

大埔分区计划大纲草图编号 S/TP/31

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)
对大埔分区计划大纲核准图编号S/TP/31
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 - 把位于大埔露辉路及汀角路的用地(土地共享先导计划地盘A)由「绿化地带」及显示为「道路」的地方改划为「住宅(甲类)11」地带,并订明建筑物高度限制。
- A2项 - 把位于大埔汀角路雅景花园以北的用地(土地共享先导计划地盘B)由「绿化地带」及显示为「道路」的地方改划为「住宅(甲类)12」地带,并订明建筑物高度限制。
- B项 - 把位于石古垄以北的用地由「休憩用地」地带改划为「政府、机构或社区(3)」地带,并订明建筑物高度限制。
- C1项 - 把两幅毗连土地共享先导计划地盘A及地盘B沿汀角路的用地由显示为「道路」的地方改划为「绿化地带」。
- C2项 - 把一幅位于土地共享先导计划地盘B以东沿汀角路的用地由「绿化地带」改划为显示为「道路」的地方。
- C3项 - 把两幅位于雅景花园以北沿汀角路的用地由「住宅(丙类)1」地带改划为显示为「道路」的地方。
- C4项 - 把一幅位于雅景花园以北沿汀角路的用地由显示为「道路」的地方改划为「住宅(丙类)1」地带。

II. 就图则《注释》作出的修订项目

- (a) 修订「住宅(甲类)」地带《注释》的「备注」,以纳入「住宅(甲类)11」及「住宅(甲类)12」支区的发展限制条款。
- (b) 把「住宅(甲类)」地带《注释》的第一栏用途内的「公众停车场(货柜车除外)(只限在指定为「住宅(甲类)1」及「住宅(甲类)10」的土地范围内)」修订为「公众停车场(货柜车除外)(只限在指定为「住宅(甲类)1」、「住宅(甲类)10」及「住宅(甲类)11」的土地范围内)」。
- (c) 纳入「政府、机构或社区(3)」支区的《注释》及其有关的发展限制条款。

- (d) 在「乡村式发展」地带《注释》的第一栏用途内加入「政府垃圾收集站」及「公厕设施」，并相应删除第二栏用途内的「政府垃圾收集站」及「公厕设施」。
- (e) 在「乡村式发展」地带《注释》的第二栏用途内加入「郊野学习／教育／游客中心」。
- (f) 修订「具特殊科学价值地点」地带《注释》有关填土或挖土工程的「备注」。

城市规划委员会

2025年3月28日

大埔分区计划大纲草图编号 S/TP/31

(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) (a) 任何土地或建筑物的现有用途，即使不符合图则的规定，也无须更正，直至用途有实质改变或建筑物进行重建为止。
 - (b) 任何用途的实质改变，或任何其他发展(就现有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)或重建，则必须是图则所经常准许的；或是如果必须先取得城市规划委员会的许可，则须符合城市规划委员会所批给许可的内容。
 - (c) 就上文(a)分段而言，「任何土地或建筑物的现有用途」指 -
 - (i) 首份涵盖有关土地或建筑物的法定图则(下称「首份图则」)的公告在宪报刊登之前，
 - 已经存在的用途，而该项用途由展开以来一直持续进行；或
 - 与现有建筑物有关并根据《建筑物条例》获得批准的用途或用途更改；以及
 - (ii) 在首份图则公布之后，
 - 首份图则或其后公布的任何一份图则所准许的用途，而该项用途在有关图则有效期内展开，而且自展开以来一直持续进行；或
 - 与现有建筑物有关并根据《建筑物条例》获得批准的用途或用途更改，而且在获得批准之时，是当时有效的图则所准许的。

- (4) 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。
- (5) 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。
- (6) 任何土地或建筑物的临时用途(预料为期不超过五年)，只要符合一切其他有关的法例、政府土地契约条款的规定，以及任何其他政府规定，便属经常准许的用途，无须符合有关地带指定的用途或这份《注释》的规定。预料为期超过五年的临时用途，则必须符合有关地带指定的用途或这份《注释》的规定。
- (7) 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(8)段有关「具特殊科学价值地点」地带或「自然保育区」地带的条文另有规定者则除外：
- (a) 植物苗圃、美化种植、休憩用地、避雨处、小食亭、道路、巴士／公共小型巴士车站或路旁停车处、单车径、的士站、大沟渠、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；
 - (b) 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
 - (c) 水道和坟墓的保养或修葺工程。
- (8) 在划作「具特殊科学价值地点」地带或「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；以及
 - (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
 - (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、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。

- (9) 图上显示为「道路」的地方，除上文第(7)段所载的用途或发展及下列用途或发展外，所有其他用途或发展必须向城市规划委员会申请许可：

路旁车位和铁路路轨。

- (10) 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。

- (11) 在这份《注释》内，下列各词的意义如下：

「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。

大埔分区计划大纲草图编号 S/TP/31

土地用途表

	<u>页次</u>
综合发展区(1)	1
住宅(甲类)	4
住宅(乙类)	8
住宅(乙类)9	11
住宅(丙类)	13
住宅(丁类)	16
乡村式发展	18
政府、机构或社区	20
政府、机构或社区(1)	22
政府、机构或社区(2)	23
政府、机构或社区(3)	24
休憩用地	25
康乐优先区	26
其他指定用途	28
绿化地带	44
自然保育区	46
具特殊科学价值地点	47
郊野公园	48

综合发展区(1)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 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(只限农作物耕作) 食肆 分层住宅 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 屋宇 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 住宿机构 商店及服务行业 学校 私人发展计划的公用设施装置

规划意向

此地带的规划意向，是把涵盖范围综合发展／重建作低密度住宅及农业用途，并提供休憩用地和其他配套设施。设立此地带，是方便当局因应环境、交通和基础设施等各种限制和其他限制，对发展的组合、规模、设计和布局实施适当的规划管制。

备注

(a) 依据《城市规划条例》第 4A(2) 条，如申请在指定为「综合发展区(1)」的土地范围内进行发展，申请人必须拟备一份总纲发展蓝图，并将之呈交城市规划委员会核准，除非城市规划委员会另有明文规定，指明无此需要。该总纲发展蓝图必须包括以下资料：

- (i) 区内各拟议土地用途所占的面积，以及所有拟建建筑物的性质、位置、尺寸和高度；
- (ii) 各种用途拟占的总地盘面积和整体总楼面面积、建筑物单位总数及单位面积(如适用)；

(请看下页)

综合发展区(1)(续)

备注(续)

- (iii) 区内拟提供的政府、机构或社区设施、康乐设施、公共交通及停车设施，以及休憩用地的详情和范围；
 - (iv) 拟兴建通往该区或区内拟建的任何道路的路线、阔度和水平度；
 - (v) 区内的美化环境建议、保护树木建议和城市设计建议；
 - (vi) 详细的发展进度表；
 - (vii) 一份环境评估(包括生态评估)报告，说明拟议发展计划在施工期间及竣工后可能遇到或造成的环境问题，并须建议纾缓这些问题的措施；
 - (viii) 一份排水和排污影响评估报告，说明拟议发展计划可能造成的排水和排污问题，并须建议纾缓这些问题的措施；
 - (ix) 一份交通影响评估报告，说明拟议发展计划可能造成的交通问题，并须建议纾缓这些问题的措施；
 - (x) 一份视觉影响评估报告，说明拟议发展计划可能造成的视觉影响，并须建议纾缓这些影响的措施；
 - (xi) 一份空气流通评估报告，说明拟议发展计划可能造成的空气流通问题，并须建议纾缓这些问题的措施；以及
 - (xii) 城市规划委员会要求的其他资料。
- (b) 总纲发展蓝图须附有一份说明书，详细说明有关发展计划，当中须提供一些资料如土地批租期、有关的批地条件、该块土地现时的状况、相对于附近地区而言，该块土地的特色、布局设计原则、主要发展规范、计划人口，以及政府、机构或社区设施、康乐设施和休憩用地的类别。
- (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／或重建计划的最高住用地积比率超过 0.64 倍，以及最高建筑物高度(以楼层数目计算)超过图则所订明的限制，或超过现有建筑物的地积比率及高度，两者中以数目较大者为准。

(请看下页)

综合发展区(1)(续)

备注(续)

- (d) 为施行上文(c)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。
- (e) 为施行上文(c)段而计算最高楼层数目时，任何地库楼层可免计算在内。
- (f) 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，考虑略为放宽上文(c)段所述的地积比率及／或建筑物高度限制。
- (g) 就发展及／或重建计划而言，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，可按特殊情况，考虑略为放宽该图所示有关非建筑用地的限制。

住宅(甲类)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 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 分层住宅 政府用途(未另有列明者) 屋宇 图书馆 街市 康体文娱场所 政府诊所 公共车辆总站或车站(露天总站或车站除外) 公众停车场(货柜车除外) (只适用于指定为「住宅(甲类)1」、「住宅(甲类)10」及「住宅(甲类)11」的土地) 住宿机构 学校(只限于特别设计的独立校舍) 社会福利设施 私人发展计划的公用设施装置	商营浴室／按摩院 食肆 教育机构 展览或会议厅 政府垃圾收集站 医院 酒店 机构用途(未另有列明者) 办公室 加油站 娱乐场所 私人会所 公厕设施 公共车辆总站或车站(未另有列明者) 公用事业设施装置 公众停车场(货柜车除外) (未另有列明者) 宗教机构 学校(未另有列明者) 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
公厕设施
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。至于「住宅(甲类)1」及「住宅(甲类)9」地带的规划意向，则是作公共房屋发展。

备注

- (a) 在指定为「住宅(甲类)」、「住宅(甲类)1」、「住宅(甲类)2」、「住宅(甲类)3」、「住宅(甲类)4」、「住宅(甲类)5」、「住宅(甲类)6」、「住宅(甲类)7」、「住宅(甲类)8」、「住宅(甲类)9」、「住宅(甲类)10」、「住宅(甲类)11」及「住宅(甲类)12」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(以楼层数目或主水平基准上多少米计算)超过图则所订明的限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 在指定为「住宅(甲类)」的土地范围内，任何住用或非住用建筑物的新发展或重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高住用地积比率超过 5 倍，或最高非住用地积比率超过 9.5 倍，视属何情况而定。至于住用与非住用各占部分的建筑物的新发展或重建，其住用部分的地积比率则不得超过以下数字：最高非住用地积比率 9.5 倍与该建筑物的实际拟议非住用地积比率之间的差距，乘以最高住用地积比率 5 倍，再除以最高非住用地积比率 9.5 倍所得的商数。
- (c) 在指定为「住宅(甲类)」的土地范围内，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／或重建计划超过上文(b)段所述的有关最高住用及／或非住用地积比率，或超过现有建筑物的住用及／或非住用地积比率，两者中以数目较大者为准。但其适用范围须受到下列限制：
- (i) 只有在现有建筑物加建、改动及／或修改，或重建为与现有建筑物同类的建筑物(即住用、非住用或住用与非住用各占部分的建筑物)时，现有建筑物的地积比率方会适用；或
- (ii) 在现有建筑物加建、改动及／或修改，或重建为与现有建筑物不同类的建筑物(即住用、非住用或住用与非住用各占部分的建筑物)时，则上文(b)段所述的最高住用及／或非住用地积比率适用。

(请看下页)

住宅(甲类)(续)

备注(续)

- (d) 在指定为「住宅(甲类)1」、「住宅(甲类)2」、「住宅(甲类)3」、「住宅(甲类)4」、「住宅(甲类)5」、「住宅(甲类)6」、「住宅(甲类)7」、「住宅(甲类)8」、「住宅(甲类)9」、「住宅(甲类)10」、「住宅(甲类)11」及「住宅(甲类)12」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/最大总楼面面积超过下列规限,或超过现有建筑物的地积比率/总楼面面积,两者中以数目较大者为准。

支区

最高地积比率/最大总楼面面积

「住宅(甲类)1」	住用为 25 220 平方米 非住用为 8 000 平方米
「住宅(甲类)2」	地积比率为 3.8 倍
「住宅(甲类)3」	住用地积比率为 4.7 倍 非住用地积比率为 0.45 倍
「住宅(甲类)4」	住用地积比率为 4.2 倍 非住用地积比率为 1.40 倍
「住宅(甲类)5」	住用地积比率为 4.8 倍 非住用地积比率为 1.22 倍
「住宅(甲类)6」	住用地积比率为 3.8 倍 非住用地积比率为 1.57 倍
「住宅(甲类)7」	住用地积比率为 4.1 倍 非住用地积比率为 1.13 倍
「住宅(甲类)8」	住用地积比率为 4.4 倍 非住用地积比率为 1.82 倍
「住宅(甲类)9」	总地积比率为 6.0 倍 (包括最高为 0.5 倍的非住用地积比率)
「住宅(甲类)10」	地积比率为 6.8 倍
「住宅(甲类)11」	65 522 平方米
「住宅(甲类)12」	23 000 平方米

- (e) 为施行上文(a)段而计算最高楼层数目时,任何地库楼层可免计算在内。

- (f) 为施行上文(b)至(d)段而计算最高地积比率/最大总楼面面积时,因应政府规定而特别设计纯粹用作设置政府、机构或社区设施(包括学校)的独立建筑物(不论是在地面或平台),其所占用或拟占用的任何部分地盘面积,会从有关地盘的面积中扣除。

(请看下页)

住宅(甲类)(续)

备注(续)

- (g) 为施行上文(b)至(d)段而计算最高地积比率／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。
- (h) 在指定为「住宅(甲类)10」及「住宅(甲类)11」的土地范围内，为施行上文第(d)段而计算最高地积比率／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要求设置的政府、机构或社区设施，亦可免计算在内。
- (i) 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／总楼面面积时，在上文第(b)至(d)段适用的土地范围内的建筑物的地积比率／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，纵使提高后的地积比率／总楼面面积因而超过上文第(b)至(d)段所规定的有关最高地积比率或最大总楼面面积亦可。
- (j) 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，考虑略为放宽上文(a)至(d)段所述的建筑物高度及／或地积比率／总楼面面积限制。
- (k) 就发展及／或重建计划而言，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，可按特殊情况，考虑略为放宽该图所示有关非建筑用地的限制。

住宅(乙类)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 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 政府用途(只限报案中心、邮政局) 屋宇 图书馆 公众停车场(货柜车除外) (只适用于指定为 「住宅(乙类)11」及 「住宅(乙类)12」的土地) 住宿机构 学校(只限于特别设计的独立校舍) 社会福利设施 (只适用于指定为 「住宅(乙类)11」及 「住宅(乙类)12」的土地) 私人发展计划的公用设施装置	救护站 食肆 教育机构 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) 场外投注站 办公室 加油站 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) (未另有列明者) 可循环再造物料回收中心 宗教机构 学校(未另有列明者) 商店及服务行业 社会福利设施(未另有列明者) 训练中心

规划意向

此地带的规划意向，主要是作中等密度的住宅发展；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(乙类)(续)

备注

- (a) 在指定为「住宅(乙类)」、「住宅(乙类)1」、「住宅(乙类)2」、「住宅(乙类)3」、「住宅(乙类)4」、「住宅(乙类)5」、「住宅(乙类)6」、「住宅(乙类)7」、「住宅(乙类)8」、「住宅(乙类)10」、「住宅(乙类)11」及「住宅(乙类)12」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(以楼层数目或主水平基准上多少米计算)超过图则所订明的限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 在指定为「住宅(乙类)」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3.3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) 在指定为「住宅(乙类)1」、「住宅(乙类)2」、「住宅(乙类)3」、「住宅(乙类)4」、「住宅(乙类)5」、「住宅(乙类)6」、「住宅(乙类)7」、「住宅(乙类)8」、「住宅(乙类)10」、「住宅(乙类)11」及「住宅(乙类)12」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/最大总楼面面积超过下列规限，或超过现有建筑物的地积比率/总楼面面积，两者中以数目较大者为准：

<u>支区</u>	<u>最高地积比率/最大总楼面面积</u>
-----------	-----------------------

「住宅(乙类)1」	地积比率为1.8倍
「住宅(乙类)2」	地积比率为2.8倍
「住宅(乙类)3」	地积比率为2.4倍
「住宅(乙类)4」	地积比率为2.1倍
「住宅(乙类)5」	地积比率为1.75倍
「住宅(乙类)6」	地积比率为1.65倍
「住宅(乙类)7」	住用为21 852平方米 非住用1 304平方米
「住宅(乙类)8」	107 100平方米
「住宅(乙类)10」	72 640平方米
「住宅(乙类)11」	50 981平方米
「住宅(乙类)12」	80 217平方米

(请看下页)

住宅(乙类)(续)

备注(续)

- (d) 为施行上文(a)段而计算最高楼层数目时，任何地库楼层可免计算在内。
- (e) 为施行上文(b)及(c)段而计算最高地积比率／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。
- (f) 在指定为「住宅(乙类)11」及「住宅(乙类)12」的土地范围内，为施行上文第(c)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要求设置的政府、机构或社区设施，亦可免计算在内。
- (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，考虑略为放宽上文(a)至(c)段所述的地积比率／总楼面面积及／或建筑物高度限制。
- (h) 就发展及／或重建计划而言，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，可按特殊情况，考虑略为放宽该图所示有关非建筑用地的限制。

住宅(乙类)9

第一栏 经常准许的用途	第二栏 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 政府用途(只限报案中心、邮政局) 屋宇 图书馆 住宿机构 学校(只限设于特别设计的独立校舍) 私人发展计划的公用设施装置	救护站 食肆 教育机构 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) 场外投注站 办公室 加油站 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) 可循环再造物料回收中心 宗教机构 学校(未另有列明者) 商店及服务行业 社会福利设施 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
- 场外投注站
- 办公室
- 娱乐场所
- 学校
- 商店及服务行业

(请看下页)

住宅(乙类)9(续)

规划意向

此地带的规划意向，主要是作中等密度的住宅发展。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) 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／或重建计划的最大总楼面面积超过 88 200 平方米，以及最高建筑物高度(以主水平基准上多少米计算)超过图则所订明的限制，或超过现有建筑物的总楼面面积和高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 为施行上文(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。
- (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，考虑略为放宽上文(a)段所述的总楼面面积及／或建筑物高度限制。

住宅(丙类)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 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 政府用途(只限报案中心、邮政局) 屋宇 私人发展计划的公用设施装置	救护站 食肆 教育机构 分层住宅(只适用于指定为「住宅(丙类)1」的土地) 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) 在指定为「住宅(丙类)」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 0.6 倍，以及最高建筑物高度(以楼层数目计算)超过图则所订明的限制，或超过现有建筑物的地积比率和高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 在指定为「住宅(丙类)1」、「住宅(丙类)2」、「住宅(丙类)3」、「住宅(丙类)4」、「住宅(丙类)5」、「住宅(丙类)6」、「住宅(丙类)7」、「住宅(丙类)8」及「住宅(丙类)9」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／最大总楼面面积、最大上盖面积和最高建筑物高度超过下列规限，或超过现有建筑物的地积比率／总楼面面积、上盖面积和高度，两者中以数目较大者为准：

<u>支区</u>	<u>最高地积比率／ 最大总楼面面积</u>	<u>最大 上盖面积</u>	<u>层数／香港主水平 基准上多少米</u>
「住宅(丙类)1」	地积比率为 0.4 倍	—	如图则所订明
「住宅(丙类)2」	地积比率为 1.5 倍	50%	3
「住宅(丙类)3」	地积比率为 1.2 倍	50%	停车场上加六层
「住宅(丙类)4」	地积比率为 0.6 倍	25%	停车场上加三层
「住宅(丙类)5」	住用：57 500 平方米 非住用：1 500 平方米	—	三层停车场上 加 12 层住宅楼层
「住宅(丙类)6」	地积比率为 0.8 倍	—	如图则所订明
「住宅(丙类)7」	20 000 平方米	—	如图则所订明
「住宅(丙类)8」	地积比率为 1.5 倍	—	如图则所订明
「住宅(丙类)9」	46 200 平方米	—	如图则所订明

- (c) 为施行上文(a)及(b)段而计算最高楼层数目时，任何地库楼层可免计算在内。

(请看下页)

住宅(丙类)(续)

备注(续)

- (d) 为施行上文(a)及(b)段而计算最高地积比率／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) 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，考虑略为放宽上文(a)及(b)段所述的地积比率／总楼面面积／上盖面积／建筑物高度限制。

住宅(丁类)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 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 政府用途(只限报案中心、邮政局) 屋宇(只限重建；现有屋宇的加建、改动及／或修改) 农地住用构筑物 乡事委员会会所／乡公所	食肆 分层住宅 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者)# 屋宇(未另有列明者)# 机构用途(未另有列明者)# 图书馆 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) 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# 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

规划意向

此地带的规划意向，主要是透过把现有的临时构筑物重建作永久建筑物，以改善现有的临时构筑物。设立此地带的目的，亦是要作低层、低密度的住宅发展，但这类发展须获得城市规划委员会的规划许可。

(请看下页)

住宅(丁类)(续)

备注

- (a) 现有临时构筑物或现有建筑物的加建、改动及／或修改，或原地重建（作新界豁免管制屋宇或注有#的用途除外），不得引致整个发展及／或重建计划的最大建筑面积超过 37.2 平方米及最高建筑物高度超过两层（6 米），或超过现有建筑物的建筑面积及高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 任何发展，包括重建作「分层住宅」和「屋宇」用途，不得引致发展及／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两层（6 米），或超过现有建筑物的地积比率及高度，两者中以数目较大者为准，但上文(a)段所适用的除外。
- (c) 为施行上文(b)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。
- (d) 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，考虑略为放宽上文(b)段所述的地积比率及／或建筑物高度限制。

乡村式发展

第一栏 经常准许的用途	第二栏 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 政府垃圾收集站 政府用途(只限报案中心、邮政局) 屋宇(只限新界豁免管制屋宇) 农地住用构筑物 公厕设施 宗教机构(只限宗祠) 乡事委员会会所／乡公所	食肆 郊野学习／教育／游客中心 政府用途(未另有列明者)# 屋宇(未另有列明者) 机构用途(未另有列明者)# 加油站 康体文娱场所 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

规划意向

此地带的规划意向，是反映现有的认可乡村和其他乡村的范围，以及提供合适土地以作乡村扩展和重置受政府计划影响的村屋。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。

(请看下页)

乡村式发展(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(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，考虑略为放宽上文(a)段所述的建筑物高度限制。

政府、机构或社区

第一栏 经常准许的用途	第二栏 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 动物检疫中心(只限于政府建筑物) 播音室、电视制作室及／或 电影制作室 缆车路线及总站大楼 食肆(只限食堂、熟食中心) 教育机构 展览或会议厅 郊野学习／教育／游客中心 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 医院 机构用途(未另有列明者) 图书馆 街市 码头 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) 可循环再造物料回收中心 宗教机构 研究所、设计及发展中心 乡事委员会会所／乡公所 学校 配水库 社会福利设施 训练中心 批发行业	动物寄养所 动物检疫中心(未另有列明者) 灵灰安置所 惩教机构 火葬场 驾驶学校 食肆(未另有列明者) 分层住宅 殡仪设施 度假营 酒店 屋宇 船只加油站 场外投注站 办公室 加油站 娱乐场所 私人会所 雷达、电讯微波转发站、电视及／或 广播电台发射塔装置 垃圾处理装置(只限垃圾转运站) 住宿机构 污水处理／隔筛厂 商店及服务行业(未另有列明者) 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。

(请看下页)

政府、机构或社区(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／或重建计划的最高建筑物高度(以楼层数目或主水平基准上多少米计算)超过图则所订明的限制，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(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，考虑略为放宽上文(a)段所述的建筑物高度限制。

政府、机构或社区(1)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 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
政府用途(未另有列明者) 图书馆 公厕设施 公用事业设施装置 宗教机构 乡事委员会会所／乡公所	私人发展计划的公用设施装置

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，以配合当地居民的需要。

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超过两层，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(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，考虑略为放宽上文(a)段所述的建筑物高度限制。

政府、机构或社区(2)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 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
食肆(只限食堂) 教育机构 郊野学习／教育／游客中心 政府用途 图书馆 康体文娱场所 住宿机构(只限宿舍及机构宿舍) 学校 社会福利设施 训练中心	食肆(未另有列明者) 展览或会议厅 机构用途(未另有列明者) 公用事业设施装置 宗教机构 住宿机构(未另有列明者) 商店及服务行业 私人发展计划的公用设施装置

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如宿舍暨青年中心和其他机构，以供用于与其工作直接有关或互相配合的用途。

备注

- (a) 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 2 412 平方米、最大非住用总楼面面积超过 1 040 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(以主水平基准上多少米计算)超过图则所订明的限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (c) 为施行上文(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，只要这些用途和设施是附属於发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。
- (d) 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，考虑略为放宽上文(a)及(b)段所述的总楼面面积及／或建筑物高度限制。

政府、机构或社区(3)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 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
灵灰安置所 政府用途(未另有列明者) 公厕设施 公用事业设施装置 宗教机构	食肆 郊野学习／教育／游客中心 娱乐场所 康体文娱场所 商店及服务行业 私人发展计划的公用设施装置

规划意向

此地带的规划意向，主要是作宗教机构及灵灰安置所用途。

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超过两层，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 作灵灰安置所用途的龕位数目最多不得超过 763 个。
- (c) 为施行上文(a)段而计算最高楼层数目时，任何地库楼层可免计算在内。
- (d) 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，考虑略为放宽上文(a)及(b)段所述的建筑物高度限制／龕位数目。

休憩用地

第一栏 经常准许的用途	第二栏 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 烧烤地点 郊野学习／教育／游客中心 公园及花园 凉亭 行人专区 野餐地点 运动场 散步长廊／广场 公厕设施 休憩处 动物园	缆车路线及总站大楼 食肆 展览或会议厅 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 度假营 码头 娱乐场所 康体文娱场所 私人会所 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 配水库 商店及服务行业 帐幕营地 私人发展计划的公用设施装置

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。

康乐优先区

第一栏 经常准许的用途	第二栏 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(未另有列明者) 鸟舍 烧烤地点 郊野学习／教育／游客中心 政府用途(只限报案中心) 度假营 农地住用构筑物 野餐地点 康体文娱场所 公厕设施 乡事委员会会所／乡公所 帐幕营地	农业用途(只限集约禽畜饲养场) 动物寄养所 船只修理厂 播音室、电视制作室及／或电影制作室 食肆 分层住宅 高尔夫球场 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 酒店 屋宇 游艇停泊处 码头 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 社会福利设施 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。

(请看下页)

康乐优先区(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／或重建计划的最大总楼面面积超过 3 300 平方米，以及最高建筑物高度(以楼层数目计算)超过图则所订明的规限，或超过现有建筑物的总楼面面积和高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 为施行上文(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，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) 为施行上文(a)段而计算最高楼层数目时，任何地库楼层可免计算在内。
- (d) 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，考虑略为放宽上文(a)段所述的总楼面面积及／或建筑物高度限制。
- (e) 就发展及／或重建计划而言，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，可按特殊情况，考虑略为放宽该图所示有关非建筑用地的限制。

其他指定用途

第一栏 经常准许的用途	第二栏 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「巴士厂」

巴士厂

政府用途
公用事业设施装置
私人发展计划的公用设施装置

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供土地作巴士厂用途。

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（以楼层数目计算）超过图则所订明的限制，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(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，考虑略为放宽上文(a)段所述的建筑物高度限制。

(请看下页)

其他指定用途 (续)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 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「商贸」

附表 I：适用于露天发展或工业楼宇或工业 - 办公室楼宇[®]以外的建筑物

救护站	播音室、电视制作室及／或电影制作室
商营浴室／按摩院	货物装卸及货运设施
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	非污染工业用途(未另有列明者)
政府用途(只限报案中心、邮政局)	加油站
资讯科技及电讯业	学校(未另有列明者)
机构用途(未另有列明者)	社会福利设施(涉及住宿照顾者除外)
图书馆	货仓(危险品仓库除外)
非污染工业用途(不包括涉及使用／ 贮存危险品 [△] 的工业经营)	批发行业
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)	
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	
研究所、设计及发展中心	
学校(不包括特别设计的独立校舍及 幼稚园)	
商店及服务行业	
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)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 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「商贸」 (续)

附表 II：适用于工业楼宇或工业 - 办公室楼宇[®]

救护站	播音室、电视制作室及／或电影制作室
艺术工作室(直接提供服务或货品者除外)	货物装卸及货运设施(只限货柜装卸站、特别设计的独立物流中心)
食肆(只限食堂)	工业用途(未另有列明者)
政府垃圾收集站	场外投注站
政府用途(未另有列明者)	办公室(未另有列明者)
资讯科技及电讯业	加油站
非污染工业用途(不包括涉及使用／贮存危险品 [△] 的工业经营)	康体文娱场所(未另有列明者)
办公室(直接提供顾客服务或货品者除外)	私人会所
公厕设施	商店及服务行业(未另有列明者)
公共车辆总站或车站	(只限设于地面一层；附属陈列室#可能获准设于任何一层，不在此限)
公用事业设施装置	汽车修理工场
公众停车场(货柜车除外)	批发行业
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	
研究所、设计及发展中心	
商店及服务行业(只限于设于地面一层的汽车陈列室，及服务行业)	
私人发展计划的公用设施装置	
货仓(危险品仓库除外)	

除以上所列，建筑物的工业经营如没有涉及厌恶性行业或使用／贮存危险品[△]，经常准许的用途亦包括：

办公室

(请看下页)

其他指定用途(续)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 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「商贸」(续)

<p>除以上所列，在现有建筑物内，倘若设有一层或多层缓冲楼层，把有关用途与楼上的工业用途分开，同时没有工业用途设在建筑物的非工业部分内，则在建筑物低层(地库和全层或主要为停车位、上落客货车位及／或机房的楼层除外)特别设计的非工业部分，经常准许的用途亦包括：</p>	<p>除以上所列，在现有建筑物内，倘若设有一层或多层缓冲楼层，把有关用途与楼上的工业用途分开，同时没有工业用途设在建筑物的非工业部分内，则只要先向城市规划委员会申请，便可能在有附带条件或无附带条件下获准在建筑物低层(地库和全层或主要为停车位、上落客货车位及／或机房的楼层除外)特别设计的非工业部分进行下列用途：</p>
--	---

- 商营浴室／按摩院
- 食肆
- 教育机构
- 展览或会议厅
- 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
- 宗教机构
- 学校(幼稚园除外)
- 商店及服务行业
- 训练中心

社会福利设施(涉及住宿照顾者除外)

^e 工业楼宇或工业 - 办公室楼宇指经建筑事务监督批准兴建或计划分别作为工业或工业 - 办公室用途的建筑物。

[△] 危险品指根据《危险品条例》(第 295 章)界定为危险的物品。使用或贮存这些物品，必须取得牌照。

[#] 须申请规划许可的附属陈列室指其面积占一间工业公司在同一处所或建筑物的总实用楼面面积 20% 以上的陈列室用途。

(请看下页)

其他指定用途(续)

只适用于「商贸」(续)

规划意向

此地带的规划意向，主要是作一般商贸用途。在此地带内，资讯科技及电讯业、非污染工业用途、办公室用途和其他商业用途，均属新「商贸」楼宇经常准许的用途。在现有工业楼宇或工业 - 办公室楼宇内，具有较低火警危险而不直接向公众提供顾客服务或供应货品的办公室用途，列为经常准许的用途。

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 9.5 倍，以及最高建筑物高度(以主水平基准上多少米计算)超过图则所订明的限制，或超过现有建筑物的地积比率及高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 为施行上文(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，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) 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，在上文第(a)段适用的土地范围内的建筑物的地积比率可提高；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，纵使提高后的地积比率因而超过上文第(a)段所规定的有关最高地积比率亦可。
- (d) 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，考虑略为放宽上文(a)段所述的地积比率及／或建筑物高度限制。

(请看下页)

其他指定用途(续)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 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「高尔夫球场」

高尔夫球场 高尔夫球练习场 附属 于 高 尔 夫 球 场 / 高 尔 夫 球 练 习 场 / 堆 填 区 修 复 用 途 的 公 用 设 施 装 置	政府用途 公用事业设施装置
--	------------------

规划意向

此地带的规划意向，主要是作高尔夫球场用途。

备注

- (a) 任何新发展，或任何现有建筑物(包括构筑物，但泛光灯柱和防护围栏除外)的加建、改动及/或修改，或现有建筑物(包括构筑物，但泛光灯柱和防护围栏除外)的重建，不得引致整个发展或重建计划的最高建筑物高度由地面水平起计超过九米，或超过现有建筑物(包括构筑物)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，考虑略为放宽上文(a)段所述的建筑物高度限制。

(请看下页)

其他指定用途(续)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 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「历史建筑物保存作文化及社区用途」

展览或会议厅 郊野学习／教育／游客中心 政府用途(只限于报案中心、 邮政局) 图书馆 康体文娱场所	食肆 教育机构 屋宇 私人会所 宗教机构 社会福利设施
--	--

规划意向

此地带的规划意向，是把大埔瞭望台用地内具有保育价值的建筑物保存、复修和改动作为当地的文物景点，并提供文化及社区设施，供市民享用。

备注

- (a) 如对现有大埔瞭望台用地内具有保育价值的建筑物进行拆卸、加建、改动及／或修改，均须取得城市规划委员会的许可。
- (b) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，不得引致整个发展计划的最高建筑物高度(以楼层数目计算)超过图则所订明的限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (c) 为施行上文(b)段而计算最高楼层数目时，任何地库楼层可免计算在内。
- (d) 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，可按个别发展计划的情况，考虑略为放宽上文(b)段所述的建筑物高度限制。

(请看下页)

其他指定用途(续)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 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「历史地点保存作政府、机构或社区用途」

教育／游客中心 政府用途 机构用途(未另有列明者) 康体文娱场所	私人会所 公用事业设施装置 住宿机构 私人发展计划的公用设施装置
---	---

规划意向

此地带的规划意向，是保存历史地点，以活化再利用作政府、机构或社区及相关用途。

备注

- (a) 任何新发展或现有建筑物的大规模加建、改动及／或修改，必须根据《城市规划条例》第16条向城市规划委员会取得许可。
- (b) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，不得引致整个发展计划的最高建筑物高度(以楼层数目计算)超过图则所订明的限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (c) 为施行上文(b)段而计算最高楼层数目时，任何地库楼层可免计算在内。
- (d) 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，可按个别发展计划的情况，考虑略为放宽上文(b)段所述的建筑物高度限制。

(请看下页)

其他指定用途(续)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 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「工业邨」

救护站	图书馆
播音室、电视制作室及／或电影制作室	场外投注站
货物装卸及货运设施	厌恶性行业
危险品仓库	贮油库、炼油厂及石油化工厂
食肆	康体文娱场所
电力站	服务行业(未另有列明者)
气体厂	
政府垃圾收集站	
政府用途(未另有列明者)	
工业用途	
资讯科技及电讯业	
办公室	
加油站	
码头	
私人会所	
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	
垃圾处理装置	
研究所、设计及发展中心	
商店及服务行业	
社会福利设施(涉及住宿照顾者除外)	
训练中心	
私人发展计划的公用设施装置	
货仓(危险品仓库除外)	
批发行业	

规划意向

此地带的规划意向，是提供／预留土地以发展工业邨，供香港科技园公司根据该公司所定准则挑选的工业机构使用。工业邨预算容纳的工业，一般因为其对作业场地有特定要求而不能设于普通工业楼宇内。

(请看下页)

其他指定用途(续)

只适用于「工业邨」(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／或重建计划的最大总楼面面积超过 2 023 274 平方米，以及最高建筑物高度(以主水平基准上多少米计算)超过图则所订明的限制，或超过现有建筑物的总楼面面积及高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 为施行上文(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，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，考虑略为放宽上文(a)段所述的总楼面面积及／或建筑物高度限制。

(请看下页)

其他指定用途(续)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 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「渗滤污水预先处理厂」

渗滤污水预先处理厂	政府用途 公用事业设施装置 私人发展计划的公用设施装置
-----------	-----------------------------------

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供土地作渗滤污水预先处理厂。

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，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)超过图则所订明的限制，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(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，考虑略为放宽上文(a)段所述的建筑物高度限制。

(请看下页)

其他指定用途(续)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 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「石油气贮存库」

石油气贮存库	政府用途 公用事业设施装置 私人发展计划的公用设施装置
--------	-----------------------------------

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供土地作石油气贮存库用途。

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(以楼层数目计算)超过图则所订明的限制，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(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，考虑略为放宽上文(a)段所述的建筑物高度限制。

(请看下页)

其他指定用途(续)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 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「加油站」

加油站	政府用途 公用事业设施装置 私人发展计划的公用设施装置
-----	-----------------------------------

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供土地作加油站用途。

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(以楼层数目计算)超过图则所订明的限制，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(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，考虑略为放宽上文(a)段所述的建筑物高度限制。

(请看下页)

其他指定用途(续)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 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」

铁路路轨 铁路车站	食肆 政府用途 公用事业设施装置 商店及服务行业(汽车陈列室除外) 私人发展计划的公用设施装置
--------------	---

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供土地作铁路车站和铁路路轨用途。

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(以楼层数目计算)超过图则所订明的限制，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(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，考虑略为放宽上文(a)段所述的建筑物高度限制。

(请看下页)

其他指定用途(续)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 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「铁路员工宿舍及会所」

分层住宅	政府用途(未另有列明者)
政府用途(只限报案中心、邮政局)	公用事业设施装置
私人会所	
私人发展计划的公用设施装置	

规划意向

此地带的规划意向，是提供土地作铁路员工宿舍及会所用途。

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(以楼层数目计算)超过图则所订明的限制，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(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) 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 11 200 平方米和最大非住用总楼面面积超过 1 850 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。
- (d) 为施行上文(c)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) 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，考虑略为放宽上文(a)及(c)段所述的总楼面面积及／或建筑物高度限制。

(请看下页)

其他指定用途(续)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 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「污水处理厂」

污水处理厂	政府用途 公用事业设施装置 私人发展计划的公用设施装置
-------	-----------------------------------

规划意向

此地带的规划意向主要是提供土地作污水处理厂用途。

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(以楼层数目计算)超过图则所订明的限制，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(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，考虑略为放宽上文(a)段所述的建筑物高度限制。

绿化地带

第一栏 经常准许的用途	第二栏 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 烧烤地点 郊野公园* 政府用途(只限报案中心) 屋宇(只限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) 自然保护区 自然教育径 农地住用构筑物 野餐地点 公厕设施 帐幕营地 野生动物保护区	动物寄养所 播音室、电视制作室及／或电影制作室 墓地 缆车路线及终站大楼 灵灰安置所(只限于宗教机构内或现有灵灰安置所的扩建部分) 火葬场(只限于宗教机构内或现有火葬场的扩建部分) 郊野学习／教育／游客中心 分层住宅 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 度假营 屋宇(未另有列明者) 船只加油站 加油站 码头 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 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

在有关《大埔分区计划大纲草图编号 S/TP/20》的公告在宪报刊登该日或以后，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》说明页所载的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 经常准许的用途	第二栏 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) 郊野公园* 自然保护区 自然教育径 农地住用构筑物 野生动物保护区	墓地 郊野学习／教育／游客中心 政府用途(未另有列明者) 屋宇(只限重建) 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

* 「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「具特殊科学价值地点」或「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现有屋宇的地积比率、上盖面积和高度。
- (b) 在有关《大埔分区计划大纲草图编号 S/TP/20》的公告在宪报刊登该日或以后，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》说明页所载的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。

具特殊科学价值地点

第一栏 经常准许的用途	第二栏 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
野生动物保护区	农业用途 郊野学习 / 教育 / 游客中心 政府用途 自然保护区 自然教育径 农地住用构筑物 野餐地点 公厕设施 公用事业设施装置 帐幕营地 私人发展计划的公用设施装置

规划意向

此地带的规划意向，是保存和保护具特殊科学价值的景物。这些地方均划作「具特殊科学价值地点」，并且是白鹭和苍鹭的重要生境，亦是一些稀有蝴蝶的重要繁衍地；而有关生物均受《野生动物保护条例》保护。设立此地带的目的，是阻止市民在具特殊科学价值地点内进行活动或发展。

根据一般推定，此地带不宜进行发展。除非有需要发展以助保存「具特殊科学价值地点」地带内具特殊科学价值的景物、保持和保护「具特殊科学价值地点」地带的现有特色，或达至教育和研究的目的，否则地带内不准进行发展。

备注

在有关《大埔分区计划大纲草图编号 S/TP/18》的公告在宪报刊登该日或以后，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》说明页所载的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）而进行或继续进行任何填土或挖土工程。

郊野公园

「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。

大埔分区计划大纲草图编号 S/TP/31

说明书

大埔分区计划大纲草图编号 S/TP/31

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	2
4. 该图的《注释》	3
5. 规划区	3
6. 人口	4
7. 区内的建筑物高度限制	4
8. 非建筑用地	5
9. 土地用途地带	
9.1 综合发展区(1)	6
9.2 住宅(甲类)	7
9.3 住宅(乙类)	10
9.4 住宅(丙类)	13
9.5 住宅(丁类)	14
9.6 乡村式发展	15
9.7 政府、机构或社区	15
9.8 休憩用地	17
9.9 康乐优先区	17
9.10 其他指定用途	18
9.11 绿化地带	20
9.12 自然保育区	21
9.13 具特殊科学价值地点	21
9.14 郊野公园	22
9.15 略为放宽限制的条款	22
10. 交通	23
11. 公用设施	24
12. 文化遗产	25
13. 规划的实施	26

大埔分区计划大纲草图编号 S/TP/31

(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《大埔分区计划大纲草图编号 S/TP/31》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 一九八零年二月二十八日，地政工务司行使当时的总督所授予的权力，根据《城市规划条例》(下称「条例」)第 3(1)(a)条，指示城规会为大埔新市镇拟备分区计划大纲草图。自《大埔分区计划大纲草图编号 LTP/47》于一九八零年十二月十二日展示以后，该分区计划大纲图曾数次作出修订／获得核准，以反映不断转变的情况。

2.2 二零零零年七月十一日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a)条核准大埔分区计划大纲草图，该核准图其后重新编号为 S/TP/12。二零零零年十月十日，行政长官会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(ii)条，把《大埔分区计划大纲核准图编号 S/TP/12》发还城规会以作出修订。其后，城规会根据条例第 5 或 7 条对图则作出六次修订，并予以展示，以供公众查阅。

2.3 二零零九年一月十三日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a)条，核准大埔分区计划大纲草图，该核准图其后重新编号为 S/TP/21。二零零九年十二月八日，行政长官会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(ii)条，把《大埔分区计划大纲核准图编号 S/TP/21》发还城规会以作出修订。

2.4 二零一零年九月十七日，城规会根据条例第 5 条，展示《大埔分区计划大纲草图编号 S/TP/22》，以供公众查阅。该图收纳了多个修订项目，包括加入各发展地带的地积比率、总楼面面积及建筑物高度限制；划定非建筑用地；改划「商业／住宅」用地；改划公共房屋用地上独立式政府、机构或社区建筑物所占用地；改划宝乡街用地，以发展公共房屋；把已建成的休憩用地及各种用地改划为其他合适的用途地带，以反映完工后的情况；重

订各土地用途地带的界线，以及修订《注释》。其后，城规会根据条例第 7 条对分区计划大纲草图作出一次修订，并予以展示，以供公众查阅。

- 2.5 二零一三年八月二十七日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a) 条，核准大埔分区计划大纲草图，该核准图其后重新编号为 S/TP/24。二零一三年十二月三日，行政长官会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(ii) 条，把《大埔分区计划大纲核准图编号 S/TP/24》发还城规会以作出修订。其后，城规会根据条例第 5 条对图则作出两次修订，并予以展示，以供公众查阅。
- 2.6 二零一八年八月二十一日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a) 条核准大埔分区计划大纲草图，该核准图其后重新编号为 S/TP/28。二零二零年四月二十八日，行政长官会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(ii) 条，把《大埔分区计划大纲核准图编号 S/TP/28》发还城规会以作出修订。其后，城规会根据条例第 5 条对图则作出一次修订，并予以展示，以供公众查阅。
- 2.7 二零二二年六月十四日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a) 条，核准大埔分区计划大纲草图，该核准图其后重新编号为 S/TP/30。二零二四年九月十一日，发展局局长根据条例第 12(1A)(a)(ii) 条，把《大埔分区计划大纲核准图编号 S/TP/30》发还城规会以作出修订。二零二四年九月二十日，图则发还一事根据条例第 12(2) 条在宪报上公布。
- 2.8 二零二五年三月二十八日，城规会根据条例第 5 条，展示《大埔分区计划大纲草图编号 S/TP/31》(下称「该图」)，以供公众查阅。该图的主要修订包括把位于露辉路与汀角路交界处的一幅用地由「绿化地带」和显示为「道路」的地方改划为「住宅(甲类)11」地带，以及把位于汀角路雅景花园以北的一幅用地由「绿化地带」和显示为「道路」的地方改划为「住宅(甲类)12」地带，以便进行土地共享先导计划发展；把石古垄以北一幅用地由「休憩用地」地带改划为「政府、机构或社区(3)」地带；以及对图则的《注释》作出其他技术修订。

3. 拟备该图的目的

- 3.1 该图旨在显示大埔新市镇概括的土地用途地带和主要的道路网，以便把该新市镇的发展和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。政府在规划公共工程和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和规划管制原则。该图是一小比例图，因此在进行详细规划时，道路的路线和各个用途地带的界线，可能需要略为修改。
- 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预算作建屋用途，又或土地契约并无赋予发展权的细小狭长土地，例如只限作非建筑用地或只可作花园、斜坡维修及通道用途。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。在住宅地带内进行发展，应限制在已获批发展权的屋地内，以保存大埔区的特色和景致，并避免该区道路网不胜负荷。
- 3.4 此外，住宅地带亦会涵盖建有特别设计的独立式建筑物的地区，这些建筑物只用作学校或其他政府、机构或社区设施，其中有些设于地面及平台。在此情况下，在计算地积比率及上盖面积时，不应把这些地区计算在内。

4. 该图的《注释》

- 4.1 该图附有一份《注释》，分别说明规划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，规划署的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 <https://www.tpb.gov.hk>）。

5. 规划区

- 5.1 该图所涵盖的规划区（下称「该区」）占地约 2 438 公顷。该区三面被八仙岭、九龙坑山、大帽山和草山环抱，东面则以吐露港的海岸线为天然界线。该区的界线在图上以粗虚线显示。
- 5.2 为方便规划和查阅起见，该区细分为多个较小的规划区，并在图上显示。
- 5.3 该区按地势可大致分为三个分区，分别是大埔墟和毗邻的填海区、北部和南部的山谷底部和山坡下段，以及外围地区的陡峭山坡上段。

- 5.4 大埔墟和毗邻的吐露港填海区是该区的市中心。以前大埔墟内的建筑物以唐楼居多，其中不少已在近年重建。汀角路以南的填海区主要用作住宅和工业发展，包括公共屋邨和大埔工业邨。北部和南部的山谷和山坡下段主要有些农业用地和乡村，而陡峭的山坡上段大部分范围长有茂盛林木，成为该区美丽的背景。
- 5.5 该区西北面和西南面均位于间接集水区范围内。为保护水源免被废物和污染物所污染，这个地区内的发展会受到严格管制。

6. 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 242 500 人。该区的规划人口预计约为 304 400 人。

7. 区内的建筑物高度限制

- 7.1 为了对发展／重建计划的发展密度及建筑物高度作出更妥善的规划管制，以回应公众的诉求，使法定规划制度更为明确和具有更高的透明度，以及满足社会人士在改善生活环境方面日益殷切的期望，当局对大埔分区计划大纲图作出了检讨，以便在各个发展地带加入适当的建筑物高度限制，以期为日后的发展／重建计划提供指引。在缺乏建筑物高度管制的情况下，高耸的建筑物可能会胡乱扩散到不同地点，其规模或会与区内环境出现不协调的情况，破坏区内的景观质素，有时更会阻碍空气流通。为免出现过度高耸或不协调的建筑物，也为了保存主要的城市设计特色（例如建筑物高度由市中心逐步递减，让公众看到背后的山景），以及更有效地监控该区发展项目的建筑物高度，当局为该图的各个发展地带订定了建筑物高度限制。
- 7.2 考虑到区内情况、区内风环境，以及有需要维持广泛范围内建筑羣在视觉上互相协调，当局采用了梯级状的建筑物高度概念，建筑物高度由大埔墟及邻近填海区的核心地带向周边地区逐步递减。拟议的建筑物高度级别，有助尽量保护天然地貌和公众所看到的山脊线，以及维持景观开扬、通风及空气流通。
- 7.3 当局已因应情况所需，在该图加入了「政府、机构或社区」及「其他指定用途」地带的具体建筑物高度限制（以楼层数目或主水平基准上多少米计算）。加入这方面的限制，主要是为了使发展项目的建筑物高度维持在现有及规划的水平，让这些建筑物能发挥现有的作用，为区内稠密的环境，提供视觉及空间上的调剂。

- 7.4 发展项目如在面积较大的用地上，其建筑物高度在设计上，应能与用地内的建筑物构成高低有致的轮廓，但又不超过该图所订明的最高建筑物高度。
- 7.5 当局已进行空气流通专家评估，审视该区现时的风环境及发展用地的拟议建筑物高度对行人道上风环境可能造成的影响。该图所载的建筑物高度限制乃根据该项评估的结果而厘定。
- 7.6 该图的《注释》大体上已加入可略为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。对于根据条例第 16 条提出略为放宽建筑物高度限制的规划申请，当局会按个别情况，逐一考虑，有关准则如下：
- (a) 把面积较小的土地合并发展，使城市设计更趋完善，并优化区内环境；
 - (b) 善用根据《建筑物条例》以交还／拨出土地／面积作公用通道／扩阔街道用途而获批给的额外地积比率；
 - (c) 提供更好的街景／更有质素的地面公共市区空间；
 - (d) 在建筑物之间留有空间，使通风更佳，景观更开扬；
 - (e) 建筑物的设计既能克服个别用地的限制，又能善用分区计划大纲图所准许的地积比率；以及
 - (f) 其他因素，例如须否保护树木、建筑设计是否具创意，以及在规划上是否有可取之处，既不会破坏景观和带来不良的视觉影响，还能改善城市景观和区内市容。
- 7.7 然而，如现有建筑物的高度已经超过该图《注释》所显示及／或该图所订明的建筑物高度限制（以主水平基准上多少米或楼层数目计算），根据一般推定，除非情况特殊，否则，即使申请略为放宽建筑物高度限制，有关的申请也不会获得批准。

8. 非建筑用地

- 8.1 根据二零一零年空气流通专家评估的结果，全年主要的盛行风是东风及北风，夏天则主要吹东风及南风。该区大部分时间的盛行风由东面经林村河、大埔道（太和）、大埔太和路及汀角路吹来。夏天吹东南风时，广福道形成一条风道，让风经该处吹向内陆地方。该区又有两股从北面及南面山谷吹来的风。从南面山谷而来的风乘着夏风，吹过卫奕信径第七段；北面山谷的风则沿现有道路网络的风道吹来，与东风汇合。就空气流通的情况而言，该区广为绿化，也有不少相连的休憩用地、绿化地带及「政府、

机构或社区」用地，因此，空气流通问题不大。不过，为进一步改善风道网络，空气流通专家评估建议把几幅狭长的土地划为非建筑用地／低矮建筑物用地，使该区的空气更加流通。

8.2 考虑到空气流通专家评估的结果及其他诸如用地的限制及对发展／重建潜力的影响等相关因素后，建议把第 16、17 及 24 区两条贯穿东西的风道连接起来，方法是在图则上划出一幅狭长的土地，作为非建筑用地，并在另外两幅狭长的土地施加建筑物高度限制，高度分别限为一层及三层，详情如下：

(a) 把横跨富善邨北部一幅 20 米阔的狭长土地划为非建筑用地。该用地贯穿富善邨内现有的道路及园景区，并连接安埔路，有助改善东面吹入的气流流通；

(b) 建议把大元邨一幅 20 米阔的狭长土地的建筑物高度限为一层。该土地现有商铺／街市，这样可保留由安埔路起一段由东至西的风道；以及

(c) 建议把广福邨一幅 15 米阔的狭长土地的建筑物高度限为三层，以改善东面吹入的气流流通。该幅土地贯穿该公共屋邨内现有的露天地方、道路、停车场平台、购物商场，以及广仁楼和广佑楼的小部分地方，并连接规划区第 1 区的宝湖道。

8.3 根据二零一四年空气流通专家评估的结果，把荔枝山已规划的住宅发展项目内两幅 15 米阔及一幅 30 米阔的狭长土地划为非建筑用地，让东面及东南面吹来的风穿透荔枝山及用地西面的碗窑。

8.4 上述非建筑用地及建筑物高度的限制并不适用于在地面之下发展的项目。另外，各有关地带的《注释》已加入了略为放宽限制的条款，允许在特殊情况下，略为放宽图则订明的非建筑用地限制及图则所示的建筑物高度限制。

8.5 空气流通专家评估亦强调，要保持及／或改善空气流通，施加建筑物高度限制（或略为改变建筑物的高度），并非最有效的方法，划设通风廊、风道、休憩用地、在建筑物之间多留空间，以及保持建筑物的透风度，特别是接近地面的一层，其实更为有效。因此，日后发展项目宜尽量避免影响空气流通。当局鼓励采用合适的设计，例如增加平台的透风位；扩大建筑物之间的空间；划定非建筑用地，以缔造风道；大厦和平台采用通风的设计，以及配合盛行风的风向，编排大厦的位置。重建公共屋邨、居者有其屋屋苑及私人机构参建的居屋屋苑等大型发展项目时，应进行空气流通专家评估。

9. 土地用途地带

9.1 「综合发展区(1)」：总面积 18.37 公顷

- 9.1.1 此地带的规划意向，是把涵盖范围综合发展／重建作低密度的住宅及农业用途，并提供休憩用地和其他配套设施。设立此地带，是方便当局因应环境、交通和基础设施等各种限制和其他限制，对发展的组合、规模、设计和布局实施适当的规划管制。
- 9.1.2 在汀角路以北及凤园谷的具特殊科学价值地点南面的土地划作此地带。
- 9.1.3 把该土地划作此地带，是为了鼓励在该土地进行综合发展／重建计划，藉以中止已存在该土地的不合适的露天贮物和修车场用途。该土地的综合发展分为两部分，其一是发展低密度住宅，另一部分则作农业用途。由于区内一般受到基建设施所限，因此，该土地的住宅发展项目的最高住用地积比率以 0.64 倍为限，而准许的农业用途则只限于种植农作物。
- 9.1.4 在此地带内，发展或重建项目亦须遵守该图所订明的非建筑用地规定，以及最高建筑物高度限制，或不超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。在凤园的具特殊科学价值地点与「综合发展区(1)」地带的规划住宅发展项目之间的缓冲区，已划为非建筑用地。
- 9.1.5 如拟在此地带内进行任何发展，必须根据条例第 16 条提出规划申请，由城规会批给规划许可。根据条例第 4A(2)条，申请人须按照该图《注释》列明的规定，呈交总纲发展蓝图，请城规会核准。根据条例第 4A(3)条，经核准的总纲发展蓝图的复本会存放在土地注册处，以供公众查阅。

9.2 「住宅(甲类)」：总面积 115.11 公顷

- 9.2.1 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。建筑物的最低三层包括地库，但不包括完全或主要用作附属停车位、上落客货车位及／或机房的楼层。如把最低三层以上的楼层用作商业用途，必须向城规会取得规划许可。
- 9.2.2 「住宅(甲类)」地带分为多个支区，该图《注释》的「备注」部分已订明各支区不同的地积比率／总楼面面

积的限制；另外，该图亦同时订明各支区的最高建筑物高度限制。各支区的地积比率、总楼面面积及最高建筑物高度不得超过有关限制，或不得超过现有建筑物的地积比率／总楼面面积及高度，两者中以数目较大者为准。施加这方面的限制可以避免发展密度及建筑物体积进一步增加，所以是必要的。为确保市中心能提供必要的商业楼面空间，以发挥应有的功能，市中心各用地亦订有非住用地积比率的限制。有关「住宅(甲类)」支区的地积比率／总楼面面积限制载列如下：

用地	支区	最高地积比率／ 最大总楼面面积
宝乡邨	「住宅(甲类)1」	住用总楼面面积为 25 220 平方米 非住用总楼面面积为 8 000 平方米
明雅苑、汀雅苑 及宏福苑	「住宅(甲类)2」	总地积比率 为 3.8 倍
海宝花园及八号花园	「住宅(甲类)3」	住用地积比率为 4.7 倍 非住用地积比率为 0.45 倍
翠屏花园及昌运中心	「住宅(甲类)4」	住用地积比率为 4.2 倍 非住用地积比率为 1.40 倍
大埔广场	「住宅(甲类)5」	住用地积比率为 4.8 倍 非住用地积比率为 1.22 倍
大埔中心 1 至 19 座 及多层停车场	「住宅(甲类)6」	住用地积比率为 3.8 倍 非住用地积比率为 1.57 倍
大埔中心 20 至 23 座	「住宅(甲类)7」	住用地积比率为 4.1 倍 非住用地积比率为 1.13 倍
新达广场	「住宅(甲类)8」	住用地积比率为 4.4 倍 非住用地积比率为 1.82 倍 (非住用地积比率也计入 位于发展项目下面的 准许公共交通交汇处的面积)
富蝶邨和颂雅路西部	「住宅(甲类)9」	总地积比率为 6.0 倍 (包括最高为 0.5 倍的 非住用地积比率)
马窝路桃源洞	住宅(甲类)10」	总地积比率为 6.8 倍
露辉路与汀角路交界处	住宅(甲类)11」	总楼面面积 为 65 522 平方米
汀角路雅景花园以北	住宅(甲类)12」	总楼面面积 为 23 000 平方米

- 9.2.3 位于大埔墟(第1区)的「住宅(甲类)」用地包括多幅细小的土地，之间为狭窄的街道，路旁有不少泊车位。该处贴近现有的大埔墟车站，有良好的公共运输设施。现时大埔墟大部分地段的租契并无要求提供车位及上落客货设施。为保存大埔墟的特色，当局不鼓励设置平台式的泊车及上落客货设施，而日后的发展／重建项目的建筑物亦应尽量低矮，但最高地积比率仍为5或9.5倍。因此，大部份位于大埔墟的「住宅(甲类)」用地的建筑物高度限制较为严格，以主水平基准上55米为限，发展项目在最低楼层可有不多于两层用作商业用途。施加这个限制是有必要的，既可保持大埔墟现时的墟市特色及以行人为主的环境，又可令该处空气更加流通。
- 9.2.4 马窝路桃源洞一幅划为「住宅(甲类)10」地带的用地的规划意向是作公营房屋发展连附属停车场、政府、机构及社区和零售用途。该用地的最高建筑物高度订为主水平基准上135米。公营房屋发展项目的未来布局设计应充分考虑当地环境，包括其西面的现有中层发展。该用地东面部分应兴建高层住宅楼宇，而用地的西面和西南面部分将进行低矮发展，以作为与西面发展之间的缓冲区。该用地的附属停车场和政府、机构及社区用途的设计应与住宅楼宇相融合。用地西南面部分或其他部分将会提供的政府、机构及社区用途应为该些可满足社区迫切需要的用途，透过地尽其用，在该用地提供房屋及该区短缺的设施。政府、机构及社区设施的供应应配合公营房屋发展项目的入伙时间。
- 9.2.5 露辉路与汀角路交界处一幅划为「住宅(甲类)11」地带的用地和汀角路雅景花园以北另一幅划为「住宅(甲类)12」地带的用地的规划意向，是按土地共享先导计划(下称「先导计划」)¹分别作公营房屋和私人住宅发展。划为「住宅(甲类)11」地带的用地的最大总楼面面积为65 522平方米，最高建筑物高度为主水平基准上83米。在拟议的先导计划下，公营房屋发展的住用和非住用总楼面面积将分别为64 522平方米和1 000平方米。「住宅(甲类)11」地带内会设有零售设施。为了

¹ 先导计划旨在释放私人土地的发展潜力，而这些私人土地位于不受政府的规划研究或保育区涵盖的范围；以及补足政府主导的土地供应措施。在先导计划下，每个项目须提供不少于50 000平方米的新增住用总楼面面积及最少1 000个额外房屋单位(以单位平均面积为50平方米计)。新增住用总楼面面积为项目可达至的整体住用总楼面面积，与在没有先导计划下所涉私人土地按原来法定图则或规划许可所容许的可发展规模之间的差额。在新增住用总楼面面积中，不少于七成须拨作公营房屋发展。

方便在「住宅(甲类)11」地带内提供政府、机构或社区设施，在计算发展及／或重建项目的最大总楼面面积时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作政府要求设置的政府、机构或社区设施，可免计算在内。划为「住宅(甲类)12」地带的用地的最大住用总楼面面积为23 000平方米，最高建筑物高度为主水平基准上80米。

9.2.6 在划为「住宅(甲类)」地带的地区内，发展或重建项目的最高建筑物高度亦不得超过该图所订明的限制，或不得超过现有的建筑物高度，两者中以数目较大者为准。有关的建筑物高度限制只订明最高的数目。公共屋邨内有各式各样低矮的独立式政府、机构或社区设施，包括学校、社区会堂、儿童及青年中心、老人中心、社会福利服务中心，以及停车场、购物商场及街市等附属设施的建筑物，以应付屋邨居民的需要。这些低矮的独立式政府、机构或社区设施及附属设施的建筑物应该用来作为建筑群中的歇息空间及视觉调剂。这些现有个别独立式政府、机构或社区设施及附属设施建筑物的加建、改动及／或修改或重建，不得使这些设施的高度超过现有建筑物的高度。各公共屋邨都须符合规划大纲的规定，日后若要重建，须全面检讨这些政府、机构或社区设施及附属设施建筑物的布局及设计，并提供相关的空气流通及视觉影响评估资料，作为支持理据。

9.2.7 当局会提供规划大纲，列明个别公共房屋用地的发展参数及在设计上的要求，作为日后发展这些用地的指引。若要增加地积比率／总楼面面积，必须提供相关基础设施影响评估资料，例如有关交通影响、排水影响及排污影响的评估资料，作为支持理据。

9.2.8 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)11」及「住宅(甲类)12」地带的总楼面面积管制会视作「新或经修订法定图则」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。

9.3 「住宅(乙类)」：总面积39.16公顷

9.3.1 此地带的规划意向，主要是作中等密度的住宅发展；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。此地带大部分地方在规划区第6、7、15、20、22、30及39区内的山坡下段、山谷底部或前采泥区。

9.3.2 在第 22 区的太湖花园及第 6 区的新峰花园二期这两个私人住宅发展项目，均划为「住宅(乙类)」地带。在「住宅(乙类)」地区内，发展或重建项目的最高地积比率不得超过 3.3 倍，建筑物高度不得超过该图所订明的限制，或不得超过现有建筑物的地积比率及高度，两者中以数目较大者为准。

9.3.3 「住宅(乙类)」地带分为多个支区。该图《注释》的「备注」部分已订明各支区不同的地积比率／总楼面面积限制；另外，该图亦同时订明各支区的最高建筑物高度限制。各支区的地积比率、总楼面面积和最高建筑物高度不得超过有关限制，或不得超过现有建筑物的地积比率／总楼面面积和高度，两者中以数目较大者为准。施加这方面的限制，可保存新市镇边缘地区的特色，又可确保建筑物高度由市中心逐步递减，所以是必要的。有关「住宅(乙类)」支区的地积比率／楼面总面积限制载列如下：

用地	支区	最高地积比率／ 最大总楼面面积
倚龙山庄及承峰	「住宅(乙类)1」	1.8 倍
御峰豪园	「住宅(乙类)2」	2.8 倍
新峰花园一期、御峰苑 及大埔宝马山	「住宅(乙类)3」	2.4 倍
帝欣苑	「住宅(乙类)4」	2.1 倍
大埔花园	「住宅(乙类)5」	1.75 倍
悠然山庄	「住宅(乙类)6」	1.65 倍
嘉丰花园	「住宅(乙类)7」	住用总楼面面积 为 21 852 平方米 非住用总楼面面积 为 1 304 平方米
天钻	「住宅(乙类)8」	107 100 平方米
Silicon Hill 和 University Hill	「住宅(乙类)9」	88 200 平方米

用地	支区	最高地积比率／ 最大总楼面面积
位于马窝路的 大埔市地段第 243 号	「住宅(乙类)10」	72 640 平方米
优景里近蕉坑(北面部分)	「住宅(乙类)11」	50 981 平方米
优景里近蕉坑(南面部分)	「住宅(乙类)12」	80 217 平方米

9.3.4 博研路一幅划为「住宅(乙类)9」地带的用地(Silicon Hill 和 University Hill)，最大总楼面面积为 88 200 平方米，最高建筑物高度为主水平基准上 50 米，其中不超过 7 500 平方米的总楼面面积须作零售用途，服务区内日增的人口。根据二零一七年就该用地内的发展项目进行的空气流通专家评估的结果，须沿现有渠务保留地划设一幅由东北面延伸至西南面阔 15 米的非建筑用地，让东北偏东风能吹到下游地方。沿用地东面界线的现有渠务保留地亦有助通风，以及减轻发展项目可能在空气流通方面对周边地区造成的影响。如日后发展商欲对这些措施作出任何更改，发展商须进行定量空气流通专家评估，证明任何日后的发展项目的通风情况不逊于这些措施所缔造的通风环境。相关的土地契约已订明有关设计方面的措施和定量空气流通评估的规定。此外，当局亦已在土地契约中订明发展项目必须进行相关的技术评估，包括噪音影响评估、排污影响评估及排水影响评估等。

9.3.5 马窝路一幅划为「住宅(乙类)10」地带的用地(大埔市地段第 243 号)，最大总楼面面积为 72 640 平方米，最高建筑物高度为主水平基准上 110 米。由于该用地位于斜坡上，地势较附近其他发展项目高，因此该用地内的建筑物高度应随着地形由北部向南部逐步递减。当局已在土地契约订明进行相关的技术评估的规定，包括噪音影响评估、排污影响评估、排水影响评估、定量风险评估和天然山坡灾害研究等。

9.3.6 优景里近蕉坑一幅划为「住宅(乙类)11」地带的用地，最大总楼面面积为 50 981 平方米，最高建筑物高度为主水平基准上 55 米。此用地须提供一间严重弱智人士宿舍、一个展能中心及任何政府要求设置的其他社会福利设施。为了提供政府、机构或社区设施，在计算用地内的发展项目的最大总楼面面积时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作政府要求设置的政府、机构或社区设施，可免计算在内。此用地内亦须提供一个公众停车

场。为应付拟议发展项目所产生的额外交通运输需求，须在用地的北端落实兴建一个巴士回旋处设施，并须在居民入伙之前完工。当局会在批地文件中订明有关提供社会福利设施、公众停车场及巴士回旋处设施的规定，以确保其得以落实。

- 9.3.7 为纾缓对周边地区可能造成的空气流通影响，须在此用地内提供三道由东南向西北延伸的建筑物间距（分别阔 43 米、28 米及 15 米）；以及一道横跨「住宅（乙类）11」及「住宅（乙类）12」支区，阔 29 米的建筑物间距。如发展商未能采取上述设计方面的措施，发展商须进行进一步的定量空气流通评估，证明任何日后的发展项目的通风情况不逊于这些措施所缔造的通风环境。为确保日后的发展不会对周边地区造成不良影响，而且不易受路面交通及铁路噪音的不良影响，在适当情况下，当局会在规管有关发展项目的批地文件中订明有关空气流通措施和相关技术评估（包括噪音影响评估、排污影响评估、排水影响评估及天然山坡灾害研究）的规定。
- 9.3.8 优景里近蕉坑一幅划为「住宅（乙类）12」地带的用地，最大总楼面面积为 80 217 平方米，最高建筑物高度为主水平基准上 65 米。此用地须提供一间安老院舍暨日间护理中心及任何政府要求设置的其他社会福利设施。为了提供政府、机构或社区设施，在计算用地内的发展项目的最大总楼面面积时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作政府要求设置的政府、机构或社区设施，可免计算在内。此用地内亦须提供一个公众停车场。当局会在批地文件中订明有关提供社会福利设施及公众停车场的规定，以确保其得以落实。
- 9.3.9 为纾缓对周边地区可能造成的空气流通影响，须在此用地内提供两道由东南向西北延伸，各阔 15 米的建筑物间距；从用地最南端的界线后移 80 米；以及一道横跨「住宅（乙类）11」及「住宅（乙类）12」支区，阔 29 米的建筑物间距。如发展商未能采取上述设计方面的措施，发展商须进行进一步的定量空气流通评估，证明任何日后的发展项目的通风情况不逊于这些措施所缔造的通风环境。为确保日后的发展项目不会对周边地区造成不良影响，而且不易受路面交通及铁路噪音的不良影响，在适当情况下，当局会在规管有关发展项目的批地文件中订明有关空气流通措施和相关技术评估（包括噪音影响评估、排污影响评估、排水影响评估及天然山坡灾害研究）的规定。

9.4 「住宅(丙类)」：总面积 136.83 公顷

9.4.1 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。

9.4.2 住宅(丙类)地带大部分地方在规划区第 7、10、11、12 及 31 区的山边，从该处可俯瞰吐露港。在「住宅(丙类)」地带内，发展或重建项目的最高地积比率不得超过 0.6 倍，建筑物高度不得超过该图所订明的限制，或不得超过现有建筑物的地积比率及高度，两者中以数目较大者为准。

9.4.3 「住宅(丙类)」地带分为多个支区。各支区的地积比率／总楼面面积／上盖面积／建筑物高度不得超过该图《注释》的「备注」部分及该图所订明的有关限制，或不得超过现有建筑物的地积比率／总楼面面积／上盖面积／高度，两者中以数目较大者为准。施加这方面的限制，旨在保留发展项目现时与天然环境配合得宜的规模及特色。有关「住宅(丙类)」支区的地积比率／总楼面面积及上盖面积限制载列如下：

用地	支区	最高地积比率／ 最大总楼面面积	最大 上盖面积
康乐园、 大埔市地段第 109 号、 雅景花园及御泓居	「住宅(丙类)1」	0.4 倍	—
大埔内地段第 12 号	「住宅(丙类)2」	1.5 倍	50%
松涛阁及松苑	「住宅(丙类)3」	1.2 倍	50%
龙城堡	「住宅(丙类)4」	0.6 倍	25%
鹿茵山庄	「住宅(丙类)5」	住用总楼面面积 为 57 500 平方米 非住用总楼面面积 为 1 500 平方米	—
浅月湾一期及二期、 聚豪天下及盈峰翠邸	「住宅(丙类)6」	0.8 倍	—
位于逸遥路的 大埔市地段第 230 号	「住宅(丙类)7」	20 000 平方米	—
干坑近樟树滩	「住宅(丙类)8」	1.5 倍	—
林海山城	「住宅(丙类)9」	46 200 平方米	—

9.5 「住宅(丁类)」：总面积 0.73 公顷

9.5.1 此地带涵盖第 10 区的美援新村，其规划意向主要是把现有临时构筑物重建为永久建筑物，以改善现有的渔民

村。设立此地带的目的，亦是作低矮、低密度住宅发展用途，但须取得城规会的规划许可。在此地带内，现有房屋的重建不得引致整个重建计划的最大建筑用地面积超过 37.2 平方米及最高建筑物高度超过两层（6 米），或不得超过现有建筑物的建筑用地面积及高度，两者中以数目较大者为准。

9.5.2 除为了改善住宅外，城规会如接获申请，或可批准进行极为低矮的低密度住宅发展。为配合附近地区的整体发展密度，住宅发展项目不得引致整个发展计划的最高地积比率超过 0.4 倍，以及最高建筑物高度超过两层（6 米），或不得超过现有建筑物的地积比率及高度，两者中以数目较大者为准。

9.6 「乡村式发展」：总面积 150.35 公顷

9.6.1 此地带的规划意向，是反映现有的认可乡村和其他乡村的范围，以及提供合适土地以作乡村扩展和重置受政府计划影响的村屋。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。

9.6.2 为确保这些乡村日后的发展或重建仍保留乡村风貌，当局规定此地带内的最高建筑物高度不得超过三层（8.23 米）或现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。

9.6.3 此地带的土地主要位于汀角路以北和东铁以南的山谷和山麓一带。

9.7 「政府、机构或社区」：总面积 172.16 公顷

9.7.1 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。

9.7.2 现有的主要政府、机构或社区设施包括规划区第 21 区的一间滤水厂、一个食水主配水库、一个食水配水库和一个食水抽水站；规划区第 12、31（包括两个配水库）、34、37 和 57 区的六个食水配水库；规划区第 26 区的海水抽水站；规划区第 21 和 31 区的两个海水配水库；

规划区第 3 和 26 区的两间消防局；规划区第 3 区的救护站；规划区第 17 区的警署综合大楼；规划区第 22 区的大埔游泳池和大埔运动场；规划区第 6 区的主要交通交汇处；规划区第 1 区的铁路博物馆；规划区第 9 区的大埔医院和雅丽氏何妙龄那打素医院；规划区第 34 区的香港教育大学校舍；规划区第 39 区的香港教育大学运动中心；规划区第 8 区的特殊学校；规划区第 1 区的大埔综合大楼和大埔东昌街康体大楼；规划区第 24 区的煤气检管站；规划区第 19 区作宗教用途的原道交流中心，以及设于不同地点的多间中小学、诊疗所、室内康乐中心和社区中心。

9.7.3 拟议的政府、机构或社区设施包括规划区第 6 区的一个体育馆；规划区第 4 区的一幢社区健康中心大楼及其他可能发展的社区设施；以及第 33 区的一个榄球暨足球场和一个驾驶考试中心。当局在详细规划日后的发展区时，亦会在区内提供其他属地区层面的政府、机构或社区设施。

9.7.4 区内已建有及计划兴建多间小学及中学。此地带涵盖现有一些位于公共屋邨内的学校和其毗连的球场，以及邻舍休憩用地等。这些球场及邻舍休憩用地等设施由学校及屋邨内的居民共用。此地带亦包括太和邻里社区中心、太和邨垃圾收集站、房屋署承建商工场及毗连的球场。

9.7.5 当局为该区进行详细规划及发展时，会因应有关政府部门的要求，在公共屋邨及大型私人屋苑设置社区设施，例如幼稚园及邻舍中心。

9.7.6 在「政府、机构或社区」地带内，发展或重建项目的建筑物高度不得超过该图所订明的限制或现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。

9.7.7 此地带包括三个支区，该两个支区的发展受到下述的限制：

(a) 「政府、机构或社区(1)」：总面积 0.01 公顷

(i) 此支区涵盖大埔元州仔渔民村委会的乡事委员会会所，区内的最高建筑物高度为两层，或不得超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准；以及

(ii) 由于此地带坐落前政务司官邸的范围内，而该官邸已评定为法定古迹，除非根据《古物及古迹条例》(第 53 章)第 6 条取得古物事务监督发出的许可证，否则不得在此地带进行任何工程。如欲取得许可证，须根据《古物及古迹条例》第 6 条，预早向发展局辖下古物古迹办事处(下称「古迹办」)申请。

(b) 「政府、机构或社区(2)」：总面积 0.04 公顷

此支区涵盖宝乡街一幅用地，其规划意向是提供土地作宿舍暨青年中心用途。在此地带内，发展或重建项目的最大住用总楼面面积不得超过 2 412 平方米，最大非住用总楼面面积不得超过 1 040 平方米，最高建筑物高度不得超过主水平基准上 80 米，或超过现有建筑物的总楼面面积及建筑物高度，两者中以数目较大者为准。在此用地内的香港青年协会大埔青年空间及青年宿舍 PH2 已于二零二零年落成。

(c) 「政府、机构或社区(3)」：总面积 0.04 公顷

此支区涵盖石古垄以北一幅用地，其规划意向主要是作宗教机构及灵灰安置所用途(即常寂园)。有关的龕位数目最多不得超过 763 个。该用地的最高建筑物高度为两层(不包括地库楼层)，或不得超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。

9.8 「休憩用地」：总面积 65.73 公顷

9.8.1 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。

9.8.2 该区现有其中一个主要的休憩用地是规划区第 4 区内的散步长廊。该长廊沿林村河畔而建，景致宜人，东望吐露港，西览大帽山。其他现有休憩用地包括规划区第 17 区的完善公园、规划区第 15 区的梅树坑游乐场、规划区第 22 区的大埔头游乐场、规划区第 24 区的元洲仔公园，以及规划区第 26 和 33 区南部的大埔海滨公园。这个海滨公园连同拟在毗邻兴建的游乐场，可作为缓冲区，把市中心和规划区第 26 区内的工业邨隔开。

9.8.3 除该图所显示的主要休憩用地外，该区还设有／将辟设邻舍休憩用地，以供邻近住宅区的居民和在工业区内工作的人享用。

9.9 「康乐优先区」：总面积 3.75 公顷

9.9.1 此地带涵盖大埔滘规划区第 10 区东部的白鹭湖互动中心，其规划意向主要是发展与生态旅游有关的康乐用途，供公众享用。此地带内只限发展康乐及其他附属用途。任何与康乐发展有关的配套用途，如申请规划许可，或会获得批准。

9.9.2 在「康乐优先区」地带内，发展或重建项目须遵守非建筑用地的规定，以及不得超过该图《注释》「备注」部分所订明的最大总楼面面积(3 300 平方米)及该图所订的最高建筑物高度限制，或不得超过现有建筑物的总楼面面积及高度，两者中以数目较大者为准。位于「康乐优先区」地带的白鹭湖互动中心的现有游乐场及露天地方／园景区，已划为非建筑用地。

9.10 「其他指定用途」：总面积 188.74 公顷

9.10.1 此地带涵盖注明作下列指定用途的土地：

商贸

9.10.2 划作「其他指定用途」注明「商贸」地带的土地，其规划意向是作一般商贸用途。在这幅土地上，现时有六幢辟作工业和办公室混合用途的建筑物。当局准许此地带内的新式「商贸」楼宇作混合用途，包括资讯科技和电讯业，以及非污染的工业、办公室和其他商业用途。不过，为确保备受关注的消防安全和环境问题能获得适当的处理，只有那些火警风险较低而又不直接向公众提供顾客服务或供应货品的办公室用途，才会列为有当然权利进行的用途，可获准在此地带现有的工业楼宇或工业－办公室楼宇内进行。由于不可能即时淘汰现存于这些楼宇内的所有会构成污染和危险的工业用途，故此，目前有必要确保在同一工业楼宇内的各种用途互相协调，直至整个地区转化作新的非污染商贸用途为止。在此地带内进行发展，应参照有关的城规会规划指引。在此地带内，发展或重建项目不得超过最高地积比率 9.5 倍及该图所订明的最高建筑物高度限制，或不得超过现有建筑物的地积比率及高度，两者中以数目较大者为准。

高尔夫球场

- 9.10.3 此地带覆盖规划区第 28 区的船湾堆填区旧址，其规划意向主要是作高尔夫球场。为免破坏该处背后的山岭景观，任何现有建筑物(包括构筑物，但泛光灯柱和防护围栏除外)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由地面水平起计超过九米，或超过现有建筑物(包括构筑物)的高度，两者中以数目较大者为准。

工业邨

- 9.10.4 此地带覆盖规划区第 26 区的大埔创新园。此地带的规划意向，是提供／预留土地以发展工业邨，供香港科技园公司根据该公司所定准则挑选的工业机构使用。工业邨预算、容纳的工业，一般因为其作业场地有特定要求而不能设于普通工业楼宇内。该公司在编配有关土地时，会优先考虑高科技工业、能提供高技能职位的工业，或生产外销或本地工业所需新产品的工业。大埔创新园的土地大部分已经发展。

- 9.10.5 在此地带内，所有发展或重建项目的最大总楼面面积为 2 023 274 平方米，地积比率相等于大埔创新园租契中划作工业发展的地区所订的 2.5 倍地积比率及划作工业邨中心的用地所订的 5 倍地积比率。在此地带内，发展或重建项目的建筑物高度不得超过该图所订明的限制，或现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。根据有关地段的租契，只要地段内划作工业用途的地区的整体地积比率不超过最高 2.5 倍，由大埔创新园分割出来的土地，地积比率可达 2.625 倍。

历史建筑物保存作文化及社区用途

- 9.10.6 此地带涵盖规划区第 12 区的大埔瞭望台用地，有关的规划意向是把该用地内具有保育价值的历史建筑物保存、复修和改动作为当地的文物景点，并提供文化及社区设施，以供市民享用。为了保存大埔瞭望台的历史价值，任何对用地内具有保育价值的建筑物进行拆卸、或任何加建、改动及／或修改，均须向城规会申请规划许可。在此地带内，发展项目的最高建筑物高度不得超过该图所订明的限制或现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。

历史地点保存作政府、机构或社区用途

- 9.10.7 此地带涵盖元洲仔的前政务司官邸用地，该官邸已评定为法定古迹。此地带的规划意向是保存该用地，以便活化再用作政府、机构或社区及相关用途。在此特定「其他指定用途」地带的现有历史建筑物，不得进行重建。任何新发展，或任何现有建筑物的大规模加建、改动及／或修改，必须取得城规会的规划许可。在此地带内，发展项目的最高建筑物高度不得超该图所订明的限制或现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。

铁路

- 9.10.8 此地带主要是提供土地用作设置铁路车站及路轨。在规划区第 6 区的大埔墟站、规划区第 3 及 23 区的太和站，以及东铁路轨均划入此地带。此地带内，发展或重建项目的最高建筑物高度不得超过该图所订明的限制或现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。

铁路员工宿舍及会所

- 9.10.9 此地带涵盖规划区第 10 区的策诚轩，其规划意向是提供土地，作铁路员工宿舍及会所用途。该图已订明在此地带内最大住用总楼面面积为 11 200 平方米、最大非住用总楼面面积为 1 850 平方米；另外，亦订明了建筑物高度的限制。各发展及重建项目不得超过有关限制，或不得超过现有建筑物的总楼面面积及高度，两者中以数目较大者为准。

其他

- 9.10.10 大埔区内其他划作「其他指定用途」的土地包括：

- (a) 规划区第 5 区的石油气贮存库；
- (b) 规划区第 26 区的污水处理厂；
- (c) 规划区第 28 区的渗滤污水预先处理厂；
- (d) 规划区第 2、3、5、12 和 22 区的现有加油站；以及
- (e) 规划区第 33 区的巴士厂厂址。

在上述各地带内，发展或重建项目的最高建筑物高度不得超过该图或其《注释》所订明的限制或现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。

9.11 「绿化地带」：总面积 1 256.12 公顷

- 9.11.1 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。
- 9.11.2 此地带主要在外围地区，这些地区多为陡峭山坡，用作市区式发展的潜力不大，因此应保留其天然风貌。不过，这些地区可提供额外的户外静态康乐场地。
- 9.11.3 根据一般推定，此地带不宜进行发展。不过，有限度的发展项目，如有充分规划理据支持，可能会获得批准。对于必须先向城规会申请规划许可的发展项目，城规会会参照有关的城规会规划指引，按个别情况，予以考虑。

9.12 「自然保育区」：总面积 75.49 公顷

- 9.12.1 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「具特殊科学价值地点」或「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。
- 9.12.2 该图有五幅土地指定为「自然保护区」地带。大埔滘陆岬近吐露港岸边，是老树茂生的低地森林，拥有多样化林木，属重要的林地生境。该地区必须高度保护，以保存其本身的价值。
- 9.12.3 在该图上，滌涛山附近的吐露港红树林划为「自然保护区」地带，以保护其生态价值。该区红树林是宝贵的自然生境，必须加以保护，以免因发展项目而受到不良影响。
- 9.12.4 在大埔滘陆岬东面及西面的潮间池塘，可找到红树林和泥滩，是白鹭及苍鹭的觅食地点。这两个池塘是吐露港仅存的半天然海岸线，值得加以保护。
- 9.12.5 该图的另一个「自然保护区」位于该图第 40 区的排门山，即大埔滘自然护理区附近。该区林地老树茂生，斜

坡中部长满草木，具有保育价值。该区可作为缓冲区，亦连接其他自然生境，应小心保存。

9.13 「具特殊科学价值地点」：总面积 43.50 公顷

9.13.1 此地带的规划意向，是保存和保护具特殊科学价值的景物。这些地方均划作「具特殊科学价值地点」，并且是白鹭和苍鹭的重要生境，亦是一些稀有蝴蝶的重要繁衍地；而有关生物均受《野生动物保护条例》保护。设立此地带的目的，是阻止市民在「具特殊科学价值地点」内进行活动或发展。根据一般推定，此地带不宜进行发展。除非有需要进行发展以助保存「具特殊科学价值地点」地带内具特殊科学价值的景物、保持和保护「具特殊科学价值地点」地带的现有特色，或达至教育和研究的目的，否则地带内不准进行发展。

9.13.2 该图上有两个地方指定为「具特殊科学价值地点」，其中一个位于规划区第 29 区的凤园谷，该处是在一九八零年二月五日指定为「具特殊科学价值地点」的。凤园谷是一个林木茂生的深谷，在该处曾发现一些罕有植物，例如宽药青藤和印度马兜铃。此外，该处也是一些稀有蝴蝶的重要繁衍地。

9.13.3 位于规划区第 1 区近大埔市中心的大埔鹭鸟林，是在一九九四年八月十三日指定为「具特殊科学价值地点」的。该处是白鹭和苍鹭的重要生境，由于位置独特，又邻近市中心，正好提供难得机会，向大众展示保育野生生物在新市镇规划工作方面的重要性。

9.14 「郊野公园」：总面积 5.73 公顷

9.14.1 此地带的规划意向，是鼓励发展静态康乐用途和旅游业、保护天然植物和野生生物、保存和修缮具历史或文化价值的建筑物和地点，以及提供设施和服务，让市民享受郊游乐趣。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，但无须经城规会批准。

9.14.2 划作这项用途的土地位于大埔新市镇南面规划区第 38 区内，属大帽山郊野公园的范围。

9.15 略为放宽条款

9.15.1 就可申请略为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，可根据发展或重建计划的个别情况，考虑略为放宽上文相关段落所述的地积比率

／建筑物高度／总楼面面积／上盖面积／龕位数目的限制。上文第 7.6 段所述的准则适用于评审略为放宽建筑物高度限制的申请。城规会会按每宗申请的个别情况作出考虑。

9.15.2 然而，如任何现有建筑物的地积比率／总楼面面积／建筑物高度／上盖面积已经超过该图或该图《注释》所订明的相关限制，根据一般推定，除非情况特殊，否则不应批准略为放宽限制的申请。

9.15.3 就可申请略为放宽非建筑用地限制的地带而言，城规会如接获根据条例第 16 条提出的申请，可在特殊情况下，考虑略为放宽上文相关段落所述的非建筑用地限制。非建筑用地限制不适用于地下发展项目，在该图所订明的非建筑用地范围，园境设施、街道设施、地下构筑物、边界围栏／围墙、行人天桥、有盖行人道及通风度高／无碍视野的小型构筑物可准予设置。

10. 交通

10.1 道路

10.1.1 该区的主要道路网，包括主干路（吐露港公路）和各主要干路，已在图上显示。

10.1.2 吐露港公路是一条不准停车的远程车路，属新界环回公路系统的一部分。这条高速公路沿该区南部兴建，把该区与主要市区和新界其他地方连接起来。为应付新界东北地区日渐增加的交通需求，以及因跨界旅运而增加的交通量，吐露港公路已分两个阶段由双程三线扩阔至双程四线。吐露港公路由马料水道路交汇处至旧政务司官邸附近（或称元州仔）道路交汇处一段 5.4 公里长的路段，已于二零零三年完成。此外，吐露港公路由旧政务司官邸附近道路交汇处至泰亨另一段 5.7 公里长的路段，已于二零一四年完成。粉岭公路由泰亨至和合石交汇处一段 3.0 公里长的路段，亦已由双程三线扩阔至双程四线，有关工程已于二零一九年完成。

10.1.3 吐露港公路经旧政务司官邸附近道路交汇处及大埔南和大埔北道路交汇处，接连区内的干路系统。一条连接白石角区北部和吐露港公路北行车路的通道已于二零零三年建成。

10.2 铁路

东铁是大埔通往九龙和新界东部的重要交通工具。大埔有两个铁路站，一个是规划区第 6 区的大埔墟站，另一个是规划区第 3 及 23 区的太和站。

10.3 公共交通

在规划区第 6 区和规划区第 3 及 23 区的两个铁路站都设有公共交通工具转车设施。规划区第 4 区设有一个大型巴士总站，为市中心内的各个发展项目提供服务，而规划区第 26 区的大埔创新园内，亦另有一个为在工业邨工作的人而设的巴士总站。此外，各公共屋邨和外围发展区内也设有巴士和小巴总站。

10.4 行人径和单车径网络

当局为该区规划了单车径和行人径的综合网络，网络内的单车径和行人径彼此分开，并连接各主要土地用途地点和周围的郊野地区。汀角路沿路、大埔至马料水之间的一段吐露港公路沿路 and 市中心内已辟设单车径网络。

11. 公用设施

11.1 供水

该区的食水由规划区第 21 区的现有的大埔滤水厂经大埔头食水主配水库，以及八个位于该区不同地点的副配水库和食水缸供应。至于冲厕用的海水，则由大埔海水抽水站经半春园和下坑的两个海水配水库供应。

11.2 污水收集和排水设施

11.2.1 该区大部分地区设有公共污水收集系统。现有的污水收集系统收集污水后，会把污水输送到大埔创新园内的大埔污水处理厂加以处理和处置。为应付大埔区日后发展所需，当局已计划为大埔污水处理厂进行提升工程，暂时预计于二零三五至三六年度完工。

11.2.2 根据「为吐露港内未有污水设施地区而兴建的污水收集系统」第 I 阶段第 IIC 期和第 II 阶段的工程计划，当局已计划在该区进一步辟设公共污水设施。第 I 阶段第 IIC 期污水收集系统工程已于二零零九年展开，并于二零一五年完工。第 II 阶段工程则计划分阶段完成。第 II 阶段第 I 期在山塘新村和下碗窑的污水收集系统工程已于二零一八年完工，而第 II 阶段第 II 期在美援新村和下黄宜坳的污水收集系统工程已于二零二零年展开，

并于二零二四年完工。第 II 阶段余下各期污水收集系统工程¹的落实计划正在检讨中。

11.2.3 当局在「大埔雨水排放系统改善工程」下进行的「沙田及大埔雨水排放整体计划研究」中，建议为大埔市区内及大埔河上游(近碗窑)的排水收集系统进行改善工程。大埔市区的排水改善工程已于二零零九年完工，而大埔河上游的工程则于二零一二年完成。当局在「大埔雨水排放整体计划检讨研究」中，建议为大埔的现有排水系统进行进一步的排水改善工程。第一阶段的进一步排水改善工程已于二零二四年展开。

11.3 电力供应

该区现时有电力供应。为应付该区日后的发展，现有的供电网络将会延展，以供应额外的电力。由于有一些输电量达 132 千伏和 400 千伏的高压架空电缆横越该区若干地区，因此在发展时，应遵守《香港规划标准与准则》第七章有关在 132 千伏和 400 千伏架空电缆附近进行建筑发展的准则，以及有关发展与电缆之间相应安全距离的规定。

11.4 气体供应

该区现时设有煤气输送网和喉管式石油气供应系统，应足以应付该区对气体燃料的需求。

11.5 电话服务

该区现时有三座电话机楼，分别设于规划区第 1 区、第 17 区和下坑，应该足以应付该区对电话服务的需求。

12. 文化遗产

12.1 该区有几个具考古研究价值的地点，分别为樟树滩具考古研究价值地点、大埔濬石圆环具考古研究价值地点、碗窑具考古研究价值地点、碗窑古径具考古研究价值地点和石古垄具考古研究价值地点。此外，围头具考古研究价值地点亦位于该区附近。区内还有八个法定古迹，分别为旧北区理民府、前政务司官邸、旧大埔警署、碗窑村碗窑、旧大埔墟火车站、文武二帝庙、樊仙宫和敬罗家塾。另外，区内亦有已评级的历史建筑物。二零零九年三月十九日，古物咨询委员会(下称「古咨会」)公布 1 444 幢历史建筑物的名单，区内一些建筑物已获评级。上述所有法定古迹、已评级的历史建筑物/构筑物及具考古研究价值的地点均有保存价值。古咨会除公布 1 444 幢历史建筑物的名单外，还公布了新项目名单，这些项目会由古咨会评级。有关这 1 444 幢历史

建筑物的名单及新项目的详细资料，已上载至古咨会的网页 (<https://www.aab.gov.hk>)。

- 12.2 一旦在该区发现一九六九年或之前建成的建筑物／构筑物，不论建筑物／构筑物是位于地面或地下，均须及早或即时通知发展局辖下古迹办。倘任何工程、发展、重建或改划土地用途地带建议可能影响上述具考古研究价值的地点、法定古迹、已评级历史建筑物／构筑物、有待评级的新项目及其毗邻环境，以及任何其他已确认的历史建筑／构筑物，应事先征询古迹办的意见。如无可避免会对这些具考古研究价值的地点造成滋扰，便须采取措施加以保护，并须事先就有关措施取得古迹办的同意，例如是否需要进行详细的考古影响评估。有关考古影响评估须评估拟议工程对考古的影响。如有必要，须由一名合格的考古学家根据《古物及古迹条例》(第 53 章)申请牌照，以便进行考古勘察。在申请牌照前，须向古迹办提交考古影响评估的建议，并取得古迹办的同意。项目倡议者须根据考古影响评估的结果，在征询古迹办的意见后，全面实施适当的缓解措施。

13. 规划的实施

- 13.1 虽然当局目前仍会容忍不符合有关地带的法定规定的现有用途，但任何用途的实质改变及任何其他发展／重建计划都必须是图则所经常准许的；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。城规会已就市区和新市镇地区内的现有用途的释义制定了一套指引。任何人士如欲要求享有「现有用途权利」，应参阅这份指引，并且必须提供足够的证据，以证明确有资格享有这项权利。至于执行各个地带规定的工作，主要由屋宇署、地政总署和其他签发牌照的部门负责。
- 13.2 该图提供一个概括土地用途大纲。规划署根据这个大纲为该区拟备较详细的非法定图则，而政府部门在规划公共工程和预留土地时，都以这些详细图则作为依据。地政总署负责批地事宜。土木工程拓展署联同当事部门以及工务部门(例如路政署及建筑署)负责统筹各类公共工程项目。这些公共工程项目能否实施，须视乎资源的调配情况而定。在实施该图的过程中，当局亦会在适当时候征询大埔区议会的意见。
- 13.3 城规会将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，其中可能包括政府内部发展大纲图／发展蓝图，以及城规会颁布的指引。发展大纲图和发展蓝图均存放在规划署，以供公众查阅。城规会颁布的指引，可于城规会的网页浏览，或向城规会秘书处和规划署专业事务部索阅。至于规划许可的申请表格和《申请须知》，可从城规会的网页下载，亦可向城规会秘书处、规划署专业事务部和该

署的有关地区规划处索取。申请书须夹附城规会所需的资料，供该会考虑。

城市规划委员会
二零二五年三月