

新田科技城分区计划大纲草图编号 S/STT/1

注释

土地用途表

说明书

新田科技城分区计划大纲草图编号 S/STT/1

(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，如先前亦是在新田中期发展审批地区及牛潭尾中期发展审批地区(这两个中期发展审批地区下统称「中期发展审批地区」)，及/或位于牛潭尾中期发展审批地区涵盖范围外的牛潭尾发展审批地区(下称「发展审批地区」)的图则涵盖的范围内，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新田中期发展审批地区图、牛潭尾中期发展审批地区图，或牛潭尾发展审批地区图(视乎何者适用而定)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」或「发展审批地区」内，凡较早时公布的草图或核准图(包括新田中期发展审批地区图、牛潭尾中期发展审批地区图或牛潭尾发展审批地区图(视乎何者适用而定)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；以及

- (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」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，否则在新田中期发展审批地区图、牛潭尾中期发展审批地区图，或牛潭尾发展审批地区图的公告在宪报首次刊登该日或以后(视乎何者适用而定)，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；以及

- (d) 除上文(a)或(b)分段适用的情况外，该土地或建筑物的任何用途或发展，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《牛潭尾分区计划大纲草图编号 S/YL - NTM/4》涵盖的范围内该日或以后，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」或「自然保育区(1)」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／轻便铁路／绿色运输系统车站或路旁停车处、单车径、轻便铁路路轨、香港铁路车站入口、香港铁路地下结构、的士站、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、排水渠及坟墓的保养或修葺工程；
 - (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、与海事有关的设施、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，而所指草图包括新田中期发展审批地区图及／或牛潭尾中期发展审批地区图(视乎何者适用而定)；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」或「自然保育区(1)」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、神龕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、与海事有关的设施、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、电话亭和神龕的提供。

(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」或「自然保育区(1)」地带以外地方，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) 除上文(a)分段另有规定外，任何土地或建筑物的临时用途或发展，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，在划为「自然保育区」或「自然保育区(1)」地带的土地，不得作临时的露天贮物及港口后勤用途。

(c) 土地或建筑物的临时用途或发展，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。

新田科技城分区计划大纲草图编号 S / STT / 1

土地用途表

	<u>页次</u>
住宅(甲类)	1
乡村式发展	3
政府、机构或社区	5
休憩用地	7
其他指定用途	8
绿化地带	18
自然保育区	21
自然保育区(1)	22

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 政府垃圾收集站 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 公厕设施 公共车辆总站或车站(露天总站或车站除外) 公众停车场(货柜车除外) 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 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 公共车辆总站或车站(未另有列明者) 公用事业设施装置 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

除以上所列，在(a)建筑物的最低三层，包括地库；或(b)现有建筑物特别设计的非住宅部分，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

(请看下页)

住宅(甲类)(续)

规划意向

此地带的规划意向，主要是作高密度住宅发展。在建筑物的最低三层，或现有建筑物特别设计的非住宅部分，商业用途属经常准许的用途。

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／或重建计划的最高地积比率超过6.8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。
- (c) 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)超过图则上所指定的限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (d) 为施行上文(a)及(b)段而计算最高地积比率时，任何纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房、管理员办事处和管理员宿舍，或设置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的康乐设施的楼面空间，若是发展或重建计划的附属和直接有关用途和设施，可免计算在内。
- (e) 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政府规定的公众停车场、公共交通设施、铁路设施和政府、机构及社区设施，可免计算在内。
- (f) 遇有《建筑物(规划)规例》第22(1)或(2)条所列的情况而获准超过该规例界定的准许地积比率时，在(a)或(b)段适用的土地范围内的建筑物的地积比率可提高；提高的幅度为根据上述规例第22(1)或(2)条获准超过准许地积比率的幅度，纵使提高后地积比率因而超过上文(a)及(b)段所规定的有关最高地积比率亦可。
- (g) 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。
- (h) 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，考虑略为放宽在图则上显示的非建筑用地限制。

乡村式发展

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 政府垃圾收集站 政府用途(只限报案中心、邮政局) 屋宇(只限新界豁免管制屋宇) 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	墓地 食肆 郊野学习／教育／游客中心 分层住宅 政府用途(未另有列明者)# 酒店(只限度假屋) 屋宇(未另有列明者) 机构用途(未另有列明者)# 加油站 康体文娱场所 私人会所 政府诊所 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) 宗教机构(未另有列明者)# 住宿机构# 学校# 商店及服务行业 社会福利设施# 私人发展计划的公用设施装置

除以上所列，在新界豁免管制屋宇的地面一层，经常准许的用途亦包括：

食肆
图书馆
学校
商店及服务行业

(请看下页)

乡村式发展(续)

规划意向

此地带的规划意向，是就现有的认可乡村和适宜作乡村扩展的土地划定界线。地带内的土地，主要预算供原居村民兴建小型屋宇之用。设立此地带的目的，亦是要把乡村式发展集中在地带内，使发展模式较具条理，而在土地运用及基础设施和服务的提供方面，较具经济效益。在新界豁免管制屋宇的地面一层，有多项配合村民需要和乡村发展的商业和社区用途列为经常准许的用途。其他商业、社区和康乐用途，如向城市规划委员会申请许可，或会获得批准。指定为「乡村式发展(1)」的土地的规划意向，则是提供合适土地重置受政府计划影响的村屋。

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(发展或重建作注有#的用途除外)，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度超过三层(8.23米)，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) 先前在《新田分区计划大纲核准图编号 S/YL-ST/8》或《牛潭尾分区计划大纲核准图编号 S/YL-NTM/12》「乡村式发展」地带内的土地，在《新田中期发展审批地区图编号 IDPA/YL-ST/1》或《牛潭尾发展审批地区草图编号 DPA/YL-NTM/1》(视乎何者适用而定)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。
- (d) 先前不是在上文(c)段所述《新田分区计划大纲核准图编号 S/YL-ST/8》或《牛潭尾分区计划大纲核准图编号 S/YL-NTM/12》「乡村式发展」地带内的土地，在《新田科技城分区计划大纲草图编号 S/STT/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。

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	动物寄养所
动物检疫中心(只限于政府建筑物)	动物检疫中心(未另有列明者)
播音室、电视制作室及/或电影制作室	灵灰安置所
食肆(只限食堂、熟食中心)	惩教机构
教育机构	火葬场
展览或会议厅	驾驶学校
郊野学习/教育/游客中心	食肆(未另有列明者)
分层住宅(只限政府员工宿舍)	练靶场
政府垃圾收集站	分层住宅(未另有列明者)
政府用途(未另有列明者)	殡仪设施
医院	直升机升降坪
机构用途(未另有列明者)	直升机加油站
图书馆	度假营
街市	酒店
香港铁路通风塔及/或高出路面的其他构筑物(入口除外)	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)
康体文娱场所	场外投注站
政府诊所	办公室
公厕设施	加油站
公共车辆总站或车站	娱乐场所
公用事业设施装置	私人会所
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
可循环再造物料回收中心	垃圾处理装置(只限垃圾转运站)
宗教机构	住宿机构
研究所、设计及发展中心	污水处理/隔筛厂
乡事委员会会所/乡公所	商店及服务行业(未另有列明者)
学校	私人发展计划的公用设施装置
配水库	动物园
社会福利设施	
训练中心	
批发行业	

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。

(请看下页)

政府、机构或社区(续)

备注

- (a) 在指定为「政府、机构或社区(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／或重建计划的最高建筑物高度(以楼层数目计算或以米为单位从主水平基准起计算)超过图则上所订明的限制，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。

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 行人专区 野餐地点 运动场 散步长廊／广场 公厕设施 公用事业设施装置(只限地下) 公众停车场(货柜车除外)(只限地下) 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) (未另有列明者) 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 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「混合用途」

附表 I：适用于发展／重建／改建后的非住宅楼宇或楼宇的非住宅部分

救护站	播音室、电视制作室及／或电影制作室
商营浴室／按摩院 (只限于非住宅楼宇)	商营浴室／按摩院 (未另有列明者)
食肆	分层住宅
教育机构	医院
展览或会议厅	香港铁路通风塔及／或高出路面的 其他构筑物(入口除外)
政府垃圾收集站	加油站
政府用途(未另有列明者)	住宿机构
酒店	社会福利设施(未另有列明者)
资讯科技及电讯业 机构用途(未另有列明者)	
图书馆	
场外投注站	
办公室	
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	
研究所、设计及发展中心	
学校	
商店及服务行业	
社会福利设施(涉及住宿照顾者除外)	
训练中心	
私人发展计划的公用设施装置	
批发行业	

(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「混合用途」(续)

附表 II：适用于发展／重建／改建后的住宅楼宇或楼宇的住宅部分

分层住宅	食肆
政府垃圾收集站	教育机构
政府用途(只限报案中心、邮政局)	政府用途(未另有列明者)
屋宇	酒店
公厕设施	机构用途(未另有列明者)
住宿机构	图书馆
社会福利设施(只限住宿照顾设施)	香港铁路通风塔及／或高出路面的
私人发展计划的公用设施装置	其他构筑物(入口除外)
	办公室
	娛樂场所
	康体文娱场所
	私人会所
	政府诊所
	公共車輛总站或車站
	公用事业设施装置
	公众停車場(货柜車除外)
	宗教机构
	学校
	商店及服务行业
	社会福利设施(未另有列明者)
	訓練中心

规划意向

此地带的规划意向，主要是在铁路站附近一带作高密度住宅发展及商业发展。地带内的发展力求靈活，容许在纵向樓宇或横向空间内发展／重建／改建作住用或其他用途，或同时作多种相协调的土地用途，包括商业、住宅、教育、文化、康樂和娛樂用途，以配合不断转变的市场需要。新建／改建建筑物内的非住宅部分及住宅部分须实际分隔，以免非住宅用途对居民造成滋扰。

(请看下页)

其他指定用途(续)

只适用于「混合用途」(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／或重建计划的合计最高地积比率超过 7 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) 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。
- (c) 为施行上文(a)段而计算最高地积比率时，任何纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房、管理员办事处和管理员宿舍，或设置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的康乐设施的楼面空间，若是发展或重建计划的附属和直接有关用途和设施，可免计算在内。任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作政府规定的铁路设施、公共交通设施和公众停车场，亦可免计算在内。
- (d) 遇有《建筑物(规划)规例》第 22(1)或(2)条所列的情况而获准超过该规例界定的准许地积比率时，在(a)段适用的土地范围内的建筑物的地积比率可提高；提高的幅度为根据上述规例第 22(1)或(2)条获准超过准许地积比率的幅度，纵使提高后的地积比率因而超过上文(a)段所规定的有关最高地积比率亦可。
- (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)及(b)段所述的地积比率及／或建筑物高度限制。
- (f) 建筑物发展／重建／改建为混合用途发展后，须透过适当的建筑物设计，把建筑物内的住宅及非住宅部分实际分隔。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，考虑放宽实际分隔的规定。
- (g) 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「创新及科技」

救护站	动物检疫中心(未另有列明者)
动物检疫中心(只限于政府建筑物)	危险品仓库
播音室、电视制作室及/或电影制作室	分层住宅(未另有列明者)
货物装卸及货运设施	气体厂
创意产业	直升机升降坪
食肆	污水处理/隔筛厂
教育机构	
展览或会议厅	
郊野学习/教育/游客中心	
分层住宅(只限员工宿舍)	
政府垃圾收集站	
政府用途	
酒店	
工业用途	
资讯科技及电讯业	
机构用途(未另有列明者)	
图书馆	
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	
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	
垃圾处理装置	
宗教机构	
研究所、设计及发展中心	
住宿机构	

(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「创新及科技」(续)

资源回收场
学校
商店及服务行业
社会福利设施
训练中心
私人发展计划的公用设施装置
汽车修理工场
货仓(危险品仓库除外)
批发行业

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供发展空间，以容纳各式各样的创新及科技用途，包括研究与发展、生产活动、数据中心、员工宿舍／人才公寓、商业／零售配套设施及其他附属基础设施。

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，可在特殊情况下，就发展及／或重建计划，考虑略为放宽图则所订明的非建筑用地限制。

(请看下页)

- (d) 先前在《新田分区计划大纲核准图编号 S/YL-ST/8》「自然保育区」、「绿化地带」、「其他指定用途」注明「综合发展及湿地改善区」、「其他指定用途」注明「综合发展包括湿地修复区」或「未决定用途」地带内的土地，在《新田中期发展审批地区图编号 IDPA/YL-ST/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（由政府规定／统筹／落实的所有工程除外）而进行或继续进行者。

（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「物流、贮物和工场」

货物装卸及货运设施	救护站
货柜存放／修理场	沥青厂／混凝土配料厂
货柜车停车场／货柜车修理场	巴士厂
食肆(只限食堂、熟食中心)	播音室、电视制作室及／或电影制作室
政府垃圾收集站	水泥制造
政府用途(未另有列明者)	创意产业
工业用途(未另有列明者)	危险品仓库
资讯科技及电讯业	食肆(未另有列明者)
办公室	展览或会议厅
露天贮物(未另有列明者)	露天存放水泥／沙
公厕设施	露天存放化学品／危险品
公共车辆总站或车站	加油站
公用事业设施装置	康体文娱场所
公众停车场	政府诊所
雷达、电讯微波转发站、电视及／或 广播电台发射塔装置	研究所、设计及发展中心
可循环再造物料回收中心	垃圾处理装置
乡郊工场	商店及服务行业(未另有列明者)
商店及服务行业(只限服务行业)	
训练中心	
私人发展计划的公用设施装置	
货仓(危险品仓库除外)	
批发行业	
汽车修理工场	
车辆等候区	
拆车场	

规划意向

此地带的规划意向，主要是作物流、贮物和工场用途，以及发展多层建筑物，以作现代化产业用途，同时亦可容纳受政府项目影响的棕地作业。

(请看下页)

其他指定用途(续)

只适用于「物流、贮物和工场」(续)

备注

- (a) 在指定为「其他指定用途」注明「物流、贮物和工场(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，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「其他指定用途」注明「物流、贮物和工场(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／或重建计划的最高地积比率超过 2 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。
- (c) 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。
- (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。

(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「文化和社区用途及配套用途和设施」

救护站	动物寄养所
播音室、电视制作室及／或电影制作室	动物检疫中心
食肆	灵灰安置所
教育机构	惩教机构
展览或会议厅	火葬场
郊野学习／教育／游客中心	驾驶学校
政府垃圾收集站	练靶场
政府用途(未另有列明者)	分层住宅
机构用途(未另有列明者)	殡仪设施
图书馆	直升机升降坪
香港铁路通风塔及／或高出路面的其他构筑物(入口除外)	直升机加油站
娱乐场所	度假营
康体文娱场所	医院
政府诊所	酒店
公厕设施	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)
公共车辆总站或车站	场外投注站
公用事业设施装置	办公室
公众停车场(货柜车除外)	加油站
可循环再造物料回收中心	私人会所
宗教机构	雷达、电讯微波转发站、电视及／或广播电台发射塔装置
研究所、设计及发展中心	垃圾处理装置(只限垃圾转运站)
学校	住宿机构
商店及服务行业	污水处理／隔筛厂
社会福利设施	私人发展计划的公用设施装置
训练中心	动物园
批发行业	

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供文化和社区综合项目，以配合当地居民及／或更广泛地区、区域，以至全港的需要。当中可包括经常准许的零售，饮食，康乐，娱乐及其他配套用途和设施，以支持该综合项目。

(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「洁净能源站」

政府用途 洁净能源站	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，主要是提供洁净能源站，以供车辆使用。

只适用于「垃圾转运站及资源回收设施」

政府用途 垃圾处理装置 资源回收场	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，主要是提供垃圾转运站及资源回收设施。

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	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／预留土地作指定用途。

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(只限设于宗教机构内或 现有灵灰安置所的扩建部分) 火葬场(只限设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 练靶场 分层住宅 高尔夫球场 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) 香港铁路通风塔及／或高出路面的 其他构筑物(入口除外) 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 动物园

(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，以抑制市区范围的扩展，并提供土地作静态康乐场地。根据一般推定，此地带不宜进行发展。

备注

- (a) 先前在《新田分区计划大纲核准图编号 S/YL-ST/8》「绿化地带」内的土地，在《新田中期发展审批地区图编号 IDPA/YL-ST/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土／填塘或挖土工程，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。
- (b) 先前在《牛潭尾分区计划大纲核准图编号 S/YL-NTM/12》「绿化地带」内及在《牛潭尾中期发展审批地区图编号 IDPA/YL-NTM/1》的范围内的土地，在《牛潭尾发展审批地区草图编号 DPA/YL-NTM/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。
- (c) 先前在《牛潭尾分区计划大纲核准图编号 S/YL-NTM/12》「绿化地带」内但并非在《牛潭尾中期发展审批地区图编号 IDPA/YL-NTM/1》的范围内的土地，在《牛潭尾分区计划大纲草图编号 S/YL-NTM/4》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。
- (d) 先前在《牛潭尾分区计划大纲核准图编号 S/YL-NTM/12》「绿化地带」内的土地，在《牛潭尾分区计划大纲草图编号 S/YL-NTM/9》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。

(请看下页)

绿化地带(续)

备注(续)

- (e) 先前不是在上文(a)至(d)段所述《新田分区计划大纲核准图编号 S/YL - ST/8》或《牛潭尾分区计划大纲核准图编号 S/YL - NTM/12》「绿化地带」内的土地，在《新田科技城分区计划大纲草图编号 S/STT/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土／填塘或挖土工程，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(只限鱼塘养殖) 自然保护区 农地住用构筑物 湿地生境 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) 自然教育径 公厕设施 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，是保存湿地和鱼塘的生态价值。这些湿地和鱼塘是后海湾地区湿地生态系统不可或缺的部分。对于此地带内的任何用途改变，当局会采纳「不会有湿地净减少」的原则来处理。主要的规划意向是，除非必须进行发展以助保护湿地生态系统完整，或者是绝对基于公众利益而必须进行的基础设施项目，否则地带内不准进行新发展。

备注

- (a) 先前在《新田分区计划大纲核准图编号 S/YL-ST/8》「自然保育区」地带内的土地，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《新田中期发展审批地区图编号 IDPA/YL-ST/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、上盖面积和建筑物高度。
- (b) 先前在《新田分区计划大纲核准图编号 S/YL-ST/8》「自然保育区」地带内的土地，在《新田中期发展审批地区图编号 IDPA/YL-ST/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土／填塘或挖土工程，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(1)

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	烧烤地点 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) 度假营 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 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，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如「郊野公园」，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) 先前在《牛潭尾分区计划大纲核准图编号 S/YL-NTM/12》「自然保育区」地带内的土地，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《牛潭尾中期发展审批地区图编号 IDPA/YL-NTM/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、上盖面积和建筑物高度。
- (b) 先前在《牛潭尾分区计划大纲核准图编号 S/YL-NTM/12》「自然保育区」地带内的土地，在《牛潭尾分区计划大纲草图编号 S/YL-NTM/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。

(请看下页)

自然保育区(1)(续)

备注(续)

- (c) 先前在《牛潭尾分区计划大纲核准图编号 S/YL-NTM/12》「自然保育区」内的土地，在《牛潭尾分区计划大纲草图编号 S/YL-NTM/9》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。
- (d) 先前不是在上文(a)段所述《牛潭尾分区计划大纲核准图编号 S/YL-NTM/12》「自然保育区」地带内的土地，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《新田科技城分区计划大纲草图编号 S/STT/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、上盖面积和建筑物高度。
- (e) 先前不是在上文(b)及(c)段所述《牛潭尾分区计划大纲核准图编号 S/YL-NTM/12》「自然保育区」地带内的土地，在《新田科技城分区计划大纲草图编号 S/STT/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挖土或填土工程，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。

新田科技城分区计划大纲草图编号 S/STT/1

说明书

新田科技城分区计划大纲草图编号 S/STT/1

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》	3
5. 规划区	3
6. 策略性规划环境	3
7. 房屋组合	4
8. 人口	4
9. 发展机会与限制	4
10. 规划主题及城市设计与园境设计大纲	7
11. 该区的建筑物高度限制	14
12. 土地用途地带	
12.1 住宅(甲类)	16
12.2 乡村式发展	18
12.3 政府、机构或社区	19
12.4 休憩用地	21
12.5 其他指定用途	22
12.6 绿化地带	30
12.7 自然保育区	30
13. 交通	31
14. 公用设施	34
15. 文化遗产	35
16. 规划管制	36
17. 规划的实施	37

新田科技城分区计划大纲草图编号 S/STT/1

(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《新田科技城分区计划大纲草图编号 S/STT/1》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 新田科技城中的新田／落马洲地区的分区计划大纲图包括《新田中期发展审批地区图编号 IDPA/YL-ST/1》、《牛潭尾中期发展审批地区图编号 IDPA/YL-NTM/1》、《牛潭尾发展审批地区草图编号 DPA/YL-NTM/1》和《牛潭尾分区计划大纲草图编号 S/YL-NTM/4》先前涵盖的部分地方，以及数幅先前未有任何法定图则涵盖的土地(图 1)。

2.2 一九九零年八月十七日，由规划署署长拟备的《新田中期发展审批地区图编号 IDPA/YL-ST/1》在宪报公布。在该中期发展审批地区图范围内的土地其后纳入了《新田发展审批地区草图编号 DPA/YL-ST/1》。一九九四年二月二十二日，当时的总督会同行政局根据《城市规划条例》(下称「条例」)第 9(1)(a)条核准该新田发展审批地区草图，图则遂重新编号为 DPA/YL-ST/2。

2.3 一九九三年五月十七日，当时的规划环境地政司行使当时的总督所授予的权力，根据条例第 3(1)(a)条，指示城规会为新田地区拟备分区计划大纲图。

2.4 一九九四年六月二十四日，城规会根据条例第 5 条，展示《新田分区计划大纲草图编号 S/YL-ST/1》，以供公众查阅。其后，为了反映不断转变的情况，城规会对图则作出三次修订。二零零二年四月三十日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a)条，核准新田分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/YL-ST/5。

- 2.5 二零零三年七月八日，行政长官会同行政会议根据条例第12(1)(b)(ii)条，把《新田分区计划大纲核准图编号 S/YL-ST/5》发还城规会作出修订。二零零四年十二月十日，城规会根据条例第5条，展示《新田分区计划大纲草图编号 S/YL-ST/6》，以供公众查阅。其后，为了反映不断转变的情况，城规会对图则作出一次修订。二零零六年十二月五日，行政长官会同行政会议根据条例第9(1)(a)条，核准新田分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/YL-ST/8。二零零六年十二月十五日，城规会根据条例第9(5)条，展示《新田分区计划大纲核准图编号 S/YL-ST/8》，以供公众查阅。
- 2.6 二零二四年一月三十一日，发展局局长行使行政长官所授予的权力，根据条例第3(1)(a)条指示城规会为新田科技城中新田／落马洲地区拟备一份草图，即新的新田科技城分区计划大纲图。这份新的分区计划大纲图纳入《新田分区计划大纲核准图编号 S/YL-ST/8》的土地(除西北部的土地)、《牛潭尾分区计划大纲核准图编号 S/YL-NTM/12》北部的土地，以及数幅邻近小磡村、石湖围新村、新田军营以及潭尾军营，先前未有任何法定图则涵盖的土地(图1)。
- 2.7 二零二四年三月八日，城规会根据条例第5条，展示《新田科技城分区计划大纲草图编号 S/STT/1》(下称「该图」)，以供公众查阅。

3. 拟备该图的目的

- 3.1 该图旨在显示新田科技城中新田／落马洲地区内概括的土地用途地带及主要运输网，以便把规划区(下称「该区」)内的土地发展及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，道路及铁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并无赋予发展权的细小狭长土地，例如限作花园、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，以保存新田科技城中新田／落马洲地区的特色及景观，并避免该区运输网不胜负荷。

4. 该图的《注释》

- 4.1 该图附有一份《注释》，分别说明该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 <http://www.tpb.gov.hk/>）。

5. 规划区

新田科技城分区计划大纲图上涵盖的区域占地约 1 004 公顷，北以深圳河及拟议的三宝树湿地保育公园为界，东北至新田科技城中的河套区，东接古洞北新发展区和麒麟山，南达牛潭尾地区、新田军营和潭尾军营，西至米埔地区。该区的界线在该图上以粗虚线显示。为方便规划和查阅，该区再细分为若干较小的规划区，并在该图上显示（图 2）。

6. 策略性规划环境

- 6.1 《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》（下称「十四五规划纲要」）在二零二一年三月的全国人民代表大会通过，支持香港加强、设立和发展成为国际创新科技中心等。政府于二零二一年十月颁布《北部都会区发展策略》，建议致力将北部都会区发展成为国际创科中心，当中包括涵盖河套区港深创新及科技园（下称「港深创科园」）及附近新田／落马洲一带的地区。政府其后在二零二三年十月公布的《北部都会区行动纲领 2023》把新田科技城纳入为「创新科技地带」¹的一部分。在行动纲领下，新田科技城的定位是整个北部都会区产业发展的重心及创科发展集群的枢纽，与深圳科创园区产生协同效应。新田科技城亦协助香港发展「南金融、北创科」的新产业布局，并打造成一個优质、健康及绿色生活的新社区。
- 6.2 新田科技城以北连接深圳皇岗和福田，并可经由多个现有和已规划的策略性运输连接系统，包括三条主要铁路（落马洲支线、北

¹ 在《北部都会区行动纲领 2023》中，北部都会区可分为四大区域，各有不同的策略定位和发展主题。四大区域由西至东分别为「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」及「蓝绿康乐旅游生态圈」。

环线主线和北环线支线)及四条主要道路(新田公路、粉岭公路、新深路和北都公路),连接全港其他地区。新田科技城将继续与深圳科创园区协调,以期产生协同效应,积极回应和利用「十四五规划纲要」中概述的国家发展策略,支持香港发展成为国际创科中心,并在「一国两制」的支持下,落实「一河两岸」和「一区两园」的理念。

- 6.3 新田/落马洲地区主要由创新科技园区和新田市中心所组成。政府于二零二三年十月公布,预计未来十年内(即二零二四/二零二五至二零三三/二零三四年度)可供发展土地(即「熟地」)总计供应约 3,370 公顷,其中新田/落马洲地区为主要土地来源之一。

7. 房屋组合

- 7.1 为使该区人口结构达致均衡,区内已拨出多类型的房屋用地,分配用作兴建公私营房屋,务求为社会不同阶层提供多种房屋选择。以单位数目计算,该区公营房屋和私营房屋的整体比例约为 70:30。
- 7.2 为了应付有可能不断变化的规划情况、社会期望和发展需求,该地区的公私营房屋组合可能会作进一步检讨。

8. 人口

根据二零二一年人口普查的资料,规划署估计该区人口约为 7 100 人。预计该区总规划人口约为 165 600 人。

9. 发展机会与限制

9.1 发展机会

交通四通八达的策略性位置

- 9.1.1 该区位于北部都会区的心脏地带,毗邻河套区港深创科技园和深圳科创园区,并由多条现有和已规划的策略性运输连接系统连接全港其他地区,可成为创科发展集群的枢纽,与深圳产生协同效应。
- 9.1.2 在跨境联系方面,该区可由新深路(将进行改善工程及重新调整)经落马洲管制站连接深圳黄岗,以及由河套区与落马洲站之间的一段连接道路,通往深圳福田。在与全港其他地区的连接方面,该区连接新田公路和粉岭公路,从东西方向接驳到全港的策略性运输连接系统,

连同二零二三年十二月公布的《香港主要运输基建发展蓝图》中已规划兴建具策略性的北都公路，可令进出该区更为便捷²。在铁路连接方面，来往锦上路站至古洞站的拟建北环线主线于新田设置的中途站，将大大释放该区的发展潜力。拟建的北环线支线更会进一步改善跨境交通。

- 9.1.3 此外，该区亦计划构建完善的公共交通网络（包括但不限于两个运输交汇枢纽和一个地区公共运输交汇处），以支持该区的未来发展。有关公共交通网络亦是智慧环保运输系统不可或缺的一环，可减少该区造成的私家车流量，并纾缓毗邻各策略性道路的交通压力。

丰富的自然景观特色

- 9.1.4 该区和周边一带有不少天然景物，包括林地、高地景观、翠绿小圆丘、牛潭尾、麒麟山和铁坑的山脊线／山景、鹭鸟林，以及三宝树的鱼塘和湿地等，提供独一无二的环境，塑造城乡共融的鲜明特色，并营造宜人的居住环境及综合的绿化网络。另外，有两条主要排水道贯穿该区，分别是新田东主排水道和新田西主排水道，为活化和优化天然堤岸提供大好机会，尽量增加绿化机会，从而构成部分蓝绿建设。这样不但可以提升美感和提高生态价值，亦可塑造鲜明的地区特色，并为公众带来愉快的亲水体验。

生态资源

- 9.1.5 在该区范围内和该区附近一带蕴含具重要生态价值的资源，包括米埔陇村和米埔村附近的两个鹭鸟林、多个夜间栖息地，以及三宝树的湿地。至于占地甚广须进行填塘工程的鱼塘，当局已制订并会推行全面的湿地保育措施，当中包括在该区以北和西北的地方建立约 338 公顷的拟议三宝树湿地保育公园，创造充裕的环境容量，以配合该区的未来发展。有关生态保育措施的摘要载于第 10.1.4 至 10.1.8 段。

文化遗产丰富

- 9.1.6 该区及其邻近地区蕴藏丰富的重要文化遗产资源，包括两个法定古迹（麟峯文公祠和大夫第）、已获评级的历史建筑、一个具考古研究价值的地点（米埔具考古研究价

² 根据《香港主要运输基建发展蓝图》，北都公路的实施时间将视乎新界北新市镇（包括罗湖／文锦渡）的土地用途规划及工程进度而定。

值的地点)、一些具考古潜力地区和 11 条认可乡村(详见第 12.2.2 段和第 15.1 段)。适当的规划加上合适的土地用途地带,有助把这些珍贵资源融入该区,使区内的文化更多元化。

9.2 限制

环境限制

- 9.2.1 落马洲支线的高架路段,以及穿越该区的两条快速公路(即新田公路和粉岭公路),会对附近的发展造成环境限制。其他现有主要干道包括青山公路—新田段、新潭路、古洞路、落马洲路和下湾村东路,亦是潜在的空气污染和噪音来源,而位于该区范围以外的两个现有练靶场(即新田军营和潭尾军营),亦可能会对附近发展传出射击声响。此外,该区现有的棕地和工业活动可能会造成土地污染问题,或须为日后的发展采取补救措施。
- 9.2.2 该区在洲头以东地区现有一间养猪场,而邻近该区的新田军营内也设有一座污水处理厂。未来的发展应参考政府于二零二一年十月开展的《新界北第一阶段发展—新田/落马洲发展枢纽》研究(下称「有关研究」)的环境影响评估(下称「环评」)报告,对气味影响的相关要求。
- 9.2.3 该区的西南面有小部分范围位于前牛潭尾堆填区的 250 米咨询区范围内。当局进行了堆填区气体风险评估。就区内位于咨询区范围内已规划的发展而言,按照堆填区气体的来源、途径和目标风险分类,在施工阶段出现堆填气体的风险属「非常低»,而在营运阶段的风险则属「低」。需要参考有关研究的环评报告,实施一些预防措施,以确保已规划的发展项目的安全。

基础设施限制

- 9.2.4 该区有多条 400 千伏特架空电缆(连电塔),由元朗延伸至上水,并横跨该区的东南面和东北面。根据《香港规划标准与准则》和其他工作安全规定,日后的发展项目如位于这些架空电缆的 50 米阔通行权地带范围内或附近,必须遵守相关规定。

现有棕地作业

- 9.2.5 该区有大部分地方现为棕地作业所占用。即使当局明白或有机会透过在该区或其他新发展区预留的用地兴建多

层楼宇，以容纳其中一些棕地作业，但这可能是个渐进的过程。在逐步发展的期间，须处理新发展项目与现有棕地作业邻接而产生的问题。

水浸风险

9.2.6 毗连石湖围、洲头、永平村和仁寿围的地区位处洪泛平原区，容易发生水浸。地盘平整工程及排水系统应妥善设计，以尽量减低附近一带已规划的发展项目及现有民居发生水浸的风险。

10. 规划主题及城市设计与园境设计大纲

10.1 规划主题

该区的规划将在发展与自然保育之间取得平衡。该发展区主要由创新科技园区和新田市中心组成。创新科技园区大部分范围坐落于新田公路／粉岭公路北面，其余部分则位于该区东南部。新田市中心主要位于新田公路／粉岭公路南面。预计该区可提供多元化的就业机会和不同类型的房屋，以及商业用途、休憩用地及社区和基础设施。在规划及设计阶段采纳的主要规划主题如下：

发展世界级创科中心

10.1.1 新田科技城包括河套区港深创科技园将提供约 300 公顷创科土地，可容纳约 700 万平方米的整体总楼面面积。新田科技城在新田／落马洲地区的规划面积约为 210 公顷，总楼面面积则约为 570 万平方米，以发挥群聚效应，推动创新及科技进步，让香港发展成为国际创科中心，并加深香港与深圳和国际社会之间的创科合作。

10.1.2 大部分创新科技发展策略性规划于新田公路／粉岭公路北面，邻近河套区的港深创科技园，以期与位于皇岗和福田的深圳科创园区发挥协同效应。该处将可经由两条跨境铁路路线连接，即现有前往落马洲站的落马洲支线，以及通往新皇岗口岸而中途有两个车站分别设于洲头附近和河套区港深创科技园的拟议北环线支线。其余的创科土地则规划在该区的东南部，邻近规划中的策略性北都公路的连接处，这能大大改善前往北部都会区及香港其他地区的交通。

10.1.3 不同大小的规划区已予规划，目的是在分配土地方面提供弹性，以配合不同规模的创科企业（初创企业及龙头科企）、不同创科范畴（生命健康科技、人工智能与数据科学、先进制造及新能源科技等），以及创科产业链不

同阶段的需要(科研、原型、中试、量产等)。为培养一个更完整的创科生态系统，创科土地的土地用途地带已制订更广泛的准许用途。

生态保育

- 10.1.4 《行政长官 2023 施政报告》提出，政府将设立三宝树湿地保育公园。由渔农自然护理署(下称「渔护署」)委托进行的《北部都会区发展策略下建立湿地保育公园系统之策略可行性研究》(下称「湿地保育公园研究」)提出首先设立此公园，因其拟议范围位处候鸟飞行廊道的核心路段、毗邻米埔自然护理区及其他湿地，而且亦拥有大片具生产力的鱼塘。首先设立此公园，配以「生物多样性与水产养殖和谐共存」的主题，以及早保护候鸟飞行廊道，并与现有保护区产生协同效应，从而更有效保护后海湾一带的湿地生境系统、促进水产养殖业现代化，及为市民提供生态教育及康乐设施和体验。同时，三宝树湿地保育公园亦可缓解新田科技城中新田／落马洲地区的发展所导致的生态及渔业资源影响，以达致湿地的生态功能及承载力不会出现净减少。
- 10.1.5 湿地保育公园研究建议，三宝树湿地保育公园的拟议范围约为 338 公顷，是现时香港湿地公园的五倍，但保育公园的具体内容仍有待进一步研究。预计当中 328 公顷是用作新田科技城中新田／落马洲地区的发展而推行的生态及渔业优化措施，其余约 10 公顷建议预留作建设生态教育、康乐及生态旅游设施。生态教育及康乐设施包括访客中心、户外教室、观鸟屋、访客步道、餐厅，和公共空间(例如野餐区)等。具体详情将于下一阶段的研究中再作详细规划和设计。环境及生态局和渔护署表示，三宝树湿地保育公园将分期建设，公园第一期建议首先由公园北部的鱼塘及湿地开始，以优先保育主要的飞鸟廊道。第一期的建造工程预计最快可于二零二六／二零二七年度展开，并争取在二零三一年完成。政府的目标是整个三宝树湿地保育公园于新田科技城全面运作(暂定于二零三九年)之前或同期落成。
- 10.1.6 根据有关研究的环评报告，在三宝树湿地保育公园拟用作落实生态及渔业优化措施的 328 公顷土地中，政府会透过积极的保护管理和现代化水产养殖，以提升 288 公顷湿地的生态功能和承载力及 40 公顷鱼塘的渔业资源，从而补偿新田科技城中新田／落马洲地区内的发展对湿地生境及渔业造成的损失，亦实现相关湿地的生态功能及承载力不会出现净减少。环评报告提出的生态优化措施可包括：

- (a) 增加鱼塘面积及加强湿地生境的连结性；
- (b) 改善鱼塘生境以提高其环境承载力；
- (c) 在旱季管理鱼塘的降水次序以最大限度增加鸟类和其他野生动物的觅食机会；
- (d) 提供围栏／通道管制，以减少人类活动的干扰，并防止流浪狗只干扰和捕猎野生动物；
- (e) 适当地在积极管理的鱼塘移除驱鸟装置；以及
- (f) 在鱼塘中放养杂鱼以供适合的目标物种。

10.1.7 经进行技术评估及评核后，环评报告的结论是，在推行拟议的生态及渔业优化措施后，预计三宝树湿地保育公园将可提升区内湿地生境的连贯性，及加强湿地的生态和渔业功能。为此，政府将成立一个工作小组，当中包括土木工程拓展署(下称「土拓署」)(作为新田科技城中新田／落马洲地区的工程代理人)与渔护署(三宝树湿地保育公园的相关部门)，以统筹在新田／落马洲地区填塘和落实三宝树湿地保育公园的进度。此外，亦会落实其他生态优化措施，包括修复近米埔自然护理区的潮汐水道及清除入侵后海湾的外来红树物种。另外，在开展填塘工程前，亦会在内后海湾地区内合适的鱼塘进行过渡性的湿地优化措施。

10.1.8 除了湿地保育外，亦会适当考虑新田科技城范围内和附近一带在生态上重要资源，包括在有关研究的环评报告中确认的两个在米埔陇村和米埔村附近的鹭鸟林和数个夜间栖息地。未来接近鹭鸟林和夜间栖息地的发展项目会遵守建议的生态缓解措施。该区的北面和西面划定了非建筑用地，以作为生态缓冲区，保护雀鸟飞行廊道／路线。此外，建议采用梯级式建筑物高度，递降至该区以北的三宝树湿地保育公园，以尽量减少对生态易受影响地区的影响。在生态值得关注的地区，建筑物高度限制亦会较低。另外亦会加入野生动物走廊，方便非飞行性的哺乳类动物活动。

均衡有序且充满活力的宜居社区

10.1.9 该区将提供约 50 000 至 54 000 个属不同房屋类别的新单位，有助纾缓全港房屋短缺的问题。所采用的假设平均单位面积，已依据《香港 2030+：跨越 2030 年的规划远景与策略》(下称《香港 2030+》)建议的人均居住空间标准。此外，将会额外提供约 6 400 个人才公寓单位，以支持拟议创科发展，及提供更多元化的房屋选择。另外，北环线主线和北环线支线的拟议铁路站附近有两幅用地已规划作混合用途发展，包括商住用途连运输交汇枢纽，以增加都市活力。此外，亦计划在该区辟设不同类型的社区和文娱康乐设施，应付社区需要。

10.1.10 当局已采用《香港 2030+》所建议的人均 3.5 平方米比率，分别为政府、机构及社区设施及休憩用地提供土地。已规划完善的休憩空间网络，以增加绿化空间及提升宜居度，另将提供各类政府、机构及社区设施，以配合日后的发展。当中，亦计划辟设属地标式的文化和社区综合项目，汇集完善的公共和社区设施，建立均衡有序且充满活力的社区。为了实现「15 分钟生活圈」的概念，政府、机构及社区设施的选址已充分考虑各人口聚集地区(包括乡村)的位置。

城乡共融

10.1.11 北部都会区内的传统乡镇蕴含丰富的历史和文化资源，可与未来发展和谐共融，成为北部都会区的一大特色。「乡村式发展」地带将受惠于经全面规划的政府、机构及社区设施、休憩用地网络，以及经改善的交通连系和基建服务。当局会在「乡村式发展」地带边界范围的适当之处提供休憩用地及美化市容设施，亦建议辟设通风廊和观景廊，不但有助风吹进，亦可保留各乡村与四周湿地和山峦背景之间的视野。透过切合实际的建筑形式、降低发展密度，同时沿湿地边缘进行顾及生态易受破坏地区的景观美化工程，加上保护雀鸟飞行廊道，让创新科技发展及拟议三宝树湿地保育公园两者的设计可和谐共存。提议保护鹭鸟林，并建立野生动物走廊，以保护和增强该区内的生境连系。

树立智慧、环保及具抗御力的典范

10.1.12 为配合提倡绿色规划和发展碳中和社区的《香港气候行动蓝图 2050》，加上有需要应对气候变化，建议采取多项以智慧、环保及具抗御力为本的倡议，包括采用「15 分钟生活圈」概念、建立蓝绿网络、沿盛行风的方向辟设通风廊、尽量增加绿化空间、以「一地多用」模式充分善用土地资源等。同时，亦致力推行智慧及可持续出行方式及环保交通模式，包括铁路、全面的行人及单车网络、辟设运输交汇枢纽／公共运输交汇处、设置电动车充电设施和洁净能源站等。此外，亦会加入多项以智慧、环保及具抗御力为本的基础设施系统，包括净水设施、厨余预处理设施、再造水处理设施及区域供冷系统，以达致节能和循环再用的目标(图 3)。此外，当局亦会采用「海绵城市」概念，推行措施重整现有排水渠系统，在容易泛洪的地方设防洪设施，以加强防洪，并提高抵御气候变化的能力。

10.2 城市设计与景观规划大纲

该图采纳的主要城市设计特色撮述如下，详见图 4 至 8：

蓝绿网络(图 4)

10.2.1 在该区内，河道／排水道、蓄水池、湿地、休憩用地和山丘紧密交织成蓝绿网络。建议在东面和西面沿三宝树湿地保育公园的边界及两条经活化的排水道构建大型园景走廊，并建议多幅不同大小的休憩用地。蓝绿网络能建立生态连系，提高生物多样性。在北面面积广阔的创新科技园区，可以建立宜于步行、骑踏单车和促进人才之间互动交流的公共空间网络，以便在推动创科发展的同时为该区建立宜居环境。

主要观景廊(图 5)

10.2.2 建议设置以下可饱览该区重要景观资源(即东面和南面的山脉和西北面的鱼塘)及拟议地标式发展的主要观景廊，以便观赏独特的都市景致，以及强化鲜明的地区形象：

- (a) 第 23 区洲头附近的拟议北环线支线铁路站的地标式混合用途发展与以北深圳天际线之间的地方；
- (b) 第 23 区洲头附近的拟议北环线支线铁路站的地标式混合用途发展，通过第 11D 区沿活化的新田东主排水道辟设的河畔公园，直至该区东南部的创科园之间的地方；
- (c) 通过活化的新田西主排水道，拟议三宝树湿地保育公园与景色怡人的牛潭山之间的地方。该观景廊亦可观赏第 7 区文化和社区综合项目的地标式发展；
- (d) 拟议三宝树湿地保育公园与景色怡人的牛潭山之间的地方。该观景廊会穿过第 6C 区石湖围的现有乡村和第 2B 区的已规划休憩用地；
- (e) 该区的南面入口近石湖围交汇处与牛潭山山峦之间的地方。该观景廊可让由石湖围交汇处进入新田市中心的访客观赏在第 2A 区的高层建筑群及拟议北环线主线新田站的地标式混合用途发展的景色；以及

(f) 拟议三宝树湿地保育公园与第 22 区的现有乡村之间的地方。这些观景廊须视乎创科用地的项目倡议人所作的详细设计而定。

建立地标式的发展(图 5)

10.2.3 把握拟议北环线主线新田站的优势，在第 2A 区规划的混合用途发展项目(包括住宅发展项目、办公室、酒店、零售、餐饮及娱乐设施连运输交汇枢纽)将成为该区西南部的地标，连同第 2B 区的市镇公园，以及第 2E 和 2F 区的多项政府、机构及社区设施，会成为充满活力的社区枢纽，为居民和工作人口提供主要的生活配套，以及便捷的公共交通(包括铁路)服务。

10.2.4 在该区东北部拟议的北环线支线近洲头的铁路站一带，当局已在第 23 区规划了一幅混合用途用地，作另一项地标式发展项目，以便成为北面的创科技园与新田市中心交汇点的标志。这项混合用途发展项目邻近现时设有到达皇岗口岸的过境穿梭巴士服务的新田公共运输交汇处。该公共运输交汇处不但提供更妥善的交通服务(包括运输交汇枢纽连旅游巴士公众停车场，以及为跨境旅程的私家车使用者泊车转乘而设的公众泊车位等)，而且会兴建办公室和酒店为创科发展项目提供业务支援，以及为本地和跨境旅客提供零售、餐饮及娱乐配套设施。作为北面的创科技园及新田市中心的东面入口，有关发展项目会把行人路和单车径连接至地标式的高架园景平台，然后无缝顺接至新田公路对面第 11D 区的大型河畔公园。为了确保设计与西面的乡村相协调，项目倡议人在详细设计阶段应考虑沿发展项目西面边界采用梯级式建筑物高度和设置临街商店等设计方面的措施(详见第 10.2.7 段)。

10.2.5 在第 7 区的拟议文化和社区综合项目位于该区中部，占地约 15 公顷，将成为另一个地标，内设大型博物馆、大型演艺场地、大型图书馆、游泳池场馆，以及可灵活使用的公共/活动空间。这项发展不但为邻里社区提供服务，亦能把本地、区域及国际性多元化的展览与表演汇聚起来，加强香港成为中外文化艺术交流中心的定位。文化和社区综合项目连同毗连的河谷公园将成为建筑群，吸引人流聚集，并建立地区特色。

连系社区(图 7)

10.2.6 为新规划的社区与现有社区建立连系，至为重要。已规划的休憩用地网络由新田市中心向外扩展，由南至北沿经活化的新田西主排水道及新田东主排水道两旁伸展开

来，再加上在第 19A、19B 及 19C 区经园景美化的非建筑用地，建构成贯通该区不同部分的主要绿化走廊。此外，乐活大道将连接各主要休憩用地、不同文娱用途、住宅社区，以及北环线主线和北环线支线在新田和近洲头的拟议铁路站的核心公共运输范围。

便利行人的环境(图 8)

10.2.7 该区的行人路会设计成便利行人、连贯不断且有园景美化的通道，为行人提供舒适的步行环境。当局亦建议在指定休憩用地内辟设其他用于休闲及康乐的行人接驳设施。为加强从主要枢纽延伸出来的街道活力，应在毗连主要休憩用地的发展项目的地面提供临街商店(例如在地面提供商业及休闲设施的铺面如咖啡室、餐厅和零售商店)。此外，亦建议辟设各项连接设施横跨新田公路，例如高架园景平台、行人天桥和隧道，使行人可畅通无阻往来该区的不同地方。

四通八达的单车径网络(图 8)

10.2.8 已规划的单车径网络将连接至元朗至古洞北新发展区的现有单车径和河套区的拟议单车径网络。视乎详细设计，休憩用地内或会辟设部分单车路径，以作休闲体验和提升整体单车体验及网络。建议在邻近新田和近洲头的铁路站、已规划的运输交汇枢纽、公共运输交汇处和各主要活动地点辟设单车停泊设施，方便市民使用公共交通服务。

综合园境网络

10.2.9 该区的园境设计大纲重点是建立人类与野生生物共融的园境网络。为尽量发挥生物多样性的潜力，园境设计应确保尽量优化现有的生态资源。新田公路／粉岭公路以北的园境区和休憩用地会有较多自然特色，而南面的园境区和休憩用地则会加入较多市区和以人为本的元素。

完善的休憩空间网络

10.2.10 该区已规划完善的休憩空间网络。为提升宜居度并建立均衡有序且充满活力的社区，该区已采纳《香港 2030+》的建议，增加休憩用地的供应。已规划的休憩用地可供区内的居民和在该区工作的人士使用。

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妥善的管制，并保留一些主要的城市设计要素，该图大部分的发展地带加入了建筑物高度限制。
- 11.2 根据第 10.2 段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。该区的北面及西北面是低洼鱼塘，南面及东南面是牛潭山和麒麟山的山丘及丘陵地带，该区属两者之间的过渡区。该区的建筑物高度已充分考虑地形和现有乡村的环境，并以主要地点作为瞭望点，为该区营造别具特色的轮廓线。拟议建筑物高度轮廓亦把重点配置在该区的主要枢纽和已提升的汇聚点。高层建筑群集中于新田市中心的西南部和东北部，反映这两个区域的显眼程度。为了在该区成为焦点，建议把位于新田和近洲头的两个北环线主线和北环线支线的拟议铁路站，当中已规划作混合用途发展的建筑物高度限制，定为主水平基准上 200 米，以发展地标式建筑。拟议建筑物高度由这些高层建筑群往湿地及鱼塘（位于北面及西北面）、乡村群（在新田公路以北和位于东北面），以及中央部分的拟议文化和社区综合项目递减，再往东南面山坡附近的创科发展项目递增。建筑物高度限制的整体概念载于图 6。
- 11.3 该图在「政府、机构或社区（1）」地带和大部分的「其他指定用途」地带加入了特定的建筑物高度限制（以米为单位从主水平基准起计算及／或以楼层数目计算），主要是反映发展项目所规划的建筑物高度（视乎详细设计而定），务求为该区带来视觉上和空间上的纾缓。另外亦已就涉及生态关注的地区加入特定的建筑物高度限制。
- 11.4 当局曾进行空气流通评估—详细研究，以评估该区现时的风环境，以及拟议建筑群的布局对行人道上风环境可能造成的影响。在订定该图所显示的建筑物高度限制时，已考虑过空气流通评估—详细研究的结果。
- 11.5 图则《注释》加入可略为放宽规划申请所涉建筑物高度限制的条款，作为诱因以进行一些具规划和设计优点的发展／重建项目，并解决每个发展／重建项目的具体情况。城规会如接获根据条例第 16 条提出的申请，会按个别情况作出考虑。

非建筑用地

- 11.6 根据空气流通评估—详细研究的结果，该区全年主要吹东北至西南风。为确保风能吹进并有效穿透该区，以及改善城市行人道的风环境，该区加入了若干主要的通风廊／风道，沿盛行风方向辟设的通风廊包括（1）沿新田公路及粉岭公路吹向东面的古洞北新

发展区；以及(2)沿 D1 道路横跨河畔公园吹向第 12C 区内已规划作低层建筑的学校用地和麒麟山等(图 5)。

11.7 该区亦有西北至东南向的通风廊，以助夏季风吹进。这些通风廊通常沿经活化的排水道(即新田东主排水道和新田西主排水道)、主要道路及休憩用地(包括新深路、D5 道路及第 2B 和 7 区内已规划休憩用地)吹进该区。

11.8 根据空气流通评估报告一详细研究，划定数幅非建筑用地，以加强空气流通及完善休憩用地网络。该图所划定的非建筑用地如下：

- (a) 在第 1D 区划定一幅 40 米阔的非建筑用地，以便提供策略性的风道，让风沿 D1 道路吹进新田市中心；
- (b) 在第 2A 区划定一幅 34 米阔的非建筑用地，作为休憩用地网络的其中一部分，连接第 2B 区的「休憩用地」地带。这幅非建筑用地亦可促进空气流通；以及
- (c) 在第 16B 区划定一幅 15 米阔的非建筑用地，有助改善从麒麟山吹到北面的现有洲头村的气流流通。

11.9 此外，有关研究的环评报告发现米埔陇村和米埔村附近有两个鹭鸟林、数个夜间栖息地、及位于三宝树的一大片具生态价值的湿地。该图另外划定的非建筑用地如下：

- (a) 在第 19A 区毗连经活化的新田东主排水道划定一幅 20 米阔的非建筑用地，以尽量减少对毗连的湿地生境造成人为滋扰；
- (b) 在第 19A 区的北面部分划定非建筑用地，以便保护旧深圳河河曲与三宝树之间一条 300 米阔东西向的雀鸟飞行廊道，并在第 17 和 18 区的一些政府、机构及社区设施制订严谨的建筑物高度限制(主水平基准上 15 米)。在毗连该条 300 米阔的雀鸟飞行廊道北面和南面的「其他指定用途」注明「创新及科技」地带进行发展，最高建筑物高度限为主水平基准上 35 米；
- (c) 沿第 19B 和 19C 区的北面界线划定一幅 35 米阔的非建筑用地。这两区采用梯级式建筑物高度，分别由主水平基准上 35 米和主水平基准上 15 米递降至非建筑用地，以尽量减少对毗连的三宝树湿地造成人为滋扰；
- (d) 沿第 19C 区的西面界线划定一幅 35 米阔的非建筑用地，以保留米埔村鹭鸟林的雀鸟飞行路线；以及

(e) 在第 19C 区划定一幅 70 米阔的非建筑用地，以保护米埔陇村鹭鸟林的雀鸟飞行路线。

11.10 由于指定非建筑用地主要是令地面以上空气流通或保护有生态价值的地区，非建筑用地的规定不适用于地面以下的发展。虽不得有高于地面的构筑物，然而，美化环境设施、设计上容许高透气度的边界围栏／边界围墙，以及行人天桥或有盖行人通道的小型构筑物，或可获准设在非建筑用地内。此外，有关用途地带的「注释」已加入略为放宽限制条款，城规会可根据条例第 16 条予以考虑，容许在特殊情况下略为放宽图则上所示的非建筑用地限制。

12. 土地用途地带

12.1 「住宅(甲类)」：总面积 44.78 公顷

12.1.1 划作「住宅(甲类)」地带的土地主要作高密度住宅发展，全部用地都位于拟议铁路站和运输交汇枢纽的 15 分钟步程及单车车程范围内，以尽量利用载客量庞大的公共运输系统。在建筑物的最低三层(包括地库)，或现有建筑物特别设计的非住宅部分，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，商业用途是经常准许的用途。这些用地可辟设各项社区、社会福利及附属康乐设施。

12.1.2 此地带有两个支区，各支区的发展限制如下：

「住宅(甲类)1」：总面积 32.49 公顷

(a) 「住宅(甲类)1」地带的最高地积比率为 6.8 倍，最高建筑物高度则介乎图则上订明的主水平基准上 160 米至主水平基准上 200 米不等。位于第 1C 区的一幅用地指定作专用安置屋村。在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政府规定须设置的公众停车场、公共交通设施、铁路设施和政府、机构及社区设施，则可免计算在内。

(b) 位于第 1B、1C、2C、2D、2G 及 2I 区的「住宅(甲类)1」用地，最高建筑物高度限为主水平基准上 170 米，而位于第 12B 及 12D 区的用地，最高建筑物高度则限为主水平基准上 160 米。至于在第 2C、2D 及 2G 区的「住宅(甲类)1」用地进行的发展，当局鼓励在发展项目的地面沿面向休憩用地的边缘提供临街商店，为街道增添活力。此外，当局会在将拟备的部门发展大纲图，或拟订规划大纲的

阶段，列明在这些住宅用地提供临街商店的详细规划及设计要求。

- (c) 至于第 1D 区，在图则上已划定 40 米阔的非建筑用地，以提供一条策略性风道，让风由西南面沿 D1 道路吹进市中心。在非建筑用地范围内，可准许辟设地下构筑物。由于第 1D 区有部分地方位于较高的地方，因此容许发展项目的最高建筑物高度可达主水平基准上 200 米。

「住宅(甲类)2」：总面积：12.29 公顷

- (d) 「住宅(甲类)2」地带最高住用地积比率限为 6.5 倍，而最高建筑物高度则限为主水平基准上 160 米至主水平基准上 170 米。在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政府规定须设置的公众停车场、公共交通设施、铁路设施和政府、机构及社区设施，则可免计算在内。
- (e) 第 4B、4D 及 6A 区的「住宅(甲类)2」地带位于拟议北环线主线新田站的 500 米范围内。在这些用地进行发展的最高建筑物高度限为主水平基准上 170 米。第 4D 及 6A 区日后的发展应与拟议北环线主线新田站可能辟设的出入口及相关的铁路构筑物融合。
- (f) 在第 11A 及 11B 区的「住宅(甲类)2」用地进行发展的最高建筑物高度限为主水平基准上 160 米。在这些用地进行发展时，当局鼓励在发展的地面沿面向已规划休憩用地的边缘提供临街商店，为街道增添活力，并应一并考虑已规划的休憩用地，以进行综合设计。当局会在将拟备的部门发展大纲图，或拟订规划大纲的阶段，列明在这些住宅用地提供临街商店的详细规划及设计要求。

12.1.1.3 遇有《建筑物(规划)规例》第 22 条所列的情况，上文规定的最高地积比率可以按照该规例第 22 条准许的幅度予以提高。这项安排旨在使当局可以灵活处理一些特殊情况，例如把部分土地拨作扩阔道路或公共用途。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》，此地带的地积比率限制会视作在「新或经修订法定图则」规定的限制，而该份联合作业备考所述的精简审批安排亦适用于此。

12.1.1.4 城规会如接获根据条例第 16 条提出的申请，可考虑略为放宽地积比率及／或建筑物高度的限制。上文第 11.5

段所载的准则适用于评估有关申请。每宗申请将按个别情况考虑。

12.1.5 城规会如接获根据条例第 16 条提出的申请，可在特殊情况下，就发展及／或重建计划，考虑略为放宽在图则上显示的非建筑用地限制。

12.1.6 在个别的资助房屋用地，当局会提供规划大纲，列明规划参数及在设计上的特别要求，作为日后发展这些用地的指引。

12.2 「乡村式发展」：总面积：78.48 公顷

12.2.1 此地带的规划意向，是就现有的认可乡村和适宜作乡村扩展的土地划定界线。地带内的土地，主要预算供原居村民兴建小型屋宇之用。设立此地带的目的，亦是要把乡村式发展集中在地带内，使发展模式较具条理，而在土地运用及基础设施和服务的提供方面较具经济效益。在新界豁免管制屋宇的地面一层，有多项配合村民需要和乡村发展的商业和社区用途列为经常准许的用途。其他商业、社区和康乐用途，如向城规会申请许可，或会获得批准。为确保日后在「乡村式发展」地带内的发展或重建项目仍保留乡村风貌，此地带内的最高建筑物高度不得超过三层（8.23 米），或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。

12.2.2 此「乡村式发展」地带涵盖 11 条认可乡村（即第 6C 区的石湖围；第 22 区的东镇围、仁寿围、安龙村、永平村、蕃田、新龙村及青龙村；第 29 区的洲头及潘屋村；以及第 30 区的落马洲）。当局在划定「乡村式发展」地带的界线时，已顾及现有乡村范围、未来十年尚未满足的小型屋宇需求量、地形及环境限制等因素。地形崎岖、草木茂盛的地方，以及溪涧和墓地，均已避免纳入此地带内。此外，乡村扩展区和其他基础设施的改善工程，将会尽量以详细发展蓝图的规划作为指引。

12.2.3 新田公路以南第 9C 区有一幅约 0.6 公顷的用地划为「乡村式发展(1)」地带。该地带预留用作重置受政府项目影响而会根据搬村条款重置的村屋／屋地。在此地带内进行发展，最高建筑物高度不得超过三层（8.23 米）。

12.2.4 城规会如接获根据条例第 16 条提出的申请，可考虑略为放宽有关建筑物高度的限制。上文第 11.5 段所载的准则适用于评估有关申请。每宗申请将按个别情况考虑。

12.2.5 由于青山公路两旁及毗邻新田公路的地方将会受交通噪音影响，因此，任何拟于这些道路附近进行的发展计划，应提供足够的纾缓措施，以尽量减轻噪音的影响。

12.2.6 由于填塘或挖土工程可能会对相关地方造成不良的排水及环境影响，因此必须向城规会取得许可，才可进行该等活动。

12.3 「政府、机构或社区」：总面积 56.52 公顷

12.3.1 此地带的规划意向，主要是提供政府、机构及社区设施，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提供支援的用途。其他土地用途地带内也会提供为当地居民而设的社区设施。

12.3.2 在「政府、机构或社区」地带内，政府、机构及社区设施包括位于第 1A 及 10 区两幅用作室内运动中心的用地、位于第 25 区一幅用作食水及再造水配水库的用地，以及位于第 1A 区的消防处工场及相关设施。此外，亦有其他政府、机构及社区设施，包括位于第 23 区的路政署车厂，以及位于第 13A 区的公共运输交汇处。

12.3.3 位于第 10 区的室内运动中心将与一个商用车辆公众停车场一并设于该处。该停车场将提供最少 50 个泊车位，视乎运输署的意见而定。

12.3.4 第 1C、1D、2B、2H、6D、8、9C、11C 及 12C 区已计划兴建八间小学和六间中学，这些学校邻近住宅发展、体育设施和休憩用地，使学生在使用这些设施时更为方便。此外，当局按教育局的建议，在第 5 区预留一幅用地发展其他教育设施。

12.3.5 建议在第 4D 及 15 区两幅用地辟设垃圾收集站，其中位于第 4D 区的垃圾收集站用地有空间日后可与其他设施一并设于该处。建议在第 8、13C、15 和 20 区四幅用地辟设区域供冷系统。此外，亦建议在第 1B、2B、4D、5、8、12A、13C、15、16A 及 21 区的 10 幅用地辟设电力支站；在第 15 及 19A 区的两幅用地兴建雨水泵房；以及在第 5、12A 及 18 区的三幅用地兴建污水泵房。

12.3.6 第 1A、2B、4C、5、8、9B、10 及 16A 区有八幅用地指定作为政府土地储备。另外，三幅用地亦划为「政

府、机构或社区」地带，以反映第30区的落马洲警署和牛角山警岗，以及第1A区米埔电力支站的现有用途。

「政府、机构或社区(1)」：10.39公顷

- 12.3.7 在「政府、机构或社区(1)」地带内，当局已为生态及视觉方面的考虑加入特定的建筑物高度限制。
- 12.3.8 有关具生态关注的用地，由于第18区分别用作预留香港警务处秤车站和香港海关搜查犬基地的用地上方为东西向雀鸟飞行廊道，因此该两幅用地的最高建筑物高度限为主水平基准上15米。此外，考虑到有关位置邻近落马洲河曲与三宝树之间的东西向雀鸟飞行廊道，位于第21区的分区警署暨行动基地的最高建筑物高度限为八层，而位于第24区用作发展渔护署湿地保育公园办事处的用地的最高建筑物高度则限为两层。
- 12.3.9 有关具视觉关注的用地，位于第2E及2F区的政府、机构及社区设施综合大楼和一般用途联用办公大楼的最高建筑物高度限为主水平基准上120米。位于第8区一幅预留作兴建医疗设施的用地，其最高建筑物高度限为主水平基准上100米，而位于第12A区的青少年设施、分区消防局暨救护站及职员宿舍，以及为特勤支援队和社区应急准备体验学习而设的行动基地，其最高建筑物高度则限为主水平基准上110米。
- 12.3.10 位于第2E区的政府、机构及社区设施综合大楼将设有室内运动中心、公共街市、垃圾收集站和环保回收站。此外，位于第2F区的一般用途联用办公大楼亦设有一间普通科诊所和一间中医诊所暨教研中心。在详细设计阶段，须考虑为设于第2E区的拟议垃圾收集站、室内运动中心及公共街市，以及设于第2F区的拟议诊所设施之间，提供适当的缓冲区／建筑物后移。此外，进行上述两个发展时须一并考虑周边的休憩用地，以进行综合设计。
- 12.3.11 在「政府、机构或社区(1)」地带进行发展及／或重建，须符合图则上所订明的建筑物高度限制(以米为单位从主水平基准起计算及／或以楼层数目(不包括地库)计算)，或现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。城规会如接获根据条例第16条提出的申请，可考虑略为放宽有关建筑物高度的限制。上文第11.5段所载的准则适用于评估有关申请。每宗申请将按个别情况考虑。

12.3.12 当该区的详细规划和发展开展时，当局会按相关政府决策局／部门的建议，在公营住宅和私人住宅发展项目内提供当区的社区设施，例如社会福利设施和幼稚园等。

12.4 「休憩用地」：总面积 55.88 公顷

12.4.1 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、在该区工作的人士和其他市民的需要。

12.4.2 第 2B、7 及 11D 区有三幅主要的休憩用地。第 2B 区内的休憩用地，亦会为往来拟议北环线主线新田站四周的混合用途发展、住宅用地与政府、机构及社区设施之间的行人和单车提供通道。至于第 7 区内的休憩用地，有关设计应与毗邻的文化和社区综合项目互相融合。第 11D 区内的休憩用地会成为供行人及单车在横跨新田公路的拟议高架园景平台着陆点。第 6B、7 及 21 区内的休憩用地可为横跨新田公路已规划的行人天桥及单车径提供着陆点／入口。

12.4.3 在第 19C 及 20 区提供休憩用地，旨在保留雀鸟的飞行路线和米埔陇村的鹭鸟林。就此用地进行设计和落实工作时须小心谨慎，并遵照有关研究的环评报告所建议的生态缓解／改善措施。

12.4.4 第 6B 及 13A 区内的休憩用地，会成为石湖围乡村与周边包括南面的高密度发展、北面的创科发展连住宅发展，以及西面的新田军营之间的绿化缓冲区。第 4D 区内的休憩用地使休憩用地网络得以伸延，并为东北面第 6B 区及东南面第 2B 区的「休憩用地」地带提供连贯的视野。此外，在第 17 区提供休憩用地，旨在辟设一小段河畔长廊，并为通往河套区的已规划行人天桥提供着陆点。

12.4.5 视乎详细设计，休憩用地（特别是横跨经活化的新田西主排水道及新田东主排水道，以及沿河畔长廊一带）内会提供行人路及单车径，形成连贯的行人及单车网络，并可通往主要活动枢纽。应考虑在休憩用地的综合设计内辟设合适的单车设施。此外，在容易泛洪的地区推行的环境美化措施及设置的防洪设施，应与休憩用地互相融合。

12.4.6 渔护署建议的都市农业计划已取得环境及生态局的政策支持，可在适当的情况下于休憩用地内推行，以推广农业活动，包括出售新鲜农产品，以及为公众提供与农业

相关的体验及教育空间，从而提高公众对可持续发展的意识。

12.5 「其他指定用途」：总面积 313.24 公顷

- 12.5.1 此地带的规划意向，是作各土地用途地带附注所指定的发展及／或用途。

创新及科技

- 12.5.2 「其他指定用途」注明「创新及科技」地带的规划意向，旨在提供空间进行创科发展，以配合不同界别(例如初创企业和龙头科企)的需要，以及在创科产业链的不同阶段(例如科研、原型、先导测试、量产等)发展不同的创科范畴(例如生命健康科技、人工智能与数据科学、先进制造业、新能源科技等)。「其他指定用途」注明「创新及科技」地带的整体总楼面面积约为 570 万平方米。就特定创科用途及配套设施的分布和布局，以及拟在该区个别地块所发展的运作模式，创新科技及工业局(下称「创科局」)现正进行一项顾问研究以提出建议。为推广「工作、生活、消闲、学习为一体」的概念及扶植创科发展，容许在此地带内作多项支援商贸(例如办公室、会议厅设施、酒店等)及民生(例如人才公寓、零售、餐饮等)的配套用途，以及其他可吸引人才的用途(例如学校、教育机构等)。
- 12.5.3 有关研究建议在新田公路和粉岭公路以北的「其他指定用途」注明「创新及科技」地带提供约 6 400 个人才公寓单位(整体总楼面面积为约 268 000 平方米)。有关拟提供的人才公寓单位的确实地点及数目，会取决于将发展的创科行业的性质及规模，以及日后创科企业的运作及商业需要。此外，在提供人才公寓时，如遇上附近不甚环保的生产程序，须留意可能因而构成的限制(如有的话)。研究已假设人才公寓单位会采用以由区域供冷系统供应的冷冻水运作的中央空调系统。
- 12.5.4 在「其他指定用途」注明「创新及科技」地带进一步提供更多总楼面面积进行创科发展及／或提供更多单位／总楼面面积作人才公寓用途，须待项目倡议人确定有关建议在技术上可行，并符合相关政府部门的要求。当局会以行政方式施加必需的限制(例如批地条款)，以提供适当管制，亦会拟备部门发展大纲图，列明该地带各个分区的规划及城市设计要求。

第 19A 区(约 31 公顷)、第 19B 区(约 70 公顷)及第 19C 区(约 47 公顷)

12.5.5 如该图所订明，在此规划区内的「其他指定用途」注明「创新及科技」用地的最高建筑物高度介乎主水平基准上 15 米至主水平基准上 125 米。当中采用梯级式的建筑物高度轮廓，令拟议发展与邻近乡村和湿地环境在设计上和谐协调，实践城乡共融的概念。毗邻三宝树湿地保育公园的规划区，将有机会打造高质素的校园式的环境，采用综合设计，建立宜于步行、骑踏单车和促进人才之间互动交流的公共空间网络。下列要求须予遵守：

- (a) 须在第 19B 区辟设区域供冷系统和电力支站，以供创科发展之用。
- (b) 由于上述区域十分接近湿地，雀鸟的飞行廊道和飞行路线，因此在第 19A、19B 和 19C 区进行的发展须采用对雀鸟友善的建筑物设计(例如避免采用透明或反光的外墙设计)。为保护落马洲河曲与三宝树之间一条 300 米阔东西向的雀鸟飞行廊道，第 19A 区北部已划定非建筑用地和订明严谨的建筑物高度。在非建筑用地的范围内，可准许辟设地下构筑物。须考虑在有关地区采取切合实际情况的美化环境措施，以缔造有利于保护雀鸟飞行路线的环境。
- (c) 至于第 19C 区，已在该图划定一幅 70 米阔的非建筑用地，以保护米埔陇村鹭鸟林的雀鸟飞行路线。在为这幅用地进行设计并加以落实时须小心审慎，须按照有关研究下的环评报告所建议的生态纾缓/改善措施行事。有关用地应采用全面的方式管理，以便妥善照顾鹭鸟林。进行任何发展，须留意可能与毗邻米埔村具特殊科学价值地点、米埔村鹭鸟林和米埔陇村鹭鸟林产生邻接问题。
- (d) 在第 19B 和 19C 区，已订明沿面向拟议的三宝树湿地保育公园的发展边界划定 35 米阔的非建筑用地，并采用梯级式的建筑物高度(主水平基准上 35 米及主水平基准上 15 米)，递降至上述非建筑用地，以应付与三宝树湿地保育公园邻接的问题，并尽量减少对三宝树湿地保育公园造成的滋扰。35 米阔非建筑用地的设计应可与拟议三宝树湿地保育公园的环境和谐协调。须采取切合实际情况的美化环境措施，以便在湿地和发展区之间设置有效的缓冲。

- (e) 该图所示在第 19A 区沿西面边缘的 20 米阔非建筑用地，已指定作静态康乐用途，旨在尽量减少对邻近湿地生境和沿经活化的新田东主排水道一带出没的相关动物所造成的人为滋扰，另可尽量改善该处的景观，以及让更多人能前往河畔。
- (f) 视乎详细设计，当局会在第 19B 区中 L13 道路以北的地块上辟设合适的观景廊，使现有乡村群望向三宝树湿地的景观可保持连贯。同时亦根据有关研究的空气流通评估，于第 19B 区提供最少两条西北／东南向的有效通风廊／风道。
- (g) 「其他指定用途」注明「创新及科技」地带的详细设计(包括内部道路和公共空间的布局)须视乎项目倡议人所作研究的结果和相关政府部门的技术意见而定。特别是须提供行人和单车路线横跨经活化的新田西主排水道和新田东主排水道，以及沿面向拟议三宝树湿地保育公园的边缘划设行人和单车路线，成为该区全面的行人和单车网络一部分。在日后发展的综合设计中，应考虑加入适当的单车设施。
- (h) 为提升 D6 道路两旁「其他指定用途」注明「创新及科技」地带的行人和单车路线的通达程度，视乎详细设计，会在 P1 道路之下辟设一条 100 米阔的地面过路处，并会设置适当的园境、街道和单车设施，但须视乎详细设计而定。
- (i) 视乎详细设计，须在河套区发展项目中辟设通往连接道路的行人连接通道，以提升与落马洲站的通达程度。
- (j) 至于第 19A 区中 D4 道路以北的「其他指定用途」注明「创新及科技」地带，进行发展时须留意可能与拟议北环线支线的铁路专用范围产生邻接问题。

第 16A 区(约 21 公顷)及第 16B 区(约 14 公顷)

- 12.5.6 在此规划区内的「其他指定用途」注明「创新及科技」地带的最高建筑物高度介乎该图所指定的主水平基准上 35 米至主水平基准上 155 米不等。位于洲头附近第 16B 区的「其他指定用途」注明「创新及科技」地带，发展的最高建筑物高度限为主水平基准上 100 米，以平衡发展需要和当区的规划背景。为确保拟议的创科发展与乡村环境之间能在设计上取得和谐，项目倡议人应考虑把

相关建筑物从毗邻「乡村式发展」地带的边界适当后移。此外，须留意以下各点：

- (a) 位于第 16A 区的一幅用地，预留作区域供冷系统。由于该处接近 300 米阔的雀鸟飞行廊道，因此最高建筑物高度限为主水平基准上 35 米。
- (b) 位于第 16B 区的一幅用地，预留作政府数据中心大楼。
- (c) 为加强洲头现有乡村的空气流通情况，在现有落马洲支线通风大楼以北第 16B 区的「其他指定用途」注明「创新及科技」地带内，划定一幅 15 米阔的非建筑用地。在非建筑用地范围内，可辟设地下构筑物。
- (d) 为推广积极出行方式及鼓励以单车代步，可视乎详细设计，考虑提供合适的单车设施。在 P1 道路之下将会辟设一条 100 米阔的地面过路处。
- (e) 进行发展时，应留意有关发展与现有落马洲支线，以及拟议北环线支线铁路专用范围的邻接问题。

第 13A 区(约 22 公顷)

- 12.5.7 位于第 13A 区的「其他指定用途」注明「创新及科技」地带可经由 L1 道路及 D5 道路直达日后的北都公路。规划区内发展的最高建筑物高度为主水平基准上 170 米。位于第 13A 区北部的两个「休憩用地」地带可作为「其他指定用途」注明「创新及科技」地带与第 12D 区内的「住宅(甲类)1」地带之间的缓冲，而该些创科用途亦可能在建造过程中涉及较为不环保的工序，因此应尽可能远离第 12D 区内的住宅发展项目。

第 17 区(约 5 公顷)

- 12.5.8 已在该区划设「其他指定用途」注明「创新及科技」地带，以预留作渔护署渔业研究中心。拟议渔业研究中心旨在支援现代化水产养殖的发展和推广相关的科学研究。为保护三宝树与河套区之间的东西向雀鸟飞行廊道，在用地进行发展的最高建筑物高度限为主水平基准上 15 米。视乎详细设计，可在用地内辟设野生动物走廊。此外，当局将参考有关研究的环评报告结果，把下湾村一个受发展影响的夜间栖息地迁移至此用地。

- 12.5.9 城规会如接获根据条例第 16 条提出的申请，可考虑略为放宽建筑物高度的限制。上文第 11.5 段所载的准则适用于评估有关申请。每宗申请将按个别情况考虑。
- 12.5.10 城规会如接获根据条例第 16 条提出的申请，可在特殊情况下，就发展及／或重建计划，考虑略为放宽在图则上显示的非建筑用地限制。
- 12.5.11 由于填塘工程可能会对相关地方造成不良的排水及环境影响，因此必须向城规会取得许可，才可进行该等活动。

混合用途

- 12.5.12 位于拟议北环线主线 / 支线铁路站附近两幅总面积约 14.77 公顷的土地 (即第 2A 和 23 区)，划为「其他指定用途」注明「混合用途」地带。此地带的规划意向，主要是作混合用途发展，包括住宅及商业 (办公室、酒店、零售、餐饮及娱乐) 用途，并加入运输交汇枢纽。在此地带内进行发展，最高总地积比率限为 7 倍，最高建筑物高度限为主水平基准上 200 米。为确保有关的综合设计已顾及符合具体设计要求，须按契约规定提交总纲发展蓝图以供审批。
- 12.5.13 关于在第 2A 区的「其他指定用途」注明「混合用途」地带，有关研究建议最高住用地积比率为 4.5 倍，最高非住用地积比率订为 2.5 倍，以及最高建筑物高度为主水平基准上 200 米。在此地带内，须辟设不少于 200 个泊车转乘公众泊车位，并符合运输署要求的运输交汇枢纽。运输交汇枢纽的详细规定应由运输署确定。用地应采用综合设计，以确保来往运输交汇枢纽、拟议北环线主线新田站和混合用途发展项目之间更为方便。第 2A 区日后的发展应与拟议北环线主线新田站可能辟设的出入口及相关的铁路构筑物融合。此外，须在发展项目地面向第 2B 区已规划休憩用地的位置辟设临街商店，使此区更有生气和活力。用地东北部亦应在地面辟设全天候走廊，以方便行人来往第 2B 及 6B 区之间的已规划休憩用地。为根据空气流通评估结果促进空气流通，以及辟设一条由石湖围交汇处至牛潭山的观景廊，已在该图划定 34 米阔的非建筑用地。
- 12.5.14 至于第 23 区的「其他指定用途」注明「混合用途」地带，有关研究建议的最高住用地积比率为 3 倍，最高非住用地积比率为 4 倍，而最高建筑物高度则为主水平基准上 200 米。在此地带内，会兴建一个总楼面面积达 25 000 平方米的运输交汇枢纽，以容纳公共运输设

施，包括一个旅游车公众停车场，以及不少于 1 500 个主要为驾车跨界的私家车使用者而设并符合运输署要求的泊车转乘公众泊车位。用地应采用综合设计，确保能方便往返运输交汇枢纽、拟议北环线支线近洲头的车站及混合用途发展项目。为促进城乡共融，以及在设计上与附近乡村和谐协调，会采用梯级式高度轮廓，向用地西南方的乡村递降，并在发展项目西南面向乡村的边缘位置，在地面辟设为街道增添活力的临街商店。此外，应设置全天候的无障碍公共行人及单车通道，通往横跨新田公路的已规划高架园景平台及河畔长廊，以改善畅达程度。在这幅用地进行发展时，鼓励采用把河畔长廊一并考虑的综合设计。须为发展布局作出特别考虑，以消减来自新田交汇处、新深路及现有落马洲支线的交通及铁路噪音。

- 12.5.15 为鼓励提供上述临街商店及辟设全天候通道，以及就日后发展的住用和非住用部分的组合提供指引，有关用地的详细规划和设计要求，会在将拟备的部门发展大纲图详细订明。
- 12.5.16 在计算这两幅「其他指定用途」注明「混合用途」地带的总楼面面积时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作运输署规定提供的公共交通设施和公众泊车位，及纯粹建造为政府同意设置的铁路设施，所占总楼面面积均可免计算在内。此外，为推广积极出行及方便市民以单车代步，应在发展项目的综合设计考虑在行人道水平提供单车设施。
- 12.5.17 遇有《建筑物(规划)规例》第 22 条所列的情况，上文规定的最高地积比率可以按照该规例第 22 条准许的幅度予以提高。这项安排旨在使当局可以灵活处理一些特殊情况，例如把部分土地拨作扩阔道路或公共用途。
- 12.5.18 城规会如接获根据条例第 16 条提出的申请，可考虑略为放宽地积比率及／或建筑物高度的限制。上文第 11.5 段所载的准则适用于评估有关申请。每宗申请将按个别情况考虑。
- 12.5.19 城规会如接获根据条例第 16 条提出的申请，可在特殊情况下，就发展及／或重建计划，考虑略为放宽在图则上显示的非建筑用地限制。
- 12.5.20 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》，此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。

物流、贮物和工场

12.5.21 第 13B、14A 及 21 区三幅总面积为约 16.56 公顷的用地划为「其他指定用途」注明「物流、贮物和工场」地带。此地带的规划意向，主要是作物流、贮物和工场用途。这些用地可用作发展多层建筑物，以作现代化产业用途，同时亦可容纳受政府项目影响的棕地作业。此外，亦容许进行露天作业，以配合各种物流、贮物及工场用途的运作需要。这些用地靠近新田公路、粉岭公路及日后北都公路的连接点，因而可善用位置优势，方便前往这些策略性公路，继而通往北部都会区其他部分以至全港各区。

12.5.22 第 13B 及 14A 区两幅「其他指定用途」注明「物流、贮物和工场（1）」地带用地的最高非住用地积比率限为 5 倍，而最高建筑物高度则分别限为主水平基准上 170 米及主水平基准上 145 米。至于第 21 区的「其他指定用途」注明「物流、贮物和工场（2）」地带用地，发展的最高非住用地积比率则限为 2 倍，而最高建筑物高度则限为主水平基准上 55 米，以尽量减低对用地西北面米埔陇村鹭鸟林的影响。

12.5.23 城规会如接获根据条例第 16 条提出的申请，可考虑略为放宽地积比率及／或建筑物高度的限制。上文第 11.5 段所载的准则适用于评估有关申请。每宗申请将按个别情况考虑。

12.5.24 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》，此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。

文化和社区用途及配套用途和设施

12.5.25 位于第 7 区一幅面积约 15 公顷的用地划为「其他指定用途」注明「文化和社区用途及配套用途和设施」地带，以辟设文化及社区枢纽，以配合当地居民及／或更广泛地区、区域，以至全港的需要。此处会成为地标，预计设有一个大型表演场地、一间大型博物馆、一间大型图书馆、一个游泳池场馆，以及可灵活调配的公共／活动空间。支援枢纽的用途，例如零售、食肆、康乐、娱乐及其他配套设施，皆属可以加入以及经常准许的用途。这项发展应采用综合设计连特别园境特色，融入用地东部和西部之间的已规划休憩用地，将之发展为文化与康乐的焦点，并展现周边地区的特色。未来发展亦须

顾及与拟议北环线的所产生的邻接问题。当局会在将拟备的部门发展大纲图列明详细规划及设计要求。

洁净能源站

- 12.5.26 第 4C 及 16A 区的两幅总面积约 0.33 公顷的用地划为「其他指定用途」注明「洁净能源站」地带，可作电动车充电站、加氢站或其他洁净能源站，但须视乎相关政府决策局／部门的意见及日后的需要而定。

垃圾转运站及资源回收设施

- 12.5.27 第 14B 区的一幅总面积约 2.98 公顷的用地划为「其他指定用途」注明「垃圾转运站及资源回收设施」，以应付新增人口产生的都市废物。废物及可循环再造物料的收集、分类及回收设施同样一并设于这幅用地内，以促进资源回收。

「美化市容地带」

- 12.5.28 「其他指定用途」注明「美化市容地带」总面积约 28.61 公顷。此地带尽量设于路旁，透过美化环境和植树来提高市容价值，并作为现有乡村与新发展项目之间的视觉缓冲区。在美化市容地带内或可辟设行人路及单车径，以便在该区构成连贯的行人和单车径网络。沿新田东主排水道设立的美化市容地带，旨在反映区内现有及将来设立的湿地补偿生境，以及预留空间活化现有新田东主排水道，包括沿第 19A 区 D6 道路北段辟设供陆上哺乳类物种活动的野生动物走廊，使生境得以保育和延续。至于石湖围附近的「其他指定用途」注明「美化市容地带」用地，应准许于该处兴建通往乡村的车辆通道。第 2H 区内的「其他指定用途」注明「美化市容地带」用地可改用作该区与牛潭尾地区之间日后的连接路。

适用于以上所列者以外的所有其他用途

- 12.5.29 除上述用途外，此地带亦注明已拨作或预留土地作指定用途，包括：

- (a) 第 16A 区的现有落马洲支线；
- (b) 第 15 区落马洲支线的现有洲头通风大楼；
- (c) 第 31 区的现有落马洲支线铁路站总站及公共运输交汇处；
- (d) 第 7、9B 及 14A 区的北环线主线铁路设施；

- (e) 第 3 区的净水设施及厨余预处理设施；以及
- (f) 第 4A 区的再造水处理厂。

12.6 「绿化地带」：总面积 207.29 公顷

- 12.6.1 此地带的规划意向，主要是利用天然地理环境作为发展区划定界线、以抑制市区范围的扩张，并提供土地作静态康乐场地。根据一般推定，此地带不宜进行发展。不过，一些有限度的发展，如向城规会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获得批准。城规会会参照有关的城市规划委员会规划指引，按每宗申请的个别情况作出考虑。
- 12.6.2 此「绿化地带」主要反映已获许可的现有墓地（即第 4C、5（只有西南部的「绿化地带」用地）、6D、9A、10、13A、16A、17、26、28 区，以及第 30 区部分「绿化地带」用地），以及现时坟墓（第 5 区东北部的「绿化地带」）、低矮建筑物、临时农地住用构筑物、农地、小山丘、天然景物和成龄植物密集的地方。
- 12.6.3 由于填土／填塘或挖土工程可能会对相关地方造成不良的排水影响及对环境造成不良影响，因此必须向城规会取得许可，才可进行该等活动。

12.7 「自然保育区」：总面积 139.36 公顷

- 12.7.1 此地带的规划意向，是保存湿地及鱼塘的生态价值。这些湿地和鱼塘是后海湾地区湿地生态系统不可或缺的部分，为雀鸟提供主要的食物来源，而且是水禽栖息和觅食的重要生境。对于此地带内的任何用途改变，当局会采纳「不会有湿地净减少」的原则来处理。现有鱼塘所发挥的生态功能是不容受到任何影响的。在「自然保育区」地带应避免令连贯相连的鱼塘生境变得零碎分散。
- 12.7.2 在此地带现有鱼塘内进行的养殖活动应予维持，并获当局鼓励。至于有利后海湾整体湿地生态系统的保育管理活动，亦应予推动。此地带的规划意向主要是，除非必须进行发展以助保护湿地生态系统完整，或者是凌驾性基于公众利益而必须进行的基础设施项目，否则地带内不准进行新发展。任何替代鱼塘的有益用途，例如自然保护区或湿地生境，均为此地带内有当然权利进行的用途。至于那些须向城规会提出申请，或可获得批准的发展，则应在提出申请时提交生态影响评估及湿地管理计划，以证明有关发展不会令湿地所发挥的功能出现净减少，以及不会带来负面干扰影响。此等发展亦应符合后海湾地区的湿地保育目标，并应适当地进行，以及能够

改善该区的视觉及景观质素。任何涉及填塘的发展都必须以湿地弥补失去的鱼塘，并须制定纾缓干扰的措施。某些规模细小或配合地区需要的用途／设施，可向城规会提出申请，或会获得考虑。

- 12.7.3 此地带主要包括第32区现时落马洲生态提升区及芦苇丛（即兴建上水至落马洲支线的补偿湿地），以及位于第30区深圳河以南现有一大片相连的鱼塘，其中有些仍用作养殖，有些则已荒废。
- 12.7.4 由于填土／填塘或挖土工程可能会对相关地方造成不良的排水及环境影响。由于这些地带内的土地具有保育价值，因此必须向城规会取得许可，才可进行该等活动。

「自然保育区(1)」：68.64公顷

- 12.7.5 此地带的规划意向，是保护和保存第27区内麒麟山一带现有的天然景观、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如郊野公园，以免发展项目对这些天然环境造成不良影响。
- 12.7.6 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，或者基于凌驾性公众利益而必须进行的基础设施项目，才可能会获得批准。有助保育自然环境的用途，例如自然保护区和自然教育径，均属有当然权利进行的用途。只有某些对环境和基础设施的提供影响不大的用途，例如公厕设施和帐幕营地，在向城规会申请后，始可能获得批准。城规会若批给许可，可能附加或不附加条件。
- 12.7.7 由于填土及挖土工程可能会对相关地方造成不良的排水及环境影响。由于这些地带内的土地具有保育价值，因此必须向城规会取得许可，才可进行该等活动。

13. 交通

该区现有和已规划的道路和铁路网络完善，全面连接附近地区和香港各区。当局已就该区的拟议发展对交通的影响进行评估，倘能落实建议的改善工程，预计不会对交通造成严重的负面影响。

13.1 道路

- 13.1.1 现时来往该区的主要通道包括新田公路及粉岭公路，次要通道包括青山公路、新潭路及古洞路，连同其他主要

工程项目将进行的改善计划(例如河套区发展项目的新田交汇处改善计划、因应古洞北/粉岭北新发展区余下阶段的土地平整和基础设施工程所进行的粉岭公路扩阔工程,以及二零二三年十二月公布的《香港主要运输基建发展蓝图》所建议兴建的北都公路,使该区通过完善的道路网络,全面连接香港各区和内地。当局已计划兴建主要干路、地区干路和区内通道,让图 7 所示的各发展区和地标式发展的交通便捷。

- 13.1.2 为使来往该区更为方便,建议在石湖围交汇处东面兴建两条新的支路,方便交通流动。同时,建议改善由新田交汇处通往新田公路西行线的支路,以加强日后的交通连接。
- 13.1.3 拟议石湖围交汇处会用作通往该区的主要通道,以应付来自新田公路以西的车辆。现有的新田交汇处会予以保留,改用作另一通往发展区的主要通道,以配合来自新田公路以东的车辆。整个道路网会以这两个交汇处为主要连接点,将该区内的道路网络与新田公路和粉岭公路连接起来。
- 13.1.4 属主要干道的 P1 道路(即在改道后的新深路兴建的高架道路)将采用双程双线的行车形式。建议利用该道路把来自深圳的跨境交通经由新田交汇处分流至新田公路和粉岭公路,而车辆亦可沿新田公路和粉岭公路经由新田交汇处前往深圳。建议此主要干道以高架形式设计,以便绕过沿下方地面的 D6 道路各交通路口。
- 13.1.5 该区将有六条区域干道(即 D1 道路至 D6 道路),是对外交通接驳和主要活动中心的主要通道。此等区域干道都是以双程双线行车形式为主。D5 道路会连接该区与位于该区东南面的拟议北都公路。此外,D6 道路的其中一个路段会加高,与 P1 道路形成双层桥梁,并在高架道路下方的 16A 及 19A 区之间提供 100 米阔的地面过路处。视乎详细设计,当局会在该过路处一带加入适当的景观美化元素、街道和单车设施。
- 13.1.6 多条地区干道将发挥重要作用,把拟议的发展地块和现有发展项目(例如当地乡村)与拟议区域干道/现有的道路网连接起来。现有乡村和发展项目的车辆通道将予以保留或重置。
- 13.1.7 除新田公路以北一段面向乡村羣的青山公路、下湾村东路及一段落马洲路外,该区附近现有的区内道路系统大部分会拆卸、更改路线或加以改良。

13.2 铁路

- 13.2.1 铁路系统已规划为客运系统的骨干。来往该区的铁路线包括拟议北环线主线、北环线支线和现有的落马洲支线。当局亦建议在该区内新田市中心及近洲头一带增设两个铁路站。
- 13.2.2 拟议北环线主线会在锦上路站和古洞站分别为现有的屯马线和东铁线提供转乘服务，以连接香港的都会区。拟议新田站位于该区西南部，四周将有已规划的住宅、混合用途发展项目和政府、机构及社区设施。
- 13.2.3 视乎详细设计，拟议北环线支线会贯穿河套区的港深创科园，把该区与实施一地两检安排的新皇岗口岸连接。拟建该区北面近洲头的地方设置一个中途站，并规划该处作混合用途发展。

13.3 其他交通设施

- 13.3.1 该区会设有路面公共交通服务（例如长途巴士服务作对外交通接驳），并已计划在具策略性位置设置公共交通基础设施，以辅助铁路系统。区内会辟设两个运输交汇枢纽和一个公共运输交汇处。设置运输交汇枢纽的目的是改善整体的交通连接，并透过优化乘客转车设施和提供怡人的环境，提升乘客的乘车体验。此外，会尽可能在运输交汇枢纽提供「泊车转乘」服务，供私家车使用者停泊车辆，然后乘搭公共交通继续行程。
- 13.3.2 为尽量发挥拟议北环线支线位于近洲头的拟议铁路站的潜力，作为该区北部跨境与本地交通的主要转车枢纽，第23区计划设置一个运输交汇枢纽。该运输交汇枢纽会融入已规划的混合用途发展项目，并提供「泊车转乘」设施。另一个运输交汇枢纽则计划设于第2A区，并会融入毗连拟议北环线主线新田站的已规划混合用途发展项目。上述公共运输交汇处拟设于第13A区，方便乘客转乘路面公共交通服务。另外，建议提供各类绿色运输模式，以改善区内的交通接驳。

13.4 行人路及单车径的连接

- 13.4.1 已计划在该区辟设全面的行人和单车径网络。已规划的行人路及单车径会贯通各主要地点及活动中心，例如各个拟议铁路站、已规划辟设的运输交汇枢纽和公共运输交汇处、住宅及混合用途发展项目、就业中心、休憩用地和政府、机构及社区／康乐设施。

13.4.2 一般而言，当局会按照运输署发出的《拟备行人大纲图时把新制订的行人规划框架应用于新发展区项目的指引》，沿道路网络两旁辟设行人路。拟议行人路会连接位于该区边缘的现有行人路网络。为使通用的无障碍通道更加畅通无阻，会尽量避免辟设高架过路处。不过，除了四条可供横过新田公路／粉岭公路的现有隧道／行人天桥外，亦会建造三个新的过路处（包括一个园景平台），供行人和骑踏单车人士使用。

13.4.3 拟议的单车径网络会设于所有道路旁边，并会按照《运输策划及设计手册》设计。拟议的单车径网络会连接由元朗至古洞北新发展区的现有单车径，以及河套区内已规划的单车径网络，创造一个贯通的骑踏单车环境可一直伸延至区外其他地点。在完成建立此完善的单车径网络后，骑踏单车将会成为辅助交通工具，为来往发展项目或活动中心之间提供内部接驳。此外，亦会视乎情况，在区内各处辟设单车配套设施，例如单车停泊处。

14. 公用设施

14.1 食水供应

食水将经由第 25 区的拟议食水配水库，由上水滤水厂和牛潭尾滤水厂共同供应予该区。此外，建议在第 4A 区兴建再造水处理厂，为该区供应再造水作非饮用用途。经设于第 3 区的拟议净水设施处理的排放水会在拟议再造水处理厂再加工以生产再造水，然后经由第 25 区的拟议再造水配水库供应予该区用户作冲厕、灌溉和供区域供冷系统使用等非饮用用途。

14.2 污水及污水／厨余处理

第 3 区是预留作辟设净水设施和厨余预处理设施，以处理该区产生的污水和厨余。已规划的净水设施将设计为三级处理标准。此外，建议在第 5、12A 和 18 区辟设三个污水抽水站，用以收集该区的污水，然后泵往已规划的净水设施加以处理。

14.3 排水设施

排水系统的设计采用蓝绿建设概念，以提升该区耐洪和应对气候变化的能力。为提升蓝绿建设的价值，新田东主排水道和新田西主排水道这两条主要排水道将予活化，以便为该区带来景色优美、生物多样化、交通便捷及多功能等优点。第 2B、7、11D 和 13A 区的「休憩用地」地带将辟设蓄洪设施，当中融入休憩用地环境和促进亲水文化，供市民享用。已规划的蓄洪设施亦设有三

个地下蓄洪池，以应付因发展该区而增加的地面径流和气候变化效应。

14.4 电力

为提供充足且稳定的电力供应，将会在该区提供 12 个电力支站（包括一个现有电力支站）。新的电力支站和电力供应电缆网络将配合该区的电力需求增长步伐而兴建和启用。原则上，所有电力供应电缆将尽量埋于地下或铺设在地下公用设施共同沟内，以减少对周边地区造成的环境和视觉影响。

14.5 煤气

现时，粉岭公路沿途已铺设高压煤气输气管。任何发展项目如令高压输气管附近的人口大幅增加，项目倡议人须因应相关当局的意见，进行定量风险评估，以评估与输气管相关的潜在风险。此外，为藉节约能源以达至碳中和，须在第 4C 和 16A 区预留两幅用地，以辟设供车辆使用的洁净能源站。上述洁净能源站或可以加氢站的形式运作，但须视乎相关决策局／部门的意见和未来需要而定。

14.6 电讯服务

电讯设施将沿拟议道路而设，再接到各发展用地。光纤电缆可从现有的网络分支出来。

15. 文化遗产

15.1 在该区范围内有两个法定古迹，即麟峯文公祠和大夫第，以及数幢在「1 444 幢建筑名单」内的已评级历史建筑。法定古迹和已评级建筑的名单会不时更新。此外，有关研究的环评报告亦确定部分位于区内的米埔具考古研究价值地点，和一些具考古潜力地区。

15.2 二零零九年三月十九日，古物咨询委员会（下称「古咨会」）公布了 1 444 幢建筑名单，并就该区范围内的一些建筑物／构筑物评级。此外，古咨会亦公布了若干新项目，有待古咨会评估等级。1 444 幢建筑名单及新项目的详情已上载古咨会的网站 <http://www.aab.gov.hk/tc/historic-buildings/results-of-the-assessment/index.html>。

15.3 任何工程、发展项目、重建项目或改划用途地带建议倘有可能影响法定古迹、暂定古迹、历史建筑及由古咨会评级的地点、具考古研究价值的地点、由发展局辖下古物古迹办事处（下称「古迹办」）界定的政府文物地点、上文第 15.2 段提及的新项目、任

何其他界定为具文物价值的建筑物／构筑物（不论在地面或地下）及其毗邻环境，或有关研究的环评报告内确定为具考古潜力地区及其毗邻环境，均须事先咨询古迹办的意见。此外，应参照有关研究的环评报告的建议。有关法定古迹、暂定古迹、由古咨会评级的历史建筑及地点、具考古研究价值的地点和由古迹办界定的政府文物地点的资料，请浏览古迹办的网站：<http://www.amo.gov.hk/tc/historic-buildings/hia/index.html>。

- 15.4 根据有关研究的环评报告的建议，应在收地后在具考古潜力地区展开田野考古工作，包括考古监察和进一步考古勘探，并在有需要的情况下提出适当的缓解措施，以供古迹办考虑。在展开考古工作前，应与古迹办商订田野考古（例如考古监察和进一步考古勘探）的范围和方法，而落实情况必须符合古迹办的要求。如有需要，视乎田野考古工作的结果，应提出适当的缓解措施以供古迹办考虑和同意，而落实情况必须符合古迹办的要求。

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，则一

(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，任何在一九九零年八月十七日或以后在新田中期发展审批地区图涵盖的土地，或在一九九零年九月十四日或以后在牛潭尾中期发展审批地区图涵盖的土地，或在一九九一年七月十二日或以后在牛潭尾中期发展审批地区图不涵盖但受首份牛潭尾发展审批地区草图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，其中可能包括部门发展大纲图及发展蓝图，以及城规会颁布的指引。部门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 该区的发展及相关的基础设施工程会分阶段落实。土地平整及基础设施工程计划于二零二四年年底展开，并会陆续完成，以配合首批居民由二零三一年起开始迁入。首批用作创科用途的土地目标是最早可在二零二六／二零二七年交付执行机构进行发展。新田公路以南的主要工程预计会在二零二六／二零二七年展开，以配合大量人口由二零三四年起开始迁入。人口迁入进度亦配合拟议北环线主线的暂定启用日期而定。余下一批用作创科用途的土地会在较后阶段供进行发展。有关工程详细的分期及分项安排和落实时间表，仍有待检讨。
- 17.2 政府会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，并进行清拆和土地平整，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拓署拟备的发展时间表进行。
- 17.3 这份图则会就创科用地提供一个概括的土地用途大纲。创科局现正进行一项顾问研究。该研究就特定创科用途及配套设施的分布

和布局，以及拟在该区内各创科地块所发展的运作模式制订建议。该区私人或已批租土地上所需的发展和发展的技术要求，可通过订立契约或与最终使用者签订合同（视何者适用而定）作出规管，例如提交总纲图、进行详细技术评估及把建筑物后移等的要求（视何者适用而定），以及根据《建筑物条例》提交的建筑图则作出规管。土地平整会因应情况由土拓署或其他可能的代理人负责安排，而创科局会就创科用地上特定创科用途的布局（包括内部的基础设施及配套设施）制订发展计划。创科局会联同相关代理人负责统筹有关的制订工作，并征询相关政府部门的意见和与这些部门合作。

17.4 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。资助房屋连同配套设施会由香港房屋委员会、香港房屋协会或其他相关代理兴建。

17.5 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，当局现正与有关的政府部门协商，将拟备一份更详细的部门发展大纲图。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。发展大纲图将载有各项资料，包括个别用地的详细土地用途、发展参数、界线和适当的规划及城市设计规定、绿化覆盖率、铁路／水务／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部门发展大纲图（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 1 - 新田科技城分区计划大纲图先前的法定图则范围

图 2 - 规划区

图 3 - 智慧、环保及具抗御力的基建系统

图 4 - 蓝绿网络

图 5 - 城市设计特色

图 6 - 建筑物高度概念

图 7 - 交通网络

图 8 - 行人及单车网络

城市规划委员会

二零二四年三月



 該區先前屬於一九九零年八月十七日刊憲的
新田中期發展審批地區圖編號IDPA/YL-ST/1的範圍
THIS AREA WAS PREVIOUSLY COVERED BY
SAN TIN INTERIM DEVELOPMENT PERMISSION
PLAN No. IDPA/YL-ST/1 GAZETTE ON 17.8.1990

深圳經濟特區
SHENZHEN SPECIAL ECONOMIC ZONE

落馬洲河套地區分區計劃
大綱圖編號S/LMCL/27
LOK MA CHAU LOOP
OUTLINE ZONING PLAN
No. S/LMCL/27

古洞北分區計劃大綱圖編號S/KTN/4
KWU-TUNG NORTH OUTLINE ZONING
PLAN No. S/KTN/4

新田分區計劃大綱圖編號S/YL-ST/8
SAN TIN OUTLINE ZONING PLAN No.
S/YL-ST/8

深圳經濟特區
SHENZHEN SPECIAL ECONOMIC ZONE

米埔及錦繡花園分區計劃大綱圖編號S/YL-MP/6
MAI PO AND FAIRVIEW PARK OUTLINE ZONING PLAN
No. S/YL-MP/6

 該區先前屬於一九九一年七月十二日公開展示的
牛潭尾發展審批地區圖編號DPA/YL-NTM/1
THIS AREA WAS PREVIOUSLY COVERED BY
NGAU TAM MEI DEVELOPMENT PERMISSION
PLAN No. DPA/YL-NTM/1 EXHIBITED ON 12.7.1991

錦田南分區計劃大綱圖
編號S/YL-KTS/15
KAM TIN SOUTH OUTLINE
ZONING PLAN No.
S/YL-KTS/15

 該區先前屬於一九九零年九月十四日刊憲的
牛潭尾中期發展審批地區圖編號IDPA/YL-NTM/1
THIS AREA WAS PREVIOUSLY COVERED BY
NGAU TAM MEI INTERIM DEVELOPMENT PERMISSION
PLAN No. IDPA/YL-NTM/1 GAZETTE ON 14.9.1990

牛潭尾分區計劃大綱圖編號
S/YL-NTM/12
NGAU TAM MEI OUTLINE ZONING
PLAN No. S/YL-NTM/12

 該區先前屬於二零零零年九月二十九日公開展示的
牛潭尾分區計劃大綱圖編號S/YL-NTM/4
THIS AREA WAS PREVIOUSLY COVERED BY NGAU TAM MEI
OUTLINE ZONING PLAN PLAN No. S/YL-NTM/4
EXHIBITED ON 29.9.2000

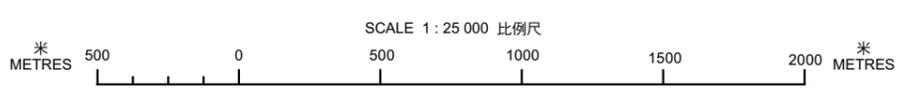
 該區先前沒有被法定圖則覆蓋的地方
THIS AREA WAS PREVIOUSLY NOT COVERED BY
STATUTORY PLAN

此圖則根據《香港規劃及土地條例》(第161章)第16條及《土地統籌及地政條例》(第208章)第20條的規定而編製。此圖則僅供參考，並非法律文件。圖中所示的資料如有更改，恕不另行通知。此圖則的版權為地政總署所有。

圖例 LEGEND
 新田科技城分區計劃大綱圖的界線
BOUNDARY OF THE SAN TIN
TECHNOPOLE OUTLINE ZONING PLAN
界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本摘要圖於2024年2月7日擬備，所根據的資料為
於2006年12月5日核准的分區計劃大綱圖編號S/YL-ST/8
及S/YL-NTM/12
EXTRACT PLAN PREPARED ON 7.2.2024
BASED ON OUTLINE ZONING PLANS No. S/YL-ST/8
AND S/YL-NTM/12 APPROVED ON 5.12.2006

新田科技城分區計劃大綱圖先前的法定圖則範圍
PREVIOUS STATUTORY PLANS COVERING
SAN TIN TECHNOPOLE OUTLINE ZONING PLAN AREA

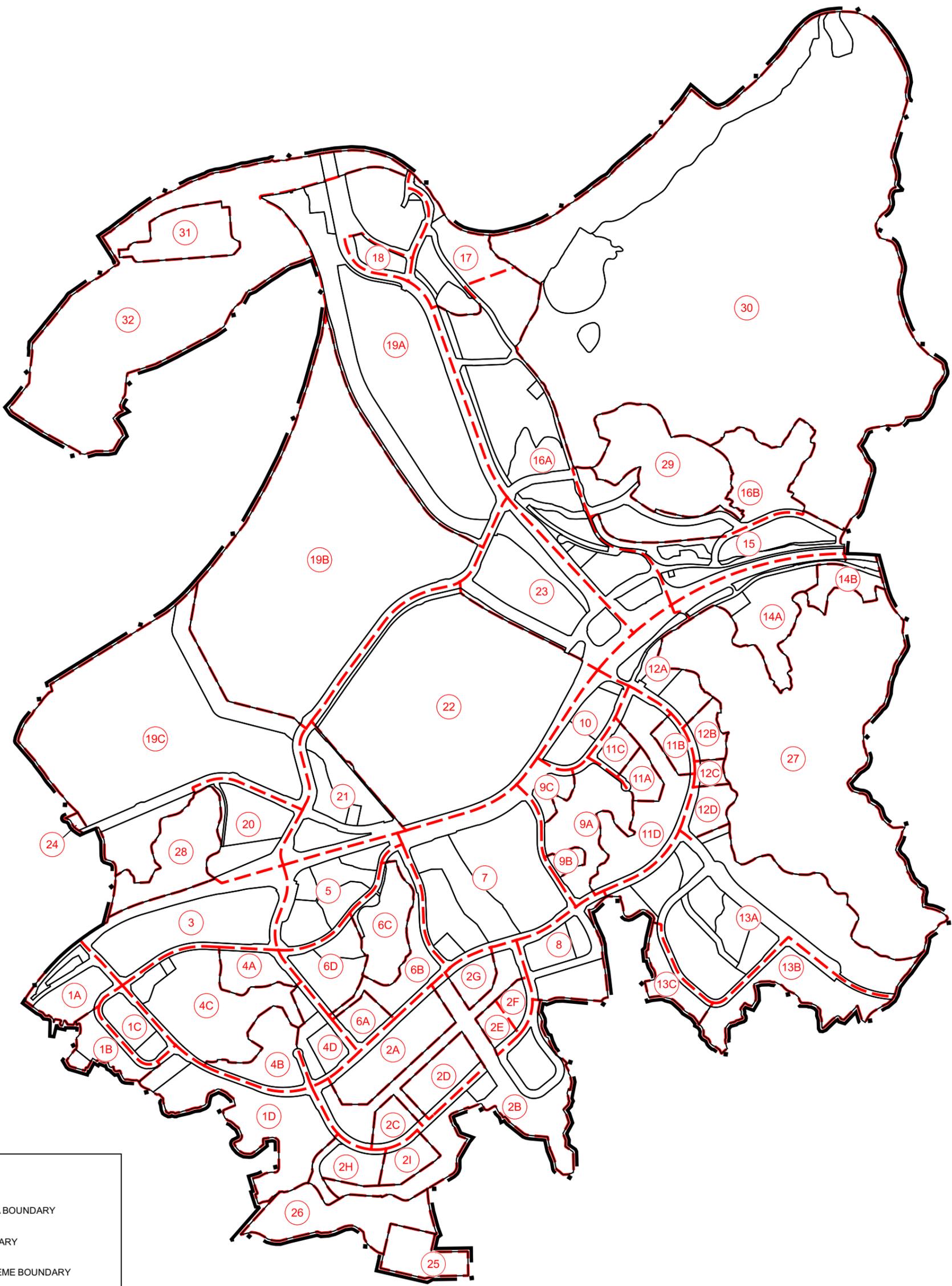


規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/YLE1/23/57

圖解 FIGURE
1



圖例 LEGEND

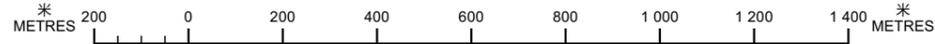
- - - 規劃區界線
PLANNING AREA BOUNDARY
- 用途地帶界線
ZONING BOUNDARY
- - - 規劃範圍界線
PLANNING SCHEME BOUNDARY
- ① 規劃區編號
PLANNING AREA NUMBER

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

新田科技城分區計劃大綱圖
SAN TIN TECHNOPOLE OUTLINE ZONING PLAN

規劃區
PLANNING AREA

SCALE 1 : 15 000 比例尺



規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.

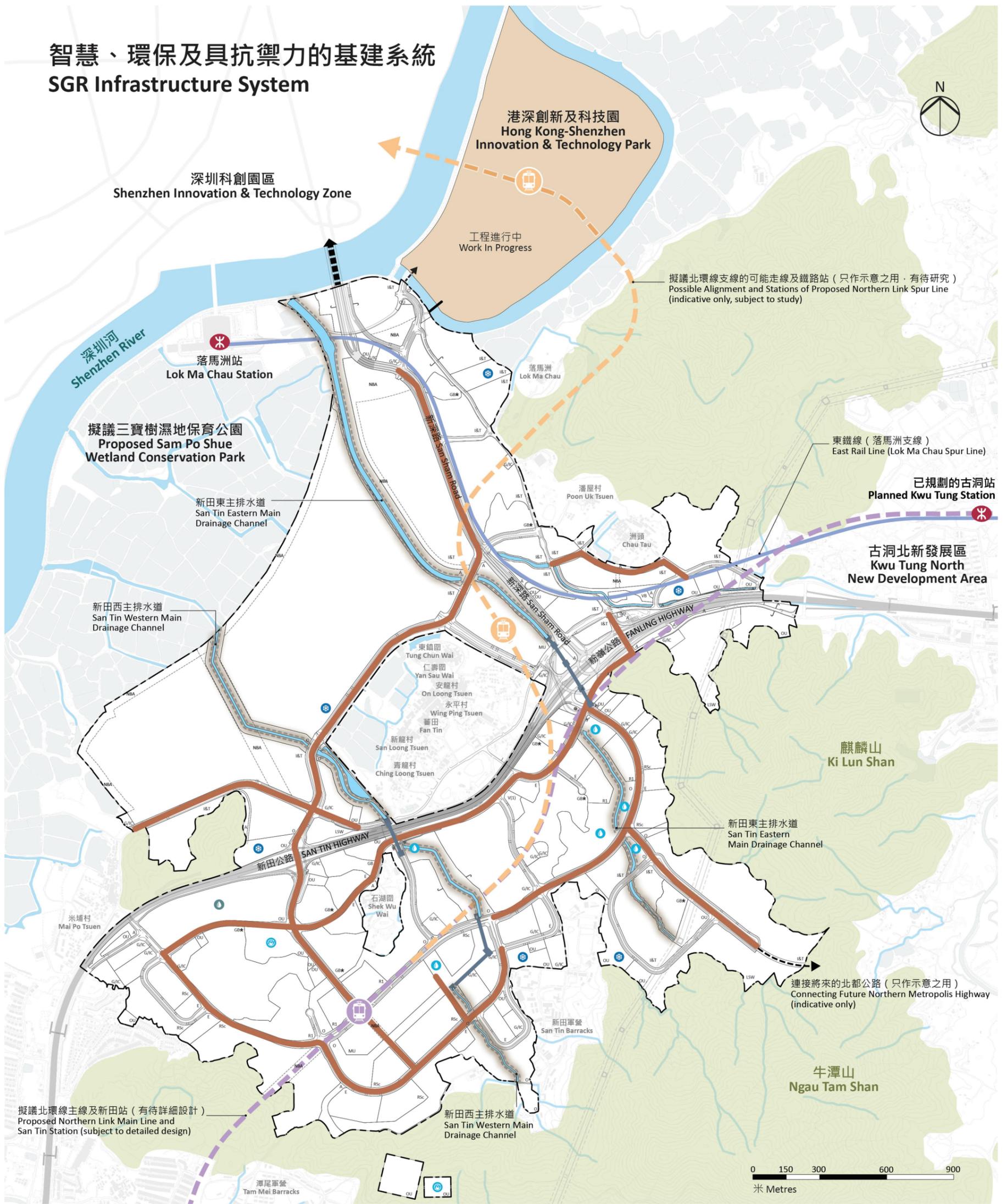
M/YLE1/23/57

圖解 FIGURE

2

本摘要圖於2024年2月21日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 21.2.2024

智慧、環保及具抗禦力的基建系統 SGR Infrastructure System



圖示 LEGEND

- 項目範圍
Project Boundary
- 自然活化河道
Revitalisation of Major Drainage Channel
- 公用設施共用溝
Common Utility Enclosure
- 箱形暗渠
Box Culvert
- 淨水設施和廚餘預處理設施
Effluent Polishing Plant and Food Waste Pre-treatment Facilities
- 蓄洪設施
Flood Attenuation Facilities
- 再造水設施
Water Reclamation Facilities
- 區域供冷系統
District Cooling System
- 潔淨能源站
Green Fuel Station

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

新田科技城分區計劃大綱圖 SAN TIN TECHNOPOLE OUTLINE ZONING PLAN

智慧、環保及具抗禦力的基建系統 SGR Infrastructure System

摘自新田 / 落馬洲發展樞紐勘查研究
Extracted from San Tin / Lok Ma Chau Development Node Investigation Study

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT

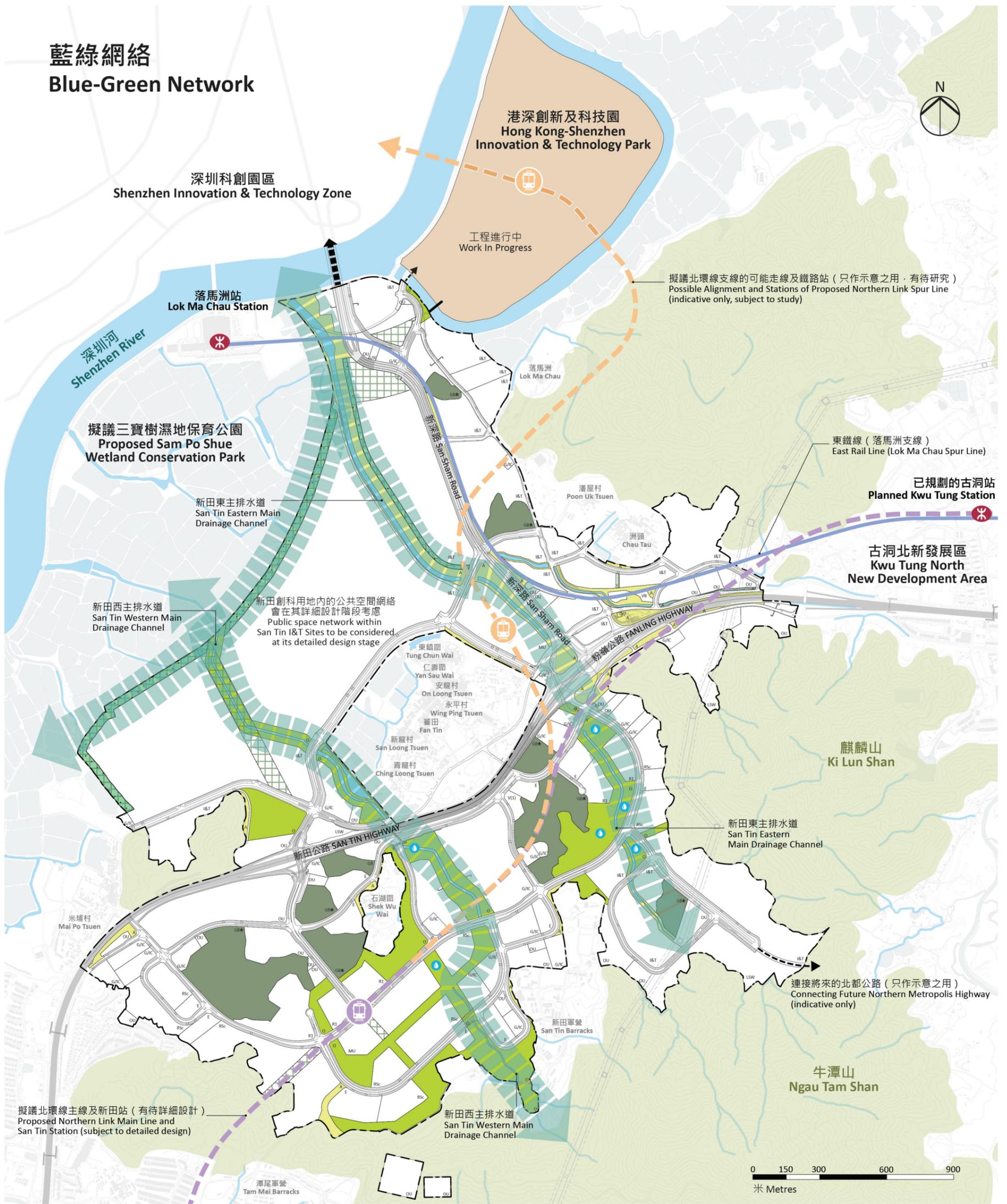


參考編號
REFERENCE No.
M/YLE1/23/57

圖解 FIGURE
3

本摘要圖於2024年2月19日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 19.2.2024

藍綠網絡 Blue-Green Network



圖示 LEGEND

- 項目範圍
Project Boundary
- 港深創新及科技園 (工程進行中)
Hong Kong-Shenzhen Innovation & Technology Park (Work In Progress)
- 藍綠走廊
Blue-Green Corridor
- 非建築用地
Non-building Area
- 園景緩衝帶
Landscape Buffer
- 休憩用地
Open Space
- 美化市容地帶
Amenity
- 山丘
Knoll
- 蓄洪設施
Flood Attenuation Facilities

擬議北環線支線的可能走線及鐵路站 (只作示意之用·有待研究)
Possible Alignment and Stations of Proposed Northern Link Spur Line (indicative only, subject to study)

東鐵線 (落馬洲支線)
East Rail Line (Lok Ma Chau Spur Line)

已規劃的古洞站
Planned Kwu Tung Station

古洞北新發展區
Kwu Tung North New Development Area

麒麟山
Ki Lun Shan

新田東主排水道
San Tin Eastern Main Drainage Channel

新田西主排水道
San Tin Western Main Drainage Channel

新田創科用地內的公共空間網絡
會在其詳細設計階段考慮
Public space network within San Tin I&T Sites to be considered at its detailed design stage

擬議北環線主線及新田站 (有待詳細設計)
Proposed Northern Link Main Line and San Tin Station (subject to detailed design)

連接未來的北都公路 (只作示意之用)
Connecting Future Northern Metropolis Highway (indicative only)

新田東主排水道
San Tin Eastern Main Drainage Channel

新田西主排水道
San Tin Western Main Drainage Channel

新田軍營
San Tin Barracks

石湖圍
Shek Wu Wai

潘屋村
Poon Uk Tsuen

洲頭
Chau Tau

東鎮圍
Tung Chun Wai

仁壽圍
Yan Sau Wai

安龍村
On Loong Tsuen

永平村
Wing Ping Tsuen

蕃田
Fan Tin

新龍村
San Loong Tsuen

青龍村
Ching Loong Tsuen

米埔村
Mai Po Tsuen

潭尾軍營
Tam Mei Barracks

0 150 300 600 900
米 Metres

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

新田科技城分區計劃大綱圖 SAN TIN TECHNOPOLE OUTLINE ZONING PLAN

藍綠網絡 Blue-Green Network

摘自新田 / 落馬洲發展樞紐勘查研究
Extracted from San Tin / Lok Ma Chau Development Node Investigation Study

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT

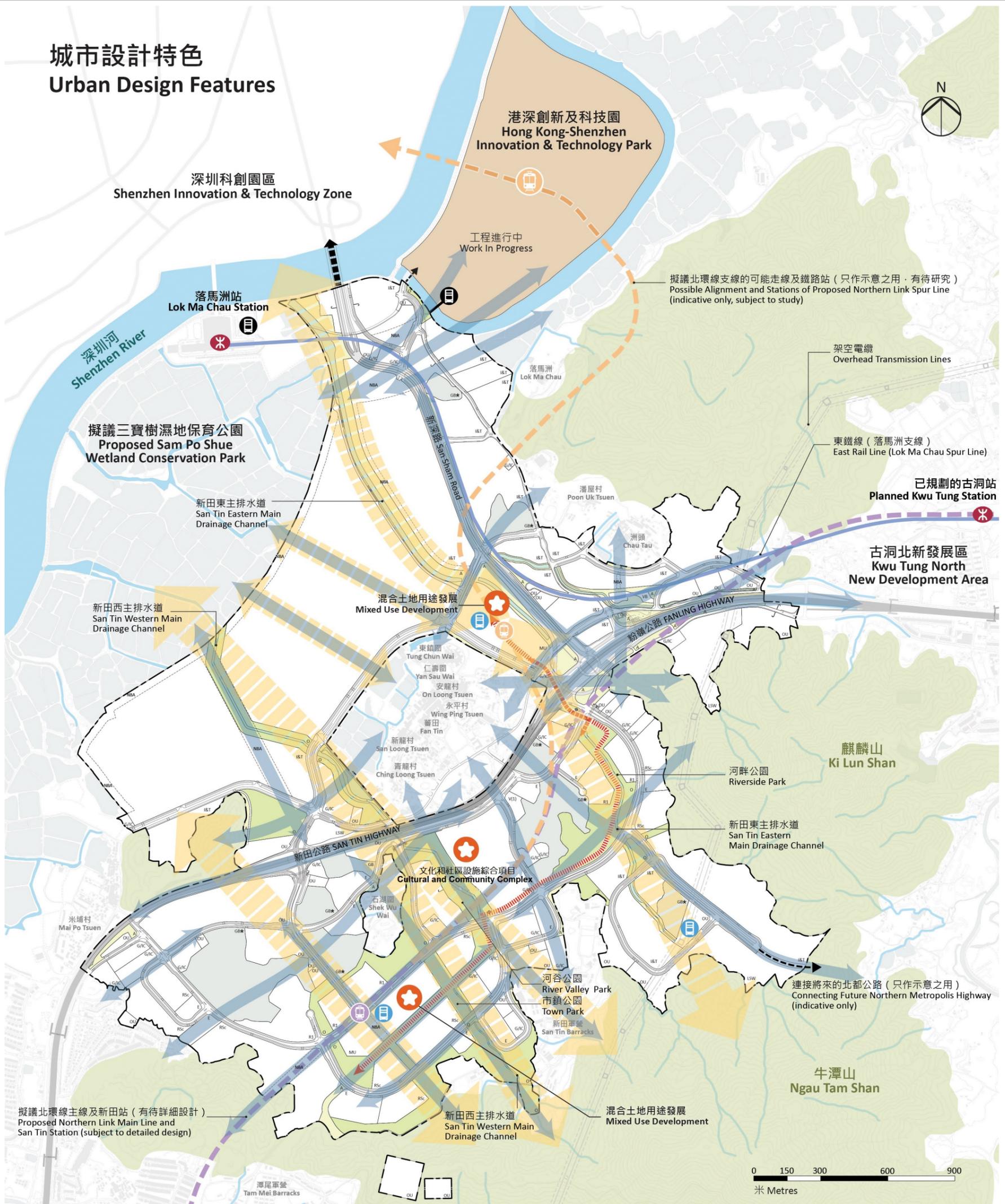


參考編號
REFERENCE No.
M/YLE1/23/57

圖解 FIGURE
4

本摘要圖於2024年2月19日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 19.2.2024

城市設計特色 Urban Design Features



圖示 LEGEND

- 項目範圍
Project Boundary
- 休憩用地
Open Space
- 綠化地帶 (* 包含認可殯葬區)
Green Belt (* with Permitted Burial Ground)
- 美化市容地帶
Amenity
- 港深創新及科技園 (工程進行中)
Hong Kong-Shenzhen Innovation & Technology Park (Work In Progress)
- ↔ 主要通風廊
Major Breezeway / Airpath
- ↔ 主要觀景廊
Major View Corridor
- 非建築用地
Non-building Area
- ★ 地標式發展
Landmark Development
- 擬議運輸交匯樞紐 / 公共運輸交匯處
Proposed Transport Interchange Hub / Public Transport Interchange
- 現有 / 已規劃的公共運輸交匯處
Existing / Planned Public Transport Interchange
- ↔ 樂活大道
Living Avenue

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

新田科技城分區計劃大綱圖 SAN TIN TECHNOPOLE OUTLINE ZONING PLAN

城市設計特色 Urban Design Features

摘自新田 / 落馬洲發展樞紐勘查研究
Extracted from San Tin / Lok Ma Chau Development Node Investigation Study

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT

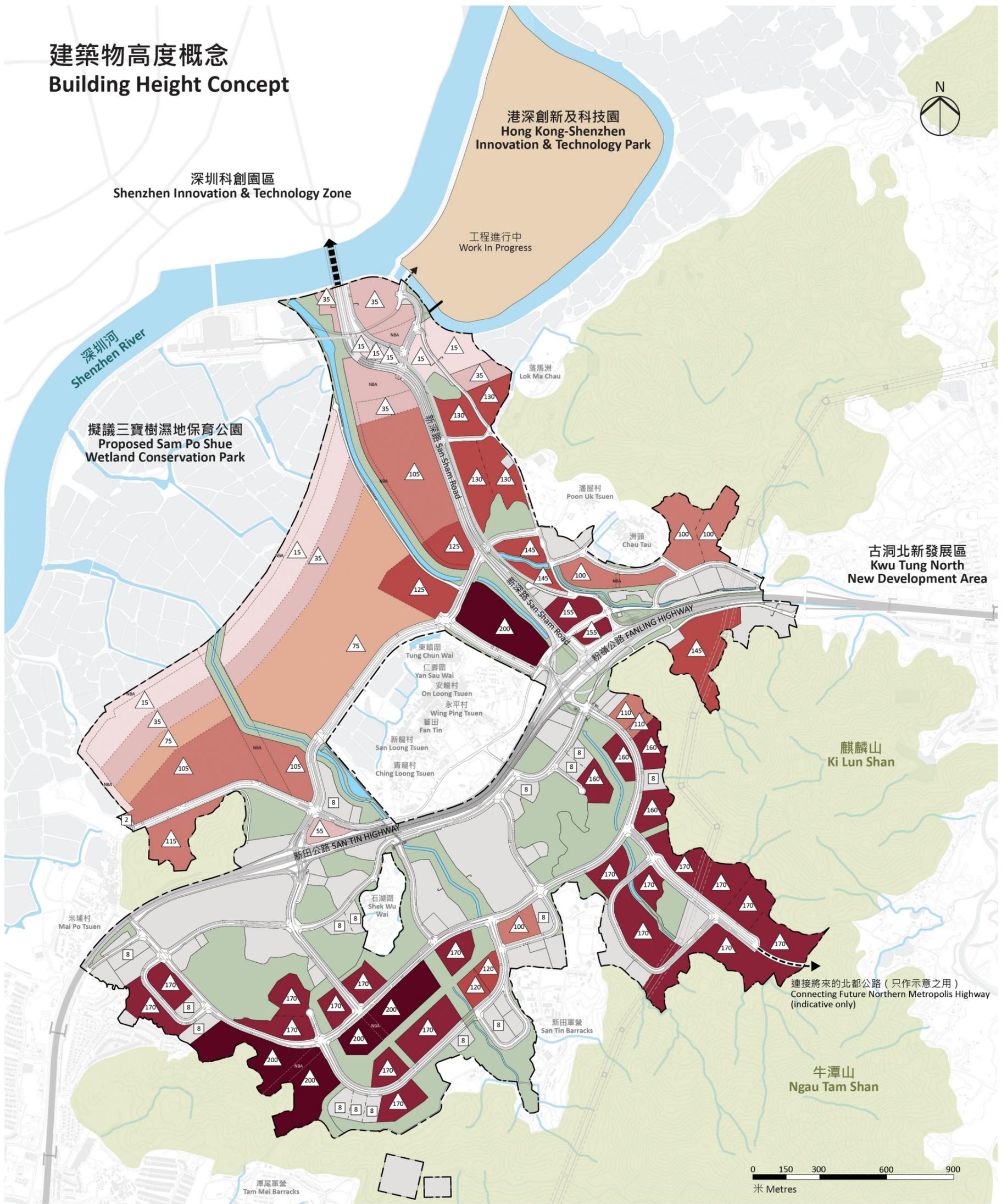


參考編號
REFERENCE No.
M/YLE1/23/57

圖解 FIGURE
5

本摘要圖於2024年2月29日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 29.2.2024

建築物高度概念 Building Height Concept



圖示 LEGEND

項目範圍
Project Boundary

港深創新及科技園 (工程進行中)
Hong Kong-Shenzhen Innovation & Technology Park
(Work In Progress)

主水平基準上180米或以上
≥180 mPD

主水平基準上150 - 179米
150 - 179 mPD

主水平基準上120 - 149米
120 - 149 mPD

主水平基準上100 - 119米
100 - 119 mPD

主水平基準上70 - 99米
70 - 99 mPD

主水平基準上20 - 69米
20 - 69 mPD

主水平基準上19米或以下
≤19 mPD

非建築用地
Non-building Area

▲ 最高建築物高度 (主水平基準上)
Maximum Building Height (in metres above Principal Datum)

■ 最高建築物高度 (層樓)
Maximum Building Height in Storeys

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本摘要圖於2024年2月19日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 19.2.2024

新田科技城分區計劃大綱圖 SAN TIN TECHNOPOLE OUTLINE ZONING PLAN

建築物高度概念 Building Height Concept

摘自新田 / 落馬洲發展樞紐勘查研究
Extracted from San Tin / Lok Ma Chau Development Node Investigation Study

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



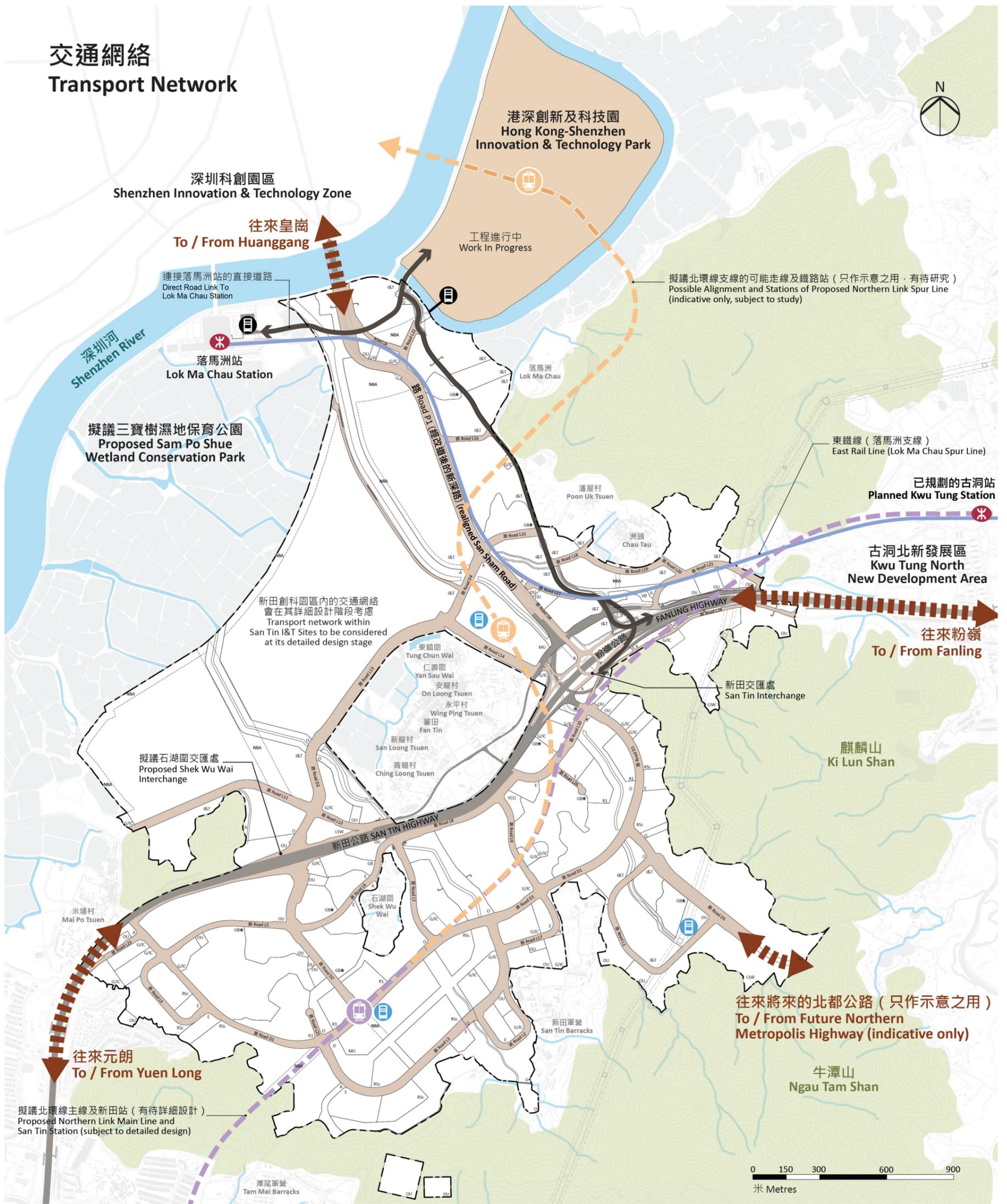
參考編號
REFERENCE No.

M/YLE1/23/57

圖解 FIGURE

6

交通網絡 Transport Network



圖示 LEGEND

項目範圍
Project Boundary

港深創新及科技園 (工程進行中)
Hong Kong-Shenzhen Innovation & Technology Park (Work In Progress)

擬議運輸交匯樞紐 / 公共運輸交匯處
Proposed Transport Interchange Hub / Public Transport Interchange

現有 / 已規劃的公共運輸交匯處
Existing / Planned Public Transport Interchange

擬議道路
Proposed Road

河套地區道路網絡 (興建中)
Road Network under The Loop (under construction)

現有道路
Existing Road

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

新田科技城分區計劃大綱圖 SAN TIN TECHNOPOLE OUTLINE ZONING PLAN

交通網絡 Transport Network

摘自新田 / 落馬洲發展樞紐勘查研究
Extracted from San Tin / Lok Ma Chau Development Node Investigation Study

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.

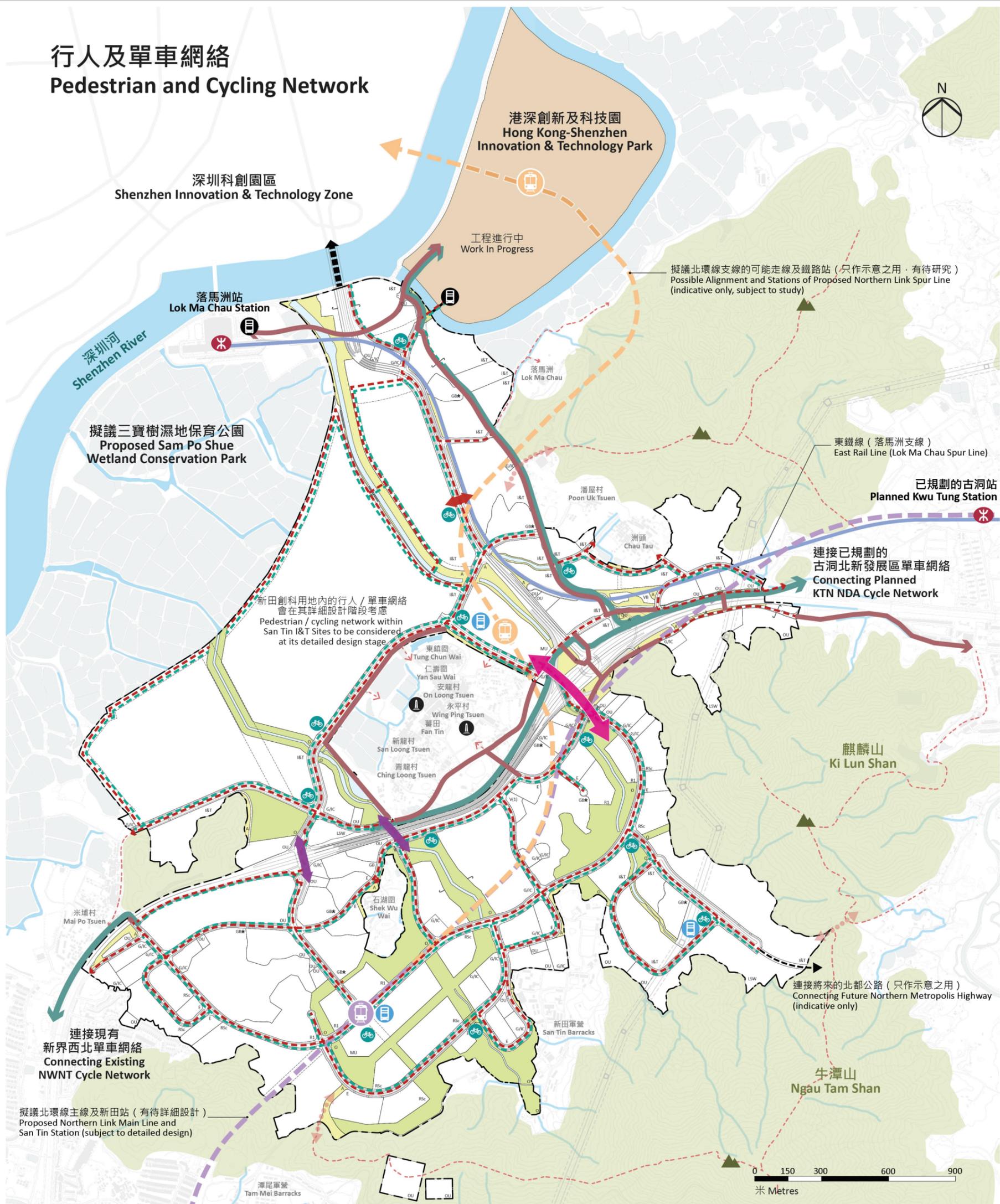
M/YLE1/23/57

圖解 FIGURE

7

本摘要圖於2024年2月20日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 20.2.2024

行人及單車網絡 Pedestrian and Cycling Network



圖示 LEGEND

- | | | | |
|--|---|---|---|
| 項目範圍
Project Boundary | 現有 / 已規劃的公共運輸交匯處
Existing / Planned Public Transport Interchange | 現有 / 已規劃的行人道
Existing / Planned Pedestrian Walkway | 擬議單車停泊設施
Proposed Cycle Parking Facilities |
| 休憩用地
Open Space | 擬議運輸交匯樞紐 / 公共運輸交匯處
Proposed Transport Interchange Hub / Public Transport Interchange | 現有鄉郊 / 步行徑
Existing Rural / Walking Trail | 法定古蹟
Declared Monument |
| 美化市容地帶
Amenity | 地標式高架園景平台 (供行人及單車使用)
Landmark Landscaped Deck for Pedestrians and Cyclists | 擬議行人道
Proposed Pedestrian Walkway | 自然遊徑
Nature Excursion |
| 港深創新及科技園 (工程進行中)
Hong Kong-Shenzhen Innovation & Technology Park (Work In Progress) | 擬議天橋 / 地下通道 (供行人及單車使用)
Proposed Bridge / Underpass for Pedestrians and Cyclists | 現有 / 已規劃的單車徑
Existing / Planned Cycle Track | |
| | 擬議行人走廊
Proposed Pedestrian Corridor | 擬議單車徑
Proposed Cycle Track | |

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

新田科技城分區計劃大綱圖 SAN TIN TECHNOPOLE OUTLINE ZONING PLAN

行人及單車網絡 Pedestrian and Cycling Network

摘自新田 / 落馬洲發展樞紐勘查研究
Extracted from San Tin / Lok Ma Chau Development Node Investigation Study

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/YLE1/23/57

圖解 FIGURE
8

本摘要圖於2024年2月29日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 29.2.2024