

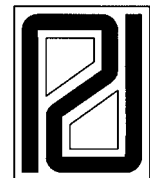
古洞北發展大綱圖編號 D/KTN/1

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





# 古洞北發展大綱圖編號 D/KTN/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 .....	6
6. 土地用途建議 .....	13
7. 交通 .....	30
8. 環境考慮因素 .....	33
9. 文化遺產 .....	36
10. 公用設施 .....	37
11. 實施 .....	38

圖 1：古洞北新發展區位置圖

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：古洞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：古洞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、粉嶺北和坪輦／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、粉嶺北和坪輦／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」），為古洞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，圖上展示了古洞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」所擬備的古洞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，則主要是回應環境諮詢委員會(下稱「環諮會」)於二零一三年九月九日考慮新界東北新發展區的環境影響評估(下稱「環評」)報告後所提出的建議<sup>2</sup>。該報告於二零一三年十月十八日獲環境保護署署長批准。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。
- 2.3 制訂這份發展大綱圖時，曾微調規劃布局，闢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、公用設施專用範圍及政府、機構或社區設施／儲備的布局，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、市鎮廣場、觀景廊及通風廊)。
- 2.5 古洞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古洞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> 把通往馬草壟及運動場／運動場館的道路向西移，以順應環諮會的建議，避免要把馬草壟河下游改道，因為該河段是三線閉殼龜等多種具重要保育價值的動物的重要河流廊道。這河段及河岸的植物在這份發展大綱圖上劃為「綠化地帶」，以作保護。

- 2.6 《古洞北發展大綱圖編號 D/KTN/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《古洞北發展大綱圖編號 D/KTN/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/KTN/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 這份發展大綱圖涵蓋的規劃區(下稱「該區」)佔地約 447 公頃，位於現有粉嶺／上水新市鎮的西北面及擬議的粉嶺北新發展區的西面(圖 1)。古洞北和粉嶺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 該區的範圍大致東接石上河，南抵青山公路和粉嶺公路，西達鐵坑，北至大石磨。該區的界線在圖上以粗虛線顯示。為規劃及方便索引起見，該區如這份發展大綱圖則所示劃分為若干較小的規劃區。

#### 現有土地用途

- 3.3 該區的中部和南部有一大片廣闊的低地，該處有河上鄉村和燕崗村兩條認可鄉村，並有鄉村民居散布在東方、鳳崗、塘角、石仔嶺、聯和、烟寮和白石凹。另有若干鄉郊工業、貨倉及露天貯存用地散布在該區中部的河上鄉路和馬草壟路沿路一帶。鳳崗山那個長滿草的小圓丘及河上鄉西面的風水林是該區兩處重要的綠化地。
- 3.4 塋原位於該區東部，有大片農地，當中常耕和休耕的乾濕農田縱橫交錯。常耕農地主要集中在塋原中部，雙魚河北面的松園附近也有一些。塋原南部則可見到鄉村地區、乾農田和植林區。
- 3.5 雙魚河橫越該區東部，由南面的高地蜿蜒流經低地區，與梧桐河匯流後，再向下流入深圳河。
- 3.6 該區的西部和北部有若干政府、機構或社區用途，包括西部的展能運動村及北部的羅湖練靶場、馬草壟練靶場、羅湖懲教所和羅湖騎術會。西面和北面較遠的地方是長滿草的連綿山區，由洲頭及馬草壟向東伸延至大石磨，成為襯托着該區的天然背景。河上鄉鷺鳥林位於菴邊附近大石磨東面的山麓，剛好在該區範圍外，是鷺鳥重要的繁殖地(圖 2)。

## 發展機會(圖 2)

### 交通四通八達

- 3.7 擬設的上水至落馬洲支線古洞鐵路站是連通古洞北新發展區與粉嶺／上水新市鎮及市區的交通樞紐，達致整體的土地用途規劃和鐵路運輸系統相結合，可使人們更多使用公共運輸系統，特別是鐵路運輸系統，令路面交通量減至最低，從而減少碳排放。
- 3.8 該區南面的粉嶺公路可連接古洞北新發展區與北區及新界各處，並連繫主要道路網，通往市區。當局正進行「《鐵路發展策略 2000》檢討及修訂」的研究工作，探討興建新鐵路的可能性。

### 地理位置優越

- 3.9 古洞北新發展區鄰近羅湖、落馬洲和落馬洲支線三個口岸，佔有地利，可善用與內地的經濟互動。古洞北新發展區亦可與鄰近的落馬洲河套地區作綜合規劃。落馬洲河套地區的土地計劃以發展高等教育用途為主，輔以高科技研發和文化創意產業用途。

### 坐擁天然美景

- 3.10 該區及附近一帶有不少天然景物，如善加運用，可建設優質的生活環境。東部的塋原以生態價值高見稱，妥善的規劃加上劃設合適的土地用途地帶，可以有助提高該處的生態和保育價值，並可在該區建立一個融合天然環境的綠化網絡。雙魚河及石上河組成河畔長廊，是進行靜態康樂活動的好地方。北面更有鳳崗山和大石磨等青蔥翠綠的山嶺襯托，成為全區主要觀景廊的焦點。

### 文化遺產豐富

- 3.11 古洞北的文化歷史資源豐富，除了河上鄉旁邊的風水林，還有一個法定古蹟及若干已獲評級的歷史建築物。恰當的規劃加上合適的土地用途地帶，可把這些寶貴的資源融入新發展區的發展中，對現在以至將來的居民都有好處。

## 發展限制(圖 2)

### 環境的限制

- 3.12 上水濾水廠是具有潛在危險的設施，其位置剛好在該區東北面的範圍外，但該廠一公里的諮詢區則覆蓋古洞北新發展區

東北部。另外，上水屠房及石湖墟污水處理廠在該區東北面，對新發展區的發展亦造成環境上的限制。

- 3.13 粉嶺公路在新發展區以南，是該區主要的空氣污染和噪音源頭。另外，該區北部有羅湖練靶場和馬草壟練靶場，這兩個練靶場除會發出射擊的聲響外，羅湖練靶場還有直升機發出的聲響，影響附近的發展項目，而羅湖練靶場的直升機升降坪鄰近的發展項目亦受制於政府飛行服務隊《直升機升降場指引》所訂的建築物高度限制。

#### 基礎設施的限制

- 3.14 該區北部有 400 千伏特架空電纜橫越上空，而西部的東江輸水管也對建築發展構成限制。
- 3.15 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，在該區進行新發展，除須關設適當的污水處理設施外，亦須採取措施改善現時所排放的污水的水質，確保易受影響的后海灣區的污染量不會淨增加。
- 3.16 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，可能影響新發展區。因此，新發展區的布局設計要為此作出靈活的安排。

#### 生態易受影響的地區

- 3.17 要充分顧及該區及附近一帶的生態資源，包括塋原及河上鄉、梧桐河、雙魚河、石上河、馬草壟河、馬草壟新村河、河上鄉鷺鳥林和鷺鳥往返該處的飛行路線、風水林和次生林地，避免造成／盡量減輕對這些資源的生態價值和天然生境的負面影響。

#### 認可鄉村及許可墓地

- 3.18 該區有兩條認可鄉村，分別是河上鄉村和燕崗村。在河上鄉西北鄰的山坡上、該區西北邊緣的鐵坑附近及東南部的松柏塋附近，都有許可墓地。這些墓地大致會保留。

## 4. 人口

- 4.1 根據二零一一年人口普查的資料，該區的人口約為 5 400 人。全面發展後，預計該區可容納的總規劃人口約為 105 500 人。預計首批居民將在二零二三／二四年開始遷入古洞北新發展區。



- 4.2 就古洞北新發展區而言，公私營房屋發展項目的新房屋單位的分配比例大概為 58 比 42<sup>3</sup>。古洞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 105 500 計)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 古洞北新發展區鄰近鐵路、公路和現有口岸，為善用此地利，同時顧及該區豐富的天然和生態資源，該區會發展成為「多元化發展中心」，集住宅、商業、研究與發展及農業用途於一體，另會發展零售和服務業，以及設有社區和政府設施，亦會有土地作自然和生態保育之用。古洞北新發展區毗連粉嶺／上水新市鎮西北部，將會連同粉嶺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。古洞北新發展區的規劃及設計採用了以下各規劃主題：

#### 尊重大自然、融合城市與鄉郊用途，以及推廣農業

- 5.1.1 古洞北新發展區的城市設計顧及到亦保留了現有各種天然景觀資源，例如塋原、雙魚河、石上河、鳳崗山的山坡、河上鄉西面的風水林及該區西面和北面的天然山脊線。古洞北新發展區發展計劃重要的一環，是把塋原核心區普遍具高生態價值的大約 37 公頃土地指定為自然生態公園，並優化該處的環境，使之成為主要的綠化空間，為新發展區締造優質的生活環境。在將來的新發展區中，會約有多達 83 公頃的土地(包括塋原自然生態公園的 37 公頃土地，以及該公園北面和南面「農業」地帶的 46 公頃土地)保留作農業用途。把這些土地保留作此用途，可保存該區現有的鄉郊特色，締造多元化的城市景觀和優質的生活環境，加強城市與鄉郊用途的融合。
- 5.1.2 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。

---

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

### 新舊社區的融合

- 5.1.3 古洞北新發展區規劃了完善的行人道系統和單車徑網絡，確保區內各主要的活動地點和住宅用地與河上鄉及燕崗現有的認可鄉村連通，區外則接達粉嶺北新發展區、古洞南及粉嶺／上水新市鎮，利便居民共用社區、康樂和商業設施，並增加地區內的就業機會。

### 以集體運輸為導向的發展模式

- 5.1.4 擬設於古洞北新發展區中心區的上水至落馬洲支線鐵路站，大大促進鐵路為本的集體運輸發展。各主要發展項目及人口會規劃在擬設的鐵路站信步可達的範圍內，盡量方便人們使用鐵路運輸系統，從而提高能源效益，並令碳排放量減至最少。

### 多元化的經濟及就業集羣

- 5.1.5 古洞北新發展區鄰近羅湖和落馬洲口岸、落馬洲河套區、擬設的鐵路站，以及粉嶺公路，佔有地利，可配合不同的策略性土地用途，並善用與內地日益頻繁的經濟互動，增加香港的競爭力。除有土地會預留作各種辦公室和研究與發展用途及支持香港優勢產業的發展外，某些住宅用地也容許作商業用途，以增添區內的活力及創造不同的就業機會。

### 均衡共融的社區

- 5.1.6 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，務求為社會不同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；而於古洞北新發展區內關設各種政府、機構或社區設施，例如新的醫院、分科診療所、游泳場館及休憩用地，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。

### 可持續及優質的生活環境


- 5.1.7 古洞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及綠化特色，且特

別強調「可持續的設計」及「社會因素」。

### 環保的設計

5.1.8 為了締造環保的生活環境，古洞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擬設的古洞鐵路站及公共交通交匯處附近。區內會設有完善的行人道和單車徑網絡，以鼓勵人們步行及踏單車，盡量減少路面交通，從而降低新發展區內的碳和其他污染物的排放量。主要幹道及主要區域幹道則設於新發展區的邊緣，以盡量減輕噪音及空氣污染，以免影響日後的居民。各用地日後的發展項目亦應採用環保的建築設計。

### **城市設計大綱**

5.2 古洞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、毗連的粉嶺／上水新市鎮和附近地區的天然景物所提供的機遇，締造優質的綠色生活環境和共融的社區。古洞北新發展區規劃了九個特色區，由一個完善的休憩空間網絡貫通。這九個特色區包括市中心區、北面住宅區、河上住宅區、商貿及科技園、塱原自然生態公園、社區設施區、康樂及公園區、研究及發展區和政府設施區。大綱的主要特點載於下文，並在  3 說明：

#### 打造樞紐

5.2.1 為了在古洞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。該區中部近擬設的鐵路站及公共交通交匯處一帶規劃成市中心區，集住宅、零售、休閒及社會服務與社區設施於一處，作為古洞北新發展區的主要活動地點。為加強作為市中心功能的重要性，該處會興建一個行人專用的市鎮廣場。在設計上，市鎮廣場應與擬設的鐵路站、廣場兩旁的購物步行街及擬設的鐵路站四周的住宅／商業發展項目好好配合。這個匯集多個用途的核心區會成為區域性的地標，以及該區主要的聚集點、活動地點及步行街。該區設有綠化走廊，由北至南連通古洞南和市中心。為了在該區南面入口塑造一個鮮明的門廊，南面入口附近的發展用地會興建地標式建築物。

5.2.2 位於該區東南部的商貿及科技園是古洞北新發展區的重要經濟及就業樞紐，位置就在該區東南面的入口毗鄰，在該處興建一個地標式建築物，能塑造出一個通往新發展區的門廊。

- 5.2.3 康樂及公園區位於該區的東北部，由鳳崗山公園、一個泳池、一個體育中心和一個運動場／運動場館組成，是新發展區另一個聚集點，日後會成為居民進行康樂活動的中心。

#### 建立緊湊城市

- 5.2.4 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集中在市中心擬設的鐵路站及公共交通交匯處的 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。另外，該區亦會設有完善的行人道、單車徑及休憩空間網絡，把各住宅區和主要活動地點與公共交通樞紐連接起來。

#### 連通鄰近地區

- 5.2.5 連通古洞北新發展區與鄰近現有的社區，使新舊社區融合，十分重要。貫通市中心北至南及東至西的休憩用地是連接南面的古洞南現有的社區及東面的河上鄉和燕崗的主要走廊。建議興建行人天橋和行人隧道橫跨粉嶺公路通往古洞南，另外，亦建議興建行人隧道和行人天橋通往河上鄉和燕崗。這些供行人使用的接駁設施可方便行人往來這些地區和市中心。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，以及粉嶺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

- 5.2.6 該區的行人徑會設計成利便行人、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。行人可以利用東至西及北至南的休憩用地走廊往來市中心和擬設的鐵路站／公共交通交匯處與外圍的邊緣地區之間。市中心會闢為行人專用區，遠離車路，提供無車的宜人步行環境，內裏會設規劃成十字型的購物步行街連「綠化徑」。市中心的步行街兩旁的梯級式平台會設有零售店舖、茶座及餐廳，使行人所處的環境更有生氣。貫通市鎮廣場北至南的主要休憩用地走廊接達整個新發展區，會設計成林蔭大道，行人道會種樹。另外，街道上亦會預留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

- 5.2.7 新發展區的一個規劃重點是提供一個完善且宜人的踏單車環境。休憩用地走廊及雙魚河和石上河的河畔長廊都規劃了單車徑，以提供一個舒適的踏單車環境；而在鄰近擬設鐵路站／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

- 5.2.8 雙魚河和石上河會設有環境優美的河畔長廊，讓居民及遊人享用。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。市鎮廣場和鳳崗山公園會設於方便的地點，讓居民享用。位處休憩用地內的文物會融入休憩用地的布局和設計中，以加強地區認同感和特色。

#### 塑造錯落有致的城市面貌

- 5.2.9 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。新發展區是採用鐵路為本的規劃概念的典型，發展項目的密度和建築物高度分級，擬設鐵路站周圍的發展項目密度和建築物高度較高，務求盡量減低使用路面交通工具的需求。發展密度和建築物高度向南面外圍遞降，所以粉嶺公路沿路劃作若干低矮至中等高度的「政府、機構或社區」設施及商業發展項目，這樣，該區與古洞南地區現有的低矮發展項目之間便可以予人視覺上的舒緩，但該區南面的入口會興建一個地標建築物。此外，亦建議塋原及現有認可鄉村附近的河上住宅區採用較低的密度和建築物高度，以便與具重要生態／景觀價值的地區融合得更好。雙魚河沿河的發展用地會設梯級式建築物高度管制區，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

- 5.2.10 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東至西或東北至西南的方向穿透該區，該區在布局設計上加入了若干主要的風道，包括東至西的市鎮廣場、橫跨該區東北至西南和東至西的區域／區內道路，以及東北至西南的地區和鄰舍休憩用地。這些暢通無阻的風道讓盛行風可穿透該區的建設環境。

5.2.11 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 23 區中間的發展用地的東南邊緣和此區南部的發展用地的西北邊緣劃了兩塊東北至西南的非建築用地，闊度分別約為 11 米及 6 米。這兩塊非建築用地連同兩者之間的鄰舍休憩用地可合成一條 50 米闊的風道，讓東面吹來的風穿透內陸；
- (b) 在第 23 區中間的發展用地，以及第 22 區 L6 道路的東南面的兩塊發展用地，各劃了東北至西南 30 米闊的非建築用地。這三塊非建築用地可把風引向市鎮廣場，經市鎮廣場穿透該區較內陸的地區；
- (c) 在第 15 區東南角及第 23 區西北角劃了兩塊東北至西南的非建築用地。這兩塊非建築用地可讓東面吹來的風穿透該區；以及
- (d) 在第 15 區南部的發展用地的北面邊緣有一塊東北至西南的 20 米闊非建築用地。這塊非建築用地可讓東面吹來的風更易穿透新發展區。

5.2.12 為了改善行人往來的路面的透風情況，該區並不鼓勵興建體積龐大的大型平台。一般來說，在市中心核心區的平台要設計成不高於兩層，並要透風。市中心核心區的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。為使盛行風更易穿透該區，鼓勵市鎮廣場兩旁的用地未來的發展項目採用合適的設計措施，讓風能穿透發展用地。在純住宅發展用地內，則要採用不設平台的設計，使風更易穿透行人往來的路面。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。

5.2.13 在第 30 區「其他指定用途(混合用途)」用地北面邊界及第 31 及 32 區「其他指定用途(商貿及科技園)」用地北面邊界亦劃了四塊 10 米闊的非建築用地。劃設這些非建築用地，是要在商貿及科技園建築羣北面邊界留下一條開闊的走廊，讓風更易穿透行人往來的路面，亦有助進行綠化，優化行人環境。

- 5.2.14 貫通市中心東至西及北至南的休憩用地走廊構成了各主要觀景廊，可讓人遠眺到東面塋原自然生態公園及北面鳳崗山的景色。此外，東面外圍那條由西北至東南的 P2 道路亦形成了另一觀景廊，任何人從東南面入到新發展區，就可遠遠看到鳳崗山的景色。

### **園景設計大綱**

- 5.3 古洞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雙魚河和石上河西邊的河畔長廊。

#### 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(包括市鎮廣場、鳳崗山公園和河畔長廊)與現有的景物(例如鳳崗山的山坡和塋原)連結起來。
- 5.5 園景設計大綱的主要元素是市鎮廣場、鳳崗山公園和河畔長廊。這些地方可作為大綱中的主要綠化康樂核心區，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市中心和北面住宅區的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，使古洞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日後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)。
- 5.8 街道景觀是新發展區的園景設計大綱的重要一環。要在古洞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，各主要幹道、區域幹道及區內幹道(包括 P1 道路(部分)、P2 道路(部分)、D1 道路、D2 道路、D3 道路、D4 道路、D5 道路、L1 道路、L2 道路、L3 道路、L4 道路、L5 道路、L6 道路、L7 道路和 L8 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，古洞北新發展區會有 35.2 公頃的休憩用地，其中 6.4 公頃是區域休憩用地(即雙魚河和石上河西岸的河畔長廊，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)、23.8 公頃是地區休憩用地及 5 公頃是鄰舍休憩用地。據估計,古洞北新發展區的總居住人口約為 105 500,而總工作人口則約為 31 200。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 12.1 公頃(10.6 公頃及 1.5 公頃)地區休憩用地和 10.6 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有些不足。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,使古洞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 17.9 公頃

---

<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。



- 6.1.1 有七塊發展用地劃作「公共屋宇／居屋」地帶，當中四塊在市中心的第 19、21 和 24 區，其餘三塊在北面住宅區的第 11、12 和 13 區，全部在擬設鐵路站的 500 米步程範圍內。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。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，主要是發展高密度資助房屋。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、社會服務與社區用途。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 19 區(西部用地及東部用地)

- 6.1.3 為使市中心西部更有生氣，在第 19 區位於擬議鐵路站西北面的兩塊「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)，以便發展商業及零售用途。由於地盤平整水平不一，西部那塊發展用地的最高建築物高度限為主水平基準上 135 米，而東部那塊用地的最高建築物高度則限為主水平基準上 130 米，但緊貼着南面市鎮廣場的邊緣地方(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。東部那塊用地邊界緊貼着市鎮廣場的地方位於購物步行街旁，會特別指定作「商店及服務行業」及「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，行人往來時更感樂趣。為把市鎮廣場街道的生氣從購物步行街帶出去，建議在西部那塊用地毗鄰休憩用地走廊的地方關設商業及零售設施。另外，建議在這兩塊用地關設社會服務與社區設施(在西部那塊用地關設一所幼兒園暨幼稚園，在東部那塊用地關設一所幼兒園暨幼稚園及一個長者地區中心)，以配合社區所需。

#### 第 21 區

- 6.1.4 在第 21 區位於擬議鐵路站東北鄰的「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)，最高建築物高度限

為主水平基準上 125 米，但緊貼着南面市鎮廣場的邊緣地方(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。用地內的非住用樓面空間可用來關設零售、社會及社區服務，供附近其他純住宅發展項目的居民使用。為使行人往來時更感樂趣，建議在市鎮廣場附近關設商業及零售設施。此用地邊界緊貼着市鎮廣場的地方會關設購物步行街，街上設有零售店舖。該處特別指定作「商店及服務行業」及「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。另外，建議在此用地關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(一個殘疾人士地區支援中心及一個綜合家居照顧服務分處)，以配合社區所需。

#### 第 24 區

6.1.5 為使市中心西部更有生氣，在第 24 區位於擬議鐵路站西南面的「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 135 米，以便能在此用地關設商業及零售用途，但緊貼着北面市廣場的邊緣地方(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。此用地預留作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。在安置這些清拆戶後，餘下的住宅單位將作為一般公營房屋使用。為把市鎮廣場街道的生氣從位於東面的購物步行街帶來，鼓勵在休憩用地走廊附近關設商業及零售設施。另外，建議在此用地關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(一所安老院及一所長期護理院)。安老院及康復設施如設於同一建築物內，設計上應各自有出入口。

#### 第 11、12 及 13 區

6.1.6 至於另外三塊位於北面住宅區內的「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 135 米，以便提供零售、社會與社區服務，供附近新遷入的居民使用。其中第 11 區的用地規劃了一所幼兒園暨幼稚園；第 12 區的用地則建議用來關設社會福利設施，包括一個長者日間護理中心、一個精神健康綜合社區中心、一間精神康復者輔助宿舍，以及一間中途宿舍。長者日間護理中心及康復設施如設於同一建築物內，設計上應各自有出入

口。至於第 13 區的用地，則建議用來闢設兩所幼兒園暨幼稚園及一所安老院，以配合社區所需。

6.1.7 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」用地闢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。

6.1.8 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 3.3 公頃

6.2.1 新發展區預留了土地專用作發展居屋項目，以應付需求。在第 20 及 26 區分別位於擬議鐵路站北鄰及東南鄰的兩塊用地主要規劃作發展高密度居屋項目，但用地內亦會設置配合發展的非住宅用途。

6.2.2 由於位處市中心的核心位置，其邊界緊貼着市鎮廣場的地方會設有梯級式平台的購物步行街，平台向市鎮廣場的一面會設零售店舖。這種梯級式平台的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。

6.2.3 第 20 區那塊位處較中央位置的用地的發展項目，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 115 米，但緊貼着南面市鎮廣場及東面那條北至南的主要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。此用地邊界緊貼着市鎮廣場及該北至南的主要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，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。

6.2.4 第 26 區的用地的發展項目，大體而言，最高地積比率限為 4.0 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，但緊貼着北面市鎮廣場的邊緣地方(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。此用地邊界緊貼着市鎮廣場的地方特別指定作「商店及服務行業」及「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。

- 6.2.5 為使市中心的景貌統一連貫且具吸引力，第 20 區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。
- 6.2.6 第 20 區的用地規劃了一所幼兒園暨幼稚園，以配合社區所需；第 26 區的用地則建議用來闢設社會福利設施，包括一個展能中心、一間嚴重弱智人士宿舍及一所嚴重殘疾人士護理院。
- 6.2.7 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(居屋)」用地闢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。
- 6.2.8 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 4.5 公頃

- 6.3.1 在第 20、24 和 25 區位於市中心核心區擬議鐵路站一帶的三塊用地預留作「住宅發展密度第 1 區」用途，主要預算用來發展高密度私人住宅項目，但用地內亦會設置配合發展的非住宅用途。在此三塊用地興建的都是高樓大廈，目的是充分利用載客量龐大的公共運輸系統，並在鐵路站周圍建立充滿活力的活動地點。靠近擬議鐵路站的商業用途則可充分利用集體運輸系統所帶來的方便和人口密集的好處。
- 6.3.2 為使核心區更有生氣和活力，在此三塊用地邊界緊貼着市鎮廣場／北至南的主要休憩用地走廊的地方會建設兩層高梯級式平台的購物步行街，平台向市鎮廣場／該休憩用地走廊的一面會設零售店舖。這種梯級式平台的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。此三塊用地邊界緊貼着市鎮廣場及該北至南的主要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，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。在第 20 及 25 區的用地的發展項目，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 115 米，但第 20 區的用地緊貼着南面

市鎮廣場和西面那條北至南的主要休憩用地走廊的邊緣地方(10米闊)，以及第25區的用地緊貼着北面市鎮廣場和西面那條北至南的主要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。至於第24區的用地的發展項目，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120米，但緊貼着北面市鎮廣場的邊緣地方(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。

6.3.3 為使市中心的景貌統一連貫且具吸引力，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。另外，建議在第20區的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(包括一個特殊幼兒中心及一個早期教育及訓練中心)。至於第24和25區的用地，則各規劃了一所幼兒園暨幼稚園。

6.3.4 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」用地闢設的社會服務與社區設施的細節，包括位置、總樓面面積及設計。

#### 6.4 住宅發展密度第2區：總面積19.9公頃

6.4.1 在高密度的「公共屋宇／居屋」、「住宅發展密度第1區(居屋)」及「住宅發展密度第1區」用地羣的東面有11塊用地指定為「住宅發展密度第2區」，預算用來發展沒有非住用成分的中等密度私人住宅項目。這些用地有兩塊位於第22區，有兩塊位於P2道路西面的第26區，有三塊位於鳳崗山東面的第15區，有四塊位於河上鄉風水林西南面的第23區。由於這些用地遠離市中心，並要顧及個別用地的地形和限制，例如有用地位於主要通風廊和鐵路保護區內，所以在這些用地內的發展項目，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75至95米不等。為了改善行人往來的路面的透風情況，這些純住宅發展項目會採用不設平台的設計。

6.4.2 為使盛行風更易穿透該區較內陸的地方，某些「住宅發展密度第2區」用地內劃了若干塊非建築用地。其中第15區南部那塊發展用地的北緣劃了一塊東北至西南的20米闊非建築用地，第15區東南角及第23區西北角劃了東北至西南的非建築用地，讓東面吹來

的風更易穿透新發展區；此外，第 23 區中間和第 22 區 L6 道路東南面的兩塊發展用地也劃了三塊東北至西南的 30 米闊非建築用地，把風引向市鎮廣場，經市鎮廣場穿透該區內陸的地方。另外，第 23 區中間的發展用地的東南緣及南部的發展用地的西北緣亦劃了東北至西南闊約 11 米及 6 米的非建築用地。這兩塊非建築用地連同兩者之間的鄰舍休憩用地可合成一條 50 米闊的風道，讓東面吹來的風穿透內陸。

#### 6.5 住宅發展密度第 4 區：總面積 1.5 公頃

6.5.1 有兩塊用地指定為「住宅發展密度第 4 區」，預算用來發展具鄉村風貌的低層、低密度住宅項目。其中第 36 區貼近河上鄉的用地預留作發展低層、低密度鄉村式項目。該用地可用作重置受影響而會根據搬村條款重置的村屋／屋地及／或低密度的鄉村式住宅發展。為確保日後在此用地的發展或重建項目仍保留鄉村風貌，此用地內的最高建築物高度規定不得超過三層(8.23 米)。

6.5.2 現時在第 14 區鳳崗山南面山坡的鳳崗花園會保留。此用地也指定為「住宅發展密度第 4 區」，以反映該處現有的低密度房屋發展項目。在此用地內的發展項目，最高地積比率限為 0.4 倍，最高建築物高度限為兩層，或不得超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。

#### 6.6 鄉村式發展地帶：總面積 16.6 公頃

6.6.1 現有的認可鄉村(即位於第 17 區的河上鄉和第 37 區的燕崗)都會保留並劃為「鄉村式發展」地帶，以供原居村民興建小型屋宇。現有的居石侯公祠(法定古蹟)受《古物及古蹟條例》保護。在河上鄉「鄉村式發展」地帶內的洪聖古廟及排峰古閣(三級歷史建築物)和仙慧庵(三級歷史建築物)不會受新發展區發展計劃所影響。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，地帶內的最高建築物高度規定不得超過三層(8.23 米)或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。

#### 6.7 綜合發展區：總面積 1.6 公頃

6.7.1 在第 38 區位於燕崗村南面的現有「綜合發展區」用地，在這份發展大綱圖上仍然繼續劃為「綜合發展區」地帶。在此用地內的發展項目，最高地積比率限為 0.4 倍，最大上蓋面積限為 20%，最高建築物高

度限為三層(9 米)，包括一層開敞式停車間。在此地帶南部的恩慈之家是二級歷史建築物，應融入這塊用地的發展項目設計中。有關項目的總綱發展藍圖須提交城市規劃委員會。

## 6.8 政府：總面積 36.5 公頃

6.8.1 有些用地建議劃為「政府」用地，以反映現有的政府用途，包括第 6 區羅湖懲教所的用地，以及第 17 區羅湖騎術會的用地。

6.8.2 第 2 區已廢置的龍溪公立學校具潛力改建作生態旅遊教育中心、度假營或其他康樂用途。在此用地內的發展項目，最高建築物高度限為三層。

6.8.3 第 4 區鳳崗山以北有兩塊用地預留作闢設活動中心，可作青年營、歷奇訓練和其他相關設施。由於此兩塊用地位於羅湖練靶場的東南面及馬草壟練靶場的東面，因此會受練靶場的直升機和射擊聲響滋擾。在此兩塊用地內的發展項目，最高建築物高度限為五層，而且可能須有適當的措施消減噪音的影響，如裝設中央空調系統及恆閉窗。在此兩塊用地西面的土地指定為「政府」用地，作為政府用地儲備。在此用地內的發展項目，最高建築物高度限為八層。此外，在此「政府」用地亦規劃了一個政府垃圾收集站，以配合古洞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。第 4 區最西部的用地預留作闢設消防局暨救護站之用，在此用地內的發展項目，最高建築物高度限為九層。

6.8.4 為使新發展區有充足的供水服務，建議在古洞北新發展區北部第 5 區的山區闢設兩個配水庫，一個供應食水，另一個供應沖廁用水。在這些用地內的發展項目，最高建築物高度限為一層。

6.8.5 第 8 區的前馬草壟堆填區指定為「政府」用地，作為政府用地儲備。馬草壟堆填區在一九七九年關閉，修復工程已於二零零零年完成。環境保護署(下稱「環保署」)現正進行該堆填區修復後的護理工作，預料該用地要過一段長時間才可供使用。在此用地內的發展項目，最高建築物高度限為五層。

6.8.6 在古洞北新發展區的西部第 9 區預留了土地興建警區警察總部及已婚警務人員宿舍及分區警署。此用地亦

會用來重置已婚初級警務人員宿舍。在此用地內的發展項目，最高建築物高度限為 20 層。

- 6.8.7 建議在第 10 區鳳崗山公園附近闢設一組康樂及體育／休閒設施，包括標準泳池和體育中心。在此用地內的發展項目，最高建築物高度限為五層。另外，建議在古洞北新發展區西北部第 1 區闢設可容納最多 10 000 人的運動場／運動場館。在此用地內的發展項目，最高建築物高度限為三層。
- 6.8.8 市中心東北面第 22 區有一塊用地指定為「政府」用地，作為政府用地儲備。在此用地內的發展項目，最高建築物高度限為八層。此用地可預留作興建社區會堂之用，以服務市中心以北的人口。關於此用途，會在詳細設計階段再作檢討。此用地亦可預留作興建派遞郵局之用，以配合為當地居民提供的郵遞服務。關於此用途，會在詳細設計階段因應最新的情況再作檢討。
- 6.8.9 市中心附近第 24 區有一塊用地指定為「政府」用地，以預留作闢設政府設施之用。在此用地內的發展項目，最高建築物高度限為八層。
- 6.8.10 第 27 區白石凹交匯處以西的土地指定為「政府」用地，作為政府用地儲備。在此用地內的發展項目，最高建築物高度限為八層。擬備日後政府設施的布局圖時，須考慮上水至落馬洲支線的走線和鐵路保護區的範圍，以及可能興建的新鐵路基礎設施。
- 6.8.11 在新發展區的西南部第 28 區預留了一塊用地興建擬議的醫院、分科診療所和普通科診療所／健康中心，為古洞北及粉嶺北兩個新發展區、更廣闊地區的人口及附近居民提供醫療服務。在此用地內的發展項目，最高建築物高度限為 10 層。
- 6.8.12 新發展區的南部第 29 區有兩塊土地指定為「政府」用地。其中緊貼着北至南的主要休憩用地走廊的「政府」用地預留作興建一間地區圖書館、一個體育中心、一個社區會堂和一些社會福利設施(綜合兒童及青少年服務中心、綜合家庭服務中心、幼兒中心和社會保障辦事處)。由於由此用地前往擬議的鐵路站及公共交通交匯處以至今洞南都十分方便，所以此用地會作為文娛活動及社會服務中心。在此用地內的發展項目，最高建築物高度限為 10 層。採用富創意的建築設計及具特色的美化環境措施，有助把此用地發展成新發展區的門廊。此用地西面緊貼着青山公路指定



為「政府」用地的土地，則作為政府用地儲備。在此用地內的發展項目，最高建築物高度限為 10 層。

- 6.8.13 在第 34 區位於預留作酒店及會議設施的「其他指定用途(商貿及科技園)」用地以東的那塊在雙魚河行人天橋旁邊的用地亦指定為「政府」地帶，以設立一個有關塋原自然生態公園的濕地保育及農業發展的低密度和低層的遊客中心暨教育中心。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 18 米。
- 6.8.14 第 35 區雙魚河附近有一塊用地指定為「政府」地帶，預留作闢設政府設施之用。在此用地內的發展項目，最高建築物高度限為三層。
- 6.8.15 由於本港人口老化，可考慮把上述「政府」用地用來闢設安老院等長者設施。關於此用途，會在詳細設計階段再作檢討。

#### 6.9 機構及社區：總面積 1.4 公頃

- 6.9.1 古洞北新發展區有三塊用地指定為「機構及社區」地帶，以反映用地現有或擬設的機構及社區設施。其中一塊位於河上鄉東鄰，現時有一所已廢置的鄉村學校。在此用地內的發展項目，最高建築物高度限為三層。
- 6.9.2 另一塊位於第 29 區西南角，預留作興建變電站，以配合古洞北新發展區的發展。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 30 米。
- 6.9.3 餘下的一塊位於燕崗西南面，緊貼着青山公路，建議用作古洞菜市場及合作社新址。該合作社服務新發展區附近一帶的農民。在此用地內的發展項目，最高建築物高度限為兩層。

#### 6.10 教育：總面積 8.5 公頃

- 6.10.1 古洞北新發展區內會設有七所小學和四所中學，以配合新增人口的需要。按《香港規劃標準與準則》的規定，設有這些學校的用地都十分接近住宅發展項目，方便學生上學，而且擬議的地點經細意安排，皆靠近體育設施、圖書館和休憩用地。
- 6.10.2 其中兩所小學和一所中學建議設在古洞北新發展區南部第 29 區的擬議地區圖書館旁邊；另有兩所小學和一所中學計劃設在市中心東北面第 22 區；此外，亦

建議在北面住宅區內第 8、9 和 11 區鄰近泳池和體育中心的用地興建其中兩所小學和兩所中學，並在第 13 區鄰近鳳崗山公園的用地興建其中一所小學。在這些用地的發展項目，最高建築物高度限為八層。

#### 6.11 區域休憩用地：總面積 6.4 公頃

- 6.11.1 雙魚河和石上河西岸地區劃作「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。該處主要作靜態康樂用途，並可盡量讓更多人能前往河畔，觀賞那裏的景色和享受那裏的環境。此區域休憩用地的設計，應與該區擬設的行人徑和單車徑網絡融合。河畔長廊上應沿河種植樹木，連綿成列，並加入新式的現代園景建築，營造引人入勝的宜人河畔環境。
- 6.11.2 在河畔長廊南端第 31 區有一幢三級歷史建築物楊園，在設計此「區域休憩用地」時，應納入該建築物。

#### 6.12 地區休憩用地：總面積 23.8 公頃

- 6.12.1 古洞北新發展區有合共 23.8 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。古洞北新發展區的「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 古洞北新發展區有若干用地劃作「地區休憩用地」。這些用地設計成綠化走廊和公園，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 由西至東橫跨市中心的市鎮廣場指定為「地區休憩用地(1)」。該市鎮廣場不僅是市公園，也會有文娛及餐飲用途，但這些用途仍有待詳細設計，亦須根據城市規劃條例第 16 條提出規劃申請，以獲城市規劃委員會批准。在設計上，這些用途應與市鎮廣場和該廣場兩旁梯級式平台的店舖好好配合。另外，亦要設具吸引力的康樂消閒設施和園景裝飾。當局將進行詳細的城市設計研究，把市鎮廣場和市中心作為整體來設計，以營造出一種特有的場景氣息。連接古洞南與鳳崗山公園的那條北至南的主要綠化走廊亦指定作「地區休憩用地」，將規劃成一條林蔭大道，使行人穿梭

於新發展區時更感興趣。市鎮廣場和那條北至南的主要綠化走廊將是古洞北新發展區的主要綠化走廊，而由於亦是行人往來市中心內各住宅用地之間的主要通道，也是古洞北新發展區各主要活動地點至擬議的鐵路站及公共交通交匯處的接駁通道，因此，市鎮廣場和那條北至南的主要綠化走廊會闢設為行人專用區，全日 24 小時開放予公眾使用，並裝設足夠的照明設施，確保晚間環境安全。

6.12.4 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，在「地區休憩用地(1)」內，緊急車輛通道暨行人路應設於購物步行街兩旁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。

6.12.5 第 7 區內的鳳崗山公園是另一主要地區休憩用地，該公園位於新發展區北部，會有各種動態和靜態康樂設施及一個特色湖。

6.12.6 另一「地區休憩用地」位於第 31 區的商貿及科技園內。區內有一幢三級歷史建築物仁華廬，在設計此「地區休憩用地」時，應納入該建築物。

6.12.7 該區東南部的第 37 區亦有一大片土地指定為「地區休憩用地」。此「地區休憩用地」不單是通往古洞北新發展區的門廊，亦是由繁忙的粉嶺公路過渡到寧靜的塱原自然生態公園之間的綠化緩衝區，其北面和東北面的邊界會向後移離塱原自然生態公園 15 米，並會有一個土丘。

### 6.13 鄰舍休憩用地：總面積 5 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。區內一些連通住宅區與市鎮廣場及雙魚河的河畔長廊的休憩用地走廊亦劃為「鄰舍休憩用地」。

6.13.2 古洞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。

### 6.14 綠化地帶：總面積 122.9 公頃

6.14.1 把有成齡植物的地方及／或山區指定為「綠化地帶」，目的是護存這些現有的綠化區和山區，使新發展區仍然一片青蔥翠綠。此地帶的規劃意向，主要是

保存新發展區的天然青葱環境。許可墓地所在的地方亦劃入此用途地帶。第 16 區的風水林和第 2 及 8 區的馬草壟河和馬草壟新村河的生態緩衝區具景觀和生態價值，亦指定為「綠化地帶」。另建議在第 5 和 7 區內的「綠化地帶」闢設補償植樹區。

#### 6.15 美化市容地帶：總面積 11.3 公頃

- 6.15.1 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，沿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。
- 6.15.2 第 24 區一塊「公共屋宇／居屋」用地的西邊亦劃有美化帶，作為白石凹交匯處與該住宅用地之間的緩衝區，阻隔噪音和污濁空氣。為了能更易遠眺到鳳崗山的景色，東面外圍的 P2 道路兩旁會設美化帶，並種植連綿成列的樹木。
- 6.15.3 二級歷史建築物金錢土地神壇將會納入第 38 區的美化市容地帶內。

#### 6.16 農業：總面積 45.9 公頃

- 6.16.1 第 18 及 40 區塋原的北部和南部現時夾雜一些魚塘、乾農地、濕農地、荒廢的農地／草地及寮屋。這些地方仍繼續指定為「農業」地帶，讓現有的農耕作業得以繼續。
- 6.16.2 塋原自然生態公園北面的「農業」地帶位處河上鄉鷺鳥林至塋原之間的雀鳥飛行路線範圍內，其生態與塋原的生境息息相關。為了盡量減輕對塋原的動物所造成的負面影響及因河上鄉鷺鳥林至塋原之間的雀鳥飛行路線截斷而造成的影響，「農業」地帶應實施較嚴格的規劃管制，凡是對該區的排水情況、環境及生態有負面影響的發展，都不應予以批准。分區計劃大綱圖的《說明書》內亦應加入類似的規劃管制。

#### 6.17 其他指定用途：總面積 68.4 公頃

- 6.17.1 此地帶涵蓋撥作下列指定用途的土地。

##### **第 25 區——商業及住宅發展暨公共車輛總站(2.0 公頃)**

- 6.17.2 市中心第 25 區的一塊用地指定為「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

意向主要是發展為社區而設的高密度住宅及商業發展項目暨公共交通交匯處。為增添生氣和活力，在此用地邊界緊貼着北面的市鎮廣場及東面那條北至南的主要休憩用地走廊的地方會設有兩層高梯級式平台的購物步行街，平台向市鎮廣場及該休憩用地走廊的一面會設置零售店舖。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，讓行人往來時更感興趣。

6.17.3 在此地帶內的發展項目，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 120 米，但緊貼着北面市鎮廣場和東面那條北至南的主要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。此用地邊界緊貼着市鎮廣場及該北至南的主要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，確保購物步行街商店林立，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。為使市中心的景貌統一連貫且具吸引力，此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。此用地規劃了一個郵政局及一所幼兒園暨幼稚園，以配合社區所需。當局須充分考慮如何將日後的鐵路站的設計與擬議的公共交通交匯處的設計融合得更好。由於市中心位處策略性的位置，而且靠近擬議的古洞站，以綜合的方式發展此用地會較為可取。進行發展前，須提交符合地政總署署長要求的總綱發展藍圖，以確保有關發展的設計合宜。

6.17.4 到了詳細設計階段，當局會因應最新情況再檢討建議在此用地內關設的社區設施的細節，包括位置、總樓面面積及設計。

### **第 30 區——混合用途(2.1 公頃)**

6.17.5 第 30 區一塊位於古洞北新發展區南面入口緊貼着粉嶺公路的用地指定為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶。此地帶的規劃意向，是在縱向樓宇或橫向空間內作商業／辦公室、研究與發展、住宅用途和社會福利設施的混合發展。此用地靠近擬議的鐵路站及公共交通交匯處，交通十分方便。為使這個位處新發展區入口的地點更有生氣和活力，此用地邊界緊貼着西面那條北至南的主要休憩用地走廊的地方會設建有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。

- 6.17.6 在此地帶內的發展項目，最高地積比率限為 2.0 倍(非住用部分)及 1.0 倍(住用部分)，最高建築物高度限為主水平基準上 110 米，但緊貼着西面那條北至南的主要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北至南的主要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，確保向着休憩用地走廊的一面商店林立，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。建議於此用地內關設社會福利設施，包括一個綜合職業康復服務中心、一間中度弱智人士宿舍和一間嚴重肢體傷殘人士宿舍。在此用地的北面邊界設計了 10 米闊的非建築用地，以便在北面邊界留下一條開寬的走廊，讓風更易穿透行人往來的路面，並有助進行綠化，優化行人環境。
- 6.17.7 由於此用地就在粉嶺公路旁，所以發展項目的布局必須特別顧及交通噪音影響的問題。關於這方面，把商業／辦公室、研究與發展及住宅的用途混合在一起，可以很靈活地運用此用地，把不易受噪音影響的用途設於合適的位置，減輕毗鄰道路的噪音可能帶來的影響。日後發展項目倡議者進行發展前，須提交符合相關當局要求的交通噪音影響評估報告。
- 6.17.8 根據最終的環評報告，現時為可愛忠實之家所使用的「白屋」具文化及歷史研究價值，故建議保留在此用地內，而日後用地內的發展項目布局亦應顧及此建築物，適當地與之融合。為使行人往來古洞北與古洞南更加方便，此用地應設一條橫跨粉嶺公路的行人天橋，連接附近第 29 區的「政府」用地。發展項目倡議者應在此用地內關設單車徑，連接東西兩面青山公路沿路的單車徑網絡，但要留意「白屋」必須保留。由於此用地在古洞北新發展區南面入口這個策略性位置，又規劃作各類用途，因此，以綜合的方式發展此用地會較為可取。進行發展前，須提交符合地政總署署長要求的總綱發展藍圖，確保各用途的布局周全。
- 6.17.9 到了詳細設計階段，當局會因應最新情況再檢討建議在此用地內關設的社會服務與社區設施的細節，包括位置、總樓面面積及設計。

- 6.17.10 粉嶺公路沿路／附近有五塊用地指定為「其他指定用途」註明「商貿及科技園」地帶。此地帶的規劃意向，是混合發展商業、辦公室及研究與發展用途，這些用地可提供空間發展香港優勢產業，例如創新及高科技產業，以及文化／創意產業。為使各用地的城市設計與美化環境措施全面配合，須按照在詳細設計階段所制定的城市設計與園景設計大綱，就個別發展項目提交符合地政總署署長要求的總綱發展藍圖，為這一商貿及科技園建築羣營造一個產業園般的優質環境，確保進行發展前，各發展項目布局周全，協調配合。關於如何落實這些用地的發展，會在考慮相關各局和部門的意見後再作研究。
- 6.17.11 在此地帶內的發展項目，最高地積比率限為 3 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 40 至 60 米不等。此地帶內的用地沿雙魚河定有不同的建築物高度級別，建築物的高度從河畔向粉嶺公路及市中心遞升，構成梯級狀的輪廓。在第 31、32、33 及 34 區的用地，面向河畔的發展項目的最高建築物高度限為主水平基準上 40 米，而後方的發展項目的最高建築物高度則限為主水平基準上 55 米。其中第 31 及 32 區的用地，其北面邊界劃了三塊 10 米闊的非建築用地，以便在商貿及科技園建築羣北面邊界留下一條開闊的走廊，提供統一連貫的優質環境，這可讓風更易穿透行人往來的路面，並有助進行綠化，優化行人環境。第 31 區西面的一塊用地規劃了一個政府垃圾收集站，以配合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。
- 6.17.12 在第 33 區的用地採用富創意的建築設計及具特色的美化環境措施，有助把該用地塑造成新發展區的門廊。不過，該用地接近擬設的塋原自然生態公園，所以要小心考慮發展項目的建築物布局及建築物外牆的處理，以盡量減輕光及眩光對動物的滋擾及影響，特別要確保不會對附近的自然生態公園造成任何負面影響。為此，在進行發展前，須提交符合規劃署署長要求的城市設計圖。另外，須在此用地東邊闢設 30 米的綠化緩衝區，使建築物可進一步向後移離該自然生態公園。到了發展項目的詳細設計階段，須因應塋原水道的渠管重整工程及該水路流經的地方的發展項目，設計各項措施，以確保不會干擾該水道的水文環境及影響塋原的供水。

- 6.17.13 建議把雙魚河西面第 34 區的一塊用地用來闢設酒店、展覽及會議設施，為前往商貿及科技園的商務旅客和附近塋原自然生態公園的遊客提供住宿／接待服務。

### **第 2 區——研究與發展(5.7 公頃)**

- 6.17.14 古洞北新發展區西北端一塊用地指定為「其他指定用途」註明「研究與發展」地帶。此地帶的規劃意向，是作研究與發展用途，以配合貼近此用地的落馬洲河套地區的發展，發揮協同作用。此用地可提供空間發展香港優勢產業，例如創新及高科技產業，以及文化／創意產業。
- 6.17.15 政府飛行服務隊的《直升機升降場指引》訂有建築物高度的規定，以確保直升機飛行安全及航道上第三者的安全。因應該指引的規定，在此用地的發展項目，最大總樓面面積限為 101 617 平方米，最高建築物高度限為主水平基準上 30 至 65 米不等。

### **第 39 區——自然生態公園(37.4 公頃)**

- 6.17.16 塋原地區內約 37 公頃普遍具高生態價值的土地被指定為「其他指定用途」註明「自然生態公園」地帶，以作長期保育。這是古洞北及粉嶺北新發展區發展計劃重要的一環，亦是一項原區進行的紓緩生態影響措施，為的是補償因進行古洞北及粉嶺北新發展區發展計劃而失去的濕地。由於此區的生態價值與現有的濕耕作業息息相關，因此該自然生態公園或會容許這類用途。政府日後會定出指引和規定。土木工程拓展署會與漁農自然護理署協商，並會徵詢各持份者的意見，為此區制訂一個管理計劃，全面保護及優化該自然生態公園的生境，藉此紓緩因發展古洞北及粉嶺北兩個新發展區而失去濕地的影響。

### **第 27 區——區域供冷系統(2.3 公頃)**

- 6.17.17 新發展區西南端第 27 區有一塊用地指定為「其他指定用途」註明「區域供冷系統」地帶，以闢設區域供冷系統設施，為規劃作非住宅用途的建築物提供冷凍水作空調之用。當局為新發展區前期工程進行詳細設計及地盤勘測工作時，會就採用區域供冷系統另作研究。在此地帶內的發展項目，最高建築物高度限為主水平基準上 35 米。

### **第 33 區——加油站(0.1 公頃)**



6.17.18 新發展區東南部古洞交匯處旁邊有一塊用地指定為「其他指定用途」註明「加油站」地帶，以闢設附有石油氣加氣設施的加油站，配合當地居民及廣大市民的需要。在此地帶內的發展項目，最高建築物高度限為主水平基準上 20 米。

### **第 25、27、35 區——鐵路系統相關設施(1.4 公頃)**

6.17.19 第 25、27 及 35 區近擬議鐵路站及現有的落馬洲支線沿線有數塊用地指定為「其他指定用途」註明「鐵路系統相關設施」地帶，以供現有和計劃闢設的鐵路系統相關設施之用。第 25 區有兩塊用地規劃作擬設的古洞鐵路站的抽氣機房。這些鐵路系統相關設施的外牆處理須與市鎮廣場的設計相襯。另外，第 27 及 35 區有兩塊用地用作落馬洲支線現有的緊急救援入口。

### **第 1 及 35 區——污水抽水站(0.3 公頃)**

6.17.20 有兩塊用地(一塊位於第 35 區雙魚河西岸，另一塊位於新發展區北端第 1 區馬草壟附近)指定為「其他指定用途」註明「污水抽水站」地帶，建議用來闢設兩個污水抽水站，收集來自新發展區的污水，然後泵往石湖墟污水處理廠。在第 1 及 35 區用地的發展項目，最高建築物高度分別限為主水平基準上 20 米及 15 米。

### **第 3 區——練靶場(5.2 公頃)**

6.17.21 第 3 區現時羅湖練靶場及馬草壟練靶場所在的兩塊用地指定為「其他指定用途」註明「練靶場」地帶。在此地帶內的發展項目，最高建築物高度限為兩層。

## **7. 交通**

7.1 為配合古洞北新發展區的發展，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。只要進行了這些改善工程，交通方面的影響應可接受。這些改善工程有待詳細設計。

### **道路**

7.2 古洞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幹道、區域幹道及區內幹道(見圖 4)。

- 7.3 主幹道方面，古洞北新發展區有粉嶺公路連接，由此路前往新界其他地區十分方便。粉嶺公路亦是經落馬洲、文錦渡及沙頭角過境的車輛使用的主要主幹道。為紓緩古洞北新發展區新道路計劃所造成的車流交織問題，以及興建從新的古洞交匯處和將改善的白石凹交匯處伸延出來的合流／分流車道，粉嶺公路由新田交匯處至寶石湖交匯處一段會擴闊，由三線雙分隔車道改為四線雙分隔車道。現時青山公路—古洞段亦會向北移，騰出空間進行道路擴闊工程。在有關的改善工程下，五棵有價值的古樹會予保存。
- 7.4 主要幹道方面，該區有 P1 及 P2 兩條主要幹道，都是雙線雙分隔車道的設計。東面的主要幹道 P2 經燕崗附近一個分層交匯處連接粉嶺公路，而西面的主要幹道 P1 則經白石凹附近的兩條支路連接粉嶺公路。
- 7.5 區域幹道方面，該區有五條區域幹道，分別是 D1 道路、D2 道路、D3 道路、D4 道路及 D5 道路。D1 道路和 D2 道路直接連接將改道的青山公路與古洞北新發展區；D3 道路連接東西兩條主要幹道(P1 和 P2)，該路與北至南的主要休憩用地走廊的交界點有待詳細設計，以保持行人通道連貫不斷；而 D4 道路及 D5 道路則經擬建的 R1 道路連接古洞北市中心與古洞北發展區的西北部。
- 7.6 區內幹道方面，其設計為雙線不分隔車道，由幹道分支出來，通往擬議的新發展項目和現有的原居民鄉村。在擬議的鐵路站南面的區內幹道會設盡頭路，以便把東至西行的車輛有效地導離市中心。
- 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古洞北新發展區：
- (i) 粉嶺公路(經將改善的白石凹交匯處)；
  - (ii) 青山公路—古洞段；
  - (iii) 古洞路(經將改善的白石凹交匯處)；以及
  - (iv) 擬建的東面連接路(有待落馬洲河套地區的研究作出考慮)

## **鐵路**

- 7.8 上水至落馬洲支線由上水站向西伸延至落馬洲總站。在該支線加設擬議的古洞站，能為古洞北新發展區提供接達本港其他地區的便捷集體運輸服務。「《鐵路發展策略 2000》檢討及修訂」正研究以北環線連接西鐵錦上路站與古洞站。
- 7.9 擬議的古洞站是上水至落馬洲支線的一個新站，會設於古洞北新發展區的市中心。古洞北新發展區約有八成人口會居於

該擬議鐵路站的 500 米範圍內，藉此鼓勵居民使用集體運輸系統，減少使用路面交通工具的需求。

## 公共交通

- 7.10 在第 25 區擬議的鐵路站南鄰會設有一個面積不少於 6 000 平方米的公共交通交匯處，提供巴士／綠色專線巴士服務。該公共交通交匯處內亦會設有的士上落客區，並會按《香港規劃標準與準則》的規定設有一個總站。
- 7.11 當局規劃古洞北新發展區時，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該區至擬設鐵路站的接駁服務，是否落實採用，視乎在本港的營運情況下的測試結果而定。當局應詳細考慮是否提供這類交通工具。

## 行人徑及單車徑的連繫(圖 5 及 6)

- 7.12 擬設的行人徑及單車徑會貫通該區各主要活動地點，包括擬議的鐵路站、公共交通交匯處、住宅和商業區、休憩用地及康樂設施，而在東西兩面，亦會連接「新界西北及東北的單車徑網絡」工程計劃中建議的單車徑網絡，以及粉嶺北新發展區的網絡。
- 7.13 在各個主要地點(包括擬議的鐵路站、公共交通交匯處、主要住宅區及休憩用地)附近，會設有方便單車停泊的設施。
- 7.14 古洞北新發展區由北至南和由東至西會有休憩用地走廊貫穿，並連接古洞鐵路站，讓行人能在舒適的環境中往來。新發展區南面會有五條行人天橋和一條行人隧道，使古洞北新發展區與古洞南地區連繫得更緊密。新發展區東面亦會增設／保留行人接駁設施，連接燕崗和河上鄉等鄉村。另外，亦建議在雙魚河上興建行人天橋，連接塱原與古洞北新發展區東部，以及在石上河上興建行人天橋，連接粉嶺北新發展區。
- 7.15 連接古洞北新發展區與附近地區各個新設和會改善的行人接駁設施的詳情如下：
- A. 古洞南
- A 1. 建議延長／改良古洞北新發展區至古洞南的粉嶺公路上現有的行人天橋。
- A 2. 建議在粉嶺公路上擬設的高架古洞交匯處興建新的行人天橋。
- A 3. 建議在古洞交匯處西面的粉嶺公路地底興建新的行人隧道。

- B. 落馬洲河套地區
- B1. 興建落馬洲河套地區至馬草壟的地面行人道(有待落馬洲河套地區的研究作出考慮)。
- C. 馬草壟附近現有的社區
- C1. 馬草壟新村至古洞北新發展區的地面行人道。
- D. 松柏塢和大頭嶺
- D1. 青山公路松柏塢和大頭嶺至古洞北新發展區的地面行人道。
- E. 洲頭附近現有的社區
- E1. 青山公路洲頭至古洞北新發展區的地面行人道。
- F. 粉嶺北新發展區
- F1. 建議在雙魚河上興建新的行人天橋及利用現有的行人天橋，連接粉嶺北和古洞北兩個新發展區。

## 8. 環境考慮因素

- 8.1 有關紓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 環評報告建議採取紓緩措施，以減輕噪音和空氣的影響。
  - 8.2.1 為免易受噪音影響的用途受到過大的交通噪音所影響，會以不易受影響的非住用構築物阻隔噪音，亦會豎設隔音屏障及預留足夠的後移距離。建議把住宅用途的位置進一步移離粉嶺公路，另在粉嶺公路豎設隔音屏障，保護沿路各項已規劃的政府、機構或社區設施。
  - 8.2.2 建議在粉嶺公路一些路段豎設五米高的垂直式隔音屏障，或五米高連有呈 45 度角的三米闊懸臂的隔音屏障(全密封)，以減低車流噪音。
  - 8.2.3 為免羅湖練靶場和馬草壟練靶場的直升機和射擊聲響可能影響到附近第 2 區的研究與發展用途及第 4 區的活動中心，建議在這些發展項目的建築物安裝隔音設備及空調系統。
  - 8.2.4 為減輕空氣和噪音對住宅發展項目及其他易受空氣／噪音影響的用途可能造成的影響，以符合空氣質素和噪音標準，應把這些項目和用途的位置後移，使其與噪音和廢氣源有足夠的距離。

- 8.2.5 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。
- 8.2.6 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。
- 8.3 塋原及河上鄉是根據新自然保育政策所鑑定的「須優先加強保育地點」。為減輕新發展區發展計劃對生態的影響，建議實施以下各項保育及紓減影響措施：
- 8.3.1 為了在新市鎮中提供一大片綠化空間，締造優質的生活環境，建議收回塋原地區約 37 公頃普遍具高生態價值的土地，以發展自然生態公園。發展此生態公園，亦可保育和優化具重要生態價值的環境，同時可補償因進行新發展區發展計劃而失去的濕地。當局會制訂一個塋原自然生態公園管理計劃，以保護和優化塋原的生態價值。
- 8.3.2 建議繼續把梧桐河西面、雙魚河北面和河上鄉東面的地方(即第 18 區)及塋原自然生態公園南面與燕崗東面的地方(即第 40 區)劃為「農業」地帶，作為塋原自然生態公園的緩衝區。第 18 區的「農業」地帶在雀鳥飛行路線的範圍內，應對此區的「農業」地帶施加更嚴格的規劃管制，以反映此區這方面的重要性。
- 8.3.3 為了盡量減輕對河上鄉鷺鳥林造成的潛在間接影響，會保護及優化塋原自然生態公園的濕地生境，作為雀鳥的覓食之所，並避免在鷺鳥林與塋原之間的雀鳥飛行路線範圍內進行發展，方法是繼續把雙魚河以北的土地劃為農業地帶，並加強此地帶內的規劃管制。
- 8.4 馬草壟河位於第 8 區的上游河道和河岸四周的植物是極瀕危的三線閉殼龜的棲息地，故劃為「綠化地帶」，加以保護。至於該河位於第 2 區的郊區道路 R1 以東的河段，其 45 至 60 米緩衝區亦同樣劃為「綠化地帶」。馬草壟新村河位於古洞北新發展區第 2 區的河道及河岸四周的植物是極瀕危的三線閉殼龜及水生動物月鱧和鐮刀束腰蟹的棲息地，故亦劃為「綠化地帶」，加以保護，以作為生態緩衝區。
- 8.5 根據「新發展區研究」的環評報告，古洞北新發展區大部分地方都測量到含量高的砷，認為這種物質是自然存在的。建議採取以下措施紓減影響：

- 8.5.1 收地後須在該區所有用地進行詳細的地盤勘測工作，找出所有含砷的地點，以及砷的濃度水平和覆蓋範圍，然後向環保署提交所有用地的砷污染評估計劃，就鑽孔方式、取樣地點和深度等提出建議，以及提交砷污染評估報告，評估勘測的結果及提出建議等，徵求該署同意。如可行的話，應首先避免在泥土含砷量高的地點進行建築工程。倘不能避免，便須在展開建築工程前，向環保署提交那些要處理泥土的地點的詳細砷管理計劃，徵求該署同意，以便(i)複查及確認新界東北新發展區發展計劃的環評報告中有關生物有效性的預測是否有效；(ii)確定並採用合適的處理方法／程序，把人體健康受砷影響的潛在風險減至可接受的水平；以及(iii)提出適當的措施處理及棄置經處理的物料。
- 8.5.2 至於現有的資料，環評報告附錄 8.4 的圖解 7.5 已顯示泥土含砷量高的地點。假如掘出的泥土的砷濃度超出環評報告所定的上限(即每公斤含 571 毫克)，便須進行泥土處理工作。關於這個要進行泥土處理工作的下限、處理方法及處理含砷泥土的措施的建議載於環評報告附錄 8.4 的第 8.4 至 8.6 節及環境監察及審核手冊。泥土處理工作須視乎在制定詳細砷管理計劃時進行的進一步勘測結果再作建議。一般來說，如果是住宅及商業地帶，在地盤平整水平下 0 至 8 米的泥土都建議處理；至於用作政府設施、學校及道路的土地，大部分情況下，處理地盤平整水平下 0 至 4 米的泥土便可。泥土處理建議可根據最新的勘測結果及底層結構的設計加以改良。
- 8.5.3 若用地涉及換地並將由發展商負責發展，則上文第 8.5.1 及 8.5.2 段所詳述的各項須向環保署提交的資料，以及有關的詳細地盤勘測工作及含砷泥土處理工作(如有需要)，都須由發展商自費擬備和進行。
- 8.5.4 至於由政府平整再售予發展商的用地，假如發展商決定挖掘已由政府處理的泥土層之下的泥土，則上文第 8.5.1 及 8.5.2 段所詳述的各項須向環保署提交的資料，以及有關的詳細地盤勘測工作及含砷泥土處理工作(如有需要)，都須由發展商自費擬備及進行。
- 8.6 古洞北新發展區東北部在上水瀘水廠的一公里諮詢區內，不建議在該諮詢區內發展新的項目，務求把該處的人口盡量減至最少。

- 8.7 位於前馬草壟堆填區 250 米諮詢區內的第 8、9、10、11 及 19 區的安全及環保措施應參考環評報告和環境監察及審核手冊。
- 8.8 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：
- 8.8.1 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，作出詳細的評估。評估有結果後，如有需要，須提出合適的搶救措施。
- 8.8.2 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。
- 8.9 新發展區的整體規劃已考慮該區已獲評級的歷史建築物並把它們融入其中。現有的居石侯公祠(法定古蹟)受《古物及古蹟條例》所保護。在河上鄉現有「鄉村式發展」地帶內的洪聖古廟及排峰古閣(三級歷史建築物)和仙慧庵(三級歷史建築物)不會受這項發展計劃所影響。仁華廬及楊園這兩幢三級歷史建築物會分別納入第 31 區的「地區休憩用地」及「區域休憩用地」的設計中。金錢土地神壇(二級歷史建築物)會融入第 38 區的美化市容地帶內。根據已核准的總綱發展藍圖，現有的恩慈之家(二級歷史建築物)仍會劃入第 38 區的「綜合發展區」地帶內。
- 8.10 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。
- 8.11 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 該區有一個法定古蹟和若干已獲評級的歷史建築物，包括居石侯公祠(法定古蹟)、恩慈之家(二級)、金錢土地神壇(二級)、洪聖古廟及排峰古閣(三級)、仙慧庵(三級)、仁華廬(三級)和楊園(三級)。上述法定古蹟及已獲評級的歷史建築物／構築物全都有保存價值。
- 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 新發展區除了西面有一細小地方位於新田盆地外，其餘大部分地方都在雙魚河的集水區內。該集水區大部分地方的水都排入雙魚河及石上河，小部分地方的水則排入洲頭渠道。新發展區的發展大致會保留現時這個排水模式。
- 10.2 發展用地內的新雨水排放系統是採用無壓管道排水方式的系統，雨水徑流會循着目前集水區的劃界排入下游水道。該排水系統會沿新發展區的主要道路鋪設。新排水系統有待詳細設計。

### 排污及污水處理

- 10.3 新發展區排出的污水會經無壓污水管收集到擬設於雙魚河西面第 35 區的污水抽水站，再從該抽水房經壓力污水管泵送到將擴建／改善的石湖墟污水處理廠。壓力污水管會沿與雙魚河西岸並排的單車徑鋪設，穿過雙魚河底及東鐵線路軌，接駁到石湖墟污水處理廠。為此，建議擴建及改善現有的石湖墟污水處理廠。此外，在新發展區西北端第 1 區興建污水抽水站，以收集和泵送污水。

### 供水

- 10.4 當粉嶺／上水地區所有規劃的發展項目落成後，現有的上水瀘水廠便無法應付古洞北及粉嶺北兩個新發展區的需求。長



遠而言，供水網絡會整合，由凹頭濾水廠或牛潭尾濾水廠應付新增的需求，解決供水服務不足的問題。所涉的水務工程包括由牛潭尾食水配水庫至現有的古洞食水配水庫及第 5 區擬建的古洞北食水配水庫鋪設幹管，並在牛潭尾濾水廠附近興建抽水站。

- 10.5 第 5 區會關設一個新的沖廁水配水庫，建議可使用經處理的污水或淡水沖廁。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，但這項建議仍有待進一步研究。
- 10.6 一條從北向東貫穿新發展區把食水由上水濾水廠輸往古洞南食水配水庫的水管會配合擬建的道路而改道。此外，新發展區內還有另一些水管會改道，有關的改道工程會納入道路工程計劃內。

### **電力**

- 10.7 建議在古洞北新發展區內關設一個 132 千伏特的高容量變壓站。為該變壓站饋電，建議架設 132 千伏特的電纜到現有的粉嶺高容量變壓站。並建議在重築道路時，改移現時青山公路沿路由粉嶺高容量變壓站起鋪設的 132 千伏特地底電纜的位置。另建議鋪設新的 132 千伏特地底電纜，接駁青山公路將改移位置的 132 千伏特地底電纜，使電纜延伸至新設的古洞北高容量變壓站。
- 10.8 此外，亦建議在擬議的古洞北 132 千伏特高容量變壓站與粉嶺北 132 千伏特總變電站之間鋪設 132 千伏特的電纜，使兩者可以互相供應後備電力。不過，關於東鐵和雙魚河上各主要電纜交匯點的技術統籌及維修保養責任誰屬的問題，則須在詳細設計階段設計橋樑結構時再作安排。

### **煤氣**

- 10.9 古洞、粉嶺及上水現時由香港中華煤氣有限公司兩個調壓站供應煤氣，即粉嶺西調壓站及粉嶺東調壓站。煤氣先由大埔煤氣廠經高壓輸氣管輸送至該兩個調壓站，然後經中壓輸氣管由該兩個調壓站輸出。
- 10.10 無須為新發展項目增設調壓站，從現有的中壓輸氣管網絡或調壓站接駁新的中壓輸氣管，煤氣便可供應至新發展區。

### **電訊服務**

- 10.11 電訊電纜會設於擬議的道路沿路，再接到各發展用地。光纖電纜可從青山公路及河上鄉路沿路現有的網絡分支出來。

## 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 古洞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古洞北新發展區房屋發展項目最早將於二零二三至二五年間完成，而其他發展項目及基礎設施則將於二零一八至二四年間完成。古洞北新發展區其他用地的工程納入不同的工程組合(第 1、2 及 3 組)，分期完成。第 1 組工程將於二零二零至二四年間分期完成；第 2 組和第 3 組的房屋發展項目將於二零二九至三一年間分期完成，基礎設施工程及其他用地的發展項目則將於二零二三至二九年間分期完成。

## 古洞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105,546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 (班房數目)	每1 000名3-5歲幼 童應設730個半日 制學額和250個全 日制學額	63	63	0	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 童設一個全日制學 校課室	7	7	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 少年設一個全日制 學校課室	4	4	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 病牀，並按個別區 域情況釐定各類醫 院的病牀數目	580	1 所醫院、1 所分科診療 所及1所普通 科診療所/ 健康中心	-	a) 醫院管理局建議預留一塊2至3公頃 的土地興建醫院為新發展區人口提供 醫療服務。 b) 預留了一塊面積4公頃的用地興建 醫院、分科診療所/普通科診療所/ 健康中心以應付古洞北及粉嶺北新發 展區的需求。
分科診療所/ 專科診療所	在興建一間分區或 地區醫院時，設一 間分科診療所/專 科診療所	1	-	0	
普通科診療所/健 康中心	每100 000人設一 間普通科診療所/ 健康中心	1	-	0	
<b>法律與秩序</b>					
警區警署	每200 000-500 000人設一間	-	1	1	多出設施可滿足粉嶺北新發展區的需 求
分區警署	每100 000-200 000人設一間	1	1	0	多出設施可滿足粉嶺北新發展區的需 求
裁判法院 (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	-	1	-	消防局暨救護站

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	-	1	-	消防局暨救護站
<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，香港郵政會檢討古洞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	1	1	0	多出設施可滿足粉嶺北新發展區的需求
<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	2	1	1	根據社會福利署意見，只需要一間綜合兒童及青少年服務中心
綜合家庭服務中心	每100 000至150 000人設一間	1	1	0	
長者地區中心	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	-	因應社會福利署意見
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	-	0	-	根據社會福利署意見，古洞北新發展區不需要長者鄰舍中心
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务供求情況後決定	-	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	-	1	-	因應社會福利署意見
中途宿舍	在考慮服務需求和是否有合適處所可供使用後決定	-	1	-	因應社會福利署意見
長期護理院	在考慮服務需求和是否有合適處所可供使用後決定	-	1	-	因應社會福利署意見
精神健康綜合社區中心	在考慮人口、地理因素及現時的服務供求情況後決定	-	1	-	因應社會福利署意見

幼兒中心	視乎個別地區的估計需求、社會經濟情況、地區特色，以及所提供的其他幼兒支援服務而定	-	1	-	因應社會福利署意見
社會保障辦事處		-	1	-	社會福利署建議在古洞北新發展區的社會保障辦事處應與綜合家庭服務中心一組
殘疾人士地區支援中心	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，殘疾人士地區支援中心應設一個設車尾升降台的14座位小巴泊車位。
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	2	2	0	
運動場／運動場館	每200 000至250 000人一個	-	1	1	多出設施可滿足粉嶺北新發展區和粉嶺/上水的需求
游泳池場館 -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	-	1	1	多出設施可滿足粉嶺北新發展區和粉嶺/上水的需求
<b>休憩空間</b>					
區域休憩用地	無既定標準	-	63499	-	沿雙魚河和石上河的河畔長廊
地區休憩用地	每人1平方米 每名工人0.5平方米	121146	238202	117056	
鄰舍休憩用地	每人1平方米	105546	49761	-55785	差額由個別公共和私人住宅發展內的地區休憩用地提供

古河北新發展區主要發展用地的發展參數

1. 第 2 區的「其他指定用途」註明「研究與發展」用地

地盤面積	: 約 5.75 公頃
最大非住用總樓面面積	: 約 101,617 平方米
最高建築物高度	: 主水平基準上 30 米至主水平基準上 65 米
  
2. 第 11 區的「公共屋宇／居者有其屋(居屋)」用地

地盤面積	: 約 1.46 公頃
最大住用總樓面面積(地積比率)	: 約 65,685 平方米(4.5)
最大非住用總樓面面積(地積比率)	: 約 7,298 平方米(0.5)
最高建築物高度	: 主水平基準上 135 米
預計住宅單位數目	: 約 1,460 個 <sup>#1</sup>
預計人口	: 約 4,335 人 <sup>#2</sup>
  
3. 第 12 區的「公共屋宇／居屋」用地

地盤面積	: 約 3.51 公頃
最大住用總樓面面積(地積比率)	: 約 157,990 平方米(4.5)
最大非住用總樓面面積(地積比率)	: 約 17,554 平方米(0.5)
最高建築物高度	: 主水平基準上 135 米
預計住宅單位數目	: 約 3,511 個 <sup>#1</sup>
預計人口	: 約 10,427 人 <sup>#2</sup>
  
4. 第 13 區的「公共屋宇／居屋」用地

地盤面積	: 約 2.29 公頃
最大住用總樓面面積(地積比率)	: 約 103,190 平方米(4.5)
最大非住用總樓面面積(地積比率)	: 約 11,466 平方米(0.5)
最高建築物高度	: 主水平基準上 135 米
預計住宅單位數目	: 約 2,293 個 <sup>#1</sup>
預計人口	: 約 6,811 人 <sup>#2</sup>
  
5. 第 14 區的「住宅發展密度第 2 區」用地

地盤面積 : 約 2.90 公頃  
最大住用總樓面面積(地積比率) : 約 101,536 平方米(3.5)  
最高建築物高度 : 主水平基準上 80 米  
預計住宅單位數目 : 約 1,451 個<sup>#3</sup>  
預計人口 : 約 3,916 人<sup>#4</sup>

6. 第 15 區北部的「住宅發展密度第 2 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 43,261 平方米(3.5)  
最高建築物高度 : 主水平基準上 95 米及主水平基準上 85 米  
預計住宅單位數目 : 約 618 個<sup>#3</sup>  
預計人口 : 約 1,669 人<sup>#4</sup>

7. 第 15 區中部的「住宅發展密度第 2 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 43,253 平方米(3.5)  
最高建築物高度 : 主水平基準上 85 米  
預計住宅單位數目 : 約 618 個<sup>#3</sup>  
預計人口 : 約 1,668 人<sup>#4</sup>

8. 第 15 區南部的「住宅發展密度第 2 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 43,259 平方米(3.5)  
最高建築物高度 : 主水平基準上 80 米  
預計住宅單位數目 : 約 618 個<sup>#3</sup>  
預計人口 : 約 1,669 人<sup>#4</sup>

9. 第 19 區西部的「公共屋宇／居屋」用地

地盤面積 : 約 3.10 公頃  
最大住用總樓面面積(地積比率) : 約 139,702 平方米(4.5)  
最大非住用總樓面面積(地積比率) : 約 15,522 平方米(0.5)  
最高建築物高度 : 主水平基準上 135 米  
預計住宅單位數目 : 約 3,104 個<sup>#1</sup>



預計人口 : 約 9,220 人<sup>#2</sup>

10. 第 19 區東部的「公共屋宇／居屋」  
用地

地盤面積 : 約 2.59 公頃  
最大住用總樓面面積(地積比率) : 約 116,405 平方米(4.5)  
最大非住用總樓面面積(地積比率) : 約 12,934 平方米(0.5)  
最高建築物高度 : 主水平基準上 130 米  
預計住宅單位數目 : 約 2,587 個<sup>#1</sup>  
預計人口 : 約 7,683 人<sup>#2</sup>

11. 第 20 區的「住宅發展密度第 1 區(居  
屋)」用地

地盤面積 : 約 1.50 公頃  
最大住用總樓面面積(地積比率) : 約 74,834 平方米(5)  
最大非住用總樓面面積(地積比率) : 約 14,967 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 1,386 個<sup>#5</sup>  
預計人口 : 約 4,435 人<sup>#6</sup>

12. 第 20 區的「住宅發展密度第 1 區」  
用地

地盤面積 : 約 1.14 公頃  
最大住用總樓面面積(地積比率) : 約 57,116 平方米(5)  
最大非住用總樓面面積(地積比率) : 約 11,423 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 816 個<sup>#3</sup>  
預計人口 : 約 2,203 人<sup>#4</sup>

13. 第 21 區的「公共屋宇／居屋」用  
地

地盤面積 : 約 2.28 公頃  
最大住用總樓面面積(地積比率) : 約 91,217 平方米(4)  
最大非住用總樓面面積(地積比率) : 約 22,804 平方米(1)  
最高建築物高度 : 主水平基準上 125 米  
預計住宅單位數目 : 約 2,027 個<sup>#1</sup>  
預計人口 : 約 6,020 人<sup>#2</sup>

14. 第 22 區西部的「住宅發展密度第 2

區」用地

地盤面積	: 約 1.27 公頃
最大住用總樓面面積(地積比率)	: 約 44,508 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 636 個 <sup>#3</sup>
預計人口	: 約 1,717 人 <sup>#4</sup>

15. 第 22 區東部的「住宅發展密度第 2

區」用地

地盤面積	: 約 2.54 公頃
最大住用總樓面面積(地積比率)	: 約 89,018 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 1,272 個 <sup>#3</sup>
預計人口	: 約 3,434 人 <sup>#4</sup>

16. 第 23 區北部較遠的「住宅發展密

度第 2 區」用地

地盤面積	: 約 1.21 公頃
最大住用總樓面面積(地積比率)	: 約 42,469 平方米(3.5)
最高建築物高度	: 主水平基準上 95 米
預計住宅單位數目	: 約 607 個 <sup>#3</sup>
預計人口	: 約 1,638 人 <sup>#4</sup>

17. 第 23 區北部的「住宅發展密度第 2

區」用地

地盤面積	: 約 1.62 公頃
最大住用總樓面面積(地積比率)	: 約 56,622 平方米(3.5)
最高建築物高度	: 主水平基準上 95 米
預計住宅單位數目	: 約 809 個 <sup>#3</sup>
預計人口	: 約 2,184 人 <sup>#4</sup>

18. 第 23 區中部的「住宅發展密度第 2

區」用地

地盤面積	: 約 1.62 公頃
最大住用總樓面面積(地積比率)	: 約 56,631 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 809 個 <sup>#3</sup>

預計人口 : 約 2,184 人<sup>#4</sup>

19. 第 23 區南部的「住宅發展密度第 2 區」用地

地盤面積 : 約 0.81 公頃  
最大住用總樓面面積(地積比率) : 約 28,309 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 404 個<sup>#3</sup>  
預計人口 : 約 1,092 人<sup>#4</sup>

20. 第 24 區的「公共屋宇／居屋」用地

地盤面積 : 約 2.67 公頃  
最大住用總樓面面積(地積比率) : 約 120,370 平方米(4.5)  
最大非住用總樓面面積(地積比率) : 約 13,374 平方米(0.5)  
最高建築物高度 : 主水平基準上 135 米  
預計住宅單位數目 : 約 2,675 個<sup>#1</sup>  
預計人口 : 約 7,944 人<sup>#2</sup>

21. 第 24 區的「住宅發展密度第 1 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 51,495 平方米(5)  
最大非住用總樓面面積(地積比率) : 約 10,299 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 736 個<sup>#3</sup>  
預計人口 : 約 1,986 人<sup>#4</sup>

22. 第 25 區的「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 2.05 公頃  
最大住用總樓面面積(地積比率) : 約 102,354 平方米(5)  
最大非住用總樓面面積(地積比率) : 約 20,471 平方米(1) (公共車輛總站佔 6,000 平方米)  
最高建築物高度 : 主水平基準上 120 米  
預計住宅單位數目 : 約 1,462 個<sup>#3</sup>  
預計人口 : 約 3,948 人<sup>#4</sup>

23. 第 25 區的「住宅發展密度第 1 區」

用地

地盤面積	: 約 2.35 公頃
最大住用總樓面面積(地積比率)	: 約 117,281 平方米(5)
最大非住用總樓面面積(地積比率)	: 約 23,456 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 1,675 個 <sup>#3</sup>
預計人口	: 約 4,524 人 <sup>#4</sup>

24. 第 26 區的「住宅發展密度第 1 區(居屋)」用地

地盤面積	: 約 1.78 公頃
最大住用總樓面面積(地積比率)	: 約 71,294 平方米(4)
最大非住用總樓面面積(地積比率)	: 約 17,823 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 1,320 個 <sup>#5</sup>
預計人口	: 約 4,225 人 <sup>#6</sup>

25. 第 26 區西部的「住宅發展密度第 2 區」用地

地盤面積	: 約 1.81 公頃
最大住用總樓面面積(地積比率)	: 約 63,476 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 907 個 <sup>#3</sup>
預計人口	: 約 2,448 人 <sup>#4</sup>

26. 第 26 區東部的「住宅發展密度第 2 區」用地

地盤面積	: 約 2.42 公頃
最大住用總樓面面積(地積比率)	: 約 84,673 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 1,210 個 <sup>#3</sup>
預計人口	: 約 3,266 人 <sup>#4</sup>

27. 第 30 區的「其他指定用途」註明  
「混合用途」用地

地盤面積	: 約 2.14 公頃
------	-------------

最大住用總樓面面積(地積比率) : 約 21,434 平方米(1)  
最大非住用總樓面面積(地積比率) : 約 42,868 平方米(2)  
最高建築物高度 : 主水平基準上 110 米  
預計住宅單位數目 : 約 306 個<sup>#3</sup>  
預計人口 : 約 827 人<sup>#4</sup>

28. 第 31 區西部的「其他指定用途」  
註明「商貿及科技園」用地

地盤面積 : 約 2.02 公頃  
最大非住用總樓面面積(地積比率) : 約 60,490 平方米(3)  
最高建築物高度 : 主水平基準上 60 米

29. 第 31 區東部的「其他指定用途」  
註明「商貿及科技園」用地

地盤面積 : 約 3.18 公頃  
最大非住用總樓面面積(地積比率) : 約 95,313 平方米(3)  
最高建築物高度 : 主水平基準上 40 米及主水平基準上 55 米

30. 第 32 區的「其他指定用途」註明  
「商貿及科技園」用地

地盤面積 : 約 2.11 公頃  
最大非住用總樓面面積(地積比率) : 約 63,358 平方米(3)  
最高建築物高度 : 主水平基準上 40 米及主水平基準上 55 米

31. 第 33 區的「其他指定用途」註明  
「商貿及科技園」用地

地盤面積 : 約 3.48 公頃  
最大非住用總樓面面積(地積比率) : 約 104,425 平方米(3)  
最高建築物高度 : 主水平基準上 40 米及主水平基準上 55 米

32. 第 34 區的「其他指定用途」註明  
「商貿及科技園」用地

地盤面積 : 約 0.94 公頃  
最大非住用總樓面面積(地積比率) : 約 28,186 平方米(3)  
最高建築物高度 : 主水平基準上 40 米及主水平基準上 55 米

準上 55 米

(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

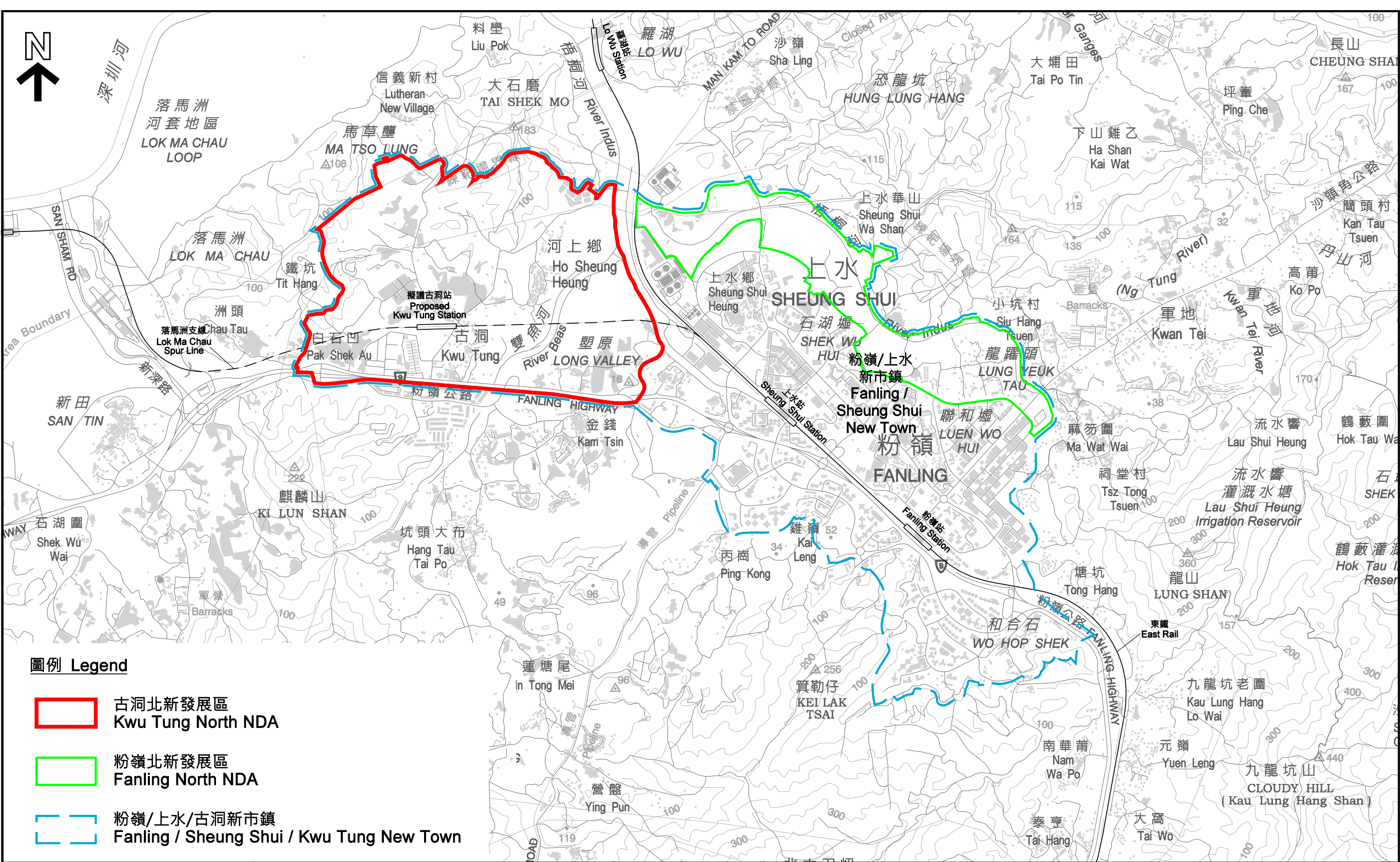
#2 假設每單位人口為 2.97

#3 假設平均住宅單位面積為 70 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 54 平方米

#6 假設每單位人口為 3.2



**圖例 Legend**

- 古洞北新發展區  
Kwu Tung North NDA
- 粉嶺北新發展區  
Fanling 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

**古洞北新發展區位置圖**  
**Kwu Tung North New Development Area Location Plan**

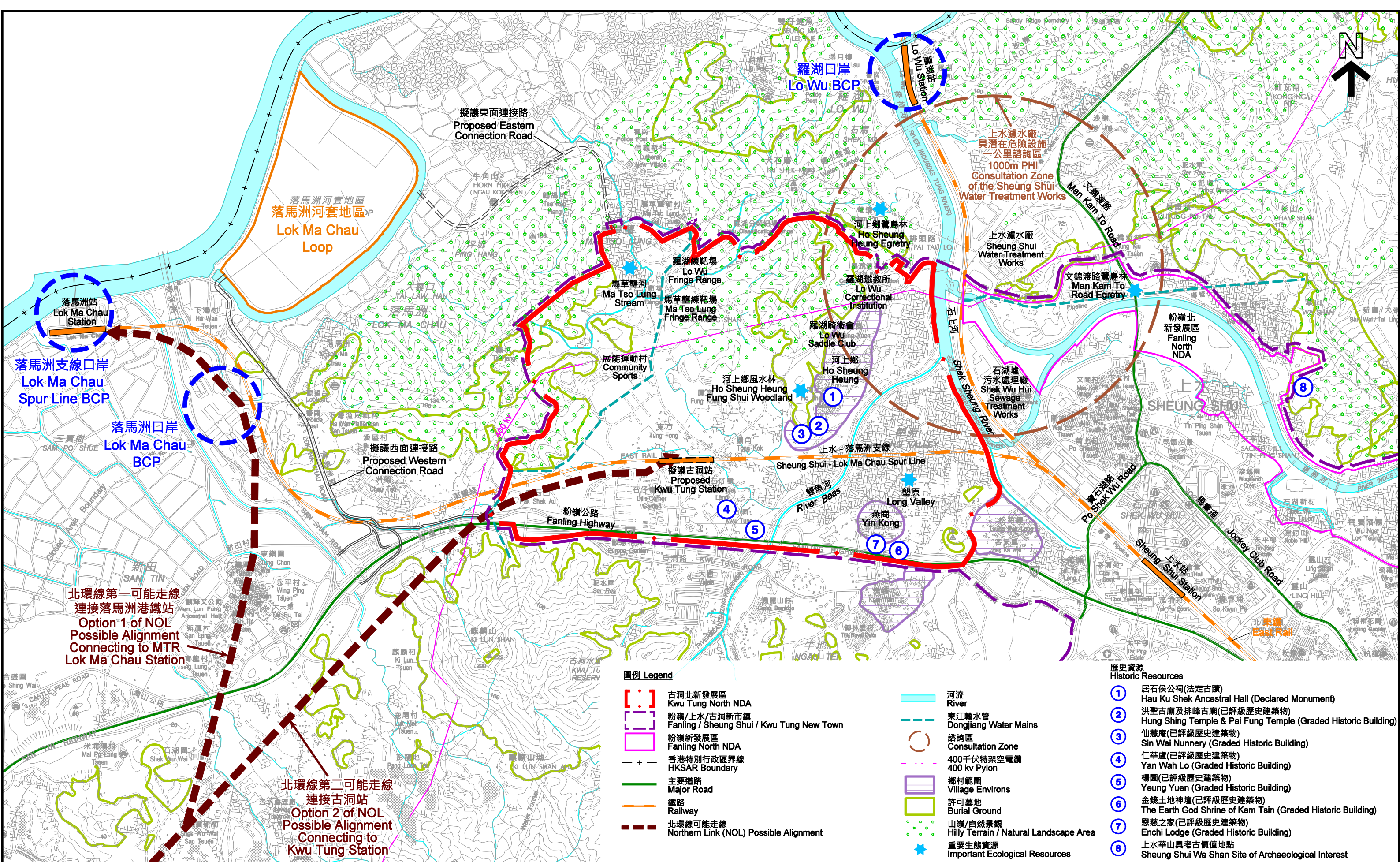
SCALE 比例尺  
METRES 400 0 400 800 1200 1600 METRES

規劃署  
PLANNING DEPARTMENT



參考編號  
Reference No.  
M/SR/NDA/13/057\_1c

圖 Plan  
1



落馬洲站  
Lok Ma Chau Station

落馬洲支線口岸  
Lok Ma Chau Spur Line BCP

落馬洲口岸  
Lok Ma Chau BCP

落馬洲河套地區  
Lok Ma Chau Loop

擬議東面連接路  
Proposed Eastern Connection Road

擬議西面連接路  
Proposed Western Connection Road

北環線第一可能走線  
連接落馬洲港鐵站  
Option 1 of NOL  
Possible Alignment  
Connecting to MTR  
Lok Ma Chau Station

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

圖例 Legend

- [Red dashed box] 古洞北新發展區  
Kwu Tung North NDA
- [Purple dashed box] 粉嶺/上水/古洞新市鎮  
Fanling / Sheung Shui / Kwu Tung New Town
- [Pink dashed box] 粉嶺新發展區  
Fanling North NDA
- [Black dashed line] 香港特別行政區界線  
HKSAR Boundary
- [Green line] 主要道路  
Major Road
- [Orange line] 鐵路  
Railway
- [Red dashed line] 北環線可能走線  
Northern Link (NOL) Possible Alignment
- [Blue line] 河流  
River
- [Blue dashed line] 東江輸水管  
Dongjiang Water Mains
- [Red dashed circle] 諮詢區  
Consultation Zone
- [Red dashed line] 400千伏特架空電纜  
400 kv Pylon
- [Purple dashed box] 鄉村範圍  
Village Environs
- [Green dashed box] 許可墓地  
Burial Ground
- [Green dots] 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 居石侯公祠(法定古蹟)  
Hau Ku Shek Ancestral Hall (Declared Monument)
- ② 洪聖古廟及排崎古廟(已評級歷史建築物)  
Hung Shing Temple & Pai Fung Temple (Graded Historic Building)
- ③ 仙巖庵(已評級歷史建築物)  
Sin Wai Nunnery (Graded Historic Building)
- ④ 仁華盧(已評級歷史建築物)  
Yan Wah Lo (Graded Historic Building)
- ⑤ 楊園(已評級歷史建築物)  
Yeung Yuen (Graded Historic Building)
- ⑥ 金錢土地神壇(已評級歷史建築物)  
The Earth God Shrine of Kam Tsin (Graded Historic Building)
- ⑦ 恩慈之家(已評級歷史建築物)  
Enchi Lodge (Graded Historic Building)
- ⑧ 上水華山具考古價值地點  
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(古洞北)  
Development Constraints and Opportunities (KTN)

規劃署  
PLANNING DEPARTMENT



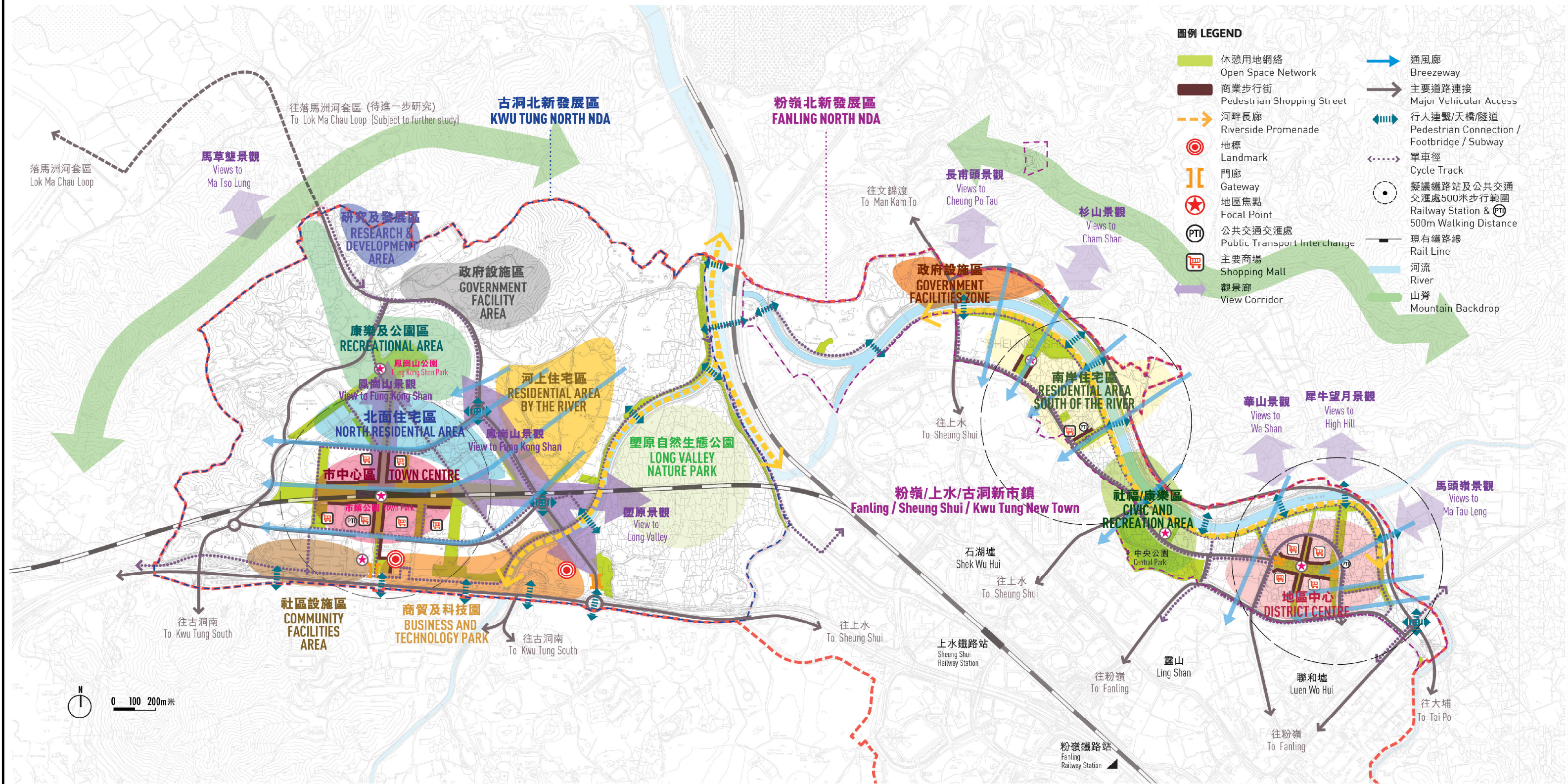
日期  
Date 17/10/2013

SCALE 比例尺  
METRES 300 0 300 600 900 1200 METRES

參考編號  
Reference No.  
M/SR/NDA/13/057\_2e

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/13/057\_7b

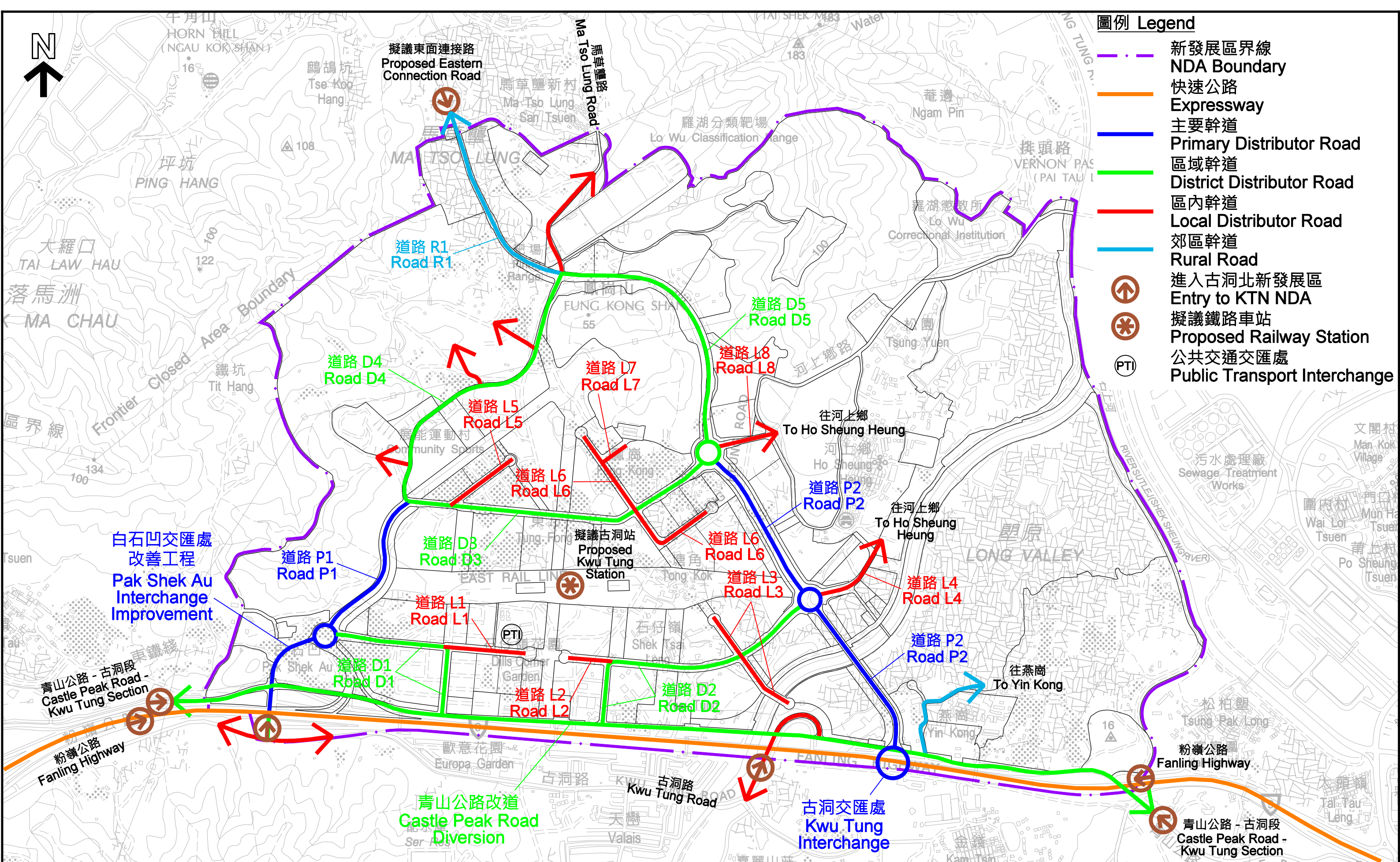


圖 Plan  
3



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
- 郊區幹道  
Rural Road
- 進入古河北新發展區  
Entry to KTN NDA
- 擬議鐵路車站  
Proposed Railway Station
- 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

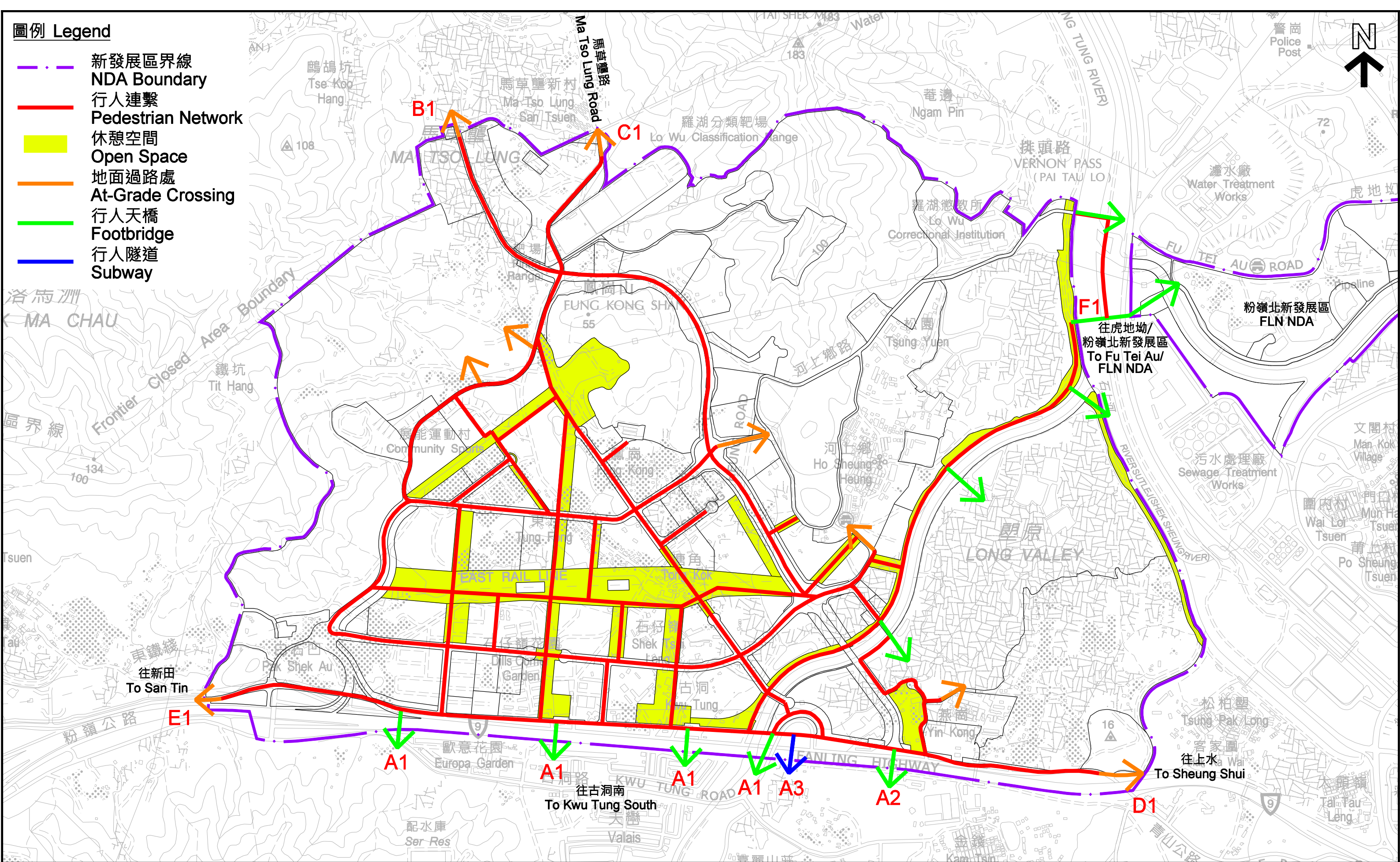
規劃署  
PLANNING DEPARTMENT

參考編號  
Reference No.  
M/SR/NDA/13/057\_4f

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

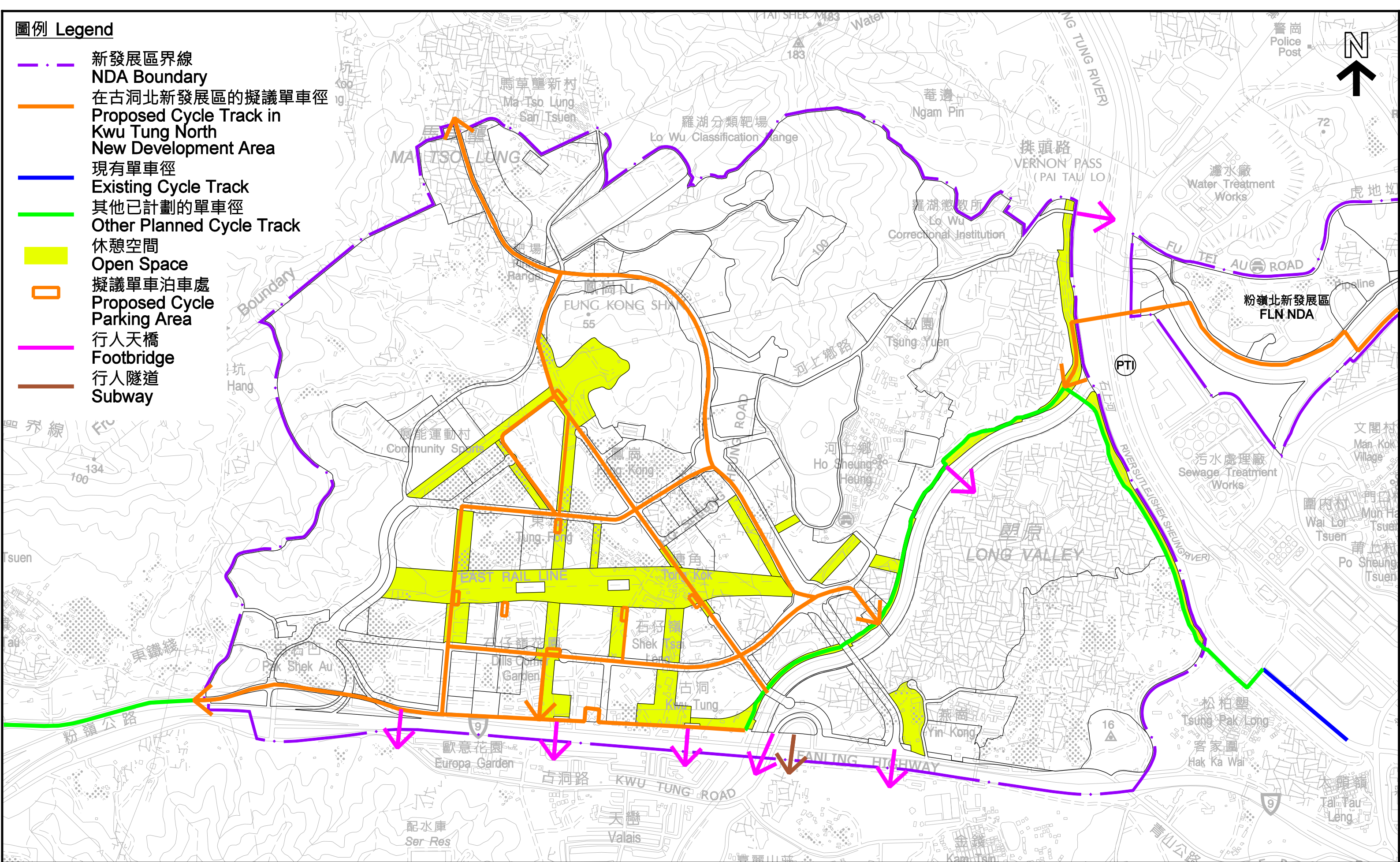
規劃署  
PLANNING DEPARTMENT

參考編號  
Reference No.  
M/SR/NDA/13/057\_5f

圖 Plan  
5

圖例 Legend

- · — 新發展區界線  
NDA Boundary
- 在古洞北新發展區的擬議單車徑  
Proposed Cycle Track in Kwu Tung 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
- 行人天橋  
Footbridge
- 行人隧道  
Subway



只作顯示用途  
For Indicative Purpose Only

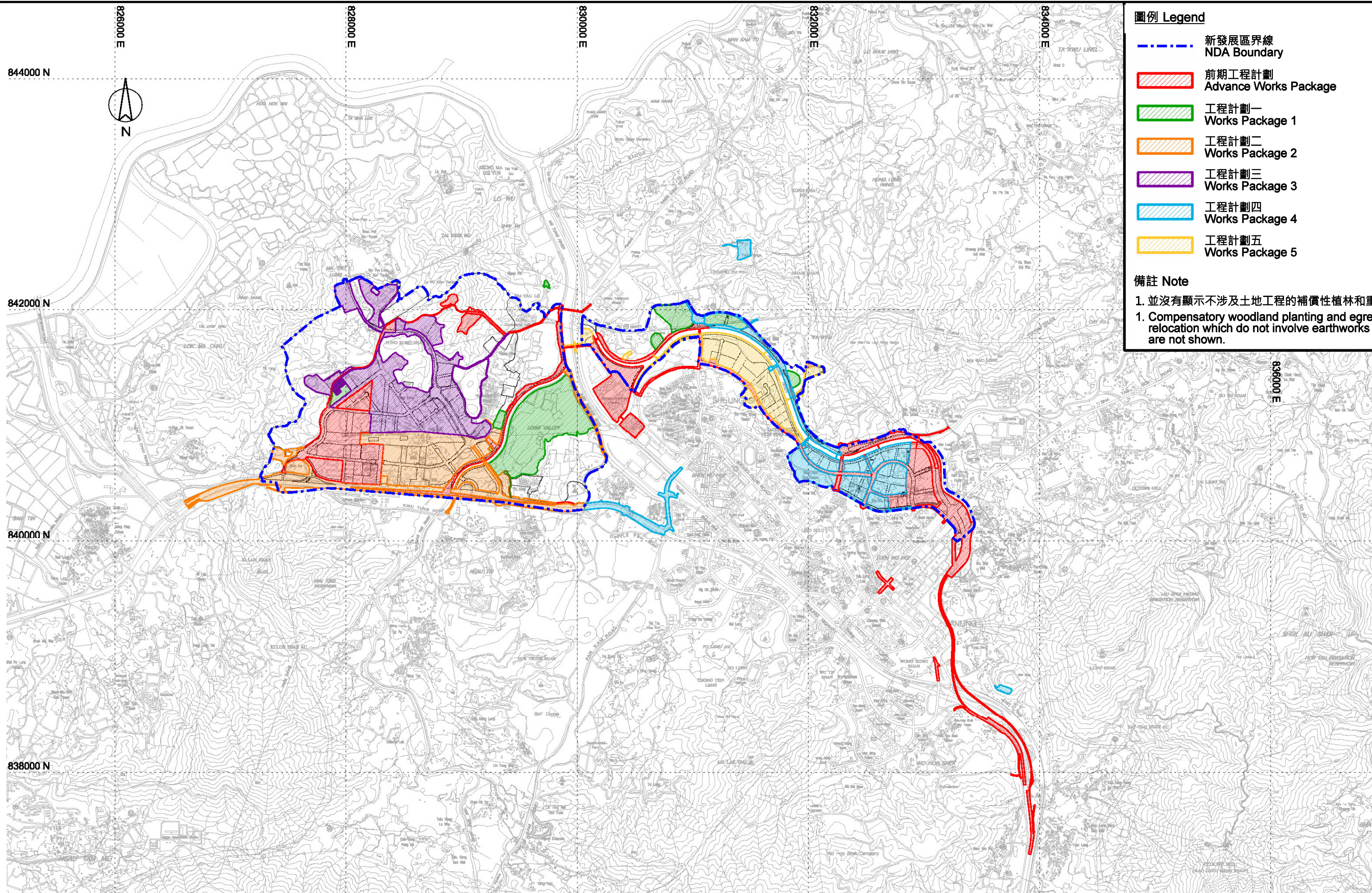
日期  
Date 17/10/2013

單車徑網絡圖  
Cycle Track Network Plan

規劃署  
PLANNING DEPARTMENT

參考編號  
Reference No.  
M/SR/NDA/13/057\_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 27/12/2013

**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/13/057\_3f

圖 Plan  
7

