

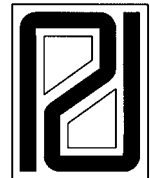
粉嶺北發展大綱圖編號 D/FLN/1

說明書

規劃及土地發展委員會

二零一三年十月十七日核准

規劃署  
規劃研究組





# 粉嶺北發展大綱圖編號 D/FLN/1

## 說明書

### 目錄

|                           | 頁次 |
|---------------------------|----|
| 1. 背景 .....               | 1  |
| 2. 擬備該圖的目的及權力依據 .....     | 1  |
| 3. 規劃區 .....              | 3  |
| 4. 人口 .....               | 5  |
| 5. 規劃主題及城市設計與園景設計大綱 ..... | 5  |
| 6. 土地用途建議 .....           | 12 |
| 7. 交通 .....               | 23 |
| 8. 環境考慮因素 .....           | 25 |
| 9. 文化遺產 .....             | 28 |
| 10. 公用設施 .....            | 28 |
| 11. 實施 .....              | 29 |

圖 1：粉嶺北新發展區位置圖

圖 2：發展限制及機會

圖 3：城市設計與景觀大綱

圖 4：交通網絡圖

圖 5：行人連繫圖

圖 6：單車徑網絡圖

圖 7：新發展區分期發展圖

附錄 1：粉嶺北新發展區所需要及提供的政府、機構或社區設施及休憩用地數量附表

附錄 2：粉嶺北新發展區主要發展用地的發展參數

說明書

**1. 背景**

- 1.1 上世紀九十年代進行的「全港發展策略檢討」首次提出新界東北具有策略性增長潛力。在一九九八年委聘顧問進行的「新界東北規劃及發展研究」確定了古洞北、粉嶺北和坪峯／打鼓嶺適合開拓為新發展區。
- 1.2 在二零零七年發表的《香港 2030：規劃遠景與策略》建議進行古洞北、粉嶺北和坪峯／打鼓嶺新發展區發展計劃和開拓洪水橋新發展區，以應付本港長遠的房屋需求，並提供就業機會。隨着《二零零七至零八年施政報告》公布把上述新發展區發展計劃列為十大基建項目之一，以推動經濟增長，土木工程拓展署聯同規劃署於二零零八年六月委聘顧問展開「新界東北新發展區規劃及工程研究」（下稱「新發展區研究」），為粉嶺北新發展區及新界東北其他新發展區訂立規劃及發展綱領。
- 1.3 「新發展區研究」分三個階段進行公眾參與活動，讓公眾進行討論，並凝聚共識。在考慮公眾意見及各項規劃和技術評估的結果後，當局對「新發展區研究」所擬備的古洞北及粉嶺北兩個新發展區的建議發展大綱圖作出修訂，定稿後，於二零一三年七月四日公布該兩份修訂建議發展大綱圖。
- 1.4 根據該兩份經修訂的建議發展大綱圖，古洞北和粉嶺北兩個新發展區將發展為粉嶺／上水新市鎮的擴展部分，整合為粉嶺／上水／古洞新市鎮。全面發展後，粉嶺／上水／古洞新市鎮的總人口約為 46 萬<sup>1</sup>，日後將會成為一個綜合的社區，為更多人口提供各式各樣的商業、零售、社區、康樂及文化設施和各種就業機會。

**2. 擬備該圖的目的及權力依據**

- 2.1 這份發展大綱圖是部門內部圖則，圖上展示了粉嶺北新發展區內擬議土地用途的模式及主要基礎設施的全貌，作用是作為一個整體規劃綱領，為該區將來的發展提供指引，使各項發展互相配合和協調。當政府為該區擬備分區計劃大綱圖及更詳盡的發展藍圖、計劃政府工程、預留用地作休憩用地、政府、機構或社區設施、運輸及其他基礎設施和公私營房

---

<sup>1</sup> 包括古洞北新發展區約 105 500 的總人口及粉嶺北新發展區約 71 400 的總人口，餘下的是粉嶺／上水新市鎮的人口。

屋、商業及其他發展建議，以及詳細設計和落實工程時，都會以這份發展大綱圖作為依據。

- 2.2 這份發展大綱圖以「新發展區研究」所擬備的粉嶺北新發展區經修訂的建議發展大綱圖(於二零一三年三月二十一日獲規劃及土地發展委員會通過)為依據，當中擬議的土地用途模式和發展參數大致參照經修訂的建議發展大綱圖，而有所修訂之處，則主要是回應環境保護署(下稱「環保署」)署長於二零一三年十月十八日批准新界東北新發展區的環境影響評估(下稱「環評」)報告時所附帶的條件<sup>2</sup>。這份發展大綱圖對於新發展區個別用地的住用與非住用總樓面面積及地積比率，以及所提供的房屋數目，與經修訂的建議發展大綱圖所建議的大致相同，只是合計的住用總樓面面積稍減，理由是新發展區內有一塊住宅用地因具有生態價值而被剔除。不過，此改動對該區總體的發展潛力並無影響。
- 2.3 制訂這份發展大綱圖時，曾微調規劃布局，闕出空間作運輸及公用設施配套、斜坡及美化設施，以及優化綠化和休憩用地網絡；另外，亦把更多土地指定作政府用地儲備，以及作出其他輕微的調整。
- 2.4 相比於經修訂的建議發展大綱圖，這份發展大綱圖展示更多細節，包括道路、入口／出口處、行人徑和單車徑網絡、發展用地、公用設施專用範圍、基礎設施、公共交通設施、政府、機構或社區設施及休憩用地設施的布局，以及城市設計與園景設計大綱(例如非建築用地、購物步行街、觀景廊及通風廊)。
- 2.5 粉嶺北新發展區內所有發展及重建項目均須符合相關法定圖則的規定。由於分區計劃大綱圖所顯示的僅是規劃區內概括的發展原則、概括的土地用途地帶及主要的運輸網，因此，即使這份發展大綱圖沒有法定效力，當政府藉進行出售政府土地或修訂契約等土地交易和撥地而可決定土地用途時，通常會按照這份發展大綱圖上所訂明的土地用途地帶建議、規劃意向及規劃要求指定用途。日後處理修訂契約的申請(包括原址換地的申請)時，會以這份發展大綱圖及分區計劃大綱圖作為依據，惟也必須同時遵守為發展粉嶺北新發展區而制定的加強版「傳統新市鎮發展模式」下的特定準則。這些準則可確保通過有關申請，能在不影響全面規劃與均衡發展的情況下，及早推出房屋用地，並保障租戶／住戶，讓他們得到公平對待。這些申請所涉及的用地只限於這份發展大綱圖上規劃作私人發展的用地。

---

<sup>2</sup> 粉嶺繞道西段的路線向梧桐河移近，而原先建議在上水華山用作緩減生態影響的河曲上發展的住宅項目亦予刪除，以免對該河曲造成任何直接影響。根據這份發展大綱圖，該河曲會保留，並改劃作「自然保育區」地帶，其周圍的緩衝區則劃作「綠化地帶」。

- 2.6 《粉嶺北發展大綱圖編號 D/FLN/A》於二零一三年九月十一日首次分送相關各局／部門傳閱，讓他們提出意見。二零一三年十月十七日，加入了相關各局／部門意見的《粉嶺北發展大綱圖編號 D/FLN/B》獲規劃及土地發展委員會核准，只是有些地方須稍作修改。之後，該獲核准的發展大綱圖重新編號為 D/FLN/1，於二零一三年十二月二十日獲發展局局長採納。

### 3. 規劃區

#### 位置及涵蓋範圍

- 3.1 這份發展大綱圖的規劃區(下稱「該區」)佔地約 165 公頃，位於現有粉嶺／上水新市鎮北鄰及擬議的古洞北新發展區東面，涵蓋經治理的梧桐河沿岸的氾濫平原(圖 1)。粉嶺北和古洞北兩個新發展區是現有的粉嶺／上水新市鎮的擴展部分，會與該新市鎮整合為粉嶺／上水／古洞新市鎮。
- 3.2 該區的範圍大致上北至華山及杉山，東接麻笏河，南抵馬適路及天平路，西南達梧桐河一河段，西及雙魚河。該區的界線在該圖上以粗虛線顯示。為規劃及方便索引起見，該區如該圖所示劃分為若干個較小的規劃區。

#### 現有土地用途

- 3.3 現有的民居大部分為村屋及住用構築物，分布於虎地坳、天平山、烏鴉落陽及馬屎埔地區。天平山村北部、馬屎埔、石湖新村及虎地坳有一些常耕和休耕農田。
- 3.4 貨櫃存放場、貨櫃車停泊處及用以貯存建築物料與機械、五金廢料和車輛零件等的露天存放場，均集中於文錦渡路沿路一帶及鳳溪學校以北的地方。
- 3.5 該區有一些政府、機構或社區設施，包括位於安樂村以北的臨時北區農產品批發市場、位於上水華山以東的前華山公立學校，以及在虎地坳附近的中電變電站和水務署原水抽水站。

#### 發展機會(圖 2)

##### 地理位置優越

- 3.6 該區南面毗連現有的粉嶺／上水新市鎮，位置優越。粉嶺北新發展區日後的居民可以前往粉嶺及上水地區現有的店舖和使用那裏的服務、政府、機構或社區設施、公共交通服務和現有的鐵路及道路網，非常方便。與此同時，現有新市鎮的

居民則可使用該區的新建公共基礎設施及各種商業、社區、康樂和社會福利設施，並享用該區的休憩空間，更可在該區工作。

#### 坐擁天然美景

- 3.7 該區有已渠化的梧桐河貫穿其中，北面則是長甫頭、杉山、華山、犀牛望月和馬頭嶺的青翠山巒。既有河流美景，又有北面這些天然的青翠山巒映襯，使該區可以「河畔社區」的概念作為規劃和設計主題。

#### 具發展休閒康樂活動的潛力及擁有豐富的文化遺產

- 3.8 梧桐河畔可發展成河畔長廊，提供休憩空間，讓新市鎮居民享用。位於該區虎地坳的文明廟是獲評級的歷史建築物，另外，「上水華山具考古研究價值的地點」亦有部分在該區。在該區東面範圍外是知名的龍躍頭文物徑，該文物徑連接多幢傳統中式建築物和構築物，以及老圍和新圍等圍村。如果這些歷史建築物能好好保存，以及提供便捷的連接，有助把這些寶貴的歷史資源融入新發展區的發展中，對將來的居民和遊客都有好處。

### **發展限制(圖 2)**

#### 環境的限制

- 3.9 上水濾水廠是具有潛在危險的設施，其位置剛好在該區西北面的範圍外，但該廠一公里的諮詢區則涵蓋粉嶺北新發展區西部。另外，上水屠房及石湖墟污水處理廠緊貼該區西北面，對新發展區的發展造成環境上的限制。

#### 基礎設施的限制

- 3.10 虎地坳附近現有的那條貫穿東西而直徑為 2 000 毫米的東江輸水管，局限了建築發展。
- 3.11 沙頭角公路和寶石湖路這兩條行車走廊現時已十分繁忙，幾個重要的路口(例如寶石湖交匯處)的交通量已接近可承受的上限。
- 3.12 該區位於后海灣集水區，按照規定，任何擬議的新發展均不得令排入后海灣的污染量增加。因此，該區的新發展項目，除須關設妥善的污水處理設施外，還須採取措施改善現時所排放的污水的水質，確保易受污染的后海灣區的污染量不會淨增加。

- 3.13 當局正在進行「《鐵路發展策略 2000》檢討及修訂」的工作，探討興建新鐵路的可能性，可能會對新發展區有影響。因此，新發展區的設計要有一定的靈活度。

#### 生態易受影響的地區

- 3.14 要充分顧及新發展區及附近一帶的生態資源，包括梧桐河及一些河曲、文錦渡路鷺鳥林和鷺鳥往返該處的飛行路線，以及小坑新村河，避免／盡量減少對這些資源的生態價值和天然生境產生負面影響。

#### 許可墓地

- 3.15 該區北鄰有兩個許可墓地，分別位於虎地坳道的北面及上水華山原居民鄉村的北面。這兩個墓地會保留。

#### 水浸的風險

- 3.16 該區位處梧桐河畔的低地，有水浸風險。地盤平整工程及排水系統在設計上應要盡量減低所規劃的發展項目及附近現有民居發生水浸的風險。

## 4. 人口

- 4.1 根據二零一一年人口普查的資料，該區現有的人口約為 950 人。全面發展後，預計該區可容納的總規劃人口約為 71 400 人。預計首批居民將在二零二二／二三年開始遷入粉嶺北新發展區。
- 4.2 就粉嶺北新發展區而言，公私營房屋發展項目的新房屋單位的分配比例大概為 66 比 34<sup>3</sup>。粉嶺北新發展區所需要及提供的主要政府、機構或社區設施和休憩用地數量(以人口約 71 400 人計算)列於附錄 1。

## 5. 規劃主題及城市設計與園景設計大綱

### 規劃主題

- 5.1 粉嶺北新發展區位於梧桐河畔，北面為綠草如茵的山巒。為善用優美的河畔和山巒景致，該區將會發展成為「河畔社區」，為居民提供舒適的生活環境。此一社區會集住宅、商業及農業用途於一體，另會發展零售和服務業，以及設有社區和政府設施。粉嶺北新發展區毗連粉嶺／上水新市鎮北

<sup>3</sup> 連同古洞北新發展區計算，兩個新發展區的整體公私營房屋比例大概為六比四。



部，將會連同古洞北新發展區成為該現有新市鎮的擴展部分，日後與該現有新市鎮整合為粉嶺／上水／古洞新市鎮後，現有及新增的設施和休憩用地可供全體居民共用。粉嶺北新發展區的規劃及設計採用了以下各規劃主題：

#### 新舊社區的融合

5.1.1 粉嶺北新發展區鄰近粉嶺／上水新市鎮，既然有此地利，所以該區規劃了完善的行人道和單車徑網絡，連接粉嶺／上水新市鎮。除了改善實體上的連繫外，城市設計會同時加強視覺上和康樂設施方面的連繫，以推廣環保交通，鼓勵共享設施，並促進新舊社區的互動。

#### 均衡共融的社區

5.1.2 汲取了過去發展新市鎮的經驗，當局在規劃新發展區時已小心考慮社會經濟因素。為令人口結構均衡，區內的房屋用地分配予資助房屋及各類私人房屋，務求為社會各階層人士提供多種房屋選擇。該區亦有足夠的土地劃作商業、購物及各種政府、機構或社區用途。有了這些用途，便能為社區創造新職位；而於粉嶺北新發展區關設的各種政府、機構或社區設施及休憩用地，亦可供更多市民享用。另外，建議在新發展區設立與休憩用地網絡結合的核心活動區，以鼓勵居民溝通往來，參與社交活動，建立社區歸屬感。

#### 可持續及優質的生活環境

5.1.3 粉嶺北新發展區的規劃及設計採用了可持續發展的模式，既平衡了住屋、就業、社區及保育的需要，也顧及到經濟、社會及環境因素。為了締造優質的生活環境，規劃布局加入了各種城市設計特色，且特別強調「可持續的設計」及「社會因素」。

#### 環保的設計

5.1.4 為了減少碳排放並締造更環保的生活環境，粉嶺北新發展區採用了緊湊城市的發展模式，大部分新遷入的人口會集中在可接駁東鐵站的公共交通交匯處附近。新發展區內會設有完善的行人道和單車徑網絡，以鼓勵人們步行和踏單車，盡量減少路面交通，從而減少新發展區內的碳排放和其他污染物。通往該區的主要幹道及主要區域幹道－粉嶺繞道會設於新發展區邊緣，以盡量減輕噪音及空氣污染。各用地日後的發展項目亦應採用環保的社區及建築設計。

### 尊重大自然及推廣農業

- 5.1.5 粉嶺北新發展區的布局設計顧及到梧桐河和北面的天然山脊線。在將來的發展區內，虎地坳亦有約 12.5 公頃的農地保存下來。
- 5.1.6 政府於古洞北和粉嶺北兩個新發展區附近找到 160 公頃具有良好復耕潛力的土地，包括位於古洞南較大的一組約 34 公頃的休耕農地。政府可以推出特別復耕計劃，進一步幫助及協助受影響的農民搬遷。

### 城市設計大綱

- 5.2 粉嶺北新發展區有一個完善的規劃及城市設計大綱，能盡量善用該區本身和毗連的粉嶺／上水新市鎮所提供的機遇，締造優質且綠色的生活環境和共融的社區。粉嶺北新發展區規劃了四個特色區，由一個完善的休憩用地網絡貫通。這四個特色區包括地區中心、南岸住宅區、社福／康樂區和政府設施區。大綱的主要特點載於下文，並在 **圖 3** 說明：

#### 打造樞紐

- 5.2.1 為了在粉嶺北新發展區建立鮮明的城市結構，使該區更有生氣，在該區打造強大的地區樞紐，非常重要。按照規劃，粉嶺北新發展區會有兩個地區樞紐，一個在東部，位於聯和墟現有墟市北鄰(即地區中心)，另一個在西部，位於天平山村北面(即南岸住宅區)，兩者均集住宅、零售、社會服務與社區設施、公共交通交匯處及公眾休憩用地於一處，作為該區的主要活動地點。為打造一個方便該區日後的居民及粉嶺／上水新市鎮現有的居民前往的社會服務及康樂中心，位處該區中央的現有石湖新村地區會發展為中央公園，與鄰近的社會福利及康樂設施結合成該區的文娛中心。

#### 建立緊湊城市

- 5.2.2 為了盡量減低使用路面交通工具的需求，從而減少碳排放，該區高密度的住宅發展項目，以及工作、消閒／娛樂和公共服務設施都規劃在兩個地區樞紐的擬議公共交通交匯處的 500 米範圍內，這樣，日後大部分居民便可舒服地往來公共交通和各零售及康樂配套設施，十分方便。

### 連通鄰近地區

- 5.2.3 連通粉嶺北新發展區與鄰近現有的社區，使新舊社區融合，十分重要。該區規劃了四條分別由鳳溪中學、天平山村、聯捷街及和泰街伸延至兩個地區樞紐的綠化走廊，使行人往來粉嶺／上水地區及新發展區時更為便捷。該區亦規劃了一個完善的單車徑網絡，連接粉嶺／上水地區現有的單車徑網絡，以及古洞北新發展區的擬議單車徑網絡，為當地社區提供方便的接駁通道。

### 締造利便行人的環境

- 5.2.4 締造利便行人的環境，是設計大綱的一個重點。北至南的休憩用地走廊及東至西的河畔長廊沿路會設有行人徑，連通各住宅區與主要活動地點及公眾休憩用地。地區中心內主要的北至南及東至西的休憩用地走廊規劃了十字型的購物步行街，街道兩旁為兩層高的梯級式平台，設有臨街商舖、茶座及餐廳，使街道更添生氣。街道沿路亦預留了足夠的空間闢設美化帶，為行人提供休閒的步行環境。

### 建立完善的單車徑網絡

- 5.2.5 提供一個完善且宜人的踏單車環境，是設計大綱的一個重點。休憩用地走廊和梧桐河的河畔長廊都規劃了單車徑，以提供更舒適的踏單車環境；而在鄰近擬設公共交通交匯處和各主要活動中心的地方，亦建議闢設單車停泊區，方便居民使用公共交通服務。

### 提供休閒空間

- 5.2.6 梧桐河會設有環境優美的河畔長廊，讓粉嶺／上水／古洞新市鎮新舊社區居民共享。另有完善的康樂及綠化空間網絡，包括區域、地區及鄰舍休憩用地。中央公園設於方便的地點，新舊社區的居民均可享用。休憩用地內的文物也會保存，以加強地區認同感和特色。

### 塑造錯落有致的城市面貌

- 5.2.7 新發展區的整體發展密度和建築物高度會向外圍和河畔遞降，令新發展項目的高度和體積錯落有致，並確保與鄰近的鄉郊環境融合得更好。在地區中心中央的發展用地，建築物高度普遍較高，然後由中心向河畔遞降；而南岸住宅區沿河的發展用地的建築物高度則

普遍較矮，然後從外圍向地區樞紐中央遞升。沿河的發展用地會設不同的建築物高度管制區，使建築物高度向河畔方向遞降，進一步強化梯級式建築物高度概念。

#### 改善空氣流通、建築物的穿透度及凸顯景觀

- 5.2.8 該區會引入完善的通風廊系統，以改善空氣流通和都市氣候。大體來說，該區全年主要吹東風，夏季則主要吹西南風。為使吹來的風能大致順着西南至東北及東至西的方向穿透該區，新發展區在布局設計上加入了若干主要的風道，包括南岸住宅區的主要休憩用地走廊、社福／康樂區內將興建低矮設施的「政府、機構或社區」地帶和中央公園，以及地區中心的主要休憩用地走廊。該區東北至西南和東至西的區內道路也是重要的風道。這些暢通無阻的風道讓盛行風可穿透該區，再達下方的上水／粉嶺地區。
- 5.2.9 為強化由休憩用地和道路所構成的風道的通風作用，各發展用地會劃設不同闊度的非建築用地，讓盛行風更易穿透：
- (a) 在第 13 及 14 區內的一些發展用地劃了東北至西南的非建築用地。這些非建築用地可把風引向上述發展用地，再穿透粉嶺區；
  - (b) 在第 15 區 L1 道路東面的發展用地劃了一塊東北至西南 30 米闊的非建築用地。這塊非建築用地可把風引向東至西的購物街，再吹進粉嶺北新發展區較內陸的地方；
  - (c) 沿第 16 區發展用地的南面邊緣及第 17 區發展用地的北面邊緣分別劃了一塊 10 米闊和 20 米闊東至西的非建築用地。這兩塊非建築用地可讓東面吹來的風穿透粉嶺北新發展區；
  - (d) 在第 3 區文錦渡路東面的發展用地劃了一塊東北至西南 20 米闊的非建築用地。這塊非建築用地可讓東北面吹來的風穿透粉嶺北新發展區；以及
  - (e) 在第 9 區北部的發展用地劃了一塊東北至西南 30 米闊的非建築用地。這塊非建築用地可使風穿透粉嶺北新發展區，再吹進上水區。

- 5.2.10 為了改善行人往來的路面的透風情況，新發展區並不鼓勵興建體積龐大的大型平台。一般來說，平台要設計成不高於兩層，並要透風。在地區中心的核心區內，購物步行街旁邊的發展用地會興建兩層高的梯級式平台，使街道更添生氣，並把向下的氣流引到行人往來的路面。在純住宅發展用地內，則要採用不設平台的設計，使風更易穿透街道。有關發展項目的詳細設計，應參考《香港規劃標準與準則》有關改善空氣流通的城市設計指引，以及有關空氣流通評估的技術通告和技術指南。
- 5.2.11 梧桐河的河畔長廊和中央公園為該區帶來視覺和空間上的舒緩。中央公園和北至南的休憩用地走廊構成了主要的觀景廊，可保居民遠眺到北面的翠綠山景。在第 15 區河畔的發展用地也劃了一塊非建築用地，這樣，在和泰街伸延出來的主要休憩用地走廊入口處可看到的犀牛望月景色會更廣闊。另外，亦會闢設與梧桐河垂直的休憩用地走廊，使人們可看到該河的景色，亦使新發展區觀景的視野更遠更廣。

### **園景設計大綱**

- 5.3 粉嶺北新發展區的園景設計大綱着重建立一個綜合景觀系統，結合日後的發展項目與現有的景觀資源及梧桐河的河畔長廊。

#### 園景和休憩用地的設計

- 5.4 連貫一致的綠化大綱可把擬闢設的休憩用地(包括中央公園和河畔長廊)與現有的休憩用地(例如粉嶺／上水新市鎮內的北區公園和北區運動場)連結起來。
- 5.5 園景設計大綱的主要元素是中央公園和河畔長廊。這些地方可作為大綱中的主要綠化文娛康樂核心區，把休憩用地與綠化走廊連接起來。這些園景區必定可以改善地區樞紐內高密度發展項目的居住質素。
- 5.6 主要和次要的綠化走廊都設計成綠樹小徑、林蔭大道、步行街和綠化行人道，使粉嶺北新發展區看起來綠樹連綿，灌木處處，並盡量令整個新發展區的行人通道連貫不斷，安全無阻。
- 5.7 園景設計大綱也力求結合城市結構中的天然元素(例如所種植的綠樹和灌木、草坪等)、高質素的園景建築元素(例如富特色的鋪砌地面、照明和街道裝置)及雕塑物元素(例如地標、雕塑和水飾)。位於鳳溪學校以北的那些可緩減生態影

響的河曲將會保留，並融入梧桐河沿岸的區域休憩用地的設計內，成為重要的景觀特色。

- 5.8 街道景觀是新發展區的園景設計大綱的重要一環。要在粉嶺北新發展區締造優質的生活和營商環境，優質的街道景觀是必要的。因此，區內幹道(包括 L1 道路、L2 道路、L3 道路、L4 道路、L5 道路、L6 道路及 L7 道路)兩旁都會盡量闢設綠樹小徑，並會加入新式的現代園景建築。

#### 提供的休憩用地數量

- 5.9 根據這份發展大綱圖，粉嶺北新發展區會有 25.1 公頃的休憩用地，其中 9.7 公頃是區域休憩用地(即梧桐河的河畔長廊，該長廊為全港市民而設，可以滿足更多人口對康樂活動的需要)，11.6 公頃是地區休憩用地，3.8 公頃是鄰舍休憩用地。據估計，粉嶺北新發展區的總居住人口約為 71 400，而總工作人口則約為 6 500。根據《香港規劃標準與準則》有關提供休憩用地的數量標準<sup>4</sup>，以此居住和工作人口計算，該區須提供 7.5 公頃(7.14 公頃及 0.33 公頃)地區休憩用地和 7.1 公頃鄰舍休憩用地。若合併計算，該區將會提供的休憩用地數量應能符合《香港規劃標準與準則》的規定，但若分開計算，鄰舍休憩用地的數量則略有不足。不過，新發展區內個別公共房屋及私人住宅發展項目所提供的鄰舍休憩用地，將可彌補不足之數。
- 5.10 該區的休憩用地可供新遷入新發展區和現居於粉嶺／上水新市鎮的居民及兩地的訪客使用。香港人對休閒農耕和園藝活動越來越有興趣，這些休憩用地正好提供地方，使粉嶺北新發展區有機會發展社區農圃，但這方面的發展尚有待進一步研究。

#### 可持續建築設計及綠化覆蓋率

- 5.11 新發展區的發展項目須符合屋宇署頒布的《可持續建築設計指引》。這套指引包含建築物間距、建築物後移和綠化覆蓋率幾方面，目的是要達至更佳的空氣流通狀況、提升市民生活和工作空間的環境質素、提供更多綠化，以及舒緩熱島效應。
- 5.12 各方應同心協力，盡量在新發展區內開拓更多綠化機會。參考過《香港規劃標準與準則》所訂的綠化原則和指引，以及政府其他有關綠化天台及可持續生活空間的研究，建議把區域休憩用地、地區休憩用地和鄰舍休憩用地的綠化率分別定

<sup>4</sup> 根據《香港規劃標準與準則》，提供地區休憩用地的數量標準是每名居民1平方米，而鄰舍休憩用地亦是每名居民1平方米。在工業、工業／辦公室、商貿及商業區，亦應為工人提供地區休憩用地，標準是每名工人0.5平方米。

為 30 至 60%、30 至 45% 及 30 至 85%，而美化市容地帶則不少於 85%。公共道路方面，包括幹道、區內道路和行人天橋，建議綠化率不應少於 10 至 15%。至於其他發展用地，綠化率不應少於 20 至 30%，視乎用地面積而定。此外，也鼓勵發展項目倡議者在發展用地進行更多綠化，特別是在地面植樹。

## 6. 土地用途建議

### 6.1 公共屋宇／居者有其屋計劃(下稱「居屋」)：總面積 15.4 公頃

6.1.1 有九塊發展用地劃作「公共屋宇／居屋」地帶，當中三塊在地區中心的第 15 和 17 區，另外六塊在南岸住宅區的第 6 和 8 區，全部在擬設的公共交通交匯處附近，方便居民使用公共交通服務。這些用地均預留作發展租住公屋(下稱「公屋」)／居屋或兩者混合的項目，以應付將來對資助房屋的需求。這樣，要在個別用地提供公屋和居屋單位，便可更為靈活。不過，在發展用地上同時提供公屋和居屋單位，會是較為理想的安排，尤其是在第 6 和 8 區，因為可以避免南岸住宅區內這些大塊的發展用地出現單一類別房屋過度集中的情況。關於個別用地的公屋和居屋單位組合，在落實有關發展時會與房屋署協商，再作考慮，如有需要，會再作技術評估。不過，古洞北和粉嶺北兩個新發展區所提供的公屋和居屋單位數目，必須維持整體公私營房屋比例為大致六比四，以確保能建立均衡和共融的社區。

6.1.2 「公共屋宇／居屋」地帶的規劃意向，主要是發展高至中密度的資助房屋。其中一些用地會設有若干配合發展的非住宅用途，包括商業、社會服務和社區用途。這些用途會設在地面建築物的最低兩層或不高於五層的特別設計非住用建築物，後者須妥善設計，以盡量避免影響通風。

#### 第 15 區(西部用地)

6.1.3 位於河畔第 15 區西部的「公共屋宇／居屋」用地規劃作純住宅發展，發展項目的最高地積比率限為 4.0 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 90 米。此用地內不鼓勵興建平台。此用地內劃了一塊非建築用地，這樣，在和泰街伸延出來的主要休憩用地走廊入口處可看到的犀牛望月景色會更廣闊。

### 第 15 區(東部用地)

6.1.4 在第 15 區位於十字型休憩用地走廊東面入口旁邊的「公共屋宇／居屋」用地的發展項目，最高地積比率限為 4.5 倍(住用部分)及 0.5 倍(非住用部分)，最高建築物高度限為主水平基準上 105 及 125 米不等。建議在此用地闢設一個不少於 5 000 平方米的公共交通交匯處。由此公共交通交匯處經四通八達的休憩空間網絡，可到達地區中心的住宅區、購物步行街及聯和墟和龍躍頭現有的社區。此用地內劃了一塊東北至西南 30 米闊的非建築用地，藉此把風引向東至西的購物街，再吹進粉嶺北新發展區較內陸的地方。為在東至西的購物步行街上塑造一個視覺焦點，此用地南部連着 L1 道路的地方鼓勵興建一幢附設零售設施的地標式建築物。另外，為使此用地至麻笏河及龍躍頭原居民鄉村之間的建築物，在高度上能構成更鮮明的梯級狀輪廓，建議在此用地設兩個不同的建築物高度級別，所規限的最高建築物高度，一為主水平基準上 105 米，一為 125 米。此用地預留用來原區安置受新發展區發展計劃影響而符合資格獲原區安置的清拆戶。由於此用地的居住人口較稠密，又十分接近地區中心，因此建議在此用地闢設社會服務與社區設施，包括兩所幼兒園暨幼稚園、一間郵局及其他社會福利設施(一個長者日間護理中心和兩所安老院)，以配合社區所需。

### 第 17 區

6.1.5 在第 17 區位於十字型休憩用地走廊南面入口旁邊的「公共屋宇／居屋」用地的發展項目，最高地積比率限為 5.0 倍(住用部分)及 1.0 倍(非住用部分)，最高建築物高度限為主水平基準上 105 米，以便在這個門廊區提供更多商業和零售設施。建議在此用地闢設社會服務與社區設施，包括一所幼兒園暨幼稚園及社會福利設施(一個長者鄰舍中心和一個綜合家居照顧服務分處)，以配合社區所需。平台的設計必須可以讓風穿透。

### 第 6 及 8 區(位於河畔)

6.1.6 位於南岸住宅區河畔的三塊「公共屋宇／居屋」用地規劃作純住宅發展，發展項目的最高地積比率限為 3.5 倍。為了令這些用地至梧桐河及河畔的區域休憩用地之間的建築物在高度上能構成更鮮明的梯級狀輪廓，建議在第 6 區的用地設兩個不同的建築物高度級別，所規限的最高建築物高度，一為主水平基準上 75 米，一為 90 米。第 8 區的用地的最高建築物高度則限為主水平基準上 90 米。這些用地內不鼓勵興建平台。



#### 第 6 及 8 區(毗連 L4 道路)

- 6.1.7 在南岸住宅區內連着 L4 道路的三塊「公共屋宇／居屋」用地的發展項目，最高地積比率限為 4.0 倍(住用部分)及 1.0 倍(非住用部分)，以便在這些用地提供零售、社會服務與社區設施，為新社區和附近的現有社區(例如天平山村和上水鄉)提供服務。
- 6.1.8 為使行人往來時更感樂趣，建議在地區休憩用地附近關設商業及零售設施。位於第 6 區西南及東南部的「公共屋宇／居屋」用地，其邊界緊貼着地區休憩用地的地方會關設購物步行街，街上會設零售店舖。在這些用地內的發展項目，最高建築物高度限為主水平基準上 120 米，但緊貼着東西兩面地區休憩用地的邊緣地方(10 米闊)則例外，該處的最高建築物高度限為 5 米，以便興建梯級式平台，並把平台一樓後移。這些用地邊界緊貼着地區休憩用地的地方特別指定作「商店及服務行業」和「食肆」用途，確保購物步行街上商店林立，茶座、餐廳和零售商店等商業及休閒設施應有盡有，令這一帶充滿生氣，別具特色。平台的設計必須可以讓風穿透。建議在第 6 區西部的用地關設社會福利設施(一個綜合職業康復服務中心、一所中度弱智人士宿舍及一所嚴重肢體傷殘人士宿舍)。另外亦建議在第 6 區東部的用地關設社會福利設施(一個展能中心、一所嚴重弱智人士宿舍及一所嚴重殘疾人士護理院)。
- 6.1.9 在第 8 區南部的那塊「公共屋宇／居屋」用地的發展項目，最高建築物高度限為主水平基準上 120 米。建議在此用地關設社會服務與社區設施，包括一間幼兒園暨幼稚園和社會福利設施(一個綜合青少年服務中心及一個長者鄰舍中心)，以配合當地社區所需。
- 6.1.10 到了詳細設計階段，當局會因應最新情況再檢討建議在這些「公共屋宇／居屋」用地關設的社會服務與社區設施的細節，包括類型、位置、總樓面面積及設計。
- 6.1.11 當局會擬備規劃大綱，列明個別「公共屋宇／居屋」用地的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。在擬備規劃大綱時，應充分考慮規劃情況，評估是否需要增設社會服務與社區設施，例如因應本港人口老化情況而提供更多長者設施。

## 6.2 住宅發展密度第 1 區(居屋)：總面積 1.2 公頃

- 6.2.1 新發展區預留了土地專用作發展居屋項目，以確保有居屋單位應付需求。第 14 區有一塊用地預算專用作發展高密度的居屋項目。此用地規劃作純住宅發展，發展項目的最高地積比率限為 5.0 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 110 米。此用地內不鼓勵興建平台。此用地內劃了一塊東北至西南的非建築用地，藉此把風引入並穿透新發展區，再吹入粉嶺區。
- 6.2.2 當局會擬備規劃大綱，列明個別「住宅發展密度第 1 區(居屋)」用地的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。

## 6.3 住宅發展密度第 1 區：總面積 7.1 公頃

- 6.3.1 地區中心核心區(第 16 區)及地區中心第 14 區分別有四塊及二塊用地預留作「住宅發展密度第 1 區」，主要預算用來發展高密度私人住宅項目和與此項發展配合的非住宅用途。
- 6.3.2 為增添生氣和活力，在這些用地邊界緊貼着十字型休憩用地的地方會設建有兩層高梯級式平台的購物步行街，平台向休憩用地的一面會設零售店舖。這種梯級式的平台設計更符合人本比例，亦使街道的空氣更加流通，讓行人往來時更感樂趣。在第 16 區的四塊「住宅發展密度第 1 區」用地的發展項目，大體而言，最高地積比率限為 5.0 倍(住用部分)及 1.0 倍(非住用部分)，最高建築物高度限為主水平基準上 110 米，但緊貼着十字型休憩用地的邊緣地方(10 米闊)則例外，該處的最高建築物高度限為 5 米，以便興建梯級式平台，並把平台一樓後移。這些用地邊界緊貼着十字型休憩用地的地方特別指定作「商店及服務行業」和「食肆」用途，確保購物步行街上商店林立，茶座、餐廳和零售商店等商業及休閒設施應有盡有，令這一帶充滿生氣，別具特色。為使地區中心的景貌統一連貫且具吸引力，並使街道上的空氣更加流通，這些用地內建於地面的非住用樓層數目亦有規限，不得超過兩層。在建築物的最低兩層可設一系列商業用途。位於東北部的用地和西南部的用地各規劃了一所幼兒園暨幼稚園，以配合當地社區所需。另外，位於東南部的用地，其南面邊緣劃了一塊 10 米闊的東至西非建築用地，使東面吹來的風可以穿透粉嶺北新發展區。

- 6.3.3 在第 14 區的「住宅發展密度第 1 區」用地位於 L1 道路與馬適路交界處毗鄰，預算用作發展附有商業用途的高密度私人住宅項目。商業用途會設於建築物最低兩層或不高於五層的特別設計非住用建築物，後者須證明經妥善設計，在規劃及城市設計方面都要有措施，可把通風和景觀可能受到的不良影響減至最少。在此用地內的發展項目，最高地積比率限為 5.0 倍(住用部分)及 1.0 倍(非住用部分)，最高建築物高度限為主水平基準上 115 米。此用地內劃了一塊東北至西南的非建築用地，藉此把風引入並穿透新發展區，再吹入粉嶺區。此用地規劃了一所幼兒園暨幼稚園，以配合當地社區所需。
- 6.3.4 在第 14 區西部的「住宅發展密度第 1 區」用地預算用作發展沒有非住用成分的高密度私人住宅項目。在此用地內的發展項目，最高地積比率限為 5.0 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 110 米。此用地內不鼓勵興建平台。
- 6.3.5 到了詳細設計階段，當局會因應最新情況再檢討建議在這些「住宅發展密度第 1 區」用地闢設的社區設施的細節，包括類型、位置、總樓面面積及設計。

#### 6.4 住宅發展密度第 2 區(居屋)：總面積 1.8 公頃

- 6.4.1 新發展區預留了土地專用作發展居屋項目，以確保有居屋單位應付日後的需求。第 13 區河畔有兩塊用地預算專用作發展中等密度的居屋項目。這些用地規劃作純住宅發展，發展項目的最高地積比率限為 3.5 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 75 米。這些用地內不鼓勵興建平台。東部那塊用地的東南角劃了一塊非建築用地，藉此把風引入並穿透新發展區，再吹入粉嶺區。
- 6.4.2 當局會擬備規劃大綱，列明個別「住宅發展密度第 2 區(居屋)」用地的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。

#### 6.5 住宅發展密度第 2 區：總面積 5.6 公頃

- 6.5.1 四塊位於河畔的用地和一塊在馬適路現有住宅項目旁邊的用地指定為「住宅發展密度第 2 區」，預算用作發展沒有非住用成分的中等密度私人住宅項目。這些用地有兩塊在河畔的第 13 區，有一塊在綠悠軒的北面、第 18 區地區中心內，有兩塊在第 10 區。此地帶內的發展項目，最高地積比率限為 3.5 倍，最

高建築物高度限為主水平基準上 60 至 75 米不等。為使這些用地至麻笏河之間的建築物，在高度上能構成更鮮明的梯級狀輪廓，在第 18 區的那塊用地會設有兩個不同的建築物高度級別，所規限的最高建築物高度，一為主水平基準上 60 米，一為 75 米。這些用地內不鼓勵興建平台。在第 13 區西部的那塊「住宅發展密度第 2 區」用地的西北角劃了一塊非建築用地，藉此把風引入並穿透新發展區，再吹入粉嶺區。

#### 6.6 住宅發展密度第 3 區：總面積 1.0 公頃

6.6.1 指定為「住宅發展密度第 3 區」的土地，主要預算用作發展低層、低密度和沒有非住用成分的住宅項目，以顧及並配合在附近上水華山的低矮村屋。第 7 區有一塊用地劃為「住宅發展密度第 3 區」，發展項目的最高地積比率限為 2.0 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 55 米。「上水華山具考古研究價值的地點」在此用地內，其考古潛藏被評為低。此用地內不鼓勵興建平台。

#### 6.7 住宅發展密度第 4 區：總面積 0.2 公頃

6.7.1 第 7 區有一塊用地(前華山公立學校的一部分)預留作低層和低密度的鄉村式發展，可用作重置受新發展區發展計劃影響而會根據搬村條款重置的村屋／屋地，以及／或發展低密度鄉村式住宅項目。「上水華山具考古研究價值的地點」在此用地內，其考古潛藏被評為低。

6.7.2 為確保日後在「住宅發展密度第 4 區」的發展或重建項目仍保留鄉村風貌，此用地的最高建築物高度限為三層(8.23 米)。

#### 6.8 政府：總面積 13.9 公頃

6.8.1 該區西北端第 1 區北部有一塊用地指定為「政府」用地，以反映該處現有的用途(即中電變電站和水務署原水抽水站)。在第 1 區梧桐河南面的「政府」用地則預留作興建上水濾水廠的一個抽水站。在此用地內的發展項目，最高建築物高度限為一層。

6.8.2 第 3 區預留了兩塊用地，以便香港警務處把設於粉嶺芬園的警察駕駛及交通訓練科和槍械訓練科遷到該處。這兩塊用地位於梧桐河以北，與大型住宅區有一

段距離。在這些用地內的發展項目，最高建築物高度限為 7 層。

- 6.8.3 新發展區中部(社福／康樂區)預留了數塊用地以闢設政府設施，方便該區東西部日後的居民及粉嶺／上水現有的居民使用這些設施。位於第 11 區鄰舍休憩用地以西的「政府」用地預留用來闢設社會福利設施(一個特殊幼兒中心和一個早期教育及訓練中心)及一個體育／康樂中心。由於這塊用地位處中央，可在這塊用地闢設更多社區設施，例如社區會堂，為現時在該區居住和日後遷入新發展區的居民及粉嶺／上水的居民提供服務。此外，在此「政府」用地亦規劃了一個政府垃圾收集站，以配合粉嶺北新發展區人口的需要。用地內應有適當的園景裝飾作為緩衝，遮隔該垃圾收集站。關於該垃圾收集站的位置、設計和布局，會在詳細設計階段再作檢討。在西面較遠處的「政府」用地，則撥作闢設政府診所，為現有和新建立的社區提供服務。在這兩塊用地內的發展項目，最高建築物高度限為 5 層。
- 6.8.4 該區東南端第 19 區有一塊用地指定為「政府」用地，用來重置現有的臨時北區農產品批發市場。在此用地內的發展項目，最高建築物高度限為 5 層。
- 6.8.5 第 5 區和第 15 區各有一塊用地而第 18 區亦有兩塊用地指定為「政府」用地，作為政府土地儲備。第 5 區那塊用地位於上水濾水廠諮詢區一公里範圍內。在此用地內的發展項目，最高建築物高度限為 5 層。
- 6.8.6 第 18 區那兩塊用地則在擬議的粉嶺繞道道路工程施工時進行平整。在這些用地內的發展項目，最高建築物高度限為 10 層。建築物的設計必須可以讓風更易穿透粉嶺區。在臨時北區農產品批發市場附近及該批發市場遷置後的新址西鄰的用地會撥作遷置受影響的公廁和垃圾收集站。用地內應有適當的園景裝飾作為緩衝，遮隔該公廁和垃圾收集站。關於該公廁和垃圾收集站的位置、設計和布局，會在詳細設計階段再作檢討。
- 6.8.7 至於第 15 區那塊「政府」用地，則在龍躍頭現有原居民鄉村附近。在此用地內的發展項目，最高建築物高度限為 3 層。

## 6.9 機構及社區：總面積 0.2 公頃

6.9.1 建議在南岸住宅區第 5 區一塊用地興建一個變電站，以配合粉嶺北新發展區的發展。在此用地內的發展項目，最高建築物高度限為主水平基準上 25 米。

#### 6.10 教育：總面積 6.1 公頃

6.10.1 粉嶺北新發展區會設有五所小學和三所中學，以配合新遷入人口的需要。按《香港規劃標準與準則》的規定，預留作興建這些學校的用地都十分接近住宅發展項目，方便學生上學。

6.10.2 其中兩所小學，建議設在新發展區西部第 9 區的用地。另建議在社福／康樂區附近的第 10 及 11 區的用地各設一所小學和一所中學，以及在新發展區東部第 17 區的用地設一所小學和一所中學。在這些用地內的發展項目，最高建築物高度限為 8 層。

#### 6.11 區域休憩用地：總面積 9.7 公頃

6.11.1 梧桐河南岸地區劃為「區域休憩用地」，會發展為一條連貫的河畔長廊，讓全港市民(包括居民及遊客)享用。建議在第 6 和 15 區闢設河畔公園，作靜態康樂用途，盡量讓更多人能前往河畔，享受那裏的環境。第 6 區內梧桐河的兩段用以緩減生態影響的河曲，是在該河渠化後形成，而這兩段河曲皆會保留，並應融入此區域休憩用地的設計內，成為重要的景觀特色。此區域休憩用地的設計，應與該區擬設的行人道和單車徑網絡融合。河畔長廊上應沿河種植樹木，連綿成列。該處已預留 3 米闊的空間作美化帶，日後會加入新式的現代園景建築，營造引人入勝的宜人河畔環境。

#### 6.12 地區休憩用地：總面積 11.6 公頃

6.12.1 粉嶺北新發展區有合共 11.6 公頃的「地區休憩用地」供粉嶺／上水／古洞新市鎮新遷入和現有的居民使用。粉嶺北新發展區的「地區休憩用地」除了是進行動態及靜態康樂活動的場地外，亦是該區主要的行人通道和通風廊。

6.12.2 粉嶺北新發展區有若干用地劃作「地區休憩用地」。這些用地設計成公園和綠化走廊，提供進行康樂及消閒活動的空間。指定作「地區休憩用地」的土地，主要預算用作提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和地區內廣大市民的需要。

- 6.12.3 第 12 區的「地區休憩用地」建議闢作中央公園，作為粉嶺北新發展區主要的康樂區，並與附近第 11 區的社會服務及康樂設施結合，成為新發展區的文娛康樂核心。
- 6.12.4 把新發展區的住宅區和粉嶺／上水新市鎮與梧桐河河畔長廊連接起來的主要休憩用地走廊也劃為「地區休憩用地」。其中由北至南及東至西貫穿地區中心核心區的休憩用地走廊(即第 16 區的「地區休憩用地」)將會成為粉嶺北新發展區主要的購物步行街。連同第 13、15 及 17 區的「鄰舍休憩用地」，此地區休憩用地會成為行人往來地區中心核心區內各住宅用地的主要通道，亦是新發展區各主要活動地點至擬設的公共交通交匯處的接駁通道。這些十字型的休憩用地走廊會全日 24 小時開放予公眾使用，並會裝設足夠的照明設施，確保晚間環境安全。
- 6.12.5 為使購物步行街旁邊的發展用地在布局和設計上更為靈活，緊急車輛通道暨行人路應設於購物步行街兩旁第 6 及 16 區「地區休憩用地」內緊貼着這些發展用地的地方，並應在購物步行街進行綠化，給行人提供舒適的環境。有關的詳細安排及落實機制會在詳細設計階段研究。

### 6.13 鄰舍休憩用地：總面積 3.8 公頃

- 6.13.1 「鄰舍休憩用地」設於貼近住宅區的地方，供當地居民享用。上水華山西南面一塊狹長的休憩用地劃作「鄰舍休憩用地」，供附近村民享用。有些連接住宅區與河畔長廊的休憩用地走廊也劃作「鄰舍休憩用地」。另外，粉嶺北新發展區內個別的公共房屋及私人住宅發展項目亦會按《香港規劃標準與準則》的規定闢設鄰舍休憩用地，供居民享用。
- 6.13.2 虎地坳的「鄰舍休憩用地」位於連接古洞北與粉嶺北兩個新發展區的主要行人道及單車徑旁邊，成為該處的一個活動地點。三級歷史建築物文明廟將會納入第 2 區的「鄰舍休憩用地」的設計內。
- 6.13.3 為使購物步行街旁邊的發展用地在布局和設計上更為靈活，緊急車輛通道暨行人路應設於購物步行街第 10 區「鄰舍休憩用地」內緊貼着發展用地的地方，並應在購物步行街進行綠化，給行人提供舒適的環境。有關的詳細安排及落實機制會在詳細設計階段研究。

#### 6.14 美化市容地帶：總面積 5.4 公頃

- 6.14.1 在各道路沿路會盡量設美化帶，改善景觀之餘，也有視覺上的緩衝作用。美化帶內亦可進行園景裝飾和種植樹木。此外，部分發展用地亦會劃設美化帶，以反映興建擬議道路所造出來的斜坡。
- 6.14.2 第 14、17 及 18 區南面邊緣連着馬適路的美化市容地帶是重要的美化地帶，連接主要由休憩用地走廊組成的綠化網絡，使之成為完整的網絡。
- 6.14.3 第 14 區北邊也劃設了美化帶，此種了樹木且有園景裝飾的美化帶連通中央公園與地區中心的購物步行街。

#### 6.15 自然保育區：總面積 2.2 公頃

- 6.15.1 第 2 和第 7 區用作緩減生態影響的河曲指定為「自然保育區」地帶。這兩段河曲在梧桐河渠化後形成，予以保育，是為了保存河中高體鱗鮫這種不常見的魚，同時提供合適的生境，使受到粉嶺繞道(西段)(文錦渡路至沙頭角公路的连接路)建造工程直接影響的文錦渡路鷺鳥林可遷移到該處。這些地區的生態會加以優化和保護。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。

#### 6.16 農業：總面積 12.5 公頃

- 6.16.1 第 2 區大部分土地會繼續劃為「農業」地帶，讓該處現有的農耕作業得以繼續。

#### 6.17 綠化地帶：總面積 2.4 公頃

- 6.17.1 有成齡植物的地方指定為「綠化地帶」，目的是保護新發展區內現有的綠化區。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，並抑制市區範圍的擴展。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。位於上水華山和小坑新村用以緩減生態影響的河曲的生態緩衝區亦指定為「綠化地帶」，該處具景觀和生態價值。地帶內的天然植物會保留和加強保護，並限制人們的活動，以免造成直接影響。

#### 6.18 其他指定用途：總面積 7.1 公頃

- 6.18.1 此地帶涵蓋撥作下列指定用途的土地。



### **第 10 區 — 商業及住宅發展暨公共車輛總站(1.0 公頃)**

6.18.2 南岸住宅區第 10 區有一塊用地指定為「其他指定用途」註明「商業及住宅發展暨公共車輛總站」地帶，規劃意向主要是發展中等密度的商業及住宅項目連一個不少於 5 000 平方米為社區而設的公共交通交匯處。擬議的公共交通交匯處落成後，此用地的交通會很方便。為增添此中央地區的生氣和活力，在此用地邊界緊貼着東面鄰舍休憩用地走廊的地方會設建有兩層高梯級式平台的購物步行街，平台向該休憩用地走廊的一面會設零售店舖。這種梯級式的平台設計更符合人本比例，亦使街道的空氣更加流通，讓行人往來時更感樂趣。在此地帶內的發展項目，最大總樓面面積限為 21 494 平方米(住用部分)及 8 598 平方米(非住用部分)，最高建築物高度限為主水平基準上 80 米，但緊貼着東面鄰舍休憩用地走廊的邊緣地方(10 米闊)則例外，該處的最高建築物高度限為 5 米，以便興建梯級式平台，並把平台一樓後移。此用地邊界緊貼着該鄰舍休憩用地走廊的地方特別指定作「商店及服務行業」及「食肆」用途，以確保向着該休憩用地的一面商店林立，茶座、餐廳和零售商店等商業及休閒設施應有盡有，令這一帶充滿生氣，別具特色。此用地規劃了一所幼兒園暨幼稚園，以配合當地社區所需。

### **第 4 區 — 污水處理廠(3.6 公頃)**

6.18.3 在粉嶺北新發展區西端第 4 區有一塊用地指定為「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶，以便石湖墟污水處理廠可以作進一步擴建，應付粉嶺／上水地區和古洞北及粉嶺北兩個新發展區內已規劃的發展項目所產生的額外污水。建議該污水處理廠附設再造水設施，但這項建議的可行性仍有待詳細研究。

### **第 3、5、7 及 11 區 — 污水抽水站(0.3 公頃)**

6.18.4 建議在第 3、5、7 及 11 區的用地關設四個污水抽水站，收集新發展區的污水，然後泵往石湖墟污水處理廠。這些用地在該圖上指定為「其他指定用途」註明「污水抽水站」地帶。在這些用地內的發展項目，最高建築物高度限為主水平基準上 15 米。

### **第 5 區 — 環保交通系統停泊及營運設施(2.2 公頃)**

6.18.5 粉嶺北新發展區西部第 5 區預留了一塊用地，以供為古洞北及粉嶺北兩個新發展區而設的環保交通系統

停泊及營運設施使用。在此用地內的發展項目，最高建築物高度限為主水平基準上 30 米。此用地亦規劃了一個政府垃圾收集站，以配合粉嶺北新發展區居民的需要。用地內應有適當的園景裝飾作為緩衝，遮隔該垃圾收集站。

## 7. 交通

- 7.1 為配合粉嶺北新發展區的發展，有必要進行一些工程，改善現有的道路網。當局已就擬議的發展對交通的影響作出充分評估，並已針對有關的影響提出了一些改善工程，故預料交通方面影響不會很大。這些改善工程有待詳細設計。

### 道路

- 7.2 粉嶺北新發展區會有一個由現有和已規劃的道路組成的完善道路網，連接附近地區及香港各區。該區的主要道路網包括主要幹道、區域幹道及區內幹道(見圖 4)。
- 7.3 該區有兩條主要幹道。位於粉嶺北新發展區東部的一條是粉嶺繞道東段(和合石至聯和墟的一段)，該段繞道會設計成雙程雙線分隔車道，把該區接往粉嶺公路(大埔方向)。至於新發展區西部，則由現有的馬會道和寶石湖路接往粉嶺公路。
- 7.4 區域幹道方面，粉嶺繞道西段(聯和墟至文錦渡路的一段)會設計成雙程雙線不分隔車道，連結文錦渡路和擬議的粉嶺繞道東段。
- 7.5 區內幹道方面，大都會設計成雙程雙線不分隔車道，接達擬議的新發展項目和現有的鄉村。其中一條區內幹道建議接合現有的馬適路，使新發展區東部新舊社區的居民往來更方便。另外，粉嶺北新發展區南部還有一條東至西並與粉嶺繞道並排的區內幹道，此幹道主要服務粉嶺北新發展區西部。
- 7.6 建議在梧桐河上合適的地方興建道路交匯點／和橋樑構築物，連接梧桐河以北的一些現有鄉村。
- 7.7 至於連接毗連地區的道路，從北區來的人可經以下通道前往粉嶺北新發展區：
- (i) 馬會道及寶石湖路
  - (ii) 文錦渡路
  - (iii) 擬議的粉嶺繞道
  - (iv) 馬適路
  - (v) 粉嶺樓路
  - (vi) 和泰街

- (vii) 龍琛路
- (viii) 虎地坳道
- (ix) 小坑新村附近的區內幹道
- (x) 上水華山附近的區內幹道
- (xi) 沙頭角公路

## 公共交通

- 7.8 粉嶺北新發展區會設有兩個面積不少於 5 000 平方米的新公共交通交匯處，東部(第 15 區)和西部(第 10 區)各一，提供巴士／綠色專線小巴服務和連接粉嶺及上水鐵路站的接駁服務。該兩個公共交通交匯處亦會設有的士站。
- 7.9 當局規劃粉嶺北新發展區時，已作靈活安排，使該區可以引入環保路面交通工具，例如電動巴士。這種電動巴士將用於新發展區至粉嶺和上水鐵路站的接駁服務，是否落實採用，視乎在本港的營運情況下的測試結果而定。當局會詳細考慮是否提供這類交通工具，並已在第 5 區預留了一塊用地，以供為古洞北及粉嶺北兩個新發展區而設的環保交通系統停泊及營運設施使用。

## 行人徑及單車徑的連繫(圖 5 及 6)

- 7.10 擬議的行人徑及單車徑會貫通該區各主要活動地點，包括擬議的公共交通交匯處、住宅及商業區、休憩用地和康樂設施。另外，也建議在梧桐河南岸關設單車徑，提供一個休閒的踏單車環境。
- 7.11 該區南面會有行人通道網絡連接聯和墟現有的發展項目，使粉嶺北新發展區和現有的新市鎮得以融合。至於該區北面，在梧桐河上會重設／保留行人天橋，連接現有的鄉村；而梧桐河沿岸亦會關設河畔長廊，讓全港市民享受到該處的河畔環境之餘，也把粉嶺北新發展區東西部連結起來。
- 7.12 連接粉嶺北新發展區與附近地區的各個新設和會進行改善的行人接駁設施的詳情如下：
- A. 沙頭角
    - A 1: 建議在龍躍頭附近粉嶺繞道上興建一條行人天橋。
  - B. 粉嶺
    - B 1: 在粉嶺樓路及和泰路的地面過路處，可連接粉嶺北新發展區的地區中心。
    - B 2: 改善位於馬適路和 L3 道路交界處的地面過路處，連接粉嶺北新發展區的社福／康樂區。

B3: 改善由龍琛路通往粉嶺北新發展區社福／康樂區的地面行人道。

C. 上水

C1: 改善馬會路沿路現有的地面行人道，連接南岸住宅區日後的住宅區。

D. 文錦渡

D1: 建議在文錦渡路上興建一條行人天橋，方便居民直接步行往梧桐河以北的政府設施。

E. 上水華山附近現有的社區

E1: 改善上水華山附近現有的行人徑通道，連接梧桐河以北的住宅區。

F. 散布於上水華山至小坑新村之間的一段梧桐河北岸的住用構築物

F1: 保留梧桐河上現有的一條行人天橋，把梧桐河北面現有的社區與南面的新發展項目連結起來。

F2: 建議在粉嶺繞道西段興建一條行人隧道，連接現有的行人天橋，把那些分散的住用構築物與社福／康樂區連結起來。

G. 小坑新村附近現有的社區

G1: 延長現有的一條行人道，連接粉嶺北新發展區的地區中心。

H. 新屋村和觀龍村附近現有的社區

H1: 觀龍村附近麻笏河上現有的行人天橋，可通往粉嶺北新發展區的地區中心。

I. 古洞北新發展區

I1: 建議興建一條行人天橋，連接古洞北和粉嶺北兩個新發展區。

## 8. 環境考慮因素

8.1 有關緩減環境影響措施的詳情，應參看此發展計劃的環評報告。

8.2 環評報告建議採取舒緩措施，以減輕噪音影響：

8.2.1 該區將受到區內道路網絡的交通噪音影響。環評報告建議實施各項消減噪音措施。應構思一些消減噪音措施，例如採用自我保護的建築物布局設計和設足夠的分隔距離，作為新發展項目／重建項目建築設計的一

部分。契約條款會對有關設計作出規定。有關消減噪音措施的工程，有待詳細設計。

- 8.2.2 建議在 L2 道路、L3 道路和馬適路近地區中心的一段鋪設減音路面。
  - 8.2.3 在主要道路沿路闢設足夠的美化帶，作為緩衝區，以減少交通噪音及空氣中的污染物。
  - 8.2.4 關於在第 11 區 L3 道路以西的用地興建的學校，除非學校項目倡議者能提出個別的校舍規劃設計，證明噪音水平可以接受，否則應在校舍東面及南面的外牆(4 樓至 8 樓)安裝隔音設備，並配置空調系統。
- 8.3 新發展區內的氣味，部分源自現有的石湖墟污水處理廠。位於第 4 區的石湖墟污水處理廠進一步擴建，所發出的氣味也會影響該污水處理廠周圍易受空氣污染影響的地方。按照現時擬議的石湖墟污水處理廠擴建工程計劃，差不多所有氣味來源(例如入水口、初級沉澱池、污泥儲存缸和污泥脫水房)都會予以遮蓋或密封，並會加裝除味設施，另外，污水處理廠亦會採用三級污水處理程序。預料在實施這些擬議的消滅氣味措施後，氣味的影響將可以接受。
- 8.4 在收地後，當局會對所有不易進入但可能受到污染的用地進行詳細地盤勘測。如果證實土地受污染，會就這些不易進入但可能受到污染的用地向環保署提交污染評估補充報告和補救行動計劃書，徵求該署同意。受污染的泥土將按照這項發展計劃的環評報告和環境監察及審核報告建議的措施處理。
- 8.5 粉嶺北新發展區的西北部位於上水濾水廠諮詢區一公里範圍內。建議在該諮詢區發展低密度的非住宅項目，包括石湖墟污水處理廠、警察駕駛及交通訓練綜合設施、警察槍械訓練設施和環保交通系統停泊及營運設施，以盡量減少該處的居住／工作人口。
- 8.6 環評報告提出了若干具考古潛藏的地方，應就這些地方進行以下的工作：
- 8.6.1 根據環評報告的建議，應在收地後及建築工程展開前，於考古潛藏不詳的地方進行進一步的考古勘探，以評估這些地方的考古潛藏及發展項目可能構成的影響，並按需要提出合適的搶救措施。展開考古勘探前，應與古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)協定勘探的範圍和方法，之後就要進行考古影響評估。評估有結果後，如有需要，須提出合適的搶救措施。

- 8.6.2 若發現用地具考古潛藏，並會受發展項目所影響，便要採取合適的搶救措施，包括進行考古勘探暨發掘工作。開始採取搶救措施前，應與古蹟辦協定搶救範圍和方法。
- 8.7 新發展區的發展已考慮並融入該區已獲評級的歷史建築物。位於虎地坳的三級歷史建築物文明廟將會納入第 2 區的「鄰舍休憩用地」的設計內。
- 8.8 第 2 及 7 區內用以緩減生態影響的河曲具自然保育的作用，可緩減梧桐河渠化對生態的影響。這些河曲會保留在新發展區內，並在該圖上劃作「自然保育區」地帶。文錦渡路鷺鳥林會受到粉嶺北新發展區的發展所影響，因此必須在第 2 及 7 區的「自然保育區」用地移植竹樹。在這些用地另闢的鷺鳥林會在文錦渡迴旋處建築工程展開前建立。
- 8.9 在建築工程展開前，發展項目倡議者會提交另闢鷺鳥林的詳細建議，包括另闢的鷺鳥林的位置和設計，以及用以評估和確定相關緩減影響措施成效的監察計劃的細節。此外，亦會採取切實可行的步驟，優化河上鄉及／或附近一帶現有的鷺鳥林。
- 8.10 高體鯉鰱這種不常見的魚的棲息地會受到粉嶺北新發展區的發展所影響。發展項目倡議者會在建築工程展開前提交有關遷移該物種的詳細計劃，以及用以證明緩減影響措施確實有效的監察計劃的細節。
- 8.11 至於在粉嶺北新發展區內的小坑新村河，大部分河段均位於擬議的粉嶺繞道的高架橋下面。該河在高架橋以北的河段則流經第 7 區的「綠化地帶」。建議在該「綠化地帶」闢設 10 米闊的緩衝區，保存並加強保護該處的天然植物，同時限制人們的活動，以免河床受到直接影響，並盡量減少對該河和河岸走廊可能造成的間接影響。
- 8.12 發展項目倡議者展開建築工程前須與相關當局協商，提交植樹補償計劃，當中要包括實施及管理擬議的補償種樹區的詳情。發展項目倡議者應採取措施，保護可能受這項發展計劃影響及將予移植的樹木，並應避免把樹木截頂；而可行的話，亦須盡量使用本土樹木，以及證實對野生生物及當地社區和整體生態系統有好處的樹木，而且不同的品種要組合得宜。
- 8.13 應按情況考慮在日後的發展用地進行地面種植、垂直綠化、天台綠化及種植用作遮擋的植物。

## 9. 文化遺產

- 9.1 落實發展休憩用地時，會納入文明廟(三級歷史建築物)。文明廟及「上水華山具考古研究價值的地點」位於該區的那部分都具保存價值。
- 9.2 古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)除公布 1 444 幢歷史建築物的名單外，還公布了新項目名單，這些項目會由古諮會評級。有關這 1 444 幢歷史建築物的名單及新項目的詳細資料，已上載至古諮會的網頁 <http://www.aab.gov.hk>。
- 9.3 如有任何發展、重建或改劃土地用途地帶的建議可能會影響上述已獲評級的歷史建築物／構築物、有待評級的新項目或具考古研究價值地點及其四周的環境，必須先徵詢康樂及文化事務署轄下古蹟辦的意見。

## 10. 公用設施

### **排水**

- 10.1 新發展區將設有一個採用無壓管道排水方式的新排水系統，雨水徑流會循着擬議的集水區劃界排入梧桐河。新發展區會以升高現時的用地水平和增設新排水系統的方法，改善區內的排水情況，務求杜絕該區現時容易出現水浸的地方的水浸問題。新排水系統和擬議的地盤平整水平仍有待詳細設計。
- 10.2 為方便興建擬議的粉嶺繞道東段，現有麻笏河其中一段須予重整及改道。
- 10.3 因應擬在新發展區西南面進行的地盤平整工程，建議沿堤岸底部鋪設排水渠，以免對現有的天平山村及鳳溪中學造成不良影響。

### **排污及污水處理**

- 10.4 新發展區排出的污水會經由該區擬議道路沿路的污水幹渠排放到第 3、5、7 及 11 區用地的污水抽水站，再泵送到石湖墟污水處理廠。現有的石湖墟污水處理廠會改善並擴建，擴建部分將設於第 4 區。

### **供水**

- 10.5 供應給粉嶺及上水地區的食水現時由上水濾水廠經桌山食水配水庫、塘坑食水配水庫及分配喉管輸送。由於桌山食水配水庫沒有多餘存水量可為粉嶺北新發展區的發展項目供應食水，所以該現有配水庫附近會興建新的食水配水庫。另在現有的塘坑食水配水庫附近計劃興建一個新的沖廁水配水庫。

此外，也建議把經石湖墟污水處理廠處理的污水作非飲用的用途，但這項建議的可行性仍有待詳細研究。

- 10.6 貫穿東西的那條直徑 2 000 毫米的東江輸水管，其位置接近新發展區北部邊界，會對擬議的粉嶺繞道造成阻礙。鑑於該輸水管對確保香港食水系統有穩定的原水供應十分重要，因此不建議將其改道。

### **電力**

- 10.7 建議在第 5 區建造一個新的 132 千伏特總變電站。為該變電站饋電，建議鋪設新的 132 千伏特地底電纜，分別接駁蓮塘／香園圍口岸變電站和現有的粉嶺高容量變壓站，並建議從現有的粉嶺高容量變壓站起鋪設另一組 132 千伏特的地底電纜。

### **煤氣**

- 10.8 新的中壓輸氣管可以接駁至馬適路或馬會路現有的中壓輸氣管。考慮到這項發展計劃的時間表及用地現有的限制，構思中的走線方案是把新的中壓輸氣管接駁至馬適路現有的中壓輸氣管。這些輸氣管可在興建粉嶺北新發展區內部道路時鋪設，避免對馬會路的交通造成影響。擬鋪設的煤氣供氣管會接駁至煤氣公司粉嶺東調壓站。

### **電訊服務**

- 10.9 為粉嶺北新發展區而設的新電纜會從馬適路、龍琛路及馬會道分支出來，鋪設於擬議的區內幹道，再連接到各發展用地。

## **11. 實施**

- 11.1 土地平整及闢設基礎設施會根據土木工程拓展署擬備的發展時間表進行。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。公屋及居屋連同配套設施會由房屋署根據公營房屋發展計劃及其他相關代理人興建。
- 11.2 粉嶺北新發展區的發展會分期進行，而各期的發展項目及相關基礎設施工程分為四組。暫定的工程分期及分組安排見圖 7，但有關安排仍有待檢討。
- 11.3 按照暫定的時間表，列入前期工程計劃的粉嶺北新發展區房屋發展項目最早將於二零二二／二三至二零二五年間完成，而其他發展項目及基礎設施則於二零一八至二四年間完成。



粉嶺北新發展區其他用地的工程納入不同的工程組合(第1、4及5組)，分期完成。第1組工程暫定於二零二零至二四年間完成。第4組的房屋發展項目暫定於二零二九至三一年間完成，而基礎設施工程及其他用地的發展項目則於二零二五至二九年間完成。第5組的房屋發展項目暫定於二零二九至三一年間完成，而基礎設施工程及其他用地的發展項目則於二零二八年完成。

- 11.4 現有的石湖墟污水處理廠在運作上已接近其設計處理量的上限，日後能否一直配合對古洞北和粉嶺北兩個新發展區的人口增長，關鍵在於落實該處理廠的擬議擴建工程。有關的擴建工程將分期完成，以配合對污水處理的需求增長。
- 11.5 文錦渡路鷺鳥林會受到粉嶺繞道西段的建築工程所影響。搬遷該鷺鳥林屬第1組工程，當局會在第2和7區的「自然保育區」地帶種植樹木，建立林地，以遷移該鷺鳥林。優化河上鄉及／或附近一帶現有的鷺鳥林，也列為第1組工程。

## 粉嶺北新發展區所需要及提供的政府、機構或社區設施及休憩用地數量附表

(以總規劃人口約71,381人為根據)

| 設施                | 香港規劃標準與準則                                      | 所需數量 | 預算提供 | 剩餘(+) / 欠缺(-) | 備註   |
|-------------------|--|------|------|---------------|--|
| <b>教育</b>         |  |      |      |               |  |
| 幼兒園暨幼稚園<br>(班房數目) | 每1 000名3-5歲幼<br>童應設730個半日制<br>學額和250個全日制<br>學額 | 42   | 44   | 2             | 假設3-5歲幼童佔人口2.29%   |
| 小學 (學校數目)         | 每25.5名6-11歲兒<br>童設一個全日制學<br>校課室                | 5    | 5    | 0             | 假設6-11歲兒童佔人口5.43%  |
| 中學 (學校數目)         | 每40名12-17歲青少<br>年設一個全日制學<br>校課室                | 3    | 3    | 0             | 假設12-17歲青少年佔人口5.05%  |
| <b>醫療及保健</b>      |  |      |      |               |  |
| 醫院 (病床數目)         | 每1 000人設5.5張<br>病牀，並按個別區<br>域情況釐定各類醫<br>院的病牀數目 | 393  | -    | -             | a) 醫院管理局建議預留一塊2至3公頃<br>的土地興建醫院為新發展區人口提供醫<br>療服務。<br>b) 在古洞北新發展區預留了一塊面積4<br>公頃的用地興建醫院、分科診療所／普<br>通科診療所／健康中心以應付古洞北及<br>粉嶺北新發展區的需求。 |
| 分科診療所／<br>專科診療所   | 在興建一間分區或<br>地區醫院時，設一<br>間分科診療所／專<br>科診療所       | -    | -    | -             |  |
| 普通科診療所／健<br>康中心   | 每100 000人設一間<br>普通科診療所／健<br>康中心                | 1    | 1    | -             |  |
| <b>法律與秩序</b>      |  |      |      |               |  |
| 警區警署              | 每200 000-500 000<br>人設一間                       | -    | -    | -             | 於古洞北新發展區提供   |
| 分區警署              | 每100 000-200 000<br>人設一間                       | -    | -    | -             | 於古洞北新發展區提供   |
| 裁判法院<br>(8個法庭)    | 每660 000人設一間                                   | -    | -    | -             | 差額由現時粉嶺裁判法院提供  |

|              |   |                     |                    |   |  |
|--------------|---|---------------------|--------------------|---|--|
| 消防局          | 消防局設施應按火警危險等級制下的規定召達時間來訂定                               | -                   | 在古洞北新發展區設1所消防局暨救護站 | - | 於古洞北新發展區提供   |
| 救護站及救護局      | 救護站及救護局的地點須確保分駐市區／新市鎮及鄉郊的救護車可分別於10分鐘及20分鐘內到達緊急事故現場      | -                   | 如上                 | - | 於古洞北新發展區提供   |
| <b>社區</b>    |   |                     |                    |   |  |
| 郵政局          | 郵政局應設在有大量人口密集工作或居住地區的0.8公里範圍內。這個規定應視乎地區情況、發展限制及資源來靈活應用。 | 在人口遷入後根據香港郵政的建議再作檢討 | 最少1                | - | 近年大眾市民和商業機構的郵寄習慣以至對郵政服務的需求有著明顯的轉變，而這個轉變預期會持續下去。當接近新發展區人口遷入時，香港郵政會檢討粉嶺北新發展區的郵政需求，並考慮各個因素（包括設置郵政局的規劃準則、預計和逐漸演變的郵政服務需求、郵政服務的模式和對資源的影響）後設置合適的郵遞服務設施。 |
| 圖書館          | 在每個分區內各設一間分區圖書館。此外，每20萬人應設一間分區圖書館                       | -                   | -                  | - | 於古洞北新發展區提供   |
| <b>社會福利</b>  |   |                     |                    |   |  |
| 綜合兒童及青少年服務中心 | 每12 000名屬於6-24歲年齡組別的兒童／青年設一間                            | 1                   | 1                  | 0 |  |
| 綜合家庭服務中心     | 每100 000至150 000人設一間                                    | -                   | -                  | - | 根據社會福利署意見，粉嶺北新發展區不需要綜合家庭服務中心   |
| 長者日間護理中心     | 在考慮長者人口、人口特徵、地理因素及現時的服务供求情況後決定                          | -                   | 1                  | - | 根據社會福利署意見，長者日間護理中心應設於樓宇的地面和應設三個16座位小巴的泊車位。   |
| 長者鄰舍中心       | 在考慮長者人口、人口特徵、地理因素及現時的服务供求情況後決定                          | -                   | 2                  | - | 因應社會福利署意見  |
| 安老院舍         | 在考慮服務需求和是否有合適處所可供使用後決定                                  | -                   | 2                  | - | 根據社會福利署意見，安老院舍應設一個設車尾升降台的16座位小巴泊車位。  |
| 早期教育及訓練中心    | 在考慮人口、地理因素及現時的服务供求情況後決定                                 | -                   | 1                  | - | 因應社會福利署意見  |

|              |                         |   |   |   |  |
|--------------|-------------------------|---|---|---|--|
| 特殊幼兒中心       | 在考慮人口、地理因素及現時的服務供求情況後決定 | - | 1 | - | 根據社會福利署意見，特殊幼兒中心應設一個設車尾升降台的24座位小巴泊車位。  |
| 展能中心         | 在考慮人口、地理因素及現時的服務供求情況後決定 | - | 1 | - | 根據社會福利署意見，展能中心、嚴重弱智人士宿舍、綜合職業康復服務中心、中度弱智人士宿舍、嚴重肢體傷殘人士宿舍及嚴重殘疾人士護理院適合設在同一地點。                                      |
| 嚴重弱智人士宿舍     | 在考慮服務需求和是否有合適處所可供使用後決定  | - | 1 | - | 根據社會福利署意見，展能中心、嚴重弱智人士宿舍、綜合職業康復服務中心、中度弱智人士宿舍、嚴重肢體傷殘人士宿舍及嚴重殘疾人士護理院適合設在同一地點。                                      |
| 綜合職業康復服務中心   |                         | - | 1 | - | 根據社會福利署意見，展能中心、嚴重弱智人士宿舍、綜合職業康復服務中心、中度弱智人士宿舍、嚴重肢體傷殘人士宿舍及嚴重殘疾人士護理院適合設在同一地點。每一間綜合職業康復服務中心應設有一個泊車位停泊5.5噸貨車和可上貨/落貨。 |
| 中度弱智人士宿舍     | 在考慮服務需求和是否有合適處所可供使用後決定  | - | 1 | - | 根據社會福利署意見，展能中心、嚴重弱智人士宿舍、綜合職業康復服務中心、中度弱智人士宿舍、嚴重肢體傷殘人士宿舍及嚴重殘疾人士護理院適合設在同一地點。                                      |
| 嚴重肢體傷殘人士宿舍   | 在考慮服務需求和是否有合適處所可供使用後決定  | - | 1 | - | 根據社會福利署意見，展能中心、嚴重弱智人士宿舍、綜合職業康復服務中心、中度弱智人士宿舍、嚴重肢體傷殘人士宿舍及嚴重殘疾人士護理院適合設在同一地點。                                      |
| 嚴重殘疾人士護理院    | 在考慮服務需求和是否有合適處所可供使用後決定  | - | 1 | - | 根據社會福利署意見，展能中心、嚴重弱智人士宿舍、綜合職業康復服務中心、中度弱智人士宿舍、嚴重肢體傷殘人士宿舍及嚴重殘疾人士護理院適合設在同一地點。嚴重殘疾人士護理院應設一個設車尾升降台的24座位小巴泊車位。        |
| 精神病康復者輔助宿舍   | 在考慮服務需求和是否有合適處所可供使用後決定  | - | 0 | - | 根據社會福利署意見，粉嶺北新發展區不需要精神病康復者輔助宿舍   |
| 一個綜合家居照顧服務分處 |                         | - | 1 | - | 因應社會福利署意見  |
| <b>康樂</b>    |                         |   |   |   |  |
| 體育中心         | 每50 000至65 000人一個       | 1 | 1 | 0 |  |

|               |                              |       |        |        |                          |
|---------------|------------------------------|-------|--------|--------|--------------------------|
| 運動場／運動場館      | 每200 000至250 000人一個          | -     | -      | -      | 於古洞北新發展區提供               |
| 游泳池場館<br>-標準池 | 每287 000人一個標準場館或每85人一平方米泳池面積 | -     | -      | -      | 於古洞北新發展區提供               |
| <b>休憩空間</b>   |                              |       |        |        |                          |
| 區域休憩用地        | 無既定標準                        | -     | 96839  | -      | 沿梧桐河的河畔長廊                |
| 地區休憩用地        | 每人1平方米<br>每名工人0.5平方米         | 74631 | 116279 | 41648  |                          |
| 鄰舍休憩用地        | 每人1平方米                       | 71381 | 37938  | -33443 | 差額由個別公共和私人住宅發展內的地區休憩用地提供 |

## 粉嶺北新發展區主要發展用地的發展參數

1. 第 6 區西北部的「公共屋宇／居者有其屋計劃（居屋）」用地

|                 |                           |
|-----------------|---------------------------|
| 地盤面積            | : 約 1.87 公頃               |
| 最大住用總樓面面積(地積比率) | : 約 65,553 平方米(3.5)       |
| 最高建築物高度         | : 主水平基準上 75 米及主水平基準上 90 米 |
| 預計住宅單位數目        | : 約 1,457 個 <sup>#1</sup> |
| 預計人口            | : 約 4,327 人 <sup>#2</sup> |
  
2. 第 6 區西南部的「公共屋宇／居屋」用地

|                  |                           |
|------------------|---------------------------|
| 地盤面積             | : 約 1.30 公頃               |
| 最大住用總樓面面積(地積比率)  | : 約 51,861 平方米(4)         |
| 最大非住用總樓面面積(地積比率) | : 約 12,965 平方米(1)         |
| 最高建築物高度          | : 主水平基準上 120 米            |
| 預計住宅單位數目         | : 約 1,152 個 <sup>#1</sup> |
| 預計人口             | : 約 3,423 人 <sup>#2</sup> |
  
3. 第 6 區東北部的「公共屋宇／居屋」用地

|                 |                           |
|-----------------|---------------------------|
| 地盤面積            | : 約 1.86 公頃               |
| 最大住用總樓面面積(地積比率) | : 約 65,058 平方米(3.5)       |
| 最高建築物高度         | : 主水平基準上 75 米及主水平基準上 90 米 |
| 預計住宅單位數目        | : 約 1,446 個 <sup>#1</sup> |
| 預計人口            | : 約 4,294 人 <sup>#2</sup> |
  
4. 第 6 區東南部的「公共屋宇／居屋」用地

|                  |                           |
|------------------|---------------------------|
| 地盤面積             | : 約 1.23 公頃               |
| 最大住用總樓面面積(地積比率)  | : 約 49,040 平方米(4)         |
| 最大非住用總樓面面積(地積比率) | : 約 12,260 平方米(1)         |
| 最高建築物高度          | : 主水平基準上 120 米            |
| 預計住宅單位數目         | : 約 1,090 個 <sup>#1</sup> |
| 預計人口             | : 約 3,237 人 <sup>#2</sup> |

5. 第 7 區的「住宅發展密度第 3 區」  
用地
- |                 |   |                       |
|-----------------|---|-----------------------|
| 地盤面積            | : | 約 1.04 公頃             |
| 最大住用總樓面面積(地積比率) | : | 約 20,892 平方米(2)       |
| 最高建築物高度         | : | 主水平基準上 55 米           |
| 預計住宅單位數目        | : | 約 161 個 <sup>#3</sup> |
| 預計人口            | : | 約 435 人 <sup>#4</sup> |
6. 第 8 區北部的「公共屋宇／居屋」  
用地
- |                 |   |                         |
|-----------------|---|-------------------------|
| 地盤面積            | : | 約 0.84 公頃               |
| 最大住用總樓面面積(地積比率) | : | 約 29,377 平方米(3.5)       |
| 最高建築物高度         | : | 主水平基準上 90 米             |
| 預計住宅單位數目        | : | 約 653 個 <sup>#1</sup>   |
| 預計人口            | : | 約 1,939 人 <sup>#2</sup> |
7. 第 8 區南部的「公共屋宇／居屋」  
用地
- |                  |   |                         |
|------------------|---|-------------------------|
| 地盤面積             | : | 約 0.98 公頃               |
| 最大住用總樓面面積(地積比率)  | : | 約 39,278 平方米(4)         |
| 最大非住用總樓面面積(地積比率) | : | 約 9,819 平方米(1)          |
| 最高建築物高度          | : | 主水平基準上 120 米            |
| 預計住宅單位數目         | : | 約 873 個 <sup>#1</sup>   |
| 預計人口             | : | 約 2,592 人 <sup>#2</sup> |
8. 第 10 區北部的「住宅發展密度第 2 區」  
用地
- |                 |   |                         |
|-----------------|---|-------------------------|
| 地盤面積            | : | 約 0.87 公頃               |
| 最大住用總樓面面積(地積比率) | : | 約 30,369 平方米(3.5)       |
| 最高建築物高度         | : | 主水平基準上 75 米             |
| 預計住宅單位數目        | : | 約 434 個 <sup>#5</sup>   |
| 預計人口            | : | 約 1,171 人 <sup>#6</sup> |
9. 第 10 區南部的「其他指定用途」  
註明「商業及住宅發展暨公共車輛  
總站」  
用地
- |           |   |              |
|-----------|---|--------------|
| 地盤面積      | : | 約 0.99 公頃    |
| 最大住用總樓面面積 | : | 約 21,494 平方米 |

最大非住用總樓面面積 : 約 8,598 平方米  
最高建築物高度 : 主水平基準上 80 米  
預計住宅單位數目 : 約 307 個<sup>#5</sup>  
預計人口 : 約 829 人<sup>#6</sup>

10. 第 10 區西部的「住宅發展密度第 2 區」用地

地盤面積 : 約 0.88 公頃  
最大住用總樓面面積(地積比率) : 約 30,697 平方米(3.5)  
最高建築物高度 : 主水平基準上 75 米  
預計住宅單位數目 : 約 439 個<sup>#5</sup>  
預計人口 : 約 1,184 人<sup>#6</sup>

11. 第 13 區西部較遠緊貼 L3 道路的「住宅發展密度第 2 區(居屋)」用地

地盤面積 : 約 0.97 公頃  
最大住用總樓面面積(地積比率) : 約 33,978 平方米(3.5)  
最高建築物高度 : 主水平基準上 75 米  
預計住宅單位數目 : 約 629 個<sup>#7</sup>  
預計人口 : 約 2,014 人<sup>#8</sup>

12. 第 13 區西部的「住宅發展密度第 2 區(居屋)」用地

地盤面積 : 約 0.82 公頃  
最大住用總樓面面積(地積比率) : 約 28,834 平方米(3.5)  
最高建築物高度 : 主水平基準上 75 米  
預計住宅單位數目 : 約 534 個<sup>#7</sup>  
預計人口 : 約 1,709 人<sup>#8</sup>

13. 第 13 區東部的「住宅發展密度第 2 區」用地

地盤面積 : 約 1.19 公頃  
最大住用總樓面面積(地積比率) : 約 41,590 平方米(3.5)  
最高建築物高度 : 主水平基準上 75 米  
預計住宅單位數目 : 約 594 個<sup>#5</sup>  
預計人口 : 約 1,604 人<sup>#6</sup>



14. 第 13 區東部較遠的「住宅發展密度第 2 區」用地
- |                 |   |                         |
|-----------------|---|-------------------------|
| 地盤面積            | : | 約 1.03 公頃               |
| 最大住用總樓面面積(地積比率) | : | 約 36,086 平方米(3.5)       |
| 最高建築物高度         | : | 主水平基準上 75 米             |
| 預計住宅單位數目        | : | 約 516 個 <sup>#5</sup>   |
| 預計人口            | : | 約 1,392 人 <sup>#6</sup> |
15. 第 14 區西部的「住宅發展密度第 1 區」用地
- |                 |   |                         |
|-----------------|---|-------------------------|
| 地盤面積            | : | 約 1.06 公頃               |
| 最大住用總樓面面積(地積比率) | : | 約 53,086 平方米(5)         |
| 最高建築物高度         | : | 主水平基準上 110 米            |
| 預計住宅單位數目        | : | 約 758 個 <sup>#5</sup>   |
| 預計人口            | : | 約 2,048 人 <sup>#6</sup> |
16. 第 14 區的「住宅發展密度第 1 區(居屋)」用地
- |                 |   |                         |
|-----------------|---|-------------------------|
| 地盤面積            | : | 約 1.16 公頃               |
| 最大住用總樓面面積(地積比率) | : | 約 58,085 平方米(5)         |
| 最高建築物高度         | : | 主水平基準上 110 米            |
| 預計住宅單位數目        | : | 約 1,076 個 <sup>#7</sup> |
| 預計人口            | : | 約 3,442 人 <sup>#8</sup> |
17. 第 14 區東南部的「住宅發展密度第 1 區」用地
- |                  |   |                         |
|------------------|---|-------------------------|
| 地盤面積             | : | 約 1.45 公頃               |
| 最大住用總樓面面積(地積比率)  | : | 約 72,380 平方米(5)         |
| 最大非住用總樓面面積(地積比率) | : | 約 14,476 平方米(1)         |
| 最高建築物高度          | : | 主水平基準上 115 米            |
| 預計住宅單位數目         | : | 約 1,034 個 <sup>#5</sup> |
| 預計人口             | : | 約 2,792 人 <sup>#6</sup> |
18. 第 15 區西部的「公共屋宇／居屋」用地
- |                 |   |                 |
|-----------------|---|-----------------|
| 地盤面積            | : | 約 1.23 公頃       |
| 最大住用總樓面面積(地積比率) | : | 約 49,173 平方米(4) |
| 最高建築物高度         | : | 主水平基準上 90 米     |

預計住宅單位數目 : 約 1,093 個<sup>#1</sup>  
預計人口 : 約 3,245 人<sup>#2</sup>

19. 第 15 區東部的「公共屋宇／居屋」  
用地

地盤面積 : 約 4.54 公頃  
最大住用總樓面面積(地積比率) : 約 204,410 平方米(4.5)  
最大非住用總樓面面積(地積比率) : 約 22,712 平方米(0.5)  
最高建築物高度 : 主水平基準上 105 米及主水平  
基準上 125 米  
預計住宅單位數目 : 約 4,542 個<sup>#1</sup>  
預計人口 : 約 13,491 人<sup>#2</sup>

20. 第 16 區西北部的「住宅發展密度  
第 1 區」用地

地盤面積 : 約 0.93 公頃  
最大住用總樓面面積(地積比率) : 約 46,339 平方米(5)  
最大非住用總樓面面積(地積比率) : 約 9,268 平方米(1)  
最高建築物高度 : 主水平基準上 110 米  
預計住宅單位數目 : 約 662 個<sup>#5</sup>  
預計人口 : 約 1,787 人<sup>#6</sup>

21. 第 16 區東北部的「住宅發展密度  
第 1 區」用地

地盤面積 : 約 1.25 公頃  
最大住用總樓面面積(地積比率) : 約 62,363 平方米(5)  
最大非住用總樓面面積(地積比率) : 約 12,473 平方米(1)  
最高建築物高度 : 主水平基準上 110 米  
預計住宅單位數目 : 約 891 個<sup>#5</sup>  
預計人口 : 約 2,405 人<sup>#6</sup>

22. 第 16 區西南部的「住宅發展密度  
第 1 區」用地

地盤面積 : 約 1.24 公頃  
最大住用總樓面面積(地積比率) : 約 61,775 平方米(5)  
最大非住用總樓面面積(地積比率) : 約 12,355 平方米(1)  
最高建築物高度 : 主水平基準上 110 米  
預計住宅單位數目 : 約 882 個<sup>#5</sup>

預計人口 : 約 2,383 人<sup>#6</sup>

23. 第 16 區東南部的「住宅發展密度第 1 區」用地

地盤面積 : 約 1.16 公頃  
最大住用總樓面面積(地積比率) : 約 57,946 平方米(5)  
最大非住用總樓面面積(地積比率) : 約 11,589 平方米(1)  
最高建築物高度 : 主水平基準上 110 米  
預計住宅單位數目 : 約 828 個<sup>#5</sup>  
預計人口 : 約 2,235 人<sup>#6</sup>

24. 第 17 區的「公共屋宇／居屋」用地

地盤面積 : 約 1.53 公頃  
最大住用總樓面面積(地積比率) : 約 76,326 平方米(5)  
最大非住用總樓面面積(地積比率) : 約 15,265 平方米(1)  
最高建築物高度 : 主水平基準上 105 米  
預計住宅單位數目 : 約 1,696 個<sup>#1</sup>  
預計人口 : 約 5,038 人<sup>#2</sup>

25. 第 18 區的「住宅發展密度第 2 區」用地

地盤面積 : 約 1.64 公頃  
最大住用總樓面面積(地積比率) : 約 57,560 平方米(3.5)  
最高建築物高度 : 主水平基準上 60 米及主水平基準上 75 米  
預計住宅單位數目 : 約 822 個<sup>#5</sup>  
預計人口 : 約 2,220 人<sup>#6</sup>

(註：地盤面積及由此而來的總樓面面積，有待詳細土地測量後方可作實)

#1 假設平均住宅單位面積為 45 平方米

#2 假設每單位人口為 2.97

#3 假設平均住宅單位面積為 130 平方米

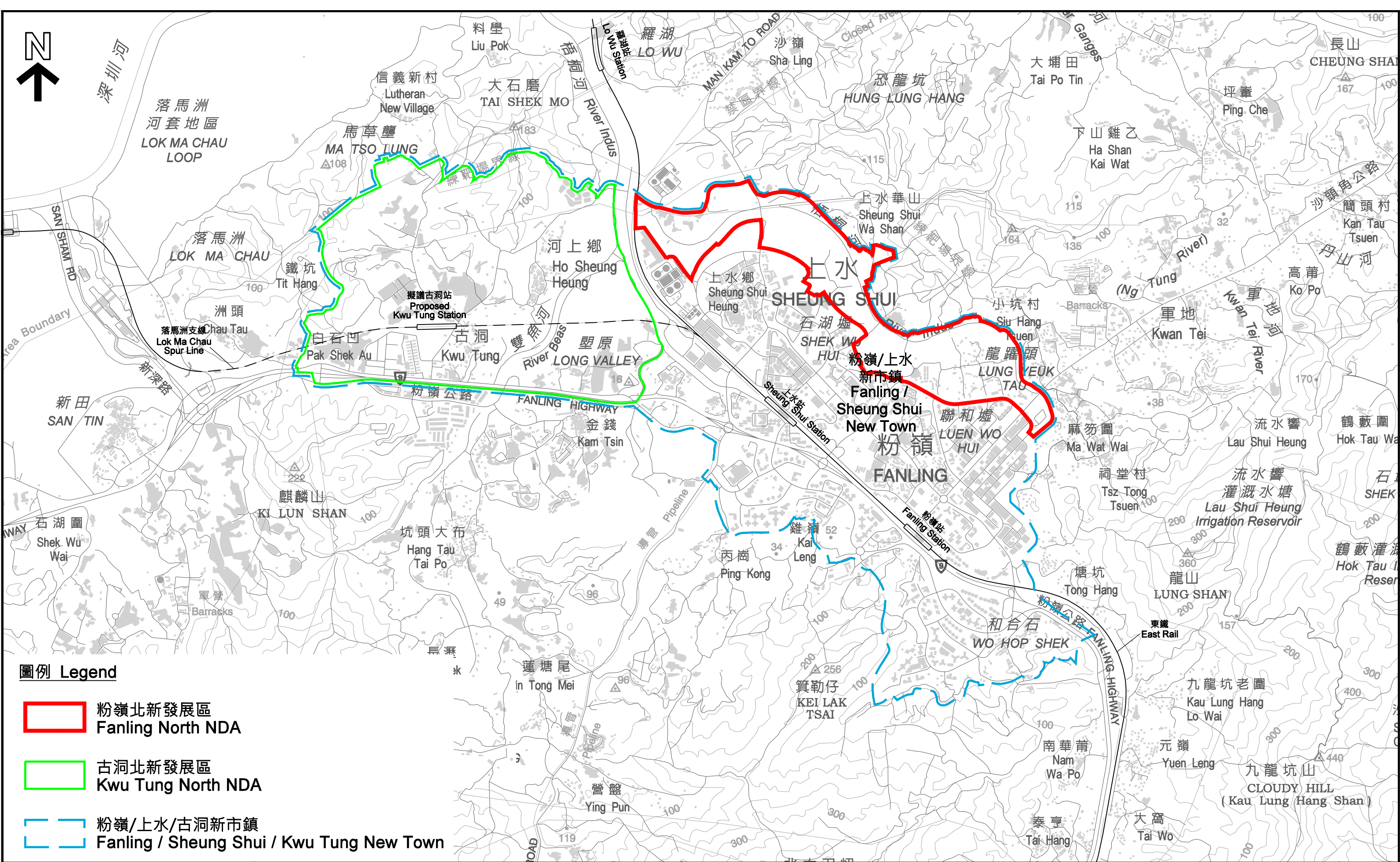
#4 假設每單位人口為 2.7

#5 假設平均住宅單位面積為 70 平方米

#6 假設每單位人口為 2.7

#7 假設平均住宅單位面積為 54 平方米

#8 假設每單位人口為 3.2



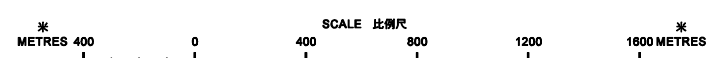
**圖例 Legend**

- 粉嶺北新發展區  
Fanling North NDA
- 古洞北新發展區  
Kwu Tung North NDA
- 粉嶺/上水/古洞新市鎮  
Fanling / Sheung Shui / Kwu Tung New Town

只作顯示用途  
For Indicative Purpose Only

日期  
Date 17/10/2013

**粉嶺北新發展區位置圖**  
**Fanling North New Development Area Location Plan**

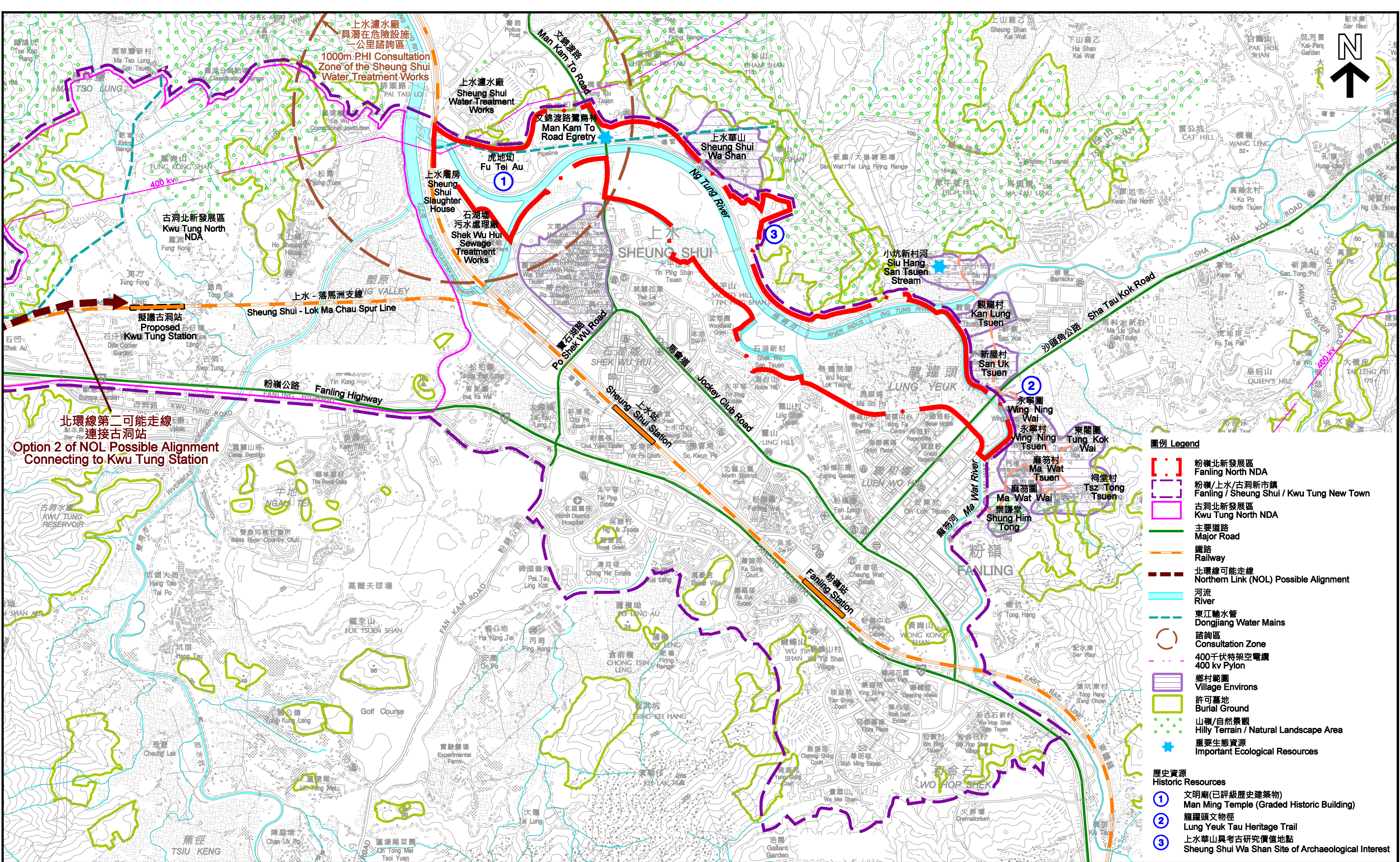


規劃署  
PLANNING DEPARTMENT



參考編號  
Reference No.  
M/SR/NDA/13/055\_1c

圖 Plan  
1



北環線第二可能走線  
連接古洞站  
Option 2 of NOL Possible Alignment  
Connecting to Kwu Tung Station

1000m PHI Consultation  
Zone of the Sheung Shui  
Water Treatment Works  
具潛在危險設施  
公里諮詢區

- 圖例 Legend**
- [Red dashed line] 粉嶺北新發展區  
Fanling North NDA
  - [Purple dashed line] 粉嶺/上水/古洞新市鎮  
Fanling / Sheung Shui / Kwu Tung New Town
  - [Green dashed line] 古洞北新發展區  
Kwu Tung North NDA
  - [Green solid line] 主要道路  
Major Road
  - [Orange solid line] 鐵路  
Railway
  - [Red dashed line] 北環線可能走線  
Northern Link (NOL) Possible Alignment
  - [Blue solid line] 河流  
River
  - [Blue dashed line] 東江輸水管  
Dongjiang Water Mains
  - [Red dashed circle] 諮詢區  
Consultation Zone
  - [Purple dashed line] 400千伏特架空電纜  
400 kv Pylon
  - [Green solid line] 鄉村範圍  
Village Environs
  - [Yellow solid line] 許可墓地  
Burial Ground
  - [Green dotted line] 山嶺/自然景觀  
Hilly Terrain / Natural Landscape Area
  - [Blue star] 重要生態資源  
Important Ecological Resources
- 歷史資源  
Historic Resources**
- ① 文明廟(已評級歷史建築物)  
Man Ming Temple (Graded Historic Building)
  - ② 龍躍頭文物徑  
Lung Yeuk Tau Heritage Trail
  - ③ 上水華山具考古研究價值地點  
Sheung Shui Wa Shan Site of Archaeological Interest

只作顯示用途  
For Indicative Purpose Only

發展限制與機會(粉嶺北)  
Development Constraints and Opportunities (FLN)

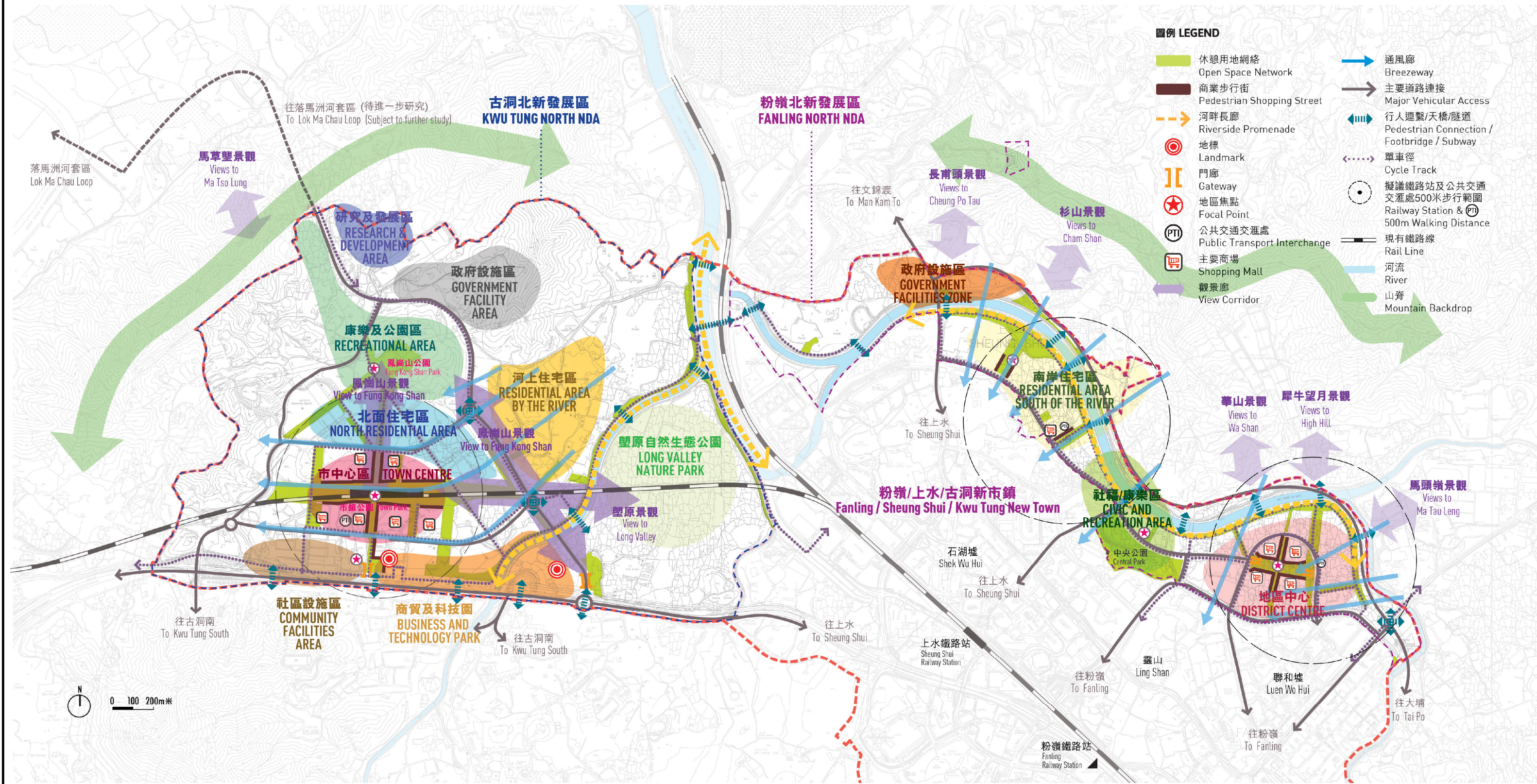
規劃署  
PLANNING DEPARTMENT

日期  
Date 17/10/2013

SCALE 比例尺  
METRES 300 0 300 600 900 1200 METRES

參考編號  
Reference No.  
M/SR/NDA/13/055\_2d

圖 Plan  
2



只作顯示用途  
For Indicative Purpose Only

日期  
Date 17/10/2013

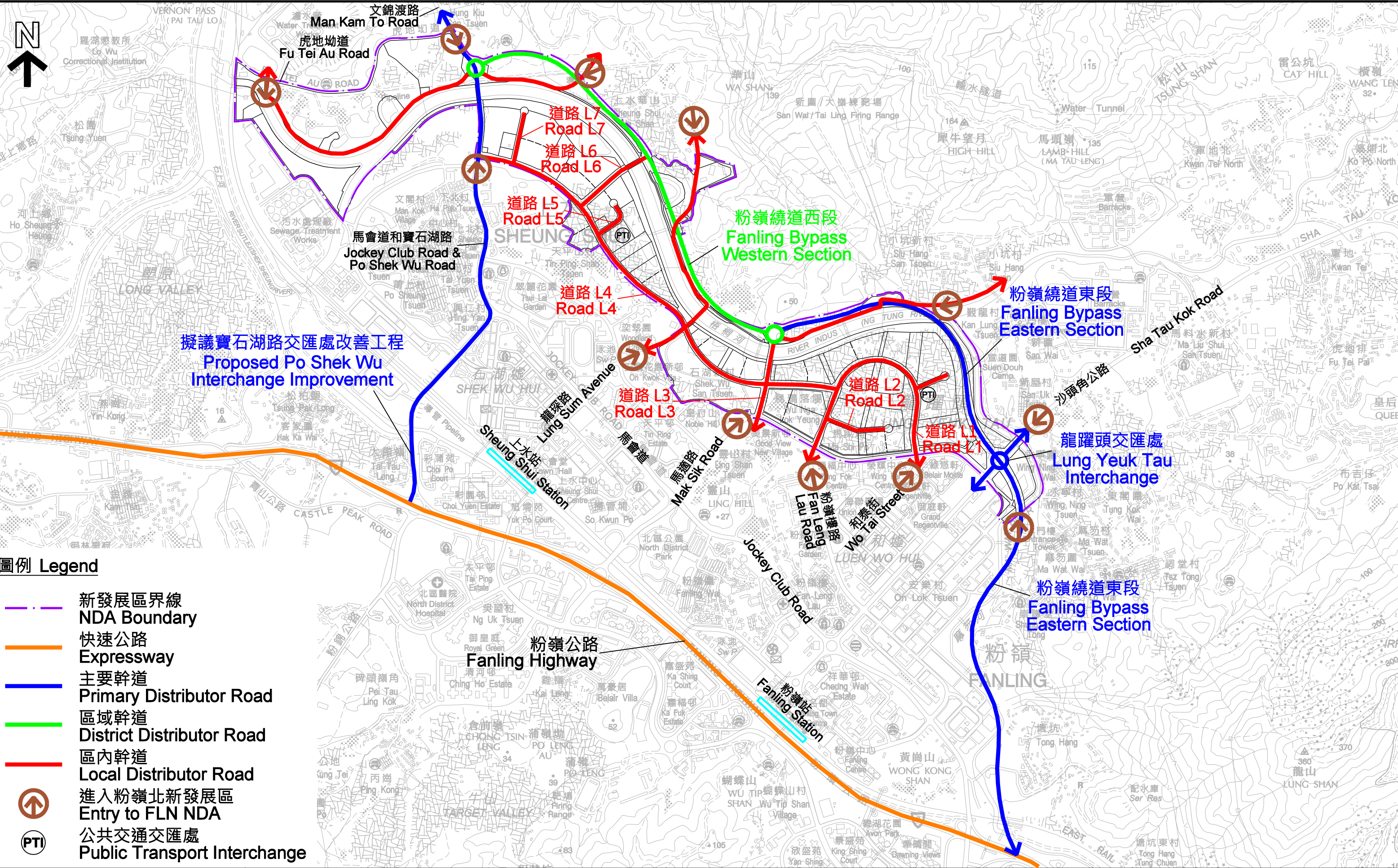
城市設計及景觀大綱  
Urban Design and Landscape Framework

規劃署  
PLANNING DEPARTMENT

參考編號  
Reference No.  
M/SR/NDA/13/055\_7b



圖 Plan  
3



- 圖例 Legend**
- 新發展區界線  
NDA Boundary
  - 快速公路  
Expressway
  - 主要幹道  
Primary Distributor Road
  - 區域幹道  
District Distributor Road
  - 區內幹道  
Local Distributor Road
  - ⤴ 進入粉嶺北新發展區  
Entry to FLN NDA
  - PTI 公共交通交匯處  
Public Transport Interchange

只作顯示用途  
For Indicative Purpose Only

日期  
Date 17/10/2013

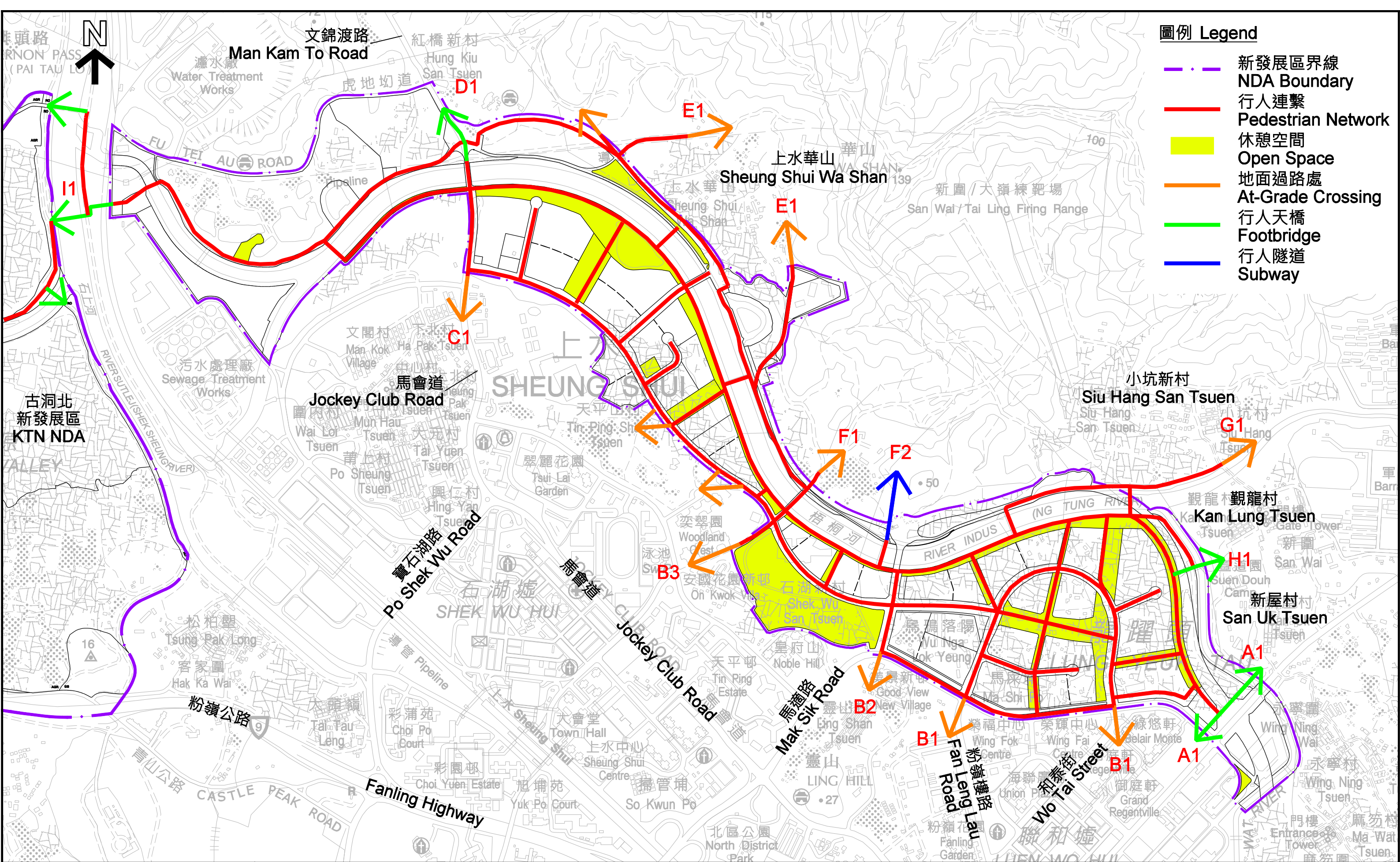
交通網絡圖  
Transport Network Plan

規劃署  
PLANNING DEPARTMENT



參考編號  
Reference No.  
M/SR/NDA/13/055\_4d

圖 Plan  
4



圖例 Legend

- - - 新發展區界線  
NDA Boundary
- 行人連繫  
Pedestrian Network
- 休憩空間  
Open Space
- 地面過路處  
At-Grade Crossing
- 行人天橋  
Footbridge
- 行人隧道  
Subway

只作顯示用途  
For Indicative Purpose Only

日期  
Date 17/10/2013

行人連繫圖  
Pedestrian Connections Plan

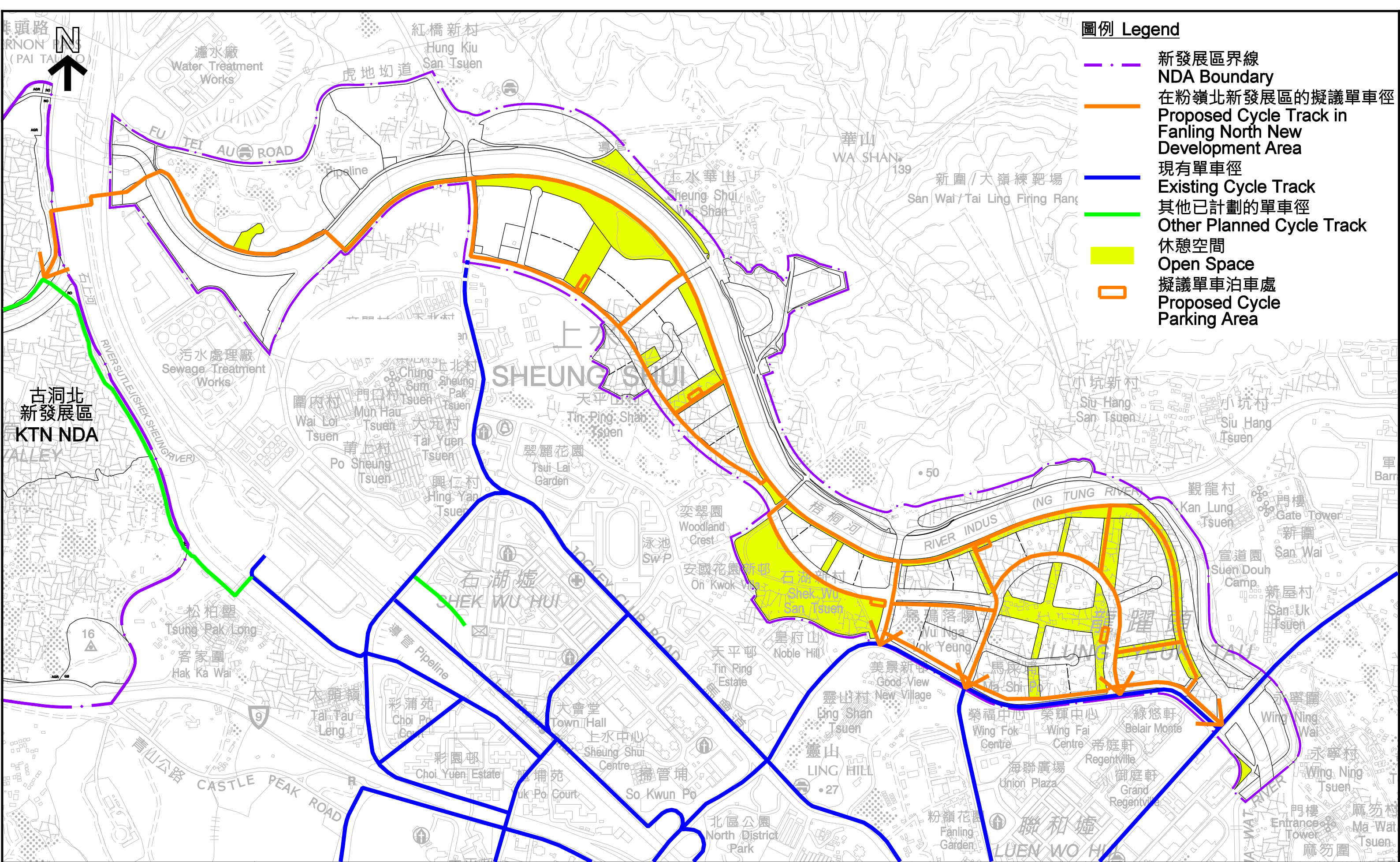
規劃署  
PLANNING DEPARTMENT

參考編號  
Reference No.  
M/SR/NDA/13/055\_5f



圖 Plan  
5





圖例 Legend

- · — 新發展區界線  
NDA Boundary
- 在粉嶺北新發展區的擬議單車徑  
Proposed Cycle Track in Fanling North New Development Area
- 現有單車徑  
Existing Cycle Track
- 其他已計劃的單車徑  
Other Planned Cycle Track
- 休憩空間  
Open Space
- 擬議單車泊車處  
Proposed Cycle Parking Area

只作顯示用途  
For Indicative Purpose Only

日期  
Date 17/10/2013

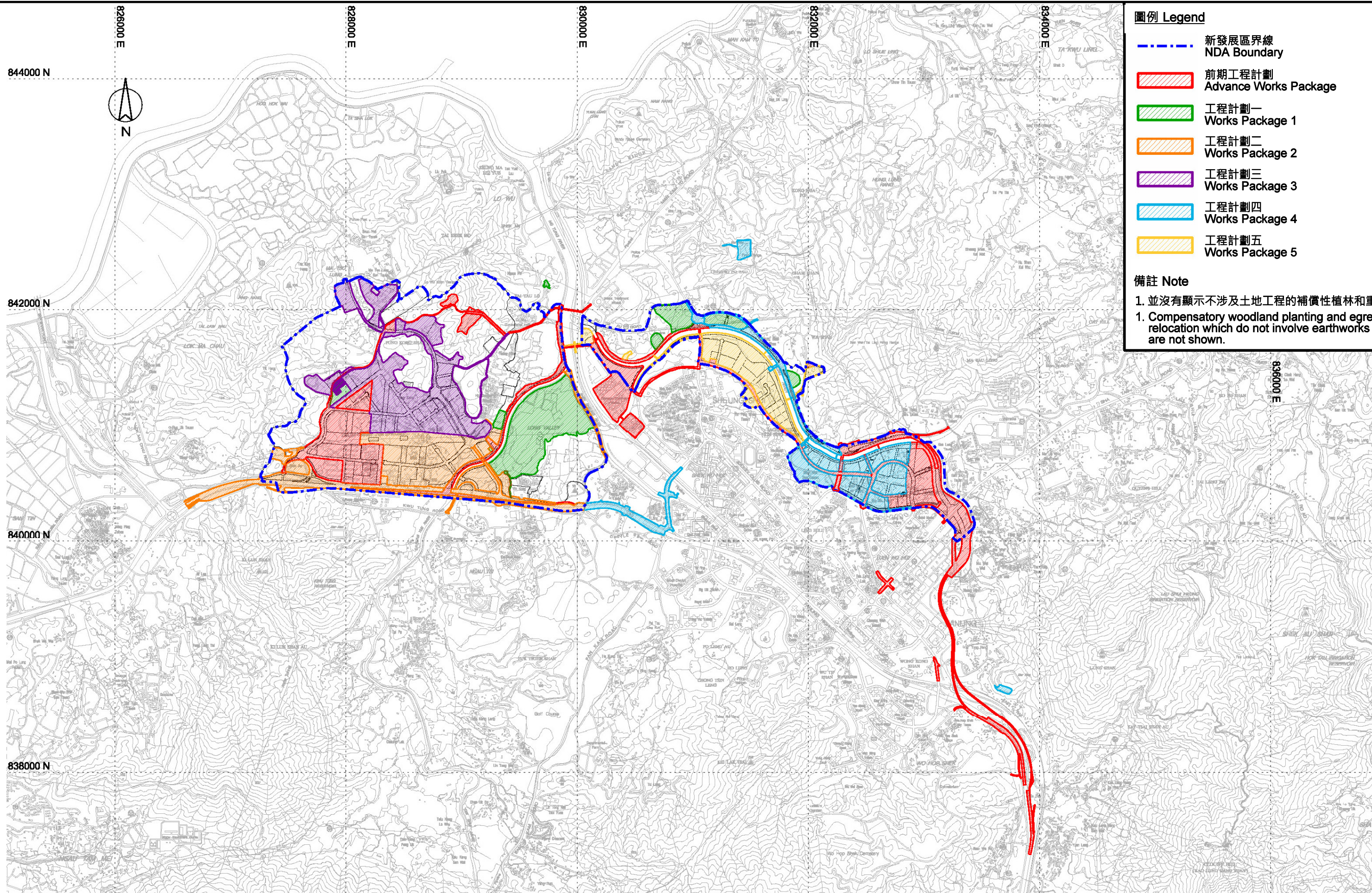
單車徑網絡圖  
Cycle Track Network Plan

規劃署  
PLANNING DEPARTMENT



參考編號  
Reference No.  
M/SR/NDA/13/055\_6f

圖 Plan  
6



**圖例 Legend**

- - - - 新發展區界線  
NDA Boundary
- 前期工程計劃  
Advance Works Package
- 工程計劃一  
Works Package 1
- 工程計劃二  
Works Package 2
- 工程計劃三  
Works Package 3
- 工程計劃四  
Works Package 4
- 工程計劃五  
Works Package 5

**備註 Note**

1. 並沒有顯示不涉及土地工程的補償性植林和重置鷺鳥林  
1. Compensatory woodland planting and egretty relocation which do not involve earthworks are not shown.

只作顯示用途  
For Indicative Purpose Only

---


日期  
Date 17/10/2013

**新發展區分期發展圖**  
**Phasing Plan for New Development Areas Development**

規劃署  
PLANNING DEPARTMENT

---

參考編號  
Reference No.  
M/SR/NDA/13/055\_3f

  
 圖 Plan  
7