

粉嶺／上水擴展區分區計劃大綱草圖編號 S/FSSE/1

註釋

土地用途表

說明書

粉嶺／上水擴展區分區計劃大綱草圖編號 S / F S S E / 1

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而擬備的草圖)

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) (a) 任何土地或建築物的現有用途，即使不符合圖則的規定，也無須更正，直至用途有實質改變或建築物進行重建為止。
- (b) 任何用途的實質改變，或任何其他發展(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，「任何土地或建築物的現有用途」指－
- (i) 首份涵蓋有關土地或建築物的法定圖則(下稱「首份圖則」)的公告在憲報刊登之前，
- 已經存在的用途，而該項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，而該項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。
- (4) 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。
- (5) 進行詳細規劃時，路口、道路的路線，以及各個地帶的界線，可能需要略為調整。
- (6) 任何土地或建築物的臨時用途(預料為期不超過五年)，只要符合一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他政府規定，便屬經常准許的用途，無須符合有關地帶指定的用途或這份《註釋》的規定。預料為期超過五年的臨時用途，則必須符合有關地帶指定的用途或這份《註釋》的規定。
- (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，但在個別地帶《註釋》第二欄所載的用途或發展則除外：
- (a) 植物苗圃、美化種植、休憩用地、避雨處、小食亭、道路、巴士／公共小型巴士車站或路旁停車處、單車徑、的士站、大溝渠、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；
  - (b) 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、與海事有關的設施、水務工程(配水庫工程除外)及其他公共工程；以及
  - (c) 水道和墳墓的保養或修葺工程。
- (8) 圖上顯示為「道路」的地方，除上文第(7)段所載的用途或發展及路旁車位外，所有其他用途或發展必須向城市規劃委員會申請許可。
- (9) 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。
- (10) 在這份《註釋》內，「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)。

粉嶺／上水擴展區分區計劃大綱草圖編號 S/F S S E / 1

土地用途表

頁次

住宅(甲類) 1

其他指定用途 3

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)	辦公室
公眾停車場(貨櫃車除外)	加油站
住宿機構	娛樂場所
學校(只限設於特別設計的獨立校舍)	私人會所
社會福利設施	公廁設施
私人發展計劃的公用設施裝置	公共車輛總站或車站(未另有列明者)
	公用事業設施裝置
	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

除以上所列，在(a)建築物的最低三層，包括地庫；或(b)現有建築物特別設計的非住宅部分，而兩者均不包括全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層，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

住宅(甲類)(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。在建築物的最低三層，或現有建築物特別設計的非住宅部分，商業用途屬經常准許的用途。

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／或重建計劃的最高地積比率超過 7.0 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 ) 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政府規定須設置的公眾停車場、公共交通設施和政府、機構或社區設施，則可免計算在內。
- ( c ) 為施行上文第(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、管理員辦事處和管理員宿舍或康樂設施，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 ) 遇有《建築物(規劃)規例》第 22(1)或(2)條所列的情況而獲准超過該規例界定的准許地積比率時，在第(a)段適用的土地範圍內的建築物的地積比率可提高；提高的幅度為根據上述規例第 22(1)或(2)條獲准超過准許地積比率的幅度，縱使提高後的地積比率因而超過上文第(a)段所規定的有關最高地積比率亦可。
- ( 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，考慮略為放寬上文第(a)段所述的地積比率及／或建築物高度限制。

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「保育暨康樂」

郊野學習／教育／遊客中心	食肆
高爾夫球場	政府垃圾收集站
自然保護區	政府用途
自然教育徑	娛樂場所
公園及花園	康體文娛場所
野餐地點	運動場
公廁設施	公用事業設施裝置
野生動物保護區	公眾停車場(貨櫃車除外)
	商店及服務行業
	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，主要是保育現有天然景觀及生態特色，並提供空間作與保育意向相容的靜態康樂用途，以服務公眾。

備註

在首份分區計劃大綱圖編號 S / F S S E / 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。

粉嶺／上水擴展區分區計劃大綱草圖編號S/F S S E / 1

說明書

# 粉嶺／上水擴展區分區計劃大綱草圖編號 S / F S S E / 1

## 說明書

目錄	頁次
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	1
4 . 該圖的《註釋》	1
5 . 規劃區	2
6 . 策略性規劃環境	2
7 . 人口	3
8 . 發展機會及限制	3
9 . 整體規劃意向	5
10 . 規劃主題及城市設計概念	5
11 . 土地用途地帶	
11.1 住宅(甲類)	6
11.2 其他指定用途	7
12 . 運輸及交通	8
13 . 公用設施	9
14 . 文化遺產	10
15 . 規劃的實施	11

## 粉嶺／上水擴展區分區計劃大綱草圖編號 S/F SSE/1

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而擬備的草圖)

### 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《粉嶺／上水擴展區分區計劃大綱草圖編號 S/F SSE/1》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 二零二二年二月十八日，發展局局長行使行政長官所授予的權力，根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 3(1)(a)條指示城規會為粉嶺／上水擴展區擬備分區計劃大綱圖。
- 2.2 二零二二年六月三十日，城規會根據條例第 5 條展示《粉嶺／上水擴展區分區計劃大綱草圖編號 S/F SSE/1》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。

#### **3. 擬備該圖的目的**

- 3.1 該圖旨在顯示粉嶺／上水擴展區概括的土地用途地帶，以便把規劃區(下稱「該區」)內的發展和重建計劃納入法定規劃管制之內。
- 3.2 該圖只顯示該區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，可能需要略為調整。
- 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，例如限作花園、斜坡維修及通道用途的地方。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。

#### **4. 該圖的《註釋》**

- 4.1 該圖附有一份《註釋》，分別說明該區和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。這份《釋義》亦可從城規會的網頁下載(網址為<http://www.info.gov.hk/tpb>)。

## 5. 規劃區

- 5.1 該區佔地約32公頃，位於新界粉嶺/上水新市鎮南面及西南面，距離上水港鐵站約800米。有關規劃區呈狹長形。長約1.89公里，闊度由最窄約54米至最闊358米不等，由北面的丙崗路及保健路一直伸延至東南端的大龍實驗農場，西臨粉錦公路，東接丙崗。該區的界線在該圖上以粗虛線顯示。
- 5.2 粉嶺高爾夫球場(下稱「粉嶺高球場」)由三個獨立的18洞高爾夫球場(分別是建於一九一一年的舊場、建於一九三一年的新場及建於一九七零年的伊甸場)組成，面積約170公頃。該區屬粉嶺高球場內名為舊場的範圍，位於粉錦公路東面，與粉嶺高球場的主要部分分隔開。該區範圍主要為高爾夫球球道，當中夾雜長有樹木羣的自然景觀地區。現場所見，有一些現有樹木(部分屬受關注的樹木)為成齡樹，另有一些樹木羣連濕地和河道元素，具有重要的自然生態價值。現有的水務署粉嶺抽水站坐落於粉錦公路以東該區北部附近，建議原址保留這個抽水站，以配合當地的供水需要。
- 5.3 該區的北面及東北面為粉嶺/上水新市鎮的都市化地區，有多個多層、高密度住宅發展羣(包括祥龍圍邨及清河邨)，附近一帶亦有多項政府、機構及社區和公共交通設施，例如清河邨公共運輸交匯處、北區醫院及其擴建部分、佛教正慧小學及風采中學。該區的東面為丙崗一帶地區，富有鄉郊環境特色。最少有四條鄉村位於此處，這些鄉村目前主要從事飼養禽畜及種植蔬菜，以及存放建築材料、器材、汽車和貨櫃。大龍實驗農場位於該區的東南面。在該區南面及西南面為蓮塘尾菜園(目前建有兩個主要的低矮、低密度住宅發展，即歌賦嶺及邁爾豪園)，以及長瀝和蕉徑地區(為一幅低窪平地，當中包含多幅大型常耕農地，並夾雜多條認可鄉村)。該區以西粉錦公路對面是粉嶺高球場的其餘部分(面積約140公頃)，即伊甸場和新場，以及三座已評級的歷史建築物(粉嶺會所、粉嶺高球場小食亭及粉嶺別墅)。

## 6. 策略性規劃環境

- 6.1 土地供應專責小組(下稱「專責小組」)於二零一八年年中就不同土地供應選項進行公眾諮詢之後，建議政府在眾多選項中，應優先研究並收回粉嶺高球場在粉錦公路以東的32公頃土地，以舒

緩短至中期的土地短缺問題。政府於二零一九年初宣布，接納專責小組建議的土地供應選項，當中包括局部發展粉嶺高球場作房屋發展用途，尤其是公營房屋。

6.2 其後，政府委聘顧問公司進行詳細技術研究(有關技術研究名為《粉嶺高爾夫球場用地局部發展技術研究－可行性研究》，下稱「技術研究」)，以確定粉嶺高球場在粉錦公路以東的32公頃土地在短至中期最多可供應的住屋單位數量(特別是公營房屋)。該技術研究已於二零二二年五月完成。根據技術研究，該區最北端面積為9.54公頃的土地建議用作發展公營房屋和興建一所學校，而該區餘下南部的土地則建議基於生態方面的考慮予以保存，把發展減至極少。

## 7. 人口

除該區北部的粉嶺高球場目前有員工居住外，區內現時沒有人口。該區最北端的部分所能容納的規劃人口預計約為33 600人。

## 8. 發展機會及限制

### 8.1 發展機會

8.1.1 該區絕大部分地方屬政府土地。區內的土地大致平坦，現時設有車輛通道進出。該區無須另外進行收地／清拆和大規模的地盤平整工程，亦無須闢設大型基礎設施，因此，建議的公營房屋發展可在該區適合的部分迅速展開。

8.1.2 該區位於粉嶺／上水新市鎮已建區的南面和西南面，古洞北／粉嶺北新發展區則在該區北面較遠處。這些地區現有和已規劃提供的主要政府、機構及社區設施、公共休憩用地、公共交通設施，可支援在該區進行的擬議發展。

### 8.2 發展限制

8.2.1 技術研究揭示，生態、交通和運輸基礎設施的承受能力，是影響該區發展是否可行和規模大小的主要限制條件。由於該區悠久以來被用作高爾夫球場，該區有大量樹木，主要環繞高爾夫球場的球道。應盡可能保留具特別保育及景觀價值的樹木或擁有大樹木胸徑的成齡樹。

#### 生態方面的考慮因素

8.2.2 根據技術研究所作的生態影響評估，該區可劃分為四個區域，即區域1至區域4(圖1)。

- 8.2.3 區域 1 位於該區最北部，東面靠近祥龍圍邨和清河邨兩個公共屋邨。目前區域內有一個為支援粉嶺高球場舊場運作而設的露天停車場，以及職員宿舍。根據生態影響評估，在此區域錄得的動植物品種較少。在此區域錄得具保育重要性的動植物，如東亞家蝠、土沉香及一些受關注的樹木，例如以樹木胸徑計算大於一米的樹木。基於生態影響評估的結果，有需要把該區的發展局限在此區域內。
- 8.2.4 區域 2 和區域 3 位處區域 1 以南，區域內的林地生境組成生態走廊，與區域 4 相接。在這兩個區域的林地，外來與土生植物品種混雜，而其他生境(包括植林區、草坪和池塘)則屬人造環境。在這兩個區域都曾錄得具重要保育價值的動植物品種，包括東亞豪豬、赤麂、豹貓、小靈貓、赤腹松鼠、果子狸以及土沉香。
- 8.2.5 區域 4 位於該區最南端的地方，有相對天然的沼澤林地、林地和沼澤。這區域內亦可見人造草坪。區域 4 與區域 2 及 3 有生態功能上的聯繫。根據生態影響評估，沼澤林地在生態上尤其重要，當中錄得具重要保育價值的動植物品種，包括赤麂、果子狸、以及鐮刀束腰蟹。同時，土沉香、18 棵樹木胸徑為 1 米或以上的樹，以及一群水松（屬中國一級受保護的品種，亦屬全球極度瀕危物種）亦被錄在沼澤林地範圍內。若要保護水松，必須保存沼澤林地和區域 2 至 4 的水文環境。此外，雖然沒有記錄曾在區域內發現育幼／繁殖場地，但區內的沼澤有潛力成為可作繁殖的生境。生態影響評估強調保存沼澤林地的重要性，因為有關林地存在已久，實難以再造。
- 8.2.6 生態影響評估得出的結論是應該保育整個區域 2 至 4，以及其他發展應盡量少。此外，項目應該考慮確保不會對區域 2 至 4 的生態敏感範圍造成負面的生態影響。生態影響評估內的生境地圖附在**圖 2**。根據生態影響評估，位於區域 2 至 4 的重要生境，包括樹林（涵蓋形成生態走廊的樹林）、水道，以及最重要的長有水松樹的沼澤樹林，都應該予以保存。

#### 交通及運輸基礎設施容量

- 8.2.7 寶石湖路交匯處、青山公路－古洞段／粉錦公路，以及保健路／粉錦公路均為重要路口，可支援該區擬議發展所帶來的新增交通流量。現時，寶石湖路交匯處的交通流量已接近飽和。為解決這個重要路口的交通容量問題，以配合區內各項已計劃興建的房屋發展，當局現正就擬議的寶石湖路行車天橋進行技術可行性研究。該項技術可行性研究目標為讓南行車流量繞過寶石湖路交匯

處，並在不需要進入寶石湖路交匯處的情況下，直接與粉嶺公路連接。按照該項技術可行性研究，寶石湖路行車天橋落成後，周邊道路將會有道路容車餘量容納周邊額外的房屋發展，包括位於粉嶺高爾夫球場的公營房屋發展。

- 8.2.8 粉錦公路位於該區西面邊陲，道路容量問題嚴重，限制了該區的發展潛力。故此，建議把進出該區的車輛通道設於丙崗路而非粉錦公路。為支持在該區進行擬議發展，或須沿丙崗路進行道路改善工程。
- 8.2.9 當局已進行交通影響評估，以評估該區擬議公營房屋發展可能會造成的交通及運輸影響，並提出建議的緩解措施，以確保周邊地區的道路網絡和路口有足夠容量應付交通及運輸需求。

#### 其他基建及土力限制

- 8.2.10 有關用地當中有高低不平的天然山坡，或會因天然山坡可能發生山泥傾瀉災害而受到影響。在進行地盤平整／建造工程前，如發現有需要，或須進行天然山坡災害研究，以評估可能出現災害的規模，以及擬訂適當的災害緩減措施。

### **9. 整體規劃意向**

該區的整體規劃意向是發展該區最北部的土地以興建公營房屋，同時保育該區餘下南部整體上有實質及生態連繫及具較高生態價值的地方。該區餘下南部地方的規劃意向，主要是保育現有的天然景觀和生態特色，供社區欣賞。南部地方亦旨在提供空間作與該區的保育意向相容的靜態康樂用途，以服務公眾。保育及／或康樂用途的某些配套設施，如向城市規劃委員會申請規劃許可，或會獲得批准。

### **10. 規劃主題及城市設計概念**

#### 規劃主題

- 10.1 鑑於該區分別位於粉嶺／上水新市鎮的南鄰及西南鄰，以及現有粉嶺高球場新場和伊甸場的東鄰，分區計劃大綱圖的主題是把該區發展成為粉嶺／上水新市鎮的擴展部分，並著重將公營房屋發展計劃，與保存該區南面部分現有具生態價值的地區相容。

#### 城市設計和園景大綱

- 10.2 根據生態影響評估的結果，擬議的公營房屋發展將集中在該區最北部。該區餘下的南部地方主要是高爾夫球球道、樹叢、河溪和

濕地，並有動植物棲息。這些地方將加以優化和保護，因此除了作服務公眾的靜態康樂用途外，其他發展應減至最少。

- 10.3 該區最北部位於區域 1 的東南面山勢低矮，長有值得保留的樹羣，應避免在該處進行發展。此外，當局在進行技術研究時亦進行了空氣流通評估，擬定數條東西向的主要通風廊。除了這些考慮因素外，在建築物高度輪廓設計上會達至多元的建築物高度，並會盡可能配合附近一帶現有和已計劃發展的建築物高度。此外，亦會根據《可持續建築設計指引》，盡可能安排設置建築物間距。擬議低矮的學校大樓可為該區的主要入口提供視覺調劑。

## 11. 土地用途地帶

### 11.1 住宅(甲類)：總面積 9.54 公頃

11.1.1 整個「住宅(甲類)」地帶位於區域 1 範圍內。此地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。在建築物的最低三層，或現有建築物特別設計的非住宅部分，商業用途屬經常准許的用途。

11.1.2 此「住宅(甲類)」地帶亦旨在反映當局有意把公營房屋發展集中在該區最北部，毗鄰現有都市化地區的範圍，及把該區發展成粉嶺／上水新市鎮的擴展部分。這已顧及新市鎮內可供使用的現有社區設施、公眾休憩用地及基礎設施，務求發揮協同效應，建構綜合互補社區。

11.1.3 計劃在此「住宅(甲類)」地帶內作多層和高密度的公營房屋發展，最高地積比率限為 7 倍，最高建築物高度不得超過該圖所訂明的限制。此外，公營房屋用地內亦會提供立公共運輸交匯處、公眾停車場、社區會堂、幼稚園及政府、機構或社區設施連作為配套的零售／商業用途。計劃按建議在此「住宅(甲類)」地帶北部興建一間特殊學校，以配合公眾需要。低矮的學校大樓可為該區的主要入口減輕視覺壓迫感。

11.1.4 在建築物高度輪廓上會採用不同的建築物高度，並與附近一帶現有和已計劃發展的建築物高度相容。

11.1.5 為方便提供公眾停車場、公共交通設施(例如公共運輸交匯處)及政府、機構或社區設施，在計算發展及／或重建項目的最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府規定須設置的公眾停車場、公共交通設施及政府、機構或社區設施，則可免計算在內。規劃發展公眾停車場的過程中亦應盡量考慮到粉嶺高爾夫球場舉辦本地及國際運動賽事時所產生的公眾停車位需求。

11.1.6 根據為已規劃的公營房屋發展計劃所作的空氣流通專家評估，建議在詳細設計階段進行進一步定量空氣流通評估，以優化方案和評估空氣流通專家評估所建議的緩解措施是否有效。公營房屋用地的規劃大綱將按適當情況訂明須進行進一步定量空氣流通研究，以及須在設計方面採取適當的措施。

11.1.7 遇有《建築物(規劃)規例》第 22 條所列的情況，該圖《註釋》所列明的最高地積比率可以根據該規例第 22 條准許的幅度予以提高。這項安排旨在使當局可以靈活處理一些特殊情況，例如把部分土地撥作擴闊道路或公共用途。

11.1.8 為了提供彈性讓發展項目能採用較具創意的設計，以配合個別用地的特點，城規會對於根據條例第 16 條提出略為放寬「住宅(甲類)」地帶的地積比率及／或建築物高度限制的申請，會按個別情況予以考慮。

11.1.9 根據聯合合作業備考第四號《發展管制參數地積比率／總樓面面積》，「住宅(甲類)」地帶的地積比率管制會視作「新或經修訂法定圖則」的管制，而該份聯合合作業備考所述的精簡審批安排亦適用。

#### 11.2 其他指定用途註明「保育暨康樂」：總面積 21.65 公頃

11.2.1 劃為「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶的土地，涵蓋該區餘下的南部地方。根據技術研究所作的生態影響評估，該處的生態價值較高。此地帶覆蓋區域 2 至 4 (約 20.59 公頃，佔 95%)，同時亦包括一小部分位於明德臺及「住宅(甲類)」地帶之間的區域 1 內，用作保護屬生態走廊一部分的現有綠化山丘 (約 1.06 公頃，佔 5%)。此地帶的規劃意向，主要是保育現有天然景觀及生態特色，並在考慮到現有的高爾夫球場用途而提供空間作與保育意向相符的靜態康樂用途，以服務公眾。由於大部分劃為「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶的地方均屬政府土地，政府會致力保育天然生境，並確保不會對生態／環境造成負面影響。

11.2.2 考慮到劃為「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶的地方具生態價值，當局會充分顧及保留生態走廊、水文環境、具保育價值的動植物品種、受關注的樹木，以及盡量減低人為滋擾對生態環境的影響。位於區域 4 的沼澤林地(圖 1)的生態價值尤其高，應予保留。當局有需要考慮採取緩解措施，包括管制訪客人數及活動、營運時間及在具重要保育價值的地方實施出入管制，以確

保妥善保育和管理該處，並保存上述具重要生態價值的地方。由於河道改道、填土／填塘或挖土工程可能會對鄰近的環境及生態造成不良影響，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等活動，但由政府統籌或落實的公共工程，以及保養或修葺工程除外。

## 12. 運輸及交通

### 12.1 道路網絡

- 12.1.1 該區的東面以丙岡路為界，北臨保健路，西接粉錦公路，南面則以通往大隴的連接路為限。粉錦公路的北端直達寶石湖路交匯處，而該交匯處連接粉嶺公路，作跨區交通之用。根據現有的道路網絡，進出擬議發展項目的車輛將主要使用丙岡路、保健路及粉錦公路以連接粉嶺公路。
- 12.1.2 粉嶺公路是一條雙程三線/雙程四線分隔快速公路，東連吐露港公路，西達新田公路。粉嶺公路與寶石湖路交匯處和掃管埔交匯處相連接，該兩個交匯處為粉嶺公路兩側及北區提供跨區及區內的交通連接。寶石湖路交匯處與新田公路之間的一段粉嶺公路已計劃擴闊為雙程四線分隔快速公路。當局擴闊粉嶺公路後，會在白石凹和古洞加設交匯處。此外，亦會在進行粉嶺公路擴闊工程時，同步興建一條跨越寶石湖路交匯處上方的行車天橋（寶石湖路行車天橋），把寶石湖路（南行）直接連接至粉嶺公路（西行）。
- 12.1.3 粉錦公路是一條南北走向的雙線不分隔郊區公路，北端與寶石湖路交匯處、粉嶺公路及寶石湖路連接。粉錦公路目前仍是一條郊區公路，行車道的闊度比一般的闊度7.3米為窄（即是與標準行車道比較，車道容量有限），而且有斷續和狹窄的行人道。為支持在該區進行擬議發展，或須沿粉錦公路（包括沿著擬議發展西面的一段路）進行道路改善工程。
- 12.1.4 保健路是一條東西走向的雙線不分隔行車道，西連粉錦公路，東達百和路。丙岡路是一條雙線不分隔行車道，是丙崗村和祥龍圍邨經保健路前往粉錦公路和百和路的通道。

### 12.2 公共交通設施

- 12.2.1 該區的公共交通設施包括在附近道路網絡內行駛的專利巴士和綠色專線小巴。居民可使用上述服務及經現有的

行人道往返港鐵上水站。

### 12.3 行人及單車設施

12.3.1 該區一帶現有的路旁行人道(特別是保健路及百和路沿途的路旁行人道)是往來現有公共交通設施(例如港鐵上水站)的主要行人連接通道。另外，保平路與港鐵上水站、上水廣場及上水名都之間現時亦設有高架行人通道經彩園邨直接互通。

12.3.2 該區附近(特別是保健路及百和路沿路地方)現時建有單車徑，是連接該區與主要公共交通設施(例如港鐵上水站)的主要單車路線。透過現有的單車徑網絡，該區居民可以單車代步，輕易往來上水市鎮。當局將沿丙岡路闢設單車徑，以連接丙岡路／百和路沿路現有的單車徑網絡，從而再接通上水市鎮內現有全面的單車徑網絡。

## 13. 公用設施

### 13.1 供水

13.1.1 該區的食水會由桌山食水配水庫供應。現時，文錦渡路、馬會道、天平路及鳳南路沿路設有一條現有的食水輸送管。須在該區敷設一條新水管，在馬會道及寶石湖路交界處接駁至這條現有的食水輸送管，把食水輸送至該區。

13.1.2 至於該區的沖廁水供應，將會由擬議的粉嶺北再造水配水庫提供。現時粉錦公路沿路設有一條沖廁水管，與另一條設於保健路沿路的沖廁水管互為連接。因此，須在該區敷設一條新水管，以便在粉錦公路和保健路交界處接駁至這些水管。

### 13.2 排污

13.2.1 現時粉錦公路沿路設有一條污水渠，與彩蒲苑和彩園邨的污水渠連接，然後經新運路接駁至石湖墟污水處理廠。

13.2.2 由於粉錦公路和新運路沿路的現有污水渠未必有足夠的承載能力處理擬議發展所產生的額外污水，因此可能須在該區敷設新的污水渠，或改善現有的污水渠(視乎何者適用)，然後才把污水渠接駁至石湖墟污水處理廠。

### 13.3 排水

13.3.1 一般而言，現時來自該區的地表面徑流會經丙崗村及清河邨附近的明渠收集。具體而言，來自該區北部的徑流會流至保健路沿路的雨水渠，而來自該區西面的徑流則會流至粉錦公路沿路的雨水渠。至於來自該區其他地方的其餘雨水，會流至該區東南面的明渠，並排放到石上河。

13.3.2 根據渠務處的資料，該區或附近一帶並無水浸黑點。根據元朗及北區的雨水排放整體計劃檢討，該區的水浸風險較低。

13.3.3 一般而言，須為擬議發展裝設新的排水系統。當局亦須在該區興建新的終端沙井，以收集來自特殊學校、公營房屋樓宇、公共運輸交匯處和社會福利設施大樓的徑流。此外；亦須在丙崗路和保健路沿路敷設新的雨水渠，以輸送和排放所收集的徑流。

### 13.4 電力及煤氣

13.4.1 該區周圍有多個總變電站，足以為公用設施網絡和有關裝置提供電力。

13.4.2 該區會由位於青山公路－古洞段與粉錦公路交界的粉嶺西煤氣調壓站供應煤氣。

## 14. 文化遺產

14.1 粉嶺高球場始建於一百多年前。該區並無法定古蹟，亦無已獲評級的建築物或已記錄的具考古研究價值地點。該區亦有一些文化遺產項目，主要包括位於該區最北端的前女士會館(供女士使用的會所)。女士會館始建於一九一七年，但其後於一九八零年代中期改建為高級職員宿舍。此外，根據記錄，該區內亦有一些年代久遠的墳墓。

14.2 興建公營房屋及相關基礎設施，可能會對用地的文化遺產造成直接及間接的負面影響。當局已為擬議發展進行技術研究，根據技術研究下的文化遺產影響評估，顯示該區不大可能會出現涉及廣泛範圍的古蹟文物。此外，進行挖掘工程、與地面工程相關的地基工程、建造公用設施及道路，亦可能會造成進一步影響。如任何發展須進行地盤平整工程而可能對粉嶺高球場及該區具考古潛力的地方造成負面影響，則必須先諮詢古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)。

14.3 在進行地盤平整／建造工程前，會由合資格的考古學家進行詳盡的考古影響評估。考古影響評估須審視擬議工程對考古造成的影响。項目倡議人應根據考古影響評估的結果，並在諮詢古蹟辦後全面落實適當的緩解措施。

## 15. 規劃的實施

15.1 雖然當局目前仍會容忍不符合有關地帶的法定規定的現有用途，但任何用途的實質改變及任何其他發展／重建都必須是該圖所經常准許的；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。城規會已就市區和新市鎮地區內的現有用途的釋義制定了一套指引。任何人士如欲要求享有「現有用途權利」，應參閱這份指引，並且必須提供足夠的證據，以證明確有資格享有這項權利。至於執行各個地帶規定的工作，主要由屋宇署、地政總署和其他簽發牌照的部門負責。

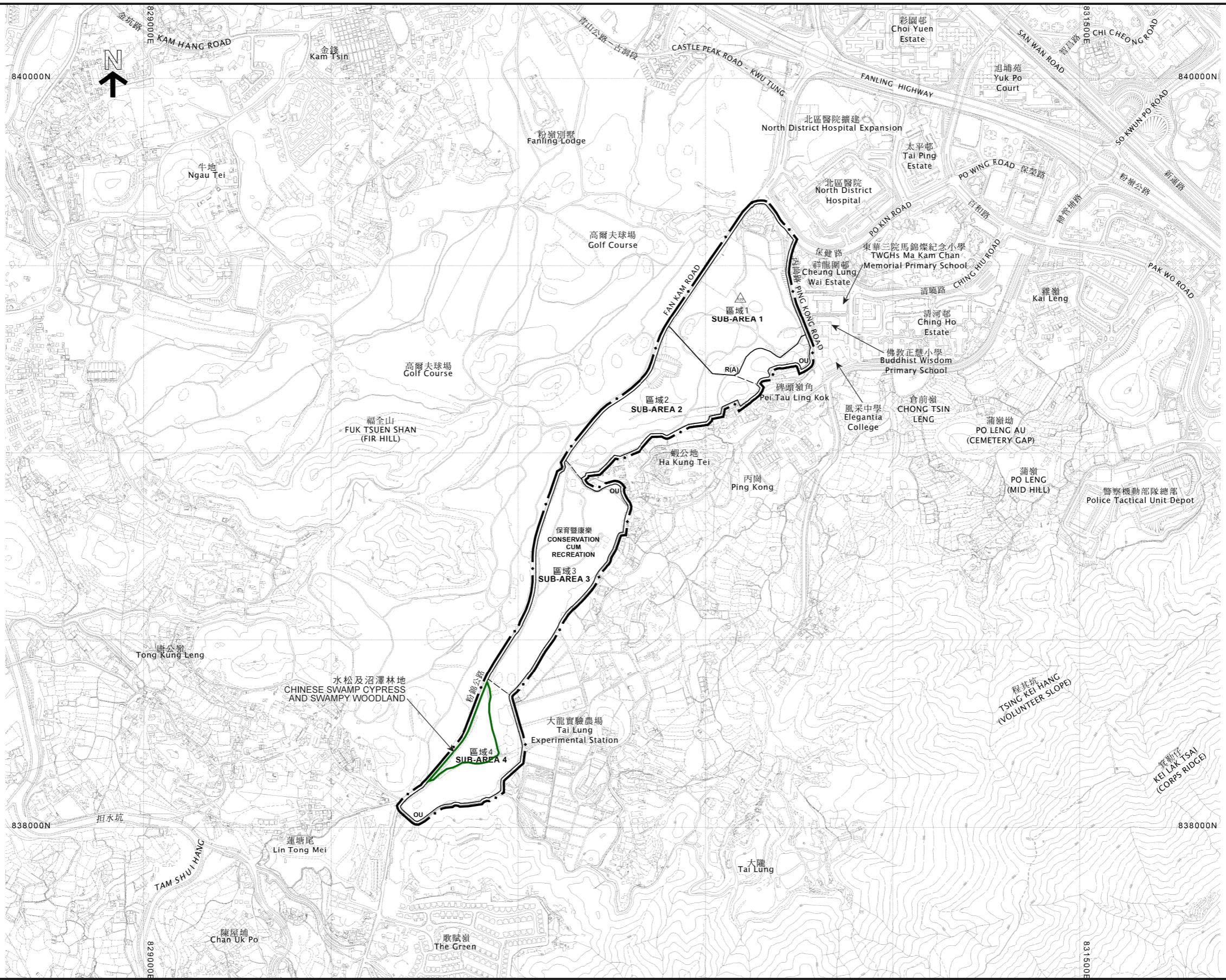
15.2 在撥地給房屋委員會／房屋署前，會根據土木工程拓展署擬備的發展時間表進行土地平整工程及闢設基礎設施。公營房屋連附設的配套設施會由房屋委員會／房屋署興建。至於休憩用地、學校、社會福利及其他社區設施，則會由相關的政府部門按基本工程項目、建校計劃及其他工務計劃興建。

15.3 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，會顧及所有有關的規劃因素，其中可能包括城規會所頒布的指引。該指引可於城規會的網頁瀏覽，或向城規會秘書處及規劃署專業事務部索閱。至於規劃許可的申請表格及《申請須知》，可從城規會的網頁下載，亦可向城規會秘書處以及規劃署專業事務部索取。申請書須夾附有關資料，供城規會考慮。

## 附件

- 圖 1 顯示發展區內不同支區及附近現有用途的位置圖  
圖 2 生境地圖

城市規劃委員會  
二零二二年六月



### 粉嶺／上水擴展區 FANLING / SHEUNG SHUI EXTENSION AREA

顯示發展區內不同支區及附近現有用途的位置圖

Key Plan of the Area showing the sub-areas and the surrounding existing land uses

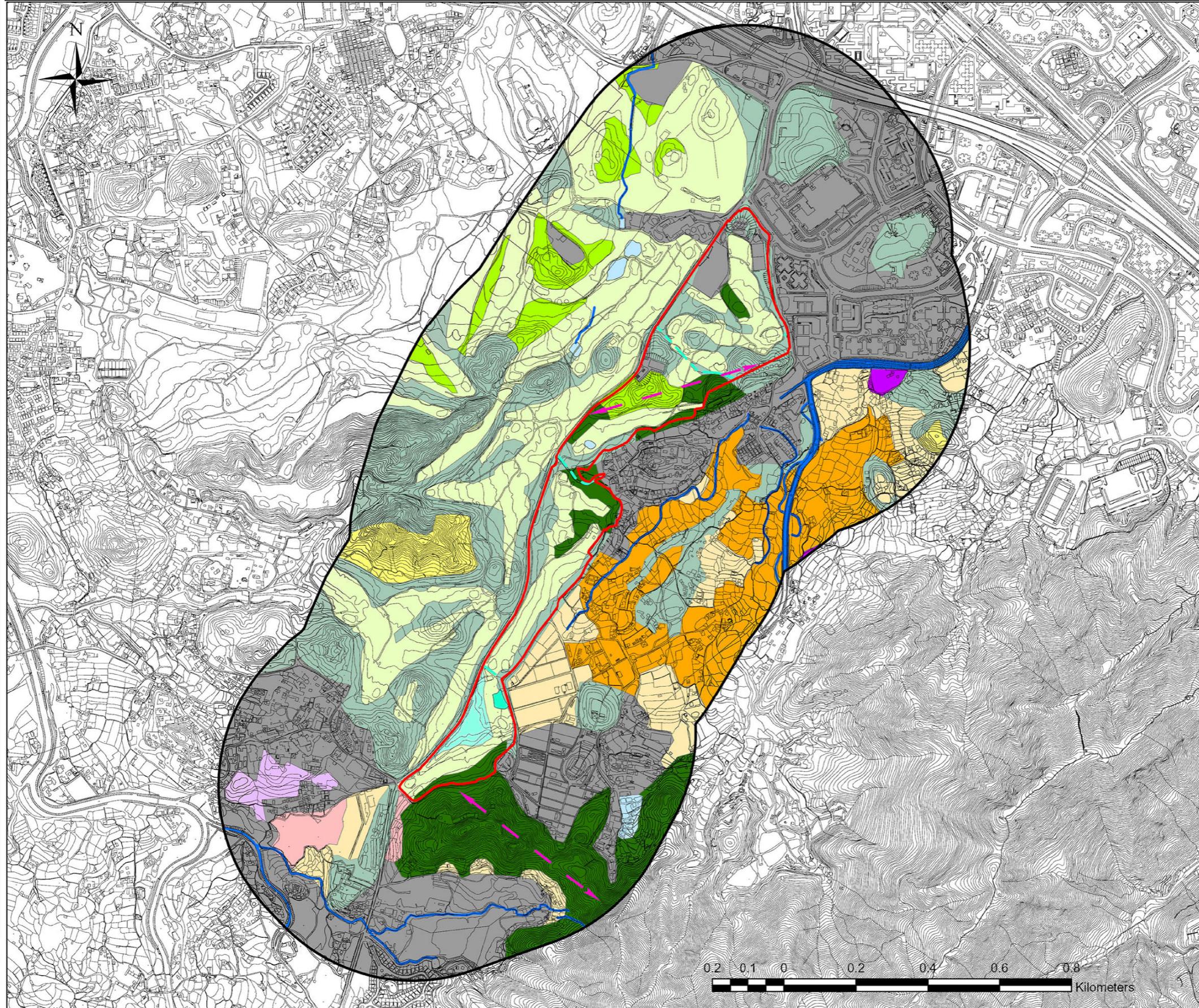
本摘要圖於2022年6月27日擬備  
EXTRACT PLAN PREPARED ON 27.6.2022

規畫署  
PLANNING DEPARTMENT



參考編號  
REFERENCE No.  
M/FS/22/80

圖解 FIGURE  
1



粉嶺／上水擴展區 FANLING / SHEUNG SHUI EXTENSION AREA

本摘要圖於2022年6月27日擬備  
EXTRACT PLAN PREPARED ON 27.6.2022

生境地圖  
Habitat Map

規劃署  
PLANNING DEPARTMENT



參考編號  
REFERENCE No.  
M/FS/22/80

圖解 FIGURE  
2