

新擬備的《古洞北分區計劃大綱草圖》
及《粉嶺北分區計劃大綱草圖》
(刊憲後將重新編號為 S/KTN/1及S/FLN/1)

1. 目的

本文件旨在徵詢各議員對《古洞北分區計劃大綱草圖編號 S/KTN/C》(附錄 I-A)和《粉嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/FLN/C》(附錄 II-A)的意見。

2. 背景

- 2.1 政府於二零一三年七月四日公布「新界東北新發展區規劃及工程研究」(下稱「新發展區研究」)的修訂方案，決定先推展古洞北新發展區和粉嶺北新發展區，並公布經修訂的古洞北新發展區和粉嶺北新發展區的《建議發展大綱圖》。發展局、土木工程拓展署及規劃署已於二零一三年七月十九日向議員匯報「新發展區研究」的結果，經修訂的古洞北及粉嶺北新發展區《建議發展大綱圖》，以及其他與落實計劃有關的安排（相關資料請參閱北區區議會文件第 38/2013 號）。
- 2.2 為了配合新界東北新發展區的發展，政府需要展開法定規劃程序，為古洞北新發展區和粉嶺北新發展區內土地確立其規劃用途/意向。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，指示城市規劃委員會(下稱「城規會」)分別為古洞北新發展區和粉嶺北新發展區擬備分區計劃大綱圖，把這些地區納入法定規劃管制之內。城規會於二零一三年十二月六日通過把《古洞北分區計劃大綱草圖編號 S/KTN/C》和《粉嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/FLN/C》刊憲供公眾查閱，以及提交北區區議會、粉嶺區鄉事委員會及上水區鄉事委員會，以徵詢他們的意見。

3. 規劃區

古洞北規劃區的面積約為 447 公頃，涉及的土地牽涉現有三張法定分區計劃大綱圖，即《古洞北分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KTN/8》、《馬草壟及蠔殼圍分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MTL/1》及《粉嶺/上水分區計劃大綱核准圖編號 S/FSS/18》(附錄 I-B 的圖解 1 至圖解 3)。粉嶺北規劃區的面積約為 165 公頃，牽涉現有三張法定分區計劃大綱圖的土地，即《粉嶺/上水分區計劃大綱核准圖編號 S/FSS/18》、《虎地坳及沙嶺分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-FTA/12》和《恐龍坑分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-HLH/7》(附錄 II-B 的圖解 1 至圖解 3)。就此，城規會為兩個新發展區擬備兩張分區計劃大綱圖，即《新古洞北分區計劃大綱草圖》以及《粉嶺北分區計劃大綱草圖》，而現有的《古洞北分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KTN/8》會被取代；上述各張分區計劃大綱圖範圍內屬新發展區範圍內的土地，亦將從有關的大綱圖剔除。議員可參閱於今次會議提交的北區區議會文件第 74/2013 號。

4. 古洞北分區計劃大綱草圖及粉嶺北分區計劃大綱草圖的土地用途摘要

土地用途地帶	古洞北新發展區		粉嶺北新發展區	
	面積 (公頃)	面積 (%)	面積 (公頃)	面積 (%)
「住宅(甲類)」 (最高地積比率為 6 倍至 4 倍)	28.51	6.37%	14.87	9.00%
「住宅(乙類)」 (最高地積比率為 3.5 倍)	19.91	4.45%	12.08	7.31%
「住宅(丙類)」 (最高地積比率為 2 倍至 0.4 倍)	0.34	0.08%	1.24	0.75%
「鄉村式發展」	17.66	3.95%	0.24	0.15%
「綜合發展區」 (最高地積比率為 0.4 倍)	1.61	0.36%	--	--
「其他指定用途」	75.36	16.85%	16.62	10.06%
「政府、機構或社區」	46.66	10.43%	20.37	12.33%
「休憩用地」	33.31	7.45%	24.89	15.07%
「農業」	25.07	5.60%	12.50	7.57%

土地用途地帶	古洞北新發展區		粉嶺北新發展區	
	面積 (公頃)	面積 (%)	面積 (公頃)	面積 (%)
「農業(1)」	20.79	4.65%	--	--
「綠化地帶」	125.34	28.02%	2.44	1.48%
「自然保育區」	--	--	2.22	1.34%
主要道路及河道等	52.73	11.79%	57.74	34.94%
總面積	447.29	100.0%	165.21	100.0%
人口	105,500		71,400	

5. 古洞北分區計劃大綱草圖的土地用途建議

古洞北分區計劃大綱草圖(附錄 I-A)、其《註釋》和《說明書》，說明規劃區詳細的土地用途建議如下：

5.1 綜合發展區：總面積 1.61 公頃

5.1.1 此地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅用途，並提供休憩用地和其他配套設施。設立此地帶，是有助當局因應環境、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。

5.1.2 古洞北新發展區內有一幅土地劃作此用途，該「綜合發展區」地帶位於燕崗村南面。在此地帶內的發展或重建項目，最高地積比率限為 0.4 倍，最大上蓋面積限為 20%，最高建築物高度則限為三層(9 米)，包括一層停車場。

5.2 住宅(甲類)：總面積 28.51 公頃

5.2.1 此地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。「住宅(甲類)」的土地全部位於擬議古洞鐵路站步行距離 500 米範圍內和新發展區市中心。在建築物的最低兩層（不包括地庫），或獨立式特別設計最高 5 層的非住宅建築物，商業用途屬經常准許的用途。

5.2.2 規劃區內劃作「住宅(甲類)」的用地，用作公共房屋(公屋)發展、居者有其屋(居屋)計劃和私人住宅發展。

5.2.3 「住宅(甲類)」地帶包括以下三個支區：

	發展密度	最高建築物高度	房屋類別
「住宅(甲類)(1)」	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)	主水平基準上 115 米至 120 米	3 個位於第 20、24 及 25 區的私人房屋發展 1 個位於第 20 區的居屋發展
「住宅(甲類)(2)」	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)	主水平基準上 130 米至 135 米	4 個位於第 12、13、19 及 24 區的公屋/居屋發展
「住宅(甲類)(3)」	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)	主水平基準上 110 米至 125 米	1 個位於第 21 區的公屋/居屋發展 1 個位於第 26 區的居屋發展

5.3 住宅(乙類)：總面積 19.91 公頃

此地帶的規劃意向，主要是作中等密度的私人住宅發展。共有八幅位於擬議鐵路站東面的用地劃作「住宅(乙類)」地帶。考慮到用地的地形和限制，在這些用地內的發展項目，最高地積比率限為 3.5 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 75 米至 95 米。

5.4 住宅(丙類)：總面積 0.34 公頃

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。現時位於第 14 區鳳崗山南面的鳳崗花園位於「住宅(丙類)」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，最高建築物高度則限為兩層。

5.5 鄉村式發展：總面積 17.66 公頃

5.5.1 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。此地帶內的土地，主要是供原居村民興建小型屋宇之用。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)，或不得超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。

5.5.2 現有的認可鄉村，即河上鄉和燕崗會被保留和劃作「鄉村式發展」地帶作小型屋宇發展。考慮到「鄉村範圍」和相關規劃考慮因素，河上鄉和燕崗的「鄉村式發展」地帶相比起現時《古洞北分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KTN/8》上「鄉村式發展」地帶的為大。

5.5.3 一幅位於第 36 區河上鄉村附近劃作「鄉村式發展(1)」地帶的土地，會用作重置受新發展區發展計劃影響而根據撥村條款重置的村屋。

5.6 政府、機構或社區：總面積 46.66 公頃

5.6.1 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。

5.6.2 區域性的政府、機構或社區設施包括第 6 區的羅湖懲教所(劃為「政府、機構或社區(1)」地帶)、第 17 區的羅湖騎術會、擬於第 5 區山間興建的兩個配水庫、擬於第 9 區興建的分區警察總部、已婚警務人員宿舍和分區警署(劃為「政府、機構或社區(2)」地帶)、第 28 區的擬議醫院、分科診所和普通科診療所／健康院、第 4 區擬議具潛力作康樂中心的用地、第 10 區的擬議康樂及體育／休閒設施和第 1 區的擬議運動場／體育館。

5.6.3 地區性的政府、機構或社區設施包括第 29 區的擬議分區圖書館、體育中心、社區會堂和一些社會福利設施。

5.6.4 此外，新發展區內將設有七所小學和四所中學，以配合人口的需要。設有這些學校的用地都十分接近住宅發展項目，方便學生上學。其中兩所小學和一所中學建議設在古洞北新發展區南部第 29 區的擬議分區圖書館旁邊；另有兩所小學和一所中學計劃設在市中心東北面的第 22 區；此外，亦建議在北面住宅區內第 8、9 和 11 區鄰近泳池和體育中心的用地興建其中兩所小學和兩所中學，並在第 13 區鄰近鳳崗山公園的用地興建其中一所小學。

5.7 休憩用地：總面積 33.31 公頃

- 5.7.1 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，按面積和功能而分，包括區域休憩用地、地區休憩用地及鄰舍休憩用地。
- 5.7.2 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，讓居民及遊人享用。
- 5.7.3 由西至東橫跨市中心的市廣場劃為「休憩用地(1)」地帶。該處作為綠化走廊，將擬議古洞鐵路站、公共交通交匯處和主要活動點連接起來。市廣場為古洞北新發展區的中心點，當局會進行城市設計研究，為市廣場制定設計指引。
- 5.7.4 鄰舍休憩用地設於鄰近住宅區的地方，供當地居民享用。這些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休憩用地走廊。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》的規定闢設鄰舍休憩用地，以供居民享用。

5.8 其他指定用途：總面積 75.36 公頃

包括以下的指定用途：「商業/住宅發展暨公共交通交匯處」、「混合用途」、「商業及科研園」、「研究及發展」、「自然生態公園」、「區域供冷系統」、「鐵路相關設施」、「加油站」、「污水抽水站」、「練靶場」和「美化市容地帶」。

5.8.1 「商業/住宅發展暨公共交通交匯處」

第 25 區的一塊用地劃作「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通交匯處」地帶。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，而面積不少於 6,000 平方米的公共交通交匯處。

5.8.2 「混合用途」

第 30 區一塊位於古洞北新發展區南面入口毗連粉嶺公路的用地劃作「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商業／辦公室、酒店、住宅用途及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。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。

5.8.3 「商業及科研園」

有五塊土地劃作「其他指定用途」註明「商業及科研園」地帶。此地帶的規劃意向，是作中等密度的商業、辦公室、設計及研究與發展用途的混合發展，以推動高科技商業的發展。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。

5.8.4 「研究及發展」

第 2 區一塊用地劃作「其他指定用途」註明「研究與發展」地帶。此地帶的規劃意向，主要是作研究、設計及發展用途，與附近的落馬洲河套區產生協同作用。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。

5.8.5 「自然生態公園」

第 39 區的塋原約有 37 公頃的土地劃作「其他指定用途」註明「自然生態公園」地帶，以作長期保育，亦作為一項原區進行的紓緩生態影響措施，補償因進行新發展區發展計劃而損失的濕地。此外，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，推廣自然保育和教育。政府會收回塋原自然生態公園內所有私人土地，日後由漁農自然護理署(漁護署)管理。土木工程拓展署會與漁護署協商，為此區制訂一個管理計劃。

5.9 農業：總面積 45.86 公頃

5.9.1 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。此地帶可作為塋原的緩衝區。

5.9.2 位於塋原北面的土地現時有活躍的農業活動，這些用地劃作「農業(1)」地帶。這些土地除了與塋原生境有重要的生態聯繫外，亦是季候鳥由河上鄉鷺鳥林飛往塋原的飛行路線。為減低對塋原生境的影響以及避免中斷季候鳥飛行路線，「農業(1)」地帶將實施適當的規劃管制。然而與農業有關的用途和為社區提供所需的設施例如農業用途、農地住用構築物、公廁、鄉事委員會會所／鄉公所等為經常准許的用途。

5.10 綠化地帶：總面積 125.34 公頃

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。但一些有限度發展，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲得批准，會由城規會按個別情況和相關的城規會規劃指引考慮每宗申請。

6. 粉嶺北分區計劃大綱草圖的土地用途建議

粉嶺北分區計劃大綱草圖(附錄 II-A)、其《註釋》和《說明書》，說明規劃區詳細的土地用途建議如下：

6.1 住宅(甲類)：總面積 14.87 公頃

6.1.1 此地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。劃作「住宅(甲類)」的土地全部位於兩個擬議的公共交通交匯處的附近和新發展區中心點。在建築物的最低兩層（不包括地庫），或獨立式特別設計最高 5 層的非住宅建築物，商業用途屬經常准許的用途。

6.1.2 規劃區內劃作「住宅(甲類)」的用地，用作公共房屋發展(公屋)、居者有其屋(居屋)計劃和私人住宅發展。

6.1.3 「住宅(甲類)」地帶包括以下四個支區：

	發展密度	最高建築物高度	房屋類別
「住宅(甲類)(1)」	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)	主水平基準上 105 米至 115 米	位於第 14 及 16 區的 5 個私人房屋發展 1 個位於第 17 區的公屋/居屋發展
「住宅(甲類)(2)」	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)	主水平基準上 120 米	3 個位於第 6 及 8 區的公屋/居屋發展

	發展密度	最高建築物高度	房屋類別
「住宅(甲類)(3)」	最高地積比率限為 5 倍	主水平基準上 110 米	1 個位於第 14(a)區的居屋發展 1 個位於第 14(b)區的私人房屋發展
「住宅(甲類)(4)」	最高地積比率限為 4 倍	主水平基準上 90 米	1 個位於第 15 區的公屋/居屋發展

6.2 住宅(乙類)：總面積 12.08 公頃

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。共有八塊用地劃作「住宅(乙類)」地帶。「住宅(乙類)」地帶的最高地積比率為 3.5，最高建築物高度為主水平基準上 60 米至 90 米。

6.3 住宅(丙類)：總面積 1.24 公頃

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。位於第 7 區的地方劃作「住宅(丙類)」地帶。「住宅(丙類)」地帶的最高地積比率為 2 倍和最高建築物高度為主水準基準上 55 米，目的是融合附近的上水華山的低矮村屋。

6.4 鄉村式發展：總面積 0.24 公頃

設立此地帶的目的，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。用地會用作重置受新發展區發展計劃影響而根據搬村條款重置的村屋。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)，或不得超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。

6.5 政府、機構或社區：總面積 20.37 公頃

6.5.1 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。

6.5.2 區內主要政府、機構或社區設施劃作此地帶包括位於第 3 區的用地預留作警察駕駛及交通訓練綜合設施和警察槍械訓練設施、第 19 區用作重置原有臨時北區農產品批發市場的用地，以及位於第 1 區現有的中電變電站和水務署原抽水站。

6.5.3 區內將設有五所小學和三所中學，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。

6.6 休憩用地：總面積 24.89 公頃

6.6.1 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。將會根據面積和用途於規劃區內提供互相連接的公共休憩用地，包括區域、地區和鄰舍休憩用地。

6.6.2 將會於梧桐河南岸建造河畔長廊，成為區域休憩用地，供居民和其他遊人使用。此外，將於第 6 及 15 區建造河畔公園。

6.6.3 位於第 12 區的中央公園為規劃區內主要的康樂地方，與第 11 區的社區服務和康樂設施為規劃區內的社福/康樂區。

6.6.4 鄰舍休憩用地設於鄰近住宅區的地方，供當地居民享用。另外，粉嶺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》的規定闢設鄰舍休憩用地，以供居民享用。

6.7 其他指定用途：總面積 16.62 公頃

包括以下的指定用途：「商業/住宅發展暨公共交通交匯處(1)」、「商業/住宅發展暨公共交通交匯處(2)」、「污水處理廠」、「污水抽水站」、「環保交通系統停泊及營運設施」和「美化市容地帶」。

6.7.1 「商業/住宅發展暨公共交通交匯處(1)」

第 15 區一塊約 4.54 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(1)」地帶，作高密度商業/住宅發展暨公共交通交匯處。在建築物的最低兩層(不包括地庫)，或獨立式特別設計最高 5 層的非住宅建築物，商業用途屬經常准許的用途。在此地帶內的發展項目，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 4.5 倍)，最高建築物高度限為主水平基準上 105 至 125 米不等。此用地以預留作公屋/居屋發展，安置受新發展區影響的合資格人士。用地內須設一個為社區而設而面積不少於 5,000 平方米的公共交通交匯處。

6.7.2 「商業/住宅發展暨公共交通交匯處(2)」

第 10 區一塊約 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(2)」地帶，作中密度商業／住宅發展暨公共交通交匯處。在建築物的最低兩層（不包括地庫），或獨立式特別設計最高 5 層的非住宅建築物，商業用途屬經常准許的用途。在此地帶內的發展項目，合計最高地積比率限為 3.05 倍（其中住用部分的地積比率不得超過 2.18 倍），最高建築物高度限為主水平基準上 80 米。用地內須設一個為社區而設而面積不少於 5,000 平方米的公共交通交匯處。

6.8 農業：總面積 12.5 公頃

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。位於規劃區西北部份約 12.5 公頃的土地劃作「農業」地帶，容許繼續現有的農業活動。

6.9 綠化地帶：總面積 2.44 公頃

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，保護天然景觀和環境，以及為有景觀和生態價值的上水華山及小坑新村河曲提供生態緩衝區。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。但一些有限度發展，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲得批准，會由城規會按個別情況和相關的城規會規劃指引考慮每宗申請。

6.10 自然保育區：總面積 2.22 公頃

此地帶的規劃意向，是保育緩衝河曲的生態環境。河曲是由於梧桐河的河道改善工程而形成，保留河曲可以保育不普遍的魚類品種高體鯉鰻(Rose Bitterling)，亦可為因興建粉嶺繞道西面路段而受影響的文錦渡路鷺鳥林中的鷺鳥，提供另一個適合作築巢的地方。根據一般推定，此地帶不宜進行保育以外的發展。

7. 交通、行人及單車徑網絡 (附錄 II-A 及附錄 II-B 的圖解 5 至圖解 7)

古洞北新發展區大部分新增人口會集中在擬建的古洞鐵路站及公共交通交匯處附近，而粉嶺北新發展區大部分新增人口會集中在公共交通交匯處附近，連接港鐵東鐵線。古洞北及粉嶺北新發展區內會設有完善的行人道與單車徑網絡，以鼓勵居民步行及踏單車，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。

8. 落實發展

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、機構或社區設施，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。部份房屋及配套設施的土地平整及基礎設施工程的詳細設計及工地勘測工作，將列入前期及第一期工程計劃內，並定於二零一四年展開，而主要的建造工程將在二零一八年開始。相關資料請參閱於今次會議提交的北區區議會文件第 75/2013 號。我們的目標，是讓首批居民在二零二三年遷入新發展區。其他主要工程會在前期工程動工後陸續展開。我們預計古洞北新發展區的整體發展將在二零三一年完成。

9. 古洞北分區計劃大綱草圖和粉嶺北分區計劃大綱草圖的《註釋》和《說明書》

兩份分區大綱草圖各附有一份《註釋》和《說明書》，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規劃許可的各類用途或發展。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。《註釋》主要是根據城規會通過的《法定圖則註釋總表》的最新版本而擬備的。《說明書》旨在闡述城規會擬備古洞北分區計劃大綱草圖和粉嶺北分區計劃大綱草圖時就個別土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的。

10. 徵詢意見

10.1 城規會於二零一三年十二月六日的會議上已同意《古洞北分區計劃大綱草圖編號 S/KTN/C》(將重新編號為 S/KTN/1)和《粉嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/FLN/C》(將重新編號為 S/FLN/1)的土地用途的建議，並將於短期內根據條例第 5 條，展示《古洞北分區計劃大綱草圖編號 S/KTN/1》和《粉嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/FLN/1》，以供公眾查閱，為期兩個月。

10.2 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在公眾展示期內向城規會秘書提交申述。

10.3 規劃署亦會於公眾展示期內向粉嶺區鄉事委員會及上水區鄉事委員會介紹圖則的修訂及諮詢他們的意見。

10.4 請各議員就分區計劃大綱草圖發表意見。

11. 附件

附錄 I-A 《古洞北分區計劃大綱草圖編號 S/KTN/C》

附錄 I-B

圖解 1 古洞北分區計劃大綱圖編號 S/KTN/1

圖解 2 古洞北分區計劃大綱圖的規劃範圍

圖解 3 古洞北分區計劃大綱圖規劃區

圖解 4 古洞北新發展區城市設計及景觀大綱

圖解 5 古洞北新發展區行人連繫

圖解 6 古洞北新發展區單車徑網絡

圖解 7 古洞北新發展區交通網絡

附錄 II-A 《粉嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/FLN/C》

附錄 II-B

圖解 1 粉嶺北分區計劃大綱圖編號 S/FLN/1

圖解 2 粉嶺北分區計劃大綱圖的規劃範圍

圖解 3 粉嶺北分區計劃大綱圖規劃區

圖解 4 粉嶺北新發展區城市設計及景觀大綱

圖解 5 粉嶺北新發展區行人連繫

圖解 6 粉嶺北新發展區單車徑網絡

圖解 7 粉嶺北新發展區交通網絡

規劃署

二零一三年十二月

圖例
NOTATION

ZONES

- COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA
RESIDENTIAL (GROUP A)
RESIDENTIAL (GROUP B)
RESIDENTIAL (GROUP C)
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY
OPEN SPACE
OTHER SPECIFIED USES (AMENITY AREA)
OTHER SPECIFIED USES
AGRICULTURE
GREEN BELT

- 地帶
綜合發展區
住宅(甲類)
住宅(乙類)
住宅(丙類)
鄉村式發展
政府、機構或社區
休憩用地
其他指定用途(美化市容地帶)
其他指定用途
農業
綠化地帶

COMMUNICATIONS

- RAILWAY AND STATION
RAILWAY AND STATION (UNDERGROUND)
MAJOR ROAD AND JUNCTION
ELEVATED ROAD

- 交通
鐵路及車站
鐵路及車站(地下)
主要道路及路口
高架道路

MISCELLANEOUS

- BOUNDARY OF PLANNING SCHEME
PLANNING AREA NUMBER
BUILDING HEIGHT CONTROL
ZONE BOUNDARY
MAXIMUM BUILDING HEIGHT
(IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)
MAXIMUM BUILDING HEIGHT
(IN NUMBER OF STOREYS)
PETROL FILLING STATION
TERRACED PODIUM
NON-BUILDING AREA

- 其他
規劃區界線
規劃區編號
建築物高度控制界線
(在基本平面以上之高度)
建築物高度
(樓層數目)
加油站
樓宇平台
非建築用地

土地用途及面積一覽表
SCHEDULE OF USES AND AREAS

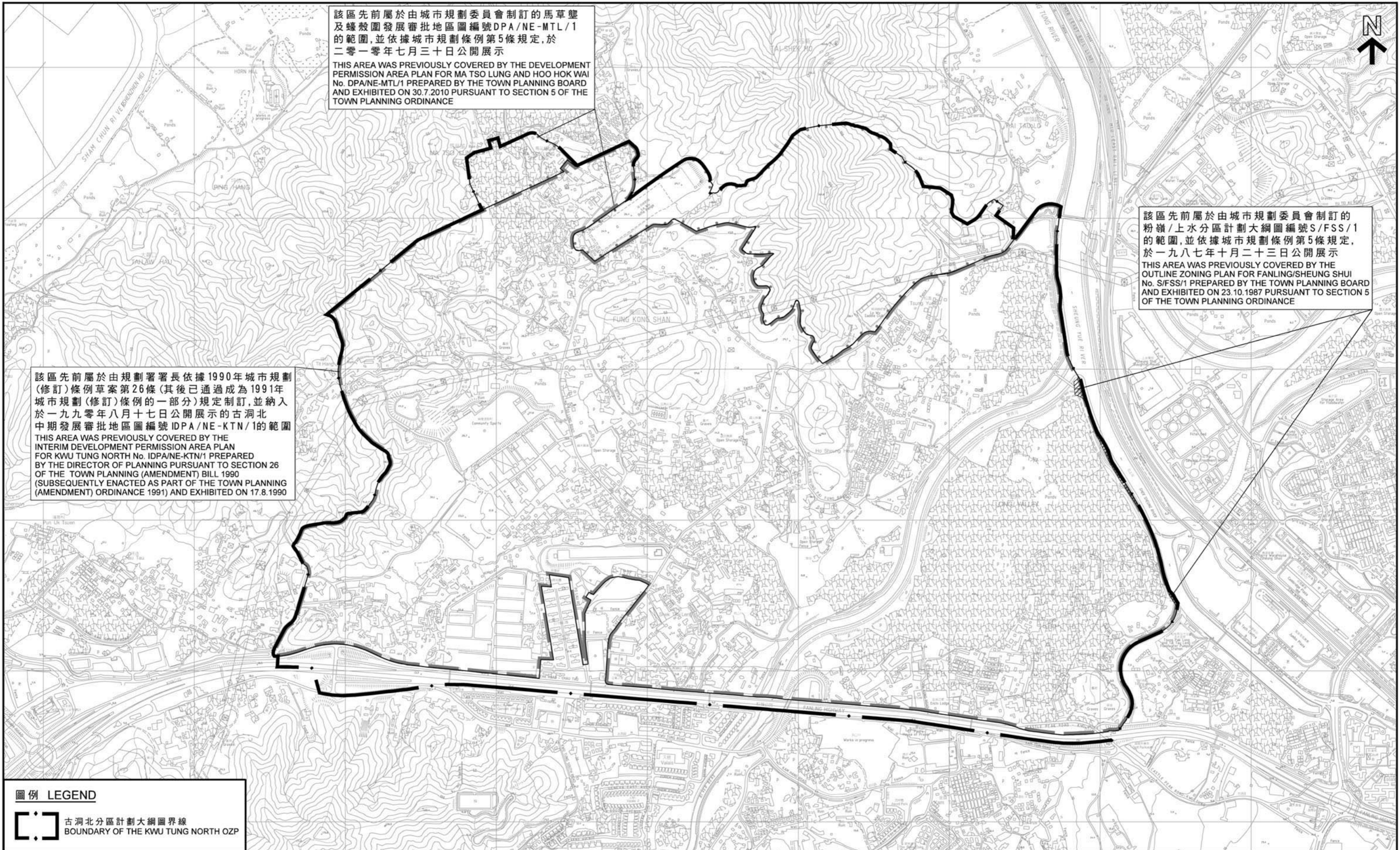
USES	APPROXIMATE AREA & %		用途
	公頃 HECTARES	% 佔分率	
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	1.81	0.36	綜合發展區
RESIDENTIAL (GROUP A)	28.31	6.37	住宅(甲類)
RESIDENTIAL (GROUP B)	19.91	4.45	住宅(乙類)
RESIDENTIAL (GROUP C)	9.34	0.96	住宅(丙類)
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	17.86	3.96	鄉村式發展
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	48.86	10.43	政府、機構或社區
OPEN SPACE	33.31	7.45	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES (AMENITY AREA)	8.86	1.93	其他指定用途(美化市容地帶)
OTHER SPECIFIED USES	88.50	19.31	其他指定用途
AGRICULTURE	45.86	10.25	農業
GREEN BELT	125.34	28.02	綠化地帶
RIVER CHANNEL	7.45	1.67	河道
MAJOR ROAD ETC.	45.28	10.13	主要道路等
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	447.29	100.00	規劃範圍總面積

香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的古洞北分區計劃大綱圖
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD
KWU TUNG NORTH - OUTLINE ZONING PLAN

規劃署運用城市規劃委員會指示編製
PREPARED BY THE PLANNING DEPARTMENT UNDER
THE DIRECTION OF THE TOWN PLANNING BOARD

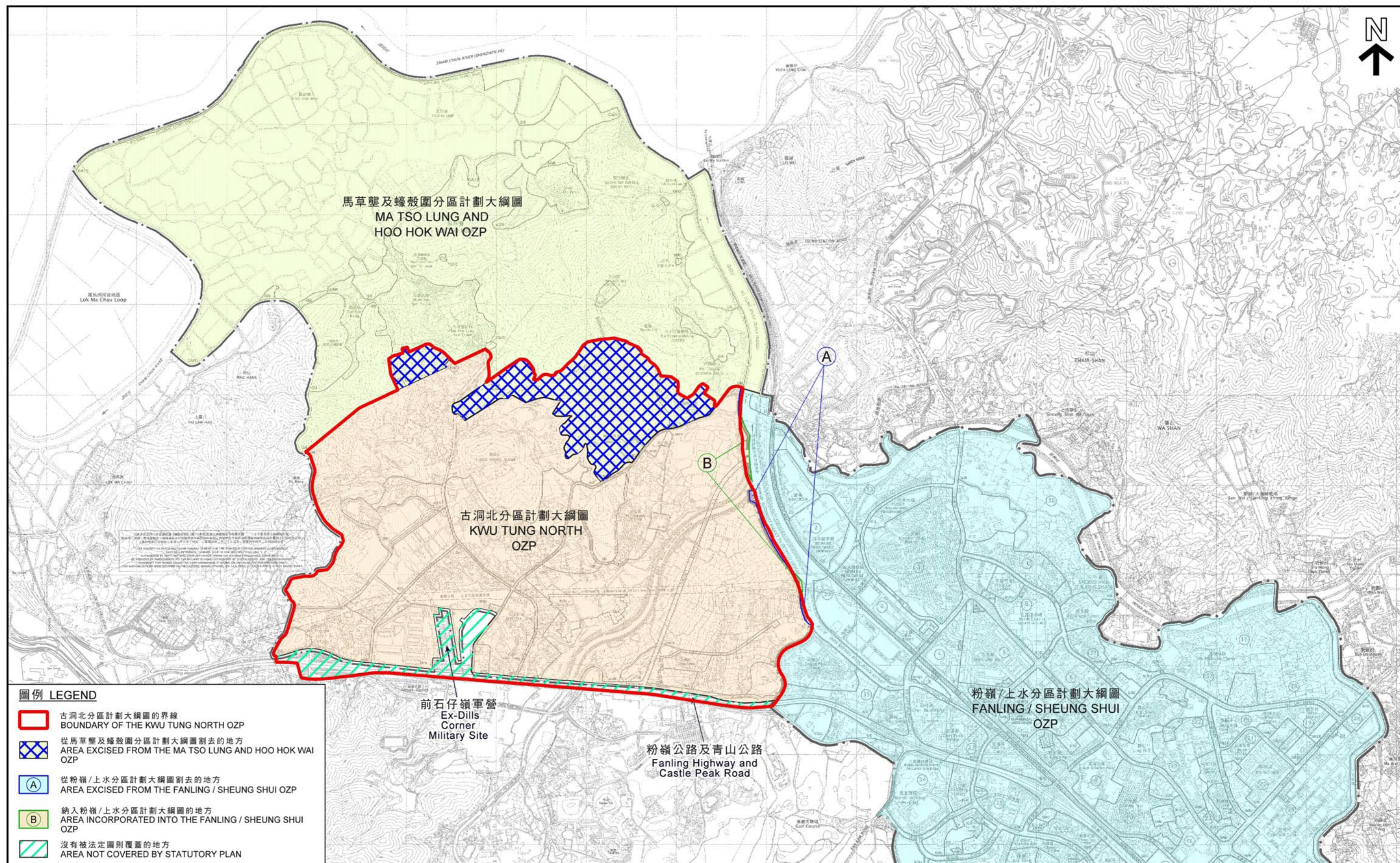
圖則編號
PLAN No. S/KTN/C

SCALE 1:5,000 比例尺



圖例 LEGEND

 古洞北分區計劃大綱圖界線
BOUNDARY OF THE KWU TUNG NORTH OZP



本摘要圖於2013年9月16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 16.9.2013 BASED ON
OUTLINE ZONING PLANS No. S/NE-KTN/8 APPROVED
ON 31.10.2006, S/FSS/18 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的規劃範圍
PLANNING SCHEME AREA OF
THE KWU TUNG NORTH OUTLINE ZONING PLAN

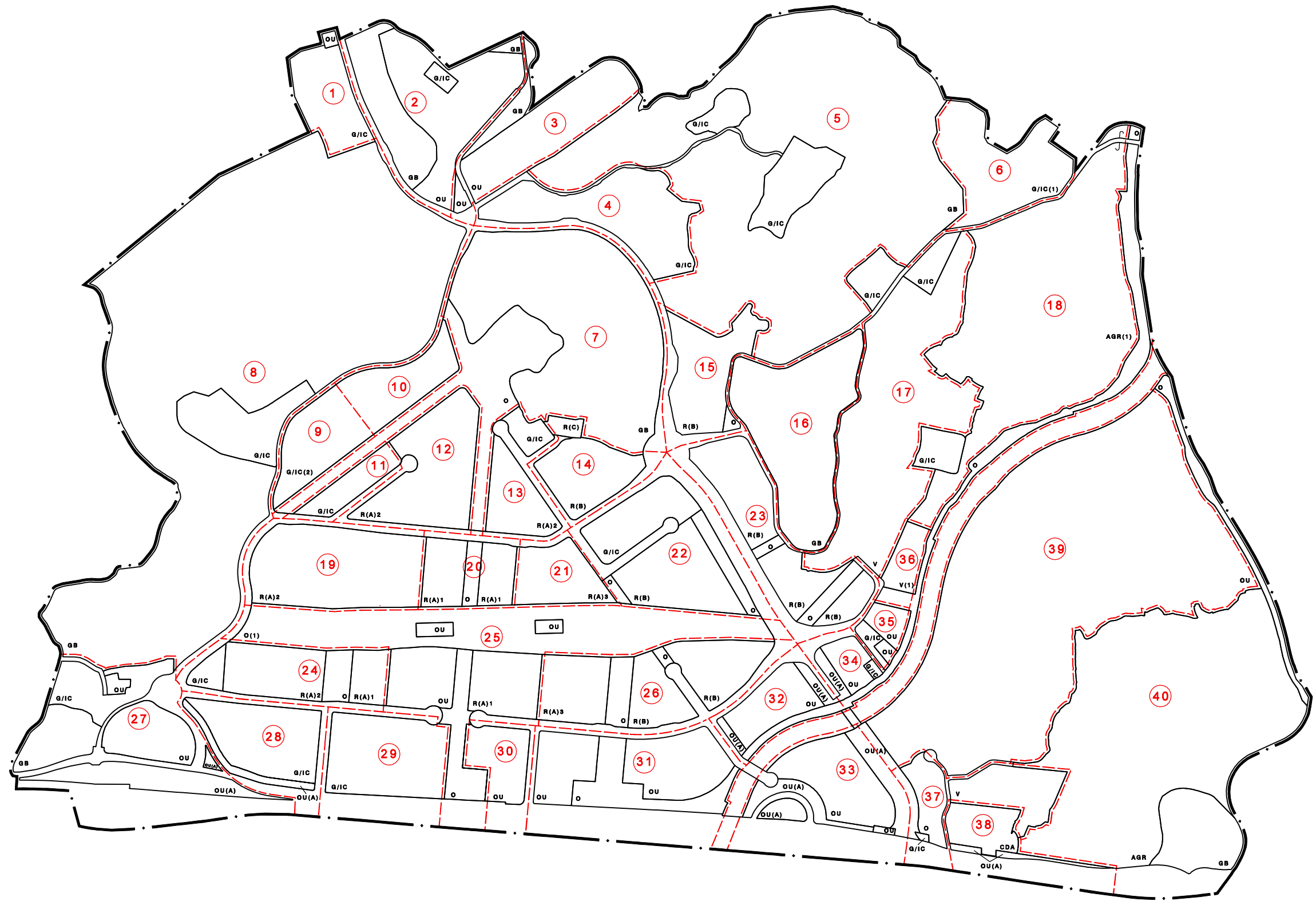
米 200 0 400 800 1 200 1 600 2 000 米
SCALE 1: 20 000 比例尺

規劃署
PLANNING DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/NE/13/209

圖解 FIGURE
2



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 100 0 100 200 300 400 500 600 700 800 900 1 000 米
METRES

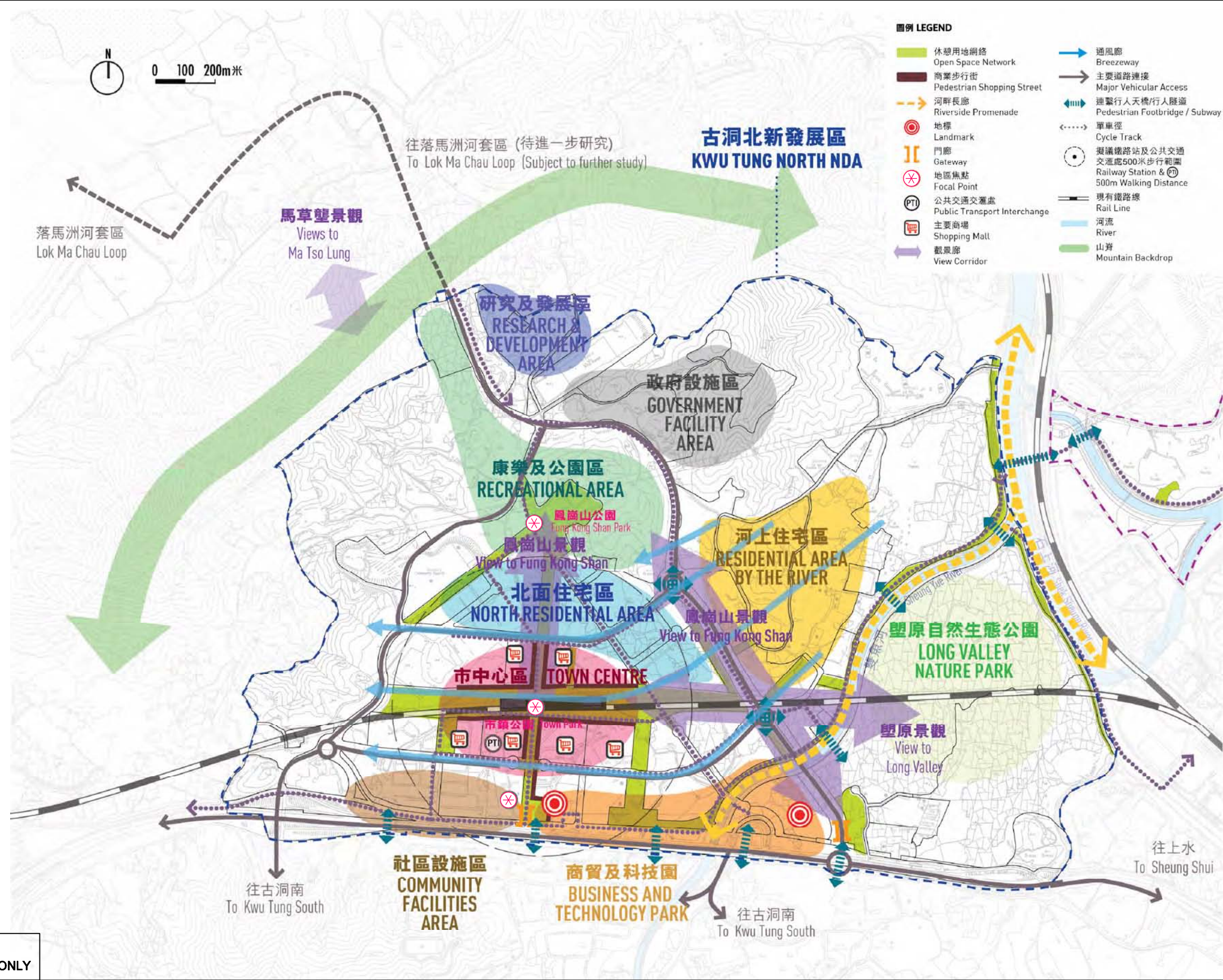
本摘要圖於2013年11月27日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 27.11.2013

規劃署
PLANNING DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/NE/13/209

圖解 FIGURE
3



只作顯示用途
FOR INDICATIVE PURPOSE ONLY

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

本摘要圖於2013年12月9日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 9.12.2013

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

規劃署
PLANNING DEPARTMENT

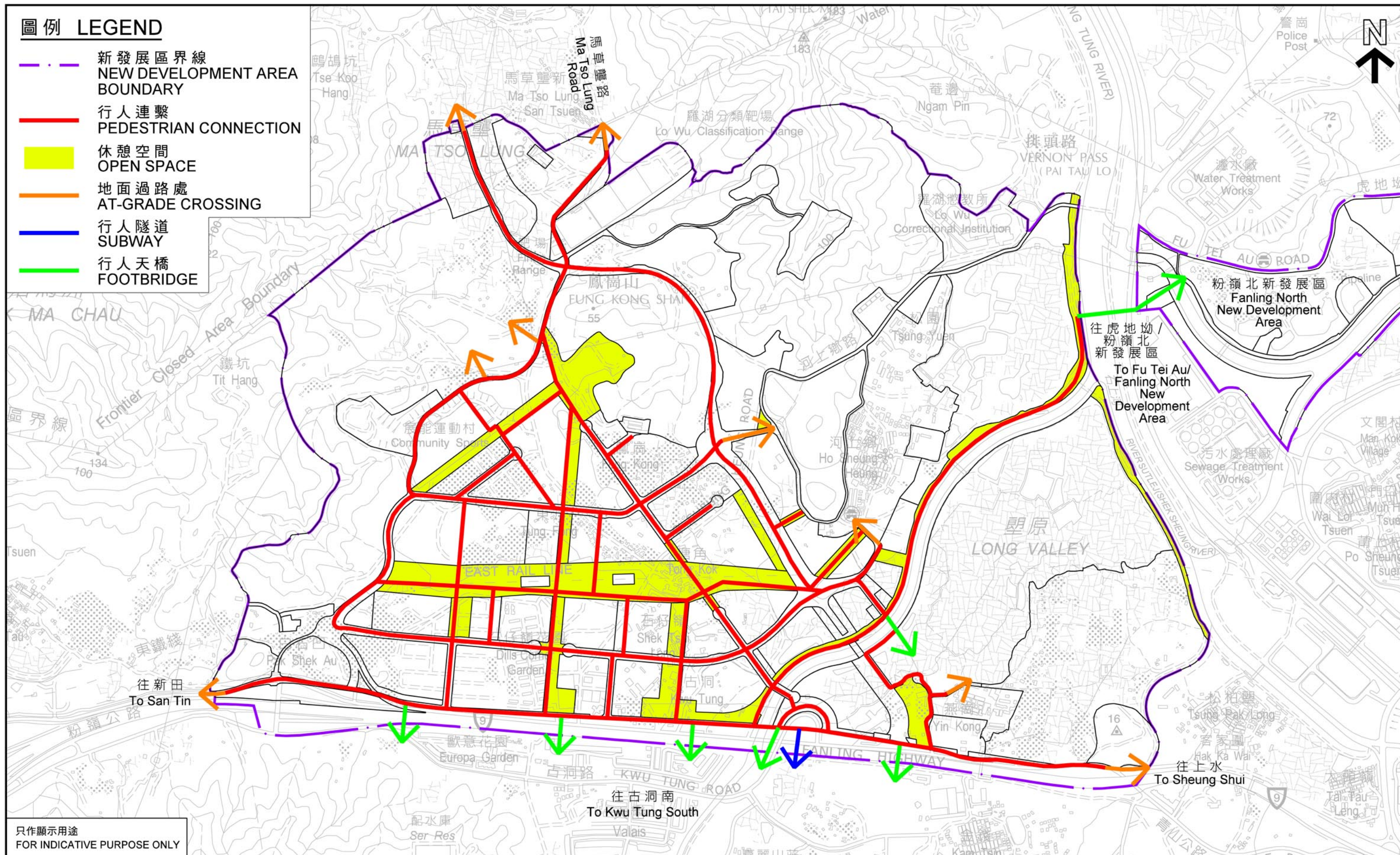


參考編號
REFERENCE No.
M/NE/13/209

圖解 FIGURE
4

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
- 地面過路處
AT-GRADE CROSSING
- 行人隧道
SUBWAY
- 行人天橋
FOOTBRIDGE



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

本摘要圖於2013年11月27日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 27.11.2013

規劃署
PLANNING DEPARTMENT

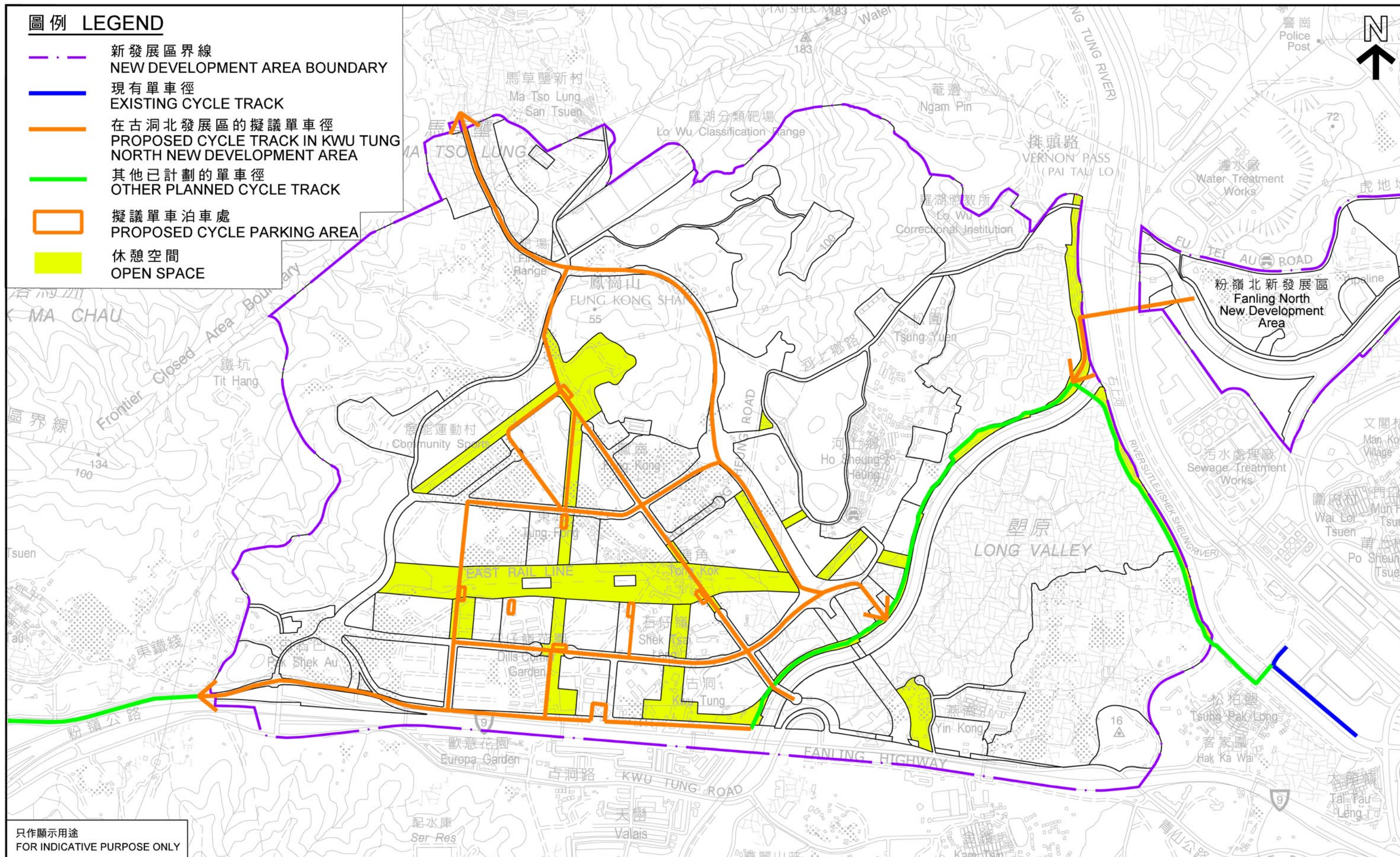
參考編號
REFERENCE No.
M/NE/13/209

圖解 FIGURE
5



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 KWU TUNG
NORTH NEW DEVELOPMENT AREA
- 其他已計劃的單車徑
OTHER PLANNED CYCLE TRACK
- 擬議單車泊車處
PROPOSED CYCLE PARKING AREA
- 休憩空間
OPEN SPACE



只作顯示用途
FOR INDICATIVE PURPOSE ONLY

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

單車徑網絡 CYCLE TRACK NETWORK

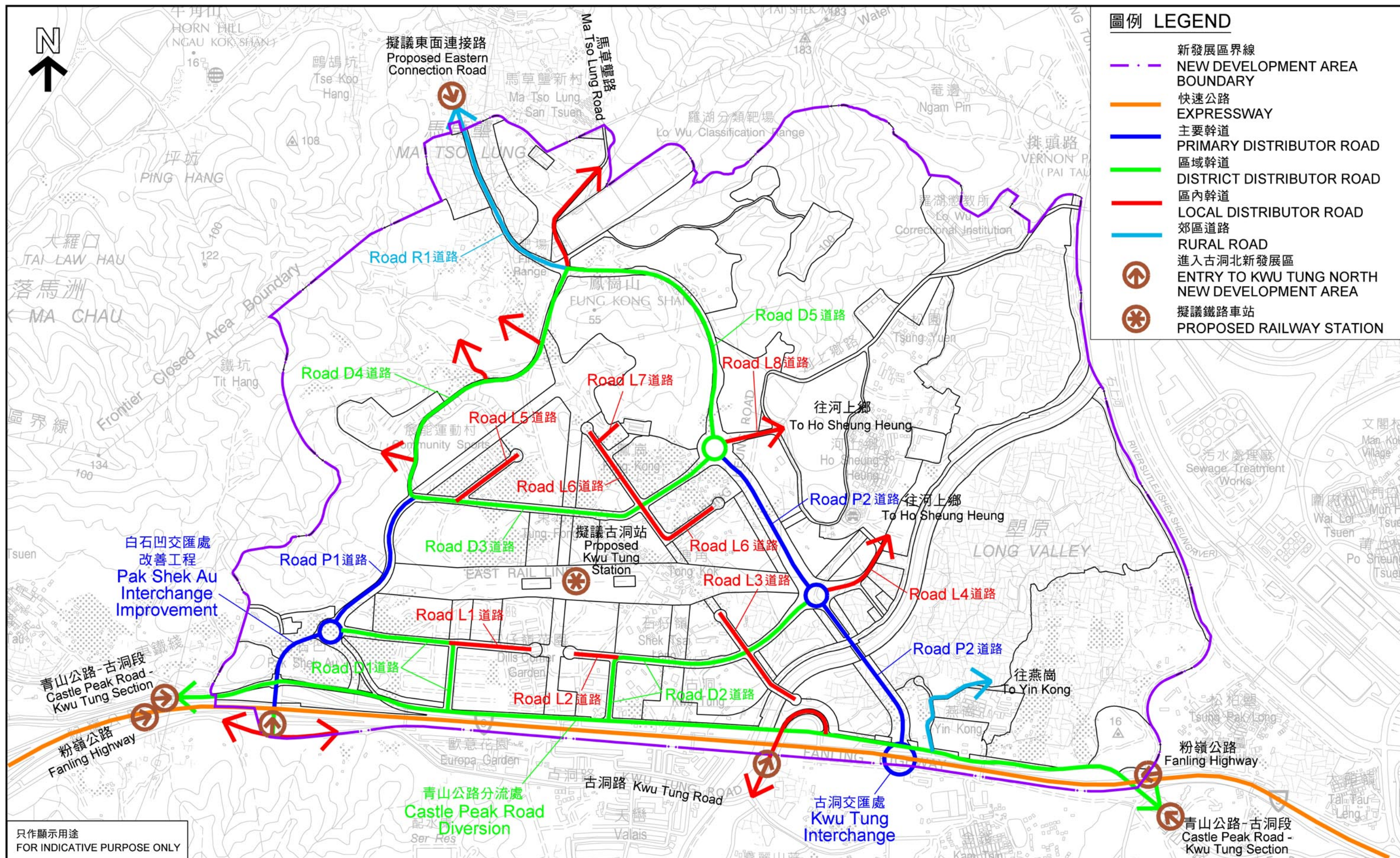
本摘要圖於2013年12月4日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 4.12.2013

規劃署
PLANNING DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/NE/13/209

圖解 FIGURE
6



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

交通網絡
TRANSPORT NETWORK

規劃署
PLANNING DEPARTMENT

參考編號
REFERENCE No.
M/NE/13/209

圖解 FIGURE
7

本摘要圖於2013年11月27日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 27.11.2013

圖例
NOTATION

ZONES		地帶
RESIDENTIAL (GROUP A)	RAA	住宅 (甲類)
RESIDENTIAL (GROUP B)	RAB	住宅 (乙類)
RESIDENTIAL (GROUP C)	RAC	住宅 (丙類)
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	V	鄉村式發展
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	GIC	政府、機構或社區
OPEN SPACE	O	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES (AMENITY AREA)	OAUA	其他指定用途 (美化休憩綠帶)
OTHER SPECIFIED USES	OU	其他指定用途
AGRICULTURE	AGR	農業
GREEN BELT	GB	綠化地帶
CONSERVATION AREA	CA	自然保育區
COMMUNICATIONS		交通
MAJOR ROAD AND JUNCTION		主要道路及路口
ELEVATED ROAD		高架道路
MISCELLANEOUS		其他
BOUNDARY OF PLANNING SCHEME		規劃範圍界線
PLANNING AREA NUMBER		規劃區編號
BUILDING HEIGHT CONTROL, ZONE BOUNDARY		建築物高度管制區界線
MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)		最高樓層樓頂高度 (在主要平均海平面上空呎呎)
MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN NUMBER OF STOREYS)		最高樓層樓頂高度 (樓層數目)
TERRACED PODIUM		梯級式平台
NON-BUILDING AREA		非建築用地

土地用途及面積一覽表
SCHEDULE OF USES AND AREAS

USES	大約面積及百分比 APPROXIMATE AREA & %		用途
	公頃 HECTARES	% 佔面積	
RESIDENTIAL (GROUP A)	14.87	9.00	住宅 (甲類)
RESIDENTIAL (GROUP B)	12.08	7.31	住宅 (乙類)
RESIDENTIAL (GROUP C)	3.34	6.75	住宅 (丙類)
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	0.34	0.16	鄉村式發展
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	20.37	10.33	政府、機構或社區
OPEN SPACE	24.80	10.07	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES (AMENITY AREA)	4.96	3.00	其他指定用途 (美化休憩綠帶)
OTHER SPECIFIED USES	11.66	7.06	其他指定用途
AGRICULTURE	12.80	7.87	農業
GREEN BELT	3.44	1.48	綠化地帶
CONSERVATION AREA	3.22	1.34	自然保育區
RIVER CHANNEL	28.33	17.75	河道
MAJOR ROAD ETC.	28.41	17.78	主要道路等
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	165.21	100.00	規劃範圍總面積

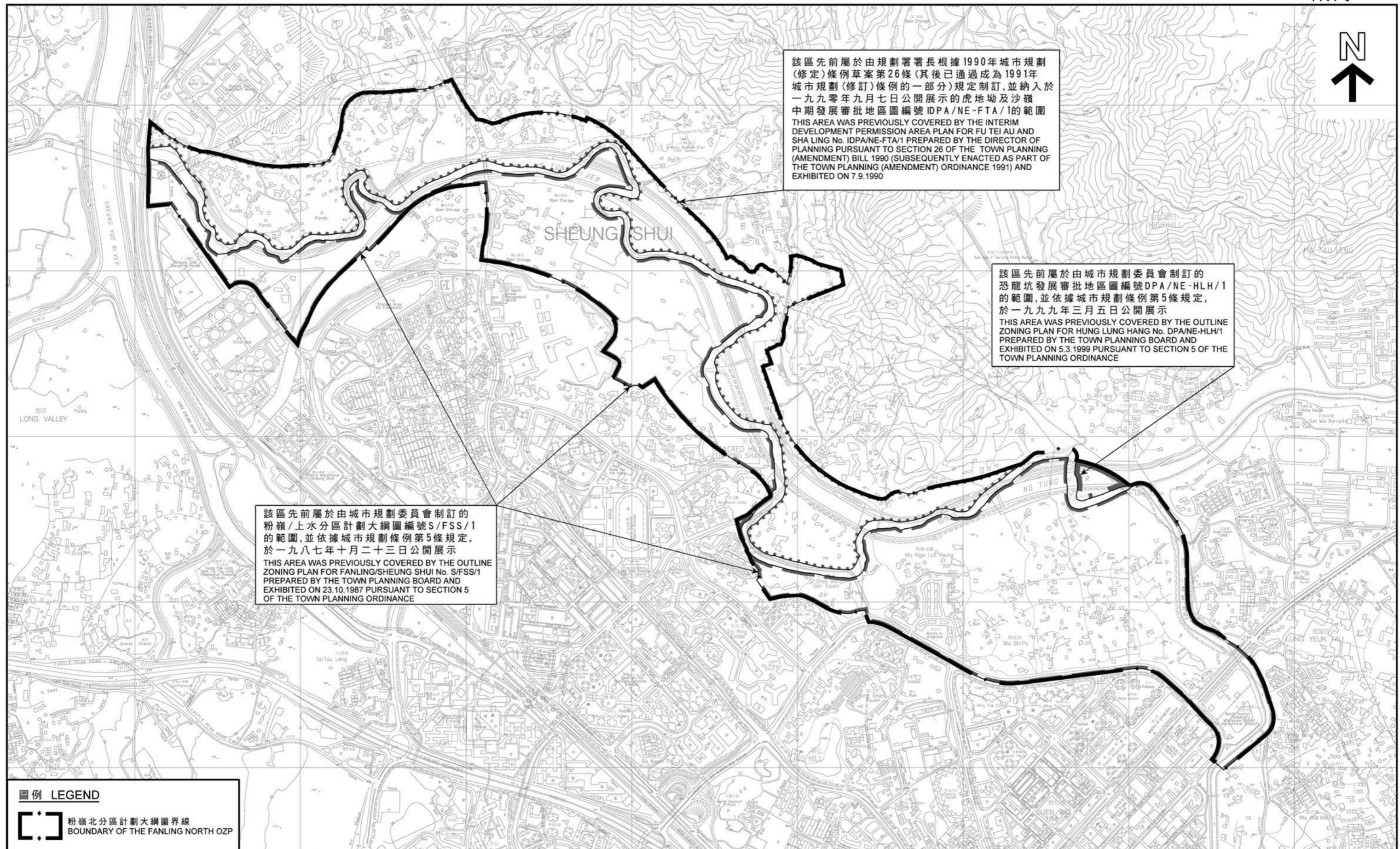
夾附的《註釋》屬這份圖則的一部分
THE ATTACHED NOTES ALSO FORM PART OF THIS PLAN

香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的粉嶺北分區計劃大綱圖
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD
FANLING NORTH - OUTLINE ZONING PLAN

SCALE 1:5000 比例尺

規劃署遵照城市規劃委員會指示編製
PREPARED BY THE PLANNING DEPARTMENT UNDER
THE DIRECTION OF THE TOWN PLANNING BOARD

圖則編號
PLAN No. S/FLN/C



本摘要圖於2013年11月29日擬備,所根據的資料為圖則組別HP5C編號2-NE-D,2-SE-B,3-NW-C,3-NW-D,3-SW-A及3-SW-B
EXTRACT PLAN PREPARED ON 29.11.2013
BASED ON SERIES HP5C PLANS No. 2-NE-D, 2-SE-B, 3-NW-C, 3-NW-D, 3-SW-A & 3-SW-B

粉嶺北分區計劃大綱圖編號S/FLN/1
FANLING NORTH OUTLINE ZONING PLAN No. S/FLN/1

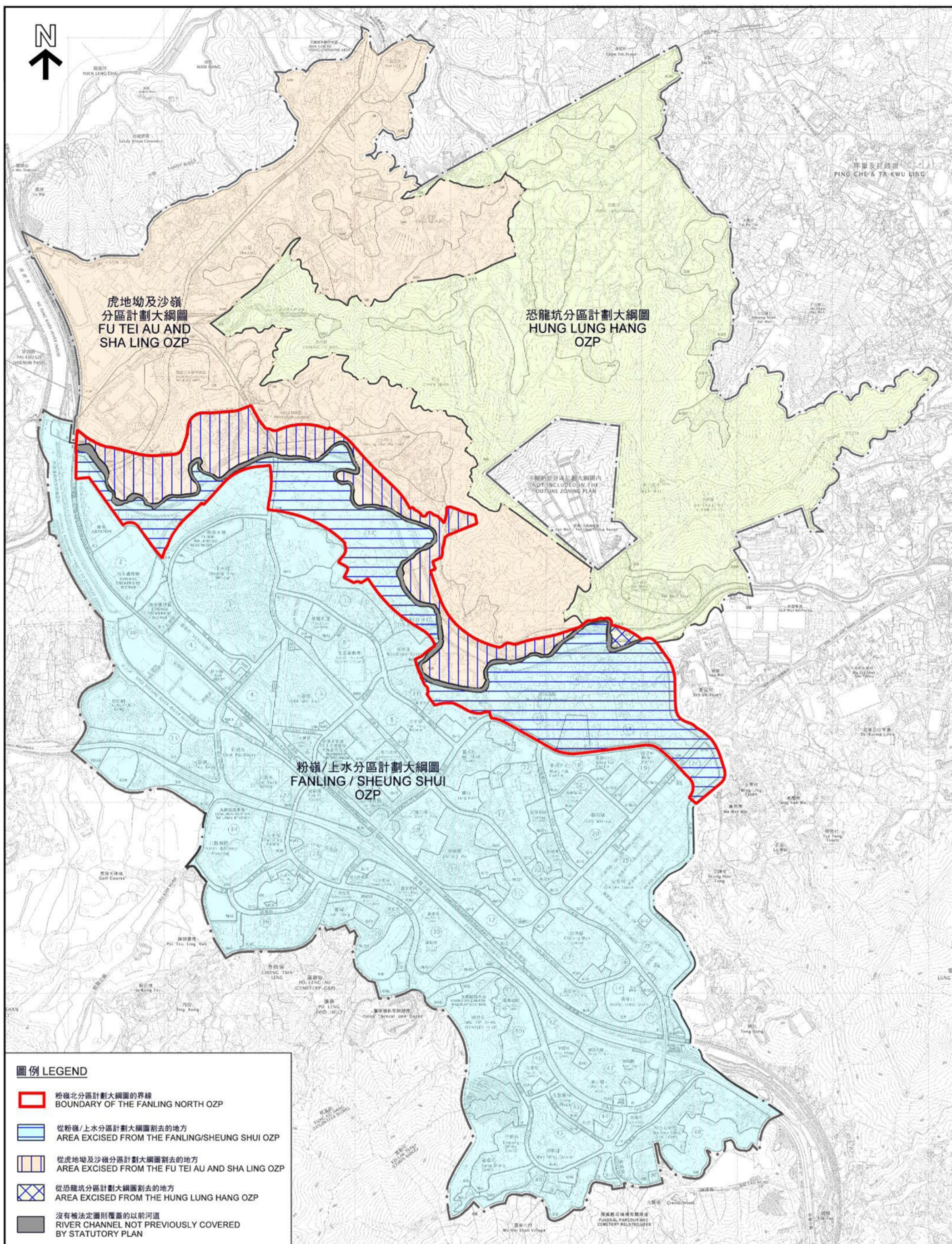
0 200 400 600 800 METRES

規劃署
PLANNING DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/NE/13/208

圖解 FIGURE
1



本摘要圖於2013年11月29日製備，
所根據的資料為於2010年10月5日核准的
分區計劃大綱圖編號S/NE-FTA/12，
於2013年9月10日核准的
分區計劃大綱圖編號S/FSS/18及
於2006年10月17日核准的
分區計劃大綱圖編號S/NE-HLH/7
EXTRACT PLAN PREPARED ON 29.11.2013
BASED ON OUTLINE ZONING PLANS No.
S/NE-FTA/12 APPROVED ON 5.10.2010,
S/FSS/18 APPROVED ON 10.9.2013 AND
S/NE-HLH/7 APPROVED ON 17.10.2006

粉嶺北分區計劃大綱圖的規劃範圍
PLANNING SCHEME AREA OF
THE FANLING NORTH OUTLINE ZONING PLAN

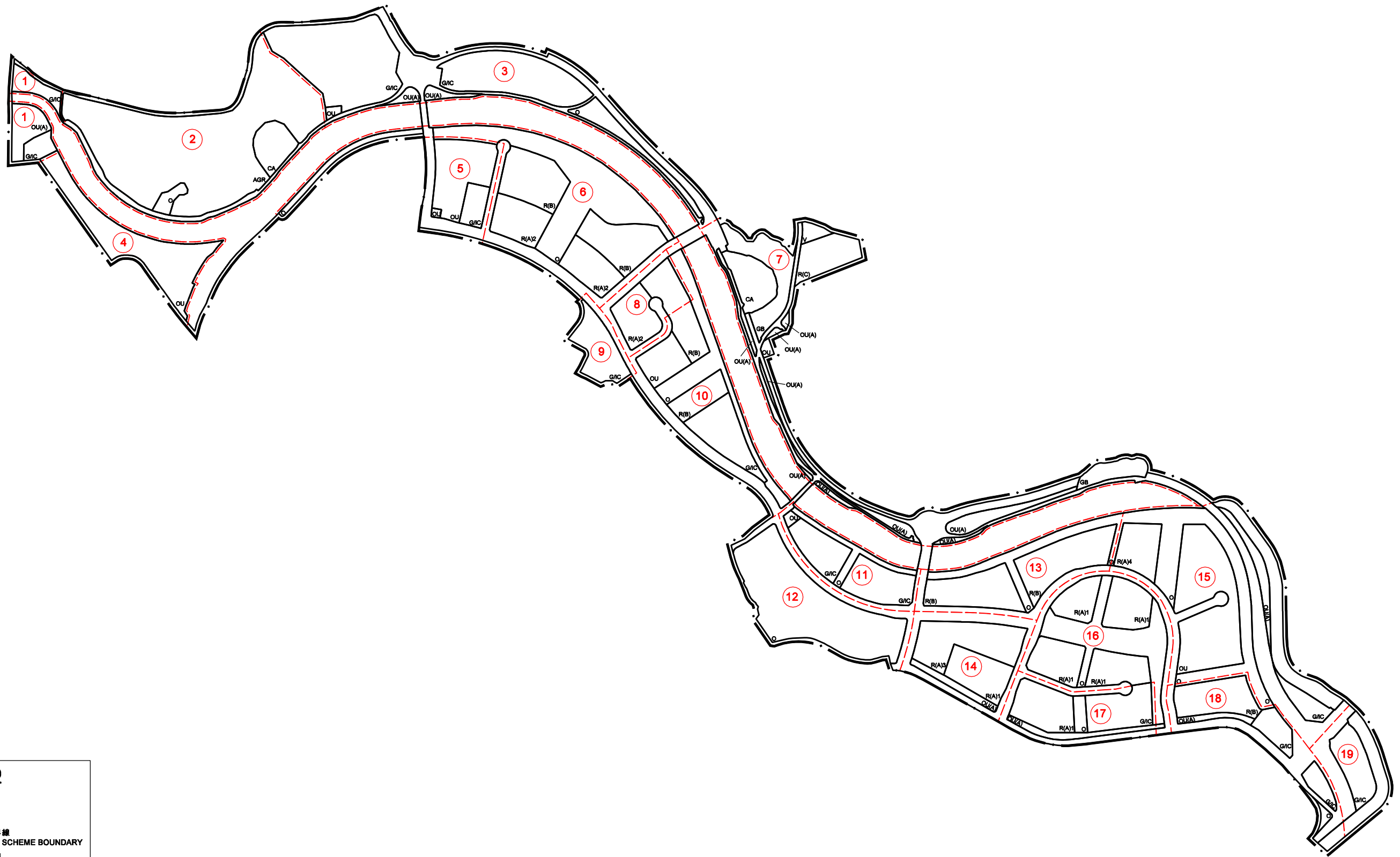
SCALE 1 : 18 000
METRES 180 0 180 360 540 720 900 METRES

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/NE/13/208

圖解 FIGURE
2



- 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

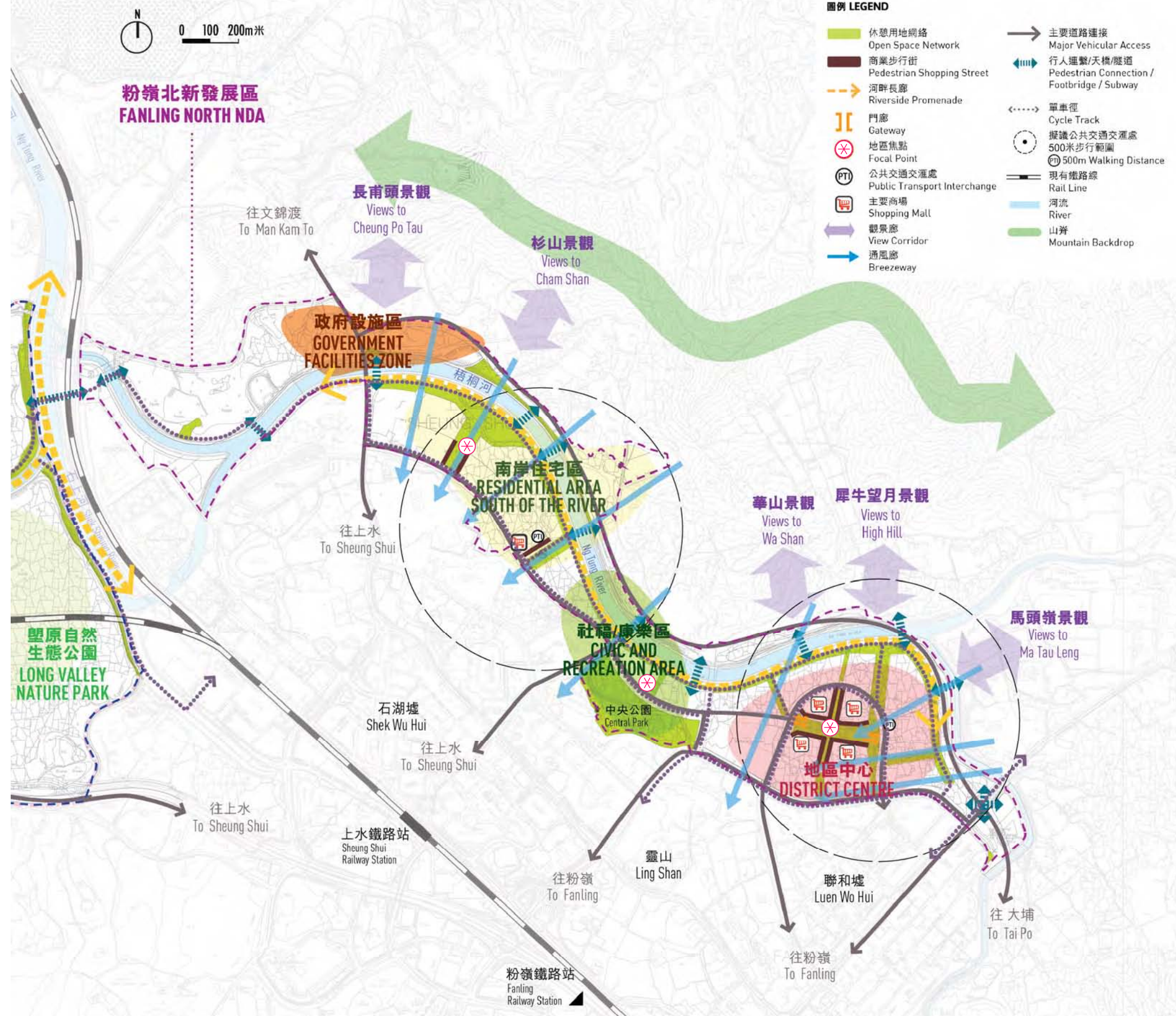
規劃區
PLANNING AREAS

SCALE 1 : 10 000 比例尺

米 METRES 100 0 100 200 300 400 500 600 700 800 900 1 000 METRES



圖解 FIGURE
3



只作顯示用途
FOR INDICATIVE PURPOSE ONLY

粉嶺北新發展區 FANLING NORTH NEW DEVELOPMENT AREA

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

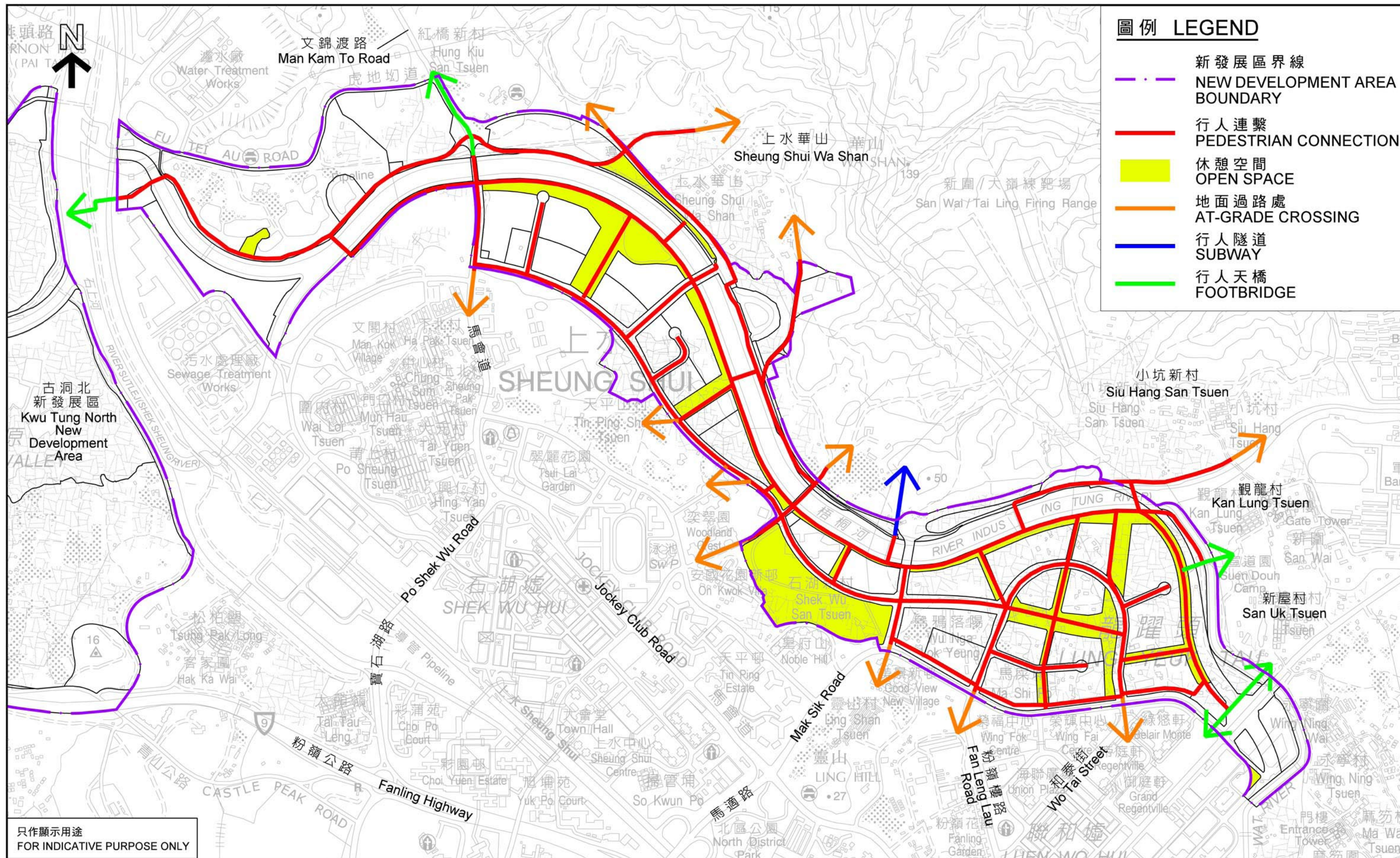
本摘要圖於2013年12月9日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 9.12.2013

規劃署
PLANNING DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/NE/13/208

圖解 FIGURE
4



粉嶺北新發展區 FANLING NORTH NEW DEVELOPMENT AREA

行人連繫
PEDESTRIAN CONNECTIONS

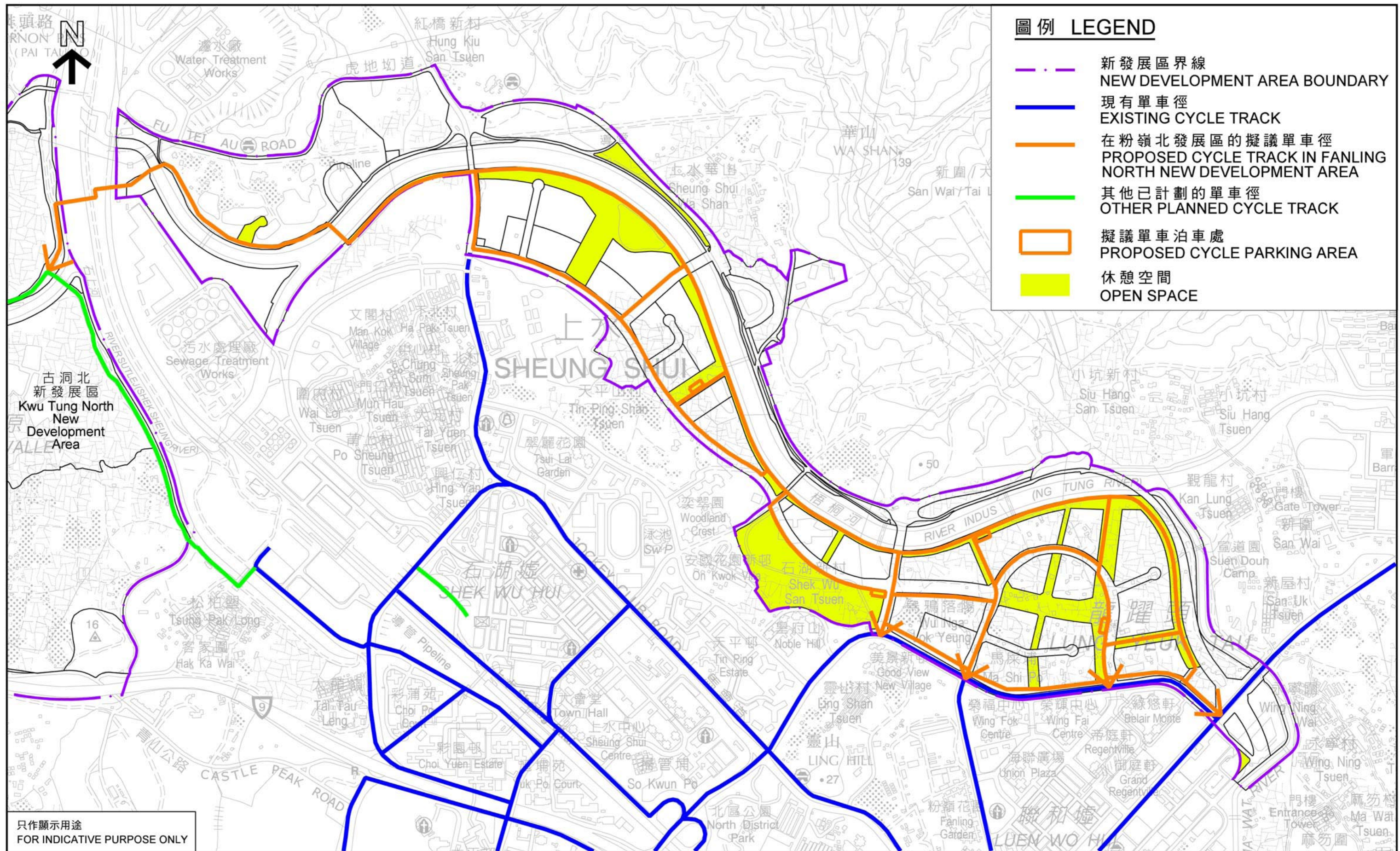
規劃署
PLANNING DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/NE/13/208

圖解 FIGURE
5

本摘要圖於2013年11月28日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 28.11.2013



粉嶺北新發展區 FANLING NORTH NEW DEVELOPMENT AREA

單車徑網絡
CYCLE TRACK NETWORK

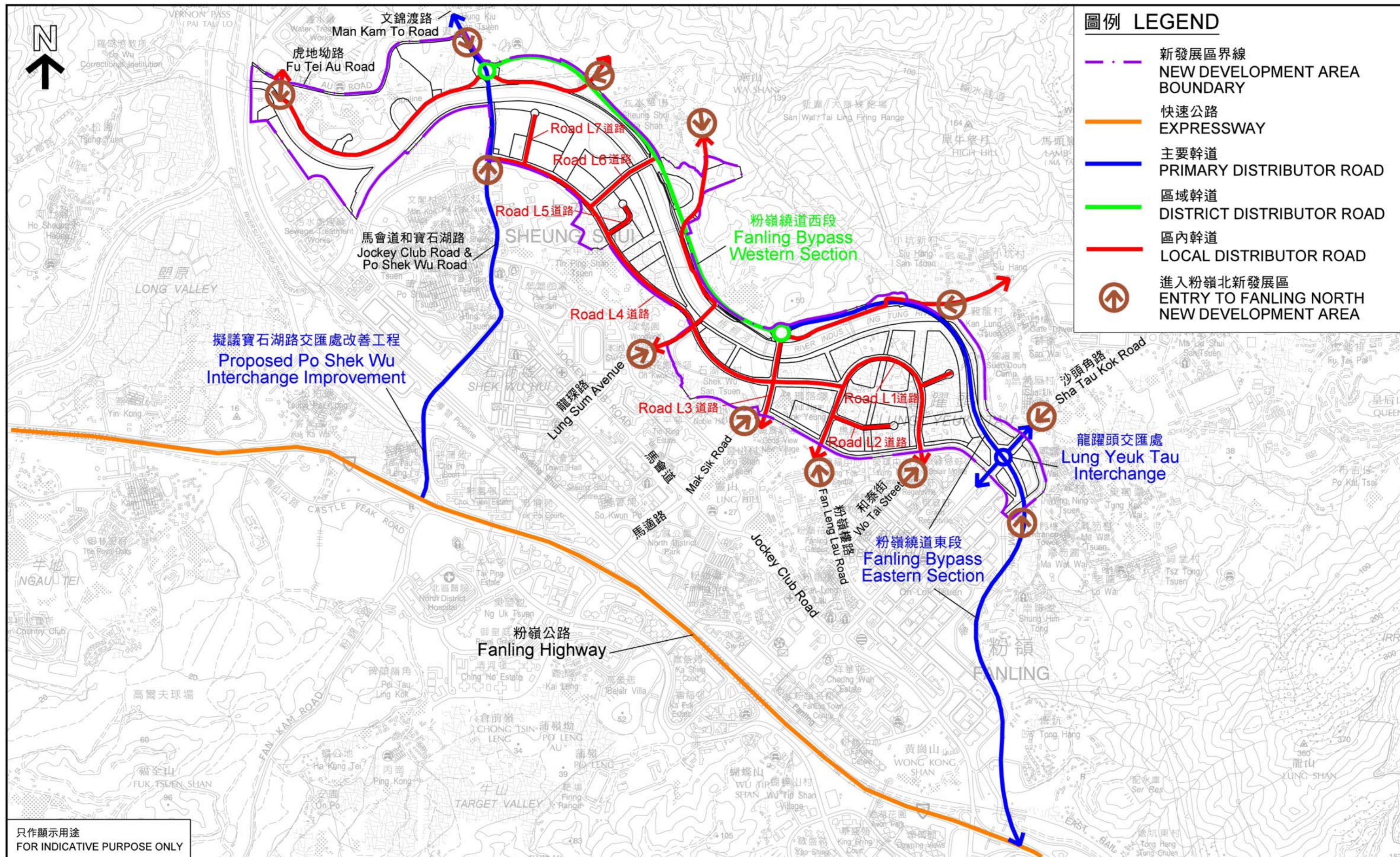
規劃署
PLANNING DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/NE/13/208

圖解 FIGURE
6

本摘要圖於2013年11月27日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 27.11.2013



粉嶺北新發展區 FANLING NORTH NEW DEVELOPMENT AREA

交通網絡
TRANSPORT NETWORK

規劃署
PLANNING DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/NE/13/208

圖解 FIGURE
7

本摘要圖於2013年12月2日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 2.12.2013