

粉岭北分区计划大纲草图编号 S/FLN/5

修订项目

注释

土地用途表

说明书

城市规划委员会根据《城市规划条例》(第131章)
对粉岭北分区计划大纲核准图编号 S/FLN/4
所作修订项目附表

I. 就图则所显示的事项作出的修订项目

- A 项 — 把位于第 10 区的一幅用地由「政府、机构或社区」地带改划为「住宅(乙类)1」地带,并订明建筑物高度限制。
- B1 项 — 把位于第 10 区的一幅用地由「住宅(乙类)」地带改划为「住宅(乙类)1」地带,并订明建筑物高度限制。
- B2 项 — 把位于第 10 区的一幅用地由「住宅(乙类)」地带改划为「住宅(乙类)1」地带,并订明建筑物高度限制。
- C 项 — 把位于第 7 区的一幅用地由「乡村式发展」地带改划为「住宅(丙类)」地带,并订明建筑物高度限制。
- D 项 — 修订位于第 7 区的一幅划为「住宅(丙类)」地带用地的建筑物高度限制。
- E 项 — 把位于第 3 区的一幅用地由「其他指定用途」注明「物流设施」地带及「农业」地带改划为「其他指定用途」注明「产业」地带,并订明建筑物高度限制。
- F 项 — 把位于第 3 区的一幅用地由「其他指定用途」注明「物流设施」地带改划为「农业」地带。

该图亦显示二零二三年十一月二十八日行政长官会同行政会议根据《道路(工程、使用及补偿)条例》(第370章)批准位于粉岭绕道(西段)道路工程方案,以供参考。这批准的道路工程方案须当作根据《城市规划条例》第13A条获批准。

II. 就图则《注释》作出的修订项目

- (a) 对《注释》的说明页第(7)(b)段作出修订，即在图则涵盖范围内的土地上，但(a)在个别地带《注释》第二栏所载的用途或发展或(b)《注释》的说明页第(8)段有关「自然保育区」地带的条文另有规定者则除外的经常准许的用途或发展，加入小型无人机起降设施的提供、保养或修葺工程。
- (b) 删除「乡村式发展」地带及「其他指定用途」注明「物流设施」地带的《注释》。
- (c) 修订「住宅（甲类）」地带有关在建筑物的最低两层或不高于五层的特别设计独立非住用建筑物的经常准许的用途的《注释》。
- (d) 修订「住宅（乙类）」地带《注释》的「备注」，以纳入新增的「住宅（乙类）1」支区的发展限制。
- (e) 修订「住宅（丙类）」地带《注释》的「备注」，以纳入相关的发展限制。
- (f) 在「休憩用地」地带《注释》的第一栏用途内加入「公共事业设施装置（只限蓄洪设施）」，并相应将第二栏用途内的「公共事业设施装置」修订为「公共事业设施装置（未另有列明者）」。
- (g) 修订「其他指定用途」注明「商业／住宅发展暨公共交通交汇处」地带有关在建筑物的最低两层或不高于五层的特别设计独立非住用建筑物的经常准许的用途的《注释》。
- (h) 加入新的「其他指定用途」注明「产业」地带的《注释》及其有关的发展限制条款。
- (i) 在「其他指定用途」注明「巴士厂」地带《注释》的第一栏用途内加入「办公室」及「商店及服务行业」。
- (j) 在「其他指定用途」注明「巴士厂」地带《注释》的「备注」加入有关放宽非建筑用地限制的条款。

- (k) 修订「农业」地带《注释》的「备注」内有关填塘／填土的条款。
- (l) 修订「自然保育区」地带《注释》的「备注」内有关填塘／填土或挖土工程的条款，以符合《法定图则注释总表》。
- (m) 对「住宅（甲类）」、「住宅（乙类）」及「其他指定用途」注明「商业／住宅发展暨公共交通交汇处」地带《注释》的「备注」内有关发展限制条款作出编辑修订。
- (n) 修订「政府、机构或社区」地带《注释》的「研究所、设计及发展中心」修订为「研究、设计及发展中心」，以符合《法定图则注释总表》。

城市规划委员会

2026年5月22日

粉岭北分区计划大纲草图编号 S/FLN/5

(这是为施行《城市规划条例》的规定而拟备的草图)

注释

(注意：这份《注释》是图则的一部分)

- (1) 这份《注释》说明图则涵盖范围内的土地上经常准许的用途或发展，以及须向城市规划委员会申请许可的用途或发展。城市规划委员会若批给许可，可能附加或不附加条件。须取得这种许可的人士，应以特定表格向城市规划委员会提出申请。有关的特定表格可向城市规划委员会秘书索取，填妥后送交城市规划委员会秘书收。
- (2) 在进行这份《注释》所载的用途或发展(包括经常准许及可获批给许可的用途或发展)时，必须同时遵守一切其他有关的法例、政府土地契约条款的规定，以及任何其他适用的政府规定。
- (3) 在这份图则涵盖的范围内的任何土地或建筑物，如先前亦是在虎地坳及沙岭中期发展审批地区(下称「中期发展审批地区」)及恐龙坑发展审批地区(下称「发展审批地区」)的图则涵盖的范围内(不论是何者)，则—
 - (a) 如该土地或建筑物的用途在紧接涵盖该土地或建筑物的虎地坳及沙岭中期发展审批地区图及／或首份恐龙坑发展审批地区图的公告在宪报首次刊登前已经存在，而该土地或建筑物的用途由展开以来一直持续进行，则即使不符合这份图则的规定，也无须更正。如拟对该用途作出任何实质改变，或拟进行任何其他发展(就该用途而对有关土地或建筑物的发展作出轻微改动及／或修改是经常准许的，不在此限)，则必须是图则所经常准许的，又或必须符合城市规划委员会所批给许可的内容；
 - (b) 在「中期发展审批地区」及／或「发展审批地区」内，凡较早时公布的草图或核准图(包括虎地坳及沙岭中期发展审批地区图及／或首份恐龙坑发展审批地区图(不论是何者))准许并于该图有效期内任何土地或建筑物进行的用途或发展，都是这份图则所经常准许的。或者，与现有建筑物有关并根据《建筑物条例》获得批准的用途或用途更改，而且在获得批准之时，是当时有效的图则所准许的，亦是这份图则所经常准许的。如拟对该用途作出任何实质改变，或拟进行任何其他发展(对有关土地或建筑物已完成的发展作出轻微改动及／或修改是经常准许的，不在此限)，则必须是图则所经常准许的，又或必须符合城市规划委员会所批给许可的内容；

- (c) 除上文(a)或(b)分段适用的情况外，任何在「中期发展审批地区」及／或「发展审批地区」涵盖的范围内的用途或发展，除非是图则所经常准许者，否则在虎地坳及沙岭中期发展审批地区图及／或首份恐龙坑发展审批地区图的公告在宪报首次刊登该日或以后(不论是何者)，若未经城市规划委员会批给许可，一律不得进行或继续进行。
- (4) 在这份图则涵盖的范围内的任何土地或建筑物，如先前不是在「中期发展审批地区」或「发展审批地区」内，则—
- (a) 该土地或建筑物的现有用途，即使不符合这份图则的规定，也无须更正，直至该用途有实质改变或该建筑物进行重建为止；
- (b) 就上文(a)分段而言，如拟对该用途作出任何实质改变，或拟进行任何其他发展(就现有用途而对有关土地或建筑物的发展作出轻微改动及／或修改是经常准许的，不在此限)或重建，则必须是图则所经常准许的；或是如果必须先取得城市规划委员会的许可，则须符合城市规划委员会所批给许可的内容；
- (c) 就上文(a)分段而言，「该土地或建筑物的现有用途」指—
- (i) 在首份涵盖该土地或建筑物的图则(下称「首份图则」)的公告在宪报刊登之前，
- 已经存在的用途，而该用途由展开以来一直持续进行；或
 - 与现有建筑物有关并根据《建筑物条例》获得批准的用途或用途更改；以及
- (ii) 在首份图则公布之后，
- 首份图则或其后公布的任何一份图则所准许的用途，而该用途在有关图则有效期内展开，而且自展开以来一直持续进行；或
 - 与现有建筑物有关并根据《建筑物条例》获得批准的用途或用途更改，而且在获得批准之时，是当时有效的图则所准许的；或
 - 现有建筑物的用途或用途更改，而就该用途或用途更改而进行的相关建筑工程已根据《建筑物条例(新界适用)条例》获发豁免证明书，而且该用途或用途更改在获得批准之时，是当时有效的图则所准许的；

- (d) 除上文(a)或(b)分段适用的情况外，该土地或建筑物的用途或发展，除非是图则所经常准许者，否则在该土地或建筑物首次包括在已在宪报公布的粉岭／上水分区计划大纲图涵盖的范围内该日或以后(不论是何者)，若未经城市规划委员会批给许可，一律不得进行或继续进行。
- (5) 除城市规划委员会另有订明外，凡图则经常准许或依据城市规划委员会所批给许可而已经展开或实质改变用途，或已经进行发展或重建，则城市规划委员会就该地点所批给的一切与用途或实质改变用途或发展或重建有关的许可，即告失效。
- (6) 进行详细规划时，路口、道路和铁路路轨的路线，以及各个地带的界线，可能需要略为调整。
- (7) 以下是图则涵盖范围内的土地上经常准许的用途或发展，但(a)在个别地带《注释》第二栏所载的用途或发展；或(b)下文第(8)段有关「自然保育区」地带的条文另有规定者则除外：
- (a) 建筑物的保养、修葺或拆卸工程；
 - (b) 植物苗圃、美化种植、休憩用地、避雨处、小食亭、行人径、巴士／公共小型巴士车站或路旁停车处、单车径、的士站、小型无人机起降设施、公用事业设施管道、电线杆、电灯柱、电话亭、电讯无线电发射站、自动柜员机和神龛的提供、保养或修葺工程；
 - (c) 道路、铁路路轨、水道、大沟渠、污水渠和排水渠的保养或修葺工程；
 - (d) 由政府统筹或落实的土力工程、地区小工程、道路工程、排污工程、渠务工程、环境改善工程和水务工程(配水库工程除外)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现有住用建筑物，即在涵盖该建筑物的草图的公告在宪报首次刊登该日已经存在的住用建筑物，而所指草图包括虎地坳及沙岭中期发展审批地区图或首份恐龙坑发展审批地区图(不论是何者)；以及
 - (g) 已获得政府给予许可的新界原居村民或本地渔民及其家人等的坟墓的建造、保养或修葺工程。

(8) 在划作「自然保育区」地带的土地上，

(a) 以下是经常准许的用途或发展：

(i) 植物苗圃、美化种植、休憩处、避雨处、小食亭、道路、水道、大沟渠、公用事业设施管道、电线杆、电灯柱、电话亭、神龛和坟墓的保养或修葺工程；

(ii) 由政府统筹或落实的土力工程、地区小工程、道路工程、排污工程、渠务工程、环境改善工程、水务工程(配水库工程除外)及其他公共工程；以及

(iii)由政府提供的美化种植；以及

(b) 以下是必须向城市规划委员会申请许可的用途或发展：

植物苗圃、美化种植(由政府提供的除外)、休憩处、避雨处、小食亭、行人径、公用事业设施管道、电线杆、电灯柱、电话亭和神龛的提供。

(9) 图上显示为「道路」的地方，除上文第(7)(a)至(7)(d)和(7)(g)段所载的用途或发展及下列用途外，所有其他用途或发展必须向城市规划委员会申请许可：

道路、缴费广场、路旁车位、铁路车站和铁路路轨。

(10) (a) 在「自然保育区」地带以外的地方，任何土地的临时用途或发展或现有建筑物的临时用途，如为期不超过两个月而又无须进行地盘平整工程(填土或挖掘)，而且是下列用途或发展之一，即属经常准许的用途或发展：

为嘉年华会、展会集市、外景拍摄、节日庆典、宗教活动或体育节目搭建的构筑物。

(b) 除(a)分段另有规定外，任何土地的临时用途或发展或现有建筑物的临时用途，如为期不超过三年，须向城市规划委员会申请规划许可。对于有关用途或发展，即使图则没有作出规定，城市规划委员会仍可批给或拒绝批给许可，规划许可的有效期限最长为三年；若城市规划委员会批给许可，可能附加或不附加条件。然而，划为「自然保育区」地带的土地，不得作临时的露天贮物及港口后勤用途。

(c) 土地的临时用途或发展或现有建筑物的临时用途，如为期超过三年，须根据图则的规定向城市规划委员会申请许可。

- (11) 除非另有订明，准许的用途和发展在同一地带内的所有附带建筑、工程和其他作业，以及所有直接有关并附属于准许用途和发展的用途，均是经常准许的，无须另行申请规划许可。
- (12) 除文意另有所指，或下述的明文规定外，这份《注释》所使用的词汇，具有《城市规划条例》第1A条所给予该等词汇的涵义。

「现有建筑物」指一间实际存在，并符合任何有关法例及有关政府土地契约条款的建筑物(包括构筑物)。

「新界豁免管制屋宇」指获得根据《建筑物条例(新界适用)条例》(第121章)第III部的规定发出豁免证明书以豁免其建筑工程的住用建筑物(宾馆及酒店除外)，或主要用作居住(宾馆及酒店除外)但建筑物的地面一层可能辟作「商店及服务行业」或「食肆」的建筑物。

粉岭北分区计划大纲草图编号 S/FLN/5

土地用途表

	<u>页次</u>
住宅(甲类)	1
住宅(乙类)	4
住宅(丙类)	6
政府、机构或社区	8
休憩用地	10
其他指定用途	11
农业	18
绿化地带	21
自然保育区	23

住宅(甲类)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
救护站 分层住宅 政府用途(未另有列明者) 屋宇 图书馆 街市 康体文娱场所 政府诊所 公共车辆总站或车站 (露天总站或车站除外) 住宿机构 学校(只限于特别设计的独立校舍) 社会福利设施 私人发展计划的公用设施装置	商营浴室／按摩院 食肆 教育机构 展览或会议厅 政府垃圾收集站 医院 酒店 机构用途(未另有列明者) 香港铁路通风塔及／或高出路面的 其他构筑物(入口除外) 办公室 加油站 娱乐场所 私人会所 公厕设施 公共车辆总站或车站(未另有列明者) 公用事业设施装置 公众停车场(货柜车除外) 宗教机构 学校(未另有列明者) 商店及服务行业(未另有列明者) 训练中心

(请看下页)

住宅(甲类)(续)

除以上所列，在(a)建筑物的最低两层(不包括地库)；或(b)不高于五层的特别设计独立非住用建筑物，而两者均不包括全层或主要为停车位、上落客货车位及／或机房的楼层，经常准许的用途亦包括：

食肆
教育机构
机构用途(未另有列明者)
场外投注站
办公室
娱乐场所
私人会所
公厕设施
可循环再造物料回收中心
学校
商店及服务行业
训练中心

规划意向

此地带的规划意向，主要是作高密度住宅发展。在建筑物的最低两层(不包括地库)，或不高于五层的特别设计独立非住用建筑物，商业用途是经常准许的。至于「住宅(甲类)3」及「住宅(甲类)4」地带的规划意向，则纯粹是作住宅发展。

备注

- (a) 在指定为「住宅(甲类)1」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的合计最高地积比率超过6倍(其中住用部分的地积比率不得超过5倍)，或超过现有建筑物的地积比率，两者中以数目较大者为准。
- (b) 在指定为「住宅(甲类)2」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的合计最高地积比率超过5倍(其中住用部分的地积比率不得超过4倍)，或超过现有建筑物的地积比率，两者中以数目较大者为准。

(请看下页)

住宅(甲类)(续)

备注(续)

- (c) 在指定为「住宅(甲类)3」的土地范围内,任何新发展,或任何现有建筑物的加建、改动及/或修改,或现有建筑物的重建,不得引致整个发展及/或重建计划的最高地积比率超过5倍,或超过现有建筑物的地积比率,两者中以数目较大者为准。
- (d) 在指定为「住宅(甲类)4」的土地范围内,任何新发展,或任何现有建筑物的加建、改动及/或修改,或现有建筑物的重建,不得引致整个发展及/或重建计划的最高地积比率超过4倍,或超过现有建筑物的地积比率,两者中以数目较大者为准。
- (e) 在指定为「住宅(甲类)5」的土地范围内,任何新发展,或任何现有建筑物的加建、改动及/或修改,或现有建筑物的重建,不得引致整个发展及/或重建计划的最高地积比率超过4.85倍,或超过现有建筑物的地积比率,两者中以数目较大者为准。
- (f) 在指定为「住宅(甲类)6」的土地范围内,任何新发展,或任何现有建筑物的加建、改动及/或修改,或现有建筑物的重建,不得引致整个发展及/或重建计划的最高地积比率超过6.5倍,或超过现有建筑物的地积比率,两者中以数目较大者为准。
- (g) 在指定为「住宅(甲类)1」、「住宅(甲类)2」、「住宅(甲类)3」、「住宅(甲类)4」、「住宅(甲类)5」及「住宅(甲类)6」的土地范围内,任何新发展,或任何现有建筑物的加建、改动及/或修改,或现有建筑物的重建,不得引致整个发展及/或重建计划的最高建筑物高度(以主水平基准上多少米计算)超过图则所订明的限制,或超过现有建筑物的高度,两者中以数目较大者为准。
- (h) 在「住宅(甲类)1」、「住宅(甲类)2」及「住宅(甲类)6」地带内指定为「梯级式平台」的土地范围内,梯级式平台的最高建筑物高度不得超过5米。
- (i) 为施行上文(a)至(f)段而计算有关最高地积比率时,任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处,或管理员宿舍和康乐设施,而两者都是供住用建筑物或建筑物住用部分的全部拥有人或占用人使用及使其受益,只要这些用途和设施是附属于发展或重建计划及与其直接有关,则可免计算在内。
- (j) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第16条提出的申请,可按个别发展或重建计划的情况,考虑略为放宽上文(a)至(h)段所述的地积比率及/或建筑物高度限制。
- (k) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第16条提出的申请,可在特殊情况下,就发展及/或重建计划,考虑略为放宽图则上所显示的非建筑用地限制。

住宅(乙类)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
分层住宅 政府用途(只限报案中心、邮政局) 屋宇 图书馆 住宿机构 学校(只限于特别设计的独立校舍) 私人发展计划的公用设施装置	救护站 食肆 教育机构 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 医院 酒店 机构用途(未另有列明者) 香港铁路通风塔及/或高出路面的其他构筑物(入口除外) 场外投注站 办公室 加油站 娱乐场所 康体文娱场所 私人会所 政府诊所 公厕设施 公共车辆总站或车站 公用事业设施装置 公众停车场(货柜车除外) 可循环再造物料回收中心 宗教机构 学校(未另有列明者) 商店及服务行业 社会福利设施 训练中心

规划意向

此地带的规划意向，主要是作中等密度的住宅发展；服务住宅区一带地方的商业用途，如向城市规划委员会提出申请，或会获得批准。

(请看下页)

住宅(乙类)(续)

备注

- (a) 在指定为「住宅(乙类)」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高地积比率超过 3.5 倍，以及最高建筑物高度(以主水平基准上多少米计算)超过图则所订明的限制，或超过现有建筑物的地积比率和高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 在指定为「住宅(乙类)1」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高地积比率超过 5 倍，以及最高建筑物高度(以主水平基准上多少米计算)超过图则所订明的限制，或超过现有建筑物的地积比率和高度，两者中以数目较大者为准。
- (c) 为施行上文(a)及(b)段而计算有关最高地积比率时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处，或管理员宿舍和康乐设施，而两者都是供住用建筑物或建筑物住用部分的全部拥有人或占用人使用及使其受益，只要这些用途和设施是附属于发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。
- (d) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)及(b)段所述的地积比率及／或建筑物高度限制。
- (e) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可在特殊情况下，就发展及／或重建计划，考虑略为放宽图则上所显示的非建筑用地限制。

住宅(丙类)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
分层住宅 政府用途(只限报案中心、邮政局) 屋宇 私人发展计划的公用设施装置	食肆 教育机构 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 机构用途(未另有列明者) 图书馆 加油站 康体文娱场所 私人会所 政府诊所 公厕设施 公共车辆总站或车站 公用事业设施装置 公众停车场(货柜车除外) 可循环再造物料回收中心 宗教机构 住宿机构 学校 商店及服务行业 社会福利设施 训练中心

规划意向

此地带的规划意向，主要是作低层、低密度的住宅发展；服务住宅区一带地方的商业用途，如向城市规划委员会提出申请，或会获得批准。

(请看下页)

住宅(丙类)(续)

备注

- (a) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高地积比率超过2.8倍，以及最高建筑物高度(以主水平基准上多少米计算)超过图则所订明的限制，或超过现有建筑物的地积比率和高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 为施行上文(a)段而计算最高地积比率时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处，或管理员宿舍和康乐设施，而两者都是供住用建筑物或建筑物住用部分的全部拥有人或占用人使用及使其受益，只要这些用途和设施是附属于发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。
- (c) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第16条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)段所述的地积比率及／或建筑物高度限制。

政府、机构或社区

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
救护站 动物检疫中心(只限设于政府建筑物) 播音室、电视制作室及/或电影制作室 食肆(只限食堂、熟食中心) 教育机构 展览或会议厅 郊野学习/教育/游客中心 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 医院 机构用途(未另有列明者) 图书馆 街市 康体文娱场所 政府诊所 公厕设施 公共车辆总站或车站 公用事业设施装置 公众停车场(货柜车除外) 可循环再造物料回收中心 宗教机构 研究、设计及发展中心 乡事委员会会所/乡公所 学校 配水库 社会福利设施 训练中心 批发行业	动物寄养所 动物检疫中心(未另有列明者) 灵灰安置所 惩教机构 火葬场 驾驶学校 食肆(未另有列明者) 练靶场 分层住宅 殡仪设施 直升机升降坪 直升机加油站 度假营 酒店 屋宇(根据《注释》说明页准许翻建新界豁免管制屋宇或以新界豁免管制屋宇取代现有住用建筑物者除外) 香港铁路通风塔及/或高出路面的其他构筑物(入口除外) 场外投注站 办公室 加油站 娱乐场所 私人会所 雷达、电讯微波转发站、电视及/或广播电台发射塔装置 垃圾处理装置(只限垃圾转运站) 住宿机构 污水处理/隔筛厂 商店及服务行业(未另有列明者) 私人发展计划的公用设施装置 动物园

(请看下页)

政府、机构或社区(续)

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供政府、机构或社区设施，以配合当地居民及／或该地区、区域，以至全港的需要；以及是供应土地予政府、提供社区所需社会服务的机构和其他机构，以供用于与其工作直接有关或互相配合的用途。

备注

- (a) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度(以楼层数目或主水平基准上多少米计算)超过图则所订明的限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 为施行上文(a)段而计算最高楼层数目时，任何地库楼层可免计算在内。
- (c) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)段所述的建筑物高度限制。
- (d) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可在特殊情况下，就发展及／或重建计划，考虑略为放宽图则上所显示的非建筑用地限制。

休憩用地

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
鸟舍 烧烤地点 郊野学习／教育／游客中心 公园及花园 凉亭 公用事业设施装置(只限蓄洪设施) 行人专区 野餐地点 运动场 散步长廊／广场 公厕设施 休憩处 动物园	食肆 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 度假营 香港铁路通风塔及／或高出路面的其他构筑物(入口除外) 娱乐场所 康体文娱场所 私人会所 公共车辆总站或车站 公用事业设施装置(未另有列明者) 公众停车场(货柜车除外) 宗教机构 配水库 商店及服务行业 帐幕营地 私人发展计划的公用设施装置

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供户外公共空间作各种动态及／或静态康乐用途，以配合当地居民和其他市民的需要。

其他指定用途

第一栏	第二栏
经常准许的用途	须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途

只适用于「商业／住宅发展暨公共交通交汇处」

救护站	商营浴室／按摩院
分层住宅	食肆
政府用途(未另有列明者)	教育机构
图书馆	展览或会议厅
街市	政府垃圾收集站
康体文娱场所	医院
政府诊所	酒店
公共车辆总站或车站	机构用途(未另有列明者)
住宿机构	香港铁路通风塔及／或高出路面的
学校(只限于特别设计的独立校舍)	其他构筑物(入口除外)
社会福利设施	办公室
私人发展计划的公用设施装置	加油站
	娱乐场所
	私人会所
	公厕设施
	公用事业设施装置
	公众停车场(货柜车除外)
	宗教机构
	学校(未另有列明者)
	商店及服务行业(未另有列明者)
	训练中心

(请看下页)

其他指定用途(续)

只适用于「商业／住宅发展暨公共交通交汇处」(续)

除以上所列，在(a)建筑物的最低两层(不包括地库)；或(b)不高于五层的特别设计独立非住用建筑物，而两者均不包括全层或主要为停车位、上落客货车位及／或机房的楼层，经常准许的用途亦包括：

食肆
教育机构
机构用途(未另有列明者)
场外投注站
办公室
娱乐场所
私人会所
公厕设施
可循环再造物料回收中心
学校
商店及服务行业
训练中心

规划意向

此地带的规划意向，主要是作商业及住宅用途暨公共交通交汇处。在建筑物的最低两层(不包括地库)，或不高于五层的特别设计独立非住用建筑物，商业用途是经常准许的。

备注

- (a) 在指定为「其他指定用途(商业／住宅发展暨公共交通交汇处(1))」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的合计最高地积比率超过5倍(其中住用部分的地积比率不得超过4.5倍)，以及最高建筑物高度(以主水平基准上多少米计算)超过图则所订明的限制，或超过现有建筑物的地积比率和高度，两者中以数目较大者为准。

(请看下页)

其他指定用途(续)

只适用于「商业／住宅发展暨公共交通交汇处」(续)

备注(续)

- (b) 在指定为「其他指定用途(商业／住宅发展暨公共交通交汇处(2))」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的合计最高地积比率超过 3.05 倍(其中住用部分的地积比率不得超过 2.18 倍)，以及最高建筑物高度(以主水平基准上多少米计算)超过图则所订明的限制，或超过现有建筑物的地积比率和高度，两者中以数目较大者为准。
- (c) 在「其他指定用途(商业／住宅发展暨公共交通交汇处(2))」地带内指定为「梯级式平台」的土地范围内，梯级式平台的最高建筑物高度不得超过 5 米。
- (d) 为施行上文(a)及(b)段而计算有关最高地积比率时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处，或管理员宿舍和康乐设施，而两者都是供住用建筑物或建筑物的住用部分的全部拥有人或占用人使用及使其受益，只要这些用途和设施是附属于发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。
- (e) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)至(c)段所述的地积比率及／或建筑物高度限制。
- (f) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可在特殊情况下，就发展及／或重建计划，考虑略为放宽图则上所显示的非建筑用地限制。

(请看下页)

其他指定用途 (续)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
----------------	--

只适用于「产业」

播音室、电视制作室及／或电影制作室	救护站
货物装卸及货运设施	巴士厂
货柜存放／修理场	危险品仓库
货柜车停车场／货柜车修理场	分层住宅(未另有列明者)
创意产业	酒店
食肆	直升机升降坪
教育机构	工业用途(未另有列明者)
展览或会议厅	露天存放水泥／沙
分层住宅(只限员工宿舍)	露天存放化学品／危险品
政府垃圾收集站	政府诊所
政府用途(未另有列明者)	垃圾处理装置
资讯科技及电讯业	乡郊工场
机构用途(未另有列明者)	社会福利设施
非污染工业用途(不包括涉及使用／ 贮存危险品的工业经营)	
办公室	
露天贮物(未另有列明者)	
加油站	
娱乐场所	
康体文娱场所	
私人会所	
公厕设施	
公共车辆总站或车站	
公用事业设施装置	
公众停车场	
雷达、电讯微波转发站、电视及／或 广播电台发射塔装置	
可循环再造物料回收中心	
研究、设计及发展中心	
住宿机构	
资源回收场	
商店及服务行业	
训练中心	
私人发展计划的公用设施装置	
汽车修理工场	
车辆等候区	
拆车场	
货仓(危险品仓库除外)	
批发行业	

(请看下页)

其他指定用途(续)

只适用于「产业」(续)

规划意向

此地带的规划意向，是提供土地，以容纳多样化的增值用途连配套设施，从而支援各类产业发展。

备注

- (a) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高地积比率超过4.5倍(其中住用地积比率不得超过0.5倍)和最高建筑物高度(以米为单位从主水平基准起计算)超过图则上所指定的限制，或超过现有建筑物的地积比率和高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 为施行上文(a)段而计算最高地积比率时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处，或管理员宿舍和康乐设施，而两者都是供住用建筑物或建筑物住用部分的全部拥有人或占用人使用及使其受益，只要这些用途和设施是附属于发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。
- (c) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第16条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑放宽上文(a)段所述的地积比率及／或建筑物高度限制。

(请看下页)

其他指定用途(续)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
----------------	--

只适用于「巴士厂」

巴士厂	私人发展计划的公用设施装置
货柜车停车场	
食肆	
政府用途	
办公室	
加油站	
公厕设施	
公用事业设施装置	
公众停车场	
商店及服务行业	
汽车修理工场	

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供多层巴士厂及为重型货车而设的公众停车场。

备注

- (a) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度（以米为单位从主水平基准起计算）超过图则所订明的限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)段所述的建筑物高度限制。
- (c) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑放宽图则上所显示的非建筑用地限制。

(请看下页)

其他指定用途(续)

第一栏	第二栏
经常准许的用途	须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途

只适用于「美化市容地带」

美化种植	政府用途 非附属于指定用途的公用设施装置
------	-------------------------

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供土地用作美化环境及栽种植物，以改善环境。

适用于以上所列者以外的所有其他用地

图上指定的用途	政府用途(未另有列明者) 公用事业设施装置 私人发展计划的公用设施装置
---------	---

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供／预留土地作指定用途。

备注

- (a) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度(以主水平基准上多少米计算)超过图则所订明的限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)段所述的建筑物高度限制。

农业

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
农业用途 政府用途(只限报案中心) 农地住用构筑物 公厕设施 宗教机构(只限宗祠) 乡事委员会会所/乡公所	动物寄养所 烧烤地点 墓地 郊野学习/教育/游客中心 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 屋宇(只限新界豁免管制屋宇，根据《注释》说明页准许翻建新界豁免管制屋宇或以新界豁免管制屋宇取代现有住用建筑物者除外) 野餐地点 康体文娱场所(只限骑术学校、休闲农场、钓鱼场) 公用事业设施装置 宗教机构(未另有列明者) 学校 私人发展计划的公用设施装置

规划意向

此地带的规划意向，主要是保存和保护良好的农地/农场/鱼塘，以便作农业用途。设立此地带的目的，亦是要保存在复耕及作其他农业用途方面具有良好潜力的休耕农地。

(请看下页)

农业(续)

备注

- (a) 先前在《虎地坳及沙岭分区计划大纲图编号 S/NE-FTA/12》「农业」地带内的土地(除下文(d)段所列明的土地),在虎地坳及沙岭中期发展审批地区图的公告在宪报首次刊登该日或以后,如未取得城市规划委员会根据《城市规划条例》第 16 条批给的许可,不得进行或继续进行任何填塘工程,包括为改作上文第一栏和第二栏所列的任何用途,或《注释》说明页所载的经常准许的用途或发展(由政府统筹或落实的公共工程,以及保养、修葺或翻建工程除外)而进行或继续进行者。
- (b) 先前在《虎地坳及沙岭分区计划大纲图编号 S/NE-FTA/12》「农业」地带内的土地(除下文(d)段所列明的土地),在《虎地坳及沙岭分区计划大纲草图编号 S/NE-FTA/8》的公告在宪报首次刊登该日或以后,如未取得城市规划委员会根据《城市规划条例》第 16 条批给的许可,不得进行或继续进行任何填土工程,包括为改作上文第一栏和第二栏所列的任何用途,或《注释》说明页所载的经常准许的用途或发展(由政府统筹或落实的公共工程,以及保养、修葺或翻建工程除外)而进行或继续进行者。这限制并不适用于政府部门事先以书面指示特别要求进行的填土工程,或为下面所列目的而进行的填土工程:
- (i) 为耕种而铺上厚度不超过 1.2 米的泥土;或
 - (ii) 建造已事先获地政总署发给批准书的任何农用构筑物。
- (c) 先前不是在《虎地坳及沙岭分区计划大纲图编号 S/NE-FTA/12》「农业」地带内的土地,在《粉岭北分区计划大纲草图编号 S/FLN/1》的公告在宪报首次刊登该日或以后,正如上文(a)及(b)段所述,如未取得城市规划委员会根据《城市规划条例》第 16 条批给的许可,不得进行或继续进行任何填塘/填土工程,包括为改作上文第一栏和第二栏所列的任何用途,或《注释》说明页所载的经常准许的用途或发展(由政府统筹或落实的公共工程,以及保养、修葺或翻建工程除外)而进行或继续进行者。这限制并不适用于政府部门事先以书面指示特别要求进行的填土工程,或为下面所列目的而进行的填土工程:
- (i) 为耕种而铺上厚度不超过 1.2 米的泥土;或
 - (ii) 建造已事先获地政总署发给批准书的任何农用构筑物。

(请看下页)

农业(续)

备注(续)

- (d) 先前在《粉岭北分区计划大纲核准图编号 S/FLN/4》「其他指定用途」注明「物流设施」地带内的土地，在《粉岭北分区计划大纲草图编号 S/FLN/5》的公告在宪报首次刊登该日或以后，如未取得城市规划委员会根据《城市规划条例》第 16 条批给的许可，不得进行或继续进行任何填塘／填土工程，包括为改作上文第一栏和第二栏所列的任何用途，或《注释》说明页所载的经常准许的用途或发展(由政府统筹或落实的公共工程，以及保养、修葺或翻建工程除外)而进行或继续进行者。这限制并不适用于政府部门事先以书面指示特别要求进行的填土工程，或为下面所列目的而进行的填土工程：
- (i) 为耕种而铺上厚度不超过 1.2 米的泥土；或
- (ii) 建造已事先获地政总署发给批准书的任何农用构筑物。

绿化地带

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
农业用途 烧烤地点 政府用途(只限报案中心) 自然保护区 自然教育径 农地住用构筑物 野餐地点 公厕设施 帐幕营地 野生动物保护区	动物寄养所 播音室、电视制作室及／或电影制作室 墓地 灵灰安置所(只限于宗教机构内或 现有灵灰安置所的扩建部分) 火葬场(只限于宗教机构内或现有 火葬场的扩建部分) 郊野学习／教育／游客中心 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 直升机升降坪 度假营 屋宇(根据《注释》说明页准许翻建 新界豁免管制屋宇或以新界豁免 管制屋宇取代现有住用建筑物者 除外) 加油站 康体文娱场所 公共车辆总站或车站 公用事业设施装置 公众停车场(货柜车除外) 雷达、电讯微波转发站、电视及／或 广播电台发射塔装置 宗教机构 住宿机构 乡事委员会会所／乡公所 学校 配水库 社会福利设施 私人发展计划的公用设施装置

(请看下页)

绿化地带(续)

规划意向

此地带的规划意向，主要是利用天然地理环境作为市区和近郊的发展区的界限，并保护天然景物和环境，以及作为毗邻的河曲的生态缓冲区。根据一般推定，此地带不宜进行发展。

备注

在《粉岭北分区计划大纲草图编号 S/FLN/1》的公告在宪报首次刊登该日或以后，如未取得城市规划委员会根据《城市规划条例》第 16 条批给的许可，不得进行或继续进行任何填塘／填土或挖土工程，包括为改作上文第一栏和第二栏所列的任何用途，或《注释》说明页所载的经常准许的用途或发展(由政府统筹或落实的公共工程，以及保养、修葺或翻建工程除外)而进行或继续进行者。

自然保育区

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
农业用途(植物苗圃除外) 自然保护区 自然教育径 农地住用构筑物 野餐地点 野生动物保护区	郊野学习／教育／游客中心 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 屋宇(只限重建) 公厕设施 公用事业设施装置 雷达、电讯微波转发站、电视及／或 广播电台发射塔装置 帐幕营地

规划意向

此地带的规划意向，是保护和保存区内现有的天然景观、生态系统或地形特色，以达到保育目的及作教育和研究用途，并且分隔开易受破坏的天然环境，以免发展项目对这些天然环境造成不良影响。

根据一般推定，此地带不宜进行发展。大体而言，有需要进行以助保存区内现有天然景观或风景质素的发展，或者绝对基于公众利益而必须进行的基础设施项目，才可能会获得批准。

备注

- (a) 任何现有屋宇的重建，包括改动及／或修改，不得引致整个重建计划超过在《粉岭北分区计划大纲草图编号 S/FLN/1》的公告在宪报首次刊登该日已经存在的屋宇的地积比率、上盖面积和高度。
- (b) 在《粉岭北分区计划大纲草图编号 S/FLN/1》的公告在宪报首次刊登该日或以后，如未取得城市规划委员会根据《城市规划条例》第16条批给的许可，不得进行或继续进行任何填塘／填土或挖土工程，包括为改作上文第一栏和第二栏所列的任何用途，或《注释》说明页所载的经常准许的用途或发展(由政府统筹或落实的公共工程，以及保养、修葺或翻建工程除外)而进行或继续进行者。

粉岭北分区计划大纲草图编号 S/FLN/5

说明书

粉岭北分区计划大纲草图编号 S/FLN/5

说明书

<u>目录</u>	<u>页次</u>
1. 引言	1
2. 拟备该图的权力依据及程序	1
3. 拟备该图的目的	2
4. 该图的《注释》	2
5. 规划区	3
6. 策略性规划环境	3
7. 房屋组合	3
8. 人口	4
9. 发展机会及限制	4
10. 规划主题及城市设计与园景设计大纲	6
11. 该区的建筑物高度限制	9
12. 土地用途地带	
12.1 住宅(甲类)	11
12.2 住宅(乙类)	14
12.3 住宅(丙类)	15
12.4 政府、机构或社区	15
12.5 休憩用地	16
12.6 其他指定用途	18
12.7 农业	21
12.8 绿化地带	22
12.9 自然保育区	22
12.10 放宽/略为放宽限制的条款	22
13. 交通	23
14. 公用设施	24
15. 文化遗产	26
16. 规划管制	26
17. 规划的实施	27

粉岭北分区计划大纲草图编号 S/FLN/5

(这是为施行《城市规划条例》的规定而拟备的草图)

说明书

注意：就《城市规划条例》而言，不应视本《说明书》为图则的一部分。

1. 引言

本《说明书》旨在阐述城市规划委员会(下称「城规会」)拟备《粉岭北分区计划大纲草图编号 S/FLN/5》时就各土地用途地带所订定的规划意向和目的，以协助公众了解该图的内容。

2. 拟备该图的权力依据及程序

2.1 粉岭北新发展区分区计划大纲图包括先前《虎地坳及沙嶺中期发展审批地区图编号 IDPA/NE-FTA/1》、《恐龙坑发展审批地区图编号 DPA/NE-HLH/1》和《粉岭／上水分区计划大纲图编号 S/FSS/1》涵盖的地方，以及未有法定图则涵盖的梧桐河原先未治理前的河道(图解 1)。

2.2 二零一二年八月二十二日及二零一三年十二月四日，发展局局长行使行政长官所授予的权力，根据《城市规划条例》(下称「条例」)第 3(1)(a)条指示城规会为粉岭北新发展区拟备一份草图。新的粉岭北分区计划大纲图划入了从《粉岭／上水分区计划大纲核准图编号 S/FSS/18》北部剔出的土地、从《虎地坳及沙嶺分区计划大纲核准图编号 S/NE-FTA/12》南部剔出的土地，以及从《恐龙坑分区计划大纲核准图编号 S/NE-HLH/7》南端剔出的一小部分土地。新的分区计划大纲图亦划入了未有法定图则涵盖的梧桐河原先的河道(图解 1)。

2.3 二零一三年十二月二十日，《粉岭北分区计划大纲草图编号 S/FLN/1》根据条例第 5 条展示，以供公众查阅。二零一五年六月十六日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a)条核准粉岭北分区计划大纲草图，该核准图其后重新编号为 S/FLN/2。二零二二年五月三十一日，行政长官会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(ii)条把该分区计划大纲核准图发还城规会以作出修订。城规会其后对分区计划大纲图作出修订，并于二零二二年十月二十一日根据条例第 5 条予以展示，以供公众查阅。二零二三年五月十二日，城规会考虑有关申述及意见后，决定不接纳有关申述，以及不顺应有关申述而修订该分区计划大纲草图。二零二三年九月十九日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a)条核准粉岭北分区计划大纲草图，该核准图其后重新编号为 S/FLN/4。

- 2.4 二零二五年九月二日，发展局局长根据条例第 12(1A)(a)(ii) 条，把《粉岭北分区计划大纲核准图编号 S/FLN/4》发还城规会以作修订。二零二五年九月十九日，该分区计划大纲核准图发还一事根据条例第 12(2) 条在宪报公布。
- 2.5 二零二六年五月二十二日，城规会根据条例第 5 条，展示《粉岭北分区计划大纲草图编号 S/FLN/5》(下称「该图」)，以供公众查阅。该图的修订包括(i)把规划区第 10 区的三块用地由「政府、机构或社区」地带及「住宅(乙类)」地带改划为「住宅(乙类)1」地带；(ii)把规划区第 7 区的一块用地由「乡村式发展」地带改划为「住宅(丙类)」地带；(iii)修订「住宅(丙类)」地带的地积比率及建筑物高度限制；(iv)把文锦渡路西面规划区第 3 区的一块用地由「其他指定用途」注明「物流设施」地带及「农业」地带改划为「其他指定用途」注明「产业」地带；(v)把规划区第 3 区的一块用地由「其他指定用途」注明「物流设施」地带改划为「农业」地带。

3. 拟备该图的目的

- 3.1 该图旨在显示粉岭北新发展区概括的土地用途地带及主要的道路网，以便把在该区土地所作的发展和重建计划纳入法定规划管制之内。该图亦提供规划大纲，用以拟备较详细的非法定图则。政府在规划公共工程和预留土地作各类用途时，会以这些详细图则作为依据。
- 3.2 该图只显示概括的发展和规划管制原则。该图是一小比例图，因此进行详细规划和发展时，道路的路线和各个土地用途地带的界线，可能需要略为修改。
- 3.3 由于该图所显示的是概括的土地用途地带，因此有些住宅地带会涵盖并非预算作建筑发展用途和土地契约未赋予发展权的细小狭长土地，例如限于用作花园、斜坡维修及通道等用途的地方。按照一般原则，在计算地积比率及上盖面积时，这些地方不应计算在内。在住宅地带内进行发展，应限制在已获批准发展权的屋地内，以保存粉岭北新发展区的特色和景致，并避免使当地道路网负荷过重。

4. 该图的《注释》

- 4.1 该图附有一份《注释》，分别说明规划区及个别地带内经常准许的各类用途或发展，以及须向城规会申请许可的各类用途或发展。城规会若批给许可，可能附加或不附加条件。条例第 16 条有关申请规划许可的规定，使当局可较灵活地规划土地用途及管制发展，以配合不断转变的社会需要。

- 4.2 为使公众易于明白起见，规划署的专业事务部备有一份《释义》，把《注释》内部分词汇的定义列出，以供公众索阅。这份《释义》亦可从城规会的网页下载(网址为 <https://www.tpb.gov.hk/>)。

5. 规划区

粉岭北分区计划大纲图涵盖的规划区(下称「该区」)占地约 165 公顷，北至华山及杉山，东接麻笏河，南抵马适路，西南达梧桐河，西及双鱼河。该区的界线在图上以粗虚线显示。为规划及参考起见，该区如图则所示划分为若干个较小的规划区(图解 2)。

6. 策略性规划环境

- 6.1 面对人口持续增长、住户数目上升及公众对增加房屋供应的诉求，发展粉岭北新发展区将是香港整体中长期房屋用地供应策略的重要一环。古洞北／粉岭北新发展区是粉岭／上水新市镇的扩展部分，将会整合为粉岭／上水／古洞新市镇，全面发展后，总人口会约有 566 910 人。这个新发展区现有和新设的政府、机构及社区设施和休憩用地，会供粉岭／上水／古洞新市镇现有和新迁入的居民共用。
- 6.2 二零二三年十月公布的《北部都会区行动纲领》勾划了北部都会区(下称「北都」)四大区域¹的发展定位。古洞北／粉岭北新发展区位于口岸商贸及产业区内。口岸商贸及产业区邻近三个边境管制站，坐拥地理优势，并且毗邻粉岭／上水现有新市镇，其中古洞北／粉岭北新发展区的规划以住宅社区为主。此区域亦可支援邻近新田科技城的房屋需求。
- 6.3 北都是香港经济发展的新引擎，有庞大潜力。为加快北都发展，政府亦积极利用市场力量，采取创新及多元的发展模式。除传统卖地及原址换地外，政府亦正试行「片区开发」模式，政府拣选具规模的地块，包括具商业价值的住宅和产业用地，以及公共设施用地，由招标投得项目的发展商综合开发。

7. 房屋组合

- 7.1 为令该区的人口结构均衡，区内的房屋用地分配予公营和资助房屋及各类私人房屋，务求为社会不同阶层人士提供多种房屋选择。按住宅单位数目计算，古洞北／粉岭北新发展区的整体公私营房屋比例大概为 66 比 34，以确保能建立平衡共融的社区。
- 7.2 就粉岭北新发展区而言，公私营房屋发展项目的规划人口比例大概为 70 比 30。有些用地已预留作发展租住公屋(下称「公屋」)／资助出售房屋项目或两者混合的项目，以应付将来对资

¹ 政府在二零二三年公布《北部都会区行动纲领》，将北部都会区由西至东划为四大区域，分别为高端专业服务和物流枢纽、创新科技地带、口岸商贸及产业区，以及蓝绿康乐旅游生态圈。

助房屋的需求。这样，要在个别用地提供公屋和资助出售房屋单位，便可更为灵活。关于个别用地的公屋和资助出售房屋单位组合，在落实相关发展时会再作考虑，如有需要，会再作技术评估。

8. 人口

根据二零二一年人口普查的资料，规划署估计该区的人口约为 750 人。预计该区总规划人口约为 99 500 人。

9. 发展机会及限制

9.1 发展机会

地理位置优越

9.1.1 该区毗连南面现有的粉岭／上水新市镇，地理位置优越。粉岭北新发展区的居民前往粉岭及上水地区现有的店铺和使用那里的服务、政府、机构及社区设施、公共交通服务和现有的道路网，非常方便。与此同时，现有新市镇的居民则可使用该区的新建公共基础设施及各种商业、社区、康乐和社会福利设施，并享用该区的休憩用地，更可在该区工作。

坐拥天然美景

9.1.2 该区有已渠化的梧桐河贯穿其中，北面则是长甫头、杉山、华山、犀牛望月和马头岭的青翠山峦。既有河流美景，又有北面这些天然的青翠山峦映衬，使该区可以「河畔社区」的概念作为规划和设计主题。

具发展休闲康乐活动的潜力及拥有丰富的文化遗产

9.1.3 梧桐河畔可发展成河畔长廊，提供休憩用地，让该区居民享用。位于该区的文明庙是已评级的历史建筑物，另外，「上水华山具考古研究价值地点」亦有部分在该区。在该区东面范围外是知名的龙跃头文物径，该文物径接达多幢传统中式建筑物和构筑物，以及老围和新围等围村。如果这些历史建筑物能好好保存，及提供便捷的连接，有助把这些宝贵的历史资源融入新发展区的发展中，对将来的居民和游客都有好处。

9.2 发展限制

环境的限制

9.2.1 上水屠房及石湖墟污水处理厂紧贴该区西北面，对新发展区的发展造成环境上的限制。

基础设施的限制

9.2.2 该区西北部有 400 千伏特架空电缆横越上空，虎地坳附近又有贯穿东西的东江输水管。这些电缆和水管局限了其经之地可建的构筑物类型，对土地用途规划构成限制。

9.2.3 沙头角公路和宝石湖路这两条行车走廊现时已十分繁忙，几个重要的路口（例如宝石湖交汇处）的交通量已近可承受的上限。

9.2.4 该区位于后海湾集水区，按照规定，任何新发展均不得令排入后海湾的污染量增加。因此，除辟设污水处理设施外，亦须采取措施改善现时所排放的污水的水质，确保后海湾区的污染量不会净增加。

生态易受影响的地区

9.2.5 要充分顾及该区及附近一带的生态资源，包括梧桐河及一些河曲、文锦渡路鹭鸟林和鹭鸟往返该处的飞行路线，以及小坑新村河，避免造成／尽量减少对这些资源的生态价值和天然生境的负面影响。

许可墓地

9.2.6 该区北邻有两个许可墓地，分别在虎地坳道的北面及上水华山原居民乡村的北面。任何发展均不得侵进这些地方。

水浸的风险

9.2.7 该区位处梧桐河畔的低地，有水浸风险。土地平整工程及排水系统在设计上应能尽量减低所规划的发展项目及附近现有民居发生水浸的风险。

10. 规划主题及城市设计与园景设计大纲

10.1 规划主题

为善用粉岭北新发展区优美的河畔和山峦景致，该区将会发展成为「河畔社区」，为居民提供优质的生活环境。此一社区会集住宅、商业及农业用途于一体，另会发展零售和服务业，以及设有社区和政府设施。粉岭北新发展区的规划及设计采用了以下各主要规划主题：

新旧社区的融合

10.1.1 该区邻近古洞北新发展区及粉岭／上水新市镇，既然有此地利，所以该区规划了完善的行人道和单车径网络，确保居民往来这些地区更为方便，亦利便他们共用社区、康乐和商业设施，并增加地区内的就业机会。

平衡共融的社区

10.1.2 为令该区的人口结构均衡，区内的房屋用地分配予公营／资助房屋及各类私人房屋，务求为社会各阶层人士提供多种房屋选择。该区亦有足够的土地划作商业、购物及各种政府、机构及社区用途。有了这些用途，便能为社区创造新职位；而辟设各种政府、机构及社区设施及休憩用地，亦可供更多市民享用。

环保的设计

10.1.3 为了缔造环保的生活环境，粉岭北新发展区采用了紧密城市的发展模式，大部分新迁入的人口会集中在可接驳铁路站的公共交通交汇处附近。区内会设有完善的行人道和单车径网络，以鼓励人们步行和踏单车，尽量减少路面交通。通往较远地区的主要干道及主要区域干道粉岭绕道会设于该区边缘，以尽量减轻噪音及空气污染。

可持续及优质的生活环境

10.1.4 粉岭北新发展区的规划及设计采用了可持续发展的模式，既平衡了住屋、就业、社区及保育的需要，也顾及到经济、社会及环境因素。为了缔造优质的生活环境，规划布局加入了各种城市设计和绿化特色，且特别强调「可持续的设计」及「社会因素」。

尊重大自然及推广农业

10.1.5 粉岭北新发展区的布局设计顾及到梧桐河和北面的天然山脊线。在新发展区内虎地坳有约 12 公顷的农地保存下来，让农业活动得以继续。

10.2 城市设计及园景设计大纲

粉岭北新发展区有一个完善的规划及城市设计大纲，能尽量善用该区本身和毗连的粉岭／上水新市镇及附近地区的天然景物所提供的机遇，缔造优质的生活环境和共融的社区。粉岭北新发展区规划了四个特色区，由一个完善的休憩用地网络贯通。这四个特色区包括地区中心、南岸住宅区、社福／康乐区和政府设施区（**图解 3**）。该图采用了以下的城市设计及园景设计原则：

打造枢纽

10.2.1 该区会有两个地区枢纽，一个在东部，位于联和墟现有墟市北邻（即地区中心），另一个在西部，位于天平山村北面（即南岸住宅区），两者均集住宅、零售、社会与社区设施、公共交通交汇处及公众休憩用地于一处，作为该区的主要活动地点。为打造一个方便该区居民及粉岭／上水新市镇现有居民前往的社会服务及康乐中心，位处该区中央的现有石湖新村地区会发展为中央公园，与邻近的社会福利及康乐设施结合成该区的文娱中心。

建立紧密城市

10.2.2 该区最高密度的住宅发展项目，以及工作、休闲／娱乐和公共服务设施大部分都规划在两个地区枢纽的公共交通交汇处的 500 米范围内。这样，居民便可舒适地往来公共交通和各零售及康乐配套设施，十分方便。另外，该区亦会设有完善的行人径、单车径及休憩用地网络（**图解 4 及 5**），把各住宅区和主要活动地点与公共交通交汇处连接起来。

连通邻近地区

10.2.3 该区规划了四条分别由凤溪中学、天平山村、联捷街及和泰街伸延至两个地区枢纽的绿化走廊，使行人往来粉岭北新发展区及粉岭／上水地区时更为便捷。该区亦规划了一个完善的单车径网络（**图解 5**），连接粉岭／上水地区现有的单车径网络，以及古洞北新发展区计划辟设的单车径网络。

缔造利便行人的环境

10.2.4 北至南的休憩用地走廊及东至西的河畔长廊沿路会设有行人径，连通各住宅区与主要活动地点及公众休憩用地。地区中心及南岸住宅区规划了购物步行街，街道上的梯级式平台会设有临街商铺、茶座及餐厅，使街道更添生气。街道沿路亦预留了足够的空间辟设美化带，为行人提供休闲的步行环境。为维持便利行人的环境，避免街道景观单调乏味，以及促进透风，提倡采用不设平台的设计及一般不鼓励在发展中兴建体积庞大的大型平台，因为这种设计可能减低建筑物的透风程度，有碍观瞻，并削弱与地面的视觉连系。倘若难以避免需设置平台构筑物，项目倡议人应采取适当的缓解措施，例如减少平台的体积、为平台/建筑物/楼宇预留后移范围/间距、设置临街商店、加强景观美化，以及辟设开放予公众使用的休憩用地，以提升整体市容和行人体验并促进透风。

建立完善的单车径网络

10.2.5 休憩用地走廊和梧桐河的河畔长廊都规划了单车径(图解 5)；而在邻近公共交通交汇处和各主要活动中心的地方，亦建议辟设单车停泊区，方便居民使用公共交通服务。

绿化文娱康乐中心

10.2.6 中央公园及河畔长廊连通各住宅区，是绿化文娱康乐中心。主要和次要的绿化走廊都设计成绿树小径、林荫大道、步行街和绿化行人道，使该区看起来绿树连绵，灌木处处，并尽量令整个新发展区的行人通道连贯不断，安全无阻。

路旁景观

10.2.7 街道景观是新发展区的园景设计大纲其中一环。各主要干道、区域干道及地区干道两旁都会尽量辟设绿树小径，并会加入新式的现代园景建筑(图解 6)。

11. 该区的建筑物高度限制

- 11.1 为了对该区发展项目的建筑物高度作出更好的管制，并保留一些主要的城市设计要素（例如建筑物高度由市中心向外围及河畔递降，构成梯级状轮廓，以及保留可看到山脊线的观景廊），该图的发展地带加入了建筑物高度限制。
- 11.2 根据上文所述的城市设计大纲，建议该区采用梯级式建筑物高度概念，整体发展密度和建筑物高度由地区枢纽向外围和河畔递降，令新发展项目的高度和体积错落有致，并确保与邻近的乡郊环境融合得更好。在地区中心中央的发展用地，建筑物高度普遍较高，然后向河畔递降；而南岸住宅区沿河的发展用地的建筑物高度则普遍较矮，然后从外围向地区枢纽中央递升。沿河的发展用地会设不同的建筑物高度管制区，进一步强化梯级式建筑物高度概念。
- 11.3 该图在「政府、机构或社区」地带和「其他指定用途」地带加入了特定的建筑物高度限制（以楼层数目或主水平基准上多少米计算，视乎何者适用而定），主要是反映发展项目现有及所规划的建筑物高度，务求为该区带来视觉上和空间上的纾缓。
- 11.4 如用地的面积较大，则设计发展项目时，用地范围内的建筑物高度要有变化，但不能超出该图所订明的建筑物高度上限。
- 11.5 当局曾进行空气流通专家评估，以评估该区发展用地现时的风环境，以及拟议建筑物高度对行人道上风环境可能造成的影响。该图所显示的建筑物高度限制是考虑过空气流通评估的结果后才订定的。
- 11.6 该图《注释》一般都在用地加入可放宽／略为放宽建筑物高度限制的条款，作为诱因，使一些具规划和设计优点的发展／重建项目得以进行。城规会如接获根据条例第 16 条提出的规划申请，会按每宗申请本身的情况作出考虑。

非建筑用地

- 11.7 根据空气流通评估的结果，该区全年主要吹东风，夏季则主要吹西南风。为使吹来的风能大致顺着西南至东北及东至西的方向穿透该区，该区在布局设计上加入了若干主要的通风廊／风道，包括南岸住宅区的主要休憩用地走廊、社福／康乐区内将兴建低矮设施的「政府、机构或社区」地带和中央公园，以及地区中心的主要休憩用地走廊（图解 3）。该区东北至西南和东至西的区内道路也是重要的通风廊／风道。这些畅通无阻的通风廊／风道让盛行风可穿透该区已建设的地方，再达下方的粉岭／上水地区。

11.8 空气流通评估报告建议划设数块狭长的非建筑用地，让盛行风更易穿透该区。此外，规划区第 15 区「住宅(甲类)4」用地内亦划设一块非建筑用地，使视野更宽广。该图各建议划设的非建筑用地如下：

- (a) 在规划区第 13 和 14 区的「住宅(甲类)1」、「住宅(甲类)3」及「住宅(乙类)」用地内划了四块东北至西南的非建筑用地。这些非建筑用地可把风引向上述住宅用地，再穿透粉岭区；
- (b) 在规划区第 15 区 L1 道路东面的「其他指定用途」注明「商业／住宅发展暨公共交通交汇处(1)」地带划了一块东北至西南 30 米阔的非建筑用地。这块非建筑用地可把风引向东至西的购物街，再吹进该区较内陆的地方；
- (c) 沿规划区第 16 区「住宅(甲类)1」用地的南面边缘及规划区第 17 区「政府、机构或社区」用地的北面边缘分别划了一块 10 米阔和 20 米阔东至西的非建筑用地。这两块非建筑用地可让东面吹来的风穿透粉岭北新发展区；
- (d) 在规划区第 3 区文锦渡路东面的「其他指定用途」注明「巴士厂」地带、规划区第 5 区的「住宅(甲类)5」地带及规划区第 6 区的「住宅(甲类)6」地带内划定一块东北至西南 20 米阔的非建筑用地。这块非建筑用地可让东北面吹来的风穿透粉岭北新发展区；
- (e) 在规划区第 9 区北部的「政府、机构或社区」地带内划了一块东北至西南 30 米阔的非建筑用地。这块非建筑用地可使风穿透粉岭北新发展区，再吹进上水区；以及
- (f) 在规划区第 15 区河畔的「住宅(甲类)4」用地内划了一块南至北的非建筑用地，这样，在和泰街伸延出来的主要休憩用地走廊入口处可看到的犀牛望月景色会更广阔。

11.9 为了促进行人往来的路面的透风情况，一般不鼓励在该区兴建体积庞大的大型平台。倘若难以避免需设置平台构筑物，项目倡议人应采取适当的缓解措施，例如减少平台的体积、为平台／建筑物／楼宇预留后移范围／间距、以促进透风及缓解有关发展可能造成的负面影响。在地区中心和南岸住宅区两者的核心区内，购物步行街旁边的发展用地会兴建两层高的梯级式平台，使街道更添生气，并把向下的气流引到行人往来的路面。有关发展项目的详细设计，应参考《香港规划标准与准则》第十一章有关改善空气流通的城市设计指引，以及有关空气流通评估的技术通告和技

术指南。

- 11.10 由于指定非建筑用地主要旨在令地面以上空气流通或改善视觉上的连系，非建筑用地的规定不适用于地面以下的发展。虽然不得在非建筑用地的地面以上设构筑物，但美化环境设施、设计上容许视野不受遮挡／高通风程度的边界围栏／边界围墙，以及有盖行人通道、观景台、行人／单车天桥／紧急车辆天桥和其他相关的小型构筑物，或可获准设在非建筑用地内，前提是空气流通和视觉通透性不会受重大影响。此外，有关用途地带的《注释》已加入放宽／略为放宽限制条款，城规会可根据条例第 16 条予以考虑，容许放宽／略为放宽该图上所订明的非建筑用地限制。
- 11.11 梧桐河的河畔长廊及规划区第 12 区的中央公园为该区带来视觉和空间上的纾缓。中央公园和北至南的休憩用地走廊构成了主要的观景廊，可确保居民远眺到北面的翠绿山景(图解 3)。另外，亦会辟设与梧桐河垂直的休憩用地走廊，使该区观景的视野更远更广。

12. 土地用途地带

12.1 「住宅(甲类)」：总面积 17.23 公顷

- 12.1.1 此地带的规划意向，主要是作高密度住宅发展，地带内的发展项目全都邻近两个拟设的公共交通交汇处，务求能善用公共运输之便。「住宅(甲类)」地带包括地区中心及南岸住宅区内用于发展公屋、资助出售房屋和私人住宅的用地(图解 3)。一般不鼓励在该区兴建体积庞大的大型平台。倘若难以避免需设置平台构筑物，项目倡议人应采取适当的缓解措施，例如减少平台的体积、为平台／建筑物／楼宇预留后移范围／间距、设置临街商店、加强景观美化，以及辟设开放予公众使用的休憩用地，以提升整体市容和行人体验并促进透风。在「住宅(甲类)1」、「住宅(甲类)2」、「住宅(甲类)5」及「住宅(甲类)6」地带内，在建筑物的最低两层(不包括地库)，或不高于五层的特别设计独立非住用建筑物，商业用途是经常准许的。建议在地区中心的核心区兴建不高于两层的梯级式平台作商业用途。此外，容许在地带内兴建不高于五层的特别设计非住宅建筑物，可使发展更灵活，提供更大的楼面空间辟设商业和政府、机构及社区设施，配合特殊需要，同时又可免兴建体积庞大的平台构筑物，令通风和视觉可能受到的负面影响减至最少。「住宅(甲类)3」及「住宅(甲类)4」地带的规划意向则纯粹是作住宅发展。

12.1.2 此地带有六个支区，各者的发展限制如下：

「住宅(甲类)1」：总面积 7.53 公顷

- (a) 地区中心共有六块用地指定为「住宅(甲类)1」地带。在这些用地内的发展项目，合计最高地积比率限为 6 倍(其中住用部分的地积比率不得超过 5 倍)，最高建筑物高度限为主水平基准上 105 至 115 米不等。当中规划区第 16 区的四块用地及规划区第 14 区的一块用地预算作发展高密度私人住宅项目。至于规划区第 17 区近马屎埔的「住宅(甲类)1」用地则留作发展公屋/资助出售房屋项目，而发展方面会具弹性，可建公屋及资助出售房屋单位，或两者混合，以应付将来对资助房屋的需求。

「住宅(甲类)2」：总面积 2.43 公顷

- (b) 连着南岸住宅区 L4 道路的规划区第 6 及 8 区有两块用地指定为「住宅(甲类)2」地带，以发展公屋/资助出售房屋项目。在这些用地内的发展项目，合计最高地积比率限为 5 倍(其中住用部分的地积比率不得超过 4 倍)，最高建筑物高度限为主水平基准上 120 米。这些用地设有商业用途，可为邻近的天平山村及上水乡等新旧社区提供服务。

「住宅(甲类)1」、「住宅(甲类)2」及「住宅(甲类)6」用地内的梯级式平台

- (c) 在规划区第 16 区的四块「住宅(甲类)1」用地及规划区第 6 区的一块「住宅(甲类)2」用地和一块「住宅(甲类)6」用地的边界贴着休憩用地的地方，应兴建梯级式平台，平台向休憩用地的一面应辟设零售店铺。在指定作「梯级式平台」的地方，最高建筑物高度限为 5 米，另外，平台一楼须后移 10 米。这种梯级式的平台设计可使行人往来时更感乐趣，亦可使街道的空气更加流通。用地边界贴着休憩用地的地方应设有「商店及服务行业」及「食肆」用途，确保购物步行街上商店林立，茶座、餐厅和零售商店等商业及休闲设施应有尽有，令这一带充满生气，别具特色。

「住宅(甲类)3」：总面积 2.37 公顷

- (d) 规划区第 14 区有一块用地指定为「住宅(甲类)3」地带。该地带规划作纯住宅发展，最高地积比率限为 5.0 倍，最高建筑物高度限为主水平基准上 110 米。东部的(a)区特别预留作发展资助出售房屋项目，以确保能提供资助出售房屋单位配合将来的发展，而西部的(b)区则预算作发展高密度私人住宅项目，预留给市区重建局，可考虑兴建新单位，用作日后「楼换楼」计划下的重置单位。

「住宅(甲类)4」：总面积 1.24 公顷

- (e) 河畔规划区第 15 区西部有一块用地指定为「住宅(甲类)」4」地带。该地带规划作纯住宅发展，最高地积比率限为 4.0 倍，最高建筑物高度限为主水平基准上 90 米，及预算作发展公屋／资助出售房屋项目。

「住宅(甲类)5」：总面积 2.15 公顷

- (f) 河畔规划区第 5 区北部有一块用地指定为「住宅(甲类)」5」地带。该地带规划作公屋／资助出售房屋发展，最高地积比率限为 4.85 倍，最高建筑物高度限为主水平基准上 95 米至 110 米不等。

「住宅(甲类)6」：总面积 1.5 公顷

- (g) 连着南岸住宅区 L4 道路的规划区第 6 区西南部有一块用地指定为「住宅(甲类)6」地带，以发展公屋／资助出售房屋项目。在这块用地内的发展项目，最高地积比率限为 6.5 倍，最高建筑物高度限为主水平基准上 145 米。

12.1.3 当局会提供规划大纲，列明个别公屋／资助出售房屋用地的规划参数及在设计上的要求，作为日后发展这些用地的指引。

12.1.4 根据联合作业备考第四号《发展管制参数地积比率／总楼面面积》，「住宅(甲类)5」地带和「住宅(甲类)6」地带的地积比率管制会视作「新或经修订法定图则」的管制，而该份联合作业备考所述的精简审批安排亦适用于此。

12.2 「住宅(乙类)」：总面积 13.73 公顷

- 12.2.1 此地带的规划意向，主要是作中等密度的住宅发展；服务住宅区一带地方的商业用途，如向城规会提出申请，或会获得批准。在此地带内的发展项目，最高地积比率限为 3.5 倍。一般不鼓励在该区兴建体积庞大的大型平台。倘若难以避免需设置平台构筑物，项目倡议人应采取适当的缓解措施，例如减少平台的体积、为平台/建筑物/楼宇预留后移范围/间距、设置临街商店、加强景观美化，以及辟设开放予公众使用的休憩用地，以提升整体市容和行人体验并促进透风。为了让设计更加灵活和布局更佳，有部分美化市容地带纳入了由房屋署负责发展的一些公屋/资助出售房屋用地，将来会移交政府管理。这些美化市容地带不计入公屋/资助出售房屋发展项目的地积比率。
- 12.2.2 规划区第 13 区 L3 道路东面的「住宅(乙类)」用地特定作中等密度的资助出售房屋发展，最高建筑物高度限为主水平基准上 75 米。规划区第 6 区的两块用地及规划区第 8 区连着 L6 道路的一块用地则规划作发展公屋/资助出售房屋项目或两者混合的项目，以应付将来对资助房屋的需求。为了令这些用地至梧桐河之间的建筑物在高度上能构成更鲜明的梯级状轮廓，规划区第 6 区的用地设有两个不同的建筑物高度级别，所规限的最高建筑物高度，一为主水平基准上 75 米，一为 90 米。规划区第 8 区的「住宅(乙类)」用地的最高建筑物高度则限为主水平基准上 90 米。
- 12.2.3 两块用地指定为「住宅(乙类)」地带，以作中等密度的私人住宅发展。这些用地包括位于河畔的规划区第 13 区连着 L1 道路的一块用地及马适路北面规划区第 18 区的住宅发展项目(即 One Innovale)。在这些用地内的发展项目，最高地积比率限为 3.5 倍，最高建筑物高度限为主水平基准上 60 及 75 米。为了令建筑物高度级别的分野更鲜明，规划区第 18 区那块用地的最高建筑物高度订为主水平基准上 60 及 75 米。
- 12.2.4 此地带包括一个支区，即「住宅(乙类)1」，总面积约 3.40 公顷。规划区第 10 区两块位于河畔的用地指定为「住宅(乙类)1」地带，以作中等密度的私人住宅发展。在这些用地内进行发展，最高地积比率限为 5 倍，最高建筑物高度限为主水平基准上 110 米。一般不鼓励在该区兴建平台。倘若难以避免需设置平台构筑物，项目倡议人应采取适当的缓解措施，包括但不限于从沿通

风廊辟设的已规划休憩用地边界划设 5 米至 10 米的楼宇后移范围、预留建筑物间距、采用通透开扬的设计，以及进行绿化，以缓减通风和视觉可能受到的负面影响及营造便利行人的环境。

12.2.5 根据联合作业备考第四号《发展管制参数地积比率／总楼面面积》，「住宅(乙类)1」地带的地积比率管制会视作「新或经修订法定图则」的管制，而该份联合作业备考所述的精简审批安排亦适用于此。

12.2.6 当局会提供规划大纲，列明个别公屋／资助出售房屋用地的规划参数及在设计上的要求，作为日后发展这些用地的指引。

12.3 「住宅(丙类)」：总面积 1.48 公顷

12.3.1 此地带的规划意向，主要是作低层、低密度的住宅发展；服务邻近住宅区的商业用途，如向城规会提出申请，或会获得批准。

12.3.2 规划区第 7 区有一块用地划作此地带，最高地积比率限为 2.8 倍，最高建筑物高度限为主水平基准上 80 米，以顾及旁边的上水华山低矮村屋，并与这些村屋融合。「上水华山具考古研究价值地点」在此用地内。一般不鼓励在该区兴建体积庞大的大型平台。倘若难以避免需设置平台构筑物，项目倡议人应采取适当的缓解措施，例如减少平台的体积、为平台／建筑物／楼宇预留后移范围／间距、设置临街商店、加强景观美化，以及辟设开放予公众使用的休憩用地，以提升整体市容和行人体验并促进透风。

12.3.3 根据联合作业备考第四号《发展管制参数地积比率／总楼面面积》，「住宅(丙类)」地带的地积比率管制会视作「新或经修订法定图则」的管制，而该份联合作业备考所述的精简审批安排亦适用于此。

12.4 政府、机构或社区：总面积 10.69 公顷

12.4.1 此地带的规划意向，主要是提供政府、机构或社区设施，以配合当地居民及／或该地区、区域，以至全港的需要；以及是供应土地予政府、提供社区所需社会服务的机构和其他机构，以供用于与其工作直接有关或互相配合的用途。其他土地用途带内也会提供为当地居民而设的社区设施。

- 12.4.2 新发展区西部及中部均预留了数块用地辟设政府设施，方便该区东西部的居民及粉岭／上水现有的居民使用这些设施。位于规划区第 11 区西面部分的「政府、机构或社区」用地预留用来辟设一间体育／康乐中心、社区会堂、政府诊所及公共交通交汇处，为现有和新迁入的居民提供服务。此外，位于规划区第 5 区的「政府、机构或社区」用地预留作辟设一间体育中心，以配合日后区内居民的需要。
- 12.4.3 现有的中电变电站和现有的水务署原水抽水站位于梧桐河以北规划区第 1 区的「政府、机构或社区」用地。在规划区第 1 区梧桐河以南的「政府、机构或社区」用地预留作兴建上水滤水厂的一个抽水站，而规划区第 18 区则预留作兴建另一变电站。
- 12.4.4 该区会设有四所小学和一所中学，以配合人口的需要。预留给这些学校的用地都十分接近住宅发展项目，方便学生上学。其中该区西部和中部规划区第 9 及 11 区的用地会设三所小学；新发展区东部规划区第 17 区的用地会设一所小学和一所中学。
- 12.4.5 在该区东南端(即第 19 区)的「政府、机构或社区」用地指定主要用来重置现有的北区临时农产品批发市场。此外，规划区第 11、15 及 18 区有四块用地指定为「政府、机构或社区」地带，作为重置政府设施及政府土地储备之用。
- 12.4.6 到了为该区进行详细规划和进行发展时，当局会根据《香港规划标准与准则》，在公共屋村及私人住宅发展项目内提供为当地居民而设的社区设施，例如幼稚园和邻舍中心。
- 12.4.7 在「政府、机构或社区」地带内的发展或重建项目，建筑物高度(以楼层数目(不包括地库楼层)或主水平基准上多少米计算)不得超过该图所订明的限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。

12.5 「休憩用地」：总面积 24.67 公顷

- 12.5.1 此地带的规划意向，主要是提供户外公共空间作各种动态及／或静态康乐用途，以配合当地居民和其他市民的需要。该区会设有一个公众休憩用地网络，各公众休憩用地连通，并有不同的面积和功能，包括区域休憩用地、地区休憩用地及邻舍休憩用地。

- 12.5.2 区域休憩用地设于梧桐河南岸，会发展为一条连贯的河畔长廊，让全港市民（包括居民及游客）享用。该处主要是作静态康乐用途的地方，可尽量让更多人能前往河畔，享受那里的环境。规划区第 6 及 15 区建议辟作河畔公园。该处会作动态及静态康乐用途，尽量让更多人能前往河畔，享受那里的环境。规划区第 6 区内梧桐河的两段河曲，是在该河渠化后形成，而这两段河曲皆会保留，并会融入此区域休憩用地的设计，成为重要的景观特色。此区域休憩用地的设计，应与该区拟设的行人径和单车径网络融合。河畔长廊上应沿河种植树木，连绵成列。该处已预留 3 米阔的空间作美化带，日后会加入新式的现代园景建筑，营造引人入胜的宜人河畔环境。
- 12.5.3 地区休憩用地的规划意向，主要是提供户外公共空间作各种动态及／或静态康乐用途，以配合当地居民和地区内广大市民的需要。这些休憩用地亦可作为主要的行人通道和通风廊。该区会有若干地区休憩用地设计成公园和绿化走廊，为公众提供康乐及休闲空间。规划区第 12 区的中央公园是该区主要的康乐区，与第 11 区的社会服务及康乐设施结合成该区的文娱康乐中心。
- 12.5.4 把该区的住宅区和粉岭／上水新市镇与梧桐河河畔长廊连通起来的主要休憩用地走廊也是地区休憩用地。其中由北至南及东至西贯穿规划区第 16 区地区中心的核心区的休憩用地走廊，因核心区内会设梯级式平台，使街道更添生气，将会成为新发展区主要的购物步行街。规划区第 13、15 及 17 区的休憩用地走廊，则会为行人往来地区中心核心区内各住宅用地之间的主要通道，亦是该区各主要活动地点至规划区第 15 区的公共交通交汇处的接驳通道。这些十字型的休憩用地走廊会全日 24 小时开放予公众使用，并会装设足够的照明设施，确保晚间环境安全。
- 12.5.5 邻舍休憩用地设于贴近住宅区的地方，供当地居民享用。上水华山西南面设有一块狭长的休憩用地，供附近村民享用。有些邻舍休憩用地则作为休憩用地走廊，连接住宅区与河畔长廊。在该区西端的邻舍休憩用地，其设计会纳入三级历史建筑物文明庙。另外，粉岭北新发展区内个别的公共房屋及私人住宅发展项目亦会按《香港规划标准与准则》的规定辟设邻舍休憩用地，供居民享用。
- 12.5.6 视乎详细设计，或可在规划区第 6 及 12 区的拟议休憩用地内设置雨水蓄洪池及相关设施，并整合为整个可持续

排水系统的一部分。

12.6 其他指定用途：总面积 23.19 公顷

12.6.1 此地带的规划意向，是作特定发展及／或用途。有关用途于地带的附注中注明。

商业／住宅发展暨公共交通交汇处(1)

12.6.2 规划区第 15 区有一块 4.54 公顷位于十字型休憩用地走廊东面入口旁边的用地划为「其他指定用途」注明「商业／住宅发展暨公共交通交汇处(1)」地带。此地带的规划意向，主要是作商业及住宅用途暨公共交通交汇处，合计最高地积比率限为 5 倍(其中住用部分的地积比率不得超过 4.5 倍)，最高建筑物高度限为主水平基准上 105 及 125 米。在建筑物的最低两层(不包括地库)，或不高于五层的特别设计独立非住用建筑物，商业用途(例如商店及服务行业和食肆)是经常准许的。此用地用作发展高密度的公屋项目凤凰岭村连一个不少于 5 000 平方米为社区而设的公共交通交汇处。此用地可穿过四通八达的休憩用地网络，可到达地区中心的住宅区、购物步行街及联和墟和龙跃头现有的社区。

12.6.3 为在贯通东西的购物步行街上塑造一个视觉焦点，此用地南部连着 L1 道路的地方会兴建一幢附设零售设施的地标式建筑物。另外，为使此用地至麻笏河及龙跃头原居民乡村之间的建筑物，在高度上能构成更鲜明的梯级状轮廓，此用地会设有两个不同的建筑物高度级别，所规限的最高建筑物高度，一为主水平基准上 105 米，一为 125 米。

12.6.4 此用地预留用来原区安置受新发展区发展计划影响而符合资格获原区安置的清拆户。在安置这些清拆户后，余下的住宅单位将作为一般公屋使用。此用地的居住人口较稠密，又十分接近地区中心，所以亦会辟设社会及社区设施，配合社区所需。当局会提供规划大纲，列明规划参数及在设计上的要求，作为日后发展此用地的指引。

商业／住宅发展暨公共交通交汇处(2)

12.6.5 梧桐河南面的规划区第 10 区有一块约 1 公顷的用地指定为「其他指定用途」注明「商业／住宅发展暨公共交通交汇处(2)」地带。此地带的规划意向，主要是作商业

及住宅用途暨公共交通交汇处。此用地预算用作发展中密度的私人项目连一个不少于 5 000 平方米为社区而设的公共交通交汇处。在此地带内的发展项目，合计最高地积比率限为 3.05 倍(其中住用部分的地积比率不得超过 2.18 倍)，最高建筑物高度限为主水平基准上 80 米。在建筑物的最低两层(不包括地库)，或不高于五层的特别设计独立非住用建筑物，商业用途是经常准许的。

- 12.6.6 为使此区更有生气和活力，边界贴着规划区第 10 区休憩用地的用地边界应兴建梯级式平台，平台向休憩用地的一面应辟设零售店铺，形成一条购物步行街。指定作「梯级式平台」的土地，最高建筑物高度限为 5 米，平台一楼须后移 10 米。这种梯级式的平台设计可使行人往来时更感乐趣，亦可使街道的空气更加流通。在此用地边界贴着休憩用地走廊的地方应设「商店及服务行业」及「食肆」用途，确保休憩用地上商店林立，茶座、餐厅和零售商店等商业及休闲设施应有尽有。

污水处理厂

- 12.6.7 该区西端的规划区第 4 区有一块 3.6 公顷的用地划为「其他指定用途」注明「污水处理厂」地带，以便石湖墟污水处理厂可以再作扩建，应付粉岭／上水地区和古洞北／粉岭北新发展区内已规划的发展项目所产生的额外污水。此用地亦会设再造水设施。在此用地内的发展项目，最高建筑物高度限为主水平基准上 30 米。

污水抽水站

- 12.6.8 规划区第 3、5、7 及 11 区预留了合共 0.48 公顷的土地辟设四个污水抽水站，收集该区的污水，然后泵往石湖墟污水处理厂。这些用地内的发展项目，最高建筑物高度限为主水平基准上 15 米。

产业

- 12.6.9 文锦渡路西面规划区第 3 区有一块 5.29 公顷的用地，划为「其他指定用途」注明「产业」地带，以提供土地容纳多样化的增值用途连配套设施，从而支援各类产业发展。在此用地进行发展，最高地积比率限为 4.5 倍(其中住用地积比率不得超过 0.5 倍)，建筑物高度限为主水平基准上 100 米。如要进一步增加发展密度，项目倡议人须确定有关建议合乎技术可行性和合理性，并符合相

关政府决策局及部门的要求。

- 12.6.10 该用地邻近三个边境管制站，并得到已规划的住宅社区支援，具地理优势，有条件容纳多样化的增值用途连配套设施，透过容许多项经常准许用途，包括研究及开发、会议或展览设施、创意产业，以及如员工宿舍／人才公寓、住宿机构、商店及服务行业、食肆等配套设施，促进各类产业发展，并在区内提供各式各样的工作机会，与粉岭北新发展区的住宅社区相辅相成。
- 12.6.11 该用地的产业类别和用途、建筑物布局和设计及将会辟设的附属及配套设施，将在详细设计及执行阶段落实，当中会充分考虑基础设施承载力，以及不同产业之间是否可发挥协同作用及互相协调。项目倡议人应咨询环境保护署(下称「环保署」)，以确定从环境规划角度而言有关发展可能造成的任何影响。
- 12.6.12 尽管预计在该用地进行的产业应较环保，但某些用途可能属易产生尘埃的用途或噪音源头。项目倡议人须恪守《香港规划标准与准则》规定，在这类作业与任何现有及已规划的住宿用途之间辟设缓冲区，以尽量减低可能对环境造成的滋扰。所有产业及相关用途应按照《香港规划标准与准则》规定进行规划，且如情况适用可根据相关环境法例和规例予以监察。项目倡议人在咨询相关政府决策局／部门后，须落实适当的缓解措施，以处理有关发展可能产生的任何环境问题。
- 12.6.13 如拟提供任何员工宿舍或住宿机构单位，其确实地点及规模会依照及取决于拟发展产业用途的性质和规模，以及将设于该用地的产业用途的运作及业务需要。就基础设施承载力而言，如该用地内的产业发展需提供住用部分(例如员工宿舍／人才公寓、住宿机构)，其最高住用地积比率限为 0.5 倍。此外，在提供住用部分时，如附近有环境友善度较低的产业用途，须留意可能因而构成的限制(如有的话)，并须遵照《香港规划标准与准则》的规定，与附近其他已规划的公共用途之间辟设缓冲区，以处理可能对环境造成的影响。
- 12.6.14 根据联合作业备考第四号《发展管制参数地积比率／总楼面面积》，「其他指定用途」注明「产业」地带的地积比率管制会视作「新或经修订法定图则」的管制，而该份联合作业备考所述的精简审批安排亦适用于此。

巴士厂

12.6.15 文锦渡路东面的规划区第 3 区有一块 3.27 公顷的用地预留作兴建多层巴士厂。《注释》已加入适当的条文，以便按运输署的要求，在此用地内辟设为重型货车而设的公众停车场。在此用地内的发展项目，最高建筑物高度限为主水平基准上 60 米。

「美化市容地带」

12.6.16 该图显示了各「其他指定用途」注明「美化市容地带」地带。一些主要连接路沿路设有美化市容地带，面积合共 5.04 公顷。这些美化市容地带能改善环境之余，也有视觉上的缓冲作用。规划区第 14、17 及 18 区南面边缘连着马适路的美化市容地带是重要的美化地带，连接主要由各绿化空间走廊组成的绿化网络，使之成为一个完整的网络。为了让设计更加灵活和规划布局更佳，一些美化市容地带会纳入房屋署的发展项目。

12.7 「农业」：总面积 12.43 公顷

12.7.1 此地带的规划意向，主要是保存和保护良好的农地／农场／鱼塘，以便作农业用途。设立此地带的目的，亦是要保存在复耕及作其他农业用途方面具有良好潜力的休耕农地。

12.7.2 该区西北部约 12.4 公顷先前在虎地坳及沙嶺分区计划大纲图指定为「农业」地带的土地仍继续划为「农业」地带，让该处现有的农耕作业得以继续。由于自一九八九年一月一日起，有关地区一直在环保署的禽畜废物管制区（即梧桐河区一部分）范围内，因此，在这个法定管制区内的禽畜饲养场必须符合《废物处置（禽畜废物）规例》的规定。有关人士应采取措施，避免对公众造成环境滋扰以及对水道和《水务设施条例》所界定的集水地区造成污染，并且应设置妥善设计和建造的贮存器，足以供临时贮存禽畜废物之用。

12.7.3 填土／填塘工程可能会对有关地方的排水情况及环境造成不良影响，因此，除该图的《注释》另有订明外，必须取得城规会的许可，才可进行该等活动。不过，政府部门事先以书面指示特别要求进行的填土工程，或为真正农耕作业而进行的填土工程，包括为耕种而铺上厚度

不超过 1.2 米的泥土，以及建造已事先获地政总署发给批准书的农用构筑物，则可获豁免受此管制。

12.8 「绿化地带」：总面积 2.44 公顷

12.8.1 此地带的规划意向，主要是利用天然地理环境作为市区和近郊的发展区的界限，并保护天然景物和环境，以及作为毗邻的河曲的生态缓冲区。根据一般推定，此地带不宜进行发展。

12.8.2 有成龄植物的地方指定为「绿化地带」，目的是保护该区现有的这些绿化区。上水华山及小坑新村河用以缓减生态影响的河曲的生态缓冲区亦指定为「绿化地带」，该处具景观和生态价值。地带内的天然植物会保留和加强保护，并限制人们的活动，以免造成直接影响。

12.8.3 由于填土／填塘及挖土工程可能会对有关地方的排水情况及自然环境造成不良影响，因此必须取得城规会的许可，才可进行该等活动。

12.9 「自然保育区」：总面积 2.22 公顷

12.9.1 此地带的规划意向，是保护和保存区内现有的天然景观、生态系统或地形特色，以达到保育目的及作教育和研究用途，并且分隔开易受破坏的天然环境，以免发展项目对这些天然环境造成不良影响。根据一般推定，此地带不宜进行发展。大体而言，有需要进行以助保存区内现有天然景观或风景质素的发展，或者绝对基于公众利益而必须进行的基础设施项目，才可能会获得批准。

12.9.2 规划区第 2 及 7 区用作缓减生态影响的河曲指定为「自然保育区」地带。这两段河曲在梧桐河渠化后形成，予以保育，是为了保存河中高体鳊鱼这种不常见的鱼，同时提供合适的生境，使受到粉岭绕道西段（联和墟至文锦渡路的一段）建造工程直接影响的文锦渡路鹭鸟林可迁移到该处。这些地区的生态会加以优化和保护。

12.9.3 填土／填塘或挖土工程可能会对有关地方的排水情况及自然环境造成不良影响。由于保育区内的土地具保育价值，因此必须取得城规会的许可，才可进行该等活动。

12.10 放宽／略为放宽限制的条款

12.10.1 就可申请放宽／略为放宽相关限制的地带而言，城规会

如接获根据条例第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑放宽／略为放宽该图《注释》所订明或该图上所显示的发展限制，包括非建筑用地限制。城规会会按个别情况考虑每宗申请。

12.10.2 鉴于上文第 11.10 段所述非建筑用地的规划及设计意向，美化环境设施、设计上容许视野不受遮挡／高通风程度的边界围栏／边界围墙，以及有盖行人通道、观景台、行人／单车天桥／紧急车辆天桥和其他相关的小型构筑物，或可在适当情况下获准设在该图上所显示的非建筑用地内。非建筑用地限制并不适用于地面以下的发展。

13. 交通

为配合粉岭北新发展区的发展，有必要进行一些工程，改善现有的道路网。已计划的发展项目对交通的影响已经过评估，只要进行了建议的改善工程，预料有关的发展对交通不会有负面的影响。

13.1 道路网(图解 6)

13.1.1 该区会有一个由现有和已规划的道路组成的完善道路网，连接附近地区及香港各区。该区的主要道路网包括主要干道、区域干道及地区干道。

13.1.2 该区有两条主要干道，位于东部的一条是粉岭绕道东段(和合石至联和墟的一段)，该绕道设计成双程双线分隔车道，把该区接往粉岭公路(大埔方向)；西部则由现有的马会道和宝石湖路接往粉岭公路。

13.1.3 区域干道方面，粉岭绕道西段(联和墟至文锦渡路的一段)会设计成双程双线不分隔车道，连结文锦渡路和粉岭绕道东段。

13.1.4 地区干道方面，大都会设计成双程双线不分隔车道，接达拟议的新发展项目和现有的乡村。其中一条地区干道建议接合现有的马适路，使新发展区东部新旧社区的居民往来更方便。另外，还有一条东至西的地区干道，此干道为该区西部而设，接达粉岭北新发展区南部，与粉岭绕道并排。

13.1.5 建议在梧桐河上合适的地方兴建道路交汇点和桥梁构筑物，连结梧桐河以北的一些现有乡村。

13.1.6 沿路会设有美化带，改善景观之余，也有视觉上的缓冲

作用。美化带内亦可进行园景装饰和种植树木。一些路旁美化带纳入了该图上显示为「道路」的地方。

13.1.7 粉岭绕道(东段)及粉岭绕道(西段)的道路工程,已分别于二零一八年十一月二十七日和二零二三年十一月二十八日获行政长官会同行政会议授权进行。根据条例第13A条,行政长官会同行政会议根据《道路(工程、使用及补偿)条例》(第370章)批准的道路方案,须当作为根据条例获得核准,而在该图上所显示的道路方案仅供参考。

13.2 公共交通

13.2.1 粉岭北新发展区会设有两个面积不少于5 000平方米的新公共交通交汇处,东部(第15区)和西部(第10区)各一,提供专利巴士/绿色专线小巴服务或其他公共交通设施。此外,会在第11区增设一个公共交通交汇处,以应付公众需求。

13.3 行人径及单车径的连系(图解4及5)

13.3.1 该区会设有行人径及单车径贯通各主要活动地点,包括公共交通交汇处、住宅及商业区、休憩用地和康乐设施。梧桐河南面沿岸会设单车径,提供一个休闲的踏单车环境,单车径东西两面会连接「新界西北及东北的单车径网络」工程计划中的单车径网络,以及古洞北新发展区的已规划单车径网络,并建议辟设行人天桥横过梧桐河和双鱼河。

13.3.2 在各个主要地点(包括拟设的公共交通交汇处、各大住宅区及休憩用地)附近,会设有方便单车停泊的设施。

13.3.3 该区南面会有行人通道网络(包括横跨马适路和L1道路的拟议行人天桥)接达联和墟现有的发展,使粉岭北新发展区和现有的新市镇得以融合。至于该区北面,在梧桐河上会重设/保留行人天桥,连接现有的乡村;而梧桐河南岸亦会辟设河畔长廊,让全港市民享受到该处的河畔环境之余,也把粉岭北新发展区东西部与邻区连结起来。

14. 公用设施

14.1 排水

14.1.1 该区会设一个采用无压管道排水方式的新排水系统,雨

水径流会循着集水区的划界排入梧桐河。该区会以升高现时的用地水平和增设新排水系统的方法，改善区内的排水情况，务求杜绝该区现时容易出现水浸的地方的水浸问题。

14.1.2 因应新发展区西南面的地盘平整工程，建议沿堤岸底部铺设排水渠，以免对现有的天平山村及凤溪中学造成不良影响。

14.2 排污及污水处理

该区排出的污水会经该区道路沿路的污水干渠排放到规划区第3、5、7及11区用地的污水抽水站，再泵送到石湖墟污水处理厂。现有的石湖墟污水处理厂会改善并扩建，扩建部分将设于规划区第4区。

14.3 供水

目前供应给粉岭及上水地区的食水由上水滤水厂经桌山食水配水库及相关的分配喉管输送。由于桌山食水配水库没有多余存水量可为新发展区的发展项目提供食水，所以该现有配水库附近会兴建新的食水配水库，并由大埔滤水厂补充供应食水。另在现有的桌山食水配水库附近亦计划兴建一个新的冲厕水配水库。此外，石湖墟污水处理厂处理的污水将会作非饮用的用途。

14.4 电力

规划区第18区会设一个新的132千伏特的总变电站。为该变电站馈电，会铺设新的132千伏特地底电缆，分别接驳莲塘／香园围口岸变电站和现有的粉岭高容量变压站，并会从现有的粉岭高容量变压站起铺设另一组132千伏特的地底电缆。

14.5 煤气

古洞、粉岭及上水现时由香港中华煤气有限公司两个调压站供应煤气，即粉岭西调压站及粉岭东调压站。煤气先由大埔煤气厂经高压输气管输送至该两个调压站，然后经中压输气管由该两个调压站输出。新铺设的中压输气管可接驳到马适路或马会道现有的中压输气管。

14.6 电讯服务

电讯电缆会从马适路、龙琛路及马会道分支出来，铺设于地区干道，再接到各发展用地。

15. 文化遗产

- 15.1 该区的范围内有文明庙(三级历史建筑物)、「上水华山具考古研究价值地点」及具高度或中度考古潜藏的地方。
- 15.2 载有法定古迹、暂定古迹、由古物咨询委员会(下称「古咨会」)评级的历史建筑及地点、有待评级的新项目、发展局辖下的古物古迹办事处(下称「古迹办」)界定的政府文物地点和具考古研究价值的地点的名单已上载至古迹办的官方网站(<https://www.amo.gov.hk/tc/historic-buildings/heritage-sites-lists/index.html>)。这些名单会不时更新。
- 15.3 倘有任何工程、发展项目、重建项目或改划用途地带建议可能会影响法定古迹、暂定古迹、由古咨会评级的历史建筑及地点、有待评级的新项目、由古迹办界定的政府文物地点、具考古研究价值地点、新界东北新发展区环境影响评估(AEIA R-175/2013)所载的具高度或中度考古潜藏的地方,或任何其他被界定为具文物价值的建筑物/构筑物(不论地面或地底),以及上述项目的毗邻环境,事前均须咨询古迹办。

16. 规划管制

- 16.1 该区准许的发展和用途载列于该图的《注释》。除非另有订明,准许的发展和用途在同一地带内的所有附带建筑、工程和其他作业,以及所有直接有关并附属于准许发展和用途的用途,均是经常准许的,无须另行申请规划许可。
- 16.2 在这份图则涵盖的范围内的任何土地或建筑物,如先前亦是在「中期发展审批地区」或「发展审批地区」涵盖的范围内(不论是何者),则—
- (a) 根据《注释》说明页(3)(a)及(3)(b)段所界定的土地或建筑物的用途,但不符合该图规定的土地或建筑物用途,对该区的环境、排水和交通或会构成不良影响。尽管该用途不符合这份图则的规定,也无须更正,如拟对该用途作出任何实质改变,或拟进行任何其他发展(就该用途而对有关土地或建筑物的发展作出轻微改动及/或修改是经常准许的,不在此限),则必须是图则所经常准许的;或是如果必须先取得城规会的许可,则须符合城规会所批给许可的内容。城规会将会按个别情况,考虑每宗申请。凡有助改善或改良该区环境的改动及/或修改工程,均可能获得城规会从优考虑。

(b) 除上文提及的发展，或符合这份图则规定的发展，或获城规会批给许可的发展外，任何在一九九零年九月七日或以后在先前的虎地坳及沙岭中期发展审批地区的图则涵盖的土地，或在一九九九年三月五日或以后在恐龙坑发展审批地区的图则涵盖的土地进行或继续进行的其他发展，均可能被当局引用条例规定的执行管制程序处理。在有关地带《注释》所提述的特定图则的展示期间或之后，如未取得城规会批给的许可，在有关地带进行填土／填塘及挖土工程，当局亦可按执行管制程序处理。

16.3 在这份图则涵盖的范围内的任何土地或建筑物，如先前不是在「中期发展审批地区」或「发展审批地区」内，则该土地或建筑物的现有用途，即使不符合这份图则的规定，也无须更正，直至该用途有实质改变或该建筑物进行重建为止。如拟对该用途作出任何实质改变，或拟进行任何其他发展（就该用途而对有关土地或建筑物的发展作出轻微改动及／或修改是经常准许的，不在此限），则必须是图则所经常准许的；或是如果必须先取得城规会的许可，则须符合城规会所批给许可的内容。城规会已就市区及新市镇地区内的现有用途的释义制定了一套指引。任何人如要求享有「现有用途权利」，应参阅这份指引，并必须提供足够的证据，以证明确有资格享有这项权利。至于执行各用途地带管制的工作，主要由屋宇署、地政总署及各个发牌机构负责。

16.4 城规会将按个别情况审批每宗规划申请。一般来说，城规会在考虑规划申请时，会顾及所有相关的规划因素，其中可能包括政府内部的发展大纲图及发展蓝图，以及城规会颁布的指引。发展大纲图和发展蓝图均存放在规划署，以供公众查阅。城规会颁布的指引可于城规会的网页浏览，或向城规会秘书处和规划署专业事务部索阅。至于规划许可的申请表格和《申请须知》，可从城规会的网页下载，亦可向城规会秘书处、规划署专业事务部和该署的有关地区规划处索取。申请书须夹附城规会所需的资料，供该会考虑。

17. 规划的实施

17.1 古洞北／粉岭北新发展区是首个进入施工阶段的北都新发展区。为能及早提供土地以应付住屋需要，并确保能适时提供齐全的商业、零售、休憩用地和政府、机构及社区设施，以配合人口迁入，当局制订了新发展区计划的落实时间表，各发展项目的工程会适当地分期及分项进行。第一阶段发展的建筑及基础设施工程及余下阶段发展的详细设计阶段工程已分别在二零一九年及二零二四年展开，目标是新发展区的土地平整及基础设施工程可在二零三一年前全部完成。

17.2 政府正把规划作公共工程项目和公共及私人发展项目的私人土地收回，进行清拆及土地平整，并会辟设基础设施，再拨出这些土地作各种用途，包括把规划作私人发展项目的土地推出市场。土地平整及辟设基础设施会根据土木工程拓展署拟备的发展时间表继续进行。休憩用地、学校、社会福利及其他社区设施会由相关的政府部门按基本工程项目、建校计划及其他工务计划兴建。公屋及资助出售房屋连同配套设施会由房屋署及其他相关代理人根据公营房屋发展计划兴建。政府一直发挥创新思维，透过采取多元化的发展方式，包括原址换地、「片区开发」及分阶段发展，加上灵活的批地安排和灵活的地价缴付安排，以加快北都发展。

17.3 这份分区计划大纲图提供了一个概括的土地用途大纲，根据这个大纲，当局已与有关的政府部门协商，拟备出一份更详细的发展大纲图。这份发展大纲图是非法定图则，在规划公共工程及预留用地时，会作为依据。发展大纲图有各项资料，包括个别用地的详细土地用途、发展参数及界线、绿化覆盖率、水务及渠务专用范围、地盘平整水平、道路的走线及尺寸、行人设施的位置、公用设施及其他建筑及工程要求。土地买卖及拨地应大致参照这些资料。至于处理修订契约的申请(包括原区换地的申请)时，会以这份分区计划大纲图及发展大纲图(如适用者)作为依据，惟也必须同时遵照政府所颁布的特定准则。

各图索引(所有图只作说明用途)

图解 1 - 粉岭北分区计划大纲图先前的法定图则范围

图解 2 - 规划区

图解 3 - 城市设计及景观大纲

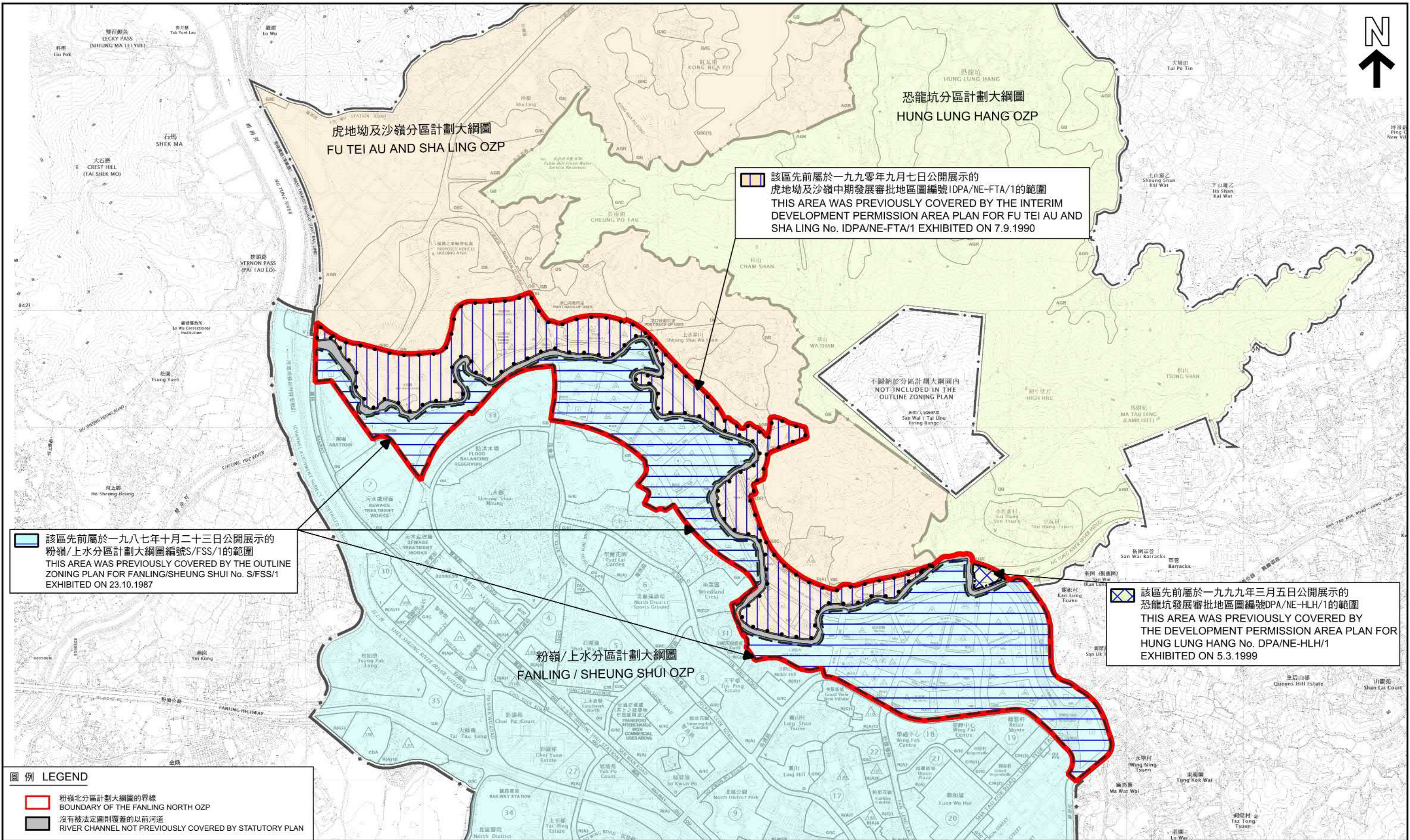
图解 4 - 行人连系

图解 5 - 单车径网络

图解 6 - 交通网络

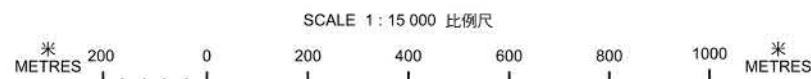
城市规划委员会

二零二六年五月



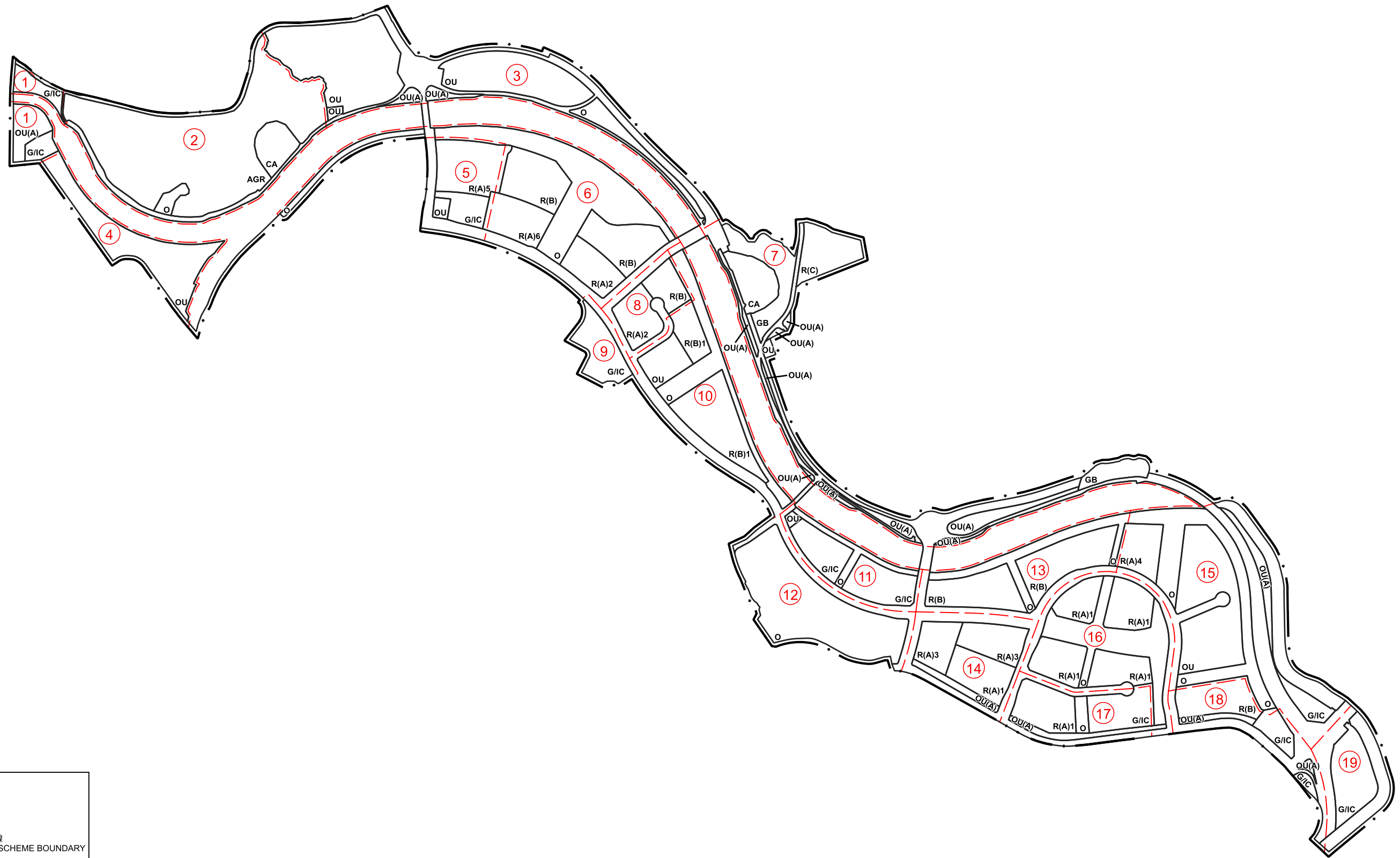
本摘要圖於2026年4月1日擬備，所根據的資料為
於2024年4月9日核准的分區計劃大綱圖編號S/NE-FTA/18、
於2017年12月5日核准的分區計劃大綱圖編號S/NE-HLH/11、
於2023年9月19日核准的分區計劃大綱圖編號S/FLN/4及
於2024年4月9日核准的分區計劃大綱圖編號S/FSS/28
EXTRACT PLAN PREPARED ON 1.4.2026
BASED ON OUTLINE ZONING PLANS No.
S/NE-FTA/18 APPROVED ON 9.4.2024,
S/NE-HLH/11 APPROVED ON 5.12.2017,
S/FLN/4 APPROVED ON 19.9.2023 AND
S/FSS/28 APPROVED ON 9.4.2024

粉嶺北分區計劃大綱圖先前的法定圖則範圍
PREVIOUS STATUTORY PLANS COVERING FANLING NORTH OUTLINE ZONING PLAN AREA



參考編號
REFERENCE No.
M/F/S/26/2

圖解 FIGURE
1

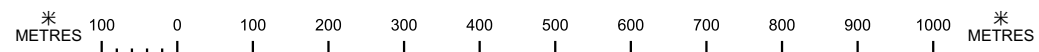


圖例 LEGEND	
	地帶 ZONES
	規劃範圍界線 PLANNING SCHEME BOUNDARY
	規劃區界線 PLANNING AREA BOUNDARY
	規劃區編號 PLANNING AREA NUMBER

粉嶺北分區計劃大綱圖 FANLING NORTH OUTLINE ZONING PLAN

粉嶺北新發展區規劃區及地點編號
PLANNING AREAS AND SITE NUMBERS OF FLN NDA

SCALE 1 : 10 000 比例尺

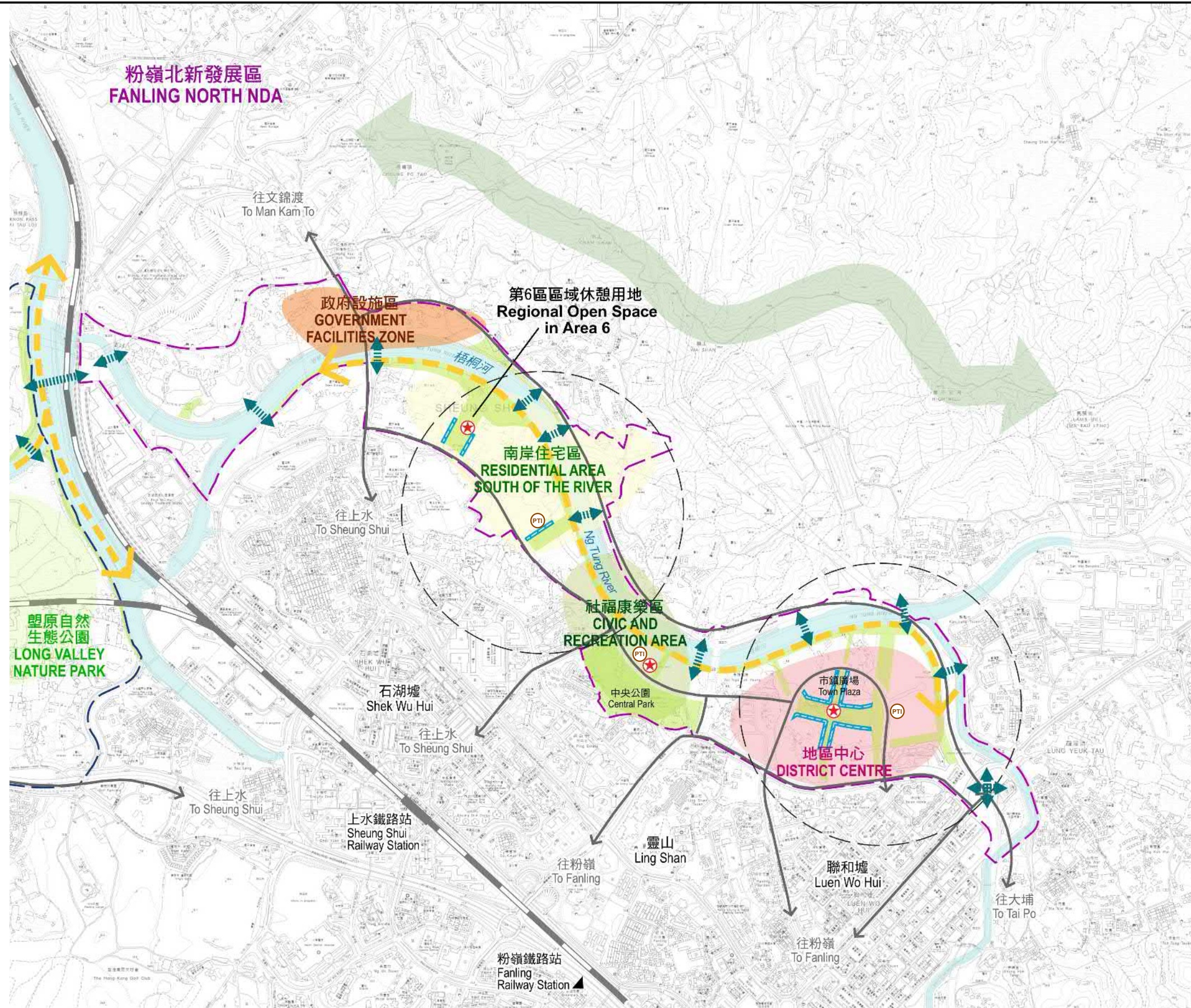


本摘要圖於2026年4月15日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 15.4.2026



參考編號
REFERENCE No.
M/FS/26/2

圖解 FIGURE
2



- 圖例 LEGEND**
- 休憩用地
OPEN SPACE
 - 商業步行街
PEDESTRIAN SHOPPING STREET
 - 河畔長廊
RIVERSIDE PROMENADE
 - 地區焦點
FOCAL POINT
 - 公共交通匯處
PUBLIC TRANSPORT INTERCHANGE
 - 主要道路連接
MAJOR VEHICULAR ACCESS
 - 連繫行人天橋
PEDESTRIAN FOOTBRIDGE
 - 擬議公共交通匯處500米步行範圍
PUBLIC TRANSPORT INTERCHANGE
500m WALKING DISTANCE
 - 現有鐵路線
RAIL LINE
 - 河流
RIVER
 - 山脊
MOUNTAIN BACKDROP

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**

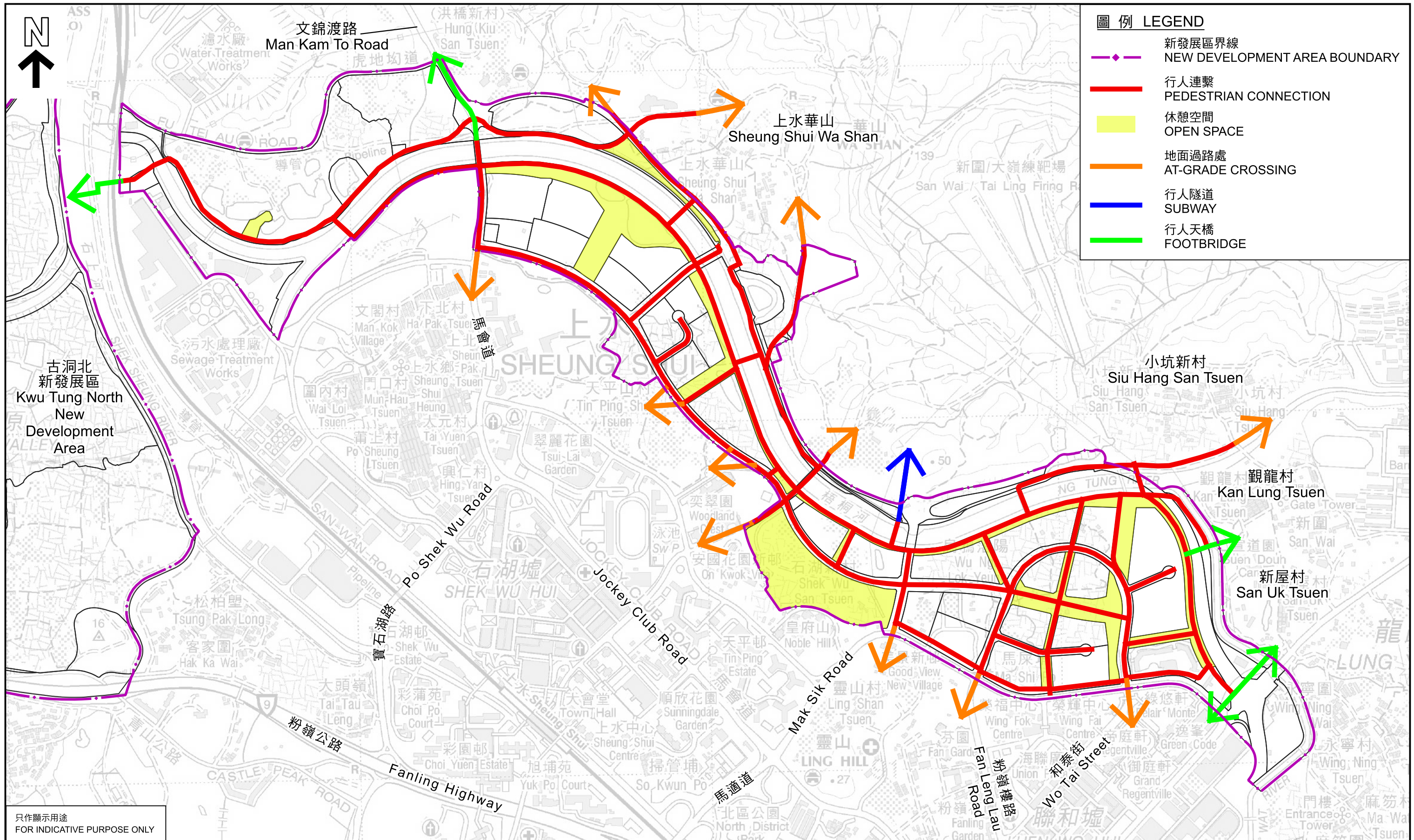
摘自2013年完成的新界東北新發展區規劃及工程研究
Extracted from North East New Territories New Development Areas Planning and Engineering Study completed in 2013

本摘要圖於2026年4月1日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 1.4.2026



參考編號
REFERENCE No.
M/FS/26/2

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

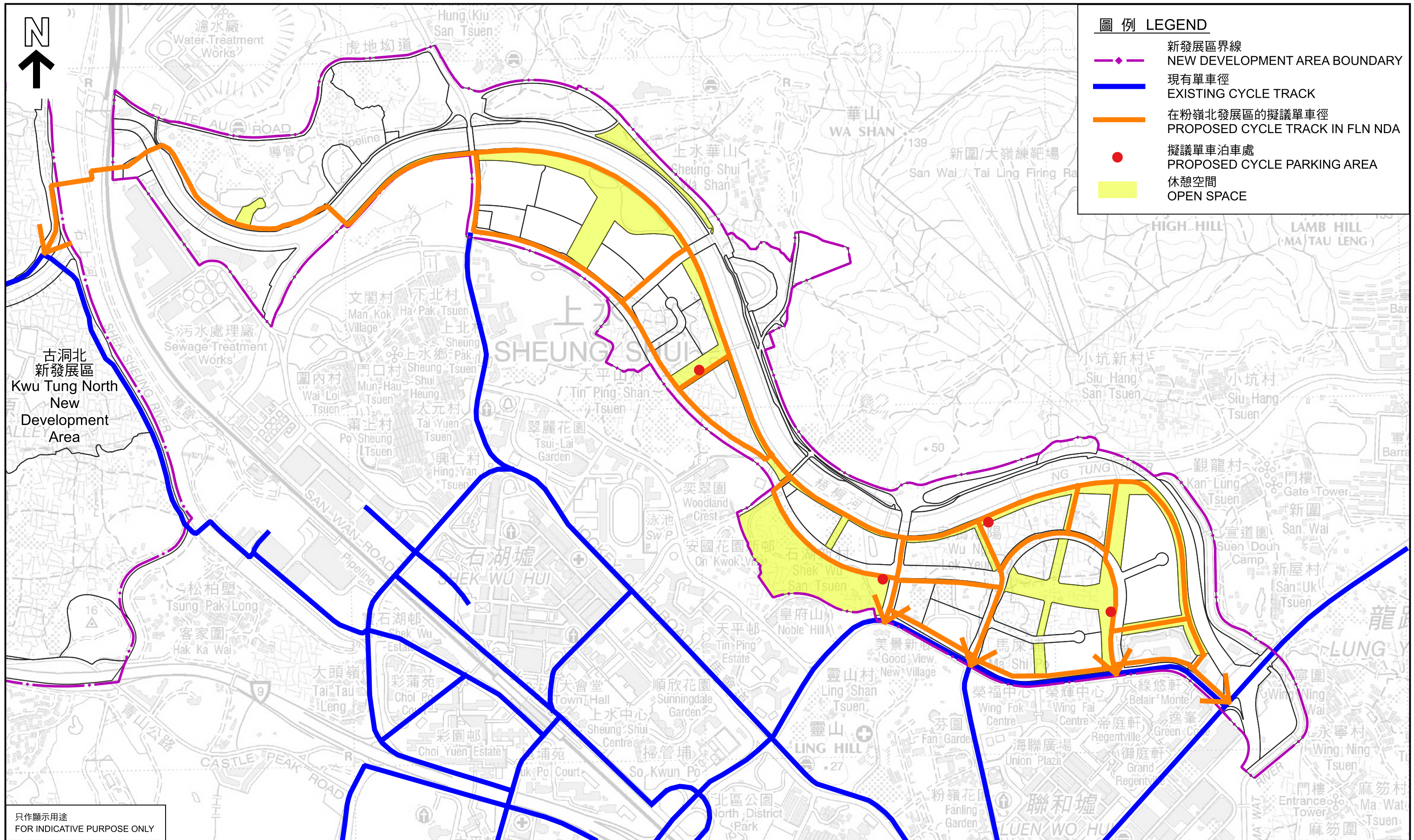
行人連繫
PEDESTRIAN CONNECTIONS
(有待詳細設計)
(Subject to Detailed Design)

 規劃署
Planning Department

參考編號
REFERENCE No.
M/FS/26/2

圖解 FIGURE
4

本摘要圖於2026年4月15日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 15.4.2026



粉嶺北新發展區 FANLING NORTH NEW DEVELOPMENT AREA

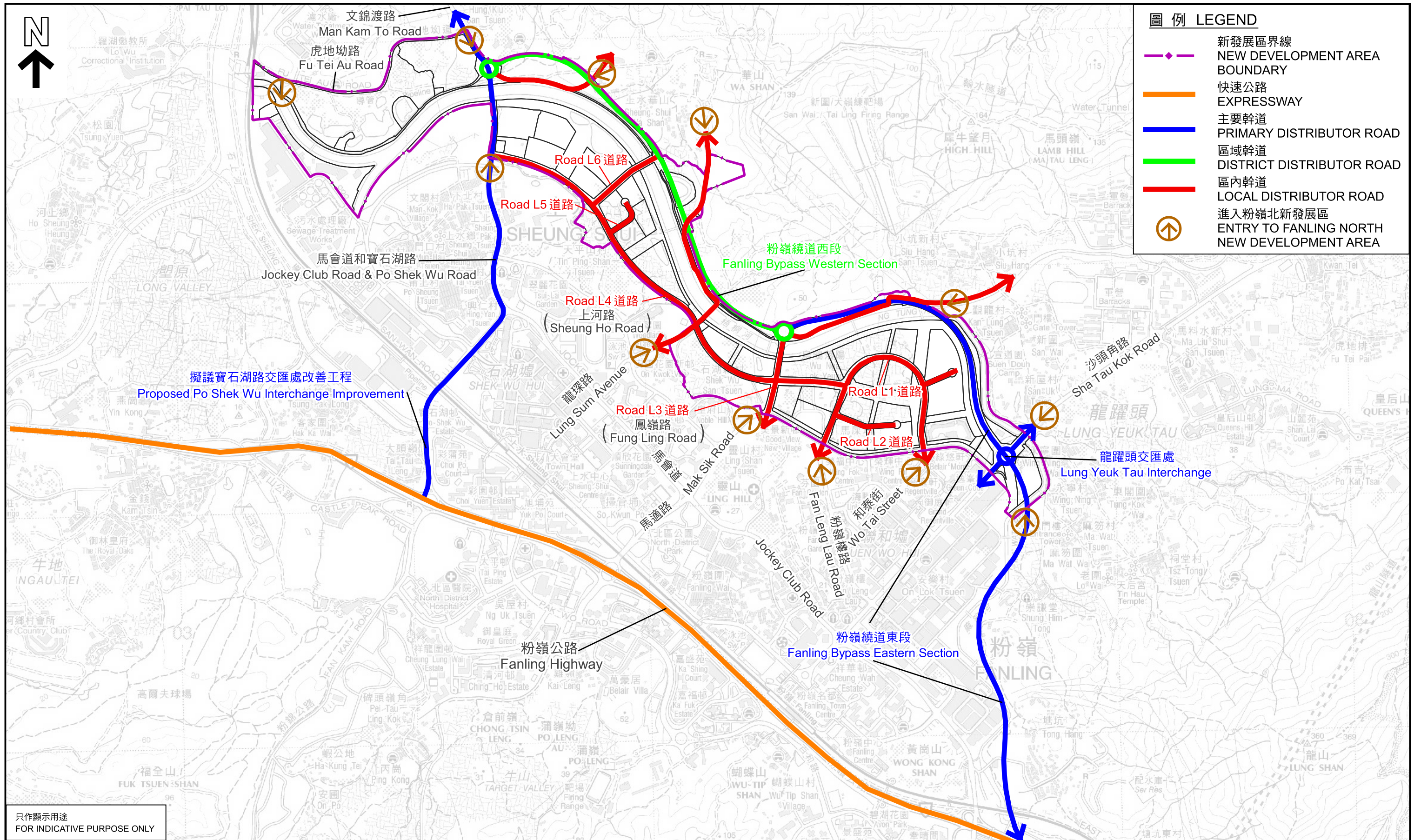
單車徑網絡
CYCLE TRACK NETWORK
(有待詳細設計)
(Subject to Detailed Design)

 規劃署
Planning Department

參考編號
REFERENCE No.
M/FS/26/2

圖解 FIGURE
5

本摘要圖於2026年4月15日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 15.4.2026



只作顯示用途
FOR INDICATIVE PURPOSE ONLY

粉嶺北新發展區 FANLING 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/26/2

圖解 FIGURE
6

本摘要圖於2026年4月15日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 15.4.2026