

古洞北發展大綱圖編號 **D/KTN/1A**

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
發展大綱圖編號 **D/KTN/1**

新界區規劃會議
二零二零年五月十二日同意
發展大綱圖編號 **D/KTN/1A**

規劃署
粉嶺、上水及元朗東規劃處



古洞北發展大綱圖編號 D/KTN/1A

說明書

目錄

	頁次
1. 背景	1
2. 擬備該圖的目的及權力依據	2
3. 規劃範圍	3
4. 人口	7
5. 規劃主題及城市設計與園景設計大綱	7
6. 土地用途建議	17
7. 交通	40
8. 環境考慮因素	43
9. 文化遺產	48
10. 公用設施	49
11. 實施	51

圖 1：古洞北新發展區位置圖

圖 2：城市設計與景觀大綱

圖 3：行人連繫圖

圖 4：單車徑網絡圖

圖 5：交通網絡圖

附表 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列表

附表 2：古洞北新發展區主要發展用地的發展參數

古洞北發展大綱圖
編號 D/KTN/1A

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。在二零零七年發表的《香港 2030：規劃遠景與策略》建議進行包括古洞北和粉嶺北新發展區發展計劃，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，當局展開「新界東北新發展區規劃及工程研究」（下稱「新發展區研究」），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。新發展區研究於二零一三年完成，研究結果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。
- 1.2 古洞北／粉嶺北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，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。
- 1.3 古洞北發展大綱圖以「新發展區研究」為依據，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¹。該報告於二零一三年十月十八日獲環境

¹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。

保護署署長批准。於二零一三年十月十七日，發展大綱草圖獲規劃及土地發展委員會核准。獲核准的《發展大綱圖編號 D/KTN/1》於二零一三年十二月二十日獲發展局局長採納。

- 1.4 由於有機會增加古洞北／粉嶺北新發展區部分房屋用地的發展密度以提供更多住宅單位，土木工程拓展署進行了「古洞北／粉嶺北新發展區新增人口規劃及工程檢討」（下稱「檢討」）。隨後，土木工程拓展署根據第 16 條提交了一項規劃申請編號 A/KTN/54，主要申請略為放寬古洞北／粉嶺北新發展區內八塊公營房屋用地（其中六塊位於古洞北新發展區）的地積比率及／或建築物高度限制。該宗申請於二零一八年十一月十六日獲城市規劃委員會轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會批准。因此，古洞北新發展區的規劃人口預計會由 105 500 人增加至 119 700 人。發展大綱圖亦因此作出修訂，以反映該規劃申請中獲批准的計劃以及土木工程拓展署的檢討報告的其他修訂。

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 第一份發展大綱草圖於二零一三年十月十七日獲規劃及土地發展委員會核准。獲核准的《發展大綱圖編號 D/KTN/1》於二零一三年十二月二十日獲發展局局長採納。發展大綱圖其後進行修訂，主要變動是增加六塊公營房屋用地發展密度及／或其地盤面積、改劃三幅「區域休憩用地」為「鄰舍休憩用地」、更新政府、機構或社區、社會福利及公用設

施，還有根據已獲核准的道路計劃及最新的行人／單車徑網絡作出改動。這些修訂於二零二零年五月十二日獲新界區規劃會議同意，而經修訂的發展大綱圖重新編號為 D/KTN/1A(下稱「該圖」)。

- 2.3 古洞北新發展區內所有發展及重建項目均須符合古洞北分區計劃大綱圖(下稱「分區計劃大綱圖」)的法定規定，而分區計劃大綱圖所顯示的僅是規劃範圍概括的發展原則、概括的土地用途地帶及主要的運輸網絡。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。

3. 規劃範圍

位置及涵蓋範圍

- 3.1 這份發展大綱圖涵蓋的規劃範圍(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／粉嶺北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，如這份發展大綱圖則所示，該區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。該兩個練靶場將會遷離古洞北新發展區。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幕。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。

發展機會

交通四通八達

- 3.7 擬設的東鐵綫(落馬洲支綫)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。正如《鐵路發展策略 2014》所建議，擬設的

古洞鐵路站亦曾經擬議北環線連接至西鐵線的錦上路站。

- 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。

地理位置優越

- 3.9 古洞北新發展區鄰近羅湖、落馬洲和落馬洲支綫口岸，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作高科技研發、高等教育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，包括河上鄉旁邊的風水林、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

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。

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，除須闢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。

生態易受影響的地區

- 3.16 要充分顧及該區及附近一帶的生態資源，包括塱原及河上鄉、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

- 3.17 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塱附近，都有許可墓地。這些墓地大致會保留。

4. 人口

- 4.1 根據二零一六年中期人口統計的資料，規劃署估計該區的人口約為 7 100 人。全面發展後，預計該區可容納的總規劃人口約為 119 700 人。預計首批居民將在二零二五／二六年開始遷入古洞北新發展區。
- 4.2 就古洞北／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 68 比 32。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(按人口約 119 700 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 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／粉嶺北新發展區毗連粉嶺／上水新市鎮西北部，將會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，例如塱原、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，是把塱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。在將來的發展區中，會約有多達 83 公頃的土地(包括塱原自然生態公園的 37 公頃土地，以及該公園北面及南面「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。

新舊社區的融合

- 5.1.2 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

- 5.1.3 擬設於古洞北新發展區中心區的落馬洲支綫鐵路站，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

- 5.1.4 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

- 5.1.5 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。這些用途能為社區創造新職位；而於古洞北新發展區內闢設各種政府、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

- 5.1.6 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

- 5.1.7 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，並在圖 2 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。建議興建行人天橋橫跨粉嶺公路通往古洞南及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。當局正在研究闢設多層行人接駁設施(結合高架及地面行人接駁設施)，連接規劃的公共交通交匯處及古洞南。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鋪、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紓緩，但該區南面的入口會興建一個地標建築物。此外，亦建議塱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，把風引向市鎮廣場，再穿透到該區較內陸的地區；
- (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，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，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，在市中心的平台要設計成不高於兩層，並要透風。市鎮廣場及毗鄰北至南的地區休憩用地旁邊的發展用地會興建兩層高的平台及五米高的梯級式平台，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，任何人從東南面進入新發展區，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)與現有的景緻(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生活質素。

- 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自然元素(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，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。

休憩用地

- 5.9 根據該圖，古洞北新發展區會有 33.1 公頃的休憩用地，其中 6.37 公頃是區域休憩用地(即雙魚河和石上河西岸的河畔長廊，為全港市民對康樂活動的需要提供場地)、19.69 公頃是地區休憩用地及 7.04 公頃是鄰舍休憩用地。除了劃為「鄰舍休憩用地」的土地外，公營房屋發展項目預計會根據《香港規劃標準與準則》提供 7.4 公頃的鄰舍休憩用地。另外，現有鄉村的現有休憩用地約為 0.15 公頃。根據《香港規劃標準與準則》²，以該區的預計居住和工作人口計算，該區須提供 11.97 公頃地區休憩用地和 13.64 公頃鄰舍休憩用地(其中 11.97 公頃供居民使用，1.67 公頃供工作人口使用)。該區將會提供的休憩用地應能符合《香港規劃標準與準則》的要求。

- 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

² 根據《香港規劃標準與準則》，提供地區休憩用地的標準是每名居民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。另外，無須為暫居人口提供休憩用地。

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，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／資助出售房屋：總面積 19.61 公頃

- 6.1.1 有五塊發展用地劃作「公共屋宇／資助房屋」地帶，當中三塊在市中心的第 19、21 和 24 區，其餘兩塊在北面住宅區的第 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」）／綠表置居計劃（下稱「綠置居」）／其他資助房屋或三者混合的項目，以應付將來對資助房屋的需求。此地帶旨在更靈活地在第 19 和 21 區提供公屋和資助出售房屋單位。關於第 19 和 21 區的公屋／綠置

居和其他資助出售房屋單位組合，房屋署在落實有關發展時會再作考慮，如有需要，會再作技術評估。於二零一八年十一月十六日，城市規劃委員會批准了根據第 16 條提出的規劃許可申請編號 A/KTN/54，略為放寬古洞北／粉嶺北新發展區內被選定的公營房屋用地(包括上述五塊用地)的地積比率及/或建築物高度限制。根據有關申請，最高總地積比率獲批准放寬，同時為各塊用地的住用和非住用地積比率留有彈性，可於詳細設計階段制定。

6.1.2 「公共屋宇／資助出售房屋」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。

6.1.3 在這些用地的發展內，當局建議闢設社會福利和社區設施及／或幼兒園暨幼稚園。到了詳細設計階段，當局會因應最新情況再檢討建議闢設的設施的細節，包括類型、位置、總樓面面積及設計。

6.1.4 當局會擬備規劃大綱，列明個別「公共屋宇／資助出售房屋」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。

第 19 區(西部用地及東部用地)

6.1.5 在第 19 區位於擬議鐵路站西北面的「公共屋宇／資助出售房屋」用地(包括西部用地及東部用地)的發展項目，最高總地積比率限為 6.0 倍。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 145 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 140 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，特別指定作「商店及服務行業」及「食肆」用途，確保購物步行街上連綿的商店，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，行人往來時更感興趣，該用地內亦計劃闢設一個公共街市。

第 21 區

6.1.6 在第 21 區位於擬議鐵路站東北鄰的「公共屋宇／資助出售房屋」用地的發展項目，最高總地積比率限為 5.8 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 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。在用地內闢設的零售、社會及社區服務，亦可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興趣，建議在市鎮廣場附近闢設商業及零售設施。此用地邊界緊貼着市鎮廣場的地方會闢設購物步行街，街上設有零售店鋪。該處特別指定作「商店及服務行業」及「食肆」用途，確保購物步行街上連綿的商店，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。

第 24 區

6.1.7 在第 24 區位於擬議鐵路站西南面的「公共屋宇／資助出售房屋」用地的發展項目，最高總地積比率限為 5.1 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 135 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。為延續東面市鎮廣場購物步行街的生氣，鼓勵在休憩用地附近闢設商業及零售設施。

第 12 及 13 區

6.1.8 至於另外兩塊位於北面住宅區內的「公共屋宇／資助出售房屋」用地的發展項目，最高總地積比率限為 5.8 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 135 米，並將會提供零售、社會與社區服務，供附近新遷入的居民使用。

6.2 住宅發展密度第 1 區(資助出售房屋)：總面積 3.83 公頃

6.2.1 新發展區預留了土地專用作發展資助出售房屋項目，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資助出售房屋項目，並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，讓行人往來時更感興趣。

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由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，確保購物步行街上有連綿的商店，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，最高總地積比率限為 5.8 倍，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。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，確保購物步行街上有連綿的商店，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，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 在這些用地的發展內，當局建議闢設社會福利和社區設施及／或幼兒園暨幼稚園。到了詳細設計階段，當局會因應最新情況再檢討建議闢設的設施的細節，包括類型、位置、總樓面面積及設計。
- 6.2.7 當局會擬備規劃大綱，列明個別「住宅發展密度第 1 區(資助出售房屋)」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 4.52 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，並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平台及五米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鋪。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，確保購物步行街上有連綿的商店，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。第 25 區的 R1 用地可能需要闢設行人天橋系統，把公共交通交匯處與四周的發展項目連接起來，但有關建議須作進一步研究。

6.3.4 在這些用地的發展內，當局建議闢設社會福利和社區設施及／或幼兒園暨幼稚園。到了詳細設計階段，當局會因應最新情況再檢討建議闢設的設施的細節，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 19.91 公頃

6.4.1 在高密度的住宅用地羣的東面有 12 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。這些用地有一塊位於第 14 區，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 0.34 公頃

該地帶預算用來發展低層、低密度住宅項目。現時在第 14 區鳳崗山南面山坡的鳳崗花園會保留，以及指定為「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 17.65 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。

- 6.6.2 第 36 區貼近河上鄉的用地(約 1.11 公頃)預算用作重置受新發展區發展影響而會根據搬村條款重置的村屋／屋地。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)。

6.7 綜合發展區：總面積 1.58 公頃

在第 38 區的「綜合發展區」用地位於燕崗村南面。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 36.71 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。於羅湖練靶場及馬草壟練靶場遷出後，兩塊用地將不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。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，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」用地內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。垃圾收集站用地內的發展項目，最高建築物高度限為八層。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關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，已計劃在古洞北新發展區北部第 5 區的山區關設兩個配水庫，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。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 區鳳崗山公園附近關設一組康樂及體育／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 區關設可容納最多 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。

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，須考慮落馬洲支綫及擬興建的北環綫的走線和鐵路保護區的範圍。

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／粉嶺北新發展區、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 區有一塊土地指定為「政府」用地。其中緊貼着北至南的主要休憩用地走廊的部分預留作興建一間地區圖書館、一個體育中心、一個社區會堂、一間郵局、一些社會福利設施及其他政府設施。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，最高建築物高度主要限為 10

層，而用地的北面部分則限為八層。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。此用地西面緊貼着道路 D1，已計劃興建福利服務綜合大樓，其最高建築物高度限為八層。

6.8.13 在第 34 區位於「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 已規劃的政府設施的地點、類型和數目是根據有關政策局及部門在編製發展大綱圖期間的意見而定。有關設施會因應政策局及部門在臨近落實相關設施／發展時的最新意見而有所變動。

6.8.15 第 35 區雙魚河附近有一塊用地指定為「政府」地帶，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三層。

6.8.16 預留作政府用地儲備的土地用途會在詳細設計階段再作檢討。

6.9 機構或社區：總面積 1.69 公頃

6.9.1 古洞北新發展區有四塊用地指定為「機構或社區」地帶，以反映用地現有或擬設的機構及社區設施。其中一塊位於第 4 區西部，一塊位於第 29 區西南角，均用作興建變電站，以配合古洞北新發展區的發展。在第 4 區的發展項目，最高建築物高度限為八層，而在第 29 區內的發展項目，最高建築物高度限為主水平基準上 30 米。

6.9.2 另一塊劃為「機構或社區」地帶的用地位於第 18 區河上鄉東鄰，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。

6.9.3 餘下一塊位於第 37 區燕崗西南面，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 7.82 公頃

6.10.1 古洞北新發展區內計劃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，而且擬議的地點特意安排靠近體育設施、圖書館和休憩用地。另外，第 27 區的「政府」用地暫定預留用作中學用地，但須進一步研究是否合適。

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，除了第 29 區的中學用地的最高建築物高度限為十層外，其餘發展項目的最高建築物高度限為八層。

6.11 區域休憩用地：總面積 6.37 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 19.69 公頃

6.12.1 古洞北新發展區有合共 19.69 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面積為 11.2 公頃，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。當局正進行城市設計

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樂趣。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設有 24 小時開放的行人通道，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，旨在提供各種動態和靜態康樂設施及一個特色湖。

6.12.6 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，用地內的發展應從其北面和東北面的邊界後移 15 米，近該邊界處應有一個土丘。

6.13 鄰舍休憩用地：總面積 7.04 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 另一「鄰舍休憩用地」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「鄰舍休憩用地」時，應納入該建築物。

6.13.3 古洞北新發展區內個別的公共房屋及／或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 122.32 公頃

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蔥環境。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 10.71 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／資助出售房屋」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。

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 45.86 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。

6.17 其他指定用途：總面積 68.3 公頃

6.17.1 此地帶涵蓋撥作下列指定用途的土地。

第 25 區的商業／住宅發展暨公共交通交匯處(2.11 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／住宅發展暨公共交通交匯處」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，讓行人往來時更感樂趣。

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，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，確保購物步行街有連綿的商店，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。此用地規劃了一所幼兒園暨幼稚園，以配合社區所需。到了詳細設計階段，當局會因應最新情況再檢討建議闢設的設施的細節，包括位置、總樓面面積及設計。

6.17.4 此土地上的發展須充分考慮如何與擬議的鐵路站在設計上融合。此發展項目可能需要闢設行人連接設施連接至附近的用地，但有關建議須作進一步研究。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。

第 30 區的混合用途(2.14 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、酒店、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，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有連綿的商店，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。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 在這些用地的發展內，當局建議闢設社會福利設施。到了詳細設計階段，當局會因應最新情況再檢討建議闢設的設施的細節，包括位置、總樓面面積及設計。

6.17.8 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、酒店及住宅

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。

- 6.17.9 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，用地可能需要闢設行人天橋系統，但有關建議須作進一步研究。發展項目倡議者應在此用地內闢設單車徑，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。

第 31、32、33 及 34 區的商貿及科技園(11.7 公頃)

- 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 3.0 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。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 區的研究與發展(5.75 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 在此用地的發展項目，最高地積比率限為 1.76 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 30 至 65 米不等。

第 39 區的自然生態公園(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／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／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，因此根據政府日後制訂的指引和規定，該自然生態公園或會容許這類用途。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／粉嶺北新發展區而失去濕地的影響。

第 27 區的區域供冷系統(2.17 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。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 區的加油站(0.08 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 區的鐵路系統相關設施(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綫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協調。另外，第 27 及 35 區有兩塊用地用作落馬洲支綫現有的緊急救援入口。

第 1 及 35 區的污水抽水站(0.26 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 區的練靶場(5.23 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。練靶場將會遷離新發展區，而當局會研究有關用地日後的用途。

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，包括改善白石凹迴旋處及路口改善工程。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。行政會議於二零一八年批准了第一期及前期工程，而進一步的改善工程則有待詳細設計。

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綜合道路網，連接附近地區及香港各區。該區的主要道路網載於 **圖 5**。

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(有待進一步研究)。

鐵路

- 7.8 東鐵綫(落馬洲支綫)由上水站向西伸延至落馬洲總站。在該支綫加設擬議的古洞站，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。如《鐵路發展策略 2014》所建議，擬設的古洞鐵路站亦曾經擬議北環綫連接至西鐵綫的錦上路站。

- 7.9 位於市中心的擬議的古洞站是落馬洲支綫及擬議北環綫的一個新站。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／綠色專線巴士服務及設有的士上落客區。該交匯處會按《香港規劃標準與準則》的要求設置。
- 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，提供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使用電動巴士的測試結果而定，當局亦會作詳細考慮。

行人徑及單車徑的連繫(圖 3 及 4)

- 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。在東西兩面，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。新發展區南面會闢設／計劃闢設有五條行人天橋，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的各個新設和會改善的行人接駁設施的詳情如下：

A. 古洞南

A1. 建議延長／修改古洞北新發展區至古洞南的粉嶺公路上現有的行人天橋。

A2. 建議在粉嶺公路上擬設的高架古洞交匯處及其西面分別興建兩條行人天橋。

B. 落馬洲河套地區

B1. 興建落馬洲河套地區至馬草壟的通道(有待進一步研究)。

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，應參看此新發展區計劃的環評報告。

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 應把住宅發展及其他易受空氣／噪音影響的用途後移，使其與噪音和廢氣源有足夠的距離，以符合空氣質素和噪音標準。

8.2.4 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。

8.2.5 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。土地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鰐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濾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，於具中度考古潛力而尚未勘探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 對於環評報告圖 11.8 所載具高度考古潛力並會受發展項目所影響的用地，應在收地後及建築工程展開前，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。

8.8.3 至於環評報告所載具低度考古潛力的地點，倘於建築期間進行挖土工程時發現古物或疑似古物，應即時通知古蹟辦。

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「鄰舍休憩用地」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。現有的恩慈之家(二級歷史建築物)位於第 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法定古蹟、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，必須先徵詢發展局轄下古蹟辦的意見。

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綫路軌，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，現有的上水濾水廠及牛潭尾濾水廠便無法應付古洞北／粉嶺北新發展區的需求。粉嶺及上水區的食水配水庫的食水供應區將會重組。於食水供應區重組

後，上水濾水廠將會有足夠容量透過在第 5 區擬興建的幹管供應擬議的古洞北食水配水庫。

10.5 第 5 區會闢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闢設一個 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。香港房屋委員會的公屋及資助出售房屋發展項目連同配套設施會由房屋署根據房屋建設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第一階段發展(包括前期及第一期工程)及餘下階段發展。有關工程階段安排仍有待檢討。

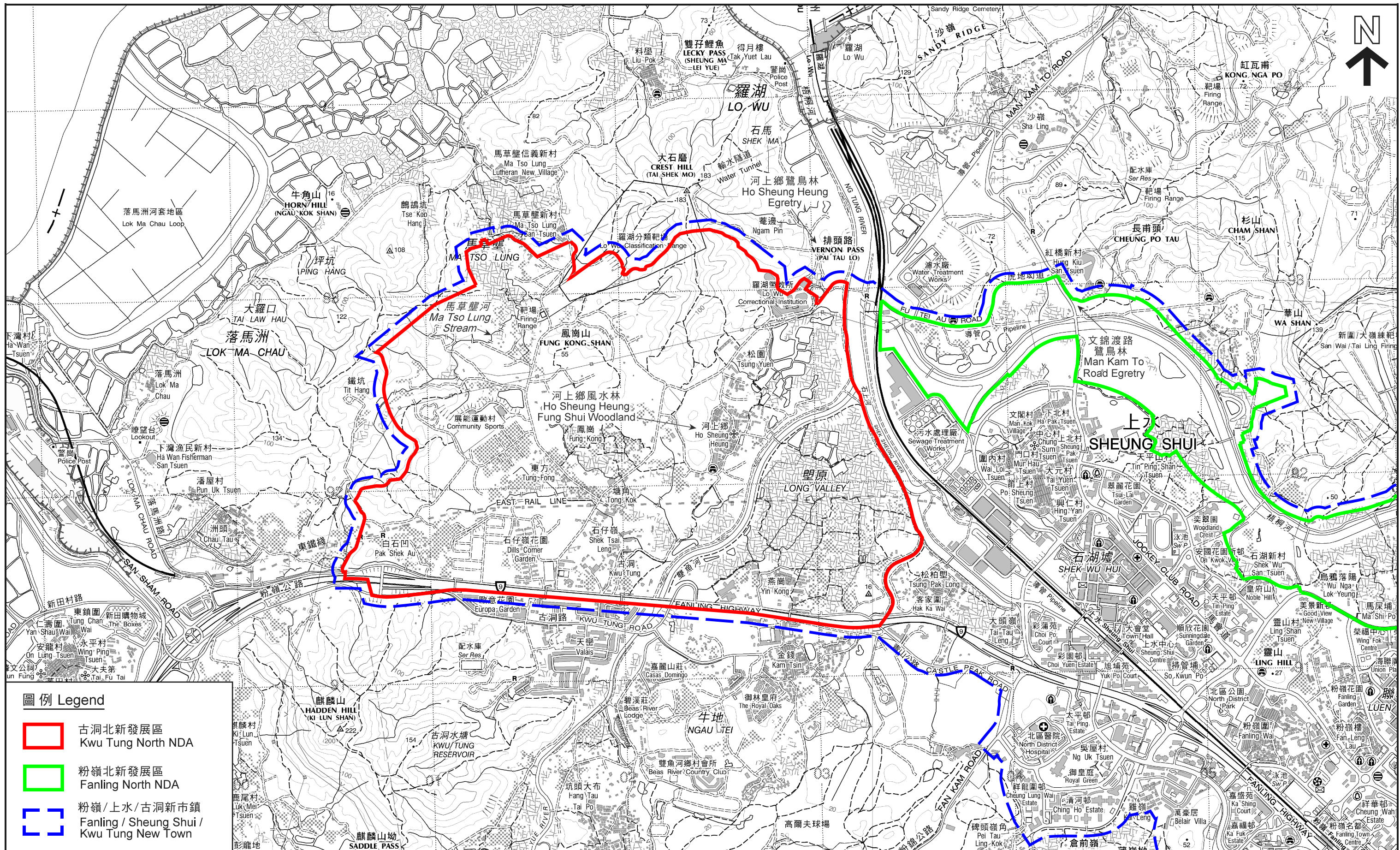
11.3 各項設施／發展(例如市鎮廣場中部、行人接駁設施、相關公共交通設施等)的相關執行機構，如其設施／發展可能會與擬議北環綫及古洞站接鄰，則須就任何接鄰問題與港鐵公司保持緊密聯繫。

11.4 在第一階段發展中，基礎設施工程計劃由二零一九年起陸續展開，將於二零二六年完成。古洞北新發展區第一階段發展的私營房屋發展項目暫定最早將於二零二五／二零二六年陸續完成，而公營房屋發展項目的建築工程最早將於二零二六／二零二七年陸續完成，但須視乎按實際進度的定期檢討而定。餘下階段發展的基礎設施工程及房屋發展的時間表須視乎詳細設計而定。若撥款申請獲批，基礎設施

工程預計自二零二八／二零二九年起陸續完成，至二零三一年或之前全部完成。

規劃署

二零二零年五月

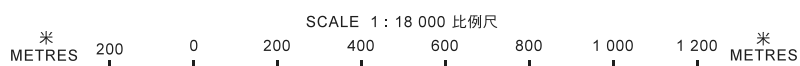


只作顯示用圖
FOR INDICATIVE PURPOSE ONLY

本摘要圖於2020年3月13日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 13.3.2020

位置圖 LOCATION PLAN

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

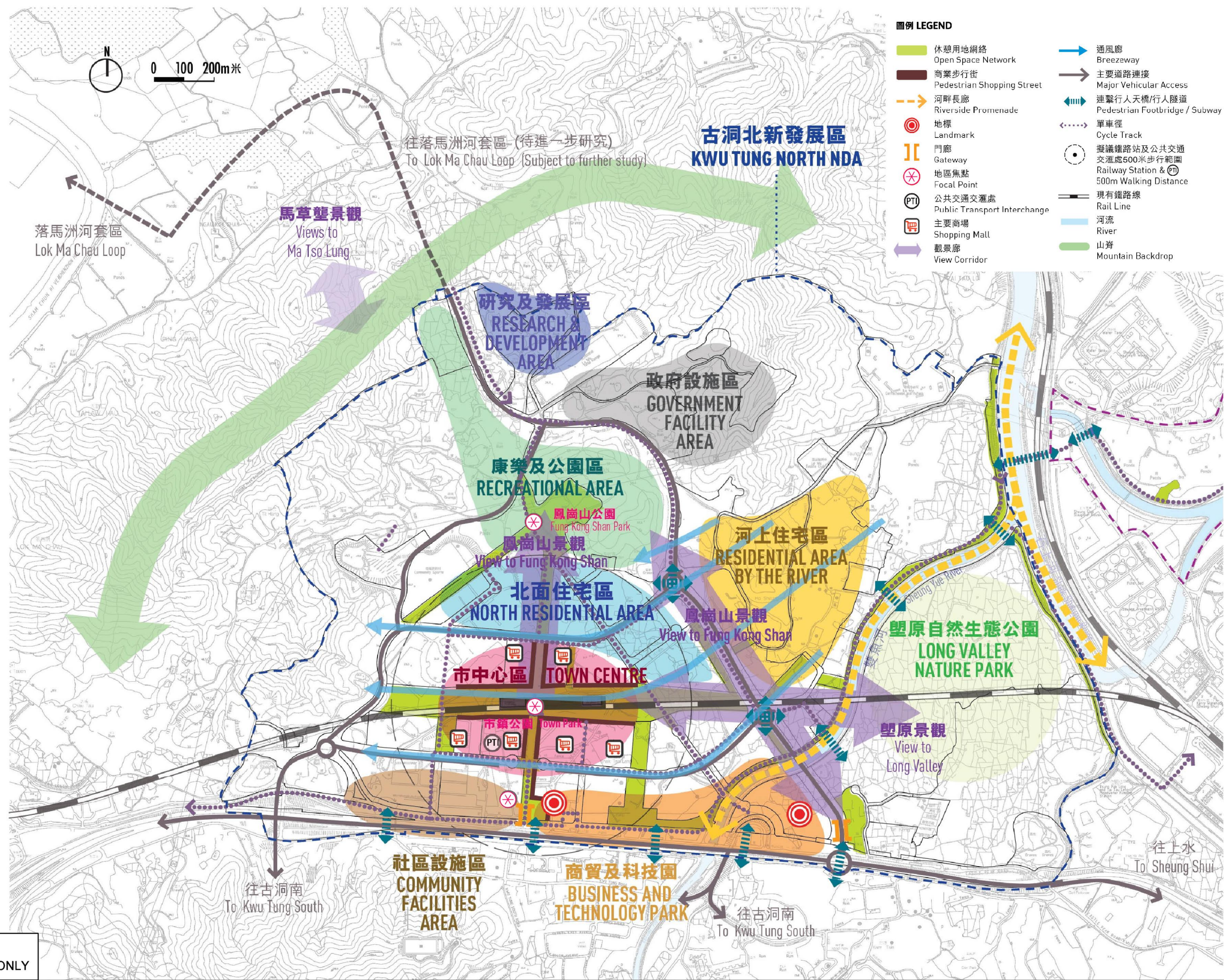


規劃署
PLANNING DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/FS/19/24a

圖 PLAN
1



只作顯示用途
FOR INDICATIVE PURPOSE ONLY

古洞北新發展區 KWU TUNG NORTH NEW DEVELOPMENT AREA

本摘要圖於2019年10月30日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 30.10.2019

城市設計及景觀大綱
URBAN DESIGN AND LANDSCAPE FRAMEWORK

規劃署
PLANNING DEPARTMENT

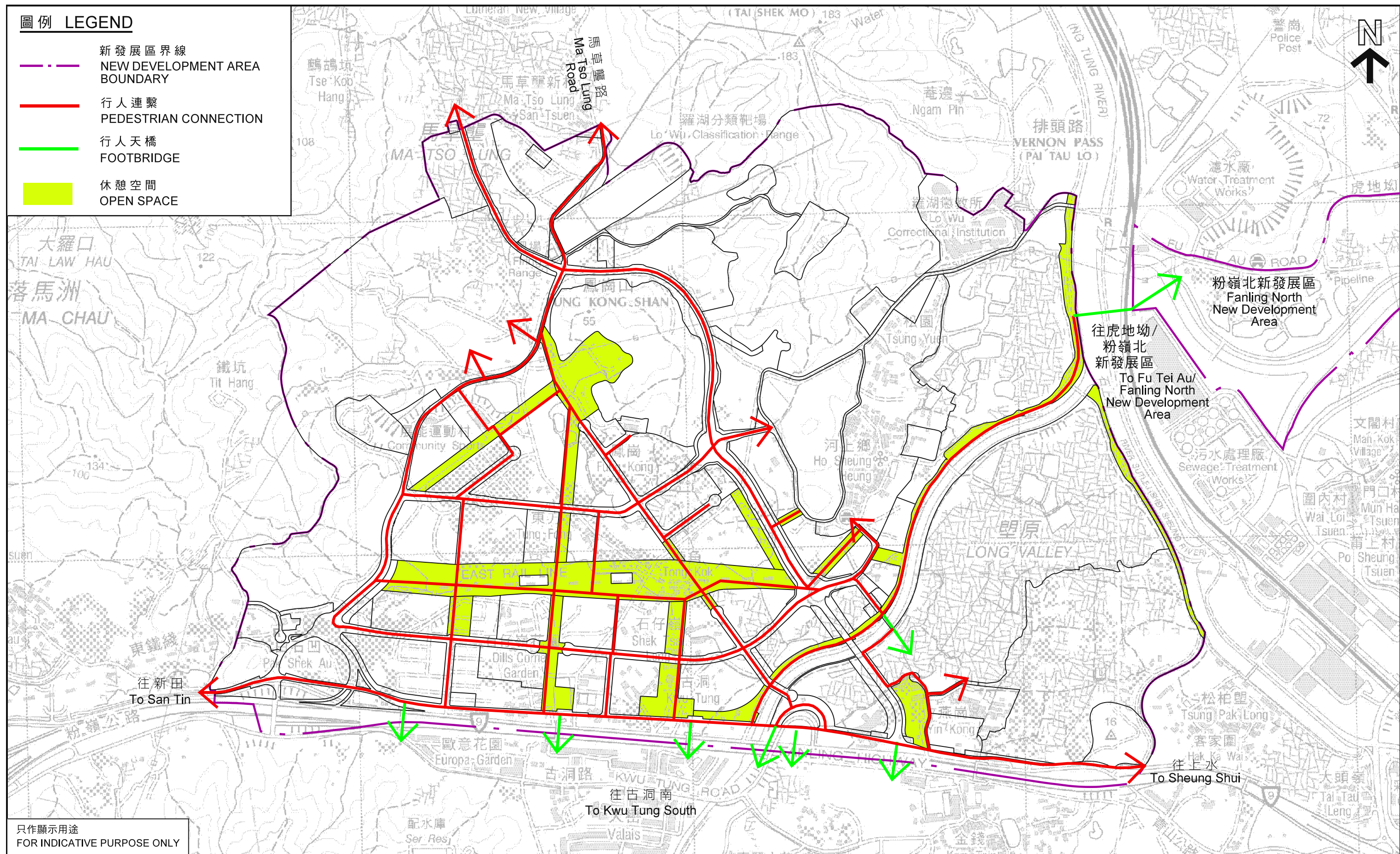


參考編號
REFERENCE No.
M/FS/19/24a

圖 PLAN
2

圖例 LEGEND

- 新發展區界線
NEW DEVELOPMENT AREA
BOUNDARY
- 行人連繫
PEDESTRIAN CONNECTION
- 行人天橋
FOOTBRIDGE
- 休憩空間
OPEN SPACE



只作顯示用途
FOR INDICATIVE PURPOSE ONLY

古洞北新發展區 KWU TUNG NORTH NEW DEVELOPMENT AREA

行人連繫
PEDESTRIAN CONNECTIONS

本摘要圖於2020年3月13日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 13.3.2020

規劃署
PLANNING DEPARTMENT

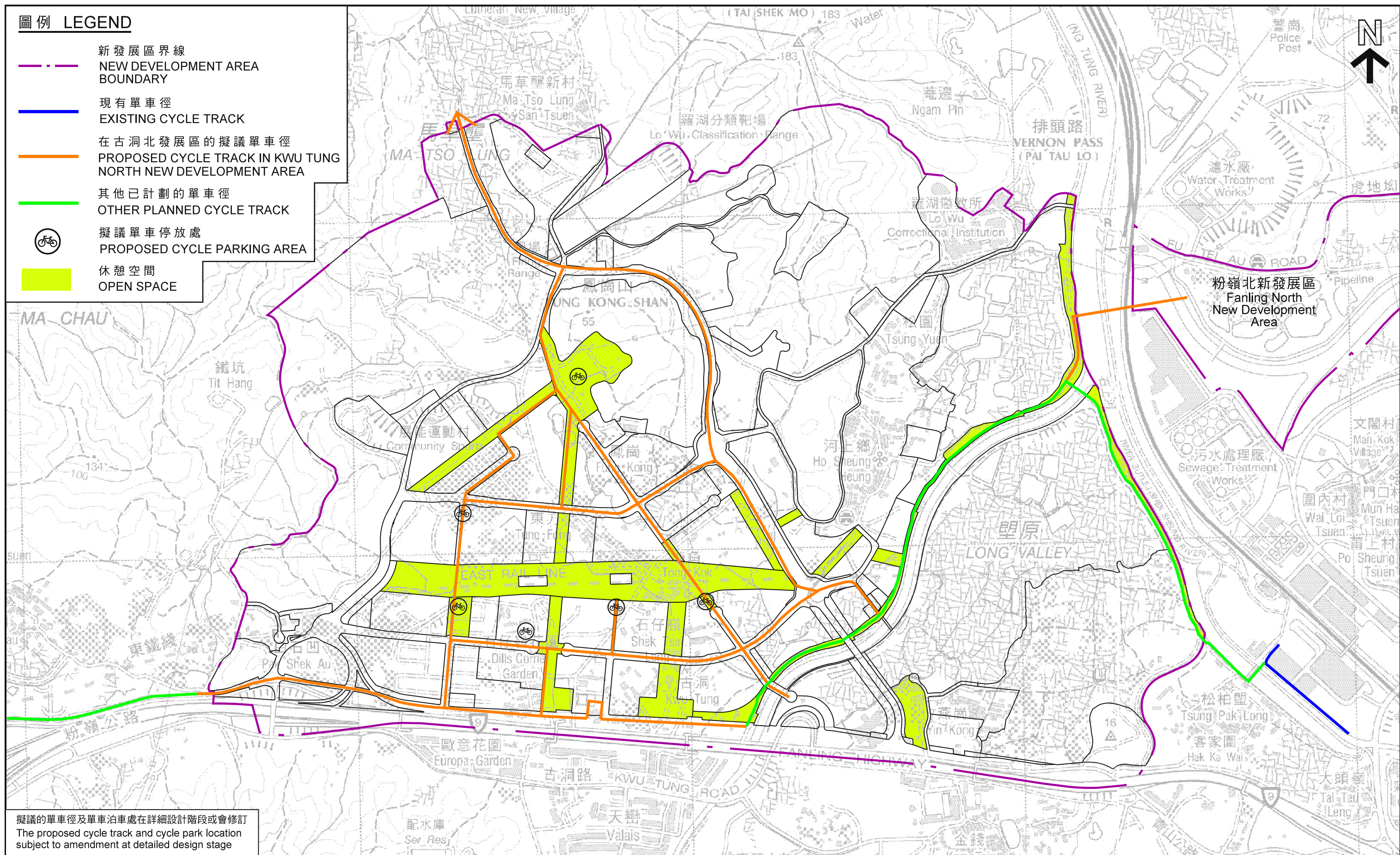


參考編號
REFERENCE No.
M/FS/19/24a

圖 PLAN
3

圖例 LEGEND

- 新發展區界線
NEW DEVELOPMENT AREA
BOUNDARY
- 現有單車徑
EXISTING CYCLE TRACK
- 在古洞北發展區的擬議單車徑
PROPOSED CYCLE TRACK IN KWU TUNG
NORTH NEW DEVELOPMENT AREA
- 其他已計劃的單車徑
OTHER PLANNED CYCLE TRACK
- 擬議單車停放處
PROPOSED CYCLE PARKING AREA
- 休憩空間
OPEN SPACE



擬議的單車徑及單車泊車處在詳細設計階段或會修訂
The proposed cycle track and cycle park location
subject to amendment at detailed design stage

古洞北新發展區 KWU TUNG NORTH NEW DEVELOPMENT AREA

單車徑網絡 CYCLE TRACK NETWORK

本摘要圖於2020年3月11日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 11.3.2020

規劃署
PLANNING DEPARTMENT

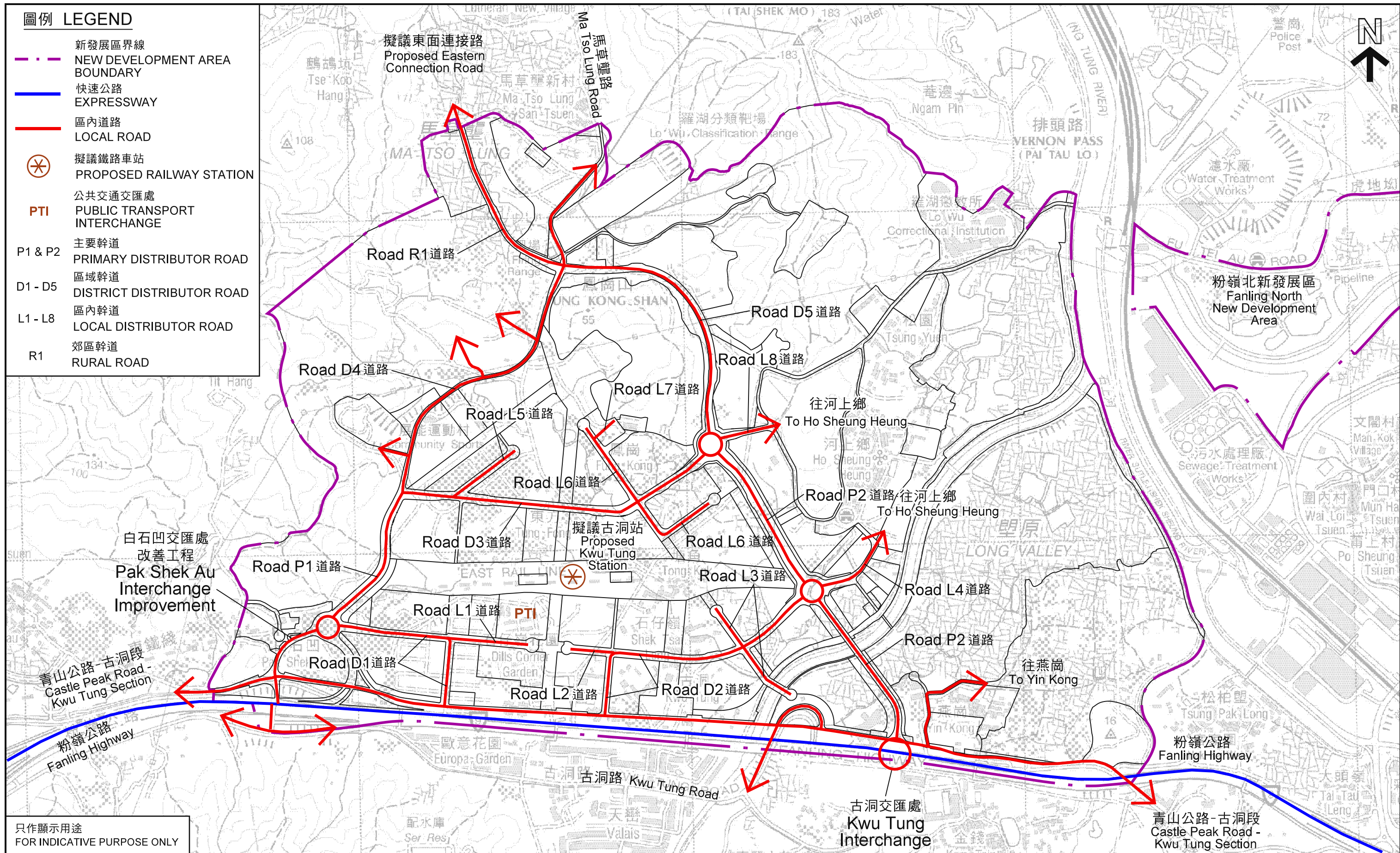


參考編號
REFERENCE No.
M/FS/19/24b

圖 PLAN
4

圖例 LEGEND

- 新發展區界線
NEW DEVELOPMENT AREA
BOUNDARY
- 快速公路
EXPRESSWAY
- 區內道路
LOCAL ROAD
- ⊗ 擬議鐵路車站
PROPOSED RAILWAY STATION
- PTI 公共交通交匯處
PUBLIC TRANSPORT
INTERCHANGE
- P1 & P2 主要幹道
PRIMARY DISTRIBUTOR ROAD
- D1 - D5 區域幹道
DISTRICT DISTRIBUTOR ROAD
- L1 - L8 區內幹道
LOCAL DISTRIBUTOR ROAD
- R1 郊區幹道
RURAL ROAD



只作顯示用途
FOR INDICATIVE PURPOSE ONLY

古洞北新發展區 KWU TUNG NORTH NEW DEVELOPMENT AREA

交通網絡 TRANSPORT NETWORK

本摘要圖於2020年3月13日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 13.3.2020

規劃署
PLANNING DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/FS/19/24a

圖 PLAN
5

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列表
(按總規劃人口約 119 700[&]人編制)

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
<u>教育</u>					
幼兒園暨幼稚園 (班房數目)	每 1 000 名屬於 3-6 歲以下年齡 組別的幼童設 34 個課室	78	78	0	假設二零三一年 3-5 歲幼童佔人口 1.93%(根據政府 統計處「香港人 口推算 2017- 2066」)
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	a)假設二零三一年 6-11 歲幼童佔人 口 4.33% b)每間學校 30 個 課室
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	5	5	0	a)假設二零三一年 12-17 歲青少年佔 人口 4.84% b)每間學校 30 個 課室 c)包括第 27 區預 留的一塊學校用 地，有待檢討
<u>醫療及保健</u>					
醫院(病牀數目)	每 1 000 人設 5.5 張病牀	658	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 公頃的用地 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

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
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	在醫院 用地預留	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	在醫院 用地預留	0	
<u>法律與秩序</u>					
警區警署	每 200 000- 500 000 人設一 間	—	1	1	多出設施可應付 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	多出設施可應付 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	—	—	—	由現時粉嶺裁判 法院應付需求
消防局	由消防處提供意 見	消防處 要求一間	1	0	消防局暨救護站
救護站及救護局	由消防處提供意 見	消防處 要求一間	1	0	消防局暨救護站
<u>社區</u>					
社區會堂	由民政事務總署 提供意見	民政事務 總署要求 兩間	2	0	包括第 22 區一塊 社區會堂用地， 有待檢討
圖書館	在每個分區內各 設一間分區圖書 館。此外，每 200 000 人應設 一間分區圖書館	1	1	0	多出設施可應付 粉嶺北新發展區 的需求
街市	無既定標準	食物環境 衛生署 要求一間	1	0	

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
郵政局	郵政局應設在有大量人口密集工作或居住地區的1.2 公 里 範 圍內。	香港郵政要求一間	1	0	
<u>社會福利</u>					
幼兒中心	每 25 000 人設100 個資助服務名額	4	4	0	
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	2	0	假設二零三一年6-24 歲的兒童／青年佔人口16.11%
長者地區中心	每 個 人 口 為170 000 人或以上的新發展區設一間	1	1	0	同時亦服務粉嶺北新發展區
長者日間護理中心	每 1 000 名 65 歲或以上的長者設 17.2 個資助服 務 名 額 的 40%	社署要求一間 (60 個名額)	1	0	假設二零三一年65 歲或以上的長者佔人口 27.01%
綜合家居照顧服務分處	每 1 000 名 65 歲或以上的長者設 17.2 個資助服 務 名 額 的 60%	社署要求一間	1	0	
安老院舍	每 1 000 名 65 歲或以上的長者設 21.3 個資助宿位	社署要求三間 (每間設有200/250 個宿位)	3	0	假設二零三一年65 歲或以上的長者佔人口 27.01%

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
福利服務綜合大樓	《香港規劃標準 與準則》並無涵 蓋	社署要求 一間	1	0	供重置古洞北的 現有安老院舍， 亦包括兩間日間 護理中心、一間 嚴重殘疾人士護 理院、一間展能 中心及一間嚴重 弱智人士宿舍
綜合家庭服務中 心	每 100 000 至 150 000 人設一 間	1	1	0	
到校學前康復服 務辦公室	《香港規劃標準 與準則》並無涵 蓋	社署要求 兩間	2	0	
特殊幼兒中心	無既定標準	社署要求 一間	1	0	
展能中心	無既定標準	社署要求 一間	1	0	
嚴重弱智人士宿 舍	無既定標準	社署要求 一間	1	0	
綜合職業康復服 務中心	無既定標準	社署要求 一間	1	0	
中度弱智人士宿 舍	無既定標準	社署要求 一間	1	0	
嚴重肢體傷殘人 士宿舍	無既定標準	社署要求 一間	1	0	
嚴重殘疾人士護 理院	無既定標準	社署要求 一間	1	0	
弱智人士輔助宿 舍	無既定標準	社署要求 一間	1	0	
精神病康復者輔 助宿舍	無既定標準	社署要求 一間	1	0	
中途宿舍	無既定標準	社署要求 一間	1	0	
長期護理院	無既定標準	社署要求 一間	1	0	

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
殘疾人士地區支援中心	無既定標準	社署要求一間	1	0	
精神健康綜合社區中心	無既定標準	社署要求一間	1	0	
社會保障辦事處	《香港規劃標準與準則》並無涵蓋	社署要求一間	1	0	
康樂					
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	多出設施可應付粉嶺北新發展區及粉嶺／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	多出設施可應付粉嶺北新發展區及粉嶺／上水的需求
休憩用地					
區域休憩用地	無既定標準	—	6.37 公頃	—	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	11.97 公頃	19.69 公頃	7.72 公頃	
鄰舍休憩用地	每人 1 平方米 每名工人 0.5 平方米(約 33 300 名工人)	13.64 公頃	14.59 公頃 [^]	0.95 公頃	

備註：

[&] 包括新發展區計劃的新增人口、新發展區計劃下不會被清拆的現有民居的人口，及其他已承諾的發展項目。

[^] 包括現有鄉村內約 0.15 公頃的鄰舍休憩用地以及規劃的公營房屋用地內約 7.4 公頃的規劃鄰舍休憩用地(即每 1 居民 1 平方米)。

古洞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
最高地積比率	: 1.76 倍
最大非住用總樓面面積	: 約 101 160 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 12 區的「公共屋宇／資助出售房屋」用地

地盤面積	: 約 5.25 公頃
最高地積比率	: 5.8 倍 [@]
最高建築物高度	: 主水平基準上 135 米
預計住宅單位數目	: 約 6 850 個
預計人口	: 約 17 130 人

3. 第 13 區的「公共屋宇／資助出售房屋」用地

地盤面積	: 約 2.24 公頃
最高地積比率	: 5.8 倍 [@]
最高建築物高度	: 主水平基準上 135 米
預計住宅單位數目	: 約 2 920 個
預計人口	: 約 7 310 人

4. 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 101 540 平方米(3.5 倍)
最高建築物高度	: 主水平基準上 80 米
預計住宅單位數目	: 約 1 450 個
預計人口	: 約 3 920 人

5. 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(約數)
最大住用總樓面面積(地積比率)	: 約 43 260 平方米(3.5 倍)
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 620 個
預計人口	: 約 1 670 人

6. 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 43 250 平方米(3.5 倍)
最高建築物高度	: 主水平基準上 85 米
預計住宅單位數目	: 約 620 個
預計人口	: 約 1 670 人

7. 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 43 260 平方米(3.5 倍)
最高建築物高度	: 主水平基準上 80 米
預計住宅單位數目	: 約 620 個
預計人口	: 約 1 670 人

8. 第 19 區的「公共屋宇／資助房屋」用地

地盤面積	: 約 6.87 公頃
最高地積比率	: 6 倍@
最高建築物高度	: 主水平基準上 145 米 (西部用地)及主水平基準上 140 米(東部用地)
預計住宅單位數目	: 約 8 710 個
預計人口	: 約 21 770 人

9. 第 20 區的「住宅發展密度第 1 區(資助出售房屋)」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 74 830 平方米(5 倍)
預計非住用總樓面面積(地積比率)	: 約 14 970 平方米(1 倍)
最高建築物高度	: 主水平基準上 115 米
預計住宅單位數目	: 約 1 660 個
預計人口	: 約 5 120 人

10. 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 57 120 平方米(5 倍)
預計非住用總樓面面積(地積比率)	: 約 11 420 平方米(1 倍)
最高建築物高度	: 主水平基準上 115 米
預計住宅單位數目	: 約 820 個
預計人口	: 約 2 200 人

11. 第 21 區的「公共屋宇／資助出售房屋」用地

地盤面積	: 約 2.56 公頃
最高地積比率	: 5.8 倍 [@]
最高建築物高度	: 主水平基準上 130 米
預計住宅單位數目	: 約 2 970 個
預計人口	: 約 7 420 人

12. 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 44 510 平方米(3.5 倍)
最高建築物高度	: 主水平基準上 75 米
預計住宅單位數目	: 約 640 個
預計人口	: 約 1 720 人

13. 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 89 020 平方米(3.5 倍)
最高建築物高度	: 主水平基準上 75 米
預計住宅單位數目	: 約 1 270 個
預計人口	: 約 3 430 人

14. 第 23 區北部的「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 42 460 平方米(3.5 倍)
最高建築物高度	: 主水平基準上 95 米
預計住宅單位數目	: 約 610 個
預計人口	: 約 1 640 人

15. 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 56 620 平方米(3.5 倍)
最高建築物高度	: 主水平基準上 95 米
預計住宅單位數目	: 約 810 個
預計人口	: 約 2 180 人

16. 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 56 630 平方米(3.5 倍)
最高建築物高度	: 主水平基準上 90 米
預計住宅單位數目	: 約 810 個
預計人口	: 約 2 180 人

17. 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 28 220 平方米(3.5 倍)
最高建築物高度	: 主水平基準上 90 米
預計住宅單位數目	: 約 400 個
預計人口	: 約 1 090 人

18. 第 24 區的「公共屋宇／資助出售房屋」用地

地盤面積	: 約 2.70 公頃
最高地積比率	: 5.1 倍 [@]
最高建築物高度	: 主水平基準上 135 米
預計住宅單位數目	: 約 3 110 個
預計人口	: 約 7 760 人

19. 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 51 500 平方米(5 倍)
預計非住用總樓面面積(地積比率)	: 約 10 300 平方米(1 倍)
最高建築物高度	: 主水平基準上 120 米
預計住宅單位數目	: 約 740 個
預計人口	: 約 1 990 人

20. 第 25 區的「其他指定用途」註明「商業及住宅發展暨公共交通交匯處」用地

地盤面積	: 約 2.11 公頃
最大住用總樓面面積(地積比率)	: 約 105 650 平方米(5 倍)
預計非住用總樓面面積(地積比率)	: 約 21 130 平方米(1 倍) (公共交通交匯處為 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 1 510 個
預計人口	: 約 4 080 人

21. 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 117 280 平方米(5 倍)
預計非住用總樓面面積(地積比率)	: 約 23 460 平方米(1 倍)
最高建築物高度	: 主水平基準上 115 米
預計住宅單位數目	: 約 1 680 個
預計人口	: 約 4 520 人

22. 第 26 區的「住宅發展密度第 1 區(資
助出售房屋)」用地

地盤面積	: 約 2.34 公頃
最高地積比率	: 5.8 倍@
最高建築物高度	: 主水平基準上 120 米
預計住宅單位數目	: 約 2 410 個
預計人口	: 約 7 430 人

23. 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 63 480 平方米(3.5 倍)
最高建築物高度	: 主水平基準上 75 米
預計住宅單位數目	: 約 910 個
預計人口	: 約 2 450 人

24. 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 84 670 平方米(3.5 倍)
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
預計人口	: 約 3 270 人

25. 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 21 430 平方米(1 倍)
預計非住用總樓面面積(地積比率)	: 約 42 870 平方米(2 倍)
最高建築物高度	: 主水平基準上 110 米
預計住宅單位數目	: 約 310 個
預計人口	: 約 830 人

26. 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 倍)
最高建築物高度	: 主水平基準上 60 米

27. 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 95 310 平方米(3 倍)
最高建築物高度	: 主水平基準上 40 米及 主水平基準上 55 米

28. 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 63 360 平方米(3 倍)
最高建築物高度	: 主水平基準上 40 米及 主水平基準上 55 米

29. 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 104 430 平方米(3 倍)
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 34 區的「其他指定用途」註明
「商貿及科技園」用地

地盤面積	: 約 0.93 公頃
最大非住用總樓面面積(地積比率)	: 約 27 800 平方米(3 倍)
最高建築物高度	: 主水平基準上 40 米及 主水平基準上 55 米

- @ 為城規會就申請編號 A/KTN/54 所批准的最高總地積比率。住用及非住用地積比率須由房屋署／香港房屋協會於詳細設計階段訂定

<u>預計住宅單位總數</u>	: 43 630 個
公營	: 28 630 個(66%)
私人	: 15 000 個(34%)

由於四捨五入的關係，總數與個別數字相加的總和並不相同。

註

1. 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。預計住宅單位數目會在詳細設計階段檢討。
2. 平均住宅單位面積及每單位人口的假設

住宅單位類型	單位面積	每單位人口
公共屋宇／資助出售房屋	40 平方米	2.5 人
住宅發展密度第 1 區(資助出售房屋)	45 平方米	3.08 人
其他住宅發展項目	70 平方米	2.7 人