

葵青區議會資料文件
《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/22》
的修訂項目

1. 背景及目的

規劃署已於二零零九年一月二十三日提交對葵涌分區計劃大綱核准圖編號 S/KC/21 作出修訂的文件予城市規劃委員會（下稱「城規會」）轄下的都會規劃小組委員會作考慮。城規會於二零零九年二月二十日根據城市規劃條例第 5 條，公開展示《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/22》的修訂項目，為期兩個月，以供公眾查閱。

2. 本文件旨在向各議員闡述有關修訂項目。

3. 就圖則所顯示的事項作出的修訂項目（附錄 I 及 II）

A1 項及 A2 項 - 大窩口道公園已於 2008 年啓用，現把該公園由「住宅（甲類）」地帶及「道路」用地改劃為「休憩用地」地帶。而位於公園東面的一段行人路、馬路及停車場則由「住宅（甲類）」地帶改劃為「道路」用地，以反映現有用途。

B1 項及 B2 項 - 位於興盛路的葵涌蘇浙公學、聖斯德望天主教堂、香港專業教育學院葵涌分校及葵涌消防局的部分土地原被劃為「住宅（甲類）」地帶及「休憩用地」地帶，現改劃為「政府、機構或社區」地帶，以反映現有用途。而位於興芳路的一塊狹長土地及位於興盛路旁邊的兩小塊土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「休憩用地」地帶，以調整用途地帶界線。

C 項 - 因應房屋署有意把位於葵義路的前葵涌警察宿舍的土地重建為出租公屋以滿足市區的公營房屋需求，現把該塊土地由「政府、機構或社區」地帶及「道路」用地改劃為「住宅（戊類）1」地帶。在這地帶內的住宅發展（包括公營房屋）須向城規會申請規劃許可，以確保擬議住宅發展不會受附近地帶（尤其是葵涌道）所發出過量的交通噪音影響；而所有可能的環境影響緩解措施將於規劃申請階段提交城規會考慮。

D1 項及 - 位於和宜合道 33 號的雍雅軒服務式住宅及雍澄軒酒店已於 2008 年

D2 項 尾落成。現把該塊土地由「綜合發展區」地帶改劃為「商業（2）」地帶及「道路」用地，以反映現有用途。

E 項 - 把石籬邨內屬於房屋署管轄範圍的一個遊樂場的部分及石籬天主教小學的部分由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅（甲類）」地帶，以調整用途地帶界線。

4. 就圖則《註釋》作出的修訂（附錄 II 及 III）

此次修訂亦包括對圖則《註釋》作出一些技術性及相應的修改。詳情臚列於文件附錄 II 內。

附件

附錄 I 葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/22

附錄 II 修訂項目附表

附錄 III 《註釋》

附錄 IV 《說明書》

規劃署

荃灣及西九龍規劃處

二零零九年三月

城市規劃委員會根據城市規劃條例(第 131 章)
對葵涌分區計劃大綱核准圖編號 S/KC/21
所作修訂項目附表

I. 就圖則所顯示的事項作出的修訂項目

- A1 項 - 把大窩口道公園由「住宅（甲類）」地帶及「道路」用地改劃為「休憩用地」地帶。
- A2 項 - 把大窩口道公園東面的一塊土地由「住宅（甲類）」地帶改劃為「道路」用地。
- B1 項 - 把位於興盛路的一間教堂及附近一些土地由「住宅（甲類）」地帶及「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以調整用途地帶界線。
- B2 項 - 把位於興芳路的一塊狹長土地及興盛路旁邊的兩小塊土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「休憩用地」地帶，以調整用途地帶界線。
- C 項 - 把位於葵義路的一塊土地由「政府、機構或社區」地帶及「道路」用地改劃為「住宅（戊類）1」地帶。
- D1 項 - 把位於和宜合道 33 號的一塊土地由「綜合發展區」地帶改劃為「商業（2）」地帶。
- D2 項 - 把位於和宜合道和打磚坪街交界處的狹長土地由「綜合發展區」地帶改劃為「道路」用地。
- E 項 - 把石籬邨內一個遊樂場的部分及一所小學的部分由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅（甲類）」地帶，以調整用途地帶界線。

II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

- (a) 修訂「商業」地帶的「註釋」，以收納在指定為「商業（2）」土地範圍內的發展限制。

- (b) 加入「住宅（戊類）1」地帶的「註釋」。
- (c) 修訂《註釋》說明頁中有關「任何土地或建築物的現有用途」及「現有建築物」的釋義。
- (d) 修訂「住宅（戊類）」地帶及「其他指定用途」註明「商貿」地帶的「註釋」附表 II，把工業樓宇／工業-辦公室樓宇可申請用作「教育機構」、「娛樂場所」、「宗教機構」及「訓練中心」用途的條文，從第二欄中刪除。
- (e) 修訂「工業」地帶的「註釋」，把建築物地面一層可申請用作「教育機構」、「娛樂場所」及「宗教機構」用途的條文，以及有關樓宇可申請用作「訓練中心」用途的條文，從第二欄中刪除。
- (f) 略為修訂「工業」地帶的「註釋」，以及「住宅（戊類）」地帶和「其他指定用途」註明「商貿」地帶的「註釋」附表 II，有關第二欄中「商業及服務行業（未另有列明者）」用途的詳述。
- (g) 修訂「工業」地帶的「註釋」，把第二欄的「混凝土配料廠」用途改為「瀝青廠/混凝土配料廠」用途。
- (h) 略為修訂「工業」地帶的「註釋」備註第(2)段有關最高地積比率的計算方法。
- (i) 在「其他指定用途」註明「商貿」地帶的「註釋」附表 II 第二欄，加入「私人會所」用途。
- (j) 略為修訂「住宅（戊類）」地帶的「註釋」，以加入「危險品」的註解。
- (k) 略為修訂「休憩用地」地帶的「註釋」內的規劃意向。

城市規劃委員會

2009年2月20日

葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/22

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而擬備的草圖)

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)
 - (a) 任何土地或建築物的現有用途，即使不符合圖則的規定，也無須更正，直至用途有實質改變或建築物進行重建為止。
 - (b) 任何用途的實質改變，或任何其他發展(就現有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)或重建，則必須是圖則所經常准許的；或是如果必須先取得城市規劃委員會的許可，則須符合城市規劃委員會所批給許可的內容。
 - (c) 就上文(a)分段而言，「任何土地或建築物的現有用途」指－
 - (i) 首份涵蓋有關土地或建築物的法定圖則(下稱「首份圖則」)的公告在憲報刊登之前，
 - 已經存在的用途，而該項用途由展開以來一直持續進行；或
 - 與現有建築物有關並根據《建築物條例》獲得批准的用途或用途更改；以及
 - (ii) 在首份圖則公布之後，
 - 首份圖則或其後公布的任何一份圖則所准許的用途，而該項用途在有關圖則有效期內展開，而且自展開以來一直持續進行；或
 - 與現有建築物有關並根據《建築物條例》獲得批准的用途或用途更改，而且在獲得批准之時，是當時有效的圖則所准許的。

- (4) 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。
- (5) 進行詳細規劃時，路口、道路和鐵路路軌的路線，以及各個地帶的界線，可能需要略為調整。
- (6) 任何土地或建築物的臨時用途(預料為期不超過五年)，只要符合一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他政府規定，便屬經常准許的用途，無須符合有關地帶指定的用途或這份《註釋》的規定。預料為期超過五年的臨時用途，則必須符合有關地帶指定的用途或這份《註釋》的規定。
- (7) 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) 植物苗圃、美化種植、休憩用地、避雨處、小食亭、道路、巴士／公共小型巴士車站或路旁停車處、單車徑、香港鐵路車站入口、香港鐵路地下結構、的士站、大溝渠、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；
 - (b) 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；以及
 - (c) 水道和墳墓的保養或修葺工程。
- (8) 圖上顯示為「道路」的地方，除上文第(7)段所載的用途或發展及下列用途或發展外，所有其他用途或發展必須向城市規劃委員會申請許可：
- 繳費廣場、路旁車位和鐵路路軌。
- (9) 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。
- (10) 在這份《註釋》內，下列各詞的意義如下：
- 「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部分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。

葵涌分區計劃大綱草圖編號S/KC/22

土地用途表

	<u>頁次</u>
商 業	1
綜合發展區	3
住宅(甲類)	6
住宅(乙類)	9
住宅(戊類)	11
鄉村式發展	16
工 業	18
政府、機構或社區	21
休憩用地	22
其他指定用途	23
綠化地帶	31

商 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
救護站	播音室、電視製作室及／或電影製作室
商營浴室／按摩院	分層住宅(指定為「商業(2)」
食肆	的土地範圍除外)
教育機構	政府垃圾收集站
展覽或會議廳	醫院(指定為「商業(2)」
政府用途(未另有列明者)	的土地範圍除外)
酒店	香港鐵路通風塔及／或高出路面的
資訊科技及電訊業	其他構築物(入口除外)
機構用途(未另有列明者)	加油站
圖書館	住宿機構(指定為「商業(2)」
街市	的土地範圍除外)
場外投注站	
辦公室	
娛樂場所	
康體文娛場所	
私人會所	
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)	
可循環再造物料回收中心	
宗教機構	
學校	
商店及服務行業	
社會福利設施	
訓練中心	
私人發展計劃的公用設施裝置	
批發行業	

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作商業發展，其涵蓋範圍的重點功能為地方商業及購物中心，用途可包括辦公室、商店、服務行業、娛樂場所和食肆。

(請看下頁)

商 業(續)

備 註

- (1) 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／或重建計劃的最高非住用地積比率超過 9.5 倍，或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 在指定為「商業(1)」和「商業(2)」的土地範圍內，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／或重建計劃的最大非住用總樓面面積，超過下列規定或現有建築物的總樓面面積，兩者中以數目較大者為準：

支區

商業(1) 最大總樓面面積為 11 000 平方米

商業(2) 最大總樓面面積為 74 340 平方米

- (3) 為施行上文第(1)及(2)段而計算有關的最高地積比率或最大總樓面面積時，任何純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，可免計算在內。
- (4) 遇有《建築物(規劃)規例》第 22(1)或(2)條所列的情況而獲准超過該規例界定的准許地積比率時，在第(1)或(2)段適用的土地範圍內的建築物的地積比率或總樓面面積可提高；提高的幅度為根據上述規例第 22(1)或(2)條獲准超過准許地積比率的幅度，縱使提高後的地積比率因而超過上文第(1)及(2)段所規定的有關最高地積比率或最大總樓面面積亦可。
- (5) 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，考慮略為放寬上文第(1)及(2)段所述的地積比率／總樓面面積限制。

綜合發展區

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 商營浴室／按摩院 食肆 教育機構 展覽或會議廳 分層住宅 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 醫院 酒店 屋宇 資訊科技及電訊業 機構用途(未另有列明者) 圖書館 街市 香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外) 場外投注站 辦公室 加油站 娛樂場所 康體文娛場所 私人會所 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) 可循環再造物料回收中心 宗教機構 住宿機構 研究所、設計及發展中心 學校 商店及服務行業 社會福利設施 訓練中心 私人發展計劃的公用設施裝置

(請看下頁)

綜合發展區(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅及／或商業用途，並提供休憩用地和其他配套設施。設立此地帶，是方便當局因應環境、交通和基礎設施等各種限制和其他限制，對發展的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制。

備註

- (1) 依據《城市規劃條例》第 4A(2)條，如申請在指定為「綜合發展區」的土地範圍內進行發展，申請人必須擬備一份總綱發展藍圖，並將之呈交城市規劃委員會核准，除非城市規劃委員會另有明文規定，指明無此需要。該總綱發展藍圖必須包括以下資料：
- (a) 區內各擬議土地用途所佔的面積，以及所有擬建建築物的性質、位置、尺寸和高度；
 - (b) 各種用途擬佔的總地盤面積和整體總樓面面積、建築物單位總數及單位面積(如適用)；
 - (c) 區內擬提供的政府、機構或社區設施、康樂設施、公共交通及停車設施、以及休憩用地的詳情和範圍；
 - (d) 區內擬建的任何道路的路線、闊度和水平度；
 - (e) 區內的美化環境建議和城市設計建議；
 - (f) 詳細的發展進度表；
 - (g) 一份環境評估報告，說明擬議發展計劃在施工期間及竣工後可能遇到或造成的環境問題，並須建議紓緩這些問題的措施；
 - (h) 一份排水和排污影響評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的排水和排污問題，並須建議紓緩這些問題的措施；
 - (i) 一份交通影響評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的交通問題，並須建議紓緩這些問題的措施；以及
 - (j) 城市規劃委員會要求的其他資料。

，(請看下頁)

綜合發展區(續)

備註(續)

- (2) 總綱發展藍圖須附有一份說明書，詳細說明有關發展計劃，當中須提供一些資料如土地批租期、有關的批地條件、該塊土地現時的狀況、相對於附近地區而言，該塊土地的特色、布局設計原則、主要發展規範、計劃人口，以及政府、機構或社區設施、康樂設施和休憩用地的類別。
- (3) 荔景山路以北及昌榮路的兩個「綜合發展區」地帶，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／或重建計劃的總地積比率分別超過 5.0 倍及 6.36 倍。
- (4) 為施行上文第(3)段而計算有關最高地積比率時，任何純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房、管理員辦事處和管理員宿舍，或設置供住用建築物或建築物的住用部分的全部擁有人或佔用人使用的康樂設施的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，可免計算在內。

住宅(甲類)

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 分層住宅 政府用途(未另有列明者) 屋宇 圖書館 街市 康體文娛場所 政府診所 公共車輛總站或車站(露天總站或車站除外) 住宿機構 鄉事委員會會所／鄉公所 學校(只限設於特別設計的獨立校舍) 社會福利設施 私人發展計劃的公用設施裝置	商營浴室／按摩院 食肆 教育機構 展覽或會議廳 政府垃圾收集站 醫院 酒店 機構用途(未另有列明者) 香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外) 辦公室 加油站 娛樂場所 私人會所 公廁設施 公共車輛總站或車站(未另有列明者) 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) 學校(未另有列明者) 商店及服務行業 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

(請看下頁)

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

- (1) 任何住用或非住用建築物的新發展，不得引致最高住用地積比率超過 5.0 倍，或最高非住用地積比率超過 9.5 倍，視屬何情況而定。至於住用與非住用各佔部分的建築物的新發展，其住用部分的地積比率則不得超過以下數字：最高非住用地積比率 9.5 倍與該建築物的實際擬議非住用地積比率之間的差距，乘以最高住用地積比率 5.0 倍，再除以最高非住用地積比率 9.5 倍所得的商數。
- (2) 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／或重建計劃超過上文第(1)段所述的有關最高住用及／或非住用地積比率，或超過現有建築物的住用及／或非住用地積比率，兩者中以數目較大者為準。但其適用範圍須受到下列限制：
 - (a) 只有在現有建築物加建、改動及／或修改或重建為與現有建築物同類的建築物(即住用、非住用或住用與非住用各佔部分的建築物)時，現有建築物的地積比率方會適用；或
 - (b) 在現有建築物加建、改動及／或修改，或重建為與現有建築物不同類的建築物(即住用、非住用或住用與非住用各佔部分的建築物)時，則第(1)段所述的最高住用及／或非住用地積比率適用。
- (3) 在指定為「住宅(甲類)1」的土地範圍內，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／或重建計劃的最大住用總樓面面積超逾 42 700 平方米及最大非住用總樓面面積超逾 9 346 平方米。
- (4) 為施行上文第(1)段而計算有關最高地積比率時，任何純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房、管理員辦事處和管理員宿舍，或設置供住用建築物或建築物的住用部分的全部擁有人或佔用人使用的康樂設施的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，可免計算在內。

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

備註(續)

- (5) 為施行上文第(3)段而計算有關最大總樓面面積時，任何純粹用於建造或預算用作停車位、上落客貨車位、機房、管理員辦事處和管理員宿舍，或設置供住用建築物或建築物的住用部分的全部擁有人或佔用人使用的康樂設施的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，可免計算在內。因應政府需要而純粹用於建造或預算用作公共交通設施的樓面空間，可免計算在內。
- (6) 遇有《建築物(規劃)規例》第 22(1)或(2)條所列的情況而獲准超過該規例界定的准許地積比率或總樓面面積時，在第(1)、(2)或(3)段適用的土地範圍內的建築物的地積比率或總樓面面積可提高；提高的幅度為根據上述規例第 22(1)或(2)條獲准超過准許地積比率的幅度，縱使提高後的地積比率因而超過上文第(1)、(2)及(3)段所規定的有關最高地積比率／最大總樓面面積亦可。
- (7) 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，考慮略為放寬上文第(1)、(2)及(3)段所述地積比率／最大總樓面面積的限制。

住宅(乙類)

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
分層住宅	食肆
政府用途(只限報案中心、郵政局)	教育機構
屋宇	政府垃圾收集站
圖書館	政府用途(未另有列明者)
住宿機構	醫院
學校(只限設於特別設計的獨立校舍)	酒店
私人發展計劃的公用設施裝置	機構用途(未另有列明者)
	街市
	香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外)
	場外投注站
	辦公室
	加油站
	娛樂場所
	康體文娛場所
	私人會所
	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)
	可循環再造物料回收中心
	宗教機構
	學校(未另有列明者)
	商店及服務行業
	社會福利設施
	訓練中心

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作中等密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城市規劃委員會提出申請，或會獲得批准。

(請看下頁)

住宅(乙類)(續)

備 註

- (1) 在指定為「住宅(乙類)1」至「住宅(乙類)7」的土地範圍內，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／最大總樓面面積、最大上蓋面積、以及最高建築物高度，超過下列的限制，或超過現有建築物的地積比率／總樓面面積／上蓋面積／建築物高度，兩者中以數目較大者為準：

<u>支 區</u>	<u>限制</u>
住宅(乙類)1	最高地積比率為2.0倍， 最大上蓋面積為66.6%，以及 最高建築物高度為除一層開敞式停車間外最多 可建三層。
住宅(乙類)2	最大總樓面面積為139 860平方米
住宅(乙類)3	最大總樓面面積為23 310平方米
住宅(乙類)4	最大住用總樓面面積為40 209平方米，以及 最大非住用總樓面面積為316平方米
住宅(乙類)5	最大總樓面面積為11 804平方米
住宅(乙類)6	最高地積比率為2.0倍
住宅(乙類)7	最大住用總樓面面積為15 300平方米，以及 最大非住用總樓面面積為3 336平方米

- (2) 為施行上文第(1)段而計算有關最高地積比率／最大總樓面面積／最大上蓋面積時，任何純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房、管理員辦事處和管理員宿舍，或設置供住用建築物或建築物的住用部分的全部擁有人或佔用人使用的康樂設施的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，可免計算在內。
- (3) 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，考慮略為放寬上文第(1)段所述的地積比率／總樓面面積／上蓋面積／建築物高度限制。

住宅(戊類)

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

附表 I：適用於露天發展或適用於工業樓宇或工業-辦公室樓宇[@]
以外的建築物

救護站	商營浴室／按摩院
政府用途(未另有列明者)	食肆
公共車輛總站或車站(露天總站或車站除外)	教育機構
私人發展計劃的公用設施裝置	展覽或會議廳
	分層住宅
	政府垃圾收集站
	醫院
	酒店
	屋宇
	機構用途(未另有列明者)
	圖書館
	街市
	香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外)
	辦公室
	加油站
	娛樂場所
	康體文娛場所
	私人會所
	政府診所
	公廁設施
	公共車輛總站或車站(未另有列明者)
	公用事業設施裝置
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	宗教機構
	住宿機構
	學校
	商店及服務行業
	社會福利設施
	訓練中心

(請看下頁)

住宅(戊類)(續)

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)
圖書館
場外投注站(指定為「住宅(戊類)1」
的土地範圍除外)
辦公室
娛樂場所
康體文娛場所
私人會所(指定為「住宅(戊類)1」
的土地範圍除外)
政府診所
公廁設施
可循環再造物料回收中心
學校
商店及服務行業
社會福利設施
訓練中心(指定為「住宅(戊類)1」
的土地範圍除外)

(請看下頁)

住宅(戊類)(續)

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

附表 II：適用於現有的工業樓宇或工業-辦公室樓宇[@]
(指定為「住宅(戊類)1」的土地範圍除外)

救護站	貨物裝卸及貨運設施(只限貨櫃裝卸站、特別設計的獨立物流中心)
食肆(只限食堂)	工業用途(未另有列明者)
政府垃圾收集站	香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外)
政府用途(未另有列明者)	場外投注站
資訊科技及電訊業	辦公室(未另有列明者)
非污染工業用途(不包括涉及使用／貯存危險品 [△] 的工業經營)	加油站
辦公室(只限影音錄製室、設計及媒體製作、與工業用途有關的辦公室)	康體文娛場所
公廁設施	私人會所
公共車輛總站或車站	商店及服務行業(未另有列明者)
公用事業設施裝置	(只限設於地面一層;附屬陳列室 [#] 可能獲准設於任何一層，不在此限)
公眾停車場(貨櫃車除外)	汽車修理工場
雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置	批發行業
可循環再造物料回收中心	
研究所、設計及發展中心	
商店及服務行業(只限設於地面一層的汽車陳列室，以及服務行業)	
私人發展計劃的公用設施裝置	
貨倉(危險品倉庫除外)	

(請看下頁)

住宅(戊類)(續)

除以上所列，在現有建築物內，倘若設有一層或多層緩衝樓層，把有關用途與樓上的工業用途分開，同時沒有工業用途設在建築物的非工業部分內，則在建築物低層(地庫和全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層除外)特別設計的非工業部分，經常准許的用途亦包括：

除以上所列，在現有建築物內，倘若設有一層或多層緩衝樓層，把有關用途與樓上的工業用途分開，同時沒有工業用途設在建築物的非工業部分內，則只要先向城市規劃委員會申請，便可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准在建築物低層(地庫和全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層除外)特別設計的非工業部分進行下列用途：

商營浴室／按摩院
食肆
教育機構
展覽或會議廳
機構用途(未另有列明者)
圖書館
場外投注站
辦公室
娛樂場所
康體文娛場所
私人會所
政府診所
宗教機構
學校(幼稚園除外)
商店及服務行業
訓練中心

社會福利設施(涉及住宿照顧者除外)

@ 工業樓宇或工業-辦公室樓宇指經建築事務監督批准興建或計劃分別作工業或工業-辦公室用途的建築物。

△ 危險品指根據《危險品條例》(第 295 章)界定為危險的物品。使用或貯存這些物品，必須取得牌照。

須申請規劃許可的附屬陳列室指其面積佔一間工業公司在同一處所或建築物的總實用樓面面積 20% 以上的陳列室用途。

(請看下頁)

住宅(戊類)(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是透過進行重建或改建計劃而逐步淘汰現有的工業用途，使改作住宅用途。這類計劃須向城市規劃委員會提出申請。當局雖然會容忍現有工業用途的存在，但不會批准進行新的工業發展，以避免工業區與住宅區為鄰所產生的問題永遠無法解決。

「住宅(戊類)1」支區的規劃意向是作出租公屋發展，並訂立環境影響緩解措施的規定。設立此地帶，是方便當局因應各種環境方面的限制，對發展的規模、設計和布局實施適當的規劃管制。

備註

- (1) 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5.0倍。
- (2) 為施行上文第(1)段而計算有關最高地積比率時，任何純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房、管理員辦事處和管理員宿舍，或設置供住用建築物或建築物的住用部分的全部擁有人或佔用人使用的康樂設施的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，可免計算在內。
- (3) 遇有《建築物(規劃)規例》第22(1)或(2)條所列的情況而獲准超過該規例界定的准許地積比率時，在第(1)段適用的土地範圍內的建築物的地積比率可提高；提高的幅度為根據上述規例第22(1)或(2)條獲准超過准許地積比率的幅度，縱使提高後的地積比率因而超過上文第(1)段所規定的有關最高地積比率亦可。
- (4) 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，考慮略為放寬上文第(1)段所述的地積比率限制。

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	食肆
政府用途(只限報案中心、郵政局)	政府垃圾收集站
屋宇(只限新界豁免管制屋宇)	政府用途(未另有列明者)#
農地住用構築物	屋宇(未另有列明者)
宗教機構(只限宗祠)	機構用途(未另有列明者)#
鄉事委員會會所／鄉公所	康體文娛場所
	私人會所
	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，主要是提供土地，以保留現有鄉村及方便其擴展，並預留土地用以重置受政府計劃影響的村屋。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

- (1) 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)，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 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，考慮略為放寬上文第(1)段所述的建築物高度限制。

工業

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 巴士廠 貨物裝卸及貨運設施(未另有列明者) 食肆(只限食堂、熟食中心) 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 工業用途(未另有列明者) 資訊科技及電訊業 辦公室(只限影音錄製室、設計及媒體製作、與工業用途有關的辦公室) 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) 雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置 可循環再造物料回收中心 研究所、設計及發展中心 商店及服務行業(只限設於地面一層的汽車陳列室、以及服務行業) 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)	播音室、電視製作室及／或電影製作室 貨物裝卸及貨運設施(只限貨櫃裝卸站、特別設計的獨立物流中心) 瀝青廠／混凝土配料廠 貨櫃車停車場／貨櫃車修理場 危險品倉庫 教育機構(只限設於經大規模改建的現有建築物) 展覽或會議廳 工業用途(只限漂染廠、電鍍／印刷電路板製造廠、金屬鑄造及處理廠／工場) 船隻加油站 香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外) 場外投注站 厭惡性行業 辦公室(未另有列明者) 露天貯物 加油站 碼頭 娛樂場所(只限設於經大規模改建的現有建築物) 康體文娛場所 私人會所 宗教機構(只限設於經大規模改建的現有建築物) 造船、拆船及修船廠 商店及服務行業(未另有列明者) (只限設於地面一層，但在經大規模改建的現有建築物則無此限制；附屬陳列室#可能獲准設於任何一層，不在此限) 拆車場 批發行業

(請看下頁)

工 業(續)

除以上所列，在現有建築物內，倘若設有一層或多層緩衝樓層，把有關用途與樓上的工業用途分開，同時沒有工業用途設在建築物的非工業部分內，則在建築物低層(地庫和全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層除外)特別設計的非工業部分，經常准許的用途亦包括：

除以上所列，在現有建築物內，倘若設有一層或多層緩衝樓層，把有關用途與樓上的工業用途分開，同時沒有工業用途設在建築物的非工業部分內，則只要先向城市規劃委員會申請，便可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准在建築物低層(地庫和全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層除外)特別設計的非工業部分進行下列用途：

食肆
教育機構
展覽或會議廳
機構用途(未另有列明者)
場外投注站
辦公室
娛樂場所
康體文娛場所
私人會所
政府診所
宗教機構
商店及服務行業
訓練中心

社會福利設施(涉及住宿照顧者除外)

- # 須申請規劃許可的附屬陳列室指其面積佔一間工業公司在同一處所或建築物的總實用樓面面積 20% 以上的陳列室用途。

規 劃 意 向

此地帶的規劃意向，主要是作一般工業用途，以確保工業樓面空間的供應，足以應付生產工業的需求。在此地帶內，資訊科技及電訊業及與工業用途有關的辦公室，亦屬經常准許的用途。

備 註

- (1) 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 9.5 倍，或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 為施行上文第(1)段而計算有關最高地積比率時，任何純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，可免計算在內。

(請看下頁)

工 業(續)

備 註(續)

- (3) 遇有《建築物(規劃)規例》第 22(1)或(2)條所列的情況而獲准超過該規例界定的准許地積比率時，在第(1)段適用的土地範圍內的建築物的地積比率可提高；提高的幅度為根據上述規例第 22(1)或(2)條獲准超過准許地積比率的幅度，縱使提高後的地積比率因而超過上文第(1)段所規定的有關最高地積比率亦可。
- (4) 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，考慮略為放寬上文第(1)段所述的地積比率限制。

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
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	練靶場
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
醫院	直升機升降坪
機構用途(未另有列明者)	直升機加油站
圖書館	度假營
街市	酒店
碼頭	屋宇
康體文娛場所	船隻加油站
政府診所	香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外)
公廁設施	場外投注站
公共車輛總站或車站	辦公室
公用事業設施裝置	加油站
公眾停車場(貨櫃車除外)	娛樂場所
可循環再造物料回收中心	私人會所
宗教機構	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或 廣播電台發射塔裝置
研究所、設計及發展中心	垃圾處理裝置(只限垃圾轉運站)
鄉事委員會會所／鄉公所	住宿機構
學校	污水處理／隔篩廠
配水庫	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
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。

休憩用地

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
鳥舍 燒烤地點 郊野學習／教育／遊客中心 公園及花園 涼亭 行人專區 野餐地點 運動場 散步長廊／廣場 公廁設施 休憩處 動物園	電纜車路線及終站大樓 食肆 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 度假營 香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外) 娛樂場所 康體文娛場所 私人會所 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) 宗教機構 配水庫 商店及服務行業 帳幕營地 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，以配合當地居民和其他市民的需要。

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「墳場」及「殯儀館和火葬場」

靈灰安置所	康體文娛場所
火葬場	公共車輛總站或車站
殯儀設施	公用事業設施裝置
政府用途(未另有列明者)	宗教機構
墳墓	商店及服務行業
公廁	私人發展計劃的公用設施裝置
小食亭	

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供墳場及殯儀設施。

只適用於「貨櫃碼頭」

貨物裝卸及貨運設施	救護站
貨櫃存放／修理場	危險品倉庫
貨櫃車停放場／修理場	食肆(未另有列明者)
食肆(只限食堂、熟食中心)	工業用途
政府垃圾收集站	船隻加油站
政府用途(未另有列明者)	香港鐵路通風塔及／或高出路面的
碼頭	其他構築物(入口除外)
私人會所	加油站
公廁設施	康體文娛場所
公共車輛總站或車站	政府診所
公用事業設施裝置	垃圾處理裝置
公眾停車場	商店及服務行業(未另有列明者)
商店及服務行業(只限服務行業)	社會福利設施
貨倉(危險品倉庫除外)	私人發展計劃的公用設施裝置
	汽車修理工場

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作貨櫃碼頭及有關港口後勤設施的發展。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

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「與貨櫃有關用途」

貨物裝卸及貨運設施	救護站
貨櫃存放／修理場	危險品倉庫
貨櫃車停放場／修理場	食肆(未另有列明者)
食肆(只限食堂、熟食中心)	工業用途
政府垃圾收集站	香港鐵路通風塔及／或高出路面的
政府用途(未另有列明者)	其他構築物(入口除外)
公廁設施	加油站
公共車輛總站或車站	康體文娛場所
公用事業設施裝置	政府診所
公眾停車場	垃圾處理裝置
商店及服務行業(只限服務行業)	商店及服務行業(未另有列明者)
貨倉(危險品倉庫除外)	社會福利設施
	私人發展計劃的公用設施裝置
	汽車修理工場

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作與貨櫃有關用途及港口後勤設施，在這地帶內，與港口有關發展例如貨櫃裝卸站、物流中心、貨櫃車停車場、貨櫃存放及修理場列為准許用途。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

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「商貿」

附表 I：適用於露天發展或適用於工業樓宇或工業-辦公室樓宇[@]以外的建築物

救護站	播音室、電視製作室及／或電影製作室
商營浴室／按摩院	貨物裝卸及貨運設施
食肆	政府垃圾收集站
教育機構	政府用途(未另有列明者)
展覽或會議廳	酒店
政府用途(只限報案中心、郵政局)	香港鐵路通風塔及／或高出路面的
資訊科技及電訊業	其他構築物(入口除外)
機構用途(未另有列明者)	非污染工業用途(未另有列明者)
圖書館	加油站
非污染工業用途(不包括涉及使用／ 貯存危險品 [^] 的工業經營)	學校(未另有列明者)
場外投注站	社會福利設施(涉及住宿照顧者除外)
辦公室	貨倉(危險品倉庫除外)
娛樂場所	批發行業
康體文娛場所	
私人會所	
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)	
雷達、電訊微波轉發站、電視及／或 廣播電台發射塔裝置	
可循環再造物料回收中心	
宗教機構	
研究所、設計及發展中心	
學校(不包括特別設計的獨立校舍及 幼稚園)	
商店及服務行業	
訓練中心	
私人發展計劃的公用設施裝置	

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「商貿」(續)

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
----------------	--

附表 II：適用於工業樓宇或工業-辦公室樓宇[@]

救護站 巴士廠 貨物裝卸及貨運設施(未另有列明者) 食肆(只限食堂) 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 資訊科技及電訊業 非污染工業用途(不包括涉及使用／ 貯存危險品 [△] 的工業經營) 辦公室(直接提供顧客服務或貨品者除外) 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) 雷達、電訊微波轉發站、電視及／或 廣播電台發射塔裝置 可循環再造物料回收中心 研究所、設計及發展中心 商店及服務行業(只限設於地面一層的 汽車陳列室，以及服務行業) 私人發展計劃的公用設施裝置 貨倉(危險品倉庫除外)	播音室、電視製作室及／或電影製作室 貨物裝卸及貨運設施(只限貨櫃裝卸站、 特別設計的獨立物流中心) 工業用途(未另有列明者) 香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外) 場外投注站 辦公室(未另有列明者) 加油站 康體文娛場所 私人會所 商店及服務行業(未另有列明者) (只限設於地面一層;附屬陳列室# 可能獲准設於任何一層，不在此 限) 汽車修理工場 批發行業
--	---

除以上所列，建築物的工業經營如
沒有涉及厭惡性行業或使用／貯存
危險品[△]，經常准許的用途亦包括：

辦公室

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「商貿」(續)

除以上所列，在現有建築物內，倘若設有一層或多層緩衝樓層，把有關用途與樓上的工業用途分開，同時沒有工業用途設在建築物的非工業部分內，則在建築物低層(地庫和全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層除外)特別設計的非工業部分，經常准許的用途亦包括：

除以上所列，在現有建築物內，倘若設有一層或多層緩衝樓層，把有關用途與樓上的工業用途分開，同時沒有工業用途設在建築物的非工業部分內，則只要先向城市規劃委員會申請，便可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准在建築物低層(地庫和全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層除外)特別設計的非工業部分進行下列用途：

商營浴室／按摩院
食肆
教育機構
展覽或會議廳
機構用途(未另有列明者)
圖書館
場外投注站
辦公室
娛樂場所
康體文娛場所
私人會所
政府診所
宗教機構
學校(幼稚園除外)
商店及服務行業
訓練中心

社會福利設施(涉及住宿照顧者除外)

@ 工業樓宇或工業-辦公室樓宇指經建築事務監督批准興建或計劃分別作為工業或工業-辦公室用途的建築物。

△ 危險品指根據《危險品條例》(第 295 章)界定為危險的物品。使用或貯存這些物品，必須取得牌照。

須申請規劃許可的附屬陳列室指其面積佔一間工業公司在同一處所或建築物的總實用樓面面積 20% 以上的陳列室用途。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「商貿」(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作一般商貿用途。在此地帶內，資訊科技及電訊業、非污染工業用途、辦公室用途和其他商業用途，均屬新「商貿」樓宇經常准許的用途。在現有工業樓宇或工業-辦公室樓宇內，具有較低火警危險而不直接向公眾提供顧客服務或供應貨品的辦公室用途，列為經常准許的用途。

備註

- (1) 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／或重建計劃的最高總地積比率超過 9.5 倍，或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 為施行上文第(1)段而計算有關最高地積比率時，任何純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，可免計算在內。
- (3) 遇有《建築物(規劃)規例》第 22(1)或(2)條所列的情況而獲准超過該規例界定的准許地積比率時，在第(1)段適用的土地範圍內的建築物的地積比率可提高；提高的幅度為根據上述規例第 22(1)或(2)條獲准超過准許地積比率的幅度，縱使提高後的地積比率因而超過上文第(1)段所規定的有關最高地積比率亦可。
- (4) 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，考慮略為放寬上文第(1)段所述的地積比率限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

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「污水處理廠」及「污水隔篩廠」

污水處理／隔篩廠	政府用途(未另有列明者) 香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外) 加油站 非附屬於指定用途的公用設施裝置
----------	--

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是為污水處理／隔篩廠提供土地。

只適用於「貨物裝卸區」

貨物裝卸區	政府用途(未另有列明者) 香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外) 加油站 非附屬於指定用途的公用設施裝置
-------	--

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地作貨物裝卸設施的發展。

只適用於「加油站」

加油站	政府用途(未另有列明者) 香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外) 非附屬於指定用途的公用設施裝置
-----	---

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地作加油站發展。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

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「屠房」

屠房

政府用途(未另有列明者)
香港鐵路通風塔及／或高出路面的
其他構築物(入口除外)
加油站
非附屬於指定用途的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地作屠房發展。

只適用於「電力支站」

電力支站

政府用途(未另有列明者)
香港鐵路通風塔及／或高出路面的
其他構築物(入口除外)
加油站
非附屬於指定用途的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地作電力支站的發展。

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 燒烤地點 郊野公園* 政府用途(只限報案中心) 自然保護區 自然教育徑 農地住用構築物 野餐地點 公廁設施 帳幕營地 野生動物保護區	動物寄養所 播音室、電視製作室及／或電影製作室 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) 火葬場(只限設於宗教機構內或現有火葬場的擴建部分) 郊野學習／教育／遊客中心 分層住宅 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 墳墓 直升機升降坪 度假營 屋宇 香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外) 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

- * 「郊野公園」指根據《郊野公園條例》(第 208 章)指定的郊野公園或特別地區。所有用途和發展均須取得郊野公園及海岸公園管理局總監同意，但無須經城市規劃委員會批准。

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是保育已建設地區／市區邊緣地區內的現有天然環境、防止市區式發展滲入這些地區，以及提供更多靜態康樂地點。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。

葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/22

說明書

葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/22

<u>內 容</u>	<u>頁 次</u>
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	2
4. 該圖的《註釋》	2
5. 規劃區	2
6. 人 口	3
7. 土地用途地帶	
7.1 商 業	3
7.2 綜合發展區	3
7.3 住宅(甲類)	5
7.4 住宅(乙類)	5
7.5 住宅(戊類)	6
7.6 鄉村式發展	7
7.7 工 業	7
7.8 政府、機構或社區	8
7.9 休憩用地	8
7.10 其他指定用途	8
7.11 綠化地帶	9
8. 交 通	10
9. 公用設施	11
10. 規劃的實施	11

葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/22

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而擬備的草圖)

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《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/22》時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，以協助大眾了解該圖的內容。

2. 擬備該圖的權力依據及程序

2.1 一九六一年九月一日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條，展示荃灣首份法定圖則(編號 LTW/57)，當中涵蓋葵涌部分地方，以供公眾查閱。一九七一年十一月二十六日，城規會根據條例第 5 條，展示關於葵涌地區的分區計劃大綱圖編號 LTW/132，以供公眾查閱。該分區計劃大綱圖其後曾多次作出修訂，以配合環境的變遷。

2.2 一九九九年十一月九日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准葵涌分區計劃大綱草圖，其後圖則重新編號為 S/KC/14。二零零零年十月十日，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發還城規會以作出修訂。其後，城規會根據條例第 5 或 7 條對圖則作出六次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。

2.3 二零零四年六月二十九日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准葵涌分區計劃大綱草圖，其後圖則重新編號為 S/KC/21。二零零七年六月五日，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發還城規會以作出修訂。二零零七年六月十五日，發還分區計劃大綱核准圖一事在憲報上公布。

2.4 二零零九年二月二十日，城規會根據條例第 5 條，展示《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/22》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。修訂項目主要包括把位於葵義路的一塊土地由「政府、機構或社區」地帶及「道路」用地改劃為「住宅(戊類)1」地帶作出租公屋發展；把大窩口道公園由「住宅(甲類)」地帶及「道路」用地改劃為「休憩用地」及把位於和宜合道 33 號的一塊土地由「綜合發展區」地帶改劃為「商業(2)」地帶，以反映現有用途；以及

修訂「註釋」，以納入《法定圖則註釋總表》修訂本的最新輕微修訂內容。

3. 擬備該圖的目的

- 3.1 該圖旨在顯示葵涌區概括的土地用途地帶及主要的運輸網，以便把區內的土地發展及重建計劃納入法定規劃管制之內。
- 3.2 該圖旨在顯示規劃區(下稱「該區」)內概括的發展原則，為區內日後的詳細規劃提供指引。該圖是一小比例圖，所以在進行詳細規劃及發展時，各道路路線及各類土地用途地帶的界線，可能需要略為調整。
- 3.3 由於該圖所顯示的是土地的概括用途地帶，因此有些住宅地帶會涵蓋並非預算作建築發展用途和土地契約未賦予發展權的細小狹長土地，例如只限作非建築用地或花園、斜坡維修及通道等用途的地方。按照一般原則，在計算地積比率及上蓋面積時，這些地方不應計算在內。在住宅地帶內進行發展，應限制在已獲批發展權的屋地內，以保存葵涌區的特色和景致，並避免使該區道路網不勝負荷。

4. 該圖的《註釋》

- 4.1 該圖附有一份《註釋》，分別說明該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 該區面積約為 1 025 公頃，位於葵青行政區內的荃灣新市鎮。該區東北部涵蓋葵涌谷部分範圍，西南部為設於填海區的貨櫃碼頭，東面連接金山郊野公園，南面止於呈祥道，西面臨海，北面以青荃路、德士古道、青山公路、和宜合道及象鼻山路為界。該區的界線在圖上以粗虛線顯示。為方便規劃和查閱，該區細分為多個面積較小的規劃區，在圖上各以編號識別。
- 5.2 葵涌大部分的平坦發展用地，是靠填高毗鄰海床闢拓而得，而填海的材料則是從鄰近的山坡挖取，挖泥後形成的山坡台地也供建築發展之用。

- 5.3 葵涌是荃灣新市鎮的一部分，區內的房屋、就業機會和康樂、文娛及其他社區設施，均為應付整個新市鎮居民的需要而設，而葵涌的居民亦同樣可使用新市鎮其他地區現有及日後提供的設施。該區亦有一些供全港使用的重要設施，例如貨櫃碼頭。

6. 人 口

根據二零零六年中期人口統計，該區人口約為 323 900 人。預料該區的計劃人口約達 351 300 人。

7. 土地用途地帶

7.1 商 業：總面積 5.33 公頃

7.1.1 此地帶的規劃意向，主要是作商業發展，其涵蓋範圍的重點功能為地方商業及購物中心，用途可包括辦公室、商店、服務行業、娛樂場所和食肆。此地帶涵蓋的商業發展包括香港鐵路(下稱「港鐵」)葵芳站附近的新都會廣場和葵芳多層停車場；港鐵葵興站附近的新葵興商場和葵涌中心；位於華景山莊的一座商場以及位於和宜合道的雍雅軒和一座多層停車場暨商業樓宇。

7.1.2 這個地帶內的發展的最高非住用地積比率是 9.5 倍，而華景山莊的商場和雍雅軒的服務式住宅及酒店發展則除外，該些用地分別劃為「商業(1)」和「商業(2)」地帶。這兩個範圍的最大總樓面面積在圖則的《註釋》有所規定。

7.1.3 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地盤的特點，城規會可透過規劃許可審批制度，考慮略為放寬地積比率／總樓面面積限制。城規會會按個別申請在規劃上的優越之處，作出考慮。

7.2 綜合發展區：總面積 6.35 公頃

位於九華徑荔景山路以北的「綜合發展區」(4.84 公頃)

7.2.1 此「綜合發展區」地帶涵蓋第 43 區的九華徑谷底和九華徑舊村所在地。當局設立此「綜合發展區」的規劃意向，是確保這裏的住宅發展會以綜合形式進行。此處的土地全賴私人發展商主動參與發展。當局亦已製備一個規劃大綱作為指引。按照這個規劃大綱，此處應以一個綜合發展計劃的形式發展，提供足夠的政府、機構或社區設施、休憩用地及商業設施，以配合居民的需要。此處住用地積比率最高為 5 倍，但計算此地積比率時，不包括車輛通路、公

眾休憩用地及政府、機構或社區設施所佔用的面積。發展計劃的布局設計應顧及毗鄰發展的規模、原有地形、現有草木及天然景物等。此外，此處應長期設有行人通道通往九華徑新村。發展計劃的布局設計並應特別注意建築物與建築物之間的設計是否協調，而施工時間與先後次序亦須有適當的安排。

- 7.2.2 工程的施工時間，會視乎發展商何時能徵集所需私人土地及辦妥有關手續而定；這些手續包括取得城規會的許可及修訂契約文件等。由於可能需要一段時間才能完全實行「綜合發展區」用途，因此，當局把「屋宇」用途列入此地帶的「註釋」內，以便現有九華徑舊村的村民向城規會申請規劃許可，在區內興建新村屋或重建現有屋宇。

位於昌榮路的「綜合發展區」(1.51 公頃)

- 7.2.3 當局在昌榮路與國瑞路交界處設「綜合發展區」的規劃意向，是確保有關方面在重新發展現有低建的工業大廈時，會顧及交通及環境方面的問題。凡在此用地進行發展，必須取得城規會的批准。此「綜合發展區」的最高地積比率為 6.36 倍。
- 7.2.4 此處的現有道路網，目前並不足以應付需要。昌榮路迴旋處是葵涌區內主要的交通交匯處，由於此用地在昌榮路顯要的位置，而且接近昌榮路迴旋處，城規會在批准此「綜合發展區」地帶進行發展前，必須確保另有合適道路由大圓街通往昌榮路。
- 7.2.5 城規會亦關注有關發展內可准許設立的工業用途類別、對毗鄰街道的改善作用，以及擬議發展所帶來的交通及運輸影響。此用地上的發展亦必須設有適當的環境管制措施，以確保有關發展對環境造成的不良影響不會危及附近容易受影響的土地用途。

總綱發展藍圖

- 7.2.6 城規會根據條例第 4A(2)條規定，凡在「綜合發展區」地帶內發展，必須先以總綱發展藍圖形式申請，並須提供「註釋」所規定的詳細資料，其中包括評估報告，述明擬議發展可能造成或遇到的環境、排水及交通問題，並建議紓緩此等問題的措施。總綱發展藍圖經城規會核准後，一份核准總綱發展藍圖的複本，便須依據條例第 4A(3)條的規定，公開供公眾查閱。

7.3 住宅(甲類)：總面積 181.78 公頃

- 7.3.1 此地帶主要是提供土地作高密度住宅發展。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。一般而言，這個地帶內的發展的最高住用地積比率不得超過 5.0 倍。
- 7.3.2 現有公共屋邨包括第 9 區的石蔭邨、石蔭東邨、安蔭邨和石籬邨；第 10 區的葵涌邨、葵盛邨、葵芳邨和大窩口邨；第 11 區的祖堯邨、麗瑤邨和荔景邨；第 17 區的葵興邨；和第 43 區的華荔邨。該區現時有九個居者有其屋計劃屋苑，其中八個坐落此地帶內。
- 7.3.3 此地帶的私人住宅發展主要集中在和宜合道(第 9 區)、興芳路(第 10 區)、葵涌道(第 17 區)、青山公路(第 27 區)及荔景山路(第 43 區)一帶，夾心階層房屋計劃的芊紅居和浩景臺則在第 10 和第 42 區。
- 7.3.4 為善用稀有的土地資源，在第 9 區位於大白田街的擬議公營房屋發展計劃內，如有機會，或會設一所室內康樂中心，以配合居民需要。
- 7.3.5 於二零零二年落成的一個私人住宅發展，即在公共交通交匯處上附連一個商業平台的盈暉臺(葵涌市地段第 474 號)，劃為「住宅(甲類)1」地帶。在該用地上的任何發展／重建計劃須限制為最大住用總樓面面積不得超逾 42 700 平方米，以及最大非住用總樓面面積不得超逾 9 346 平方米。
- 7.3.6 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地盤的特點，城規會可透過規劃許可審批制度，考慮略為放寬地積比率／總樓面面積限制。城規會會按個別申請在規劃上的優越之處，作出考慮。

7.4 住宅(乙類)：總面積 15.28 公頃

- 7.4.1 此地帶的土地一般預算作中等密度住宅發展；服務鄰近住宅區的商業用途，如向城規員會提出申請，或會獲得批准。
- 7.4.2 此地帶的土地集中在葵涌東南部的第 42、43 和 44 區，主要作私人住宅發展。
- 7.4.3 鍾山臺風景優美，現有發展屬低建性質。由於此處的通路未達標準，且當局希望保存區內原有特色，因此在圖上此

處是劃為「住宅(乙類)1」地帶。當局預算把此處的發展規模維持在現有水平，或規定地積比率最高不得超過 2 倍、最大上蓋面積不得超過 66.6%，以及最高建築物高度除一層開敞式停車間外最多可建三層住宅。

7.4.4 此地帶內的其他發展包括華景山路的華景山莊(「住宅(乙類)2」)、海峰花園(「住宅(乙類)3」)、華員邨(「住宅(乙類)4」)、荔景山路的樂園(「住宅(乙類)5」)和荔景臺(「住宅(乙類)6」)，以及荔枝嶺路的翠瑤苑(「住宅(乙類)7」)。每幅「住宅(乙類)」用地內的發展，其最高地積比率／最大總樓面面積大致與有關土地契約條款的規限相若。

7.4.5 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地盤的特點，城規會可透過規劃許可審批制度，考慮略為放寬地積比率／總樓面面積限制。城規會會按個別申請在規劃上的優越之處，作出考慮。

7.5 住宅(戊類)：總面積 3.92 公頃

7.5.1 此地帶旨在促使工業用途得以逐步淘汰，並提供機會，讓現有殘舊工業樓宇重新發展。在此地帶內進行住宅發展，必須先向城規會提出規劃申請，並可能在有附帶條件或無附帶條件下獲得批准。發展者必須提交充足資料，證明其住宅發展計劃符合環境標準，並會在有需要時採取適當的紓緩措施，以解決因工業與住宅樓宇為鄰而可能產生的問題。

7.5.2 在此地帶內的現有工業用途，仍會獲當局容忍，但現有工業樓宇不得重建為新的工業樓宇，以避免在重建過程中，因工業樓宇與新住宅樓宇毗鄰而建所產生的問題仍繼續存在，甚至更趨惡化。在現有工業樓宇內，不得進行涉及厭惡性行業的新發展。此外，倘欲把現有工業樓宇內的非工業用途轉作工業用途，必須先取得城規會的許可。

7.5.3 前葵涌工廠大廈和健全街以西的現有工業地段已為此目的劃為「住宅(戊類)」地帶，以期逐步淘汰餘下的工業用途，並解決位於該工廠大廈以南的葵涌邨與工業區為鄰所產生的問題。

7.5.4 「住宅(戊類)1」地帶的規劃意向，是作出租公屋發展，並訂立環境影響緩解措施的規定。設立此地帶，是方便當局因應各種環境方面的限制，對發展的規模、設計和布局實施適當的規劃管制。

7.5.5 位於葵義路的前葵涌警察宿舍劃為「住宅(戊類)1」地帶。在這地帶內的住宅發展須向城規會申請規劃許可，以確保擬議住宅發展不會受附近地帶(尤其是葵涌道)所發出過量的交通噪音影響；而所有可能的環境影響緩解措施將於規劃申請階段提交城規會考慮。

7.5.6 此地帶的「註釋」訂明，在此地帶內的發展，最高地積比率不得超過 5 倍。

7.5.7 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地盤的特點，城規會可透過規劃許可審批制度，考慮略為放寬地積比率／總樓面面積限制。城規會會按個別申請在規劃的優越之處，作出考慮。

7.6 鄉村式發展：總面積 2.55 公頃

7.6.1 此地帶的規劃意向，主要是提供土地，以保留現有鄉村及方便其擴展，並預留土地用以重置受政府計劃影響的村屋。此地帶主要旨在顯示第 11 區現有的下葵涌村的範圍。

7.6.2 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地盤的特點，城規會可透過規劃許可審批制度，考慮略為放寬建築物高度限制。城規會會按個別申請在規劃上的優越之處，作出考慮。

7.7 工業：總面積 49.08 公頃

7.7.1 「工業」地帶的規劃意向，主要是預留土地作一般工業用途，以確保工業樓面的供應充足。資訊科技和電訊業適宜在工業樓宇內進行，而與工業用途有關的辦公室，是工業運作中不可或缺的設施，因此是在「工業」地帶內有當然權利進行的用途。然而，一般商業及辦公室用途(在現有建築物低層特別設計的非工業部分，並且有一層緩衝樓層隔開者除外)，必須先取得城規會的規劃許可。

7.7.2 葵涌的工業用地供應是與荃灣和青衣的有關供應計劃互相配合，以確保區內有充足土地供工業發展，以應付荃灣新市鎮勞動人口的就業需要。

7.7.3 這些工業用地位於第 10、29、37 及 38 區內。區內的工業活動活躍蓬勃，沒有工業區與住宅區為鄰所產生的問題。部分工業區與現有的貨櫃碼頭十分接近。

7.7.4 當局在考慮過該區的交通、環境和基礎設施等限制和工業趨向高科技生產後，把該圖指定作「工業」用途的所有土地的最高地積比率定為 9.5 倍。

7.7.5 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地盤的特點，城規會可透過規劃許可審批制度，考慮略為放寬地積比率限制。城規會會按個別申請在規劃上的優越之處，作出考慮。如須收回某地段部分土地作擴闊路面之用，可批予額外的地積比率。

7.8 政府、機構或社區：總面積 116.07 公頃

7.8.1 此地帶的土地預算用作提供各類政府、機構或社區設施，以應付該區居民的需要。不過，該區的一些設施，例如第 43 區的瑪嘉烈醫院及葵涌醫院，則兼顧鄰近地區的需要。

7.8.2 其他主要的政府、機構或社區設施計有第 10 區的葵青劇院和葵盛游泳池場館、第 42 區的勵敬教導所和第 41 及 43 區的配水庫。該區其他政府、機構或社區設施包括學校、街市、診療所和政府宿舍。

7.8.3 在藍巴勒海峽避風塘西南面的「政府、機構或社區」用地，是預留作躉船停泊處，以便把建築廢料運載往廢物傾倒處。

7.9 休憩用地：總面積 109.24 公頃

7.9.1 此地帶的規劃意向，主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。第 42 區的現有中葵涌公園，提供多項靜態康樂活動設施，而第 10 區的現有葵涌運動場和大窩口道公園，以及第 37 區的葵涌公園，則提供多項動態康樂設施。

7.9.2 多處地點亦設有鄰舍休憩用地，以應付區內人士的需求。

7.10 其他指定用途：總面積 173.39 公頃

7.10.1 此地帶涵蓋劃作以下指定用途的土地：

(a) 第 30 區的貨櫃碼頭，以及第 10、30 及 37 區的與貨櫃有關用途用地；

(b) 第 26 及 37 區的貨物裝卸區；

- (c) 第 10、28、29 及 44 區的加油站；
- (d) 第 26 區的屠場；
- (e) 第 26 區的墳場、火葬場及擬建的公眾殮房；
- (f) 第 37 區的污水處理廠及第 30 區的污水隔篩廠；
- (g) 第 28 區位於耀榮街與禾塘咀街交界處的電力支站；
以及
- (h) 在第 27 區介乎昌榮路、大圓街、梨木道與和宜合道之間的多幅土地和位於昌榮路與青山公路-葵涌段交界處的一幅土地；在第 28 區介乎青山公路-葵涌段、耀榮街、禾塘咀街與健全街之間的多幅土地；以及在第 29 區介乎大連排道、葵涌道與青山公路-葵涌段的多幅土地劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶。一如《註釋》所規定，此地帶內的發展的
最高地積比率為 9.5 倍。

7.10.2 商貿地帶的規劃意向，主要是作一般商貿用途。在此地帶內，資訊科技及電訊業、非污染工業、辦公室用途和其他商業用途，均屬新「商貿」樓宇經常准許的用途。在現有工業樓宇或工業-辦公室樓宇內，具有較低火警危險而不直接向公眾提供顧客服務或供應貨品的辦公室用途，列為經常准許的用途。由於不可能即時完全淘汰現存具污染性和危險性的工業用途，在整區改作容納新的非污染性商貿用途之前，在葵涌同一工業樓宇或工業-辦公室樓宇或工業區內，必須確保各種用途得以相容。當第 28 區介乎青山公路-葵涌段與耀榮街之間的現有電力支站用地重建時，如有需要，應在該幅土地內提供足夠的設施，以興建一座新的主配電力支站。在此地帶內進行發展，應參照有關的城規會指引。

7.10.3 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地盤的特點，城規會可透過規劃許可審批制度，考慮略為放寬地積比率限制。城規會會按個別申請在規劃上的優越之處，作出考慮。

7.11 綠化地帶：總面積 252.12 公頃

7.11.1 此地帶旨在界定荃灣新市鎮的外圍界線，以及保存極具價值的自然景觀，例如九華徑新村一帶。此地帶主要涵蓋該區東部的陡峭山坡。此地帶亦提供額外靜態康樂場地。按照一般推定，在「綠化地帶」內是不准進行發展的，當局

會參照有關的城規會指引，按個別情況審核每宗規劃申請。

- 7.11.2 九華徑谷劃為「綠化地帶」，旨在保存該處的原有特色，特別是九華徑新村現有建築物與天然地形及草木互相襯托的景致。因此，谷內具重要景觀價值的地方應予保存。任何發展或重建計劃，必須證明不會對現有成長樹木及山谷特色造成不利影響。以九華徑谷而言，城規會的一般原則是只考慮批准擬建建築物與現有建築物體積相同的規劃申請。

8. 交通

8.1 道路

- 8.1.1 葵涌目前依靠青山公路及葵涌道連接主要市區。北面的象鼻山路把沙田與荃灣連接起來，車輛可經由梨木樹附近的交匯處到達該區。沿該區西南部伸展的荃灣路是一條繞道，車輛可經該路直接往來荃灣、屯門及元朗；該繞道使葵涌中部的交通情況獲得改善。青荃橋是第二條連接青衣島的道路，減輕了青衣大橋所受的交通壓力。
- 8.1.2 青沙公路屬於八號幹線(前稱九號幹線)的一部分，是連接青衣至沙田的策略性道路。從長沙灣至沙田路段是一條高架道路，穿越該區東南部的蝴蝶谷，並已於二零零八年三月啓用。
- 8.1.3 擬建的葵涌環週路，將把葵涌北部、中部和港鐵葵芳站直接串連起來。此外，青葵公路亦會穿過該區，提供另一條往來市區及新界的通路。

8.2 鐵路

- 8.2.1 港鐵荃灣綫穿越該區，沿綫設有三個車站，即葵興站、葵芳站及荔景站，這些車站地點適中，吸引大量乘客使用。荔景邨至葵興邨的一段荃灣綫為高架車路，其餘各段均設於地底。
- 8.2.2 港鐵機場鐵路有兩條路線，即連接北大嶼山與中環的東涌綫，以及連接機場與中環的機場快綫。荔景站設有轉車處以接駁東涌綫及荃灣綫。
- 8.2.3 港鐵西鐵綫提供一條連接新界西北部與市區的近郊客運綫，並提供跨界客運及貨運服務。西鐵綫第一期已於二零零三年十二月起啓用，提供由西九龍南昌站至屯門站的境

內客運服務。位於葵涌道的港鐵葵芳附屬設施大樓，設有牽引配電站和通風大樓。

8.3 其他

該區亦有其他公共交通工具如巴士、的士及綠色專線小巴等，輔助港鐵的運輸服務。主要的住宅區均設有巴士總站、的士站和小巴士站。

9. 公用設施

食水由北面在該區範圍外的荃灣濾水廠供應。此外，第 10、41、42、43、44、60 及 61 區亦建有主要的食水及鹹水配水庫。該區的電力、煤氣及電話服務，亦一應俱全。預料該區在應付日後的需求方面，應無任何困難。

10. 規劃的實施

10.1 雖然當局目前仍會容忍不符合有關地帶的法定規定的現有用途，但任何用途的實質改變或任何其他發展／重建都必須是圖則所經常准許的；或是如果必須取得城規會的許可，則須符合城規會所批給許可的內容。城規會已就市區和新市鎮地區內的現有用途的釋義制定了一套指引。任何人士如欲要求享有「現有用途權利」，應參閱這份指引，並且必須提供足夠的證據，以證明確有資格享有這項權利。至於執行各個地帶規定的工作，主要由屋宇署、地政總署和其他簽發牌照的部門負責。

10.2 該圖提供一個概括的土地用途大綱。規劃署根據這個大綱為該區擬備更詳細的非法定圖則。政府部門在規劃公共工程及預留土地時，都以這些詳細圖則作為依據。地政總署負責批地事宜。土木工程拓展署聯同當事部門以及工務部門如路政署及建築署，負責統籌各類公共工程項目。在實施圖則的過程中，當局亦會在適當時候徵詢葵青區議會的意見。

- 10.3 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以及城規會所頒布的指引。政府內部發展大綱圖存於規劃署，以供公眾查閱，而城規會所頒布的指引，則可於城規會的網頁瀏覽，或向城規會秘書處及規劃署專業事務部索閱。至於規劃許可的申請表格及《申請須知》，可從城規會的網頁下載，亦可向城規會秘書處，以及規劃署專業事務部及有關地區規劃處索取。申請書須夾附有關資料，以供城規會考慮。

城市規劃委員會
二零零九年二月