

牛潭尾分区计划大纲草图编号 S/YL-NTM/15

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。

A 2 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。

A 3 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。

A 4 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」。

A 5 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

(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) 任何土地或建筑物的用途，如在紧接涵盖该土地或建筑物的草图(包括中期发展审批地区图)的公告在宪报首次刊登前已经存在，而该项用途由展开以来一直持续进行，则即使不符合图则的规定，也无须更正。如拟对这类用途作出任何实质改变，或拟进行任何其他发展(就这类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。
- (4) 凡较早时公布的该区草图或核准图(包括中期发展审批地区图)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，是图则所经常准许的。如拟对这类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。
- (5) 除上文第(3)或(4)段适用的情况外，任何在图则涵盖范围内，以及亦在中期发展审批地区图的涵盖范围内的用途或发展，除非是图则所经常准许者，否则在有关中期发展审批地区图的公告在宪报首次刊登该日或以后，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。
- (6) 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。

(7) 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。

(8) 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(9)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 / 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、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、自动柜员机和神龕的提供、保养或修葺工程；

(c) 道路、铁路路轨、水道、大沟渠、污水渠、排水渠和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，而所指草图包括中期发展审批地区图)；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。

(9) 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。

(10) 图上显示为「道路」的地方，除上文第(8)(a)至(8)(d)和(8)(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。

(11) (a) 在「自然保育区」地带以外的任何土地或建筑物，为期不超过两个月的临时用途或发展，如果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) 除上文第(11)(a)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。

(12) 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。

(13) 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。

土地用途表

	<u>页次</u>
住宅(甲类)	1
住宅(丙类)	4
乡村式发展	6
政府、机构或社区	8
休憩用地	10
其他指定用途	11
康乐	17
绿化地带	19
自然保育区	21

住宅(甲类)

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
救护站	商营浴室 / 按摩院
分层住宅	食肆
政府垃圾收集站	教育机构
政府用途(未另有列明者)	展览或会议厅
屋宇	医院
图书馆	酒店
街市	机构用途(未另有列明者)
康体文娱场所	办公室
政府诊所	加油站
公厕设施	娱乐场所
公共车辆总站或车站(露天总站或车站除外)	私人会所
公众停车场(货柜车除外)	公共车辆总站或车站(未另有列明者)
住宿机构	公用事业设施装置
学校(只限设于特别设计的独立校舍)	宗教机构
社会福利设施	学校(未另有列明者)
私人发展计划的公用设施装置	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
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。
- (d) 为施行上文第(b)段而计算有关最高地积比率时，因应政府规定而纯粹用作设置室内运动中心及 / 或其他设施的特别设计的建筑物，其所占用或拟占用该地盘的任何部分的面积，会从有关地盘的面积中扣除。
- (e) 为施行上文第(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。
- (f) 为施行上文第(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须设置的公众停车场、公共交通设施和政府、机构及社区设施，则可免计算在内。

(请看下页)

住宅(甲类)(续)

备注(续)

- (g) 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，在第(a)或(b)段适用的土地范围内的建筑物的地积比率可予提高；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第(a)及(b)段所规定的有关最高地积比率亦可。
- (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，可按个别发展或重建计划的情况，考虑放宽上文第(a)至(c)段所述的地积比率及 / 或建筑物高度限制，及在图则上所订明的非建筑用地限制。

住宅(丙类)

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
分层住宅	救护站
政府用途(只限报案中心、邮政局)	食肆
屋宇	教育机构
私人发展计划的公用设施装置	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)
	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
	乡事委员会会所 / 乡公所
	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 0.4 倍及最高建筑物高度超过三层(9 米)(包括停车位在内)，或超过在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地积比率和高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 为施行上文第(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，考虑放宽上文第(a)段所述有关地积比率及 / 或建筑物高度的限制。

乡村式发展

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
农业用途	墓地
政府垃圾收集站	食肆
政府用途(只限报案中心、邮政局)	郊野学习 / 教育 / 游客中心
屋宇(只限新界豁免管制屋宇)	分层住宅
农地住用构筑物	政府用途(未另有列明者)#
公厕设施	酒店(只限度假屋)
宗教机构(只限祠堂)	屋宇(未另有列明者)
乡事委员会会所 / 乡公所	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。

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)，或超过在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，考虑放宽上文第(a)段所述的建筑物高度限制。
- (c) 先前在《牛潭尾分区计划大纲核准图编号 S/YL-NTM/14》「乡村式发展」地带内的土地，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) 先前不是在上文第(c)段所述的《牛潭尾分区计划大纲核准图编号 S/YL-NTM/14》「乡村式发展」地带内的土地，在《牛潭尾分区计划大纲草图编号 S/YL-NTM/15》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	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
救护站	动物寄养所
动物检疫中心(只限设于政府建筑物)	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	直升机加油站
机构用途(未另有列明者)	直升机升降坪
图书馆	度假营
街市	酒店
康体文娱场所	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)
政府诊所	场外投注站
公厕设施	办公室
公共车辆总站或车站	加油站
公用事业设施装置	娱乐场所
公众停车场(货柜车除外)	私人会所
可循环再造物料回收中心	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	垃圾处理装置(只限垃圾转运站)
研究、设计及发展中心	住宿机构
乡事委员会会所／乡公所	污水处理／隔筛厂
学校	商店及服务行业(未另有列明者)
配水库	私人发展计划的公用设施装置
社会福利设施	动物园
训练中心	
批发行业	

(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) 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) 为施行上文第(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，考虑放宽上文第(a)段所述的建筑物高度限制。

休憩用地

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
鸟舍	食肆(未另有列明者)
烧烤地点	政府垃圾收集站
食肆(只限在指定为「休憩用地(1)」的土地范围内)	政府用途(未另有列明者)
郊野学习 / 教育 / 游客中心	度假营
公园及花园	娱乐场所
凉亭	康体文娱场所(未另有列明者)
行人专区	私人会所
野餐地点	公共车辆总站或车站
康体文娱场所(只限在指定为「休憩用地(1)」的土地范围内)	公用事业设施装置(未另有列明者)
运动场	公众停车场(货柜车除外)(未另有列明者)
散步长廊 / 广场	宗教机构
公厕设施	配水库
公用事业设施装置(只限地下)	商店及服务行业(未另有列明者)
公众停车场(货柜车除外)(只限地下)	帐幕营地
商店及服务行业(只限在指定为「休憩用地(1)」的土地范围内)	私人发展计划的公用设施装置
休憩处	
动物园	

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。在指定为「休憩用地(1)」的土地范围内，该休憩用地是用以原址保育及活化维祥公祠。

备注

在指定为「休憩用地(1)」的土地范围内，任何有关该幢历史建筑物的拆卸、加建、改动及 / 或修改(附属经常准许的用途及与其直接有关的轻微改动及 / 或修改工程则不在此限)或重建，必须先取得城市规划委员会的规划许可。

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「大学城」

动物检疫中心	分层住宅(未另有列明者)
创意产业	直升机升降坪
食肆	
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(未另有列明者)	
酒店	
医院	
资讯科技及电讯业	
机构用途(未另有列明者)	
图书馆	
办公室	
加油站	
娱乐场所	
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)	
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	
宗教机构	
研究、设计及发展中心	
住宿机构	
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	

(请看下页)

其他指定用途(续)

只适用于「大学城」(续)

规划意向

此地带的规划意向，主要是作发展大学城以容纳高等教育设施及相关用途，为研究与开发相关的活动提供空间以及培训高端人才。

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) 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，考虑放宽上文第(a)段所述的建筑物高度限制及图则上所订明的非建筑用地限制。

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「铁路车站及车厂暨商业及住宅发展和公众休憩用地」

救护站	播音室、电视制作室及／或电影制作室
食肆	商营浴室 / 按摩院
教育机构	加油站
展览或会议厅	
分层住宅	
政府垃圾收集站	
政府用途(未另有列明者)	
酒店	
屋宇	
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)	
铁路车厂	
铁路车站	
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	
私人发展计划的公用设施装置	

(请看下页)

其他指定用途(续)

只适用于「铁路车站及车厂暨商业及住宅发展和公众休憩用地」(续)

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供地方作铁路车站及车厂和商业及住宅用途的综合发展。位于区(a)内东面的铁路车厂上方，亦须提供公众休憩用地，成为区内贯穿住宅发展用地、综合医院及大学城的休憩空间网络的一部分。

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／或重建计划的最大住用总楼面面积超过 519 000 平方米，及最大非住用总楼面面积超过 86 500 平方米，或超过现有建筑物的总楼面面积，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。
- (c) 须在区(a)内东面部分提供公众休憩用地。
- (d) 为施行上文第(a)段而计算最大总楼面面积时，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。
- (e) 为施行上文第(a)段而计算最大总楼面面积时，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，则可免计算在内。
- (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，在第(a)段适用的土地范围内的建筑物的总楼面面积可提高；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，纵使提高后总楼面面积因而超过上文第(a)段所规定的有关最大总楼面面积亦可。

(请看下页)

其他指定用途(续)

只适用于「铁路车站及车厂暨商业及住宅发展和公众休憩用地」(续)

备注(续)

- (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，考虑放宽上文第(a)及(b)段所述的总楼面面积及 / 或建筑物高度限制。

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「美化市容地带」

美化种植	公用事业设施装置
政府用途	

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和栽种植物，以提高环境质素。

康乐

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
农业用途	动物寄养所
烧烤地点	播音室、电视制作室及／或电影制作室
郊野学习／教育／游客中心	电缆车路线及终站大楼
政府用途(只限报案中心)	食肆
度假营	分层住宅
农地住用构筑物	高尔夫球场
野餐地点	政府垃圾收集站
康体文娱场所	政府用途(未另有列明者)
公厕设施	直升机升降坪
乡事委员会会所／乡公所	酒店
帐幕营地	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)
	娱乐场所
	私人会所
	公用事业设施装置
	公众停车场(货柜车除外)
	宗教机构
	住宿机构
	商店及服务行业
	主题公园
	私人发展计划的公用设施装置
	动物园

规划意向

此地带的规划意向，主要是进行康乐发展，为市民提供所需设施，从而促进动态及／或静态康乐活动和旅游／生态旅游的发展。康乐发展的配套用途，如申请规划许可，或会获得批准。

备注

- (a) 任何住宅发展不得引致整个发展计划的最高地积比率超过 0.2 倍及最高建筑物高度超过两层(6 米)。
- (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，考虑放宽上文第(a)段所述有关地积比率及／或建筑物高度的限制。

(请看下页)

康乐(续)

备注(续)

- (c) 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。

绿化地带

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
农业用途	动物寄养所
烧烤地点	播音室、电视制作室及／或电影制作室
郊野公园*	墓地
政府用途(只限报案中心)	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)
自然保护区	火葬场(只限设于宗教机构内或现有 火葬场的扩建部分)
自然教育径	郊野学习 / 教育 / 游客中心
农地住用构筑物	练靶场
野餐地点	分层住宅
公厕设施	高尔夫球场
帐幕营地	政府垃圾收集站
野生动物保护区	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
	动物园

*「郊野公园」指根据《郊野公园条例》(第 208 章)指定的郊野公园或特别地区。所有用途和发展均须取得郊野公园及海岸公园管理局总监同意，但无须经城市规划委员会批准。

(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《牛潭尾分区计划大纲核准图编号 S/YL-NTM/14》「绿化地带」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/14》「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) 先前不是在上文第(a)及(b)段所述的《牛潭尾分区计划大纲核准图编号 S/YL-NTM/14》「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/15》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	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
农业用途(植物苗圃除外)	烧烤地点
郊野公园*	郊野学习 / 教育 / 游客中心
自然保护区	政府垃圾收集站
自然教育径	政府用途(未另有列明者)
农地住用构筑物	度假营
野餐地点	屋宇(只限重建)
野生动物保护区	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

*「郊野公园」指根据《郊野公园条例》(第 208 章)指定的郊野公园或特别地区。所有用途和发展均须取得郊野公园及海岸公园管理局总监同意，但无须经城市规划委员会批准。

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) 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屋宇的地积比率、上盖面积和高度。

(请看下页)

自然保育区(续)

备注(续)

- (b) 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) 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。

牛潭尾分区计划大纲草图编号 S/YL-NTM/15

说明书

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	3
4. 该图的《注释》	3
5. 规划区	3
6. 策略性规划环境	4
7. 人口	4
8. 发展机会和限制	5
9. 规划主题及城市设计与园境设计大纲	7
10. 该区的建筑物高度限制	12
11. 土地用途地带	
11.1 住宅(甲类)	14
11.2 住宅(丙类)	17
11.3 乡村式发展	18
11.4 政府、机构或社区	18
11.5 休憩用地	20
11.6 其他指定用途	22
11.7 康乐	25
11.8 绿化地带	26
11.9 自然保育区	26
11.10 放宽限制的条款	27
12. 交通	27
13. 公用设施	29
14. 文化遗产	30
15. 规划管制	31
16. 规划的实施	31

牛潭尾分区计划大纲草图编号 S/YL-NTM/15

(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《牛潭尾分区计划大纲草图编号 S/YL-NTM/15》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 牛潭尾分区计划大纲图所涵盖的土地，除一段新田公路及石湖围前军事用地外，先前曾纳入牛潭尾中期发展审批地区图及牛潭尾发展审批地区图的范围内。

2.2 一九九零年九月十四日，由规划署署长拟备的《牛潭尾中期发展审批地区图编号 IDPA/YL-NTM/1》在宪报公布。

2.3 该中期发展审批地区图所涵盖的土地，以及上文第 2.1 段所述的一段新田公路，后来纳入《牛潭尾发展审批地区草图编号 DPA/YL-NTM/1》的范围内。一九九一年七月十二日，城规会根据《城市规划条例》(下称「条例」)第 5 条，展示该发展审批地区草图，以供公众查阅。一九九四年三月二十二日，当时的总督会同行政局根据条例第 9(1)(a)条，核准牛潭尾发展审批地区草图，图则重新编号为 DPA/YL-NTM/2。

2.4 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，指示城规会为牛潭尾地区拟备一份分区计划大纲图。

2.5 一九九四年六月二十四日，城规会根据条例第 5 条，展示《牛潭尾分区计划大纲草图编号 S/YL-NTM/1》，以供公众查阅。为反映不断转变的情况，城规会其后曾根据条例第 7 条对图则作出四次修订，包括在二零零零年九月二十九日把石湖围前军事用地纳入分区计划大纲草图编号 S/YL-NTM/4 内，并展示图则，以供公众查阅。二零零一年十二月十八日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a)条，核准牛潭尾分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/YL-NTM/6。

- 2.6 二零零二年五月二十八日，行政长官会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(ii) 条，把《牛潭尾分区计划大纲核准图 S/YL-NTM/6》发还城规会以作修订。其后，城规会根据条例第 5 或 7 条对图则分别作出四次修订，以反映不断转变的情况，并予以展示。二零零六年十二月十五日，《牛潭尾分区计划大纲核准图 S/YL-NTM/12》根据条例第 9(5) 条展示，以供公众查阅。
- 2.7 二零二四年一月三十一日，发展局局长根据条例第 12(1A)(a)(ii) 条，把《牛潭尾分区计划大纲核准图 S/YL-NTM/12》发还城规会以作修订。二零二四年三月八日，《牛潭尾分区计划大纲草图 S/YL-NTM/13》根据条例第 5 条展示，以供公众查阅。其主要修订包括把《牛潭尾分区计划大纲核准图 S/YL-NTM/12》的规划区的北面部分剔除，以纳入《新田科技城分区计划大纲草图编号 S/STT/1》，从而反映新田科技城在新田 / 落马洲地区的界线，并改划若干用地以便发展已获批的发展或反映用地的土地现况。在为期两个月的公众展示期内，城规会一共收到 3 份有效申述。二零二四年七月十九日，城规会考虑有关申述后，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。二零二四年九月十七日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a) 条，核准牛潭尾分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/YL-NTM/14。
- 2.8 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《牛潭尾分区计划大纲核准图编号 S/YL-NTM/14》发还城规会以作出修订。二零二五年九月十九日，图则发还一事根据条例第 12(2) 条在宪报上公布。
- 2.9 二零二五年十月三十一日，《牛潭尾分区计划大纲草图编号 S/YL-NTM/15》(下称「该图」)根据条例第 5 条展示，以供公众查阅。该图的修订主要是为落实由规划署及土木工程拓展署共同委托的《牛潭尾地区的土地用途检讨—可行性研究》(下称「可行性研究」)下拟备的牛潭尾新发展区发展建议，当中的主要修订包括改划牛潭尾地区的用地作大学城包括第三所医学院、综合医教研医院(下称「综合医院」)及住宅社区连同政府、机构及社区设施和休憩用地，以及略为调整若干用地的土地用途地带；以及对图则的《注释》作出相关技术修订。

3. 拟备该图的目的

- 3.1 该图旨在显示牛潭尾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，而政府在规划公共工程及预留土地作各类用途时，会以这些详细图则作为基础。
- 3.2 该图只显示概括的发展及管制原则。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，可能需要略为调整。
- 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有意作建筑发展用途且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。在不同地带内进行发展，应限制在已获批发展权的屋地内，以保存该区的特色及景观，并避免引致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

该区涵盖的范围占地约 547 公顷，东至麒麟山坳，北达新田科技城、新田军营和潭尾军营，西接新田公路和米埔地区，南及林村郊野公园。其中牛潭尾新发展区位处该区的中央，其覆盖范围约 130 公顷。在牛潭尾新发展区以北及以南沿新潭路的地方，则为现有低矮的住宅发展和乡村式发展。该区的界线在图上以粗虚线显示。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 1)。

6. 策略性规划环境

6.1 二零二三年十月公布的《北部都会区行动纲领》(下称「行动纲领」)提出北部都会区(下称「北都」)的四大区域¹,并勾划了各区域的发展定位。当中创新科技地带涵盖新田科技城²及牛潭尾新发展区。根据行动纲领,新田科技城将成为创新及科技(下称「创科」)发展集羣的枢纽,而牛潭尾新发展区将预留土地作专上院校用途,聚焦科研领域,配合新田科技城的创科发展,推动「产学研」合作。政府在《2024年施政报告》公布这些土地将会连同北都其他将会规划作专上院校的用地,共同发展成北都大学教育城(下称「北都大学城」)。牛潭尾新发展区内的北都大学城用地(下称「大学城」)将会涵盖第三所医学院。此外,在牛潭尾新发展区亦会预留用地作综合医院。《2025年施政报告》亦公布提升北都发展的决策层次,由行政长官主持「北都发展委员会」(下称「委员会」),并下设由政务司司长任组长的「大学城筹划及建设组」(下称「筹建组」),研究北都大学城发展模式及对发展定位及愿景作出建议,并制定明确清晰、产业导向的策略。牛潭尾新发展区内的大学城用地将最早于2028年供使用,并可配合新田科技城和河套区的整体创科发展,包括生命健康科技产业,并与第三所医学院及综合医院等联动发展。

6.2 该区紧贴新田科技城的南面,并位于元朗市镇较东北的地方。多条现有和已规划的策略性交通运输连接,将会为该区与北都及全港其他地区带来便捷的交通连系,包括新田公路、规划中的北都公路,以及已规划的北环线包括其主线及支线,其中主线将在牛潭尾设中途站。另外,将来透过已规划的跨境北环线支线和新皇岗口岸,由该区前往位于河套区的河套香港园区和深圳,将更为便捷。

7. 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 5 300 人。预计该区的总规划人口约为 43 400 人。

¹在行动纲领中,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」。

²新田科技城包括落马洲河套地区分区计划大纲图所涵盖的河套深港科技创新合作区(下称「河套香港园区」)和新田科技城分区计划大纲图所涵盖的新田/落马洲地区一带。

8. 发展机会和限制

8.1 发展机会

交通便捷

8.1.1 该区连接多条现有和已规划的策略性交通运输连接，通往北都其他部分及全港以至深圳。就铁路交通而言，在二零三四年已规划的北环线主线及支线落成后，区内与位于新田科技城的新田站仅一站之隔，距离河套香港园区及经由新皇岗口岸往深圳也只是三至四个站之隔，并都能在 15 分钟内抵达这些地点。已规划的北环线主线亦将连接现有香港铁路(下称「港铁」)东铁线和港铁屯马线，形成一个贯通新界(包括北都)和市区的环状铁路网。至于道路交通方面，除了现有的新田公路及规划中的北都公路外，亦计划在牛潭尾新发展区东北部兴建一条连接新田科技城的道路，以期进一步把创新科技地带内两个新发展区结合起来。

多项蓝绿特色

8.1.2 区内有不少自然及景观资源。牛潭尾排水道现时由东至西贯穿该区，有机会活化成该区公共空间网络中的多功能蓝绿走廊，为该区缔造独特风貌，并营造优质的生活、学习和工作环境。此外，在林村郊野公园的鸡公岭和龙潭山以及牛潭山，共同为该区营造了天然的山峦背景，为该区平坦的地势带来对比鲜明的远景视觉资源，亦为该区的未来发展提供了视觉上的景致。

丰富的区内历史价值

8.1.3 区内有各种文化遗产资源，包括两个具考古研究价值的地点(即牛潭尾具考古研究价值的地点及米埔具考古研究价值的地点)、三个具高度考古潜力的地区(即朗厦、牛潭尾及牛潭尾(北))、三条认可乡村；及一些已评级历史建筑，亦即新围村 35 号、新围村 36 号、新围村 50 号、新围村 51 号、新围村 57 号、新围村 61 号汉庐、新围村 62 号、新围村 70 号、新围村 71 号台园及新围村 87 号。

8.1.4 区内一些建筑物亦具地区历史及文化价值，例如维祥公祠及前攸潭美小学。

- 8.1.5 透过适当规划和妥善划定土地用途地带，这些珍贵资源可融入未来发展，以保存地区历史并促进城乡共融。

8.2 限制

环境限制

- 8.2.1 该区现时有一些鸡场及猪油厂，加上潭尾军营内的污水处理厂十分接近该区，可能产生异味，影响周边地区。此外，前牛潭尾堆填区位于该区西北部。日后邻近这些地方发展应参考可行性研究下的环境影响评估(下称「环评」)报告结果，遵循相关规定。

基础设施限制

- 8.2.2 现有广深港高速铁路(下称「高铁」)香港段的地下路线由东南至西北方向贯穿该区，而已规划的北环线主线则以西南至东北方向，通过该区西部的地底。日后的发展项目应遵循相关铁路保护要求，并须考虑这些大多为密封式及/或地下结构的铁路设施可能产生的噪音(如有)。此外，现有及已规划的主要道路网(包括新田公路、牛潭尾路、新潭路和规划中的北都公路)可能会对该区造成空气质素及道路交通噪音影响。
- 8.2.3 现时有两条 40 万伏特架空电缆(连电塔)横跨该区，一条由元朗延伸至罗湖，另一条由元朗延伸至上水。根据《香港规划标准与准则》和其他工作安全规定，日后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，必须遵循相关规定。

水浸风险

- 8.2.4 牛潭尾排水道的河道工程于 2005 年完成，减低了水浸风险。可行性研究建议活化该排水道，以大幅提升其容量，进一步缓和周边地区的水浸风险。然而，鉴于极端天气情况渐见频密和强烈，地盘平整工程、排水系统、发展布局和建筑物设计(特别是地下空间)仍须妥善规划，以减低已规划的发展项目及现有民居发生水浸的风险。

9. 规划主题及城市设计与园境设计大纲

9.1 规划主题

区内的牛潭尾新发展区位于北都核心地带及毗邻新田科技城，其定位为「学术及科研区」，预留用地作专上院校用途，聚焦科研领域，配合新田科技城的创科发展，推动「产学研」合作。牛潭尾新发展区主要由大学城(包括第三所医学院)、综合医院和住宅社区所组成，由经活化的牛潭尾排水道作为蓝绿走廊连系起来，贯穿东西(图 2)。透过精心设计的空间环境及相容的土地用途，营造一个充满活力并融合生活、学习与工作的社区。至于区内其余地方，则会维持低密度住宅和乡村式发展，配以一些政府、社区及机构用途和自然山地景观。就规划和设计方面，牛潭尾新发展区采纳的主要规划主题如下：

大学城

- 9.1.1 政府已将牛潭尾新发展区划为兴建北都大学教育城的主要地点之一。大学城计划建于新发展区东面，坐拥地利优势，邻近连接至新田科技城的拟议道路和规划中的北都公路。牛潭尾新发展区将拨出最多 52 公顷土地发展大学城(包括第三所医学院)，提供研究及发展(下称「研发」)相关活动所需空间，以培育人才以支持新田科技城的创科发展，同时推动「产学研」合作。
- 9.1.2 教育局会考虑筹建组的建议，制订「北都大学教育城概念发展纲要」，预计于二零二六年内公布，为大学城的发展及落实提供指引。
- 9.1.3 此外，政府也成立了「筹备新医学院工作组」以制定第三所医学院的方向及准则。

综合医院和第三所医学院

- 9.1.4 为配合全港日益增加的医疗需求，牛潭尾新发展区内已预留约 10 公顷土地兴建一所新的综合医院，为北都以至全港提供全面的医疗服务，包括治疗高度复杂的疾病。综合医院亦有潜力成为一所集教学、培训及研究三重功能的设施，为第三所医学院未来的医护人员提供教学与培训的地方。而位于综合医院东面的第三所医学院会作为大学城的一部分，支持本地医疗体系之余，亦配合新田科技城及香港整体的生命健康科技产业发展。此外，综合医院用地亦会设立一所中医诊所暨教研中心，以善用土地资源。

- 9.1.5 综合医院位处牛潭尾新发展区的中心，属已规划的北环线主线牛潭尾站(下称「已规划的牛潭尾站」)的可步行范围内。综合医院亦将透过 D1 道路，连接新田公路和规划中的北都公路。综合医院的中心位置有助加强其与设于牛潭尾新发展区东部的大学城内第三所医学院之间的功能整合。为应对未来大量使用者包括病人、访客及职员的人流需求，应透过完善规划的全天候行人网络，建设一个既安全舒适又便利及全面无障碍的步行环境，连接综合医院、已规划的牛潭尾站及其他公共交通设施。具体而言，视乎详细设计，建议设置 24 小时开放的全天候、无障碍的行人通道，经由第 3A 及 3D 区的未来发展项目，以及第 3G 区的地面休憩空间(图 5)，连接综合医院与已规划的牛潭尾站。此外，亦会在综合医院范围内或其附近提供合适的公共交通设施。

住宅社区

- 9.1.6 为充分发挥新铁路所提升的畅达性，已规划的牛潭尾站的周边将建设一个配备多元服务及设施的高密度住宅社区。同时，亦已预留用地兴建专用安置屋邨。在已规划的牛潭尾站的 15 分钟步行及单车距离范围内将提供高密度住宅发展以及各式各样的服务及设施，推动步行、单车及绿色出行以鼓励健康低碳的生活方式。为配合大学城的发展，牛潭尾新发展区主要提供私人住宅以增加未来教学 / 研究及医院职员及学生，特别是非本地学生的住屋选择，并减省其日常通勤时间。加上专用安置屋邨，牛潭尾新发展区一共会提供大约 12 600 至 13 800 个新住宅单位。
- 9.1.7 为提升宜居度和营造具活力的社区，牛潭尾新发展区已采用《香港 2030+：跨越 2030 年的规划远景与策略》(下称「2030+研究」)所建议的人均 3.5 平方米的休憩用地供应标准。已规划的休憩空间将服务区内居民及上班人士。在规划政府、社区及机构设施的同时亦会遵循《香港规划标准与准则》和咨询相关政府决策局 / 部门。这些设施的选址亦已考虑人口聚集的位置，包括在牛潭尾新发展区周边的现有乡村和住宅发展。

城乡共融

- 9.1.8 在制订牛潭尾新发展区的土地用途时，已顾及区内现有认可乡村和低矮的住宅发展。在牛潭尾新发展区的边缘范围已适当规划为休憩用地和低矮的政府、机构及社区设施，以充当该区内现有发展与牛潭尾新发展区之间适

当的过渡。已规划的全面的行人及单车网络，包括连接至现有乡村和低矮的住宅发展的行人道和单车径（图5），可方便当区居民轻易前往新发展区，享用公共交通设施、商业和政府、机构及社区设施、休憩用地及经活化的牛潭尾排水道等。区内现有发展亦可因新发展所带来的基础设施改善工程而受惠。

- 9.1.9 在众多具地区历史价值的地点中，维祥公祠和前攸潭美小学将会被原址保留，并活化再用。其细节将会在详细设计及落实阶段确定。因应一系列的相关因素，包括结构稳定性、技术可行性及对牛潭尾新发展区内已规划的发展的影响，在详细设计阶段也会考虑保留或重置其他乡村设施。
- 9.1.10 牛潭尾新发展区内现有生境的生态价值虽为低至中等，但其周边地区拥有丰富的自然及景观资源，包括牛潭山以及在林村郊野公园范围内的鸡公岭和龙潭山的山峦背景。这些自然资源也为远足等生态友善康乐活动创造机遇，并提供具吸引力的观景处俯瞰北都一带的发展。在技术可行且环境允许的情况下，可考虑加强与周边山体的连接，并设置合适的配套设施，供公众享用。为确保通风及视觉通透性不受影响，已预留通风廊及观景廊，以连接这些自然及景观资源、牛潭尾新发展区的未来发展项目与周边的现有发展。牛潭尾新发展区的建筑物高度轮廓亦充分考虑了周边现有发展的地形和环境及自然山景背景。

智慧、环保及具抗御力的社区

- 9.1.11 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》，以及提升对气候的抗御力，在规划牛潭尾新发展区时已纳入多项以智慧、环保及具抗御力为本的措施。这些措施包括活化牛潭尾排水道以减低水浸风险和加强环境可持续发展；采用「十五分钟生活圈」的规划概念；采用生态友善的建筑设计，例如鸟类友善设计以减低雀鸟碰撞建筑物的风险；沿盛行风风向辟设通风廊；提供大量绿化空间；以「一地多用」原则充分善用土地资源；及透过提倡使用绿色运输工具以求达致智慧及可持续出行模式等。此外，亦奉行「海绵城市」概念以活化牛潭尾排水道，当中将加入蓄洪设施以提升防洪能力及增强气候韧性。

9.2 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 2 至 6：

综合休憩用地及景观网络(图 3)

9.2.1 区内已规划完善的休憩空间及园境网络，主要涵盖作为多功能蓝绿走廊的经活化牛潭尾排水道(如下文第 9.2.3 段所述)，和其他已规划的休憩用地包括第 3G 区的车站广场及河畔公园、第 3A 区的已规划的牛潭尾站及车厂上盖的公众休憩用地、第 4A 区紧连维祥公祠的休憩用地以及牛潭尾新发展区内其他小型休憩用地。这些休憩用地会由下文第 9.2.7 至 9.2.8 段所述的全面行人和单车网络连接。此外更鼓励部分发展项目沿汇聚点、大型休憩空间和行人道边界设置临街商店。会保留观景廊至牛潭山及鸡公岭的现有山峦景观(详见下文第 9.2.5 段)，作为自然绿化背景及景观视野，进一步提升牛潭尾新发展区内休憩空间及景观网络的整体素质。综上所述，牛潭尾新发展区将营造一个绿意盎然、空间宽敞且具亲和力的环境，融合教育及其他多元化设施，创建有利学术交流及人才汇聚的环境，切合其「学术及科研区」的定位。

9.2.2 为提升宜居度和营造平衡及具活力的社区，牛潭尾新发展区已采用「2030+研究」所提升的休憩用地供应标准。已规划的休憩空间将同时服务区内包括在牛潭尾新发展区居民及上班人士。

多功能蓝绿走廊(图 2 及 3)

9.2.3 经活化的东西向牛潭尾排水道，全长约 2.2 公里，是牛潭尾新发展区内重要的多功能特色设施。透过妥善设计，沿排水道两旁提供水体、景观、公共空间和活动区域，经活化的牛潭尾排水道不仅可提升环境可持续性和对气候的抗御力，还可作为主要的通行走廊，附设行人和单车连接通道，连系新发展区内的主要汇聚点。贯穿大学城的牛潭尾排水道的两旁为休憩用地及非建筑用地，融入弹性作适当的休闲及康乐用途以营造具活力的公共空间。此多功能蓝绿走廊亦可化身观景廊，让用家和访客可以全景观视野欣赏开扬的景致，缔造宜居、宜学及宜工的环境。

汇聚点(图 3)

9.2.4 为加强空间凝聚力及地区独特性，牛潭尾新发展区内将会有多个汇聚点。环绕已规划的牛潭尾站的第 3G 区内的广场是一个主要的汇聚点，并由两大元素所组成：即车站广场，作为已规划的牛潭尾站外的主要抵达区域；以及位于多功能蓝绿走廊与毗邻住宅用地之间的河畔公园。已规划的牛潭尾站以北的河畔公园将透过阶梯连接第 3A 区已规划的牛潭尾站及车厂上盖发展项目的公众休憩用地，营造具吸引力的环境。此外，位于第 1C 区，作为多功能蓝绿走廊连接大学城的主要出入口，也是一个重要的汇聚点。此汇聚点将设于非建筑用地，作为大学城的门户及视觉锚点。另一个汇聚点则设于第 1A 区的大学城内。上述各汇聚点将透过休憩空间网络互相连系，包括多功能蓝绿走廊，并配合行人及单车连接。

主要观景廊和通风廊(图 4)

9.2.5 在牛潭尾新发展区内已识别并策略性规划了以下主要观景廊，提供视觉连系至重要地标和四周自然环境，其中部分观景廊更兼具主要通风廊的功能，促进盛行风穿透该区(详见下文第 10.5 段)：

- (a) 东西向沿经活化的牛潭尾排水道多功能蓝绿走廊，连接牛潭尾新发展区的汇聚点，可作为重要的路向指引元素及主要的通风廊；
- (b) 东北至西南向贯通第 3G 区的车站广场及现有认可乡村，营造开扬景观，并可作通风廊；
- (c) 南北向贯通第 3G 区的河畔公园与牛潭山山峦背景之间，当中会通过第 3A 区的已规划的牛潭尾站及车厂的公众休憩用地和第 3C 及 3E 区的现有绿化地带；以及
- (d) 南北向横跨第 1A 区大学城，北及牛潭山现有山坡，南达鸡公岭。

9.2.6 除上文第 9.2.5 段提及的通风廊外，亦已计划在多个地点沿盛行风风向辟设通风廊，包括沿 L1 道路东北至西南向连接现有认可乡村的通风廊；东北至西南向越过第 3A 区已规划的牛潭尾站及车厂的上盖发展及第 3G 区休憩用地的通风廊；两条贯通第 1B、1C 及 2 区以及沿

L3 道路的南北向通风廊；及两条东西向与牛潭尾路及 D1 道路平行的通风廊。其中，位于第 1B、1C 及 2 区的「其他指定用途」注明「大学城」及「政府、机构或社区(1)」地带的通风廊位置可因应未来发展的要求而略为调整。

全面的行人和单车连接(图 5)

9.2.7 已规划的全面行人和单车网络将会连接各个地标式发展、主要汇聚点、大型休憩用地及公共交通设施。同时辟设不同水平的行人连接，包括地面和高架行人通道，方便行人往返已规划的牛潭尾站及其他公共交通设施，包括位于第 4A 区的公共运输交汇处、综合医院、牛潭尾新发展区的其余部分，以至附近乡村及住宅发展一带。此外，由已规划的牛潭尾站向外扩展至经活化的牛潭尾排水道及已规划的牛潭尾站及车厂之上的休憩用地网络，将确保行人和骑单车者畅通无阻地往来不同公共设施。

9.2.8 已在多功能蓝绿走廊规划单车主干道，连接已规划的牛潭尾站、牛潭尾新发展区其余地方及其周边发展。并会在牛潭尾新发展区内的合适地点规划单车配套设施。单车主干道将经由横跨新田公路的单车径连接现有的新界单车径。

大学城的地方营造

9.2.9 为营造具独特色彩且有利学术发展的大学城环境，将于详细规划及设计阶段引入多项地方营造的策略及城市设计概念，包括设立地标性建筑与独特建筑形态、打造高素质且充满生气的公共空间、营造舒适宜人的步行环境及富活力的街道景观等，从而促进创意与社交。

10. 该区的建筑物高度限制

10.1 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都加入了建筑物高度限制(图 6)。

10.2 为牛潭尾新发展区制定梯级式建筑物高度轮廓时，已充分考虑到地形、周边现有发展项目的环境及自然山峦背景，并同时以已规划的牛潭尾站及车厂为瞭望点，塑造别具特色的天际线。高层建筑群集中于已规划的牛潭尾站及车厂之上和其周围。已规划的牛潭尾站和车厂上盖及其附近的发展项目的建筑物高度限制定为主

水平基准上 200 米及主水平基准上 220 米，打造其为该区的地标式发展。拟议建筑物高度由此地标式发展开始，渐次递减至主水平基准上 180 米往经活化的牛潭尾排水道延伸的住宅发展项目，再递减至东面至主水平基准上 140 米或 100 米的发展，包括综合医院及大学城。低矮发展(包括大学城内一幅主水平基准上 50 米的狭长土地)则位于牛潭尾新发展区的北面和西南边缘，作为牛潭尾新发展区内高层发展与牛潭尾新发展区以西北和西南的现有低矮发展及乡村群之间的视觉和空间缓冲。此建筑物高度轮廓连同观景廊(如上文第 9.2.5 段所述)将会保留望向分别位于东北面的牛潭山和南面鸡公岭的景观。而建筑物高度限制的整体概念则载于图 6。

10.3 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，以及区内拟议发展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，已顾及空气流通评估—详细研究的结果。

10.4 图则《注释》已加入可放宽建筑物高度限制的条款，以鼓励进行具规划和设计优点的发展 / 重建项目，并就每项发展 / 重建建议的个别情况作处理。城规会如接获根据条例第 16 条提出的申请，会按每宗申请的个别情况逐一考虑，有关准则如下：

- (a) 把面积较小的土地合并发展，以便达到较佳的城市设计，以及更有效改善区内环境；
- (b) 配合《建筑物条例》中就交还 / 拨出土地 / 面积作公用通道 / 扩阔街道用途而批出的额外地积比率；
- (c) 提供更好的街景 / 更有质素的地面公共市区空间；
- (d) 划设建筑物间的距离，以加强通风和增加景观开扬度；
- (e) 容许特别的建筑物设计，以致既配合个别地盘的发展限制，又可达致该图所准许的地积比率；以及
- (f) 其他因素，例如保护树木的需要、具创意的建筑设计，以及采用可改善城市景观和区内市容的规划优点，但前提是不会破坏景观和带来负面的视觉影响。

非建筑用地

10.5 根据空气流通评估—详细研究的结果，该区的全年盛行风吹东北风及东风，经牛潭山和沿周边山峦地带所形成的山谷吹进该区。为确保风能有效穿透该区，以及改善发展用地的行人风环境，已

在该区加入若干的主要通风廊(如上文第 9.2.5 至 9.2.6 段所述)。

- 10.6 划定数幅非建筑用地，原因是考虑到空气流通评估—详细研究所建议的空气流通措施、沿经活化的牛潭尾排水道所设蓝绿走廊的连贯性，以及保留维祥公祠后须与周边发展融合等因素。该图所划定的非建筑用地如下：

- (a) 在第 1A 和 1C 区沿经活化的牛潭尾排水道划定连其水体一共 80 米阔的非建筑用地，以作为沿东西向蓝绿走廊主要的通风廊、观景廊和通行走廊的一部分；以及
- (b) 在第 4A 区划定 20 米阔的非建筑用地，让维祥公祠与已规划的牛潭尾站的車站广场之间视野连贯，并提供连接通道。

- 10.7 由于指定非建筑用地主要旨在令地面以上空气流通及提供视觉或行人连接，非建筑用地的规定不适用于地面以下的发展。虽然不得在地面以上设构筑物，但美化环境设施、设计上容许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、视觉通透性和行人连接不会受重大影响。此外，有关用途地带的《注释》已加入放宽限制条款，城规会可根据条例第 16 条予以考虑，容许放宽图则上所订明的非建筑用地限制。

11. 土地用途地带

11.1 住宅(甲类)：总面积：10.50 公顷

- 11.1.1 划作「住宅(甲类)」地带的土地主要作高密度住宅发展。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、康乐及公共交通设施。

- 11.1.2 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 0.67 公顷

- (a) 位于第 4C 区的「住宅(甲类)1」支区的最高地积比率为 6.8 倍，最高建筑物高度为主水平基准上 180 米，并指定作专用安置屋村(下称「安置屋

邨」)。项目亦应提供适当的措施以缓解新田公路可能造成的交通噪音影响。如有需要，并取决于政府相关决策局/部门同意与否，会在土地文件当中加入该要求。

- (b) 随着该区的详细规划和发展的开展，在安置屋邨里也可能提供一些由政府相关决策局/部门要求的地区社区设施例如社会福利设施。

「住宅(甲类)2」：总面积 9.83 公顷

- (c) 「住宅(甲类)2」支区的最高地积比率为 6.5 倍，而最高建筑物高度则介乎图则上订明的主水平基准上 180 米至主水平基准上 200 米不等。
- (d) 位于第 3D 区的「住宅(甲类)2」支区的最高建筑物高度限为主水平基准上 200 米。在此地带内，会提供一间具 100 个名额的幼儿中心及一间长者邻舍中心，而有关设施须符合社会福利署(下称「社署」)的要求。至于社会福利设施供应的细节，则有待社署在批地阶段作进一步检视。此外，为加强综合医院和已规划牛潭尾站之间的可达性，应在用地内辟设一条 24 小时全天候及无障碍行人通道，连接其东面第 2 区的「政府、机构或社区(1)」地带及其西面第 3A 区的「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。此行人通道作为区内 24 小时全天候行人通道网络的其中一部分，应包含一条横跨 L2 道路的天桥。
- (e) 位于第 3F 区的「住宅(甲类)2」支区的最高建筑物高度限为主水平基准上 180 米。在此地带内，会设置一个公共图书馆，而有关设施有待康乐及文化事务署(下称「康文署」)根据日后人口变化作进一步检视。
- (f) 位于第 3D 及 3F 区的「住宅(甲类)2」支区有一部分地方属高铁的铁路保护区范围。日后如进行发展，须遵照相关指引/规例，并咨询相关机关的意见。
- (g) 位于第 4A 区的「住宅(甲类)2」支区的北部及南部的最高建筑物高度分别限为主水平基准上 180 米及主水平基准上 200 米。两者之间由 20 米阔的

非建筑用地分隔，为毗邻的「休憩用地」地带(即第 3G 区的车站广场)及「休憩用地(1)」地带(即维祥公祠将被原址保留的地方)提供连贯的视觉及实体连系，并提供 24 小时的连接。在此非建筑用地内，地面以上均一律不可设置构筑物，除了上文第 10.7 段所述的之外，前提是维祥公祠与车站广场之间的视觉通透性和行人连接不会受重大影响。在此用地内，须辟设公共运输交汇处，当中须设有 200 个公众泊车位，供泊车转乘的人士使用，以及其他公共交通设施，情况须符合运输署的要求。为加强已规划的牛潭尾站及公共运输交汇处的功能，此「住宅(甲类)2」地带用地须辟设一条 24 小时全天候及无障碍的行人通道，以连接下文第 11.1.2(h)段所述位于第 4B 区「住宅(甲类)2」地带用地内该项目倡议人所提供的天桥。此行人通道作为区内 24 小时全天候行人通道网络的其中一部分，应包含一条天桥连接已规划的牛潭尾站。当局亦鼓励在日后发展时，考虑毗邻的「休憩用地」和「休憩用地(1)」地带及非建筑用地，在地面提供临街商店。此外，须考虑设计因素，确保日后发展妥善处理边缘地带的环境，使有关项目可与西面的维祥公祠和谐共存。空气流通评估—详细研究亦有建议改善空气流通的措施。当局会在将拟备的部门发展大纲图列明概括规划及设计要求，当中包括对临街商店的要求。为确保有关发展已顾及以上的规划及设计要求，须按将来土地文件规定提交总纲发展蓝图及园境设计总图以供审批，亦须按照将来土地文件的规定进行固定噪音影响评估，以处理公共运输交汇处可能造成的交通噪音影响。

- (h) 位于第 4B 区的「住宅(甲类)2」支区的最高建筑物高度限为主水平基准上 180 米。在此地带内，会辟设一个设有独立车辆进出口通道的单幢室内运动中心，而室内运动中心须符合康文署的要求。其地点和设计有待康文署在详细设计阶段作进一步检视。此外，作为区内 24 小时全天候行人通道网络的其中一部分，此用地亦应提供一条横跨 L1 道路的天桥以连接至第 4A 区的「住宅(甲类)2」用地。未来发展也应采取适当措施以处理新田公路可能会带来的噪音影响。如有需要，并视乎政府相关决策局 / 部门同意与否，会在将来土地文件里列明此要求。

- 11.1.3 在计算「住宅(甲类)1」和「住宅(甲类)2」支区的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须设置的公众停车场、公共交通设施和政府、机构及社区设施，则可免计算在内。至于在计算第 4B 区的「住宅(甲类)2」支区的有关最高地积比率时，任何因应政府规定而纯粹用作设置室内运动中心及 / 或其他设施的特别设计的建筑物，其所占用或拟占用该地盘的任何部分的面积，会从有关地盘的面积中扣除。
- 11.1.4 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。
- 11.1.5 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(甲类)1」和「住宅(甲类)2」支区的地积比率管制会视作在「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。

11.2 住宅(丙类)：总面积：35.91 公顷

- 11.2.1 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。
- 11.2.2 在此地带内，住宅发展的最高地积比率限为 0.4 倍及最高建筑物高度限为三层(9 米)(包括停车位在内)。各项发展必须按照核准的规划大纲 / 总纲发展蓝图进行，以确保新发展的性质和规模与区内的天然环境配合。
- 11.2.3 由于该地方日后会受交通噪音影响，该路附近的拟议发展计划必须提供足够纾缓措施，以尽量减低噪音影响。
- 11.2.4 划为「住宅(丙类)」地带的地方邻近该区的西面界线，包括现有的碧豪苑、夏威夷豪园、翠逸豪园和新田公路沿路及附近的地方。米埔具考古研究价值的地点位于碧豪苑以北，任何会影响米埔具考古研究价值的地点及毗邻环境的发展、重建计划或改划用途地带建议，必须先咨询发展局辖下的古物古迹办事处(下称「古迹办」)。

11.3 乡村式发展：总面积：32.12 公顷

- 11.3.1 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」地带内的任何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)，或超过在牛潭尾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屋宇的建筑物高度，两者中以数目较大者为准。
- 11.3.2 该「乡村式发展」地带涵盖三条认可乡村(即第 6 区的围仔，以及第 7 区的新田上新围和上竹园)。在划定「乡村式发展」地带的界线时，考虑因素包括现有乡村范围、未来十年尚未满足的小型屋宇需求量、地形及环境限制。地形崎岖、草木茂盛的地方，以及溪涧和墓地，均避免纳入此地带内。如情况适用，乡村扩展区及其他基础设施改善工程，将会以详细的发展蓝图为指导。
- 11.3.3 由于新田公路旁的地方日后会受交通噪音影响，该路附近的拟议发展计划必须提供足够缓解措施，以尽量减低噪音影响。
- 11.3.4 由于填塘 / 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。

11.4 政府、机构或社区：总面积：33.47 公顷

- 11.4.1 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。

- 11.4.2 在「政府、机构或社区」地带内，已规划在邻近住宅发展的第 4F 和 4E 区分别设置一间小学和一间中学，服务将来区内学生。
- 11.4.3 建议在第 4D 区一幅用地设置一个污水泵房，以及建议在第 4F 区一幅用地辟设一个电力支站。此外，亦建议在第 4D 和 4F 区两幅用地分别辟设一个乡村式垃圾收集站及一个离街垃圾收集站。在第 4F 区的用地亦设有一个社区回收中心，日后或有可能在该处同时设立属其他政府决策局 / 部门的相容的设施，例如办公室和储物用途。在设计位于第 4F 区的离街垃圾收集站及社区回收中心时，须确保其设计风格与相邻休憩用地和谐一致。在第 3B 区划为「政府、机构或社区」地带的一幅用地会预留作兴建铁路附属设施之用。
- 11.4.4 在第 3B、4D 和 8A 区有三幅用地指定作为政府土地储备。另外，亦有三幅用地划为「政府、机构或社区」地带，以反映第 8C 区的牛潭尾食水主配水库和牛潭尾动物废料堆肥厂，以及第 8D 区牛潭尾滤水厂的现有用途。
- 11.4.5 第 8A 区的用地有部分地方属高铁的铁路保护区范围。日后如进行发展，须遵照相关指引 / 规例，并咨询相关机关的意见。

「政府、机构或社区(1)」地带：11.47 公顷

- 11.4.6 在「政府、机构或社区(1)」地带内加入了特定的建筑物高度限制，以保存该区的整体城市景观。
- 11.4.7 在第 2 区用作辟设综合医院的一幅用地，最高建筑物高度限为主水平基准上 140 米。综合医院会为北都以及全港提供全面的医疗服务，同时为第三所医学院的医护人员辟设教学、培训及研究设施，也会配合新田科技城及香港整体的生命健康科技产业发展。此外，有关用地亦会设立一所中医诊所暨教研中心及其他附属设施。至于综合医院的实际规模和床位数目，以及其他的相关医疗设施，则会在详细设计及落实阶段由医务卫生局、医院管理局及其他有关政府决策局 / 部门在考虑人口变化和人口结构趋势、该区以及全港对医疗服务的需求及其他相关因素后作决定。为更方便市民前往综合医院，已规划的牛潭尾站会透过 24 小时全天候无障碍行人通道，经由位于第 3A 区的「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」地带及第

3D 区的「住宅(甲类)2」地带；以及经第 3G 区的地面休憩空间，连接至综合医院。此外，建议兴建一条行人天桥，连接综合医院和东面第 1C 区拟议作第三所医学院的范围。这些连接通道和行人天桥的详细设计，尚待与相关决策局 / 部门或个别用地的项目倡议人进一步商议才可落实。在医院用地内或附近亦会设置适当的公共交通设施。此外，经咨询综合医院的项目倡议人后，会设置电力支站，亦会在综合医院内设置水冷系统或具有类似功能的设施，以进一步提升能源效益、节约能源及减少碳排放。根据空气流通评估—详细研究的结果，应提供南北向的通风廊，以助空气流通，并宜与位于第 1B 及 1C 区的南北向通风廊整合，其具体位置可因应将来的发展要求而略为调整。同时亦鼓励第 2 区内的发展采用具创意的设计，以呼应该区的蓝绿环境特色。与多功能蓝绿走廊的衔接将在详细设计阶段进行审视，并需与相关政府决策局 / 部门密切协调。

11.4.8 在第 3D 区已预留作消防局暨救护站的一幅用地，最高建筑物高度限为主水平基准上 140 米。视乎与相关政府决策局 / 部门进一步检讨，在消防局暨救护站之上或设附属员工宿舍。

11.4.9 在第 5A 区毗邻新潭路划为「政府、机构或社区(1)」地带的一幅用地已规划兴建一所私营安老院舍。在详细设计阶段，申请人须就最新布局提交详细的噪音影响评估报告(以证明有关发展百分百符合《香港规划标准与准则》所订的噪音准则)，并实施该报告所载的缓解措施。在公共污水渠落成前，有关安老院舍发展项目的地点会设有三级污水处理厂，以处理污水。当局须借助土地契约机制确保申请人采取噪音缓解措施、设置污水处理厂，以及提交和落实排水建议。申请人须在详细设计阶段研究进一步改进安老院舍的布局，以减轻有关发展可能造成的视觉影响，并加强有关安老院舍发展项目的通风和空间使用情况。

11.4.10 在第 2 区和第 3D 区的「政府、机构或社区(1)」地带有部分地方属高铁的铁路保护区范围。日后如进行发展，须遵照相关指引 / 规例，并咨询相关机关的意见。

11.5 休憩用地：总面积：12.57 公顷

11.5.1 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。在指定为「休憩用地(1)」的土地范围内，该休憩用地是用以原址保育及活化维祥公祠。

- 11.5.2 在牛潭尾新发展区内会设立一个互相连接的休憩用地网络(详见图3及上文第9.2.1段)。主要的休憩用地包括车站广场、河畔公园，以及位于第3G区沿经活化的牛潭尾排水道的休憩用地。其中，已规划的牛潭尾站以北的河畔公园将会成为位于「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」地带内已规划的牛潭尾站及车厂上方公众休憩用地的连接的着陆点(包括阶梯)；而在第3G区亦应提供行人天桥连单车径横跨经活化的牛潭尾排水道，以确保整体休憩用地网络的连贯性。如上文第9.1.5段所述，应考虑提供24小时全天候无障碍的行人通道，经第3G区的休憩用地连接已规划的牛潭尾站与综合医院。此外，亦需透过第3G区的休憩空间提供通往第3E区「绿化地带」内认可殡葬区的行人连接。此外，休憩用地内亦可视乎详细设计提供地下排水蓄洪设施。位于第3G及第4E区「休憩用地」地带内经活化的牛潭尾排水道的部分，加上位于「其他指定用途」注明「大学城」地带的其余部分，将组成一条长约2.2公里、横跨整个新发展区的多功能蓝绿走廊，提供连贯的河畔公共休憩用地及行人和单车连接。第3G、4D及4F区内亦有其他小型休憩用地，为该区提供绿化缓冲和空间上的调剂。
- 11.5.3 在第4A区划设「休憩用地(1)」地带旨在原址保留具重要历史、建筑及文化价值的维祥公祠。会预留弹性让维祥公祠可灵活地活化再用(例如设置小卖亭、茶座、博物馆及活动室等)。围绕维祥公祠的休憩用地亦可用作举行当地社区及节庆活动。日后设计休憩用地时，应充分考虑强化维祥公祠作为视觉锚点的角色。其将经由第4A区「住宅(甲类)2」地带内20米阔的非建筑用地，与第3G区的「休憩用地」地带内的车站广场在视觉上和实际连接上保持连系互通。
- 11.5.4 在「休憩用地」及「休憩用地(1)」地带内，应尽量采用通透设计，以营造具吸引力的环境。同时应避免在休憩用地与相邻发展项目临街商店的界面之间设置围栏，并应为相邻用途提供公共出入口，以提升可达性。视乎详细设计，休憩用地内(特别是横跨经活化的牛潭尾排水道)应设置行人道及单车径，以建立连接主要汇聚点的连贯行人及单车网络。休憩用地的设计中亦应考虑辟设合适的单车设施。此外，休憩用地与亦应设置蓄洪设施。

11.6 其他指定用途：总面积：65.55 公顷

- 11.6.1 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。

大学城

- 11.6.2 第 1A、1B、1C 及 1D 区划为「其他指定用途」注明「大学城」地带，主要是作发展大学城以容纳高等教育设施及相关用途，为与研究及开发相关的活动提供空间以及培训高端人才。第三所医学院亦将设于大学城内。

- 11.6.3 「其他指定用途」注明「大学城」地带的建筑物高度限为主水平基准上 50 米、主水平基准上 100 米及主水平基准上 140 米，由潭尾军营渐次增高，同时为建筑设计及兴建地标式建筑预留弹性，以达致地方营造。根据可行性研究，大学城的预计总楼面面积约为 141 万平方米³。至于大学城的具体发展密度及其附属和支援设施，将由项目倡议者在详细设计及落实阶段与相关政府决策局 / 部门协商后确定。若需进一步增加大学城的楼面面积，则须由项目倡议者确定有关建议合乎技术可行性及合理性，并符合相关政府决策局 / 部门的要求。

- 11.6.4 考虑到未来持续演变且更广泛的各种活动需求，大学城将容许一系列如研究、设计及发展中心、资讯科技及电讯业、数据中心、训练中心、办公室及会议设施等配套用途，使其发展更具弹性。此外，亦会容许其他辅助用途及附属设施，包括康乐设施、图书馆，以及支援学生 / 教职员 / 访客日常所需的设施，如学生及教职员宿舍、餐饮、零售设施及诊所等。这些设施可供不同机构共用，以提升成本效益及协同效应。

- 11.6.5 大学城内经活化的牛潭尾排水道两旁将会划设非建筑用地，连同水体其阔度一共约 80 米。位于「其他指定用途」注明「大学城」地带的经活化的牛潭尾排水道部分，连同第 3G 及第 4E 区「休憩用地」地带内的其余部分，将共同构成新发展区内的多功能蓝绿走廊。沿经活化的牛潭尾排水道将设置公共空间 / 活动区域，以塑造地标特色、推广大学城形象，并营造具吸引力的大学城氛围，以培育高端人才。此外，非建筑用地将发挥双

³ 可行性研究所预计的约 141 万平方米总楼面面积，将在现正进行的牛潭尾新发展区的工地平整及基础设施工程 - 设计及建造审视，并会考虑牛潭尾北都大学城的最新发展情况。

重功能，既可作为与教学大楼建筑风格相融合的大学城入口，亦能成为贯通牛潭尾新发展区的主要东西走廊，供学生、教职员及区内的其他行人 / 骑单车者使用。为确保弹性设计，可在非建筑用地内容许上文第 10.7 段所述的构筑物。

- 11.6.6 为推广大学城的形象，项目倡议人应采用综合设计，以配合大学城内多功能蓝绿走廊的部分。尤其是作为大学城入口的第 1C 区「其他指定用途」注明「大学城」地带，应考虑采用具创意的地标式建筑设计，以强化大学城「学术及科研区」的形象。
- 11.6.7 该地带内的公共空间 / 行人 / 单车网络，将由项目倡议者根据详细设计并与相关政府决策局 / 部门协商后确定。为营造行人友善及舒适的步行环境，未来的大学城设计中应探讨提供具遮风挡雨功能的设施（例如沿非建筑用地设有盖行人通道，以及设有内部出入口，连接沿蓝绿走廊的东西向通行走廊的相连的通道）。大学城内的第三所医学院与第 2 区「政府、机构或社区(1)」地带内综合医院之间，亦建议设有行人天桥，以加强教学设施之间的连接，惟需日后与政府部门进一步协调。项目倡议者亦应在大学城内提供连续的单车径网络，以及足够的单车泊位及其他配套设施，以便利通勤。此外，大学城内亦应设置公共运输总站，以提供公共交通 / 转乘接驳服务来往铁路站。
- 11.6.8 「其他指定用途」注明「大学城」地带的地下会设蓄洪设施，属整体可持续雨水排放系统的一部分，但须视乎详细设计而定。蓄洪设施及其结构设计和通道须与日后发展配合。蓄洪设施的位置、布局及规模须视乎其后在实施阶段的详细设计及与相关政府决策局 / 部门协商后而定。
- 11.6.9 为促进城乡共融，建议原址保留第 1C 区内的前攸潭美小学，并容许弹性以供活化重用作教育 / 配套设施，例如活动室、制作室或展览场地等，但须视乎详细设计及与相关政府决策局 / 部门协商后而定。
- 11.6.10 根据研究的空气流通评估—详细研究，建议在第 1A、1B 及 1C 区设置南北向通风廊，以及在第 1A 及 1C 区设置东西向通风廊，以配合盛行风。第 1B 及 1C 区的南北向通风廊宜与第 2 区「政府、机构或社区(1)」地带内综合医院的南北向通风廊整合，让潭尾军营保持空

气流通。通风廊的确切位置可因应未来发展的要求，并与第 2 区项目倡议者协商后而略为调整。

- 11.6.11 建议大学城的项目倡议人在所属用地内建造水冷系统或具备类似功能的设施，以提高能源效益、节约能源及减少碳排放。
- 11.6.12 视乎详细设计和与相关政府决策局 / 部门商讨，「其他指定用途」注明「大学城」地带将会留有弹性容许政府、机构及社区设施，以满足对这类设施的需要和要求。

铁路车站及车厂暨商业及住宅发展和公众休憩用地

- 11.6.13 「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」地带的规划意向，主要是提供地方作铁路车站及车厂和商业及住宅用途的综合发展。在区(a)内东面的铁路车厂上方，亦须提供公众休憩用地，成为区内贯穿住宅发展用地、综合医院及大学城的休憩空间网络的一部分。在此地带内的发展项目，最大住用总楼面面积为 519 000 平方米、最大非住用总楼面面积为 86 500 平方米。该图已订明，最高建筑物高度为主水平基准上 200 米及主水平基准上 220 米。
- 11.6.14 此地带的上盖发展会构想成区内的一个汇聚点和地标式发展。此发展内应设地区购物中心，以满足区内居民的需要。此外，于此地带区(a)的东部已规划的牛潭尾站及车厂上方，须提供不少于 20 300 平方米的公众休憩用地，并作为整体休憩空间网络一部分，应考虑提供各种动态及 / 或静态康乐用途，并考虑在发展边界沿公众休憩用地设置临街商店。同时应提供一条具景观及整合设计的连接通道(包括阶梯)，以连接位于已规划的牛潭尾站及车厂上方的公众休憩用地与第 3G 区「休憩用地」地带的河畔公园，作为吸引力及地标特色兼具的入口，吸引人流前往上盖发展项目，强化上盖发展作为该区汇聚点的功能。至于区(b)，其东南部应设车辆通道以连接上盖发展与 D1 道路，其具体走线将视乎详细设计而定。另外亦须提供行人通道，连接至第 3C 区「绿化地带」地带内的认可殡葬区。
- 11.6.15 为了在已规划的牛潭尾站与位于第 2 区「政府、机构或社区(1)」地带内综合医院及第 4A 区公共运输交汇处之间提供全天候无障碍的无缝接驳行人通道，日后项目倡议人须建造、管理和保养一条 24 小时全天候无障碍

行人通道，连接已规划的牛潭尾站与第 3D 区的「住宅(甲类)2」地带。此行人通道须包含一条铁路车站上盖设置 24 小时有盖行人道，连接位于第 4A 区「住宅(甲类)2」地带的行人天桥(如上文第 11.1.2(g)段所述)。行人通道及行人道的详情会由相关项目倡议人进一步协商确定。另外，根据可行性研究的空气流通评估——详细研究，建议在用地设置东北至西南、东至西及北至南方向的通风廊，以配合盛行风，促进空气流通。为确保有关发展已顾及以上的规划及设计要求，须按将来土地文件的规定提交总纲发展蓝图及园境设计总图以供审批。

- 11.6.16 楼面空间如纯粹建造为或拟用作政府所规定的公众停车场、公共交通设施、铁路设施和政府、机构及社区设施，可免计算入总楼面面积内。
- 11.6.17 遇有《建筑物(规划)规例》第 22 条所列的情况，上文规定的最大总楼面面积或可根据该规例第 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。
- 11.6.18 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》，此地带的总楼面面积管制会视作「新或经修订法定图则」所规定的管制，而该份联合作业备考所述的精简审批安排亦适用于此。

「美化市容地带」

- 11.6.19 「其他指定用途」注明「美化市容地带」总面积约 0.29 公顷。此地带设于路旁，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。

11.7 康乐：总面积：8.26 公顷

- 11.7.1 此地带的规划意向，主要是进行康乐发展，为市民提供所需设施，从而促进动态及 / 或静态康乐活动和旅游 / 生态旅游的发展。康乐发展的配套用途，如申请规划许可，或会获得批准。
- 11.7.2 在此地带内，附属于康乐用途的有限度住宅发展，可向城规会申请，或会获得批准。发展密度须与乡郊环境配合，所以有关发展的最高地积比率限为 0.2 倍及最高建筑物高度限为两层(6 米)。一般来说，在此地带内进行

发展，申请人须向城规会证明，拟议发展不会对环境造成不良影响或只会对环境造成极轻微的不良影响。

11.7.3 划为「康乐」地带的土地位于牛潭尾谷东面，地势相对平坦。该处目前只有一些不合标准小路连接新潭路，而已规划的 D1 道路将改善该处的可达性。牛潭尾具考古研究价值的地点部分位于此地带的东部。任何会影响牛潭尾具考古研究价值的地点及毗邻环境的发展、重建计划或改划用途地带建议，须先咨询古迹办。

11.7.4 由于填塘 / 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。

11.8 绿化地带：总面积：132.61 公顷

11.8.1 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，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。然而，如向城规会申请在此地带进行有限度发展，可能会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规会规划指引，按个别情况考虑每宗申请。

11.8.2 此地带的土地位于新田军营和潭尾军营附近，以及牛潭尾谷的南面，主要有些低矮建筑物、临时农地住用构筑物、认可殡葬区、农地和小圆丘。

11.8.3 由于填土 / 填塘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，因此必须向城规会取得许可，才可进行该等活动。

11.9 自然保育区：总面积：185.78 公顷

11.9.1 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如「郊野公园」，以免发展项目对这些天然环境造成不良影响。

11.9.2 根据一般推定，此地带不宜进行发展。大体而言，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。有助保育自然环境的用途，如自然保护区和自然教育径等，属有当然权利进行的用途。只有

某些对环境及基础设施的提供影响不大的用途，如公厕及帐篷营地等，才可能在向城规会提出申请后，在有附带条件或无附带条件下获得批准。

11.9.3 设立此地带的另一个目的，在于加强保护毗连该区的林村郊野公园。

11.9.4 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，因此必须向城规会取得许可，才可进行该等活动。

11.10 放宽限制的条款

11.10.1 就可申请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，考虑放宽该图《注释》所订明的发展限制(包括非建筑用地限制)。上文第 10.4 段所载的准则适用于评审放宽建筑物高度限制的申请。城规会会按个别情况考虑每宗申请。

11.10.2 鉴于上文第 10.7 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。非建筑用地限制并不适用于地面以下的发展。

12. 交通

12.1 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。

12.2 道路

12.2.1 现时来往该区的主要通道包括新田公路，次要通道包括新潭路，连同通往新田科技城的拟议连接路及其他工程项目将进行的改善计划(包括规划中的北都公路、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，以及新田科技城发展下的石湖围交汇处和新田公路改善计划)，使该区全面连接北都各部分和香港各区。当局已计划兴建主要干路、区域干道

和区内道路，使图 7 所示的各发展区和地标式发展的交通畅达便捷。

- 12.2.2 为使来往该区的交通更为方便，建议辟设一个直接与新田公路连接的新交汇处，作为出入该区间的主要通道，以应付来自西面新田公路的车辆。路口改善计划将会改善现时区内与新潭路的连接，提升附近社区的交通效率。为了使位于创新科技地带内的新田科技城和牛潭尾新发展区进一步融合，建议在该区东北面兴建一条新的连接路，把牛潭尾新发展区和新田科技城连接起来。
- 12.2.3 建议把采用双线双程行车的区域干道 D1 道路用作该区间的主要通道，连接西面的新田公路。当局已预留一个出入口，以连接规划中的北都公路，惟须视乎北都公路最终走线和详细设计而定。
- 12.2.4 现有的牛潭尾路及竹攸路的一部分将获改善。三条地区干道(L1、L2 及 L3 道路)将连接拟议发展地块及现有发展项目(例如当地乡村)与现有的道路网。现时区内的真善路及一部分清攸路的路段将予拆除。附近乡村和发展项目的车辆通道将予以保留或重置。

12.3 铁路

- 12.3.1 铁路系统已规划为客运系统的骨干。已规划的北环线主线为该区间提供服务，并分别在锦上路站和已规划的古洞站连接现有的港铁屯马线和港铁东铁线，以通往香港的市区。已规划的牛潭尾站位于该区的西面，四周将有已规划的住宅和商业的发展项目及政府、机构及社区设施。
- 12.3.2 已规划的北环线主线为长约 10.7 公里的铁路，连接锦上路站和已规划的古洞站，并设有三个中途站(即新田站、牛潭尾站和凹头站)。铁路隧道以西南至东北走向穿越该区西部地段。该铁路方案已于二零二五年四月八日获行政长官会同行政会议批准。根据条例第 13A 条，由行政长官根据《铁路条例》(第 519 章)所批准的铁路方案，将被视为已根据条例获得批准。
- 12.3.3 高铁是一条跨境客运铁路强，连接西九龙总站与港深边界，并衔接国家高速铁路网络。其地下铁路隧道以东南至西北走向穿越该区。该铁路方案已于二零零九年十月二十日获行政长官会同行政会议批准。根据条例第 13A 条的规定，由行政长官根据《铁路条例》(第 519 章)所

批准的铁路方案，将被视为已根据条例获得批准。图则上所示的该铁路方案只作示意用途。

12.4 其他交通设施

为了充分把握已规划的牛潭尾站所带来的机遇，当局计划在 4A 区辟设一个公共运输交汇处，提供泊车转乘泊车位，以及视乎详细设计而辟设其他公共交通设施。此外，亦计划在大学城内辟设一个公共运输总站，方便乘客转乘路面公共交通服务。该用地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。

13. 公用设施

13.1 食水供应

上水滤水厂和牛潭尾滤水厂将会透过牛潭尾食水主配水库及拟在新田科技城发展下辟设的食水配水库，共同为该区供应食水。此外，拟在新田辟设的再造水生产厂会透过拟在新田科技城发展下辟设的再造水配水库，为该区供应再造水以作非饮用用途，例如作冲厕及灌溉之用。

13.2 污水收集和处理

拟于第 4D 区兴建的污水泵房将收集从该区排放的污水，并将污水泵往已规划兴建的新田净水设施及 / 或其他附近的净水设施加以处理。

13.3 排水设施

该区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。牛潭尾排水道将予活化，以提升该区的景观、环境和美化市容价值。当局将在牛潭尾新发展区内部分地点辟设地下贮水缸，用作蓄洪设施，以应付因牛潭尾新发展区而增加的地面径流和遏制气候变化。

13.4 电力

该区一向有电力供应，包括现有 40 万伏特输电网。为提供充足且稳定的电力供应，将会在第 2 和 4F 区提供两个电力支站。新的电力支站和电力供应电缆网络将配合牛潭尾新发展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面以下，以减少对周边地区造成的环境和视觉影响。

13.5 煤气

发展地区的煤气供应将接驳青山公路现有的中压煤气主网络。由于牛潭尾路将纳入发展用地的公共道路专用范围内，视乎详细设计，沿该道路的现有煤气供应网络将予以保留。

13.6 电讯服务

将沿拟议道路铺设电讯设施，再接驳至各发展用地。光纤电缆可从现有的网络分支出来。

14. 文化遗产

- 14.1 在该区的范围内有多幢已评级历史建筑(详见上文第 8.1.3 段)。两处具考古研究价值的地点(即米埔具考古研究价值的地点及牛潭尾具考古研究价值的地点)亦位于该区，该区另有三处具高度考古潜力的地区，即朗厦、牛潭尾及牛潭尾(北)。
- 14.2 载有法定古迹、暂定古迹、获古咨会评级的历史建筑及地点、发展局辖下的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咨会的官方网站(<https://www.amo.gov.hk/en/historic-buildings/heritage-sites-lists/index.html>)。这些名单会不时更新。
- 14.3 倘有任何工程、发展、重建或改划用途地带的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、具考古研究价值的地点、由古迹办界定的政府文物地点、有待评级的新项目、发展局辖下的古迹办所界定的政府文物地点；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)和其毗邻环境，或有关研究获批准的环评报告内确定为具考古潜力地区及上述项目毗邻的环境；或可行性研究下环评报告中发现的具考古潜力的地区及其毗邻的环境，应先咨询发展局辖下的古迹办。此外，应参照可行性研究下环评报告的建议。
- 14.4 根据可行性研究下环评报告的建议，应在收地后在牛潭尾具考古研究价值的地点展开田野考古工作，包括考古发掘，并在具考古潜力地区展开考古调查及发掘和考古勘探，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，应与古迹办商讨考古发掘、考古调查及发掘和考古勘探等田野考古工作的范围和方法，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，而其落实情况亦必须符合古迹办的要求。

15. 规划管制

- 15.1 该区内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。
- 15.2 在紧接首份涵盖有关土地或建筑物的法定图则的公告在宪报首次刊登前已经存在，并且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。尽管这类用途不符合该图的规定，也无须更正，但这类用途的实质改变，或任何其他发展(就这类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)，则必须是该图所经常准许的；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。
- 15.3 城规会将会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，会顾及所有有关的规划因素，其中可能包括有关该区的政府内部发展大纲图和发展蓝图，以及城规会所颁布的指引。发展大纲图及发展蓝图存放在规划署，以供公众查阅，而城规会所颁布的指引，则可于城规会的网页浏览，或向城规会秘书处及规划署专业事务部索阅。至于规划许可的申请表格及《申请须知》，可从城规会的网页下载，或向城规会秘书处、规划署专业事务部及有关的地区规划处索取。申请书须夹附有关资料，供城规会考虑。
- 15.4 除上文第 15.1 段提及的发展，或符合该图的规定的发展，或获城规会批给许可的发展外，所有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的图则所涵盖的地方进行或继续进行的其他发展，或所有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涵盖范围外但在牛潭尾发展审批地区草图所涵盖的地方进行或继续进行的其他发展，均可能受当局引用条例规定的强制执行程序处理。在有关地带《注释》所提述的特定图则的展示期间或之后进行的填土/填塘及挖土工程，如无城规会批给的许可，当局亦可对其采取强制执行的法律程序。

16. 规划的实施

- 16.1 牛潭尾新发展区的发展及相关的基础建设工程会分阶段落实。土地平整及基础设施工程计划于二零二七年展开。而首批土地约于二零二八年起完成工地平整工程以发展大学城(包括第三所医学院)。而余下的土地则会陆续完成工地平整工程，以配合首批居

民由二零三三年起开始迁入。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。此外，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约(视何者适用而定)作出规管，例如提交总纲发展蓝图、园境设计总图、进行详细技术评估、设置通风廊、非建筑用地、公共运输总站、行人天桥、行人通道及临街商店等(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。

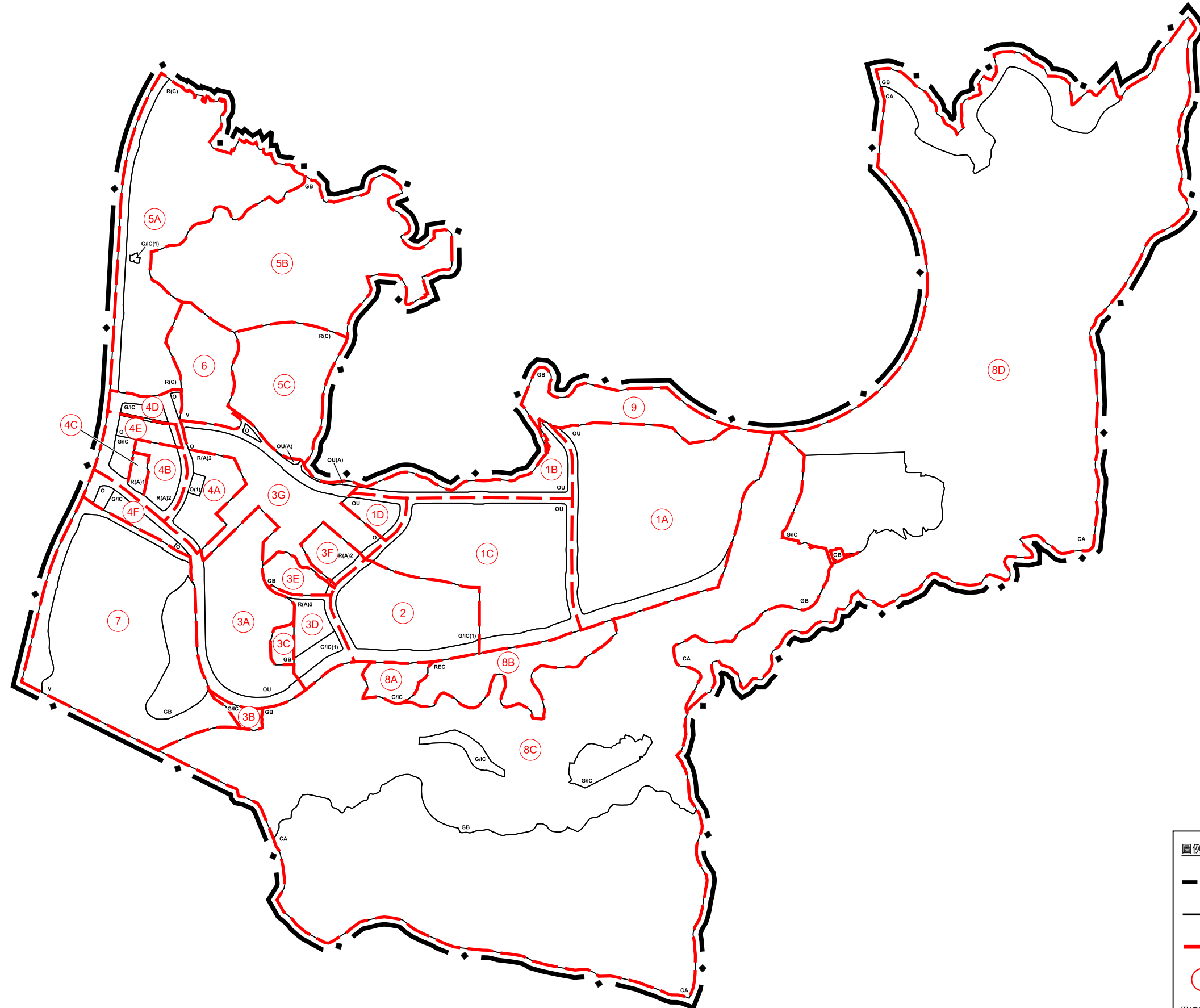
16.2 至于大学城的发展，其设计及落实事宜将由教育局在二零二六年制定的《北都大学教育城概念发展纲要》及筹建组所指导，而「筹备新医学院工作组」则会提高速度和效率，加快评估就建设第三所医学院的建议书，以期在二零二五年内完成评估和向政府提出建议。

16.3 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，当局现正与有关政府部门协商，将拟备一份更详细的发展大纲图，供各政府部门使用。这份发展大纲图并非法定图则，但在规划公共工程及预留用地时，会作为依据。发展大纲图载有各项资料，包括个别用地的详细土地用途、发展参数、各用地界线、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、公用事业设施及其他城市设计、建筑及工程要求。土地买卖及拨地应大致参照这些资料。至于处理契约的申请(包括修订契约及原区换地的申请)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 1－规划区
- 图 2－整体规划大纲
- 图 3－城市设计大纲
- 图 4－通风廊及观景廊
- 图 5－行人及单车网络
- 图 6－建筑物高度概念
- 图 7－交通网络

城市规划委员会
二零二五年十月



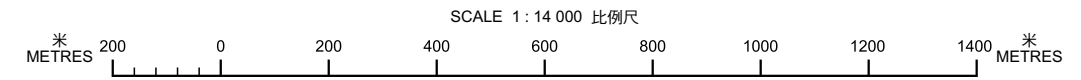
圖例 LEGEND

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

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

牛潭尾分區計劃大綱圖
NGAU TAM MEI OUTLINE ZONING PLAN

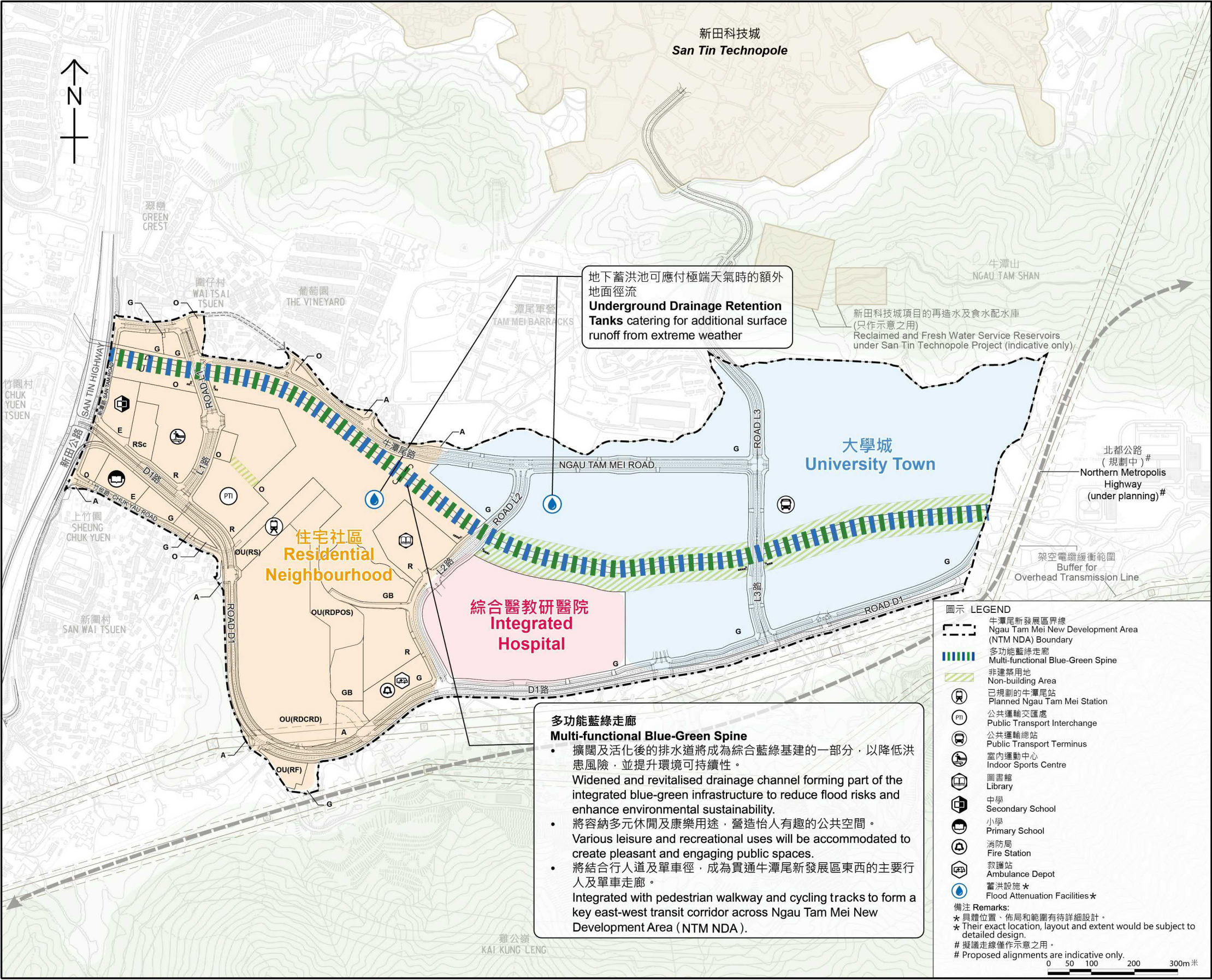
規劃區
PLANNING AREA



參考編號 REFERENCE No.
M/YLE1/25/89

圖解 FIGURE
1

本摘要圖於2025年10月13日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 13.10.2025



界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本摘要圖於2025年10月22日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 22.10.2025

牛潭尾分區計劃大綱圖
NGAU TAM MEI OUTLINE ZONING PLAN

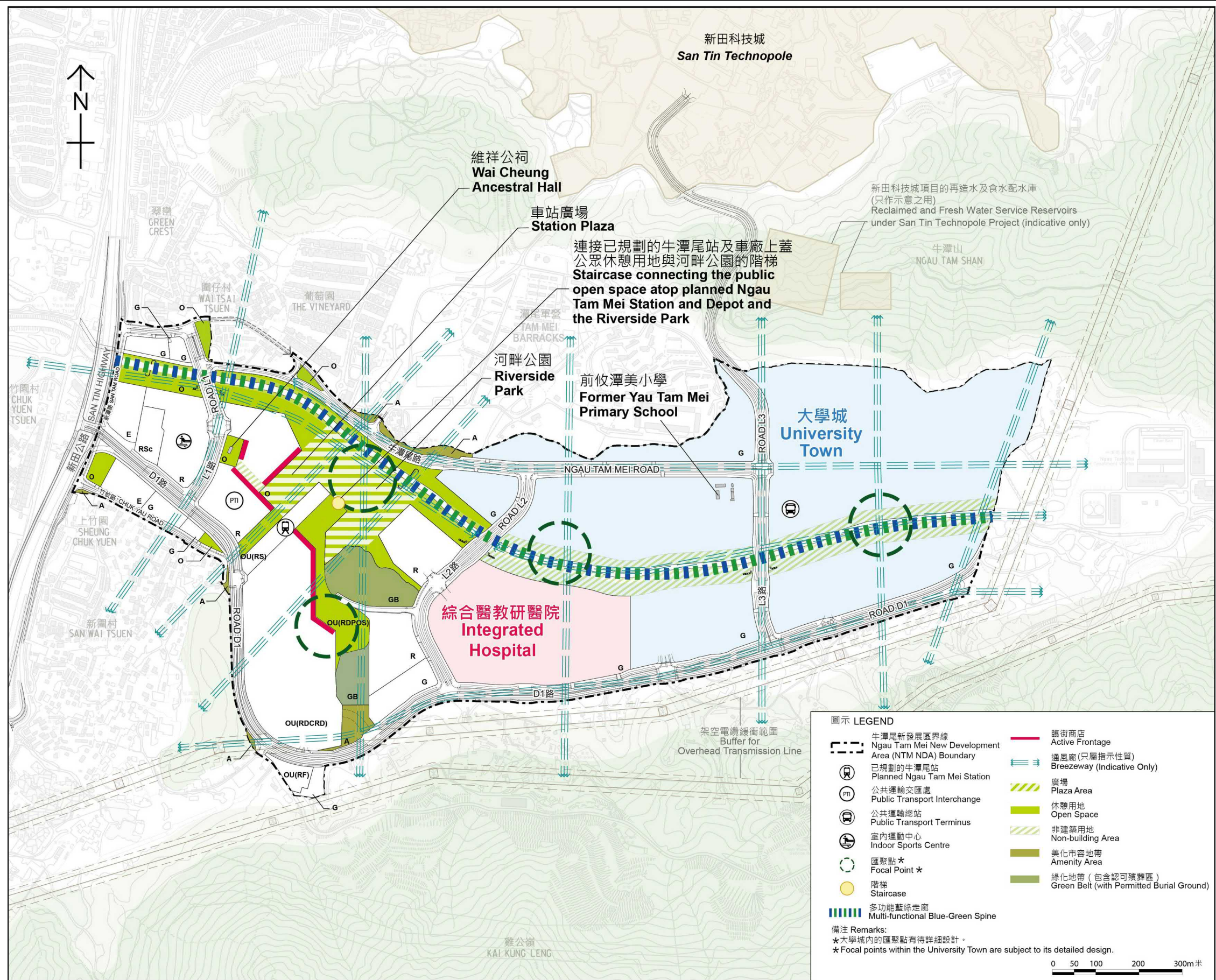
整體規劃大綱
Overall Planning Framework

根據牛潭尾地區的土地用途檢討 - 可行性研究作修改
Modified From Land Use Review Study for Ngau Tam Mei Area - Feasibility Study



參考編號 REFERENCE No.
M/YLE1/25/89

圖解 FIGURE
2



本摘要圖於2025年10月21日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 21.10.2025

牛潭尾分區計劃大綱圖 NGAU TAM MEI OUTLINE ZONING PLAN

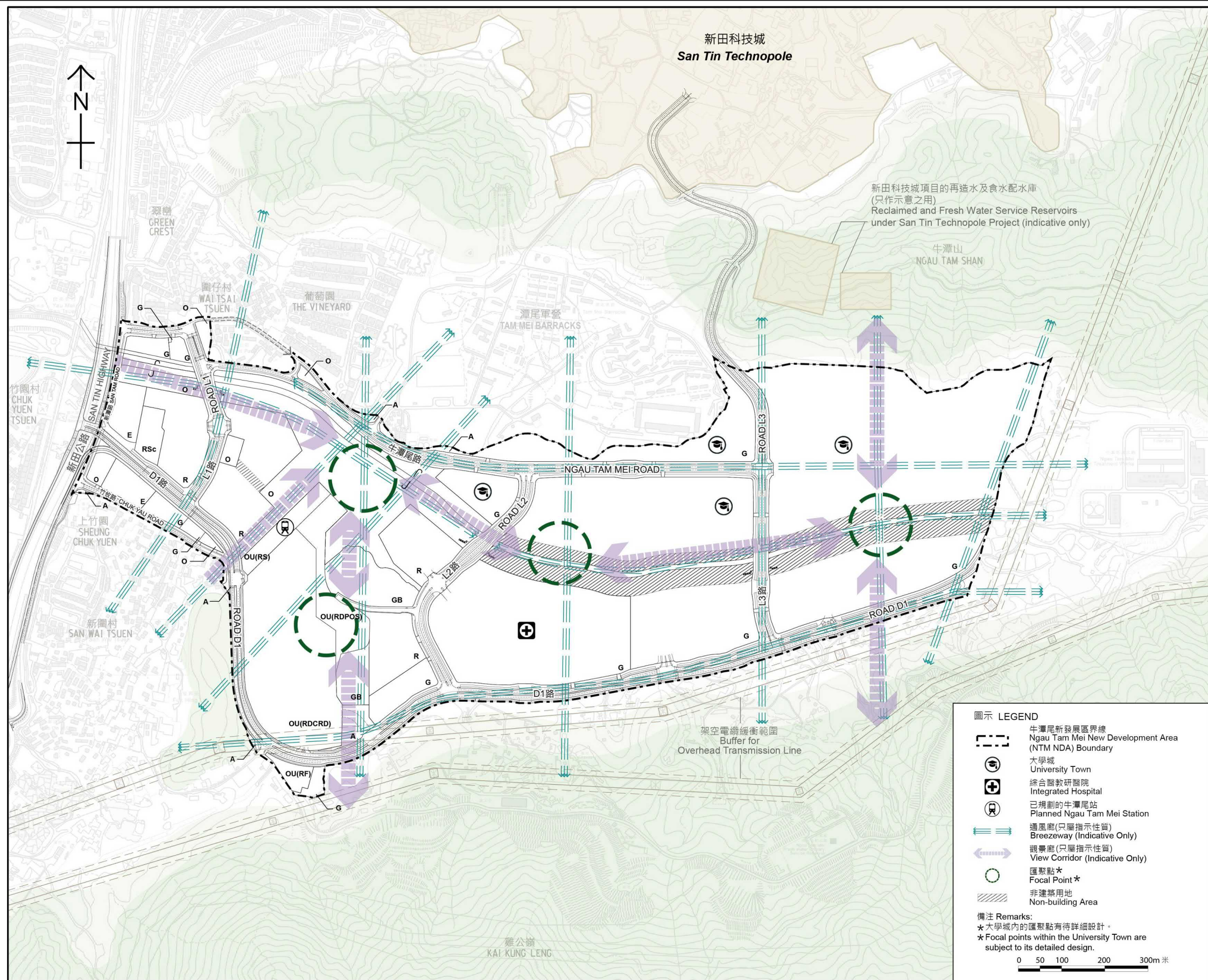
城市設計
Urban Design Framework

根據牛潭尾地區的土地用途檢討 - 可行性研究作修改
Modified From Land Use Review Study for Ngau Tam Mei Area - Feasibility Study

 **規劃署**
Planning Department

參考編號 REFERENCE No.
M/YLE1/25/89

圖解 FIGURE
3



界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本摘要圖於2025年10月21日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 21.10.2025

牛潭尾分區計劃大綱圖 NGAU TAM MEI OUTLINE ZONING PLAN

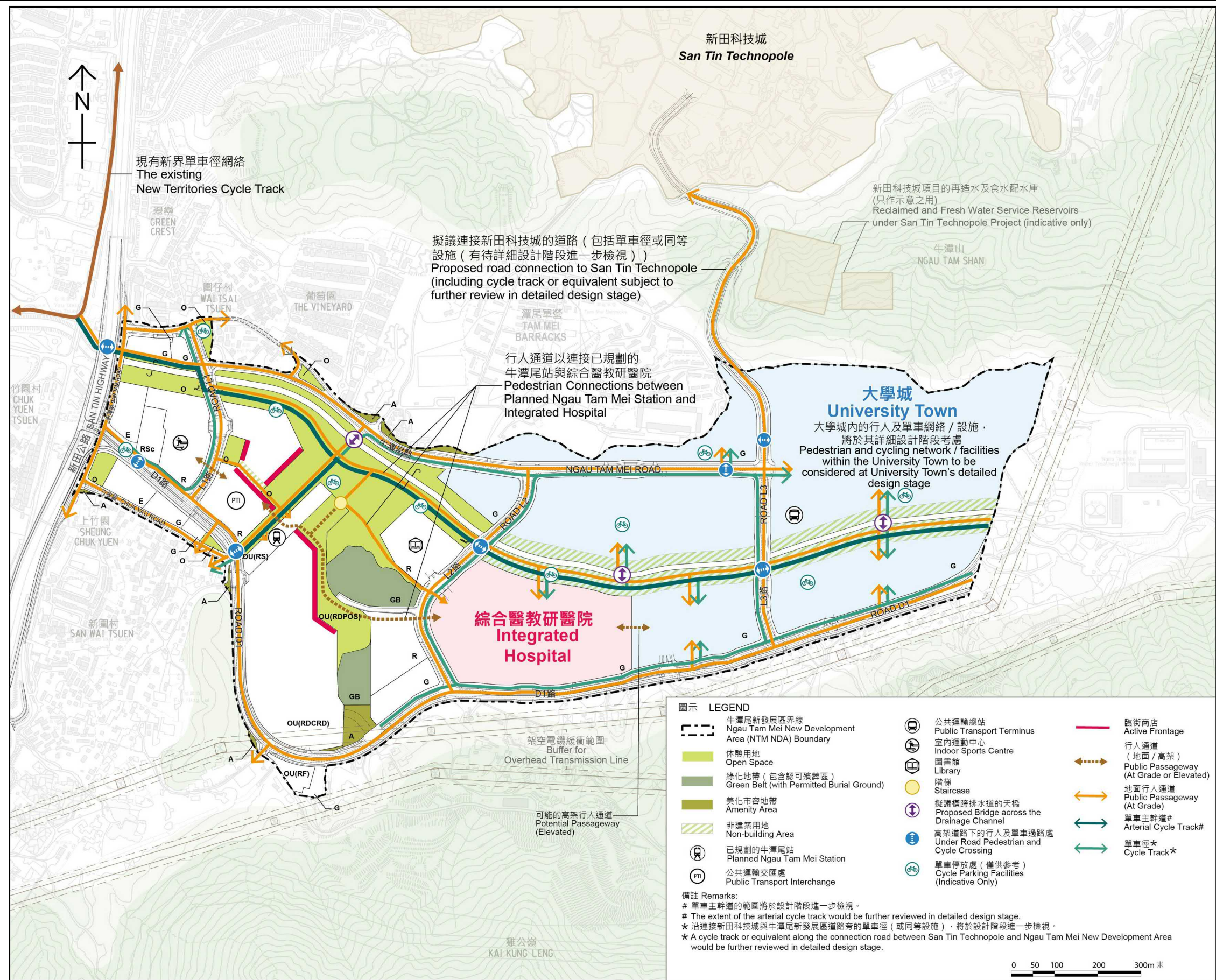
通風廊及觀景廊 Breezeway and View Corridor

根據牛潭尾地區的土地用途檢討 - 可行性研究作修改
Modified From Land Use Review Study for Ngau Tam Mei Area - Feasibility Study



參考編號 REFERENCE No.
M/YLE1/25/89

圖解 FIGURE
4



本摘要圖於2025年10月21日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 21.10.2025

牛潭尾分區計劃大綱圖 NGAU TAM MEI OUTLINE ZONING PLAN

行人及單車網絡 Pedestrian and Cycling Network

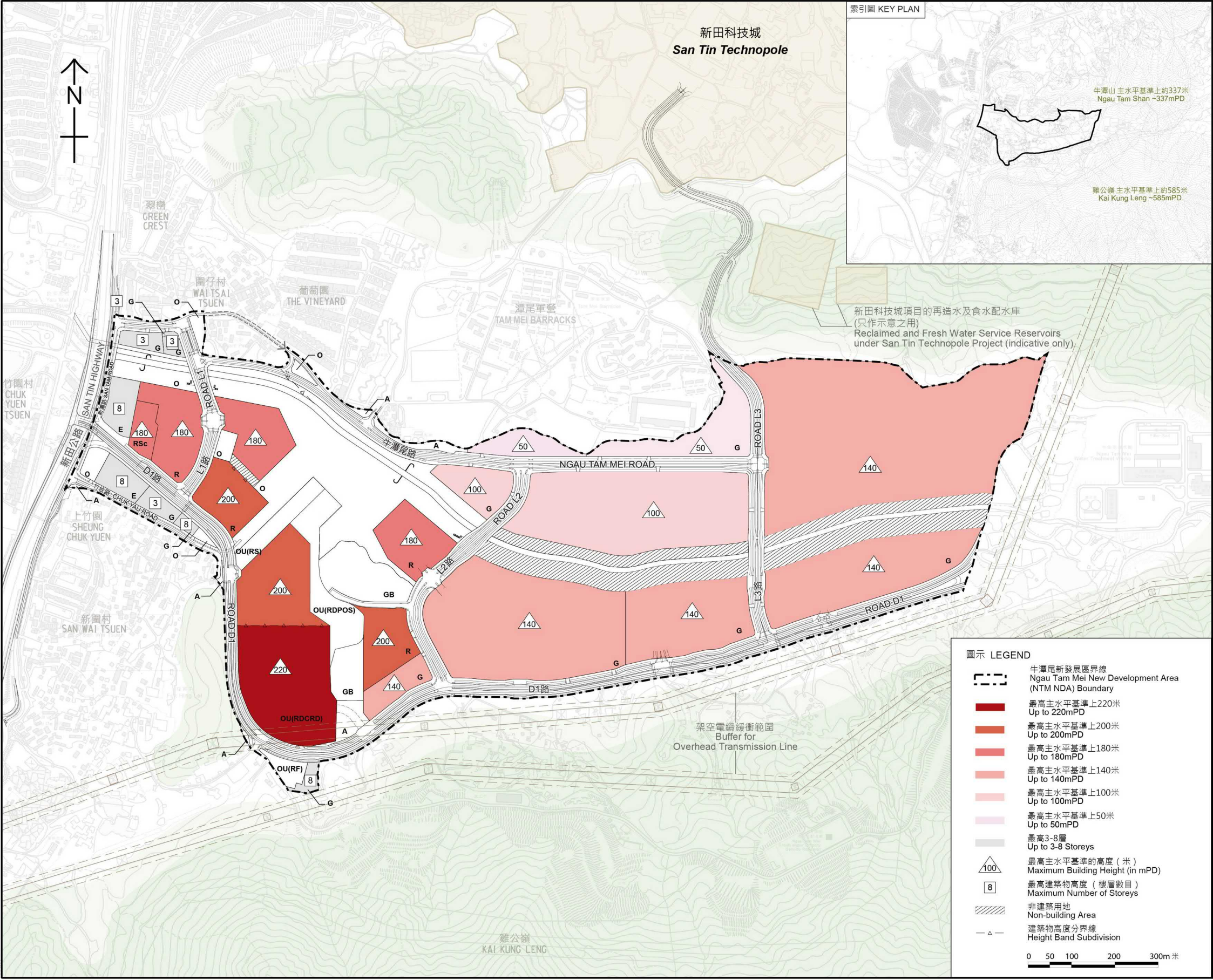
根據牛潭尾地區的土地用途檢討 - 可行性研究作修改
Modified From Land Use Review Study for Ngau Tam Mei Area - Feasibility Study



規劃署
Planning Department

參考編號 REFERENCE No.
M/YLE1/25/89

圖解 FIGURE
5



本摘要圖於2025年10月13日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 13.10.2025

牛潭尾分區計劃大綱圖
NGAU TAM MEI OUTLINE ZONING PLAN

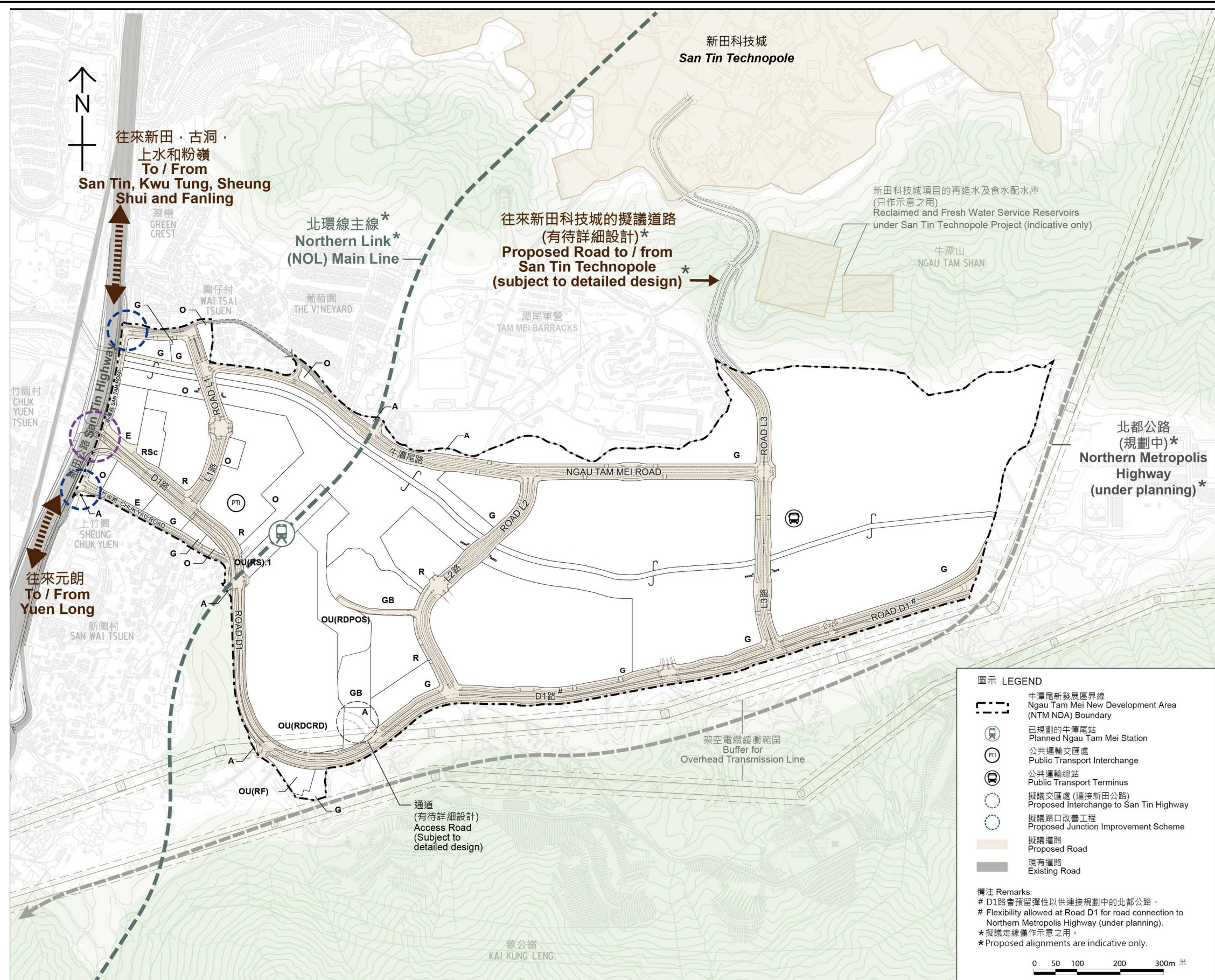
建築物高度概念
Building Height Concept

根據牛潭尾地區的土地用途檢討 - 可行性研究作修改
Modified From Land Use Review Study for Ngau Tam Mei Area - Feasibility Study



參考編號 REFERENCE No.
M/YLE1/25/89

圖解 FIGURE
6



界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

牛潭尾分區計劃大綱圖 NGAU TAM MEI OUTLINE ZONING PLAN

交通網絡 Transport Network

根據牛潭尾地區的土地用途檢討 - 可行性研究作修改
Modified From Land Use Review Study for Ngau Tam Mei Area - Feasibility Study



參考編號 REFERENCE No.
M/YLE1/25/89

圖解 FIGURE
7

本摘要圖於2025年10月17日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 17.10.2025