

九龍規劃區第 16 區

荔枝角分區計劃大綱草圖編號 S/K16/15

修訂項目

註釋

土地用途表

說明書

城市規劃委員會根據城市規劃條例(第 131 章)
對荔枝角分區計劃大綱核准圖編號 S/K16/14
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 項 一 把美孚新邨百老匯街 38 號的現有私人社區中心由「住宅(甲類)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「私人社區中心」地帶。

由於有關西九龍填海計劃－主要工程(餘下部分)及九號幹線(現稱為青沙公路)的建築工程已經竣工，藉此機會由圖則上刪除行政長官會同行政會議及前運輸局局長根據道路(工程、使用及補償)條例批准該項工程的註明，並在圖則上收納這些路線，以供參考。

圖則顯示行政長官會同行政會議於 2009 年 10 月 20 日根據《鐵路條例》(第 519 章)批准的廣深港高速鐵路香港段方案，以供參考。這批准的鐵路計劃須當作根據《城市規劃條例》第 13A 條獲批准。

II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

- (a) 加入新的「其他指定用途」註明「私人社區中心」地帶的《註釋》，並在該《註釋》的「備註」內訂定最高建築物高度限制及總樓面面積限制。
- (b) 在「住宅(甲類)」地帶《註釋》的「備註」中加入一項條文，以釐清現有建築物的地積比率的適用範圍。
- (c) 修訂「住宅(甲類)」地帶《註釋》的「備註」，以澄清在計算地積比率時有關管理員宿舍和康樂設施的豁免條文。
- (d) 在「住宅(甲類)」地帶《註釋》的「備註」中，加入略為放寬地積比率限制的條文。

- (e) 修訂「政府、機構或社區」地帶的《註釋》，把「Helicopter Filling Station」的用途名稱修訂為「Helicopter Fuelling Station」。
- (f) 修訂「休憩用地」地帶的規劃意向，把「提供戶外空間」修訂為「提供戶外公共空間」。
- (g) 修訂《註釋》說明頁中的有關「任何土地或建築物的現有用途」及「現有建築物」的釋義，以符合《法定圖則註釋總表》。

城市規劃委員會

2012 年 12 月 28 日

九龍規劃區第 16 區

荔枝角分區計劃大綱草圖編號 S/K16/15

(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，「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)。

九龍規劃區第 16 區

荔枝角分區計劃大綱草圖編號 S/K16/15

土地用途表

	<u>頁次</u>
綜合發展區	1
住宅(甲類)	4
政府、機構或社區	7
休憩用地	8
其他指定用途	9
綠化地帶	11

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：
- (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) 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)；
 - (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、行人通道和行人天橋的路線、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；
 - (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；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。

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) 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／或重建計劃的地積比率超過下列限制：整幢為住用建築物的為7.5倍，一幢建築物內住用與非住用各佔部分的為9.0倍，或現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。除非根據本「備註」第(6)及／或(7)段獲准超逾該地積比率，否則本段適用的任何建築物的住用部分的地積比率無論如何不得超過7.5倍。
- (2) 建於該地盤的任何非住用建築物，其最高地積比率不得超過9.0倍，但根據下文第(6)及／或(7)段獲准超逾此地積比率者除外。
- (3) 為施行上文第(1)段，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，則上文第(1)段所述的最高住用及／或非住用地積比率適用。
- (4) 為施行上文第(1)及(2)段而計算有關最高地積比率時，建於或預算建於該地盤的任何部分(不論是地面或平台)，並且因應政府需要而純粹用於提供政府、機構或社區設施(包括學校)的特別設計的獨立建築物，其所佔面積會從有關地盤的面積中扣除。

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

備註(續)

- (5) 為施行上文第(1)及(2)段而計算有關最高地積比率時，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) 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可提高；提高的幅度為按照上述規例第 22(1)或(2)條的規定獲准超逾准許地積比率的幅度，縱使提高後的地積比率因而超逾上文第(1)及(2)段所規定的有關最高地積比率亦可。
- (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)及(2)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
救護站 動物檢疫中心(只限設於政府建築物) 播音室、電視製作室及／或電影製作室 食肆(只限食堂、熟食中心) 教育機構 展覽或會議廳 郊野學習／教育／遊客中心 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 醫院 機構用途(未另有列明者) 圖書館 街市 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) 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 配水庫 社會福利設施 訓練中心 批發行業	動物寄養所 動物檢疫中心(未另有列明者) 靈灰安置所 懲教機構 火葬場 駕駛學校 食肆(未另有列明者) 分層住宅 殯儀設施 直升機加油站 直升機升降坪 度假營 酒店 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) 場外投注站 辦公室 加油站 娛樂場所 私人會所 雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置 垃圾處理裝置(只限垃圾轉運站) 住宿機構 污水處理／隔篩廠 商店及服務行業 私人發展計劃的公用設施裝置 動物園

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 公廁設施 休憩處 動物園	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。

S/K16/15

其他指定用途

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	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，主要是設置加油站。

只適用於「私人社區中心」

圖上指定的用途	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，主要是提供一所私人社區中心。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「私人社區中心」(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／或重建計劃的最大整體總樓面面積超過 564 平方米及最高建築物高度超過一層，或超過現有建築物的總樓面面積和高度，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)段所述的總樓面面積／建築物高度限制。

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 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 墓地 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) 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 學校 配水庫 社會福利設施 私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是保育已建設地區／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。

九龍規劃區第 16 區

荔枝角分區計劃大綱草圖編號 S/K16/15

說明書

九龍規劃區第 16 區

荔枝角分區計劃大綱草圖編號 S/K16/15

<u>目錄</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	3
6. 人口	3
7. 土地用途地帶	
7.1 綜合發展區	3
7.2 住宅(甲類)	4
7.3 政府、機構或社區	5
7.4 休憩用地	5
7.5 其他指定用途	5
7.6 綠化地帶	6
8. 交通	6
9. 公用設施	7
10. 文化遺產	7
11. 規劃的實施	7

九龍規劃區第 16 區

荔枝角分區計劃大綱草圖編號 S/K16/15

(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《荔枝角分區計劃大綱草圖編號 S/K16/15》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 一九八五年十一月八日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)，在憲報公布首份涵蓋荔枝角地區的法定圖則，圖則編號 S/K16/1。一九八八年一月五日，當時的總督會同行政局根據條例第 9(1)(a)條，核准荔枝角分區計劃大綱圖編號 S/K16/2。一九八九年十月二十四日，圖則根據條例第 12(1)(b)(ii)條發還城規會以作修訂。城規會其後根據條例第 5 或 7 條對圖則作出兩次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.2 一九九八年十月二十日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准荔枝角分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K16/5。一九九九年十一月三十日，圖則根據條例第 12(1)(b)(ii)條發還城規會以作修訂。城規會其後根據條例第 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 二零零三年七月八日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准荔枝角分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K16/12。二零零三年七月十八日，《荔枝角分區計劃大綱核准圖編號 S/K16/12》根據條例第 9(5)條展示，以供公眾查閱。二零零三年十二月九日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把分區計劃大綱核准圖編號 S/K16/12 發還城規會以作修訂。
- 2.4 二零零四年四月二十三日，城規會根據條例第 5 條，展示《荔枝角分區計劃大綱草圖編號 S/K16/13》，以供公眾查閱。圖則按城規會所通過採納的《法定圖則註釋總表》修訂本，修訂了《註釋》的內容，也把一塊顯示為「道路」用地的土地改劃

為「政府、機構或社區」地帶，以反映該塊土地的現有用途。圖則展示期間，城規會並無接獲反對。

- 2.5 二零零五年四月十二日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准荔枝角分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K16/14。二零零五年四月二十二日，《荔枝角分區計劃大綱核准圖編號 S/K16/14》根據條例第 9(5)條展示，以供公眾查閱。
- 2.6 二零一二年三月十三日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把分區計劃大綱核准圖編號 S/K16/14 發還城規會以作修訂。二零一二年三月二十三日，發還分區計劃大綱圖一事根據條例第 12(2)條在憲報上公布。
- 2.7 二零一二年十二月二十八日，《荔枝角分區計劃大綱草圖編號 S/K16/15》(下稱「該圖」)根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。該圖所收納的修訂項目主要涉及把美孚新邨百老匯街 38 號的私人社區中心由「住宅(甲類)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「私人社區中心」地帶。

3. 擬備該圖的目的

- 3.1 該圖旨在顯示荔枝角區內概括的土地用途地帶及主要的運輸網，以便把區內的發展和重建計劃納入法定規劃管制之內。
- 3.2 該圖顯示規劃區(下稱「該區」)內概括的發展原則，以及提供詳細的規劃指引。該圖是一小比例圖，因此進行詳細規劃時，各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，在計算地積比率和上蓋面積時，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，以保存荔枝角區的特色和景致，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 該區坐落九龍西北部，屬深水埗行政區的一部分，西北面以瑪嘉烈醫院及荔景山道為界，北至呈祥道，東達蝴蝶谷道及荔灣交匯處，南面及西面止於西九龍公路及青葵公路。該區的界線在圖上以粗虛線顯示，其面積共約 91 公頃。
- 5.2 該區大部分土地均已發展作住宅用途，包括中部的美孚新邨和曼克頓山，以及西北部的清麗苑。除現有及擬議的休憩用地外，該區其餘土地主要用於政府、機構或社區用途。

6. 人口

根據二零一一年人口普查，當時該區的人口約有 45 600 人。該區的計劃人口預計約達 47 000 人。

7. 土地用途地帶

7.1 綜合發展區：總面積 1.29 公頃

- 7.1.1 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。
- 7.1.2 一塊位於寶輪街的土地已劃為「綜合發展區」地帶。該塊土地涵蓋曼克頓山（包括四幢位於商業平台上的住宅大廈連公眾休憩用地）及九龍巴士總部大樓。
- 7.1.3 當局把該塊土地指定為「綜合發展區」地帶，是考慮到日後巴士廠搬遷後，可藉此全面管制重建計劃的發展組合及對四周道路網的環境影響。

總綱發展藍圖

- 7.1.4 依據條例第 4A(1)條，在「綜合發展區」地帶內進行任何發展計劃，都必須根據條例第 16 條向城規會申請規劃許可。除非城規會另有明文規定，指明無此需要，否則申請人必須根據條例第 4A(2)條，按照該圖《註釋》的要求擬備一份總綱發展藍圖，連同一份環境評估、一份交通影響評估和該圖《註釋》所指定的其他資料，一併呈交城規會核准。一旦城規會予以核准，依據條例第 4A(3)條，經城規會主席核證的核准總綱發展藍圖的複本，應該存放在土地註冊處，公開讓公眾查閱。

7.2 住宅(甲類)：總面積 17.77 公頃

- 7.2.1 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。
- 7.2.2 私人屋邨美孚新邨及居者有其屋計劃屋苑清麗苑，都是在此地帶內。這兩個住屋計劃內均兼備各種商業及社區設施。
- 7.2.3 由於當局考慮到二零零二年年年初完成的「九龍建築物密度研究檢討」預期整體交通、環境及基礎設施方面有限制，以及須提供足夠的社區設施，因此，除於「註釋」中另有規定外，此地帶內的發展或重建計劃須受到特定的地積比率管制，即整幢為住用建築物的最高地積比率為 7.5 倍，住用與非住用各佔部分的建築物的最高地積比率為 9.0 倍。就這些發展／重建計劃計算總樓面面積時，純粹用於提供政府、機構或社區設施(包括學校)的特別設計的獨立建築物，不論是位於地面或樓宇平台，其佔用的土地範圍會從有關地盤的面積中扣除。
- 7.2.4 遇有《建築物(規劃)規例》第 22 條所列的情況，上文規定的最高地積比率可以根據該規例第 22 條准許的幅度予以提高。這項安排旨在使當局可以靈活地處理一些特殊情況，例如把部分土地撥作擴闊道路或公共用途。
- 7.2.5 城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可按每宗申請的個別情況，考慮略為放寬地積比率的限制。
- 7.2.6 然而，如現有建築物的地積比率已經超過圖則《註釋》所訂明的地積比率限制，根據一般推定，除非情況特殊，否則不應批准略為放寬限制的申請。

7.3 政府、機構或社區：總面積 22.79 公頃

- 7.3.1 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。
- 7.3.2 該區的現有設施主要包括荔枝角收押所、保良局實用學校、消防局、電話機樓、游泳池場館、室內運動場、地區圖書館、巴士總站及美荔道的政府大樓。
- 7.3.3 該區也預留了土地作政府、機構或社區用途，包括在美荔道預留一塊土地作小學，在寶輪街與深旺道交界處預留一塊土地作場館，並在清麗苑及荔枝角大橋以南分別預留兩塊土地作政府倉庫。現時位於達洋路末的石油氣貯存處，坐落在清麗苑和呈祥道南鄰的「政府、機構或社區」地帶內。由於該塊土地為有關石油氣貯存處的 150 米諮詢區所覆蓋，因此，日後的土地用途改動和擬議發展如會帶來大量人口，則須諮詢機電工程署署長／潛在危險設施土地使用規劃和管制協調委員會。

7.4 休憩用地：總面積 20.07 公頃

- 7.4.1 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。
- 7.4.2 該區現有的主要休憩用地包括荔枝角公園和近美孚新邨萬事達廣場的荔枝角花園。

7.5 其他指定用途：總面積 0.14 公頃

- 7.5.1 此地帶的規劃意向，主要是為提供／預留土地予指定目的／用途。現時設於美荔道的加油站和位於百老匯街 38 號的私人社區中心（為美孚新邨居民提供服務的孚佑堂）便是在此地帶內。
- 7.5.2 在指定為「其他指定用途」註明「私人社區中心」的土地範圍內，最大整體總樓面面積限為 564 平方米，而最高建築物高度則限為一層，以反映私人社區中心的現有建築物體積。
- 7.5.3 城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可按每宗申請的個別情況，考慮略為放寬整體總樓面面積／建築

物高度限制。然而，如現有建築物的總樓面面積及建築物高度已經超過圖則或圖則《註釋》所訂明的有關限制，根據一般推定，除非情況特殊，否則不應批准略為放寬限制的申請。

7.6 綠化地帶：總面積 1.81 公頃

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。此地帶涵蓋呈祥道及青山道側的斜坡。此地帶內的部分地點可作靜態休憩用地和相關用途。當局會對此地帶內的發展審慎地施加管制，並會參照有關的城市規劃委員會指引，按個別情況審批每項發展建議。

8. 交通

8.1 道路

- 8.1.1 該區與其他地區的交通連繫，主要依靠中部的葵涌道和北面的呈祥道。此兩條道路連接青山道、長沙灣道、荔枝角道、蝴蝶谷道、美荔道及荔灣道等幹路及區內道路。
- 8.1.2 沿該區南面界線築有西九龍公路及青葵公路，以改善九龍、荃灣與赤鱗角機場之間的交通連繫。
- 8.1.3 青沙公路是一條連接大嶼山及沙田的主幹道，包括沙田嶺隧道、尖山隧道、荔枝角高架路、昂船洲大橋及相關連接路。青沙公路長沙灣至沙田段已於二零零八年三月通車；而長沙灣至青衣段亦已於二零零九年十二月通車。

8.2 鐵路

- 8.2.1 該區屬於港鐵荃灣線和西鐵線的服務範圍，連接西九龍填海區和新界西北部。港鐵美孚站在巴士總站附近，位置適中方便。此外，該區亦有巴士及其他公共交通工具，包括綠色專線小巴、公共小型巴士及的士。
- 8.2.2 該區有機場鐵路行走，提供往來赤鱗角機場與港島之間的鐵路服務。在該區內的一段機場鐵路，設於西九龍公路及青葵公路下面。
- 8.2.3 依據《城市規劃條例》第 13A 條，獲行政長官會同行政會議根據《鐵路條例》(第 519 章)授權進行的鐵路方

案，須當作爲根據《城市規劃條例》獲得核准。由於廣深港高速鐵路(下稱「高鐵」)香港段已於二零零九年十月二十日獲行政長官會同行政會議核准，故此高鐵香港段路線在該圖上顯示，以供參考。

9. 公用設施

- 9.1 該區除有食水、煤氣及電力供應外，排水及污水收集系統，以及電話設施，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。
- 9.2 該區的污水會輸送至擬建的場館以東的抽水站，所在地位於該區毗鄰，然後再輸入昂船洲的污水處理廠。

10. 文化遺產

被評定爲三級歷史建築物的荔枝角醫院舊址，坐落在該區荔枝角收押所的西鄰。該建築羣已被納入發展局的活化歷史建築伙伴計劃內，以改建爲提供文化教育設施的饒宗頤文化館，由香港中華文化促進中心管理。任何可能影響這歷史建築羣及其四周環境的發展、重建或改劃用途地帶建議，應該先諮詢康樂及文化事務署轄下的古物古蹟辦事處。

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爲該區擬備更詳細的非法定圖則。政府在規劃公共工程及預留土地時，都以這些詳細圖則作爲依據。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深水埗區議會的意見。
- 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，其中可能包括有關該區的政府內部發展大綱圖及城規會所頒布的指引。發展大綱圖存放在規劃署，以供公眾查閱，而城規會所頒布的指

S/K16/15

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
二零一二年十二月