

活化歷史建築伙伴計劃

舊大埔警署

資料冊



目錄

I. 引言

II. 歷史背景及建築特點

- 2.1 歷史背景
- 2.2 建築特點

III. 用地資料

- 3.1 位置
- 3.2 用地界線
- 3.3 用地面積
- 3.4 主要基準線水平

IV. 建築物資料

- 4.1 建築物
- 4.2 歷史評級
- 4.3 用途分配表
- 4.4 建築用料
- 4.5 內部通道
- 4.6 主要改建及加建工程
- 4.7 初步結構評估
- 4.8 屋宇裝備及公用設施
- 4.9 經常性開支

V. 周圍環境及前往途徑

- 5.1 毗鄰環境
- 5.2 前往途徑

VI. 保育指引

- 6.1 一般保育方法
- 6.2 具體保育規定

VII. 城市規劃事宜

VIII. 土地及樹木保育事宜

8.1 土地事宜

8.2 樹木事宜

IX. 斜坡維修

X. 符合可行用途的技術規格

10.1 可予考慮的用途

10.2 技術方面的考慮

10.3 可行用途的進一步資料

附錄

附錄 I	位置圖
附錄 II	用地界線圖
附錄 III	基準線水平圖則
附錄 IV	用地及建築物資料摘要
附錄 V	建築圖則
附錄 VI	建築物照片
附錄 VII	評級界線圖
附錄 VIII	經常性開支
附錄 IX	顯示毗鄰環境的圖則
附錄 X	前往途徑圖則
附錄 XI	須予保存的建築特色列表
附錄 XII	建築特色處理規定列表
附錄 XIII	建築特色處理建議列表
附錄 XIV	分區計劃大綱圖
附錄 XV	已登記的古樹名木
附錄 XVI	斜坡及擋土牆

I. 引言

1.1 本資料冊為申請機構提供資料，以便就活化歷史建築伙伴計劃（活化計劃）擬備建議書。本資料冊所提供的資料包括：

- 第 II 部分 歷史背景及建築特點；
- 第 III 部分 用地資料；
- 第 IV 部分 建築物資料；
- 第 V 部分 周圍環境及前往途徑；
- 第 VI 部分 保育指引；
- 第 VII 部分 城市規劃事宜；
- 第 VIII 部分 土地及樹木保育事宜；
- 第 IX 部分 斜坡維修；以及
- 第 X 部分 符合可行用途的技術規格。

1.2 在擬備建議書時，申請機構應特別致力：

- (a) 彰顯建築物的歷史價值；
- (b) 遵從保育指引；以及
- (c) 在保持建築物的原有建築真確性及遵從現行法定樓宇管制規定之間謀取平衡。

我們明白(c)項的工作頗為複雜，現提出下列建議，以供申請機構考慮：

- (a) 在進行主要改建及加建工程和重要的用途改變時，應將歷史建築妥善提升至符合現行《建築物條例》的樓宇安全及衛生水平。建

築物可予選擇的用途，或會受保存重要建築特色（載於**附錄 XI**）的需要、場地限制或過高的修建費用而有所局限；

(b) 應盡量保存歷史建築的外牆，如須進行加建或改建工程，亦應在有關建築物的後方或其他較不顯眼處進行。

1.3 我們已根據所得資料，就每幢建築物提出數個似乎可行的建議用途。不過，有關用途的技術可行性仍有待申請機構進一步研究。

1.4 本資料冊（包括建築圖則）闡述的尺寸、面積及水平，只供參考之用。在進行詳細設計前，申請機構應安排認可的專家對建築物進行詳細的製圖測量及對該址進行地形測量，以核實尺寸、面積和基準線水平。

1.5 我們希望提供的資料有用，但在建議書定稿之前，各申請機構還須自行核證有關資料；特別是第 4.7 部分「初步結構評估」中所載的資料，僅屬粗略估計。

1.6 活化計劃秘書處會提供一站式服務，以協助申請機構，並在有需要時，轉介他們到有關部門。申請機構可透過下列途徑，與活化計劃秘書處聯絡：

地址：香港中環花園道美利大廈 21 樓 2150 室

活化歷史建築伙伴計劃秘書處

電郵：rhb_enquiry@devb.gov.hk

電話：2848 6230

傳真：2127 4090

II. 歷史背景及建築特點

2.1 歷史背景

舊大埔警署建於 1899 年，是新界首個警察總部。不過，該建築物的重要性已超越其作為警察總部的主要功能。

新界在 1898 年租借予港英政府後，大埔便成為全新界的行政中心。據說，舊大埔警署的所在地，為從前英國正式接管新界後舉行升旗禮的地點。

該範圍除了建於 1899 年的警察總部外，還有大約建於 1907 年的舊北區理民府這個管治新界的另一重要機關。這兩座建築物，連同附近的前新界華民政務司官邸(Island House)及前新界分區警司官邸(Old Police Bungalow)，均為昔日殖民地統治權力的象徵。

在 1899 年，該警察總部除設有 1 個廚房和多間辦公室外，還有 12 個房間，為 5 位歐籍及 32 位印度籍或華籍警員提供宿舍。

主樓為一層高平房，有關結構圍繞一個中央後院。職員宿舍大樓為駐守警察總部的職員提供住宿地方。食堂大樓是較後期加建的(未見於三十年代圖則)，採用了新的建築方法及材料。

該警署位處要衝，座落於運頭角里的山頂，前臨吐露港，俯覽大埔區全景。

二次大戰後，該建築物不再用作警察總部，而曾被用作警察分區辦事處，新界北總區防止罪案組辦事處及水警北分區臨時宿舍和辦事處。

1988年，舊大埔警署獲評定為二級歷史建築。

2.2 建築特點

舊大埔警署現時包括主樓、食堂大樓和職員宿舍大樓（全為單層建築），以及一幅闊大的草坪。主樓屬殖民地建築風格，特色包括外廊、紅磚牆、煙囪及斜尖屋頂。建築物的設計亦可能受某些中式風格影響，尤其是屋頂的構造。

III. 用地資料

3.1 位置

舊大埔警署位於大埔運頭塘山山頂，地址為新界大埔運頭角里 11 號。
位置圖載於**附錄 I**。

3.2 用地界線

舊大埔警署的用地界線圖載於**附錄 II**。

3.3 用地面積

該址的面積約為 6 500 平方米。

3.4 主要基準線水平

該址的主要基準線水平在主水平基準以上 28.5 米。該址附近一帶的主要
基準面載於**附錄 III**。

用地的資料摘要載於**附錄 IV**。

IV. 建築物資料

4.1 建築物

舊大埔警署由 3 座單層式建築物組成，分別為：主樓、職員宿舍大樓和食堂大樓。

一片平坦的草坪（頗像遊樂場）把三座建築物連接在一起：東面為主樓、西面為職員宿舍大樓、北面為食堂大樓。主樓俯瞰吐露港，正面矗立一枝區徽旗桿。

舊大埔警署的建築圖則包括建築物平面圖、樓層平面圖、主要立面圖和截面圖，載於**附錄 V**。建築圖則的 AutoCAD 格式電子版本已載於一隻附於申請資料中的唯讀光碟內。

顯示舊大埔警署整體外觀及各有關詳情的照片，載於**附錄 VI**。

4.2 歷史評級

1988 年，古物古蹟辦事處把舊大埔警署評定為二級歷史建築。「二級歷史建築」的定義是「具特別價值而須有選擇性地予以保存的建築物」。

評級界線圖載於**附錄 VII**。

4.3 用途分配表

a) 主樓

	用途	大約 總樓面面積(平方米)
地下	警署，內有報案室、警司辦公室、會議室、 囚室、槍房 後勤設施，包括浴室、洗手間、廚房和洗衣房	1 000

b) 食堂大樓

	用途	大約 總樓面面積(平方米)
地下	食堂和廚房	200

c) 職員宿舍大樓

	用途	大約 總樓面面積(平方米)
地下	宿舍、茶水間和廁所	100

4.4 建築用料

a) 主樓

材料	屋頂	瓦面屋頂有數種支承方式，計有斜木板條、木桁樑、鋼桁樑及鋼桁架
	牆壁	磚牆
	地板	地面混凝土板（加高地台部分採用鋼筋混凝土板，但須作進一步調查）

終飾	外牆	批盪和髹漆
	內牆	批盪和髹漆

b) 食堂大樓

材料	屋頂	一系列鋼桁架上建有桁樑，其上並支承着瓦坑金屬片屋頂
	牆壁	鋼筋混凝土支柱和牆壁
	地板	地面混凝土板
終飾	外牆	批盪和髹漆
	內牆	批盪和髹漆；廚房鋪上瓷磚

c) 職員宿舍大樓

材料	屋頂	宿舍的屋頂採用木桁樑配瓦片；茶水間的屋頂為混凝土平面屋頂。
	牆壁	磚牆
	地板	地面混凝土板
終飾	外牆	批盪和髹漆
	內牆	批盪和髹漆

4.5 內部通道

4.5.1 一般說明

主樓的主要入口位於其東面立面。入口通向圍封的外廊和主要活動室、報案室、警員辦公室和囚室（全部在混凝土加高地台上）。主樓後座的房間可通向後院，而後院則通向一大片草坪。職員宿舍大樓和食堂大樓則與草坪相連。

4.5.2 暢通無阻的通道

主樓及食堂大樓現時均無暢通無阻的通道。主樓內房間和西面（後）部分的通道有高度差距，殘疾人士亦不能到達主樓前部分。食堂有蓋行人道與外部地面亦有高度差距。

職員宿舍大樓（以及後面的茶水間）只有梯級用作連接建築物與外部周圍地方，故此未設有暢通無阻的通道。

4.6 主要改建及加建工程

主樓於 1899 年建成後，曾進行多項改建／加建工程。職員宿舍大樓、主樓後座及食堂大樓均在其後興建，但確實日期不詳。

根據在三十年代進行大幅裝修後所繪製的樓面平面圖所示，主樓採用方形設計，包括職員宿舍大樓，以及在兩座建築物之間的草坪，作為警員的主要活動區。主樓的內院採用敞開式設計，附設中央有蓋行人道。

由於三十年代似乎是該警察總部的主要運作時期，因此似乎應利用該時期的圖則作為文物保育及活化再用工作的參考依據。

由於主樓原來的屋頂已經損毀，前座及後座的所有斜尖木屋頂已換上鋼桁架及桁樑，然後重鋪屋頂瓦片，以回復原來面貌。不過，在拆卸原來木屋頂桁架時並沒有進行妥當的製圖記錄。

主樓亦因配合近年作防止罪案中心和水警北分區臨時辦事處而進行了其他改建／加建工程，包括在後院加建廁所、洗衣房及貯物室。

4.7 初步結構評估

4.7.1 結構

該 3 座單層建築物（即主樓、職員宿舍大樓及食堂大樓）的結構系統，大致屬於所需位置附有支柱的磚石牆建築。成功申請機構如認為有需要，須再進行勘察。附有支柱的磚石牆支撐屋頂桁架及橫楣的垂直負荷。現有屋頂的主要部分呈傾斜狀，而小部分建有平頂。屋頂板條為木製，大部分桁樑則以鋼製成。所有平頂建築物及鋼桁樑均屬其後加建部分，但建築日期不詳。

現有牆壁的厚度約為 500 毫米，但成功申請機構須作進一步勘察才能證實。地板屬於地面混凝土板。地板的狀況良好，並無發現嚴重裂痕。

4.7.2 評估

大部分牆壁均假定為承重牆，對負荷轉移十分重要。這些牆壁，除非經結構勘察而評估拆牆無損牆壁的結構完整性，否則牆壁一概不得拆除。

主樓屋頂的結構狀況良好。不過，日後如須更換鋼製屋頂，則建議以職員宿舍大樓的木搭屋頂作為參考。如須更換屋頂，應再作結構勘察才進行有關工程。

整體而言，舊大埔警署各座建築物的狀況良好，只須對非結構裂縫和牆身損壞的終飾進行小型修葺工程便可。

4.7.3 載荷評估

主樓建於 1899 年，有關的設計早於倫敦市議會(LCC)-1915 的設計標準。LCC 1915 訂明，辦公室入口樓層的樓面負荷量為每平方呎 100 磅(=4.79 千帕斯卡)。

4.7.4 建議

成功申請機構應進行進一步的實地勘測及一些實驗室試驗，以斷定建築物現時的情況、樓層的可容許負載及其他重要結構資料，以便活化再用該建築物。

4.7.5 結論

- 建築物現時的情況良好
- 建築物只須進行少量修葺工程。
- 主樓地面的負荷能力可假設為 4.79 千帕斯卡。

- 進一步的查察若證實混凝土板是建築在地面上，則可假設地面的負荷能力為 5.0 千帕斯卡。

4.8 屋宇裝備及公用設施

舊大埔警署現有屋宇裝備和公用設施表列如下：

屋宇裝備	現有設備
機械、通風和空調系統裝置	<ul style="list-style-type: none"> ■ 裝有窗口式冷氣機。根據保育指引，這些冷氣機必須予以拆除。新的分體式冷氣機將裝設在不顯眼的地方。
消防裝置	<ul style="list-style-type: none"> ■ 建築物內沒有發現濕式消防系統（即消防龍頭／喉轆及灑水系統）。 ■ 建築物內可見手動火警警報、視像火警警報及自動火警警報系統。
電力供應	<ul style="list-style-type: none"> ■ 電掣房內裝有 300 A 三相供電連漏電斷路器及中華電力的電錶，電掣房位於東面外廊側。 ■ 主樓裝有 25 千伏安發電機組為建築物提供緊急電力。
升降機	<ul style="list-style-type: none"> ■ 建築物並未設有升降機或自動扶梯。

水管及排水設施	<ul style="list-style-type: none"> ■ 裝有直徑 25 毫米的食水管及水錶，為建築物供應食水。 ■ 沖廁水由天台的沖廁水缸藉引力供水。 ■ 該址的地面水會以雨水渠收集，並排入附近的公共排水道／暗渠。 ■ 廁所的污水經地下管道／沙井收集後會排至政府沙井。
氣體裝置	<ul style="list-style-type: none"> ■ 設有石油氣瓶貯存室連氣體調節器。石油氣瓶貯存室與現有廚房之間設有地下石油氣管。

4.9 經常性開支

為方便申請機構推算營運開支和填寫申請表第 III 章第(2)節 D 部所需的資料，我們在**附錄 VIII**載列我們所預計有關歷史建築的部分一般經常項目的開支，包括電費、水費及排污費、差餉和地租。請注意，預計的開支是按可能用途和有關假定而計算，只供參考之用。我們建議申請機構就其建議及特定的營運要求，自行作出所需調整。

舊大埔警署建築物的資料概要載於**附錄 IV**。

V. 周圍環境及前往途徑

5.1 毗鄰環境

舊大埔警署毗鄰舊理民府（現已列為法定古蹟，並用作羅定邦童軍中心）、聖公會莫壽增會督中學、運頭角遊樂場及大埔圓崗休憩處，成為一個集政府、社團樓宇及公共活動場地的網絡。

該址東面的大埔鷺鳥林已列為具特殊科學價值地點，為鷺鳥和蒼鷺提供重要的棲息地。除了大埔鷺鳥林外，部分大埔墟鷺鳥林 2008 與該址北面有重疊的地方。從自然保育角度來看，這些鷺鳥林必須受到保護，在該址進行的活動及工程應避免對鷺鳥構成影響或騷擾，尤其在繁殖季節。

上述的建築物及鷺鳥林，載於**附錄 IX**。

5.2 前往途徑

5.2.1 車輛通道

運頭角里是通往該址的唯一車輛通道，運頭角里是一條雙程路連接大埔廣福道。該址現有的車輛通道入口面向運頭角里。前往途徑圖則載於**附錄 X**。成功的申請機構須於設計階段與康樂及文化事務署和運輸署商討是否需要移動現有的車輛通道入口，以保護第 8.2 段所提及登記編號為 LCSD TP/7 的古樹名木。

5.2.2 緊急車輛通道

該址的緊急車輛通道只可通往運頭角里的入口大閘，以及主樓

南面旁邊一處已鋪築的地區。緊急車輛通道只可到達少於建築物 25%的主面。

5.2.3 上落客貨區

該址範圍內現不設上落客貨區。成功的申請機構須於該址內提供地方作為車輛上落客貨區，以配合營運需要並符合運輸署署長的要求。

5.2.4 停車處

該址位於運頭角里的主入口大門對面設有多個公眾泊車位。該址並未有劃定泊車位，成功的申請機構須於該址內提供地方作為停車場，以配合營運需要並符合運輸署署長的要求。

5.2.5 行人通道

行人可由鄰近的運頭角遊樂場（在該址西面通往大埔墟鐵路站），以及大埔圓崗休憩處（在該址東面通往大埔廣福道）經行人徑前往該址。此外，運頭角里（車輛入口大門旁）亦有行人通道通往該址。

5.2.6 暢通無阻的通道（該址）

該址有一條 1 比 8 的斜路連接行人大門與主樓的入口。該斜路過於陡斜，不符合暢通無阻通道的規定。

職員宿舍與草坪之間只有一道梯級連接而並沒有設置暢通無阻的通道。

5.2.7 垃圾收集站

該址未設有垃圾收集站。

VI. 保育指引

6.1 一般保育方法

6.1.1 現建議所有申請機構在擬訂修復工程建議書時，應充分顧及《威尼斯憲章》（國際古蹟遺址理事會）、《布拉憲章》（澳洲國際古蹟遺址理事會）和《中國文物古蹟保護準則》（中國國際古蹟遺址理事會）內所確立的文物保育國際原則。

6.1.2 我們明白要在保持這些歷史建築的建築真確性與符合現行《建築物條例》及關連條例的法定要求之間取得平衡，是一個複雜的問題。關於這點，我們建議：

(a) 在進行主要改建及加建工程和重要的用途改變時，應將歷史建築妥善提升至符合現行《建築物條例》的樓宇安全及衛生水平。建築物可予選擇的用途，或會受保存重要建築特色（載於**附錄 XI**）的需要、場地限制或過高的修建費用而有所局限；及

(b) 應盡力保存歷史建築的外牆，如須進行加建或改建工程，亦應在有關建築物的後方或其他較不顯眼處進行。除非是本保育指引所容許的，否則整體上不應改動建築物的原有外牆，也不得對外牆作出干擾，即不得對有關處所進行任何大型的外部加建或改建工程。重新粉飾外牆時，只限使用與建築物年份和特色協調的顏色，而且所使用的塗料必須是可還原的¹。所有固定

¹ 「可還原」指一項行動或工序可於日後取消或移除，而不會對歷史地點或歷史建築物（視乎情況而定）造成實質的傷害、損失、破壞或改變。

的指示標誌應與建築物外牆的年份和特色配合，並且在安裝前須先得到古物古蹟辦事處（古蹟辦）批准。然而，屬暫時性質的指示標誌（例如橫額、展板等）的種類／設計不受限制，惟數量不能過多。

6.1.3 關於為符合建築方面的法定要求而進行的修復工程，現提供以下一般指引供成功申請機構參考。然而，不得視以下指引為已經盡列所有規定，成功申請機構務必須就他們的建議書參閱有關主管當局（包括屋宇署、消防處、渠務署等）的所有規定。

可能進行的建築工程	保育指引
a) 逃生通道	任何涉及對門道、梯級等進行改動或加建的改善工程，均須事先得到古蹟辦批准。
b) 緊急車輛通道	緊急車輛通道應與周圍環境融合，以保存建築的歷史特色。
c) 天然光線和通風	除非得到古蹟辦批准，否則不准改建或加大任何原有的窗戶，也不准加設任何新的窗口。
d) 暢通無阻的通道	任何擬為殘疾人士進行的通道改善工程，必須顧及建築物和周圍環境的歷史完整性，特別是建築物的外型。
e) 樓面、門、牆和樓梯的耐火結構	任何擬為符合現行規定而需要進行的改善工程，必須顧及有關構件的歷史完整性和所用物料，有關構件很可能須原址

	保留。
f) 樓面負荷量	任何擬為符合「改變用途」規定而需要進行的改善工程，必須顧及有關樓面的歷史完整性和所用物料。應就建議的改善工程徵詢註冊結構工程師的意見。
g) 屋宇設備	任何擬對電力供應、空氣調節和消防裝置進行的改善工程，均應確保工程不會對歷史建築物造成「不可還原」的情況。
h) 水管和衛生裝置	如發現具「歷史特色的裝置」，必須予以保留。但現代的裝置，則可按需要再用、替換或增加數量。
i) 污水渠、排水系統和廢物處置設施	應檢查所有將會留用的排水設施，並按需要進行翻修工程；應確定現有系統的容量，以及核准廢物處置方式是否合乎需要，並按需要進行改善工程。

6.1.4 各幢歷史建築的狀況都是獨有的，故此各幢歷史建築在進行修復工程時所遇到的問題，應按個別情況處理。如因有關的活化再利用建議引致須遵守某些法定要求，而結果未能遵從本保育指引所列的保育規定，應向古蹟辦尋求批准。

6.1.5 因修復工程會無可避免地對該歷史建築構成影響，故此成功申請機構必須提交「文物影響評估」以供古蹟辦認可及呈交古物諮詢委員會作進一步諮詢。

6.1.6 應從發展局的《認可公共工程物料供應商及專門承造商名冊》上

《維修及修復有歷史性樓宇》類別，委聘一名專門承建商（下稱維修及修復專門承建商），作為總承建商或自選分包商進行修復工程。該名維修及修復專門承建商須負責進行**附錄 XI** 載列的「須予保存的建築特色」的維修及修復工程。倘若該名維修及修復專門承建商只獲委聘為進行文物保育工程的自選分包商，則成功的申請機構須根據工程的預算造價，另行從發展局的《認可公共工程承建商名冊》上合適的類別委聘總承建商（名單見<http://www.devb-wb.gov.hk/>）。負責所有建造工程的總承建商，亦須名列在建築事務監督根據《建築物條例》（第 123 章）備存的有關承建商名冊上。修復工程的所有其他自選分包商，均須從發展局的《認可公共工程物料供應商及專門承造商名冊》上的合適類別中委聘。有關修復工程須達到古蹟辦滿意的水平。

6.2 具體保育規定

- 6.2.1 舊大埔警署建築群由主樓、食堂大樓、職員宿舍大樓和數幢小型建築物組成，全部樓高一層，周圍是綠草如茵的大型花園。由於主樓和職員宿舍大樓的歷史最為悠久，因此該兩幢建築物的保育規定最為嚴格。其他建築物歷史較短，可採用較靈活的手法處理保育問題。
- 6.2.2 建築物包含數項別具特色的元素，必須原址保存並按情況需要予以維修，詳見**附錄 XI**。
- 6.2.3 原建築物多年來曾進行若干從文物保育角度來看是不適當的改動或加建工程，現建議在可能情況下拆除這些改建物和加建

物，並且修葺建築物，使其建築風格得以恢復，以便全面展現舊大埔警署的文化意義。有關保育處理的規定和建議見**附錄XII**和**附錄XIII**。

- 6.2.4 應盡一切努力，實施保育指引**附錄XII**載列的所有「處理規定」，假如未能遵從「處理規定」辦理，應向古蹟辦提供理由，以供考慮。保育指引**附錄XIII**載列對歷史建築的若干「處理建議」，應在切實可行的範圍內實施這些建議。

VII. 城市規劃事宜

舊大埔警署在大埔分區計劃大綱圖編號 S/TP/21 中被劃為「政府、機構或社區」地帶。整套分區計劃大綱圖，包括《圖則》、《註釋》及《說明書》，可從城市規劃委員會（城規會）的網站（網址：<http://www.info.gov.hk/tpb/>）下載。分區計劃大綱圖的相關摘要，以及「政府、機構或社區」地帶的《註釋》，載於**附錄 XIV**。

「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。

「政府、機構或社區」地帶的《註釋》（**附錄 XIV**）載列經常准許的用途或發展（「第 1 欄」用途），以及須向城規會申請批准的用途或發展（「第 2 欄」用途）。如欲申請進行第 2 欄所載的用途，必須根據《城市規劃條例》第 16 條向城規會作出申請。倘若申請機構提出的擬議用途不屬第 1 欄或第 2 欄所載的類別，則申請機構須根據《城市規劃條例》第 12A 條向城規會申請，要求城規會考慮修訂分區計劃大綱圖的區劃方式。

在提交申請前，申請機構可先向新界沙田禾輦路號 1 號沙田政府合署 13 樓，沙田、大埔及北區規劃處（電話：2158 6274）查詢。

城規會在收到根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請後，一概會在兩個月內予以考慮。城規會或會拒絕或批准有關申請，並且有可能附

加或不附加條件。城規會就申請作出的決定，會在有關會議的記錄獲得通過後（一般為會議後兩星期），通知申請人。

VIII. 土地及樹木保育事宜

8.1 土地事宜

該用地位於政府土地。有關用地界線圖載於**附錄 II**。

8.2 樹木事宜

根據康樂及文化事務署（康文署）的《古樹名木冊》，舊大埔警署範圍內及附近共有 3 棵名木，其資料及現有保養部門撮錄如下：

樹 1：

登記編號	位置	通用名稱	特徵	保養部門
LCSD TP/5	在該址內；南坡	細葉榕	體積龐大	康文署

樹 2：

登記編號	位置	通用名稱	特徵	保養部門
LCSD TP/6	在該址內；近入口行人路	樟	體積龐大	康文署

樹 3：

登記編號	位置	通用名稱	特徵	保養部門
LCSD TP/7	在該址外；近入口大門	檸檬桉	體積龐大	康文署

上述古樹名木的資料詳載於**附錄 XV**。

成功的申請機構須要負責保養活化項目用地範圍內的所有樹木，有關機構尤其須保存登記編號為 LCSD TP/5 及 LCSD TP/6 的古樹名木，不得予以砍伐、移除或干擾，並須在獲批租用的整段時間內，自費保存和保養上述樹木的健康狀況，而且須在所有方面均達到地政專員的要求。

除上述列表中的 3 棵古樹名木外，一般而言，活化項目不得干擾有關用地或鄰近地方生長的樹木，除非事先得到地政專員或適當主管當局給予書面許可，而有關當局在給予許可時，可施加其認為合適的移植樹木、補償種植或重植樹木的條件。

除非取得地政專員預先的書面同意，否則每棵古樹名木的指定範圍之內、之上、上方、其下、之下，均不得設置或建造任何建築物或臨時建築物或任何建築物或臨時建築物的支架。

成功的申請機構亦須負責在活化項目用地範圍內的園藝保養。

IX. 斜坡維修

根據地政總署的資料，舊大埔警署附近有 3 幅登記斜坡及擋土牆。有關資料撮錄如下：

斜坡及擋土牆 1：

斜坡編號	地點	負責方	維修代理人
7NW-B/C466	毗連政府撥地 TP64 號 北面的廣福道	路政署	路政署

斜坡及擋土牆 2：

斜坡編號	地點	負責方	維修代理人
7NW-B/C467	毗連丈量約份第 6 約地 段第 1914 號對面的運頭 角里	路政署	路政署

斜坡及擋土牆 3：

斜坡編號	地點	負責方	維修代理人
7NW-B/C468	毗連警署西面的運頭角 里	路政署	路政署

上述斜坡及擋土牆的資料，詳載於**附錄 XVI**。

上述的斜坡及擋土牆由政府負責維修。然而，成功申請機構須讓政府進入用地界線範圍內或周圍的地方，以便進行所需的斜坡及擋土牆檢查、維修、修補及鞏固工程。

倘若成功的申請機構提出的活化再用該址建議，會對現有斜坡及擋土牆構成影響，則申請機構須進行對應的斜坡研究及工程（包括斜坡鞏固工程）及維修有關的斜坡及擋土牆。成功的申請機構亦須探討是否需要根據「認可人士註冊結構工程師作業備考 78」進行岩土評估。

X. 符合可行用途的技術規格

10.1 可予考慮的用途

這幢建築物可作活化再用的用途包括：

- (a) 教育機構；
- (b) 文化藝術村；
- (c) 青年旅舍；以及
- (d) 度假營。

根據我們所得的資料，上述建議用途似乎可行。不過，有關用途的技術可行性仍須作進一步研究。歡迎申請機構就該建築物最適宜的可行用途提出建議。

10.2 技術方面的考慮

須顧及技術方面的考慮包括：

- (a) 《符合建築物條例》的規定，這些規定包括但不限於：

規定	備註
逃生通道	擴闊現有門口和走廊、改變現有門的門較位及提供所需出口。
耐火結構	<ul style="list-style-type: none">▪ 鑑於保育指引規定須保存由木及鋼構件支承的瓦屋頂，並且不可予以覆蓋，因此或須進行消防工程研究，以顯示符合現有防火安全規定。▪ 主樓最近修復的部分包括一個以木樑和木

	柱建造的磚砌騎樓。木結構應符合現行的法例規定，特別是有關消防安全方面，應進行消防工程研究或參考當時《建築物（建造）規例》所定的防火規定。
消防及救援通道	或須為緊急車輛通道不足而作出補救措施。
暢通無阻的通道及設施	或須為暢通無阻的通道設置多項設施，例如斜路和升降平台。現有斜路可予改建，以符合現行規定。
防止從高處墜下	或須加裝新的護牆及／或提升現有欄杆或護牆。
結構足夠性	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 須進行結構評估，以確定建築物及其構件（包括天台及任何內部結構，例如假天花）的穩固性。 ▪ 視乎結構評估結果及擬議用途，或須進行加固及維修工程。 ▪ 雖然建築物基本上是單層建築，但亦可就地下一層的承重能力進行勘測。
消防裝置的規定	各項消防裝置及設備（例如自動花灑系統），必須符合《最低限度之消防裝置及設備守則》的規定。
天然光線和通風	如有任何欠善之處，或須採取補償措施。
提供衛生裝置	為舊式樓宇提供衛生裝置時，須考慮敷設管道對有關建築物及其地基可能造成的影響。

(b) 符合發牌規定（在營運上須獲發牌的用途）；

(c) 符合保育指引（詳見本資料冊第 VI 部）；以及

(d) 符合城市規劃要求〔詳見本資料冊第 VII 部〕。

上文所述並非全部的技術考慮因素，或尚有遺漏。申請機構須注意在擬備建議書時，或須考慮其他技術方面的情況。

10.3 可行用途的進一步資料

為方便闡釋，我們已就上文第 10.1 段所述用途進行初步研究。下文列出的資料或對申請機構有用。

(a) 文物保育

古蹟辦原則上不反對第 10.1 段舉例的全部用途。

(b) 規劃

關於上文第 10.1 段所舉例的用途，教育機構及文化藝術村（可能是一種文娛康樂場所）這兩個用途，是分區計劃大綱圖下「政府機構或社區」分區的《註釋》第 1 欄之下經常准許的用途。青年旅舍（作為一種住宿機構）及度假營這兩個用途，是分區計劃大綱圖《註釋》第 2 欄之下須城規會批准的用途。

(c) 緊急車輛通道

通往該建築物現有的緊急車輛通道不足夠。然而，可透過供應符合消防處規定的快速感應型消防花灑頭及連接消防通訊中心的直線電話來彌補。

(d) 發牌工作

- (i) 若建築物用作教育機構，成功申請機構須核實建議的運作模式是否屬《教育條例》所界定的「學校」。若是，成功申請機構須向教育局常任秘書長提出學校註冊之申請。有關註冊程序的資料及表格可從教育局網頁〔<http://www.edb.gov.hk>〕下載。
- (ii) 若建築物用作文化藝術村、青年旅舍或度假營用途，成功申請機構須核實建議的運作模式是否屬《旅館業條例》所界定的旅館。若是，成功申請機構須向民政事務總署牌照事務處申領牌照。有關資料可於民政事務總署網頁(http://www.had.gov.hk/en/public_services/licensing/office.htm)下載。

(e) 結構限制

可行用途所須的承重能力載於下表中。在下表中未有提及的活化再用之特定用途所須的承重能力，可詳閱建築物〔建造〕規例。

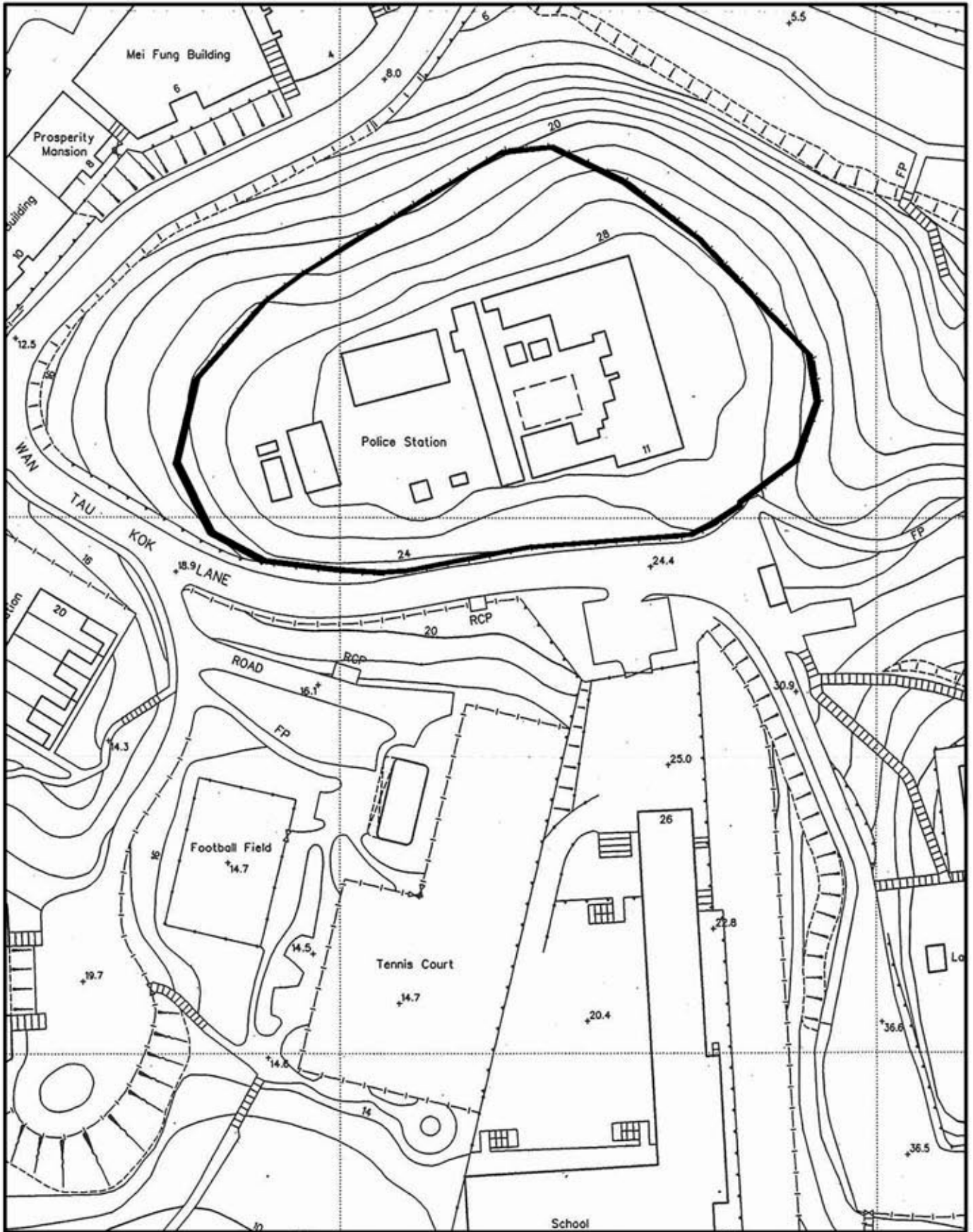
可行的活化再用用途	所需承重能力 (千帕斯卡)	建築物 (建造)規例 訂明的類別編號	建築物 (建造)規例 所訂明的指明用途
(i) 教育機構	3.0	3	課室及辦公室
(ii) 文化藝術村	5.0	5	藝術館、沒有固定座位的集會場地

(iii) 青年旅舍 及度假營	2.0	1	集體寢室、睡房及 私用客廳
	3.0	3	康樂場地 (不能用作集會用 途)
	4.0	4	設有固定座位的 集會場地
	5.0	5	沒有固定座位的 集會場地

倘進一步勘測確定這些單層建築物的地板是直接泥土上建造的，則樓層地面或可足以承受上表指定的所有活化再用用途的外加荷載（即承重能力為 5.0 千帕斯卡）。如古蹟辦從保育角度給予批准，則在需要時可在經壓實土地上重新鋪設混泥土地板。

附錄 I

位置圖



□ 用地

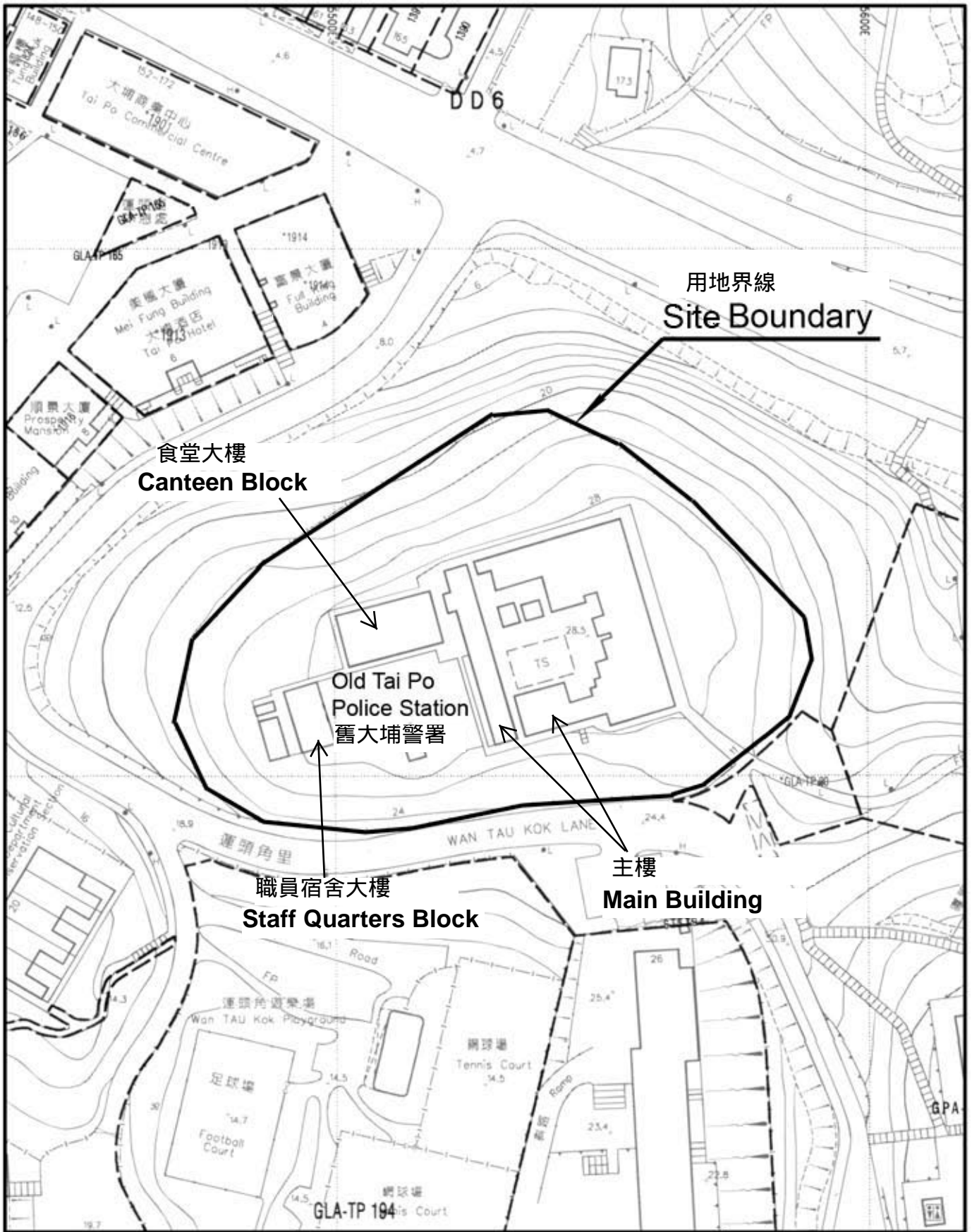
EXTRACT PLAN BASED ON
SURVEY SHEET Nos.
7-NW-9B & D

舊大埔警署
新界大埔運頭角里11號

附錄I
位置圖
1 : 1000

附錄 II

用地界線圖



□ 用地

EXTRACT PLAN BASED ON
SURVEY SHEET Nos.
7-NW-9B

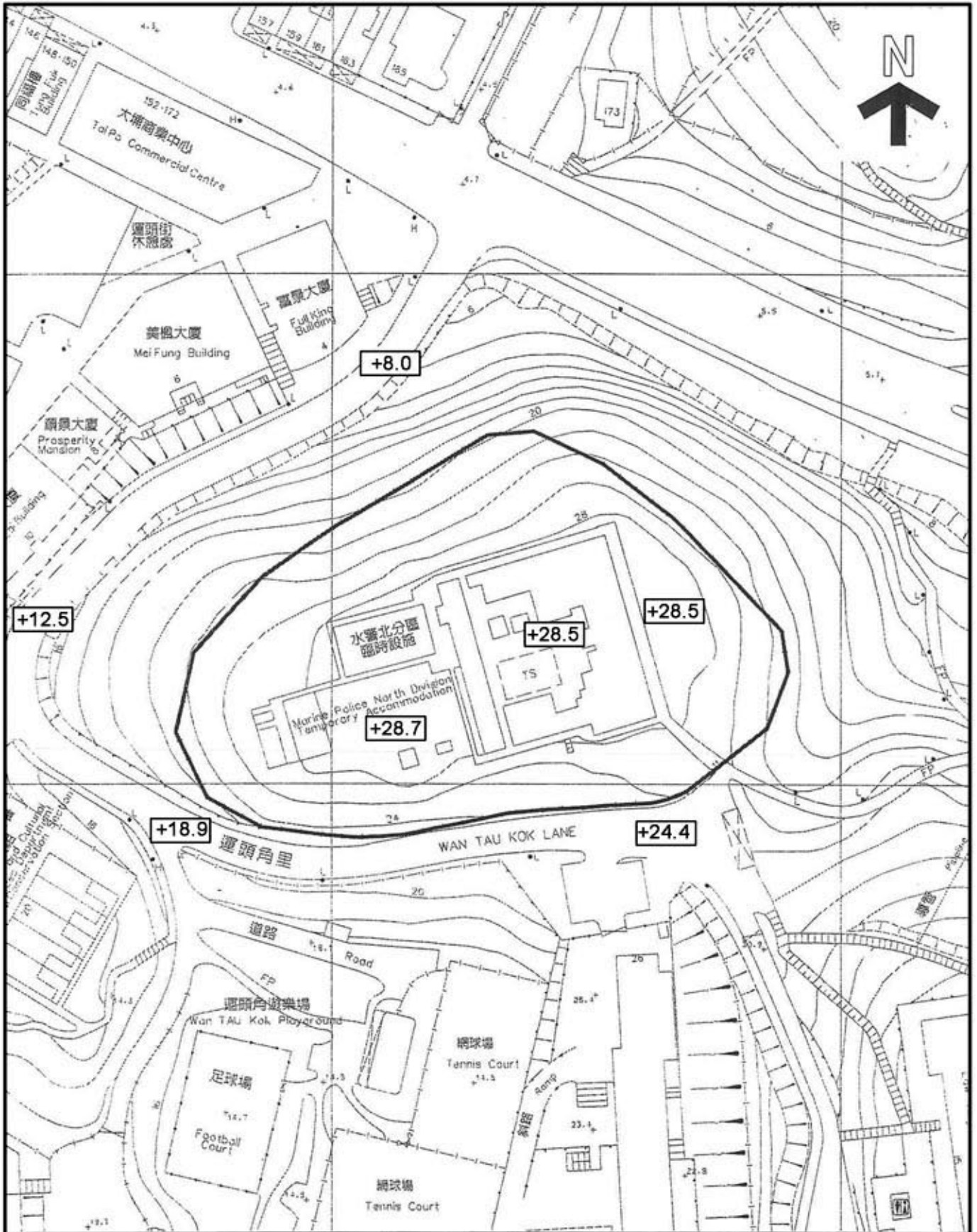
舊大埔警署

新界大埔運頭角里11號

附錄 II
用地界線圖
1 : 1000

附錄 III

基準線水平圖則



 用地

EXTRACT PLAN BASED ON
SURVEY SHEET Nos.
7-NW-9B & D

*LEVELS REFER TO HONG KONG
PRINCIPAL DATUM LEVEL

舊大埔警署

新界大埔運頭角里11號

附錄 III
基準線水平圖則
1 : 1000

附錄 IV

用地及建築物資料摘要

該用地的資料摘要載列如下：

建築物名稱	舊大埔警署
地址	新界大埔運頭角里11號
用地面積	約6 500平方米
主要基準水平	主水平基準以上28.5米
分區的准許用途	政府、機構或社區

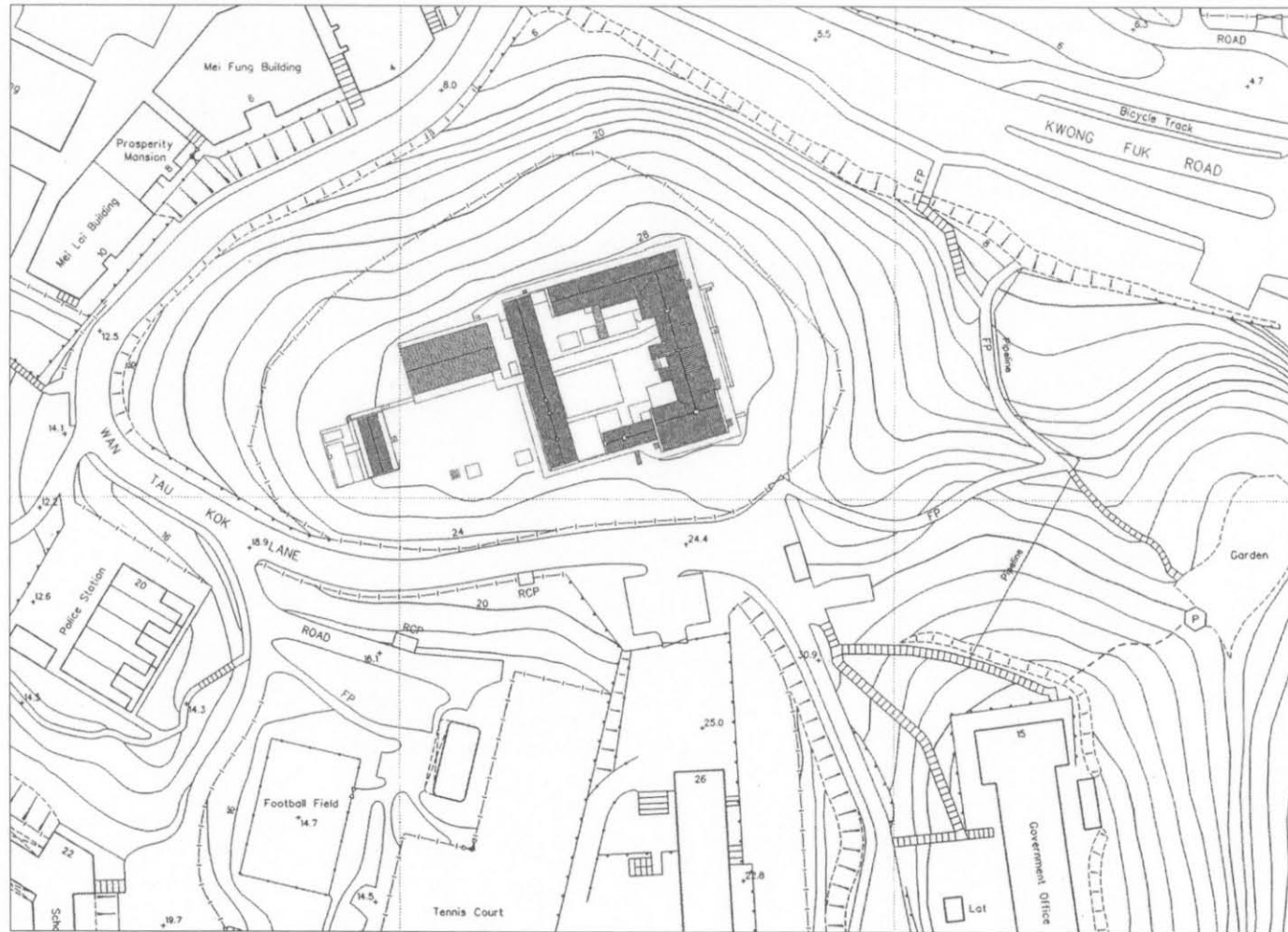
該建築物的資料摘要載列如下：

幢數	由3座建築物組成，即主樓、食堂大樓及職員宿舍大樓連同若干小型建築物。
落成年份	主樓於1899年建成。職員宿舍大樓及食堂大樓的落成年份不詳。
總樓面面積	約1 300平方米 (主樓1 000平方米 食堂大樓200平方米 職員宿舍大樓100平方米)
歷史評級	二級
原本用途	新界區警察總部
最近用途	新界北總區防止罪案組及水警北分區臨時辦事處
用途分配表	主樓 - 警署，內有報案室及後勤設施 食堂大樓 - 食堂及廚房 職員宿舍大樓 - 宿舍、茶水間和廁所
建築物料	主樓 - 混凝土板及磚牆。木及鋼結構屋頂。 食堂大樓 - 混凝土板及鋼筋混凝土支柱和牆壁。鋼結構屋頂。 職員宿舍大樓 - 鋼筋混凝土板、磚牆及木桁樑配瓦片屋頂。
內部通道	主樓的主要入口位於其東面立面。 職員宿舍和食堂大樓可直接由後院附近草坪通往。

附錄 V

建築圖則

圖則編號	名稱
TP-1	建築物圖則
TP-2	地下平面圖
TP-3	屋頂平面圖
TP-4	立視圖
TP-5	截面圖



0 10 20 30 40 50
Metres



ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT

PRODUCED BY:



DATE OF PRODUCTION: 15/12/2007

NOTES:

The drawings should not be construed as the exact site situation. The drawings should be verified on site for actual dimension, area and layout by authorized land surveyor.

PROJECT:

OLD TAI PO POLICE STATION
NO.11 WAN TAU KOK LANE, TAI PO NEW TERRITORIES
RESOURCE KITS FOR REVITALISING HISTORIC BUILDINGS
THROUGH PARTNERSHIP SCHEME

DRAWING TITLE:

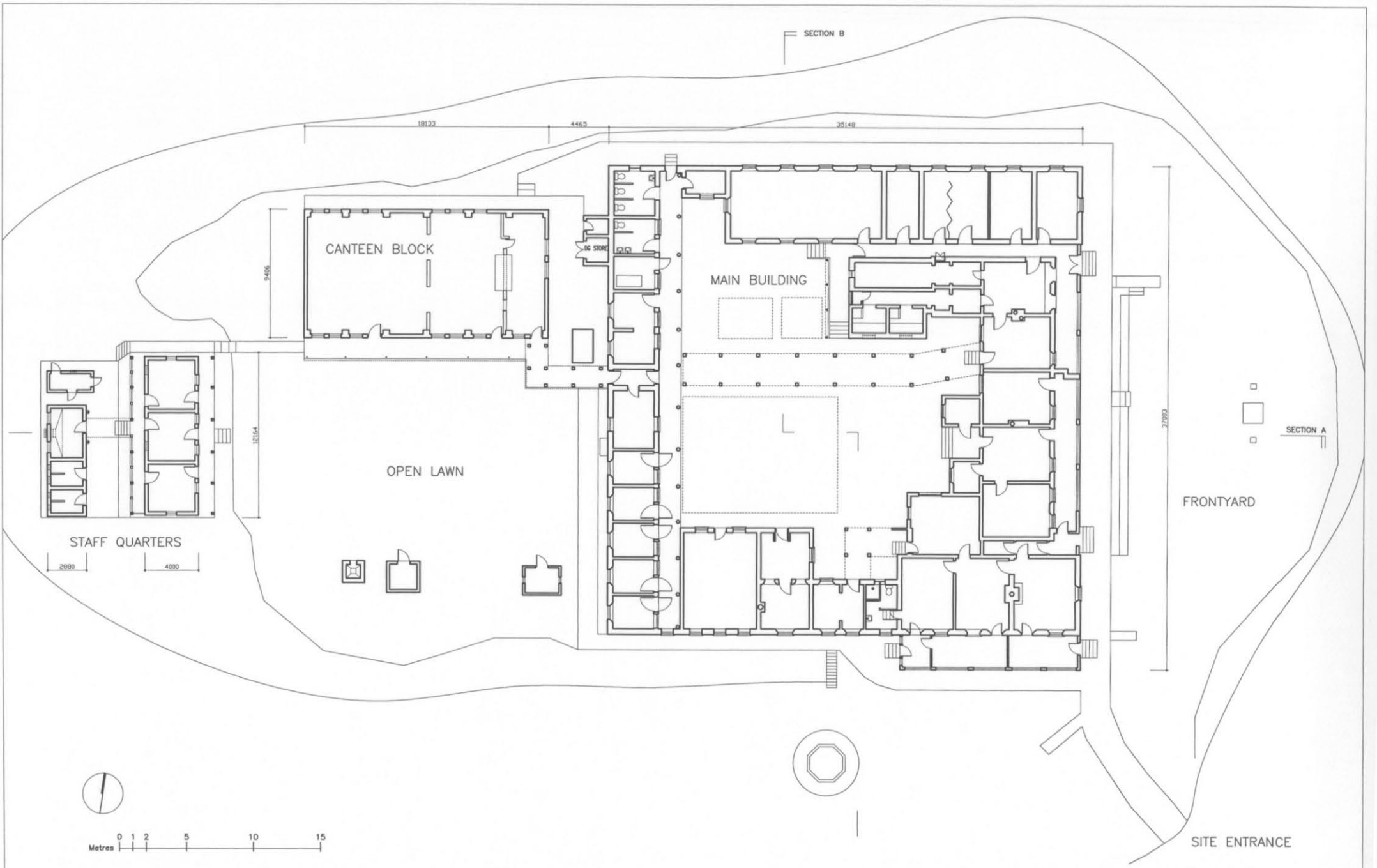
BLOCK PLAN

SCALE:

1 : 1000(A3)

DRAWING NO.:

TP-1



ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT

PRODUCED BY:



DATE OF PRODUCTION: 15/12/2007

NOTES:

The drawings should not be construed as the exact site situation. The drawings should be verified on site for actual dimension, area and layout by authorized land surveyor.

PROJECT:

OLD TAI PO POLICE STATION
 NO.11 WAN TAU KOK LANE, TAI PO NEW TERRITORIES
 RESOURCE KITS FOR REVITALISING HISTORIC BUILDINGS
 THROUGH PARTNERSHIP SCHEME

DRAWING TITLE:

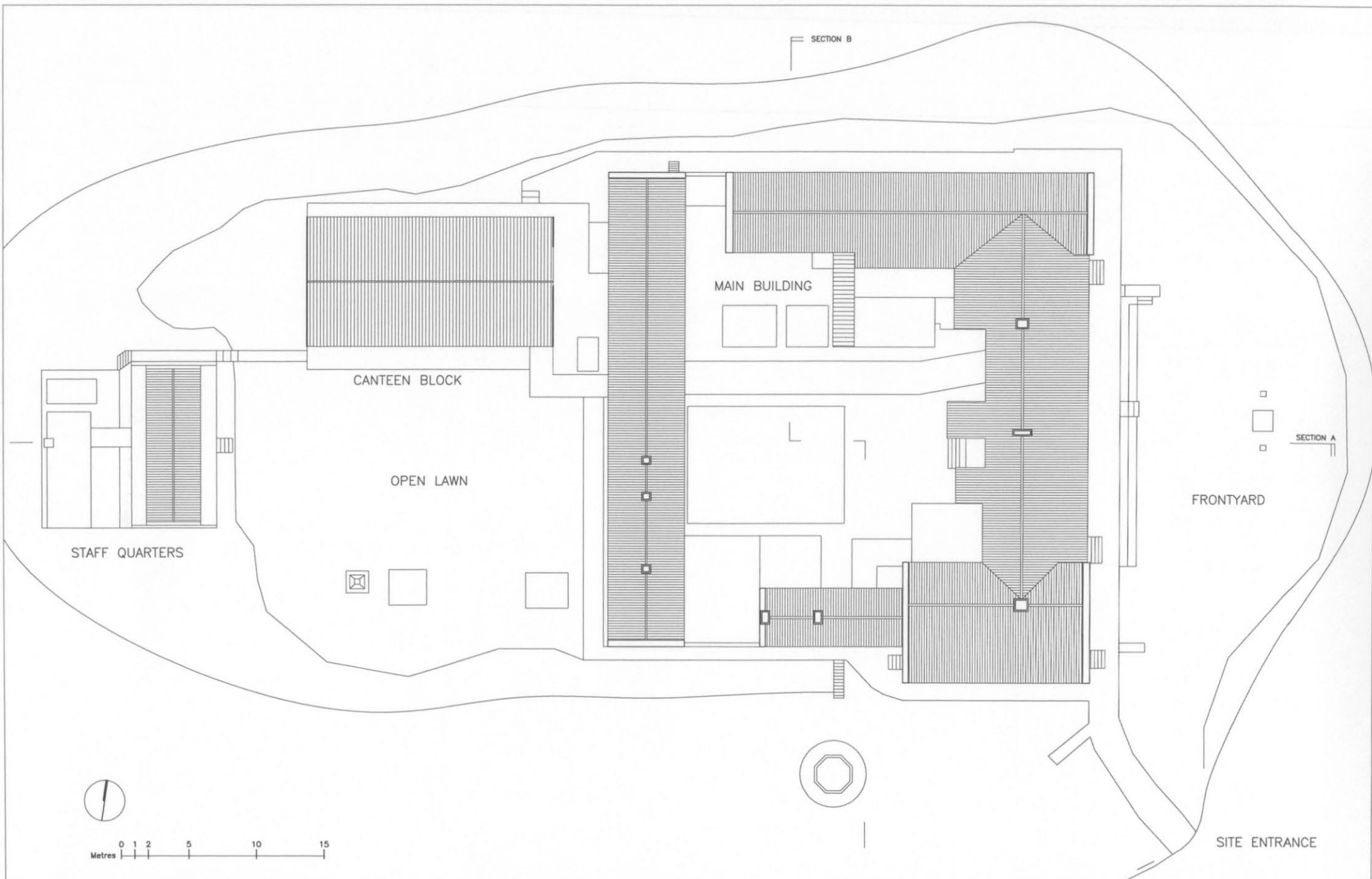
GROUND FLOOR PLAN

SCALE:

1 : 250(A3) / 1:350(A4)

DRAWING NO.:

TP-2



PRODUCED BY:
ACO
Architectural Conservation Office
 DATE OF PRODUCTION: 15/12/2007

NOTES:
 The drawings should not be construed as the exact site situation. The drawings should be verified on site for actual dimension, area and layout by authorized land surveyor.

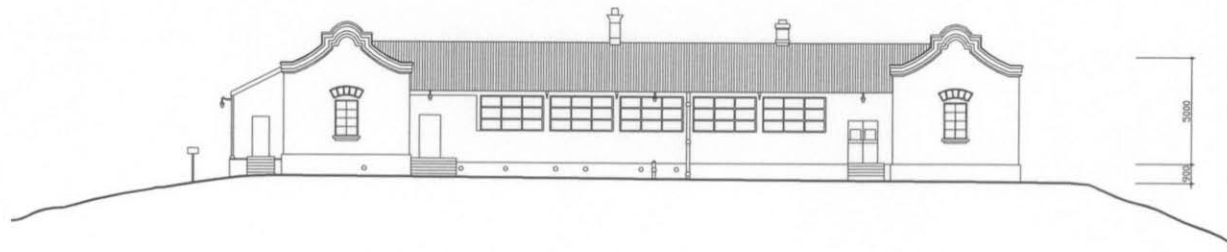
PROJECT:
 OLD TAI PO POLICE STATION
 NO.11 WAN TAU KOK LANE, TAI PO NEW TERRITORIES
 RESOURCE KITS FOR REVITALISING HISTORIC BUILDINGS THROUGH PARTNERSHIP SCHEME

DRAWING TITLE:
ROOF PLAN
 SCALE:
 1 : 250(A3) / 1:350(A4)

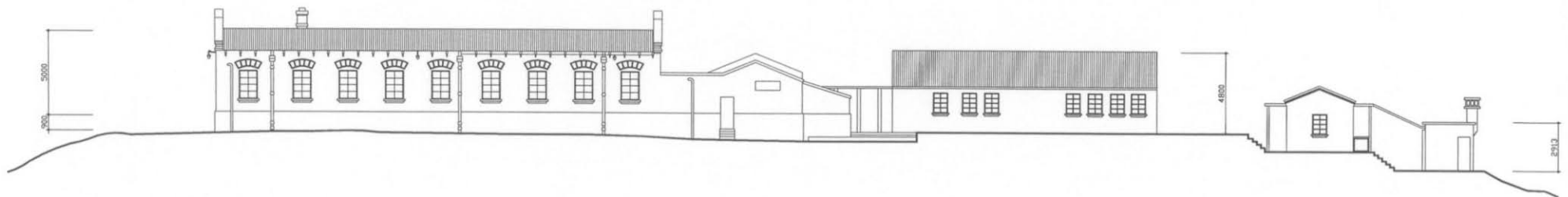
DRAWING NO.:
TP-3



SOUTH ELEVATION



EAST ELEVATION



NORTH ELEVATION



ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT

PRODUCED BY:



DATE OF PRODUCTION: 15/12/2007

NOTES:

The drawings should not be construed as the exact site situation. The drawings should be verified on site for actual dimension, area and layout by authorized land surveyor.

PROJECT:

OLD TAI PO POLICE STATION
NO.11 WAN TAU KOK LANE, TAI PO NEW TERRITORIES
RESOURCE KITS FOR REVITALISING HISTORIC BUILDINGS
THROUGH PARTNERSHIP SCHEME

DRAWING TITLE:

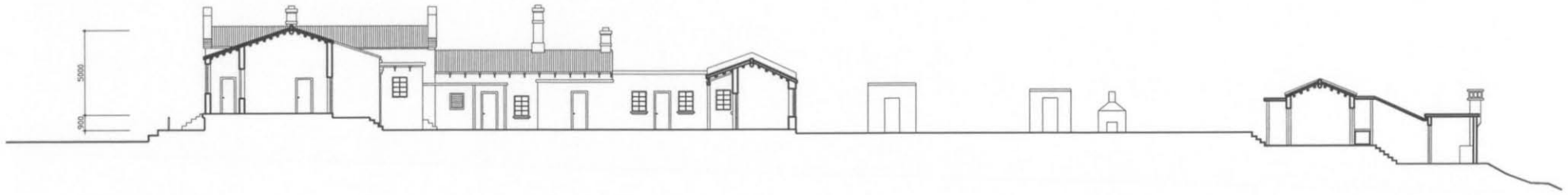
ELEVATIONS

SCALE:

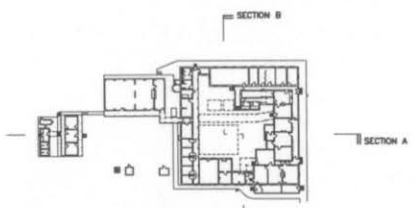
1 : 250(A3) / 1:350(A4)

DRAWING NO.:

TP-4



SECTION A



KEY PLAN (NOT TO SCALE)



SECTION B



NOTES:
The drawings should not be construed as the exact site situation. The drawings should be verified on site for actual dimension, area and layout by authorized land surveyor.

PROJECT:
OLD TAI PO POLICE STATION
NO.11 WAN TAU KOK LANE, TAI PO NEW TERRITORIES
RESOURCE KITS FOR REVITALISING HISTORIC BUILDINGS THROUGH PARTNERSHIP SCHEME

DRAWING TITLE:
SECTIONS
SCALE:
1 : 250(A3) / 1:350(A4)

DRAWING NO.:
TP-5



附錄 VI

建築物照片



從內院所見的拱形山牆



主樓內院的走廊



主樓的內院



主樓旁行人徑



從主樓後面露天草地所見的食堂大樓和職員宿舍大樓



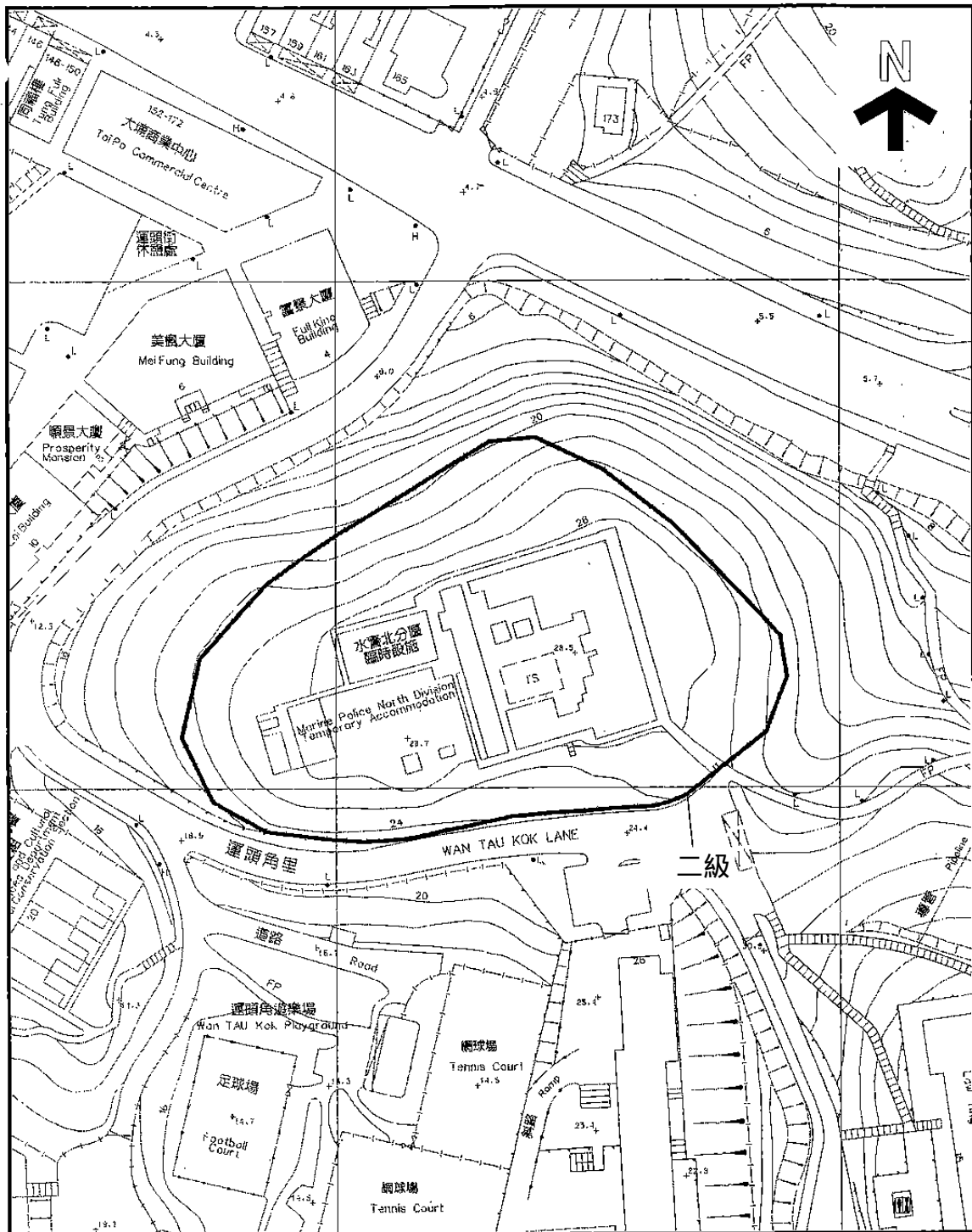
食堂大樓




職員宿舍大樓

附錄 VII

評級界線圖



 評級界線
 EXTRACT PLAN PREPARED ON 25.10.07
 BASED ON SURVEY SHEET Nos.
 7-NW-0B & D

舊大埔警署
 新界大埔運頭角里11號

附錄 VII
 評級界線圖

附錄 VIII

經常性開支

(A) 電費

可行用途 ⁽¹⁾	總樓面面積 (平方米) (a)	淨面積/ 總面積 比率 (b)	室內樓面面積 (平方米) (c)=(a)x(b)	能源消耗量指標 ⁽²⁾ (兆焦耳/ 平方米/年) (d)	每年能源消耗量 (千瓦小時/年) ⁽³⁾ (e)=(c)x(d)x0.2778	預算 每年電費(元) ⁽⁴⁾	能源消耗量 是以機電工程署網 站內的下列用途 分類為基礎 ⁽²⁾
旅舍、 度假營、 藝術及文化村	1,300	85%	1,105	796	244,347	236,329	旅館
教育機構				254	77,970	75,442	課室裝有冷氣機的小學及中學

註：

- (1) 上表假設辦公時間配合一般營運模式。例如，旅舍營運24小時、學校及辦公室營運9小時、商店及咖啡座營運12小時等。
- (2) 有關的“能源消耗量指標”見 http://www.emsd.gov.hk/emsd/chi/pee/ecib_indicators.shtml。
- (3) $1 \text{兆焦耳} \times 0.2778 = 1 \text{千瓦小時}$
- (4) 九龍區的電費以中華電力有限公司（中電）收取的電費為基礎；港島區的電費則以香港電燈有限公司（港燈）的收費為基礎。

中電：首5 000單位收費0.858元及其後每單位收費0.849元。燃料價條款調整收費為每單位收費0.118元

港燈：首1 500單位收費0.953元及其後每單位收費1.046元。燃料價條款調整收費為每單位收費0.254元

1單位 = 1千瓦小時。

預算每年電費只供提出申請時作成本預算用途。實際收費須按當時的電費及實際消耗量而定。

(B) 水費及排污費

可行用途 ⁽¹⁾	總樓面面積 (平方米) (a)	淨面積/ 總面積 比率 (b)	室內樓面面積 (平方米) (c)=(a)x(b)	預算每月水費及排污費 (元) (d) = (c) x \$0.3	預算每年水費及排污費(元) ⁽²⁾ (e) = (d) x 12
旅舍、度假營、藝術及文化村	1,300	85%	1,105	663	7,956
教育機構				332	3,984

註：

- (1) 根據政府產業署發表的標準辦公地方費用表，政府擁有的辦公室的預算每月水費及排污費為每平方米0.3元。
按照上述預算，假設下列地方的每平方米用水量如下：
教育機構、實地考察、教育或遊客中心、藝術廊 = 辦公室
旅舍、度假營、藝術及文化村、活動中心 = 辦公室 x 2
咖啡座 = 辦公室 x 15
- (2) 預算水費及排污費只供提出申請時作成本預算用途。申請機構可按情況參考其他資料來源。實際收費須按當時的收費及實際消耗量而定。

(C) 差餉及地租

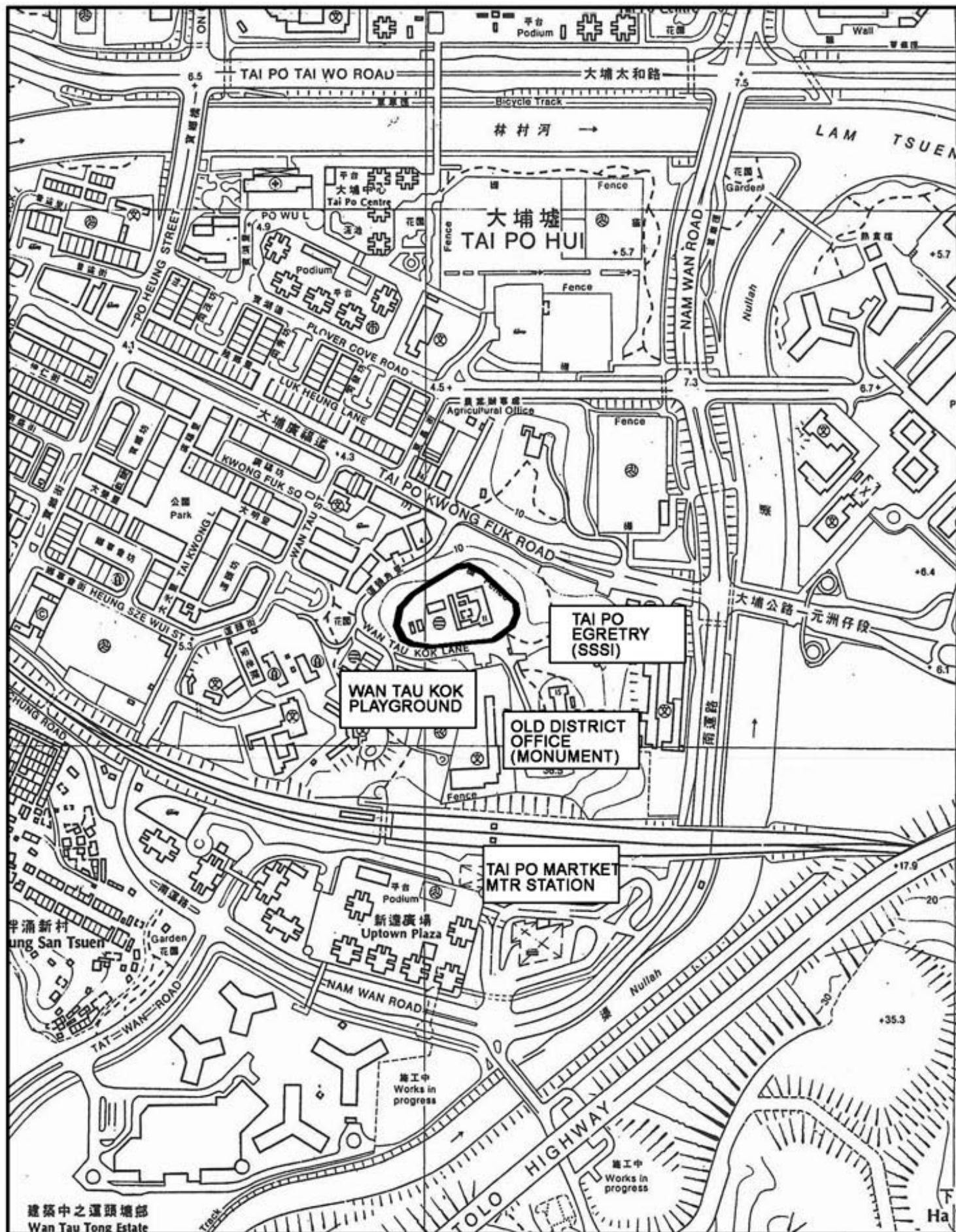
可行用途	總樓面面積 (平方米)	用地面積 (平方米)	應課差餉租值 ⁽¹⁾ (元) (a)	差餉／每年 (元) (b) = (a) x 5%	地租／每年(元) (c) = (a) x 3%	差餉及地租／每年(元) (d) = (b) + (c)
旅舍、 度假營、 藝術及文化村	1 300	6 500	660,000	33,000	19,800	52,800
教育機構						

註：

- (1) 應課差餉租值是根據可行用途而作出的粗略估計，並供提出申請時作預算成本用途。應課差餉租值的實際評估會視乎每幢歷史建築的實際用途、營運模式、翻新工程的規模、實際樓面面積等。應課差餉租值會視乎差餉物業估價署每年所定的重估價值。

附錄 IX

顯示毗鄰環境的圖則



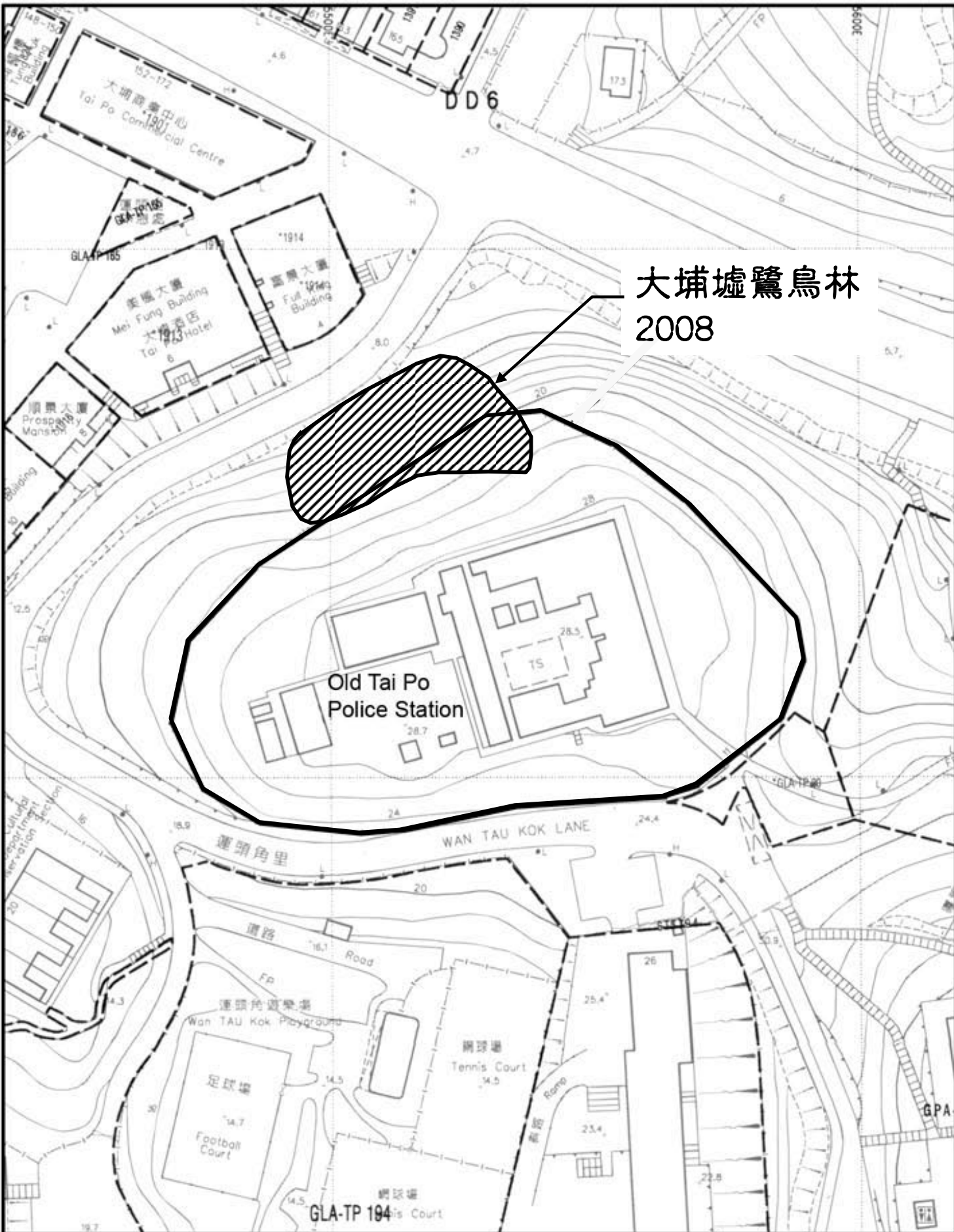
建築中之運頭埔部
Wan Tau Tong Estate

□ 用地

舊大埔警署

新界大埔運頭角里11號

附錄 IX
顯示毗鄰環境的圖則
(1/2)



大埔墟鷺鳥林
2008

Old Tai Po
Police Station

運頭角里

WAN TAU KOK LANE

道路

運頭角遊樂場

足球場

Football Court

網球場

Tennis Court

網球場

GLA-TP 194

用地

EXTRACT PLAN BASED ON
SURVEY SHEET Nos.
7-NW-9B

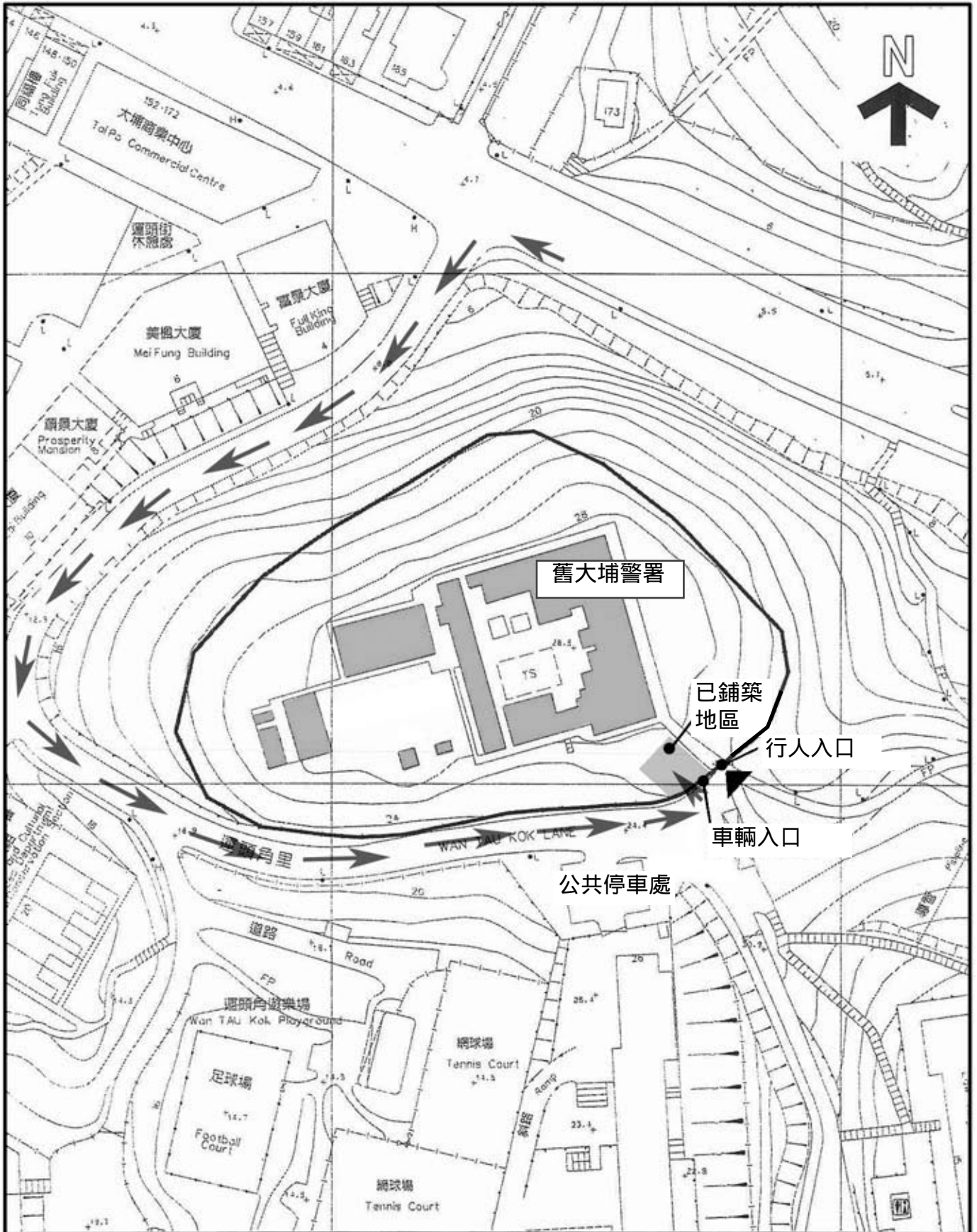
舊大埔警署




新界大埔運頭角里11號

附錄 IX
顯示毗鄰環境的圖則
(2/2)

附錄 X

前往途徑圖則



-  用地
-  行人通道
-  車輛通道

舊大埔警署
新界大埔灣頭角里11號

附錄 X
前往途徑圖則

附錄 XI

須予保存的建築特色列表

舊大埔警署 須予保存的建築特色

1. 主樓

1.1) 中式金字屋頂，主屋頂各立面的端牆設有獨特的「鑊耳」和小圓窗



1.2) 已抹上底灰的磚砌煙囪



1.3) 裝飾性窗拱和窗台



1.4) 羈留所，連兩間羈留室、保安門、廁所和走廊



1.5) 槍房，連槍桿上膛開口位



1.6) 大樓內的壁爐



1.7) 沿主樓後翼築建的遊廊



1.8) 北翼屋頂山牆上的灰塑



1.9) 外部的白色批盪



1.10) 設於後翼羈留所外的鑄鐵排水渠和雨水斗



2. 職員宿舍

2.1) 中式金字屋頂、木桁架特質和屋面瓦



2.2) 已上漆的磚砌外牆



2.3) 沿前後立面築建的遊廊和楔形柱



2.4) 附設於建築物後方的廁所／廚房附屬建築物



3. 附屬建築物及露天地方

3.1) 連接主樓的有蓋過道



3.2) 珍貴成齡樹



3.3) 露天草坪



3.4) 入口的保安崗亭



3.5) 設於前院的旗桿和炮台（位於主樓以東）



附錄 XII

建築特色處理規定列表

舊大埔警署 建築特色的處理規定

1. 主樓

建築特色	處理規定
a) 中式金字屋頂	現有風格和形式須予保留。清理植被，檢查屋面瓦有否鬆脫，並在必要時予以更換。
	

建築特色	處理規定
b) 抹上底灰的磚砌煙囪	清理並重新髹上與現時顏色相配的漆油；不得髹上永久塗層。
	

建築特色	處理規定
c) 設有裝飾的窗拱和窗台 (現時漆上紅色)	小心清除紅漆，使窗拱和窗台的原裝磚面得以重現。不得加大窗口。
	

建築特色	處理規定
d) 窗口式冷氣機	拆除冷氣機，並修補受損窗框。如需安裝新的冷氣機，應設於較不顯眼的位置，或安裝獨立的分體式冷氣機。
	


建築特色	處理規定
e) 設於東立面的原有遊廊	舊的遊廊在加設現代金屬窗和磚圍封後，已經相當現代化，因此不反對拆除窗戶或恢復遊廊原有的通風特色。如修復遊廊，在重建扶欄和沿遊廊重建原有窗戶時須參照職員宿舍的設計。
	

建築特色	處理規定
f) 大樓內的羈留所，連兩間羈留室、廁所和走廊	可重用羈留所，但其佈局的原貌須予以保留，以作文物保存的目的。羈留所應按需要予以清潔和保養。
	

建築特色	處理規定
g) 槍房	可重用、清理和保養，並保留金屬門、槍杆上膛開口位的原狀。
	

建築特色	處理規定
h) 大樓內的壁爐	所有壁爐須予原址保留。如壁爐已遭封閉，則應予開通，並以相同的物料恢復原狀。
	

建築特色	處理規定
i) 設於後翼羈留所外的鑄鐵排水渠和雨水斗	清理排水渠的植被以免阻塞渠道，導致污水滲入牆內。
	

建築特色	處理規定
j) 橫樑、桁架和屋頂	所有木製構築物均須安裝白蟻監察系統。屋頂的鋼桁架和桁樑應予以清拆，並由木架構更換。施工前須參照職員宿舍屋頂的構造。
	

建築特色	處理規定
k) 內牆	除得到古蹟辦批准，不得或應盡量減少在承重牆上開鑿孔口。
	

建築特色	處理規定
l) 廁所	廁所設施如沒有需要，可拆卸廁格分隔牆，移除配件、衛生設備、水管，修復牆壁和地板，以及封閉水渠。
	

建築特色	處理規定
m) 天花	移除假天花以檢查屋頂有否滲漏。如有必要，不反對再裝假天花。
	

建築特色	處理規定
n) 連接主樓的有蓋過道	這看來是原裝構築，應予以原址保留，並在必要時予以維修和重新上漆。不過，現代加建物則應予以清拆。
	

2. 職員宿舍

建築特色	處理規定
a) 中式金字屋頂	金字屋頂的風格和形式須予保留。清理植被，檢查屋面瓦有否鬆脫，並在需要時予以更換。
	

建築特色	處理規定
b) 沿前後立面築建的遊廊	維修混凝土支柱，並保留遊廊。在需要時維修和改良後立面的欄杆。
	

建築特色	處理規定
c) 窗	清理現時的窗口式冷氣機，並修復磚砌窗口位。更換的冷氣機應設於較不顯眼的位置（例如建築物的後方）。
	

建築特色	處理規定
d) 附設於建築物後方的廁所／廚房附屬建築物	維修這些屬於原來建築物一部分的小型建築物，清理並重新髹上可還原的漆油。
	

3. 飯堂

建築特色	處理規定
a) 飯堂	一般認為這幢樓高一層的建築物歷史意義較小，但其遊廊必須予以保留，使建築物與該址其餘建築物的整體風格協調。從文物角度來看，不反對進行大規模的內部改動，但建築物的結構穩定性不得受到影響。具現代風格的瓦坑屋頂可按需要由一個較為相配的屋頂鋪蓋予以取代。擬議外部重新裝修也應與該址的歷史建築面貌一致。廚房設施如沒有需要，可予以拆除；牆壁和地板則須予以修復。
	

4. 庭院和露天地方

建築特色	處理規定
a) 樹木和灌木	由於該址現存的樹木和灌木部分可能特別具有價值，因此須在該址進行園藝調查，而所有珍貴或成齡樹必須予以保存。
	

建築特色	處理規定
b) 沿行人徑通往該址的樁柱圍欄	按情況需要維修和更換受損的橫欄和樁柱。不過，也不反對在必要時更換新的圍欄。
	

建築特色	處理規定
c) 前院和露天草坪	前院和露天草坪的設計應該簡潔，應清理前院生長過盛的攀緣植物，以恢復從主要外牆（東面外牆）眺望吐露港的景觀。
	

建築特色	處理規定
d) 入口的保安崗亭	重新髹漆和保養。
	

建築特色	處理規定
e) 旗杆和炮台	前院的旗杆應予以保留和保養。兩個原用來放置火炮的炮台應予以保留。
	

附錄 XIII

建築特色處理建議列表

舊大埔警署 建築特色的處理建議

1. 主樓

建築特徵	處理建議
a) 窗框	建議所有外部窗戶應重新裝上木窗框，使建築物的歷史面貌得以重現。設計可參照同一時期的窗框設計，也可參考職員宿舍的窗框設計。
	

建築特色	處理建議
b) 三個小型磚砌儲物室，依附於背面主牆，供儲存石油氣和危險品之用。	這些均為現代構築，建議在不需要時予以拆卸。
	

建築特色	處理建議
c) 沿主樓後翼築建的遊廊	建議重建沿主樓西面外牆而建長型構築物的遊廊、木柱和屋頂，並以適當大小、品種和特質的木段重建木屋頂。施工前應參考職員宿舍的設計。
	

2. 職員宿舍

建築特色	處理建議
a) 已上漆的磚砌外牆	建議清除磚造物表面的白色漆油，以重現原來的紅磚面。
	

3. 飯堂

建築特色	處理建議
a) 鋼簷篷構築物	建議重建類似職員宿舍的木構築物，使建築物與該址其餘建築物的整體風格協調。
	

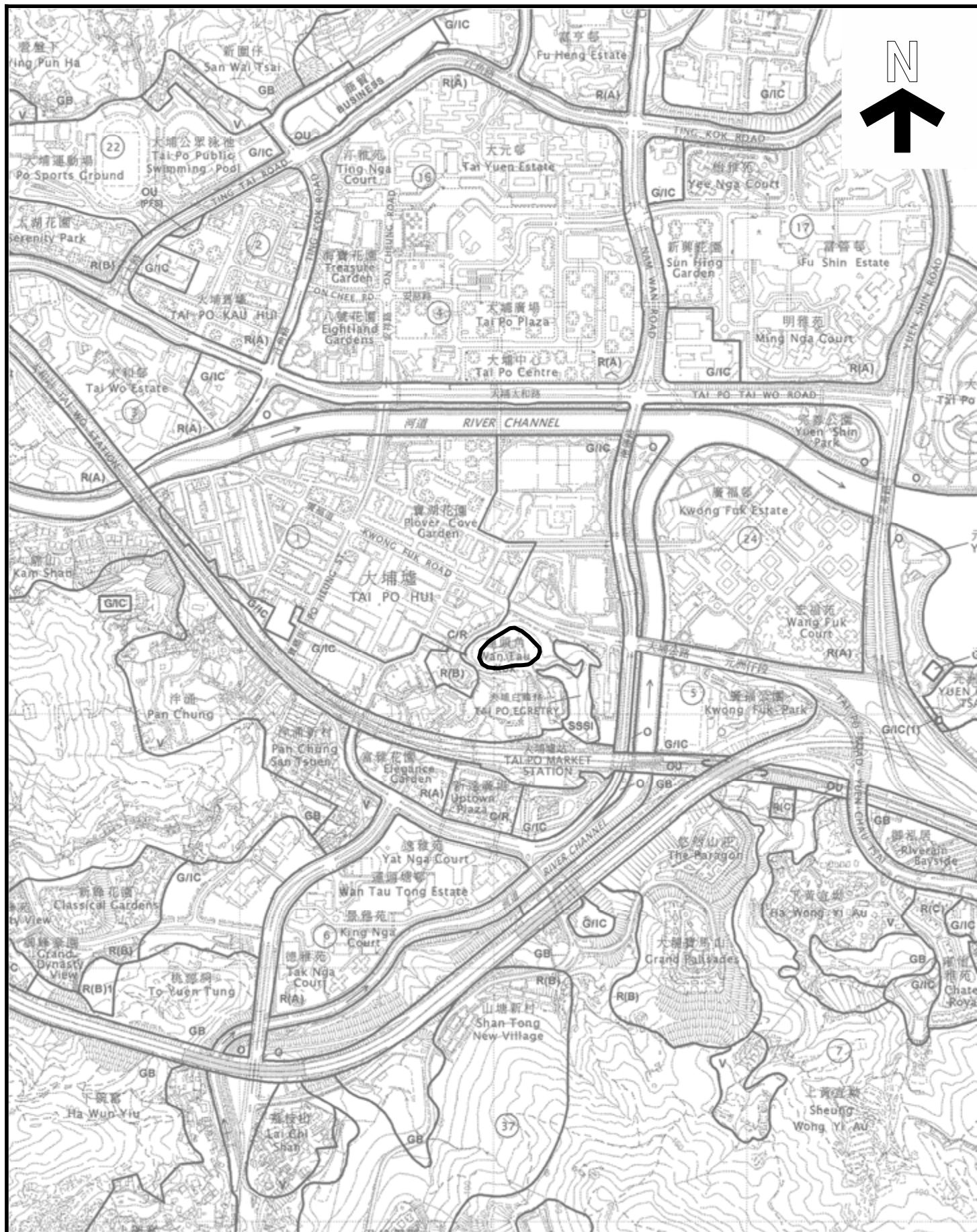
4. 附屬建築物

建築特色	處理建議
a) 兩個小型危險品倉庫	不具歷史意義，建議予以拆卸，以改善該址整體的歷史風貌。
	

建築特色	處理建議
<p>b) 位於主樓天井四幢附屬建築物</p>	<p>不具歷史意義，建議予以拆卸，以改善該址的人流情況和整體歷史風貌。</p>
	

附錄 XIV

分區計劃大綱圖



□ 用地

舊大埔警署

EXTRACT PLAN PREPARED ON 14.05.09
 BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No.
 S/TP/21 APPROVED ON 13.01.09

新界大埔運頭角里11號

附錄 XIV
 分區計劃大綱圖

政府、機構或社區

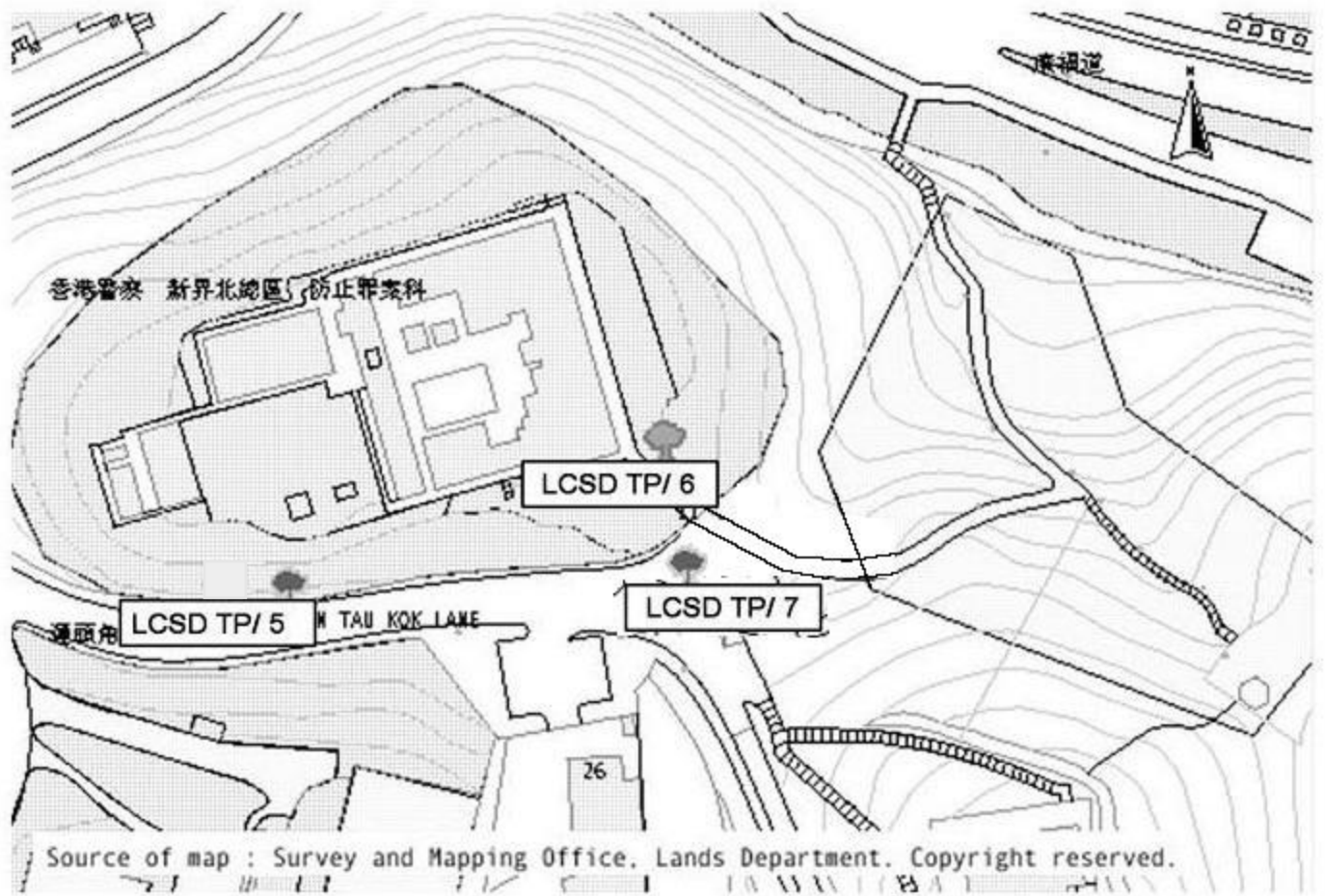
第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
救護站	動物寄養所
動物檢疫中心(只限設於政府建築物)	動物檢疫中心(未另有列明者)
播音室、電視製作室及／或電影製作室	靈灰安置所
電纜車路線及終站大樓	懲教機構
食肆(只限食堂、熟食中心)	火葬場
教育機構	駕駛學校
展覽或會議廳	食肆(未另有列明者)
郊野學習／教育／遊客中心	分層住宅
政府垃圾收集站	殯儀設施
政府用途(未另有列明者)	度假營
醫院	酒店
機構用途(未另有列明者)	屋宇
圖書館	船隻加油站
街市	場外投注站
碼頭	辦公室
康體文娛場所	加油站
政府診所	娛樂場所
公廁設施	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
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	

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。

附錄 XV

已登記的古樹名木



舊大埔警署

新界大埔運頭角里11號

附錄 XV
已登記古樹名木
(1/4)

古樹名木資料



一般資料

登記編號: LCSD TP/5
登記日期: 2004年9月8日
保養部門: 康樂及文化事務署
區名: 大埔
地點: 大埔舊警署



特點

大樹

樹木詳細資料

品種名稱: *Ficus microcarpa*
品種俗稱: Chinese Banyan
中文名稱: 細葉榕
樹幹直徑: 1280 (毫米)
(樹幹離地1.3米之直徑)
樹高: 15 (米)
樹冠: 25 (米)
樹齡: - (年)

舊大埔警署

新界大埔運頭角里 11 號

附錄 XV
已登記古樹名木
(2/4)

古樹名木資料



一般資料

登記編號: LCSD TP/6
登記日期: 2004年9月8日
保養部門: 康樂及文化事務署
區名: 大埔
地點: 大埔舊警署



特點

大樹

樹木詳細資料

品種名稱: Cinnamomum camphora
品種俗稱: Camphor Tree
中文名稱: 樟樹
樹幹直徑: 1030 (毫米)
(樹幹離地1.3米之直徑)
樹高: 16 (米)
樹冠: 22 (米)
樹齡: - (年)

舊大埔警署

新界大埔運頭角里 11 號

附錄 XV
已登記古樹名木
(3/4)

古樹名木資料



一般資料

登記編號: LCSD TP/7
登記日期: 2004年9月8日
保養部門: 康樂及文化事務署
區名: 大埔
地點: 大埔運頭角里



特點

大樹

樹木詳細資料

品種名稱: *Eucalyptus citriodora*
品種俗稱: Lemon-scented Gum
中文名稱: 檸檬桉
樹幹直徑: 1000 (毫米)
(樹幹離地1.3米之直徑)
樹高: 24 (米)
樹冠: 14 (米)
樹齡: - (年)

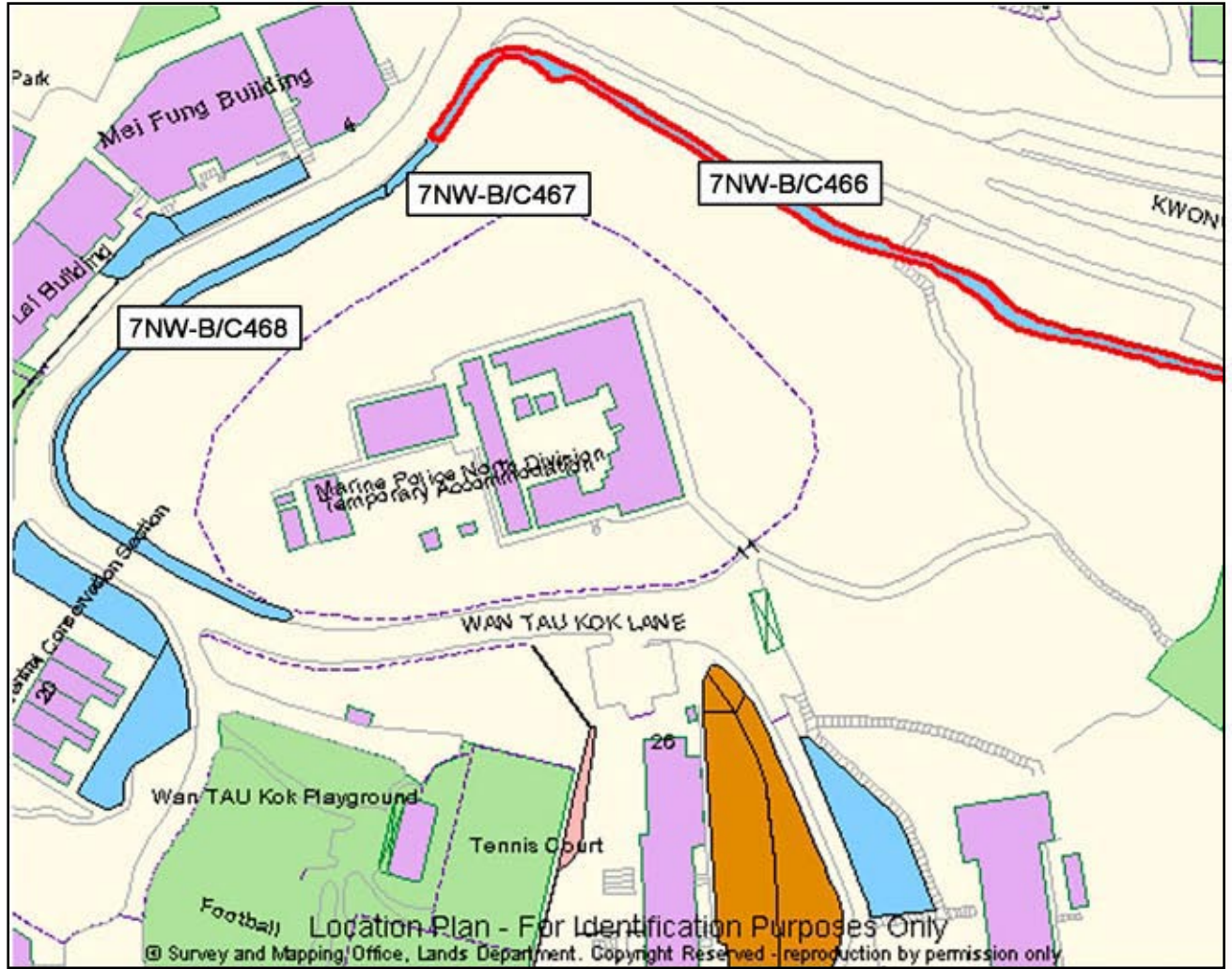
舊大埔警署

新界大埔運頭角里 11 號

附錄 XV
已登記古樹名木
(4/4)

附錄 XVI

斜坡及擋土牆



舊大埔警署
 新界大埔運頭角里11號

附錄 XVI
 斜坡及擋土牆
 (1/7)

斜坡報告

本圖只作識別斜坡用途

斜坡位置圖



圖例

- 須負責的斜坡或其部份的範圍
- 地段界線

斜坡維修責任類別

- 政府
- 私人
- 政府及私人

舊大埔警署

新界大埔運頭角里11號

附錄 XVI
斜坡及擋土牆
(2/7)

IASMP01002

系統性鑑辨本港斜坡維修責任紀錄冊

<u>斜坡編號</u>	<u>斜坡 分段編號</u>	<u>地點</u>	<u>負責地段 / 負責方</u>	<u>維修代理人</u>	<u>斜坡圖則 *</u>	<u>備註</u>
7NW-B/C466		毗連政府撥地 TP64 號北面的 廣福道	路政署	路政署	一如附圖 所示	如欲查詢有關此 斜坡／斜坡分段 的維修疑問，請 直接與有關維修 代理人聯絡。

- 完 -

* 附註: (i) 附帶之斜坡圖則只作識別斜坡用。

(ii) 本紀錄冊內所載列之斜坡，可能沒有在附帶之斜坡圖則上顯示。

舊大埔警署

新界大埔運頭角里11號

附錄 XVI
斜坡及擋土牆
(3/7)

斜坡報告

本圖只作識別斜坡用途

斜坡位置圖



圖例

- 須負責的斜坡或其部份的範圍
- - - - 地段界線

斜坡維修責任類別

- 政府
- 私人
- 政府及私人

舊大埔警署

新界大埔運頭角里11號

附錄 XVI
斜坡及擋土牆
(4/7)

IASMP01002

系統性鑑辨本港斜坡維修責任紀錄冊

<u>斜坡編號</u>	<u>斜坡 分段編號</u>	<u>地點</u>	<u>負責地段 / 負責方</u>	<u>維修代理人</u>	<u>斜坡圖則 *</u>	<u>備註</u>
7NW-B/C467		毗連丈量約份 第 6 約地段第 1914 號對面的 運頭角里	路政署	路政署	一如附圖 所示	如欲查詢有關此 斜坡／斜坡分段 的維修疑問，請 直接與有關維修 代理人聯絡。

- 完 -

* 附註: (i) 附帶之斜坡圖則只作識別斜坡用。

(ii) 本紀錄冊內所載列之斜坡，可能沒有在附帶之斜坡圖則上顯示。

舊大埔警署

新界大埔運頭角里11號

附錄 XVI
斜坡及擋土牆
(5/7)

IASMP01002

系統性鑑辨本港斜坡維修責任紀錄冊

<u>斜坡編號</u>	<u>斜坡 分段編號</u>	<u>地點</u>	<u>負責地段 / 負責方</u>	<u>維修代理人</u>	<u>斜坡圖則 *</u>	<u>備註</u>
7NW-B/C468		毗連警署西面 的運頭角里	路政署	路政署	一如附圖 所示	如欲查詢有關此 斜坡／斜坡分段 的維修疑問，請 直接與有關維修 代理人聯絡。

- 完 -

* 附註: (i) 附帶之斜坡圖則只作識別斜坡用。

(ii) 本紀錄冊內所載列之斜坡，可能沒有在附帶之斜坡圖則上顯示。

舊大埔警署
新界大埔運頭角里11號

附錄 XVI
斜坡及擋土牆
(7/7)