

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

- A 1 項 一 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。
- A 2 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。
- A 3 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。
- A 4 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」。
- A 5 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