

# 立法會參考資料摘要

《城市規劃條例》  
(第 131 章)

## 古洞南分區計劃大綱核准圖編號 **S/NE-KTS/20**

### 引言

在二零二四年三月二十六日的會議上，行政會議建議，行政長官指令，應根據《城市規劃條例》(第 131 章)(條例)第 9(1)(a)條核准《古洞南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KTS/19A》。該圖現重新編號為 S/NE-KTS/20，並載於附件 A。

### 《古洞南分區計劃大綱核准圖編號 **S/NE-KTS/18**》自發還後所作的修訂

2. 《古洞南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KTS/18》於二零二三年一月十日發還城市規劃委員會(城規會)以作修訂。二零二三年五月十二日，城規會根據緊接二零二三年九月一日之前有效的條例(原有條例)第 5 條展示已納入修訂的《古洞南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KTS/19》(分區計劃大綱草圖)，以供公眾查閱。納入分區計劃大綱草圖的修訂主要包括：

#### 私人住宅發展

- (a) 把位於坑頭村以北面向坑頭路的一幅「綜合發展區」用地訂明區(a)和區(b)及建築物高度限制(修訂項目 A)；以及
- (b) 把位於古洞路以南及坑頭路以西的一幅用地由「綜合發展區」地帶、「農業」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「綜合發展區(3)」地帶，並訂明建築物高度限制(修訂項目 B)。

3. 修訂項目 A 的目的，是推展城規會轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(小組委員會)就一宗根據原有條例第 12A 條提交的申請(第 12A 條申請)(申請編號 Y/NE-KTS/13)所作的決定。修訂項目 A 用地涵蓋兩部分(區(a)及區(b))。區(a)的最高地積比率為 1.41 倍(包括最高住用地積比率 1.23 倍和最高非住用地積比率 0.18 倍)，最高建築物高度為主水平基準上 41 米；而區(b)的最高地積比率及建築物高度分別限為 1.23 倍及主水平基準上 34 米。根據初步計劃，區(a)會用作私人住宅發展連零售設施，以及闢設一間設有 100 個名額的安老院舍，而區(b)則會用作另一項住宅發展。規定把修訂項目 A 用地劃分為區(a)及區(b)，旨在方便在屬不同業權的個別範圍內對擬議發展的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制。二零二一年十二月十日，城規會轄下小組委員會決定原則上同意該宗第 12A 條申請，就修訂項目 A 用地作出擬議修訂，將該用地分為區(a)和區(b)，並修訂《古洞南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KTS/18》的《註釋》，以加入對區(a)及區(b)的發展限制。

4. 修訂項目 B 的目的，是推展城規會轄下小組委員會就一宗第 12A 條申請(申請編號 Y/NE-KTS/15)所作決定，把修訂項目 B 用地改劃為「綜合發展區(3)」地帶，以便透過根據條例第 16 條提交規劃許可申請(第 16 條規劃申請)的程序審議日後的發展，特別是生態影響。修訂項目 B 用地的最高地積比率限為 2 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 70 米。根據初步計劃，修訂項目 B 用地會作綜合住宅發展。二零二二年十月二十八日，城規會轄下小組委員會決定局部同意該宗第 12A 條申請。

5. 分區計劃大綱草圖的《註釋》已因應上述修訂項目 A 及修訂項目 B 作出相應修訂，以及文本和技術修訂。反映城規會就草圖各項土地用途地帶所訂的規劃意向和目的的分區計劃大綱草圖的《說明書》亦已作出相應修訂。

## 申述和對申述的意見

6. 在展示分區計劃大綱草圖期間，城規會共收到三份有效的申述。城規會在二零二三年八月二十五日公布申述的內容，以徵詢意見，其間收到兩份就申述提出的有效意見(意見)。城規會在二零二三年十二月一日的會議上考慮了有關的申述及意見。

### 表示支持的申述(一份)

7. 城規會收到一份表示支持修訂項目 B 的申述，由第 12A 條申請編號 Y/NE-KTS/15 的申請人 Hinying Limited(**R1**)提交，所提出的主要理由是擬議的發展限制與批准第 12A 條申請的發展限制一致，而且改劃土地用途地帶的建議可加快房屋供應，亦可配合對私營房屋的殷切需求，同時可讓城規會保留適當的規劃管制。

### 表示反對的申述(兩份)

8. 城規會收到兩份表示反對修訂項目 A 及 B 的申述，由粉嶺鄉事委員會主席(**R2**)和一名個別人士(**R3**)提交。**R3** 就修訂項目 A 所提出的主要理由／意見包括(i)目前建築物高度為主水平基準上 40 米，這個規模不符合別墅發展的原意；(ii)沒有關於保留修訂項目 A 用地內的成齡樹的資料／詳情；(iii)排水設施不足，擬議發展會導致坑頭村出現嚴重水浸；(iv)並無提交交通影響評估，以應對當區居民對可能造成的負面交通影響的關注；以及(v)沒有資料說明為日後居民提供的政府、機構及社區設施、兒童遊樂場及康樂設施。**R3** 就修訂項目 B 所提出的主要理由／意見包括(i)未知所劃設的土地用途地帶會對公眾帶來什麼益處；(ii)沒有關於擬議發展對公眾享用河畔會造成什麼影響的詳情，而且擬議發展的河畔地點應用於康樂和社區用途；以及(iii)並無關於砍伐樹木的詳情，而且該區的地區休憩用地不足。**R2** 就修訂項目 A 及 B 所提出的主要理由是北部都會區的發展涉及大量公營房屋發展和基礎設施／建築工程，已對沙頭角道造成影響，導致該處交通嚴重擠塞，以及造成噪音和空氣污染及排污問題，嚴重滋擾民生。

### 就申述提出的意見(兩份)

9. 城規會收到兩份由 Hinying Limited (**C1**)(亦為申述人(**R1**))及個別人士(**C2**)(亦為申述人(**R3**))提交的意見。**C1** 對 **R2** 作出回應，而 **C2** 則就修訂項目 B 提出負面意見。**C1** 的主要的意見是，已就第 12A 條申請編號 Y/NE-KTS/15 進行多項技術評估，當中已顧及北部都會區的新發展項目所帶來的累積影響。技術報告將會在第 16 條規劃申請階段進一步更新。**C2** 的主要意見／關注事項是修訂項目 B 用地有接近 30% 的面積屬政府土地，但該用地內卻沒有提供社區設施。政府未有進行獨立評估，亦沒有跡象顯示小組委員會就野生生物、河曲、動植物、保護沿雙魚河一帶的天然生境、建築物高度及補種樹木等事宜所提出的關注已獲回應。

## 城規會的決定

10. 城規會在考慮有關申述和意見後，備悉 **R1** 表示支持的意見，並決定不接納 **R2** 及 **R3**，並認為不應順應這些申述而修訂分區計劃大綱草圖，理由如下—

- (a) 修訂項目 A 及 B 旨在落實兩宗已獲小組委員會同意的第 12A 條申請，所收到的所有公眾意見、相關技術評估的結果和相關政府部門的意見已予考慮。擬議修訂實屬恰當(**R2** 及 **R3**)；
- (b) 申請人已在兩宗第12A條申請中就交通、環境、景觀及視覺方面進行相關技術評估。有關評估確定在推行合適的緩解／改善措施後，擬議發展不會在技術方面造成無法克服的影響。擬議發展的發展詳情及其他技術方面的事宜，會交由相關政府部門及小組委員會在其後的第16條規劃申請階段中審議(**R2** 及 **R3**)；
- (c) 除了一些政府、機構及社區設施外，在古洞南已規劃提供的政府、機構及社區設施，大致上足以應付已規劃人口的需求。相關政府決策局／部門會密切監察社區設施的供應情況。政府會繼續採取多管齊下的方式，進一步提供更多政府、機構及社區設施，以配合地區需求(**R3**)；以及
- (d) 休憩用地的整體供應大致上足以應付已規劃人口的需求。擬議發展內亦會提供私人休憩用地，以配合該區日後居民的需求(**R3**)。

11. 城規會亦同意修訂分區計劃大綱草圖的《說明書》，以反映城規會委員就修訂項目 B 用地的擬議發展可能對用作紓緩影響的林地和濕地造成的生態影響(尤其是眩光影響／光污染)所提出的意見。

## 建議的影響

12. 核准《古洞南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KTS/19A》一事本身對公務員沒有影響。修訂項目 A 及 B 對經濟、財政、環境、可持續發展、家庭及性別議題方面的影響載於下文。

13. 關於對經濟方面的影響，修訂項目 A 及 B 旨在方便推行私人房屋發展，有關發展落成後可分別提供約 300 個和約 900 個單位，有助應付本港的房屋需求。

14. 關於對財政方面的影響，修訂項目 A 及 B 所涉私人房屋發展的建設費用，以及其後的管理及維修保養費用，連同經常費用，將會由相關的私人發展商承擔。如進行修訂項目 A 及 B 所涉的私人房屋發展，須修訂契約／換地。實際收取的補地價金額會按照修訂契約／換地時的市場情況釐定，在現階段未能確定。當局無須就修訂項目 A 及 B 的擬議發展進行收地。

15. 就環境方面的影響，當局已進行多項技術評估(包括環境評估)，以評估修訂項目 A 及 B 對環境可能造成的影響。結果顯示，在推行適當的緩解措施後，預計修訂項目 A 及 B 不會對環境造成無法克服的影響。在修訂項目 A 及 B 用地內的擬議發展，須根據《香港規劃標準與準則》關於環保一章所載的環境指引和準則進行規劃、設計、施工和予以落實。

16. 就可持續發展方面的影響，擬議發展有助更善用土地資源，以應付住屋及社會需要。擬議發展可能會對該區的環境造成潛在影響，當局應落實適當的緩解措施，以減輕任何可能造成的影響。

17. 關於對家庭方面的影響，修訂項目 A 及 B 會令房屋單位數目增加，或可改善部分家庭的生活環境，讓他們生活安穩，從而促進家庭和諧。在修訂項目 A 的擬議私人房屋發展內闢設社會福利設施，有助應付家庭對此類服務及支援的需要，並創造更多工作機會和工種選擇，有助積聚家庭資產。

18. 關於對性別議題方面的影響，在修訂項目 A 的擬議私人房屋發展內闢設社會福利設施的建議可為有需要的人提供服務，而他們的照顧者通常為婦女。因此，有關建議應有助減輕照顧者的負擔，讓他們可投身工作。

## 公眾諮詢

19. 城規會在處理第 12A 條申請編號 Y/NE-KTS/13 及 Y/NE-KTS/15 的過程中，已按照原有條例的有關條文公布有關申請，以供公眾查閱並徵詢公眾意見。城規會轄下小組委員會已分別於二零

二一年十二月十日及二零二二年十月二十八日考慮公眾人士就上述申請所提出的意見。有關修訂建議的資料文件已於二零二三年六月二十九日送交北區區議會土地發展、房屋及工程委員會委員傳閱。粉嶺區鄉事委員會主席(亦為北區區議員)提交了一份申述(**R2**)。

## 宣傳安排

20. 《古洞南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KTS/20》將會按照條例第 9D(2)條付印和展示。展示開始當天會有新聞稿發出，屆時會有發言人處理傳媒的查詢。

21. 《古洞南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KTS/20》載於附件A, A-I A-II 供議員參閱。附件 **A** 附錄 **I** 載有一份《註釋》，列明經常准許的用途和向城規會申請可能獲批准的用途。附件 **A** 附錄 **II** 載有分區計劃大綱核准圖的《說明書》。

## 查詢

22. 如對本摘要有任何疑問，可向規劃署助理署長／委員會鄧翠儀女士查詢(電話號碼：2231 4606)。

規劃署

二零二四年四月

## 《古洞南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KTS/20》

附件 A — 《古洞南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KTS/20》

附錄 I : 《古洞南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KTS/20》的《註釋》

附錄 II : 《古洞南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KTS/20》的《說明書》

## ZONES

COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	CDA	綜合發展區
RESIDENTIAL (GROUP C)	R(C)	住宅 (丙類)
RESIDENTIAL (GROUP D)	R(D)	住宅 (丁類)
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	V	鄉村式發展
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	G/I/C	政府、機構或社區
OPEN SPACE	O	休憩用地
RECREATION	REC	康樂
AGRICULTURE	AGR	農業
GREEN BELT	GB	綠化地帶

## COMMUNICATIONS

MAJOR ROAD AND JUNCTION		主要道路及路口
-------------------------	--	---------

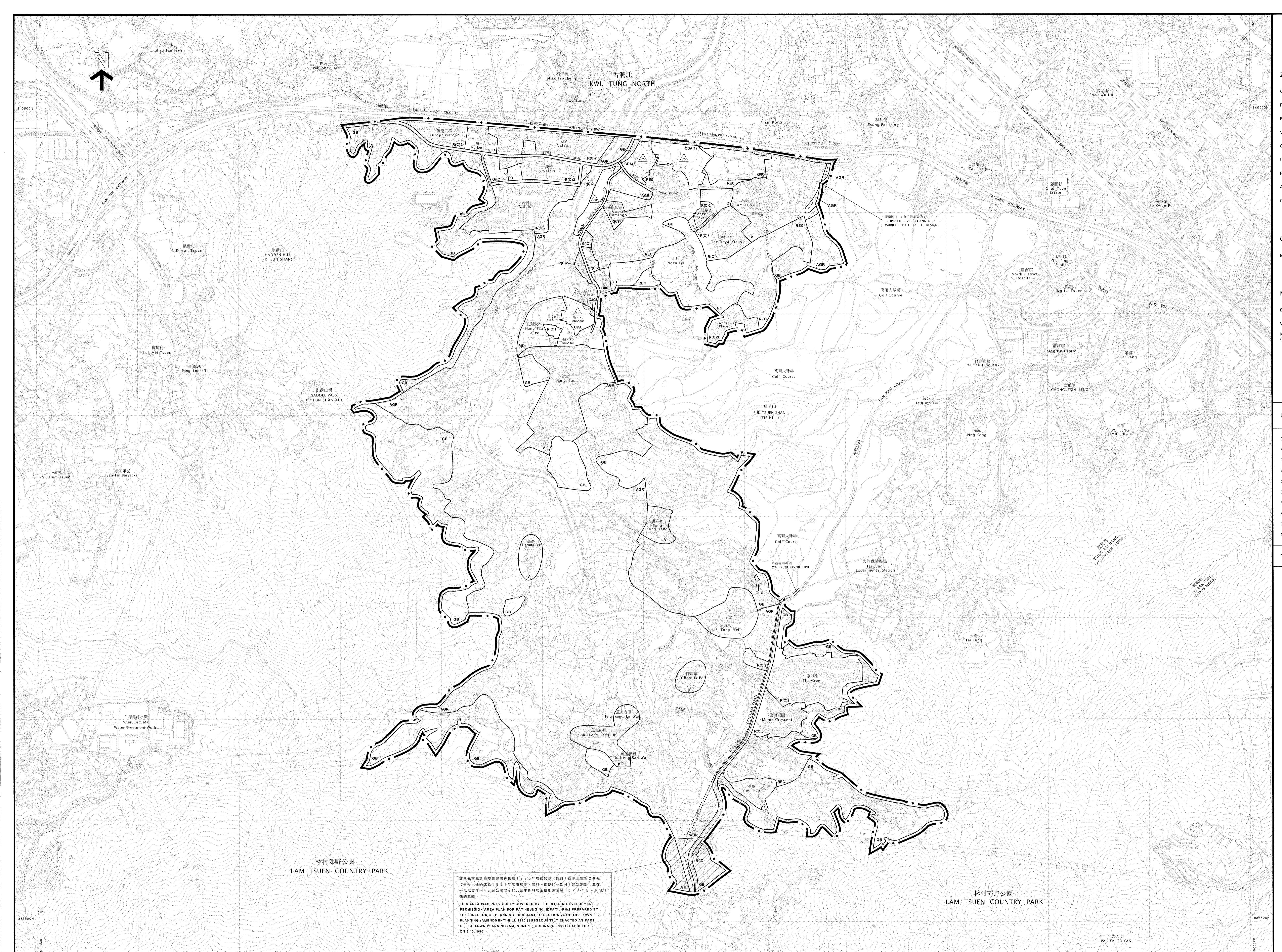
## MISCELLANEOUS

BOUNDARY OF PLANNING SCHEME		規劃範圍界線
WATER WORKS RESERVE		水務專用範圍
MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)		最高建築物高度 (在主水平基準上若干米)

土地用途及面積一覽表  
SCHEDULE OF USES AND AREAS

USES	大約面積及百分率 APPROXIMATE AREA & %		用途 用途
	公頃 HECTARES	% 百分率	
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	9.67	1.84	綜合發展區
RESIDENTIAL (GROUP C)	47.96	9.14	住宅 (丙類)
RESIDENTIAL (GROUP D)	6.54	1.25	住宅 (丁類)
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	43.90	8.37	鄉村式發展
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	8.48	1.62	政府、機構或社區
OPEN SPACE	2.43	0.46	休憩用地
RECREATION	34.90	6.65	康樂
AGRICULTURE	229.07	43.66	農業
GREEN BELT	133.83	25.51	綠化地帶
MAJOR ROAD ETC.	7.94	1.50	主要道路等
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	524.72	100.00	規劃範圍總面積

夾附的《註釋》屬這份圖則的一部分  
THE ATTACHED NOTES ALSO FORM PART OF THIS PLAN



香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的古洞南分區計劃大綱圖  
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD  
KWU TUNG SOUTH - OUTLINE ZONING PLAN

行政長官會同行政會議於2024年3月26日 根據城市  
規劃條例第9(1)(a)條核准的圖則  
APPROVED BY THE CHIEF EXECUTIVE IN COUNCIL UNDER  
SECTION 9(1)(a) OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE ON  
26 MARCH 2024

Ms Carmen KONG  
CLERK TO THE EXECUTIVE COUNCIL

江嘉敏女士  
行政會議秘書

規劃署遵照城市規劃委員會指示擬備  
PREPARED BY THE PLANNING DEPARTMENT UNDER  
THE DIRECTION OF THE TOWN PLANNING BOARD

圖則編號  
PLAN No.  
S/NE-KTS/20

**古洞南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KTS/20**

(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任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核准圖編號 S/NE-KTS/20

土地用途表

頁次

綜合發展區	1
住宅(丙類)	4
住宅(丁類)	6
鄉村式發展	8
政府、機構或社區	10
休憩用地	11
康樂	12
農業	13
綠化地帶	15

綜合發展區

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
	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(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) #
	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、最大上蓋面積以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	20%	三層(12.05米)
「住宅(丙類)2」	0.4	20%	三層(包括停車場在內)
「住宅(丙類)3」	0.4	15%	三層(9.5米)
「住宅(丙類)4」	0.35	20%	一層停車場上加兩層
「住宅(丙類)5」	0.2	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	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	食肆
政府用途(只限報案中心、郵政局)	分層住宅
屋宇(只限重建；現有屋宇的加建、改動及／或修改)	政府垃圾收集站
農地住用構築物	政府用途(未另有列明者) #
鄉事委員會會所／鄉公所	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，任何發展，包括重建作「分層住宅」和「屋宇」（新界豁免管制屋宇除外）用途，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，任何發展，包括重建作「分層住宅」和「屋宇」（新界豁免管制屋宇除外）用途，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
政府用途(只限報案中心、郵政局)	食肆
屋宇(只限新界豁免管制屋宇)	政府垃圾收集站
農地住用構築物	政府用途(未另有列明者) #
宗教機構(只限宗祠)	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) #
	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)
	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	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)
政府垃圾收集站	分層住宅
政府用途(未另有列明者)	殯儀設施
醫院	直升機升降坪
機構用途(未另有列明者)	度假營
圖書館	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)
街市	場外投注站
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	私人會所
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
公眾停車場(貨櫃車除外)	垃圾處理裝置(只限垃圾轉運站)
可循環再造物料回收中心	住宿機構
宗教機構	污水處理／隔篩廠
研究所、設計及發展中心	商店及服務行業(未另有列明者)
鄉事委員會會所／鄉公所	私人發展計劃的公用設施裝置
學校	動物園
配水庫	
社會福利設施	
訓練中心	
批發行業	

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。

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
燒烤地點	政府垃圾收集站
泳灘	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
行人專區	私人會所
野餐地點	公共車輛總站或車站
運動場	公用事業設施裝置
公廁設施	公眾停車場(貨櫃車除外)
休憩處	宗教機構
動物園	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。

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。

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	動物寄養所
燒烤地點	播音室、電視製作室及／或電影製作室
郊野學習／教育／遊客中心	食肆
政府用途(只限報案中心)	分層住宅
度假營	高爾夫球場
農地住用構築物	政府垃圾收集站
野餐地點	政府用途(未另有列明者)
康體文娛場所	直升機升降坪
公廁設施	酒店
鄉事委員會會所／鄉公所	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)
帳幕營地	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。

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)段所述有關地積比率及／或建築物高度的限制。
- (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。

農業

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
政府用途(只限報案中心)	燒烤地點
農地住用構築物	墓地
公廁設施	郊野學習／教育／遊客中心
宗教機構(只限宗祠)	政府垃圾收集站
鄉事委員會會所／鄉公所	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 / N E - K T S / 1 0 》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，或為下面所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	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
政府用途(只限報案中心)	墓地
自然保護區	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)
自然教育徑	火葬場(只限設於宗教機構內或現有火葬場的擴建部分)
農地住用構築物	郊野學習／教育／遊客中心
野餐地點	高爾夫球場
公廁設施	政府垃圾收集站
帳幕營地	政府用途(未另有列明者)
野生動物保護區	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核准圖編號 S/NE-KTS/20

說明書

# 古洞南分區計劃大綱核准圖編號 S / N E - K T S / 2 0

## 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》	4
5. 規劃區	4
6. 人口	5
7. 發展機會及限制	5
8. 整體規劃意向	6
9. 土地用途地帶	
9.1 綜合發展區	7
9.2 住宅(丙類)	9
9.3 住宅(丁類)	10
9.4 鄉村式發展	11
9.5 政府、機構或社區	11
9.6 休憩用地	12
9.7 康樂	12
9.8 農業	13
9.9 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核准圖編號 S/NE-KTS/20

(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《古洞南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KTS/20》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 / N E - K T S / 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 / N E - K T S / 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 / N E - K T S / 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修訂，並根據條例第 5 條予以展示。
- 2.9 二零一四年一月七日，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 / N E - K T S / 14。二零一六年八月十六日，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修訂，並根據條例第 5 條予以展示。
- 2.10 二零一八年一月三十日，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 / N E - K T S / 16。二零一八年二月九日，《古洞南分區計劃大綱核准圖編號 S / N E - K T S / 16》根據條例第 9(5) 條展示，以供公眾查閱。
- 2.11 二零二零年八月二十五日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《古洞南分區計劃大綱核准圖編號 S / N E - K T S / 16》發還城規會以作出修訂。二零二零年九月四日，有關把該圖則發還一事根據條例第 12(2) 條在憲報公布。
- 2.12 二零二二年一月四日，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 / N E - K T S / 1 8 。二零二二年一月十四日，《古洞南分區計劃大綱核准圖編號 S / N E - K T S / 1 8 》根據條例第 9 (5) 條展示，以供公眾查閱。

2.13 二零二三年一月十日，行政長官會同行政會議根據條例第 12 (1)(b)(ii) 條，把《古洞南分區計劃大綱核准圖編號 S / N E - K T S / 1 8 》發還城規會以作出修訂。二零二三年一月二十日，有關把該圖則發還一事根據條例第 12 (2) 條在憲報公布。

2.14 二零二三年五月十二日，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 / N E - K T S / 1 9 》，以供公眾查閱。該圖所收納的主要修訂包括：把坑頭村以北面向坑頭路的一幅「綜合發展區」用地分訂明區(a)和區(b)，以作分期發展；以及把位於古洞路以南及坑頭路以西的一塊土地由主要劃為「綜合發展區」地帶改劃為「綜合發展區(3)」地帶。在為期兩個月的展示期內，城規會一共收到三份有效申述。二零二三年八月二十五日，城規會公布申述書的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見。其間，城規會收到兩份有效意見。二零二三年十二月一日，城規會考慮有關申述及意見後，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。

2.15 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，圖則其後重新編號為 S / N E - K T S / 2 0 。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 / N E - K T S / 2 0 》(下稱「該圖」)根據條例第 9 D (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》亦可從城規會的網頁下載（網址為 [https://www\(tpb.gov.hk/](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 青山公路一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

根據二零一六年中期人口統計的資料，規劃署估計該區的人口約為 12 050 人。預計該區的總規劃人口約為 31 800 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。
- 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二零二三年期間分階段完成。
- 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，由新的發展項目而來的新增污染物不得排入后海灣。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 千伏的沙田一元朗架空電纜，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 為了提供彈性讓發展項目能採用較具創意的設計以配合個別用地的特點，城規會可透過規劃許可審批制度，考慮略為放寬上述地積比率及／或建築物高度的限制。城規會會按個別發展計劃在規劃上的優點作出考慮。

9.1.3 依據條例第 4 A(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 4 A(2) 條，申請人須根據《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 4 A(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

9.1.4 金坑路近上水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。

9.1.5 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、機構或社區設施，可免計算在內。

金坑路近古洞路的「綜合發展區(2)」地帶

9.1.6 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。

9.1.7 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、機構或社區設施，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、機構或社區設施，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

9.1.8 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。

9.1.9 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。

坑頭村以北面向坑頭路的「綜合發展區」地帶

9.1.10 坑頭村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》的規定闢建標準行人路及 7.3 米闊的雙線不分隔行車道。

9.1.11 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(丙類)：總面積 47.96 公頃

9.2.1 此地帶的規劃意向，主要是作低層、低密度的住宅發展；服務鄰近住宅區的商業用途，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。

9.2.2 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。

9.2.3 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。為了提供彈性讓發展項目能採用較具創意的設計以配合個別用地的特點，城規會可通過規劃許可審批制度，考慮略為放寬上述地積比率、上蓋面積和建築物高度的限制。城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。

### 9.3 住宅(丁類)：總面積 6.54 公頃

9.3.1 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)。

9.3.2 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。

9.3.3 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)」地帶內進行的發展，包括重建作「分層住宅」和「屋宇」(新界豁免管制屋宇除外)用途，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)。

9.3.4 位於緊鄰坑頭村以北一塊土地劃為「住宅(丁類)1」地帶。在「住宅(丁類)1」地帶內進行的發展，包括重建作「分層住宅」和「屋宇」(新界豁免管制屋宇除外)用途，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。

9.3.5 為了提供彈性讓發展項目能採用較具創意的設計以配合個別用地的特點，城規會可通過規劃許可審批制度，考慮略為放寬有關地積比率及／或建築物高度的限制。城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。

#### 9.4 鄉村式發展：總面積 43.90 公頃

9.4.1 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。

9.4.2 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。

9.4.3 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)。

9.4.4 為了提供彈性讓發展項目能採用較具創意的設計以配合個別用地的特點，城規會可通過規劃許可審批制度，考慮略為放寬建築物高度的限制。城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。

#### 9.5 政府、機構或社區：總面積 8.48 公頃

9.5.1 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。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。

9.5.2 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）正在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 休憩用地：總面積 2.43 公頃

9.6.1 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。

9.6.2 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。

#### 9.7 康樂：總面積 34.90 公頃

9.7.1 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。

9.7.2 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。

9.7.3 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。

9.7.4 為了提供彈性讓發展項目能採用較具創意的設計以配合個別用地的特點，城規會可通過規劃許可審批制度，考慮略為放寬上述地積比率及／或建築物高度的限制。城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。

#### 9.8 農業：總面積 229.07 公頃

9.8.1 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。

9.8.2 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。

9.8.3 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。

#### 9.9 綠化地帶：總面積 133.83 公頃

9.9.1 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、福全山及北大刀嶺的地區。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。

- 9.9.2 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。
- 9.9.3 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。

## 10. 文化遺產

該區有一項法定古蹟和五幢已評級的歷史建築物，全都值得保存。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)。二零零九年三月十九日，古物諮詢委員會(下稱「古諮詢會」)公布了1 444幢歷史建築物的名單，當中在該區內一些建築物／構築物獲給予評級。古諮詢會除公布1 444幢歷史建築物的名單外，還公布了若干新項目，這些項目會由古諮詢會評級。有關這1 444幢歷史建築物的名單及新項目的詳細資料，已上載至古諮詢會的網頁(<http://www.aab.gov.hk>)。如任何發展、重建或改劃地帶的建議可能會影響上述法定古蹟、已評級的歷史建築物／構築物、有待評級的新項目及其周圍地區，則必須先諮詢古蹟辦。

## 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，因此，新的發展項目須符合不會引致后海灣的污染物有淨增加的規定。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，例如道路擴闊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，可於城規會的網頁瀏覽，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》，可從城規會的網頁下載，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  
二零二四年四月