

# 立法會參考資料摘要

《城市規劃條例》  
(第 131 章)

## 虎地坳及沙嶺分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-FTA/18

### 引言

A 在二零二四年四月九日的會議上，行政會議建議，行政長官指令，應根據《城市規劃條例》(條例)第 9(1)(a)條，核准《虎地坳及沙嶺分區計劃大綱草圖編號 S/NE-FTA/17A》。該圖現重新編號為 S/NE-FTA/18，並載於附件 A。

### 《虎地坳及沙嶺分區計劃大綱圖編號 S/NE-FTA/16》自發還後所作的修訂

2. 《虎地坳及沙嶺分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-FTA/16》於二零二二年十一月八日發還城市規劃委員會(城規會)以作修改。二零二三年四月二十八日，城規會根據緊接二零二三年九月一日之前有效的條例第 5 條展示已納入修訂的《虎地坳及沙嶺分區計劃大綱草圖編號 S/NE-FTA/17》(分區計劃大綱草圖)，以供公眾查閱。納入分區計劃大綱草圖的修訂包括以下用途地帶改劃：

#### 擬議公營房屋發展

- (a) 把位於上水華山的一幅用地由「農業」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，最高地積比率限為 6.7 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 170 米，擬作公營房屋發展，提供約 4 200 個單位 (修訂項目 A1)；
- (b) 把位於上水華山的三幅土地由「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)」地帶，最高地積比率限為 6.7 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 170 米，擬作公營房屋發展 (修訂項目 A2)；以及

## 重置政府設施

(c) 把位於上水華山公營房屋用地西面的一幅土地由「農業」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以重置受擬議公營房屋發展影響的垃圾收集站和公廁（修訂項目B）。

3. 分區計劃大綱草圖的《註釋》已因應上述用途地帶改劃作出相應修訂，並進行技術修訂。反映城規會就草圖各項土地用途地帶所訂的規劃意向和目的的分區計劃大綱草圖《說明書》亦已作出相應修訂。

## 申述和就申述提出的意見

4. 在展示分區計劃大綱草圖期間，城規會共收到三份有效的申述。城規會在二零二三年七月七日公布申述的內容，以供公眾查閱和徵詢意見，其間收到一份就申述提出的有效意見(意見)。城規會在二零二三年十一月三日的會議上考慮了有關的申述及意見。

## 表示反對的申述／提供意見的申述(三份)

5. 由石湖新村(河北段)街坊會(R1)和一名個別人士(R2)提交的申述，表示反對修訂項目A1及A2，而另一名個別人士(R3)則對修訂項目A1及A2提出負面意見。申述的主要理由／意見為擬議公營房屋發展(i)會對交通和排水造成負面影響；(ii)會受到附近粉嶺繞道的噪音和空氣污染，令空調和用電需求增加；(iii)所涉的植樹方式並不理想；(iv)會對視覺、空氣流通、生態、土力工程和「風水」造成負面影響；(v)已預留很大面積的土地作道路及緊急車輛通道，可見運用空間的成效不彰；以及(vi)靠近新圍／大嶺練靶場，可能對靶場的運作造成影響。此外，鑑於人口老化，預留作社會福利設施的總樓面面積不足，應強制規定所有公營房屋發展項目須提供長者友善的單位。再者，當局並無就擬議公營房屋發展諮詢石湖新村的村民。

## 就申述提出的意見(一份)

6. 城規會收到一份由個別人士(**C1**)提交的意見，**C1** 本身亦是申述人(**R3**)。**C1** 表示，由於濫用公營房屋情況嚴重、人口減少的趨勢、經濟不景和樓市下行的因素，有需要增加公營房屋供應一說實在有欠理據支持。

## 城規會的決定

7. 城規會在考慮有關申述和意見後，決定不接納 **R1** 至 **R3**，並同意不應順應申述而修訂分區計劃大綱草圖，理由如下—

- (a) 申述用地(綜合修訂項目 **A1** 及 **A2** 而言)是政府篩選出來作優先發展的其中一組棕地羣，具高發展潛力作公營房屋發展。當局已進行工程可行性研究，當中包括對交通、環境、生態、土力工程、排水、景觀、視覺及空氣流通等不同範疇進行技術評估，並確認沒有不可克服的技術問題，以及在落實適當的緩解／改善措施後，有關發展不會造成重大的負面影響。當局會在考慮沿粉嶺繞道西段所採取的噪音緩解措施後，進一步優化擬議發展項目的發展布局及設計。規劃署認為，把用地劃為「住宅(甲類)」地帶以增加房屋供應，做法合適(**R1** 至 **R3**)；
- (b) 政府已採取多管齊下的方式，在不同類型的發展項目內物色合適用地或處所，提供更多社會福利服務，以配合區內對福利服務的持續需求。關於在附近一帶提供福利設施，當局會充分顧及多項因素。現時在擬議公營房屋發展項目提供社會福利設施的做法，已得到社會福利署同意，並會由社會福利署密切監察(**R3**)；
- (c) 擬議發展項目距離新圍／大嶺練靶場約 500 米，因此預計擬議發展不會對練靶場的運作有任何負面影響(**R1**)；以及
- (d) 當局已妥為遵從有關就擬議修訂項目進行公眾諮詢的法定和行政程序。展示分區計劃大綱草圖及容許公眾提出申述和意見的規定，屬於條例下法定諮詢程序的一部分(**R1**)。

## 建議的影響

8. 核准《虎地坳及沙嶺分區計劃大綱草圖編號 S/NE-FTA/17A》本身對公務員沒有影響，至於對經濟、財政、環境、可持續發展、家庭及性別議題的影響載於下文。
9. 關於經濟方面的影響，修訂項目 A1 及 A2 旨在配合進行擬議公營房屋發展，有關項目落成後可提供約 4 200 個單位，有助應付本港的房屋需求。
10. 關於財政方面的影響，為項目 A1 及 A2 的擬議公營房屋發展和重置政府設施所需的預算建設費用及擬議公營房屋內闢設的社會福利設施所需的建設費用及經常費用，當局會按既定機制申請所需的撥款。
11. 就環境方面的影響，當局已進行多項技術評估(包括就擬議公營房屋發展進行的初步環境評審)，以評估建議的修訂項目對環境可能造成的影響。落實適當的緩解措施後，預計建議的修訂項目不會對環境造成無法克服的影響。
12. 就可持續發展方面的影響，擬議發展有助更善用土地資源，以應付住屋及社會需要。擬議發展可能會對該區的環境造成潛在影響，當局應落實適當的緩解措施，以減輕任何可能造成的影響。
13. 關於家庭方面的影響，因修訂項目 A1 及 A2 的擬議發展而增加的房屋供應有助改善一些家庭的居住環境，讓他們生活安穩，從而促進家庭和諧。在修訂項目 A1 及 A2 的擬議公營房屋發展內闢設的社會福利設施，可為有需要特別照顧人士的家庭提供服務及支援，並可創造更多工作機會和工種選擇，有助個人積聚家庭資產。
14. 關於性別議題方面的影響，在修訂項目 A1 及 A2 的擬議公營房屋發展內闢設社會福利設施的建議如得以實現，可為有需要的人提供服務，而他們的照顧者通常為婦女。因此，有關建議應有助減輕照顧者的負擔，讓他們可投身工作。

## 公眾諮詢

15. 在二零二二年十二月及二零二三年一月分別諮詢北區區議會和兩個相關的鄉事委員會(即上水區鄉事委員會和粉嶺區鄉事委員會)後，區議會和兩個鄉事委員會均對擬議公營房屋發展表示支持。不過，亦有意見關注到可能出現的交通問題，以及現有居民和在有關土地上經營的業務須予遷離。

16. 北區區議會、上水區鄉事委員會和粉嶺區鄉事委員會已知悉，公眾人士可在分區計劃大綱草圖的法定展示期內，就有關修訂向城規會秘書提交書面申述。城規會並無收到北區區議員、上水區鄉事委員會委員和粉嶺區鄉事委員會委員的申述。

## 宣傳安排

17. 《虎地坳及沙嶺分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-FTA/18》將會按照條例第 9D(2)條付印和展示。展示開始當天會有新聞稿發出，屆時會有發言人處理傳媒的查詢。

18. 《虎地坳及沙嶺分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-FTA/18》載於A, A-I 附件 A 供議員參閱。A-II 附件 A 附錄 I 載有一份《註釋》，列明經常准許的用途和向城規會申請可能獲批准的用途。附件 A 附錄 II 載有該分區計劃大綱核准圖的《說明書》。

## 查詢

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

規劃署

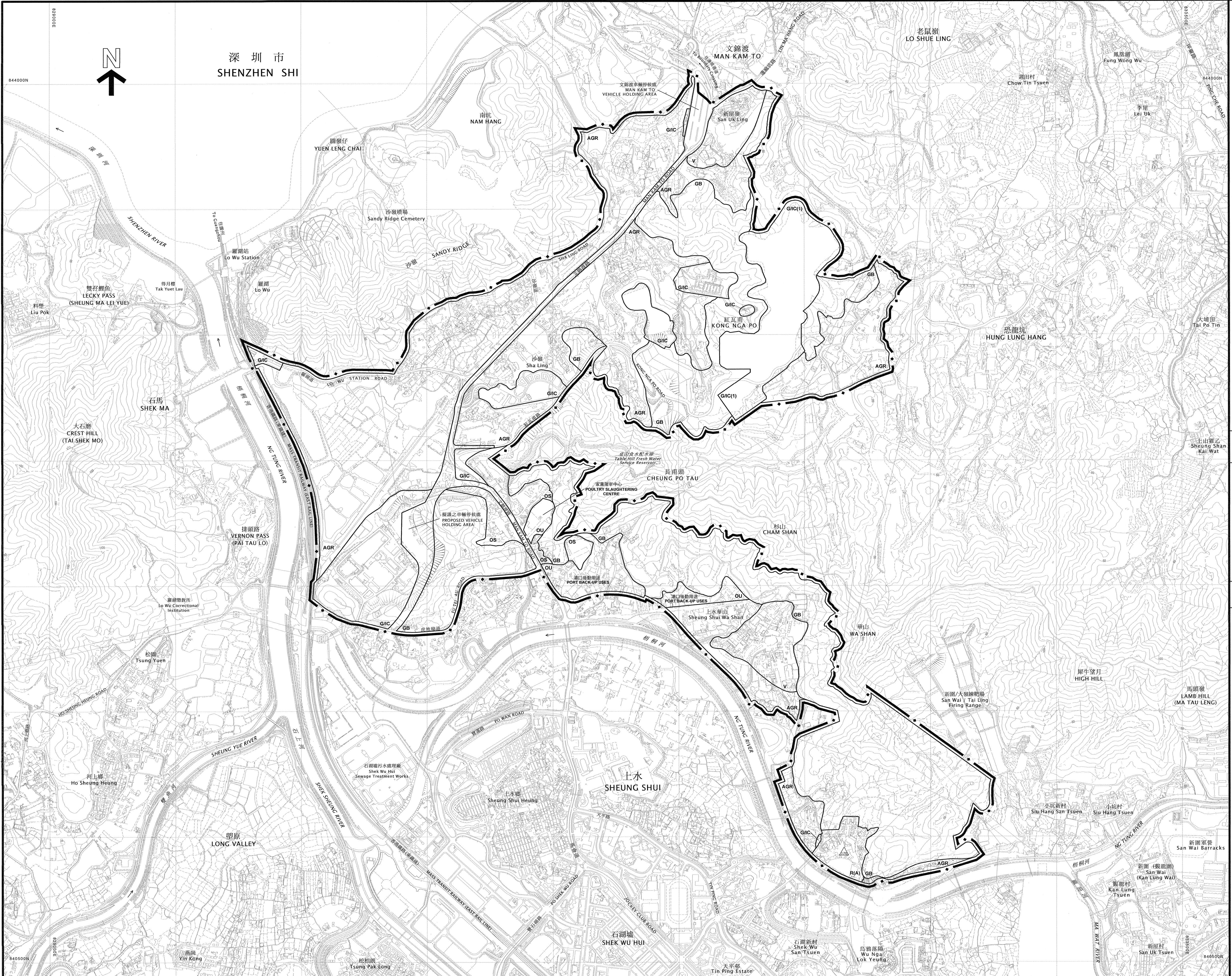
二零二四年四月

**《虎地坳及沙嶺分區計劃大綱核准圖編號  
S/NE-FTA/18》**

附件 A 《虎地坳及沙嶺分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-FTA/18》

附錄 I : 《虎地坳及沙嶺分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-  
FTA/18》的《註釋》

附錄 II : 《虎地坳及沙嶺分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-  
FTA/18》的《說明書》



**香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的虎地坳及沙嶺分區計劃大綱圖**  
**TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD**  
**FU TEI AU & SHA LING - OUTLINE ZONING PLAN**

行政長官會同行政會議於 2024 年 4 月 9 日 根據城市  
規劃條例第 9(1)(a) 條核准的圖則  
APPROVED BY THE CHIEF EXECUTIVE IN COUNCIL UNDER  
SECTION 9(1)(a) OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE ON  
9 APRIL 2024

Ms Carmen KONG  江嘉敏女士  
CLERK TO THE EXECUTIVE COUNCIL 行政會議秘書

## 圖例 NOTATION

ZONES		地帶	
RESIDENTIAL (GROUP A)	R(A)	住宅 (甲類)	
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	V	鄉村式發展	
OPEN STORAGE	OS	露天貯物	
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	G/IC	政府、機構或社區	
OTHER SPECIFIED USES	OU	其他指定用途	
AGRICULTURE	AGR	農業	
GREEN BELT	GB	綠化地帶	
COMMUNICATIONS		交通	
MAJOR ROAD AND JUNCTION	— — —   — — —	主要道路及路口	
MISCELLANEOUS		其他	
BOUNDARY OF PLANNING SCHEME	— — — • — — —	規劃範圍界線	
MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)	△ 170	最高建築物高度 (在主水平基準上若干米)	
<b>土地用途及面積一覽表</b> <b>SCHEDULE OF USES AND AREAS</b>			
USES	大約面積及百分率		用途
	公頃 HECTARES	% 百分率	
RESIDENTIAL (GROUP A)	3.72	1.17	住宅 (甲類)
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	12.65	3.98	鄉村式發展
OPEN STORAGE	7.19	2.26	露天貯物
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	42.88	13.50	政府、機構或社區
OTHER SPECIFIED USES	8.78	2.76	其他指定用途
AGRICULTURE	125.90	39.63	農業
GREEN BELT	105.49	33.21	綠化地帶
MAJOR ROAD ETC.	11.08	3.49	主要道路等
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	317.69	100.00	規劃範圍總面積

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

虎地坳及沙嶺分區計劃大綱核准圖編號 S / N E - F T A / 1 8

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而擬備的核准圖)

註釋

(注意：這份《註釋》是圖則的一部分)

- (1) 這份《註釋》說明圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，以及須向城市規劃委員會申請許可的用途或發展。城市規劃委員會若批給許可，可能附加或不附加條件。須取得這種許可的人士，應以特定表格向城市規劃委員會提出申請。有關的特定表格可向城市規劃委員會秘書索取，填妥後送交城市規劃委員會秘書收。
- (2) 在進行這份《註釋》所載的用途或發展(包括經常准許及可獲批給許可的用途或發展)時，必須同時遵守一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他適用的政府規定。
- (3) 任何土地或建築物的用途，如在緊接有關中期發展審批地區圖的公告在憲報首次刊登前已經存在，而該項用途由展開以來一直持續進行，則即使不符合圖則的規定，也無須更正。如擬對這類用途作出任何實質改變，或擬進行任何其他發展(就這類用途而對有關土地或建築物的發展作出輕微改動及／或修改是經常准許的，不在此限)，則必須是圖則所經常准許的，又或必須符合城市規劃委員會所批給許可的內容。
- (4) 凡較早時公布的該區草圖或核准圖(包括中期發展審批地區圖)准許並於該圖有效期內在任何土地或建築物進行的用途或發展，是圖則所經常准許的。如擬對這類用途作出任何實質改變，或擬進行任何其他發展(對有關土地或建築物已完成的發展作出輕微改動及／或修改是經常准許的，不在此限)，則必須是圖則所經常准許的，又或必須符合城市規劃委員會所批給許可的內容。
- (5) 除上文第(3)或(4)段適用的情況外，任何在圖則涵蓋範圍內，以及亦在中期發展審批地區圖的涵蓋範圍內的用途或發展，除非是圖則所經常准許者，否則在有關中期發展審批地區圖的公告在憲報首次刊登該日或以後，若未經城市規劃委員會批給許可，一律不得進行或繼續進行。
- (6) 除城市規劃委員會另有訂明外，凡圖則經常准許或依據城市規劃委員會所批給許可而已經展開或實質改變用途，或已經進行發展或重建，則城市規劃委員會就該地點所批給的一切與用途或實質改變用途或發展或重建有關的許可，即告失效。

- (7) 進行詳細規劃時，路口、道路的路線以及各個地帶的界線，可能需要略為調整。
- (8) 以下是圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，但在個別地帶《註釋》第二欄所載的用途或發展則除外：
- (a) 建築物的保養、修葺或拆卸工程；
  - (b) 植物苗圃、美化種植、休憩用地、避雨處、小食亭、行人徑、巴士／公共小型巴士車站或路旁停車處、單車徑、的士站、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭、電訊無線電發射站、自動櫃員機和神龕的提供、保養或修葺工程；
  - (c) 道路、水道、大溝渠、污水渠和排水渠的保養或修葺工程；
  - (d) 由政府統籌或落實的土力工程、地區小工程、道路工程、排污工程、渠務工程、環境改善工程、與海事有關的設施、水務工程(配水庫工程除外)及其他公共工程；
  - (e) 新界豁免管制屋宇的翻建；
  - (f) 以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物(即在有關中期發展審批地區圖的公告在憲報首次刊登該日已經存在的住用建築物)；以及
  - (g) 已獲得政府給予許可的新界原居村民或本地漁民及其家人等的墳墓的建造、保養或修葺工程。
- (9) 圖上顯示為「道路」的地方，除上文第(8)(a)至(8)(d)和(8)(g)段所載的用途或發展及下列用途外，所有其他用途或發展必須向城市規劃委員會申請許可：
- 道路、繳費廣場和路旁車位。
- (10) (a) 任何土地或建築物，為期不超過兩個月的臨時用途或發展，如果無須進行地盤平整工程(填土或挖掘)，而且是下列用途或發展之一，即屬經常准許的用途或發展：
- 為嘉年華會、展會集市、外景拍攝、節日慶典、宗教活動或體育節目搭建的構築物。
- (b) 除第(10)(a)段另有規定外，任何土地或建築物的臨時用途或發展，如為期不超過三年，須向城市規劃委員會申請規劃許可。對於有關用途或發展，即使圖則沒有作出規定，城市規劃委員會仍可批給或拒絕批給許可，規劃許可的有效期最長為三年；若城市規劃委員會批給許可，可能附加或不附加條件。

- (c) 土地或建築物的臨時用途或發展，如為期超過三年，須根據圖則的規定向城市規劃委員會申請許可。
- (11) 除非另有訂明，准許的用途和發展在同一地帶內的所有附帶建築、工程和其他作業，以及所有直接有關並附屬於准許用途和發展的用途，均是經常准許的，無須另行申請規劃許可。
- (12) 除文意另有所指，或下述的明文規定外，這份《註釋》所使用的詞彙，具有《城市規劃條例》第 1A 條所給予該等詞彙的涵義。

「現有建築物」指一間實際存在，並符合任何有關法例及有關政府土地契約條款的建築物(包括構築物)。

「新界豁免管制屋宇」指獲得根據《建築物條例(新界適用)條例》(第 121 章)第 III 部的規定發出豁免證明書以豁免其建築工程的住用建築物(賓館及酒店除外)，或主要用作居住(賓館及酒店除外)但建築物的地面一層可能闢作「商店及服務行業」或「食肆」的建築物。

虎地坳及沙嶺分區計劃大綱核准圖編號 S / N E - F T A / 1 8

土地用途表

頁次

住宅(甲類)	1
鄉村式發展	3
露天貯物	5
政府、機構或社區	6
其他指定用途	8
農業	9
綠化地帶	11

住宅(甲類)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
救護站	商營浴室／按摩院
分層住宅	食肆
政府用途(未另有列明者)	教育機構
屋宇	展覽或會議廳
圖書館	政府垃圾收集站
街市	醫院
康體文娛場所	酒店
政府診所	機構用途(未另有列明者)
公共車輛總站或車站 (露天總站或車站除外)	辦公室
公眾停車場(貨櫃車除外)	加油站
住宿機構	娛樂場所
學校(只限設於特別設計的獨立校舍)	私人會所
社會福利設施	公廁設施
私人發展計劃的公用設施裝置	公共車輛總站或車站(未另有列明者)
	公用事業設施裝置
	宗教機構
	學校(未另有列明者)
	商店及服務行業(未另有列明者)
	訓練中心

除以上所列，在(a)建築物的最低三層，包括地庫；或(b)現有建築物特別設計的非住宅部分，而兩者均不包括全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層，經常准許的用途亦包括：

食肆  
教育機構  
機構用途(未另有列明者)  
場外投注站  
辦公室  
娛樂場所  
私人會所  
公廁設施  
可循環再造物料回收中心  
學校  
商店及服務行業  
訓練中心

住宅(甲類)(續)

規劃意向

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

備註

- (a) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 6.7 倍，以及最高建築物高度(以主水平基準上多少米計算)超過圖則所訂高度，或超過現有建築物的地積比率和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 為施行上文(a)段而計算最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房及管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (c) 為施行上文(a)段而計算最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府規定的政府、機構或社區設施及公共交通設施，可免計算在內。
- (d) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)段所述的地積比率及／或建築物高度限制。

鄉村式發展

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
農業用途	墓地
政府用途(只限報案中心、郵政局)	食肆
屋宇(只限新界豁免管制屋宇)	政府垃圾收集站
農地住用構築物	政府用途(未另有列明者) #
宗教機構(只限宗祠)	屋宇(未另有列明者)
鄉事委員會會所／鄉公所	機構用途(未另有列明者) #
	康體文娛場所
	政府診所
	公廁設施
	公共車輛總站或車站
	公用事業設施裝置 #
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	宗教機構(未另有列明者) #
	住宿機構 #
	學校 #
	商店及服務行業
	社會福利設施 #
	私人發展計劃的公用設施裝置

除以上所列，在新界豁免管制屋宇的地面上一層，經常准許的用途亦包括：

食肆  
圖書館  
學校  
商店及服務行業

規劃意向

此地帶的規劃意向，是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。設立此地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在地帶內，使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益。在新界豁免管制屋宇的地面上一層，有多項配合村民需要和鄉村發展的商業和社區用途列為經常准許的用途。其他商業、社區和康樂用途，如向城市規劃委員會申請許可，或會獲得批准。

(請看下頁)

鄉村式發展(續)

備註

- (a) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建(發展或重建作註有#的用途除外)，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過三層(8.23米)，或超過在有關中期發展審批地區圖的公告在憲報首次刊登該日已經存在的建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第16條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)段所述的建築物高度限制。

露天貯物

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
農業用途	瀝青廠／混凝土配料廠
食肆(只限食堂)	貨物裝卸及貨運設施
政府垃圾收集站	水泥製造
政府用途(未另有列明者)	貨櫃存放／修理場
農地住用構築物	貨櫃車停車場／貨櫃車修理場
露天貯物(未另有列明者)	危險品倉庫
公廁設施	食肆(未另有列明者)
公用事業設施裝置	工業用途(未另有列明者)
公眾停車場(貨櫃車除外)	露天存放水泥／沙
鄉郊工場	露天存放化學品／危險品
商店及服務行業(只限服務行業)	加油站
私人發展計劃的公用設施裝置	商店及服務行業(未另有列明者)
汽車修理工場	拆車場
貨倉(危險品倉庫除外)	批發行業

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地作適當的露天貯物用途，以及把地帶內已雜亂無章地擴散的露天貯物用途納入法定管制內。此地帶提供土地，供露天貯存不能存放於一般倉庫的貨物，使露天貯物用途得以有條理地發展。

政府、機構或社區

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
救護站	動物寄養所
動物檢疫中心(只限設於政府建築物)	動物檢疫中心(未另有列明者)
播音室、電視製作室及／或電影製作室	靈灰安置所
食肆(只限食堂、熟食中心)	懲教機構
教育機構	火葬場
展覽或會議廳	駕駛學校
郊野學習／教育／遊客中心	食肆(未另有列明者)
練靶場(只限設於指定為「政府、機構或社區(1)」的土地範圍內)	練靶場(未另有列明者)
政府垃圾收集站	分層住宅
政府用途(未另有列明者)	殯儀設施
直升機升降坪(只限設於指定為「政府、機構或社區(1)」的土地範圍內)	直升機升降坪(未另有列明者)
醫院	度假營
機構用途(未另有列明者)	屋宇(根據《註釋》說明頁准許翻建新界豁免管制屋宇或以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物者除外)
圖書館	場外投注站
街市	辦公室
康體文娛場所	加油站
政府診所	娛樂場所
公廁設施	私人會所
公共車輛總站或車站	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置
公用事業設施裝置	垃圾處理裝置(只限垃圾轉運站)
公眾停車場(貨櫃車除外)	住宿機構
可循環再造物料回收中心	污水處理／隔篩廠
宗教機構	商店及服務行業(未另有列明者)
研究所、設計及發展中心	私人發展計劃的公用設施裝置
鄉事委員會會所／鄉公所	動物園
學校	
配水庫	
社會福利設施	
訓練中心	
批發行業	

(請看下頁)

政府、機構或社區(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；以及是供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。

其他指定用途

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「港口後勤用途」

政府垃圾收集站	救護站
政府用途(未另有列明者)	貨物裝卸及貨運設施
公廁設施	貨櫃存放／修理場
公共車輛總站或車站	貨櫃車停車場／貨櫃車修理場
公用事業設施裝置	危險品倉庫
	食肆(只限食堂、熟食中心)
	加油站
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	垃圾處理裝置
	私人發展計劃的公用設施裝置
	汽車修理工場
	貨倉(危險品倉庫除外)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是應付預料日益增加的跨界貨運交通量，尤其是因此而衍生的貨櫃車(包括貨櫃車拖架及拖頭)停放需要，以及對其他港口後勤用途的需求。

只適用於「家禽屠宰中心」

家禽屠宰中心	政府用途(未另有列明者)
	公用事業設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是興建一個家禽屠宰中心，集中處理家禽屠宰的程序，以減低人類感染禽流感的風險。

備註

家禽屠宰中心不得超出香港主水平基準以上 40 米的最高建築物高度限制。

農業

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
農業用途	動物寄養所
政府用途(只限報案中心)	燒烤地點
農地住用構築物	墓地
公廁設施	郊野學習／教育／遊客中心
宗教機構(只限宗祠)	政府垃圾收集站
鄉事委員會會所／鄉公所	政府用途(未另有列明者)
	屋宇(只限新界豁免管制屋宇，根據《註釋》說明頁准許翻建新界豁免管制屋宇或以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物者除外)
	野餐地點
	康體文娛場所(只限騎術學校、休閒農場、釣魚場)
	公用事業設施裝置
	宗教機構(未另有列明者)
	學校
	私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。

農業(續)

備註

- (a) 在有關中期發展審批地區圖的公告在憲報首次刊登該日或以後，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得進行或繼續進行任何填塘工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所經常准許的用途或發展(由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程除外)而進行或繼續進行者。
- (b) 在《虎地坳及沙嶺分區計劃大綱草圖編號 S / N E - F T A / 8 》的公告在憲報首次刊登該日或以後，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得進行或繼續進行任何填土工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所經常准許的用途或發展(由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程除外)而進行或繼續進行者。這限制並不適用於政府部門事先以書面指示特別要求進行的填土工程，或為下面所列目的而進行的填土工程：
- (i) 為耕種而鋪上厚度不超過 1.2 米的泥土；或
- (ii) 建造已事先獲地政總署發給批准書的任何農用構築物。

綠化地帶

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
農業用途	動物寄養所
燒烤地點	播音室、電視製作室及／或電影製作室
政府用途(只限報案中心)	墓地
自然保護區	靈灰安置所(只限設於宗教機構內或現有靈灰安置所的擴建部分)
自然教育徑	火葬場(只限設於宗教機構內或現有火葬場的擴建部分)
農地住用構築物	郊野學習／教育／遊客中心
野餐地點	政府垃圾收集站
公廁設施	政府用途(未另有列明者)
帳幕營地	直升機升降坪
野生動物保護區	度假營
	屋宇(根據《註釋》說明頁准許翻建新界豁免管制屋宇或以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物者除外)
	加油站
	康體文娛場所
	公共車輛總站或車站
	公用事業設施裝置
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置
	宗教機構
	住宿機構
	鄉事委員會會所／鄉公所
	學校
	配水庫
	社會福利設施
	私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。

(請看下頁)

綠化地帶(續)

備註

在有關中期發展審批地區圖的公告在憲報首次刊登該日或以後，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得進行或繼續進行任何填土或挖土工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所經常准許的用途或發展(由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程除外)而進行或繼續進行者。

虎地坳及沙嶺分區計劃大綱核准圖編號 S / N E - F T A / 1 8

說明書

# 虎地坳及沙嶺分區計劃大綱核准圖編號 S / N E - F T A / 1 8

## 說明書

### 目錄

### 頁次

1 . 引言	1
2 . 擬備該圖的權力依據及程序	1
3 . 擬備該圖的目的	3
4 . 該圖的《註釋》	3
5 . 規劃區	4
6 . 人口	4
7 . 發展機會及限制	4
8 . 整體規劃意向	6
9 . 土地用途地帶	
9 . 1 住宅(甲類)	6
9 . 2 鄉村式發展	7
9 . 3 露天貯物	8
9 . 4 政府、機構或社區	9
9 . 5 其他指定用途	9
9 . 6 農業	10
9 . 7 綠化地帶	11
10 . 文化遺產	11
11 . 交通	11
12 . 公用設施	12
13 . 規劃的實施	12
14 . 規劃管制	13

## 虎地坳及沙嶺分區計劃大綱核准圖編號 S / N E - F T A / 1 8

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而擬備的核准圖)

### 說明書

注意：就《城市規劃條例》而言，不應視本《說明書》為圖則的一部分。

#### 1. 引言

本《說明書》旨在闡述城市規劃委員會(下稱「城規會」)擬備《虎地坳及沙嶺分區計劃大綱核准圖編號 S / N E - F T A / 1 8》時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，以協助公眾了解該圖的內容。

#### 2. 擬備該圖的權力依據及程序

- 2.1 虎地坳及沙嶺分區計劃大綱圖所涵蓋的土地，先前曾納入虎地坳及沙嶺中期發展審批地區圖及虎地坳發展審批地區圖的範圍內。
- 2.2 一九九零年九月七日，由規劃署署長擬備的《虎地坳及沙嶺中期發展審批地區圖編號 I D P A / N E - F T A / 1 》在憲報公布。
- 2.3 一九九一年七月十二日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條，展示《虎地坳及沙嶺發展審批地區草圖編號 D P A / N E - F T A / 1 》，以供公眾查閱。一九九四年六月七日，當時的總督會同行政局根據條例第 9(1)(a)條，核准虎地坳及沙嶺發展審批地區草圖，該圖則其後重新編號為 D P A / N E - F T A / 2 。
- 2.4 一九九三年五月十七日，當時的規劃環境地政司行使當時的總督所授予的權力，根據條例第 3(1)(a)條，指示城規會為虎地坳及沙嶺地區擬備分區計劃大綱圖。
- 2.5 一九九四年六月二十四日，城規會根據條例第 5 條，展示《虎地坳及沙嶺分區計劃大綱草圖編號 S / N E - F T A / 1 》，以供公眾查閱。城規會其後根據條例第 7 條對該分區計劃大綱圖作出修訂，並予以展示，以供公眾查閱。一九九九年三月二十三日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准虎地坳及沙嶺分區計劃大綱草圖，該圖則其後重新編號為 S / N E - F T A / 3 。
- 2.6 一九九九年六月二十二日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把分區計劃大綱核准圖編號 S / N E - F T A / 3 發還城規會以作出修訂。城規會其後根據條例對該分區計劃大綱圖作出修訂，並予以展示，以供公眾查閱。二零零零年一月二十五日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准虎地坳及沙嶺分區計劃大綱草圖，該圖則其後重新編號為 S / N E - F T A / 5 。

- 2.7 二零零三年十月二十一日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii) 條，把《虎地坳及沙嶺分區計劃大綱核准圖編號 S / N E - F T A / 5》發還城規會以作出修訂。城規會其後對該分區計劃大綱圖作出修訂，並在二零零三年十二月十九日根據條例第 5 條予以展示，以供公眾查閱。二零零四年十一月二日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准虎地坳及沙嶺分區計劃大綱草圖，該圖則其後重新編號為 S / N E - F T A / 7。
- 2.8 二零零五年四月十二日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii) 條，把《虎地坳及沙嶺分區計劃大綱核准圖編號 S / N E - F T A / 7》發還城規會以作出修訂。城規會其後根據條例第 5 或 7 條對圖則作出兩次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.9 二零零六年十月十七日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條核准虎地坳及沙嶺分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S / N E - F T A / 10。
- 2.10 二零零八年六月三日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii) 條，把《虎地坳及沙嶺分區計劃大綱核准圖編號 S / N E - F T A / 10》發還城規會以作出修訂。二零零九年十月十六日，城規會根據條例第 5 條，展示《虎地坳及沙嶺分區計劃大綱草圖編號 S / N E - F T A / 11》，以供公眾查閱。
- 2.11 二零一零年十月五日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准虎地坳及沙嶺分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S / N E - F T A / 12。
- 2.12 二零一三年十一月五日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii) 條，把《虎地坳及沙嶺分區計劃大綱核准圖編號 S / N E - F T A / 12》發還城規會以作出修訂。二零一三年十二月二十日，城規會根據條例第 5 條，展示《虎地坳及沙嶺分區計劃大綱草圖編號 S / N E - F T A / 13》，以供公眾查閱。二零一五年六月十六日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准虎地坳及沙嶺分區計劃大綱草圖，該圖則其後重新編號為 S / N E - F T A / 14。
- 2.13 二零一七年二月七日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii) 條，把《虎地坳及沙嶺分區計劃大綱核准圖編號 S / N E - F T A / 14》發還城規會以作出修訂。城規會其後在二零一七年四月七日對該分區計劃大綱圖作出修訂，並根據條例第 5 條，展示《虎地坳及沙嶺分區計劃大綱草圖編號 S / N E - F T A / 15》，以供公眾查閱。二零一七年十二月五日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准虎地坳及沙嶺分區計劃大綱草圖，該圖則其後重新編號為 S / N E - F T A / 16。

- 2.14 二零二二年十一月八日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii) 條，把《虎地坳及沙嶺分區計劃大綱核准圖編號 S / N E - F T A / 1 6》發還城規會以作出修訂。二零二二年十一月十八日，該分區計劃大綱圖發還一事根據條例第 12(2) 條在憲報公布。
- 2.15 二零二三年四月二十八日，城規會根據條例第 5 條，展示《虎地坳及沙嶺分區計劃大綱草圖編號 S / N E - F T A / 1 7》以供公眾查閱。該圖所收納的修訂項目，主要包括把位於上水華山的一幅用地由「農業」地帶及「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)」地帶，以作公營房屋發展；以及把一幅位於該公營房屋地盤西面的用地由「農業」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以重置受該公營房屋發展影響的政府設施。在為期兩個月的展示期內，城規會收到三份申述。二零二三年七月七日，城規會公布申述的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見。期間，城規會收到一份就有關申述提出的意見。城規會於二零二三年十一月三日考慮有關申述和意見後，決定不接納申述，以及不順應申述而修訂分區計劃大綱草圖。
- 2.16 二零二四年四月九日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准虎地坳及沙嶺分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S / N E - F T A / 1 8。二零二四年四月十九日，《虎地坳及沙嶺分區計劃大綱核准圖編號 S / N E - F T A / 1 8》(下稱「該圖」) 根據條例第 9(D)2 條展示，以供公眾查閱。

### 3. 擬備該圖的目的

- 3.1 該圖旨在顯示虎地坳及沙嶺地區概括的土地用途地帶，以便把該區的發展和重建計劃納入法定規劃管制之內。該圖亦提供規劃大綱，用以擬備較詳細的非法定圖則。政府在規劃公共工程和預留土地作各類用途時，會以這些詳細圖則作為依據。
- 3.2 該圖只顯示概括的發展和規劃管制原則。該圖是一小比例圖，因此進行詳細規劃時，道路的路線和各個土地用途地帶的界線，可能需要略為修改。

### 4. 該圖的《註釋》

- 4.1 該圖附有一份《註釋》，分別說明規劃區及個別地帶內經常准許的各類用途或發展，以及須向城規會申請許可的各類用途或發展。城規會若批給許可，可能附加或不附加條件。條例第 16 條有關申請規劃許可的規定，使當局可較靈活地規劃土地用途及管制發展，以配合不斷轉變的社會需要。
- 4.2 為使公眾易於明白起見，規劃署的專業事務部備有一份《釋義》，把《註釋》內部分詞彙的定義列出，以供公眾索閱。這份

《釋義》亦可從城規會的網頁下載（網址為<http://www.info.gov.hk/tpb>）。

## 5. 規劃區

- 5.1 該圖所涵蓋的規劃區(下稱「該區」)佔地約 318 公頃，位於新界東北的北部，緊貼粉嶺北新發展區的北面。該區北至文錦渡邊界通道，東至恐龍坑，東南面達梧桐河，西南面抵虎地坳道，西接香港鐵路(東鐵綫)。該區的界線在圖上以粗虛線顯示。
- 5.2 除集中於東南部和西部一帶，以及文錦渡路兩旁的平坦農地外，該區主要是丘陵起伏的地帶，尤以西北面(沙嶺)及東面(長甫頭和缸瓦甫)為甚。
- 5.3 在中期發展審批地區圖於憲報刊登前，該區由於缺乏足夠的土地用途管制，有許多農地和魚塘因而被改作露天貯物和非正式工業用途，導致區內的主要經濟活動近年出現重大轉變。該區的農業活動主要包括飼養禽畜、養殖塘魚和種植商品作物。這些農業活動曾經盛極一時，近期因露天貯物和非正式工業用途的滲入而受到影響。一般來說，對在沙嶺一帶，以及在虎地坳遠離主要道路的土地上進行的農業活動的不良影響較為輕微。
- 5.4 目前，露天貯物用途、貨車停車場及非正式工業用途的發展雜亂無章，這情況與跨界貿易大有關係，而該類活動通常集中在文錦渡路一帶。有關用途與鄉郊環境不相協調，而且任意擴散，已造成環境、邊界管制和交通問題。當局有需要提供土地供進行跨界貿易活動和闢設港口後勤設施，但同時卻不能放棄保存現有農地、保育林木及保養美化環境設施。為了在兩者之間取得平衡，實有需要為該區制訂規劃指引和實施發展管制。

## 6. 人口

根據二零一六年中期人口統計的資料，規劃署估計該區的人口約為 1 550 人。預計總規劃人口約為 13 500 人。

## 7. 發展機會及限制

### 7.1 發展機會

- 7.1.1 文錦渡車輛停候處擴展部分及擬議車輛停候處(上水瀝水廠附近)，將會紓緩主要交通路線的擠塞情況。
- 7.1.2 根據當時的「鄉郊規劃及改善策略」，由天平山至上水華山村的一段車路的改善工程已於一九九八年完工。另一項重鋪上水華山一條現有車路路面的鄉郊公共工程計劃，亦已於二零零三年年初完成。

## 7.2 發展限制

### 7.2.1 交通方面

文錦渡路以南北走向貫通該區，文錦渡邊界通道則位於該區北面邊緣。文錦渡路是新界區的主要交通連繫。雖然當局已建議進行道路改善工程，但跨界貿易活動頻繁，可能會對文錦渡路的容車量產生不良影響，引致這條主要交通路線和馬會道的擠塞情況日益顯著。沿道路兩旁的貨車停車場、露天貯物場及鄉郊工業場地擴散，更令擠塞問題惡化。文錦渡路的擠塞問題，不但有礙跨界貿易的進行，還限制了該區的發展潛力。因此，該區須鋪築新的運輸連接道路，文錦渡路亦須進一步改善，以紓緩現有的擠塞情況和促進日後的發展。

### 7.2.2 排污設施方面

該區仍未設有排污基礎設施，而南部地區由於容易發生水浸，不宜設置化糞池／滲水井系統。因此，新的發展計劃必須提供原地污水處理設施(例如污水處理廠)，而有關設施必須符合環境保護署的要求。

### 7.2.3 排水設施方面

(a) 羅湖港鐵站以南的低窪地帶容易發生水浸。當局應考慮限制在易受水浸破壞的地區內進行發展，以及限制可能對排水盤地內其他地方的排水情況有不良影響的用途。發展計劃必須提交排水影響評估報告或有效的排水設施建議。

(b) 該區東南面邊緣的梧桐河治理工程已經竣工，先前易受水浸威脅的地區的水浸情況已大為改善。

### 7.2.4 土力方面

(a) 現有的斜坡可能會影響該區內的發展／重建，或受該區內的發展／重建影響。如要進行發展／重建，便須評估這些斜坡是否穩固，如有需要，須進行加固工程，以符合現行安全標準。

(b) 該區位於陡峭的天然山坡下，可能會受山泥傾瀉的天然山坡災害影響。日後如在該區進行發展，或須進行天然山坡災害研究，以評估災害的規模，如有需要，須採取適當的消滅災害措施，作為發展項目的一部分。進行所需的天然山坡災害研究和採取消

減災害措施，可能會令進一步發展該區的成本大增。

#### 7.2.5 其他限制

區內尚有其他建設和環境限制，包括文錦渡車輛停候處、上水濾水廠、供鋪設管道及輸水隧道之用的水務專用範圍、警察槍械訓練場、沙嶺禽畜廢物堆肥廠、邊界區警察總部、「上水華山具考古研究價值地點」，以及原居民的認可墓地。

### 8. 整體規劃意向

- 8.1 政府委聘顧問進行「新界東北發展策略檢討」的目的，是探討新界東北的發展機會及限制。該項檢討指出，新界東北擁有優美的自然環境，且景物宜人，故具潛力發展康樂用途。因此，政府在為新界東北選定地點進行的發展提供協助之餘，亦須提倡自然保育和景觀保護，務求在兩者之間取得平衡。雖然某些傳統的製造業及貨倉將繼續在新界東北發展，但整體的規劃意向是中止那些會造成環境污染及不符規劃的用途。
- 8.2 該區的整體規劃意向，一方面是透過抑制市區範圍的擴展、減少水浸威脅，以及保存農地，加強保育鄉郊風貌；另一方面是就露天貯物問題，貫徹執行規劃和管制措施。
- 8.3 當局指定該區的各個地帶時，已顧及自然環境、地形、現有民居、基礎設施供應情況、發展限制和機會、土地業權、土地類別及區內發展壓力等因素。
- 8.4 除此之外，當局會致力保護區內具歷史或考古價值的建築物和地點。

### 9. 土地用途地帶

#### 9.1 住宅(甲類)：總面積 3.72 公頃

- 9.1.1 此地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。在建築物的最低三層，或現有建築物特別設計的非住宅部分，商業用途屬經常准許的用途。
- 9.1.2 位於上水華山的一塊用地劃為「住宅(甲類)」地帶，預算用作公營房屋發展。此地帶的發展／重建項目，最高地積比率限為 6.7 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 170 米。

- 9.1.3 計算發展及／或重建項目的最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府規定的公共交通設施及政府、機構或社區設施，則可免計算在內，以便提供這些設施。
- 9.1.4 城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬「住宅(甲類)」地帶的地積比率及／或建築物高度限制。每宗略為放寬地積比率及／或建築物高度限制的申請，會按個別情況作出考慮。
- 9.1.5 當局會擬備規劃大綱，訂明此公營房屋發展項目的發展參數和設計要求，以作為該項目日後發展的指引。
- 9.1.6 已規劃興建的粉嶺繞道西段位於擬議公營房屋發展南面，來自該道路的交通噪音應盡可能從源頭緩解，使公營房屋發展的設計可以更加靈活。公營房屋發展(尤其是公共交通總站和停車場大樓)的建築物高度、布局和設計應予改善，使景觀更為開揚和盡量減少視覺影響，以及令建築物的結集程度、間距和梯級式高度設計有合理的安排。
- 9.1.7 當局已就此用地進行空氣流通專家評估。該評估指出透過採取設計方面的措施(包括保持建築物間距和建築物後移)，可減輕對四周風環境可能造成的空氣流通影響。按照空氣流通專家評估的建議，應在詳細設計階段進行定量空氣流通評估，以優化方案的設計。在適當的情況下，公營房屋用地的規劃大綱將訂明須進行定量空氣流通研究，以及須在設計方面採取適當的措施。
- 9.1.8 根據聯合作業備考第四號《發展管制參數地積比率／總樓面面積》，此地帶的地積比率管制會視作「新或經修訂法定圖則」的管制，而該份聯合作業備考所述的精簡審批安排亦適用。

## 9.2 鄉村式發展：總面積 12.65 公頃

- 9.2.1 此地帶的規劃意向，是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。設立此地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在地帶內，使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益。在新界豁免管制屋宇的地面一層，有多項配合村民需要和鄉村發展的商業和社區用途列為經常准許的用途。其他商業、社區和康樂用途，如向城規會申請許可，或會獲得批准。

- 9.2.2 當局在劃定「鄉村式發展」地帶的界線時，已顧及認可鄉村的「鄉村範圍」、區內地形、現有土地用途模式、基礎設施供應情況、已批准的小型屋宇發展申請、未處理的小型屋宇申請，以及小型屋宇需求量預測的因素。地形崎嶇、草木茂盛的地方，以及墓地和河道，均已避免包括在此地帶內。此外，鄉村擴展區的發展及其他基礎設施的改善工程，將會在適當的情況下以詳細的發展藍圖作為指引。
- 9.2.3 區內兩條認可鄉村(即新屋嶺村和上水華山村)均位於這個地帶內。新屋嶺村西部受到文錦渡路的跨界交通噪音影響，該村西面邊緣亦會興建文錦渡車輛停候處的擬議擴展部分，因此，日後應避免在鄰近該路的地點進行村屋發展。附近的建設有需要採取適當的消減噪音措施，例如採用自我保護的建築物設計或設置隔音屏障等。
- 9.2.4 為了提供彈性讓發展項目能採用較具創意的設計以配合個別用地的特點，城規會可透過規劃許可審批制度，考慮略為放寬《註釋》所述的建築物高度的限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。

### 9.3 露天貯物：總面積 7.19 公頃

- 9.3.1 此地帶的規劃意向，主要是提供土地作適當的露天貯物用途，以及把地帶內已雜亂無章地擴散的露天貯物用途納入法定管制內。此地帶提供土地，供露天貯存不能存放於一般倉庫的貨物，使露天貯物用途得以有條理地發展。此外，為跨界貿易提供服務的用途，例如汽車修理工場和貨倉(危險品倉庫除外)等，均屬經常准許的用途。
- 9.3.2 某些可能會滋擾環境、有礙安全或引致交通問題的露天貯物用途，例如貯存貨櫃、貨櫃車停車場、露天存放水泥／沙、拆車場等，必須取得城規會的規劃許可。這些用途的發展建議，必須清楚證明擬議用途不會在環境、排水、交通及其他方面對鄰近的用途造成不良影響。其他未另有列明的露天貯物用途，例如貯存經加工的農產品、建築物料(貯存水泥／沙除外)和器材等，如不會對環境或交通造成不良影響，則屬這個地帶經常准許的用途。
- 9.3.3 沿文錦渡路發展的露天貯物及工業用途，儘管對跨界貿易有幫助，但由於雜亂無章地擴展，已造成嚴重的環境和交通問題。

9.3.4 上水濾水廠附近的擬議車輛停候處，以及文錦渡車輛停候處的擬議擴展部分在落成後，可應付因區內跨界交通和露天貯物活動日益頻繁而增加的交通量。

9.4 政府、機構或社區：總面積 42.88 公頃

9.4.1 「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；以及是供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。當局日後進行詳細規劃時，可能把區內其他用途的土地劃作這項用途，以應付該區預計的人口增加所帶來的需求。

9.4.2 新屋嶺扣留中心、新屋嶺警察槍械訓練場、邊界區警察總部、沙嶺禽畜廢物堆肥廠、上水濾水廠、香港鐵路公司的停車場和員工宿舍，以及警犬隊及警察搜查隊訓練中心均已納入「政府、機構或社區」地帶內。

9.4.3 一塊毗連文錦渡車輛停候處擬議擴展部分的政府土地，已劃作「政府、機構或社區」地帶，以便為使用邊界通道的司機提供廁所及食肆。在邊界區警察總部附近的政府土地上，亦已預留兩塊「政府、機構或社區」用地，以應付長遠需要。一塊位於上水華山公營房屋發展項目西面的「政府、機構或社區」用地，已指定作重置受有關該項目影響的現有垃圾收集站和公共廁所。

9.4.4 此外，把缸瓦甫附近的一塊土地劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，以便把現時北區內的多項現有警察設施（包括羅湖及馬草壟練靶場、粉嶺的警察駕駛及交通訓練設施和槍械訓練設施、羅湖練靶場的直升機坪），及一項擬議的警察訓練設施集中在一處。根據土木工程拓展署進行的「缸瓦甫警察設施工程研究－可行性研究」的概括設計圖，該缸瓦甫用地可容納的警察設施的總樓面面積約為 35 000 平方米，最高建築物高度為五層。這些數字在詳細設計階段或會修改。

9.5 其他指定用途：總面積 8.78 公頃

9.5.1 這個地帶的規劃意向，是編配土地作指定用途。

9.5.2 上水華山一塊位於文錦渡路附近的土地已劃作「其他指定用途」註明「港口後勤用途」地帶。此區的規劃意向，主要是應付預料日益增加的跨界貨運交通量，尤其是因此而衍生的貨櫃車（包括貨櫃車拖架及拖頭）停放需要，以及對其他港口後勤用途的需求。現時該處大部分

是休耕農地，當中夾雜着一些零散分布的露天貯物場。由於這塊土地十分鄰近文錦渡口岸，故具獨特優勢發展港口後勤用途，以提供一系列服務，促進跨界貿易。

9.5.3 不過，凡擬在這個地帶內進行港口後勤用途，都必須根據條例第 16 條，向城規會申請許可，以便當局實施管制，以及應付有關發展在排水、交通、排污及環境方面可能對毗連地區造成影響。

9.5.4 在虎地坳一塊毗鄰文錦渡路的土地已劃作「其他指定用途」註明「家禽屠宰中心」地帶。此地帶的規劃意向，主要是興建一個家禽屠宰中心，集中處理家禽屠宰的程序，以減低人類感染禽流感的風險。該家禽屠宰中心不得超出香港主水平基準上 40 米的最高建築物高度限制。

#### 9.6 農業：總面積 125.90 公頃

9.6.1 此地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。劃入這個地帶的土地，通常設有完善的灌溉及服務設施，並有為禽畜飼養、魚類養殖、園藝花圃等密集農業提供的統銷設施。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。

9.6.2 由於該區北部(例如沙嶺)及東部(例如上水華山)由一九八九年一月一日起已劃入環境保護署的禽畜廢物管制區(即深圳河上游區)，因此，在這個法定管制區內的禽畜飼養場必須符合《廢物處理(牲畜或家禽廢物)規例》的規定。有關人士應採取措施，避免對公眾造成環境滋擾以及對水道和《水務設施條例》所界定的集水地區造成污染，並且應設置妥善設計和建造的貯存器，足以供臨時貯存禽畜廢物之用。

9.6.3 「上水華山具考古研究價值地點」有部分位於這個地帶範圍內，任何人如欲進行發展或重建計劃，而有關計劃可能會影響這個地點，必須先徵詢發展局轄下古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)的意見。由於填土／填塘工程可能會對鄰近地方的排水情況及環境造成不良影響，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等活動。不過，政府部門事先以書面指示特別要求進行的填土工程，或為真正農耕作業而進行的填土工程，包括為耕種而鋪上不超過 1.2 米厚的泥土，以及建造已事先獲地政總署發給批准書的農用構築物，則可獲豁免受此管制。

### 9.7 綠化地帶：總面積 105.49 公頃

- 9.7.1 此地帶的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。劃作這個地帶的土地包括山麓地帶、山坡低段、橫嶺、零星小圓丘，林地、植物茂生的土地及具有「風水」價值的地點。前沙嶺採泥區和原居村民的部分認可墓地亦在這個地帶的範圍內。
- 9.7.2 設立這個地帶，旨在促進自然環境的保育、防止市區式發展滲入風景區，以及提供更多靜態康樂地點。根據一般推定，這個地帶不宜進行發展，不過，一些具有充分規劃理由支持的有限度發展，或會獲得批准。對於必須先取得城規會的規劃許可的發展計劃，城規會會參照有關的城市規劃委員會規劃指引，按個別情況審批每項發展計劃。
- 9.7.3 「上水華山具考古研究價值地點」有一大部分位於這個地帶範圍內，任何人如欲進行發展或重建計劃，而有關計劃可能會影響這個地點，必須先徵詢發展局轄下古蹟辦的意見。
- 9.7.4 由於填土及挖土工程可能會對鄰近地方的排水情況及自然環境造成不良影響，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等活動。

### 10. 文化遺產

「上水華山具考古研究價值地點」位於虎地坳及沙嶺區內。任何人如欲進行發展或重建計劃，而有關計劃可能會影響這個地點，或可能會破壞這個地點及其四周環境的完整，必須徵詢發展局轄下古蹟辦的意見。任何人如欲在這個具考古研究價值的地點內進行發展計劃，必須評估擬議工程對考古價值的影響，如有需要，應根據《古物及古蹟條例》(第 53 章)委聘一名專業的考古學家向古物事務監督申請牌照，以便進行實地考古勘察，從考古保存的角度評估擬議工程是否可以接受，並建議可採取的合適紓緩影響措施。

### 11. 交通

文錦渡路重建工程已於一九九九年十月完成。當局計劃在上水華山鋪築一條車輛通道，以便為劃為「其他指定用途」註明「港口後勤用途」地帶的地區提供服務。

12. 公用設施

12.1 供水

該區的低窪地帶一般已有食水供應。就供水情況而言，該區可分為兩個區域。北部(上水瀘水廠以北)直接由上水瀘水廠供應食水，並以桌山食水配水庫為調節缸。南部(上水瀘水廠及以南)則由桌山食水配水庫供應食水。現時，由於該區沒有海水供應作沖廁用途，故當局已鋪設臨時食水管道，以供沖廁。

12.2 排污及排水系統

該區並無公共污水渠。由於該區鄰近粉嶺／上水新市鎮，預料最終會鋪設公共污水渠；但在此之前，區內的發展須自置原地污水處理設施，而有關設施必須符合環境保護署的要求。

12.3 電力供應

該區有電力供應。當局建議設置輸電量達 132 千伏特的架空線路及電纜，穿越華山及缸瓦甫，以便為木湖泵房供應額外電力。

12.4 煤氣供應

該區未有煤氣裝置，目前亦無安裝煤氣供應設施的計劃。

12.5 電話服務

該區現時有電話服務，亦有計劃增設電話線。

13. 規劃的實施

13.1 該圖提供一個概括的土地用途大綱，以便在該區執行發展管制及實施規劃建議。當局日後會擬備較詳細的圖則，作為規劃公共工程和私人發展的依據。

13.2 目前，該區未有提供基礎設施的整體計劃。當局會視乎有否資源，逐步興建有關設施，但可能要經過一段長時間，有關設施才能全部完成。政府部門及私營機構均會參與其事。

13.3 除上文所述的基礎設施工程外，小規模的改善工程，例如道路擴闊工程和公用設施鋪設工程，會由當局透過工務計劃和鄉郊小工程計劃進行。只要資源許可，當局日後仍會進行這類改善工程。至於私人發展計劃，則主要透過私人發展商按該圖各個地帶的用途規定主動提出，有關計劃包括發展或重建其物業，但必須符合政府的規定。

14. 規劃管制

- 14.1 該區內准許的發展和用途載列於該圖的《註釋》。除非另有訂明，准許的發展和用途在同一地帶內的所有附帶建築、工程和其他作業，以及所有直接有關並附屬於准許發展和用途的用途，均是經常准許的，無須另行申請規劃許可。
- 14.2 在緊接有關中期發展審批地區圖的公告在憲報首次刊登前已經存在，並且不符合該圖規定的土地或建築物用途，對該區的環境、排水和交通或會構成不良影響。儘管這類用途不符合該圖的規定，也無須更正，但這類用途的實質改變，或任何其他發展(就這類用途而對有關土地或建築物的發展作出輕微改動及／或修改是經常准許的，不在此限)，則必須是該圖所經常准許的；或是如果必須先取得城規會的許可，則須符合城規會所批給許可的內容。城規會會按個別情況，考慮每宗申請。凡有助改善或改良區內環境的改動及／或修改工程，均可能獲得城規會從優考慮。
- 14.3 城規會將會按個別情況審批每宗規劃申請。一般來說，城規會在考慮規劃申請時，會顧及所有有關的規劃因素，其中可能包括政府內部發展大綱圖和發展藍圖，以及城規會頒布的指引。發展大綱圖和發展藍圖均存放在規劃署，以供公眾查閱。城規會所頒布的指引，可於城規會的網頁瀏覽，或向城規會秘書處和規劃署專業事務部索閱。至於規劃許可的申請表格和《申請須知》，可從城規會的網頁下載，亦可向城規會秘書處、規劃署專業事務部和該署的有關地區規劃處索取。申請書須夾附城規會所需的資料，供該會考慮。
- 14.4 除上文第 14.1 段提及的發展，或符合該圖的規定的發展，或獲城規會批給許可的發展外，所有在一九九零年九月七日或以後在虎地坳及沙嶺中期發展審批地區圖所涵蓋的地方進行或繼續進行的其他發展，均可能被當局引用條例規定的執行管制程序處理。在有關地帶《註釋》所提述的特定圖則的展示期間或之後進行的填土／填塘及挖土工程，如無城規會批給的許可，當局亦可按執行管制的程序處理。

城市規劃委員會  
二零二四年四月