

《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/23》的修訂項目

1. 目的

本文件旨在諮詢委員對《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/23》（「圖則」）（附件 I）的修訂項目的意見。

2. 背景

二零一一年七月二十二日，城市規劃委員會（「城規會」）同意進一步修訂《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/22》，並於二零一一年八月十二日根據《城市規劃條例》第 7 條，展示圖則及有關的修訂項目（附件 II）供公眾查閱，為期兩個月。

3. 修訂項目

A 項 - 把涵蓋大埔墟天主教聖保祿幼兒園用地的「政府、機構或社區」地帶的建築物高度限制由 2 層改為主水平基準上 35 米

- 3.1 天主教聖保祿幼兒園校址位於大埔墟的東南面，現時為一座兩層高的建築物，該幅土地在大埔分區計劃大綱草圖上劃作「政府、機構或社區」地帶，建築物高度上限為 2 層。城規會在本年二月二十五日及七月二十二日考慮聖保祿幼兒園的申述後決定將建築物高度限制修訂為主水平基準上 35 米，容許該園依照其計劃把建築物重建至 7 層。

B 項 - 把位於第六區新峰花園二期東面的一塊用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶，以及訂明該「住宅(乙類)」地帶的建築物高度限制

- 3.2.1 因應社會對住宅用地需求增加，大埔缺乏可供發展的住宅用地，當局認為在大埔墟火車站西南面第六區達運路的一幅政府土地可用作住宅發展。該幅土地現時用作臨時停車場，原屬「政府、機構或社區」地帶，曾預留作室內體育館用途。但康樂及文化事務署現無計劃在該處發展體育館，而正積極計劃在第一區興建綜合室內體育館。

3.2.2 當局擬議將有關土地改劃為「住宅(乙類)」用途，地積比率及建築物高度將限制於 3.3 倍及 13 層內。有關發展密度及樓宇高度將與附近的中密度住宅發展相若。各有關政府部門並不反對把該幅用地改劃作住宅用途。

3.3 城規會亦因應上述修訂項目修改圖則「說明書」(附件 II)。

3.4 公眾可於八月十二日至十月十二日期間內到城規會秘書處、位於北角及沙田政府合署的規劃資料查詢處、沙田、大埔及北區規劃處、大埔民政事務處及大埔鄉事委員會查閱有關圖則，亦可登入法定規劃綜合網站 www.ozp.tpb.gov.hk 瀏覽該圖則。任何人士可就圖則收納的修訂項目以書面或透過城規會網站 www.info.gov.hk/tpb/tc/whats_new/new_draft_plan.html 向城規會秘書提交申述。提交申述的截止日期為二零一一年十月十二日。

4. 徵詢意見

請委員就修訂項目發表意見。

5. 附件

附件 I: 《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/23》

附件 II: 《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/23》的修訂項目附表、《註釋》及《說明書》

規劃署

二零一一年八月

城市規劃委員會根據《城市規劃條例》(第 131 章)
對大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/22
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 - 把涵蓋大埔墟天主教聖保祿幼兒園用地的「政府、機構或社區」地帶的建築物高度限制由 2 層改為主水平基準上 35 米。
- B 項 - 把位於第六區新峰花園二期東面的一塊用地，由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶，以及訂明該「住宅(乙類)」地帶的建築物高度限制。

城市規劃委員會

2011 年 8 月 12 日

大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/23

(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。
- (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(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「具特殊科學價值地點」地帶或「自然保育區」地帶的條文另有規定者則除外：
- (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) 在劃作「具特殊科學價值地點」地帶或「自然保育區」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；以及
 - (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、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

(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、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)段所載的用途或發展及下列用途或發展外，所有其他用途或發展必須向城市規劃委員會申請許可：

路旁車位和鐵路路軌。

(10) 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。

(11) 在這份《註釋》內，下列各詞的意義如下：

「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。

大埔分區計劃大綱草圖編號 S/T P/23

土地用途表

	<u>頁次</u>
綜合發展區(1)	1
住宅(甲類)	4
住宅(乙類)	8
住宅(丙類)	11
住宅(丁類)	14
鄉村式發展	16
政府、機構或社區	18
政府、機構或社區(1)	20
休憩用地	21
康樂優先區	22
其他指定用途	24
綠化地帶	40
自然保育區	42
具特殊科學價值地點	43
郊野公園	44

綜合發展區(1)

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
	農業用途(只限農作物耕作) 食肆 分層住宅 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 屋宇 街市 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 住宿機構 商店及服務行業 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，是把涵蓋範圍綜合發展／重建作低密度住宅及農業用途，並提供休憩用地和其他配套設施。設立此地帶，是方便當局因應環境、交通和基礎設施等各種限制和其他限制，對發展的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制。

(請看下頁)

綜合發展區(1)(續)

備 註

- (a) 依據《城市規劃條例》第 4A(2)條，如申請在指定為「綜合發展區(1)」的土地範圍內進行發展，申請人必須擬備一份總綱發展藍圖，並將之呈交城市規劃委員會核准，除非城市規劃委員會另有明文規定，指明無此需要。該總綱發展藍圖必須包括以下資料：
- (i) 區內各擬議土地用途所佔的面積，以及所有擬建建築物的性質、位置、尺寸和高度；
 - (ii) 各種用途擬佔的總地盤面積和整體總樓面面積、建築物單位總數及單位面積(如適用)；
 - (iii) 區內擬提供的政府、機構或社區設施、康樂設施、公共交通及停車設施，以及休憩用地的詳情和範圍；
 - (iv) 擬興建通往該區或區內擬建的任何道路的路線、闊度和水平度；
 - (v) 區內的美化環境建議、保護樹木建議和城市設計建議；
 - (vi) 詳細的發展進度表；
 - (vii) 一份環境評估(包括生態評估)報告，說明擬議發展計劃在施工期間及竣工後可能遇到或造成的環境問題，並須建議紓緩這些問題的措施；
 - (viii) 一份排水和排污影響評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的排水和排污問題，並須建議紓緩這些問題的措施；
 - (ix) 一份交通影響評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的交通問題，並須建議紓緩這些問題的措施；
 - (x) 一份視覺影響評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的視覺影響，並須建議紓緩這些影響的措施；
 - (xi) 一份空氣流通評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的空氣流通問題，並須建議紓緩這些問題的措施；以及
 - (xii) 城市規劃委員會要求的其他資料。

(請看下頁)

綜合發展區(1)(續)

備 註(續)

- (b) 總綱發展藍圖須附有一份說明書，詳細說明有關發展計劃，當中須提供一些資料如土地批租期、有關的批地條件、該塊土地現時的狀況、相對於附近地區而言，該塊土地的特色、布局設計原則、主要發展規範、計劃人口，以及政府、機構或社區設施、康樂設施和休憩用地的類別。
- (c) 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／或重建計劃的最高住用地積比率超過 0.64 倍，以及最高建築物高度(以樓層數目計算)超過圖則所訂明的限制，或超過現有建築物的地積比率及高度，兩者中以數目較大者為準。
- (d) 為施行上文(c)段而計算最高地積比率時，任何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及設置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的康樂設施的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，可免計算在內。
- (e) 為施行上文(c)段而計算最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (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(c)段所述的地積比率及／或建築物高度限制。
- (g) 就發展及／或重建計劃而言，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，可按特殊情況，考慮略為放寬該圖所示有關非建築用地的限制。

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
(只適用於指定為「住宅(甲類)1」的土地)	娛樂場所
住宿機構	私人會所
學校(只限設於特別設計的獨立校舍)	公廁設施
社會福利設施	公共車輛總站或車站(未另有列明者)
私人發展計劃的公用設施裝置	公用事業設施裝置
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	(未另有列明者)
	宗教機構
	學校(未另有列明者)
	商店及服務行業
	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

(請看下頁)

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) 在指定為「住宅(甲類)」、「住宅(甲類)1」、「住宅(甲類)2」、「住宅(甲類)3」、「住宅(甲類)4」、「住宅(甲類)5」、「住宅(甲類)6」、「住宅(甲類)7」及「住宅(甲類)8」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) 在指定為「住宅(甲類)」的土地範圍內，任何住用或非住用建築物的新發展或重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高住用地積比率超過 5 倍，或最高非住用地積比率超過 9.5 倍，視屬何情況而定。至於住用與非住用各佔部分的建築物的新發展或重建，其住用部分的地積比率則不得超過以下數字：最高非住用地積比率 9.5 倍與該建築物的實際擬議非住用地積比率之間的差距，乘以最高住用地積比率 5 倍，再除以最高非住用地積比率 9.5 倍所得的商數。
- (c) 在指定為「住宅(甲類)」的土地範圍內，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／或重建計劃超過上文(b)段所述的有關最高住用及／或非住用地積比率，或超過現有建築物的住用及／或非住用地積比率，兩者中以數目較大者為準。但其適用範圍須受到下列限制：
 - (i) 只有在現有建築物加建、改動及／或修改，或重建為與現有建築物同類的建築物(即住用、非住用或住用與非住用各佔部分的建築物)時，現有建築物的地積比率方會適用；或
 - (ii) 在現有建築物加建、改動及／或修改，或重建為與現有建築物不同類的建築物(即住用、非住用或住用與非住用各佔部分的建築物)時，則上文(b)段所述的最高住用及／或非住用地積比率適用。

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

備 註(續)

- (d) 在指定為「住宅(甲類)1」、「住宅(甲類)2」、「住宅(甲類)3」、「住宅(甲類)4」、「住宅(甲類)5」、「住宅(甲類)6」、「住宅(甲類)7」及「住宅(甲類)8」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／最大總樓面面積超過下列規限，或超過現有建築物的地積比率／總樓面面積，兩者中以數目較大者為準。

支 區

最高地積比率／最大總樓面面積

「住宅(甲類)1」	住用為 25 220 平方米 非住用為 8 000 平方米
「住宅(甲類)2」	地積比率為 3.8 倍
「住宅(甲類)3」	住用地積比率為 4.7 倍 非住用地積比率為 0.45 倍
「住宅(甲類)4」	住用地積比率為 4.2 倍 非住用地積比率為 1.40 倍
「住宅(甲類)5」	住用地積比率為 4.8 倍 非住用地積比率為 1.22 倍
「住宅(甲類)6」	住用地積比率為 3.8 倍 非住用地積比率為 1.57 倍
「住宅(甲類)7」	住用地積比率為 4.1 倍 非住用地積比率為 1.13 倍
「住宅(甲類)8」	住用地積比率為 4.4 倍 非住用地積比率為 1.82 倍

- (e) 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。
- (f) 為施行上文(b)至(d)段而計算有關最高地積比率／最大總樓面面積時，因應政府規定而特別設計純粹用作設置政府、機構或社區設施(包括學校)的獨立建築物(不論是在地面或平台)，其所佔用或擬佔用的任何部分地盤面積，會從有關地盤的面積中扣除。

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

備註(續)

- (g) 為施行上文(b)至(d)段而計算最高地積比率／最大總樓面面積時，任何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及設置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的康樂設施的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，可免計算在內。
- (h) 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／總樓面面積時，在上文第(b)至(d)段適用的土地範圍內的建築物的地積比率／總樓面面積可提高；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／總樓面面積因而超過上文第(b)至(d)段所規定的有關最高地積比率或最大總樓面面積亦可。
- (i) 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(d)段所述的建築物高度及／或地積比率／總樓面面積限制。
- (j) 就發展及／或重建計劃而言，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，可按特殊情況，考慮略為放寬該圖所示有關非建築用地的限制。

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)
	街市
	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
	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)」、「住宅(乙類)1」、「住宅(乙類)2」、「住宅(乙類)3」、「住宅(乙類)4」、「住宅(乙類)5」、「住宅(乙類)6」及「住宅(乙類)7」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) 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 3.3 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。
- (c) 在指定為「住宅(乙類)1」、「住宅(乙類)2」、「住宅(乙類)3」、「住宅(乙類)4」、「住宅(乙類)5」、「住宅(乙類)6」及「住宅(乙類)7」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／最大總樓面面積超過下列規限，或超過現有建築物的地積比率／總樓面面積，兩者中以數目較大者為準：

支 區

最高地積比率／最大總樓面面積

「住宅(乙類)1」	地積比率為 1.8 倍
「住宅(乙類)2」	地積比率為 2.8 倍
「住宅(乙類)3」	地積比率為 2.4 倍
「住宅(乙類)4」	地積比率為 2.1 倍
「住宅(乙類)5」	地積比率為 1.75 倍
「住宅(乙類)6」	地積比率為 1.65 倍
「住宅(乙類)7」	住用為 21 852 平方米 非住用 1 304 平方米

- (d) 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。

(請看下頁)

住宅(乙類)(續)

備 註(續)

- (e) 為施行上文(b)及(c)段而計算最高地積比率／最大總樓面面積時，任何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及設置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的康樂設施的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，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)至(c)段所述的地積比率／總樓面面積及／或建築物高度限制。

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	救護站
政府用途(只限報案中心、郵政局)	食肆
屋宇	教育機構
私人發展計劃的公用設施裝置	分層住宅(只適用於指定為「住宅(丙類)1」的土地)
	政府垃圾收集站
	政府用途(未另有列明者)
	醫院
	酒店
	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
	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
	訓練中心

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 0.6 倍，以及最高建築物高度(以樓層數目計算)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「住宅(丙類)1」、「住宅(丙類)2」、「住宅(丙類)3」、「住宅(丙類)4」、「住宅(丙類)5」及「住宅(丙類)6」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／最大總樓面面積、最大上蓋面積和最高建築物高度超過下列規限，或超過現有建築物的地積比率／總樓面面積、上蓋面積和高度，兩者中以數目較大者為準：

<u>支 區</u>	<u>最高地積比率／ 最大總樓面面積</u>	<u>最大上蓋面積</u>	<u>層數</u>
「住宅(丙類)1」	地積比率為 0.4 倍	-	如圖則所訂明
「住宅(丙類)2」	地積比率為 1.5 倍	50 %	3
「住宅(丙類)3」	地積比率為 1.2 倍	50 %	停車場上加六層
「住宅(丙類)4」	地積比率為 0.6 倍	25 %	停車場上加三層
「住宅(丙類)5」	住用： 57 500 平方米 非住用： 1 500 平方米	-	三層停車場上 加 12 層住宅樓層
「住宅(丙類)6」	地積比率為 0.8 倍	-	如圖則所訂明

- (c) 為施行上文(a)及(b)段而計算最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。

(請看下頁)

住宅(丙類)(續)

備 註(續)

- (d) 為施行上文(a)及(b)段而計算最高地積比率／最大總樓面面積時，任何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及設置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的康樂設施的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，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)及(b)段所述的地積比率／總樓面面積／上蓋面積／建築物高度限制。

住宅(丁類)

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
農業用途	食肆
政府用途(只限報案中心、郵政局)	分層住宅
屋宇(只限重建；現有屋宇的加建、改動及／或修改)	政府垃圾收集站
農地住用構築物	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)#
	圖書館
	街市
	康體文娛場所
	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#
	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

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善現有的臨時構築物。設立此地帶的目的，亦是要作低層、低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城市規劃委員會的規劃許可。

(請看下頁)

住宅(丁類)(續)

備 註

- (a) 現有臨時構築物或現有建築物的加建、改動及／或修改，或原地重建(作新界豁免管制屋宇或註有#的用途除外)，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大建築面積超過 37.2 平方米及最高建築物高度超過兩層(6 米)，或超過現有建築物的建築面積及高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 任何發展，包括重建作「分層住宅」和「屋宇」用途，不得引致發展及／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(6 米)，或超過現有建築物的地積比率及高度，兩者中以數目較大者為準，但上文(a)段所適用的除外。
- (c) 為施行上文(b)段而計算最高地積比率時，任何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及設置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的康樂設施的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，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(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	食肆
政府用途(只限報案中心、郵政局)	政府垃圾收集站
屋宇(只限新界豁免管制屋宇)	政府用途(未另有列明者)#
農地住用構築物	屋宇(未另有列明者)
宗教機構(只限宗祠)	機構用途(未另有列明者)#
鄉事委員會會所／鄉公所	街市
	加油站
	康體文娛場所
	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

規劃意向

此地帶的規劃意向，是反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。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。

(請看下頁)

鄉村式發展(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(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。

政府、機構或社區

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	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
電纜車路線及終站大樓	懲教機構
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	分層住宅
政府垃圾收集站	殯儀設施
政府用途(未另有列明者)	度假營
醫院	酒店
機構用途(未另有列明者)	屋宇
圖書館	船隻加油站
街市	場外投注站
碼頭	辦公室
康體文娛場所	加油站
政府診所	娛樂場所
公廁設施	私人會所
公共車輛總站或車站	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置
公用事業設施裝置	垃圾處理裝置(只限垃圾轉運站)
公眾停車場(貨櫃車除外)	住宿機構
可循環再造物料回收中心	污水處理／隔篩廠
宗教機構	商店及服務行業
研究所、設計及發展中心	私人發展計劃的公用設施裝置
鄉事委員會會所／鄉公所	動物園
學校	
配水庫	
社會福利設施	
訓練中心	
批發行業	

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。

(請看下頁)

政府、機構或社區(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。

政府、機構或社區(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
政府用途(未另有列明者)	私人發展計劃的公用設施裝置
圖書館	
公廁設施	
公用事業設施裝置	
宗教機構	
鄉事委員會會所／鄉公所	

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，以配合當地居民的需要。

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超過兩層，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	電纜車路線及終站大樓
燒烤地點	食肆
郊野學習／教育／遊客中心	展覽或會議廳
公園及花園	政府垃圾收集站
涼亭	政府用途(未另有列明者)
行人專區	度假營
野餐地點	碼頭
運動場	娛樂場所
散步長廊／廣場	康體文娛場所
公廁設施	私人會所
休憩處	公共車輛總站或車站
動物園	公用事業設施裝置
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	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。

康樂優先區

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(未另有列明者)	農業用途(只限集約禽畜飼養場)
鳥舍	動物寄養所
燒烤地點	船隻修理廠
郊野學習／教育／遊客中心	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)	食肆
度假營	分層住宅
農地住用構築物	高爾夫球場
野餐地點	政府垃圾收集站
康體文娛場所	政府用途(未另有列明者)
公廁設施	酒店
鄉事委員會會所／鄉公所	屋宇
帳幕營地	遊艇停泊處
	碼頭
	娛樂場所
	私人會所
	公用事業設施裝置
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	宗教機構
	住宿機構
	商店及服務行業
	社會福利設施
	主題公園
	私人發展計劃的公用設施裝置
	動物園

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施，從而促進動態及／或靜態康樂活動和旅遊／生態旅遊的發展。康樂發展的配套用途，如申請規劃許可，或會獲得批准。

(請看下頁)

康樂優先區(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／或重建計劃的最大總樓面面積超過 3 300 平方米，以及最高建築物高度(以樓層數目計算)超過圖則所訂明的規限，或超過現有建築物的總樓面面積和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 為施行上文(a)段而計算最大總樓面面積時，任何純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房、管理員辦事處的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，可免計算在內。
- (c) 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。
- (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)段所述的總樓面面積及／或建築物高度限制。
- (e) 就發展及／或重建計劃而言，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，可按特殊情況，考慮略為放寬該圖所示有關非建築用地的限制。

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
<u>只適用於「巴士廠」</u>	
巴士廠	政府用途 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，主要是提供土地作巴士廠用途。

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。

(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」

附表 I：適用於露天發展或工業樓宇或工業 - 辦公室樓宇[@]以外的建築物

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	貨物裝卸及貨運設施
食肆	政府垃圾收集站
教育機構	政府用途(未另有列明者)
展覽或會議廳	非污染工業用途(未另有列明者)
政府用途(只限報案中心、郵政局)	加油站
資訊科技及電訊業	學校(未另有列明者)
機構用途(未另有列明者)	社會福利設施(涉及住宿照顧者除外)
圖書館	貨倉(危險品倉庫除外)
非污染工業用途(不包括涉及使用／ 貯存危險品 [△] 的工業經營)	批發行業
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)	
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(不包括特別設計的獨立校舍及 幼稚園)	
商店及服務行業	
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)

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」(續)

附表 II：適用於工業樓宇或工業 - 辦公室樓宇[@]

救護站	播音室、電視製作室及／或電影製作室
食肆(只限食堂)	貨物裝卸及貨運設施(只限貨櫃裝卸站、
政府垃圾收集站	特別設計的獨立物流中心)
政府用途(未另有列明者)	工業用途(未另有列明者)
資訊科技及電訊業	場外投注站
非污染工業用途(不包括涉及使用／	辦公室(未另有列明者)
貯存危險品 [△] 的工業經營)	加油站
辦公室(直接提供顧客服務或貨品者	康體文娛場所
除外)	私人會所
公廁設施	商店及服務行業(未另有列明者)
公共車輛總站或車站	(只限設於地面一層；附屬陳列室#
公用事業設施裝置	可能獲准設於任何一層，不在此限)
公眾停車場(貨櫃車除外)	汽車修理工場
雷達、電訊微波轉發站、電視及／或	批發行業
廣播電台發射塔裝置	
可循環再造物料回收中心	
研究所、設計及發展中心	
商店及服務行業(只限設於地面一層的	
汽車陳列室，以及服務行業)	
私人發展計劃的公用設施裝置	
貨倉(危險品倉庫除外)	

除以上所列，建築物的工業經營如沒有涉及厭惡性行業或使用／貯存危險品[△]，經常准許的用途亦包括：

辦公室

(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」(續)

除以上所列，在現有建築物內，倘若設有一層或多層緩衝樓層，把有關用途與樓上的工業用途分開，同時沒有工業用途設在建築物的非工業部分內，則在建築物低層(地庫和全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層除外)特別設計的非工業部分，經常准許的用途亦包括：

除以上所列，在現有建築物內，倘若設有一層或多層緩衝樓層，把有關用途與樓上的工業用途分開，同時沒有工業用途設在建築物的非工業部分內，則只要先向城市規劃委員會申請，便可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准在建築物低層(地庫和全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層除外)特別設計的非工業部分進行下列用途：

商營浴室／按摩院
食肆
教育機構
展覽或會議廳
機構用途(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
宗教機構
學校(幼稚園除外)
商店及服務行業
訓練中心

社會福利設施(涉及住宿照顧者除外)

@ 工業樓宇或工業－辦公室樓宇指經建築事務監督批准興建或計劃分別作為工業或工業－辦公室用途的建築物。

△ 危險品指根據《危險品條例》(第 295 章)界定為危險的物品。使用或貯存這些物品，必須取得牌照。

須申請規劃許可的附屬陳列室指其面積佔一間工業公司在同一處所或建築物的總實用樓面面積 20% 以上的陳列室用途。

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作一般商貿用途。在此地帶內，資訊科技及電訊業、非污染工業用途、辦公室用途和其他商業用途，均屬新「商貿」樓宇經常准許的用途。在現有工業樓宇或工業－辦公室樓宇內，具有較低火警危險而不直接向公眾提供顧客服務或供應貨品的辦公室用途，列為經常准許的用途。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「商貿」(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／或重建計劃的最高地積比率超過 9.5 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及高度，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、管理員辦事處的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，可免計算在內。
- (c) 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，在上文第(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。
- (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)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「高爾夫球場」

高爾夫球場	政府用途
高爾夫球練習場	公用事業設施裝置
附屬於高爾夫球場／高爾夫球練習場／ 堆填區修復用途的公用設施裝置	

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作高爾夫球場用途。

備 註

- (a) 任何新發展，或任何現有建築物(包括構築物，但泛光燈柱和防護圍欄除外)的加建、改動及／或修改，或現有建築物(包括構築物，但泛光燈柱和防護圍欄除外)的重建，不得引致整個發展或重建計劃的最高建築物高度由地面水平起計超過九米，或超過現有建築物(包括構築物)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。

(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「歷史建築物保存作文化及社區用途」

展覽或會議廳 郊野學習／教育／遊客中心 政府用途(只限於報案中心、 郵政局) 圖書館 康體文娛場所	食肆 教育機構 屋宇 私人會所 宗教機構 社會福利設施
--	--

規劃意向

此地帶的規劃意向，是把大埔瞭望台用地內具有保育價值的建築物保存、復修和改動作為當地的文物景點，並提供文化及社區設施，供市民享用。

備註

- (a) 如對現有大埔瞭望台用地內具有保育價值的建築物進行拆卸、加建、改動及／或修改，均須取得城市規劃委員會的許可。
- (b) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，不得引致整個發展計劃的最高建築物高度(以樓層數目計算)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) 為施行上文(b)段而計算最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (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，可按個別發展計劃的情況，考慮略為放寬上文(b)段所述的建築物高度限制。

(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「歷史地點保存作政府、機構或社區用途」

教育／遊客中心	私人會所
政府用途	公用事業設施裝置
機構用途(未另有列明者)	住宿機構
康體文娛場所	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，是保存歷史地點，以活化再利用作政府、機構或社區及相關用途。

備註

- (a) 任何新發展或現有建築物的大規模加建、改動及／或修改，必須根據《城市規劃條例》第 16 條向城市規劃委員會取得許可。
- (b) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，不得引致整個發展計劃的最高建築物高度(以樓層數目計算)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) 為施行上文(b)段而計算最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (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，可按個別發展計劃的情況，考慮略為放寬上文(b)段所述的建築物高度限制。

(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「工業邨」

救護站	圖書館
播音室、電視製作室及／或電影製作室	場外投注站
貨物裝卸及貨運設施	厭惡性行業
危險品倉庫	貯油庫、煉油廠及石油化工廠
食肆	康體文娛場所
電力站	服務行業(未另有列明者)
氣體廠	
政府垃圾收集站	
政府用途(未另有列明者)	
工業用途	
資訊科技及電訊業	
辦公室	
加油站	
碼頭	
私人會所	
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	
垃圾處理裝置	
研究所、設計及發展中心	
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	
貨倉(危險品倉庫除外)	
批發行業	

規劃意向

此地帶的規劃意向，是提供／預留土地以發展工業邨，供香港科技園公司根據該公司所定準則挑選的工業機構使用。工業邨預算容納的工業，一般因為其對作業場地有特定要求而不能設於普通工業樓宇內。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「工業邨」(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／或重建計劃的最大總樓面面積超過 2 023 274 平方米，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總樓面面積及高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 為施行上文(a)段而計算最大總樓面面積時，任何純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房、管理員辦事處的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，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)段所述的總樓面面積及／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「滲濾污水預先處理廠」

滲濾污水預先處理廠

政府用途

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，主要是提供土地作滲濾污水預先處理廠。

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，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。

(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「石油氣貯存庫」

石油氣貯存庫

政府用途
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，主要是提供土地作石油氣貯存庫用途。

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。

(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「加油站」

加油站

政府用途
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，主要是提供土地作加油站用途。

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。

(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「鐵路」

鐵路路軌

鐵路車站

食肆

政府用途

公用事業設施裝置

商店及服務行業(汽車陳列室除外)

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，主要是提供土地作鐵路車站和鐵路路軌用途。

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。

(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「鐵路員工宿舍及會所」

分層住宅	政府用途(未另有列明者)
政府用途(只限報案中心、郵政局)	公用事業設施裝置
私人會所	
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，是提供土地作鐵路員工宿舍及會所用途。

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) 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／或重建計劃的最大住用總樓面面積超過 11 200 平方米和最大非住用總樓面面積超過 1 850 平方米，或超過現有建築物的總樓面面積，兩者中以數目較大者為準。
- (d) 為施行上文(c)段而計算最大總樓面面積時，任何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及設置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的康樂設施的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，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)及(c)段所述的總樓面面積及／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「污水處理廠」

污水處理廠

政府用途
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土地作污水處理廠用途。

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。

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 燒烤地點 郊野公園* 政府用途(只限報案中心) 自然保護區 自然教育徑 農地住用構築物 野餐地點 公廁設施 帳幕營地 野生動物保護區	動物寄養所 播音室、電視製作室及／或電影製作室 墓地 電纜車路線及終站大樓 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) 火葬場(只限設於宗教機構內或現有火葬場的擴建部分) 郊野學習／教育／遊客中心 分層住宅 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 度假營 屋宇 船隻加油站 加油站 碼頭 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 學校 配水庫 社會福利設施 私人發展計劃的公用設施裝置 動物園

- * 「郊野公園」指根據《郊野公園條例》(第 208 章)指定的郊野公園或特別地區。所有用途和發展均須取得郊野公園及海岸公園管理局總監同意，但無須經城市規劃委員會批准。

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並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

在有關《大埔分區計劃大綱草圖編號 S / T P / 20》的公告在憲報刊登該日或以後，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。

自然保育區

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(植物苗圃除外)	墓地
郊野公園*	郊野學習／教育／遊客中心
自然保護區	政府用途(未另有列明者)
自然教育徑	屋宇(只限重建)
農地住用構築物	公廁設施
野生動物保護區	公用事業設施裝置
	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置

*「郊野公園」指根據《郊野公園條例》(第208章)指定的郊野公園或特別地區。所有用途和發展均須取得郊野公園及海岸公園管理局總監同意，但無須經城市規劃委員會批准。

規劃意向

此地帶的規劃意向，是保護和保存區內現有的天然景觀、生態系統或地形特色，以達到保育目的及作教育和研究用途，並且分隔開易受破壞的天然環境如「具特殊科學價值地點」或「郊野公園」，以免發展項目對這些天然環境造成不良影響。

根據一般推定，此地帶不宜進行發展。大體而言，有需要進行以助保存區內現有天然景觀或風景質素的發展，或者絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，才可能會獲得批准。

備註

- (a) 任何現有屋宇的重建，包括改動及／或修改，不得引致整個重建計劃超過現有屋宇的地積比率、上蓋面積和高度。
- (b) 在有關《大埔分區計劃大綱草圖編號 S / T P / 20》的公告在憲報刊登該日或以後，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。

具特殊科學價值地點

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
野生動物保護區	農業用途 郊野學習／教育／遊客中心 政府用途 自然保護區 自然教育徑 農地住用構築物 野餐地點 公廁設施 公用事業設施裝置 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，是保存和保護具特殊科學價值的景物。這些地方均劃作「具特殊科學價值地點」，並且是白鷺和蒼鷺的重要生境，亦是一些稀有蝴蝶的重要繁衍地；而有關生物均受《野生動物保護條例》保護。設立此地帶的目的，是阻止市民在具特殊科學價值地點內進行活動或發展。

根據一般推定，此地帶不宜進行發展。除非有需要進行發展以助保存「具特殊科學價值地點」地帶內具特殊科學價值的景物、保持和保護「具特殊科學價值地點」地帶的現有特色，或達至教育和研究的目的，否則地帶內不准進行發展。

備 註

在有關《大埔分區計劃大綱草圖編號 S / T P / 18》的公告在憲報刊登該日或以後，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（保養及修葺工程除外），而進行或繼續進行任何填土或挖土工程。

郊野公園

「郊野公園」指根據《郊野公園條例》(第 208 章)指定的郊野公園或特別地區。所有用途和發展均須取得郊野公園及海岸公園管理局總監同意，但無須經城市規劃委員會批准。

大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/23

說明書

大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/23

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	2
4. 該圖的《註釋》	3
5. 規 劃 區	3
6. 人 口	4
7. 區內的建築物高度限制	4
8. 非建築用地	5
9. 土地用途地帶	
9.1 綜合發展區(1)	6
9.2 住宅(甲類)	7
9.3 住宅(乙類)	10
9.4 住宅(丙類)	11
9.5 住宅(丁類)	12
9.6 鄉村式發展	13
9.7 政府、機構或社區	13
9.8 休憩用地	15
9.9 康樂優先區	15
9.10 其他指定用途	16
9.11 綠化地帶	18
9.12 自然保育區	19
9.13 具特殊科學價值地點	19
9.14 郊野公園	20
10. 交 通	20
11. 公用設施	21
12. 文化遺產	22
13. 規劃的實施	23

大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/23

(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《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/23》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 一九八零年二月二十八日，地政工務司行使當時的總督所授予的權力，根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 3(1)(a)條，指示城規會為大埔新市鎮擬備分區計劃大綱草圖。自《大埔分區計劃大綱草圖編號 LTP/47》於一九八零年十二月十二日展示以後，該分區計劃大綱圖曾數次作出修訂／獲得核准，以反映不斷轉變的情況。

2.2 二零零零年七月十一日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條核准大埔分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/TP/12。二零零零年十月十日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/12》發還城規會以作出修訂。其後，為了反映不斷轉變的情況，城規會根據條例第 5 或 7 條對圖則作出四次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。

2.3 二零零四年五月四日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條核准大埔分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/TP/17。二零零四年六月二十九日，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。城規會其後對圖則作出一次修訂，並根據條例第 5 條予以展示，以供公眾查閱。

2.4 二零零五年十一月八日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准大埔分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/TP/19。二零零七年五月八日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/19》發還城規會以作出修訂。其後，為了反映不斷轉

變的情況，城規會根據條例第 5 及 6C(2)條對圖則作出兩次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。

- 2.5 二零零九年一月十三日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准大埔分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S / T P / 2 1。二零零九年十二月八日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《大埔分區計劃大綱核准圖編號 S / T P / 2 1》發還城規會以作出修訂。
- 2.6 二零一零年九月十七日，城規會根據條例第 5 條，展示《大埔分區計劃大綱草圖編號 S / T P / 2 2》，以供公眾查閱。該圖收納了多個修訂項目，包括加入各發展地帶的地積比率、總樓面面積及建築物高度限制；劃定非建築用地；改劃「商業／住宅」用地；改劃公共房屋用地上獨立式政府、機構或社區建築物所佔用地；改劃寶鄉街用地，以發展公共房屋；把已建成的休憩用地及各種用地改劃為其他合適的用途地帶，以反映完工後的情況；重訂各土地用途地帶的界線，以及修訂註釋。在展示圖則的兩個月期內，當局共接獲 13 份有效的申述書。二零一零年十一月二十六日，城規會公布申述書的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見，其間共接獲三份有效的意見書。
- 2.7 二零一一年二月二十五日，城規會根據條例第 6B(1)條考慮各項申述及意見，決定順應一份申述書的部分意見提出修訂，把涵蓋汀麗路電力支站用地的「政府、機構或社區」地帶的建築物高度限制由兩層改為四層。城規會亦決定延期就六份申述書的意見作出決定，等待規劃署進一步檢討有關用地的用途地帶規劃。
- 2.8 二零一一年五月二十七日，城規會經進一步考慮該六份有關《大埔分區計劃大綱草圖編號 S / T P / 2 2》的申述書的意見後，決定順應當中五份申述書的部分意見，提出修訂「綠化地帶」的「註釋」。二零一一年六月十七日，城規會根據條例第 6C(2)條公布擬議的修訂，以供公眾查閱。在為期三個星期的公眾查閱期屆滿後，當局接獲四份進一步申述書。
- 2.9 二零一一年八月十二日，城規會根據條例第 7 條展示《大埔分區計劃大綱草圖編號 S / T P / 2 3》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。該圖加入的修訂項目包括把涵蓋天主教聖保祿幼兒園用地的「政府、機構或社區」地帶的建築物高度限制由兩層改為主水平基準上 35 米，以及把位於第 6 區的一塊用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶。

3. 擬備該圖的目的

- 3.1 該圖旨在顯示大埔新市鎮的概括土地用途地帶和主要的道路網，以便把該新市鎮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基礎。

- 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，因此在進行詳細規劃時，道路的路線和各個用途地帶的界線，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屋用途，又或土地契約並無賦予發展權的細小狹長土地，例如只限作非建築用地或只可作花園、斜坡維修及通道用途。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，以保存大埔區的特色和景致，並避免該區道路網不勝負荷。
- 3.4 此外，住宅地帶亦會涵蓋建有特別設計的獨立式建築物的地區，這些建築物只用作學校或其他政府、機構或社區設施，其中有些設於地面及平台。在此情況下，在計算地積比率及上蓋面積時，不應把這些地區計算在內。

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。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 該圖所涵蓋的規劃區（下稱「該區」）佔地約 2 438 公頃。該區三面被八仙嶺、九龍坑山、大帽山和草山環抱，東面則以吐露港的海岸線為天然界線。該區的界線在圖上以粗虛線顯示。
- 5.2 為方便規劃和查閱起見，該區細分為多個較小的規劃區，並在圖上顯示。

- 5.3 該區按地勢可大致分為三個分區，分別是大埔墟和毗鄰的填海區、北部和南部的山谷底部和山坡下段，以及外圍地區的陡峭山坡上段。
- 5.4 大埔墟和毗鄰的吐露港填海區是該區的市中心。以前大埔墟內的建築物以唐樓居多，其中不少已在近年重建。汀角路以南的填海區主要用作住宅和工業發展，包括公共屋邨和大埔工業邨。北部和南部的山谷和山坡下段主要有些農業用地和鄉村，而陡峭的山坡上段大部分範圍長有茂盛林木，成為該區美麗的背景。
- 5.5 該區西北面和西南面均位於間接集水區範圍內。為保護水源免被廢物和污染物所污染，這個地區內的發展會受到嚴格管制。

6. 人 口

根據二零零六年中期人口普查的資料，該區的總人口約為 256 200。預計該區的總規劃人口約為 253 000。

7. 區內的建築物高度限制

- 7.1 為了對發展／重建計劃的發展密度及建築物高度作出更妥善的規劃管制，以回應公眾的訴求，使法定規劃制度更為明確和具有更高的透明度，以及滿足社會人士在改善生活環境方面日益殷切的期望，當局對大埔分區計劃大綱圖作出了檢討，以便在各個發展地帶加入適當的建築物高度限制，以期為日後的發展／重建計劃提供指引。在缺乏建築物高度管制的情況下，高聳的建築物可能會胡亂擴散到不同地點，其規模或會與區內環境出現不協調的情況，破壞區內的景觀質素，有時更會阻礙空氣流通。為免出現過度高聳或不協調的建築物，也為了保存主要的城市設計特色（例如建築物高度由市中心逐步遞減，讓公眾看到背後的山景），以及更有效地監控該區發展項目的建築物高度，當局為該圖的各個發展地帶訂定了建築物高度限制。
- 7.2 考慮到區內情況、區內風環境，以及有需要維持廣泛範圍內建築羣在視覺上互相協調，當局採用了梯級狀的建築物高度概念，建築物高度由大埔墟及鄰近填海區的核心地帶向周邊地區逐步遞減。擬議的建築物高度級別，有助盡量保護天然地貌和公眾所看到的山脊線，以及維持景觀開揚、通風及空氣流通。
- 7.3 當局已因應情況所需，在該圖加入了「政府、機構或社區」及「其他指定用途」地帶的具體建築物高度限制（以樓層數目或主水平基準上多少米計算）。加入這方面的限制，主要是為了使發展項目的建築物高度維持在現有及規劃的水平，讓這些建築物能發揮現有的作用，為區內稠密的環境，提供視覺及空間上的調劑。

- 7.4 發展項目如在面積較大的用地上，其建築物高度在設計上，應能與用地內的建築物構成高低有致的輪廓，但又不超過該圖所訂明的最高建築物高度。
- 7.5 當局已進行空氣流通專家評估，審視該區現時的風環境及發展用地的擬議建築物高度對行人道上風環境可能造成的影響。該圖所載的建築物高度限制乃根據該項評估的結果而釐定。
- 7.6 該圖的《註釋》大體上已加入可略為放寬建築物高度限制的條款，以鼓勵進行具規劃和設計優點的發展／重建項目。對於根據條例第 16 條提出略為放寬建築物高度限制的規劃申請，當局會按個別情況，逐一考慮，有關準則如下：
- (a) 把面積較細的土地合併發展，使城市設計更趨完善，並優化區內環境；
 - (b) 善用根據《建築物條例》以交還／撥出土地／面積作公用通道／擴闊街道用途而獲批給的額外地積比率；
 - (c) 提供更好的街景／更有質素的地面公共市區空間；
 - (d) 在建築物之間留有空間，使通風更佳，景觀更開揚；
 - (e) 建築物的設計既能克服個別用地的限制，又能善用分區計劃大綱圖所准許的地積比率；以及
 - (f) 其他因素，例如須否保護樹木、建築設計是否具創意，以及在規劃上是否有可取之處，既不會破壞景觀和帶來不良的視覺影響，還能改善城市景觀和區內市容。
- 7.7 然而，如現有建築物的高度已經超過該圖《註釋》所顯示及／或該圖所訂明的建築物高度限制(以主水平基準上多少米或樓層數目計算)，根據一般推定，除非情況特殊，否則，即使申請略為放寬建築物高度限制，有關的申請也不會獲得批准。

8. 非建築用地

- 8.1 根據空氣流通專家評估的結果，全年主要的盛行風是東風及北風，夏天則主要吹東風及南風。該區大部分時間的盛行風由東面經林村河、大埔道(太和)、大埔太和路及汀角路吹來。夏天吹東南風時，廣福道形成一條風道，讓風經該處吹向內陸地方。該區又有兩股從北面及南面山谷吹來的風。從南面山谷而來的風乘着夏風，吹過衛奕信徑第七段；北面山谷的風則沿現有道路網絡的風道吹來，與東風匯合。就空氣流通的情況而言，該區廣為綠化，也有不少相連的休憩用地、綠化地帶及「政府、機構或社

區」用地，因此，空氣流通問題不大。不過，為進一步改善風道網絡，空氣流通專家評估建議把幾幅狹長的土地劃為非建築用地／低矮建築物用地，使該區的空氣更加流通。

- 8.2 考慮到空氣流通專家評估的結果及其他諸如用地的限制及對發展／重建潛力的影響等相關因素後，建議把第 16、17 及 24 區兩條貫穿東西的風道連接起來，方法是在圖則上劃出一幅狹長的土地，作為非建築用地，並在另外兩幅狹長的土地施加建築物高度限制，高度分別限為一層及三層，詳情如下：

- (a) 把橫跨富善邨北部一幅 20 米闊的狹長土地劃為非建築用地。該用地貫穿富善邨內現有的道路及園景區，並連接安埔路，有助改善東面吹入的氣流流通；
- (b) 建議把大元邨一幅 20 米闊的狹長土地的建築物高度限為一層。該土地現有商鋪／街市，這樣可保留由安埔路起一段由東至西的風道；以及
- (c) 建議把廣福邨一幅 15 米闊的狹長土地的建築物高度限為三層，以改善東面吹入的氣流流通。該幅土地貫穿該公共屋邨內現有的露天地方、道路、停車場平台、購物商場，以及廣仁樓和廣祐樓的小部分地方，並連接規劃區第 1 區的寶湖道。

- 8.3 上述非建築用地及建築物高度的限制並不適用於在地面之下發展的項目。另外，各有關地帶的「註釋」已加入了略為放寬限制的條款，允許在特殊情況下，略為放寬圖則訂明的非建築用地限制及圖則所示的建築物高度限制。

- 8.4 空氣流通專家評估亦強調，要保持及／或改善空氣流通，施加建築物高度限制(或略為改變建築物的高度)，並非最有效的方法，劃設通風廊、風道、休憩用地、在建築物之間多留空間，以及保持建築物的透風度，特別是接近地面的一層，其實更為有效。因此，日後發展項目宜盡量避免影響空氣流通。當局鼓勵採用合適的設計，例如增加平台的透風位；擴大建築物之間的空間；劃定非建築用地，以締造風道；大廈和平台採用通風的設計，以及配合盛行風的風向，編排大廈的位置。重建公共屋邨、居者有其屋屋苑及私人機構參建的居屋屋苑等大型發展項目時，應進行空氣流通專家評估。

9. 土地用途地帶

- 9.1 「綜合發展區(1)」：總面積 18.37 公頃

- 9.1.1 此地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合發展／重建作低

密度的住宅及農業用途，並提供休憩用地和其他配套設施。設立此地帶，是方便當局因應環境、交通和基礎設施等各種限制和其他限制，對發展的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制。

9.1.2 在汀角路以北及鳳園谷的具特殊科學價值地點南面的土地劃作此地帶。

9.1.3 把該土地劃作此地帶，是為了鼓勵在該土地進行綜合發展／重建計劃，藉以中止已存在該土地的不合適的露天貯物和修車場用途。該土地的綜合發展分為兩部分，其一是發展低密度住宅，另一部分則作農業用途。由於區內一般受到基建設施所限，因此，該土地的住宅發展項目的最高住用地積比率以 0.64 倍為限，而准許的農業用途則只限於種植農作物。

9.1.4 在此地帶內，發展或重建項目亦須遵守該圖所訂明的非建築用地規定，以及最高建築物高度限制，或不超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。在鳳園的具特殊科學價值地點與「綜合發展區(1)」地帶的規劃住宅發展項目之間的緩衝區，已劃為非建築用地。為了讓發展項目能靈活採用具創意的設計，城規會可通過規劃許可審批制度，考慮略為放寬非建築用地、建築物高度及／或地積比率的限制。上文第 7.6 段已載述有關略為放寬建築物高度限制的評審準則。城規會如接獲申請，會按個別申請的情況，考慮略為放寬非建築用地、建築物高度及／或地積比率的限制。

9.1.5 如擬在此地帶內進行任何發展，必須根據條例第 16 條提出規劃申請，由城規會批給規劃許可。根據條例第 4A(2)條，申請人須按照該圖《註釋》列明的規定，呈交總綱發展藍圖，請城規會核准。根據條例第 4A(3)條，經核准的總綱發展藍圖的複本會存放在土地註冊處，以供公眾查閱。

9.2 「住宅(甲類)」：總面積 98.98 公頃

9.2.1 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。建築物的最低三層包括地庫，但不包括完全或主要用作附屬停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層。如把最低三層以上的樓層用作商業用途，必須向城規會取得規劃許可。

9.2.2 把規劃區第 3、4、6、8、16、17、23 及 24 區的土地

劃作此地帶，是為了發展公共房屋，包括公共屋邨、居者有其屋屋苑及私人機構參建居屋屋苑。這些發展項目會提供鄰舍休憩用地、屋邨購物設施及社區設施，應付居民的需要。

9.2.3 現有的公共屋邨包括規劃區第 3 及 23 區的太和邨、規劃區第 6 區的運頭塘邨、規劃區第 8 區的富亨邨、規劃區第 16 區的大元邨、規劃區第 17 區的富善邨及規劃區第 24 區的廣福邨。當局把位於規劃區第 1 區的寶鄉街的一幅用地劃作發展公屋。另外，現有九個已落成的居者有其屋屋苑，分別是規劃區第 6 區的景雅苑、德雅苑和逸雅苑、規劃區第 8 區的頌雅苑、規劃區第 16 區的汀雅苑、規劃區第 17 區的明雅苑和怡雅苑、規劃區第 23 區的寶雅苑，以及規劃區第 24 區的宏福苑。此外，另有三個已落成的私人機構參建居屋屋苑，分別為規劃區第 4 區的大埔廣場、規劃區第 6 區的富雅花園及規劃區第 17 區的新興花園。

9.2.4 在規劃區第 1、2、4 及 9 區的私人「住宅(甲類)」發展項目大多已經落成。

9.2.5 在劃為「住宅(甲類)」地帶的地區內，各發展或重建項目的最高住用地積比率限為 5 倍，最高非住用地積比率限為 9.5 倍，或不超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。有關的地積比率限制只訂明最高的數目。各公共屋邨亦須符合規劃大綱的規定，若要增加總樓面面積／地積比率，必須提供相關的基建設施影響評估資料，作為支持理據，例如有關交通影響、排水設施影響及排污影響的評估資料。

9.2.6 在劃為「住宅(甲類)」地帶的地區內，各發展或重建項目的最高建築物高度亦不得超過該圖所訂明的限制，或不得超過現有的建築物高度，兩者中以數目較大者為準。有關的建築物高度限制只訂明最高的數目。公共屋邨內有各式各樣低矮的獨立式政府、機構或社區設施，包括學校、社區會堂、兒童及青年中心、老人中心、社會福利服務中心，以及停車場、購物商場及街市等附屬設施的建築物，以應付屋邨居民的需要。這些低矮的獨立式政府、機構或社區設施及附屬設施的建築物應該用來作為建築羣中的歇息空間及視覺調劑。這些現有個別獨立式政府、機構或社區設施及附屬設施建築物的加建、改動及／或修改或重建，不得使這些設施的高度超過現有建築物的高度。各公共屋邨都須符合規劃大綱的規定，日後若要重建，須全面檢討這些政府、機構或社區設施及附屬設施建築物的布局及設計，並提供相關的

空氣流通及視覺影響評估資料，作為支持理據。

9.2.7 位於大埔墟(第 1 區)的「住宅(甲類)」用地包括多幅細小的土地，之間為狹窄的街道，路旁有不少泊車位。該處貼近大埔墟車站，有良好的公共運輸設施。現時大埔墟大部分地段的租契並無要求提供車位及上落客貨設施。為保存大埔墟的特色，當局不鼓勵設置平台式的泊車及上落客貨設施，而日後的發展／重建項目的建築物亦應盡量低矮，但最高地積比率仍為 5 或 9.5 倍。因此，大部份位於大埔墟的「住宅(甲類)」用地的建築物高度限制較為嚴格，以主水平基準上 55 米為限，發展項目在最低樓層可有不多於兩層用作商業用途。施加這個限制是有必要的，既可保持大埔墟現時的墟市特色及以行人為主的環境，又可令該處空氣更加流通。

9.2.8 「住宅(甲類)」地帶分為多個支區，該圖「註釋」的備註部分已訂明各支區不同的地積比率／總樓面面積的限制；另外，該圖亦同時訂明各支區的最高建築物高度限制。各支區的地積比率、總樓面面積及最高建築物高度不得超過有關限制，或不得超過現有建築物的地積比率／總樓面面積及高度，兩者中以數目較大者為準。施加這方面的限制可以避免發展密度及建築物體積進一步增加，所以是必要的。為確保市中心能提供必要的商業樓面空間，以發揮應有的功能，市中心各用地亦訂有非住用地積比率的限制。有關「住宅(甲類)」支區的地積比率／總樓面面積限制載列如下：

用地	地帶	最高地積比率／ 最大總樓面面積
已規劃的寶鄉街公屋發展項目	「住宅(甲類)1」	住用總樓面面積為 25 220 平方米 非住用總樓面面積 為 8 000 平方米
明雅苑、汀雅苑及宏福苑	「住宅(甲類)2」	整體地積比率為 3.8 倍
海寶花園及八號花園	「住宅(甲類)3」	住用地積比率為 4.7 倍 非住用地積比率為 0.45 倍
翠屏花園及昌運中心	「住宅(甲類)4」	住用地積比率為 4.2 倍 非住用地積比率為 1.40 倍
大埔廣場	「住宅(甲類)5」	住用地積比率為 4.8 倍

		非住用地積比率為 1.22 倍
大埔中心 1 至 19 座及多層停車場	「住宅(甲類)6」	住用地積比率為 3.8 倍 非住用地積比率為 1.57 倍
大埔中心 20 至 23 座	「住宅(甲類)7」	住用地積比率為 4.1 倍 非住用地積比率為 1.13 倍
新達廣場	「住宅(甲類)8」	住用地積比率為 4.4 倍 非住用地積比率為 1.82 倍 (非住用地積比率也 計入位於發展項目 下面的准許公共交 通交匯處的面積)

9.2.9 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、建築物高度及／或地積比率／總樓面面積的限制。上文第 7.6 段已載述有關略為放寬建築物高度限制的評審準則。城規會將按個別申請的情況，考慮略為放寬非建築用地、建築物高度及／或地積比率／總樓面面積的限制。

9.3 「住宅(乙類)」：總面積 25.86 公頃

9.3.1 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。此地帶大部分地方在規劃區第 6、7、15、22 及 30 區內的山坡下段、山谷底部或採泥區。

9.3.2 在第 22 區的太湖花園及第 6 區的新峰花園二期這兩個私人住宅發展項目，以及在第 6 區的一個擬議住宅發展項目，均劃為「住宅(乙類)」地帶。在「住宅(乙類)」地區內，發展或重建項目的最高地積比率不得超過 3.3 倍，建築物高度不得超過該圖所訂明的限制，或不得超過現有建築物的地積比率及高度，兩者中以數目較大者為準。

9.3.3 住宅(乙類)地帶分為多個支區。該圖「註釋」的備註部分已訂明各支區不同的地積比率／總樓面面積限制；另外，該圖亦同時訂明各支區的最高建築物高度限制。各支區的地積比率、總樓面面積和最高建築物高度不得超

過有關限制，或不得超過現有建築物的地積比率／總樓面面積和高度，兩者中以數目較大者為準。施加這方面的限制，可保存新市鎮邊緣地區的特色，又可確保建築物高度由市中心逐步遞減，所以是必要的。有關「住宅(乙類)」支區的地積比率／樓面總面積限制載列如下：

用地	地帶	最高地積比率／ 最大總樓面面積
大埔花園、 倚龍山莊及承峰	「住宅(乙類)1」	1.8 倍
御峰豪園	「住宅(乙類)2」	2.8 倍
新峰花園一期、 御峰苑及大埔寶馬山	「住宅(乙類)3」	2.4 倍
帝欣苑	「住宅(乙類)4」	2.1 倍
大埔花園	「住宅(乙類)5」	1.75 倍
悠然山莊	「住宅(乙類)6」	1.65 倍
嘉豐花園	「住宅(乙類)7」	住用總樓面面積為 21 852 平方米 非住用總樓面面積為 1 304 平方米

9.3.4 城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬建築物高度及／或地積比率／總樓面面積的限制。上文第 7.6 段已載述有關略為放寬建築物高度限制的評審準則。城規會將按個別申請的情況，考慮略為放寬建築物高度及／或地積比率／總樓面面積的限制。

9.4 「住宅(丙類)」：總面積 134.37 公頃

9.4.1 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。

9.4.2 住宅(丙類)地帶大部分地方在規劃區第 7、10、11、12 及 31 區的山邊，從該處可俯瞰吐露港。在「住宅(丙類)」地區內，發展或重建項目的最高地積比率不得超過 0.6 倍，建築物高度不得超過該圖所訂明的限制，或不得超過現有建築物的地積比率及高度，兩者中以數目較大者為準。

9.4.3 「住宅(丙類)」地帶分為多個支區。各支區的地積比率／總樓面面積／上蓋面積／建築物高度不得超過該圖「註釋」的備註部分及該圖所訂明的有關限制，或不得超過現有建築物的地積比率／總樓面面積／上蓋面積／高度，兩者中以數目較大者為準。施加這方面的限制，

旨在保留發展項目現時與天然環境配合得宜的規模及特色。有關「住宅(丙類)」支區的地積比率／總樓面面積及上蓋面積限制載列如下：

用地	地帶	最高地積比率／ 最大總樓面面積	最大 上蓋面積
康樂園、大埔市地段第 109 號、雅景花園及御泓居	「住宅(丙類)1」	0.4 倍	-
大埔內地段第 12 號	「住宅(丙類)2」	1.5 倍	50 %
松濤閣及松苑	「住宅(丙類)3」	1.2 倍	50 %
龍城堡	「住宅(丙類)4」	0.6 倍	25 %
鹿茵山莊	「住宅(丙類)5」	住用總樓面面積為 57 500 平方米 非住用總樓面面積 為 1 500 平方米	-
淺月灣一期及二期、聚豪天下及盈峰翠邸	「住宅(丙類)6」	0.8 倍	-

9.4.4 城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬地積比率／總樓面面積／上蓋面積／建築物高度的限制。上文第 7.6 段已載述有關略為放寬建築物高度限制的評審準則。城規會將按個別申請的情況，考慮略為放寬地積比率／總樓面面積／上蓋面積／建築物高度的限制。

9.5 「住宅(丁類)」：總面積 0.73 公頃

9.5.1 此地帶涵蓋第 10 區的美援新村，其規劃意向主要是把現有臨時構築物重建為永久建築物，以改善現有的漁民村。設立此地帶的目的，亦是作低矮、低密度住宅發展用途，但須取得城規會的規劃許可。在此地帶內，現有房屋的重建不得引致整個重建計劃的最大建築用地面積超過 37.2 平方米及最高建築物高度超過兩層(6 米)，或不得超過現有建築物的建築用地面積及高度，兩者中以數目較大者為準。

9.5.2 除為了改善住宅外，城規會如接獲申請，可批准進行極為低矮的低密度住宅發展。為配合附近地區的整體發展密度，住宅發展項目不得引致整個發展計劃的最高地積比率超過 0.4 倍，以及最高建築物高度超過兩層(6 米)，或不得超過現有建築物的地積比率及高度，兩者

中以數目較大者為準。

- 9.5.3 城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬地積比率及／或建築物高度的限制。上文第 7.6 段已載述有關略為放寬建築物高度限制的評審準則。城規將會按個別申請的情況，考慮略為放寬地積比率及／或建築物高度的限制。

9.6 「鄉村式發展」：總面積 150.35 公頃

- 9.6.1 此地帶的規劃意向，是反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。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。
- 9.6.2 為確保這些鄉村日後的發展或重建仍保留鄉村風貌，當局規定此地帶內的最高建築物高度不得超過三層(8.23 米)或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- 9.6.3 此地帶的土地主要位於汀角路以北和東鐵以南的山谷和山麓一帶。
- 9.6.4 為了讓發展項目能靈活採用具創意的設計，以配合個別地盤的特點，城規會可通過規劃許可審批制度，考慮略為放寬建築物高度的限制；城規會會按個別發展建議在規劃上的優越之處，作出考慮。

9.7 「政府、機構或社區」：總面積 181.67 公頃

- 9.7.1 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。
- 9.7.2 現有的主要政府、機構或社區設施包括規劃區第 21 區的兩間濾水廠、一個食水主配水庫、一個食水配水庫和一個食水抽水站；規劃區第 12、31(包括兩個配水庫)、34、37 和 57 區的六個食水配水庫；規劃區第 26 區的

海水抽水站；規劃區第 21 和 31 區的兩個海水配水庫；規劃區第 3 和 26 區的兩間消防局；規劃區第 3 區的救護站、規劃區第 17 區的警署綜合大樓；規劃區第 22 區的大埔游泳池和大埔運動場；規劃區第 6 區的主要交通匯處；規劃區第 1 區的鐵路博物館；規劃區第 9 區的大埔療養院／護養院和何妙玲那打素醫院；規劃區第 34 區的香港教育學院校舍；規劃區第 39 區的香港教育學院運動中心；規劃區第 8 區的特殊學校；規劃區第 1 區的街市大樓；規劃區第 23 區的佛教會堂；規劃區第 24 區的煤氣檢管站；規劃區第 19 區作宗教用途的耶穌小姊妹友愛會用地，以及設於不同地點的多間中小學、診療所、體育館和社區中心。

9.7.3 擬議的政府、機構或社區設施包括規劃區第 1 區的一個體育館、一個社區會堂及足球場；規劃區第 9 區的醫療及相關用途；以及規劃區第 39 區可能發展的高等教育院校和相關用途。當局在詳細規劃日後的發展區時，亦會在區內提供其他屬地區層面的政府、機構或社區設施。

9.7.4 區內已建有及計劃興建多間小學及中學。此地帶涵蓋現有一些位於公共屋邨內的學校和其毗連的球場，以及鄰舍休憩用地等。這些球場及鄰舍休憩用地等設施由學校及屋邨內的居民共用。此地帶亦包括太和鄰里社區中心、太和邨垃圾收集站、房屋署承建商工場及毗連的球場。

9.7.5 當局為該區進行詳細規劃及發展時，會因應有關政府部門的要求，在公共屋邨及大型私人屋苑設置社區設施，例如幼稚園及鄰舍中心。

9.7.6 在「政府、機構或社區」地帶內，發展或重建項目的建築物高度不得超過該圖所訂明的限制或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。城規會如接獲申請，可考慮略為放寬建築物高度限制。城規會會根據上文第 7.6 段所述的相關準則，因應個別申請的情況，考慮略為放寬建築物高度限制。

9.7.7 此地帶包括一個小區，該小區的發展受到下述的限制：

「政府、機構或社區(1)」：總面積 0.01 公頃

此小區涵蓋大埔元州仔漁民村委會的鄉事委員會會所，區內的最高建築物高度為兩層，或不得超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。城規會如接獲申請，可考慮略為放寬建築物高度限制。城規會會根據上

文第 7.6 段所述的相關準則，因應個別申請的情況，考慮略為放寬建築物高度限制。

由於此地帶坐落前政務司官邸的範圍內，而該官邸已評定為法定古蹟，除非根據《古物及古蹟條例》(第 53 章)第 6 條取得古物事務監督發出的許可證，否則不得在此地帶進行任何工程。如欲取得許可證，須根據《古物及古蹟條例》第 6 條，預早向康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處申請。

9.8 「休憩用地」：總面積 65.77 公頃

9.8.1 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。

9.8.2 該區現有其中一個主要的休憩用地是規劃區第 4 區內的散步長廊。該長廊沿林村河畔而建，景致宜人，東望吐露港，西覽大帽山。其他現有休憩用地包括規劃區第 17 區的休憩用地、規劃區第 15 區的梅樹坑遊樂場、規劃區第 22 區的大埔頭遊樂場、規劃區第 24 區的元洲仔公園，以及規劃區第 26 和 33 區南部的大埔海濱公園。這個海濱公園連同擬在毗鄰興建的遊樂場，可作為緩衝區，把市中心和規劃區第 26 區內的工業邨隔開。

9.8.3 除該圖所顯示的主要休憩用地外，該區還設有／將闢設鄰舍休憩用地，以供鄰近住宅區的居民和在工業區內工作的人享用。

9.9 「康樂優先區」：總面積 3.75 公頃

9.9.1 此地帶涵蓋大埔滘規劃區第 10 區東部的白鷺湖互動中心，其規劃意向主要是發展與生態旅遊有關的康樂用途，供公眾享用。此地帶內只限發展康樂及其他附屬用途。任何與康樂發展有關的配套用途，如申請規劃許可，或會獲得批准。

9.9.2 在「康樂優先區」地帶內，發展或重建項目須遵守非建築用地的規定，以及不得超過該圖「註釋」備註部分所訂明的最大總樓面面積(3 300 平方米)及該圖所訂的最高建築物高度限制，或不得超過現有建築物的總樓面面積及高度，兩者中以數目較大者為準。位於「康樂優先區」地帶的白鷺湖互動中心的現有遊樂場及露天地方／園景區，已劃為非建築用地。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、總樓面

面積及／或建築物高度的限制。上文第 7.6 段已載述有關略為放寬建築物高度限制的評審準則。城規會將按個別申請的情況，考慮略為放寬非建築用地、總樓面面積及／或建築物高度的限制。

9.10 「其他指定用途」：總面積 188.74 公頃

9.10.1 此地帶涵蓋註明作下列指定用途的土地：

商貿

9.10.2 劃作「其他指定用途」註明「商貿」地帶的土地，其規劃意向是作一般商貿用途。在這幅土地上，現時有六幢闢作工業和辦公室混合用途的建築物。當局准許此地帶內的新式「商貿」樓宇作混合用途，包括資訊科技和電訊業，以及非污染的工業、辦公室和其他商業用途。不過，為確保備受關注的消防安全和環境問題能獲得適當的處理，只有那些火警風險較低而又不直接向公眾提供顧客服務或供應貨品的辦公室用途，才會列為有當然權利進行的用途，可獲准在此地帶現有的工業樓宇或工業－辦公室樓宇內進行。由於不可能即時淘汰現存於這些樓宇內的所有會構成污染和危險的工業用途，故此，目前有必要確保在同一工業樓宇內的各種用途互相協調，直至整個地區轉化作新的非污染商貿用途為止。在此地帶內進行發展，應參照有關的城規會規劃指引。在此地帶內，發展或重建項目不得超過最高地積比率 9.5 倍及該圖所訂明的最高建築物高度限制，或不得超過現有建築物的地積比率及高度，兩者中以數目較大者為準。

高爾夫球場

9.10.3 此地帶覆蓋規劃區第 28 區的船灣堆填區舊址，其規劃意向主要是作高爾夫球場。為免破壞該處背後的山嶺景觀，任何現有建築物(包括構築物，但泛光燈柱和防護圍欄除外)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由地面水平起計超過九米，或超過現有建築物(包括構築物)的高度，兩者中以數目較大者為準。

工業邨

9.10.4 此地帶覆蓋規劃區第 26 區的大埔工業邨。此地帶的規劃意向，是提供／預留土地以發展工業邨，供香港科技園公司根據該公司所定準則挑選的工業機構使用。工業邨預算容納的工業，一般因為其對作業場地有特定要求而

不能設於普通工業樓宇內。該公司在編配有關土地時，會優先考慮高科技工業、能提供高技能職位的工業，或生產外銷或本地工業所需新產品的工業。工業邨的土地大部分已經發展。

- 9.10.5 在此地帶內，所有發展或重建項目的最大總樓面面積為 2 023 274 平方米，地積比率相等於大埔工業邨租契中劃作工業發展的地區所訂的 2.5 倍地積比率及劃作工業邨中心的用地所訂的 5 倍地積比率。在此地帶內，發展或重建項目的建築物高度不得超過該圖所訂明的限制，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。根據有關地段的租契，只要地段內劃作工業用途的地區的整體地積比率不超過最高 2.5 倍，由大埔工業邨分割出來的土地，地積比率可達 2.625 倍。

歷史建築物保存作文化及社區用途

- 9.10.6 此地帶涵蓋規劃區第 12 區的大埔瞭望台用地，有關的規劃意向是把該用地內具有保育價值的歷史建築物保存、復修和改動作為當地的文物景點，並提供文化及社區設施，以供市民享用。為了保存大埔瞭望台的歷史價值，任何人對用地內具有保育價值的建築物進行拆卸、加建、改動及／或修改，均須向城規會申請規劃許可。在此地帶內，發展項目的最高建築物高度不得超過該圖所訂明的限制或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。

歷史地點保存作政府、機構或社區用途

- 9.10.7 此地帶涵蓋元洲仔的前政務司官邸用地，該官邸已評定為法定古蹟。此地帶的規劃意向是保存該用地，以便活化再用作政府、機構或社區及相關用途。在此特定「其他指定用途」地帶的現有歷史建築物，不得進行重建。任何新發展，或任何現有建築物的大規模加建、改動及／或修改，必須取得城規會的規劃許可。在此地帶內，發展項目的最高建築物高度不得超該圖所訂明的限制或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。

鐵路

- 9.10.8 此地帶主要是提供土地用作設置鐵路車站及路軌。在規劃區第 6 區的大埔墟站、規劃區第 3 及 23 區的太和站，以及東鐵路軌均劃入此地帶。此地帶內，發展或重建項目的最高建築物高度不得超過該圖所訂明的限制或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。

鐵路員工宿舍及會所

- 9.10.9 此地帶涵蓋規劃區第 10 區的策誠軒，其規劃意向是提供土地，作鐵路員工宿舍及會所用途。該圖已訂明在此地帶內最大住用總樓面面積為 11 200 平方米、最大非住用總樓面面積為 1 850 平方米；另外，亦訂明了建築物高度的限制。各發展及重建項目不得超過有關限制，或不得超過現有建築物的總樓面面積及高度，兩者中以數目較大者為準。

其他

- 9.10.10 大埔區內其他劃作「其他指定用途」的土地包括：

- (a) 規劃區第 5 區的石油氣貯存庫；
- (b) 規劃區第 26 區的污水處理廠；
- (c) 規劃區第 28 區的滲濾污水預先處理廠；
- (d) 規劃區第 2、3、5、12 和 22 區的現有加油站；
以及
- (e) 規劃區第 33 區的巴士廠廠址。

在上述各地帶內，發展或重建項目的最高建築物高度不得超過該圖或其「註釋」所訂明的限制或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。

- 9.10.11 城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬地積比率／總樓面面積／建築物高度的限制。上文第 7.6 段已載述有關略為放寬建築物高度限制的評審準則。城規會會按個別申請的情況，考慮略為放寬地積比率／總樓面面積／建築物高度的限制。

9.11 「綠化地帶」：總面積 1 279.04 公頃

- 9.11.1 此地帶的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並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。
- 9.11.2 此地帶主要在外圍地區，該些地區多為陡峭山坡，用作市區式發展的潛力不大，因此應保留其天然風貌。不過，該些地區可提供額外的戶外靜態康樂場地。
- 9.11.3 根據一般推定，此地帶不宜進行發展。不過，有限度的發展項目，如有充分規劃理據支持，可能會獲得批准。

對於必須先向城規會申請規劃許可的發展項目，城規會會參照有關的城規會規劃指引，按個別情況，予以考慮。

9.12 「自然保育區」：總面積 75.49 公頃

9.12.1 此地帶的規劃意向，是保護和保存區內現有的天然景觀、生態系統或地形特色，以達到保育目的及作教育和研究用途，並且分隔開易受破壞的天然環境，如「具特殊科學價值地點」或「郊野公園」，以免發展項目對這些天然環境造成不良影響。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。大體而言，有需要進行以助保存區內現有天然景觀或風景質素的發展，或者絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，才可能會獲得批准。

9.12.2 該圖有五幅土地指定為「自然保護區」地帶。大埔滘陸岬近吐露港岸邊，是老樹茂生的低地森林，擁有多樣化林木，屬重要的林地生境。該地區必須高度保護，以保存其本身的價值。

9.12.3 在該圖上，滌濤山附近的吐露港紅樹林劃為「自然保護區」地帶，以保護其生態價值。該區紅樹林是寶貴的自然生境，必須加以保護，以免因發展項目而受到不良影響。

9.12.4 在大埔滘陸岬東面及西面的潮間池塘，可找到紅樹林和泥灘，是白鷺及蒼鷺的覓食地點。這兩個池塘是吐露港僅存的半天然海岸線，值得加以保護。

9.12.5 該圖的另一個自然保護區位於該圖第 40 區的排門山，即大埔滘自然護理區附近。該區林地老樹茂生，斜坡中部長滿草木，具有保育價值。該區可作為緩衝區，亦連接其他自然生境，應小心保存。

9.13 「具特殊科學價值地點」：總面積 43.50 公頃

9.13.1 此地帶的規劃意向，是保存和保護具特殊科學價值的景物。這些地方均劃作「具特殊科學價值地點」，並且是白鷺和蒼鷺的重要生境，亦是一些稀有蝴蝶的重要繁衍地；而有關生物均受《野生動物保護條例》保護。設立此地帶的目的，是阻止市民在具特殊科學價值地點內進行活動或發展。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。除非有需要進行發展以助保存「具特殊科學價值地點」地帶內具特殊科學價值的景物、保持和保護「具特殊科學價值地點」地帶的現有特色，或達至教育和研究的目的。

的，否則地帶內不准進行發展。

9.13.2 該圖上有兩個地方指定為「具特殊科學價值地點」，其中一個是位於規劃區第 29 區的鳳園谷，該處是在一九八零年二月五日指定為具特殊科學價值地點的。鳳園谷是一個林木茂生的深谷，在該處曾發現一些罕有植物，例如寬藥青藤和印度馬兜鈴。此外，該處也是一些稀有蝴蝶的重要繁衍地。

9.13.3 位於規劃區第 1 區近大埔市中心的大埔鷺鳥林，是在一九九四年八月十三日指定為具特殊科學價值地點的。該處是白鷺和蒼鷺的重要生境，由於位置獨特，又鄰近市中心，正好提供難得機會，向大眾展示保育野生生物在新市鎮規劃工作方面的重要性。

9.14 「郊野公園」：總面積 5.73 公頃

9.14.1 此地帶的規劃意向，是鼓勵發展靜態康樂用途和旅遊業、保護天然植物和野生生物、保存和修繕具歷史或文化價值的建築物 and 地點，以及提供設施和服務，讓市民享受郊遊樂趣。所有用途和發展均須取得郊野公園及海岸公園管理局總監同意，但無須經城規會批准。

9.14.2 劃作這項用途的土地位於大埔新市鎮南面規劃區第 38 區內，屬大帽山郊野公園的範圍。

10. 交通

10.1 道路

10.1.1 該區的主要道路網，包括主幹路(吐露港公路)和各主要幹路，已在圖上顯示。

10.1.2 吐露港公路是一條不准停車的遠程車路，屬新界環迴公路系統的一部分。這條高速公路沿該區南部興建，把該區與主要市區和新界其他地方連接起來。為應付新界東北地區日漸增加的交通需求，以及因跨界旅運而增加的交通量，吐露港公路的道路擴闊工程將分兩個階段進行。由沙田至大埔一段 5.4 公里長路段已由雙程三線行車擴闊為雙程四線行車；有關工程已於二零零三年八月完成。此外，由元洲仔交匯處至泰亨的一段 5.7 公里長的路段，已於二零零九年八月動工，並會於二零一三年完成。由粉嶺公路至泰亨及和合石交匯處一段 3.0 公里長的路段，將會由雙程三線擴闊至雙程四線，但有關的施工時間表現正在檢討中。

10.1.3 吐露港公路經元洲仔、大埔南和大埔北交匯處，接連區內的幹路系統。一條連接白石角填海區北部和吐露港公路北行車路的通道已於二零零三年建成。

10.2 鐵路

於大埔可乘搭東鐵，該鐵路是大埔通往九龍和新界東部的重要交通工具。大埔有兩個鐵路站，一個是規劃區第 6 區的大埔墟站，另一個是規劃區第 3 及 23 區的太和站。

10.3 公共交通

在規劃區第 6 區和規劃區第 3 及 23 區的兩個鐵路車站都設有公共交通工具轉車設施。規劃區第 4 區設有一個大型巴士總站，為市中心內的各個發展項目提供服務，而規劃區第 26 區的大埔工業邨內，亦另有一個為在工業邨工作的人而設的巴士總站。此外，各公共屋邨和外圍發展區內也設有巴士和小巴總站。

10.4 行人徑和單車徑網絡

當局為該區規劃了單車徑和行人徑的綜合網絡，網絡內的單車徑和行人徑彼此分開，並連接各主要土地用途地點和周圍的郊野地區。汀角路沿路、大埔至馬料水之間的一段吐露港公路沿路 and 市中心內已闢設單車徑網絡。

11. 公用設施

11.1 供水

該區的食水由規劃區第 21 區的現有濾水廠經大埔頭食水主配水庫，以及八個位於該區不同地點的副配水庫和食水缸供應。至於沖廁用的海水，則由大埔海水抽水站經半春園和下坑的兩個海水配水庫供應。

11.2 污水收集和排水設施

11.2.1 該區大部分地區設有公共污水收集系統。現有的污水收集系統收集污水後，會把污水輸送到大埔工業邨內的大埔污水處理廠加以處理和處置。為應付引集範圍內預期增加的污水排放量，大埔污水處理廠的處理能力須予提升，有關的第 I 階段工程已於二零零五年展開，預計於二零一零年完工。第 II 階段的提升工程暫定於第 I 階段工程完成後展開，並會於二零一三年完工，但確實時間須視乎公共資源的調配情況而定。

11.2.2 根據「為吐露港內未有污水設施地區而興建的污水收集系統」第 I 階段第 IIC 期和第 II 階段的工程計劃，當局計劃在該區鋪設更多公共污水渠。第 I 階段第 IIC 期工程將包括在大埔道(近康樂園)、樟樹灘和大埔尾進行的污水收集系統工程，而第 II 階段工程則包括在蓮澳、大埔頭、鳳園、美援新村、山塘新村、下黃宜凹、黃泥塊、馬窩、下碗窰和新屋家進行的污水收集系統工程。第 I 階段第 IIC 期污水收集系統工程已於二零零九年展開，並會於二零一三年完工；至於第 II 階段工程，因未獲撥款，動工時間表暫時未能確定。

11.2.3 當局在「大埔雨水排放系統改善工程」下進行的「沙田及大埔雨水排放整體計劃研究」中，建議為大埔市區內及上大埔河(近碗窰)的排水收集系統進行改善工程。大埔市區的排水改善工程已於二零零九年完工，而上大埔河工程暫訂於二零一一年完成。

11.3 電力供應

該區現時有電力供應。為應付該區日後的發展，現有的供電網絡將會延展，以供應額外的電力。由於有一些輸電量達 132 千伏和 400 千伏的高壓架空電纜橫越該區若干地區，因此在進行發展時，應遵守《香港規劃標準與準則》第七章有關在 132 千伏和 400 千伏架空電纜附近進行建築發展的準則，以及有關發展與電纜之間相應安全距離的規定。

11.4 氣體供應

該區現時設有煤氣輸送網和喉管式石油氣供應系統，應足以應付該區對氣體燃料的需求。

11.5 電話服務

該區現時有三座電話機樓，分別設於規劃區第 1 區、第 17 區和汀角，應該足以應付該區對電話服務的需求。

12. 文化遺產

該區有幾個具考古研究價值的地點，分別為樟樹灘具考古研究價值地點、大埔滘石圓環、碗窰具考古研究價值地點、碗窰古徑和石古壟具考古研究價值地點。此外，圍頭具考古研究價值地點亦位於該區附近。區內還有七個法定古蹟，分別為大埔舊北區理民府、前政務司官邸、碗窰窰址、舊大埔墟火車站、文武廟、樊仙宮和敬羅家塾。另外，區內亦有已經及擬評級的歷史建築物。二零零九年三月十九日，古物諮詢委員會公布 1 444 幢歷史建築物的名單，區內一些建築物按

建議獲得評級。這些歷史建築物的詳情，已上載至康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處的官方網頁，網址為<http://www.amo.gov.hk/>。古物諮詢委員會已通過當中多幢歷史建築物的擬議評級，並已在該份載於古物古蹟辦事處官方網頁的1 444幢歷史建築物名單中備註。任何人如欲進行可能會影響上述遺址、歷史建築物及其四周環境的發展、重建或改劃用途地帶的計劃，事先必須徵詢古物古蹟辦事處及發展局轄下的文物保育專員辦事處的意見。如無法避免干擾該些具考古研究價值的地點，則須由合資格的考古學家就該些地點內的發展工程進行詳細的考古影響評估。考古學家須根據《古物及古蹟條例》(第53章)申請牌照，以便進行考古影響評估，但在申請牌照前，須把考古影響評估建議提交古物古蹟辦事處核准。

13. 規劃的實施

- 13.1 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／重建計劃都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。
- 13.2 該圖提供一個概括土地用途大綱。規劃署根據這個大綱為該區擬備較詳細的非法定圖則，而政府部門在規劃公共工程和預留土地時，都以這些詳細圖則作為依據。地盤平整工程和基礎設施的提供，均會按照由土木工程拓展署和規劃署聯合擬備的《發展計劃》進行。該計劃載有可撥供私人住宅、工業和其他發展的土地預測，同時亦列明由政府進行的工程和建築計劃，例如填海、道路和其他基礎設施的建設，以及公共房屋和其他政府及社區設施的提供等的時間表。這些公共工程項目能否實施，須視乎資源的調配情況而定。
- 13.3 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，其中可能包括政府內部發展大綱圖／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。

城市規劃委員會
二零一一年八月