

牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NTM/16

註釋

土地用途表

說明書

(就《城市規劃條例》而言，這是一份核准圖)

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，如在緊接涵蓋該土地或建築物的草圖(包括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，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。
- (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(a)在個別地帶「註釋」第二欄所載的用途或發展；或(b)下文第(9)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／輕便鐵路／綠色運輸系統車站或路旁停車處、單車徑、輕便鐵路路軌、香港鐵路車站入口、香港鐵路地下結構、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、排水渠和墳墓的保養或修葺工程；
 - (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，而所指草圖包括中期發展審批地區圖)；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) 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、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；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。

(10) 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、路旁車位、鐵路車站和鐵路路軌。

(11) (a) 在「自然保育區」地帶以外的任何土地或建築物，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) 除上文第(11)(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。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。

(12) 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。

(13) 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。

土地用途表

	<u>頁次</u>
住宅(甲類)	1
住宅(丙類)	4
鄉村式發展	6
政府、機構或社區	8
休憩用地	10
其他指定用途	11
康樂	17
綠化地帶	19
自然保育區	21

住宅(甲類)

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

除以上所列，在(a)建築物的最低三層，包括地庫；或(b)現有建築物特別設計的非住宅部分，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
可循環再造物料回收中心
學校
商店及服務行業
訓練中心

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。在建築物的最低三層，或現有建築物特別設計的非住宅部分，商業用途屬經常准許的用途。

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／或重建計劃的最高地積比率超過 6.8 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。
- (c) 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)超過圖則上所訂明的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (d) 為施行上文第(b)段而計算有關最高地積比率時，因應政府規定而純粹用作設置室內運動中心及／或其他設施的特別設計的建築物，其所佔用或擬佔用該地盤的任何部分的面積，會從有關地盤的面積中扣除。
- (e) 為施行上文第(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。
- (f) 為施行上文第(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政府規定須設置的公眾停車場、公共交通設施和政府、機構及社區設施，則可免計算在內。

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

備註(續)

- (g) 遇有《建築物(規劃)規例》第 22(1)或(2)條所列的情況而獲准超過該規例界定的准許地積比率時，在第(a)或(b)段適用的土地範圍內的建築物的地積比率可予提高；提高的幅度為根據上述規例第 22(1)或(2)條獲准超過准許地積比率的幅度，縱使提高後地積比率因而超過上文第(a)及(b)段所規定的有關最高地積比率亦可。
- (h) 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，考慮放寬上文第(a)至(c)段所述的地積比率及／或建築物高度限制，及在圖則上所訂明的非建築用地限制。

住宅(丙類)

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	救護站
政府用途(只限報案中心、郵政局)	食肆
屋宇	教育機構
私人發展計劃的公用設施裝置	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)
	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，不得引致整個發展及／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)(包括停車位在內)，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和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 為施行上文第(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，考慮放寬上文第(a)段所述有關地積比率及／或建築物高度的限制。

鄉村式發展

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	墓地
政府垃圾收集站	食肆
政府用途(只限報案中心、郵政局)	郊野學習／教育／遊客中心
屋宇(只限新界豁免管制屋宇)	分層住宅
農地住用構築物	政府用途(未另有列明者)#
公廁設施	酒店(只限度假屋)
宗教機構(只限祠堂)	屋宇(未另有列明者)
鄉事委員會會所／鄉公所	機構用途(未另有列明者)#
	加油站
	康體文娛場所
	私人會所
	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

鄉村式發展(續)

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。

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，考慮放寬上文第(a)段所述的建築物高度限制。
- (c) 先前在《牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NTM/14》「鄉村式發展」地帶內的土地，在《牛潭尾發展審批地區草圖編號 DPA/YL-NTM/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。
- (d) 先前不是在上文第(c)段所述的《牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NTM/14》「鄉村式發展」地帶內的土地，在《牛潭尾分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NTM/15》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。

政府、機構或社區

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
救護站	動物寄養所
動物檢疫中心(只限設於政府建築物)	動物檢疫中心(未另有列明者)
播音室、電視製作室及／或電影製作室	靈灰安置所
食肆(只限食堂、熟食中心)	懲教機構
教育機構	火葬場
展覽或會議廳	駕駛學校
郊野學習／教育／遊客中心	食肆(未另有列明者)
分層住宅(只限政府員工宿舍)	練靶場
政府垃圾收集站	分層住宅(未另有列明者)
政府用途(未另有列明者)	殯儀設施
醫院	直升機加油站
機構用途(未另有列明者)	直升機升降坪
圖書館	度假營
街市	酒店
康體文娛場所	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)
政府診所	場外投注站
公廁設施	辦公室
公共車輛總站或車站	加油站
公用事業設施裝置	娛樂場所
公眾停車場(貨櫃車除外)	私人會所
可循環再造物料回收中心	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	垃圾處理裝置(只限垃圾轉運站)
研究、設計及發展中心	住宿機構
鄉事委員會會所／鄉公所	污水處理／隔篩廠
學校	商店及服務行業(未另有列明者)
配水庫	私人發展計劃的公用設施裝置
社會福利設施	動物園
訓練中心	
批發行業	

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(以樓層數目計算或以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所訂明的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 為施行上文第(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，考慮放寬上文第(a)段所述的建築物高度限制。

休憩用地

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
鳥舍	食肆(未另有列明者)
燒烤地點	政府垃圾收集站
食肆(只限在指定為「休憩用地(1)」的土地範圍內)	政府用途(未另有列明者)
郊野學習／教育／遊客中心	度假營
公園及花園	娛樂場所
涼亭	康體文娛場所(未另有列明者)
行人專區	私人會所
野餐地點	公共車輛總站或車站
康體文娛場所(只限在指定為「休憩用地(1)」的土地範圍內)	公用事業設施裝置(未另有列明者)
運動場	公眾停車場(貨櫃車除外)(未另有列明者)
散步長廊／廣場	宗教機構
公廁設施	配水庫
公用事業設施裝置(只限地下)	商店及服務行業(未另有列明者)
公眾停車場(貨櫃車除外)(只限地下)	帳幕營地
商店及服務行業(只限在指定為「休憩用地(1)」的土地範圍內)	私人發展計劃的公用設施裝置
休憩處	
動物園	

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。在指定為「休憩用地(1)」的土地範圍內，該休憩用地是用以原址保育及活化維祥公祠。

備註

在指定為「休憩用地(1)」的土地範圍內，任何有關該幢歷史建築物的拆卸、加建、改動及／或修改(附屬於經常准許的用途及與其直接有關的輕微改動及／或修改工程則不在此限)或重建，必須先取得城市規劃委員會的規劃許可。

其他指定用途

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

只適用於「大學城」

動物檢疫中心	分層住宅(未另有列明者)
創意產業	直升機升降坪
食肆	
教育機構	
展覽或會議廳	
郊野學習／教育／遊客中心	
分層住宅(只限員工宿舍)	
政府垃圾收集站	
政府用途(未另有列明者)	
酒店	
醫院	
資訊科技及電訊業	
機構用途(未另有列明者)	
圖書館	
辦公室	
加油站	
娛樂場所	
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)	
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	
宗教機構	
研究、設計及發展中心	
住宿機構	
學校	
商店及服務行業	
社會福利設施	
訓練中心	
私人發展計劃的公用設施裝置	

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「大學城」(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作發展大學城以容納高等教育設施及相關用途，為與研究與開發相關的活動提供空間以及培訓高端人才。

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)超過圖則上所訂明的限制，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，考慮放寬上文第(a)段所述的建築物高度限制及圖則上所訂明的非建築用地限制。

其他指定用途(續)

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

只適用於「鐵路車站及車廠暨商業及住宅發展和公眾休憩用地」

救護站	播音室、電視製作室及／或電影製作室
食肆	商營浴室／按摩院
教育機構	加油站
展覽或會議廳	
分層住宅	
政府垃圾收集站	
政府用途(未另有列明者)	
酒店	
屋宇	
資訊科技及電訊業	
機構用途(未另有列明者)	
圖書館	
場外投注站	
辦公室	
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)	
鐵路車廠	
鐵路車站	
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	
私人發展計劃的公用設施裝置	

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「鐵路車站及車廠暨商業及住宅發展和公眾休憩用地」(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供地方作鐵路車站及車廠和商業及住宅用途的綜合發展。位於區(a)內東面的鐵路車廠上方，亦須提供公眾休憩用地，成為區內貫穿住宅發展用地、綜合醫院及大學城的休憩空間網絡的一部分。

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／或重建計劃的最大住用總樓面面積超過 519 000 平方米，及最大非住用總樓面面積超過 86 500 平方米，或超過現有建築物的總樓面面積，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 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)超過圖則上所訂明的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (c) 須在區(a)內東面部分提供公眾休憩用地。
- (d) 為施行上文第(a)段而計算最大總樓面面積時，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。
- (e) 為施行上文第(a)段而計算最大總樓面面積時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府規定的公眾停車場、公共交通設施、鐵路設施和政府、機構及社區設施，則可免計算在內。
- (f) 遇有《建築物(規劃)規例》第 22(1)或(2)條所列的情況而獲准超過該規例界定的准許地積比率時，在第(a)段適用的土地範圍內的建築物的總樓面面積可提高；提高的幅度為根據上述規例第 22(1)或(2)條獲准超過准許地積比率的幅度，縱使提高後總樓面面積因而超過上文第(a)段所規定的有關最大總樓面面積亦可。

其他指定用途(續)

只適用於「鐵路車站及車廠暨商業及住宅發展和公眾休憩用地」(續)

備註(續)

- (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，考慮放寬上文第(a)及(b)段所述的總樓面面積及／或建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

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

只適用於「美化市容地帶」

美化種植 政府用途	公用事業設施裝置
--------------	----------

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和栽種植物，以提高環境質素。

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 電纜車路線及終站大樓 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。

備註

- (a) 任何住宅發展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，考慮放寬上文第(a)段所述有關地積比率及／或建築物高度的限制。

(請看下頁)

康樂(續)

備註(續)

- (c) 在《牛潭尾發展審批地區草圖編號 DPA/YL-NTM/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。

綠化地帶

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	動物寄養所
燒烤地點	播音室、電視製作室及／或電影製作室
郊野公園*	墓地
政府用途(只限報案中心)	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)
自然保護區	火葬場(只限設於宗教機構內或現有火葬場的擴建部分)
自然教育徑	郊野學習／教育／遊客中心
農地住用構築物	練靶場
野餐地點	分層住宅
公廁設施	高爾夫球場
帳幕營地	政府垃圾收集站
野生動物保護區	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
	動物園

*「郊野公園」指根據《郊野公園條例》(第208章)指定的郊野公園或特別地區。所有用途和發展均須取得郊野公園及海岸公園管理局總監同意，但無須經城市規劃委員會批准。

(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，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

- (a) 先前在《牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NTM/14》「綠化地帶」內的土地，在《牛潭尾發展審批地區草圖編號 DPA/YL-NTM/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。
- (b) 先前在《牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NTM/14》「綠化地帶」內的土地，在《牛潭尾分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NTM/9》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。
- (c) 先前不是在上文第(a)及(b)段所述的《牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NTM/14》「綠化地帶」內的土地，在《牛潭尾分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NTM/15》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。

自然保育區

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(植物苗圃除外)	燒烤地點
郊野公園*	郊野學習／教育／遊客中心
自然保護區	政府垃圾收集站
自然教育徑	政府用途(未另有列明者)
農地住用構築物	度假營
野餐地點	屋宇(只限重建)
野生動物保護區	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
	私人發展計劃的公用設施裝置

*「郊野公園」指根據《郊野公園條例》(第208章)指定的郊野公園或特別地區。所有用途和發展均須取得郊野公園及海岸公園管理局總監同意，但無須經城市規劃委員會批准。

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如「郊野公園」，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屋宇的地積比率、上蓋面積和高度。

(請看下頁)

自然保育區(續)

備註(續)

- (b) 在《牛潭尾分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NTM/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。
- (c) 在《牛潭尾分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NTM/9》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。

牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NTM/16

說明書

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. 策略性規劃環境	4
7. 人口	5
8. 發展機會和限制	5
9. 規劃主題及城市設計與園境設計大綱	7
10. 該區的建築物高度限制	13
11. 土地用途地帶	
11.1 住宅(甲類)	15
11.2 住宅(丙類)	18
11.3 鄉村式發展	18
11.4 政府、機構或社區	19
11.5 休憩用地	21
11.6 其他指定用途	22
11.7 康樂	26
11.8 綠化地帶	27
11.9 自然保育區	27
11.10 放寬限制的條款	28
12. 交通	28
13. 公用設施	30
14. 文化遺產	31
15. 規劃管制	32
16. 規劃的實施	32

牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NTM/16

(就《城市規劃條例》而言，這是一份核准圖)

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《牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NTM/16》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 牛潭尾分區計劃大綱圖所涵蓋的土地，除一段新田公路及石湖圍前軍事用地外，先前曾納入牛潭尾中期發展審批地區圖及牛潭尾發展審批地區圖的範圍內。

2.2 一九九零年九月十四日，由規劃署署長擬備的《牛潭尾中期發展審批地區圖編號 IDPA/YL-NTM/1》在憲報公布。

2.3 該中期發展審批地區圖所涵蓋的土地，以及上文第 2.1 段所述的一段新田公路，後來納入《牛潭尾發展審批地區草圖編號 DPA/YL-NTM/1》的範圍內。一九九一年七月十二日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條，展示該發展審批地區草圖，以供公眾查閱。一九九四年三月二十二日，當時的總督會同行政局根據條例第 9(1)(a)條，核准牛潭尾發展審批地區草圖，圖則重新編號為 DPA/YL-NTM/2。

2.4 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，指示城規會為牛潭尾地區擬備一份分區計劃大綱圖。

2.5 一九九四年六月二十四日，城規會根據條例第 5 條，展示《牛潭尾分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NTM/1》，以供公眾查閱。為反映不斷轉變的情況，城規會其後曾根據條例第 7 條對圖則作出四次修訂，包括在二零零零年九月二十九日把石湖圍前軍事用地納入分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NTM/4 內，並展示圖則，以供公眾查閱。二零零一年十二月十八日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准牛潭尾分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/YL-NTM/6。

- 2.6 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《牛潭尾分區計劃大綱核准圖 S/YL-NTM/6》發還城規會以作修訂。其後，城規會據條例第 5 或 7 條對圖則分別作出四次修訂，以反映不斷轉變的情況，並予以展示。二零零六年十二月十五日，《牛潭尾分區計劃大綱核准圖 S/YL-NTM/12》根據條例第 9(5) 條展示，以供公眾查閱。
- 2.7 二零二四年一月三十一日，發展局局長根據條例第 12(1A)(a)(ii) 條，把《牛潭尾分區計劃大綱核准圖 S/YL-NTM/12》發還城規會以作修訂。二零二四年三月八日，《牛潭尾分區計劃大綱草圖 S/YL-NTM/13》根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。其主要修訂包括把《牛潭尾分區計劃大綱核准圖 S/YL-NTM/12》的規劃區的北面部分剔除，以納入《新田科技城分區計劃大綱草圖編號 S/STT/1》，從而反映新田科技城在新田／落馬洲地區的界線，並改劃若干用地以便發展已獲批的發展或反映用地的土地現況。在為期兩個月的公眾展示期內，城規會一共收到 3 份有效申述。二零二四年七月十九日，城規會考慮有關申述後，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。二零二四年九月十七日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准牛潭尾分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/YL-NTM/14。
- 2.8 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《牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NTM/14》發還城規會以作出修訂。二零二五年九月十九日，圖則發還一事根據條例第 12(2) 條在憲報上公布。
- 2.9 二零二五年十月三十一日，《牛潭尾分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NTM/15》根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。該圖的修訂主要是為落實由土木工程拓展署及規劃署共同委託的《牛潭尾地區的土地用途檢討—可行性研究》(下稱「可行性研究」) 下擬備的牛潭尾新發展區發展建議，當中的主要修訂包括改劃牛潭尾地區的用地作大學城包括第三所醫學院、綜合醫教研醫院(下稱「綜合醫院」) 及住宅社區連同政府、機構及社區設施和休憩用地，以及略為調整若干用地的土地用途地帶；以及對圖則的《註釋》作出相關技術修訂。在為期兩個月的公眾展示期內，城規會一共收到 14 份有效申述。二零二六年三月六日，城規會考慮有關申述後，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。
- 2.10 二零二六年五月十二日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准牛潭尾分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/YL-NTM/16。二零二六年五月二十二日，《牛潭尾分區

計劃大綱核准圖編號 S/YL-NTM/16》(下稱「該圖」) 根據條例第 9D(2) 條展示，以供公眾查閱。

3. 擬備該圖的目的

- 3.1 該圖旨在顯示牛潭尾地區內概括的土地用途地帶及主要運輸網，以便把規劃區(下稱「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，而政府在規劃公共工程及預留土地作各類用途時，會以這些詳細圖則作為基礎。
- 3.2 該圖只顯示概括的發展及管制原則。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，可能需要略為調整。
- 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有意作建築發展用途且土地契約並無賦予發展權的細小狹長土地，例如限作花園、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。在不同地帶內進行發展，應限制在已獲批發展權的屋地內，以保存該區的特色及景觀，並避免引致該區運輸網不勝負荷。

4. 該圖的《註釋》

- 4.1 該圖附有一份《註釋》，分別說明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 <http://www.tpb.gov.hk/>)。

5. 規劃區

該區涵蓋的範圍佔地約 547 公頃，東至麒麟山坳，北達新田科技城、新田軍營和潭尾軍營，西接新田公路和米埔地區，南及林村郊野公園。其中牛潭尾新發展區位處該區的中央，其覆蓋範圍約 130 公頃。在牛潭尾新發展區以北及以南沿新潭路的地方，則為現有低矮的住宅發展和鄉村式發展。該區的界線在圖上以粗虛線顯示。為方便規

劃和查閱，該區再細分為若干較小的規劃區，並在該圖上顯示(圖1)。

6. 策略性規劃環境

6.1 二零二三年十月公布的《北部都會區行動綱領》(下稱「行動綱領」)提出北部都會區(下稱「北都」)的四大區域¹，並勾劃了各區域的發展定位。當中創新科技地帶涵蓋新田科技城²及牛潭尾新發展區。根據行動綱領，新田科技城將成為創新及科技(下稱「創科」)發展集羣的樞紐，而牛潭尾新發展區將預留土地作專上院校用途，聚焦科研領域，配合新田科技城的創科發展，推動「產學研」合作。政府在《2024年施政報告》公布這些土地將會連同北都其他將會規劃作專上院校的用地，共同發展成北都大學教育城(下稱「北都大學城」)。牛潭尾新發展區內的北都大學城用地(下稱「大學城」)將會涵蓋第三所醫學院。此外，在牛潭尾新發展區亦會預留用地作綜合醫院。《2025年施政報告》亦公布提升北都發展的決策層次，由行政長官主持「北都發展委員會」(下稱「委員會」)，並下設由政務司司長任組長的「大學城籌劃及建設組」(下稱「籌建組」)，研究北都大學城發展模式及對發展定位及願景作出建議，並制定明確清晰、產業導向的策略。牛潭尾新發展區內的大學城用地將最早於2028年供使用，並可配合新田科技城和河套區的整體創科發展，包括生命健康科技產業，並與第三所醫學院及綜合醫院等聯動發展。

6.2 該區緊貼新田科技城的南面，並位於元朗市鎮較東北的地方。多條現有和已規劃的策略性交通運輸連接，將會為該區與北都及全港其他地區帶來便捷的交通連繫，包括新田公路、規劃中的北都公路，以及已規劃的北環線包括其主線及支線，其中主線將在牛潭尾設中途站。另外，將來透過已規劃的跨境北環線支線和新皇崗口岸，由該區前往位於河套區的河套香港園區和深圳，將更為便捷。

¹在行動綱領中，北部都會區可分為四大區域，各有不同的策略定位和發展主題。四大區域由西至東分別為「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」及「藍綠康樂旅遊生態圈」。

²新田科技城包括落馬洲河套地區分區計劃大綱圖所涵蓋的河套深港科技創新合作區(下稱「河套香港園區」)和新田科技城分區計劃大綱圖所涵蓋的新田／落馬洲地區一帶。

7. 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 5 300 人。預計該區的總規劃人口約為 43 400 人。

8. 發展機會和限制

8.1 發展機會

交通便捷

8.1.1 該區連接多條現有和已規劃的策略性交通運輸連接，通往北都其他部分及全港以至深圳。就鐵路交通而言，在二零三四年已規劃的北環線主線(包括牛潭尾站)及支線落成後，區內與位於新田科技城的新田站僅一站之隔，距離河套香港園區及經由新皇崗口岸往深圳也只是三至四個站之隔，並都能在 15 分鐘內抵達這些地點。已規劃的北環線主線亦將連接現有香港鐵路(下稱「港鐵」)東鐵線和港鐵屯馬線，形成一個貫通新界(包括北都)和市區的環狀鐵路網。至於道路交通方面，除了現有的新田公路及規劃中的北都公路外，亦計劃在牛潭尾新發展區東北部興建一條連接新田科技城的道路，以期進一步把創新科技地帶內兩個新發展區結合起來。

多項藍綠特色

8.1.2 區內有不少自然及景觀資源。牛潭尾排水道現時由東至西貫穿該區，有機會活化成該區公共空間網絡中的多功能藍綠走廊，為該區締造獨特風貌，並營造優質的生活、學習和工作環境。此外，在林村郊野公園的雞公嶺和龍潭山以及牛潭山，共同為該區營造了天然的山巒背景，為該區平坦的地勢帶來對比鮮明的遠景視覺資源，亦為該區的未來發展提供了視覺上的景致。

豐富的區內歷史價值

8.1.3 區內有各種文化遺產資源，包括兩個具考古研究價值的地點(即牛潭尾具考古研究價值的地點及米埔具考古研究價值的地點)、三個具高度考古潛力的地區(即朗廈、牛潭尾及牛潭尾(北))、三條認可鄉村；及一些已評級歷史建築，亦即新圍村 35 號、新圍村 36 號、新圍村 50 號、新圍村 51 號、新圍村 57 號、新圍村 61 號漢

廬、新圍村 62 號、新圍村 70 號、新圍村 71 號台園及新圍村 87 號。

8.1.4 區內一些建築物亦具地區歷史及文化價值，例如維祥公祠及前攸潭美小學。

8.1.5 透過適當規劃和妥善劃定土地用途地帶，這些珍貴資源可融入未來發展，以保存地區歷史並促進城鄉共融。

8.2 限制

環境限制

8.2.1 該區現時有一些雞場及豬油廠，加上潭尾軍營內的污水處理廠十分接近該區，可能產生異味，影響周邊地區。此外，前牛潭尾堆填區位於該區西北部。日後鄰近這些地方的發展應參考可行性研究下的環境影響評估（下稱「環評」）報告結果，遵循相關規定。

基礎設施限制

8.2.2 現有廣深港高速鐵路（下稱「高鐵」）香港段的地下路線由東南至西北方向貫穿該區，而已規劃的北環線主線則以西南至東北方向，通過該區西部的地底。日後的發展項目應遵循相關鐵路保護要求，並須考慮這些大多為密封式及／或地下結構的鐵路設施可能產生的噪音（如有）。此外，現有及已規劃的主要道路網（包括新田公路、牛潭尾路、新潭路和規劃中的北都公路）可能會對該區造成空氣質素及道路交通噪音影響。

8.2.3 現時有兩條 40 萬伏特架空電纜（連電塔）橫跨該區，一條由元朗延伸至羅湖，另一條由元朗延伸至上水。根據《香港規劃標準與準則》和其他工作安全規定，日後發展項目如位於這些架空電纜的 50 米闊通行權地帶範圍內或附近，必須遵循相關規定。

水浸風險

8.2.4 牛潭尾排水道的河道工程於 2005 年完成，減低了水浸風險。可行性研究建議活化該排水道，以大幅提升其容量，進一步緩和周邊地區的水浸風險。然而，鑑於極端天氣情況漸見頻密和強烈，地盤平整工程、排水系統、發展佈局和建築物設計（特別是地下空間）仍須妥善規

劃，以減低已規劃的發展項目及現有民居發生水浸的風險。

9. 規劃主題及城市設計與園境設計大綱

9.1 規劃主題

區內的牛潭尾新發展區位於北都核心地帶及毗鄰新田科技城，其定位為「科教園區」，預留用地作專上院校用途，聚焦科研領域，配合新田科技城的創科發展，推動「產學研」合作。牛潭尾新發展區主要由大學城(包括第三所醫學院)、綜合醫院和住宅社區所組成，由經活化的牛潭尾排水道作為藍綠走廊連繫起來，貫穿東西(圖 2)。透過精心設計的空間環境及相容的土地用途，營造一個充滿活力並融合生活、學習與工作的社區。至於區內其餘地方，則會維持低密度住宅和鄉村式發展，配以一些政府、社區及機構用途和自然山地景觀。就規劃和設計方面，牛潭尾新發展區採納的主要規劃主題如下：

大學城

- 9.1.1 政府已將牛潭尾新發展區劃為興建北都大學城的主要地點之一。大學城計劃建於新發展區東面，坐擁地利優勢，鄰近連接至新田科技城的擬議道路和規劃中的北都公路。牛潭尾新發展區將撥出最多 52 公頃土地發展大學城(包括第三所醫學院)，提供研究及發展(下稱「研發」)相關活動所需空間，以培育人才以支持新田科技城的創科發展，同時推動「產學研」合作。
- 9.1.2 教育局會考慮籌建組的建議，制訂「北都大學教育城概念發展綱要」，預計於二零二六年內公佈，為大學城的發展及落實提供指引。
- 9.1.3 此外，政府也成立了「籌備新醫學院工作組」以制定第三所醫學院的方向及準則。

綜合醫院和第三所醫學院

- 9.1.4 為配合全港日益增加的醫療需求，牛潭尾新發展區內已預留約 10 公頃土地興建一所新的綜合醫院，為北都以至全港提供全面的醫療服務，包括治療高度複雜的疾病。綜合醫院亦有潛力成為一所集教學、培訓及研究三重功能的設施，為第三所醫學院未來的醫護人員提供教學與培訓的地方。而位於綜合醫院東面的第三所醫學院會作為大學城的一部分，支持本地醫療體系之餘，亦配

合新田科技城及香港整體的生命健康科技產業發展。此外，綜合醫院用地亦會設立一所中醫診所暨教研中心，以善用土地資源。

- 9.1.5 綜合醫院位處牛潭尾新發展區的中心，屬已規劃的北環線主線牛潭尾站(下稱「已規劃的牛潭尾站」)的可步行範圍內。綜合醫院亦將透過 D1 道路，連接新田公路和規劃中的北都公路。綜合醫院的中心位置有助加強其與設於牛潭尾新發展區東部的大學城內第三所醫學院之間的功能整合。為應對未來大量使用者包括病人、訪客及職員的人流需求，應透過完善規劃的全天候行人網絡，建設一個既安全舒適又便利及全面無障礙的步行環境，連接綜合醫院、已規劃的牛潭尾站及其他公共交通設施。具體而言，視乎詳細設計，建議設置 24 小時開放的全天候、無障礙的行人通道，經由第 3A 及 3D 區的未來發展項目，以及第 3G 區的地面休憩空間(圖 5)，連接綜合醫院與已規劃的牛潭尾站。此外，亦會在綜合醫院範圍內或其附近提供合適的公共交通設施。

住宅社區

- 9.1.6 為充分發揮新鐵路所提升的暢達性，已規劃的牛潭尾站的周邊將建設一個配備多元服務及設施的高密度住宅社區。同時，亦已預留用地興建專用安置屋邨。在已規劃的牛潭尾站的 15 分鐘步行及騎單車距離範圍內將提供高密度住宅發展以及各式各樣的服務及設施，推動步行、單車及綠色出行以鼓勵健康低碳的生活方式。為配合大學城的發展，牛潭尾新發展區主要提供私人住宅以增加未來教學／研究及醫院職員及學生，特別是本地學生的住屋選擇，並減省其日常通勤時間。加上專用安置屋邨，牛潭尾新發展區一共會提供大約 12 600 至 13 800 個新住宅單位。
- 9.1.7 為提升宜居度和營造具活力的社區，牛潭尾新發展區已採用《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》(下稱「2030+研究」)所建議的人均 3.5 平方米的休憩用地供應標準。已規劃的休憩空間將服務區內居民及上班人士。在規劃政府、社區及機構設施的同時亦會遵循《香港規劃標準與準則》和諮詢相關政府決策局／部門。這些設施的選址亦已考慮人口聚集的位置，包括在牛潭尾新發展區周邊的現有鄉村和住宅發展。

城鄉共融

- 9.1.8 在制訂牛潭尾新發展區的土地用途時，已顧及區內現有認可鄉村和低矮的住宅發展。在牛潭尾新發展區的邊緣範圍已適當規劃為休憩用地和低矮的政府、機構及社區設施，以充當該區內現有發展與牛潭尾新發展區之間適當的過渡。當局已規劃全面的道路、行人及單車網絡，包括通道、路口，以及連接至現有鄉村和低矮的住宅發展的行人道和單車徑(圖 5 和圖 7)，方便當區居民輕易前往新發展區，享用公共交通設施、商業和政府、機構及社區設施、休憩用地及經活化的牛潭尾排水道等。擬議的單車徑亦將連接至現有的新界單車徑網絡。區內現有發展亦可因新發展所帶來的基礎設施改善工程而受惠。
- 9.1.9 在眾多具地區歷史價值的地點中，維祥公祠和前攸潭美小學將會被原址保留，並活化再用。其細節將會在詳細設計及落實階段確定。因應一系列的相關因素，包括結構穩定性、技術可行性及對牛潭尾新發展區內已規劃的發展的影響，在詳細設計階段也會考慮保留或重置其他鄉村相關設施，或具地區特色並能與牛潭尾新發展區周邊的鄉郊環境(包括自然或人爲)產生協同效應的設施，以在新發展中保留具代表性的鄉郊特色。另外，亦應參考政府就在北部都會區落實城鄉共融顧問研究的結果及／或建議，以及其他相關指引。
- 9.1.10 牛潭尾新發展區內現有生境的生態價值雖為低至中等，但其周邊地區擁有豐富的自然及景觀資源，包括牛潭山以及在林村郊野公園範圍內的雞公嶺和龍潭山的山巒背景。這些自然資源也為遠足等生態友善康樂活動創造機遇，並提供具吸引力的觀景處俯瞰北都一帶的發展。在技術可行且環境允許的情況下，可考慮加強與周邊山體的連接，並設置合適的配套設施，供公眾享用。為確保通風及視覺通透性不受影響，已預留通風廊及觀景廊，以連接這些自然及景觀資源、牛潭尾新發展區的未來發展項目與周邊的現有發展。牛潭尾新發展區的建築物高度輪廓亦充分考慮了周邊現有發展的地形和環境及自然山景背景。

智慧、環保及具抗禦力的社區

- 9.1.11 為配合提倡綠色規劃和發展碳中和社區的《香港氣候行動藍圖 2050》，以及提升對氣候的抗禦力，在規劃牛潭尾新發展區時已納入多項以智慧、環保及具抗禦力為

本的措施。這些措施包括活化牛潭尾排水道以減低水浸風險和加強環境可持續發展；採用「十五分鐘生活圈」的規劃概念；採用生態友善的建築設計，例如採用鳥類友善的建築物和隔音屏障設計（例如在合適情況下避免使用全透明外牆）以減低對鳥類的潛在影響和鳥類碰撞風險；沿盛行風風向闢設通風廊；提供大量綠化空間；以「一地多用」原則充分善用土地資源；及透過提倡使用綠色運輸工具以求達致智慧及可持續出行模式等。此外，亦奉行「海綿城市」概念以活化牛潭尾排水道，當中將加入蓄洪設施以提升防洪能力及增強氣候韌性。另外，亦須遵循由政府頒布的相關文件或指引，例如《香港基於自然的解決方案設計指引》和《鳥類友善設計指引》。

9.2 城市設計與景觀規劃大綱

該圖採納的主要城市設計特色撮述如下，詳見圖 2 至 6：

綜合休憩用地及景觀網絡(圖 3)

9.2.1 區內已規劃完善的休憩空間及園境網絡，主要涵蓋作為多功能藍綠走廊的經活化牛潭尾排水道（如下文第 9.2.3 段所述），和其他已規劃的休憩用地包括第 3G 區的車站廣場及河畔公園、第 3A 區的已規劃的牛潭尾站及車廠上蓋的公眾休憩用地、第 4A 區緊連維祥公祠的休憩用地以及牛潭尾新發展區內其他小型休憩用地。這些休憩用地會由下文第 9.2.7 至 9.2.8 段所述的全面行人和單車網絡連接。此外更鼓勵部分發展項目沿匯聚點、大型休憩空間和行人道邊界設置臨街商店。會保留觀景廊至牛潭山及雞公嶺的現有山巒景觀（詳見下文第 9.2.5 段），作為自然綠化背景及景觀視野，進一步提升牛潭尾新發展區內休憩空間及景觀網絡的整體質素。綜上所述，牛潭尾新發展區將營造一個綠意盎然、空間寬敞且具親和力的環境，融合教育及其他多元化設施，創建有利學術交流及人才匯聚的環境，切合其「科教園區」的定位。

9.2.2 為提升宜居度和營造平衡及具活力的社區，牛潭尾新發展區已採用「2030+研究」所提升的休憩用地供應標準。已規劃的休憩空間將同時服務區內包括在牛潭尾新發展區居民及上班人士。

多功能藍綠走廊(圖 2 及 3)

- 9.2.3 經活化的東西向牛潭尾排水道，全長約 2.2 公里，是牛潭尾新發展區內重要的多功能特色設施。經活化的牛潭尾排水道的設計將融入基於自然的解決方案及「海綿城市」概念，包括在經活化的水道的河床及／或沿岸採用天然物料、沿河岸帶種植本地植物品種，以及透過設置合適的蓄洪設施以優化雨水管理等措施。相關設計亦須遵循由政府頒布的相關文件或指引，例如《香港基於自然的解決方案設計指引》。透過妥善設計，沿排水道兩旁提供水體、景觀、公共空間和活動區域，經活化的牛潭尾排水道不僅可提升環境可持續性和對氣候的抗禦力，還可作為主要的通行走廊，附設行人和單車連接通道，連繫新發展區內的主要匯聚點。貫穿牛潭尾新發展區包括大學城用地的牛潭尾排水道兩旁為休憩用地及非建築用地，融入彈性作適當的休閒及康樂用途以營造具活力的公共空間。此多功能藍綠走廊亦可化身觀景廊，讓用家和訪客可以全景觀視野欣賞開揚的景致，締造宜居、宜學及宜工的環境。

匯聚點(圖 3)

- 9.2.4 為加強空間凝聚力及地區獨特性，牛潭尾新發展區內將會有多個匯聚點。環繞已規劃的牛潭尾站的第 3G 區內的廣場是一個主要的匯聚點，並由兩大元素所組成：即車站廣場，作為已規劃的牛潭尾站外的主要抵達區域；以及位於多功能藍綠走廊與毗鄰住宅用地之間的河畔公園。已規劃的牛潭尾站以北的河畔公園將透過階梯連接第 3A 區已規劃的牛潭尾站及車廠上蓋發展項目的公眾休憩用地，營造具吸引力的環境。此外，位於第 1C 區，作為多功能藍綠走廊連接大學城的主要出入口，也是一個重要的匯聚點。此匯聚點將設於非建築用地，作為大學城的門戶及視覺錨點。另一個匯聚點則設於第 1A 區的大學城內。上述各匯聚點將透過休憩空間網絡互相連繫，包括多功能藍綠走廊，並配合行人及單車連接。

主要觀景廊和通風廊(圖 4)

- 9.2.5 在牛潭尾新發展區內已識別並策略性規劃了以下主要觀景廊，提供視覺連繫至重要地標和四周自然環境，其中部分觀景廊更兼具主要通風廊的功能，促進盛行風穿透該區(詳見下文第 10.5 段)：

- (a) 東西向沿經活化的牛潭尾排水道多功能藍綠走廊，連接牛潭尾新發展區的匯聚點，可作為重要的路向指引元素及主要的通風廊；
- (b) 東北至西南向貫通第 3G 區的車站廣場及現有認可鄉村，營造開揚景觀，並可作通風廊；
- (c) 南北向貫通第 3G 區的河畔公園與牛潭山山巒背景之間，當中會通過第 3A 區的已規劃的牛潭尾站及車廠之上的公眾休憩用地和第 3C 及 3E 區的現有綠化地帶；以及
- (d) 南北向橫跨第 1A 區大學城，北及牛潭山現有山坡，南達雞公嶺。

9.2.6 除上文第 9.2.5 段提及的通風廊外，亦已計劃在多個地點沿盛行風風向闢設通風廊，包括沿 L1 道路東北至西南向連接現有認可鄉村的通風廊；東北至西南向越過第 3A 區已規劃的牛潭尾站及車廠的上蓋發展及第 3G 區休憩用地的通風廊；兩條貫通第 1B、1C 及 2 區以及沿 L3 道路的南北向通風廊；及兩條東西向與牛潭尾路及 D1 道路平行的通風廊。其中，位於第 1B、1C 及 2 區的「其他指定用途」註明「大學城」及「政府、機構或社區(1)」地帶的通風廊位置可因應未來發展的要求而略為調整。

全面的行人和單車連接(圖 5)

9.2.7 已規劃的全面行人和單車網絡將會連接各個地標式發展、主要匯聚點、大型休憩用地及公共交通設施。同時闢設不同水平的行人連接，包括地面和高架行人通道，方便行人往返已規劃的牛潭尾站及其他公共交通設施，包括位於第 4A 區的公共運輸交匯處、綜合醫院、牛潭尾新發展區的其餘部分，以至附近鄉村及住宅發展一帶。此外，由已規劃的牛潭尾站向外擴展至經活化的牛潭尾排水道及已規劃的牛潭尾站及車廠之上的休憩用地網絡，將確保行人和騎單車者暢通無阻地往來不同公共設施。

9.2.8 已在多功能藍綠走廊規劃單車主幹道，連接已規劃的牛潭尾站、牛潭尾新發展區其餘地方及其周邊發展。並會在牛潭尾新發展區內的合適地點規劃單車配套設施。單車主幹道將經由橫跨新田公路的單車徑連接現有的新界單車徑。

大學城的地方營造

- 9.2.9 為營造具獨特色彩且有利學術發展的大學城環境，將於詳細規劃及設計階段引入多項地方營造的策略及城市設計概念，包括設立地標性建築與獨特建築形態、打造高質素且充滿生氣的公共空間、營造舒適宜人的步行環境及富活力的街道景觀等，從而促進創意與社交。

10. 該區的建築物高度限制

- 10.1 為了對該區發展項目的建築物高度作出更妥善的管制，並保留一些主要的城市設計要素，該圖大部分的發展地帶都加入了建築物高度限制(圖 6)。
- 10.2 為牛潭尾新發展區制定梯級式建築物高度輪廓時，已充分考慮到地形、周邊現有發展項目的環境及自然山巒背景，並同時以已規劃的牛潭尾站及車廠為瞭望點，塑造別具特色的天際線。高層建築群集中於已規劃的牛潭尾站及車廠之上和其周圍。已規劃的牛潭尾站和車廠上蓋及其附近的發展項目的建築物高度限制定為主水平基準上 200 米及主水平基準上 220 米，打造其為該區的地標式發展。擬議建築物高度由此地標式發展開始，漸次遞減至主水平基準上 180 米往經活化的牛潭尾排水道延伸的住宅發展項目，再遞減至東面至主水平基準上 140 米或 100 米的發展，包括綜合醫院及大學城。低矮發展(包括大學城內一幅主水平基準上 50 米的狹長土地)則位於牛潭尾新發展區的北面和西南面邊緣，作為牛潭尾新發展區內高層發展與牛潭尾新發展區以西北和西南的現有低矮發展及鄉村羣之間的視覺和空間緩衝。此建築物高度輪廓連同觀景廊(如上文第 9.2.5 段所述)將會保留望向分別位於東北面的牛潭山和南面雞公嶺的景觀。而建築物高度限制的整體概念則載於圖 6。
- 10.3 當局曾進行空氣流通評估－詳細研究，以評估該區現時的風環境，以及區內擬議發展對行人道上風環境可能造成的影響。在訂定該圖所顯示的建築物高度限制時，已顧及空氣流通評估－詳細研究的結果。
- 10.4 圖則《註釋》已加入可放寬建築物高度限制的條款，以鼓勵進行具規劃和設計優點的發展／重建項目，並就每項發展／重建建議的個別情況作處理。城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，會按每宗申請的個別情況逐一考慮，有關準則如下：
- (a) 把面積較小的土地合併發展，以便達到較佳的城市設計，以及更有效改善區內環境；

- (b) 配合《建築物條例》中就交還／撥出土地／面積作公用通道／擴闊街道用途而批出的額外地積比率；
- (c) 提供更好的街景／更有質素的地面公共市區空間；
- (d) 劃設建築物間的距離，以加強通風和增加景觀開揚度；
- (e) 容許特別的建築物設計，以致既配合個別地盤的發展限制，又可達致該圖所准許的地積比率；以及
- (f) 其他因素，例如保護樹木的需要、具創意的建築設計，以及採用可改善城市景觀和區內市容的規劃優點，但前提是不會破壞景觀和帶來負面的視覺影響。

非建築用地

- 10.5 根據空氣流通評估－詳細研究的結果，該區的全年盛行風吹東北風及東風，經牛潭山和沿周邊山巒地帶所形成的山谷吹進該區。為確保風能有效穿透該區，以及改善發展用地的行人風環境，已在該區加入若干的主要通風廊(如上文第 9.2.5 至 9.2.6 段所述)。
- 10.6 劃定數幅非建築用地，原因是考慮到空氣流通評估－詳細研究所建議的空氣流通措施、沿經活化的牛潭尾排水道所設藍綠走廊的連貫性，以及保留維祥公祠後須與周邊發展融合等因素。該圖所劃定的非建築用地如下：
- (a) 在第 1A 和 1C 區沿經活化的牛潭尾排水道劃定連其水體一共 80 米闊的非建築用地，以作為沿東西向藍綠走廊主要的觀景廊、通風廊和通行走廊的一部分；以及
 - (b) 在第 4A 區劃定 20 米闊的非建築用地，讓維祥公祠與已規劃的牛潭尾站的車站廣場之間視野連貫，並提供連接通道。
- 10.7 由於指定非建築用地主要旨在令地面以上空氣流通及提供視覺或行人連接，非建築用地的規定不適用於地面以下的發展。雖然不得在地面以上設構築物，但美化環境設施、設計上容許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、視覺通透性和行人連接不會受重大影響。此外，有關用途地帶的《註釋》已加入放寬限制條款，城規會可根據條例第 16 條予以考慮，容許放寬圖則上所訂明的非建築用地限制。

11. 土地用途地帶

11.1 住宅(甲類)：總面積：10.50 公頃

11.1.1 劃作「住宅(甲類)」地帶的土地主要作高密度住宅發展。在建築物的最低三層(包括地庫)，或現有建築物特別設計的非住宅部分，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，商業用途是經常准許的用途。這些用地可關設各項社區、社會福利、康樂及公共交通設施。

11.1.2 此地帶有兩個支區，各支區的發展限制如下：

「住宅(甲類)1」：總面積 0.67 公頃

- (a) 位於第 4C 區的「住宅(甲類)1」支區的最高地積比率為 6.8 倍，最高建築物高度為主水平基準上 180 米，並指定作專用安置屋邨(下稱「安置屋邨」)。項目亦應提供適當的措施以緩解新田公路可能造成的交通噪音影響。如有需要，並取決於政府相關決策局／部門同意與否，會在土地文件當中加入該要求。
- (b) 隨著該區的詳細規劃和發展的開展，在安置屋邨裏也可能提供一些由政府相關決策局／部門要求的地區社區設施例如社會福利設施。

「住宅(甲類)2」：總面積 9.83 公頃

- (c) 「住宅(甲類)2」支區的最高地積比率為 6.5 倍，而最高建築物高度則介乎圖則上訂明的主水平基準上 180 米至主水平基準上 200 米不等。
- (d) 位於第 3D 區的「住宅(甲類)2」支區的最高建築物高度限為主水平基準上 200 米。在此地帶內，會提供一間具 100 個名額的幼兒中心及一間長者鄰舍中心，而有關設施須符合社會福利署(下稱「社署」)的要求。至於社會福利設施供應的細節，則有待社署在批地階段作進一步檢視。此外，為加強綜合醫院和已規劃牛潭尾站之間的可達性，應在用地內關設一條 24 小時全天候及無障礙行人通道，連接其東面第 2 區的「政府、機構或社區(1)」地帶及其西面第 3A 區的「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。此行人通道作為區內 24 小時全天候行人通道網絡的其中一部分，應包含一條橫跨 L2 道路的天橋。

- (e) 位於第 3F 區的「住宅(甲類)2」支區的最高建築物高度限為主水平基準上 180 米。在此地帶內，會設置一個公共圖書館，而有關設施有待康樂及文化事務署(下稱「康文署」)根據日後人口變化作進一步檢視。
- (f) 位於第 3D 及 3F 區的「住宅(甲類)2」支區有一部分地方屬高鐵的鐵路保護區範圍。日後如進行發展，須遵照相關指引／規例，並諮詢相關機關的意見。
- (g) 位於第 4A 區的「住宅(甲類)2」支區的北部及南部的最高建築物高度分別限為主水平基準上 180 米及主水平基準上 200 米。兩者之間由 20 米闊的非建築用地分隔，為毗鄰的「休憩用地」地帶(即第 3G 區的車站廣場)及「休憩用地(1)」地帶(即維祥公祠將被原址保留的地方)提供連貫的視覺及實體連繫，並提供 24 小時的连接。在此非建築用地內，地面以上均一律不可設置構築物，除了上文第 10.7 段所述的之外，前提是維祥公祠與車站廣場之間的視覺通透性和行人連接不會受重大影響。在此用地內，須闢設公共運輸交匯處，當中須設有 200 個公眾泊車位，供泊車轉乘的人士使用，以及其他公共交通設施，情況須符合運輸署的要求。為加強已規劃的牛潭尾站及公共運輸交匯處的功能，此「住宅(甲類)2」地帶用地須闢設一條 24 小時全天候及無障礙的行人通道，以連接下文第 11.1.2(h)段所述位於第 4B 區「住宅(甲類)2」地帶用地內該項目倡議人所提供的天橋。此行人通道作為區內 24 小時全天候行人通道網絡的其中一部分，應包含一條天橋連接已規劃的牛潭尾站。當局亦鼓勵在日後發展時，考慮毗鄰的「休憩用地」和「休憩用地(1)」地帶及非建築用地，在地面提供臨街商店。此外，須考慮設計因素，確保日後發展妥善處理邊緣地帶的環境，使有關項目可與西面的維祥公祠和諧共存。空氣流通評估－詳細研究亦有建議改善空氣流通的措施。當局會在將擬備的部門發展大綱圖列明概括規劃及設計要求，當中包括對臨街商店的要求。為確保有關發展已顧及以上的規劃及設

計要求，須按將來土地文件規定提交總綱發展藍圖及園境設計總圖以供審批，亦須按照將來土地文件的規定進行固定噪音影響評估，以處理公共運輸交匯處可能造成的交通噪音影響。

- (h) 位於第 4B 區的「住宅(甲類)2」支區的最高建築物高度限為主水平基準上 180 米。在此地帶內，會闢設一個設有獨立車輛進出口通道的單幢室內運動中心，而室內運動中心須符合康文署的要求。其地點和設計有待康文署在詳細設計階段作進一步檢視。此外，作為區內 24 小時全天候行人通道網絡的其中一部分，此用地亦應提供一條橫跨 L1 道路的天橋以連接至第 4A 區的「住宅(甲類)2」用地。未來發展也應採取適當措施以處理新田公路可能會帶來的噪音影響。如有需要，並視乎政府相關決策局／部門同意與否，會在將來土地文件裏列明此要求。

- 11.1.3 為促進與經活化的牛潭尾排水道在設計上達致和諧協調及平順過渡，在面向經活化的牛潭尾排水道沿岸將來休憩用地的位置，須探討採用不同的建築設計方案／措施，例如向牛潭尾排水道方向遞減的梯級式建築物高度、於地面設置適當的建築物後移及園景美化措施等。
- 11.1.4 在計算「住宅(甲類)1」和「住宅(甲類)2」支區的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政府規定須設置的公眾停車場、公共交通設施和政府、機構及社區設施，則可免計算在內。至於在計算第 4B 區的「住宅(甲類)2」支區的有關最高地積比率時，任何因應政府規定而純粹用作設置室內運動中心及／或其他設施的特別設計的建築物，其所佔用或擬佔用該地盤的任何部分的面積，會從有關地盤的面積中扣除。
- 11.1.5 遇有《建築物(規劃)規例》第 22 條所列的情況，上文規定的最高地積比率可以按照該規例第 22 條准許的幅度予以提高。這項安排旨在使當局可以靈活處理一些特殊情況，例如把部分土地撥作擴闊道路或公共用途。
- 11.1.6 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)1」和「住宅(甲類)2」支區的地積比率管制會視作在「新或經修訂法定圖則」規定的限制，而該份聯合作業備考所述的精簡審批安排亦適用於此。

11.2 住宅(丙類)：總面積：35.91 公頃

- 11.2.1 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。
- 11.2.2 在此地帶內，住宅發展的最高地積比率限為 0.4 倍及最高建築物高度限為三層(9 米)(包括停車位在內)。各項發展必須按照核准的規劃大綱／總綱發展藍圖進行，以確保新發展的性質和規模與區內的天然環境配合。
- 11.2.3 由於該地方日後會受交通噪音影響，該路附近的擬議發展計劃必須提供足夠舒緩措施，以盡量減低噪音影響。
- 11.2.4 劃為「住宅(丙類)」地帶的地方鄰近該區的西面界線，包括現有的碧豪苑、夏威夷豪園、翠逸豪園和新田公路沿路及附近的地方。米埔具考古研究價值的地點位於碧豪苑以北，任何會影響米埔具考古研究價值的地點及毗鄰環境的發展、重建計劃或改劃用途地帶建議，必須先諮詢發展局轄下的古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)。

11.3 鄉村式發展：總面積：32.12 公頃

- 11.3.1 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。為確保日後在「鄉村式發展」地帶內的任何發展或重建項目仍保留鄉村風貌，此地帶內的最高建築物高度不得超過三層(8.23 米)，或超過在牛潭尾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屋宇的建築物高度，兩者中以數目較大者為準。
- 11.3.2 該「鄉村式發展」地帶涵蓋三條認可鄉村(即第 6 區的圍仔，以及第 7 區的新田上新圍和上竹園)。在劃定「鄉村式發展」地帶的界線時，考慮因素包括現有鄉村範圍、未來十年尚未滿足的小型屋宇需求量、地形及環境限制。地形崎嶇、草木茂盛的地方，以及溪澗和墓

地，均避免納入此地帶內。如情況適用，鄉村擴展區及其他基礎設施改善工程，將會以詳細的發展藍圖為指引。

11.3.3 由於新田公路旁的地方日後會受交通噪音影響，該路附近的擬議發展計劃必須提供足夠緩解措施，以盡量減低噪音影響。

11.3.4 由於填塘／挖土工程可能會對相關地方造成不良的排水及環境影響，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等活動。

11.4 政府、機構或社區：總面積：33.47 公頃

11.4.1 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。

11.4.2 在「政府、機構或社區」地帶內，已規劃在鄰近住宅發展的第 4F 和 4E 區分別設置一間小學和一間中學，服務將來區內學生。

11.4.3 建議在第 4D 區一幅用地設置一個污水泵房，以及建議在第 4F 區一幅用地闢設一個電力支站。此外，亦建議在第 4D 和 4F 區兩幅用地分別闢設一個鄉村式垃圾收集站及一個離街垃圾收集站。在第 4F 區的用地亦設有一個社區回收中心，日後或有可能在該處同時設立屬其他政府決策局／部門的相容的設施，例如辦公室和貯物用途。在設計位於第 4F 區的離街垃圾收集站及社區回收中心時，須確保其設計風格與相鄰休憩用地和諧一致。在第 3B 區劃為「政府、機構或社區」地帶的一幅用地會預留作興建鐵路附屬設施之用。

11.4.4 在第 3B、4D 和 8A 區有三幅用地指定作為政府土地儲備。另外，亦有三幅用地劃為「政府、機構或社區」地帶，以反映第 8C 區的牛潭尾食水主配水庫和牛潭尾動物廢料堆肥廠，以及第 8D 區牛潭尾濾水廠的現有用途。

11.4.5 第 8A 區的用地有部分地方屬高鐵的鐵路保護區範圍。日後如進行發展，須遵照相關指引／規例，並諮詢相關機關的意見。

「政府、機構或社區(1)」地帶：11.47 公頃

- 11.4.6 在「政府、機構或社區(1)」地帶內加入了特定的建築物高度限制，以保存該區的整體城市景觀。
- 11.4.7 在第 2 區用作闢設綜合醫院的一幅用地，最高建築物高度限為主水平基準上 140 米。綜合醫院會為北都以及全港提供全面的醫療服務，同時為第三所醫學院的醫護人員闢設教學、培訓及研究設施，也會配合新田科技城及香港整體的生命健康科技產業發展。此外，有關用地亦會設立一所中醫診所暨教研中心及其他附屬設施。至於綜合醫院的實際規模和床位數目，以及其他的相關醫療設施，則會在詳細設計及落實階段由醫務衛生局、醫院管理局及其他有關政府決策局／部門在考慮人口變化和人口結構趨勢、該區以及全港對醫療服務的需求及其他相關因素後作決定。為更方便市民前往綜合醫院，已規劃的牛潭尾站會透過 24 小時全天候無障礙行人通道，經由位於第 3A 區的「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」地帶及第 3D 區的「住宅(甲類)2」地帶；以及經第 3G 區的地面休憩空間，連接至綜合醫院。此外，建議興建一條行人天橋，連接綜合醫院和東面第 1C 區擬議作第三所醫學院的範圍。這些連接通道和行人天橋的詳細設計，尚待與相關決策局／部門或個別用地的項目倡議人進一步商議才可落實。在醫院用地內或附近亦會設置適當的公共交通設施。此外，經諮詢綜合醫院的項目倡議人後，會設置電力支站，亦會在綜合醫院內設置水冷系統或具有類似功能的設施，以進一步提升能源效益、節約能源及減少碳排放。根據空氣流通評估－詳細研究的結果，應提供南北向的通風廊，以助空氣流通，並宜與位於第 1B 及 1C 區的南北向通風廊整合，其具體位置可因應將來的發展要求而略為調整。同時亦鼓勵第 2 區內的發展採用具創意的設計，以呼應該區的藍綠環境特色。與多功能藍綠走廊的銜接將在詳細設計階段進行審視，並需與相關政府決策局／部門密切協調。
- 11.4.8 在第 3D 區已預留作消防局暨救護站的一幅用地，最高建築物高度限為主水平基準上 140 米。視乎與相關政府決策局／部門進一步檢討，在消防局暨救護站之上或設附屬員工宿舍。
- 11.4.9 在第 5A 區毗鄰新潭路劃為「政府、機構或社區(1)」地帶的一幅用地已規劃興建一所私營安老院舍。在詳細設計階段，申請人須就最新佈局提交詳細的噪音影響評

估報告(以證明有關發展百分百符合《香港規劃標準與準則》所訂的噪音準則)，並實施該報告所載的緩解措施。在公共污水渠落成前，有關安老院舍發展項目的地點會設有三級污水處理廠，以處理污水。當局須借助土地契約機制確保申請人採取噪音緩解措施、設置污水處理廠，以及提交和落實排水建議。申請人須在詳細設計階段研究進一步改進安老院舍的布局，以減輕有關發展可能造成的視覺影響，並加強有關安老院舍發展項目的通風和空間使用情況。

- 11.4.10 在第 2 區和第 3D 區的「政府、機構或社區(1)」地帶有部分地方屬高鐵的鐵路保護區範圍。日後如進行發展，須遵照相關指引／規例，並諮詢相關機關的意見。

11.5 休憩用地：總面積：12.57 公頃

- 11.5.1 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。在指定為「休憩用地(1)」的土地範圍內，該休憩用地是用以原址保育及活化維祥公祠。
- 11.5.2 在牛潭尾新發展區內會設立一個互相連接的休憩用地網絡(詳見圖 3 及上文第 9.2.1 段)。主要的休憩用地包括車站廣場、河畔公園，以及位於第 3G 區沿經活化的牛潭尾排水道的休憩用地。其中，已規劃的牛潭尾站以北的河畔公園將會成為位於「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」地帶內已規劃的牛潭尾站及車廠上方公眾休憩用地的連接的着陸點(包括階梯)；而在第 3G 區亦應提供行人天橋連單車徑橫跨經活化的牛潭尾排水道，以確保整體休憩用地網絡的連貫性。如上文第 9.1.5 段所述，應考慮提供 24 小時全天候無障礙的行人通道，經第 3G 區的休憩用地連接已規劃的牛潭尾站與綜合醫院。此外，亦需透過第 3G 區的休憩空間提供通往第 3E 區「綠化地帶」內認可殯葬區的行人連接。此外，休憩用地內亦可視乎詳細設計提供地下排水蓄洪設施。位於第 3G 及第 4E 區「休憩用地」地帶內經活化的牛潭尾排水道的部分，加上位於「其他指定用途」註明「大學城」地帶的其餘部分，將組成一條長約 2.2 公里、橫跨整個新發展區的多功能藍綠走廊，提供連貫的河畔公共休憩用地及行人和單車連接。第 3G、4D 及 4F 區內亦有其他小型休憩用地，為該區提供綠化緩衝和空間上的調劑。

11.5.3 在第 4A 區劃設「休憩用地(1)」地帶旨在原址保留具重要歷史、建築及文化價值的維祥公祠。會預留彈性讓維祥公祠可靈活地活化再用(例如設置小賣亭、茶座、博物館及活動室等)。圍繞維祥公祠的休憩用地亦可用作舉行當地社區及節慶活動。日後設計休憩用地時，應充分考慮強化維祥公祠作為視覺錨點的角色。其將經由第 4A 區「住宅(甲類)2」地帶內 20 米闊的非建築用地，與第 3G 區的「休憩用地」地帶內的車站廣場在視覺上和實際連接上保持連繫互通。

11.5.4 在「休憩用地」及「休憩用地(1)」地帶內，應盡量採用通透設計，以營造具吸引力的環境。同時應避免在休憩用地與相鄰發展項目臨街商店的界面之間設置圍欄，並應為相鄰用途提供公共出入口，以提升可達性。視乎詳細設計，休憩用地內(特別是橫跨經活化的牛潭尾排水道)應設置行人道及單車徑，以建立連接主要匯聚點的連貫行人及單車網絡。休憩用地的設計中亦應考慮闢設合適的單車設施。此外，休憩用地與亦應設置蓄洪設施。在設計將來休憩用地時，可適當地考慮現有景觀及增設農業元素，例如都市農場及／或社區園圃。同時亦須在休憩用地的設計中加以考慮具地區特色並切合實際情況的景觀設計，包括融入水景及池塘等元素，以加強與經活化的牛潭尾排水道在視覺及設計上的連繫。

11.6 其他指定用途：總面積：65.55 公頃

11.6.1 此地帶的規劃意向，是作各土地用途地帶附註所指定的發展及／或用途。

大學城

11.6.2 第 1A、1B、1C 及 1D 區劃為「其他指定用途」註明「大學城」地帶，主要是作發展大學城以容納高等教育設施及相關用途，為與研究與開發相關的活動提供空間以及培訓高端人才。第三所醫學院亦將設於大學城內。

11.6.3 「其他指定用途」註明「大學城」地帶的建築物高度限為主水平基準上 50 米、主水平基準上 100 米及主水平基準上 140 米，由潭尾軍營漸次增高，同時為建築設計及興建地標式建築預留彈性，以達致地方營造。根據可行性研究，大學城的預計總樓面面積約為 141 萬平方米

³。至於大學城的具體發展密度及其附屬和支援設施，將由項目倡議者在詳細設計及落實階段與相關政府決策局／部門協商後確定。若需進一步增加大學城的樓面面積，則須由項目倡議者確定有關建議合乎技術可行性及合理性，並符合相關政府決策局／部門的要求。

- 11.6.4 考慮到未來持續演變且更廣泛的各種活動需求，大學城將容許一系列如研究、設計及發展中心、資訊科技及電訊業、數據中心、訓練中心、辦公室及會議設施等配套用途，使其發展更具彈性。此外，亦會容許其他輔助用途及附屬設施，包括康樂設施、圖書館，以及支援學生／教職員／訪客日常所需的設施，如學生及教職員宿舍、餐飲、零售設施及診所等。這些設施可供不同機構共用，以提升成本效益及協同效應。
- 11.6.5 大學城內經活化的牛潭尾排水道兩旁將會劃設非建築用地，連同水體其闊度一共約 80 米。位於「其他指定用途」註明「大學城」地帶的經活化的牛潭尾排水道部分，連同第 3G 及第 4E 區「休憩用地」地帶內的其餘部分，將共同構成新發展區內的多功能藍綠走廊。沿經活化的牛潭尾排水道將設置公共空間／活動區域，以塑造地標特色、推廣大學城形象，並營造具吸引力的大學城氛圍，以培育高端人才。此外，非建築用地將發揮雙重功能，既可作為與教學大樓建築風格相融合的大學城入口，亦能成為貫通牛潭尾新發展區的主要東西走廊，供學生、教職員及區內的其他行人／騎單車者使用。為確保彈性設計，可在非建築用地內容許上文第 10.7 段所述的構築物。
- 11.6.6 為推廣大學城的形象，項目倡議人應採用綜合設計，以配合大學城內多功能藍綠走廊的部分。尤其是作為大學城入口的第 1C 區「其他指定用途」註明「大學城」地帶，應考慮採用具創意的地標式建築設計，以強化大學城「科教園區」的形象。
- 11.6.7 該地帶內的公共空間／行人／單車網絡，將由項目倡議者根據詳細設計並與相關政府決策局／部門協商後確定。為營造行人友善及舒適的步行環境，未來的大學城設計中應探討提供具遮風擋雨功能的設施(例如沿非建築用地設有蓋行人通道，以及設有內部出入口，連接沿

³ 可行性研究所預計的約 141 萬平方米總樓面面積，將在現正進行的牛潭尾新發展區的工地平整及基礎設施工程－設計及建造審視，並會考慮牛潭尾北都大學城的最新發展情況。

藍綠走廊的東西向通行走廊的相連的通道)。大學城內的第三所醫學院與第 2 區「政府、機構或社區(1)」地帶內綜合醫院之間，亦建議設有行人天橋，以加強教學設施之間的連接，惟需日後與政府部門進一步協調。項目倡議者亦應在大學城內提供連續的單車徑網絡，以及足夠的單車泊位及其他配套設施，以便利通勤。此外，大學城內亦應設置公共運輸總站，以提供公共交通／轉乘接駁服務來往鐵路站。

- 11.6.8 「其他指定用途」註明「大學城」地帶的地下會設蓄洪設施，屬整體可持續雨水排放系統的一部分，但須視乎詳細設計而定。蓄洪設施及其結構設計和通道須與日後發展配合。蓄洪設施的位置、布局及規模須視乎其後在實施階段的詳細設計及與相關政府決策局／部門協商後而定。
- 11.6.9 為促進城鄉共融，建議原址保留第 1C 區內的前攸潭美小學，並容許彈性以供活化重用作教育／配套設施，例如活動室、製作室或展覽場地等，但須視乎詳細設計及與相關政府決策局／部門協商後而定。
- 11.6.10 根據研究的空氣流通評估－詳細研究，建議在第 1A、1B 及 1C 區設置南北向通風廊，以及在第 1A 及 1C 區設置東西向通風廊，以配合盛行風。第 1B 及 1C 區的南北向通風廊宜與第 2 區「政府、機構或社區(1)」地帶內綜合醫院的南北向通風廊整合，讓潭尾軍營保持空氣流通。通風廊的確切位置可因應未來發展的要求，並與第 2 區項目倡議者協商後而略為調整。
- 11.6.11 建議大學城的項目倡議人在所屬用地內建造水冷系統或具備類似功能的設施，以提高能源效益、節約能源及減少碳排放。
- 11.6.12 視乎詳細設計和與相關政府決策局／部門商討，「其他指定用途」註明「大學城」地帶將會留有彈性容許政府、機構及社區設施，以滿足對這類設施的需要和要求。
- 11.6.13 為促進與經活化的牛潭尾排水道在設計上達致和諧協調及平順過渡，在面向經活化的牛潭尾排水道沿岸的位置，須探討採用不同的建築設計方案／措拖，例如向牛潭尾排水道方向遞減的梯級式建築物高度、於地面設置適當的建築物後移及園景美化措施等。

- 11.6.14 北都公路的走線預計會經過位於第 1A 區「其他指定用途」註明「大學城」地帶以東、介乎大學城與牛潭尾濾水廠之間的位置，並可能在該處建議採取相關環境措施。為與周邊環境（包括相關環境改善措施）在設計上達致和諧協調，應探討為有關地方採用切合實際情況的設計或布局和具地區特色的園景元素。

鐵路車站及車廠暨商業及住宅發展和公眾休憩用地

- 11.6.15 「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」地帶的規劃意向，主要是提供地方作鐵路車站及車廠和商業及住宅用途的綜合發展。在區(a)內東面的鐵路車廠上方，亦須提供公眾休憩用地，成為區內貫穿住宅發展用地、綜合醫院及大學城的休憩空間網絡的一部分。在此地帶內的發展項目，最大住用總樓面面積為 519 000 平方米、最大非住用總樓面面積為 86 500 平方米。該圖已訂明，最高建築物高度為主水平基準上 200 米及主水平基準上 220 米。
- 11.6.16 此地帶的上蓋發展會構想成區內的一個匯聚點和地標式發展。此發展內應設地區購物中心，以滿足區內居民的需要。此外，於此地帶區(a)的東部已規劃的牛潭尾站及車廠上方，須提供不少於 20 300 平方米的公眾休憩用地，並作為整體休憩空間網絡一部分，應考慮提供各種動態及／或靜態康樂用途，並考慮在發展邊界沿公眾休憩用地設置臨街商店。同時應提供一條具景觀及整合設計的連接通道(包括階梯)，以連接位於已規劃的牛潭尾站及車廠上方的公眾休憩用地與第 3G 區「休憩用地」地帶的河畔公園，作為吸引力及地標特色兼具的入口，吸引人流前往上蓋發展項目，強化上蓋發展作為該區匯聚點的功能。至於區(b)，其東南部應設車輛通道以連接上蓋發展與 D1 道路，其具體走線將視乎詳細設計而定。另外亦須提供行人通道，連接至第 3C 區「綠化地帶」地帶內的認可殯葬區。
- 11.6.17 為了在已規劃的牛潭尾站與位於第 2 區「政府、機構或社區(1)」地帶內綜合醫院及第 4A 區公共運輸交匯處之間提供全天候無障礙的無縫接駁行人通道，日後項目倡議人須建造、管理和保養一條 24 小時全天候無障礙行人通道，連接已規劃的牛潭尾站與第 3D 區的「住宅(甲類)2」地帶。此行人通道須包含一條鐵路車站上蓋設置 24 小時有蓋行人道，連接位於第 4A 區「住宅(甲類)2」地帶的行人天橋(如上文第 11.1.2(g)段所述)。行人通道及行人道的詳情會由相關項目倡議人進

一步協商確定。另外，根據可行性研究的空氣流通評估－詳細研究，建議在用地設置東北至西南、東至西及北至南方向的通風廊，以配合盛行風，促進空氣流通。為確保有關發展已顧及以上的規劃及設計要求，須按將來土地文件的規定提交總綱發展藍圖及園境設計總圖以供審批。

- 11.6.18 樓面空間如純粹建造為或擬用作政府所規定的公眾停車場、公共交通設施、鐵路設施和政府、機構及社區設施，可免計算入總樓面面積內。
- 11.6.19 遇有《建築物(規劃)規例》第 22 條所列的情況，上文規定的最大總樓面面積或可根據該規例第 22 條准許的幅度予以提高。這項安排旨在使當局可以靈活處理一些特殊情況，例如把部分土地撥作擴闊道路或公共用途。
- 11.6.20 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》，此地帶的總樓面面積管制會視作「新或經修訂法定圖則」所規定的管制，而該份聯合作業備考所述的精簡審批安排亦適用於此。

「美化市容地帶」

- 11.6.21 「其他指定用途」註明「美化市容地帶」總面積約 0.29 公頃。此地帶設於路旁，透過美化環境和植樹來提高市容價值，並作為現有鄉村與新發展項目之間的視覺緩衝區。在美化市容地帶內或可闢設行人路及單車徑，以便在該區構成連貫的行人和單車徑網絡。

11.7 康樂：總面積：8.26 公頃

- 11.7.1 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。
- 11.7.2 在此地帶內，附屬於康樂用途的有限度住宅發展，可向城規會申請，或會獲得批准。發展密度須與鄉郊環境配合，所以有關發展的最高地積比率限為 0.2 倍及最高建築物高度限為兩層(6 米)。一般來說，在此地帶內進行發展，申請人須向城規會證明，擬議發展不會對環境造成不良影響或只會對環境造成極輕微的不良影響。

- 11.7.3 劃為「康樂」地帶的土地位於牛潭尾谷東面，地勢相對平坦。該處目前只有一些不合標準小路連接新潭路，而已規劃的 D1 道路將改善該處的可達性。牛潭尾具考古研究價值的地點部分位於此地帶的東部。任何會影響牛潭尾具考古研究價值的地點及毗鄰環境的發展、重建計劃或改劃用途地帶建議，須先諮詢古蹟辦。
- 11.7.4 由於填塘／挖土工程可能會對相關地方造成不良的排水及環境影響，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等活動。

11.8 綠化地帶：總面積：132.61 公頃

- 11.8.1 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，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。然而，如向城規會申請在此地帶進行有限度發展，可能會在有附帶條件或無附帶條件下獲得批准。城規會會參照有關的城規會規劃指引，按個別情況考慮每宗申請。
- 11.8.2 此地帶的土地位於新田軍營和潭尾軍營附近，以及牛潭尾谷的南面，主要有些低矮建築物、臨時農地住用構築物、認可殯葬區、農地和小圓丘。
- 11.8.3 由於填土／填塘及挖土工程可能會對相關地方造成不良的排水及環境影響，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等活動。

11.9 自然保育區：總面積：185.78 公頃

- 11.9.1 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如「郊野公園」，以免發展項目對這些天然環境造成不良影響。
- 11.9.2 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。有助保育自然環境的用途，如自然保護區和自然教育徑等，屬有當然權利進行的用途。只有某些對環境及基礎設施的提供影響不大的用途，如公廁及帳幕營地等，才可能在向城規會提出申請後，在有附帶條件或無附帶條件下獲得批准。

11.9.3 設立此地帶的另一個目的，在於加強保護毗連該區的林村郊野公園。

11.9.4 由於填土及挖土工程可能會對相關地方造成不良的排水及環境影響，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等活動。

11.10 放寬限制的條款

11.10.1 就可申請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，考慮放寬該圖《註釋》所訂明的發展限制(包括非建築用地限制)。上文第 10.4 段所載的準則適用於評審放寬建築物高度限制的申請。城規會會按個別情況考慮每宗申請。

11.10.2 鑑於上文第 10.7 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。非建築用地限制並不適用於地面以下的發展。

12. 交通

12.1 該區現有和已規劃的道路和鐵路網絡完善，全面連接附近地區和香港各區。當局已就該區的擬議發展對交通的影響進行評估，倘能落實建議的改善工程，預計不會對交通造成嚴重的負面影響。

12.2 道路

12.2.1 現時來往該區的主要通道包括新田公路，次要通道包括新潭路，連同通往新田科技城的擬議連接路及其他工程項目將進行的改善計劃(包括規劃中的北都公路、河套區發展項目的新田交匯處改善計劃、因應古洞北／粉嶺北新發展區餘下階段的土地平整和基礎設施工程所進行的粉嶺公路擴闊工程，以及新田科技城發展下的石湖圍交匯處和新田公路改善計劃)，使該區全面連接北都各部分和香港各區。當局已計劃興建主要幹路、區域幹道和區內道路，使圖 7 所示的各發展區和地標式發展的交通暢達便捷。

12.2.2 為使來往該區的交通更為方便，建議闢設一個直接與新田公路連接的新交匯處，作為出入該區的主要通道，以

應付來自西面新田公路的車輛。路口改善計劃將會改善現時區內與新潭路的連接，提升附近社區的交通效率。為了使位於創新科技地帶內的新田科技城和牛潭尾新發展區進一步融合，建議在該區東北面興建一條新的連接路，把牛潭尾新發展區和新田科技城連接起來。

- 12.2.3 建議把採用雙線雙程行車的區域幹道 D1 道路用作該區的主要通道，連接西面的新田公路。當局已預留一個出入口，以連接規劃中的北都公路，惟須視乎北都公路最終走線和詳細設計而定。
- 12.2.4 現有的牛潭尾路及竹攸路的一部分將獲改善。三條地區幹道(L1、L2 及 L3 道路)將連接擬議發展地塊及現有發展項目(例如當地鄉村)與現有的道路網。現時區內的真善路及一部分清攸路的路段將予拆除。附近鄉村和發展項目的車輛通道將予以保留或重置。

12.3 鐵路

- 12.3.1 鐵路系統已規劃為客運系統的骨幹。已規劃的北環線主線為該區提供服務，並分別在錦上路站和已規劃的古洞站連接現有的港鐵屯馬線和港鐵東鐵線，以通往香港的市區。已規劃的牛潭尾站位於該區的西面，四周將有已規劃的住宅和商業的發展項目及政府、機構及社區設施。
- 12.3.2 已規劃的北環線主線為長約 10.7 公里的鐵路，連接錦上路站和已規劃的古洞站，並設有三個中途站(即新田站、牛潭尾站和凹頭站)。鐵路隧道以西南至東北走向穿越該區西部地段。該鐵路方案已於二零二五年四月八日獲行政長官會同行政會議批准。根據條例第 13A 條，由行政長官根據《鐵路條例》(第 519 章)所批准的鐵路方案，將被視為已根據條例獲得批准。
- 12.3.3 高鐵是一條跨境客運鐵路，連接西九龍總站與港深邊界，並銜接國家高速鐵路網絡。其地下鐵路隧道以東南至西北走向穿越該區。該鐵路方案已於二零零九年十月二十日獲行政長官會同行政會議批准。根據條例第 13A 條的規定，由行政長官根據《鐵路條例》(第 519 章)所批准的鐵路方案，將被視為已根據條例獲得批准。圖則上所示的該鐵路方案只作示意用途。

12.4 其他交通設施

為了充分把握已規劃的牛潭尾站所帶來的機遇，當局計劃在 4A 區關設一個公共運輸交匯處，提供泊車轉乘泊車位，以及視乎詳細設計而關設其他公共交通設施。此外，亦計劃在大學城內關設一個公共運輸總站，方便乘客轉乘路面公共交通服務。該用地會設有路面公共交通服務(例如長途巴士服務作對外交通接駁)，並已計劃在具策略性位置設置公共交通基礎設施，以輔助鐵路系統。

13. 公用設施

13.1 食水供應

上水濾水廠和牛潭尾濾水廠將會透過牛潭尾食水主配水庫及擬在新田科技城發展下關設的食水配水庫，共同為該區供應食水。此外，擬在新田關設的再造水生產廠會透過擬在新田科技城發展下關設的再造水配水庫，為該區供應再造水以作非飲用用途，例如作沖廁及灌溉之用。

13.2 污水收集和處理

擬於第 4D 區興建的污水泵房將收集從該區排放的污水，並將污水泵往已規劃興建的新田淨水設施及／或其他附近的淨水設施加以處理。

13.3 排水設施

該區排水系統的設計採用藍綠建設概念，以提升該區耐洪和應對氣候變化的能力。牛潭尾排水道將予活化，以提升該區的景觀、環境和美化市容價值。當局將在牛潭尾新發展區內部分地點關設地下貯水缸，用作蓄洪設施，以應付因牛潭尾新發展區而增加的地面徑流和遏制氣候變化。

13.4 電力

該區一向有電力供應，包括現有 40 萬伏特輸電網。為提供充足且穩定的電力供應，將會在第 2 和 4F 區提供兩個電力支站。新的電力支站和電力供應電纜網絡將配合牛潭尾新發展區的電力需求增長步伐而興建和啟用。原則上，所有電力供應電纜將盡量埋於地面以下，以減少對周邊地區造成的環境和視覺影響。

13.5 煤氣

發展地區的煤氣供應將接駁青山公路現有的中壓煤氣主網絡。由於牛潭尾路將納入發展用地的公共道路專用範圍內，視乎詳細設計，沿該道路的現有煤氣供應網絡將予以保留。

13.6 電訊服務

將沿擬議道路鋪設電訊設施，再接駁至各發展用地。光纖電纜可從現有的網絡分支出來。

14. 文化遺產

14.1 在該區的範圍內有多幢已評級歷史建築(詳見上文第 8.1.3 段)。兩處具考古研究價值的地點(即米埔具考古研究價值的地點及牛潭尾具考古研究價值的地點)亦位於該區，該區另有三處具高度考古潛力的地區，即朗廈、牛潭尾及牛潭尾(北)。

14.2 載有法定古蹟、暫定古蹟、獲古諮會評級的歷史建築及地點、發展局轄下的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諮會的官方網站(<https://www.amo.gov.hk/tc/historic-buildings/heritage-sites-lists/index.html>)。這些名單會不時更新。

14.3 倘有任何工程、發展、重建或改劃用途地帶的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、具考古研究價值的地點、由古蹟辦界定的政府文物地點、有待評級的新項目、發展局轄下的古蹟辦所界定的政府文物地點；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)和其毗鄰環境，或有關研究獲批准的環評報告內確定為具考古潛力地區及上述項目毗鄰的環境；或可行性研究下環評報告中發現的具考古潛力的地區及其毗鄰的環境，應先諮詢發展局轄下的古蹟辦。此外，應參照可行性研究下環評報告的建議。

14.4 根據可行性研究下環評報告的建議，應在收地後在牛潭尾具考古研究價值的地點展開田野考古工作，包括考古發掘，並在具考古潛力地區展開考古調查及發掘和考古勘探，在有需要的情況下提出適當的緩解措施，以供古蹟辦考慮。在展開考古工作前，應與古蹟辦商訂考古發掘、考古調查及發掘和考古勘探等田野考古工作的範圍和方法，而落實情況必須符合古蹟辦的要求。如有需要，視乎田野考古工作的結果，應提出適當的緩解措施以供古蹟辦考慮和同意，而其落實情況亦必須符合古蹟辦的要求。

15. 規劃管制

- 15.1 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。
- 15.2 在緊接首份涵蓋有關土地或建築物的法定圖則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。
- 15.3 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，其中可能包括有關該區的政府內部發展大綱圖和發展藍圖，以及城規會所頒布的指引。發展大綱圖及發展藍圖存放在規劃署，以供公眾查閱，而城規會所頒布的指引，則可於城規會的網頁瀏覽，或向城規會秘書處及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》，可從城規會的網頁下載，或向城規會秘書處、規劃署專業事務部及有關的地區規劃處索取。申請書須夾附有關資料，供城規會考慮。
- 15.4 除上文第 15.1 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，所有在一九九零年九月十四日或以後在牛潭尾中期發展審批地區的圖則所涵蓋的地方進行或繼續進行的其他發展，或所有在一九九一年七月十二日或以後在牛潭尾中期發展審批地區圖涵蓋範圍外但在牛潭尾發展審批地區草圖所涵蓋的地方進行或繼續進行的其他發展，均可能受當局引用條例規定的強制執行程序處理。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，當局亦可對其採取強制執行的法律程序。

16. 規劃的實施

- 16.1 牛潭尾新發展區的發展及相關的基礎建設工程會分階段落實。土地平整及基礎設施工程計劃於二零二七年展開。而首批土地約於二零二八年起完成工地平整工程以發展大學城(包括第三所醫學院)。而餘下的土地則會陸續完成工地平整工程，以配合首批居

民由二零三三年起開始遷入。有關工程詳細的分期及分項安排和落實時間表，仍有待檢討。此外，該區私人或已批租土地上所需的發展和發展的技術要求，可通過訂立契約或與最終使用者簽訂合約(視何者適用而定)作出規管，例如提交總綱發展藍圖、園境設計總圖、進行詳細技術評估、設置通風廊、非建築用地、公共運輸總站、行人天橋、行人通道及臨街商店等(視何者適用而定)，以及根據《建築物條例》提交的建築圖則作出規管。

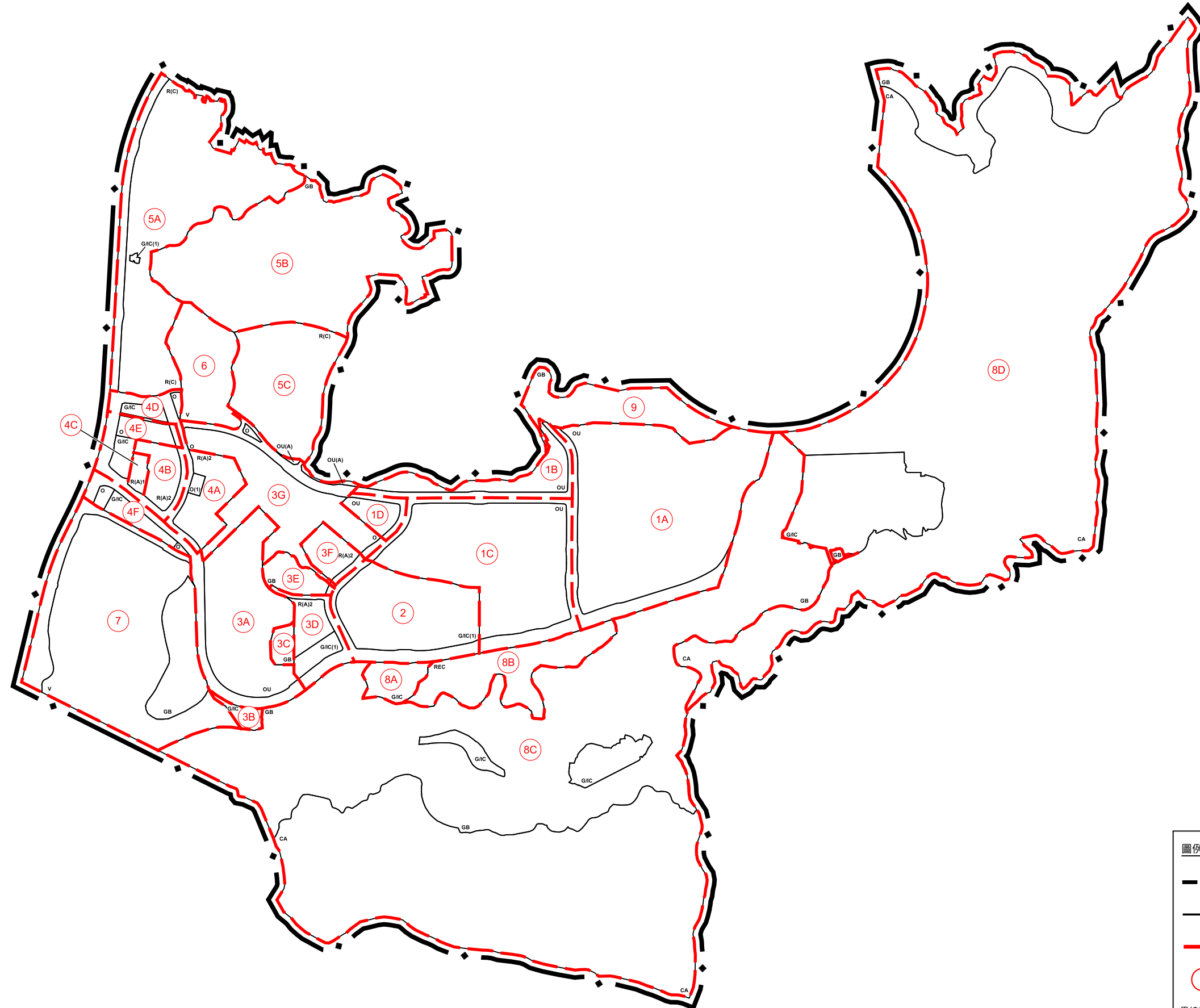
16.2 至於大學城的發展，其設計及落實事宜將由教育局在二零二六年制定的《北都大學教育城概念發展綱要》及籌建組所指導，而當局亦已成立「籌備新醫學院工作組」以制定第三所醫學院的方向及準則。

16.3 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，當局現正與有關政府部門協商，將擬備一份更詳細的發展大綱圖，供各政府部門使用。這份發展大綱圖並非法定圖則，但在規劃公共工程及預留用地時，會作為依據。發展大綱圖載有各項資料，包括個別用地的詳細土地用途、發展參數、各用地界線、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、公用事業設施及其他城市設計、建築及工程要求。土地買賣及撥地應大致參照這些資料。至於處理契約的申請(包括修訂契約及原區換地的申請)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 1 – 規劃區
- 圖 2 – 整體規劃大綱
- 圖 3 – 城市設計大綱
- 圖 4 – 通風廊及觀景廊
- 圖 5 – 行人及單車網絡
- 圖 6 – 建築物高度概念
- 圖 7 – 交通網絡

城市規劃委員會
二零二六年五月



圖例 LEGEND

規劃範圍界線
PLANNING SCHEME BOUNDARY

用途地帶界線
ZONING BOUNDARY

規劃區界線
PLANNING AREA BOUNDARY

①

規劃區編號
PLANNING AREA NUMBER

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本摘要圖於2025年10月13日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 13.10.2025

牛潭尾分區計劃大綱圖
NGAU TAM MEI OUTLINE ZONING PLAN

規劃區
PLANNING AREA

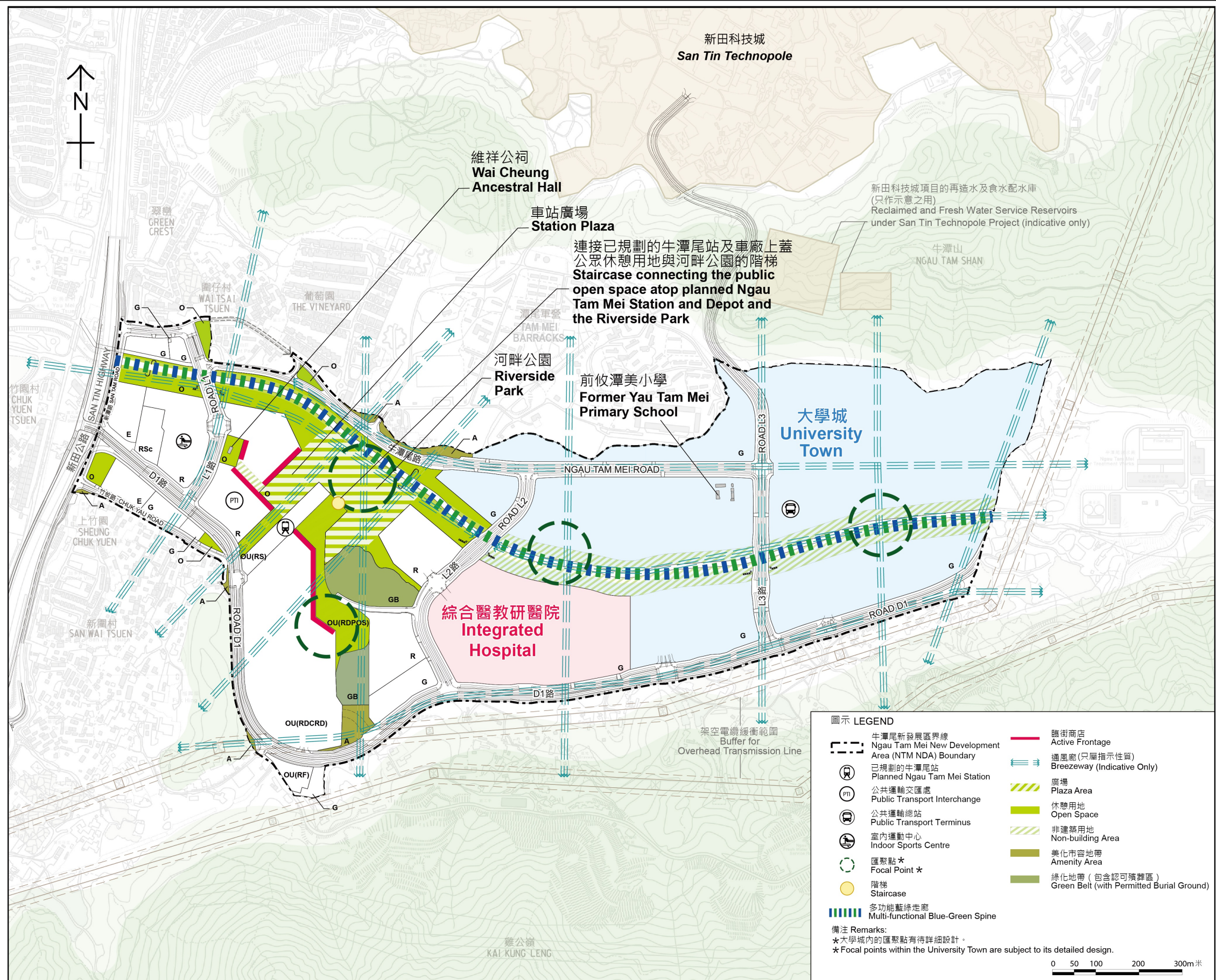
SCALE 1 : 14 000 比例尺

米 200 0 200 400 600 800 1000 1200 1400 米
METRES



參考編號 REFERENCE No.
M/YLE1/25/89

圖解 FIGURE
1



本摘要圖於2025年10月21日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 21.10.2025

牛潭尾分區計劃大綱圖 NGAU TAM MEI OUTLINE ZONING PLAN

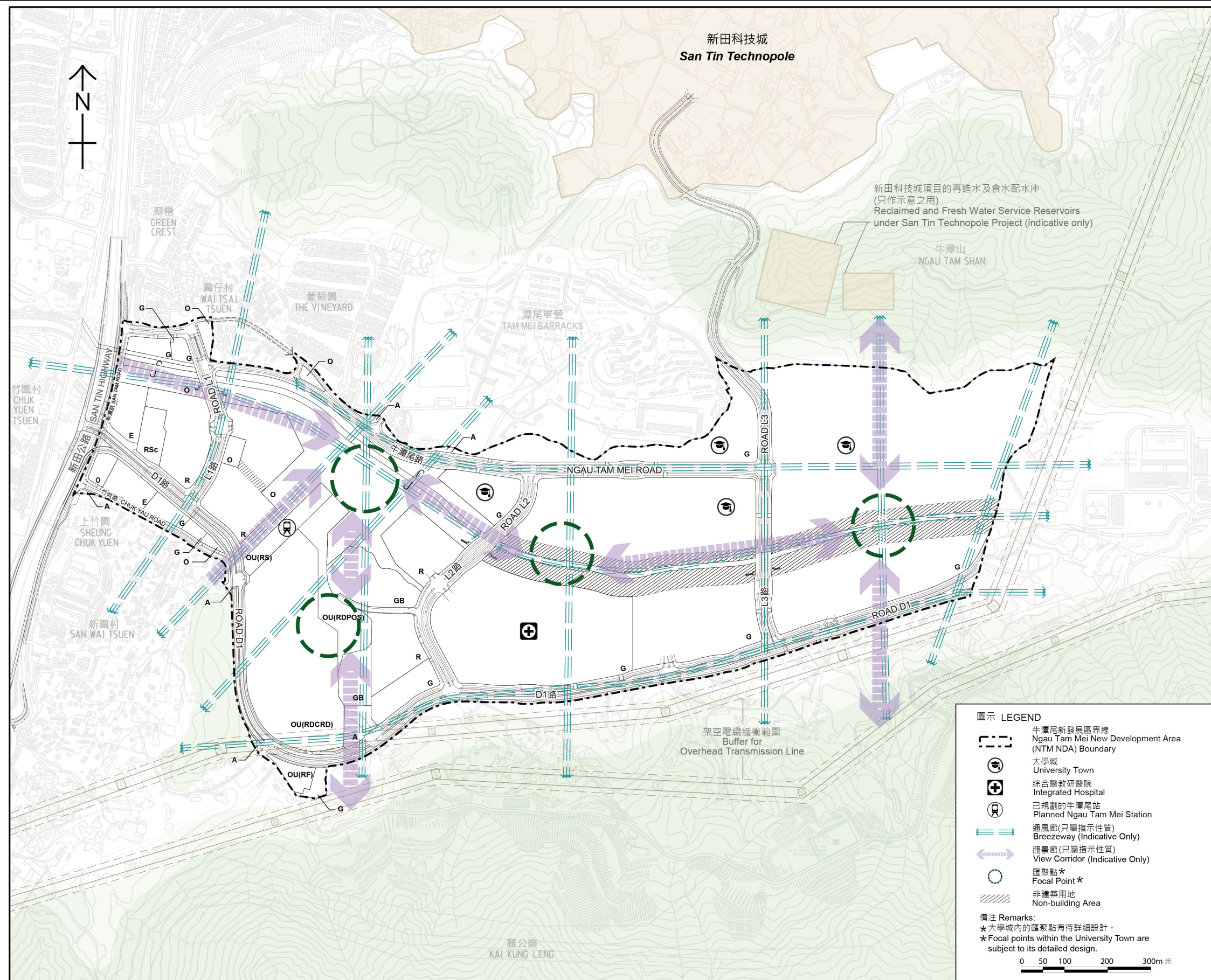
城市設計大綱 Urban Design Framework

根據牛潭尾地區的土地用途檢討 - 可行性研究作修改
Modified From Land Use Review Study for Ngau Tam Mei Area - Feasibility Study



參考編號 REFERENCE No.
M/YLE1/25/89

圖解 FIGURE
3



本摘要圖於2025年10月21日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 21.10.2025

牛潭尾分區計劃大綱圖 NGAU TAM MEI OUTLINE ZONING PLAN

通風廊及觀景廊 Breezeway and View Corridor

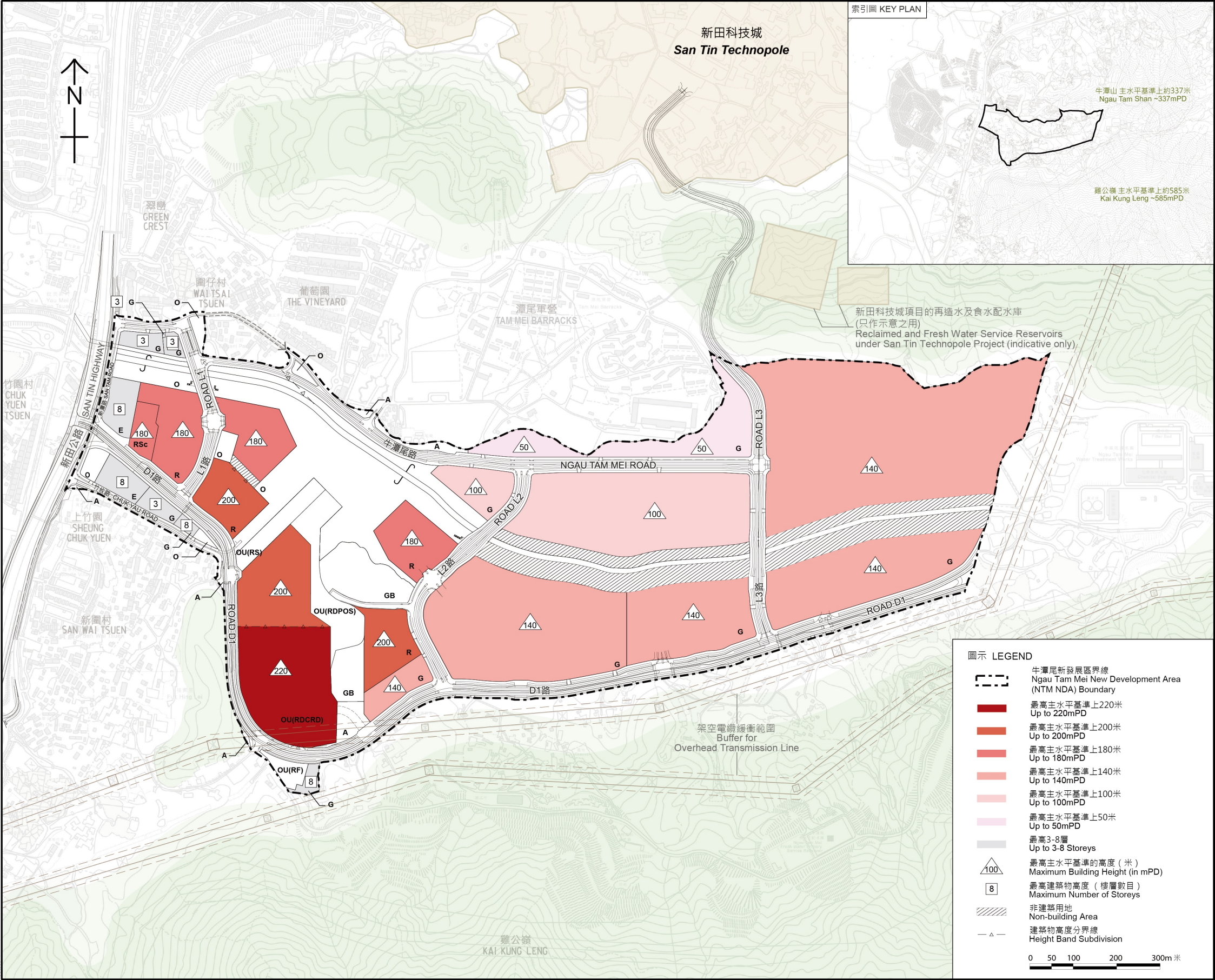
根據牛潭尾地區的土地用途檢討 - 可行性研究作修改
Modified From Land Use Review Study for Ngau Tam Mei Area - Feasibility Study



規劃署
Planning Department

參考編號 REFERENCE No.
M/YLE1/25/89

圖解 FIGURE
4



本摘要圖於2025年10月13日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 13.10.2025

牛潭尾分區計劃大綱圖
NGAU TAM MEI OUTLINE ZONING PLAN

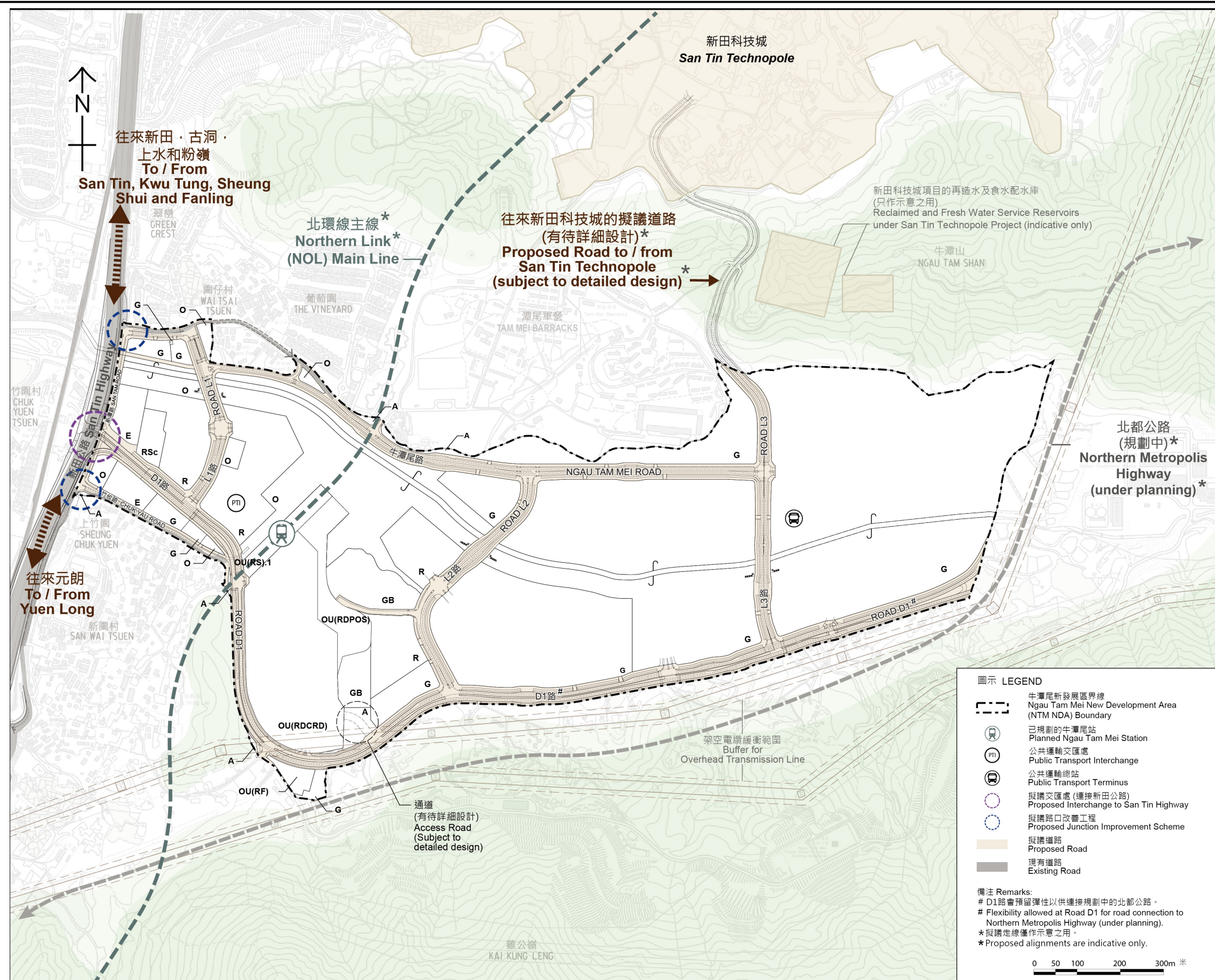
建築物高度概念
Building Height Concept

根據牛潭尾地區的土地用途檢討 - 可行性研究作修改
Modified From Land Use Review Study for Ngau Tam Mei Area - Feasibility Study



參考編號 REFERENCE No.
M/YLE1/25/89

圖解 FIGURE
6



界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

牛潭尾分區計劃大綱圖 NGAU TAM MEI OUTLINE ZONING PLAN

交通網絡 Transport Network

根據牛潭尾地區的土地用途檢討 - 可行性研究作修改
Modified From Land Use Review Study for Ngau Tam Mei Area - Feasibility Study



參考編號 REFERENCE No.
M/YLE1/25/89

圖解 FIGURE
7

本摘要圖於2025年10月17日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 17.10.2025