

粉嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/FLN/5

修訂項目

註釋

土地用途表

說明書

城市規劃委員會根據《城市規劃條例》(第 131 章)  
對粉嶺北分區計劃大綱核准圖編號 S/FLN/4  
所作修訂項目附表

**I. 就圖則所顯示的事項作出的修訂項目**

- A 項 — 把位於第 10 區的一幅用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅（乙類）1」地帶，並訂明建築物高度限制。
- B 1 項 — 把位於第 10 區的一幅用地由「住宅（乙類）」地帶改劃為「住宅（乙類）1」地帶，並訂明建築物高度限制。
- B 2 項 — 把位於第 10 區的一幅用地由「住宅（乙類）」地帶改劃為「住宅（乙類）1」地帶，並訂明建築物高度限制。
- C 項 — 把位於第 7 區的一幅用地由「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅（丙類）」地帶，並訂明建築物高度限制。
- D 項 — 修訂位於第 7 區的一幅劃為「住宅（丙類）」地帶用地的建築物高度限制。
- E 項 — 把位於第 3 區的一幅用地由「其他指定用途」註明「物流設施」地帶及「農業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「產業」地帶，並訂明建築物高度限制。
- F 項 — 把位於第 3 區的一幅用地由「其他指定用途」註明「物流設施」地帶改劃為「農業」地帶。

該圖亦顯示二零二三年十一月二十八日行政長官會同行政會議根據《道路（工程、使用及補償）條例》（第 370 章）批准位於粉嶺繞道（西段）道路工程方案，以供參考。這批准的道路工程方案須當作根據《城市規劃條例》第 13A 條獲批准。

## II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

- (a) 對《註釋》的說明頁第(7)(b)段作出修訂，即在圖則涵蓋範圍內的土地上，但(a)在個別地帶《註釋》第二欄所載的用途或發展或(b)《註釋》的說明頁第(8)段有關「自然保育區」地帶的條文另有規定者則除外的經常准許的用途或發展，加入小型無人機起降設施的提供、保養或修葺工程。
- (b) 刪除「鄉村式發展」地帶及「其他指定用途」註明「物流設施」地帶的《註釋》。
- (c) 修訂「住宅（甲類）」地帶有關在建築物的最低兩層或不高於五層的特別設計獨立非住用建築物的經常准許的用途的《註釋》。
- (d) 修訂「住宅（乙類）」地帶《註釋》的「備註」，以納入新增的「住宅（乙類）1」支區的發展限制。
- (e) 修訂「住宅（丙類）」地帶《註釋》的「備註」，以納入相關的發展限制。
- (f) 在「休憩用地」地帶《註釋》的第一欄用途內加入「公共事業設施裝置（只限蓄洪設施）」，並相應將第二欄用途內的「公共事業設施裝置」修訂為「公共事業設施裝置（未另有列明者）」。
- (g) 修訂「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通交匯處」地帶有關在建築物的最低兩層或不高於五層的特別設計獨立非住用建築物的經常准許的用途的《註釋》。
- (h) 加入新的「其他指定用途」註明「產業」地帶的《註釋》及其有關的發展限制條款。
- (i) 在「其他指定用途」註明「巴士廠」地帶《註釋》的第一欄用途內加入「辦公室」及「商店及服務行業」。
- (j) 在「其他指定用途」註明「巴士廠」地帶《註釋》的「備註」加入有關放寬非建築用地限制的條款。

- (k) 修訂「農業」地帶《註釋》的「備註」內有關填塘／填土的條款。
- (l) 修訂「自然保育區」地帶《註釋》的「備註」內有關填塘／填土或挖土工程的條款，以符合《法定圖則註釋總表》。
- (m) 對「住宅（甲類）」、「住宅（乙類）」及「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通交匯處」地帶《註釋》的「備註」內有關發展限制條款作出編輯修訂。
- (n) 修訂「政府、機構或社區」地帶《註釋》的「研究所、設計及發展中心」修訂為「研究、設計及發展中心」，以符合《法定圖則註釋總表》。

城市規劃委員會

2026年5月22日

## 粉嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/FLN/5

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而擬備的草圖)

### 註釋

(注意：這份《註釋》是圖則的一部分)

- (1) 這份《註釋》說明圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，以及須向城市規劃委員會申請許可的用途或發展。城市規劃委員會若批給許可，可能附加或不附加條件。須取得這種許可的人士，應以特定表格向城市規劃委員會提出申請。有關的特定表格可向城市規劃委員會秘書索取，填妥後送交城市規劃委員會秘書收。
- (2) 在進行這份《註釋》所載的用途或發展(包括經常准許及可獲批給許可的用途或發展)時，必須同時遵守一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他適用的政府規定。
- (3) 在這份圖則涵蓋的範圍內的任何土地或建築物，如先前亦是在虎地坳及沙嶺中期發展審批地區(下稱「中期發展審批地區」)及恐龍坑發展審批地區(下稱「發展審批地區」)的圖則涵蓋的範圍內(不論是何者)，則—
  - (a) 如該土地或建築物的用途在緊接涵蓋該土地或建築物的虎地坳及沙嶺中期發展審批地區圖及／或首份恐龍坑發展審批地區圖的公告在憲報首次刊登前已經存在，而該土地或建築物的用途由展開以來一直持續進行，則即使不符合這份圖則的規定，也無須更正。如擬對該用途作出任何實質改變，或擬進行任何其他發展(就該用途而對有關土地或建築物的發展作出輕微改動及／或修改是經常准許的，不在此限)，則必須是圖則所經常准許的，又或必須符合城市規劃委員會所批給許可的內容；
  - (b) 在「中期發展審批地區」及／或「發展審批地區」內，凡較早時公布的草圖或核准圖(包括虎地坳及沙嶺中期發展審批地區圖及／或首份恐龍坑發展審批地區圖(不論是何者))准許並於該圖有效期內在任土地或建築物進行的用途或發展，都是這份圖則所經常准許的。或者，與現有建築物有關並根據《建築物條例》獲得批准的用途或用途更改，而且在獲得批准之時，是當時有效的圖則所准許的，亦是這份圖則所經常准許的。如擬對該用途作出任何實質改變，或擬進行任何其他發展(對有關土地或建築物已完成的發展作出輕微改動及／或修改是經常准許的，不在此限)，則必須是圖則所經常准許的，又或必須符合城市規劃委員會所批給許可的內容；

- (c) 除上文(a)或(b)分段適用的情況外，任何在「中期發展審批地區」及／或「發展審批地區」涵蓋的範圍內的用途或發展，除非是圖則所經常准許者，否則在虎地坳及沙嶺中期發展審批地區圖及／或首份恐龍坑發展審批地區圖的公告在憲報首次刊登該日或以後(不論是何者)，若未經城市規劃委員會批給許可，一律不得進行或繼續進行。
- (4) 在這份圖則涵蓋的範圍內的任何土地或建築物，如先前不是在「中期發展審批地區」或「發展審批地區」內，則－
- (a) 該土地或建築物的現有用途，即使不符合這份圖則的規定，也無須更正，直至該用途有實質改變或該建築物進行重建為止；
- (b) 就上文(a)分段而言，如擬對該用途作出任何實質改變，或擬進行任何其他發展(就現有用途而對有關土地或建築物的發展作出輕微改動及／或修改是經常准許的，不在此限)或重建，則必須是圖則所經常准許的；或是如果必須先取得城市規劃委員會的許可，則須符合城市規劃委員會所批給許可的內容；
- (c) 就上文(a)分段而言，「該土地或建築物的現有用途」指－
- (i) 在首份涵蓋該土地或建築物的圖則(下稱「首份圖則」)的公告在憲報刊登之前，
- 已經存在的用途，而該用途由展開以來一直持續進行；或
  - 與現有建築物有關並根據《建築物條例》獲得批准的用途或用途更改；以及
- (ii) 在首份圖則公布之後，
- 首份圖則或其後公布的任何一份圖則所准許的用途，而該用途在有關圖則有效期內展開，而且自展開以來一直持續進行；或
  - 與現有建築物有關並根據《建築物條例》獲得批准的用途或用途更改，而且在獲得批准之時，是當時有效的圖則所准許的；或
  - 現有建築物的用途或用途更改，而就該用途或用途更改而進行的相關建築工程已根據《建築物條例(新界適用)條例》獲發豁免證明書，而且該用途或用途更改在獲得批准之時，是當時有效的圖則所准許的；

- (d) 除上文(a)或(b)分段適用的情況外，該土地或建築物的用途或發展，除非是圖則所經常准許者，否則在該土地或建築物首次包括在已在憲報公布的粉嶺／上水分區計劃大綱圖涵蓋的範圍內該日或以後(不論是何者)，若未經城市規劃委員會批給許可，一律不得進行或繼續進行。
- (5) 除城市規劃委員會另有訂明外，凡圖則經常准許或依據城市規劃委員會所批給許可而已經展開或實質改變用途，或已經進行發展或重建，則城市規劃委員會就該地點所批給的一切與用途或實質改變用途或發展或重建有關的許可，即告失效。
- (6) 進行詳細規劃時，路口、道路和鐵路路軌的路線，以及各個地帶的界線，可能需要略為調整。
- (7) 以下是圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，但(a)在個別地帶《註釋》第二欄所載的用途或發展；或(b)下文第(8)段有關「自然保育區」地帶的條文另有規定者則除外：
- (a) 建築物的保養、修葺或拆卸工程；
  - (b) 植物苗圃、美化種植、休憩用地、避雨處、小食亭、行人徑、巴士／公共小型巴士車站或路旁停車處、單車徑、的士站、小型無人機起降設施、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭、電訊無線電發射站、自動櫃員機和神龕的提供、保養或修葺工程；
  - (c) 道路、鐵路路軌、水道、大溝渠、污水渠和排水渠的保養或修葺工程；
  - (d) 由政府統籌或落實的土力工程、地區小工程、道路工程、排污工程、渠務工程、環境改善工程和水務工程(配水庫工程除外)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現有住用建築物，即在涵蓋該建築物的草圖的公告在憲報首次刊登該日已經存在的住用建築物，而所指草圖包括虎地坳及沙嶺中期發展審批地區圖或首份恐龍坑發展審批地區圖(不論是何者)；以及
  - (g) 已獲得政府給予許可的新界原居村民或本地漁民及其家人等的墳墓的建造、保養或修葺工程。

(8) 在劃作「自然保育區」地帶的土地上，

(a) 以下是經常准許的用途或發展：

(i) 植物苗圃、美化種植、休憩處、避雨處、小食亭、道路、水道、大溝渠、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭、神龕和墳墓的保養或修葺工程；

(ii) 由政府統籌或落實的土力工程、地區小工程、道路工程、排污工程、渠務工程、環境改善工程、水務工程(配水庫工程除外)及其他公共工程；以及

(iii) 由政府提供的美化種植；以及

(b) 以下是必須向城市規劃委員會申請許可的用途或發展：

植物苗圃、美化種植(由政府提供的除外)、休憩處、避雨處、小食亭、行人徑、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭和神龕的提供。

(9) 圖上顯示為「道路」的地方，除上文第(7)(a)至(7)(d)和(7)(g)段所載的用途或發展及下列用途外，所有其他用途或發展必須向城市規劃委員會申請許可：

道路、繳費廣場、路旁車位、鐵路車站和鐵路路軌。

(10) (a) 在「自然保育區」地帶以外的地方，任何土地的臨時用途或發展或現有建築物的臨時用途，如為期不超過兩個月而又無須進行地盤平整工程(填土或挖掘)，而且是下列用途或發展之一，即屬經常准許的用途或發展：

為嘉年華會、展會集市、外景拍攝、節日慶典、宗教活動或體育節目搭建的構築物。

(b) 除(a)分段另有規定外，任何土地的臨時用途或發展或現有建築物的臨時用途，如為期不超過三年，須向城市規劃委員會申請規劃許可。對於有關用途或發展，即使圖則沒有作出規定，城市規劃委員會仍可批給或拒絕批給許可，規劃許可的有效期最長為三年；若城市規劃委員會批給許可，可能附加或不附加條件。然而，劃為「自然保育區」地帶的土地，不得作臨時的露天貯物及港口後勤用途。

(c) 土地的臨時用途或發展或現有建築物的臨時用途，如為期超過三年，須根據圖則的規定向城市規劃委員會申請許可。

- (11) 除非另有訂明，准許的用途和發展在同一地帶內的所有附帶建築、工程和其他作業，以及所有直接有關並附屬於准許用途和發展的用途，均是經常准許的，無須另行申請規劃許可。
- (12) 除文意另有所指，或下述的明文規定外，這份《註釋》所使用的詞彙，具有《城市規劃條例》第 1A 條所給予該等詞彙的涵義。

「現有建築物」指一間實際存在，並符合任何有關法例及有關政府土地契約條款的建築物(包括構築物)。

「新界豁免管制屋宇」指獲得根據《建築物條例(新界適用)條例》(第 121 章)第 III 部的規定發出豁免證明書以豁免其建築工程的住用建築物(賓館及酒店除外)，或主要用作居住(賓館及酒店除外)但建築物的地面一層可能闢作「商店及服務行業」或「食肆」的建築物。

粉嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/FLN/5

土地用途表

	<u>頁次</u>
住宅(甲類)	1
住宅(乙類)	4
住宅(丙類)	6
政府、機構或社區	8
休憩用地	10
其他指定用途	11
農業	18
綠化地帶	21
自然保育區	23

住宅(甲類)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
救護站 分層住宅 政府用途(未另有列明者) 屋宇 圖書館 街市 康體文娛場所 政府診所 公共車輛總站或車站 (露天總站或車站除外) 住宿機構 學校(只限設於特別設計的獨立校舍) 社會福利設施 私人發展計劃的公用設施裝置	商營浴室／按摩院 食肆 教育機構 展覽或會議廳 政府垃圾收集站 醫院 酒店 機構用途(未另有列明者) 香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外) 辦公室 加油站 娛樂場所 私人會所 公廁設施 公共車輛總站或車站(未另有列明者) 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 宗教機構 學校(未另有列明者) 商店及服務行業(未另有列明者) 訓練中心

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

---

除以上所列，在(a)建築物的最低兩層(不包括地庫)；或(b)不高於五層的特別設計獨立非住用建築物，而兩者均不包括全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層，經常准許的用途亦包括：

---

食肆  
教育機構  
機構用途(未另有列明者)  
場外投注站  
辦公室  
娛樂場所  
私人會所  
公廁設施  
可循環再造物料回收中心  
學校  
商店及服務行業  
訓練中心

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。在建築物的最低兩層(不包括地庫)，或不高於五層的特別設計獨立非住用建築物，商業用途是經常准許的。至於「住宅(甲類)3」及「住宅(甲類)4」地帶的規劃意向，則純粹是作住宅發展。

備註

- (a) 在指定為「住宅(甲類)1」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的合計最高地積比率超過 6 倍(其中住用部分的地積比率不得超過 5 倍)，或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 在指定為「住宅(甲類)2」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的合計最高地積比率超過 5 倍(其中住用部分的地積比率不得超過 4 倍)，或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

備註(續)

- (c) 在指定為「住宅(甲類)3」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 5 倍，或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。
- (d) 在指定為「住宅(甲類)4」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 4 倍，或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。
- (e) 在指定為「住宅(甲類)5」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 4.85 倍，或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。
- (f) 在指定為「住宅(甲類)6」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 6.5 倍，或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。
- (g) 在指定為「住宅(甲類)1」、「住宅(甲類)2」、「住宅(甲類)3」、「住宅(甲類)4」、「住宅(甲類)5」及「住宅(甲類)6」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以主水平基準上多少米計算)超過圖則所訂明的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (h) 在「住宅(甲類)1」、「住宅(甲類)2」及「住宅(甲類)6」地帶內指定為「梯級式平台」的土地範圍內，梯級式平台的最高建築物高度不得超過 5 米。
- (i) 為施行上文(a)至(f)段而計算有關最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (j) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)至(h)段所述的地積比率及／或建築物高度限制。
- (k) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可在特殊情況下，就發展及／或重建計劃，考慮略為放寬圖則上所顯示的非建築用地限制。

住宅(乙類)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
分層住宅 政府用途(只限報案中心、郵政局) 屋宇 圖書館 住宿機構 學校(只限設於特別設計的獨立校舍) 私人發展計劃的公用設施裝置	救護站 食肆 教育機構 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 醫院 酒店 機構用途(未另有列明者) 香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外) 場外投注站 辦公室 加油站 娛樂場所 康體文娛場所 私人會所 政府診所 公廁設施 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 可循環再造物料回收中心 宗教機構 學校(未另有列明者) 商店及服務行業 社會福利設施 訓練中心

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作中等密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城市規劃委員會提出申請，或會獲得批准。

(請看下頁)

住宅(乙類)(續)

備註

- (a) 在指定為「住宅(乙類)」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 3.5 倍，以及最高建築物高度(以主水平基準上多少米計算)超過圖則所訂明的限制，或超過現有建築物的地積比率和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 在指定為「住宅(乙類)1」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 5 倍，以及最高建築物高度(以主水平基準上多少米計算)超過圖則所訂明的限制，或超過現有建築物的地積比率和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (c) 為施行上文(a)及(b)段而計算有關最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (d) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)及(b)段所述的地積比率及／或建築物高度限制。
- (e) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可在特殊情況下，就發展及／或重建計劃，考慮略為放寬圖則上所顯示的非建築用地限制。

住宅(丙類)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
分層住宅 政府用途(只限報案中心、郵政局) 屋宇 私人發展計劃的公用設施裝置	食肆 教育機構 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 機構用途(未另有列明者) 圖書館 加油站 康體文娛場所 私人會所 政府診所 公廁設施 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 可循環再造物料回收中心 宗教機構 住宿機構 學校 商店及服務行業 社會福利設施 訓練中心

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作低層、低密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城市規劃委員會提出申請，或會獲得批准。

(請看下頁)

住宅(丙類)(續)

備註

- (a) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 2.8 倍，以及最高建築物高度(以主水平基準上多少米計算)超過圖則所訂明的限制，或超過現有建築物的地積比率和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 為施行上文(a)段而計算最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (c) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)段所述的地積比率及／或建築物高度限制。

政府、機構或社區

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
救護站 動物檢疫中心(只限設於政府建築物) 播音室、電視製作室及／或電影製作室 食肆(只限食堂、熟食中心) 教育機構 展覽或會議廳 郊野學習／教育／遊客中心 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 醫院 機構用途(未另有列明者) 圖書館 街市 康體文娛場所 政府診所 公廁設施 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 可循環再造物料回收中心 宗教機構 研究、設計及發展中心 鄉事委員會會所／鄉公所 學校 配水庫 社會福利設施 訓練中心 批發行業	動物寄養所 動物檢疫中心(未另有列明者) 靈灰安置所 懲教機構 火葬場 駕駛學校 食肆(未另有列明者) 練靶場 分層住宅 殯儀設施 直升機升降坪 直升機加油站 度假營 酒店 屋宇(根據《註釋》說明頁准許翻建新界豁免管制屋宇或以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物者除外) 香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外) 場外投注站 辦公室 加油站 娛樂場所 私人會所 雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置 垃圾處理裝置(只限垃圾轉運站) 住宿機構 污水處理／隔篩廠 商店及服務行業(未另有列明者) 私人發展計劃的公用設施裝置 動物園

(請看下頁)

政府、機構或社區(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；以及是供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。

備註

- (a) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以樓層數目或主水平基準上多少米計算)超過圖則所訂明的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 為施行上文(a)段而計算最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (c) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)段所述的建築物高度限制。
- (d) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可在特殊情況下，就發展及／或重建計劃，考慮略為放寬圖則上所顯示的非建築用地限制。

休憩用地

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
鳥舍 燒烤地點 郊野學習／教育／遊客中心 公園及花園 涼亭 公用事業設施裝置(只限蓄洪設施) 行人專區 野餐地點 運動場 散步長廊／廣場 公廁設施 休憩處 動物園	食肆 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 度假營 香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外) 娛樂場所 康體文娛場所 私人會所 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置(未另有列明者) 公眾停車場(貨櫃車除外) 宗教機構 配水庫 商店及服務行業 帳幕營地 私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。

其他指定用途

---

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶 條件或無附帶條件下獲准的用途
----------------	--

---

只適用於「商業／住宅發展暨公共交通交匯處」

救護站	商營浴室／按摩院
分層住宅	食肆
政府用途(未另有列明者)	教育機構
圖書館	展覽或會議廳
街市	政府垃圾收集站
康體文娛場所	醫院
政府診所	酒店
公共車輛總站或車站	機構用途(未另有列明者)
住宿機構	香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外)
學校(只限設於特別設計的獨立校舍)	辦公室
社會福利設施	加油站
私人發展計劃的公用設施裝置	娛樂場所
	私人會所
	公廁設施
	公用事業設施裝置
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	宗教機構
	學校(未另有列明者)
	商店及服務行業(未另有列明者)
	訓練中心

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「商業／住宅發展暨公共交通交匯處」(續)

---

除以上所列，在(a)建築物的最低兩層(不包括地庫)；或(b)不高於五層的特別設計獨立非住用建築物，而兩者均不包括全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層，經常准許的用途亦包括：

---

食肆  
教育機構  
機構用途(未另有列明者)  
場外投注站  
辦公室  
娛樂場所  
私人會所  
公廁設施  
可循環再造物料回收中心  
學校  
商店及服務行業  
訓練中心

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作商業及住宅用途暨公共交通交匯處。在建築物的最低兩層(不包括地庫)，或不高於五層的特別設計獨立非住用建築物，商業用途是經常准許的。

備註

- (a) 在指定為「其他指定用途(商業／住宅發展暨公共交通交匯處(1))」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的合計最高地積比率超過 5 倍(其中住用部分的地積比率不得超過 4.5 倍)，以及最高建築物高度(以主水平基準上多少米計算)超過圖則所訂明的限制，或超過現有建築物的地積比率和高度，兩者中以數目較大者為準。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「商業／住宅發展暨公共交通交匯處」(續)

備註(續)

- (b) 在指定為「其他指定用途(商業／住宅發展暨公共交通交匯處(2))」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的合計最高地積比率超過 3.05 倍(其中住用部分的地積比率不得超過 2.18 倍)，以及最高建築物高度(以主水平基準上多少米計算)超過圖則所訂明的限制，或超過現有建築物的地積比率和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (c) 在「其他指定用途(商業／住宅發展暨公共交通交匯處(2))」地帶內指定為「梯級式平台」的土地範圍內，梯級式平台的最高建築物高度不得超過 5 米。
- (d) 為施行上文(a)及(b)段而計算有關最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物的住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (e) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)至(c)段所述的地積比率及／或建築物高度限制。
- (f) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可在特殊情況下，就發展及／或重建計劃，考慮略為放寬圖則上所顯示的非建築用地限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶 條件或無附帶條件下獲准的用途
----------------	--

只適用於「產業」

播音室、電視製作室及／或電影製作室	救護站
貨物裝卸及貨運設施	巴士廠
貨櫃存放／修理場	危險品倉庫
貨櫃車停車場／貨櫃車修理場	分層住宅(未另有列明者)
創意產業	酒店
食肆	直升機升降坪
教育機構	工業用途(未另有列明者)
展覽或會議廳	露天存放水泥／沙
分層住宅(只限員工宿舍)	露天存放化學品／危險品
政府垃圾收集站	政府診所
政府用途(未另有列明者)	垃圾處理裝置
資訊科技及電訊業	鄉郊工場
機構用途(未另有列明者)	社會福利設施
非污染工業用途(不包括涉及使用／ 貯存危險品的工業經營)	
辦公室	
露天貯物(未另有列明者)	
加油站	
娛樂場所	
康體文娛場所	
私人會所	
公廁設施	
公共車輛總站或車站	
公用事業設施裝置	
公眾停車場	
雷達、電訊微波轉發站、電視及／或 廣播電台發射塔裝置	
可循環再造物料回收中心	
研究、設計及發展中心	
住宿機構	
資源回收場	
商店及服務行業	
訓練中心	
私人發展計劃的公用設施裝置	
汽車修理工場	
車輛等候區	
拆車場	
貨倉(危險品倉庫除外)	
批發行業	

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「產業」(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，是提供土地，以容納多樣化的增值用途連配套設施，從而支援各類產業發展。

備註

- (a) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 4.5 倍(其中住用地積比率不得超過 0.5 倍)和最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的地積比率和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 為施行上文(a)段而計算最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (c) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮放寬上文(a)段所述的地積比率及／或建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

---

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
----------------	--

---

只適用於「巴士廠」

巴士廠 貨櫃車停車場 食肆 政府用途 辦公室 加油站 公廁設施 公用事業設施裝置 公眾停車場 商店及服務行業 汽車修理工場	私人發展計劃的公用設施裝置
---	---------------

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供多層巴士廠及為重型貨車而設的公眾停車場。

備註

- (a) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則所訂明的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)段所述的建築物高度限制。
- (c) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮放寬圖則上所顯示的非建築用地限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

---

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶 條件或無附帶條件下獲准的用途
----------------	--

---

只適用於「美化市容地帶」

美化種植	政府用途 非附屬於指定用途的公用設施裝置
------	-------------------------

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地用作美化環境及栽種植物，以改善環境。

適用於以上所列者以外的所有其他用地

圖上指定的用途	政府用途(未另有列明者) 公用事業設施裝置 私人發展計劃的公用設施裝置
---------	---

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供／預留土地作指定用途。

備註

- (a) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以主水平基準上多少米計算)超過圖則所訂明的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)段所述的建築物高度限制。

農業

---

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
農業用途 政府用途(只限報案中心) 農地住用構築物 公廁設施 宗教機構(只限宗祠) 鄉事委員會會所／鄉公所	動物寄養所 燒烤地點 墓地 郊野學習／教育／遊客中心 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 屋宇(只限新界豁免管制屋宇，根據《註釋》說明頁准許翻建新界豁免管制屋宇或以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物者除外) 野餐地點 康體文娛場所(只限騎術學校、休閒農場、釣魚場) 公用事業設施裝置 宗教機構(未另有列明者) 學校 私人發展計劃的公用設施裝置

---

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。

(請看下頁)

農業(續)

備註

- (a) 先前在《虎地坳及沙嶺分區計劃大綱圖編號 S/NE-FTA/12》「農業」地帶內的土地(除下文(d)段所列明的土地)，在虎地坳及沙嶺中期發展審批地區圖的公告在憲報首次刊登該日或以後，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得進行或繼續進行任何填塘工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所載的經常准許的用途或發展(由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程除外)而進行或繼續進行者。
- (b) 先前在《虎地坳及沙嶺分區計劃大綱圖編號 S/NE-FTA/12》「農業」地帶內的土地(除下文(d)段所列明的土地)，在《虎地坳及沙嶺分區計劃大綱草圖編號 S/NE-FTA/8》的公告在憲報首次刊登該日或以後，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得進行或繼續進行任何填土工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所載的經常准許的用途或發展(由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程除外)而進行或繼續進行者。這限制並不適用於政府部門事先以書面指示特別要求進行的填土工程，或為下面所列目的而進行的填土工程：
- (i) 為耕種而鋪上厚度不超過 1.2 米的泥土；或
- (ii) 建造已事先獲地政總署發給批准書的任何農用構築物。
- (c) 先前不是在《虎地坳及沙嶺分區計劃大綱圖編號 S/NE-FTA/12》「農業」地帶內的土地，在《粉嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/FLN/1》的公告在憲報首次刊登該日或以後，正如上文(a)及(b)段所述，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得進行或繼續進行任何填塘／填土工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所載的經常准許的用途或發展(由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程除外)而進行或繼續進行者。這限制並不適用於政府部門事先以書面指示特別要求進行的填土工程，或為下面所列目的而進行的填土工程：
- (i) 為耕種而鋪上厚度不超過 1.2 米的泥土；或
- (ii) 建造已事先獲地政總署發給批准書的任何農用構築物。

(請看下頁)

農業(續)

備註(續)

- (d) 先前在《粉嶺北分區計劃大綱核准圖編號 S/FLN/4》「其他指定用途」註明「物流設施」地帶內的土地，在《粉嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/FLN/5》的公告在憲報首次刊登該日或以後，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得進行或繼續進行任何填塘／填土工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所載的經常准許的用途或發展(由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程除外)而進行或繼續進行者。這限制並不適用於政府部門事先以書面指示特別要求進行的填土工程，或為下面所列目的而進行的填土工程：
- (i) 為耕種而鋪上厚度不超過 1.2 米的泥土；或
  - (ii) 建造已事先獲地政總署發給批准書的任何農用構築物。

綠化地帶

---

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
農業用途 燒烤地點 政府用途(只限報案中心) 自然保護區 自然教育徑 農地住用構築物 野餐地點 公廁設施 帳幕營地 野生動物保護區	動物寄養所 播音室、電視製作室及／或電影製作室 墓地 靈灰安置所(只限設於宗教機構內或現有靈灰安置所的擴建部分) 火葬場(只限設於宗教機構內或現有火葬場的擴建部分) 郊野學習／教育／遊客中心 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 直升機升降坪 度假營 屋宇(根據《註釋》說明頁准許翻建新界豁免管制屋宇或以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物者除外) 加油站 康體文娛場所 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置 宗教機構 住宿機構 鄉事委員會會所／鄉公所 學校 配水庫 社會福利設施 私人發展計劃的公用設施裝置

---

(請看下頁)

綠化地帶(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，並保護天然景物和環境，以及作為毗鄰的河曲的生態緩衝區。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。

備註

在《粉嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/FLN/1》的公告在憲報首次刊登該日或以後，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得進行或繼續進行任何填塘／填土或挖土工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所載的經常准許的用途或發展(由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程除外)而進行或繼續進行者。

自然保育區

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
農業用途(植物苗圃除外) 自然保護區 自然教育徑 農地住用構築物 野餐地點 野生動物保護區	郊野學習／教育／遊客中心 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 屋宇(只限重建) 公廁設施 公用事業設施裝置 雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置 帳幕營地

規劃意向

此地帶的規劃意向，是保護和保存區內現有的天然景觀、生態系統或地形特色，以達到保育目的及作教育和研究用途，並且分隔開易受破壞的天然環境，以免發展項目對這些天然環境造成不良影響。

根據一般推定，此地帶不宜進行發展。大體而言，有需要進行以助保存區內現有天然景觀或風景質素的發展，或者絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，才可能會獲得批准。

備註

- (a) 任何現有屋宇的重建，包括改動及／或修改，不得引致整個重建計劃超過在《粉嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/FLN/1》的公告在憲報首次刊登該日已經存在的屋宇的地積比率、上蓋面積和高度。
- (b) 在《粉嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/FLN/1》的公告在憲報首次刊登該日或以後，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第16條批給的許可，不得進行或繼續進行任何填塘／填土或挖土工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所載的經常准許的用途或發展(由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程除外)而進行或繼續進行者。

粉嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/FLN/5

說明書

## 粉嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/FLN/5

### 說明書

<u>目錄</u>	<u>頁次</u>
1. 引言	1
2. 擬備該圖的權力依據及程序	1
3. 擬備該圖的目的	2
4. 該圖的《註釋》	2
5. 規劃區	3
6. 策略性規劃環境	3
7. 房屋組合	3
8. 人口	4
9. 發展機會及限制	4
10. 規劃主題及城市設計與園景設計大綱	6
11. 該區的建築物高度限制	9
12. 土地用途地帶	
12.1 住宅(甲類)	11
12.2 住宅(乙類)	14
12.3 住宅(丙類)	15
12.4 政府、機構或社區	15
12.5 休憩用地	16
12.6 其他指定用途	18
12.7 農業	21
12.8 綠化地帶	22
12.9 自然保育區	22
12.10 放寬／略為放寬限制的條款	22
13. 交通	23
14. 公用設施	24
15. 文化遺產	26
16. 規劃管制	26
17. 規劃的實施	27

## 粉嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/FLN/5

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而擬備的草圖)

### 說明書

注意：就《城市規劃條例》而言，不應視本《說明書》為圖則的一部分。

#### **1. 引言**

本《說明書》旨在闡述城市規劃委員會(下稱「城規會」)擬備《粉嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/FLN/5》時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，以協助公眾了解該圖的內容。

#### **2. 擬備該圖的權力依據及程序**

2.1 粉嶺北新發展區分區計劃大綱圖包括先前《虎地坳及沙嶺中期發展審批地區圖編號 IDPA/NE-FTA/1》、《恐龍坑發展審批地區圖編號 DPA/NE-HLH/1》和《粉嶺／上水分區計劃大綱圖編號 S/FSS/1》涵蓋的地方，以及未有法定圖則涵蓋的梧桐河原先未治理前的河道(圖解 1)。

2.2 二零一二年八月二十二日及二零一三年十二月四日，發展局局長行使行政長官所授予的權力，根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 3(1)(a)條指示城規會為粉嶺北新發展區擬備一份草圖。新的粉嶺北分區計劃大綱圖劃入了從《粉嶺／上水分區計劃大綱核准圖編號 S/FSS/18》北部剔出的土地、從《虎地坳及沙嶺分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-FTA/12》南部剔出的土地，以及從《恐龍坑分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-HLH/7》南端剔出的一小部分土地。新的分區計劃大綱圖亦劃入了未有法定圖則涵蓋的梧桐河原先的河道(圖解 1)。

2.3 二零一三年十二月二十日，《粉嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/FLN/1》根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。二零一五年六月十六日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條核准粉嶺北分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/FLN/2。二零二二年五月三十一日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條把該分區計劃大綱核准圖發還城規會以作出修訂。城規會其後對分區計劃大綱圖作出修訂，並於二零二二年十月二十一日根據條例第 5 條予以展示，以供公眾查閱。二零二三年五月十二日，城規會考慮有關申述及意見後，決定不接納有關申述，以及不順應有關申述而修訂該分區計劃大綱草圖。二零二三年九月十九日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條核准粉嶺北分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/FLN/4。

- 2.4 二零二五年九月二日，發展局局長根據條例第 12(1A)(a)(ii) 條，把《粉嶺北分區計劃大綱核准圖編號 S/FLN/4》發還城規會以作修訂。二零二五年九月十九日，該分區計劃大綱核准圖發還一事根據條例第 12(2) 條在憲報公布。
- 2.5 二零二六年五月二十二日，城規會根據條例第 5 條，展示《粉嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/FLN/5》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。該圖的修訂包括(i)把規劃區第 10 區的三塊用地由「政府、機構或社區」地帶及「住宅(乙類)」地帶改劃為「住宅(乙類)1」地帶；(ii)把規劃區第 7 區的一塊用地由「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶；(iii)修訂「住宅(丙類)」地帶的地積比率及建築物高度限制；(iv)把文錦渡路西面規劃區第 3 區的一塊用地由「其他指定用途」註明「物流設施」地帶及「農業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「產業」地帶；(v)把規劃區第 3 區的一塊用地由「其他指定用途」註明「物流設施」地帶改劃為「農業」地帶。

### 3. 擬備該圖的目的

- 3.1 該圖旨在顯示粉嶺北新發展區概括的土地用途地帶及主要的道路網，以便把在該區土地所作的發展和重建計劃納入法定規劃管制之內。該圖亦提供規劃大綱，用以擬備較詳細的非法定圖則。政府在規劃公共工程和預留土地作各類用途時，會以這些詳細圖則作為依據。
- 3.2 該圖只顯示概括的發展和規劃管制原則。該圖是一小比例圖，因此進行詳細規劃和發展時，道路的路線和各個土地用途地帶的界線，可能需要略為修改。
- 3.3 由於該圖所顯示的是概括的土地用途地帶，因此有些住宅地帶會涵蓋並非預算作建築發展用途和土地契約未賦予發展權的細小狹長土地，例如限於用作花園、斜坡維修及通道等用途的地方。按照一般原則，在計算地積比率及上蓋面積時，這些地方不應計算在內。在住宅地帶內進行發展，應限制在已獲批發展權的屋地內，以保存粉嶺北新發展區的特色和景致，並避免使當地道路網負荷過重。

### 4. 該圖的《註釋》

- 4.1 該圖附有一份《註釋》，分別說明規劃區及個別地帶內經常准許的各類用途或發展，以及須向城規會申請許可的各類用途或發展。城規會若批給許可，可能附加或不附加條件。條例第 16 條有關申請規劃許可的規定，使當局可較靈活地規劃土地用途及管制發展，以配合不斷轉變的社會需要。

- 4.2 為使公眾易於明白起見，規劃署的專業事務部備有一份《釋義》，把《註釋》內部分詞彙的定義列出，以供公眾索閱。這份《釋義》亦可從城規會的網頁下載(網址為 <https://www.tpb.gov.hk/>)。

## 5. 規劃區

粉嶺北分區計劃大綱圖涵蓋的規劃區(下稱「該區」)佔地約 165 公頃，北至華山及杉山，東接麻笏河，南抵馬適路，西南達梧桐河，西及雙魚河。該區的界線在圖上以粗虛線顯示。為規劃及參考起見，該區如圖則所示劃分為若干個較小的規劃區(圖解 2)。

## 6. 策略性規劃環境

- 6.1 面對人口持續增長、住戶數目上升及公眾對增加房屋供應的訴求，發展粉嶺北新發展區將是香港整體中長期房屋用地供應策略的重要一環。古洞北／粉嶺北新發展區是粉嶺／上水新市鎮的擴展部分，將會整合為粉嶺／上水／古洞新市鎮，全面發展後，總人口會約有 566 910 人。這個新發展區現有和新設的政府、機構及社區設施和休憩用地，會供粉嶺／上水／古洞新市鎮現有和新遷入的居民共用。
- 6.2 二零二三年十月公布的《北部都會區行動綱領》勾劃了北部都會區(下稱「北都」)四大區域<sup>1</sup>的發展定位。古洞北／粉嶺北新發展區位於口岸商貿及產業區內。口岸商貿及產業區鄰近三個邊境管制站，坐擁地理優勢，並且毗鄰粉嶺／上水現有新市鎮，其中古洞北／粉嶺北新發展區的規劃以住宅社區為主。此區域亦可支援鄰近新田科技城的房屋需求。
- 6.3 北都是香港經濟發展的新引擎，有龐大潛力。為加快北都發展，政府亦積極利用市場力量，採取創新及多元的發展模式。除傳統賣地及原址換地外，政府亦正試行「片區開發」模式，政府揀選具規模的地塊，包括具商業價值的住宅和產業用地，以及公共設施用地，由招標投得項目的發展商綜合開發。

## 7. 房屋組合

- 7.1 為令該區的人口結構均衡，區內的房屋用地分配予公營和資助房屋及各類私人房屋，務求為社會不同階層人士提供多種房屋選擇。按住宅單位數目計算，古洞北／粉嶺北新發展區的整體公私營房屋比例大概為 66 比 34，以確保能建立平衡共融的社區。
- 7.2 就粉嶺北新發展區而言，公私營房屋發展項目的規劃人口比例大概為 70 比 30。有些用地已預留作發展租住公屋(下稱「公屋」)／資助出售房屋項目或兩者混合的項目，以應付將來對資助房屋

<sup>1</sup> 政府在二零二三年公布《北部都會區行動綱領》，將北部都會區由西至東劃為四大區域，分別為高端專業服務和物流樞紐、創新科技地帶、口岸商貿及產業區，以及藍綠康樂旅遊生態圈。

的需求。這樣，要在個別用地提供公屋和資助出售房屋單位，便可更為靈活。關於個別用地的公屋和資助出售房屋單位組合，在落實相關發展時會再作考慮，如有需要，會再作技術評估。

## 8. 人口

根據二零二一年人口普查的資料，規劃署估計該區的人口約為 750 人。預計該區總規劃人口約為 99 500 人。

## 9. 發展機會及限制

### 9.1 發展機會

#### 地理位置優越

9.1.1 該區毗連南面現有的粉嶺／上水新市鎮，位置優越。粉嶺北新發展區的居民前往粉嶺及上水地區現有的店舖和使用那裏的服務、政府、機構及社區設施、公共交通服務和現有的道路網，非常方便。與此同時，現有新市鎮的居民則可使用該區的新建公共基礎設施及各種商業、社區、康樂和社會福利設施，並享用該區的休憩用地，更可在該區工作。

#### 坐擁天然美景

9.1.2 該區有已渠化的梧桐河貫穿其中，北面則是長甫頭、杉山、華山、犀牛望月和馬頭嶺的青翠山巒。既有河流美景，又有北面這些天然的青翠山巒映襯，使該區可以「河畔社區」的概念作為規劃和設計主題。

#### 具發展休閒康樂活動的潛力及擁有豐富的文化遺產

9.1.3 梧桐河畔可發展成河畔長廊，提供休憩用地，讓該區居民享用。位於該區的文明廟是已評級的歷史建築物，另外，「上水華山具考古研究價值地點」亦有部分在該區。在該區東面範圍外是知名的龍躍頭文物徑，該文物徑接達多幢傳統中式建築物和構築物，以及老圍和新圍等圍村。如果這些歷史建築物能好好保存，及提供便捷的連接，有助把這些寶貴的歷史資源融入新發展區的發展中，對將來的居民和遊客都有好處。

## 9.2 發展限制

### 環境的限制

9.2.1 上水屠房及石湖墟污水處理廠緊貼該區西北面，對新發展區的發展造成環境上的限制。

### 基礎設施的限制

9.2.2 該區西北部有 400 千伏特架空電纜橫越上空，虎地坳附近又有貫穿東西的東江輸水管。這些電纜和水管局限了其所經之地可建的構築物類型，對土地用途規劃構成限制。

9.2.3 沙頭角公路和寶石湖路這兩條行車走廊現時已十分繁忙，幾個重要的路口(例如寶石湖交匯處)的交通量已近可承受的上限。

9.2.4 該區位於后海灣集水區，按照規定，任何新發展均不得令排入后海灣的污染量增加。因此，除關設污水處理設施外，亦須採取措施改善現時所排放的污水的水質，確保后海灣區的污染量不會淨增加。

### 生態易受影響的地區

9.2.5 要充分顧及該區及附近一帶的生態資源，包括梧桐河及一些河曲、文錦渡路鷺鳥林和鷺鳥往返該處的飛行路線，以及小坑新村河，避免造成／盡量減少對這些資源的生態價值和天然生境的負面影響。

### 許可墓地

9.2.6 該區北鄰有兩個許可墓地，分別在虎地坳道的北面及上水華山原居民鄉村的北面。任何發展均不得侵進這些地方。

### 水浸的風險

9.2.7 該區位處梧桐河畔的低地，有水浸風險。土地平整工程及排水系統在設計上應能盡量減低所規劃的發展項目及附近現有民居發生水浸的風險。

## 10. 規劃主題及城市設計與園景設計大綱

### 10.1 規劃主題

為善用粉嶺北新發展區優美的河畔和山巒景致，該區將會發展成為「河畔社區」，為居民提供優質的生活環境。此一社區會集住宅、商業及農業用途於一體，另會發展零售和服務業，以及設有社區和政府設施。粉嶺北新發展區的規劃及設計採用了以下各主要規劃主題：

#### 新舊社區的融合

10.1.1 該區鄰近古洞北新發展區及粉嶺／上水新市鎮，既然有此地利，所以該區規劃了完善的行人道和單車徑網絡，確保居民往來這些地區更為方便，亦利便他們共用社區、康樂和商業設施，並增加地區內的就業機會。

#### 平衡共融的社區

10.1.2 為令該區的人口結構均衡，區內的房屋用地分配予公營／資助房屋及各類私人房屋，務求為社會各階層人士提供多種房屋選擇。該區亦有足夠的土地劃作商業、購物及各種政府、機構及社區用途。有了這些用途，便能為社區創造新職位；而闢設各種政府、機構及社區設施及休憩用地，亦可供更多市民享用。

#### 環保的設計

10.1.3 為了締造環保的生活環境，粉嶺北新發展區採用了緊密城市的發展模式，大部分新遷入的人口會集中在可接駁鐵路站的公共交通交匯處附近。區內會設有完善的行人道和單車徑網絡，以鼓勵人們步行和踏單車，盡量減少路面交通。通往較遠地區的主要幹道及主要區域幹道粉嶺繞道會設於該區邊緣，以盡量減輕噪音及空氣污染。

#### 可持續及優質的生活環境

10.1.4 粉嶺北新發展區的規劃及設計採用了可持續發展的模式，既平衡了住屋、就業、社區及保育的需要，也顧及到經濟、社會及環境因素。為了締造優質的生活環境，規劃布局加入了各種城市設計和綠化特色，且特別強調「可持續的設計」及「社會因素」。

### 尊重大自然及推廣農業

10.1.5 粉嶺北新發展區的布局設計顧及到梧桐河和北面的天然山脊線。在新發展區內虎地坳有約 12 公頃的農地保存下來，讓農業活動得以繼續。

## 10.2 城市設計及園景設計大綱

粉嶺北新發展區有一個完善的規劃及城市設計大綱，能盡量善用該區本身和毗連的粉嶺／上水新市鎮及附近地區的天然景物所提供的機遇，締造優質的生活環境和共融的社區。粉嶺北新發展區規劃了四個特色區，由一個完善的休憩用地網絡貫通。這四個特色區包括地區中心、南岸住宅區、社福／康樂區和政府設施區（**圖解 3**）。該圖採用了以下的城市設計及園景設計原則：

### 打造樞紐

10.2.1 該區會有兩個地區樞紐，一個在東部，位於聯和墟現有墟市北鄰（即地區中心），另一個在西部，位於天平山村北面（即南岸住宅區），兩者均集住宅、零售、社會與社區設施、公共交通交匯處及公眾休憩用地於一處，作為該區的主要活動地點。為打造一個方便該區居民及粉嶺／上水新市鎮現有居民前往的社會服務及康樂中心，位處該區中央的現有石湖新村地區會發展為中央公園，與鄰近的社會福利及康樂設施結合成該區的文娛中心。

### 建立緊密城市

10.2.2 該區最高密度的住宅發展項目，以及工作、休閒／娛樂和公共服務設施大部分都規劃在兩個地區樞紐的公共交通交匯處的 500 米範圍內。這樣，居民便可舒適地往來公共交通和各零售及康樂配套設施，十分方便。另外，該區亦會設有完善的行人徑、單車徑及休憩用地網絡（**圖解 4 及 5**），把各住宅區和主要活動地點與公共交通交匯處連接起來。

### 連通鄰近地區

10.2.3 該區規劃了四條分別由鳳溪中學、天平山村、聯捷街及和泰街伸延至兩個地區樞紐的綠化走廊，使行人往來粉嶺北新發展區及粉嶺／上水地區時更為便捷。該區亦規劃了一個完善的單車徑網絡（**圖解 5**），連接粉嶺／上水地區現有的單車徑網絡，以及古洞北新發展區計劃闢設的單車徑網絡。

### 締造利便行人的環境

10.2.4 北至南的休憩用地走廊及東至西的河畔長廊沿路會設有行人徑，連通各住宅區與主要活動地點及公眾休憩用地。地區中心及南岸住宅區規劃了購物步行街，街道上的梯級式平台會設有臨街商舖、茶座及餐廳，使街道更添生氣。街道沿路亦預留了足夠的空間闢設美化帶，為行人提供休閒的步行環境。為維持便利行人的環境，避免街道景觀單調乏味，以及促進透風，提倡採用不設平台的設計及一般不鼓勵在發展中興建體積龐大的大型平台，因為這種設計可能減低建築物的透風程度，有礙觀瞻，並削弱與地面的視覺連繫。倘若難以避免需設置平台構築物，項目倡議人應採取適當的緩解措施，例如減少平台的體積、為平台／建築物／樓宇預留後移範圍／間距、設置臨街商店、加強景觀美化，以及闢設開放予公眾使用的休憩用地，以提升整體市容和行人體驗並促進透風。

### 建立完善的單車徑網絡

10.2.5 休憩用地走廊和梧桐河的河畔長廊都規劃了單車徑(圖解 5)；而在鄰近公共交通交匯處和各主要活動中心的地方，亦建議闢設單車停泊區，方便居民使用公共交通服務。

### 綠化文娛康樂中心

10.2.6 中央公園及河畔長廊連通各住宅區，是綠化文娛康樂中心。主要和次要的綠化走廊都設計成綠樹小徑、林蔭大道、步行街和綠化行人道，使該區看起來綠樹連綿，灌木處處，並盡量令整個新發展區的行人通道連貫不斷，安全無阻。

### 路旁景觀

10.2.7 街道景觀是新發展區的園景設計大綱其中一環。各主要幹道、區域幹道及地區幹道兩旁都會盡量闢設綠樹小徑，並會加入新式的現代園景建築(圖解 6)。

## 11. 該區的建築物高度限制

- 11.1 為了對該區發展項目的建築物高度作出更好的管制，並保留一些主要的城市設計要素(例如建築物高度由市中心向外圍及河畔遞降，構成梯級狀輪廓，以及保留可看到山脊線的觀景廊)，該圖的發展地帶加入了建築物高度限制。
- 11.2 根據上文所述的城市設計大綱，建議該區採用梯級式建築物高度概念，整體發展密度和建築物高度由地區樞紐向外圍和河畔遞降，令新發展項目的高度和體積錯落有致，並確保與鄰近的鄉郊環境融合得更好。在地區中心中央的發展用地，建築物高度普遍較高，然後向河畔遞降；而南岸住宅區沿河的發展用地的建築物高度則普遍較矮，然後從外圍向地區樞紐中央遞升。沿河的發展用地會設不同的建築物高度管制區，進一步強化梯級式建築物高度概念。
- 11.3 該圖在「政府、機構或社區」地帶和「其他指定用途」地帶加入了特定的建築物高度限制(以樓層數目或主水平基準上多少米計算，視乎何者適用而定)，主要是反映發展項目現有及所規劃的建築物高度，務求為該區帶來視覺上和空間上的舒緩。
- 11.4 如用地的面積較大，則設計發展項目時，用地範圍內的建築物高度要有變化，但不能超出該圖所訂明的建築物高度上限。
- 11.5 當局曾進行空氣流通專家評估，以評估該區發展用地現時的風環境，以及擬議建築物高度對行人道上風環境可能造成的影響。該圖所顯示的建築物高度限制是考慮過空氣流通評估的結果後才訂定的。
- 11.6 該圖《註釋》一般都在用地加入可放寬／略為放寬建築物高度限制的條款，作為誘因，使一些具規劃和設計優點的發展／重建項目得以進行。城規會如接獲根據條例第 16 條提出的規劃申請，會按每宗申請本身的情況作出考慮。

### 非建築用地

- 11.7 根據空氣流通評估的結果，該區全年主要吹東風，夏季則主要吹西南風。為使吹來的風能大致順着西南至東北及東至西的方向穿透該區，該區在布局設計上加入了若干主要的通風廊／風道，包括南岸住宅區的主要休憩用地走廊、社福／康樂區內將興建低矮設施的「政府、機構或社區」地帶和中央公園，以及地區中心的主要休憩用地走廊(圖解 3)。該區東北至西南和東至西的區內道路也是重要的通風廊／風道。這些暢通無阻的通風廊／風道讓盛行風可穿透該區已建設的地方，再達下方的粉嶺／上水地區。

11.8 空氣流通評估報告建議劃設數塊狹長的非建築用地，讓盛行風更易穿透該區。此外，規劃區第 15 區「住宅(甲類)4」用地內亦劃設一塊非建築用地，使視野更寬廣。該圖各建議劃設的非建築用地如下：

- (a) 在規劃區第 13 和 14 區的「住宅(甲類)1」、「住宅(甲類)3」及「住宅(乙類)」用地內劃了四塊東北至西南的非建築用地。這些非建築用地可把風引向上述住宅用地，再穿透粉嶺區；
- (b) 在規劃區第 15 區 L1 道路東面的「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通交匯處(1)」地帶劃了一塊東北至西南 30 米闊的非建築用地。這塊非建築用地可把風引向東至西的購物街，再吹進該區較內陸的地方；
- (c) 沿規劃區第 16 區「住宅(甲類)1」用地的南面邊緣及規劃區第 17 區「政府、機構或社區」用地的北面邊緣分別劃了一塊 10 米闊和 20 米闊東至西的非建築用地。這兩塊非建築用地可讓東面吹來的風穿透粉嶺北新發展區；
- (d) 在規劃區第 3 區文錦渡路東面的「其他指定用途」註明「巴士廠」地帶、規劃區第 5 區的「住宅(甲類)5」地帶及規劃區第 6 區的「住宅(甲類)6」地帶內劃定一塊東北至西南 20 米闊的非建築用地。這塊非建築用地可讓東北面吹來的風穿透粉嶺北新發展區；
- (e) 在規劃區第 9 區北部的「政府、機構或社區」地帶內劃了一塊東北至西南 30 米闊的非建築用地。這塊非建築用地可使風穿透粉嶺北新發展區，再吹進上水區；以及
- (f) 在規劃區第 15 區河畔的「住宅(甲類)4」用地內劃了一塊南至北的非建築用地，這樣，在和泰街伸延出來的主要休憩用地走廊入口處可看到的犀牛望月景色會更廣闊。

11.9 為了促進行人往來的路面的透風情況，一般不鼓勵在該區興建體積龐大的大型平台。倘若難以避免需設置平台構築物，項目倡議人應採取適當的緩解措施，例如減少平台的體積、為平台／建築物／樓宇預留後移範圍／間距、以促進透風及緩解有關發展可能造成的負面影響。在地區中心和南岸住宅區兩者的核心區內，購物步行街旁邊的發展用地會興建兩層高的梯級式平台，使街道更添生氣，並把向下的氣流引到行人往來的路面。有關發展項目的詳細設計，應參考《香港規劃標準與準則》第十一章有關改善空氣流通的城市設計指引，以及有關空氣流通評估的技術通告和技

術指南。

- 11.10 由於指定非建築用地主要旨在令地面以上空氣流通或改善視覺上的連繫，非建築用地的規定不適用於地面以下的發展。雖然不得在非建築用地的地面以上設構築物，但美化環境設施、設計上容許視野不受遮擋／高通風程度的邊界圍欄／邊界圍牆，以及有蓋行人通道、觀景台、行人／單車天橋／緊急車輛天橋和其他相關的小型構築物，或可獲准設在非建築用地內，前提是空氣流通和視覺通透性不會受重大影響。此外，有關用途地帶的《註釋》已加入放寬／略為放寬限制條款，城規會可根據條例第 16 條予以考慮，容許放寬／略為放寬該圖上所訂明的非建築用地限制。
- 11.11 梧桐河的河畔長廊及規劃區第 12 區的中央公園為該區帶來視覺和空間上的舒緩。中央公園和北至南的休憩用地走廊構成了主要的觀景廊，可確保居民遠眺到北面的翠綠山景（圖解 3）。另外，亦會闢設與梧桐河垂直的休憩用地走廊，使該區觀景的視野更遠更廣。

## 12. 土地用途地帶

### 12.1 「住宅(甲類)」：總面積 17.23 公頃

- 12.1.1 此地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展，地帶內的發展項目全都鄰近兩個擬設的公共交通交匯處，務求能善用公共運輸之便。「住宅(甲類)」地帶包括地區中心及南岸住宅區內用於發展公屋、資助出售房屋和私人住宅的用地（圖解 3）。一般不鼓勵在該區興建體積龐大的大型平台。倘若難以避免需設置平台構築物，項目倡議人應採取適當的緩解措施，例如減少平台的體積、為平台／建築物／樓宇預留後移範圍／間距、設置臨街商店、加強景觀美化，以及闢設開放予公眾使用的休憩用地，以提升整體市容和行人體驗並促進透風。在「住宅(甲類)1」、「住宅(甲類)2」、「住宅(甲類)5」及「住宅(甲類)6」地帶內，在建築物的最低兩層（不包括地庫），或不高於五層的特別設計獨立非住用建築物，商業用途是經常准許的。建議在地區中心的核心區興建不高於兩層的梯級式平台作商業用途。此外，容許在地帶內興建不高於五層的特別設計非住宅建築物，可使發展更靈活，提供更大的樓面空間闢設商業和政府、機構及社區設施，配合特殊需要，同時又可免興建體積龐大的平台構築物，令通風和視覺可能受到的負面影響減至最少。「住宅(甲類)3」及「住宅(甲類)4」地帶的規劃意向則純粹是作住宅發展。

12.1.2 此地帶有六個支區，各者的發展限制如下：

「住宅(甲類)1」：總面積 7.53 公頃

- (a) 地區中心共有六塊用地指定為「住宅(甲類)1」地帶。在這些用地內的發展項目，合計最高地積比率限為 6 倍(其中住用部分的地積比率不得超過 5 倍)，最高建築物高度限為主水平基準上 105 至 115 米不等。當中規劃區第 16 區的四塊用地及規劃區第 14 區的一塊用地預算作發展高密度私人住宅項目。至於規劃區第 17 區近馬屎埔的「住宅(甲類)1」用地則留作發展公屋／資助出售房屋項目，而發展方面會具彈性，可建公屋及資助出售房屋單位，或兩者混合，以應付將來對資助房屋的需求。

「住宅(甲類)2」：總面積 2.43 公頃

- (b) 連着南岸住宅區 L4 道路的規劃區第 6 及 8 區有兩塊用地指定為「住宅(甲類)2」地帶，以發展公屋／資助出售房屋項目。在這些用地內的發展項目，合計最高地積比率限為 5 倍(其中住用部分的地積比率不得超過 4 倍)，最高建築物高度限為主水平基準上 120 米。這些用地設有商業用途，可為鄰近的天平山村及上水鄉等新舊社區提供服務。

「住宅(甲類)1」、「住宅(甲類)2」及「住宅(甲類)6」用地內的梯級式平台

- (c) 在規劃區第 16 區的四塊「住宅(甲類)1」用地及規劃區第 6 區的一塊「住宅(甲類)2」用地和一塊「住宅(甲類)6」用地的邊界貼着休憩用地的地方，應興建梯級式平台，平台向休憩用地的一面應闢設零售店舖。在指定作「梯級式平台」的地方，最高建築物高度限為 5 米，另外，平台一樓須後移 10 米。這種梯級式的平台設計可使行人往來時更感樂趣，亦可使街道的空氣更加流通。用地邊界貼着休憩用地的地方應設有「商店及服務行業」及「食肆」用途，確保購物步行街上商店林立，茶座、餐廳和零售商店等商業及休閒設施應有盡有，令這一帶充滿生氣，別具特色。

「住宅(甲類)3」：總面積 2.37 公頃

- (d) 規劃區第 14 區有一塊用地指定為「住宅(甲類)3」地帶。該地帶規劃作純住宅發展，最高地積比率限為 5.0 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 110 米。東部的(a)區特別預留作發展資助出售房屋項目，以確保能提供資助出售房屋單位配合將來的發展，而西部的(b)區則預算作發展高密度私人住宅項目，預留給市區重建局，可考慮興建新單位，用作日後「樓換樓」計劃下的重置單位。

「住宅(甲類)4」：總面積 1.24 公頃

- (e) 河畔規劃區第 15 區西部有一塊用地指定為「住宅(甲類)」4」地帶。該地帶規劃作純住宅發展，最高地積比率限為 4.0 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 90 米，及預算作發展公屋／資助出售房屋項目。

「住宅(甲類)5」：總面積 2.15 公頃

- (f) 河畔規劃區第 5 區北部有一塊用地指定為「住宅(甲類)」5」地帶。該地帶規劃作公屋／資助出售房屋發展，最高地積比率限為 4.85 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 95 米至 110 米不等。

「住宅(甲類)6」：總面積 1.5 公頃

- (g) 連着南岸住宅區 L4 道路的規劃區第 6 區西南部有一塊用地指定為「住宅(甲類)6」地帶，以發展公屋／資助出售房屋項目。在這塊用地內的發展項目，最高地積比率限為 6.5 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 145 米。

12.1.3 當局會提供規劃大綱，列明個別公屋／資助出售房屋用地的規劃參數及在設計上的要求，作為日後發展這些用地的指引。

12.1.4 根據聯合作業備考第四號《發展管制參數地積比率／總樓面面積》，「住宅(甲類)5」地帶和「住宅(甲類)6」地帶的地積比率管制會視作「新或經修訂法定圖則」的管制，而該份聯合作業備考所述的精簡審批安排亦適用於此。

12.2 「住宅(乙類)」：總面積 13.73 公頃

- 12.2.1 此地帶的規劃意向，主要是作中等密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准。在此地帶內的發展項目，最高地積比率限為 3.5 倍。一般不鼓勵在該區興建體積龐大的大型平台。倘若難以避免需設置平台構築物，項目倡議人應採取適當的緩解措施，例如減少平台的體積、為平台／建築物／樓宇預留後移範圍／間距、設置臨街商店、加強景觀美化，以及闢設開放予公眾使用的休憩用地，以提升整體市容和行人體驗並促進透風。為了讓設計更加靈活和布局更佳，有部分美化市容地帶納入了由房屋署負責發展的一些公屋／資助出售房屋用地，將來會移交政府管理。這些美化市容地帶不計入公屋／資助出售房屋發展項目的地積比率。
- 12.2.2 規劃區第 13 區 L3 道路東面的「住宅(乙類)」用地特定作中等密度的資助出售房屋發展，最高建築物高度限為主水平基準上 75 米。規劃區第 6 區的兩塊用地及規劃區第 8 區連着 L6 道路的一塊用地則規劃作發展公屋／資助出售房屋項目或兩者混合的項目，以應付將來對資助房屋的需求。為了令這些用地至梧桐河之間的建築物在高度上能構成更鮮明的梯級狀輪廓，規劃區第 6 區的用地設有兩個不同的建築物高度級別，所規限的最高建築物高度，一為主水平基準上 75 米，一為 90 米。規劃區第 8 區的「住宅(乙類)」用地的最高建築物高度則限為主水平基準上 90 米。
- 12.2.3 兩塊用地指定為「住宅(乙類)」地帶，以作中等密度的私人住宅發展。這些用地包括位於河畔的規劃區第 13 區連着 L1 道路的一塊用地及馬適路北面規劃區第 18 區的住宅發展項目(即 One Innovale)。在這些用地內的發展項目，最高地積比率限為 3.5 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 60 及 75 米。為了令建築物高度級別的分野更鮮明，規劃區第 18 區那塊用地的最高建築物高度訂為主水平基準上 60 及 75 米。
- 12.2.4 此地帶包括一個支區，即「住宅(乙類)1」，總面積約 3.40 公頃。規劃區第 10 區兩塊位於河畔的用地指定為「住宅(乙類)1」地帶，以作中等密度的私人住宅發展。在這些用地內進行發展，最高地積比率限為 5 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 110 米。一般不鼓勵在該區興建平台。倘若難以避免需設置平台構築物，項目倡議人應採取適當的緩解措施，包括但不限於從沿通風廊

關設的已規劃休憩用地邊界劃設 5 米至 10 米的樓宇後移範圍、預留建築物間距、採用通透開揚的設計，以及進行綠化，以緩減通風和視覺可能受到的負面影響及營造便利行人的環境。

12.2.5 根據聯合作業備考第四號《發展管制參數地積比率／總樓面面積》，「住宅(乙類)1」地帶的地積比率管制會視作「新或經修訂法定圖則」的管制，而該份聯合作業備考所述的精簡審批安排亦適用於此。

12.2.6 當局會提供規劃大綱，列明個別公屋／資助出售房屋用地的規劃參數及在設計上的要求，作為日後發展這些用地的指引。

### 12.3 「住宅(丙類)」：總面積 1.48 公頃

12.3.1 此地帶的規劃意向，主要是作低層、低密度的住宅發展；服務鄰近住宅區的商業用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准。

12.3.2 規劃區第 7 區有一塊用地劃作此地帶，最高地積比率限為 2.8 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 80 米，以顧及旁邊的上水華山低矮村屋，並與這些村屋融合。「上水華山具考古研究價值地點」在此用地內。一般不鼓勵在該區興建體積龐大的大型平台。倘若難以避免需設置平台構築物，項目倡議人應採取適當的緩解措施，例如減少平台的體積、為平台／建築物／樓宇預留後移範圍／間距、設置臨街商店、加強景觀美化，以及關設開放予公眾使用的休憩用地，以提升整體市容和行人體驗並促進透風。

12.3.3 根據聯合作業備考第四號《發展管制參數地積比率／總樓面面積》，「住宅(丙類)」地帶的地積比率管制會視作「新或經修訂法定圖則」的管制，而該份聯合作業備考所述的精簡審批安排亦適用於此。

### 12.4 政府、機構或社區：總面積 10.69 公頃

12.4.1 此地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；以及是供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。其他土地用途帶內也會提供為當地居民而設的社區設施。

- 12.4.2 新發展區西部及中部均預留了數塊用地闢設政府設施，方便該區東西部的居民及粉嶺／上水現有的居民使用這些設施。位於規劃區第 11 區西面部分的「政府、機構或社區」用地預留用來闢設一間體育／康樂中心、社區會堂、政府診所及公共交通交匯處，為現有和新遷入的居民提供服務。此外，位於規劃區第 5 區的「政府、機構或社區」用地預留作闢設一間體育中心，以配合日後區內居民的需要。
- 12.4.3 現有的中電變電站和現有的水務署原水抽水站位於梧桐河以北規劃區第 1 區的「政府、機構或社區」用地。在規劃區第 1 區梧桐河以南的「政府、機構或社區」用地預留作興建上水濾水廠的一個抽水站，而規劃區第 18 區則預留作興建另一變電站。
- 12.4.4 該區會設有四所小學和一所中學，以配合人口的需要。預留給這些學校的用地都十分接近住宅發展項目，方便學生上學。其中該區西部和中部規劃區第 9 及 11 區的用地會設三所小學；新發展區東部規劃區第 17 區的用地會設一所小學和一所中學。
- 12.4.5 在該區東南端(即第 19 區)的「政府、機構或社區」用地指定主要用來重置現有的北區臨時農產品批發市場。此外，規劃區第 11、15 及 18 區有四塊用地指定為「政府、機構或社區」地帶，作為重置政府設施及政府土地儲備之用。
- 12.4.6 到了為該區進行詳細規劃和進行發展時，當局會根據《香港規劃標準與準則》，在公共屋邨及私人住宅發展項目內提供為當地居民而設的社區設施，例如幼稚園和鄰舍中心。
- 12.4.7 在「政府、機構或社區」地帶內的發展或重建項目，建築物高度(以樓層數目(不包括地庫樓層)或主水平基準上多少米計算)不得超過該圖所訂明的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。

## 12.5 「休憩用地」：總面積 24.67 公頃

- 12.5.1 此地帶的規劃意向，主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。該區會設有一個公眾休憩用地網絡，各公眾休憩用地連通，並有不同的面積和功能，包括區域休憩用地、地區休憩用地及鄰舍休憩用地。

- 12.5.2 區域休憩用地設於梧桐河南岸，會發展為一條連貫的河畔長廊，讓全港市民(包括居民及遊客)享用。該處主要是作靜態康樂用途的地方，可盡量讓更多人能前往河畔，享受那裏的環境。規劃區第 6 及 15 區建議闢作河畔公園。該處會作動態及靜態康樂用途，盡量讓更多人能前往河畔，享受那裏的環境。規劃區第 6 區內梧桐河的兩段河曲，是在該河渠化後形成，而這兩段河曲皆會保留，並會融入此區域休憩用地的設計，成為重要的景觀特色。此區域休憩用地的設計，應與該區擬設的行人徑和單車徑網絡融合。河畔長廊上應沿河種植樹木，連綿成列。該處已預留 3 米闊的空間作美化帶，日後會加入新式的現代園景建築，營造引人入勝的宜人河畔環境。
- 12.5.3 地區休憩用地的規劃意向，主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和地區內廣大市民的需要。這些休憩用地亦可作為主要的行人通道和通風廊。該區會有若干地區休憩用地設計成公園和綠化走廊，為公眾提供康樂及休閒空間。規劃區第 12 區的中央公園是該區主要的康樂區，與第 11 區的社會服務及康樂設施結合成該區的文娛康樂中心。
- 12.5.4 把該區的住宅區和粉嶺／上水新市鎮與梧桐河河畔長廊連通起來的主要休憩用地走廊也是地區休憩用地。其中由北至南及東至西貫穿規劃區第 16 區地區中心的核心區的休憩用地走廊，因核心區內會設梯級式平台，使街道更添生氣，將會成為新發展區主要的購物步行街。規劃區第 13、15 及 17 區的休憩用地走廊，則會是行人往來地區中心核心區內各住宅用地之間的主要通道，亦是該區各主要活動地點至規劃區第 15 區的公共交通交匯處的接駁通道。這些十字型的休憩用地走廊會全日 24 小時開放予公眾使用，並會裝設足夠的照明設施，確保晚間環境安全。
- 12.5.5 鄰舍休憩用地設於貼近住宅區的地方，供當地居民享用。上水華山西南面設有一塊狹長的休憩用地，供附近村民享用。有些鄰舍休憩用地則作為休憩用地走廊，連接住宅區與河畔長廊。在該區西端的鄰舍休憩用地，其設計會納入三級歷史建築物文明廟。另外，粉嶺北新發展區內個別的公共房屋及私人住宅發展項目亦會按《香港規劃標準與準則》的規定闢設鄰舍休憩用地，供居民享用。
- 12.5.6 視乎詳細設計，或可在規劃區第 6 及 12 區的擬議休憩用地內設置雨水蓄洪池及相關設施，並整合為整個可持續

排水系統的一部分。

12.6 其他指定用途：總面積 23.19 公頃

12.6.1 此地帶的規劃意向，是作特定發展及／或用途。有關用途於地帶的附註中註明。

商業／住宅發展暨公共交通交匯處(1)

12.6.2 規劃區第 15 區有一塊 4.54 公頃位於十字型休憩用地走廊東面入口旁邊的用地劃為「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通交匯處(1)」地帶。此地帶的規劃意向，主要是作商業及住宅用途暨公共交通交匯處，合計最高地積比率限為 5 倍(其中住用部分的地積比率不得超過 4.5 倍)，最高建築物高度限為主水平基準上 105 及 125 米。在建築物的最低兩層(不包括地庫)，或不高於五層的特別設計獨立非住用建築物，商業用途(例如商店及服務行業和食肆)是經常准許的。此用地用作發展高密度的公屋項目鳳凰嶺邨連一個不少於 5 000 平方米為社區而設的公共交通交匯處。此用地可穿過四通八達的休憩用地網絡，可到達地區中心的住宅區、購物步行街及聯和墟和龍躍頭現有的社區。

12.6.3 為在貫通東西的購物步行街上塑造一個視覺焦點，此用地南部連着 L1 道路的地方會興建一幢附設零售設施的地標式建築物。另外，為使此用地至麻笏河及龍躍頭原居民鄉村之間的建築物，在高度上能構成更鮮明的梯級狀輪廓，此用地會設有兩個不同的建築物高度級別，所規限的最高建築物高度，一為主水平基準上 105 米，一為 125 米。

12.6.4 此用地預留用來原區安置受新發展區發展計劃影響而符合資格獲原區安置的清拆戶。在安置這些清拆戶後，餘下的住宅單位將作為一般公屋使用。此用地的居住人口較稠密，又十分接近地區中心，所以亦會闢設社會及社區設施，配合社區所需。當局會提供規劃大綱，列明規劃參數及在設計上的要求，作為日後發展此用地的指引。

商業／住宅發展暨公共交通交匯處(2)

12.6.5 梧桐河南面的規劃區第 10 區有一塊約 1 公頃的用地指定為「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通交匯處(2)」地帶。此地帶的規劃意向，主要是作商業及

住宅用途暨公共交通交匯處。此用地預算用作發展中等密度的私人項目連一個不少於 5 000 平方米為社區而設的公共交通交匯處。在此地帶內的發展項目，合計最高地積比率限為 3.05 倍(其中住用部分的地積比率不得超過 2.18 倍)，最高建築物高度限為主水平基準上 80 米。在建築物的最低兩層(不包括地庫)，或不高於五層的特別設計獨立非住用建築物，商業用途是經常准許的。

- 12.6.6 為使此區更有生氣和活力，邊界貼着規劃區第 10 區休憩用地的用地邊界應興建梯級式平台，平台向休憩用地的一面應關設零售店舖，形成一條購物步行街。指定作「梯級式平台」的土地，最高建築物高度限為 5 米，平台一樓須後移 10 米。這種梯級式的平台設計可使行人往來時更感樂趣，亦可使街道的空氣更加流通。在此用地邊界貼着休憩用地走廊的地方應設「商店及服務行業」及「食肆」用途，確保休憩用地上商店林立，茶座、餐廳和零售商店等商業及休閒設施應有盡有。

#### 污水處理廠

- 12.6.7 該區西端的規劃區第 4 區有一塊 3.6 公頃的用地劃為「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶，以便石湖墟污水處理廠可以再作擴建，應付粉嶺／上水地區和古洞北／粉嶺北新發展區內已規劃的發展項目所產生的額外污水。此用地亦會設再造水設施。在此用地內的發展項目，最高建築物高度限為主水平基準上 30 米。

#### 污水抽水站

- 12.6.8 規劃區第 3、5、7 及 11 區預留了合共 0.48 公頃的土地關設四個污水抽水站，收集該區的污水，然後泵往石湖墟污水處理廠。這些用地內的發展項目，最高建築物高度限為主水平基準上 15 米。

#### 產業

- 12.6.9 文錦渡路西面規劃區第 3 區有一塊 5.29 公頃的用地，劃為「其他指定用途」註明「產業」地帶，以提供土地容納多樣化的增值用途連配套設施，從而支援各類產業發展。在此用地進行發展，最高地積比率限為 4.5 倍(其中住用地積比率不得超過 0.5 倍)，建築物高度限為主水平基準上 100 米。如要進一步增加發展密度，項目倡議人須確定有關建議合乎技術可行性和合理性，並符合相關政府決策局及部門的要求。

- 12.6.10 該用地鄰近三個邊境管制站，並得到已規劃的住宅社區支援，具地理優勢，有條件容納多樣化的增值用途連配套設施，透過容許多項經常准許用途，包括研究及開發、會議或展覽設施、創意產業，以及如員工宿舍／人才公寓、住宿機構、商店及服務行業、食肆等配套設施，促進各類產業發展，並在區內提供各式各樣的工作機會，與粉嶺北新發展區的住宅社區相輔相成。
- 12.6.11 該用地的產業類別和用途、建築物布局和設計及將會關設的附屬及配套設施，將在詳細設計及執行階段落實，當中會充分考慮基礎設施承載力，以及不同產業之間是否可發揮協同作用及互相協調。項目倡議人應諮詢環境保護署(下稱「環保署」)，以確定從環境規劃角度而言有關發展可能造成的任何影響。
- 12.6.12 儘管預計在該用地進行的產業應較環保，但某些用途可能屬易產生塵埃的用途或噪音源頭。項目倡議人須恪守《香港規劃標準與準則》規定，在這類作業與任何現有及已規劃的住宿用途之間關設緩衝區，以盡量減低可能對環境造成的滋擾。所有產業及相關用途應按照《香港規劃標準與準則》規定進行規劃，且如情況適用可根據相關環境法例和規例予以監察。項目倡議人在諮詢相關政府決策局／部門後，須落實適當的緩解措施，以處理有關發展可能產生的任何環境問題。
- 12.6.13 如擬提供任何員工宿舍或住宿機構單位，其確實地點及規模會依照及取決於擬發展產業用途的性質和規模，以及將設於該用地的產業用途的運作及業務需要。就基礎設施承載力而言，如該用地內的產業發展需提供住用部分（例如員工宿舍／人才公寓、住宿機構），其最高住用地積比率限為 0.5 倍。此外，在提供住用部分時，如附近有環境友善度較低的產業用途，須留意可能因而構成的限制(如有的話)，並須遵照《香港規劃標準與準則》的規定，與附近其他已規劃的公共用途之間關設緩衝區，以處理可能對環境造成的影響。
- 12.6.14 根據聯合作業備考第四號《發展管制參數地積比率／總樓面面積》，「其他指定用途」註明「產業」地帶的地積比率管制會視作「新或經修訂法定圖則」的管制，而該份聯合作業備考所述的精簡審批安排亦適用於此。

## 巴士廠

- 12.6.15 文錦渡路東面的規劃區第 3 區有一塊 3.27 公頃的用地預留作興建多層巴士廠。《註釋》已加入適當的條文，以便按運輸署的要求，在此用地內關設為重型貨車而設的公眾停車場。在此用地內的發展項目，最高建築物高度限為主水平基準上 60 米。

## 「美化市容地帶」

- 12.6.16 該圖顯示了各「其他指定用途」註明「美化市容地帶」地帶。一些主要連接路沿路設有美化市容地帶，面積合共 5.04 公頃。這些美化市容地帶能改善環境之餘，也有視覺上的緩衝作用。規劃區第 14、17 及 18 區南面邊緣連着馬適路的美化市容地帶是重要的美化地帶，連接主要由各綠化空間走廊組成的綠化網絡，使之成為完整的一個網絡。為了讓設計更加靈活和規劃布局更佳，一些美化市容地帶會納入房屋署的發展項目。

## 12.7 「農業」：總面積 12.43 公頃

- 12.7.1 此地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。
- 12.7.2 該區西北部約 12.4 公頃先前在虎地坳及沙嶺分區計劃大綱圖指定為「農業」地帶的土地仍繼續劃為「農業」地帶，讓該處現有的農耕作業得以繼續。由於自一九八九年一月一日起，有關地區一直在環保署的禽畜廢物管制區（即梧桐河區一部分）範圍內，因此，在這個法定管制區內的禽畜飼養場必須符合《廢物處置（禽畜廢物）規例》的規定。有關人士應採取措施，避免對公眾造成環境滋擾以及對水道和《水務設施條例》所界定的集水地區造成污染，並且應設置妥善設計和建造的貯存器，足以供臨時貯存禽畜廢物之用。
- 12.7.3 填土／填塘工程可能會對有關地方的排水情況及環境造成不良影響，因此，除該圖的《註釋》另有訂明外，必須取得城規會的許可，才可進行該等活動。不過，政府部門事先以書面指示特別要求進行的填土工程，或為真正農耕作業而進行的填土工程，包括為耕種而鋪上厚度不超過 1.2 米的泥土，以及建造已事先獲地政總署發給批准書的農用構築物，則可獲豁免受此管制。

12.8 「綠化地帶」：總面積 2.44 公頃

- 12.8.1 此地帶的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，並保護天然景物和環境，以及作為毗鄰的河曲的生態緩衝區。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。
- 12.8.2 有成齡植物的地方指定為「綠化地帶」，目的是保護該區現有的這些綠化區。上水華山及小坑新村河用以緩減生態影響的河曲的生態緩衝區亦指定為「綠化地帶」，該處具景觀和生態價值。地帶內的天然植物會保留和加強保護，並限制人們的活動，以免造成直接影響。
- 12.8.3 由於填土／填塘及挖土工程可能會對有關地方的排水情況及自然環境造成不良影響，因此必須取得城規會的許可，才可進行該等活動。

12.9 「自然保育區」：總面積 2.22 公頃

- 12.9.1 此地帶的規劃意向，是保護和保存區內現有的天然景觀、生態系統或地形特色，以達到保育目的及作教育和研究用途，並且分隔開易受破壞的天然環境，以免發展項目對這些天然環境造成不良影響。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。大體而言，有需要進行以助保存區內現有天然景觀或風景質素的發展，或者絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，才可能會獲得批准。
- 12.9.2 規劃區第 2 及 7 區用作緩減生態影響的河曲指定為「自然保育區」地帶。這兩段河曲在梧桐河渠化後形成，予以保育，是為了保存河中高體鱒魚這種不常見的魚，同時提供合適的生境，使受到粉嶺繞道西段(聯和墟至文錦渡路的一段)建造工程直接影響的文錦渡路鷺鳥林可遷移到該處。這些地區的生態會加以優化和保護。
- 12.9.3 填土／填塘或挖土工程可能會對有關地方的排水情況及自然環境造成不良影響。由於保育區內的土地具保育價值，因此必須取得城規會的許可，才可進行該等活動。

12.10 放寬／略為放寬限制的條款

- 12.10.1 就可申請放寬／略為放寬相關限制的地帶而言，城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮放寬／略為放寬該圖《註釋》所訂明或該圖上所顯示的發展限制，包括非建築用地限制。

城規會會按個別情況考慮每宗申請。

- 12.10.2 鑑於上文第 11.10 段所述非建築用地的規劃及設計意向，美化環境設施、設計上容許視野不受遮擋／高通風程度的邊界圍欄／邊界圍牆，以及有蓋行人通道、觀景台、行人／單車天橋／緊急車輛天橋和其他相關的小型構築物，或可在適當情況下獲准設在該圖上所顯示的非建築用地內。非建築用地限制並不適用於地面以下的發展。

### 13. 交通

為配合粉嶺北新發展區的發展，有必要進行一些工程，改善現有的道路網。已計劃的發展項目對交通的影響已經過評估，只要進行了建議的改善工程，預料有關的發展對交通不會有負面的影響。

#### 13.1 道路網(圖解 6)

- 13.1.1 該區會有一個由現有和已規劃的道路組成的完善道路網，連接附近地區及香港各區。該區的主要道路網包括主要幹道、區域幹道及地區幹道。
- 13.1.2 該區有兩條主要幹道，位於東部的一條是粉嶺繞道東段(和合石至聯和墟的一段)，該繞道設計成雙程雙線分隔車道，把該區接往粉嶺公路(大埔方向)；西部則由現有的馬會道和寶石湖路接往粉嶺公路。
- 13.1.3 區域幹道方面，粉嶺繞道西段(聯和墟至文錦渡路的一段)會設計成雙程雙線不分隔車道，連結文錦渡路和粉嶺繞道東段。
- 13.1.4 地區幹道方面，大都會設計成雙程雙線不分隔車道，接達擬議的新發展項目和現有的鄉村。其中一條地區幹道建議接合現有的馬適路，使新發展區東部新舊社區的居民往來更方便。另外，還有一條東至西的地區幹道，此幹道為該區西部而設，接達粉嶺北新發展區南部，與粉嶺繞道並排。
- 13.1.5 建議在梧桐河上合適的地方興建道路交匯點和橋樑構築物，連結梧桐河以北的一些現有鄉村。
- 13.1.6 沿路會設有美化帶，改善景觀之餘，也有視覺上的緩衝作用。美化帶內亦可進行園景裝飾和種植樹木。一些路旁美化帶納入了該圖上顯示為「道路」的地方。

13.1.7 粉嶺繞道(東段)及粉嶺繞道(西段)的道路工程，已分別於二零一八年十一月二十七日和二零二三年十一月二十八日獲行政長官會同行政會議授權進行。根據條例第13A條，行政長官會同行政會議根據《道路(工程、使用及補償)條例》(第370章)批准的道路方案，須當作為根據條例獲得核准，而在該圖上所顯示的道路方案僅供參考。

### 13.2 公共交通

13.2.1 粉嶺北新發展區會設有兩個面積不少於5 000平方米的新公共交通交匯處，東部(第15區)和西部(第10區)各一，提供專利巴士／綠色專線小巴服務或其他公共交通設施。此外，會在第11區增設一個公共交通交匯處，以應付公眾需求。

### 13.3 行人徑及單車徑的連繫(圖解4及5)

13.3.1 該區會設有行人徑及單車徑貫通各主要活動地點，包括公共交通交匯處、住宅及商業區、休憩用地和康樂設施。梧桐河南面沿岸會設單車徑，提供一個休閒的踏單車環境，單車徑東西兩面會連接「新界西北及東北的單車徑網絡」工程計劃中的單車徑網絡，以及古洞北新發展區的已規劃單車徑網絡，並建議關設行人天橋橫過梧桐河和雙魚河。

13.3.2 在各個主要地點(包括擬設的公共交通交匯處、各大住宅區及休憩用地)附近，會設有方便單車停泊的設施。

13.3.3 該區南面會有行人通道網絡(包括橫跨馬適路和L1道路的擬議行人天橋)接達聯和墟現有的發展，使粉嶺北新發展區和現有的新市鎮得以融合。至於該區北面，在梧桐河上會重設／保留行人天橋，連接現有的鄉村；而梧桐河南岸亦會關設河畔長廊，讓全港市民享受到該處的河畔環境之餘，也把粉嶺北新發展區東西部與鄰區連結起來。

## 14. 公用設施

### 14.1 排水

14.1.1 該區會設一個採用無壓管道排水方式的新排水系統，雨水徑流會循着集水區的劃界排入梧桐河。該區會以升高現時的用地水平和增設新排水系統的方法，改善區內的排水情況，務求杜絕該區現時容易出現水浸的地方的水

浸問題。

14.1.2 因應新發展區西南面的地盤平整工程，建議沿堤岸底部鋪設排水渠，以免對現有的天平山村及鳳溪中學造成不良影響。

#### 14.2 排污及污水處理

該區排出的污水會經該區道路沿路的污水幹渠排放到規劃區第3、5、7及11區用地的污水抽水站，再泵送到石湖墟污水處理廠。現有的石湖墟污水處理廠會改善並擴建，擴建部分將設於規劃區第4區。

#### 14.3 供水

目前供應給粉嶺及上水地區的食水由上水濾水廠經桌山食水配水庫及相關的分配喉管輸送。由於桌山食水配水庫沒有多餘存水量可為新發展區的發展項目提供食水，所以該現有配水庫附近會興建新的食水配水庫，並由大埔濾水廠補充供應食水。另在現有的桌山食水配水庫附近亦計劃興建一個新的沖廁水配水庫。此外，石湖墟污水處理廠處理的污水將會作非飲用的用途。

#### 14.4 電力

規劃區第18區會設一個新的132千伏特的總變電站。為該變電站饋電，會鋪設新的132千伏特地底電纜，分別接駁蓮塘／香園圍口岸變電站和現有的粉嶺高容量變壓站，並會從現有的粉嶺高容量變壓站起鋪設另一組132千伏特的地底電纜。

#### 14.5 煤氣

古洞、粉嶺及上水現時由香港中華煤氣有限公司兩個調壓站供應煤氣，即粉嶺西調壓站及粉嶺東調壓站。煤氣先由大埔煤氣廠經高壓輸氣管輸送至該兩個調壓站，然後經中壓輸氣管由該兩個調壓站輸出。新鋪設的中壓輸氣管可接駁到馬適路或馬會道現有的中壓輸氣管。

#### 14.6 電訊服務

電訊電纜會從馬適路、龍琛路及馬會道分支出來，鋪設於地區幹道，再接到各發展用地。

## 15. 文化遺產

- 15.1 該區的範圍內有文明廟(三級歷史建築物)、「上水華山具考古研究價值地點」及具高度或中度考古潛藏的地方。
- 15.2 載有法定古蹟、暫定古蹟、由古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)評級的歷史建築及地點、有待評級的新項目、發展局轄下的古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)界定的政府文物地點和具考古研究價值的地點的名單已上載至古蹟辦的官方網站(<https://www.amo.gov.hk/tc/historic-buildings/heritage-sites-lists/index.html>)。這些名單會不時更新。
- 15.3 倘有任何工程、發展項目、重建項目或改劃用途地帶建議可能會影響法定古蹟、暫定古蹟、由古諮會評級的歷史建築及地點、有待評級的新項目、由古蹟辦界定的政府文物地點、具考古研究價值地點、新界東北新發展區環境影響評估(AEIA R-175/2013)所載的具高度或中度考古潛藏的地方,或任何其他被界定為具文物價值的建築物/構築物(不論地面或地底),以及上述項目的毗鄰環境,事前均須諮詢古蹟辦。

## 16. 規劃管制

- 16.1 該區准許的發展和用途載列於該圖的《註釋》。除非另有訂明,准許的發展和用途在同一地帶內的所有附帶建築、工程和其他作業,以及所有直接有關並附屬於准許發展和用途的用途,均是經常准許的,無須另行申請規劃許可。
- 16.2 在這份圖則涵蓋的範圍內的任何土地或建築物,如先前亦是在「中期發展審批地區」或「發展審批地區」涵蓋的範圍內(不論是何者),則—
- (a) 根據《註釋》說明頁(3)(a)及(3)(b)段所界定的土地或建築物的用途,但不符合該圖規定的土地或建築物用途,對該區的環境、排水和交通或會構成不良影響。儘管該用途不符合這份圖則的規定,也無須更正,如擬對該用途作出任何實質改變,或擬進行任何其他發展(就該用途而對有關土地或建築物的發展作出輕微改動及/或修改是經常准許的,不在此限),則必須是圖則所經常准許的;或是如果必須先取得城規會的許可,則須符合城規會所批給許可的內容。城規會將會按個別情況,考慮每宗申請。凡有助改善或改良該區環境的改動及/或修改工程,均可能獲得城規會從優考慮。
- (b) 除上文提及的發展,或符合這份圖則規定的發展,或獲

城規會批給許可的發展外，任何在一九九零年九月七日或以後在先前的虎地坳及沙嶺中期發展審批地區的圖則涵蓋的土地，或在一九九九年三月五日或以後在恐龍坑發展審批地區的圖則涵蓋的土地進行或繼續進行的其他發展，均可能被當局引用條例規定的執行管制程序處理。在有關地帶《註釋》所提述的特定圖則的展示期間或之後，如未取得城規會批給的許可，在有關地帶進行填土／填塘及挖土工程，當局亦可按執行管制程序處理。

- 16.3 在這份圖則涵蓋的範圍內的任何土地或建築物，如先前不是在「中期發展審批地區」或「發展審批地區」內，則該土地或建築物的現有用途，即使不符合這份圖則的規定，也無須更正，直至該用途有實質改變或該建築物進行重建為止。如擬對該用途作出任何實質改變，或擬進行任何其他發展(就該用途而對有關土地或建築物的發展作出輕微改動及／或修改是經常准許的，不在此限)，則必須是圖則所經常准許的；或是如果必須先取得城規會的許可，則須符合城規會所批給許可的內容。城規會已就市區及新市鎮地區內的現有用途的釋義制定了一套指引。任何人如要求享有「現有用途權利」，應參閱這份指引，並必須提供足夠的證據，以證明確有資格享有這項權利。至於執行各用途地帶管制的工作，主要由屋宇署、地政總署及各個發牌機構負責。
- 16.4 城規會將會按個別情況審批每宗規劃申請。一般來說，城規會在考慮規劃申請時，會顧及所有相關的規劃因素，其中可能包括政府內部的發展大綱圖及發展藍圖，以及城規會頒布的指引。發展大綱圖和發展藍圖均存放在規劃署，以供公眾查閱。城規會頒布的指引可於城規會的網頁瀏覽，或向城規會秘書處和規劃署專業事務部索閱。至於規劃許可的申請表格和《申請須知》，可從城規會的網頁下載，亦可向城規會秘書處、規劃署專業事務部和該署的有關地區規劃處索取。申請書須夾附城規會所需的資料，供該會考慮。

## **17. 規劃的實施**

- 17.1 古洞北／粉嶺北新發展區是首個進入施工階段的北都新發展區。為能及早提供土地以應付住屋需要，並確保能適時提供齊全的商業、零售、休憩用地和政府、機構及社區設施，以配合人口遷入，當局制訂了新發展區計劃的落實時間表，各發展項目的工程會適當地分期及分項進行。第一階段發展的建築及基礎設施工程及餘下階段發展的詳細設計階段工程已分別在二零一九年及二零二四年展開，目標是新發展區的土地平整及基礎設施工程可在二零三一年前全部完成。

- 17.2 政府正把規劃作公共工程項目和公共及私人發展項目的私人土地收回，進行清拆及土地平整，並會闢設基礎設施，再撥出這些土地作各種用途，包括把規劃作私人發展項目的土地推出市場。土地平整及闢設基礎設施會根據土木工程拓展署擬備的發展時間表繼續進行。休憩用地、學校、社會福利及其他社區設施會由相關的政府部門按基本工程項目、建校計劃及其他工務計劃興建。公屋及資助出售房屋連同配套設施會由房屋署及其他相關代理人根據公營房屋發展計劃興建。政府一直發揮創新思維，透過採取多元化的發展方式，包括原址換地、「片區開發」及分階段發展，加上靈活的批地安排和靈活的地價繳付安排，以加快北都發展。
- 17.3 這份分區計劃大綱圖提供了一個概括的土地用途大綱，根據這個大綱，當局已與有關的政府部門協商，擬備出一份更詳細的發展大綱圖。這份發展大綱圖是非法定圖則，在規劃公共工程及預留用地時，會作為依據。發展大綱圖有各項資料，包括個別用地的詳細土地用途、發展參數及界線、綠化覆蓋率、水務及渠務專用範圍、地盤平整水平、道路的走線及尺寸、行人設施的位置、公用設施及其他建築及工程要求。土地買賣及撥地應大致參照這些資料。至於處理修訂契約的申請(包括原區換地的申請)時，會以這份分區計劃大綱圖及發展大綱圖(如適用者)作為依據，惟也必須同時遵照政府所頒布的特定準則。

各圖索引(所有圖只作說明用途)

圖解 1 – 粉嶺北分區計劃大綱圖先前的法定圖則範圍

圖解 2 – 規劃區

圖解 3 – 城市設計及景觀大綱

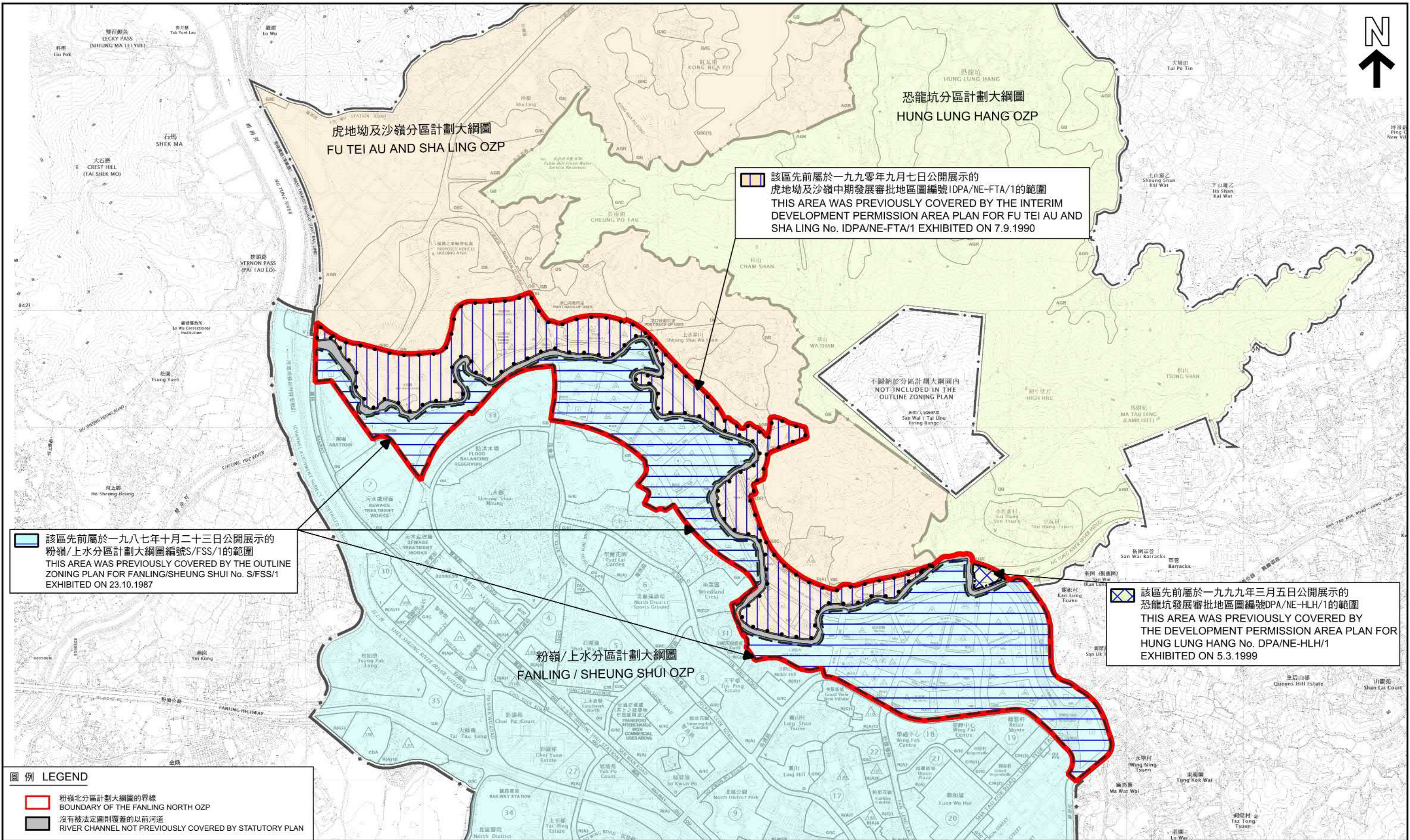
圖解 4 – 行人連繫

圖解 5 – 單車徑網絡

圖解 6 – 交通網絡

**城市規劃委員會**

**二零二六年五月**



該區先前屬於一九八七年十月二十三日公開展示的分嶺/上水分區計劃大綱圖編號S/FSS/1的範圍  
THIS AREA WAS PREVIOUSLY COVERED BY THE OUTLINE ZONING PLAN FOR FANLING/SHEUNG SHUI No. S/FSS/1 EXHIBITED ON 23.10.1987

該區先前屬於一九九零年九月七日公開展示的分嶺/上水分區計劃大綱圖編號IDPA/NE-FTA/1的範圍  
THIS AREA WAS PREVIOUSLY COVERED BY THE INTERIM DEVELOPMENT PERMISSION AREA PLAN FOR FU TEI AU AND SHA LING No. IDPA/NE-FTA/1 EXHIBITED ON 7.9.1990

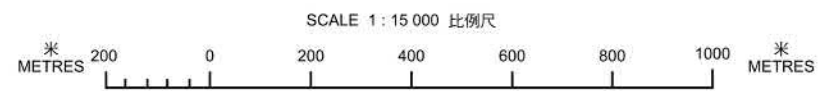
該區先前屬於一九九九年三月五日公開展示的分嶺/上水分區計劃大綱圖編號DPA/NE-HLH/1的範圍  
THIS AREA WAS PREVIOUSLY COVERED BY THE DEVELOPMENT PERMISSION AREA PLAN FOR HUNG LUNG HANG No. DPA/NE-HLH/1 EXHIBITED ON 5.3.1999

**圖例 LEGEND**

- 粉嶺北分區計劃大綱圖的界線  
BOUNDARY OF THE FANLING NORTH OZP
- 沒有法定圖則覆蓋的以前河道  
RIVER CHANNEL NOT PREVIOUSLY COVERED BY STATUTORY PLAN

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

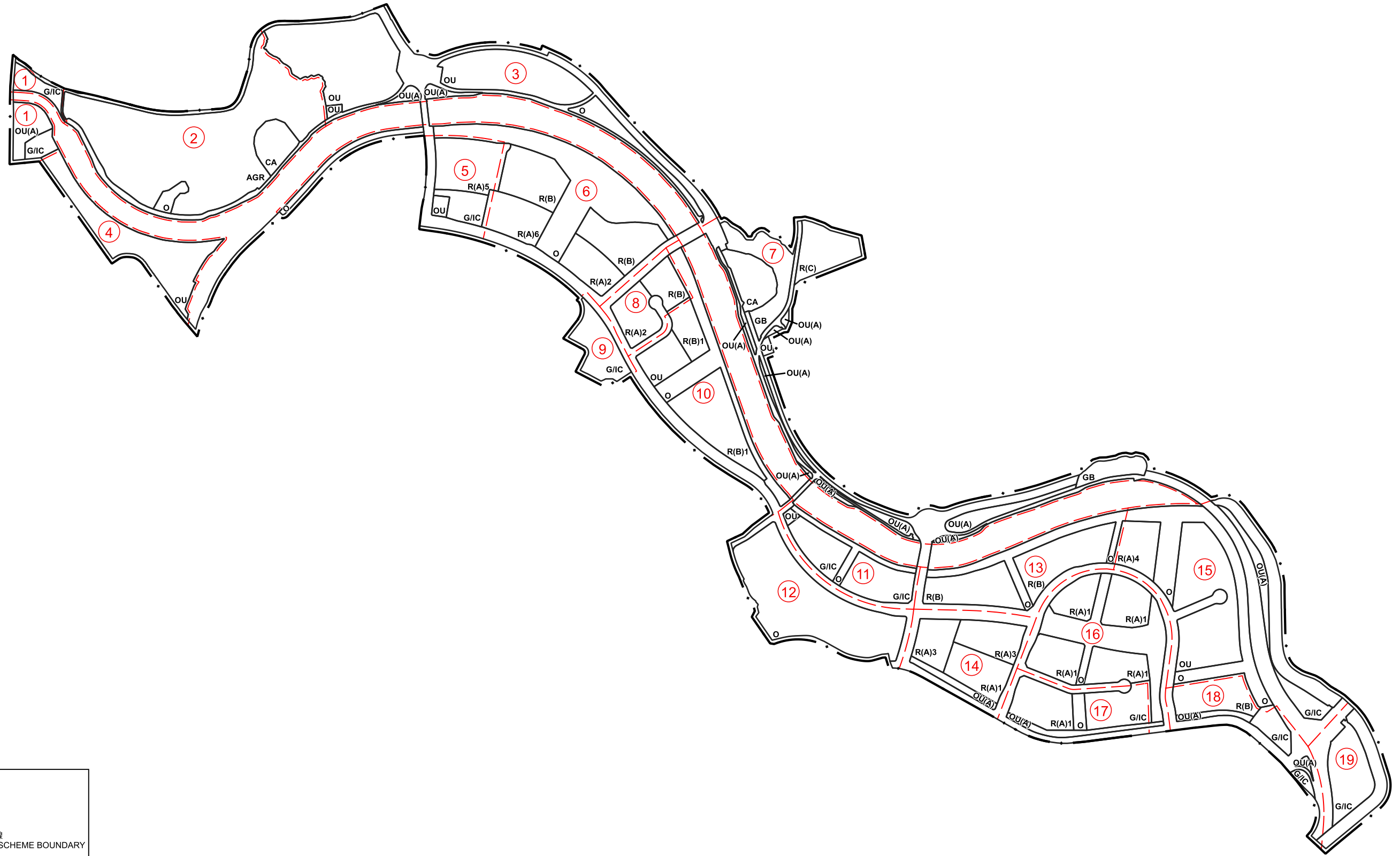
粉嶺北分區計劃大綱圖先前的法定圖則範圍  
PREVIOUS STATUTORY PLANS COVERING FANLING NORTH OUTLINE ZONING PLAN AREA



 **規劃署**  
Planning Department

參考編號  
REFERENCE No.  
M/F/S/26/2

圖解 FIGURE  
1

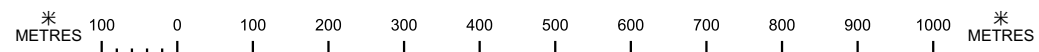


圖例 LEGEND	
	地帶 ZONES
	規劃範圍界線 PLANNING SCHEME BOUNDARY
	規劃區界線 PLANNING AREA BOUNDARY
	規劃區編號 PLANNING AREA NUMBER

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

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

SCALE 1 : 10 000 比例尺

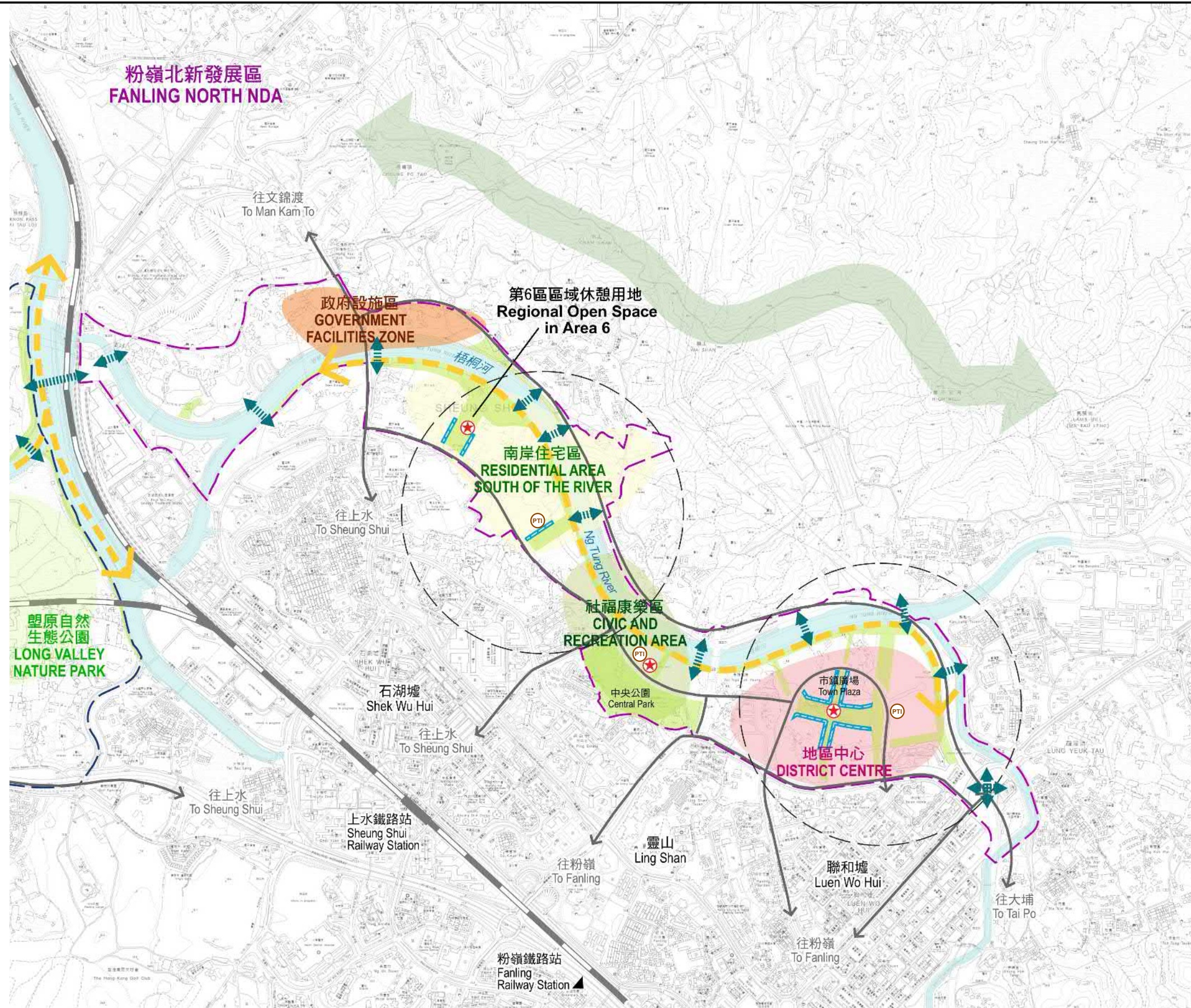


本摘要圖於2026年4月15日擬備  
EXTRACT PLAN PREPARED ON 15.4.2026



參考編號  
REFERENCE No.  
M/FS/26/2

圖解 FIGURE  
2



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

只作顯示用途  
FOR INDICATIVE PURPOSE ONLY

**粉嶺北新發展區 FANLING NORTH NEW DEVELOPMENT AREA**

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

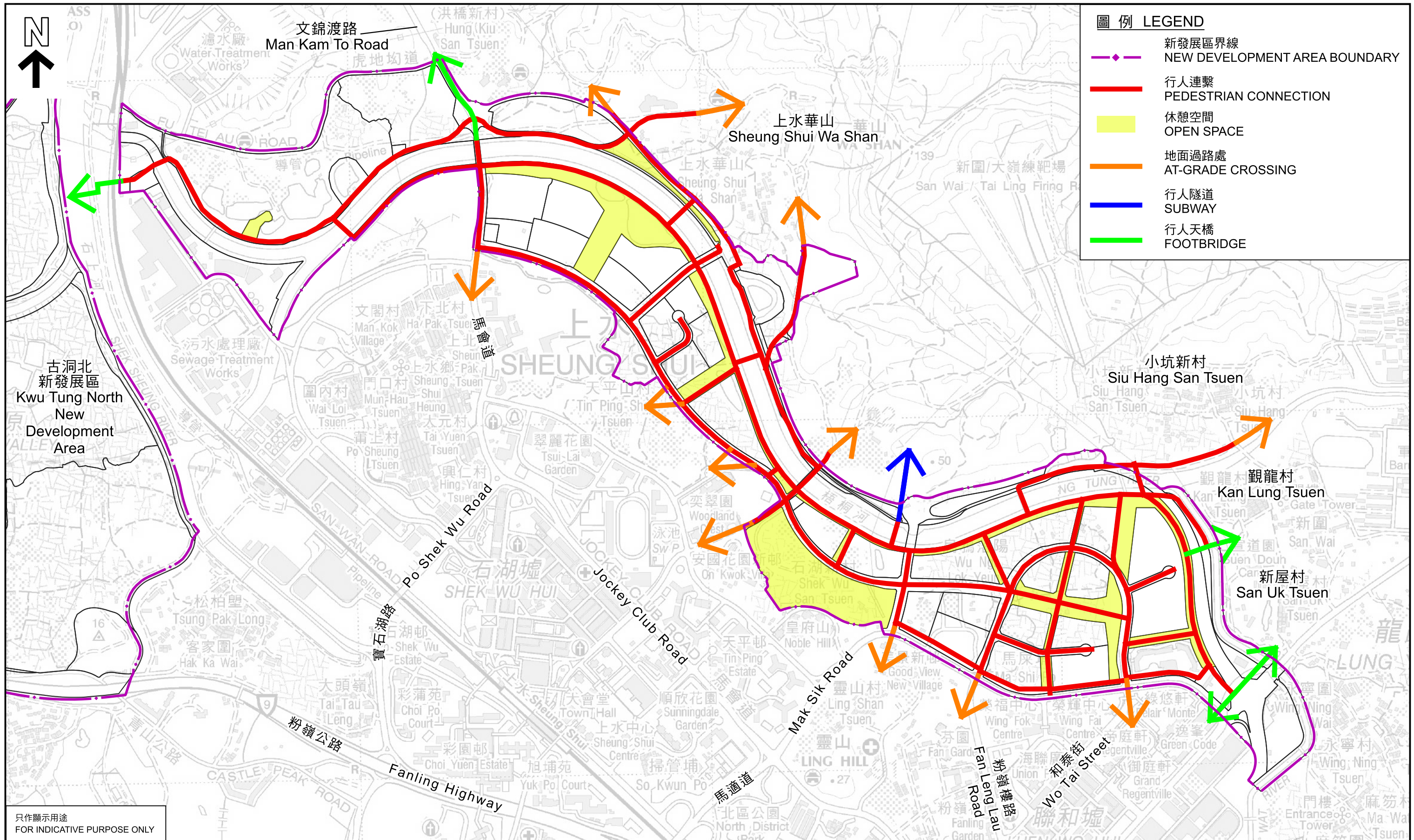
摘自2013年完成的新界東北新發展區規劃及工程研究  
Extracted from North East New Territories New Development Areas Planning and Engineering Study completed in 2013

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



參考編號  
REFERENCE No.  
M/FS/26/2

圖解 FIGURE  
3



只作顯示用途  
FOR INDICATIVE PURPOSE ONLY

粉嶺北新發展區 FANLING NORTH NEW DEVELOPMENT AREA

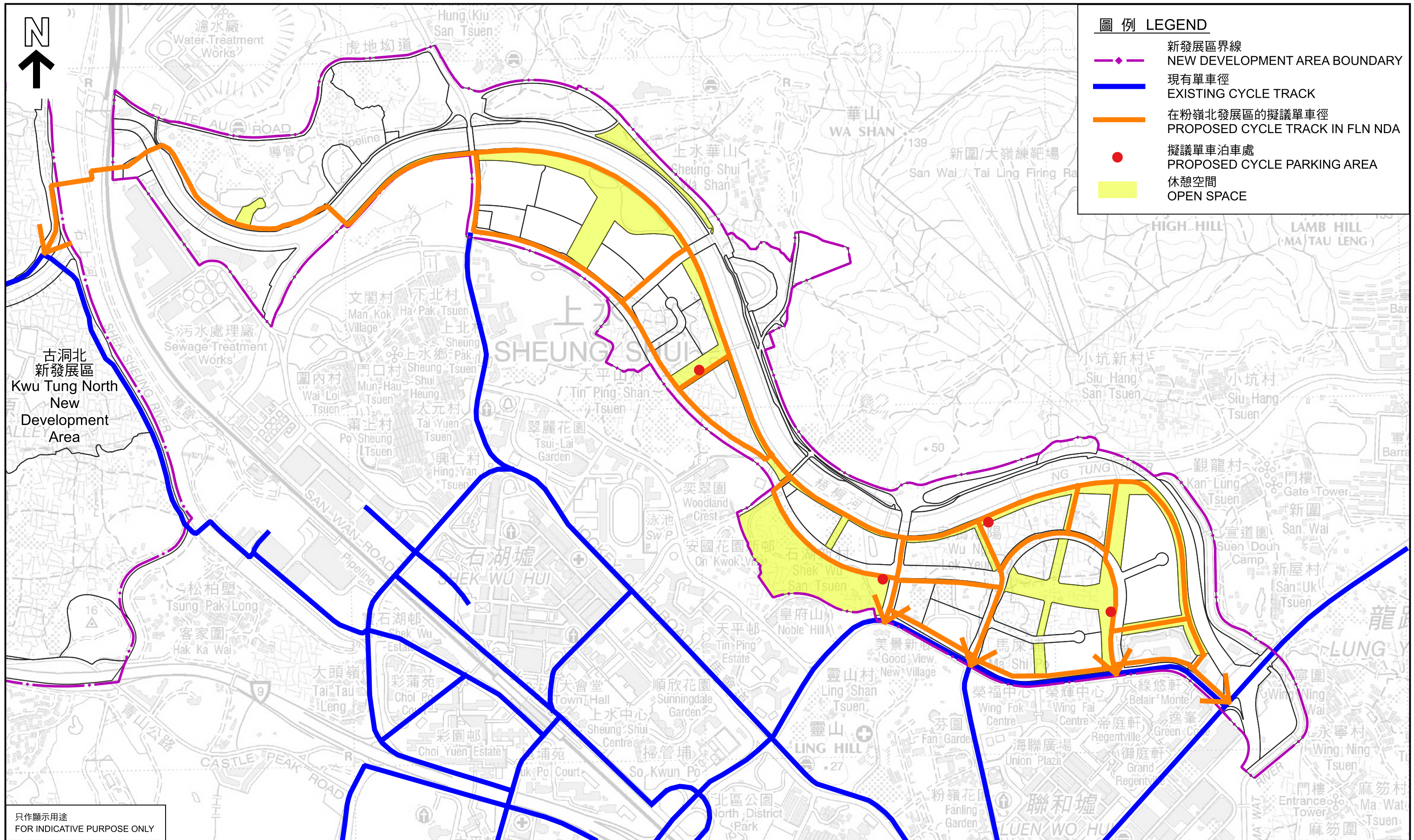
行人連繫  
PEDESTRIAN CONNECTIONS  
(有待詳細設計)  
(Subject to Detailed Design)

 規劃署  
Planning Department

參考編號  
REFERENCE No.  
M/FS/26/2

圖解 FIGURE  
4

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



粉嶺北新發展區 FANLING NORTH NEW DEVELOPMENT AREA

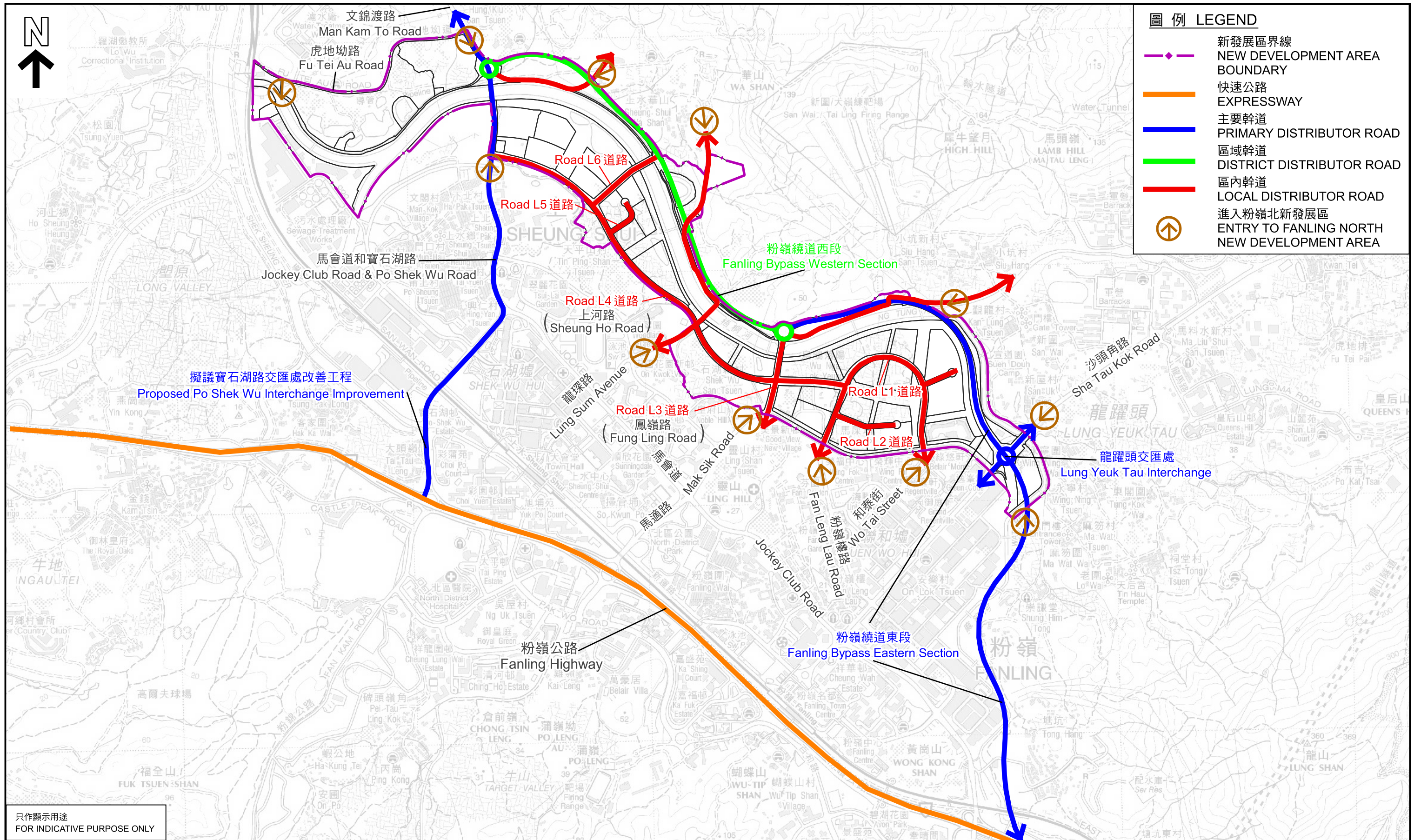
單車徑網絡  
CYCLE TRACK NETWORK  
(有待詳細設計)  
(Subject to Detailed Design)

 規劃署  
Planning Department

參考編號  
REFERENCE No.  
M/FS/26/2

圖解 FIGURE  
5

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



只作顯示用途  
FOR INDICATIVE PURPOSE ONLY

粉嶺北新發展區 FANLING NORTH NEW DEVELOPMENT AREA

交通網絡  
TRANSPORT NETWORK  
(有待詳細設計)  
(Subject to Detailed Design)

 規劃署  
Planning Department

參考編號  
REFERENCE No.  
M/FS/26/2

圖解 FIGURE  
6

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