

古洞南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KTS/21

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)
對古河南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KTS/20
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 — 把位於金坑路以南及坑頭路以東的一幅用地由「康樂」地帶及「農業」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶，並訂明建築物高度限制。
- B 項 — 把位於金坑路以北一幅用地由「康樂」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，並訂明建築物高度限制。

II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

- (a) 加入「住宅(乙類)」地帶的《註釋》
- (b) 在「政府、機構或社區」地帶《註釋》的第一欄用途內加入「商店及服務行業(只限設於「政府、機構或社區(1)」範圍內地面一層)」；及為「政府、機構或社區(1)」支區加入「備註」。
- (c) 在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第一欄用途內加入「政府垃圾收集站」及「公廁設施」，並相應刪除第二欄用途內的「政府垃圾收集站」及「公廁設施」。
- (d) 在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第二欄用途內加入「郊野學習／教育／遊客中心」。
- (e) 刪除「休憩用地」地帶《註釋》的「備註」。
- (f) 刪除「康樂」地帶《註釋》的「備註」有關挖土工程的條款。

城市規劃委員會

2024 年 5 月 31 日

古洞南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KTS/21

(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) 任何土地或建築物的用途，如在緊接古洞南中期發展審批地區圖／八鄉中期發展審批地區圖的公告在憲報首次刊登前已經存在，而該項用途由展開以來一直持續進行，則即使不符合圖則的規定，也無須更正。如擬對這類用途作出任何實質改變，或擬進行任何其他發展(就這類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。
- (4) 凡較早時公布的該區草圖或核准圖(包括中期發展審批地區圖)准許並於該圖有效期內在何土地或建築物進行的用途或發展，是圖則所經常准許的。如擬對這類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。
- (5) 除上文第(3)或(4)段適用的情況外，任何在圖則涵蓋範圍內，以及亦在古洞南中期發展審批地區圖／八鄉中期發展審批地區圖的涵蓋範圍內的用途或發展，除非是圖則所經常准許者，否則在古洞南中期發展審批地區圖／八鄉中期發展審批地區圖的公告在憲報首次刊登該日或以後，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。
- (6) 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。
- (7) 進行詳細規劃時，路口、道路的路線，以及各個地帶的界線，可能需要略為調整。

(8) 以下是圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，但在個別地帶「註釋」第二欄所載的用途或發展則除外：

- (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、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、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、與海事有關的設施、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(即在古洞南中期發展審批地區圖／八鄉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住用建築物)；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。

(9) 圖上顯示為「道路」的地方，除上文第(8)(a)至(8)(d)和(8)(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、繳費廣場和路旁車位。

(10) (a) 任何土地或建築物，為期不超過兩個月的臨時用途或發展，如果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) 除第(10)(a)段另有規定外，任何土地或建築物的臨時用途或發展，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，規劃許可的有效期限最長為三年；若城市規劃委員會批給許可，可能附加或不附加條件。

- (c) 土地或建築物的臨時用途或發展，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。

古洞南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KTS/21

土地用途表

	<u>頁次</u>
綜合發展區	1
住宅(乙類)	4
住宅(丙類)	6
住宅(丁類)	8
鄉村式發展	10
政府、機構或社區	12
休憩用地	14
康樂	15
農業	17
綠化地帶	19

綜合發展區

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
	燒烤地點
	食肆
	分層住宅
	政府垃圾收集站
	政府用途(未另有列明者)
	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)
	圖書館
	野餐地點
	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)
	宗教機構
	住宿機構
	鄉事委員會會所／鄉公所
	學校
	商店及服務行業
	社會福利設施
	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，是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅用途，並提供休憩用地和其他配套設施。設立此地帶，是方便當局因應環境、交通和基礎設施等各種限制和其他限制，對發展的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制。

(請看下頁)

綜合發展區(續)

備註

- (a) 依據《城市規劃條例》第 4A(2)條，如申請在指定為「綜合發展區」的土地範圍內進行發展，申請人必須擬備一份總綱發展藍圖，並將之呈交城市規劃委員會核准，除非城市規劃委員會另有明文規定，指明無此需要。該總綱發展藍圖必須包括以下資料：
- (i) 區內各擬議土地用途所佔的面積，以及所有擬建建築物的性質、位置、尺寸和高度；
 - (ii) 各種用途擬佔的總地盤面積和整體總樓面面積、建築物單位總數及單位面積(如適用)；
 - (iii) 區內擬提供的政府、機構或社區設施、康樂設施、公共交通及停車設施、以及休憩用地的詳情和範圍；
 - (iv) 區內擬建的任何道路的路線、闊度和水平度；
 - (v) 區內的美化環境建議和城市設計建議；
 - (vi) 詳細的發展進度表；
 - (vii) 一份環境評估報告，說明擬議發展計劃在施工期間及竣工後可能遇到或造成的環境問題，並須建議紓緩這些問題的措施；
 - (viii) 一份排水和排污影響評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的排水和排污問題，並須建議紓緩這些問題的措施；
 - (ix) 一份交通影響評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的交通問題，並須建議紓緩這些問題的措施；以及
 - (x) 城市規劃委員會要求的其他資料。
- (b) 總綱發展藍圖須附有一份說明書，詳細說明有關發展計劃，當中須提供一些資料如土地批租期、有關的批地條件、該塊土地現時的狀況、相對於附近地區而言，該塊土地的特色、布局設計原則、主要發展規範、計劃人口，以及政府、機構或社區設施、康樂設施和休憩用地的類別。

(請看下頁)

綜合發展區(續)

備註(續)

- (c) 在金坑路指定為「綜合發展區(1)」及「綜合發展區(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／或重建計劃的最高地積比率超過 3 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。在計算最高地積比率時，任何純粹建造為或擬用作政府規定的政府、機構或社區設施的樓面空間，可免計算在內。
- (d) 在古洞路以南和坑頭路以西指定為「綜合發展區(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 2 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。
- (e) 在坑頭村以北臨向坑頭路指定為「綜合發展區」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下列限制，以及最高建築物高度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：

<u>區</u>	<u>最高住用地積比率</u>	<u>最高非住用地積比率</u>
區(a)	1.23 倍	0.18 倍
	<u>最高地積比率</u>	
區(b)	1.23 倍	

- (f) 為施行上文(c)、(d)及(e)段而計算最高地積比率時，任何純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房、管理員辦事處和管理員宿舍，或設置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的康樂設施的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，可免計算在內。
- (g) 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(c)、(d)及(e)段所述的地積比率及／或建築物高度限制。

住宅(乙類)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	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) 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 鄉事委員會會所／鄉公所 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，主要是在鄉郊地區作中等密度的近郊住宅發展；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 2.4 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，任何純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房、管理員辦事處和管理員宿舍，或設置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的康樂設施的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和與其直接有關用途和設施，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。

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	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)# 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 鄉事委員會會所／鄉公所 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(註有#的用途除外)，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率、最大上蓋面積及最高建築物高度超過下列限制，或超過在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地積比率、上蓋面積和高度，兩者中以數目較大者為準：

<u>支區</u>	<u>最高地積比率</u>	<u>最大上蓋面積</u>	<u>最高建築物高度</u>
「住宅(丙類)1」	0.43 倍	20%	三層(12.05 米)
「住宅(丙類)2」	0.4 倍	20%	三層(包括停車場在內)
「住宅(丙類)3」	0.4 倍	15%	三層(9.5 米)
「住宅(丙類)4」	0.35 倍	20%	一層停車場上加兩層
「住宅(丙類)5」	0.2 倍	10%	兩層(7.6 米)

- (b) 為施行上文(a)段而計算最高地積比率／最大上蓋面積時，任何純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房、管理員辦事處和管理員宿舍，或設置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的康樂設施的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，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、上蓋面積及／或建築物高度限制。

住宅(丁類)

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
農業用途 政府用途(只限報案中心、郵政局) 屋宇(只限重建；現有屋宇的加建、 改動及／或修改) 農地住用構築物 鄉事委員會會所／鄉公所	食肆 分層住宅 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) 機構用途(未另有列明者)# 圖書館 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# 住宿機構# 學校# 商店及服務行業 社會福利設施# 私人發展計劃的公用設施裝置

除以上所列，在新界豁免管制屋宇的地面一層，經常准許的用途亦包括：

- 食肆
- 圖書館
- 學校
- 商店及服務行業

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物。設立此地帶的目的，亦是要作低層、低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城市規劃委員會的規劃許可。

(請看下頁)

住宅(丁類)(續)

備註

- (a) 現有臨時構築物或現有建築物的加建、改動及／或修改，或原地重建（作新界豁免管制屋宇或註有#的用途除外），不得引致整個發展及／或重建計劃的最大建築面積超過 37.2 平方米及最高建築物高度超過兩層（6 米），或超過在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建築面積及高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 在指定為「住宅(丁類)」的土地範圍內，任何「分層住宅」和「屋宇」（新界豁免管制屋宇除外）用途的發展，包括重建，不得引致發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 0.4 倍及最高建築物高度超過三層（9 米），但上文(a)段所適用的除外。
- (c) 在指定為「住宅(丁類)1」的土地範圍內，任何「分層住宅」和「屋宇」（新界豁免管制屋宇除外）用途的發展，包括重建，不得引致發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 0.4 倍及最高建築物高度超過三層（9 米），但上文(a)段所適用的除外。任何建築發展都必須在區(a)內進行。在區(b)內不得進行建築發展（附屬構築物除外），該小區指定為園景區，設有附屬停車設施及公用設施裝置。
- (d) 為施行上文(b)及(c)段而計算最高地積比率時，任何純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房、管理員辦事處和管理員宿舍，或設置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的康樂設施的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，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(b)及(c)段所述的地積比率及／或建築物高度限制。

鄉村式發展

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 政府垃圾收集站 政府用途(只限報案中心、郵政局) 屋宇(只限新界豁免管制屋宇) 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	墓地 食肆 郊野學習／教育／遊客中心 政府用途(未另有列明者)# 屋宇(未另有列明者) 機構用途(未另有列明者)# 康體文娛場所 政府診所 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) 宗教機構(未另有列明者)# 住宿機構# 學校# 商店及服務行業 社會福利設施# 私人發展計劃的公用設施裝置

除以上所列，在新界豁免管制屋宇的地面一層，經常准許的用途亦包括：

食肆
圖書館
學校
商店及服務行業

規劃意向

此地帶的規劃意向，是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。設立此地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在地帶內，使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益。在新界豁免管制屋宇的地面一層，有多項配合村民需要和鄉村發展的商業和社區用途列為經常准許的用途。其他商業、社區和康樂用途，如向城市規劃委員會申請許可，或會獲得批准。

(請看下頁)

鄉村式發展(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(發展或重建作註有#的用途除外)，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過三層(8.23 米)，或超過在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) 在有關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。

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 研究所、設計及發展中心 鄉事委員會會所／鄉公所 學校 配水庫 商店及服務行業(只限設於「政府、機構或社區(1)」範圍內地面一層) 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) 分層住宅 殯儀設施 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) 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) 在指定為「政府、機構或社區(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／或重建計劃的最高建築物高度(以樓層數目計算)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。

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 泳灘 郊野學習／教育／遊客中心 公園及花園 涼亭 行人專區 野餐地點 運動場 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 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 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。

康樂

第一欄	第二欄
經常准許的用途	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 郊野學習／教育／遊客中心 政府用途(只限報案中心) 度假營 農地住用構築物 野餐地點 康體文娛場所 公廁設施 鄉事委員會會所／鄉公所 帳幕營地	動物寄養所 播音室、電視製作室及／或電影製作室 食肆 分層住宅 高爾夫球場 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 直升機升降坪 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) 娛樂場所 私人會所 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) 宗教機構 住宿機構 商店及服務行業 主題公園 私人發展計劃的公用設施裝置 動物園

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施，從而促進動態及／或靜態康樂活動和旅遊／生態旅遊的發展。康樂發展的配套用途，如申請規劃許可，或會獲得批准。

(請看下頁)

康樂(續)

備註

- (a) 任何住宅發展(新界豁免管制屋宇除外)不得引致整個發展計劃的最高地積比率超過 0.2 倍及最高建築物高度超過兩層(6 米)。
- (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)段所述的地積比率及／或建築物高度限制。
- (c) 在有關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。

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) 在有關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) 在《古洞南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KTS/10》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 高爾夫球場 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

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，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。

備註

在有關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土／填塘或挖土工程，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。

古洞南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KTS/21

說明書

古洞南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KTS/21

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	3
4. 該圖的《註釋》	3
5. 規劃區	3
6. 人口	4
7. 發展機會及限制	4
8. 整體規劃意向	6
9. 土地用途地帶	
9.1 綜合發展區	6
9.2 住宅(乙類)	8
9.3 住宅(丙類)	9
9.4 住宅(丁類)	9
9.5 鄉村式發展	10
9.6 政府、機構或社區	11
9.7 休憩用地	12
9.8 康樂	12
9.9 農業	12
9.10 綠化地帶	13
10. 文化遺產	14
11. 交通	14
12. 公用設施	15
13. 規劃的實施	16
14. 規劃管制	16

古洞南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KTS/21

(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《古洞南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KTS/21》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 古洞南分區計劃大綱圖所涵蓋的土地，包括先前曾納入《古洞南中期發展審批地區圖編號 IDPA/NE-KTS/1》的範圍的土地，以及一塊先前曾納入《八鄉中期發展審批地區圖編號 IDPA/YL-PH/1》的土地。這兩份中期發展審批地區圖均由規劃署署長擬備，並分別於一九九零年八月十七日和十月五日在憲報公布。同一範圍的土地，其後又納入《古洞南發展審批地區草圖編號 DPA/NE-KTS/1》的範圍內。該發展審批地區草圖由城規會擬備，並於一九九一年七月十二日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。
- 2.2 一九九三年五月十七日，當時的規劃環境地政司行使當時的總督所授予的權力，根據條例第 3(1)(a)條，指示城規會為古洞南地區擬備分區計劃大綱圖。
- 2.3 一九九四年二月二十二日，當時的總督會同行政局根據條例第 9(1)(a)條，核准古洞南發展審批地區草圖。該發展審批地區草圖其後重新編號為 DPA/NE-KTS/2。
- 2.4 一九九四年六月三日，城規會根據條例第 5 條，展示《古洞南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KTS/1》，以供公眾查閱。其後，城規會根據條例第 7 條，對該草圖作出兩次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.5 一九九九年二月九日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條核准古洞南分區計劃大綱草圖，該核准圖重新編號為 S/NE-KTS/4。一九九九年六月二十二日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把該核准圖發還城

規會以作出修訂。城規會其後對該圖則作出修訂，並根據條例第 12(3) 條予以展示，以供公眾查閱。

- 2.6 二零零零年六月二十七日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准古洞南分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/NE-KTS/6。二零零二年五月二十八日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii) 條，把該核准圖發還城規會以作出修訂。城規會其後對該圖則作出修訂，並根據條例第 5 條予以展示，以供公眾查閱。
- 2.7 二零零三年四月二十九日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准古洞南分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/NE-KTS/8。二零零三年十二月九日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii) 條，把該核准圖發還城規會以作出修訂。城規會其後對該圖則作出三次修訂，就圖則的《註釋》加入多項修訂。
- 2.8 二零零六年十月十七日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准古洞南分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/NE-KTS/12。二零一二年四月十七日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii) 條，把該核准圖發還城規會以作修訂。城規會其後對該圖則作出四次修訂，並根據條例第 5 條予以展示。
- 2.9 二零二四年三月二十六日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准古洞南分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/NE-KTS/20。二零二四年四月十二日，《古洞南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KTS/20》根據條例第 9D(2) 條展示，以供公眾查閱。
- 2.10 二零二四年四月十六日，發展局局長根據條例第 12(1A)(a)(ii) 條，把《古洞南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KTS/20》發還城規會以作修訂。二零二四年四月二十六日，有關把該圖則發還一事根據條例第 12(2) 條在憲報公布。
- 2.11 二零二四年五月三十一日，城規會根據條例第 5 條，展示《古洞南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KTS/21》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。該圖的主要修訂包括(a)把金坑路以南及坑頭路以東的一塊土地由「康樂」地帶及「農業」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶；以及(b)把金坑路以北的一塊土地由「康樂」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶。

3. 擬備該圖的目的

- 3.1 該圖旨在顯示古洞南地區內概括的土地用途地帶，以便把該區內的發展及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，因此進行詳細規劃時，道路的路線及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，以保存該區的特色和景致，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》，分別說明有關規劃區(下稱「該區」)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和管制發展，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》亦可從城規會的網站下載(網址為 <https://www.tpb.gov.hk/>)。

5. 規劃區

- 5.1 該圖涵蓋的規劃區佔地約 525 公頃，東鄰香港高爾夫球會，北達粉嶺公路，西及麒麟山，南至林村郊野公園。該區的界線在圖上以粗虛線顯示。
- 5.2 貫穿該區的担水坑，由南面的高地流下，蜿蜒流經該區，與雙魚河匯合，然後向北流往下游的古洞，再流入深圳河。河流兩岸有多個魚塘，亦有作農業用途的平地。該區地勢大致平坦，區內散布着不少零星的小圓丘。該區的最高點為主水平基準上約 50 米，在坑頭附近。

- 5.3 該區主要為鄉郊地方，平坦的農地與一些認可鄉村混雜在一起。近年，區內的主要經濟活動出現一些改變，農地被改作其他土地用途。現時，該區的土地有用於農業、非正式的工業及露天貯物用途。農業活動包括飼養禽畜、養殖塘魚和種植大量農作物，主要集中在區內的中部和南部，例如蕉徑和長瀝。該區普遍都設有農業基礎設施，例如灌溉設施及農場通道，因此可用作進行農業活動，例如露天耕作、溫室、植物苗圃及水耕種植場。該區有一些鄉郊式工場，主要設於北部的臨時構築物，與寮屋混雜在一起。一些有通道連接的地方用作各式各樣的貯物場和露天貯物用途。
- 5.4 青山公路—古洞段是該區北部的主要通道，連接多條村路，例如坑頭路及金錢路，直通該區南部的中心地帶。該區南部及東部可由粉錦公路直達。一般來說，全區現時已有車路並連接主要道路。

6. 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 14 200 人。預計該區的總規劃人口約為 32 600 人。

7. 發展機會及限制

7.1 發展機會

- 7.1.1 現時，粉錦公路和青山公路把該區與新界其他地區連接起來。有關擴闊粉錦公路的可行性研究已完成，當局計劃把現時 5.5 米闊的不分隔行車道提升為 7.3 米闊的標準雙線分隔行車道，並在可能的情況下於兩旁闢設 2 米闊的行人路，以改善該公路的安全和交通效率。不過，有關工程能否落實，須視乎資源是否許可及有待當局日後檢討和通過而定。
- 7.1.2 已規劃的農業園位於該區南部，可提供約 80 公頃的農地，旨在協助培育農業科技和現代化農場管理的知識。農業園會分兩期發展。第一期的發展規模相對較小(約 11 公頃)，目的是希望該部分可盡早落成開放予農戶使用。農業園第一期的建築工程預計會於二零二一年至二零二四年期間分階段完成。
- 7.1.3 北面較遠處過了粉嶺公路的地方是古洞北新發展區。該新發展區將會發展成為多元化發展中心，提供中至高密度的公營和私人房屋、商業及研究與發展用地，

以及作生態保育用途的土地。古洞北新發展區在全面發展後，總人口將約為 139 700 人。

7.2 發展限制

- 7.2.1 該區在粉嶺／上水新市鎮及古洞北新發展區範圍以外，其遠離主要道路的部分，車輛不能直達。該區須鋪築新路或改善現有道路，才能應付較密集發展所帶來的交通量。
- 7.2.2 該區只有北部很少地方設有公共污水渠。該區位於后海灣集水區內。該區缺少排污基礎設施，或會對新的發展構成限制，實際情況須視乎日後是否會有公共污水渠而定。評估擬議發展對排污的影響時，應徵詢環境保護署(下稱「環保署」)的意見。
- 7.2.3 粉嶺公路是一條交通非常繁忙的主幹路，不單發出噪音，嚴重影響毗鄰的住宅樓宇，車輛排出的廢氣，也可能對這些樓宇造成很大影響。按《香港規劃標準與準則》的建議，所有面向粉嶺公路的住宅樓宇，應與該公路有一段適當的距離，作為緩衝區。此外，利用能耐噪音或有自我保護設計的建築物或隔聲構築物，亦可減低噪音。
- 7.2.4 近雙魚河和担水坑的地區及一些鄉村地區易受水浸影響。因此，一些擬議的發展或需要進行排水影響評估。
- 7.2.5 區內現有一些建設上或天然環境方面的限制，包括認可墓地。若情況許可，這些地點必須保持完整。
- 7.2.6 輸電量達 400 千伏的沙田—元朗架空電纜，有一段橫越該區南部。《香港規劃標準與準則》第七章訂明在 400 千伏架空電纜附近興建建築物的規定，以及與這類電纜的安全距離，這些準則均須予遵守。
- 7.2.7 沿粉錦公路設有一條 10 米闊涵蓋東江水管的水務專用範圍。確保東江水管得到適當保護至為重要。任何侵佔該水務專用範圍的工程、通路或發展，均須先取得水務署署長的批准。

8. 整體規劃意向

- 8.1 該區在粉嶺／上水新市鎮和古洞北新發展區範圍以外，而古洞北新發展區將會成為上述新市鎮的擴展部分。目前的首要工作應是繼續在新市鎮地區發展住宅用途，並增加其發展密度。在鄉郊地區，發展應集中在已確定為住宅樞紐的地區和現有的鄉村。鑑於該區基礎設施不足，設施容量也有限，因此，區內各選定地點只適宜進行有限度的發展，以盡量減輕發展可能對現有民居造成的不良影響。
- 8.2 住宅發展大致上會限制在粉嶺公路鄰近地區內進行，這可從劃定的土地用途地帶反映出來。現有的認可鄉村皆指定為鄉村式發展用地，以保存這些鄉村的特色。該區中部和南部廣闊的土地仍用於耕作，將會保留作農業用途。該區南部亦擬作農業園。毗連麒麟山和香港高爾夫球會的土地甚具康樂及／或景觀價值，故會予以保護，只考慮作有限度的發展。

9. 土地用途地帶

9.1 綜合發展區：總面積 9.67 公頃

- 9.1.1 此地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅用途，並提供休憩用地和其他配套設施。設立此地帶，是方便當局因應環境、交通和基礎設施等各種限制和其他限制，對發展的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制。
- 9.1.2 依據條例第 4A(1)條，凡在「綜合發展區」地帶內進行任何發展，必須根據條例第 16 條提出規劃許可申請，並獲城規會批給許可。依據條例第 4A(2)條，申請人須根據該圖的《註釋》列明的規定，呈交總綱發展藍圖，以供城規會核准。依據條例第 4A(3)條，核准總綱發展藍圖的複本將會存放在土地註冊處，以供公眾查閱。

金坑路近金錢村的「綜合發展區(1)」地帶

- 9.1.3 上水金坑路近金錢村的一塊面積約為 3.75 公頃的土地劃為「綜合發展區(1)」地帶。這塊土地大部分已經空置，內有一些構築物，部分範圍用作露天貯物用途。東北部分則是一個長有成熟果樹的果園，在美化環境和景觀方面的價值很高。當局認為應該保留該果園，因此，在這塊土地上進行的任何發展，都不應對該果園在美化環境和景觀方面的價值造成不良影響。

- 9.1.4 當局的規劃意向是鼓勵在這塊土地進行綜合住宅發展，同時保留東北部分現有的果園，以及提供社會福利設施。在這塊土地上進行的發展或重建計劃，最高地積比率不得超過 3 倍，最高建築物高度不得超過主水平基準上 75 米，或現有建築物的地積比率及高度，兩者中以數目較大者為準。為配合提供政府、機構及社區設施，在計算發展及／或重建的最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府規定的政府、機構及社區設施，可免計算在內。

金坑路近古洞路的「綜合發展區(2)」地帶

- 9.1.5 上水金坑路及古洞路以東的一塊面積約為 2.08 公頃的土地劃為「綜合發展區(2)」地帶。這塊土地部分已鋪砌硬地面，部分設有植物苗圃、休耕農地、人造魚塘及住用構築物。

- 9.1.6 當局的規劃意向是鼓勵在這塊土地進行綜合住宅發展，以及提供社會福利設施。在這塊土地上進行的發展或重建計劃，最高地積比率不得超過 3 倍，最高建築物高度不得超過主水平基準上 75 米，或現有建築物的地積比率及高度，兩者中以數目較大者為準。為配合提供政府、機構及社區設施，在計算發展及／或重建的最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府規定的政府、機構及社區設施，可免計算在內。

古洞路以南及坑頭路以西的「綜合發展區(3)」地帶

- 9.1.7 位於古洞路以南及坑頭路以西的一塊面積約為 1.97 公頃的土地劃為「綜合發展區(3)」地帶。這塊土地西面邊界越進了用作紓緩影響的林地和濕地，該林地和濕地在「雙魚河鄉郊排水系統修復計劃」下由漁農自然護理署管理。在這塊土地進行的任何發展，不得對該用作紓緩影響的林地和濕地的生態、美化市容和景觀價值造成不良影響。申請人應採取適當的設計和園境措施、布局安排及／或其他有效的方法，以盡量減少所進行的發展可能對用作紓緩影響的林地和濕地所產生的生態影響，尤其是眩光影響／光污染。倘所進行的發展對該現有用作紓緩影響的林地和濕地造成影響，而有關影響是無法避免的，則申請人亦須提交技術評估，包括生態影響評估及／或補償建議連落實有關建議的安排，例如種植樹木作緩衝及採用合適的樓宇布局，以盡量減輕對鄰近生境造成的滋擾。這塊土地毗連坑頭路，不單受交通噪音影響，也可能受到

車輛排出的廢氣所影響，另外還有其他方面的限制，例如排水和排污設施不足。

- 9.1.8 在這塊土地上進行的發展或重建計劃，最高地積比率不得超過兩倍，最高建築物高度不得超過主水平基準上 70 米，或現有建築物的地積比率及高度，兩者中以數目較大者為準。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》，此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。

坑頭以北面向坑頭路的「綜合發展區」地帶

- 9.1.9 坑頭以北面向坑頭路一塊面積約為 1.87 公頃的土地劃為「綜合發展區」地帶。這塊土地大部分地方空置，東北部有一些臨時住用構築物。運輸署表示，這塊土地上日後的發展應向後移，以預留地方日後擴闊坑頭路，例如根據《香港規劃標準與準則》的規定闊建標準行人路及 7.3 米闊的雙線不分隔行車道。

- 9.1.10 這塊土地分為區(a)和區(b)，區(a)擬作住宅用途，並闢設零售設施及安老院舍；而區(b)則擬另作獨立住宅發展，以在此「綜合發展區」地帶進行分階段發展。在區(a)進行的發展或重建計劃，最高住用和非住用地積比率分別不得超過 1.23 倍和 0.18 倍，最高建築物高度不得超過主水平基準上 41 米，或現有建築物的地積比率及高度，兩者中以數目較大者為準。訂定 0.18 倍的非住用地積比率，是為了在區(a)闢設零售設施及安老院舍。在區(b)進行的發展，最高地積比率不得超過 1.23 倍，最高建築物高度不得超過主水平基準上 34 米，或現有建築物的地積比率及高度，兩者中以數目較大者為準。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》，此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。

9.2 住宅(乙類)：總面積 1.02 公頃

- 9.2.1 此地帶的規劃意向，主要是在鄉郊地區作中等密度的近郊住宅發展；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。
- 9.2.2 金坑路以南的一塊土地劃為「住宅(乙類)」地帶。在此地帶內的發展或重建計劃，最高地積比率不得超過

2.4 倍，最高建築物高度不得超過主水平基準上 72 米，或現有建築物的地積比率及高度，兩者中以數目較大者為準。這塊土地的南部長有樹木羣，其中有一棵大的細葉榕。該樹木羣應盡力予以保留。

- 9.2.3 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(乙類)」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。

9.3 住宅(丙類)：總面積 47.96 公頃

- 9.3.1 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。「住宅(丙類)」地帶內尚有三塊土地還沒發展作住宅用途。坑頭路以東的一塊「住宅(丙類)2」土地現時主要有一些臨時住用構築物，並有臨時工業用途。位於粉錦公路與歌賦嶺之間的「住宅(丙類)2」土地主要有貨倉及維修工場。位於粉錦公路與邁爾豪園之間的「住宅(丙類)3」土地大部分為空置，並長滿雜草。其他劃為「住宅(丙類)」地帶的地點，主要反映已根據獲核准的計劃而興建的現有住宅發展。

- 9.3.2 環保署表示，毗鄰粉嶺公路和粉錦公路的住宅用地會受交通噪音影響，也可能受到車輛排出的廢氣所影響。按《香港規劃標準與準則》的建議，在發展這些用地時，所有面向粉嶺公路和粉錦公路的住宅樓宇，應與該公路有一段適當的距離，作為緩衝區。申請換地及／或修訂契約時，發展商亦須加入足夠而又符合有關政府部門要求的消減噪音措施建議。

- 9.3.3 近古洞路、金錢路、金翠路和坑頭路的九塊土地及位於粉錦公路近蓮塘尾的三塊土地都劃為此地帶。此地帶內准許的地積比率和上蓋面積，分別為 0.2 倍至 0.43 倍及 10% 至 20%。劃為「住宅(丙類)」地帶的土地分為五個支區，即「住宅(丙類)1」至「住宅(丙類)5」。「住宅(丙類)」地帶的《註釋》規定，在不同的支區內進行的發展，在高度、上蓋面積和地積比率方面均受到特定的限制。

9.4 住宅(丁類)：總面積 6.54 公頃

- 9.4.1 此地帶的規劃意向，主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築

物。興建取代臨時構築物的屋宇，不得引致整個重建計劃的最大建築面積超過 37.2 平方米及最高建築物高度超過兩層(6 米)。

9.4.2 除上述住宅改善計劃外，一些低層低密度住宅發展計劃，可向城規會申請許可，或會獲得批准。為配合區內的鄉郊風貌及低密度的發展(包括村屋)，住宅發展(新界豁免管制屋宇除外)不得引致整個發展計劃的最高地積比率超過 0.4 倍和最高建築物高度超過三層(9 米)。一般來說，申請人須向城規會證明，擬議發展在交通、排水、排污及環境方面可以接受，並須提交相關的技術評估，例如交通影響評估、排水影響評估、排污影響評估及環境評估，以供城規會考慮。

9.4.3 位於坑頭大布的一塊土地劃為「住宅(丁類)」地帶。在這塊土地的東部和北部現有低層低密度的住用構築物和空置殘破的構築物，中部有空置荒地，西部有露天貯物場、工場及貨倉。在「住宅(丁類)」地帶內，任何「分層住宅」和「屋宇」(新界豁免管制屋宇除外)用途的發展，包括重建，最高地積比率不得超過 0.4 倍，最高建築物高度不得超過三層(9 米)。

9.4.4 位於緊鄰坑頭以北一塊土地劃為「住宅(丁類)1」地帶。在「住宅(丁類)1」地帶內，任何「分層住宅」和「屋宇」(新界豁免管制屋宇除外)用途的發展，包括重建，最高地積比率不得超過 0.4 倍，最高建築物高度不得超過三層(9 米)。任何建築發展都必須在區(a)內進行。在區(b)內不得進行建築發展(附屬構築物除外)，該區指定為園景區，設有附屬停車設施及公用設施裝置。

9.5 鄉村式發展：總面積 43.90 公頃

9.5.1 此地帶的規劃意向，是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。設立此地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在地帶內，使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益。在新界豁免管制屋宇的地面一層，有多項配合村民需要和鄉村發展的商業和社區用途列為經常准許的用途。其他商業、社區和康樂用途，如向城規會申請許可，或會獲得批准。此地帶內的最高建築物高度不得超過三層(8.23 米)，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。

- 9.5.2 當局在劃定「鄉村式發展」地帶的界線時，已顧及現有鄉村範圍的界線、未處理的小型屋宇發展申請、小型屋宇需求量預測、地形及環境限制等因素。當局已盡量避免把河道及地形崎嶇和草木茂盛的地方，劃入此地帶內。此外，鄉村擴展區的發展及其他基礎設施的改善工程，將會在適當的情況下以詳細的發展藍圖作為指引。
- 9.5.3 該區有七條認可鄉村，分別為金錢村、坑頭村、唐公嶺村、長瀝村、蓮塘尾村、營盤村及蕉徑村(包括蕉徑彭屋村、蕉徑老圍村、蕉徑新圍村及蕉徑陳屋埔村)。
- 9.5.4 由於填塘工程可能會對鄰近地方的排水情況及環境造成不良影響，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等工程。

9.6 政府、機構或社區：總面積 8.66 公頃

- 9.6.1 此地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構及社區設施，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或互相配合的用途。當局日後進行詳細規劃時，可能會把其他用途的土地劃作這項用途，以應付該區預計的人口增長所帶來的需求。
- 9.6.2 大部分「政府、機構或社區」用地的規劃意向，都是反映現有的土地用途，例如古洞街市、上水喇沙中學及蕉徑豎井原水灌溉泵房。前何東夫人醫局(二級歷史建築物)已改建成一所生態研習中心。三級歷史建築物將軍府亦位於此地帶內。任何人如欲進行會影響已評級建築物的發展計劃，必須先徵詢古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)的意見。
- 9.6.3 把金坑路以北一塊用地劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，主要旨在提供一所私營安老院舍，並在地面一層設零售商店。在此支區內的發展，最高建築物高度不得超過八層(不包括地庫)，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。

9.7 休憩用地：總面積 2.43 公頃

9.7.1 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。

9.7.2 這份分區計劃大綱圖上有三塊土地劃為休憩用地。在規劃區西北部的兩塊預留用地，部分範圍長滿樹木，而在金錢村西鄰的另一塊用地則旨在為當地居民提供康樂活動空間。

9.8 康樂：總面積 34.54 公頃

9.8.1 此地帶的規劃意向，主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施，從而促進動態及／或靜態康樂活動和旅遊／生態旅遊的發展。康樂發展的配套用途，如申請規劃許可，或會獲得批准。

9.8.2 鄰近香港高爾夫球會的土地預留作康樂用途。動態康樂場地及附設體育設施的度假營均屬康樂用途，是此地帶經常准許的用途。如欲設立私人會所，可向城規會提出申請，城規會會視乎擬議發展與四周的鄉郊環境是否配合而加以考慮。住宅發展只能附屬於康樂用途，如向城規會申請，或會獲得批准。任何住宅發展均不得引致整個發展計劃的最高地積比率超過 0.2 倍，以及最高建築物高度超過兩層(6 米)。一般而言，申請人須向城規會證明，擬議發展對該區的環境及基礎設施不會造成不良影響，或只會造成極輕微的影響。不過，由於營盤附近的一塊「康樂」用地有部分位於「鄉村範圍」內，因此，《註釋》中的「備註」訂明，如興建新界豁免管制屋宇，可獲豁免受這些限制。

9.8.3 香港賽馬會(下稱「賽馬會」)馬廐以北的「康樂」用地，現時用作賽馬會的停車場。另一塊位於營盤附近的「康樂」用地，則遍布鄉郊式工業工場。

9.8.4 由於填塘工程可能會對鄰近地方的排水情況造成不良影響，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等工程。

9.9 農業：總面積 228.23 公頃

9.9.1 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。漁農自然護理署署長認為，古洞南所有常耕地及設有良好農業基礎設施(例如灌溉設施及農場通道)的休耕地均值得保存，特別是古洞南是本港重要的農業地區，農業園亦計劃設於此區。

9.9.2 該區北半部在金錢和坑頭一帶的土地則列為質素普通的農地，那裏現時滿布禽畜舍、寮屋及臨時工場／貯物場。

9.9.3 由於填土／填塘工程可能會對鄰近地方的排水情況及環境造成不良影響，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等工程。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，包括為耕種而鋪上不超過 1.2 米厚的泥土，以及建造已事先獲地政總署發給批准書的農用構築物而進行的填土工程，則可獲豁免受此管制。

9.10 綠化地帶：總面積 133.83 公頃

9.10.1 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，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。劃作此地帶的地區包括鄰近麒麟山、福全山及北大刀坳的地區。此外，認可的原居村民墓地亦位於此地帶的範圍內。規劃區南半部有一片長滿成齡林木的林地，亦指定為「綠化地帶」。這片土地北面是農地，南面則是可供郊野公園擴展之用的土地，而其界線與現有行人徑大致相若。該區西部邊緣毗鄰麒麟山的地方是一個策略上重要的保育區，亦劃為「綠化地帶」。此外，數塊滿布植被和樹木的土地，在該圖上也劃為「綠化地帶」。另外，香港高爾夫球會西鄰的一大片土地也劃為「綠化地帶」，以防止該處的環境進一步惡化。

9.10.2 一些具有充分規劃理由支持的有限度發展，可能會獲得批准。城規會會參照有關的城規會規劃指引，按個別情況，審批申請規劃許可的發展計劃。

9.10.3 由於填土／填塘及挖土工程可能會對鄰近地方的排水情況及自然環境造成不良影響，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等活動。

9.11 就可申請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，可根據發展或重建計劃的個別情

況，考慮略為放寬上文相關段落所述的地積比率／建築物高度／上蓋面積限制。城規會會按個別情況考慮每宗申請。

10. 文化遺產

10.1 該區有一項法定古蹟和五幢已評級的歷史建築物。該項法定古蹟是位於金錢的味峰侯公祠，而已評級的歷史建築物分別是位於金錢的侯宗福堂神廳(二級)、位於古洞的何東夫人醫局主樓和平房(同屬二級)和將軍府(三級)，以及金錢別墅(二級)。法定古蹟及已評級建築物的名單會不時更新。

10.2 二零零九年三月十九日，古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)公布了 1 444 幢建築物的名單，並對一些建築物／構築物給予評級。古諮會亦公布了一些有待古諮會評級的新項目。有關這 1 444 幢建築物的名單及新項目的詳細資料，已上載至古諮會的網站(<https://www.aab.gov.hk/tc/historic-buildings/results-of-the-assessment/index.html>)。

10.3 任何工程、發展、重建或改劃土地用途地帶的建議，如可能會影響法定古蹟、暫定古蹟、由古諮會評級的歷史建築物及地點、具考古研究價值的地點或由古蹟辦界定的政府文物地點；上文第 10.2 段所述的新項目；或任何其他界定為具文物價值的建築物／構築物(不論地面或地底)和其毗鄰環境，均須先諮詢發展局轄下古蹟辦。有關法定古蹟、暫定古蹟、由古諮會評級的歷史建築物及地點、具考古研究價值的地點，以及由古蹟辦界定的政府文物地點的資料，請瀏覽古蹟辦網站(<https://www.amo.gov.hk/tc/historic-buildings/hia/index.html>)。

10.4 新界東北新發展區已獲批准的環境影響評估報告(登記冊編號 AEIAR-175/2013)確認，有一小部分具低考古潛力的地方位於規劃區內。任何發展或重建如可能會對具低考古潛力的地方構成影響，應參考上述的環境影響評估報告，以落實建議的緩解措施。

11. 交通

11.1 道路網

現時貫通該區東南部的粉錦公路並不合標準，須予改善。當局已為此在該圖上預留 20 米闊的道路專用範圍。此外，當局亦計劃把粉錦公路現時 5.5 米闊的不分隔行車道提升為 7.3 米闊的標準雙線不分隔行車道，並在可能的情況下於兩旁闢設 2 米闊的行人路，以改善該公路的安全和交通效率。不

過，有關工程能否落實，須視乎資源是否許可及有待當局日後檢討和通過而定。

11.2 交通設施

該區設有公共交通和小型巴士服務。

12. 公用設施

12.1 供水

該區的食水由古洞食水配水庫供應。該區並沒有海水供應，所以暫時使用淡水沖廁。

12.2 污水收集及排水系統

該區只有北部很少地方設有公共污水渠。該區位於后海灣集水區內。該區缺少排污基礎設施，或會對新的發展造成限制，實際情況須視乎日後是否會有公共污水渠而定。評估擬議發展對排污的影響時，應徵詢環保署的意見。一些發展項目或須進行排污影響評估。不過，當局已計劃為金錢、蕉徑老圍、蕉徑彭屋、蕉徑新圍、蕉徑陳屋埔和營盤鋪設公共污水收集系統。擬議工程能否落實須視乎區內人士的支持及是否取得撥款而定，現時還沒有具體的落實時間表。在此之前，區內個別發展項目須設置原地污水處理設施和可與日後鋪設的污水渠(如有的話)接駁的渠管，而這些設施必須符合環保署等有關的政府部門的要求。至於排水方面，近雙魚河和担水坑的地區及一些鄉村地區易受水浸影響。因此，一些擬議的發展或需要進行排水影響評估。

12.3 其他公用設施

12.3.1 電力供應

該區現時有電力供應。

12.3.2 煤氣供應

金錢路及與現有粉嶺公路並排的古洞路，鋪設有高壓煤氣輸送管。

12.3.3 電話服務

該區有電話服務。預計為新發展項目提供上述服務，將不會有重大問題。

13. 規劃的實施

- 13.1 該圖提供一個概括土地用途大綱，以便在該區執行發展管制和實施規劃建議。當局日後會擬備較詳細的圖則，作為規劃公共工程和私人發展的依據。
- 13.2 當局會視乎資源是否許可，逐步提供基礎設施，但工程可能需要一段長時間才能全部完成。政府部門及私營機構均會參與其事。
- 13.3 除上文所述的基礎設施工程外，小規模的改善工程，例如道路改善工程和公用設施鋪設工程，會由當局通過工務計劃和地區小型工程／鄉郊小工程計劃進行。只要資源許可，當局日後仍會進行這類改善工程。至於私人發展計劃，則主要透過私人發展商按該圖各個地帶的用途規定主動提出，有關計劃包括發展或重建其物業，但必須符合政府的規定。

14. 規劃管制

- 14.1 該區內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。
- 14.2 在緊接有關中期發展審批地區圖的公告在憲報首次刊登前已經存在，並且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。儘管這類用途不符合該圖的規定，也無須更正，但這類用途的實質改變，或任何其他發展(就這類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)，則必須是該圖所經常准許的；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。凡有助改善或改良區內環境的改動及／或修改工程，均可能獲得城規會從優考慮。
- 14.3 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，會顧及所有有關的規劃因素，其中可能包括政府內部發展大綱圖和發展藍圖，以及城規會頒布的指引。發展大綱圖及發展藍圖均存放在規劃署，以供公眾查閱。城規會所頒布的指引，可於城規會的網站瀏覽，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及《申請須知》，可從城規會的網站下載，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。

- 14.4 除上文第 14.1 段提及的發展，或符合該圖的規定的發展，或獲城規會批給許可的發展外，所有在一九九零年八月十七日或以後在古洞南中期發展審批地區圖所涵蓋的地方進行或繼續進行的其他發展，以及在一九九零年十月五日或以後在八鄉中期發展審批地區圖所涵蓋的地方進行或繼續進行的其他發展，均可能由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進行的填土／填塘及挖土工程，如無城規會批給的許可，當局亦可按執行管制的程序處理。

城市規劃委員會
二零二四年五月