

就討論事項(I)項「美孚社區發展遠景、美孚橋底地盡其用、培育青少年新一代」(深水埗區議會文件 161/15)，規劃署的回應如下：

討論文件關注的農墟及該地段(下稱「該用地」)在《荔枝角分區計劃大綱核准圖編號 S/K16/16》(下稱「大綱圖」)顯示為「道路」。根據大綱圖的《註釋》，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。

如有關用途預料為期超過五年或包含永久構築物，根據大綱圖的《註釋》，凡在圖上顯示為「道路」的地方，除《註釋》第(7)段所載的用途或發展(見附件一)，及繳費廣場、路旁車位和鐵路路軌外，所有其他用途或發展必須向城市規劃委員會申請許可。

此外，由於該用地位於美孚葵涌道高架道路底部，在考慮某種用途是否適合設於天橋橋底時，須考慮是否與周邊土地用途協調、結構、消防安全、交通、環境、景觀及所有其他有關方面的因素是否均可接受，並應參考《香港規劃標準與準則 第十二章：其他規劃標準與準則》內的附錄 3 (http://www.pland.gov.hk/pland_tc/tech_doc/hkpsg/full/index.htm)。該附錄載列天橋橋底的可接受、有條件下接受及不可接受的用途(見附件二)。

土地是寶貴的資源，我們歡迎區內對該用地的用途的關注及建議，務求達致地盡其用。

規劃署

荃灣及西九龍規劃處

2015 年 8 月

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)。

(A) 可接受的用途

1. 美化市容地帶(例如：景觀美化地方、植物苗圃)
2. 停車位：
 - (a) 泊車位，包括：
 - (i) 指定公眾泊車位(設有或沒有收費錶)
 - (ii) 租給私人機構使用的泊車位
 - (iii) 專門及特別供政府部門使用的泊車位
 - (b) 電單車／單車泊車位
 - (c) 貨車泊車位(貨櫃車停車位除外)
 - (d) 的士／公共小巴士
 - (e) 電車／巴士／旅遊巴車站／總站及大堂(車廠除外)及巴士通宵停車位
3. 政府車廠：
 - (a) 修車廠
 - (b) 車輛扣留處
 - (c) 車庫
4. 美術／商業宣傳展示品
5. 政府設施：
 - (a) 報案中心(流動／固定)
 - (b) 警署、救護站或消防局(以一層為宜)

(c) 公廁

(d) 公眾浴室

(e) 政府辦事處

6. 非政府機構及協會為提供方便的公共服務而設的辦事處，例如：慈善中心、志願機構辦事處、旅遊資訊處
7. 行人路／行人徑
8. 公眾資訊亭／售賣機
9. 運輸機構附屬辦公室及其他設施，例如：地下鐵路／九廣鐵路通風塔、地下鐵路／九廣鐵路車站入口
10. 非易燃／非揮發性／非危險物品存放場
11. 救援及緊急事故中心
12. 自動化服務亭
13. 報紙雜誌亭
14. 開放式花店
15. 再造產品收集站

(B) 有條件下接受的用途

1. 室內康樂設施(例如：運動場、健身室、壁球場)
2. 靜態休憩用地(不包括正式／非正式的運動及康樂場地，但包括與毗鄰道路之間設有足夠緩衝設備或屏障的休憩處)
3. 不設住宿／日間護理服務的社區／兒童／青少年／老人中心
4. 圖書館(流動／固定)
5. 藝術工作室／電影製作室

6. 電車廠／鐵路車廠
7. 拖頭及拖架停放場
8. 污水隔篩廠／污水處理廠
9. 特別設計的垃圾收集站
10. 公用事業設施裝置，例如：電力支站／變壓站／泵房
11. 開放式陳列室
12. 臨時街市
13. 不設座位的持牌小販臨時市場(熟食檔除外)
14. 臨時工地
15. 加油站(石油氣加氣設施除外)
16. 沒有重型機器的建造業訓練場／中心(供政府機構或非政府機構使用)
17. 洗車場
18. 流動注射中心
19. 涉及簡單及非機械程序的再造設施
20. 貨櫃車的訊息記錄設施
21. 貨櫃存放場

(C) 不可接受的用途

1. 動態戶外康樂設施／運動場及兒童遊樂場(包括網球／足球／籃球場、足球運動場、溜冰場)

2. 涉及潛在火警危險的用途，包括：

- (a) 熟食檔
- (b) 巴士廠
- (c) 酒樓餐廳
- (d) 任何工業經營，以及貨倉
- (e) 石油氣加氣站
- (f) 汽車修理／服務站
- (g) 危險或易燃物品(例如：油桶、建築物料、垃圾)的存放場

3. 易受環境影響的用途(會引致使用者長時間受毗鄰道路所產生的不良環境影響)，包括：

- (a) 診療所
- (b) 醫院
- (c) 幼稚園／幼兒園
- (d) 學校
- (e) 設有住宿／日間護理服務的社區／兒童／青少年／老人中心
- (f) 住宅用途

4. 會產生過多車輛／行人活動及／或會影響直達交通的用途，包括：

- (a) 超級市場／零售店舖
- (b) 批發市場
- (c) 場外投注站
- (d) 售票亭

5. 任何可能對天橋結構產生會導致意外的影響的用途

6. 任何會引起火警及環境危險的用途