懲教機構(未另有列明者)
食肆(只限食堂、熟食中心)	火葬場
教育機構	駕駛學校
展覽或會議廳	食肆(未另有列明者)
郊野學習／教育／遊客中心	練靶場
分層住宅(只限在指定為「政府、 機構或社區(2)」的土地)	分層住宅(未另有列明者)
政府垃圾收集站	殯儀設施
政府用途(未另有列明者)	直升機升降坪
醫院	直升機加油站
機構用途(未另有列明者)	度假營
圖書館	酒店
街市	屋宇(根據《註釋》說明頁准許翻建新界 豁免管制屋宇或以新界豁免管制 屋宇取代現有住用建築物者除外)
康體文娛場所	香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外)
政府診所	場外投注站
公廁設施	辦公室
公共車輛總站或車站	加油站
公用事業設施裝置	娛樂場所
公眾停車場(貨櫃車除外)	私人會所
可循環再造物料回收中心	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或 廣播電台發射塔裝置
宗教機構	垃圾處理裝置(只限垃圾轉運站)
研究所、設計及發展中心	住宿機構
鄉事委員會會所／鄉公所	污水處理／隔篩廠
學校	商店及服務行業(未另有列明者)
配水庫	私人發展計劃的公用設施裝置
社會福利設施	動物園
訓練中心	
批發行業	

(請看下頁)

政府、機構或社區(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，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。

備註

- (a) 在指定為「政府、機構或社區」、「政府、機構或社區(1)」及「政府、機構或社區(2)」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以樓層數目或主水平基準上多少米計算)超過圖則所訂明的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 為施行上文(a)段而計算最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (c) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)段所述的建築物高度限制。

休憩用地

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
鳥舍	食肆
燒烤地點	政府垃圾收集站
郊野學習／教育／遊客中心	政府用途(未另有列明者)
公園及花園	度假營
涼亭	香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外)
行人專區	娛樂場所
野餐地點	康體文娛場所
運動場	私人會所
散步長廊／廣場	公共車輛總站或車站
公廁設施	公用事業設施裝置
休憩處	公眾停車場(貨櫃車除外)
動物園	宗教機構
	配水庫
	商店及服務行業
	帳幕營地
	私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。在指定為「休憩用地(1)」的土地範圍內，休憩用地會設計成市廣場的模式，範圍由西至東橫跨市中心，其作用如一條綠化走廊，把各主要活動場地與鐵路站及公共交通交匯處連通起來。為配合社區的需要，並增添市廣場的活力，鐵路站附近的地方會闢設商業用途，例如商店及服務行業和食肆，但必須根據《城市規劃條例》第 16 條提出規劃申請，並獲城規會批准。

其他指定用途

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「商業／住宅發展暨公共交通交匯處」

救護站	商營浴室／按摩院
分層住宅	食肆
政府用途(未另有列明者)	教育機構
圖書館	展覽或會議廳
街市	政府垃圾收集站
康體文娛場所	醫院
政府診所	酒店
公共車輛總站或車站	機構用途(未另有列明者)
住宿機構	香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外)
學校(只限設於特別設計的獨立校舍)	辦公室
社會福利設施	加油站
私人發展計劃的公用設施裝置	娛樂場所
	私人會所
	公廁設施
	公用事業設施裝置
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	宗教機構
	學校(未另有列明者)
	商店及服務行業(未另有列明者)
	訓練中心

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「商業／住宅發展暨公共交通交匯處」(續)

除以上所列，在(a)建築物的最低兩層(不包括地庫)；或(b)不高於五層的特別設計獨立非住用建築物，經常准許的用途亦包括：

---

食肆  
教育機構  
機構用途(未另有列明者)  
場外投注站  
辦公室  
娛樂場所  
私人會所  
公廁設施  
可循環再造物料回收中心  
學校  
商店及服務行業  
訓練中心

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作商業及住宅用途暨公共交通交匯處。在建築物的最低兩層(不包括地庫)，或不高於五層的特別設計獨立非住用建築物，商業用途是經常准許的。

備註

- (a) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的合計最高地積比率超過 6 倍(其中住用部分的地積比率不得超過 5 倍)，以及最高建築物高度(以主水平基準上多少米計算)超過圖則所訂明的限制，或超過現有建築物的地積比率和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 在指定為「梯級式平台」的土地範圍內，梯級式平台的最高建築物高度不得超過 5 米。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「商業／住宅發展暨公共交通交匯處」(續)

備註(續)

- (c) 為施行上文(a)段而計算最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物的住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (d) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)及(b)段所述的地積比率及／或建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「混合用途」

附表 I：適用於發展／重建／改建後的非住宅樓宇或樓宇的非住宅部分

救護站	播音室、電視製作室及／或電影製作室
商營浴室／按摩院 (只限設於非住宅樓宇)	商營浴室／按摩院 (未另有列明者)
食肆	分層住宅
教育機構	政府垃圾收集站
展覽或會議廳	醫院
政府用途(未另有列明者)	香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外)
酒店	加油站
資訊科技及電訊業	住宿機構
機構用途(未另有列明者)	社會福利設施(未另有列明者)
圖書館	
場外投注站	
辦公室	
娛樂場所	
康體文娛場所	
私人會所	
政府診所	
公廁設施	
公共車輛總站或車站	
公用事業設施裝置	
公眾停車場(貨櫃車除外)	
可循環再造物料回收中心	
宗教機構	
研究所、設計及發展中心	
學校	
商店及服務行業	
社會福利設施(涉及住宿照顧者除外)	
訓練中心	
私人發展計劃的公用設施裝置	
批發行業	

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「混合用途」(續)

附表 II：適用於發展／重建／改建後的住宅樓宇或樓宇的住宅部分

分層住宅	食肆
政府用途(只限報案中心、郵政局)	教育機構
屋宇	政府垃圾收集站
住宿機構	政府用途(未另有列明者)
社會福利設施(只限住宿照顧設施)	酒店
私人發展計劃的公用設施裝置	機構用途(未另有列明者)
	圖書館
	香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外)
	辦公室
	娛樂場所
	康體文娛場所
	私人會所
	政府診所
	公共車輛總站或車站
	公用事業設施裝置
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	宗教機構
	學校
	商店及服務行業
	社會福利設施(未另有列明者)
	訓練中心

規劃意向

此地帶的規劃意向，是在縱向樓宇或橫向空間內作中等密度的商業／辦公室、酒店、住宅用途和社會福利設施的混合發展。新建／改建建築物內的非住宅部分及住宅部分須實際分隔，以免非住宅用途對居民造成滋擾。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「混合用途」(續)

備註

- (a) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的合計最高地積比率超過 3 倍(其中住用部分的地積比率不得超過 1 倍)，或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以主水平基準上多少米計算)超過圖則所訂明的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (c) 在指定為「梯級式平台」的土地範圍內，梯級式平台的最高建築物高度不得超過 5 米。
- (d) 為施行上文(a)段而計算最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物的住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (e) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)至(c)段所述的地積比率及／或建築物高度限制。
- (f) 建築物發展／重建／改建為混合用途發展後，須透過適當的建築物設計，把建築物內的住宅及非住宅部分實際分隔，但不得在同一樓層上作住宅及非住宅用途。城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可在特殊情況下，考慮放寬實際分隔及同一樓層不得混合用途的規定。
- (g) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可在特殊情況下，就發展及／或重建計劃，考慮略為放寬圖則上所顯示的非建築用地限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「商貿及科技園」

救護站	商營浴室／按摩院
播音室、電視製作室及／或電影製作室	酒店(未另有列明者)
創意工業	場外投注站
食肆	工業用途
教育機構	加油站
展覽或會議廳	住宿機構
政府用途(未另有列明者)	批發行業
政府垃圾收集站	
資訊科技及電訊業	
機構用途(未另有列明者)	
圖書館	
辦公室	
娛樂場所	
康體文娛場所	
私人會所	
政府診所	
公廁設施	
公共車輛總站或車站	
公用事業設施裝置	
公眾停車場(貨櫃車除外)	
雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置	
可循環再造物料回收中心	
宗教機構	
研究所、設計及發展中心	
學校	
商店及服務行業	
社會福利設施	
訓練中心	
私人發展計劃的公用設施裝置	

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「商貿及科技園」(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作中等密度的商業、辦公室、設計、研究與發展用途的混合發展，以推動高科技商業發展。

備註

- (a) 在指定為「其他指定用途」註明「商貿及科技園」(下稱「其他指定用途(商貿及科技園)」)的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 3 倍，或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 在指定為「其他指定用途(商貿及科技園)」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以主水平基準上多少米計算)超過圖則所訂明的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (c) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)及(b)段所述的地積比率及／或建築物高度限制。
- (d) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可在特殊情況下，就發展及／或重建計劃，考慮略為放寬圖則上所顯示的非建築用地限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「研究與發展」

救護站	政府垃圾收集站
播音室、電視製作室及／或電影製作室	酒店
創意工業	工業用途
食肆	加油站
教育機構	住宿機構
展覽或會議廳	
政府用途(未另有列明者)	
資訊科技及電訊業	
機構用途(未另有列明者)	
圖書館	
辦公室	
娛樂場所	
康體文娛場所	
私人會所	
政府診所	
公廁設施	
公共車輛總站或車站	
公用事業設施裝置	
公眾停車場(貨櫃車除外)	
雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置	
可循環再造物料回收中心	
宗教機構	
研究所、設計及發展中心	
學校	
商店及服務行業	
社會福利設施(涉及住宿照顧者除外)	
訓練中心	
私人發展計劃的公用設施裝置	

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「研究與發展」(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作設計、研究與發展用途，以推動創新及高科技產業。

備註

- (a) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過1.76倍，以及最高建築物高度(以主水平基準上多少米計算)超過圖則所訂明的限制，或超過現有建築物的地積比率和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第16條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)段所述的地積比率及／或建築物高度限制。

其他指定用途(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「自然生態公園」

農業用途(植物苗圃除外)	政府垃圾收集站
郊野學習／教育／遊客中心	政府用途(未另有列明者)
自然保護區	農地住用構築物
自然教育徑	公廁設施
濕地生境	公用事業設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是發展自然生態公園，以保護及優化現有的濕地生境，目的是為區內生態的利益及推廣自然保育和教育。主要的規劃意向是，除非必須進行發展以助保護濕地生境的生態完整，或者是絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，否則此地帶內不准進行新發展。

備註

在《古洞北分區計劃大綱草圖編號 S / K T N / 1》的公告在憲報首次刊登該日或以後，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得進行或繼續進行任何填土／填塘或挖土工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所載的經常准許的用途或發展(由政府統籌或落實的公共工程，以及保養或修葺工程除外)而進行或繼續進行者。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「美化市容地帶」

美化種植	政府用途 非附屬於指定用途的公用設施裝置
------	-------------------------

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地用作美化環境及栽種植物，以改善環境。

適用於以上所列者以外的所有其他用地

圖上指定的用途	政府用途(未另有列明者) 公用事業設施裝置 私人發展計劃的公用設施裝置
---------	---

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供／預留土地作指定用途。

備註

- (a) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以樓層數目或主水平基準上多少米計算)超過圖則所訂明的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

適用於以上所列者以外的所有其他用地(續)

備註(續)

- (b) 為施行上文(a)段而計算最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (c) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)段所述的建築物高度限制。

農業

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
農業用途	動物寄養所
政府用途(只限報案中心)	燒烤地點
農地住用構築物	墓地
公廁設施	郊野學習／教育／遊客中心
宗教機構(只限宗祠)	政府垃圾收集站
鄉事委員會會所／鄉公所	政府用途(未另有列明者)
	屋宇(只限新界豁免管制屋宇，根據《註釋》說明頁准許翻建新界豁免管制屋宇或以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物者除外)
	野餐地點
	康體文娛場所(只限騎術學校、休閒農場、釣魚場)
	公用事業設施裝置
	宗教機構(未另有列明者)
	學校
	私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。

(請看下頁)

農業(續)

備註

- (a) 先前在《古洞北分區計劃大綱圖編號 S / NE - K T N / 8》「農業」地帶內的土地，在古洞北中期發展審批地區圖的公告在憲報首次刊登該日或以後，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得進行或繼續進行任何填塘工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所載的經常准許的用途或發展(由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程除外)而進行或繼續進行者。
- (b) 先前在《古洞北分區計劃大綱圖編號 S / NE - K T N / 8》「農業」地帶內的土地，在《古洞北分區計劃大綱草圖編號 S / NE - K T N / 6》的公告在憲報首次刊登該日或以後，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得進行或繼續進行任何填土工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所載的經常准許的用途或發展(由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程除外)而進行或繼續進行者。這限制並不適用於政府部門事先以書面指示特別要求進行的填土工程，或為下面所列目的而進行的填土工程：
- (i) 為耕種而鋪上厚度不超過 1.2 米的泥土；或
- (ii) 建造已事先獲地政總署發給批准書的任何農用構築物。
- (c) 先前不是在《古洞北分區計劃大綱圖編號 S / NE - K T N / 8》「農業」地帶內的土地，在《古洞北分區計劃大綱草圖編號 S / K T N / 1》的公告在憲報首次刊登該日或以後，正如上文(a)及(b)段所述，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得進行或繼續進行任何填塘／填土工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所載的經常准許的用途或發展(由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程除外)而進行或繼續進行者。這限制並不適用於政府部門事先以書面指示特別要求進行的填土工程，或為下面所列目的而進行的填土工程：
- (i) 為耕種而鋪上厚度不超過 1.2 米的泥土；或
- (ii) 建造已事先獲地政總署發給批准書的任何農用構築物。

農業(1)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
農業用途	郊野學習／教育／遊客中心
農地住用構築物	政府垃圾收集站
公廁設施	政府用途(未另有列明者)
宗教機構(只限宗祠)	屋宇(只限新界豁免管制屋宇，根據《註釋》說明頁准許翻建新界豁免管制屋宇或以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物者除外)
鄉事委員會會所／鄉公所	野餐地點 公用事業設施裝置 宗教機構(未另有列明者) 私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是保存和保護農地／農場／魚塘，作農業用途，並作為緩衝區，加強保護塱原自然生態公園。

(請看下頁)

農業(1)(續)

備註

- (a) 先前在《古洞北分區計劃大綱圖編號 S / NE - K T N / 8》「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶內的土地，在古洞北中期發展審批地區圖的公告在憲報首次刊登該日或以後，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得進行或繼續進行任何填塘工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所載的經常准許的用途或發展(由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程除外)而進行或繼續進行者。
- (b) 先前在《古洞北分區計劃大綱圖編號 S / NE - K T N / 8》「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶內的土地，在《古洞北分區計劃大綱草圖編號 S / K T N / 1》的公告在憲報首次刊登該日或以後，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得進行或繼續進行任何填土工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所載的經常准許的用途或發展(由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程除外)而進行或繼續進行者。
- (c) 先前不是在《古洞北分區計劃大綱圖編號 S / NE - K T N / 8》「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶內的土地，在《古洞北分區計劃大綱草圖編號 S / K T N / 1》的公告在憲報首次刊登該日或以後，正如上文(a)及(b)段所述，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得進行或繼續進行任何填塘／填土工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所載的經常准許的用途或發展(由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程除外)而進行或繼續進行者。

綠化地帶

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
農業用途	動物寄養所
燒烤地點	播音室、電視製作室及／或電影製作室
政府用途(只限報案中心)	墓地
自然保護區	靈灰安置所(只限設於宗教機構內或現有靈灰安置所的擴建部分)
自然教育徑	火葬場(只限設於宗教機構內或現有火葬場的擴建部分)
農地住用構築物	郊野學習／教育／遊客中心
野餐地點	政府垃圾收集站
公廁設施	政府用途(未另有列明者)
帳幕營地	直升機升降坪
野生動物保護區	度假營
	屋宇(根據《註釋》說明頁准許翻建新界豁免管制屋宇或以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物者除外)
	香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外)
	加油站
	康體文娛場所
	公共車輛總站或車站
	公用事業設施裝置
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置
	宗教機構
	住宿機構
	鄉事委員會會所／鄉公所
	學校
	配水庫
	社會福利設施
	私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是就發展區劃定界線、保存現有天然景物，並為當地居民和遊客提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。

(請看下頁)

綠化地帶(續)

備註

在《古洞北分區計劃大綱草圖編號 S / K T N / 1》的公告在憲報首次刊登該日或以後，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得進行或繼續進行任何河道改道、填塘／填土或挖土工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所載的經常准許的用途或發展(由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程除外)而進行或繼續進行者。

古洞北分區計劃大綱核准圖編號 S/KTN/4

說明書

## 古洞北分區計劃大綱核准圖編號 S/KTN/4

### 說明書

<u>目錄</u>	<u>頁次</u>
1. 引言	1
2. 擬備該圖的權力依據及程序	1
3. 擬備該圖的目的	3
4. 該圖的《註釋》	3
5. 規劃區	4
6. 策略性規劃環境	4
7. 房屋組合	4
8. 人口	5
9. 發展機會及限制	5
10. 規劃主題及城市設計與園景設計大綱	7
11. 該區的建築物高度限制	11
12. 土地用途地帶	
12.1 住宅(甲類)	13
12.2 住宅(乙類)	16
12.3 住宅(丙類)	17
12.4 鄉村式發展	17
12.5 政府、機構或社區	18
12.6 休憩用地	20
12.7 其他指定用途	21
12.8 農業	26
12.9 綠化地帶	27
13. 交通	28
14. 公用設施	30
15. 文化遺產	31
16. 規劃管制	31
17. 規劃的實施	33

## 古洞北分區計劃大綱核准圖編號 S/KTN/4

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而擬備的核准圖)

### 說明書

注意：就《城市規劃條例》而言，不應視本《說明書》為圖則的一部分。

#### **1. 引言**

本《說明書》旨在闡述城市規劃委員會(下稱「城規會」)擬備《古洞北分區計劃大綱核准圖編號 S/KTN/4》時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，以協助公眾了解該圖的內容。

#### **2. 擬備該圖的權力依據及程序**

- 2.1 古洞北新發展區分區計劃大綱圖包括先前《古洞北中期發展審批地區圖編號 IDPA/NE-KTN/1》、《馬草壟及蠔殼圍發展審批地區圖編號 DPA/NE-MTL/1》和《粉嶺／上水分區計劃大綱圖編號 S/FSS/1》涵蓋的地方，以及一塊未有法定圖則涵蓋的土地(圖解 1)。
- 2.2 一九九零年八月十七日，《古洞北中期發展審批地區圖編號 IDPA/NE-KTN/1》在憲報公布。在該圖範圍內的土地其後納入了《古洞北發展審批地區草圖編號 DPA/NE-KTN/1》。一九九四年三月八日，當時的總督會同行政局根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 9(1)(a) 條核准該古洞北發展審批地區草圖。
- 2.3 一九九三年五月十七日，當時的規劃環境地政司行使當時的總督所授予的權力，根據條例第 3(1)(a) 條，指示城規會為古洞北地區擬備分區計劃大綱圖。
- 2.4 一九九四年五月二十七日，城規會根據條例第 5 條展示《古洞北分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KTN/1》，以供公眾查閱。其後，城規會根據條例，對該草圖作出了兩次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.5 二零零零年二月二十二日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條核准該古洞北分區計劃大綱草圖，該核准圖重新編號為 S/NE-KTN/4。二零零四年六月八日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii) 條把該分區計劃大綱核准圖發還城規會以作出修訂。

- 2.6 二零零五年四月一日，城規會根據條例第 5 條展示《古洞北分區計劃大綱草圖編號 S / NE - K T N / 6》，以供公眾查閱。
- 2.7 二零零六年十月三十一日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條核准古洞北分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S / NE - K T N / 8。
- 2.8 二零一二年八月二十二日及二零一三年十二月四日，發展局局長行使行政長官所授予的權力，根據條例第 3(1)(a) 條指示城規會為古洞北新發展區擬備一份草圖。《古洞北分區計劃大綱核准圖編號 S / NE - K T N / 8》遂由《古洞北分區計劃大綱草圖編號 S / K T N / 1》所取代。新的古洞北分區計劃大綱圖劃入了兩塊從《馬草壟及蠔殼圍分區計劃大綱草圖編號 S / NE - M T L / 1》南部剔出的土地，以及從《粉嶺／上水分區計劃大綱核准圖編號 S / F S S / 18》西北部剔出的一些細小狹長土地。此外，這份新的分區計劃大綱圖也劃入了一塊在南面邊緣而先前未有法定圖則涵蓋的土地(圖解 1)。
- 2.9 二零一三年十二月二十日，《古洞北分區計劃大綱草圖編號 S / K T N / 1》根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。二零一五年六月十六日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條核准古洞北分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S / K T N / 2。
- 2.10 二零二二年五月三十一日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii) 條把該分區計劃大綱核准圖發還城規會以作出修訂。二零二二年六月十日，圖則發還一事根據條例第 12(2) 條在憲報上公布。
- 2.11 二零二二年十月二十一日，城規會根據條例第 5 條展示《古洞北分區計劃大綱草圖編號 S / K T N / 3》，以供公眾查閱。該圖的修訂項目主要涉及把位於規劃區第 32 區及第 34 區各一塊用地分別由「其他指定用途」註明「商貿及科技園」地帶和「其他指定用途」註明「商貿及科技園(1)」地帶改劃為「住宅(乙類)1」地帶、把位於燕崗的一塊用地由「綜合發展區」地帶改劃為部分「住宅(乙類)2」地帶和部分「住宅(丙類)1」地帶、以及把位於規劃區第 9 區、第 28 區和第 29 區三塊劃為「政府、機構或社區」地帶的用地的建築物高度限制作出修訂。在為期兩個月的展示期內，城規會一共收到 26 份有效申述。二零二三年一月二十日，城規會公布申述書的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見。其間，城規會收到兩份有效意見。二零二三年五月十二日，城規會考慮有關申述及意見後，決定不接納有關申述，以及不順應有關申述而修訂該分區計劃大綱草圖。

2.12 二零二三年九月十九日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准古洞北分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S / K T N / 4。二零二三年九月二十九日，《古洞北分區計劃大綱核准圖編號 S / K T N / 4》（下稱「該圖」）根據條例第 9(5) 條展示，以供公眾查閱<sup>1</sup>。

### 3. 擬備該圖的目的

3.1 該圖旨在顯示古洞北新發展區概括的土地用途地帶及主要的道路網，以便把在該區土地所作的發展和重建計劃納入法定規劃管制之內。該圖亦提供規劃大綱，用以擬備較詳細的非法定圖則。政府在規劃公共工程和預留土地作各類用途時，會以這些詳細圖則作為依據。

3.2 該圖只顯示概括的發展和規劃管制原則。該圖是一小比例圖，因此進行詳細規劃和發展時，道路的路線和各個土地用途地帶的界線，可能需要略為修改。

3.3 由於該圖所顯示的是概括的土地用途地帶，因此有些住宅地帶會涵蓋並非預算作建築發展用途和土地契約未賦予發展權的細小狹長土地，例如限於用作花園、斜坡維修及通道等用途的地方。按照一般原則，在計算地積比率及上蓋面積時，這些地方不應計算在內。在住宅地帶內進行發展，應限制在已獲批發展權的屋地內，以保存古洞北新發展區的特色和景致，並避免使當地道路網負荷過重。

### 4. 該圖的《註釋》

4.1 該圖附有一份《註釋》，分別說明規劃區及個別地帶內經常准許的各類用途或發展，以及須向城規會申請許可的各類用途或發展。城規會若批給許可，可能附加或不附加條件。條例第 16 條有關申請規劃許可的規定，使當局可較靈活地規劃土地用途及管制發展，以配合不斷轉變的社會需要。

4.2 為使公眾易於明白起見，規劃署的專業事務部備有一份《釋義》，把《註釋》內部分詞彙的定義列出，以供公眾索閱。

---

<sup>1</sup> 儘管自 2023 年 9 月 1 日起，《城市規劃條例》已按照《2023 年發展（城市規劃、土地及工程）（雜項修訂）條例》予以修訂，但是在第 2.12 段中對第 9(1)(a) 條及第 9(5) 條的提述，是為提述在緊接 2023 年 9 月 1 日前有效的《城市規劃條例》中第 9 條內的該等條文。該等條文依據《城市規劃條例》第 29(1) 條及第 29(6) 條所載之過渡性及保留條文而就此適用。

這份《釋義》亦可從城規會的網頁下載（網址為[https://www\\_tp\\_b.gov.hk/](https://www_tp_b.gov.hk/)）。

## 5. 規劃區

古洞北分區計劃大綱圖涵蓋的規劃區（下稱「該區」）佔地約 447 公頃，東接石上河，南抵青山公路和粉嶺公路，西達鐵坑，北至大石磨。該區的界線在圖上以粗虛線顯示。為規劃及參考起見，該區如圖則所示劃分為若干較小的規劃區（**圖解 2**）。

## 6. 策略性規劃環境

- 6.1 面對人口持續增長、住戶數目上升及公眾對增加房屋供應的訴求，發展古洞北新發展區將是香港整體中長期房屋用地供應策略的重要一環。古洞北和粉嶺北新發展區是粉嶺／上水新市鎮的擴展部分，將會整合為粉嶺／上水／古洞新市鎮，全面發展後，總人口會約有 603 800 人。新發展區現有和新設的政府、機構及社區設施和休憩用地，會供粉嶺／上水／古洞新市鎮現有和新遷入的居民共用。
- 6.2 古洞北新發展區鄰近羅湖、落馬洲和落馬洲支線三個口岸，佔有地利，可配合不同的策略性土地用途要求，並可善用與內地日益頻繁的經濟互動。該區會發展各項經濟用途，以助應付香港的經濟需要，並為當地居民創造就業機會。

## 7. 房屋組合

- 7.1 為令該區的人口結構均衡，區內的房屋用地分配予公營和資助房屋及各類私人房屋，務求為社會不同階層人士提供多種房屋選擇。按住宅單位數目計算，古洞北和粉嶺北新發展區的整體公私營房屋比例大概為 67:33，以確保能建立平衡共融的社區。
- 7.2 就古洞北新發展區而言，公私營房屋發展項目的規劃人口比例大概為 62:38。有些用地已預留作發展租住公屋（下稱「公屋」）／其他資助出售房屋項目或兩者混合的項目，以應付將來對資助房屋的需求。這樣，要在個別用地提供公屋和資助出售房屋單位，便可更為靈活。關於個別用地的公屋和資助出售房屋單位組合，在落實有關發展時會再作考慮，如有需要，會再作技術評估。

## 8. 人口

根據二零一六年中期人口統計的資料，規劃署估計該區的人口約為 7 100 人。估計該區的總規劃人口約為 139 700 人。

## 9. 發展機會及限制

### 9.1 發展機會

#### 交通四通八達

9.1.1 擬在古洞增設的落馬洲支線的鐵路站是連通古洞北新發展區與粉嶺／上水新市鎮及香港其他區的交通樞紐。採用公共運輸系統，特別是鐵路運輸，可把路面交通量減至最低，從而減少碳排放。該區南面的粉嶺公路連接古洞北新發展區，由該公路可接達北區及新界各處，並連繫主要道路網，通往市區。擬議的北環線連接現有屯馬線的錦上路站及擬設於古洞的落馬洲支線(北環線第一期)鐵路站，能使往來東西部的交通更方便，又可供古洞北新發展區使用，以及利便過境和紓緩東鐵線不勝負荷的問題。規劃上亦應留有彈性，以便作進一步研究後，可興建北環線延線，配合新界日後可能進行的發展。

#### 地理位置優越

9.1.2 古洞北新發展區鄰近羅湖、落馬洲和落馬洲支線三個口岸，佔有地利，可善用與內地的經濟互動。古洞北新發展區亦可與落馬洲河套地區作綜合規劃。落馬洲河套地區計劃用作高等教育、高科技研發和文化創意產業。

#### 坐擁天然美景

9.1.3 古洞北新發展區內及附近一帶有不少天然景物，如善加運用，可建設優質的生活環境。該區東部的塱原以生態價值高見稱，雙魚河及石上河組成河畔長廊，是進行靜態康樂活動的好地方。北面更有鳳崗山和大石磨等翠綠山嶺襯托，成為全區主要觀景廊觀賞的焦點。

### 文化遺產豐富

9.1.4 古洞北新發展區的文化歷史資源豐富，除了河上鄉旁邊的風水林，還有一個法定古蹟及若干已獲評級的歷史建築物。恰當的規劃加上劃設合適的土地用途地帶，可把這些寶貴的資源融入新發展區的發展中，對現在以至將來的居民都有好處。

### 9.2 發展限制

#### 環境的限制

9.2.1 上水濾水廠是具有潛在危險的設施，其位置剛好在該區東北面的範圍外，但該廠一公里的諮詢區則覆蓋該區東北部。另外，上水屠房及石湖墟污水處理廠在該區東北面，對新發展區的發展亦造成環境上的限制。

9.2.2 粉嶺公路在新發展區以南，是該區主要的空氣污染和噪音源頭。另外，該區以北有羅湖練靶場和馬草壟練靶場，這兩個練靶場除會發出射擊的聲響外，羅湖練靶場還有直升機發出的聲音，影響附近的發展項目，而羅湖練靶場的直升機升降坪鄰近的發展項目亦受制於政府飛行服務隊《直升機升降場指引》所訂的建築物高度限制。

#### 基礎設施的限制

9.2.3 該區北部有 400 千伏特架空電纜橫越上空，西部則設有東江輸水管，這些電纜和水管局限了其所經之地可建的構築物類型，對土地用途規劃構成限制。

9.2.4 該區位於后海灣集水區，按照規定，任何新發展均不得令排入后海灣的污染量增加。因此，除闢設污水處理設施外，亦須採取措施改善現時所排放的污水的水質，確保后海灣區的污染量不會淨增加。

#### 生態易受影響的地區

9.2.5 要充分顧及該區及附近一帶的生態資源，包括塱原及河上鄉、梧桐河、雙魚河、石上河、馬草壟河、河上鄉鷺鳥林和鷺鳥往返該處的飛行路線、風水林和次生林地，避免造成／盡量減輕對這些資源的生態價值和天然生境的負面影響。

### 認可鄉村及許可墓地

9.2.6 該區有兩條認可鄉村，分別是河上鄉村和燕崗村。在河上鄉西北鄰的山坡上、該區西北邊緣的鐵坑附近及東南部的松柏壘附近，都有許可墓地。這些墓地大致會保留。

## **10. 規劃主題及城市設計與園景設計大綱**

### **10.1 規劃主題**

古洞北新發展區將會發展成為「多元化發展中心」，集住宅、商業、研究與發展及農業用途於一體，另會發展零售和服務業，以及設有社區和政府設施，亦會有土地作自然和生態保育。古洞北新發展區的規劃及設計採用了以下各規劃主題：

#### 尊重大自然及融合城市與鄉郊用途

10.1.1 古洞北新發展區的城市設計保留了現有各種天然景物，例如壟原、雙魚河、石上河、鳳崗山山坡、河上鄉西面的風水林及西面和北面的天然山脊線。古洞北新發展區發展計劃重要的一環，是把壟原核心區普遍具高生態價值的 37 公頃土地劃為自然生態公園。該區約有多達 83 公頃的土地(包括壟原自然生態公園的 37 公頃土地、該公園北面「農業(1)」地帶的 20.79 公頃土地，以及該公園南面「農業」地帶的 25.07 公頃土地)保留作農業用途。把這些土地保留作此用途，可保存該區現有的鄉郊特色，締造多元化的城市景觀和優質的生活環境，促進城市與鄉郊用途的融合。

#### 新舊社區的融合

10.1.2 古洞北新發展區規劃了完善的行人道系統和單車徑網絡，確保區內各主要的活動地點與河上鄉及燕崗現有的認可鄉村連通，區外則接達粉嶺北新發展區、古洞南及粉嶺／上水新市鎮，利便居民共用社區、康樂和商業設施，並增加地區內的就業機會。

#### 以集體運輸為導向的發展模式

10.1.3 擬設於古洞的鐵路站，將設於古洞北新發展區中心區，有助進行鐵路為本的集體運輸發展。各主要發展

項目及人口會規劃在擬建的鐵路站信步可達的範圍內，盡量方便人們使用鐵路運輸系統。

#### 多元化的經濟及就業集羣

10.1.4 古洞北新發展區鄰近羅湖和落馬洲口岸、落馬洲河套地區、擬設於古洞的鐵路站，以及粉嶺公路，佔有地利，可配合不同的策略性土地用途，並善用與內地日益頻繁的經濟互動，增加香港的競爭力。除有土地會預留作各種辦公室和研究與發展用途及支持香港優勢產業的發展外，某些住宅用地也容許作一些為當地社區而設的商業用途，以增添區內的活力及創造不同的就業機會。

#### 平衡共融的社區

10.1.5 為令該區的人口結構均衡，區內的房屋用地分配予公營／資助房屋及各類私人房屋，務求為社會不同階層人士提供多種房屋選擇。該區亦有足夠的土地劃作商業、購物及各種政府、機構及社區用途。有了這些用途，便能為社區創造新職位；而闢設各種政府、機構及社區設施，例如醫院、分科診療所、游泳場館及休憩用地，亦可供更多市民享用。

#### 環保的設計

10.1.6 為了締造環保的生活環境，古洞北新發展區採取了緊密城市的發展模式，大部分新遷入的人口會集中在擬設於古洞的鐵路站及公共交通交匯處附近。區內會設有完善的行人道和單車徑網絡，以鼓勵人們步行及踏單車，盡量減少路面交通。主要幹道及主要區域幹道則設於市中心邊緣，以盡量減輕噪音及空氣污染，以免影響日後的居民。

#### 可持續及優質的生活環境

10.1.7 古洞北新發展區的規劃及設計採用了可持續發展的模式，既平衡了住屋、就業、社區及保育的需要，也顧及到經濟、社會及環境因素。為了締造優質的生活環境，規劃布局加入了各種城市設計及綠化特色，且特別強調「可持續的設計」及「社會因素」。

## 10.2 城市設計及園景設計大綱

古洞北新發展區有一個完善的規劃及城市設計大綱，能盡量善用該區本身、毗連的粉嶺／上水新市鎮和附近地區的天然景物所提供的機遇，締造優質的生活環境和共融的社區。古洞北新發展區規劃了九個特色區，由一個完善的休憩空間網絡貫通。這九個特色區包括市中心區、北面住宅區、河畔住宅區、商貿及科技園、望原自然生態公園、社區設施區、康樂及公園區、研究及發展區和政府設施區(圖解 3)。該圖採用了以下的城市設計及園景設計原則：

### 打造樞紐

- 10.2.1 該區中部圍繞擬設於古洞的鐵路站及公共交通交匯處一帶，規劃成市中心區，集住宅、零售及社會與社區設施於一處，作為主要活動地點。為加強作為市中心的功能，該處會興建一個市廣場，此廣場會與擬設的鐵路站結合，兩旁會闢為購物步行街。另外，擬設於古洞的鐵路站四周亦會發展住宅／商業項目。這個匯集多個用途的核心區會成為地區性的地標，以及該區主要的聚集點及活動地點。該區設有綠化走廊，由北至南連通古洞南和市中心，南面入口規劃區第 30 區的發展用地會興建地標式建築物。
- 10.2.2 位於該區東南部的商貿及科技園是古洞北新發展區的重要經濟及就業樞紐。該園所在的是規劃區第 33 區，就在該區東南面的入口毗鄰，能塑造成通往該區的門廊。該入口會興建一個地標式建築物。
- 10.2.3 康樂及公園區位於該區的東北部，由鳳崗山公園、一個泳池、一個體育中心和一個運動場／體育館組成，是該區另一個聚集點，日後會成為居民進行康樂活動的中心。

### 建立緊密城市

- 10.2.4 該區高密度的住宅發展項目，以及工作、休閒／娛樂和公共服務設施都規劃在市中心，在擬設於古洞的鐵路站及公共交通交匯處的 500 米範圍內。這樣，大部分居民便可舒適地往來公共交通和各零售及康樂配套設施，十分方便。另外，該區亦會設有完善的行人道、單車徑及休憩空間網絡(圖解 4 及 5)，把各住宅區和主要活動地點與公共交通樞紐連接起來。

### 連通鄰近地區

10.2.5 貫通市中心北至南及東至西的休憩用地是接達該區南面的古洞南現有的社區及東部的河上鄉和燕崗的主要走廊。粉嶺公路會設有行人天橋通往古洞南；另外，亦會有行人天橋通往河上鄉和燕崗（**圖解 4**）。這些供行人使用的接駁設施可方便行人往來這些地區和市中心。該區亦規劃了一個完善的單車徑網絡（**圖解 5**），連接粉嶺／上水地區現有的單車徑網絡，以及粉嶺北新發展區的擬議單車徑網絡。

### 締造利便行人的環境

10.2.6 行人可以利用東至西及北至南經美化景觀的休憩用地走廊往來市中心和擬設於古洞的鐵路站／公共交通交匯處與外圍的邊緣地區之間。市中心會闢為步行區，遠離車路，提供無車的步行環境，內裏會設規劃成十字型的購物步行街，並輔有綠化走廊。連着市廣場的步行街兩旁的兩層高梯級式平台會設有臨街店舖、茶座及餐廳，使行人所處的環境更有生氣。貫通市廣場北至南經美化景觀的主要休憩用地走廊會設計成林蔭大道，行人道會種樹。

### 建立完善的單車徑網絡

10.2.7 休憩用地走廊、雙魚河和石上河的河畔長廊和青山公路都規劃了單車徑（**圖解 5**）；而在鄰近鐵路站／公共交通交匯處和各主要活動中心的地方，亦建議闢設單車停泊區，方便居民使用公共交通服務。

### 提供休閒空間

10.2.8 雙魚河和石上河會設有河畔長廊，讓居民及遊人享用。另有完善的康樂及綠化空間網絡，包括區域、地區及鄰舍休憩用地。市廣場和鳳崗山公園會設於方便的地點，讓居民享用。休憩用地的布局和設計也會融入休憩用地內一些文物，以加強地區認同感和特色。

### 綠化走廊

10.2.9 主要和次要的綠化走廊都設計成綠樹小徑、林蔭大道、步行街和綠化行人道，使古洞北新發展區綠樹連綿，灌木處處，整區的行人通道連貫不斷，安全無阻。

### 路旁景觀

10.2.10 街道景觀是新發展區的園景設計大綱其中一環。各主要幹道、區域幹道及地區幹道兩旁都會盡量闢設綠樹小徑，並會加入新式的現代園景建築(圖解 6)。

## **11. 該區的建築物高度限制**

- 11.1 為了對該區發展項目的建築物高度作出更好的管制，並保留一些主要的城市設計要素(例如建築物高度由市中心向外圍及河畔遞降，構成梯級狀輪廓，以及保留可看到山脊線的觀景廊)，該圖的發展地帶加入了建築物高度限制。
- 11.2 根據上文所述的城市設計大綱，建議該區採用梯級式建築物高度概念，整體發展密度和建築物高度由市中心向外圍和河畔遞降，令新發展項目的高度和體積錯落有致，並確保與鄰近的鄉郊環境融合得更好。新發展區是採用鐵路為本的規劃概念的典型，發展項目的密度和建築物高度分級，在核心區擬設於古洞的鐵路站周圍的發展項目密度和建築物高度較高，務求盡量減低使用路面交通工具的需求。過了核心區，發展項目的發展密度和建築物高度會向南面外圍遞降，所以粉嶺公路沿路闢設若干低矮至中等高度的政府、機構及社區設施及「商貿及科技園」。這樣，該區與古洞南地區現有的低矮發展項目之間便可以予人視覺上的紓緩，但該區南面的入口會興建一個地標建築物。此外，亦建議望原附近的河畔住宅區及現有認可鄉村採用較低的密度和建築物高度，以便與具重要生態／景觀價值的地區融合得更好。雙魚河沿河的一些發展用地會設梯級式建築物高度管制區，使建築物高度向河畔方向遞降，進一步強化梯級式建築物高度概念。
- 11.3 該圖在「政府、機構或社區」地帶和「其他指定用途」地帶加入了特定的建築物高度限制(以樓層數目或主水平基準上多少米計算，視乎何者適用而定)，主要是反映發展項目現有及所規劃的建築物高度，務求為該區帶來視覺上和空間上的紓緩。
- 11.4 如用地的面積較大，則設計發展項目時，用地範圍內的建築物高度要有變化，但不能超出該圖所訂明的建築物高度上限。
- 11.5 當局曾進行空氣流通專家評估，以評估該區發展用地現時的風環境，以及擬議建築物高度對行人道上風環境可能造成的影響。在《古洞北分區計劃大綱草圖編號 S / K T N / 1》所顯示的建築物高度限制是考慮過空氣流通專家評估的結果後才訂

定的。在二零二二年，當局進行空氣流通初步研究，以評估第 2.12 段載的位於規劃區第 32 區及第 34 區的改劃，及這兩塊用地和三塊劃為「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制的修訂可能造成的空氣流通影響。空氣流通初步研究預期全區風環境不會變差。

11.6 該圖《註釋》一般都在用地加入可略為放寬建築物高度限制的條款，作為誘因，使一些具規劃和設計優點的發展／重建項目得以進行。城規會如接獲根據條例第 16 條提出的規劃申請，會按每宗申請本身的情況作出考慮。

#### 非建築用地

11.7 根據空氣流通專家評估的結果，該區全年主要吹東風，夏季則主要吹西南風。為使吹來的風能穿透該區，該區在布局設計上加入了若干主要的通風廊／風道，包括東至西的市廣場、橫跨該區東北至西南和東至西的區域／地區道路，以及東北至西南的地區和鄰舍休憩用地(圖解 3)。

11.8 空氣流通專家評估報告建議劃設數塊狹長的非建築用地，讓盛行風更易穿透該區。此外，亦建議沿規劃區第 33 區東邊劃設一塊非建築用地，以及在規劃區第 30、31 及 32 區的四塊用地北邊劃設四塊非建築用地，作為一個綠化緩衝區及闊大的走廊。該圖各建議劃設的非建築用地如下：

- (a) 在河上鄉以南規劃區第 23 區「住宅(乙類)」用地內的鄰舍休憩用地兩邊有兩塊東北至西南的狹長土地(分別闊 11 米及 6 米)劃為非建築用地。這兩塊非建築用地連同兩者之間的鄰舍休憩用地可合成一條 50 米闊的通風廊／風道，讓東面吹來的風穿透該區；
- (b) 在規劃區第 22 及 23 區中間的「住宅(乙類)」用地劃了兩塊東北至西南 30 米闊的非建築用地。這兩塊非建築用地可把風引向市廣場，經市廣場穿透該區較內陸的地區；
- (c) 在規劃區第 15 區東南角及規劃區第 23 區西北角劃了兩塊東北至西南的非建築用地。這兩塊非建築用地可讓東面吹來的風穿透該區；
- (d) 在規劃區第 15 區「住宅(乙類)」地帶有一塊東北至西南的 20 米闊狹長土地。這塊土地可讓東面吹來的風更易穿透新發展區；

(e) 在規劃區第 33 區「其他指定用途」註明「商貿及科技園」用地東邊劃了一塊 18 米闊的非建築用地。這塊非建築用地與毗鄰的美化帶可合成為一個 30 米的綠化緩衝區，使建築物可進一步後移，遠離原自然生態公園；以及

(f) 在規劃區第 30 區「其他指定用途」註明「混合用途」用地北面邊界、規劃區第 31 區兩塊「其他指定用途」註明「商貿及科技園」用地及規劃區第 32 區一塊「住宅(乙類)」用地共劃了四塊 10 米闊的非建築用地。劃設這些非建築用地，是要在這些用地的北面邊界留下一條開闊的走廊，從而優化行人環境，以及讓風更易穿透行人往來的路面。

11.9 為了改善行人往來的路面的透風情況，該區並不鼓勵興建體積龐大的大型平台。一般來說，平台要設計成不高於兩層，並要透風。市廣場旁邊及該區南面入口的發展用地會興建兩層高的梯級式平台，使街道更添生氣，並把向下的氣流引到行人往來的路面。為使盛行風更易穿透該區，鼓勵貼着市廣場兩旁的用地未來的發展項目採用合適的設計措施，讓風能穿透發展用地。在純住宅發展用地內，則要採用不設平台的設計，使風更易穿透街道。有關發展項目的詳細設計，應參考《香港規劃標準與準則》第十一章有關改善空氣流通的城市設計指引，以及有關空氣流通評估的技術通告和技術指南。

11.10 城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬非建築用地的限制。在分區計劃大綱圖所訂的非建築用地內，可設置美化環境和街道裝置及地底構築物。在住宅用地內的非建築用地，一些設計上可提高視覺通透度／空氣穿透度的圍欄或邊界牆是准許的。

11.11 貫通市中心東至西及北至南的休憩用地走廊構成了各主要觀景廊，可讓人遠眺到東面原自然生態公園及北面鳳崗山的景色(**圖解 3**)。此外，東面外圍那條由西北至東南的 P2 道路亦形成了另一觀景廊，任何人只要從東南面入口駕車進入該區，就可遠遠看到鳳崗山的景色。

## 12. 土地用途地帶

### 12.1 住宅(甲類)：總面積 28.51 公頃

12.1.1 劃作住宅(甲類)地帶的土地主要用作發展高密度住宅項目，這些土地全都在擬設鐵路站的 500 米步程範圍

內。劃為住宅(甲類)地帶的用地包括市中心區和北面住宅區內用於發展公屋、資助出售房屋和私人住宅的用地(**圖解 3**)。在建築物的最低兩層(不包括地庫)或不高於五層的特別設計獨立非住用建築物，商業用途是經常准許的。在市中心核心區，建議興建不高於兩層的梯級式平台作商業用途。此外，容許在地帶內興建不高於五層的特別設計非住用建築物，可使發展更靈活，提供更多樓面空間闢設商業及政府、機構及社區設施，配合特殊需要，同時可避免興建體積龐大的平台構築物，令通風和視覺可能受到的負面影響減至最少。

#### 12.1.2 此地帶有三個支區，各者的發展限制如下：

##### 「住宅(甲類)1」：總面積 6 公頃

(a) 有四塊用地劃作「住宅(甲類)1」地帶，位置集中在擬設於古洞的鐵路站周圍規劃區第 20、24 和 25 區。在此支區內的發展項目，合計最高地積比率限為 6 倍(其中住用部分的地積比率不得超過 5 倍)，最高建築物高度分別限為主水平基準上 115 米及 120 米。發展這些高密度住宅項目，是為了充分利用載客量龐大的公共運輸系統，並在鐵路站周圍建立充滿活力的活動地點。靠近擬設於古洞的鐵路站的商業用途則可充分利用集體運輸系統所帶來的方便和人口密集的好處。除規劃區第 20 區西部的「住宅(甲類)1」用地規劃作發展高密度的資助出售房屋項目外，規劃區第 20 區東部，以及規劃區第 24 和 25 區的其他三塊用地都規劃作發展高密度的私人住宅項目。

##### 「住宅(甲類)2」：總面積 17.4 公頃

(b) 有四塊用地劃為「住宅(甲類)2」地帶。此地帶的合計最高地積比率限為 5 倍(其中住用部分的地積比率不得超過 4.5 倍)，最高建築物高度分別限為主水平基準上 130 米及 135 米。這四塊用地分別位於規劃區第 12、13、19 和 24 區，全部在擬設於古洞的鐵路站的 500 米步程範圍內，務求能善用公共運輸之便。這些用地均預留作發展公屋／資助出售房屋或兩者混合的項目，以應付將來對資助房屋的需求。規劃區第 24 區的「住宅(甲類)2」用地則留作原區安置受新發

展區發展計劃影響而符合資格獲原區安置的清拆戶。在安置這些清拆戶後，餘下的住宅單位將作為一般公屋使用。

「住宅(甲類)3」：總面積 5.04 公頃

(c) 擬設於古洞的鐵路站附近的規劃區第 21 和 26 區有兩塊用地預留作發展公屋／資助出售房屋項目。在這兩塊用地內的發展項目，合計最高地積比率限為 5 倍(其中住用部分的地積比率不得超過 4 倍)，最高建築物高度分別限為主水平基準上 110 米及 125 米。

「住宅(甲類)1」、「住宅(甲類)2」及「住宅(甲類)3」用地內的梯級式平台

(d) 在這些用地邊界貼着市廣場及北至南的主要休憩用地走廊的地方(如該圖所示)會興建梯級式平台。設有梯級式平台的用地包括規劃區第 20、24 和 25 區的四塊「住宅(甲類)1」用地，規劃區第 19 和 24 區的兩塊「住宅(甲類)2」用地，以及規劃區第 21 和 26 區的兩塊「住宅(甲類)3」用地。指定作「梯級式平台」的土地，最高建築物高度限為 5 米，另外，平台一樓須後移 10 米。這種梯級式的平台設計可使行人往來時更感樂趣，亦可使街道的空氣更加流通。除位於市廣場西端的兩塊「住宅(甲類)2」用地(即規劃區第 19 區西部和規劃區第 24 區的「住宅(甲類)2」用地)外，其他的用地邊界貼着市廣場及北至南的主要休憩用地走廊的地方應設有「商店及服務行業」及「食肆」用途，確保購物步行街上商店林立，茶座、餐廳和零售商店等商業及休閒設施應有盡有，令這一帶充滿生氣，別具特色。

12.1.3 城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬「住宅(甲類)」用地的地積比率及／或建築物高度限制。城規會將按每宗申請的優越之處，作出考慮。

12.1.4 當局會提供規劃大綱，列明個別公屋／資助出售房屋用地的規劃參數及在設計上的特別要求，作為日後發展這些用地的指引。

12.2 「住宅(乙類)」：總面積 23.1 公頃

- 12.2.1 此地帶的規劃意向，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，如向城規會提出申請，或會獲得批准。
- 12.2.2 市廣場東面有八塊用地指定為「住宅(乙類)」地帶，分別在規劃區第 14 區和第 22 區各有一塊，毗連 L3 道路的規劃區第 26 區有兩塊，鳳崗山東面規劃區第 15 區有一塊，以及河上鄉風水林西南面規劃區第 23 區有三塊。在這些用地內的發展項目，最高地積比率限為 3.5 倍。位於第 32 及 34 區毗連雙魚河的兩塊用地指定為「住宅(乙類)1」地帶，最高地積比率限為 4.2 倍；而另一塊位於燕崗以南的用地指定為「住宅(乙類)2」地帶，最高地積比率限為 3 倍。這些用地都預留作發展私人住宅，最高建築物高度限為主水平基準上 55 米至 95 米不等，以配合個別用地的地形和限制，例如有用地位於雙魚河、望原自然生態公園、主要通風廊和鐵路保護區內。
- 12.2.3 該兩塊「住宅(乙類)1」用地及另一塊「住宅(乙類)2」用地均鄰近望原自然生態公園及雙魚河。漁農自然護理署(下稱「漁護署」)要求，須在這些用地的發展項目內提供緩解措施，以盡量減輕對自然生態公園的滋擾及光／眩光對自然生態公園的影響。
- 12.2.4 「住宅(乙類)2」地帶內有一幢二級歷史建築物，即恩慈之家。這塊用地的發展設計中須保存恩慈之家(包括主樓及附屬建築物)。在此用地邊界沿着附屬建築物的北和東北面與附屬建築物有 3 米的距離。任何有關恩慈之家的拆卸、加建、改動及／或修改(附屬於經常准許的用途及與其直接有關的輕微改動及／或修改工程則不在此限)或重建，必須根據《城市規劃條例》第 16 條向城規會取得規劃許可。發展商須按古物古蹟辦事處的要求，提交保育建議方案，建議如何日後善用恩慈之家，及如何妥善管理恩慈之家所作轉變，從而盡量減輕對恩慈之家的文物價值所造成的影响。
- 12.2.5 根據聯合作業備考第四號《發展管制參數地積比率／總樓面面積》，「住宅(乙類)1」地帶和「住宅(乙類)2」地帶的地積比率管制會視作「新或經修訂法定圖則」的管制，而該份聯合作業備考所述的精簡審批安排亦適用。

12.2.6 為了讓發展項目能靈活採用具創意的設計，以配合個別用地的特點，城規會可通過規劃許可審批制度，考慮略為放寬上述地積比率及／或建築物高度限制。城規會將按個別發展建議在規劃上優越之處，作出考慮。

12.2.7 城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可在特殊情況下，就發展及／或重建計劃，考慮略為放寬圖則上所顯示的非建築用地限制。

12.3 「住宅(丙類)」：總面積 1.2 公頃

12.3.1 此地帶的規劃意向，主要是作低層、低密度的住宅發展；服務鄰近住宅區的商業用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准。

12.3.2 現時在規劃區第 14 區鳳崗山南面的鳳崗花園位於此地帶內。在此用地內的發展或重建項目，最高地積比率限為 0.4 倍，最高建築物高度限為兩層。

12.3.3 繫連燕崗村南面的一塊用地劃為「住宅(丙類)1」地帶。在此用地內的最高地積比率限為 1.1 倍，最高建築物高度限為三層（8.23 米）（不包括地庫樓層）。根據聯合作業備考第四號《發展管制參數地積比率／總樓面面積》，「住宅(丙類)1」地帶的地積比率管制會視作「新或經修訂法定圖則」的管制，而該份聯合作業備考所述的精簡審批安排亦適用。

12.3.4 城規會可通過規劃許可審批制度，考慮略為放寬上述限制。城規會將按個別申請的優越之處，作出考慮。

12.4 「鄉村式發展」：總面積 17.84 公頃

12.4.1 此地帶的規劃意向，是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。至於指定為「鄉村式發展(1)」的土地的規劃意向，則是提供合適的土地重置受政府計劃影響的村屋。設立此地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在地帶內，使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益。在新界豁免管制屋宇的地面一層，有多項配合村民需要和鄉村發展的商業和社區用途列為經常准許的用途。其他商業、社區和康樂用途，如向城規會申請許可，或會獲得批准。為確保日後在「鄉村式發展」地帶內的發展或重建項目仍保留鄉村風貌，

此地帶內的最高建築物高度不得超過三層(8.23米)，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。

- 12.4.2 現有的認可鄉村(即位於規劃區第17區的河上鄉和規劃區第37區的燕崗)都劃入這個地帶。現時在「鄉村式發展」地帶內的居石侯公祠(法定古蹟)、洪聖古廟及排峰古閣(三級歷史建築物)和仙慧庵(三級歷史建築物)仍會保存，不會受到影響。在劃定擬議「鄉村式發展」地帶的界線時，已考慮所預測的小型屋宇需求量、「鄉村範圍」和規劃因素等。
- 12.4.3 規劃區第36區貼近河上鄉村的一塊約1.1公頃的用地劃為「鄉村式發展(1)」地帶。該用地會用作重置受新發展區發展計劃影響而會根據搬村條款重置的村屋。
- 12.4.4 為了讓發展項目能靈活採用具創意的設計，以配合個別用地的特點，城規會可透過規劃許可審批制度，考慮略為放寬上述建築物高度限制。城規會將按個別發展建議在規劃上的優越之處，作出考慮。

12.5 「政府、機構或社區」：總面積46.93公頃

- 12.5.1 此地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構及社區設施，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。其他土地用途地帶內也會提供為當地居民而設的社區設施。
- 12.5.2 主要的區域和地區政府、機構及社區設施包括位於規劃區第29區東部的政府綜合大樓、擬於規劃區第5區的山區興建的兩個配水庫(一個供應食水，另一個供應沖廁用水)、位於規劃區第4區的消防局暨救護站，以及擬於規劃區第28區一塊預留用地興建的公立醫院，為該區居民和地區內更多居民提供醫療服務。規劃區第9區的一塊用地則指定為「政府、機構或社區(2)」地帶，以興建區警察總部及相關的已婚警務人員宿舍和分區警署。
- 12.5.3 規劃區第29區鄰近市中心，由各住宅區前往，十分方便。該用地的公共交通服務完善，包括擬設於古洞的鐵路站及公共交通交匯處。第29區是文娛活動及

社會服務中心。在該區西部會有一種福利服務綜合大樓，旁邊會興建兩所學校，並計劃在該區東部興建政府綜合大樓，內設政府辦公室大樓、圖書館、體育中心、社區會堂、郵政局、幼稚園和一些社會福利設施。

- 12.5.4 規劃區第 4 區鳳崗山以北有一塊用地預留作活動中心，以容納青年營、歷奇訓練和其他相關設施。規劃區第 10 區有一塊用地預留作一組康樂及體育／休閒設施，包括標準泳池和體育中心。古洞北新發展區西北部規劃區第 1 區的用地預留作一所可容納最多 10 000 人的運動場／體育館。
- 12.5.5 在新發展區內已規劃六所小學和四所中學，以配合人口的需要。這些學校用地都十分接近住宅發展項目，方便學生上學。其中一所小學和一所中學建議設在古洞北新發展區南部規劃區第 29 區；另有兩所小學和一所中學計劃設在市中心東北面規劃區第 22 區；此外，亦在北面住宅區內規劃區第 8、9 和 11 區鄰近泳池和體育中心的用地預留作其中兩所小學和兩所中學，並在規劃區第 13 區鄰近鳳崗山的用地計劃作一所小學。
- 12.5.6 規劃區第 37 區燕崗西南面一塊貼着青山公路的用地預留作蔬菜產銷合作社，而一塊位於規劃區第 34 區的用地則預留作望原自然生態公園的訪客中心。另有五塊用地亦指定劃為「政府、機構或社區」地帶，以反映這些用地現有的用途，包括規劃區第 6 區的羅湖懲教所所在的地方指定為「政府、機構或社區(1)」地帶、規劃區第 17 區兩塊供羅湖騎術會使用的用地，以及規劃區第 2 區及第 18 區兩所已廢置的學校用地。
- 12.5.7 規劃區第 4、8、27 和 35 區有四塊用地指定為「政府、機構或社區」地帶，作為政府用地儲備。規劃區第 22 區有一塊「政府、機構或社區」用地預留作政府、機構及社區設施，包括一所社區會堂。
- 12.5.8 到了為該區作詳細規劃和進行發展時，當局會按相關政府決策局／部門的建議，在公共屋邨和私人住宅發展項目內提供為當地居民而設的社區設施，例如社會福利設施和幼稚園。

12.5.9 在「政府、機構或社區」地帶內的發展或重建項目，建築物高度(以樓層數目(不包括地庫樓層)或主水平基準上多少米計算)不得超過該圖所訂明的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬此建築物高度限制。城規會將按每宗申請的優越之處，作出考慮。

12.6 「休憩用地」：總面積 33.2 公頃

12.6.1 此地帶的規劃意向，主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。該區會設有一個公眾休憩用地網絡，各公眾休憩用地連通，面積和功能不同，包括區域休憩用地、地區休憩用地及鄰舍休憩用地。

12.6.2 區域休憩用地設於雙魚河和石上河西岸，會發展為一條連貫的河畔長廊，讓全港市民(包括居民及遊客)享用。該處主要是作靜態康樂用途，並可盡量讓更多人能前往河畔，享受那裏的環境。此區域休憩用地的設計，應與該區擬設的行人徑和單車徑網絡融合。河畔長廊上應沿河種植樹木，連綿成列，並加入新式的現代園景建築，營造引人入勝的宜人河畔環境。在河畔長廊南端規劃區第 31 區青山公路旁有一幢三級歷史建築物楊園，在設計此區域休憩用地時，應納入該建築物。

12.6.3 地區休憩用地的規劃意向，主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和地區內廣大市民的需要。這些地區休憩用地亦可作為主要的行人通道和通風廊。連接古洞南與鳳崗山公園的那條北至南經美化景觀的主要休憩空間走廊規劃為一條林蔭大道，使行人穿梭於新發展區時更感樂趣。其他主要的地區休憩用地包括規劃區第 7 區的鳳崗山公園，以及規劃區第 37 區一塊土地，該處是通往古洞北新發展區的門廊，亦是由繁忙的粉嶺公路過渡到寧靜的望原自然生態公園之間的綠化緩衝區。

12.6.4 由西至東橫跨市中心的市廣場是各種活動的集中地，亦是新發展區重要的公共空間，連通各主要活動地點，以及擬設於古洞的鐵路站及公共交通交匯處。該處特別指定為「休憩用地(1)」地帶，是要標示其作為綠化走廊的主要功能。為服務當地社區及增添市廣場的活力，規劃意向是在鐵路站旁邊闢設商店及服務行

業和食肆等商業用途，但要根據條例第 16 條提出規劃申請，並獲城規會批准。對於市廣場的發展的詳細規劃及設計，當局會通過規劃許可申請制度作出管制。當局已進行城市設計研究，為休憩用地旁邊的梯級式平台發展制訂設計規定及為市廣場制訂設計指引。

12.6.5 鄰舍休憩用地設於貼近住宅區的地方，供當地居民享用。這些鄰舍休憩用地包括一些連通住宅區與市廣場及雙魚河的河畔長廊的經美化景觀休憩用地走廊，以及規劃區第 31 區一塊有一幢三級歷史建築物（仁華廬）的用地。另外，古洞北新發展區內個別的公共房屋及私人住宅發展項目亦會按《香港規劃標準與準則》的規定闡設鄰舍休憩用地，以供居民享用。

#### 12.7 「其他指定用途」：總面積 71.94 公頃

12.7.1 此地帶的規劃意向，是作特定發展及／或用途。有關用途於地帶的附註中註明。

##### 商業／住宅發展暨公共交通交匯處

12.7.2 規劃區第 25 區擬設於古洞的鐵路站南面一塊面積約 2.1 公頃的用地劃作「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通交匯處」地帶。此地帶的規劃意向，主要是發展商業及住宅用途暨為社區而設的公共交通交匯處以服務社區。此用地預留作發展高密度私人住宅項目。在此地帶內的發展項目，合計最高地積比率限為 6 倍（其中住用部分的地積比率不得超過 5 倍），最高建築物高度限為主水平基準上 120 米。用地內須設一個為社區而設的公共交通交匯處。在建築物的最低兩層（不包括地庫），或不高於五層的特別設計獨立非住用建築物，商業用途是經常准許的。

12.7.3 此用地位於擬設於古洞的鐵路站南鄰，所以設計公共交通交匯處時，須充分考慮如何將行人接駁設施與日後的鐵路站融合得更好。此外，項目倡議者進行發展前，須提交符合地政總署署長要求的總綱發展藍圖。這項行政措施是要確保有關發展的設計合宜。

12.7.4 為使市中心的核心區更有生氣和活力，在此用地邊界貼着市廣場及北至南的主要休憩用地走廊的地方應興建梯級式平台，平台向市廣場及休憩用地的一面應闡設零售店舖。指定作「梯級式平台」的土地，最高建

築物高度限為 5 米，另外，平台一樓須後移 10 米。這種梯級式的平台設計可使行人往來時更感樂趣，亦可使街道的空氣更加流通。在此用地邊界貼着市廣場及北至南的主要休憩用地走廊的地方應設「商店及服務行業」及「食肆」用途，確保購物步行街上商店林立，茶座、餐廳和零售商店等商業及休閒設施應有盡有。

### 混合用途

- 12.7.5 規劃區第 30 區一塊面積約 2.1 公頃位於古洞北新發展區南面入口貼着粉嶺公路的用地指定為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶。此地帶的規劃意向，是在縱向樓宇或橫向空間內作中等密度的商業／辦公室、酒店、住宅用途和社會福利設施的混合發展。建築物內的非住宅部分及住宅部分須實際分隔，以免非住宅用途對居民造成滋擾。在此地帶內的發展項目，合計最高地積比率限為 3 倍(其中住用部分的地積比率不得超過 1 倍)，最高建築物高度限為主水平基準上 110 米。
- 12.7.6 在此用地邊界貼着北至南的休憩用地走廊的地方應興建梯級式平台，平台向休憩用地的一面應闢設零售店舖。指定作「梯級式平台」的土地，最高建築物高度限為 5 米，另外，平台一樓須後移 10 米。這種梯級式的平台設計可使行人往來時更感樂趣，亦可使街道的空氣更加流通。在此用地邊界貼着北至南的休憩用地走廊的地方應設「商店及服務行業」及「食肆」用途，確保購物步行街上商店林立，茶座、餐廳和零售商店等商業及休閒設施應有盡有。在該用地北面邊界劃定一條 10 米闊的非建築用地，目的是要沿北面邊界維持一條開闊的走廊，讓風更易穿透行人往來的路面，亦有助進行綠化，從而改善行人環境。
- 12.7.7 此用地就在粉嶺公路旁，所以須充分考慮用地上的建築物布局及設計，以及可實施哪些紓緩措施，以解決發展項目可能受交通噪音影響的問題。此外，把商業／辦公室、酒店及住宅的用途混合在一起，可以更靈活地運用此用地，把不易受噪音影響的用途設於合適的位置，減輕毗鄰道路的噪音可能帶來的影響。
- 12.7.8 此用地上的「白屋」具文化及歷史價值，現時為「可愛忠實之家」所使用。該建築物應保留，與用地上的擬議發展項目融合。為使行人往來該區與古洞南更加

方便，此用地應設行人天橋，連接橫過青山公路的行人天橋。

- 12.7.9 由於此用地位於古洞北新發展區的南面入口，又規劃作各類用途，因此，項目倡議者進行發展前，須提交符合地政總署署長要求的總綱發展藍圖。這項行政措施是要確保各用途的布局周全。

#### 商貿及科技園

- 12.7.10 有三塊面積合共 8.6 公頃的土地指定為「其他指定用途」註明「商貿及科技園」地帶。此地帶的規劃意向，主要是作中等密度的商業、辦公室、設計、研究與發展用途。此建築羣可提供空間發展香港優勢產業，例如創新及高科技產業，以及文化和創意產業。為了營造一個公園般的宜人環境，須為這個商貿及科技項目建築羣制定一個城市設計與園景設計大綱，作為日後的發展指引。為使各用地的城市與園景設計連貫一致，項目倡議者進行發展前，須按照城市設計與園景設計大綱，就個別用地的發展提交符合地政總署署長要求的總綱發展藍圖，以確保各發展項目布局周全，協調配合。
- 12.7.11 在此地帶內的發展項目，最高地積比率限為 3 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 40 至 60 米不等。雙魚河沿河的用地定有不同的建築物高度級別，建築物的高度從河畔向粉嶺公路及市中心遞升，構成梯級狀的輪廓。在規劃區第 31 及 33 區的用地，面向河畔的發展項目的最高建築物高度限為主水平基準上 40 米，而後方的發展項目的最高建築物高度則限為主水平基準上 55 米。
- 12.7.12 若在規劃區第 33 區的用地採用富創意的建築設計及具特色的美化環境措施，有助把該用地塑造成新發展區的門廊。不過，該用地接近塱原自然生態公園，所以要小心考慮發展項目的建築物布局及建築物正面的處理，以盡量減輕光及眩光對動物的滋擾及影響，特別要確保不會對附近的自然生態公園造成任何負面影響。為此，作為一項行政措施，項目倡議者進行發展前，須提交符合規劃署署長要求的城市設計圖。另外，須在此用地東邊闢設 30 米的綠化緩衝區，使建築物可進一步向後移離該自然生態公園。到了發展項目的詳細設計階段，須因應塱原水道的渠管重整工程

及該水路流經的地方的發展項目，設計各項措施，以確保不會干擾該水道的水文環境及影響壘原的供水。

### 研究與發展

- 12.7.13 規劃區第 2 區一塊面積約 5.8 公頃的用地指定為「其他指定用途」註明「研究與發展」地帶。此地帶的規劃意向，主要是作設計、研究與發展用途，以配合貼近此用地的落馬洲河套地區的發展，發揮協同作用。此用地可提供空間發展香港優勢產業，例如創新及高科技產業，以及文化／創意產業。
- 12.7.14 在此用地的發展項目，最高地積比率限為 1.76 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 30 至 65 米不等，務求與附近一帶的鄉郊環境及鄉村發展協調配合。此用地接近羅湖練靶場及馬草壟練靶場，發展項目受政府飛行服務隊《直升機升降場指引》所訂的建築物高度限制所規限。

### 自然生態公園

- 12.7.15 壘原地區約有 37 公頃的土地普遍具高生態價值，這些土地指定為「其他指定用途」註明「自然生態公園」地帶，以作長期保育。這是新發展區發展計劃重要的一環，亦是一項原區進行的紓緩生態影響措施，為的是補償因進行新發展區發展計劃而失去的濕地。此地帶的規劃意向，主要是發展自然生態公園，以保護及優化現有的濕地生境，目的是為區內生態的利益及推廣自然保育和教育。主要的規劃意向是，除非必須進行發展以助保護濕地生境的生態完整，或者是絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，否則此地帶內不准進行新發展。
- 12.7.16 壘原自然生態公園正在興建中，日後會交由漁護署管理。由於此區的生態價值與現有的農耕作業息息相關，因此該自然生態公園會容許這些農耕作業。當局會就此定出指引和規定。當局亦已為此區制訂一個生境創造及管理計劃，全面保護及優化該自然生態公園的生態價值。由於填土／填塘及挖土工程可能會影響此區的濕地生境及生態價值，因此必須取得城規會的許可，才可進行該等活動。

### 區域供冷系統

12.7.17 古洞北新發展區西南端規劃區第 27 區一塊約 2.3 公頃的用地指定為「其他指定用途」註明「區域供冷系統」地帶，以闡設第二期的區域供冷系統設施(第一期的設施位於規劃區第 24 區一塊「政府、機構或社區」用地內)，為規劃作非住宅用途的建築物提供冷凍水。在此地帶內的發展項目尚待進一步研究，最高建築物高度則限為主水平基準上 35 米。

#### 鐵路系統相關設施

12.7.18 規劃區第 25、27 及 35 區近擬設於古洞的鐵路站及現有的落馬洲支線沿線有數塊用地指定為「其他指定用途」註明「鐵路系統相關設施」地帶，以供現有和計劃闡設的鐵路系統相關設施之用。規劃區第 25 區有兩塊用地會用作擬設於古洞的鐵路站的入口及相關設施。該兩塊用地的邊界或會視乎車站的設計而有所改變。另外，規劃區第 27 及 35 區有兩塊用地用作落馬洲支線現有的緊急救援入口。

#### 加油站

12.7.19 新發展區東南部青山公路—古洞段一塊約 0.07 公頃的用地指定為「其他指定用途」註明「加油站」地帶，以闡設附有石油氣加氣設施的加油站，配合當地居民及廣大市民的需要。在此地帶內的發展項目，最高建築物高度限為主水平基準上 20 米。

#### 污水抽水站

12.7.20 兩塊合共 0.35 公頃的用地(一塊位於規劃區第 35 區雙魚河西岸，另一塊位於該區北端規劃區第 1 區馬草壟附近)指定為「其他指定用途」註明「污水抽水站」地帶。地帶內所設的抽水房會收集來自新發展區的污水，然後泵往石湖墟污水處理廠。在規劃區第 1 及 35 區的發展項目，最高建築物高度分別限為主水平基準上 20 米及 15 米。

#### 練靶場

12.7.21 規劃區第 3 區現時羅湖練靶場及馬草壟練靶場所在的兩塊約 5.2 公頃的用地指定為「其他指定用途」註明「練靶場」地帶。在此地帶內的發展項目，最高建築物高度限為兩層。待缸瓦甫的設施落成後，這些設施將遷至缸瓦甫。

### 美化市容地帶

- 12.7.22 該圖顯示了各「其他指定用途」註明「美化市容地帶」地帶。一些主要連接路沿路設有美化市容地帶，面積合共 6.39 公頃。這些美化市容地帶能改善環境之餘，也有視覺上的緩衝作用。規劃區第 27 區粉嶺公路沿路及規劃區第 37 區 P2 道路沿路的美化市容地帶是重要的連貫美化地帶。二級歷史建築物「金錢土地神壇」將會納入規劃區第 38 區的美化市容地帶內。
- 12.7.23 為了讓發展項目能靈活採用具創意的設計，以配合個別用地的特點，城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬上述地積比率及／或建築物高度限制。城規會將按每宗申請的優越之處，作出考慮。
- 12.7.24 城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可在特殊情況下，就規劃區第 30 區的「混合用途」地帶和規劃區第 31 及 33 區的「商貿及科技園」地帶的發展及／或重建計劃，考慮略為放寬圖則上所顯示的非建築用地限制。

### 12.8 「農業」：總面積 45.86 公頃

- 12.8.1 此地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。
- 12.8.2 規劃區第 40 區壘原的南部主要是常耕乾農地，當中夾雜荒廢的農地／草地、果樹及寮屋。把該處指定為「農業」地帶，是要讓現有的農耕作業得以繼續。只要有基本的農業基礎設施(包括灌溉設施)，休耕農地可恢復作農業用途。此「農業」地帶亦可作為北面壘原的緩衝區。
- 12.8.3 填土／填塘工程可能會對有關地方的排水情況及環境造成不良影響，因此，除該圖的《註釋》另有訂明外，必須取得城規會的許可，才可進行該等活動。不過，政府部門事先以書面指示特別要求進行的填土工程，或為真正農耕作業而進行的填土工程，包括為耕種而鋪上厚度不超過 1.2 米的泥土，以及建造已事先獲

地政總署發給批准書的農用構築物，則可獲豁免受此管制。

- 12.8.4 至於指定為「農業(1)」的土地的規劃意向，則主要是保存和保護農地／農場／魚塘，作農業用途，並作為緩衝區，加強保護塱原自然生態公園。此地帶涵蓋塱原自然生態公園北面現時主要有活躍農業活動的地方。這些地方是雀鳥由河上鄉鷺鳥林飛塱原的直接飛行路線範圍，其生態價值與區內現有的農耕作業息息相關。
- 12.8.5 為了盡量減輕對塱原的動物所造成的負面影響及因河上鄉鷺鳥林至塱原之間的雀鳥飛行路線截斷而造成的影響，「農業(1)」地帶會有適當的規劃管制。除了與農業用途相關的用途及為當地社區而設的鄉郊設施(如農業用途、農地住用構築物、公廁設施及鄉事委員會會所／鄉公所等)是經常准許的外，就只有所選定的一些為當地鄉村及鄉村發展而設的用途(如政府垃圾收集站和屋宇(只限新界豁免管制屋宇))，若向城規會申請，才可能獲得批准。在審議有關的規劃申請時，應充分考慮區內的生態資源。凡是對該區的排水情況、環境及生態有負面影響的土地用途建議，都不應予以批准。填土／填塘工程可能會對有關地方的排水情況及環境造成不良影響，因此必須取得城規會的許可，才可進行該等活動。

#### 12.9 「綠化地帶」：總面積 125.37 公頃

- 12.9.1 此地帶的規劃意向，主要是就發展區劃定界線、保存現有的天然景物，並為當地居民和遊客提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。不過，一些有限度的發展，如向城規會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲得批准。城規會會參照有關的城市規劃委員會規劃指引，按每宗申請的個別情況作出考慮。
- 12.9.2 把規劃區第 2 和第 8 區馬草壟河所在的土地指定為「綠化地帶」，是要保護與馬草壟河伴生的野生生物的生境。有成齡植物的地方及／或山區也指定為「綠化地帶」，目的是護存這些現有的綠化區和山區，使古洞北新發展區仍然一片青葱翠綠。規劃區第 16 區的風水林具景觀和生態價值，亦指定為「綠化地帶」。另建議在規劃區第 5 和第 7 區闢設補償植樹區，以及把認可墓地所在的地方劃入此用途地帶。

- 12.9.3 由於河道改道、填土／填塘及挖土工程可能會對有關地方的排水情況及自然環境造成不良影響，因此必須取得城規會的許可，才可進行該等活動。

## 13. 交通

為配合古洞北新發展區的發展，有必要進行一些工程，改善現有的道路網。新發展區的發展對交通的影響已經過評估，只要進行了建議的改善工程，預料有關的發展對交通不會有嚴重負面的影響。

### 13.1 道路網(圖解 6)

- 13.1.1 古洞北新發展區會有完善的道路網連接附近地區及香港各區。該區的主要道路網包括主幹道、主要幹道、區域幹道及地區幹道。
- 13.1.2 主幹道方面，古洞北新發展區有粉嶺公路連接，由此路前往新界其他地區十分方便。粉嶺公路亦是經落馬洲、文錦渡及沙頭角過境的車輛使用的主要主幹道。為改善古洞北新發展區新道路計劃所造成的路段交織問題，粉嶺公路由新田交匯處至寶石湖交匯處一段會擴闊，由雙程三線分隔車道改為雙程四線或五線分隔車道，行車線數目視乎路段情況而定。現時青山公路一古洞段亦會向北移，騰出空間進行道路擴闊工程。
- 13.1.3 主要幹道方面，該區有 P1 及 P2 兩條主要幹道，都是雙程雙線分隔車道的設計。東面的主要幹道 P2 在燕崗附近連接粉嶺公路，而西面的主要幹道 P1 則在白石凹附近連接粉嶺公路。
- 13.1.4 區域幹道方面，該區有五條區域幹道，分別是 D1 道路、D2 道路、D3 道路、D4 道路及 D5 道路。D1 道路和 D2 道路會直接連接經改道的青山公路與古洞北新發展區，D3 道路會連接東西兩條主要幹道(P1 和 P2)，而 D4 道路及 D5 道路則經擬建的 R1 道路連接古洞北市中心與落馬洲河套地區日後的發展項目。
- 13.1.5 地區幹道方面，其設計為雙線不分隔車道，由幹道分支出來，通往擬議的新發展項目和現有的原居民鄉村。
- 13.1.6 沿路會設有美化帶，改善景觀之餘，也有視覺上的緩衝作用。美化帶內亦可進行園景裝飾和種植樹木，以

及闢設公用設施。一些路旁美化帶納入了該圖上顯示為「道路」的地方。

### 13.2 鐵路

- 13.2.1 落馬洲支線由上水站向西伸延至落馬洲總站。在該支線加設擬設於古洞的鐵路站，能為古洞北新發展區提供接達本港其他地區的便捷集體運輸服務。北環線將連接現有屯馬線的錦上路站及擬於落馬洲支線增設於古洞的鐵路站，能使往來東西部的交通更方便，為古洞北新發展區服務，以及利便過境和紓緩東鐵線不勝負荷的問題。規劃上亦應留有彈性，以便作進一步研究後，可興建北環線延線，配合新界日後可能進行的發展。
- 13.2.2 擬設於古洞的鐵路站會設於古洞北新發展區的市中心，藉此鼓勵居民使用集體運輸系統，減少使用路面交通工具的需求。

### 13.3 公共交通

規劃區第 12、23 及 25 區會設有三個公共交通交匯處，提供巴士／綠色專線巴士服務。該公共交通交匯處內亦會設有的士上落客區。

### 13.4 行人徑及單車徑的連繫(圖解 4 及 5)

- 13.4.1 擬設的行人徑及單車徑會貫通各主要活動地點，包括古洞北新發展區內擬設的鐵路站、公共交通交匯處、住宅區、休憩用地及康樂設施，而在東西兩面，亦會連接現有的單車徑網絡，以及粉嶺北新發展區的已規劃的單車徑網絡。
- 13.4.2 在各個主要地點(包括擬設的鐵路站、公共交通交匯處、主要住宅區及休憩用地)附近，會設有方便單車停泊的設施。
- 13.4.3 古洞北新發展區由北至南和由東至西會有經美化景觀的休憩走廊貫穿，並連接擬設於古洞的鐵路站，讓行人能在舒適的環境中往來。新發展區南面會有五條行人天橋，使古洞北新發展區與古洞南地區連繫得更緊密。新發展區東面亦會增設／保留行人徑，連接燕崗和河上鄉等鄉村。另外，亦建議在雙魚河上興建行人天橋，連接望原與古洞北新發展區東部。

## 14. 公用設施

### 14.1 排水

- 14.1.1 該區除了西面有一細小地方位於新田盆地外，其餘大部分地方都在雙魚河的集水區內，該集水區大部分地方的水都排入雙魚河及石上河，小部分地方的水則排入洲頭渠道。新發展區的發展大致會保留現時這個排水模式。
- 14.1.2 發展用地內的新雨水排放系統是採用無壓管道排水方式的系統，雨水徑流會循着目前集水區的劃界排入下游水道。該排水系統會沿該區的主要道路鋪設。

### 14.2 排污及污水處理

該區排出的污水會經無壓污水管收集到擬設於雙魚河西面規劃區第 35 區的污水抽水站，再從該抽水房經壓力污水管泵送到將擴建／改善的石湖墟污水處理廠。壓力污水管會沿與雙魚河西岸並排的單車徑鋪設，穿過雙魚河底及東鐵線路軌，接駁到石湖墟污水處理廠。為此，建議擴建及改善現有的石湖墟污水處理廠，並在該區東北端規劃區第 1 區興建污水抽水站，以收集和泵送污水。

### 14.3 供水

- 14.3.1 規劃區第 5 區會闢設一個新的食水配水庫和一個新的沖廁水配水庫，供古洞北新發展區使用。
- 14.3.2 水管會從北向東貫穿該區，當中有些會改道，有關的改道工程會納入道路工程計劃內。

### 14.4 電力

古洞北新發展區內規劃區第 29 區會增設一個 132 千伏特的高容量變壓站。另一個變壓站計劃設於新發展區北部的規劃區第 4 區內。

### 14.5 煤氣

古洞、粉嶺及上水現時由香港中華煤氣有限公司兩個調壓站供應煤氣，即粉嶺西調壓站及粉嶺東調壓站。煤氣先由大埔煤氣廠經高壓輸氣管輸送至該兩個調壓站，然後經中壓輸氣管由該兩個調壓站輸出。

#### 14.6 電訊服務

電訊電纜會設於擬議的道路沿路，再接到各發展用地。光纖電纜可從青山公路及河上鄉路沿路現有的網絡分支出來。

#### 15. 文化遺產

- 15.1 位於鳳崗、河上鄉、白石凹、松柏塱、羅湖懲教所西北面及羅湖練靶場東面的斜坡、馬草壘和鐵坑為具高度或中度考古研究價值地點。該區有一個法定古蹟和若干已獲評級的歷史建築物，包括居石侯公祠(法定古蹟)、恩慈之家(二級)、金錢土地神壇(二級)、洪聖古廟及排峰古廟(三級)、仙慧庵(三級)、仁華廬(三級)和楊園(三級)。上述具考古研究價值的地點、法定古蹟及歷史建築物／構築物，全都有保存價值。任何人如欲進行發展或重建計劃，而有關計劃可能會影響這些建築物／構築物和具考古研究價值的地點，或可能會破壞這些建築物／構築物和具考古研究價值的地點及其四周環境的完整，必須徵詢發展局轄下的古物古蹟辦事處（下稱「古蹟辦」）的意見。
- 15.2 古物諮詢委員會(下稱「古諮詢」)除公布 1 444 幢歷史建築物的名單外，還公布了新項目名單，這些項目會由古諮詢評級。有關這 1 444 幢歷史建築物的名單及新項目的詳細資料，已上載至古諮詢的網頁(<http://www.aab.gov.hk>)。
- 15.3 如有任何發展、重建或改劃土地用途地帶的建議（不論地面或地底）可能會影響上述已評級的歷史建築物／構築物、有待評級的新項目、任何其他界定為歷史建築物／構築物及其毗鄰環境具高度或中度考古研究價值的地點及其四周的環境，必須先徵詢發展局轄下古蹟辦的意見。

#### 16. 規劃管制

- 16.1 該區准許的發展和用途載列於該圖的《註釋》。除非另有訂明，准許的發展和用途在同一地帶內的所有附帶建築、工程和其他作業，以及所有直接有關並附屬於准許發展和用途的用途，均是經常准許的，無須另行申請規劃許可。
- 16.2 在這份圖則涵蓋的範圍內的任何土地或建築物，如先前亦是在「中期發展審批地區」或「發展審批地區」涵蓋的範圍內（不論是何者），則－
  - (a) 根據《註釋》說明頁(3)(a)及(3)(b)段所界定的土地或建築物的用途，但不符合該圖規定的土地或建築物

用途，對該區的環境、排水和交通或會構成不良影響。儘管該用途不符合這份圖則的規定，也無須更正，如擬對該用途作出任何實質改變，或擬進行任何其他發展(就該用途而對有關土地或建築物的發展作出輕微改動及／或修改是經常准許的，不在此限)，則必須是圖則所經常准許的；或是如果必須先取得城規會的許可，則須符合城規會所批給許可的內容。城規會將會按個別情況，考慮每宗申請。凡有助改善或改良該區環境的改動及／或修改工程，均可能獲得城規會從優考慮。

(b) 除上文提及的發展，或符合這份圖則規定的發展，或獲城規會批給許可的發展外，任何在一九九零年八月十七日或以後在古洞北中期發展審批地區的圖則涵蓋的土地，或在二零一零年七月三十日或以後在馬草壟及蠔殼圍發展審批地區的圖則涵蓋的土地進行或繼續進行的其他發展，均可能被當局引用條例規定的執行管制程序處理。在有關地帶《註釋》所提述的特定圖則的展示期間或之後，如未取得城規會批給的許可，在有關地帶進行河道改道、填土／填塘及挖土工程，當局亦可按執行管制程序處理。

16.3 在這份圖則涵蓋的範圍內的任何土地或建築物，如先前不是在「中期發展審批地區」或「發展審批地區」內，則該土地或建築物的現有用途，即使不符合這份圖則的規定，也無須更正，直至該用途有實質改變或該建築物進行重建為止。如擬對該用途作出任何實質改變，或擬進行任何其他發展(就該用途而對有關土地或建築物的發展作出輕微改動及／或修改是經常准許的，不在此限)，則必須是圖則所經常准許的；或是如果必須先取得城規會的許可，則須符合城規會所批給許可的內容。城規會已就市區及新市鎮地區內的現有用途的釋義制定了一套指引。任何人如要求享有「現有用途權利」，應參閱這份指引，並必須提供足夠的證據，以證明確有資格享有這項權利。至於執行各用途地帶管制的工作，主要由屋宇署、地政總署及各個發牌機構負責。

16.4 城規會將會按個別情況審批每宗規劃申請。一般來說，城規會在考慮規劃申請時，會顧及所有相關的規劃因素，其中可能包括政府內部的發展大綱圖及發展藍圖，以及城規會頒布的指引。發展大綱圖和發展藍圖均存放在規劃署，以供公眾查閱。城規會頒布的指引可於城規會的網頁瀏覽，或向城規會秘書處和規劃署專業事務部索閱。至於規劃許可的申請表格和《申請須知》，可從城規會的網頁下載，亦可向城規會

秘書處、規劃署專業事務部和該署的有關地區規劃處索取。  
申請書須夾附城規會所需的資料，供該會考慮。

## 17. 規劃的實施

- 17.1 為能及早提供土地以應付住屋需要，並確保能適時提供齊全的商業、零售、休憩用地和政府、機構及社區設施，以配合人口遷入，當局制訂了新發展區計劃的落實時間表，各發展項目的工程會適當地分期及分項進行。第一階段的土地平整及基礎設施工程已於二零一九年展開。餘下階段的土地平整及基礎設施工程計劃在二零二四年展開，並在二零三一年完成。預計首批居民可在二零二五年遷入古洞北新發展區。
- 17.2 政府會把規劃作公共工程項目和公共及私人發展項目的私人土地收回，並進行清拆及土地平整，闢設基礎設施，再撥出這些土地作各種用途，包括把規劃作私人發展項目的土地推出市場。土地平整及闢設基礎設施會根據土木工程拓展署擬備的發展時間表進行。休憩用地、學校、社會福利及其他社區設施會由相關的政府部門按基本工程項目、建校計劃及其他工務計劃興建。公屋及資助出售房屋連同配套設施會由房屋署及其他相關代理人根據公營房屋發展計劃興建。另外，會提供彈性，容許申請修訂契約(包括原區換地)，惟有關申請必須在所定的限期前提出，並符合一套準則，以配合新發展區各期的發展。
- 17.3 這份分區計劃大綱圖提供了一個概括的土地用途大綱，根據這個大綱，當局已與有關的政府部門協商，擬備出一份更詳細的發展大綱圖。這份發展大綱圖是非法定圖則，在規劃公共工程及預留用地時，會作為依據。發展大綱圖有各項資料，包括個別用地的詳細土地用途、發展參數及界線、綠化覆蓋率、水務及渠務專用範圍、地盤平整水平、道路的走線及尺寸、行人設施的位置、公用設施及其他建築及工程要求。土地買賣及撥地應大致參照這些資料。至於處理修訂契約的申請(包括原區換地的申請)時，會以這份分區計劃大綱圖及發展大綱圖(如適用者)作為依據，惟也必須同時遵照政府所頒布的特定準則。

### 各圖索引(所有圖只作說明用途)

圖解 1 – 古洞北分區計劃大綱圖先前的法定圖則範圍

圖解 2 – 規劃區

圖解 3 – 城市設計與景觀大綱

圖解 4－行人連繫

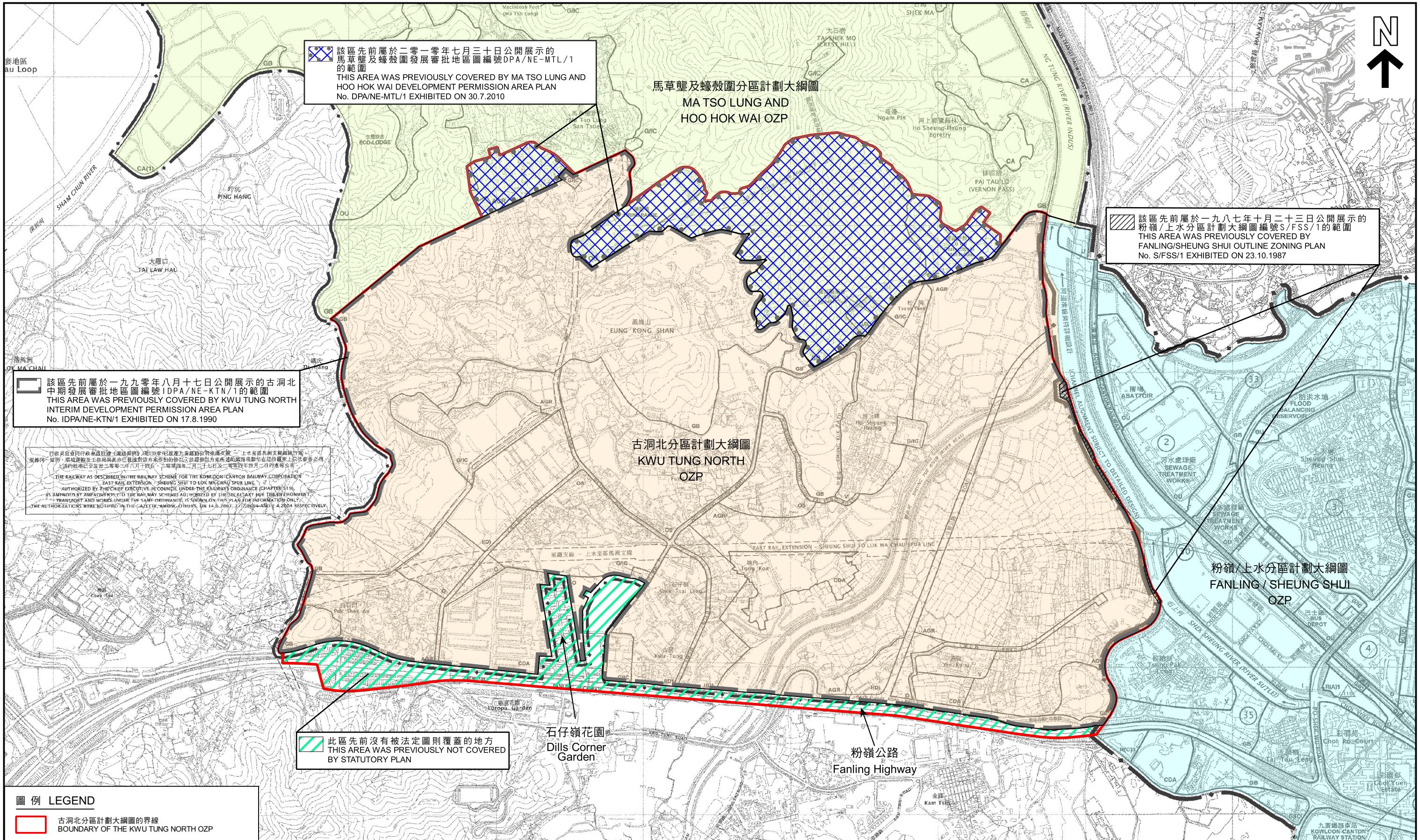
圖解 5－單車徑網絡

圖解 6－交通網絡

城市規劃委員會

二零二三年九月

N  
↑



本摘要圖於2022年8月26日擬備，所根據的資料為  
於2006年10月31日核准的分區計劃大綱圖編號S/NE-KTN/8，  
於2013年9月10日核准的分區計劃大綱圖編號S/FSS/18及  
於2013年7月19日展示的分區計劃大綱圖編號S/NE-MTL/1  
EXTRACT PLAN PREPARED ON 26.8.2022 BASED ON  
OUTLINE ZONING PLANS No. S/NE-KTN/8 APPROVED ON 10.9.2013 AND  
S/NE-MTL/1 EXHIBITED ON 19.7.2013

### 古洞北分區計劃大綱圖先前的法定圖則範圍 PREVIOUS STATUTORY PLANS COVERING KWU TUNG NORTH OUTLINE ZONING PLAN AREA

SCALE 1 : 12 000 比例尺  
METRES 200 0 200 400 600 800 1000 METRES

規劃署  
PLANNING DEPARTMENT



參考編號  
REFERENCE No.  
M/F/S/22/31

圖解 FIGURE  
1

N  
↑



圖例 LEGEND

- 地帶 ZONES
- 規劃範圍界線 PLANNING SCHEME BOUNDARY
- 規劃區界線 PLANNING AREA BOUNDARY
- 規劃區編號 PLANNING AREA NUMBER

古洞北分區計劃大綱圖 KWU TUNG NORTH OUTLINE ZONING PLAN

規劃區  
PLANNING AREAS

SCALE 1 : 10 000 比例尺

米 METRES 100 0 100 200 300 400 500 600 700 800 900 1000 米 METRES

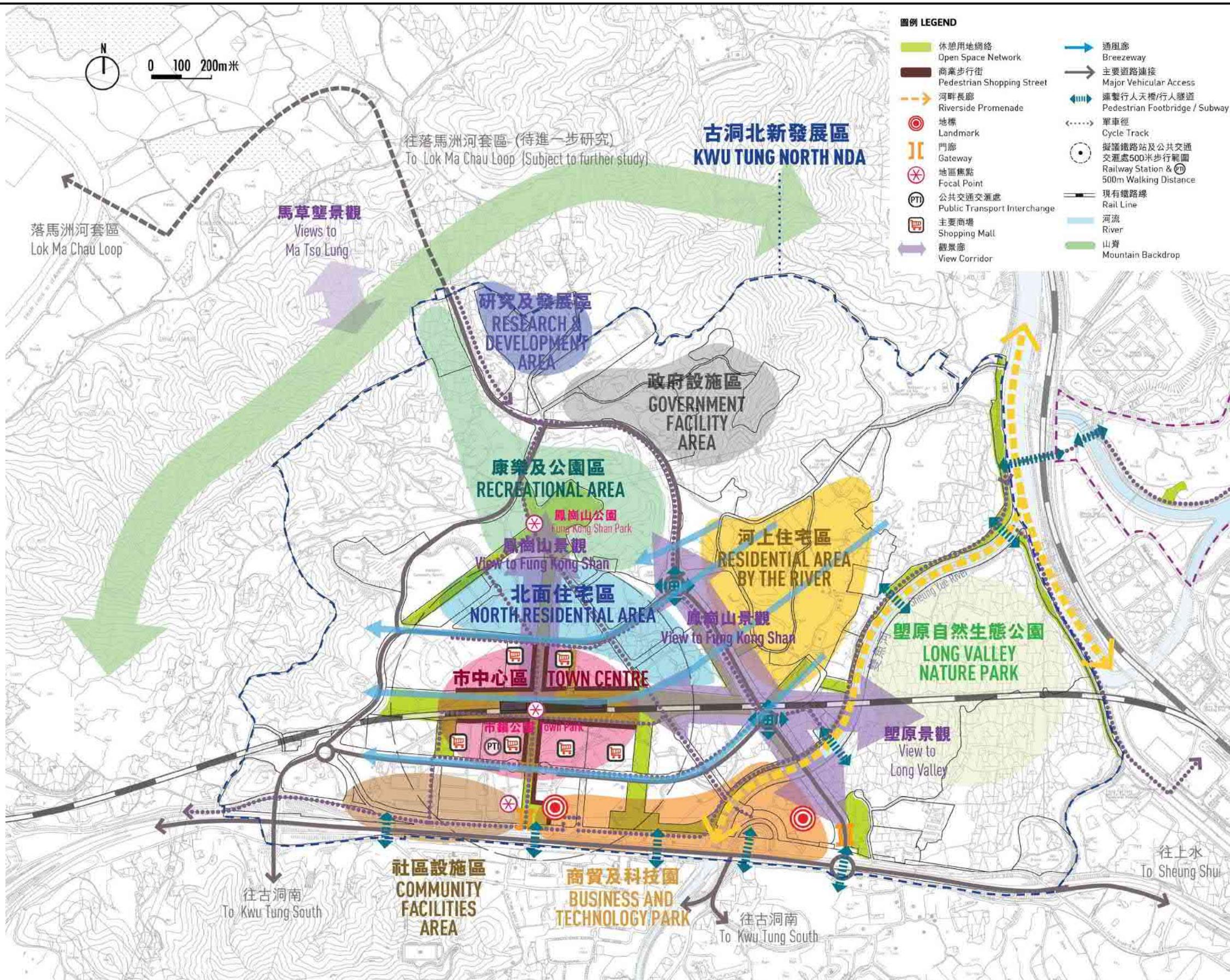
本摘要圖於2022年9月21日擬備  
EXTRACT PLAN PREPARED ON 21.9.2022

規劃署  
PLANNING DEPARTMENT



參考編號  
REFERENCE No.  
M/FS/22/31

圖解 FIGURE  
2



### 古洞北新發展區 KWU TUNG NORTH NEW DEVELOPMENT AREA

城市設計及景觀大綱  
URBAN DESIGN AND LANDSCAPE FRAMEWORK

摘自2013年完成的新界東北新發展區規劃及工程研究

本摘要圖於2022年9月19日擬備  
EXTRACT PLAN PREPARED ON 19.9.2022

Extracted from North East New Territories New Development Areas Planning and Engineering Study completed in 2013

規畫署  
PLANNING DEPARTMENT



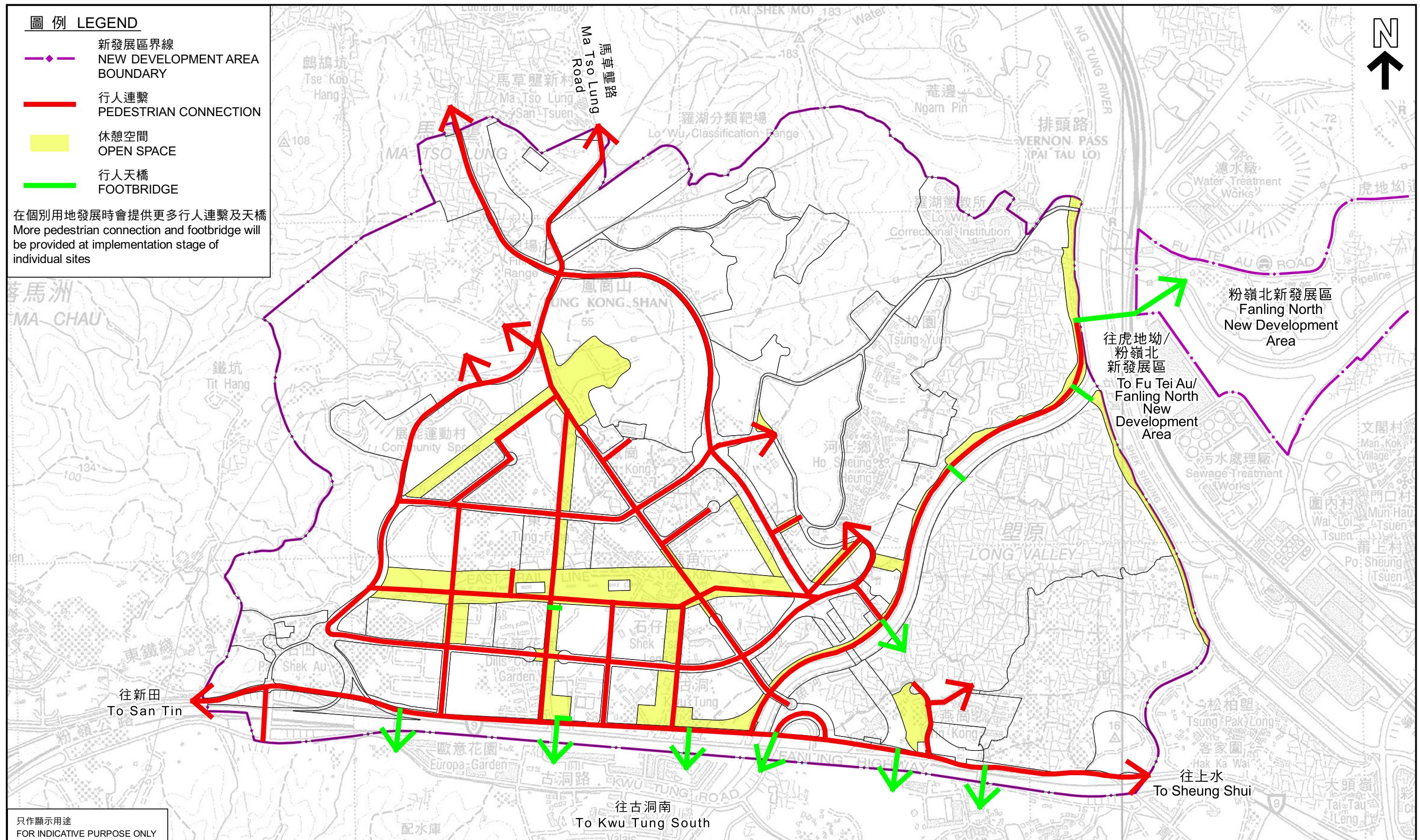
參考編號  
REFERENCE No.  
M/FS/22/31

圖解 FIGURE  
3

## 圖例 LEGEND

- ♦— 新發展區界線  
NEW DEVELOPMENT AREA BOUNDARY
  - 行人連繫  
PEDESTRIAN CONNECTION
  - 休憩空間  
OPEN SPACE
  - 行人天橋  
FOOTBRIDGE

在個別用地發展時會提供更多行人連繫及天橋  
More pedestrian connection and footbridge will  
be provided at implementation stage of  
individual sites



只作顯示用途  
FOR INDICATIVE PURPOSE ONLY

古洞北新發展區 KWU TUNG NORTH NEW DEVELOPMENT AREA

## 行人連繫 PEDESTRIAN CONNECTIONS (有待詳細設計) (Subject to Detailed Design)

本摘要圖於2022年9月21日擬備  
EXTRACT PLAN PREPARED ON 21.9.2022

規劃署  
PLANNING DEPARTMENT



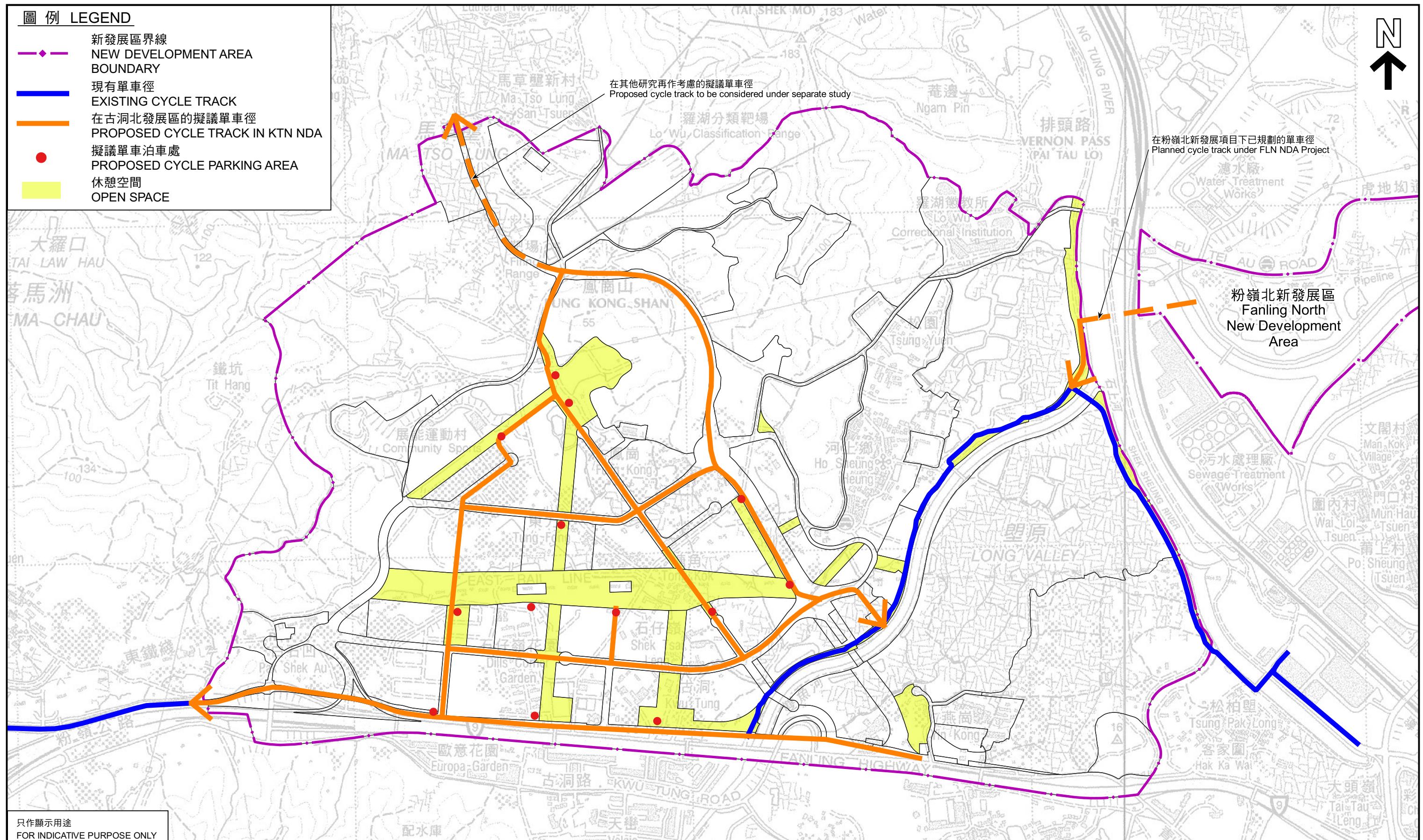
參考編號  
REFERENCE No.  
M/FS/22/31

# 圖解 FIGURE

## 4

圖例 LEGEND

- ◆— 新發展區界線  
NEW DEVELOPMENT AREA BOUNDARY
- 現有單車徑  
EXISTING CYCLE TRACK
- 在古洞北發展區的擬議單車徑  
PROPOSED CYCLE TRACK IN KTN NDA
- 擬議單車泊車處  
PROPOSED CYCLE PARKING AREA
- 休憩空間  
OPEN SPACE



古洞北新發展區 KWU TUNG NORTH NEW DEVELOPMENT AREA

單車徑網絡  
CYCLE TRACK NETWORK  
(有待詳細設計)  
(Subject to Detailed Design)

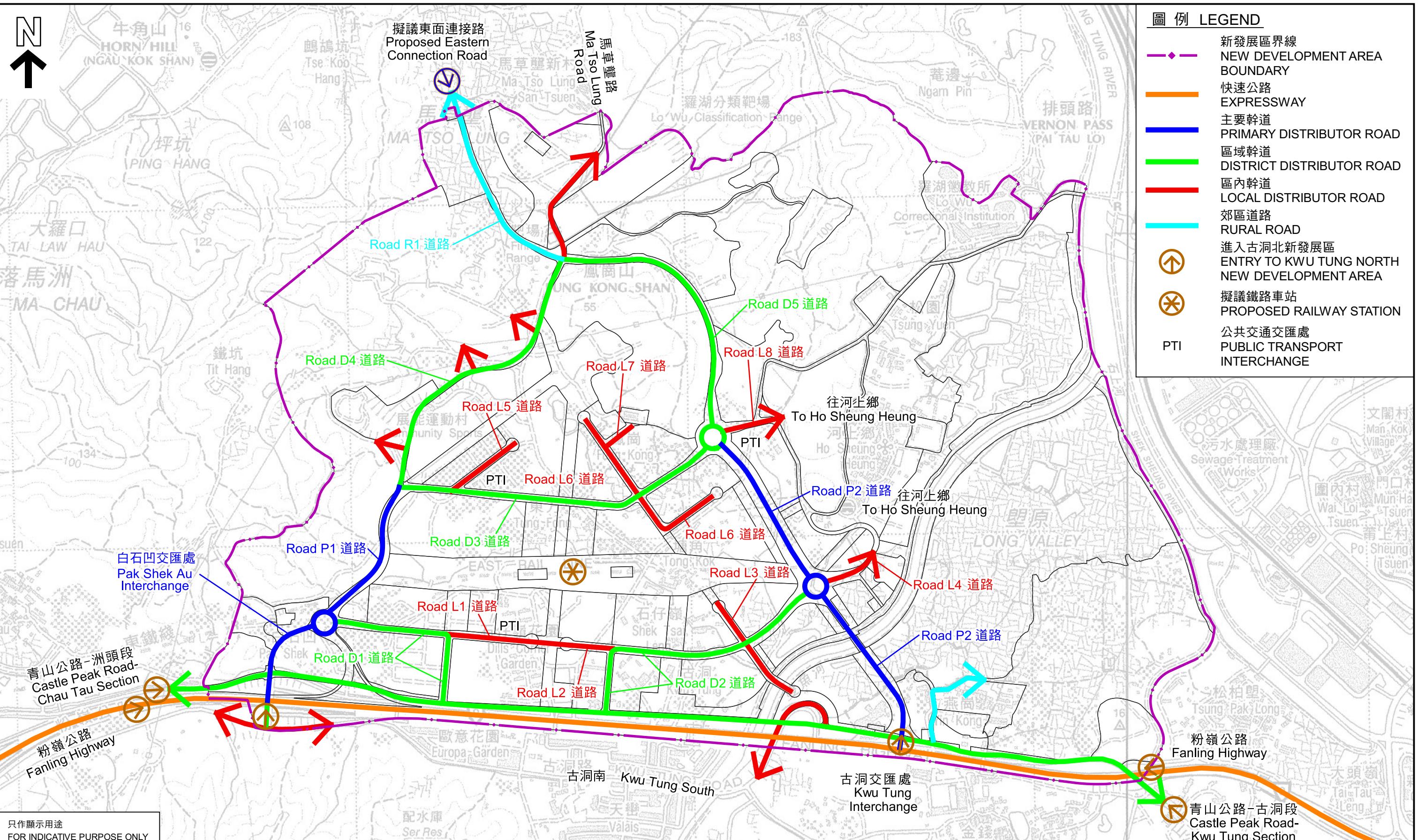
本摘要圖於2022年9月21日擬備  
EXTRACT PLAN PREPARED ON 21.9.2022

規劃署  
PLANNING DEPARTMENT



參考編號  
REFERENCE No.  
M/FS/22/31

圖解 FIGURE  
5



本摘要圖於2022年9月21日擬備  
EXTRACT PLAN PREPARED ON 21.9.2022

### 古洞北新發展區 KWU TUNG NORTH NEW DEVELOPMENT AREA

交通網絡  
TRANSPORT NETWORK  
(有待詳細設計)  
(Subject to Detailed Design)

規劃署  
PLANNING DEPARTMENT



參考編號  
REFERENCE No.  
M/FS/22/31

圖解 FIGURE  
6