

新田科技城分區計劃大綱草圖編號 S/STT/1

註釋

土地用途表

說明書

## 新田科技城分區計劃大綱草圖編號 S/S TT/1

(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) 在這份圖則涵蓋的範圍內的任何土地或建築物，如先前亦是在新田中期發展審批地區及牛潭尾中期發展審批地區(這兩個中期發展審批地區下統稱「中期發展審批地區」)，及／或位於牛潭尾中期發展審批地區涵蓋範圍外的牛潭尾發展審批地區(下稱「發展審批地區」)的圖則涵蓋的範圍內，則—
  - (a) 如該土地或建築物的用途在緊接涵蓋該土地或建築物的新田中期發展審批地區圖、牛潭尾中期發展審批地區圖，或牛潭尾發展審批地區圖(視乎何者適用而定)的公告在憲報首次刊登前已經存在，而該土地或建築物的用途由展開以來一直持續進行，則即使不符合這份圖則的規定，也無須更正。如擬對該用途作出任何實質改變，或擬進行任何其他發展(就該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；
  - (b) 在「中期發展審批地區」或「發展審批地區」內，凡較早時公布的草圖或核准圖(包括新田中期發展審批地區圖、牛潭尾中期發展審批地區圖或牛潭尾發展審批地區圖(視乎何者適用而定)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，都是這份圖則所經常准許的。或者，與現有建築物有關並根據《建築物條例》獲得批准的用途或用途更改，而且在獲得批准之時，是當時有效的圖則所准許的，亦是這份圖則所經常准許的。如擬對該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；以及

- (c) 除上文(a)或(b)分段適用的情況外，任何在「中期發展審批地區」或「發展審批地區」涵蓋的範圍內的用途或發展，除非是圖則所經常准許者，否則在新田中期發展審批地區圖、牛潭尾中期發展審批地區圖，或牛潭尾發展審批地區圖的公告在憲報首次刊登該日或以後(視乎何者適用而定)，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。
- (4) 在這份圖則涵蓋的範圍內的任何土地或建築物，如先前不是在「中期發展審批地區」或「發展審批地區」內，則—
- (a) 該土地或建築物的現有用途，即使不符合這份圖則的規定，也無須更正，直至該用途有實質改變或該建築物進行重建為止；
- (b) 就上文(a)分段而言，如擬對該用途作出任何實質改變，或擬進行任何其他發展(就現有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)或重建，則必須是圖則所經常准許的；或是如果必須先取得城市規劃委員會的許可，則須符合城市規劃委員會所批給許可的內容；
- (c) 就上文(a)分段而言，「該土地或建築物的現有用途」指—
- (i) 在首份涵蓋該土地或建築物的圖則(下稱「首份圖則」)的公告在憲報刊登之前，
- 已經存在的用途，而該用途由展開以來一直持續進行；或
  - 與現有建築物有關並根據《建築物條例》獲得批准的用途或用途更改；以及
- (ii) 在首份圖則公布之後，
- 首份圖則或其後公布的任何一份圖則所准許的用途，而該用途在有關圖則有效期內展開，而且自展開以來一直持續進行；或
  - 與現有建築物有關並根據《建築物條例》獲得批准的用途或用途更改，而且在獲得批准之時，是當時有效的圖則所准許的；或
  - 現有建築物的用途或用途更改，而就該用途或用途更改而進行的相關建築工程已根據《建築物條例(新界適用)條例》獲發豁免證明書，而且該用途或用途更改在獲得批准之時，是當時有效的圖則所准許的；以及

- (d) 除上文(a)或(b)分段適用的情況外，該土地或建築物的任何用途或發展，除非是圖則所經常准許者，否則在該土地或建築物首次包括在已在憲報公布的《牛潭尾分區計劃大綱草圖編號S/YL-NTM/4》涵蓋的範圍內該日或以後，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。
- (5) 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。
- (6) 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。
- (7) 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(8)段有關「自然保育區」或「自然保育區(1)」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、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、排水渠及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，而所指草圖包括新田中期發展審批地區圖及／或牛潭尾中期發展審批地區圖(視乎何者適用而定)；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。

(8) 在劃作「自然保育區」或「自然保育區(1)」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。

(9) 圖上顯示為「道路」的地方，除上文第(7)(a)至(7)(d)和(7)(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。

(10) (a) 在「自然保育區」或「自然保育區(1)」地帶以外地方，任何土地的臨時用途或發展，或現有建築物的臨時用途，如為期不超過兩個月而又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(a)分段另有規定外，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。然而，在劃為「自然保育區」或「自然保育區(1)」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。

- (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關作「商店及服務行業」或「食肆」的建築物。

新田科技城分區計劃大綱草圖編號S/STT/1

土地用途表

	<u>頁次</u>
住宅(甲類)	1
鄉村式發展	3
政府、機構或社區	5
休憩用地	7
其他指定用途	8
綠化地帶	18
自然保育區	21
自然保育區(1)	22

住宅(甲類)

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
救護站 分層住宅 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 屋宇 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(露天總站或車站除外) 公眾停車場(貨櫃車除外) 住宿機構 學校(只限設於特別設計的獨立校舍) 社會福利設施 私人發展計劃的公用設施裝置	商營浴室／按摩院 食肆 教育機構 展覽或會議廳 醫院 酒店 機構用途(未另有列明者) 香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外) 辦公室 加油站 娛樂場所 私人會所 公共車輛總站或車站(未另有列明者) 公用事業設施裝置 宗教機構 學校(未另有列明者) 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  
公廁設施  
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)超過圖則上所指定的限制，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(a)及(b)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) 為施行上文(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(a)或(b)段適用的土地範圍內的建築物的地積比率可提高；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，縱使提高後地積比率因而超過上文(a)及(b)段所規定的有關最高地積比率亦可。
- (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(a)至(c)段所述的地積比率及／或建築物高度限制。
- (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，可在特殊情況下，考慮略為放寬在圖則上顯示的非建築用地限制。

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 分層住宅 政府用途(未另有列明者)# 酒店(只限度假屋) 屋宇(未另有列明者) 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

(請看下頁)

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。指定為「鄉村式發展(1)」的土地的規劃意向，則是提供合適土地重置受政府計劃影響的村屋。

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，考慮略為放寬上文(a)段所述的建築物高度限制。
- (c) 先前在《新田分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-ST/8》或《牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NTM/12》「鄉村式發展」地帶內的土地，在《新田中期發展審批地區圖編號 IDPA/YL-ST/1》或《牛潭尾發展審批地區草圖編號 DPA/YL-NTM/1》(視乎何者適用而定)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》說明頁所載的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(c)段所述《新田分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-ST/8》或《牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NTM/12》「鄉村式發展」地帶內的土地，在《新田科技城分區計劃大綱草圖編號 S/STT/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》說明頁所載的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 分層住宅(只限政府員工宿舍) 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 香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外) 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 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) 練靶場 分層住宅(未另有列明者) 殯儀設施 直升機升降坪 直升機加油站 度假營 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) 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

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。

(請看下頁)

政府、機構或社區(續)

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(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 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 散步長廊／廣場 公廁設施 公用事業設施裝置(只限地下) 公眾停車場(貨櫃車除外)(只限地下) 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 香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外) 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(未另有列明者) 公眾停車場(貨櫃車除外) (未另有列明者) 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。

其他指定用途

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
----------------	--

只適用於「混合用途」

附表 I：適用於發展／重建／改建後的非住宅樓宇或樓宇的非住宅部分

救護站	播音室、電視製作室及／或電影製作室
商營浴室／按摩院 (只限設於非住宅樓宇)	商營浴室／按摩院 (未另有列明者)
食肆	分層住宅
教育機構	醫院
展覽或會議廳	香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外)
政府垃圾收集站	加油站
政府用途(未另有列明者)	住宿機構
酒店	社會福利設施(未另有列明者)
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)	
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	
學校	
商店及服務行業	
社會福利設施(涉及住宿照顧者除外)	
訓練中心	
私人發展計劃的公用設施裝置	
批發行業	

(請看下頁)

其他指定用途(續)

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
----------------	--

只適用於「混合用途」(續)

附表 II：適用於發展／重建／改建後的住宅樓宇或樓宇的住宅部分

分層住宅	食肆
政府垃圾收集站	教育機構
政府用途(只限報案中心、郵政局)	政府用途(未另有列明者)
屋宇	酒店
公廁設施	機構用途(未另有列明者)
住宿機構	圖書館
社會福利設施(只限住宿照顧設施)	香港鐵路通風塔及／或高出路面的
私人發展計劃的公用設施裝置	其他構築物(入口除外)
	辦公室
	娛樂場所
	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
	學校
	商店及服務行業
	社會福利設施(未另有列明者)
	訓練中心

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是在鐵路站附近一帶作高密度住宅發展及商業發展。地帶內的發展力求靈活，容許在縱向樓宇或橫向空間內發展／重建／改建作住用或其他用途，或同時作多種相協調的土地用途，包括商業、住宅、教育、文化、康樂和娛樂用途，以配合不斷轉變的市場需要。新建／改建建築物內的非住宅部分及住宅部分須實際分隔，以免非住宅用途對居民造成滋擾。

(請看下頁)



其他指定用途(續)

只適用於「混合用途」(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／或重建計劃的合計最高地積比率超過 7 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) 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) 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直接有關用途和設施，可免計算在內。任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府規定的鐵路設施、公共交通設施和公眾停車場，亦可免計算在內。
- (d) 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(a)段適用的土地範圍內的建築物的地積比率可提高；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，縱使提高後的地積比率因而超過上文(a)段所規定的有關最高地積比率亦可。
- (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(a)及(b)段所述的地積比率及／或建築物高度限制。
- (f) 建築物發展／重建／改建為混合用途發展後，須透過適當的建築物設計，把建築物內的住宅及非住宅部分實際分隔。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，考慮放寬實際分隔的規定。
- (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，可在特殊情況下，就發展及／或重建計劃，考慮略為放寬圖則上所顯示的非建築用地限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

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
----------------	--

只適用於「創新及科技」

救護站	動物檢疫中心(未另有列明者)
動物檢疫中心(只限設於政府建築物)	危險品倉庫
播音室、電視製作室及／或電影製作室	分層住宅(未另有列明者)
貨物裝卸及貨運設施	氣體廠
創意產業	直升機升降坪
食肆	污水處理／隔篩廠
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	
酒店	
工業用途	
資訊科技及電訊業	
機構用途(未另有列明者)	
圖書館	
香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外)	
場外投注站	
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	
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	
垃圾處理裝置	
宗教機構	
研究所、設計及發展中心	
住宿機構	

(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「創新及科技」(續)

資源回收場  
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  
汽車修理工場  
貨倉(危險品倉庫除外)  
批發行業

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供發展空間，以容納各式各樣的創新及科技用途，包括研究與發展、生產活動、數據中心、員工宿舍／人才公寓、商業／零售配套設施及其他附屬基礎設施。

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，考慮略為放寬上文(a)段所述的建築物高度限制。
- (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，可在特殊情況下，就發展及／或重建計劃，考慮略為放寬圖則所訂明的非建築用地限制。

(請看下頁)

- (d) 先前在《新田分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-ST/8》「自然保育區」、「綠化地帶」、「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」、「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」或「未決定用途」地帶內的土地，在《新田中期發展審批地區圖編號 IDPA/YL-ST/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》說明頁所載的經常准許的用途或發展(由政府規定／統籌／落實的所有工程除外)而進行或繼續進行者。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

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
----------------	--

只適用於「物流、貯物和工場」

貨物裝卸及貨運設施	救護站
貨櫃存放／修理場	瀝青廠／混凝土配料廠
貨櫃車停車場／貨櫃車修理場	巴士廠
食肆(只限食堂、熟食中心)	播音室、電視製作室及／或電影製作室
政府垃圾收集站	水泥製造
政府用途(未另有列明者)	創意產業
工業用途(未另有列明者)	危險品倉庫
資訊科技及電訊業	食肆(未另有列明者)
辦公室	展覽或會議廳
露天貯物(未另有列明者)	露天存放水泥／沙
公廁設施	露天存放化學品／危險品
公共車輛總站或車站	加油站
公用事業設施裝置	康體文娛場所
公眾停車場	政府診所
雷達、電訊微波轉發站、電視及／或 廣播電台發射塔裝置	研究所、設計及發展中心
可循環再造物料回收中心	垃圾處理裝置
鄉郊工場	商店及服務行業(未另有列明者)
商店及服務行業(只限服務行業)	
訓練中心	
私人發展計劃的公用設施裝置	
貨倉(危險品倉庫除外)	
批發行業	
汽車修理工場	
車輛等候區	
拆車場	

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作物流、貯物和工場用途，以及發展多層建築物，以作現代化產業用途，同時亦可容納受政府項目影響的棕地作業。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「物流、貯物和工場」(續)

備註

- (a) 在指定為「其他指定用途」註明「物流、貯物和工場(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 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。
- (b) 在指定為「其他指定用途」註明「物流、貯物和工場(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 2 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。
- (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(a)至(c)段所述的地積比率及／或建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

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
----------------	--

只適用於「文化和社區用途及配套用途和設施」

救護站	動物寄養所
播音室、電視製作室及／或電影製作室	動物檢疫中心
食肆	靈灰安置所
教育機構	懲教機構
展覽或會議廳	火葬場
郊野學習／教育／遊客中心	駕駛學校
政府垃圾收集站	練靶場
政府用途(未另有列明者)	分層住宅
機構用途(未另有列明者)	殯儀設施
圖書館	直升機升降坪
香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外)	直升機加油站
娛樂場所	度假營
康體文娛場所	醫院
政府診所	酒店
公廁設施	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)
公共車輛總站或車站	場外投注站
公用事業設施裝置	辦公室
公眾停車場(貨櫃車除外)	加油站
可循環再造物料回收中心	私人會所
宗教機構	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或 廣播電台發射塔裝置
研究所、設計及發展中心	垃圾處理裝置(只限垃圾轉運站)
學校	住宿機構
商店及服務行業	污水處理／隔篩廠
社會福利設施	私人發展計劃的公用設施裝置
訓練中心	動物園
批發行業	

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供文化和社區綜合項目，以配合當地居民及／或更廣泛地區、區域，以至全港的需要。當中可包括經常准許的零售，飲食，康樂，娛樂及其他配套用途和設施，以支持該綜合項目。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

---

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
----------------	--

---

只適用於「潔淨能源站」

政府用途  
潔淨能源站

非附屬於指定用途的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供潔淨能源站，以供車輛使用。

只適用於「垃圾轉運站及資源回收設施」

政府用途  
垃圾處理裝置  
資源回收場

非附屬於指定用途的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供垃圾轉運站及資源回收設施。

適用於以上所列者以外的所有其他用地

圖上指定的用途  
政府用途

非附屬於指定用途的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供／預留土地作指定用途。



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 練靶場 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 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) 香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外) 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

(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《新田分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-ST/8》「綠化地帶」內的土地，在《新田中期發展審批地區圖編號 IDPA/YL-ST/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》說明頁所載的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/12》「綠化地帶」內及在《牛潭尾中期發展審批地區圖編號 IDPA/YL-NTM/1》的範圍內的土地，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》說明頁所載的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) 先前在《牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NTM/12》「綠化地帶」內但並非在《牛潭尾中期發展審批地區圖編號 IDPA/YL-NTM/1》的範圍內的土地，在《牛潭尾分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NTM/4》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》說明頁所載的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) 先前在《牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NTM/12》「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》說明頁所載的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。

(請看下頁)

綠化地帶(續)

備註(續)

- (e) 先前不是在上文(a)至(d)段所述《新田分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-ST/8》或《牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NTM/12》「綠化地帶」內的土地，在《新田科技城分區計劃大綱草圖編號 S/STT/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》說明頁所載的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 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(只限魚塘養殖) 自然保護區 農地住用構築物 濕地生境 野生動物保護區	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(只限重建) 自然教育徑 公廁設施 公用事業設施裝置 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，是保存濕地和魚塘的生態價值。這些濕地和魚塘是后海灣地區濕地生態系統不可或缺的部分。對於此地帶內的任何用途改變，當局會採納「不會有濕地淨減少」的原則來處理。主要的規劃意向是，除非必須進行發展以助保護濕地生態系統完整，或者是絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，否則地帶內不准進行新發展。

備註

- (a) 先前在《新田分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-ST/8》「自然保育區」地帶內的土地，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《新田中期發展審批地區圖編號 IDPA/YL-ST/1》的公告在憲報首次刊登該日已經存在的屋宇的地積比率、上蓋面積和建築物高度。
- (b) 先前在《新田分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-ST/8》「自然保育區」地帶內的土地，在《新田中期發展審批地區圖編號 IDPA/YL-ST/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》說明頁所載的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(1)

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(植物苗圃除外) 自然保護區 自然教育徑 農地住用構築物 野餐地點 野生動物保護區	燒烤地點 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) 度假營 屋宇(只限重建) 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

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) 先前在《牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NTM/12》「自然保育區」地帶內的土地，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《牛潭尾中期發展審批地區圖編號 IDPA/YL-NTM/1》的公告在憲報首次刊登該日已經存在的屋宇的地積比率、上蓋面積和建築物高度。
- (b) 先前在《牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NTM/12》「自然保育區」地帶內的土地，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》說明頁所載的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。

(請看下頁)

自然保育區(1)(續)

備註(續)

- (c) 先前在《牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NTM/12》「自然保育區」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》說明頁所載的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(a)段所述《牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NTM/12》「自然保育區」地帶內的土地，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《新田科技城分區計劃大綱草圖編號 S/STT/1》的公告在憲報首次刊登該日已經存在的屋宇的地積比率、上蓋面積和建築物高度。
- (e) 先前不是在上文(b)及(c)段所述《牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NTM/12》「自然保育區」地帶內的土地，在《新田科技城分區計劃大綱草圖編號 S/STT/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或填土工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所載的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。

新田科技城分區計劃大綱草圖編號 S/STT/1

說明書

## 新田科技城分區計劃大綱草圖編號 S/STT/1

### 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	2
4. 該圖的《註釋》	3
5. 規劃區	3
6. 策略性規劃環境	3
7. 房屋組合	4
8. 人口	4
9. 發展機會與限制	4
10. 規劃主題及城市設計與園境設計大綱	7
11. 該區的建築物高度限制	14
12. 土地用途地帶	
12.1 住宅(甲類)	16
12.2 鄉村式發展	18
12.3 政府、機構或社區	19
12.4 休憩用地	21
12.5 其他指定用途	22
12.6 綠化地帶	30
12.7 自然保育區	30
13. 交通	31
14. 公用設施	34
15. 文化遺產	35
16. 規劃管制	36
17. 規劃的實施	37



**新田科技城分區計劃大綱草圖編號 S/STT/1**

(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《新田科技城分區計劃大綱草圖編號 S/STT/1》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 新田科技城中的新田／落馬洲地區的分區計劃大綱圖包括《新田中期發展審批地區圖編號 IDPA/YL-ST/1》、《牛潭尾中期發展審批地區圖編號 IDPA/YL-NTM/1》、《牛潭尾發展審批地區草圖編號 DPA/YL-NTM/1》和《牛潭尾分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NTM/4》先前涵蓋的部分地方，以及數幅先前未有任何法定圖則涵蓋的土地(圖 1)。

2.2 一九九零年八月十七日，由規劃署署長擬備的《新田中期發展審批地區圖編號 IDPA/YL-ST/1》在憲報公布。在該中期發展審批地區圖範圍內的土地其後納入了《新田發展審批地區草圖編號 DPA/YL-ST/1》。一九九四年二月二十二日，當時的總督會同行政局根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 9(1)(a)條核准該新田發展審批地區草圖，圖則遂重新編號為 DPA/YL-ST/2。

2.3 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，指示城規會為新田地區擬備分區計劃大綱圖。

2.4 一九九四年六月二十四日，城規會根據條例第 5 條，展示《新田分區計劃大綱草圖編號 S/YL-ST/1》，以供公眾查閱。其後，為了反映不斷轉變的情況，城規會對圖則作出三次修訂。二零零二年四月三十日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准新田分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/YL-ST/5。

- 2.5 二零零三年七月八日，行政長官會同行政會議根據條例第12(1)(b)(ii)條，把《新田分區計劃大綱核准圖編號S/YL-ST/5》發還城規會作出修訂。二零零四年十二月十日，城規會根據條例第5條，展示《新田分區計劃大綱草圖編號S/YL-ST/6》，以供公眾查閱。其後，為了反映不斷轉變的情況，城規會對圖則作出一次修訂。二零零六年十二月五日，行政長官會同行政會議根據條例第9(1)(a)條，核准新田分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為S/YL-ST/8。二零零六年十二月十五日，城規會根據條例第9(5)條，展示《新田分區計劃大綱核准圖編號S/YL-ST/8》，以供公眾查閱。
- 2.6 二零二四年一月三十一日，發展局局長行使行政長官所授予的權力，根據條例第3(1)(a)條指示城規會為新田科技城中新田／落馬洲地區擬備一份草圖，即新的新田科技城分區計劃大綱圖。這份新的分區計劃大綱圖納入《新田分區計劃大綱核准圖編號S/YL-ST/8》的土地(除西北部的土地)、《牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號S/YL-NTM/12》北部的土地，以及數幅鄰近小磡村、石湖圍新村、新田軍營以及潭尾軍營，先前未有任何法定圖則涵蓋的土地(圖1)。
- 2.7 二零二四年三月八日，城規會根據條例第5條，展示《新田科技城分區計劃大綱草圖編號S/STT/1》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。

### 3. 擬備該圖的目的

- 3.1 該圖旨在顯示新田科技城中新田／落馬洲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」)內的土地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，因此進行詳細規劃和發展時，道路及鐵路的路線和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，以保存新田科技城中新田／落馬洲地區的特色及景觀，並避免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

新田科技城分區計劃大綱圖上涵蓋的區域佔地約 1 004 公頃，北以深圳河及擬議的三寶樹濕地保育公園為界，東北至新田科技城中的河套區，東接古洞北新發展區和麒麟山，南達牛潭尾地區、新田軍營和潭尾軍營，西至米埔地區。該區的界線在該圖上以粗虛線顯示。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 2)。

#### 6. 策略性規劃環境

- 6.1 《中華人民共和國國民經濟和社會發展第十四個五年規劃和 2035 年遠景目標綱要》(下稱「十四五規劃綱要」)在二零二一年三月的全國人民代表大會通過，支持香港加強、設立和發展成為國際創新科技中心等。政府於二零二一年十月頒布《北部都會區發展策略》，建議致力將北部都會區發展成為國際創科中心，當中包括涵蓋河套區港深創新及科技園(下稱「港深創科園」)及附近新田／落馬洲一帶的地區。政府其後在二零二三年十月公布的《北部都會區行動綱領 2023》把新田科技城納入為「創新科技地帶」<sup>1</sup>的一部分。在行動綱領下，新田科技城的定位是整個北部都會區產業發展的重心及創科發展集群的樞紐，與深圳科創園區產生協同效應。新田科技城亦協助香港發展「南金融、北創科」的新產業布局，並打造成一個優質、健康及綠色生活的新社區。
- 6.2 新田科技城以北連接深圳皇崗和福田，並可經由多個現有和已規劃的策略性運輸連接系統，包括三條主要鐵路(落馬洲支線、北環線主線和北環線支線)及四條主要道路(新田公路、粉嶺公路、

---

<sup>1</sup> 在《北部都會區行動綱領 2023》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」。

新深路和北都公路)，連接全港其他地區。新田科技城將繼續與深圳科創園區協調，以期產生協同效應，積極回應和利用「十四五規劃綱要」中概述的國家發展策略，支持香港發展成為國際創科中心，並在「一國兩制」的支持下，落實「一河兩岸」和「一區兩園」的理念。

- 6.3 新田／落馬洲地區主要由創新科技園區和新田市中心所組成。政府於二零二三年十月公布，預計未來十年內（即二零二四／二零二五至二零三三／二零三四年度）可供發展土地（即「熟地」）總計供應約 3,370 公頃，其中新田／落馬洲地區為主要土地來源之一。

## 7. 房屋組合

- 7.1 為使該區人口結構達致均衡，區內已撥出多類型的房屋用地，分配用作興建公私營房屋，務求為社會不同階層提供多種房屋選擇。以單位數目計算，該區公營房屋和私營房屋的整體比例約為 70：30。
- 7.2 為了應付有可能不斷變化的規劃情況、社會期望和發展需求，該地區的公私營房屋組合可能會作進一步檢討。

## 8. 人口

根據二零二一年人口普查的資料，規劃署估計該區人口約為 7 100 人。預計該區總規劃人口約為 165 600 人。

## 9. 發展機會與限制

### 9.1 發展機會

#### 交通四通八達的策略性位置

- 9.1.1 該區位於北部都會區的心臟地帶，毗鄰河套區港深創科園和深圳科創園區，並由多條現有和已規劃的策略性運輸連接系統連接全港其他地區，可成為創科發展集群的樞紐，與深圳產生協同效應。
- 9.1.2 在跨境聯繫方面，該區可由新深路（將進行改善工程及重新調整）經落馬洲管制站連接深圳黃崗，以及由河套區與落馬洲站之間的一段連接道路，通往深圳福田。在與全港其他地區的連接方面，該區連接新田公路和粉嶺公路，從東西方向接駁到全港的策略性運輸連接系統，連同二零二三年十二月公布的《香港主要運輸基建發展藍

圖》中已規劃興建具策略性的北都公路，可令進出該區更為便捷<sup>2</sup>。在鐵路連接方面，來往錦上路站至古洞站的擬建北環線主線於新田設置的中途站，將大大釋放該區的發展潛力。擬建的北環線支線更會進一步改善跨境交通。

- 9.1.3 此外，該區亦計劃構建完善的公共交通網絡(包括但不限於兩個運輸交匯樞紐和一個地區公共運輸交匯處)，以支持該區的未來發展。有關公共交通網絡亦是智慧環保運輸系統不可或缺的一環，可減少該區造成的私家車流量，並紓緩毗鄰各策略性道路的交通壓力。

#### 豐富的自然景觀特色

- 9.1.4 該區和周邊一帶有不少天然景物，包括林地、高地景觀、翠綠小圓丘、牛潭尾、麒麟山和鐵坑的山脊線／山景、鷺鳥林，以及三寶樹的魚塘和濕地等，提供獨一無二的環境，塑造城鄉共融的鮮明特色，並營造宜人的居住環境及綜合的綠化網絡。另外，有兩條主要排水道貫穿該區，分別是新田東主排水道和新田西主排水道，為活化和優化天然堤岸提供大好機會，盡量增加綠化機會，從而構成部分藍綠建設。這樣不但可以提升美感和提高生態價值，亦可塑造鮮明的地區特色，並為公眾帶來愉快的親水體驗。

#### 生態資源

- 9.1.5 在該區範圍內和該區附近一帶蘊含具有重要生態價值的資源，包括米埔隴村和米埔村附近的兩個鷺鳥林、多個夜間棲息地，以及三寶樹的濕地。至於佔地甚廣須進行填塘工程的魚塘，當局已制訂並會推行全面的濕地保育措施，當中包括在該區以北和西北的地方建立約 338 公頃的擬議三寶樹濕地保育公園，創造充裕的環境容量，以配合該區的未來發展。有關生態保育措施的摘要載於第 10.1.4 至 10.1.8 段。

#### 文化遺產豐富

- 9.1.6 該區及其鄰近地區蘊藏豐富的重要文化遺產資源，包括兩個法定古蹟(麟峯文公祠和大夫第)、已獲評級的歷史建築、一個具考古研究價值的地點(米埔具考古研究價值的地點)、一些具考古潛力地區和 11 條認可鄉村(詳見第

---

<sup>2</sup> 根據《香港主要運輸基建發展藍圖》，北都公路的實施時間將視乎新界北新市鎮(包括羅湖／文錦渡)的土地用途規劃及工程進度而定。

12.2.2 段和第 15.1 段)。適當的規劃加上合適的土地用途地帶，有助把這些珍貴資源融入該區，使區內的文化更多元化。

## 9.2 限制

### 環境限制

- 9.2.1 落馬洲支線的高架路段，以及穿越該區的兩條快速公路（即新田公路和粉嶺公路），會對附近的發展造成環境限制。其他現有主要幹道包括青山公路—新田段、新潭路、古洞路、落馬洲路和下灣村東路，亦是潛在的空氣污染和噪音來源，而位於該區範圍以外的兩個現有練靶場（即新田軍營和潭尾軍營），亦可能會對附近發展傳出射擊聲響。此外，該區現有的棕地和工業活動可能會造成土地污染問題，或須為日後的發展採取補救措施。
- 9.2.2 該區在洲頭以東地區現有一間養豬場，而鄰近該區的新田軍營內也設有一座污水處理廠。未來的發展應參考政府於二零二一年十月開展的《新界北第一階段發展—新田／落馬洲發展樞紐》研究（下稱「有關研究」）的環境影響評估（下稱「環評」）報告，對氣味影響的相關要求。
- 9.2.3 該區的西南面有小部分範圍位於前牛潭尾堆填區的 250 米諮詢區範圍內。當局進行了堆填區氣體風險評估。就區內位於諮詢區範圍內已規劃的發展而言，按照堆填區氣體的來源、途徑和目標風險分類，在施工階段出現堆填氣體的風險屬「非常低」，而在營運階段的風險則屬「低」。需要參考有關研究的環評報告，實施一些預防措施，以確保已規劃的發展項目的安全。

### 基礎設施限制

- 9.2.4 該區有多條 400 千伏特架空電纜（連電塔），由元朗延伸至上水，並橫跨該區的東南面和東北面。根據《香港規劃標準與準則》和其他工作安全規定，日後的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，必須遵守相關規定。

### 現有棕地作業

- 9.2.5 該區有大部分地方現為棕地作業所佔用。即使當局明白或有機會透過在該區或其他新發展區預留的用地興建多層樓宇，以容納其中一些棕地作業，但這可能是個漸進

的過程。在逐步發展的期間，須處理新發展項目與現有棕地作業鄰接而產生的問題。

### 水浸風險

9.2.6 毗連石湖圍、洲頭、永平村和仁壽圍的地區位處洪氾平原區，容易發生水浸。地盤平整工程及排水系統應妥善設計，以盡量減低附近一帶已規劃的發展項目及現有民居發生水浸的風險。

## **10. 規劃主題及城市設計與園境設計大綱**

### 10.1 規劃主題

該區的規劃將在發展與自然保育之間取得平衡。該發展區主要由創新科技園區和新田市中心組成。創新科技園區大部分範圍坐落於新田公路／粉嶺公路北面，其餘部分則位於該區東南部。新田市中心主要位於新田公路／粉嶺公路南面。預計該區可提供多元化的就業機會和不同類型的房屋，以及商業用途、休憩用地及社區和基礎設施。在規劃及設計階段採納的主要規劃主題如下：

#### 發展世界級創科中心

10.1.1 新田科技城包括河套區港深創科園將提供約 300 公頃創科土地，可容納約 700 萬平方米的整體總樓面面積。新田科技城在新田／落馬洲地區的規劃面積約為 210 公頃，總樓面面積則約為 570 萬平方米，以發揮羣聚效應，推動創新及科技進步，讓香港發展成為國際創科中心，並加深香港與深圳和國際社會之間的創科合作。

10.1.2 大部分創新科技發展策略性規劃於新田公路／粉嶺公路北面，鄰近河套區的港深創科園，以期與位於皇崗和福田的深圳科創園區發揮協同效應。該處將可經由兩條跨境鐵路路線連接，即現有前往落馬洲站的落馬洲支線，以及通往新皇崗口岸而中途有兩個車站分別設於洲頭附近和河套區港深創科園的擬議北環線支線。其餘的創科土地則規劃在該區的東南部，鄰近規劃中的策略性北都公路的连接處，這能大大改善前往北部都會區及香港其他地區的交通。

10.1.3 不同大小的規劃區已予規劃，目的是在分配土地方面提供彈性，以配合不同規模的創科企業(初創企業及龍頭科企)、不同創科範疇(生命健康科技、人工智能與數據科學、先進製造及新能源科技等)，以及創科產業鏈不同階段的需要(科研、原型、中試、量產等)。為培養一個更

完整的創科生態系統，創科土地的土地用途地帶已制訂更廣泛的准許用途。

### 生態保育

10.1.4 《行政長官 2023 施政報告》提出，政府將設立三寶樹濕地保育公園。由漁農自然護理署(下稱「漁護署」)委託進行的《北部都會區發展策略下建立濕地保育公園系統之策略可行性研究》(下稱「濕地保育公園研究」)提出首先設立此公園，因其擬議範圍位處候鳥飛行廊道的核心路段、毗鄰米埔自然護理區及其他濕地，而且亦擁有大片具生產力的魚塘。首先設立此公園，配以「生物多樣性與水產養殖和諧共存」的主題，以及早保護候鳥飛行廊道，並與現有保護區產生協同效應，從而更有效保護后海灣一帶的濕地生境系統、促進水產養殖業現代化，及為市民提供生態教育及康樂設施和體驗。同時，三寶樹濕地保育公園亦可緩解新田科技城中新田／落馬洲地區的發展所導致的生態及漁業資源影響，以達致濕地的生態功能及承載力不會出現淨減少。

10.1.5 濕地保育公園研究建議，三寶樹濕地保育公園的擬議範圍約為 338 公頃，是現時香港濕地公園的五倍，但保育公園的具體內容仍有待進一步研究。預計當中 328 公頃是用作新田科技城中新田／落馬洲地區的發展而推行的生態及漁業優化措施，其餘約 10 公頃建議預留作建設生態教育、康樂及生態旅遊設施。生態教育及康樂設施包括訪客中心、戶外教室、觀鳥屋、訪客步道、餐廳，和公共空間(例如野餐區)等。具體詳情將於下一階段的研究中再作詳細規劃和設計。環境及生態局和漁護署表示，三寶樹濕地保育公園將分期建設，公園第一期建議首先由公園北部的魚塘及濕地開始，以優先保育主要的飛鳥廊道。第一期的建造工程預計最快可於二零二六／二零二七年度展開，並爭取在二零三一年完成。政府的目標是整個三寶樹濕地保育公園於新田科技城全面運作(暫定於二零三九年)之前或同期落成。

10.1.6 根據有關研究的環評報告，在三寶樹濕地保育公園擬用作落實生態及漁業優化措施的 328 公頃土地中，政府會透過積極的保護管理和現代化水產養殖，以提升 288 公頃濕地的生態功能和承載力及 40 公頃魚塘的漁業資源，從而補償新田科技城中新田／落馬洲地區內的發展對濕地生境及漁業造成的損失，亦實現相關濕地的生態功能及承載力不會出現淨減少。環評報告提出的生態優化措施可包括：

(a) 增加魚塘面積及加強濕地生境的連結性；



- (b) 改善魚塘生境以提高其環境承載力；
- (c) 在旱季管理魚塘的降水次序以最大限度增加鳥類和其他野生動物的覓食機會；
- (d) 提供圍欄／通道管制，以減少人類活動的干擾，並防止流浪狗隻干擾和捕獵野生動物；
- (e) 適當地在積極管理的魚塘移除驅鳥裝置；以及
- (f) 在魚塘中放養雜魚以供適合的目標物種。

10.1.7 經進行技術評估及評核後，環評報告的結論是，在推行擬議的生態及漁業優化措施後，預計三寶樹濕地保育公園將可提升區內濕地生境的連貫性，及加強濕地的生態和漁業功能。為此，政府將成立一個工作小組，當中包括土木工程拓展署(下稱「土拓署」)(作為新田科技城中新田／落馬洲地區的工程代理人)與漁護署(三寶樹濕地保育公園的相關部門)，以統籌在新田／落馬洲地區填塘和落實三寶樹濕地保育公園的進度。此外，亦會落實其他生態優化措施，包括修復近米埔自然護理區的潮汐水道及清除入侵后海灣的外來紅樹物種。另外，在開展填塘工程前，亦會在內后海灣地區內合適的魚塘進行過渡性的濕地優化措施。

10.1.8 除了濕地保育外，亦會適當考慮新田科技城範圍內和附近一帶在生態上重要資源，包括在有關研究的環評報告中確認的兩個在米埔隴村和米埔村附近的鷺鳥林和數個夜間棲息地。未來接近鷺鳥林和夜間棲息地的發展項目會遵守建議的生態緩解措施。該區的北面和西面劃定了非建築用地，以作為生態緩衝區，保護雀鳥飛行廊道／路線。此外，建議採用梯級式建築物高度，遞降至該區以北的三寶樹濕地保育公園，以盡量減少對生態易受影響地區的影響。在生態值得關注的地區，建築物高度限制亦會較低。另外亦會加入野生動物走廊，方便非飛行性的哺乳類動物活動。

#### 均衡有序且充滿活力的宜居社區

10.1.9 該區將提供約 50 000 至 54 000 個屬不同房屋類別的新單位，有助紓緩全港房屋短缺的問題。所採用的假設平均單位面積，已依據《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》(下稱《香港 2030+》)建議的人均居住空間標準。此外，將會額外提供約 6 400 個人才公寓單位，以支持擬議創科發展，及提供更多元化的房屋選擇。另外，北環線主線和北環線支線的擬議鐵路站附近有兩幅用地已規劃作混合用途發展，包括商住用途連運輸交匯樞紐，以增加都市活力。此外，亦計劃在該區闢設不同類型的社區和文娛康樂設施，應付社區需要。

10.1.10 當局已採用《香港 2030+》所建議的人均 3.5 平方米比率，分別為政府、機構及社區設施及休憩用地提供土地。已規劃完善的休憩空間網絡，以增加綠化空間及提升宜居度，另將提供各類政府、機構及社區設施，以配合日後的發展。當中，亦計劃闢設屬地標式的文化和社區綜合項目，匯集完善的公共和社區設施，建立均衡有序且充滿活力的社區。為了實現「15 分鐘生活圈」的概念，政府、機構及社區設施的選址已充分考慮各人口聚集地區(包括鄉村)的位置。

#### 城鄉共融

10.1.11 北部都會區內的傳統鄉鎮蘊含豐富的歷史和文化資源，可與未來發展和諧共融，成為北部都會區的一大特色。「鄉村式發展」地帶將受惠於經全面規劃的政府、機構及社區設施、休憩用地網絡，以及經改善的交通連繫和基建服務。當局會在「鄉村式發展」地帶邊界範圍的適當之處提供休憩用地及美化市容設施，亦建議闢設通風廊和觀景廊，不但有助風吹進，亦可保留各鄉村與四周濕地和山巒背景之間的視野。透過切合實際的建築形式、降低發展密度，同時沿濕地邊緣進行顧及生態易受破壞地區的景觀美化工程，加上保護雀鳥飛行廊道，讓創新科技發展與擬議三寶樹濕地保育公園兩者的設計可和諧共存。提議保護鷺鳥林，並建立野生動物走廊，以保護和增強該區內的生境連繫。

#### 樹立智慧、環保及具抗禦力的典範

10.1.12 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》，加上有需要應對氣候變化，建議採取多項以智慧、環保及具抗禦力為本的倡議，包括採用「15 分鐘生活圈」概念、建立藍綠網絡、沿盛行風的方向闢設通風廊、盡量增加綠化空間、以「一地多用」模式充分善用土地資源等。同時，亦致力推行智慧及可持續出行方式及環保交通模式，包括鐵路、全面的行人及單車網絡、闢設運輸交匯樞紐／公共運輸交匯處、設置電動車充電設施和潔淨能源站等。此外，亦會加入多項以智慧、環保及具抗禦力為本的基礎設施系統，包括淨水設施、廚餘預處理設施、再造水處理設施及區域供冷系統，以達致節能和循環再用的目標(圖 3)。此外，當局亦會採用「海綿城市」概念，推行措施重整現有排水渠系統，在容易泛洪的地方設防洪設施，以加強防洪，並提高抵禦氣候變化的能力。

## 10.2 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 4 至 8：

### 藍綠網絡(圖 4)

10.2.1 在該區內，河道／排水道、蓄水池、濕地、休憩用地和山丘緊密交織成藍綠網絡。建議在東面和西面沿三寶樹濕地保育公園的邊界及兩條經活化的排水道構建大型園景走廊，並建議多幅不同大小的休憩用地。藍綠網絡能建立生態連繫，提高生物多樣性。在北面面積廣闊的創新科技園區，可以建立宜於步行、騎踏單車和促進人才之間互動交流的公共空間網絡，以便在推動創科發展的同時為該區建立宜居環境。

### 主要觀景廊(圖 5)

10.2.2 建議設置以下可飽覽該區重要景觀資源(即東面和南面的山脈和西北面的魚塘)及擬議地標式發展的主要觀景廊，以便觀賞獨特的都市景致，以及強化鮮明的地區形象：

- (a) 第 23 區洲頭附近的擬議北環線支線鐵路站的地標式混合用途發展與以北深圳天際線之間的地方；
- (b) 第 23 區洲頭附近的擬議北環線支線鐵路站的地標式混合用途發展，通過第 11D 區沿活化的新田東主排水道關設的河畔公園，直至該區東南部的創科園之間的地方；
- (c) 通過活化的新田西主排水道，擬議三寶樹濕地保育公園與景色怡人的牛潭山之間的地方。該觀景廊亦可觀賞第 7 區文化和社區綜合項目的地標式發展；
- (d) 擬議三寶樹濕地保育公園與景色怡人的牛潭山之間的地方。該觀景廊會穿過第 6C 區石湖圍的現有鄉村和第 2B 區的已規劃休憩用地；
- (e) 該區的南面入口近石湖圍交匯處與牛潭山山巒之間的地方。該觀景廊可讓由石湖圍交匯處進入新田市中心的訪客觀賞在第 2A 區的高層建築羣及擬議北環線主線新田站的地標式混合用途發展的景色；以及

- (f) 擬議三寶樹濕地保育公園與第 22 區的現有鄉村之間的地方。這些觀景廊須視乎創科用地的項目倡議人所作的詳細設計而定。

#### 建立地標式的發展(圖 5)

- 10.2.3 把握擬議北環線主線新田站的優勢，在第 2A 區規劃的混合用途發展項目(包括住宅發展項目、辦公室、酒店、零售、餐飲及娛樂設施連運輸交匯樞紐)將成為該區西南部的地標，連同第 2B 區的市鎮公園，以及第 2E 和 2F 區的多項政府、機構及社區設施，會成為充滿活力的社區樞紐，為居民和工作人口提供主要的生活配套，以及便捷的公共交通(包括鐵路)服務。
- 10.2.4 在該區東北部擬議的北環線支線近洲頭的鐵路站一帶，當局已在第 23 區規劃了一幅混合用途用地，作另一項地標式發展項目，以便成為北面的創科園與新田市中心交匯點的標誌。這項混合用途發展項目鄰近現時設有到達皇崗口岸的過境穿梭巴士服務的新田公共運輸交匯處。該公共運輸交匯處不但提供更妥善的交通服務(包括運輸交匯樞紐連旅遊巴士公眾停車場，以及為跨境旅程的私家車使用者泊車轉乘而設的公眾泊車位等)，而且會興建辦公室和酒店為創科發展項目提供業務支援，以及為本地和跨境旅客提供零售、餐飲及娛樂配套設施。作為北面的創科園及新田市中心的東面入口，有關發展項目會把行人路和單車徑連接至地標式的高架園景平台，然後無縫順接至新田公路對面第 11D 區的大型河畔公園。為了確保設計與西面的鄉村相協調，項目倡議人在詳細設計階段應考慮沿發展項目西面邊界採用梯級式建築物高度和設置臨街商店等設計方面的措施(詳見第 10.2.7 段)。
- 10.2.5 在第 7 區的擬議文化和社區綜合項目位於該區中部，佔地約 15 公頃，將成為另一個地標，內設大型博物館、大型演藝場地、大型圖書館、游泳池場館，以及可靈活使用的公共／活動空間。這項發展不但為鄰里社區提供服務，亦能把本地、區域及國際性多元化的展覽與表演匯聚起來，加強香港成為中外文化藝術交流中心的定位。文化和社區綜合項目連同毗連的河谷公園將成為建築羣，吸引人流聚集，並建立地區特色。

#### 連繫社區(圖 7)

- 10.2.6 為新規劃的社區與現有社區建立連繫，至為重要。已規劃的休憩用地網絡由新田市中心向外擴展，由南至北沿經活化的新田西主排水道及新田東主排水道兩旁伸展開

來，再加上在第 19A、19B 及 19C 區經園景美化的非建築用地，建構成貫通該區不同部分的主要綠化走廊。此外，樂活大道將連接各主要休憩用地、不同文娛用途、住宅社區，以及北環線主線和北環線支線在新田和近洲頭的擬議鐵路站的核心理公共運輸範圍。

#### 便利行人的環境(圖 8)

- 10.2.7 該區的行人路會設計成便利行人、連貫不斷且有園景美化的通道，為行人提供舒適的步行環境。當局亦建議在指定休憩用地內關設其他用於休閒及康樂的行人接駁設施。為加強從主要樞紐延伸出來的街道活力，應在毗連主要休憩用地的發展項目的地面提供臨街商店(例如在地面提供商業及休閒設施的舖面如咖啡室、餐廳和零售商店)。此外，亦建議關設各項連接設施橫跨新田公路，例如高架園景平台、行人天橋和隧道，使行人可暢通無阻往來該區的不同地方。

#### 四通八達的單車徑網絡(圖 8)

- 10.2.8 已規劃的單車徑網絡將連接至元朗至古洞北新發展區的現有單車徑和河套區的擬議單車徑網絡。視乎詳細設計，休憩用地內或會關設部分單車路徑，以作休閒體驗和提升整體單車體驗及網絡。建議在鄰近新田和近洲頭的鐵路站、已規劃的運輸交匯樞紐、公共運輸交匯處和各主要活動地點關設單車停泊設施，方便市民使用公共交通服務。

#### 綜合園境網絡

- 10.2.9 該區的園境設計大綱重點是建立人類與野生生物共融的園境網絡。為盡量發揮生物多樣性的潛力，園境設計應確保盡量優化現有的生態資源。新田公路／粉嶺公路以北的園境區和休憩用地會有較多自然特色，而南面的園境區和休憩用地則會加入較多市區和以人為本的元素。

#### 完善的休憩空間網絡

- 10.2.10 該區已規劃完善的休憩空間網絡。為提升宜居度並建立均衡有序且充滿活力的社區，該區已採納《香港 2030+》的建議，增加休憩用地的供應。已規劃的休憩用地可供區內的居民和在該區工作的人士使用。

## 11. 該區的建築物高度限制

- 11.1 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加入了建築物高度限制。
- 11.2 根據第 10.2 段所述的城市設計大綱，建議該區採用梯級式建築物高度概念。該區的北面及西北面是低窪魚塘，南面及東南面是牛潭山和麒麟山的山丘及丘陵地帶，該區屬兩者之間的過渡區。該區的建築物高度已充分考慮地形和現有鄉村的環境，並以主要地點作為瞭望點，為該區營造別具特色的輪廓線。擬議建築物高度輪廓亦把重點配置在該區的主要樞紐和已提升的匯聚點。高層建築羣集中於新田市中心的西南部和東北部，反映這兩個區域的顯眼程度。為了在該區成為焦點，建議把位於新田和近洲頭的兩個北環線主線和北環線支線的擬議鐵路站，當中已規劃作混合用途發展的建築物高度限制，定為主水平基準上 200 米，以發展地標式建築。擬議建築物高度由這些高層建築羣往濕地及魚塘（位於北面及西北面）、鄉村羣（在新田公路以北和位於東北面），以及中央部分的擬議文化和社區綜合項目遞降，再往東南面山坡附近的創科發展項目遞增。建築物高度限制的整體概念載於圖 6。
- 11.3 該圖在「政府、機構或社區（1）」地帶和大部分的「其他指定用途」地帶加入了特定的建築物高度限制（以米為單位從主水平基準起計算及／或以樓層數目計算），主要是反映發展項目所規劃的建築物高度（視乎詳細設計而定），務求為該區帶來視覺上和空間上的舒緩。另外亦已就涉及生態關注的地區加入特定的建築物高度限制。
- 11.4 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，以及擬議建築羣的布局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，已考慮過空氣流通評估—詳細研究的結果。
- 11.5 圖則《註釋》加入可略為放寬規劃申請所涉建築物高度限制的條款，作為誘因以進行一些具規劃和設計優點的發展／重建項目，並解決每個發展／重建項目的具體情況。城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，會按個別情況作出考慮。

### 非建築用地

- 11.6 根據空氣流通評估—詳細研究的結果，該區全年主要吹東北至西南風。為確保風能吹進並有效穿透該區，以及改善城市行人道的風環境，該區加入了若干主要的通風廊／風道，沿盛行風方向闢設的通風廊包括（1）沿新田公路及粉嶺公路吹向東面的古洞北新

發展區；以及(2)沿 D1 道路橫跨河畔公園吹向第 12C 區內已規劃作低層建築的學校用地和麒麟山等(圖 5)。

11.7 該區亦有西北至東南向的通風廊，以助夏季風吹進。這些通風廊通常沿經活化的排水道(即新田東主排水道和新田西主排水道)、主要道路及休憩用地(包括新深路、D5 道路及第 2B 和 7 區內已規劃休憩用地)吹進該區。

11.8 根據空氣流通評估報告—詳細研究，劃定數幅非建築用地，以加強空氣流通及完善休憩用地網絡。該圖所劃定的非建築用地如下：

(a) 在第 1D 區劃定一幅 40 米闊的非建築用地，以便提供策略性的風道，讓風沿 D1 道路吹進新田市中心；

(b) 在第 2A 區劃定一幅 34 米闊的非建築用地，作為休憩用地網絡的其中一部分，連接第 2B 區的「休憩用地」地帶。這幅非建築用地亦可促進空氣流通；以及

(c) 在第 16B 區劃定一幅 15 米闊的非建築用地，有助改善從麒麟山吹到北面的現有洲頭村的氣流流通。

11.9 此外，有關研究的環評報告發現米埔隴村和米埔村附近有兩個鷺鳥林、數個夜間棲息地、及位於三寶樹的一大片具生態價值的濕地。該圖另外劃定的非建築用地如下：

(a) 在第 19A 區毗連經活化的新田東主排水道劃定一幅 20 米闊的非建築用地，以盡量減少對毗連的濕地生境造成人為滋擾；

(b) 在第 19A 區的北面部分劃定非建築用地，以便保護舊深圳河河曲與三寶樹之間一條 300 米闊東西向的雀鳥飛行廊道，並在第 17 和 18 區的一些政府、機構及社區設施制訂嚴謹的建築物高度限制(主水平基準上 15 米)。在毗連該條 300 米闊的雀鳥飛行廊道北面和南面的「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶進行發展，最高建築物高度限為主水平基準上 35 米；

(c) 沿第 19B 和 19C 區的北面界線劃定一幅 35 米闊的非建築用地。這兩區採用梯級式建築物高度，分別由主水平基準上 35 米和主水平基準上 15 米遞降至非建築用地，以盡量減少對毗連的三寶樹濕地造成人為滋擾；

(d) 沿第 19C 區的西面界線劃定一幅 35 米闊的非建築用地，以保留米埔村鷺鳥林的雀鳥飛行路線；以及

- (e) 在第 19C 區劃定一幅 70 米闊的非建築用地，以保護米埔隴村鷺鳥林的雀鳥飛行路線。

11.10 由於指定非建築用地主要是令地面以上空氣流通或保護有生態價值的地區，非建築用地的規定不適用於地面以下的發展。雖不得有高於地面的構築物，然而，美化環境設施、設計上容許高透氣度的邊界圍欄／邊界圍牆，以及行人天橋或有蓋行人通道的小型構築物，或可獲准設在非建築用地內。此外，有關用途地帶的「註釋」已加入略為放寬限制條款，城規會可根據條例第 16 條予以考慮，容許在特殊情況下略為放寬圖則上所示的非建築用地限制。

## 12. 土地用途地帶

12.1 「住宅(甲類)」：總面積 44.78 公頃

12.1.1 劃作「住宅(甲類)」地帶的土地主要作高密度住宅發展，全部用地都位於擬議鐵路站和運輸交匯樞紐的 15 分鐘步程及單車車程範圍內，以盡量利用載客量龐大的公共運輸系統。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。這些用地可闢設各項社區、社會福利及附屬康樂設施。

12.1.2 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 32.49 公頃

(a) 「住宅(甲類)1」地帶的最高地積比率為 6.8 倍，最高建築物高度則介乎圖則上訂明的主水平基準上 160 米至主水平基準上 200 米不等。位於第 1C 區的一幅用地指定作專用安置屋邨。在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政府規定須設置的公眾停車場、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。

(b) 位於第 1B、1C、2C、2D、2G 及 2I 區的「住宅(甲類)1」用地，最高建築物高度限為主水平基準上 170 米，而位於第 12B 及 12D 區的用地，最高建築物高度則限為主水平基準上 160 米。至於在第 2C、2D 及 2G 區的「住宅(甲類)1」用地進行的發展，當局鼓勵在發展項目的地面沿面向休憩用地的邊緣提供臨街商店，為街道增添活力。此外，當局會在將擬備的部門發展大綱圖，或擬訂規劃大綱



的階段，列明在這些住宅用地提供臨街商店的詳細規劃及設計要求。

- (c) 至於第 1D 區，在圖則上已劃定 40 米闊的非建築用地，以提供一條策略性風道，讓風由西南面沿 D1 道路吹進市中心。在非建築用地範圍內，可准許闢設地下構築物。由於第 1D 區有部分地方位於較高的地方，因此容許發展項目的最高建築物高度可達主水平基準上 200 米。

「住宅(甲類)2」：總面積：12.29 公頃

- (d) 「住宅(甲類)2」地帶最高住用地積比率限為 6.5 倍，而最高建築物高度則限為主水平基準上 160 米至主水平基準上 170 米。在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政府規定須設置的公眾停車場、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。
- (e) 第 4B、4D 及 6A 區的「住宅(甲類)2」地帶位於擬議北環線主線新田站的 500 米範圍內。在這些用地進行發展的最高建築物高度限為主水平基準上 170 米。第 4D 及 6A 區日後的發展應與擬議北環線主線新田站可能闢設的出入口及相關的鐵路構築物融合。
- (f) 在第 11A 及 11B 區的「住宅(甲類)2」用地進行發展的最高建築物高度限為主水平基準上 160 米。在這些用地進行發展時，當局鼓勵在發展的地面沿面向已規劃休憩用地的邊緣提供臨街商店，為街道增添活力，並應一併考慮已規劃的休憩用地，以進行綜合設計。當局會在將擬備的部門發展大綱圖，或擬訂規劃大綱的階段，列明在這些住宅用地提供臨街商店的詳細規劃及設計要求。

12.1.3 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。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》，此地帶的地積比率限制會視作在「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。

12.1.4 城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬地積比率及／或建築物高度的限制。上文第 11.5 段

所載的準則適用於評估有關申請。每宗申請將按個別情況考慮。

12.1.5 城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可在特殊情況下，就發展及／或重建計劃，考慮略為放寬在圖則上顯示的非建築用地限制。

12.1.6 在個別的資助房屋用地，當局會提供規劃大綱，列明規劃參數及在設計上的特別要求，作為日後發展這些用地的指引。

## 12.2 「鄉村式發展」：總面積：78.48 公頃

12.2.1 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)，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。

12.2.2 此「鄉村式發展」地帶涵蓋 11 條認可鄉村(即第 6C 區的石湖圍；第 22 區的東鎮圍、仁壽圍、安龍村、永平村、蕃田、新龍村及青龍村；第 29 區的洲頭及潘屋村；以及第 30 區的落馬洲)。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、未來十年尚未滿足的小型屋宇需求量、地形及環境限制等因素。地形崎嶇、草木茂盛的地方，以及溪澗和墓地，均已避免納入此地帶內。此外，鄉村擴展區和其他基礎設施的改善工程，將會盡量以詳細發展藍圖的規劃作為指引。

12.2.3 新田公路以南第 9C 區有一幅約 0.6 公頃的用地劃為「鄉村式發展(1)」地帶。該地帶預留用作重置受政府項目影響而會根據搬村條款重置的村屋／屋地。在此地帶內進行發展，最高建築物高度不得超過三層(8.23 米)。

12.2.4 城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬有關建築物高度的限制。上文第 11.5 段所載的準則適用於評估有關申請。每宗申請將按個別情況考慮。

- 12.2.5 由於青山公路兩旁及毗鄰新田公路的地方將會受交通噪音影響，因此，任何擬於這些道路附近進行的發展計劃，應提供足夠的紓緩措施，以盡量減輕噪音的影響。
- 12.2.6 由於填塘或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。

12.3 「政府、機構或社區」：總面積 56.52 公頃

- 12.3.1 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有關或提供支援的用途。其他土地用途地帶內也會提供為當地居民而設的社區設施。
- 12.3.2 在「政府、機構或社區」地帶內，政府、機構及社區設施包括位於第 1A 及 10 區兩幅用作室內運動中心的用地、位於第 25 區一幅用作食水及再造水配水庫的用地，以及位於第 1A 區的消防處工場及相關設施。此外，亦有其他政府、機構及社區設施，包括位於第 23 區的路政署車廠，以及位於第 13A 區的公共運輸交匯處。
- 12.3.3 位於第 10 區的室內運動中心將與一個商用車輛公眾停車場一併設於該處。該停車場將提供最少 50 個泊車位，視乎運輸署的意見而定。
- 12.3.4 第 1C、1D、2B、2H、6D、8、9C、11C 及 12C 區已計劃興建八間小學和六間中學，這些學校鄰近住宅發展、體育設施和休憩用地，使學生在使用這些設施時更為方便。此外，當局按教育局的建議，在第 5 區預留一幅用地發展其他教育設施。
- 12.3.5 建議在第 4D 及 15 區兩幅用地闢設垃圾收集站，其中位於第 4D 區的垃圾收集站用地有空間日後可與其他設施一併設於該處。建議在第 8、13C、15 和 20 區四幅用地闢設區域供冷系統。此外，亦建議在第 1B、2B、4D、5、8、12A、13C、15、16A 及 21 區的 10 幅用地闢設電力支站；在第 15 及 19A 區的兩幅用地興建雨水泵房；以及在第 5、12A 及 18 區的三幅用地興建污水泵房。
- 12.3.6 第 1A、2B、4C、5、8、9B、10 及 16A 區有八幅用地指定作為政府土地儲備。另外，三幅用地亦劃為「政

府、機構或社區」地帶，以反映第 30 區的落馬洲警署和牛角山警崗，以及第 1A 區米埔電力支站的現有用途。

「政府、機構或社區(1)」：10.39 公頃

- 12.3.7 在「政府、機構或社區(1)」地帶內，當局已為生態及視覺方面的考慮加入特定的建築物高度限制。
- 12.3.8 有關具生態關注的用地，由於第 18 區分別用作預留香港警務處秤車站和香港海關搜查犬基地的用地上方為東西向雀鳥飛行廊道，因此該兩幅用地的最高建築物高度限為主水平基準上 15 米。此外，考慮到有關位置鄰近落馬洲河曲與三寶樹之間的東西向雀鳥飛行廊道，位於第 21 區的分區警署暨行動基地的最高建築物高度限為八層，而位於第 24 區用作發展漁護署濕地保育公園辦事處的用地的最高建築物高度則限為兩層。
- 12.3.9 有關具視覺關注的用地，位於第 2E 及 2F 區的政府、機構及社區設施綜合大樓和一般用途聯用辦公大樓的最高建築物高度限為主水平基準上 120 米。位於第 8 區一幅預留作興建醫療設施的用地，其最高建築物高度限為主水平基準上 100 米，而位於第 12A 區的青少年設施、分區消防局暨救護站及職員宿舍，以及為特勤支援隊和社區應急準備體驗學習而設的行動基地，其最高建築物高度則限為主水平基準上 110 米。
- 12.3.10 位於第 2E 區的政府、機構及社區設施綜合大樓將設有室內運動中心、公共街市、垃圾收集站和環保回收站。此外，位於第 2F 區的一般用途聯用辦公大樓亦設有一間普通科診所和一間中醫診所暨教研中心。在詳細設計階段，須考慮為設於第 2E 區的擬議垃圾收集站、室內運動中心及公共街市，以及設於第 2F 區的擬議診所設施之間，提供適當的緩衝區／建築物後移。此外，進行上述兩個發展時須一併考慮周邊的休憩用地，以進行綜合設計。
- 12.3.11 在「政府、機構或社區(1)」地帶進行發展及／或重建，須符合圖則上所訂明的建築物高度限制(以米為單位從主水平基準起計算及／或以樓層數目(不包括地庫)計算)，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬有關建築物高度的限制。上文第 11.5 段所載的準則適用於評估有關申請。每宗申請將按個別情況考慮。

12.3.12 當該區的詳細規劃和發展開展時，當局會按相關政府決策局／部門的建議，在公營住宅和私人住宅發展項目內提供當區的社區設施，例如社會福利設施和幼稚園等。

12.4 「休憩用地」：總面積 55.88 公頃

12.4.1 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、在該區工作的人士和其他市民的需要。

12.4.2 第 2B、7 及 11D 區有三幅主要的休憩用地。第 2B 區內的休憩用地，亦會為往來擬議北環線主線新田站四周的混合用途發展、住宅用地與政府、機構及社區設施之間的行人和單車提供通道。至於第 7 區內的休憩用地，有關設計應與毗鄰的文化和社區綜合項目互相融合。第 11D 區內的休憩用地會成為供行人及單車在橫跨新田公路的擬議高架園景平台着陸點。第 6B、7 及 21 區內的休憩用地可為橫跨新田公路已規劃的行人天橋及單車徑提供着陸點／入口。

12.4.3 在第 19C 及 20 區提供休憩用地，旨在保留雀鳥的飛行路線和米埔隴村的鷺鳥林。就此用地進行設計和落實工作時須小心謹慎，並遵照有關研究的環評報告所建議的生態緩解／改善措施。

12.4.4 第 6B 及 13A 區內的休憩用地，會成為石湖圍鄉村與周邊包括南面的高密度發展、北面的創科發展連住宅發展，以及西面的新田軍營之間的綠化緩衝區。第 4D 區內的休憩用地使休憩用地網絡得以伸延，並為東北面第 6B 區及東南面第 2B 區的「休憩用地」地帶提供連貫的視野。此外，在第 17 區提供休憩用地，旨在闢設一小段河畔長廊，並為通往河套區的已規劃行人天橋提供着陸點。

12.4.5 視乎詳細設計，休憩用地(特別是橫跨經活化的新田西主排水道及新田東主排水道，以及沿河畔長廊一帶)內會提供行人路及單車徑，形成連貫的行人及單車網絡，並可通往主要活動樞紐。應考慮在休憩用地的綜合設計內闢設合適的單車設施。此外，在容易泛洪的地區推行的環境美化措施及設置的防洪設施，應與休憩用地互相融合。

12.4.6 漁護署建議的都市農業計劃已取得環境及生態局的政策支持，可在適當的情況下於休憩用地內推行，以推廣農業活動，包括出售新鮮農產品，以及為公眾提供與農業

相關的體驗及教育空間，從而提高公眾對可持續發展的意識。

12.5 「其他指定用途」：總面積 3 13.24 公頃

- 12.5.1 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。

創新及科技

- 12.5.2 「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶的規劃意向，旨在提供空間進行創科發展，以配合不同界別(例如初創企業和龍頭科企)的需要，以及在創科產業鏈的不同階段(例如科研、原型、先導測試、量產等)發展不同的創科範疇(例如生命健康科技、人工智能與數據科學、先進製造業、新能源科技等)。「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶的整體總樓面面積約為 570 萬平方米。就特定創科用途及配套設施的分布和布局，以及擬在該區個別地塊所發展的運作模式，創新科技及工業局(下稱「創科局」)現正進行一項顧問研究以提出建議。為推廣「工作、生活、消閒、學習為一體」的概念及扶植創科發展，容許在此地帶內作多項支援商貿(例如辦公室、會議廳設施、酒店等)及民生(例如人才公寓、零售、餐飲等)的配套用途，以及其他可吸引人才的用途(例如學校、教育機構等)。
- 12.5.3 有關研究建議在新田公路和粉嶺公路以北的「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶提供約 6 400 個人才公寓單位(整體總樓面面積為約 268 000 平方米)。有關擬提供的人才公寓單位的確實地點及數目，會取決於將發展的創科行業的性質及規模，以及日後創科企業的運作及商業需要。此外，在提供人才公寓時，如遇上附近不甚環保的生產程序，須留意可能因而構成的限制(如有的話)。研究已假設人才公寓單位會採用以由區域供冷系統供應的冷凍水運作的中央空調系統。
- 12.5.4 在「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶進一步提供更多總樓面面積進行創科發展及／或提供更多單位／總樓面面積作人才公寓用途，須待項目倡議人確定有關建議在技術上可行，並符合相關政府部門的要求。當局會以行政方式施加必需的限制(例如批地條款)，以提供適當管制，亦會擬備部門發展大綱圖，列明該地帶各個分區的規劃及城市設計要求。

第 19A 區(約 31 公頃)、第 19B 區(約 70 公頃)及第 19C 區(約 47 公頃)

12.5.5 如該圖所訂明，在此規劃區內的「其他指定用途」註明「創新及科技」用地的最高建築物高度介乎主水平基準上 15 米至主水平基準上 125 米。當中採用梯級式的建築物高度輪廓，令擬議發展與鄰近鄉村和濕地環境在設計上和諧協調，實踐城鄉共融的概念。毗鄰三寶樹濕地保育公園的規劃區，將有機會打造高質素的校園式的環境，採用綜合設計，建立宜於步行、騎踏單車和促進人才之間互動交流的公共空間網絡。下列要求須予遵守：

- (a) 須在第 19B 區闢設區域供冷系統和電力支站，以供創科發展之用。
- (b) 由於上述區域十分接近濕地，雀鳥的飛行廊道和飛行路線，因此在第 19A、19B 和 19C 區進行的發展須採用對雀鳥友善的建築物設計(例如避免採用透明或反光的外牆設計)。為保護落馬洲河曲與三寶樹之間一條 300 米闊東西向的雀鳥飛行廊道，第 19A 區北部已劃定非建築用地和訂明嚴謹的建築物高度。在非建築用地的範圍內，可准許闢設地下構築物。須考慮在有關地區採取切合實際情況的美化環境措施，以締造有利於保護雀鳥飛行路線的環境。
- (c) 至於第 19C 區，已在該圖劃定一幅 70 米闊的非建築用地，以保護米埔隴村鷺鳥林的雀鳥飛行路線。在為這幅用地進行設計並加以落實時須小心審慎，須按照有關研究下的環評報告所建議的生態紓緩解／改善措施行事。有關用地應採用全面的方式管理，以便妥善照顧鷺鳥林。進行任何發展，須留意可能與毗鄰米埔村具特殊科學價值地點、米埔村鷺鳥林和米埔隴村鷺鳥林產生鄰接問題。
- (d) 在第 19B 和 19C 區，已訂明沿面向擬議的三寶樹濕地保育公園的發展邊界劃定 35 米闊的非建築用地，並採用梯級式的建築物高度(主水平基準上 35 米及主水平基準上 15 米)，遞降至上述非建築用地，以應付與三寶樹濕地保育公園鄰接的問題，並盡量減少對三寶樹濕地保育公園造成的滋擾。35 米闊非建築用地的設計應可與擬議三寶樹濕地保育公園的環境和諧協調。須採取切合實際情況的美化環境措施，以便在濕地和發展區之間設置有效的緩衝。

- (e) 該圖所示在第 19A 區沿西面邊緣的 20 米闊非建築用地，已指定作靜態康樂用途，旨在盡量減少對鄰近濕地生境和沿經活化的新田東主排水道一帶出沒的相關動物所造成的人為滋擾，另可盡量改善該處的景觀，以及讓更多人能前往河畔。
- (f) 視乎詳細設計，當局會在第 19B 區中 L13 道路以北的地塊上關設合適的觀景廊，使現有鄉村羣望向三寶樹濕地的景觀可保持連貫。同時亦根據有關研究的空氣流通評估，於第 19B 區提供最少兩條西北／東南向的有效通風廊／風道。
- (g) 「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶的詳細設計(包括內部道路和公共空間的布局)須視乎項目倡議人所作研究的結果和相關政府部門的技術意見而定。特別是須提供行人和單車路線橫跨經活化的新田西主排水道和新田東主排水道，以及沿面向擬議三寶樹濕地保育公園的邊緣劃設行人和單車路線，成為該區全面的行人和單車網絡一部分。在日後發展的綜合設計中，應考慮加入適當的單車設施。
- (h) 為提升 D6 道路兩旁「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶的行人和單車路線的通達程度，視乎詳細設計，會在 P1 道路之下關設一條 100 米闊的地面過路處，並會設置適當的圍境、街道和單車設施，但須視乎詳細設計而定。
- (i) 視乎詳細設計，須在河套區發展項目中關設通往連接道路的行人連接通道，以提升與落馬洲站的通達程度。
- (j) 至於第 19A 區中 D4 道路以北的「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶，進行發展時須留意可能與擬議北環線支線的鐵路專用範圍產生鄰接問題。

第 16A 區(約 21 公頃)及第 16B 區(約 14 公頃)

- 12.5.6 在此規劃區內的「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶的最高建築物高度介乎該圖所指定的主水平基準上 35 米至主水平基準上 155 米不等。位於洲頭附近第 16B 區的「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶，發展的最高建築物高度限為主水平基準上 100 米，以平衡發展需要和當區的規劃背景。為確保擬議的創科發展與鄉村環境之間能在設計上取得和諧，項目倡議人應考慮把



相關建築物從毗鄰「鄉村式發展」地帶的邊界適當後移。此外，須留意以下各點：

- (a) 位於第 16A 區的一幅用地，預留作區域供冷系統。由於該處接近 300 米闊的雀鳥飛行廊道，因此最高建築物高度限為主水平基準上 35 米。
- (b) 位於第 16B 區的一幅用地，預留作政府數據中心大樓。
- (c) 為加強洲頭現有鄉村的空氣流通情況，在現有落馬洲支線通風大樓以北第 16B 區的「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶內，劃定一幅 15 米闊的非建築用地。在非建築用地範圍內，可闢設地下構築物。
- (d) 為推廣積極出行方式及鼓勵以單車代步，可視乎詳細設計，考慮提供合適的單車設施。在 P1 道路之下將會闢設一條 100 米闊的地面過路處。
- (e) 進行發展時，應留意有關發展與現有落馬洲支線，以及擬議北環線支線鐵路專用範圍的鄰接問題。

#### 第 13A 區(約 22 公頃)

- 12.5.7 位於第 13A 區的「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶可經由 L1 道路及 D5 道路直達日後的北都公路。規劃區內發展的最高建築物高度為主水平基準上 170 米。位於第 13A 區北部的兩個「休憩用地」地帶可作為「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶與第 12D 區內的「住宅(甲類)1」地帶之間的緩衝，而該些創科用途亦可能在建造過程中涉及較為不環保的工序，因此應盡可能遠離第 12D 區內的住宅發展項目。

#### 第 17 區(約 5 公頃)

- 12.5.8 已在該區劃設「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶，以預留作漁護署漁業研究中心。擬議漁業研究中心旨在支援現代化水產養殖的發展和推廣相關的科學研究。為保護三寶樹與河套區之間的東西向雀鳥飛行廊道，在用地進行發展的最高建築物高度限為主水平基準上 15 米。視乎詳細設計，可在用地內闢設野生動物走廊。此外，當局將參考有關研究的環評報告結果，把下灣村一個受發展影響的夜間棲息地遷移至此用地。

- 12.5.9 城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬建築物高度的限制。上文第 11.5 段所載的準則適用於評估有關申請。每宗申請將按個別情況考慮。
- 12.5.10 城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可在特殊情況下，就發展及／或重建計劃，考慮略為放寬在圖則上顯示的非建築用地限制。
- 12.5.11 由於填塘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。

#### 混合用途

- 12.5.12 位於擬議北環線主線 / 支線鐵路站附近兩幅總面積約 14.77 公頃的土地(即第 2A 和 23 區)，劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶。此地帶的規劃意向，主要是作混合用途發展，包括住宅及商業(辦公室、酒店、零售、餐飲及娛樂)用途，並加入運輸交匯樞紐。在此地帶內進行發展，最高總地積比率限為 7 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 200 米。為確保有關的綜合設計已顧及符合具體設計要求，須按契約規定提交總綱發展藍圖以供審批。
- 12.5.13 關於在第 2A 區的「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，有關研究建議最高住用地積比率為 4.5 倍，最高非住用地積比率訂為 2.5 倍，以及最高建築物高度為主水平基準上 200 米。在此地帶內，須闢設不少於 200 個泊車轉乘公眾泊車位，並符合運輸署要求的運輸交匯樞紐。運輸交匯樞紐的詳細規定應由運輸署確定。用地應採用綜合設計，以確保來往運輸交匯樞紐、擬議北環線主線新田站和混合用途發展項目之間更為方便。第 2A 區日後的發展應與擬議北環線主線新田站可能闢設的出入口及相關的鐵路構築物融合。此外，須在發展項目地面面向第 2B 區已規劃休憩用地的位置闢設臨街商店，使此區更有生氣和活力。用地東北部亦應在地面闢設全天候走廊，以方便行人來往第 2B 及 6B 區之間的已規劃休憩用地。為根據空氣流通評估結果促進空氣流通，以及闢設一條由石湖圍交匯處至牛潭山的觀景廊，已在該圖劃定 34 米闊的非建築用地。
- 12.5.14 至於第 23 區的「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，有關研究建議的最高住用地積比率為 3 倍，最高非住用地積比率為 4 倍，而最高建築物高度則為主水平基準上 200 米。在此地帶內，會興建一個總樓面面積達 25 000 平方米的運輸交匯樞紐，以容納公共運輸設

施，包括一個旅遊車公眾停車場，以及不少於 1 500 個主要為駕車跨境的私家車使用者而設並符合運輸署要求的泊車轉乘公眾泊車位。用地應採用綜合設計，確保能方便往返運輸交匯樞紐、擬議北環線支線近洲頭的車站及混合用途發展項目。為促進城鄉共融，以及在設計上與附近鄉村和諧協調，會採用梯級式高度輪廓，向用地西南方的鄉村遞降，並在發展項目西南面向鄉村的邊緣位置，在地面關設為街道增添活力的臨街商店。此外，應設置全天候的無障礙公共行人及單車通道，通往橫跨新田公路的已規劃高架園景平台及河畔長廊，以改善暢達程度。在這幅用地進行發展時，鼓勵採用把河畔長廊一併考慮的綜合設計。須為發展布局作出特別考慮，以消減來自新田交匯處、新深路及現有落馬洲支線的交通及鐵路噪音。

- 12.5.15 為鼓勵提供上述臨街商店及關設全天候通道，以及就日後發展的住用和非住用部分的組合提供指引，有關用地的詳細規劃和設計要求，會在將擬備的部門發展大綱圖詳細訂明。
- 12.5.16 在計算這兩幅「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的總樓面面積時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作運輸署規定提供的公共交通設施和公眾泊車位，及純粹建造為政府同意設置的鐵路設施，所佔總樓面面積均可免計算在內。此外，為推廣積極出行及方便市民以單車代步，應在發展項目的綜合設計考慮在行人道水平提供單車設施。
- 12.5.17 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別情況，例如把部分土地撥作擴闊道路或公共用途。
- 12.5.18 城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬地積比率及／或建築物高度的限制。上文第 11.5 段所載的準則適用於評估有關申請。每宗申請將按個別情況考慮。
- 12.5.19 城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可在特殊情況下，就發展及／或重建計劃，考慮略為放寬在圖則上顯示的非建築用地限制。
- 12.5.20 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。

物流、貯物和工場

- 12.5.21 第 13B、14A 及 21 區三幅總面積為約 16.56 公頃的用地劃為「其他指定用途」註明「物流、貯物和工場」地帶。此地帶的規劃意向，主要是作物流、貯物和工場用途。這些用地可用作發展多層建築物，以作現代化產業用途，同時亦可容納受政府項目影響的棕地作業。此外，亦容許進行露天作業，以配合各種物流、貯物及工場用途的運作需要。這些用地靠近新田公路、粉嶺公路及日後北都公路的連接點，因而可善用位置優勢，方便前往這些策略性公路，繼而通往北部都會區其他部分以至全港各區。
- 12.5.22 第 13B 及 14A 區兩幅「其他指定用途」註明「物流、貯物和工場（1）」地帶用地的最高非住用地積比率限為 5 倍，而最高建築物高度則分別限為主水平基準上 170 米及主水平基準上 145 米。至於第 21 區的「其他指定用途」註明「物流、貯物和工場（2）」地帶用地，發展的最高非住用地積比率則限為 2 倍，而最高建築物高度則限為主水平基準上 55 米，以盡量減低對用地西北面米埔隴村鷺鳥林的影響。
- 12.5.23 城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬地積比率及／或建築物高度的限制。上文第 11.5 段所載的準則適用於評估有關申請。每宗申請將按個別情況考慮。
- 12.5.24 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。

文化和社區用途及配套用途和設施

- 12.5.25 位於第 7 區一幅面積約 15 公頃的用地劃為「其他指定用途」註明「文化和社區用途及配套用途和設施」地帶，以闢設文化及社區樞紐，以配合當地居民及／或更廣泛地區、區域，以至全港的需要。此處會成為地標，預計設有一個大型表演場地、一間大型博物館、一間大型圖書館、一個游泳池場館，以及可靈活調配的公共／活動空間。支援樞紐的用途，例如零售、食肆、康樂、娛樂及其他配套設施，皆屬可以加入以及經常准許的用途。這項發展應採用綜合設計連特別園境特色，融入用地東部和西部之間的已規劃休憩用地，將之發展為文化與康樂的焦點，並展現周邊地區的特色。未來發展亦須顧及

與擬議北環線所產生的鄰接問題。當局會在將擬備的部門發展大綱圖列明詳細規劃及設計要求。

潔淨能源站

- 12.5.26 第 4C 及 16A 區的兩幅總面積約 0.33 公頃的用地劃為「其他指定用途」註明「潔淨能源站」地帶，可作電動車充電站、加氫站或其他潔淨能源站，但須視乎相關政府決策局／部門的意見及日後的需要而定。

垃圾轉運站及資源回收設施

- 12.5.27 第 14B 區的一幅總面積約 2.98 公頃的用地劃為「其他指定用途」註明「垃圾轉運站及資源回收設施」，以應付新增人口產生的都市廢物。廢物及可循環再造物料的收集、分類及回收設施同樣一併設於這幅用地內，以促進資源回收。

「美化市容地帶」

- 12.5.28 「其他指定用途」註明「美化市容地帶」總面積約 28.61 公頃。此地帶盡量設於路旁，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。沿新田東主排水道設立的美化市容地帶，旨在反映區內現有及將來設立的濕地補償生境，以及預留空間活化現有新田東主排水道，包括沿第 19A 區 D6 道路北段闢設供陸上哺乳類物種活動的野生動物走廊，使生境得以保育和延續。至於石湖圍附近的「其他指定用途」註明「美化市容地帶」用地，應准許於該處興建通往鄉村的車輛通道。第 2H 區內的「其他指定用途」註明「美化市容地帶」用地可改用作該區與牛潭尾地區之間日後的連接路。

適用於以上所列者以外的所有其他用途

- 12.5.29 除上述用途外，此地帶亦註明已撥作或預留土地作指定用途，包括：
- (a) 第 16A 區的現有落馬洲支線；
  - (b) 第 15 區落馬洲支線的現有洲頭通風大樓；
  - (c) 第 31 區的現有落馬洲支線鐵路站總站及公共運輸交匯處；
  - (d) 第 7、9B 及 14A 區的北環線主線鐵路設施；

- (e) 第 3 區的淨水設施及廚餘預處理設施；以及
- (f) 第 4 A 區的再造水處理廠。

#### 12.6 「綠化地帶」：總面積 207.29 公頃

- 12.6.1 此地帶的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為發展區劃定界線、以抑制市區範圍的擴張，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。不過，一些有限度的發展，如向城規會申請，可能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市規劃委員會規劃指引，按每宗申請的個別情況作出考慮。
- 12.6.2 此「綠化地帶」主要反映已獲許可的現有墓地(即第 4C、5(只有西南部的「綠化地帶」用地)、6D、9A、10、13A、16A、17、26、28 區，以及第 30 區部分「綠化地帶」用地)，以及現時墳墓(第 5 區東北部的「綠化地帶」)、低矮建築物、臨時農地住用構築物、農地、小山丘、天然景物和成齡植物密集的地方。
- 12.6.3 由於填土／填塘或挖土工程可能會對相關地方造成不良的排水影響及對環境造成不良影響，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等活動。

#### 12.7 「自然保育區」：總面積 139.36 公頃

- 12.7.1 此地帶的規劃意向，是保存濕地及魚塘的生態價值。這些濕地和魚塘是后海灣地區濕地生態系統不可或缺的部分，為雀鳥提供主要的食物來源，而且是水禽棲息和覓食的重要生境。對於此地帶內的任何用途改變，當局會採納「不會有濕地淨減少」的原則來處理。現有魚塘所發揮的生態功能是不容受到任何影響的。在「自然保育區」地帶應避免令連貫相連的魚塘生境變得零碎分散。
- 12.7.2 在此地帶現有魚塘內進行的養殖活動應予維持，並獲當局鼓勵。至於有利后海灣整體濕地生態系統的保育管理活動，亦應予推動。此地帶的規劃意向主要是，除非必須進行發展以助保護濕地生態系統完整，或者是凌駕性基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，否則地帶內不准進行新發展。任何替代魚塘的有益用途，例如自然保護區或濕地生境，均為此地帶內有當然權利進行的用途。至於那些須向城規會提出申請，或可獲得批准的發展，則應在提出申請時提交生態影響評估及濕地管理計劃，以證明有關發展不會令濕地所發揮的功能出現淨減少，以及不會帶來負面干擾影響。此等發展亦應符合后海灣地區的濕地保育目標，並應適當地進行，以及能夠

改善該區的視覺及景觀質素。任何涉及填塘的發展都必須以濕地彌補失去的魚塘，並須制定紓緩干擾的措施。某些規模細小或配合地區需要的用途／設施，可向城規會提出申請，或會獲得考慮。

- 12.7.3 此地帶主要包括第32區現時落馬洲生態提升區及蘆葦叢（即興建上水至落馬洲支線的補償濕地），以及位於第30區深圳河以南現有一大片相連的魚塘，其中有些仍用作養殖，有些則已荒廢。
- 12.7.4 由於填土／填塘或挖土工程可能會對相關地方造成不良的排水及環境影響。由於這些地帶內的土地具有保育價值，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等活動。

「自然保育區(1)」：68.64公頃

- 12.7.5 此地帶的規劃意向，是保護和保存第27區內麒麟山一帶現有的天然景觀、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。
- 12.7.6 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，或者基於凌駕性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，例如自然保護區和自然教育徑，均屬有當然權利進行的用途。只有某些對環境和基礎設施的提供影響不大的用途，例如公廁設施和帳幕營地，在向城規會申請後，始可能獲得批准。城規會若批給許可，可能附加或不附加條件。
- 12.7.7 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。由於這些地帶內的土地具有保育價值，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等活動。

## 13. 交通

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。

### 13.1 道路

- 13.1.1 現時來往該區的主要通道包括新田公路及粉嶺公路，次要通道包括青山公路、新潭路及古洞路，連同其他主要

工程項目將進行的改善計劃(例如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，以及二零二三年十二月公布的《香港主要運輸基建發展藍圖》所建議興建的北都公路，使該區通過完善的道路網絡，全面連接香港各區和內地。當局已計劃興建主要幹路、地區幹路和區內通道，讓圖 7 所示的各發展區和地標式發展的交通便捷。

- 13.1.2 為使來往該區更為方便，建議在石湖圍交匯處東面興建兩條新的支路，方便交通流動。同時，建議改善由新田交匯處通往新田公路西行線的支路，以加強日後的交通連接。
- 13.1.3 擬議石湖圍交匯處會用作通往該區的主要通道，以應付來自新田公路以西的車輛。現有的新田交匯處會予以保留，改用作另一通往發展區的主要通道，以配合來自新田公路以東的車輛。整個道路網會以這兩個交匯處為主要連接點，將該區內的道路網絡與新田公路和粉嶺公路連接起來。
- 13.1.4 屬主要幹道的 P1 道路(即在改道後的新深路興建的高架道路)將採用雙程雙線的行車形式。建議利用該道路把來自深圳的跨境交通經由新田交匯處分流至新田公路和粉嶺公路，而車輛亦可沿新田公路和粉嶺公路經由新田交匯處前往深圳。建議此主要幹道以高架形式設計，以便繞過沿下方地面的 D6 道路各交通路口。
- 13.1.5 該區將有六條區域幹道(即 D1 道路至 D6 道路)，是對外交通接駁和主要活動中心的主要通道。此等區域幹道都是以雙程雙線行車形式為主。D5 道路會連接該區與位於該區東南面的擬議北都公路。此外，D6 道路的其中一個路段會加高，與 P1 道路形成雙層橋樑，並在高架道路下方的 16A 及 19A 區之間提供 100 米闊的地面過路處。視乎詳細設計，當局會在該過路處一帶加入適當的景觀美化元素、街道和單車設施。
- 13.1.6 多條地區幹道將發揮重要作用，把擬議的發展地塊和現有發展項目(例如當地鄉村)與擬議區域幹道／現有的道路網連接起來。現有鄉村和發展項目的車輛通道將予以保留或重置。
- 13.1.7 除新田公路以北一段面向鄉村羣的青山公路、下灣村東路及一段落馬洲路外，該區附近現有的區內道路系統大部分會拆卸、更改路線或加以改良。



## 13.2 鐵路

- 13.2.1 鐵路系統已規劃為客運系統的骨幹。來往該區的鐵路線包括擬議北環線主線、北環線支線和現有的落馬洲支線。當局亦建議在該區內新田市中心及近洲頭一帶增設兩個鐵路站。
- 13.2.2 擬議北環線主線會在錦上路站和古洞站分別為現有的屯馬線和東鐵線提供轉乘服務，以連接香港的都會區。擬議新田站位於該區西南部，四周將有已規劃的住宅、混合用途發展項目和政府、機構及社區設施。
- 13.2.3 視乎詳細設計，擬議北環線支線會貫穿河套區的港深創科園，把該區與實施一地兩檢安排的新皇崗口岸連接。擬建該區北面近洲頭的地方設置一個中途站，並規劃該處作混合用途發展。

## 13.3 其他交通設施

- 13.3.1 該區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。區內會關設兩個運輸交匯樞紐和一個公共運輸交匯處。設置運輸交匯樞紐的目的是改善整體的交通連接，並透過優化乘客轉車設施和提供怡人的環境，提升乘客的乘車體驗。此外，會盡可能在運輸交匯樞紐提供「泊車轉乘」服務，供私家車使用者停泊車輛，然後乘搭公共交通繼續行程。
- 13.3.2 為盡量發揮擬議北環線支線位於近洲頭的擬議鐵路站的潛力，作為該區北部跨境與本地交通的主要轉車樞紐，第 23 區計劃設置一個運輸交匯樞紐。該運輸交匯樞紐會融入已規劃的混合用途發展項目，並提供「泊車轉乘」設施。另一個運輸交匯樞紐則計劃設於第 2A 區，並會融入毗連擬議北環線主線新田站的已規劃混合用途發展項目。上述公共運輸交匯處擬設於第 13A 區，方便乘客轉乘路面公共交通服務。另外，建議提供各類綠色運輸模式，以改善區內的交通接駁。

## 13.4 行人路及單車徑的連接

- 13.4.1 已計劃在該區關設全面的行人和單車徑網絡。已規劃的行人路及單車徑會貫通各主要地點及活動中心，例如各個擬議鐵路站、已規劃關設的運輸交匯樞紐和公共運輸交匯處、住宅及混合用途發展項目、就業中心、休憩用地和政府、機構及社區／康樂設施。

- 13.4.2 一般而言，當局會按照運輸署發出的《擬備行人大綱圖時把新制訂的行人規劃框架應用於新發展區項目的指引》，沿道路網絡兩旁闢設行人路。擬議行人路會連接位於該區邊緣的現有行人路網絡。為使通用的無障礙通道更加暢通無阻，會盡量避免闢設高架過路處。不過，除了四條可供橫過新田公路／粉嶺公路的現有隧道／行人天橋外，亦會建造三個新的過路處(包括一個園景平台)，供行人和騎踏單車人士使用。
- 13.4.3 擬議的單車徑網絡會設於所有道路旁邊，並會按照《運輸策劃及設計手冊》設計。擬議的單車徑網絡會連接由元朗至古洞北新發展區的現有單車徑，以及河套區內已規劃的單車徑網絡，創造一個貫通的騎踏單車環境可一直伸延至區外其他地點。在完成建立此完善的單車徑網絡後，騎踏單車將會成為輔助交通工具，為來往發展項目或活動中心之間提供內部接駁。此外，亦會視乎情況，在區內各處闢設單車配套設施，例如單車停泊處。

## 14. 公用設施

### 14.1 食水供應

食水將經由第 25 區的擬議食水配水庫，由上水濾水廠和牛潭尾濾水廠共同供應予該區。此外，建議在第 4A 區興建再造水處理廠，為該區供應再造水作非飲用用途。經設於第 3 區的擬議淨水設施處理的排放水會在擬議再造水處理廠再加工以生產再造水，然後經由第 25 區的擬議再造水配水庫供應予該區用戶作沖廁、灌溉和供區域供冷系統使用等非飲用用途。

### 14.2 污水及污水／廚餘處理

第 3 區是預留作闢設淨水設施和廚餘預處理設施，以處理該區產生的污水和廚餘。已規劃的淨水設施將設計為三級處理標準。此外，建議在第 5、12A 和 18 區闢設三個污水抽水站，用以收集該區的污水，然後泵往已規劃的淨水設施加以處理。

### 14.3 排水設施

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。為提升藍綠建設的價值，新田東主排水道和新田西主排水道這兩條主要排水道將予活化，以便為該區帶來景色優美、生物多樣化、交通便捷及多功能等優點。第 2B、7、11D 和 13A 區的「休憩用地」地帶將闢設蓄洪設施，當中融入休憩用地環境和促進親水文化，供市民享用。已規劃的蓄洪設施亦設

有三個地下蓄洪池，以應付因發展該區而增加的地面徑流和氣候變化效應。

#### 14.4 電力

為提供充足且穩定的電力供應，將會在該區提供 12 個電力支站（包括一個現有電力支站）。新的電力支站和電力供應電纜網絡將配合該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下或鋪設在地下公用設施共同溝內，以減少對周邊地區造成的環境和視覺影響。

#### 14.5 煤氣

現時，粉嶺公路沿途已鋪設高壓煤氣輸氣管。任何發展項目如今高壓輸氣管附近的人口大幅增加，項目倡議人須因應相關當局的意見，進行定量風險評估，以評估與輸氣管相關的潛在風險。此外，為藉節約能源以達至碳中和，須在第 4C 和 16A 區預留兩幅用地，以闢設供車輛使用的潔淨能源站。上述潔淨能源站或可以加氫站的形式運作，但須視乎相關決策局／部門的意見和未來需要而定。

#### 14.6 電訊服務

電訊設施將沿擬議道路而設，再接到各發展用地。光纖電纜可從現有的網絡分支出來。

### 15. 文化遺產

- 15.1 在該區範圍內有兩個法定古蹟，即麟峯文公祠和大夫第，以及數幢在「1 444 幢建築名單」內的已評級歷史建築。法定古蹟和已評級建築的名單會不時更新。此外，有關研究的環評報告亦確定部分位於區內的米埔具考古研究價值地點，和一些具考古潛力地區。
- 15.2 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 幢建築名單，並就該區範圍內的一些建築物／構築物評級。此外，古諮會亦公布了若干新項目，有待古諮會評估等級。1 444 幢建築名單及新項目的詳情已上載古諮會的網站 <http://www.aab.gov.hk/tc/historic-buildings/results-of-the-assessment/index.html>。
- 15.3 任何工程、發展項目、重建項目或改劃用途地帶建議倘有可能影響法定古蹟、暫定古蹟、歷史建築及由古諮會評級的地點、具考古研究價值的地點、由發展局轄下古物古蹟辦事處（下稱「古蹟辦」）界定的政府文物地點、上文第 15.2 段提及的新項目、任何

其他界定為具文物價值的建築物／構築物(不論在地面或地下)及其毗鄰環境，或有關研究的環評報告內確定為具考古潛力地區及其毗鄰環境，均須事先諮詢古蹟辦的意見。此外，應參照有關研究的環評報告的建議。有關法定古蹟、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和由古蹟辦界定的政府文物地點的資料，請瀏覽古蹟辦的網站：<http://www.amo.gov.hk/tc/historic-buildings/hia/index.html>。

- 15.4 根據有關研究的環評報告的建議，應在收地後在具考古潛力地區展開田野考古工作，包括考古監察和進一步考古勘探，並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，應與古蹟辦商訂田野考古(例如考古監察和進一步考古勘探)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，而落實情況必須符合古蹟辦的要求。

## 16. 規劃管制

- 16.1 該區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。
- 16.2 在這份圖則涵蓋的範圍內的任何土地或建築物，如先前亦是在「中期發展審批地區」或「發展審批地區」涵蓋的範圍內，則—
- (a) 根據《註釋》說明頁(3)(a)及(3)(b)段所界定的土地或建築物的用途，但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。儘管該用途不符合這份圖則的規定，也無須更正，如擬對該用途作出任何實質改變，或擬進行任何其他發展(就該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；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；
- (b) 除上文提及的發展，或符合這份圖則規定的發展，或獲城規會批給許可的發展外，任何在一九九零年八月十七日或以後在新田中期發展審批地區圖涵蓋的土地，或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圖涵蓋的土地，或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不涵蓋但受首份牛潭尾發展審批地區草圖涵蓋的土地進行或繼續進行的其他發展，均可能被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，如未取得城規會批給的許可，在有關地帶進行填土／填塘及挖土工程，當局亦可按執行管制程序處理。

- 16.3 在這份圖則涵蓋的範圍內的任何土地或建築物，如先前不是在「中期發展審批地區」或「發展審批地區」內，則該土地或建築物的現有用途，即使不符合這份圖則的規定，也無須更正，直至該用途有實質改變或該建築物進行重建為止。如擬對該用途作出任何實質改變，或擬進行任何其他發展(就該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；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。城規會已就市區及新市鎮地區內的現有用途的釋義制定了一套指引。任何人如要求享有「現有用途權利」，應參閱這份指引，並必須提供足夠的證據，以證明確有資格享有這項權利。至於執行各用途地帶管制的工作，主要由屋宇署、地政總署及各個發牌機構負責。
- 16.4 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，會顧及所有相關的規劃因素，其中可能包括部門發展大綱圖及發展藍圖，以及城規會頒布的指引。部門發展大綱圖和發展藍圖均存放在規劃署，以供公眾查閱。城規會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和《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。

## **17. 規劃的實施**

- 17.1 該區的發展及相關的基礎設施工程會分階段落實。土地平整及基礎設施工程計劃於二零二四年年底展開，並會陸續完成，以配合首批居民由二零三一年起開始遷入。首批用作創科用途的土地目標是最早可在二零二六／二零二七年交付執行機構進行發展。新田公路以南的主要工程預計會在二零二六／二零二七年展開，以配合大量人口由二零三四年起開始遷入。人口遷入進度亦配合擬議北環線主線的暫定啟用日期而定。餘下一批用作創科用途的土地會在較後階段供進行發展。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。
- 17.2 政府會把規劃作公共工程項目和公共及私人發展項目的私人土地收回，並進行清拆和土地平整，闢設基礎設施，再撥出這些土地作各種用途，包括把規劃作私人發展項目的土地推出市場。土地平整及闢設基礎設施會根據土拓署擬備的發展時間表進行。
- 17.3 這份圖則會就創科用地提供一個概括的土地用途大綱。創科局現正進行一項顧問研究。該研究就特定創科用途及配套設施的分布

和布局，以及擬在該區內各創科地塊所發展的運作模式制訂建議。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，例如提交總綱圖、進行詳細技術評估及把建築物後移等的要求(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。土地平整會因應情況由土拓署或其他可能的代理人負責安排，而創科局會就創科用地上特定創科用途的布局(包括內部的基礎設施及配套設施)制訂發展計劃。創科局會聯同相關代理人負責統籌有關的制訂工作，並徵詢相關政府部門的意見和與這些部門合作。

17.4 休憩用地、學校、社會福利及其他社區設施會由相關的政府部門按基本工程項目、建校計劃及其他工務計劃興建。資助房屋連同配套設施會由香港房屋委員會、香港房屋協會或其他相關代理興建。

17.5 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，當局現正與有關的政府部門協商，將擬備一份更詳細的部門發展大綱圖。這份發展大綱圖是非法定圖則，在規劃公共工程及預留用地時，會作為依據。發展大綱圖將載有各項資料，包括個別用地的詳細土地用途、發展參數、界線和適當的規劃及城市設計規定、綠化覆蓋率、鐵路／水務／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、公用設施及其他建築及工程要求。土地買賣及撥地應大致參照這些資料。至於處理修訂契約的申請(包括原區換地的申請)時，會以這份分區計劃大綱圖及部門發展大綱圖(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 - 新田科技城分區計劃大綱圖先前的法定圖則範圍

圖 2 - 規劃區

圖 3 - 智慧、環保及具抗禦力的基建系統

圖 4 - 藍綠網絡

圖 5 - 城市設計特色

圖 6 - 建築物高度概念

圖 7 - 交通網絡

圖 8 - 行人及單車網絡

**城市規劃委員會**

**二零二四年三月**



 該區先前屬於一九九零年八月十七日刊憲的  
新田中期發展審批地區圖編號IDPA/YL-ST/1的範圍  
THIS AREA WAS PREVIOUSLY COVERED BY  
SAN TIN INTERIM DEVELOPMENT PERMISSION  
PLAN No. IDPA/YL-ST/1 GAZETTE ON 17.8.1990

深圳經濟特區  
SHENZHEN SPECIAL ECONOMIC ZONE

落馬洲河套地區分區計劃  
大綱圖編號S/LMCL/27  
LOK MA CHAU LOOP  
OUTLINE ZONING PLAN  
No. S/LMCL/27

古洞北分區計劃大綱圖編號S/KTN/4  
KWU-TUNG NORTH OUTLINE ZONING  
PLAN No. S/KTN/4

新田分區計劃大綱圖編號S/YL-ST/8  
SAN TIN OUTLINE ZONING PLAN No.  
S/YL-ST/8

深圳經濟特區  
SHENZHEN SPECIAL ECONOMIC ZONE


米埔及錦繡花園分區計劃大綱圖編號S/YL-MP/6  
MAI PO AND FAIRVIEW PARK OUTLINE ZONING PLAN  
No. S/YL-MP/6

 該區先前屬於一九九一年七月十二日公開展示的  
牛潭尾發展審批地區圖編號DPA/YL-NTM/1  
THIS AREA WAS PREVIOUSLY COVERED BY  
NGAU TAM MEI DEVELOPMENT PERMISSION  
PLAN No. DPA/YL-NTM/1 EXHIBITED ON 12.7.1991

錦田南分區計劃大綱圖  
編號S/YL-KTS/15  
KAM TIN SOUTH OUTLINE  
ZONING PLAN No.  
S/YL-KTS/15


 該區先前屬於一九九零年九月十四日刊憲的  
牛潭尾中期發展審批地區圖編號IDPA/YL-NTM/1  
THIS AREA WAS PREVIOUSLY COVERED BY  
NGAU TAM MEI INTERIM DEVELOPMENT PERMISSION  
PLAN No. IDPA/YL-NTM/1 GAZETTE ON 14.9.1990

牛潭尾分區計劃大綱圖編號  
S/YL-NTM/12  
NGAU TAM MEI OUTLINE ZONING  
PLAN No. S/YL-NTM/12

 該區先前屬於二零零零年九月二十九日公開展示的  
牛潭尾分區計劃大綱圖編號S/YL-NTM/4  
THIS AREA WAS PREVIOUSLY COVERED BY NGAU TAM MEI  
OUTLINE ZONING PLAN PLAN No. S/YL-NTM/4  
EXHIBITED ON 29.9.2000

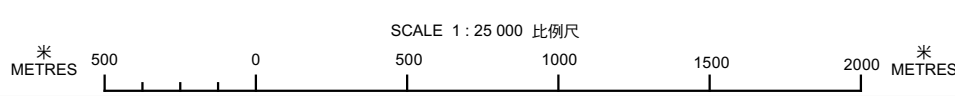
 該區先前沒有被法定圖則覆蓋的地方  
THIS AREA WAS PREVIOUSLY NOT COVERED BY  
STATUTORY PLAN

此圖則根據《香港規劃條例》(第161章)第17(1)條及《土地用途管制條例》(第124章)第17(1)條而編製。此圖則所顯示的資料，僅供參考，不應作為任何法律行動的依據。如有任何查詢，請向地政總署查詢。  
THIS MAP WAS PREVIOUSLY COVERED BY THE INTERIM DEVELOPMENT PERMISSION AREA PLAN FOR MAI PO AND FAIRVIEW PARK AND THE INTERIM DEVELOPMENT PERMISSION AREA PLAN FOR NGAU TAM MEI. THE INFORMATION SHOWN ON THIS MAP IS FOR REFERENCE ONLY AND SHOULD NOT BE USED AS A BASIS FOR ANY LEGAL ACTION. IF YOU HAVE ANY ENQUIRIES, PLEASE CONTACT THE LAND OFFICE.

**圖例 LEGEND**  
 新田科技城分區計劃大綱圖的界線  
BOUNDARY OF THE SAN TIN  
TECHNOPOLE OUTLINE ZONING PLAN  
界線只作識別用  
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本摘要圖於2024年2月7日擬備，所根據的資料為  
於2006年12月5日核准的分區計劃大綱圖編號S/YL-ST/8  
及S/YL-NTM/12  
EXTRACT PLAN PREPARED ON 7.2.2024  
BASED ON OUTLINE ZONING PLANS No. S/YL-ST/8  
AND S/YL-NTM/12 APPROVED ON 5.12.2006

新田科技城分區計劃大綱圖先前的法定圖則範圍  
PREVIOUS STATUTORY PLANS COVERING  
SAN TIN TECHNOPOLE OUTLINE ZONING PLAN AREA

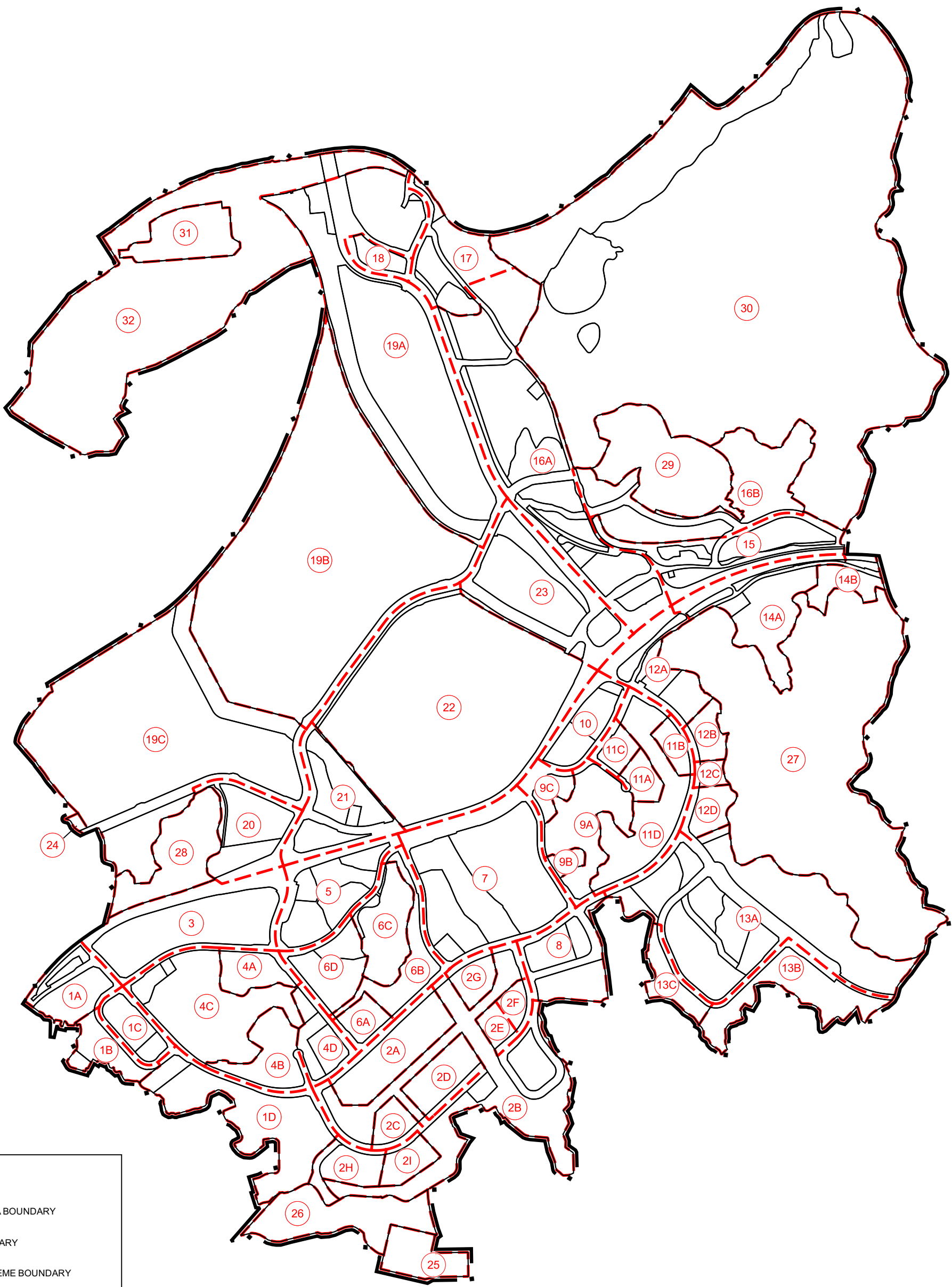


規劃署  
PLANNING  
DEPARTMENT







參考編號  
REFERENCE No.  
M/YLE1/23/57

圖解 FIGURE  
1



**圖例 LEGEND**

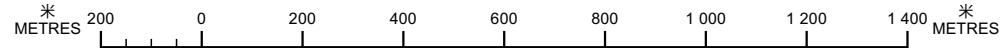
-  規劃區界線  
PLANNING AREA BOUNDARY
-  用途地帶界線  
ZONING BOUNDARY
-  規劃範圍界線  
PLANNING SCHEME BOUNDARY
-  規劃區編號  
PLANNING AREA NUMBER

界線只作識別用  
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

**新田科技城分區計劃大綱圖  
SAN TIN TECHNOPOLE OUTLINE ZONING PLAN**

規劃區  
PLANNING AREA

SCALE 1 : 15 000 比例尺



規劃署  
PLANNING  
DEPARTMENT



參考編號  
REFERENCE No.

M/YLE1/23/57

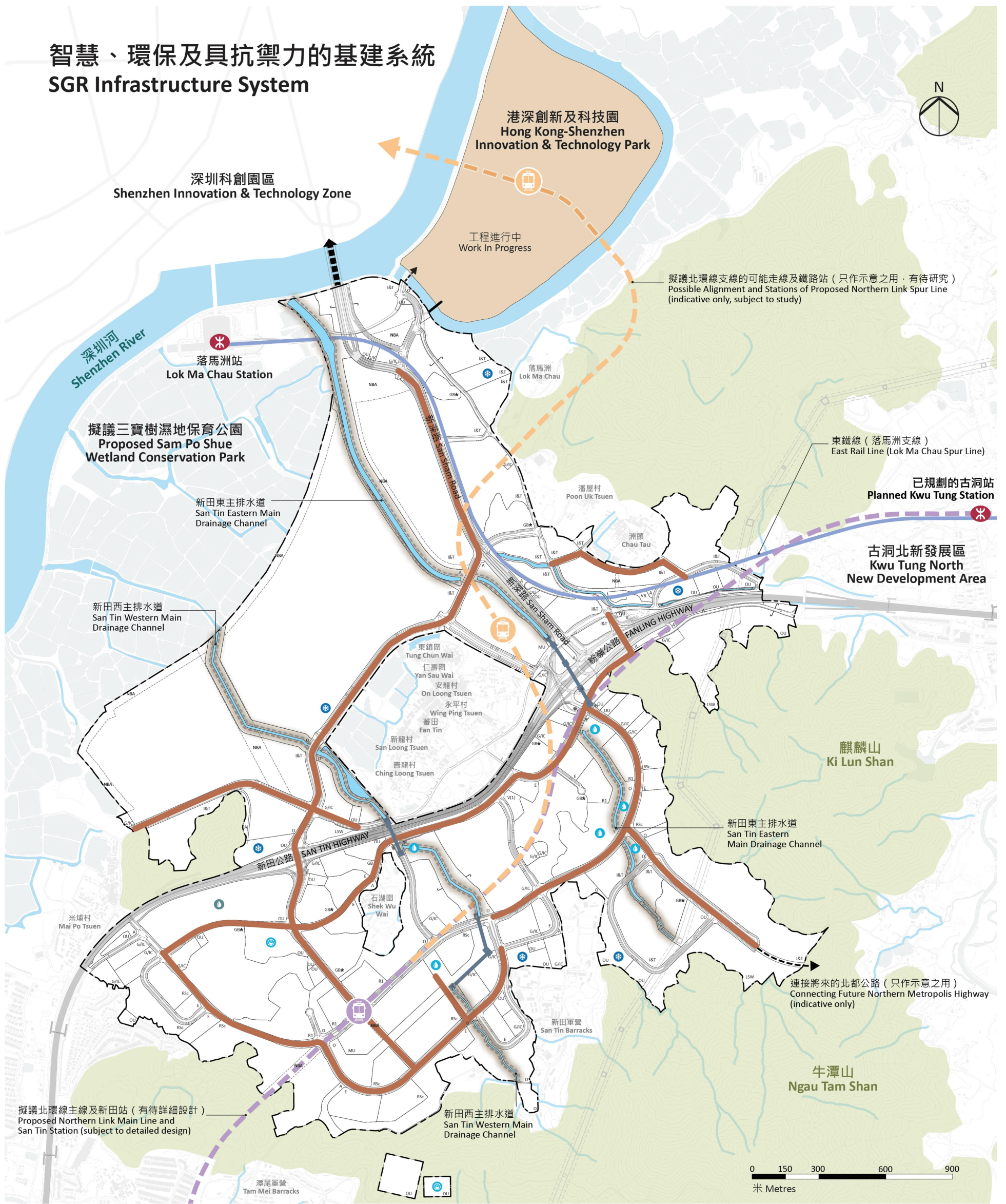
圖解 FIGURE

2

本摘要圖於2024年2月21日擬備  
EXTRACT PLAN PREPARED ON 21.2.2024



# 智慧、環保及具抗禦力的基建系統 SGR Infrastructure System



圖示 LEGEND

- [- - -] 項目範圍  
Project Boundary
- [Orange Area] 港深創新及科技園 (工程進行中)  
Hong Kong-Shenzhen Innovation & Technology Park (Work In Progress)
- [Blue Line] 自然活化河道  
Revitalisation of Major Drainage Channel
- [Red Line] 公用設施共用溝  
Common Utility Enclosure
- [Blue Box] 箱形暗渠  
Box Culvert
- [1] 淨水設施和廚餘預處理設施  
Effluent Polishing Plant and Food Waste Pre-treatment Facilities
- [2] 蓄洪設施  
Flood Attenuation Facilities
- [3] 再造水設施  
Water Reclamation Facilities
- [4] 區域供冷系統  
District Cooling System
- [5] 潔淨能源站  
Green Fuel Station

界線只作識別用  
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本摘要圖於2024年2月19日擬備  
EXTRACT PLAN PREPARED ON 19.2.2024

**新田科技城分區計劃大綱圖**  
**SAN TIN TECHNOPOLE OUTLINE ZONING PLAN**

智慧、環保及具抗禦力的基建系統  
SGR Infrastructure System

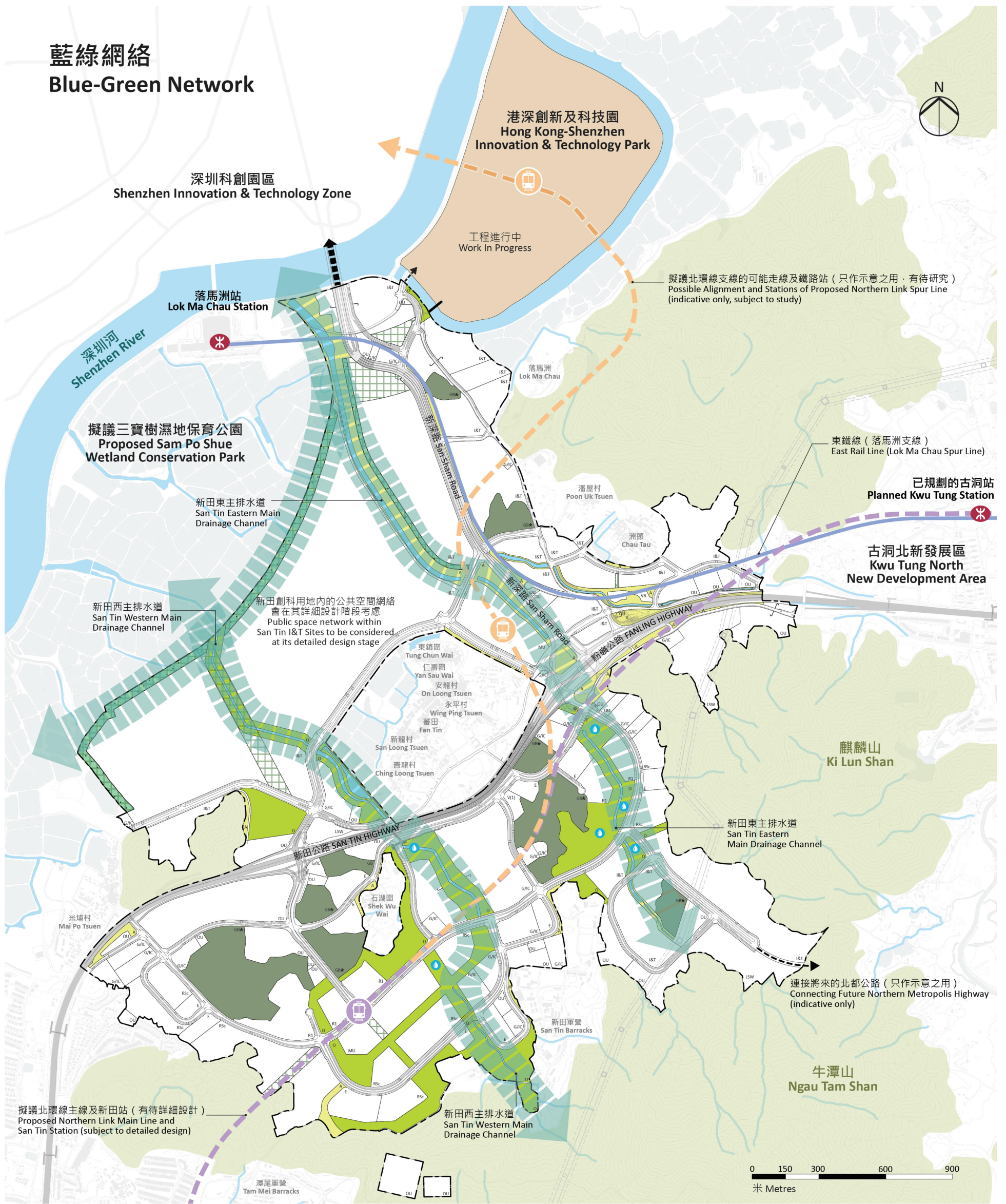
摘自新田 / 落馬洲發展樞紐勘查研究  
Extracted from San Tin / Lok Ma Chau Development Node Investigation Study

**規劃署**  
**PLANNING DEPARTMENT**

參考編號  
REFERENCE No.  
**M/YLE1/23/57**

圖解 FIGURE  
**3**

# 藍綠網絡 Blue-Green Network



擬議北環線主線及新田站 (有待詳細設計)  
Proposed Northern Link Main Line and San Tin Station (subject to detailed design)

擬議北環線支線的可能走線及鐵路站 (只作示意之用·有待研究)  
Possible Alignment and Stations of Proposed Northern Link Spur Line (indicative only, subject to study)

東鐵線 (落馬洲支線)  
East Rail Line (Lok Ma Chau Spur Line)

已規劃的古洞站  
Planned Kwu Tung Station

古洞北新發展區  
Kwu Tung North New Development Area

麒麟山  
Ki Lun Shan

新田東主排水道  
San Tin Eastern Main Drainage Channel

連接未來的北都公路 (只作示意之用)  
Connecting Future Northern Metropolis Highway (indicative only)

牛潭山  
Ngau Tam Shan

0 150 300 600 900  
米 Metres

### 圖示 LEGEND

- 項目範圍  
Project Boundary
- 港深創新及科技園 (工程進行中)  
Hong Kong-Shenzhen Innovation & Technology Park (Work In Progress)
- 藍綠走廊  
Blue-Green Corridor
- 非建築用地  
Non-building Area
- 園景緩衝帶  
Landscape Buffer
- 休憩用地  
Open Space
- 美化市容地帶  
Amenity
- 山丘  
Knoll
- 蓄洪設施  
Flood Attenuation Facilities

界線只作識別用  
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

## 新田科技城分區計劃大綱圖 SAN TIN TECHNOPOLE OUTLINE ZONING PLAN

### 藍綠網絡 Blue-Green Network

摘自新田 / 落馬洲發展樞紐勘查研究  
Extracted from San Tin / Lok Ma Chau Development Node Investigation Study

規劃署  
PLANNING DEPARTMENT

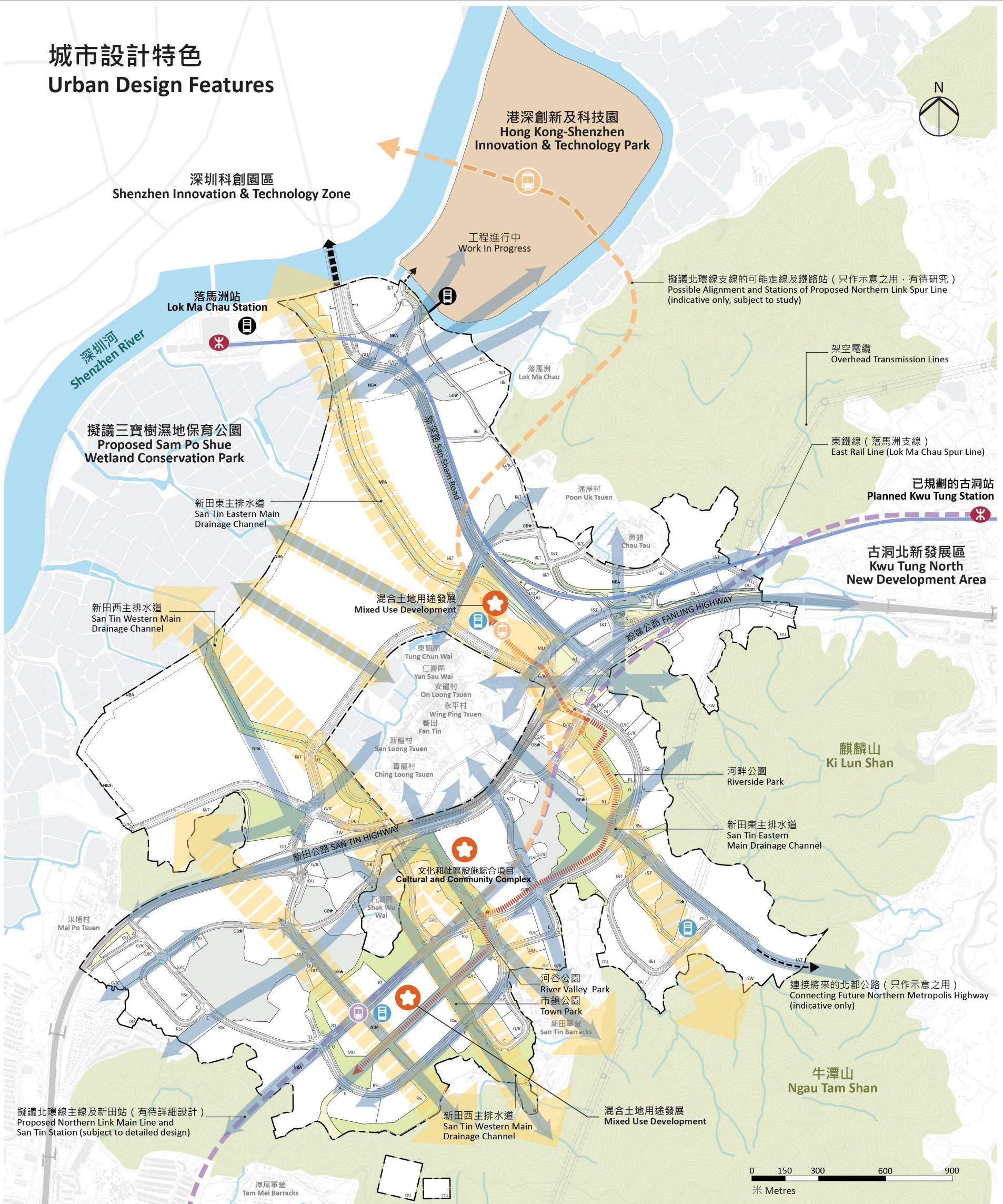


參考編號  
REFERENCE No.  
M/YLE1/23/57

圖解 FIGURE  
4

本摘要圖於2024年2月19日擬備  
EXTRACT PLAN PREPARED ON 19.2.2024

# 城市設計特色 Urban Design Features



- 圖示 LEGEND**
- 項目範圍  
Project Boundary
  - 休憩用地  
Open Space
  - 綠化地帶 (\* 包含認可殯葬區)  
Green Belt (\* with Permitted Burial Ground)
  - 美化市容地帶  
Amenity
  - 港深創新及科技園 (工程進行中)  
Hong Kong-Shenzhen Innovation & Technology Park (Work In Progress)
  - ↔ 主要通風廊  
Major Breezeway / Airpath
  - ↔ 主要觀景廊  
Major View Corridor
  - 非建築用地  
Non-building Area
  - ★ 地標式發展  
Landmark Development
  - 擬議運輸交匯樞紐 / 公共運輸交匯處  
Proposed Transport Interchange Hub / Public Transport Interchange
  - 現有 / 已規劃的公共運輸交匯處  
Existing / Planned Public Transport Interchange
  - ↔ 樂活大道  
Living Avenue

界線只作識別用  
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

## 新田科技城分區計劃大綱圖 SAN TIN TECHNOPOLE OUTLINE ZONING PLAN

### 城市設計特色 Urban Design Features

摘自新田 / 落馬洲發展樞紐勘查研究  
Extracted from San Tin / Lok Ma Chau Development Node Investigation Study

規劃署  
PLANNING  
DEPARTMENT

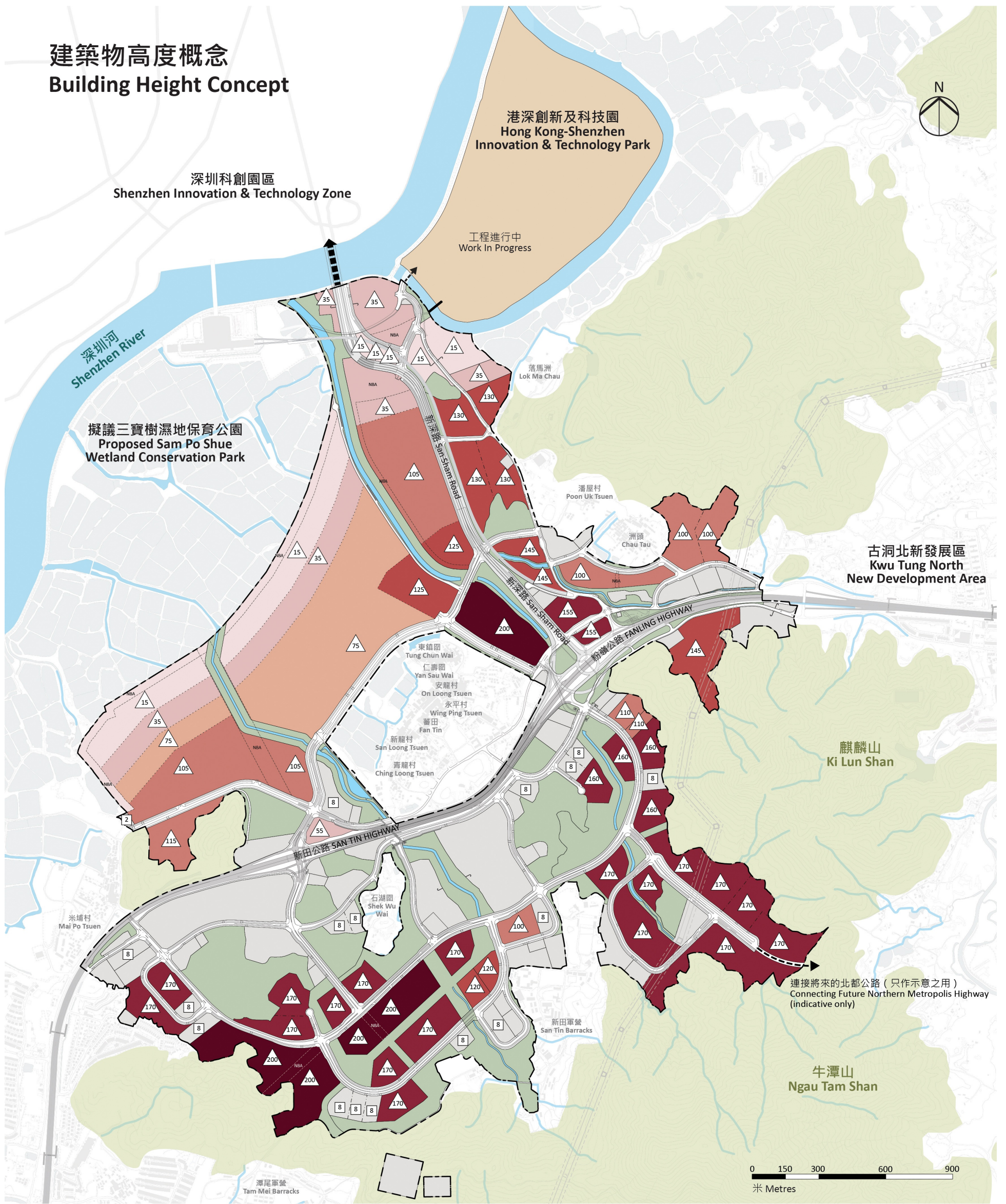


參考編號  
REFERENCE No.  
M/YLE1/23/57

圖解 FIGURE  
5

本摘要圖於2024年2月29日擬備  
EXTRACT PLAN PREPARED ON 29.2.2024

# 建築物高度概念 Building Height Concept



**圖示 LEGEND**

項目範圍  
Project Boundary

港深創新及科技園 (工程進行中)  
Hong Kong-Shenzhen Innovation & Technology Park  
(Work In Progress)

主水平基準上180米或以上  
≥180 mPD

主水平基準上150 - 179米  
150 - 179 mPD

主水平基準上120 - 149米  
120 - 149 mPD

主水平基準上100 - 119米  
100 - 119 mPD

主水平基準上70 - 99米  
70 - 99 mPD

主水平基準上20 - 69米  
20 - 69 mPD

主水平基準上19米或以下  
≤19 mPD

非建築用地  
Non-building Area

▲ 最高建築物高度 (主水平基準上)  
Maximum Building Height (in metres above Principal Datum)

■ 最高建築物高度 (層樓)  
Maximum Building Height in Storeys

界線只作識別用  
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本摘要圖於2024年2月19日擬備  
EXTRACT PLAN PREPARED ON 19.2.2024

## 新田科技城分區計劃大綱圖 SAN TIN TECHNOPOLE OUTLINE ZONING PLAN

### 建築物高度概念 Building Height Concept

摘自新田 / 落馬洲發展樞紐勘查研究  
Extracted from San Tin / Lok Ma Chau Development Node Investigation Study

規劃署  
PLANNING  
DEPARTMENT



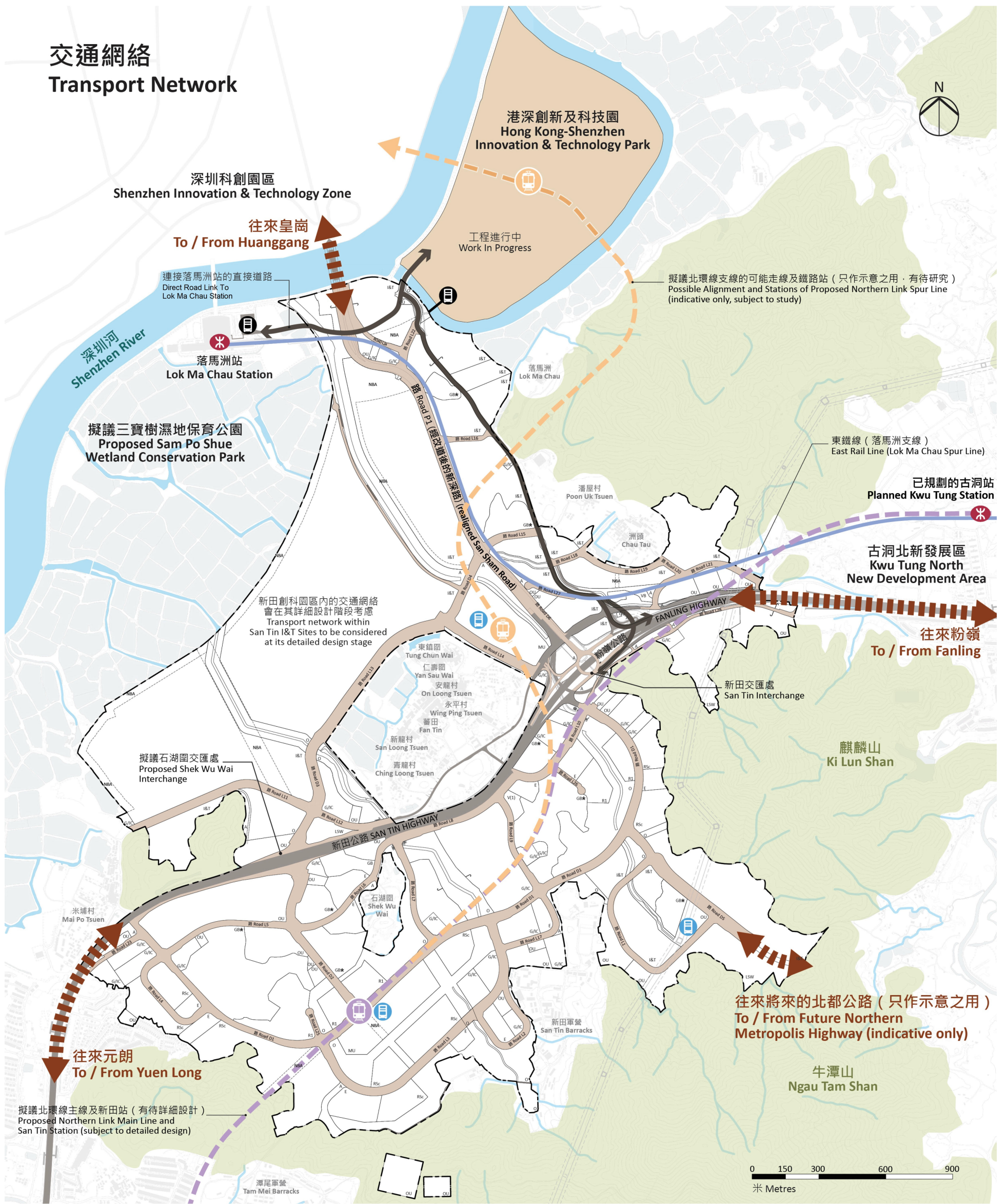
參考編號  
REFERENCE No.

M/YLE1/23/57

圖解 FIGURE

6

# 交通網絡 Transport Network



圖示 LEGEND

項目範圍  
Project Boundary

港深創新及科技園 (工程進行中)  
Hong Kong-Shenzhen Innovation & Technology Park (Work In Progress)

擬議運輸交匯樞紐 / 公共運輸交匯處  
Proposed Transport Interchange Hub / Public Transport Interchange

現有 / 已規劃的公共運輸交匯處  
Existing / Planned Public Transport Interchange

擬議道路  
Proposed Road

河套地區道路網絡 (興建中)  
Road Network under The Loop (under construction)

現有道路  
Existing Road

界線只作識別用  
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

## 新田科技城分區計劃大綱圖 SAN TIN TECHNOPOLE OUTLINE ZONING PLAN

### 交通網絡 Transport Network

摘自新田 / 落馬洲發展樞紐調查研究  
Extracted from San Tin / Lok Ma Chau Development Node Investigation Study

規劃署  
PLANNING  
DEPARTMENT



參考編號  
REFERENCE No.

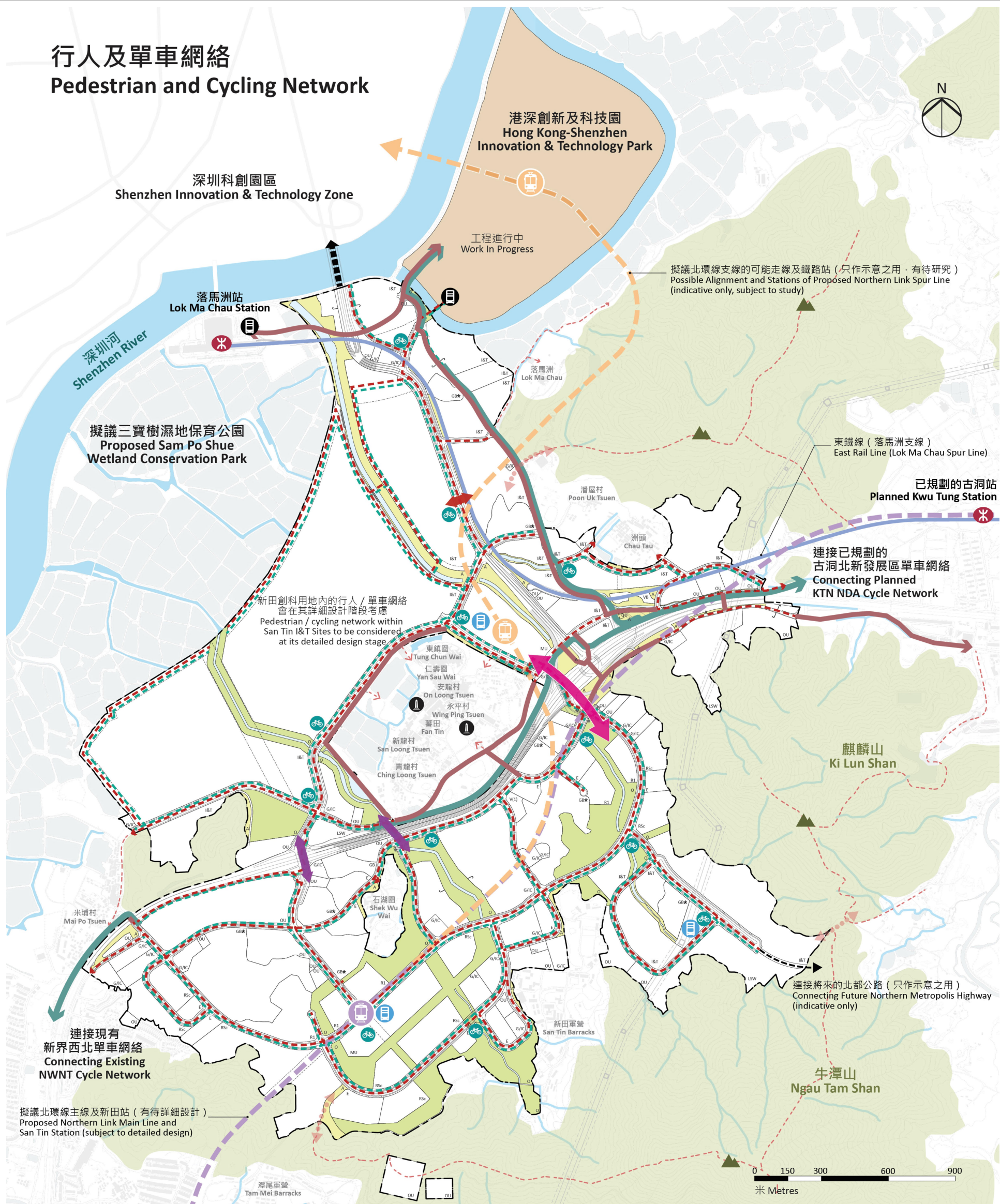
M/YLE1/23/57

圖解 FIGURE

7

本摘要圖於2024年2月20日擬備  
EXTRACT PLAN PREPARED ON 20.2.2024

# 行人及單車網絡 Pedestrian and Cycling Network



**圖示 LEGEND**

- |   |   |   |  |
|---|---|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border: 1px dashed black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> 項目範圍<br/>Project Boundary</li> <li><span style="background-color: #d9ead3; display: inline-block; width: 20px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> 休憩用地<br/>Open Space</li> <li><span style="background-color: #f0ad4e; display: inline-block; width: 20px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> 美化市容地帶<br/>Amenity</li> <li><span style="background-color: #f0ad4e; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> 港深創新及科技園 (工程進行中)<br/>Hong Kong-Shenzhen Innovation &amp; Technology Park (Work In Progress)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 15px; height: 15px; display: inline-block; margin-right: 5px;"></span> 現有 / 已規劃的公共運輸交匯處<br/>Existing / Planned Public Transport Interchange</li> <li><span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 15px; height: 15px; background-color: #d9ead3; display: inline-block; margin-right: 5px;"></span> 擬議運輸交匯樞紐 / 公共運輸交匯處<br/>Proposed Transport Interchange Hub / Public Transport Interchange</li> <li><span style="color: red; font-size: 20px; margin-right: 5px;">↔</span> 地標式高架園景平台 (供行人及單車使用)<br/>Landmark Landscaped Deck for Pedestrians and Cyclists</li> <li><span style="color: purple; font-size: 20px; margin-right: 5px;">↔</span> 擬議天橋 / 地下通道 (供行人及單車使用)<br/>Proposed Bridge / Underpass for Pedestrians and Cyclists</li> <li><span style="color: red; font-size: 20px; margin-right: 5px;">↔</span> 擬議行人走廊<br/>Proposed Pedestrian Corridor</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border-bottom: 1px solid red; width: 20px; display: inline-block; margin-right: 5px;"></span> 現有 / 已規劃的行人道<br/>Existing / Planned Pedestrian Walkway</li> <li><span style="border-bottom: 1px dashed red; width: 20px; display: inline-block; margin-right: 5px;"></span> 現有鄉郊 / 步行徑<br/>Existing Rural / Walking Trail</li> <li><span style="border-bottom: 1px dashed red; width: 20px; display: inline-block; margin-right: 5px;"></span> 擬議行人道<br/>Proposed Pedestrian Walkway</li> <li><span style="border-bottom: 1px solid green; width: 20px; display: inline-block; margin-right: 5px;"></span> 現有 / 已規劃的單車徑<br/>Existing / Planned Cycle Track</li> <li><span style="border-bottom: 1px dashed green; width: 20px; display: inline-block; margin-right: 5px;"></span> 擬議單車徑<br/>Proposed Cycle Track</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 15px; height: 15px; background-color: #d9ead3; display: inline-block; margin-right: 5px;"></span> 擬議單車停泊設施<br/>Proposed Cycle Parking Facilities</li> <li><span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 15px; height: 15px; background-color: #d9ead3; display: inline-block; margin-right: 5px;"></span> 法定古蹟<br/>Declared Monument</li> <li><span style="color: red; font-size: 20px; margin-right: 5px;">↔</span> 自然遊徑<br/>Nature Excursion</li> </ul> |
|---|---|---|--|

界線只作識別用  
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

## 新田科技城分區計劃大綱圖 SAN TIN TECHNOPOLE OUTLINE ZONING PLAN

### 行人及單車網絡 Pedestrian and Cycling Network

摘自新田 / 落馬洲發展樞紐勘查研究  
Extracted from San Tin / Lok Ma Chau Development Node Investigation Study

規劃署  
PLANNING  
DEPARTMENT



參考編號  
REFERENCE No.  
M/YLE1/23/57

圖解 FIGURE  
8

本摘要圖於2024年2月29日擬備  
EXTRACT PLAN PREPARED ON 29.2.2024