

城市规划条例(第 131 章)

牛潭尾分区计划大纲核准图编号 S/YL-NTM/14 的修订

发展局局长业已行使《城市规划条例》(下称「条例」)第 12(1A)(a)(ii)条所赋予的权利,于 2025 年 9 月 2 日将《牛潭尾分区计划大纲核准图编号 S/YL-NTM/14》(下称「图则」)发还城市规划委员会(下称「委员会」)以作出修订。

委员会已对图则作出修订。修订项目载于修订项目附表。修订项目附表内对受修订项目影响的地点的描述仅供一般参考,《牛潭尾分区计划大纲草图编号 S/YL-NTM/15》则较具体地显示受影响地点的确实位置。

显示有关修订的《牛潭尾分区计划大纲草图编号 S/YL-NTM/15》,会根据条例第 5 条,由 2025 年 10 月 31 日至 2025 年 12 月 31 日的两个月期间,于正常办公时间内在下列地点展示,以供公众查阅:

- (i) 香港北角渣华道 333 号北角政府合署 15 楼城市规划委员会秘书处;
- (ii) 香港北角渣华道 333 号北角政府合署 17 楼规划资料查询处;
- (iii) 新界沙田上禾輦路 1 号沙田政府合署 14 楼规划资料查询处;
- (iv) 新界荃湾青山公路 388 号中染大厦 22 楼 2202 室规划署粉岭、上水及元朗东规划处;
- (v) 新界元朗青山公路(元朗段) 269 号元朗民政事务处大厦元朗民政事务处;及
- (vi) 新界元朗新田大马路 7 号新田乡乡事委员会。

按照条例第 6(1)条,任何人可就有关修订向委员会作出申述。申述应以书面作出,并须不迟于 2025 年 12 月 31 日送交香港北角渣华道 333 号北角政府合署 15 楼城市规划委员会秘书。

按照条例第 6(2)条,申述须示明:

- (a) 该申述所关乎的在有关修订内的特定事项;
- (b) 该申述的性质及理由;及

(c) 建议对有关草图作出的修订(如有的话)。

任何向委员会作出的申述，会根据条例第 6(4)条供公众查阅，直至行政长官会同行政会议根据条例第 9 条就有关草图或申述所关乎的、有关草图的一个或多于一个部分作出决定为止。

任何打算作出申述的人士宜详阅委员会「根据《城市规划条例》提交及处理申述及进一步申述」的规划指引（下称「指引」），而提交的申述亦应符合指引所列明的规定，特别是申述人如没有根据指引提供全名及香港身份证 / 护照号码的首四个字母数字字符，则有关申述可视为不曾作出。委员会秘书处保留权利要求申述人提供身份证明以作核实。该指引及有关表格可于上述地点(i)至(iii)索取，亦可从委员会的网站（<http://www.tpb.gov.hk/>）下载。

收纳了有关修订项目的《牛潭尾分区计划大纲草图编号 S/YL-NTM/15》的复本，现于香港北角渣华道 333 号北角政府合署 6 楼测绘处港岛地图销售处发售。有关《牛潭尾分区计划大纲草图编号 S/YL-NTM/15》可供查阅的地点及时间，以及《牛潭尾分区计划大纲草图编号 S/YL-NTM/15》的电子版可于委员会的网站浏览。有关图则修订的城规会文件及相关数据已载于委员会的网页（http://www.tpb.gov.hk/sc/plan_making/S_YL-NTM_15.html）供公众查阅。

个人资料的声明

委员会就每宗申述所收到的个人资料会交给委员会秘书及政府部门，以根据条例及相关的城市规划委员会规划指引的规定作下列用途：

- (a) 核实「申述人」及获授权代理人的身份；
- (b) 处理有关申述，包括在公布申述供公众查阅时，同时公布「申述人」的姓名供公众查阅；以及
- (c) 方便「申述人」与委员会秘书 / 政府部门之间进行联络。

城市规划委员会根据《城市规划条例》(第 131 章)
对牛潭尾分区计划大纲核准图编号 S/YL-NTM/14
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

A1 项 — 把牛潭尾新发展区由「综合发展区」、「住宅（丙类）」、「住宅（丁类）」、「绿化地带」、「工业（丁类）」及「康乐」地带改划为以下土地用途地带：

(a) 把一幅位于第 4C 区的用地划为「住宅(甲类)1」地带，并订明建筑物高度限制；

(b) 把四幅位于第 3D、3F、4A 及 4B 区的用地划为「住宅(甲类)2」地带，并订明建筑物高度限制和划设非建筑用地；

(c) 把四幅位于第 3B、4D、4E 及 4F 区的用地划为「政府、机构或社区」地带；

(d) 把两幅位于第 2 及 3D 区的用地划为「政府、机构或社区(1)」地带，并订明建筑物高度限制；

(e) 把六幅位于第 3G、4D、4E 及 4F 区的用地划为「休憩用地」地带；

(f) 把一幅位于第 4A 区的用地划为「休憩用地(1)」地带；

(g) 把四幅位于第 1A、1B、1C 及 1D 区的用地划为「其他指定用途」注明「大学城」地带，并订明建筑物高度限制和划设非建筑用地；

(h) 把一幅位于第 3A 区的用地划为「其他指定用途」注明「铁路车站及车厂暨商业及住宅发展和公众休憩用地」地带，并订明区(a)和区(b)及建筑物高度限制；

(i) 把两幅位于第 3G 区的用地划为「其他指定用途」注明「美化市容地带」地带；

(j) 把两幅位于第 3C 及 3E 区的用地划为「绿化地带」；及

(k) 把一幅横跨牛潭尾新发展区的用地划为显示为「道路」的地方。

A2 项 — 把牛潭尾新发展区以南的一幅土地由「工业（丁类）」地带改划为「政府、机构或社区」地带。

A3 项 — 把一幅位于围仔村东南面的土地由「住宅（丁类）」地带改划为「乡村式发展」地带。

A4 项 — 把牛潭尾新发展区以南的一幅土地由「综合发展区」地带改划为「绿化地带」。

A5 项 — 把上竹园以东的一幅土地由「综合发展区」地带改划为「乡村式发展」地带。

在图则上显示行政长官会同行政会议根据《铁路条例》（第 519 章）批准的广深港高速铁路香港段及北环线主线，以供参考。

II. 就图则《注释》作出的修订项目

(a) 对《注释》的说明页第(3)段作出修订以符合《法定图则注释总表》。

(b) 对《注释》的说明页第(8)(b)及(c)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》第(9)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，分别加入轻便铁路、绿色运输系统车站或路旁停车处、轻便铁路路轨、香港铁路车站入口、香港铁路地下结构和小型无人机起降设施的提供、保养或修葺工程；以及坟墓的保养或修葺工程。

- (c) 删除「综合发展区」、「住宅（丁类）」及「工业（丁类）」地带《注释》。
- (d) 加入新的「住宅（甲类）」地带的《注释》及其有关的发展限制条款及要求，包括在「住宅（甲类）」地带《注释》的第一栏用途加入「政府垃圾收集站」、「公众停车场（货柜车除外）」及「公厕设施」。
- (e) 修订「住宅（丙类）」地带《注释》的「备注」，以删除有关中期发展审批地区图的公告在宪报首次刊登该日已经存在的建筑物的上盖面积的限制，及澄清在计算地积比率时有关管理员宿舍和康乐设施的豁免条文。
- (f) 修订「乡村式发展」地带《注释》的「备注」内有关填塘和挖土工程的条款。
- (g) 在「政府、机构或社区」地带《注释》的第一栏用途内加入「分层住宅（只限政府员工宿舍）」，并相应修订第二栏用途的「分层住宅」为「分层住宅（未另有列明者）」。
- (h) 修订「政府、机构或社区」地带《注释》的「备注」，以纳入有关「政府、机构或社区（1）」支区以米为单位从主水平基准起计算的建筑物高度限制。
- (i) 加入新的「休憩用地」地带《注释》，包括把「公用事业设施装置（只限地下）」及「公众停车场（货柜车除外）（只限地下）」加入《注释》的第一栏用途；并把只限在指定为「休憩用地（1）」的土地范围内的「食肆」、「康体文娱场所」及「商店及服务行业」加入《注释》的第一栏用途。
- (j) 加入新的「其他指定用途」注明「大学城」地带的《注释》及其有关的发展限制条款。
- (k) 加入新的「其他指定用途」注明「铁路车站及车厂暨商业及住宅发展和公众休憩用地」地带的《注释》及其有关的发展限制条款及要求。

- (l) 加入新的「其他指定用途」注明「美化市容地带」地带的《注释》。
- (m) 修订「绿化地带」《注释》的「备注」内有关填塘 / 填土或挖土工程的条款。
- (n) 在「绿化地带」地带及「自然保育区」地带《注释》的第一栏用途内加入「郊野公园」以符合《法定图则注释总表》。
- (o) 修订「住宅（丙类）」、「乡村式发展」、「政府、机构或社区」及「康乐」地带《注释》的「备注」内有关放宽发展限制的条款。
- (p) 修订「政府、机构或社区」地带《注释》的「研究所、设计及发展中心」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

2025 年 10 月 31 日