

城市規劃條例(第 131 章)

牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NTM/14 的修訂

發展局局長業已行使《城市規劃條例》（下稱「條例」）第 12(1A)(a)(ii)條所賦予的權利，於 2025 年 9 月 2 日將《牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NTM/14》（下稱「圖則」）發還城市規劃委員會（下稱「委員會」）以作出修訂。

委員會已對圖則作出修訂。修訂項目載於修訂項目附表。修訂項目附表內對受修訂項目影響的地點的描述僅供一般參考，《牛潭尾分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NTM/15》則較具體地顯示受影響地點的確實位置。

顯示有關修訂的《牛潭尾分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NTM/15》，會根據條例第 5 條，由 2025 年 10 月 31 日至 2025 年 12 月 31 日的兩個月期間，於正常辦公時間內在下列地點展示，以供公眾查閱：

- (i) 香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓城市規劃委員會秘書處；
- (ii) 香港北角渣華道 333 號北角政府合署 17 樓規劃資料查詢處；
- (iii) 新界沙田上禾輦路 1 號沙田政府合署 14 樓規劃資料查詢處；
- (iv) 新界荃灣青山公路 388 號中染大廈 22 樓 2202 室規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃處；
- (v) 新界元朗青山公路（元朗段）269 號元朗民政事務處大廈元朗民政事務處；及
- (vi) 新界元朗新田大馬路 7 號新田鄉鄉事委員會。

按照條例第 6(1)條，任何人可就有關修訂向委員會作出申述。申述應以書面作出，並須不遲於 2025 年 12 月 31 日送交香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓城市規劃委員會秘書。

按照條例第 6(2)條，申述須示明：

- (a) 該申述所關乎的在有關修訂內的特定事項；
- (b) 該申述的性質及理由；及

(c) 建議對有關草圖作出的修訂(如有的話)。

任何向委員會作出的申述，會根據條例第 6(4)條供公眾查閱，直至行政長官會同行政會議根據條例第 9 條就有關草圖或申述所關乎的、有關草圖的一個或多於一個部分作出決定為止。

任何打算作出申述的人士宜詳閱委員會「根據《城市規劃條例》提交及處理申述及進一步申述」的規劃指引(下稱「指引」)，而提交的申述亦應符合指引所列明的規定，特別是申述人如沒有根據指引提供全名及香港身份證／護照號碼的首四個字母數字字符，則有關申述可視為不曾作出。委員會秘書處保留權利要求申述人提供身份證明以作核實。該指引及有關表格可於上述地點(i)至(iii)索取，亦可從委員會的網站(<http://www.tpb.gov.hk/>)下載。

收納了有關修訂項目的《牛潭尾分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NTM/15》的複本，現於香港北角渣華道 333 號北角政府合署 6 樓測繪處港島地圖銷售處發售。有關《牛潭尾分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NTM/15》可供查閱的地點及時間，以及《牛潭尾分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NTM/15》的電子版可於委員會的網站瀏覽。有關圖則修訂的城規會文件及相關資料已載於委員會的網頁(http://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_YL-NTM_15.html)供公眾查閱。

個人資料的聲明

委員會就每宗申述所收到的個人資料會交給委員會秘書及政府部門，以根據條例及相關的城市規劃委員會規劃指引的規定作下列用途：

- (a) 核實「申述人」及獲授權代理人的身份；
- (b) 處理有關申述，包括在公布申述供公眾查閱時，同時公布「申述人」的姓名供公眾查閱；以及
- (c) 方便「申述人」與委員會秘書／政府部門之間進行聯絡。

城市規劃委員會根據《城市規劃條例》(第 131 章)
對牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NTM/14
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

A1 項 — 把牛潭尾新發展區由「綜合發展區」、「住宅(丙類)」、「住宅(丁類)」、「綠化地帶」、「工業(丁類)」及「康樂」地帶改劃為以下土地用途地帶：

- (a) 把一幅位於第 4C 區的用地劃為「住宅(甲類)1」地帶，並訂明建築物高度限制；
- (b) 把四幅位於第 3D、3F、4A 及 4B 區的用地劃為「住宅(甲類)2」地帶，並訂明建築物高度限制和劃設非建築用地；
- (c) 把四幅位於第 3B、4D、4E 及 4F 區的用地劃為「政府、機構或社區」地帶；
- (d) 把兩幅位於第 2 及 3D 區的用地劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，並訂明建築物高度限制；
- (e) 把六幅位於第 3G、4D、4E 及 4F 區的用地劃為「休憩用地」地帶；
- (f) 把一幅位於第 4A 區的用地劃為「休憩用地(1)」地帶；
- (g) 把四幅位於第 1A、1B、1C 及 1D 區的用地劃為「其他指定用途」註明「大學城」地帶，並訂明建築物高度限制和劃設非建築用地；
- (h) 把一幅位於第 3A 區的用地劃為「其他指定用途」註明「鐵路車站及車廠暨商業及住宅發展和公眾休憩用地」地帶，並訂明區(a)和區(b)及建築物高度限制；

(i) 把兩幅位於第 3G 區的用地劃為「其他指定用途」註明「美化市容地帶」地帶；

(j) 把兩幅位於第 3C 及 3E 區的用地劃為「綠化地帶」；及

(k) 把一幅橫跨牛潭尾新發展區的用地劃為顯示為「道路」的地方。

A2 項 — 把牛潭尾新發展區以南的一幅土地由「工業（丁類）」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶。

A3 項 — 把一幅位於圍仔村東南面的土地由「住宅（丁類）」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶。

A4 項 — 把牛潭尾新發展區以南的一幅土地由「綜合發展區」地帶改劃為「綠化地帶」。

A5 項 — 把上竹園以東的一幅土地由「綜合發展區」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶。

在圖則上顯示行政長官會同行政會議根據《鐵路條例》（第 519 章）批准的廣深港高速鐵路香港段及北環線主線，以供參考。

II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

(a) 對《註釋》的說明頁第(3)段作出修訂以符合《法定圖則註釋總表》。

(b) 對《註釋》的說明頁第(8)(b)及(c)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》第(9)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，分別加入輕便鐵路、綠色運輸系統車站或路旁停車處、輕便鐵路路軌、香港鐵路車站入口、香港鐵路地下結構和小型無人機起降設施的提供、保養或修葺工程；以及墳墓的保養或修葺工程。

- (c) 刪除「綜合發展區」、「住宅（丁類）」及「工業（丁類）」地帶《註釋》。
- (d) 加入新的「住宅（甲類）」地帶的《註釋》及其有關的發展限制條款及要求，包括在「住宅（甲類）」地帶《註釋》的第一欄用途加入「政府垃圾收集站」、「公眾停車場（貨櫃車除外）」及「公廁設施」。
- (e) 修訂「住宅（丙類）」地帶《註釋》的「備註」，以刪除有關中期發展審批地區圖的公告在憲報首次刊登該日已經存在的建築物的上蓋面積的限制，及澄清在計算地積比率時有關管理員宿舍和康樂設施的豁免條文。
- (f) 修訂「鄉村式發展」地帶《註釋》的「備註」內有關填塘和挖土工程的條款。
- (g) 在「政府、機構或社區」地帶《註釋》的第一欄用途內加入「分層住宅（只限政府員工宿舍）」，並相應修訂第二欄用途的「分層住宅」為「分層住宅（未另有列明者）」。
- (h) 修訂「政府、機構或社區」地帶《註釋》的「備註」，以納入有關「政府、機構或社區（1）」支區以米為單位從主水平基準起計算的建築物高度限制。
- (i) 加入新的「休憩用地」地帶《註釋》，包括把「公用事業設施裝置（只限地下）」及「公眾停車場（貨櫃車除外）（只限地下）」加入《註釋》的第一欄用途；並把只限在指定為「休憩用地（1）」的土地範圍內的「食肆」、「康體文娛場所」及「商店及服務行業」加入《註釋》的第一欄用途。
- (j) 加入新的「其他指定用途」註明「大學城」地帶的《註釋》及其有關的發展限制條款。
- (k) 加入新的「其他指定用途」註明「鐵路車站及車廠暨商業及住宅發展和公眾休憩用地」地帶的《註釋》及其有關的發展限制條款及要求。

- (l) 加入新的「其他指定用途」註明「美化市容地帶」地帶的《註釋》。
- (m) 修訂「綠化地帶」《註釋》的「備註」內有關填塘／填土或挖土工程的條款。
- (n) 在「綠化地帶」地帶及「自然保育區」地帶《註釋》的第一欄用途內加入「郊野公園」以符合《法定圖則註釋總表》。
- (o) 修訂「住宅（丙類）」、「鄉村式發展」、「政府、機構或社區」及「康樂」地帶《註釋》的「備註」內有關放寬發展限制的條款。
- (p) 修訂「政府、機構或社區」地帶《註釋》的「研究所、設計及發展中心」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

2025 年 10 月 31 日