

荃灣區議會

《荃灣分區計劃大綱核准圖編號 S/TW/26》
的修訂項目

目的

1. 本文件旨在向各位議員簡介在《荃灣分區計劃大綱核准圖編號 S/TW/26》所作的修訂項目，主要關於把楊屋道以北的荃灣東工業區地盤從「工業」地帶改劃為數個「綜合發展區」用途地帶，以作住宅為主的發展。

背景

2. 規劃署最近完成了「2009 年全港工業用地分區研究」，該研究檢討了全港工業用地的使用情況，並建議更改空置率較高工業用地的用途。研究報告建議改劃楊屋道以北的荃灣東工業區地盤為數個「綜合發展區」，以作綜合住宅及商業發展，藉此促進地區轉型及改善地區環境。有關建議在二零一零年九月十七日獲城市規劃委員會（下稱「城規會」）原則上同意，亦於二零一零年九月二十八日的區議會會議上向各位議員匯報。此外，規劃署在二零一零年十一月二十日舉辦了一場諮詢會，以收集地盤範圍內有關業主對改劃建議的意見。
3. 在城規會原則上同意改劃荃灣東工業區地盤的建議後，規劃署隨即著手研究其細節。在考慮部門意見、土地情況、可立即發展的前大窩口工廠大廈、業權分佈、業主意見、發展現況、道路走線等，建議把荃灣東工業區地盤從「工業」地帶改劃為「綜合發展區」、「商業」、「休憩用地」地帶及

「道路」用地，並於二零一零年十二月十日獲城規會轄下都會規劃小組委員會同意該等修訂建議。二零一零年十二月二十四日，城規會根據《城市規劃條例》第 5 條展示《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/27》(下稱「大綱圖」)，以供公眾查閱，為期兩個月。大綱圖的《註釋》與《說明書》及修訂項目表，分別載於 附件 A 至附件 C，以供參考。

圖則修訂項目

「綜合發展區(2)」至「綜合發展區(6)」地帶 (約 4.6 公頃)

4. 荃灣東工業區地盤劃分成五個「綜合發展區」，其規劃意向為綜合發展／重建作住宅用途，並提供商業設施、休憩用地和其他配套設施。各綜合發展區的最高總地積比率為 5 倍，其中住宅用途的最低地積比率為 4.5 倍，以保證其發展以住宅為主。高度限制為不超過主水平基準上 100 米。附屬停車場須設於地庫。
5. 前大窩口工廠大廈大部份土地獨自成為「綜合發展區(2)」地帶，屬政府土地。該幅用地除可供立即發展外，亦為促進地區轉型的催化劑。其西側設 15 米闊非建築地帶作園景行人道，開放予公眾，以連接沙咀道及下方之擬議休憩用地。此園景行人道將由地盤的發展商提供。(修訂項目 A1 項)
6. 其餘四個「綜合發展區」分別位於前大窩口工廠大廈的西面的「綜合發展區(3)」地帶(修訂項目 A2 項)、東面的「綜合發展區(4)」地帶(修訂項目 A3 項)，及橫窩仔街以南的「綜合發展區(5)」(修訂項目 A4 項)及的「綜合發展區(6)」地帶(修訂項目 A5 項)，以鼓勵合併土地作私人綜合住宅發展。

「商業(5)」地帶 (約 0.1 公頃)

7. 此地帶涵蓋位於沙咀道及聯仁街交界處的全發商業大廈，該幅用地早於 1992 年獲城規會批准作商業發展，並在 1994 年落成。現把該幅用地改劃為「商業(5)」地帶，最大總樓面面積為 10,165 平方米，高度限制為不超過主水平基準上 100 米，以反映現時發展。(修訂項目 B 項)

「休憩用地」地帶 (約 0.5 公頃)

8. 荃灣東工業區地盤共有 0.5 公頃改劃為「休憩用地」地帶，提供休憩空間，以滿足居民所需。其中一塊為前大窩口工廠大廈的南面部份 (約 0.4 公頃)，位於荃灣東工業區地盤之正中，將為未來社區的中央廣場，提供活動空間及視覺調劑。如前所述，「綜合發展區(2)」地盤的發展商須提供園景行人道，以連接此休憩用地及沙咀道。(修訂項目 C1 項)
9. 另一塊改劃為「休憩用地」地帶的土地 (約 0.1 公頃) 位於楊屋道以北，目前為加油站，其土地契約將於 2025 年屆滿。其存在限制了鄰近土地之重建發展，因此改劃為「休憩用地」地帶，以提供休憩空間及促進附近土地重建發展。(修訂項目 C2 項)

「道路」用地 (約 0.5 公頃)

10. 改劃荃灣東工業區地盤內的道路、行人路、路旁停車處為「道路」用地，以反映現有道路。(修訂項目 D 項)

其他修訂項目

11. 圖則的《註釋》有以下修訂項目：

(a) 加入新的「綜合發展區(2)」至「綜合發展區

(6) 地帶的「註釋」。

- (b) 在「商業」地帶「註釋」的「備註」，為「商業(5)」小區地帶，加入總樓面面積和高度限制，以及略為放寬有關限制的條文。

提出意見

12. 根據《城市規劃條例》第5條的規定，有關的修訂項目已於二零一零年十二月二十四日起，公開展示至二零一一年二月二十四日，為期兩個月。大綱圖於這段期間存放於城規會秘書處、位於北角及沙田政府合署的規劃資料查詢處、荃灣及西九龍規劃處、荃灣民政事務處、荃灣鄉事委員會供公眾查閱。公眾人士亦可登入法定規劃綜合網站 www.ozp.tpb.gov.hk 瀏覽該大綱圖。公開展示期間，各位議員可就有關修訂向城規會提交書面申述。有關申述可送交香港北角渣華道333號北角政府合署15樓城市規劃委員會秘書處。
13. 請各位議員就修訂項目發表意見。

附件

- 附件 A 《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/27》
附件 B 《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/27》的
《註釋》和《說明書》
附件 C 修訂項目表

規劃署
荃灣及西九龍規劃處
二零一一年一月

荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/27

(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關作「商店及服務行業」或「食肆」的建築物。

土地用途表

	<u>頁次</u>
商業	1
綜合發展區	4
綜合發展區(1)	7
綜合發展區(2)至綜合發展區(6)	10
住宅(甲類)	13
住宅(乙類)	17
住宅(丙類)	19
住宅(戊類)	21
鄉村式發展	26
工業	28
政府、機構或社區	31
休憩用地	36
其他指定用途	37
綠化地帶	47

商業

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 商營浴室／按摩院 食肆 教育機構 展覽或會議廳 政府用途(未另有列明者) 酒店 資訊科技及電訊業 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 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	播音室、電視製作室及／或電影製作室 分層住宅(不包括指定為「商業(2)」至「商業(4)」的土地) 政府垃圾收集站 醫院(不包括指定為「商業(2)」至「商業(4)」的土地) 屋宇(不包括指定為「商業(2)」至「商業(4)」的土地) 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 住宿機構(不包括指定為「商業(2)」至「商業(4)」的土地)

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和購物中心，用途可包括辦公室、商店、服務行業、娛樂場所及食肆。

(請看下頁)

商業(續)備註

- (1) 在指定為「商業」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)」至「商業(4)」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／或重建計劃超過下文所述的有關最大總樓面面積，以及違反下列其他限制：

小區限制

- | | |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------|
| 商業(1) | 最大總樓面面積為 45 166 平方米，其中 21 966 平方米為康樂／娛樂／零售用途，餘下 23 200 平方米為辦公室用途。一個公共車輛總站亦須提供在內。 |
| 商業(2) | 最大總樓面面積為 54 406 平方米，並須提供不少於 790 平方米的公眾休憩用地。 |
| 商業(3) | 最大總樓面面積為 20 919 平方米，並須提供不少於 200 平方米的公眾休憩用地。 |
| 商業(4) | 最大總樓面面積為 103 404 平方米。 |
| 商業(5) | 最大總樓面面積為 10 165 平方米。 |
- (3) 在指定為「商業(5)」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／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (4) 為施行上文第(1)和(2)段而計算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，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。任何純粹建造為或擬用作政府規定的公共車輛總站的樓面空間，亦可免計算在內。

(請看下頁)

商業(續)備註(續)

- (5) 遇有《建築物(規劃)規例》第 22(1)或(2)條所列的情況而獲准超逾該規例界定的准許地積比率時，在上文第(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；提高的幅度為按照上述規例第 22(1)或(2)條獲准超逾准許地積比率的幅度，縱使提高後的地積比率或總樓面面積因而超逾上文第(1)和(2)段落所規定的最高地積比率或最大總樓面面積亦可。
- (6) 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)至(3)段所述的地積比率、總樓面面積和建築物高度限制。

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 碼頭 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 研究所、設計及發展中心 住宿機構 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

(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：
- (i) 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；
 - (ii) 總地盤面積和各種用途擬佔的總樓面面積、建築物單位總數及單位面積(如適用)；
 - (iii) 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；
 - (iv) 區內擬建的任何道路、行人路和行人天橋的路線、闊度和水平度；
 - (v) 區內的美化環境建議和城市設計建議；
 - (vi) 詳細的發展進度表；
 - (vii) 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；
 - (viii) 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；
 - (ix) 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
 - (x) 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) 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，如果是作為住用或非住用建築物，則不得引致整個發展及／或重建計劃的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，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。
- (4) 為施行上文第(3)段而計算最高地積比率時，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。任何純粹建造為或擬用作政府規定的公共交通設施、鐵路車站發展，或政府、機構、社區或社會福利設施的樓面空間，亦可免計算在內。
- (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(3)段所述的地積比率限制。

綜合發展區(1)

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 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 酒店 工業用途 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 碼頭 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 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 貨倉(危險品倉庫除外)

(請看下頁)

綜合發展區(1)(續)規劃意向

此地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合發展／重建作商業用途，並提供配套設施。設立此地帶，是方便當局因應工業與住宅樓宇為鄰所產生的問題和其他限制，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(1)」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：
- (i) 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；
 - (ii) 總地盤面積和各種用途擬佔的總樓面面積；
 - (iii) 區內擬提供的工業用途的性質及類別(如適用)；
 - (iv) 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；
 - (v) 區內擬建的任何道路、行人路和行人天橋的路線、闊度和水平度；
 - (vi) 區內的美化環境建議和城市設計建議；
 - (vii) 詳細的發展進度表；
 - (viii) 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；
 - (ix) 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；
 - (x) 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
 - (xi) 城市規劃委員會要求的其他資料。

(請看下頁)

綜合發展區(1)(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) 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／或重建計劃的最大總樓面面積超過下列限制：

地點最大總樓面面積(平方米)

馬頭壩道 19 至 31 號的「綜合發展區(1)」

52 513

- (4) 為施行上文第(3)段而計算最大總樓面面積時，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，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。
- (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(3)段所述的總樓面面積限制。

綜合發展區(2)至綜合發展區(6)

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) 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 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 研究所、設計及發展中心 住宿機構 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

(請看下頁)

綜合發展區(2)至綜合發展區(6)(續)規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅用途，並提供商業設施、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、基礎設施、視覺影響、空氣流通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(2)」至「綜合發展區(6)」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：
- (i) 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；
 - (ii) 擬議地盤總面積和各種用途擬佔的總樓面面積、建築物單位總數及單位面積(如適用)；
 - (iii) 區內擬提供的商業設施、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；
 - (iv) 區內擬建的任何道路、行人路和行人天橋的路線、闊度和水平度；
 - (v) 區內的美化環境建議和城市設計建議；
 - (vi) 詳細的發展進度表；
 - (vii) 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；
 - (viii) 視覺影響評估報告和空氣流通評估報告，分別說明擬議發展計劃可能遇到或造成的視覺和空氣流通問題，並須建議紓緩這些問題的措施；
 - (ix) 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；

(請看下頁)

綜合發展區(2)至綜合發展區(6)(續)備註(續)

- (x) 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
- (xi) 城市規劃委員會要求的其他資料。
- (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) 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／或重建計劃的整體最高地積比率超過 5.0 倍，其中住宅用途的最低地積比率為 4.5 倍。附屬停車場須設於地庫。
- (4) 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／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (5) 為施行上文第(3)段而計算有關的最高總地積比率時，任何樓面空間如純粹建造作或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (6) 為施行上文第(3)段而計算有關的最高總地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府規定的公共交通設施，或政府、機構、社區或社會福利設施，均應納入計算。
- (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(3)及(4)段所述的地積比率和建築物高度限制。
- (8) 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，可在特殊情況下，就發展或重建計劃，考慮略為放寬圖則上所指定的非建築用地限制。

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 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 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) 在指定為「住宅(甲類)」的土地範圍內，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) 在指定為「住宅(甲類)」的土地範圍內，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。

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)備註(續)

- (3) 在指定為「住宅(甲類)1」至「住宅(甲類)12」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／或重建計劃超過下文所述的有關最大總樓面面積，以及違反下列其他限制：

小區限制

- | | |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 住宅(甲類)1 | 最大住用總樓面面積 88 879 平方米和最大非住用總樓面面積 5 737 平方米。在非住用總樓面面積內，不少於 737 平方米屬政府、機構或社區設施。一個公共車輛總站亦須提供在內。 |
| 住宅(甲類)2 | 最大住用總樓面面積 52 264 平方米和最大非住用總樓面面積 3 179 平方米。在非住用總樓面面積內，不少於 1 677 平方米屬政府、機構或社區設施。一個公共小巴總站亦須提供在內。 |
| 住宅(甲類)3 | 最大住用總樓面面積 191 297 平方米和最大非住用總樓面面積 13 324 平方米。在非住用總樓面面積內，不少於 950 平方米屬政府、機構或社區設施。 |
| 住宅(甲類)4 | 最大住用總樓面面積 186 280 平方米和最大非住用總樓面面積 14 396 平方米。在非住用總樓面面積內，不少於 3 426 平方米屬政府、機構或社區設施。 |
| 住宅(甲類)5 | 最大住用總樓面面積 23 960 平方米和最大非住用總樓面面積 461 平方米。一塊處於青山公路水平的 1 800 平方米公共休憩用地亦須提供在內。 |
| 住宅(甲類)6 | 最大住用總樓面面積 210 560 平方米和最大非住用總樓面面積 43 330 平方米。 |
| 住宅(甲類)7 | 最大住用總樓面面積 50 850 平方米和最大非住用總樓面面積 8 470 平方米。 |
| 住宅(甲類)8 | 最大住用總樓面面積 347 000 平方米和最大非住用總樓面面積 15 234 平方米。此外，一間或數間幼稚園而總班房數目不少於 18 個，以及總樓面面積至少佔 5 204 平方米的政府、機構或社區設施亦須提供在內。 |

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)備註(續)小區限制

住宅(甲類)9 最大總樓面面積 49 690 平方米。

住宅(甲類)10 最大總樓面面積 43 066 平方米。

住宅(甲類)11 最大總樓面面積 67 500 平方米。一個公共小型巴士總站亦須提供在內。

住宅(甲類)12 最大住用總樓面面積 107 400 平方米和最大非住用總樓面面積 22 800 平方米。一塊不少於 3 700 平方米的公共休憩用地、一個公共小巴總站、一間中度弱智人士宿舍以及一個長者地區中心亦須提供在內。

- (4) 為施行上文第(1)、(2)和(3)段而計算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、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。
- (5) 在指定為「住宅(甲類)1」、「住宅(甲類)2」、「住宅(甲類)8」和「住宅(甲類)11」的土地範圍內，為施行上文第(3)段而計算最大總樓面面積或最大非住用總樓面面積時，任何純粹建造為或擬用作政府規定的公共車輛總站及／或幼稚園的樓面空間，亦可免計算在內。
- (6) 在指定為「住宅(甲類)12」的土地範圍內，為施行上文第(3)段而計算最大總樓面面積時，任何純粹建造為或擬用作政府規定的公共小巴總站、中度弱智人士宿舍及／或長者地區中心的樓面空間，亦可免計算在內。
- (7) 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)、(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或總樓面面積因而超過上文第(1)、(2)和(3)段所規定的有關最高地積比率或最大總樓面面積亦可。
- (8) 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)和(3)段所述的地積比率和總樓面面積限制(政府、機構或社區設施的總樓面面積和公眾休憩用地的面積除外)。

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 政府用途(只限報案中心、郵政局) 屋宇 圖書館 住宿機構 學校(只限設於特別設計的獨立校舍) 私人發展計劃的公用設施裝置	救護站 食肆 教育機構 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 醫院 酒店 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)」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超過 2.1 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「住宅(乙類)1」至「住宅(乙類)4」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／或重建計劃的最大總樓面面積和最高建築物高度超過下列限制：

小區限制

住宅(乙類)1	住用用途的最大總樓面面積為 9 870 平方米，或酒店用途的最大總樓面面積為 20 470 平方米。
住宅(乙類)2	最大總樓面面積為 76 890 平方米，以及支區(A)的最高建築物高度為主水平基準上 256 米，支區(B)為主水平基準上 230 米，而支區(C)的則為主水平基準上 223 米。
住宅(乙類)3	最大總樓面面積為 20 910 平方米，以及最高建築物高度為主水平基準上 213 米。
住宅(乙類)4	最大住用總樓面面積為 47 520 平方米，以及最大非住用總樓面面積為 3 720 平方米。

- (3) 為施行上文第(1)和(2)段而計算最高地積比率和最大總樓面面積時，任何純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房、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。
- (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)和(2)段所述的地積比率、總樓面面積和建築物高度限制。

住宅(丙類)

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 政府用途(只限報案中心、郵政局) 屋宇 私人發展計劃的公用設施裝置	救護站 食肆 教育機構 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 醫院 酒店 機構用途(未另有列明者) 圖書館 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 學校 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，主要是作低層、低密度的住宅發展；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(丙類)(續)備註

- (1) 在指定為「住宅(丙類)」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超過 0.4 倍，以及最大上蓋面積超過 20%，或超過現有建築物的地積比率及上蓋面積，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 在指定為「住宅(丙類)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／或重建計劃的最高地積比率超過 0.4 倍、最大上蓋面積超過 20%，以及最高建築物高度超過兩層，或超過現有建築物的地積比率、上蓋面積及高度，兩者中以數目較大者為準。
- (3) 為施行上文第(1)和(2)段而計算最高地積比率和上蓋面積時，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。
- (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)和(2)段所述的地積比率、上蓋面積和建築物高度限制。

住宅(戊類)

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

附表 I：適用於露天發展或
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建築物(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)

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 I：適用於露天發展或
工業樓宇或工業-辦公室樓宇[®]以外的建築物(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
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
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

(請看下頁)

住宅(戊類)(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：適用於現有的工業樓宇或工業-辦公室樓宇[®]

救護站 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(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 貨倉(危險品倉庫除外)	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
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

(請看下頁)

住宅(戊類)(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：適用於現有的工業樓宇或工業-辦公室樓宇[@](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)

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，以避免工業與住宅樓宇為鄰所產生的問題永遠無法解決。

備註

- (1) 任何新發展或現有建築物的重建，如果是作為住用或非住用建築物，則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。至於作為住用與非住用各佔部分的建築物的新發展或重建，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，不得引致整個發展的地積比率超過現有建築物的地積比率。至於現有非住用建築物修改為住用建築物或住用與非住用各佔部分的建築物，其發展不得引致有關的最高住用及／或非住用地積比率超過上文第(1)段所述的限制。
- (3) 為施行上文第(1)段而計算最高地積比率時，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。
- (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)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。
- (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)段所述的地積比率限制。

鄉村式發展

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
農業用途 政府用途(只限報案中心、郵政局) 屋宇(只限新界豁免管制屋宇) 農地住用構築物 宗教機構(只限宗祠) 鄉事委員會會所／鄉公所	食肆 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者)# 屋宇(未另有列明者) 機構用途(未另有列明者)# 加油站 康體文娛場所 政府診所 公廁設施 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置# 公眾停車場(貨櫃車除外) 宗教機構(未另有列明者)# 住宿機構# 學校# 商店及服務行業 社會福利設施# 私人發展計劃的公用設施裝置

除以上所列，在新界豁免管制屋宇的地面一層，經常准許的用途亦包括：

食肆
 圖書館
 學校
 商店及服務行業

規劃意向

此地帶的規劃意向，是反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。設立此地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在地帶內，使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益。在新界豁免管制屋宇的地面一層，有多項配合村民需要和鄉村發展的商業和社區用途列為經常准許的用途。其他商業、社區和康樂用途，如向城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 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 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 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 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) 加油站 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) 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，亦不在此限) 批發行業

(請看下頁)

工業(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
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。

(請看下頁)

工業(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，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。

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

附表 I：適用於「政府、機構或社區」
(「政府、機構或社區(1)」至「政府、機構或社區(9)」除外)

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	屋宇
機構用途(未另有列明者)	船隻加油站
圖書館	香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他構造物(入口除外)
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
學校	
配水庫	
社會福利設施	
訓練中心	
批發行業	

(請看下頁)

政府、機構或社區(續)

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「政府、機構或社區(1)」至「政府、機構或社區(8)」

食肆(只限食堂)	靈灰安置所
政府垃圾收集站	食肆(只限酒樓餐廳)
政府用途(未另有列明者)	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或
公廁設施	廣播電台發射塔裝置
公共車輛總站或車站	垃圾處理裝置
公用事業設施裝置	住宿機構
公眾停車場(貨櫃車除外)	污水處理／隔篩廠
宗教機構	商店及服務行業(只限零售店)
社會福利設施	私人發展計劃的公用設施裝置

附表 III：適用於「政府、機構或社區(9)」

救護站	動物檢疫中心
政府垃圾收集站	政府用途(未另有列明者)
政府用途(只限駕駛考試中心、 報案中心／警崗)	機構用途(未另有列明者)
公廁設施	街市
公共車輛總站或車站	香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他 構築物(入口除外)
公用事業設施裝置	辦公室
公眾停車場(貨櫃車除外)	加油站(涉及石油氣的加油站除外)
可循環再造物料回收中心	康體文娛場所
	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
	污水處理／隔篩廠
	商店及服務行業
	社會福利設施(涉及住宿照顧者除外)
	私人發展計劃的公用設施裝置

(請看下頁)

政府、機構或社區(續)規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；以及是供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。而「政府、機構或社區(1)」至「政府、機構或社區(8)」地帶小區的規劃意向，主要是提供土地作宗教機構用途和相關的社會福利設施。「政府、機構或社區(9)」地帶小區涵蓋行車天橋底下的土地。鑑於這些土地的實際地理限制及環境情況，當局只會容許在這些土地上設置特定的政府、機構或社區設施。部分其他的社區及社會福利設施，如向城市規劃委員會提出申請，或會獲得批准。

(請看下頁)

政府、機構或社區(續)備註

- (1) 在指定為「政府、機構或社區(1)」至「政府、機構或社區(8)」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／或重建計劃超過下文所述的最大總樓面面積、最高建築物高度和最大上蓋面積，或超過現有建築物的總樓面面積、高度及／或上蓋面積，兩者中以數目較大者為準，以及違反下列其他限制：

<u>小區</u>	<u>限制</u>
政府、機構或社區(1)	最高建築物高度為兩層(包括停車場)，以及最大上蓋面積為40%。
政府、機構或社區(2)	最大總樓面面積為7407平方米，最高建築物高度為四層(包括停車場)，以及最大上蓋面積為30%。
政府、機構或社區(3)	最大總樓面面積為6400平方米，最高建築物高度為四層(包括停車場)，以及最大上蓋面積為30%。一個旅遊巴士公眾停車場須提供在內。
政府、機構或社區(4)	最大總樓面面積為6577平方米，最高建築物高度為三層(包括停車場)，以及最大上蓋面積為30%。其內九層高的塔容許重建至現時的高度，但不得超過現有的總樓面面積，即751平方米。
政府、機構或社區(5)	最大總樓面面積為15171平方米，最高建築物高度為兩層(包括停車場)，以及最大上蓋面積為25%。
政府、機構或社區(6)	最大總樓面面積為4395平方米，最高建築物高度為兩層(包括停車場)，以及最大上蓋面積為35%。
政府、機構或社區(7)	最高建築物高度為一層，以及最大上蓋面積為50%。
政府、機構或社區(8)	最高建築物高度為一層。

(請看下頁)

政府、機構或社區(續)備註(續)

- (2) 在指定為「政府、機構或社區(3)」的土地範圍內，為施行上文第(1)段而計算最大總樓面面積時，任何純粹建造為或擬用作旅遊巴士公眾停車場的樓面空間，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)段所述的總樓面面積、建築物高度和上蓋面積限制。

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 泳灘 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	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) 碼頭 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。

其他指定用途只適用於「商貿」

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 I：適用於露天發展或
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／或高出路面的其他
資訊科技及電訊業	建築物(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	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：適用於工業樓宇或工業-辦公室樓宇[@]

救護站 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[&]，經常准許的用途為：

辦公室

(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[®](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) 在指定為「其他指定用途」註明「商貿」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「其他指定用途」註明「商貿(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／或重建計劃的最大總樓面面積超過 182 326 平方米。
- (3) 為施行上文第(1)和(2)段而計算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，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或總樓面面積因而超過上文第(1)或(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)和(2)段所述的地積比率和總樓面面積限制。

(請看下頁)

其他指定用途(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
----------------	------------------------------------------

只適用於「美化市容地帶」

美化市容地帶

政府用途
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，主要是提供土地作美化市容地帶發展用途。

只適用於「香港鐵路」

香港鐵路

分層住宅(只限員工宿舍)
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，主要是提供土地作香港鐵路與相關設施發展用途。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「香港鐵路車廠與上蓋的商業及住宅發展」

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 香港鐵路車廠 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 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 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 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 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)

其他指定用途(續)只適用於「香港鐵路車廠與上蓋的商業及住宅發展」(續)規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地作香港鐵路車廠和車站與上蓋商業及住宅發展用途。

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／或重建計劃的最大住用總樓面面積超過 215 000 平方米，以及最大非住用總樓面面積超過 16 000 平方米。此外，亦須提供一間有 24 個課室的小學，一間有 24 個課室的中學，至少 1 090 平方米總樓面面積作為政府、機構、社區或社會福利設施，以及至少 14 200 平方米的休憩用地。
- (2) 為施行上文第(1)段而計算最大總樓面面積時，任何純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房、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。任何純粹建造為或擬用作政府規定的鐵路車廠／工場和車站，學校，以及政府、機構、社區或社會福利設施的樓面空間，亦可免計算在內。
- (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)段所述的總樓面面積限制(政府、機構、社區或社會福利設施的總樓面面積，以及休憩用地的面積除外)。

(請看下頁)

其他指定用途(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
----------------	------------------------------------------

只適用於「加油站」

加油站	分層住宅(只限員工宿舍) 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用途。

只適用於「碼頭」

政府用途 碼頭	食肆(只限酒樓餐廳) 船隻加油站 商店及服務行業(只限銀行、快餐店、 零售商店、服務行業、陳列室)
------------	------------------------------------------------------------

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地作碼頭發展用途。

備註

當局視為數不超過10個，每個面積不超過五平方米的零售或服務行業攤檔為「碼頭」附屬用途。

(請看下頁)

其他指定用途(續)只適用於「體育及康樂會所」

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 I：適用於支區(A)

康體文娛場所 私人會所	政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 度假營 公眾停車場(貨櫃車除外) 社會福利設施 非附屬於指定用途的公用設施裝置
----------------	-----------------------------------------------------------------------------

附表 II：適用於支區(B)

私人會所的花園	政府用途(未另有列明者) 康體文娛場所 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，主要是提供土地作康樂會所連附屬夜宿、體育及康體設施發展用途。

備註

- (1) 就支區(A)而言，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／或重建計劃的最大總樓面面積超過 6 370 平方米，以及最高建築物高度超過四層(包括停車場)，或現有建築物的總樓面面積及高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 為施行上文第(1)段而計算最大總樓面面積時，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。
- (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)段所述的總樓面面積及建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(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
----------------	------------------------------------------

只適用於「通風大樓」

通風大樓	政府用途 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，主要是提供土地作通風大樓發展用途。

綠化地帶

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
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 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 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。

荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/27

說明書

說明書

荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/27

<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	5
4. 該圖的《註釋》	5
5. 規劃區	5
6. 人口	6
7. 土地用途地帶	6
7.1 商業	6
7.2 綜合發展區	8
7.3 住宅(甲類)	10
7.4 住宅(乙類)	14
7.5 住宅(丙類)	15
7.6 住宅(戊類)	16
7.7 鄉村式發展	17
7.8 工業	17
7.9 政府、機構或社區	18
7.10 休憩用地	21
7.11 其他指定用途	22
7.12 綠化地帶	24
8. 交通	25
9. 文化遺產	26
10. 公用設施	26
11. 規劃的實施	27

荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/27

(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》為草圖的一部分。

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《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/27》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，展示首份涵蓋現時荃灣地區主要部分的荃灣法定圖則編號 LTW/57。一九七三年十一月十三日，當時的港督會同行政局根據條例第 9(1)條，核准荃灣分區計劃大綱圖編號 LTW/138。一九七五年一月十四日，當時的港督會同行政局根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把分區計劃大綱核准圖編號 S/LTW/138 發還城規會以作修訂。其後，城規會根據條例第 5 或 7 條對圖則作出兩次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。一九七八年八月十八日，城規會根據條例第 7 條，展示涵蓋現有規劃區主要部分的《荃灣分區計劃大綱草圖編號 LTW/146C》。一九八五年六月七日，城規會根據條例第 7 條，展示由 LTW/146N 重新編號為 S/TW/1 的荃灣分區計劃大綱草圖。自此之後，圖則曾數度修訂。

2.2 一九九三年十月十二日，當時的港督會同行政局根據條例第 9(1)(a)條，核准荃灣分區計劃大綱草圖，其後圖則重新編號為 S/TW/6。一九九四年九月二十七日，當時的港督會同行政局根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把分區計劃大綱核准圖編號 S/TW/6 發還城規會以作修訂。其後，城規會根據條例第 5 或 7 條對圖則作出四次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。

2.3 一九九九年九月十四日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准荃灣分區計劃大綱草圖，其後圖則重新編號為 S/TW/11。二零零零年七月十一日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條的規定，把分區計劃大綱核准圖編號 S/TW/11 發還城規會以作修訂。其後，城規會根據條例第 5 或 7 條對圖則作出四次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。

- 2.4 二零零二年六月十一日，行政長官會同行政會議根據條例第9(1)(a)條，核准荃灣分區計劃大綱草圖，其後圖則重新編號為S/TW/16。二零零二年十二月十七日，行政長官會同行政會議根據條例第12(1)(b)(ii)條，把《荃灣分區計劃大綱核准圖編號S/TW/16》發還城規會以作修訂。
- 2.5 二零零三年二月二十八日，城規會根據條例第5條，展示《荃灣分區計劃大綱草圖編號S/TW/17》，以供公眾查閱。圖則收納的修訂項目，主要是把位於沙咀道與關門口街交界處的一塊土地改劃為「住宅(甲類)10」地帶，並把位於永順街的一塊土地改劃為「商業(1)」地帶，以反映現有用途；以及把柴灣角工業區的西面和南面街段的所在地，由「工業」和「工業(1類)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶。圖則展示期間，城規會接獲一份無效的反對。
- 2.6 二零零三年九月五日，城規會根據條例第7條，展示《荃灣分區計劃大綱草圖編號S/TW/18》，以供公眾查閱。圖則所收納的用途地帶修訂項目，主要是把規劃區第3區的一塊「綜合發展區」用地，改劃為「住宅(甲類)」地帶、「住宅(甲類)11」地帶、「政府、機構或社區」地帶和「休憩用地」地帶，以反映出已完成的發展和現有的用途；把規劃區第3區位於屯門公路北面的一些山坡地帶改劃為「綠化地帶」，以反映現時的地形；把芙蓉山山腳的多塊土地，改劃作「政府、機構或社區(1)」至「政府、機構或社區(8)」地帶，以反映現有的宗教機構用途和社會福利設施；把位於新村排村和老圍村之間的一塊狹長土地，改劃為「綠化地帶」；把芙蓉山的多塊土地，改劃為「其他指定用途」註明「體育及康樂會所」地帶和「政府、機構或社區」地帶，以反映現有的用途，以及修改老圍村「鄉村式發展」地帶的界線，以納入現有／已計劃作小型屋宇發展的用地。在圖則展示期間，城規會接獲一份反對。城規會就反對作出考慮後，決定針對反對而建議修訂圖則。其後，有關反對由反對者撤回。二零零四年七月二日，城規會根據條例第6(7)條展示擬議的修訂。在圖則展示期間，城規會再無接獲反對，城規會隨後根據條例第6(9)條確認有關擬議修訂，並同意該擬議修訂應視為《荃灣分區計劃大綱草圖編號S/TW/19》的一部分。
- 2.7 二零零三年十二月十九日，城規會根據條例第7條，展示《荃灣分區計劃大綱草圖編號S/TW/19》。就用途地帶作出的修訂項目，主要包括把所有「商業／住宅」地帶分別改劃為「商業」地帶、「住宅(甲類)」地帶、「其他指定用途」註明「香港鐵路車廠與上蓋的商業及住宅發展」地帶，或「其他指定用途」註明「香港鐵路」地帶。其他修訂包括把靠近荃青交匯處的「綜合發展區」地帶一部分改劃為「政府、機構或社區」地帶，把位於油柑頭的一塊酒店用地改劃為「住宅(乙類)1」地帶，把位於荃錦公路的兩塊住宅用地分別改劃為「住宅(乙

類)2」地帶和「住宅(乙類)3」地帶，把位於荃景圍的多個現有康樂場地及公園的所在地改劃為「休憩用地」地帶，把荃景圍胡忠公眾游泳池、荃景圍體育館和荃灣港安醫院與相關員工宿舍的所在地改劃為「政府、機構或社區」地帶，以及修改荃景圍多個現有「住宅(甲類)」地帶的界線。圖則也刪除了擬議荃灣海灣新增填海區。此外，因應城規會已通過《法定圖則註釋總表》修訂本，對圖則的《註釋》作了相應的修訂。圖則展示期間，城規會接獲兩份反對。城規會就反對作出考慮後，決定不針對反對而修訂圖則。

- 2.8 二零零四年九月十七日，城規會根據條例第 7 條，展示《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/20》，以供公眾查閱。修訂項目包括根據已核准的油柑頭詳細藍圖把區內的數塊土地由「住宅(乙類)」地帶分別改劃為「住宅(乙類)4」地帶和「住宅(丙類)」地帶，並把其餘部份改劃為「綠化地帶」；把荃灣路、大河道北和擬議九號幹線延長段的高架路段標示為高架道路，並修改位於這些道路下面的土地的用途地帶。其他的修訂主要是使用途地帶符合有關土地的現有狀況和反映已建成的發展。此外，圖則也按城規會所通過採納的《法定圖則註釋總表》修訂本的最新修訂，輕微修訂了《註釋》的內容。圖則亦修訂了「住宅(乙類)」地帶的《註釋》，以訂明「住宅(乙類)4」地帶的發展限制，並且加入「住宅(丙類)」地帶的《註釋》。圖則展示期間，城規會共接獲七份反對。城規會就反對作出考慮後，決定建議針對其中一份反對的部分而對圖則作出修訂，但不建議針對其餘的反對而作出任何修訂。其中一份反對其後被撤回。
- 2.9 二零零五年六月二十四日，城規會根據條例第 7 條展示《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/21》，以供公眾查閱。該圖收納的修訂，包括把現有的一幢電話機樓，即荃灣電話機樓，由「住宅(甲類)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以及把位於荃灣路高架路段下面的兩塊土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「政府、機構或社區(9)」地帶。「政府、機構或社區」地帶的《註釋》已作出修訂，加入「政府、機構或社區(9)」小區的《註釋》。圖則展示期間，城規會接獲一份反對，該反對其後被撤回。
- 2.10 二零零五年十二月九日，城規會根據條例第 7 條，展示《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/22》，以供公眾查閱。圖則收納了對《註釋》說明頁中的「現有建築物」釋義所作的修訂。圖則展示期間，城規會並無接獲任何反對。
- 2.11 二零零六年九月二十九日，城規會根據條例第 7 條展示《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/23》，以供公眾查閱。該圖收納的修訂項目，包括把現時栢蘆所在的土地由「住宅(乙類)」地帶及「休憩用地」地帶改劃為「住宅(丙類)1」地帶，以及把栢

蘆東面及西面毗鄰的兩塊政府土地由「住宅(乙類)」地帶改劃為「休憩用地」地帶。「住宅(丙類)」地帶的《註釋》亦已作出修訂，加入「住宅(丙類)1」小區的《註釋》。此外，因應城規會通過對《法定圖則註釋總表》修訂本所作的輕微修訂，「住宅(戊類)」地帶、「工業」地帶及「其他指定用途」註明「商貿」地帶的《註釋》亦已作出相應的修訂。圖則展示期間，並無收到反對意見。

- 2.12 二零零七年七月六日，城規會根據條例第 7 條展示《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/24》，以供公眾查閱。該圖收納的修訂項目，包括把現時在楊屋道的樂悠居、立坊及爵悅庭所在的三塊土地由「綜合發展區(1)」地帶分別改劃為「商業(2)」、「商業(3)」和「商業(4)」小區，以及把位於青山公路沿豪輝花園的一小塊狹長土地由圖上顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)」地帶。「商業」地帶的《註釋》已作出修訂，加入「商業(2)」至「商業(4)」小區，並把「分層住宅」、「醫院」、「屋宇」和「住宿機構」用途從「商業(2)」至「商業(4)」小區中刪除。「綜合發展區(1)」地帶的《註釋》已作出相應修訂。圖則展示期間，並無收到反對意見。
- 2.13 二零零八年四月十一日，城規會根據條例第 7 條展示《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/25》，以供公眾查閱。該圖收納的修訂項目，包括把荃灣市地段第 398 號的萬景峯由「綜合發展區」地帶和「道路」用地改劃為「住宅(甲類)12」地帶，把毗鄰荃灣市地段第 398 號的兩塊狹長政府土地由「綜合發展區」地帶改劃為「道路」用地，把聯仁街熟食小販市場和毗鄰的政府土地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶以及把聯仁街、古坑道和關門口街分別由「住宅(甲類)」、「住宅(甲類)10」、「工業」和「政府、機構或社區」地帶改劃為「道路」用地。「住宅(甲類)」地帶的《註釋》已作出修訂，加入新「住宅(甲類)12」小區的《註釋》。此外，因應城規會通過對《法定圖則註釋總表》修訂本所作的輕微修訂，《註釋》亦已作出相應的修訂。圖則展示期間，並無收到反對意見。
- 2.14 二零零八年十二月二日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准荃灣分區計劃大綱草圖，草圖其後重新編號為 S/TW/26。二零一零年十月五日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《荃灣分區計劃大綱核准圖編號 S/TW/26》發還城規會以作出修訂。二零一零年十月十五日，該分區計劃大綱圖發還修訂一事根據條例第 12(2)條在憲報公布。
- 2.15 二零一零年十二月二十四日，城規會根據條例第 5 條展示《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/27》(下稱「該圖」)。該圖所收納的修訂項目，主要包括把楊屋道以北荃灣東工業區由「工

業」地帶改劃為「綜合發展區(2)」、「綜合發展區(3)」、「綜合發展區(4)」、「綜合發展區(5)」、「綜合發展區(6)」、「商業(5)」、「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方，以及對分區計劃大綱圖的《註釋》作出相關修訂。

3. 擬備該圖的目的

- 3.1 該圖旨在顯示規劃區內概括的土地用途地帶及主要的道路網，以便把規劃區內的發展及重建計劃納入法定管制之內。
- 3.2 該圖顯示概括的發展原則，並為規劃區內日後的詳細規劃提供指引。該圖是一小比例圖，因此進行詳細規劃及發展時，道路的路線和各個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，例如限於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，以保存荃灣區的特色和景致並避免使當地道路網負荷過重。

4. 該圖的《註釋》

- 4.1 該圖附有一份《註釋》，分別說明規劃區及個別地帶內經常准許的各類用途或發展，以及須向城規會申請許可的各類用途或發展。城規會若批給許可，可能附加或不附加條件。條例第 16 條有關申請規劃許可的規定，使當局可較靈活地規劃土地用途及管制發展，以配合不斷轉變的社會需要。
- 4.2 為使公眾易於明白起見，規劃署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 規劃區(下稱「該區」)的面積約為 743.48 公頃，包括荃灣谷及其鄰近地區，是荃灣新市鎮的一部分。該區位於新界南岸，離九龍尖沙咀約 16 公里路程。該區的範圍東起自和宜合道，西達油柑頭。該區的界線在圖上以粗虛線顯示。該區是荃灣區議會轄區內人口密度最高的地區。為方便規劃及查閱，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 青山公路以南的地區，在二十世紀的五十年代末期至六十年代初期由填海得來，至六十年代大部份填海區已發展。
- 5.3 荃灣中心地區可以細分成多個支區，每個支區都有其本身的特點。市中心主要是一個商業／住宅區，附有多種區域性和地區性的社區設施。舊市中心區一向指沙咀道和楊屋道一帶。自香港鐵路荃灣線建成後，大部分發展活動都在綠楊新邨的香港鐵路設施附近進行。主要社區設施如渡輪碼頭、巴士總站、荃灣大會堂及裁判法院，以及未來的商業／辦公室發展用地等，都位於該區的南部，毗鄰舊市中心。荃灣路以南的海域已填得一塊狹長土地，並已發展為西鐵荃灣西車站。為方便行人往返各處，實宜設立一個互相貫連的行人天橋系統，把該兩個位於市鎮南端和北端的新舊商業／住宅中心區連接起來。
- 5.4 由於荃灣市進行擴展，在市鎮邊陲的舊工業地段隨之重建了多個大型綜合的主要住宅項目，例如灣景花園、麗城花園、蔚景花園、韻濤居、翠豐臺、愉景新城、海灣花園及海濱花園。夾於新舊商業／住宅中心區之間，是兩個主要工業區，即位於柴灣角的柴灣角工業區，以及位於楊屋道／德士古道的荃灣東工業區。
- 5.5 在市中心區北面接連大帽山山腳的地方，有多個鄉村地帶及綠化地帶。區內也有不少知名的寺院，如竹林禪院及圓玄學院等；而提供康樂活動的顯達鄉村俱樂部，亦位於此。
- 5.6 該區涵蓋前臨維多利亞港的海旁土地。任何發展建議如果涉及這些土地，都必須充分兼顧城規會所訂立的維多利亞港理想宣言，以及《保護海港條例》(第 531 章)所開列的要求。

6. 人口

根據二零零六年的中期人口統計，當時該區的人口總數約為 248 000 人。預料該區的計劃人口約達 280 000 人。

7. 土地用途地帶

7.1 商業：總面積 10.27 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和購物中心，用途可包括辦公室、商店、服務行業、娛樂場所和食肆。

7.1.2 此地帶主要涵蓋規劃區第 6 和 21 區荃灣港鐵站側一段西樓角路與青山公路沿路的現有商業／非住宅發展。規劃區第 6 區的商業／非住宅發展包括荃灣政府合署和荃灣公共圖書館、南豐中心、荃灣港鐵站多層停車場大廈。位於荃錦中心西面規劃區第 21 區的一塊「商業」

用地上有兩幢建築物，分別是樓高 16 層的商業／辦公室樓宇新領域廣場，以及樓高 25 層的工業樓宇時貿中心。鑑於鄰近荃灣港鐵站，該處成爲了荃灣的商業／零售樞紐，現劃爲「商業」地帶，以反映現有的商業／辦公室發展及配合長遠的商業發展。

7.1.3 規劃區第 23 區內的全發商業大廈位於此地帶內。另外兩塊「商業」用地位於規劃區第 35 區的楊屋道。其中一塊土地上正在興建作商業、辦公室暨酒店發展的如心廣場。另一塊位於楊屋道與馬頭壩道交界處的土地，則預留作商業發展(包括酒店)。鑑於這兩塊土地所涉及的發展規模，以及靠近公共交通交匯處(包括西鐵荃灣西站)，該處有潛力發展爲新商業樞紐，並且可以經眾安街沿路的商業走廊連接至現時位於荃灣港鐵站周圍的商業樞紐。

7.1.4 此地帶內的發展的最高地積比率限爲 9.5 倍。

商業(1)：總面積 0.44 公頃

7.1.5 此地帶涵蓋規劃區第 25 區永順街南面的海濱花園內現有的海濱廣場。海濱花園連海濱廣場於一九九一年落成。「商業(1)」地帶是爲了反映海濱廣場現時純粹商業性質的用途。在此地帶內的發展的最大總樓面面積限爲 45 166 平方米，其中 21 966 平方米須爲康樂／娛樂／零售用途，餘下 23 200 平方米須爲辦公室用途。此地帶內也須設置一個公共車輛總站。

商業(2)：總面積 0.54 公頃

7.1.6 此地帶涵蓋楊屋道現有的樂悠居。樂悠居是綜合商業及附服務設施單位發展，於二零零六年落成。「商業(2)」地帶旨在反映該地點的現有用途。在此地帶內的發展的最大總樓面面積限爲 54 406 平方米，並須提供不少於 790 平方米的公眾休憩用地。

商業(3)：總面積 0.23 公頃

7.1.7 此地帶涵蓋楊屋道現有的立坊。立坊是綜合商業及附服務設施單位發展，於二零零六年落成。「商業(3)」地帶旨在反映該地點的現有用途。在此地帶內的發展的最大總樓面面積限爲 20 919 平方米，並須提供不少於 200 平方米的公眾休憩用地。

商業(4)：總面積 1.23 公頃

- 7.1.8 此地帶涵蓋楊屋道和馬頭壩道交界的爵悅庭。爵悅庭是綜合附服務設施單位發展，於二零零五年落成。「商業(4)」地帶旨在反映該地點的現有用途。在此地帶內的發展的最大總樓面面積限為 103 404 平方米。

商業(5)：總面積 0.1 公頃

- 7.1.9 此地帶涵蓋位於沙咀道與聯仁街交界的全發商業大廈用地。全發商業大廈是一幢商業／辦公室樓宇，於一九九四年落成。「商業(5)」地帶旨在反映該地點的現有用途。在此地帶內的發展的最大總樓面面積限為 10 165 平方米，而在此支區內發展的最高建築物高度限為圖則上所指定的主水平基準上 100 米，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- 7.1.10 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、總樓面面積和建築物高度的限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。

7.2 綜合發展區：總面積 15.16 公頃

規劃區第 25 和 35 區內的「綜合發展區」：
總面積 9.76 公頃

- 7.2.1 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。
- 7.2.2 西鐵荃灣西車站所在地及在規劃區第 25 和 35 區內的部分鄰近地點，已指定為三個「綜合發展區」地帶，以便落實西鐵荃灣西車站及相關的公共交通交匯處一帶的商業及／或住宅綜合發展項目。在這些「綜合發展區」地帶內，地積比率不得超過下列限制：最高住用地積比率為 5.0 倍，最高非住用地積比率為 9.5 倍。這項限制大致上與荃灣區大部分新商業／住宅地段的批地契約所訂明的地積比率限制一致。

馬頭壩道以南荃灣東工業區內的「綜合發展區(1)」：
總面積 0.77 公頃

- 7.2.3 此地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合發展／重建作商業用途，並提供配套設施。設立此地帶，是方便當局因應工業與住宅樓宇為鄰所產生的問題及在環境、交通和基礎設施等方面的限制，對發展的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制。
- 7.2.4 該圖上預留了一個「綜合發展區(1)」地帶，坐落荃灣東部工業區外圍，可用作零售商店、辦公室及酒店發展，亦可附設公共交通交匯處及其他輔助設施。擬議的非住宅發展會位於工業區與北面商業／住宅區之間，作為「土地用途緩衝區」，以減輕工業區外圍因工業與住宅用途為鄰而產生的問題。按照環境保護署的建議，在此地帶內住宅用途是不會獲得批准的。
- 7.2.5 該圖《註釋》訂明該「綜合發展區(1)」用地內建築物的最大總樓面面積，以限制該用地的發展密度。此地帶的最高地積比率為 9.5 倍，這項限制大致上與荃灣區大部分新非住宅地段的批地契約所訂明的地積比率管制一致。這項限制隨之轉化為該「綜合發展區(1)」地帶內所准許的最大總樓面面積限制。在施行《註釋》所規定的最大總樓面面積限制時，建築事務監督按照《認可人士及註冊結構工程師作業備考第 111 號》就酒店發展所給予的豁免，將不計算在內。

楊屋道以北荃灣東工業區內的「綜合發展區(2)」至「綜合發展區(6)」：總面積 4.63 公頃

- 7.2.6 此地帶的規劃意向，主要是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅用途，並提供商業設施、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、基礎設施、視覺影響、空氣流通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。
- 7.2.7 荃灣東工業區在楊屋道以北的部分主要涵蓋前大窩口工廠大廈用地和約 20 幢工業大廈，指定該處為「綜合發展區(2)」至「綜合發展區(6)」地帶，是為促進工業區綜合發展／重建作住宅用途，以及提供商業設施、休憩用地和其他配套設施(例如區內零售商店)。「綜合發展區(2)」至「綜合發展區(6)」用地的最高總地積比率為 5.0 倍，其中住宅用途的最低地積比率為 4.5 倍。此地帶內發展的最高建築物高度為圖則上所指定的主水平基準上 100 米。附屬停車場須設於地庫。「綜合發展區(2)」用地的西面界線指定為闊 15 米的非建築用地，以

闢設一條園景行人道，連接沙咀道和毗連橫窩仔街的已規劃休憩用地。

總綱發展藍圖

7.2.8 依據條例第 4A(1)條，凡在「綜合發展區」地帶內進行任何發展計劃，必須根據條例第 16 條提出規劃申請，並獲得城規會許可。依據條例第 4A(2)條，申請人須擬備一份總綱發展藍圖、環境及交通影響評估報告及該圖《註釋》規定的其他資料，並將之遞交城規會核准，除非城規會另有明文規定，指明無此需要。這項規定可確保各個發展計劃的設計屬綜合方式，能夠兼顧各項規劃因素的需要，包括環境質素、鄰近地方用途之間的協調、購物設施、社區及康樂設施，以及交通及分期實施計劃的需要。總綱發展藍圖獲得城規會核准後，一份經城規會主席核證的核准總綱發展藍圖的複本，須依據條例第 4A(3)條，存放於土地註冊處，以供公眾查閱。

7.2.9 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、建築物高度和非建築用地的限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。就「綜合發展區(1)」地盤而言，這項安排讓城規會在土地擁有人向當局交回某地段部分土地以擴闊路面時，可以靈活地向有關地段的其餘部分批予額外的地積比率，視屬何情況而定。

7.3 住宅(甲類)：總面積 106.39 公頃

7.3.1 此地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。在建築物的最低三層，或現有建築物特別設計的非住宅部分，商業用途屬經常准許的用途。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，銀行、快餐店和零售商店等商店及服務行業屬經常准許的用途。若在建築物其餘各層經營商業及服務行業，必須先取得城規會的規劃許可。

7.3.2 此地帶主要包括規劃區第 4、5、6、18、22 和 23 區內的現有發展(主要是綜合發展)及一些現有住宅區，如規劃區第 4 區的福來邨、規劃區第 7 區的石圍角邨和象山邨、規劃區第 9 區的梨木樹邨，以及規劃區第 4 區的香港房屋協會滿樂大廈和規劃區第 35 區的祈德尊新邨。此地帶的大型私人住宅屋邨分別有規劃區第 2、3、21、25 和 35 區的灣景花園、麗城花園、蔚景花園、韻濤居、荃威花園、荃景花園、荃灣中心、翠豐臺、愉景新城、萬景峰、御凱、海灣花園及海濱花園等。

- 7.3.3 此地帶內現有一些商業建築物，例如 99 廣場、英皇娛樂廣場、周氏商業中心、恒生荃灣大廈，以及荃灣城市中心 1 期。現有的商業建築物如要重建為新的商業發展，須取得城規會的許可。
- 7.3.4 此地帶內的發展不得超過下列限制：最高住用地積比率為 5.0 倍，或最高非住用地積比率為 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。
- 7.3.5 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 7.3.4 段所述的限制，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時，則第 7.3.4 段所述的最高住用及／或非住用地積比率適用。這項安排是為避免現有建築物交互使用住用與非住用的地積比率。

住宅(甲類)1：總面積 1.45 公頃

- 7.3.6 現位於青山公路以南規劃區第 2 區內的灣景花園屬於此地帶。灣景花園於一九九二年落成。把該處劃為「住宅(甲類)1」地帶，是為反映在該處已建成的住宅發展。任何在此地帶上的發展的最大住用總樓面面積限為 88 879 平方米，以及最大非住用總樓面面積限為 5 737 平方米。在非住用總樓面面積內，不少於 737 平方米須用來提供政府、機構或社區設施，包括幼稚園及郵政局。另外，此地帶內須提供一個公共車輛總站。

住宅(甲類)2：總面積 0.62 公頃

- 7.3.7 現位於青山公路以北規劃區第 2 區內的麗城花園第一期屬於此地帶。麗城花園第一期於一九八七年落成。把該處劃為「住宅(甲類)2」地帶，是為反映在該處已建成的住宅發展。任何在此地帶上的發展的最大住用總樓面面積限為 52 264 平方米，以及最大非住用總樓面面積限為 3 179 平方米。在非住用總樓面面積內，不少於 1 677 平方米須用來提供政府、機構或社區設施，包括

幼稚園、兒童及青年中心和幼兒園。另外，此地帶內須提供一個公共小巴總站。

住宅(甲類)3：總面積 2.28 公頃

- 7.3.8 現位於青山公路以北規劃區第 2 區內的麗城花園第二期屬於此地帶。麗城花園第二期於一九八九年落成。把該處劃為「住宅(甲類)3」地帶，是為反映在該處已建成的住宅發展。任何在此地帶上的發展的最大住用總樓面面積限為 191 297 平方米，以及最大非住用總樓面面積限為 13 324 平方米。在非住用總樓面面積內，不少於 950 平方米須用來提供政府、機構或社區設施，包括幼稚園及社會福利設施。

住宅(甲類)4：總面積 1.94 公頃

- 7.3.9 現位於青山公路以南規劃區第 2 區內的麗城花園第三期屬於此地帶。麗城花園第三期於一九九一年落成。把該處劃為「住宅(甲類)4」地帶，是為反映在該處已建成的住宅發展。任何在此地帶上的發展的最大住用總樓面面積限為 186 280 平方米，以及最大非住用總樓面面積限為 14 396 平方米。在非住用總樓面面積內，不少於 3 426 平方米須用來提供政府、機構或社區設施，包括街市及幼稚園。

住宅(甲類)5：總面積 0.36 公頃

- 7.3.10 現位於青山公路以北規劃區第 2 區內的蔚景花園屬於此地帶。蔚景花園於一九九八年落成。把該處劃為「住宅(甲類)5」地帶，是為反映在該處已建成的住宅發展。任何在此地帶上的發展的最大住用總樓面面積限為 23 960 平方米，以及最大非住用總樓面面積限為 461 平方米。另外，此地帶內須提供一塊與青山公路同一路面水平的 1 800 平方米公共休憩用地。

住宅(甲類)6：總面積 3.29 公頃

- 7.3.11 現位於青山公路以北規劃區第 21 區內的愉景新城屬於此地帶。愉景新城於一九九八年落成。把該處劃為「住宅(甲類)6」地帶，是為反映在該處已建成的住宅發展。任何在此地帶上的發展的最大住用總樓面面積限為 210 560 平方米，以及最大非住用總樓面面積限為 43 330 平方米。

住宅(甲類)7：總面積 1.14 公頃

- 7.3.12 現位於永順街以北規劃區第 25 區內的海灣花園屬於此地帶。海灣花園於一九九一年落成。把該處劃為「住宅(甲類)7」地帶，是爲了反映在該處已建成的住宅發展。任何在此地帶上的發展的最大住用總樓面面積限爲 50 850 平方米，以及最大非住用總樓面面積限爲 8 470 平方米。

住宅(甲類)8：總面積 5.28 公頃

- 7.3.13 現位於永順街及青荃路交界規劃區第 25 區內的海濱花園屬於此地帶。海濱花園於一九九一年落成。把該處劃為「住宅(甲類)8」地帶，是爲了反映在該處已建成的住宅發展。任何在此地帶上的發展的最大住用總樓面面積限爲 347 000 平方米及最大非住用總樓面面積限爲 15 234 平方米。此外，一間或數間幼稚園而總班房數目不少於 18 個，以及總樓面面積至少佔 5 204 平方米的政府、機構或社區設施，包括學校、兒童及青年中心、長者活動中心、街市及幼兒園，亦須提供在內。

住宅(甲類)9：總面積 0.5 公頃

- 7.3.14 現位於青山公路規劃區第 2 區內的麗城花園第三期以東的韻濤居屬於此地帶。韻濤居於二零零零年落成。把該處劃為「住宅(甲類)9」地帶，是爲了反映在該處已建成的住宅發展。任何在此地帶的發展的最大總樓面面積限爲 49 690 平方米。

住宅(甲類)10：總面積 0.73 公頃

- 7.3.15 現位於沙咀道與關門口街交界規劃區第 23 區內的名逸居屬於此地帶。名逸居於二零零二年落成。把該處劃為「住宅(甲類)10」地帶，是爲了反映在該塊土地上已建成的住宅發展。任何在此地帶的發展的最大總樓面面積限爲 43 066 平方米。

住宅(甲類)11：總面積 1.66 公頃

- 7.3.16 現位於青山公路與安育路交界規劃區第 3 區內的翠豐臺屬於此地帶。翠豐臺於二零零三年落成。把該處劃為「住宅(甲類)11」地帶，是爲了反映在該塊土地上已建成的住宅發展。任何在此地帶的發展的最大總樓面面積限爲 67 500 平方米。另外，此帶內須提供一個公共小巴總站。

住宅(甲類)12：總面積 1.93 公頃

7.3.17 現位於介乎楊屋道、大河道、沙咀道及禾笛街之間規劃區第 5 區內的萬景峯屬於此地帶。萬景峯於二零零七年落成。將該處劃為「住宅(甲類)12」地帶，是爲了反映在該塊土地上已建成的住宅發展。任何在此地帶的發展的最大住用總樓面面積限爲 107 400 平方米，以及最大非住用總樓面面積限爲 22 800 平方米。此地帶內須提供一個公共小巴總站、一間中度弱智人士宿舍以及一個長者地區中心。

7.3.18 爲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，考慮略爲放寬地積比率和總樓面面積的限制(政府、機構或社區設施的總樓面面積和公眾休憩用地的面積除外)；城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。

7.4 住宅(乙類)：總面積 11.01 公頃

7.4.1 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，如向城規會提出申請，或會獲得批准。

7.4.2 劃作此地帶的土地主要位於青山公路(規劃區第 1 及 2 區)沿路的油柑頭山邊及荃錦公路(規劃區第 40 區)沿路的兩塊土地。

7.4.3 此地帶內的發展的最高地積比率限爲 2.1 倍。

住宅(乙類)1：總面積 0.47 公頃

7.4.4 現位於油柑頭規劃區第 1 區內名爲汀蘭居的酒店發展屬於此地帶。汀蘭居於一九九七年落成。把該處劃為「住宅(乙類)1」地帶，是爲了反映該塊土地上所獲准許的發展參數。此地帶內的發展的最大總樓面面積不得超過下列限制：住宅用途爲 9 870 平方米，或酒店用途爲 20 470 平方米，亦即批地契約條款所准許的發展參數。

住宅(乙類)2：總面積 2.56 公頃

7.4.5 現位於荃錦公路規劃區第 40 區內的朗逸峰於二零零五年落成，屬於此地帶。此地帶內的發展的最大總樓面面積不得超過 76 890 平方米，最高建築物高度則不得超過下列限制：支區(A)爲主水平基準上 256 米，支區(B)爲主水平基準上 230 米，以及支區(C)爲主水平基準上

223 米。當局訂下建築物高度限制，是爲了避免有關發展對鄰近的大帽山郊野公園造成不良的視覺影響。

住宅(乙類)3：總面積 0.70 公頃

- 7.4.6 現位於荃錦公路規劃區第 40 區內的寶雲匯屬於此地帶。寶雲匯於二零零三年落成。此地帶內的發展的最大總樓面面積不得超過 20 910 平方米，最高建築物高度不得超過主水平基準上 213 米。當局訂下建築物高度限制，是爲了避免有關發展對鄰近的大帽山郊野公園造成不良的視覺影響。

住宅(乙類)4：總面積 1.44 公頃

- 7.4.7 現位於規劃區第 2 區內的一塊土地(即翠濤閣所在地)屬於此地帶。翠濤閣於一九八二年落成。把該處劃爲「住宅(乙類)4」地帶，是爲了反映該處現已發展爲住宅連附屬商業用途。任何在此地帶的發展的最大住用總樓面面積限爲 47 520 平方米，最大非住用總樓面面積則限爲 3 720 平方米。

- 7.4.8 爲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，考慮略爲放寬地積比率、總樓面面積和建築物高度的限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。

7.5 住宅(丙類)：總面積 2.19 公頃

- 7.5.1 此地帶的規劃意向，主要是作低層、低密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准。

- 7.5.2 劃爲此地帶的四塊土地(包括現有的錦柏豪苑)，位於規劃區第 1 區屯門公路南面的油柑頭山坡上半的位置。鑑於地形的限制，區內車路的容量有限和保存現有的景觀特式，任何在此地帶的發展的最高地積比率限爲 0.4 倍，最大上蓋面積則限爲 20%。

住宅(丙類)1：總面積 0.35 公頃

- 7.5.3 現位於荃錦公路規劃區第 40 區內的一塊土地(即栢蘆的所在地)屬於此地帶。栢蘆於一九八九年落成。在此地帶內的發展，最高地積比率不得超過 0.4 倍，最大上蓋面積不得超過 20%，以及最高建築物高度不得超過兩層。

7.5.4 爲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，考慮略爲放寬地積比率、上蓋面積和建築物高度的限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。

7.6 住宅(戊類)：總面積 4.24 公頃

7.6.1 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。這類計劃須向城規會提出申請。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，以避免工業與住宅樓宇爲鄰所產生的問題永遠無法解決。發展者必須提交足夠資料，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緩解措施，以解決因工業與住宅樓宇爲鄰而可能產生的問題。

7.6.2 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爲新的工業樓宇，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(非污染工業用途除外)，必須先取得城規會的許可。

7.6.3 規劃區第 23 區內位於沙咀道 381 至 389 號的榮亞工業大廈及規劃區第 27 區內位於國瑞路沿路的大多數工業樓宇劃爲這用途，以便使工業用途最終得以淘汰，以及減輕該處一帶因工業與住宅樓宇爲鄰而產生的問題。住宅發展項目縉庭山已落成，可見證該區正逐步由工業區轉型爲住宅區。對於位於荃灣濾水廠的諮詢範圍(400 米)內的國瑞路工業區土地，各有關發展商在根據條例第 16 條提出申請前，應擬備危險評估書，送交潛在危險設施土地使用規劃和管制協調委員會批核。

7.6.4 此地帶內的新發展或重建不得超過下列限制：最高住用地積比率限爲 5.0 倍，或最高非住用地積比率限爲 9.5 倍。

7.6.5 爲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，考慮略爲放寬地積比率的限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。

7.7 鄉村式發展：總面積 71.29 公頃

- 7.7.1 此地帶的規劃意向，是反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。設立此地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在地帶內，使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益。在新界豁免管制屋宇的地面一層，有多項配合村民需要和鄉村發展的商業和社區用途列為經常准許的用途。其他商業、社區和康樂用途，如向城規會申請許可，或會獲得批准。
- 7.7.2 劃作這些用途的地點，大部分位於荃灣北部，包括規劃區第 39 區的老圍、新村、新村排及和宜合，以及規劃區第 8 區的上葵涌及油麻磡。
- 7.7.3 為確保日後在這些鄉村範圍內進行的發展及重建計劃保留鄉村特色，在此地帶內，最高建築物高度限於三層(即 8.23 米)或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- 7.7.4 為了提供彈性讓發展項目能採用較具創意的設計以配合個別地盤的特點，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的限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。

7.8 工業：總面積 22.95 公頃

- 7.8.1 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。然而，銀行、快餐店、零售商店和辦公室等商店及服務行業(只限設於經大規模改建的現有建築物或設於地面一層)，如非第一欄所經常准許的，以及不是位於現有建築物低層特別設計的非工業部分，則須取得城規會的規劃許可。現有建築物特別設計的非工業部分不包括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。
- 7.8.2 荃灣的工業用地供應是與葵涌和青衣的有關供應計劃互相配合，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。
- 7.8.3 此地帶內的工業用地主要集結於荃灣東工業區(規劃區第 24 區)及柴灣角工業區(規劃區第 19 及 20 區)一帶。整

體來說，各塊工業用地的公共交通都十分方便，而且這些用地的分布情況可分散工業活動所產生的車輛交通。

- 7.8.4 荃灣工業區的交通擠塞及環境污染問題備受關注。當局在考慮過該區的交通、環境和基礎設施限制及工業漸趨向高科技生產後，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。此地積比率限制已在荃灣、葵涌的大部分工業用地地段的批地契約內列明。
- 7.8.5 爲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，考慮略爲放寬地積比率的限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。當局在某些情況下，例如在土地擁有人向當局交回某地段部分土地以擴闊路面時，可向有關地段的其餘部分批予額外的地積比率。
- 7.8.6 這裏須要指出的是，雖然該圖規定此地帶的最高地積比率爲 9.5 倍，但並不表示一些受現存批地契約管制，發展密度較低的工業用地可以自動獲准把地積比率提高至 9.5 倍。有關地段的擁有人必須清楚證明，修改現存契約限制准許較高密度發展，不會對附近的環境及道路交通產生不良影響。在情況需要時，當局亦可透過批地契約條款，把地積比率限於 9.5 倍以下。

7.9 政府、機構或社區：總面積 90.36 公頃

- 7.9.1 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。此類發展(尤其是低矮的發展)也爲區內稠密的已建設環境提供視覺調劑和歇息空間。而「政府、機構或社區(1)」至「政府、機構或社區(8)」地帶小區的規劃意向，主要是提供土地作宗教機構用途和用作相關的社會福利設施。
- 7.9.2 大部分的政府、機構或社區設施是用以應付荃灣區居民的需要。不過，部分重要設施如油柑頭(規劃區第 2 區)及城門谷(規劃區第 7 區)的濾水廠，則可兼顧鄰近地區的需要。
- 7.9.3 此地帶還包括其他公用事業及社區設施，例如在規劃區第 3 區的荃灣港安醫院和荃景圍胡忠公眾泳池、規劃區第 7 區的配水庫、規劃區第 21 區的荃景圍體育館、規劃區第 22 區的荃灣大會堂及裁判法院、規劃區第 23 區的聯仁街熟食小販市場、規劃區第 18 區的仁濟醫院及綜合

服務大樓、在規劃區第 4 區的荃灣電話機樓和雅麗珊社區中心、在規劃區第 39 區的荃錦公路煤氣高壓調壓及喉管清理站及和宜合道配水缸，以及在規劃區第 46 區的曹公潭戶外康樂中心等。

- 7.9.4 在規劃區第 3 和 39 區亦有其他「政府、機構或社區」用地，分別預留供興建一個抽水站和一個配水庫。
- 7.9.5 位於荃灣路高架段下面的兩塊土地劃為「政府、機構或社區(9)」地帶。由於天橋下面的用途可能會令環境受到影響，日後使用這些土地時，必須遵守《香港規劃標準與準則》中有關行車天橋與行人天橋橋底土地用途的規定。
- 7.9.6 除上述政府、機構或社區設施外，規劃區第 39 區還有多間寺廟和安老院散布在芙蓉山山腳。這些宗教機構，大多已建於該區數十年，在芙蓉山區形成一個「寺廟帶」。為了更清楚地反映其現有的用途，這些用地劃為不同的「政府、機構或社區」地帶的小區。這些小區的規劃意向，是反映現有的宗教機構用途和相關的社會福利設施，以把芙蓉山區的「寺廟帶」推廣為一個旅遊點，以及確保小區內發展的規模和外形與四周低層低密度的特色相協調，而且現有和已計劃的基礎設施可以配合。因此，與荃灣區的其他「政府、機構或社區」用地相比，這些用地須受制於較多的限制。

政府、機構或社區(1)：總面積 1.65 公頃

- 7.9.7 此地帶涵蓋規劃區第 39 區的圓玄學院所在的用地。圓玄學院建於一九五零、六零年代。把該處劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，是為反映該塊用地上現有的宗教用途。在此地帶的發展，限定最高建築物高度為兩層(包括停車場)，以及最大上蓋面積為 40%。

政府、機構或社區(2)：總面積 0.88 公頃

- 7.9.8 此地帶涵蓋規劃區第 39 區的圓玄護理安老院和圓玄安老院等所在的用地。這兩間安老院分別於一九九三和一九七三年落成。把該處劃為「政府、機構或社區(2)」地帶，是為反映該塊用地上現有的社會福利設施。在此地帶的發展，限定最大總樓面面積為 7 407 平方米，最高建築物高度為四層(包括停車場)，以及最大上蓋面積為 30%。

政府、機構或社區(3)：總面積 2.23 公頃

- 7.9.9 此地帶涵蓋規劃區第 39 區一塊位於現有圓玄學院北面的用地。把該處劃為「政府、機構或社區(3)」地帶，是為反映圓玄學院進行擴建的規劃方案已獲批准。在此地帶的發展，限定最大總樓面面積為 6 400 平方米，最高建築物高度為四層(包括停車場)，以及最大上蓋面積為 30%。其內須設一個旅遊巴士公眾停車場。

政府、機構或社區(4)：總面積 1.21 公頃

- 7.9.10 此地帶涵蓋規劃區第 39 區的西方寺及其毗鄰由香港菩提學會有限公司營辦的佛教菩提護理安老院等所在的用地，以及西方寺南面貼鄰的一塊用地。西方寺重建計劃，包括一座九層高塔的興建，已於二零零四年完成，而現有的護理安老院，是於一九九五年興建的。把該處劃為「政府、機構或社區(4)」地帶，是為反映該塊用地上現有的宗教用途和相關的社會福利設施，以及確保西方寺南面貼鄰的用地上日後的發展項目，不會受到不良的視覺和景觀影響。在此地帶的發展，限定最大總樓面面積為 6 577 平方米，最高建築物高度為三層(包括停車場)(現有的高塔不在此限)，以及最大上蓋面積為 30%。其內九層高的塔容許重建至現時的高度，但不得超過現有的總樓面面積，即 751 平方米。

政府、機構或社區(5)：總面積 3.85 公頃

- 7.9.11 此地帶涵蓋規劃區第 39 區的竹林禪院所在的用地。竹林禪院建於一九二零、三零年代。把該處劃為「政府、機構或社區(5)」地帶，是為反映該塊用地上現有的宗教用途，以及確保日後在該塊用地上進行的發展，不會造成不良的視覺和景觀影響。在此地帶的發展，限定最大總樓面面積為 15 171 平方米，最高建築物高度為兩層(包括停車場)，以及最大上蓋面積為 25%。

政府、機構或社區(6)：總面積 0.78 公頃

- 7.9.12 此地帶涵蓋規劃區第 39 區東林念佛堂及相關的安老院(即東林安老院)等所在的用地。這些發展於一九九九年落成。把該處劃為「政府、機構或社區(6)」地帶，是為反映該塊用地上現有的宗教用途和相關的社會福利設施。在此地帶的發展，限定最大總樓面面積為 4 395 平方米，最高建築物高度為兩層(包括停車場)，以及最大上蓋面積為 35%。

政府、機構或社區(7)：總面積 2.33 公頃

- 7.9.13 在此地帶的規劃區第 39 區內，有七間宗教機構，即南天竺寺、龍母廟、地藏王廟、慧園及永茂園、觀音岩、虛雲和尚紀念堂和佛光精舍。這些發展多建於一九七零年代，包括廟堂、宗祠、廚房、宿舍和附屬的貯物場地。把該處劃為「政府、機構或社區(7)」地帶，是爲了反映該塊用地上現有的用途。在此地帶的發展，限定最高建築物高度爲一層，以及最大上蓋面積爲 50%。鑑於區內道路網的容量有限，當局不鼓勵爲這些用地提供停車位，因而作出這項規劃。根據此地帶現行的建築物高度限制，擬純粹用作停車場的任何樓層，均算作一層。

政府、機構或社區(8)：總面積 1.12 公頃

- 7.9.14 此地帶涵蓋規劃區第 39 區餘下的宗教機構發展用地，但在「政府、機構或社區(1)」至「政府、機構或社區(7)」提及的發展除外。這些宗教用途亦是始於一九七零年代。把這些用地劃為「政府、機構或社區(8)」地帶，是爲了反映這些用地上現有的用途。在此地帶的發展，限定最高建築物高度爲一層。鑑於區內道路網的容量有限，當局不鼓勵爲這些用地提供停車位，因而作出這項規劃。根據此地帶現行的建築物高度限制，擬純粹用作停車場的任何樓層，均算作一層。

政府、機構或社區(9)：總面積 3.93 公頃

- 7.9.15 主要部分在荃灣路高架段下面的兩塊土地劃為「政府、機構或社區(9)」地帶，其中一塊介乎海角街、海興路、大涌道與海盛路之間，而另一塊土地則位於德士古道與永順街的交界處。目前，兩塊土地主要用作臨時用途。
- 7.9.16 鑑於該兩塊土地的實際地理限制及環境情況，當局只會容許在該兩塊土地上設置特定的政府、機構或社區設施。
- 7.9.17 爲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，考慮略爲放寬總樓面面積、建築物高度和上蓋面積的限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。

7.10 休憩用地：總面積 132.47 公頃

- 7.10.1 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。就曹公潭地區而言，此地帶也旨在提供土地作另類康樂用途，例如生態公園或市區邊緣公園。

- 7.10.2 此地帶包括三處面積頗大的地點：其中一處在規劃區第 7 區的城門谷內，已發展為山谷公園，設有體育和康樂設施；另外一處是規劃區第 35 區內現有的荃灣公園連海濱長廊；還有一處在規劃區第 46 區曹公潭北部，預算發展為生態公園，擬設各種靜態康樂設施，包括風景優美的步行徑。
- 7.10.3 在已建設地區內，還有面積較小的休憩用地分布各處，由於區內大部分人士信步可達，享用休憩用地上的體育康樂設施，可說是十分方便。
- 7.10.4 多塊休憩用地已發展為休憩處及動態康樂設施，這包括灣景花園以南的一塊土地、規劃區第 2 區的海安路遊樂場、規劃區第 3 區的荃景圍康樂休憩花園和荃景圍遊樂場、規劃區第 21 區的荃景圍花園，以及規劃區第 25 區內的海濱公園。其他已規劃的休憩用地計有楊屋道以北荃灣東工業區內的兩塊用地。
- 7.10.5 此地帶包括部分現位於青山公路及荃景圍交界的柴灣角考古遺址。任何會影響該古蹟的發展或重建計劃，必須徵詢康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處的意見。

7.11 其他指定用途：總面積 32.99 公頃

- 7.11.1 此地帶的土地撥作各項特定用途，當中包括商貿用途、香港鐵路車廠與上蓋的商業及住宅發展、體育及康樂會所、通風大樓、香港鐵路、美化市容地帶、加油站和渡輪碼頭。

「其他指定用途」註明「商貿」：總面積 10.97 公頃

- 7.11.2 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。
- 7.11.3 此地帶涵蓋規劃區第 27 區內位於油麻磡路南面的一塊土地、規劃區第 23 區內位於德士古道與沙咀道交界處的一幢工業樓宇、規劃區第 21 區內位於愉景新城東面的一塊土地、位於規劃區第 19 區內的柴灣角工業區的

西面和南面街段，以及規劃區第 2 區內餘下的兩幢工業樓宇。

7.11.4 一般來說，此地帶內的發展的最高地積比率限為 9.5 倍，而有關規定已在《註釋》內訂明。然而，於柴灣角街 42-64 號和海盛路 9 號一塊劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的土地上的發展，須受制於最大總樓面面積為 182 326 平方米的限制，即在該塊土地部份範圍重建為工業樓宇前，其內的建築羣所合計的總樓面面積。

7.11.5 由於不可能即時完全淘汰現存的工業用途，在同一的工業樓宇或工業-辦公室樓宇內及在荃灣工業區內，必須確保各種用途得以相容。在此地帶內進行發展應參照有關的城規會指引。

7.11.6 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和總樓面面積的限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。

「其他指定用途」註明「香港鐵路車廠與上蓋的商業及住宅發展」：總面積 8.37 公頃

7.11.7 此地帶的規劃意向，主要是提供土地作香港鐵路車廠和車站與上蓋商業及住宅發展用途。

7.11.8 此地帶涵蓋現時綠楊新邨(於一九八八年落成)、香港鐵路車廠和荃灣站所在的土地。此地帶反映了現有香港鐵路車廠／工場、車站、商業及住宅發展的獨有特點。

7.11.9 此地帶內的發展不得超過下列限制：最大住用總樓面面積限為 215 000 平方米，最大非住用總樓面面積限為 16 000 平方米。此外，亦須提供一間有 24 個課室的小學，一間有 24 個課室的中學，至少 1 090 平方米總樓面面積作為政府、機構、社區或社會福利設施，以及至少 14 200 平方米的休憩用地。

7.11.10 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，考慮略為放寬總樓面面積的限制(政府、機構、社區或社會福利設施的總樓面面積，以及休憩用地的面積除外)；城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。

「其他指定用途」註明「體育及康樂會所」：總面積 4.01 公頃

- 7.11.11 此地帶涵蓋規劃區第 39 區的顯達鄉村俱樂部及其附屬體育及康樂設施等所在的用地。顯達鄉村俱樂部落成於一九七九年。此地帶的規劃意向，主要是提供土地以發展康樂會所連附屬夜宿、體育及康樂設施。「其他指定用途」註明「體育及康樂會所」地帶分為兩個支區。支區(A)涵蓋一間鄉村俱樂部連附屬設施，包括游泳池、健身室、網球場、酒樓餐廳、夜宿設施，以及私家車／旅遊車停車位，而支區(B)現為一個花園，屬現有鄉村俱樂部的延伸部分。
- 7.11.12 為了更清楚地反映該塊用地上的現有用途，俱樂部設施及相關的停車地方應只限設於支區(A)。在支區(A)內的發展，最大總樓面面積限為 6 370 平方米，以及最高建築物高度限為四層(包括停車場)。支區(B)主要為山丘，為保存其現有的景觀特色，應只限作公園和休憩用地用途。預期支區(B)內不會有建築物發展。
- 7.11.13 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，考慮略為放寬支區(A)的總樓面面積和建築物高度的限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。
- 7.11.14 其餘總面積佔 9.64 公頃劃作指定用途的土地包括：
- (a) 規劃區第 2 區內的柴灣角通風大樓；
 - (b) 規劃區第 6 區的香港鐵路及部分香港鐵路車廠；
 - (c) 分別位於規劃區第 1 區恒麗園毗鄰的悠麗路旁、規劃區第 6 區香港鐵路車廠毗鄰和規劃區第 25 區青荃路旁的海濱花園東南面的現存山坡劃作美化市容地帶；
 - (d) 規劃區第 27 區的加油站；以及
 - (e) 規劃區第 35 區的渡輪碼頭。

7.12 綠化地帶：總面積 163.81 公頃

- 7.12.1 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。

7.12.2 此地帶是為荃灣市鎮擴展設定北面及西面界限，並涵蓋規劃區第 1 區油柑頭海濱一塊狹長的土地，以保留部分現有鄉郊土地用途，以及保育重要的自然風貌特色、風景區及風水區，同時更可提供更多戶外靜態康樂場地。

7.12.3 當局會審慎管制此地帶內的發展，並會參照有關的城規會指引，按個別情況考慮每宗申請。

7.12.4 此地帶包括大部分現位於青山公路及荃景圍交界處的柴灣角考古遺址。任何會影響該古蹟的發展或重建計劃，必須徵詢康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處的意見。

8. 交通

8.1 道路

8.1.1 屯門公路、青山公路及荃灣路(荃灣繞道)是荃灣與新界西北部和九龍市區的主要連接道路。位於青荃路的青衣北橋是第二條通往青衣島的橋樑。北面的九號幹線(前稱五號幹線)直通沙田，並擬向西伸展至屯門公路。荃錦公路則連接該區與石崗。除屯門公路外，青山公路亦是該區的主要幹路，有效地把荃灣與屯門及香港其他地方連接起來。

8.1.2 一九九七年六月二十日，當時的總督會同行政局根據《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)批准九號幹線延長工程。九號幹線-石圍角至柴灣角延長段是一條雙程雙線行車道，該路段已於二零零七年二月建成。

8.1.3 為應付荃灣區及荃灣西約一帶因住宅發展而增加的人口，青山公路由荃灣規劃區第 2 區至深井及深井至嘉龍村的路段已改為雙程雙線分隔車路。行政長官會同行政會議於二零零零年五月二十三日根據《道路(工程、使用和補償)條例》(第 370 章)，批准青山公路改善工程計劃中規劃區第 2 區至深井路段的工程。建築工程已於二零零六年完成。

8.1.4 依據條例第 13A 條，獲批准的九號幹線延長段和青山公路由規劃區第 2 區至深井路段的路線，須當作是根據條例獲得核准。該圖顯示的路線，只供參考之用。

8.2 香港鐵路(荃灣線)

該區是香港鐵路(荃灣線)的服務範圍，區內設有兩個車站，即荃灣站及大窩口站。一如該圖所顯示，香港鐵路路線大致與青山公路平行，鐵路終站設在規劃區第 6 區，並兼設一個大型交通交匯處，有巴士、綠色專線小巴和的士等服務；終站附近亦設有停車場設施。荃灣站以西是香港鐵路公司的一個扇形鐵路支線網及車廠。

8.3 香港鐵路(西鐵線)

香港鐵路西鐵線是一條連接新界西北部與市區的近郊客運鐵路。西鐵第一期於二零零三年十二月二十日投入服務，為一條境內客運線，由西九龍南昌站，經美孚、荃灣西部、錦田、元朗、朗屏、天水圍及屯門北部，接駁至屯門中心。九龍南線在二零零九年八月十六日通車後，西鐵線經柯士甸和尖沙咀東部伸延至紅磡。

9. 文化遺產

在該圖範圍內，有數個具考古和歷史價值的地點值得保存。這些地點包括柴灣角考古遺址、兩個法定古蹟(包括三棟屋的圍村及海壩村(現為德華公園)古屋(前為地段第 917 號))，以及 11 幢歷史建築物(包括蕙荃路的天后宮(二級)、東普陀講寺的圓通寶殿(二級)、東普陀講寺的天王殿及韋馱殿(二級)、竹林禪院(二級)、新村 38、39 及 40 號孫氏古屋、新村刁氏家祠(三級)、賽馬會德華公園內的義璋陳公祠(前海壩村地段第 972 號)(三級)、賽馬會德華公園內的前海壩村古屋(前海壩村地段第 956 號)(三級)、老圍 82 號張氏家祠(三級)、上葵涌村 47 號羅氏家祠(三級)及和宜合劉氏家祠(三級))。任何可能會影響上述具考古價值地點、歷史建築物／構築物和其毗鄰環境的發展或重建計劃或改劃用途地帶建議，均須先徵詢康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處的意見。

10. 公用設施

10.1 規劃區第 46 區的曹公潭設有兩個食水配水庫及一個海水配水庫。此外，油柑頭濾水廠是位於規劃區第 1 區，毗鄰屯門公路。規劃區第 7 區的城門谷亦設有兩個食水配水庫及荃灣濾水廠。現有的煤氣高壓調壓及喉管清理站位於規劃區第 39 區。

10.2 荃灣污水抽水站設於規劃區第 25 區。荃灣區內排放的污水會轉輸往葵涌規劃區第 37 區現有的污水隔濾廠作基本處理，污水經處理後會匯流並輸送往昂船洲作化學加強初級處理，然後排入海中。

10.3 預料該區的電力及煤氣供應在應付該區需要方面應無困難；而規劃區第 4 及 27 區內的現有電話機樓設備，亦足以應付整個荃灣日漸增加的需要。

11. 規劃的實施

11.1 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及任何其他發展／重建都必須是該圖所經常准許的；或是如果必須先取得城規會的許可，則須符合城規會所批給許可的內容。城規會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。

11.2 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荃灣區議會的意見。

11.3 城規會將會按個別情況審批每宗規劃申請。一般來說，城規會在考慮規劃申請時，會顧及所有有關的規劃因素，其中可能包括政府內部發展大綱圖與發展藍圖以及城規會所頒布的指引。政府內部發展大綱圖及發展藍圖均存於規劃署，以供公眾查閱。城規會所頒布的指引，可於城規會的網頁瀏覽，或向城規會秘書處和規劃署專業事務部索閱。至於規劃許可的申請表格和《申請須知》，可從城規會的網頁下載，亦可向城規會秘書處，以及規劃署專業事務部和有關的地區規劃處索取。申請書須夾附有關資料，供城規會考慮。

城市規劃委員會根據城市規劃條例(第 131 章)
對荃灣分區計劃大綱核准圖編號 S/TW/26
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

- A 1 項 - 把沿沙咀道的一塊用地由「工業」地帶改劃為「綜合發展區(2)」地帶。指定其西面界線的一塊狹長土地為「非建築用地」及為此地帶訂明建築物高度限制。
- A 2 項 - 把位於橫窩仔街以北、沙咀道及聯仁街交界處附近的一塊土地由「工業」地帶改劃為「綜合發展區(3)」地帶及為此地帶訂明建築物高度限制。
- A 3 項 - 把位於橫窩仔街的東北、楊屋道及德士古道交界處的一塊土地由「工業」地帶改劃為「綜合發展區(4)」地帶及為此地帶訂明建築物高度限制。
- A 4 項 - 把位於橫窩仔街以南、楊屋道及古坑道交界處的一塊土地由「工業」地帶改劃為「綜合發展區(5)」地帶及為此地帶訂明建築物高度限制。
- A 5 項 - 把位於橫窩仔街以南及楊屋道以北的一塊土地由「工業」地帶改劃為「綜合發展區(6)」地帶及為此地帶訂明建築物高度限制。
- B 項 - 把位於沙咀道及聯仁街交界處的一塊用地由「工業」地帶改劃為「商業(5)」小區地帶及為此小區地帶訂明建築物高度限制。
- C 1 項 - 把位於橫窩仔街以北的一塊用地由「工業」地帶改劃為「休憩用地」地帶。
- C 2 項 - 把位於楊屋道以北的一塊用地由「工業」地帶改劃為「休憩用地」地帶。

- D 項 - 把橫窩仔街、一塊位於沙咀道的細小狹長土地及數塊位於沙咀道及楊屋道現時為道路/行人道的細小土地由「工業」地帶改劃作顯示為「道路」的用地。

II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

- (a) 加入新的「綜合發展區(2)」至「綜合發展區(6)」地帶的「註釋」。
- (b) 在「商業」地帶「註釋」的「備註」，為「商業(5)」小區地帶，加入總樓面面積和高度限制，以及略為放寬有關限制的條文。

城市規劃委員會

2010年12月24日