荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/30

(這是爲施行《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爲止。

(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，可能需要略爲調整。

(6) 任何土地或建築物的臨時用途(預料爲期不超過五年)，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。預料爲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) 圖上顯示爲「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闢作「商店及服務行業」或「食肆」的建築物。

荃灣分區計劃大綱草圖編號S/TW/30

土地用途表

	頁次
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
綜合發展區(7)	13
住宅(甲類)	16
住宅(乙類)	21
住宅(丙類)	24
住宅(戊類)	26
鄉村式發展	31
工業	33
政府、機構或社區	36
休憩用地	41
其他指定用途	42
綠化地帶	54

S/TW/30

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	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(不包括指定爲「商業(2)」至「商業(4)」的土地)
食肆	政府垃圾收集站
教育機構	醫院(不包括指定爲「商業(2)」至「商業(4)」的土地)
展覽或會議廳	屋宇(不包括指定爲「商業(2)」至「商業(4)」的土地)
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)
酒店	加油站
資訊科技及電訊業	住宿機構(不包括指定爲「商業(2)」至「商業(4)」的土地)
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	

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爲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) 在指定爲「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爲準。

(2) 在指定爲「商業(1)」至「商業(6)」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)	最大總樓面面積爲 45 166 平方米，其中 21 966 平方米爲康樂／娛樂／零售用途，餘下 23 200 平方米爲辦公室用途。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)	最大總樓面面積爲 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)	最大總樓面面積爲 103 404 平方米。
商業(5)	最大總樓面面積爲 10 165 平方米。
商業(6)	最大總樓面面積爲 14 915 平方米。

(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／或重建計劃的最高建築物高度(以米爲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爲準。

(4) 爲施行上文第(1)和(2)段而計算最高地積比率或最大總樓面面積時，任何純粹建造爲或擬用作停車位、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。任何純粹建造爲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；提高的幅度爲按照上述規例第 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，考慮略爲放寬上文第(1)至(3)段所述的地積比率／總樓面面積／建築物高度限制。

(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，可在特殊情況下，就發展及／或重建計劃考慮略爲放寬圖則上所顯示的非建築用地限制。

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，如申請在指定爲「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，如果是作爲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) 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(以米爲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爲準。

(5) 在圖則上顯示於西鐵荃灣西站五區(灣畔)部分劃作闊 50 米建築物間距的土地範圍、在荃灣西站六區劃作闊 20 米建築物間距的土地範圍和在荃灣西站七區劃作闊 20 米建築物間距的土地範圍內，任何新發展(不影響現有建築物高度的輕微加建、改動及／或修改除外)，或現有建築物的重建，不得引致最高建築物高度分別超過主水平基準上 27 米、18 米和 19 米的限制。

(6) 爲施行上文第(3)段而計算最高地積比率時，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。任何樓面空間如純粹建造作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，亦可免計算在內。

(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，考慮略爲放寬上文第(3)至(5)段所述的地積比率／建築物高度／建築物間距限制。

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爲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，如申請在指定爲「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) 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(以米爲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爲準。

(5) 爲施行上文第(3)段而計算最大總樓面面積時，任何純粹建造爲或擬用作停車位、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。

(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，考慮略爲放寬上文第(3)和(4)段所述的總樓面面積及建築物高度限制。

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，如申請在指定爲「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爲 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(以米爲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爲準。

(5) 爲施行上文第(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) 爲施行上文第(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爲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，考慮略爲放寬上文第(3)及(4)段所述的地積比率／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，考慮略爲放寬圖則上所指定的非建築用地限制。

綜合發展區(7)

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 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(7)(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／重建作住宅暨商業用途，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、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，如申請在指定爲「綜合發展區(7)」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(7)(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／或重建計劃的最大總樓面面積超過 99 120 平方米，其中不少於 39 365 平方米的總樓面面積須用作住宅用途，而不少於 59 755 平方米的總樓面面積則用作非住宅用途。附屬停車場須設於地庫。不少於 1 300 平方米的公眾休憩用地須設於發展項目的商業部分。

(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(以米爲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爲準。

(5) 爲施行上文第(3)段而計算有關的最大整體總樓面面積時，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) 爲施行上文第(3)段而計算有關的最大整體總樓面面積時，任何樓面空間如純粹建造爲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，考慮略爲放寬上文第(3)及(4)段所述的總樓面面積／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，考慮略爲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爲停車位、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) 在指定爲「住宅(甲類)」和「住宅(甲類)13」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) 在指定爲「住宅(甲類)」和「住宅(甲類)13」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爲準。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／或修改或重建爲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，或重建爲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) 在指定爲「住宅(甲類)1」至「住宅(甲類)12」和「住宅(甲類)14」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。
住宅(甲類)14	最大住用總樓面面積 35 974 平方米和最大非住用總樓面面積 1 000 平方米。

(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(以米爲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爲準。

(5) 在指定爲「住宅(甲類)13」的土地範圍內，佔地 400 平方米或以上的用地的最高建築物高度限制爲主水平基準上 100 米。

(6) 在指定爲「住宅(甲類)7」的土地範圍內，海灣花園一塊闊 20 米的狹長土地劃作圖則上所顯示的建築物間距。任何新發展(不影響現有建築物高度的輕微加建、改動及／或修改除外)，或現有建築物的重建，不得引致最高建築物高度超過主水平基準上 19 米的限制。

(7) 爲施行上文第(1)和(2)段而計算有關最高地積比率時，因應政府規定而純粹用作設置政府、機構或社區設施(包括學校)的特別設計的獨立建築物(不論是在地面或平台興建)，其所佔用或擬佔用該用地的任何部分的面積，會從有關地盤面積中扣除。

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

備註(續)

(8) 爲施行上文第(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。

(9) 在指定爲「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，爲施行上文第(3)段而計算最大總樓面面積或最大非住用總樓面面積時，任何純粹建造爲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。

(10) 在指定爲「住宅(甲類)12」的土地範圍內，爲施行上文第(3)段而計算最大總樓面面積時，任何純粹建造爲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。

(11) 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；提高的幅度爲根據上述規例第 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。

(12) 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，考慮略爲放寬上文第(1)至(6)段所述的地積比率／總樓面面積／建築物高度／建築物間距限制(公眾休憩用地的面積除外)，以及考慮減少提供上文第(3)段所述有關政府、機構或社區設施。

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	救護站
政府用途(只限報案中心、郵政局)	食肆
屋宇	教育機構
圖書館	政府垃圾收集站
住宿機構	政府用途(未另有列明者)
學校(只限設於特別設計的獨立校舍)	醫院
私人發展計劃的公用設施裝置	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) 在指定爲「住宅(乙類)」和「住宅(乙類)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爲準。

(2) 在指定爲「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及／或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爲 9 870 平方米，或酒店用途的最大總樓面面積爲 20 470 平方米。
住宅(乙類)2	最大總樓面面積爲 76 890 平方米，以及支區(A)的最高建築物高度爲主水平基準上 256 米，支區(B)爲主水平基準上 230 米，而支區(C)的則爲主水平基準上 223 米。
住宅(乙類)3	最大總樓面面積爲 20 910 平方米，以及最高建築物高度爲主水平基準上 213 米。
住宅(乙類)4	最大住用總樓面面積爲 47 520 平方米，以及最大非住用總樓面面積爲 3 720 平方米。

(3) 在指定爲「住宅(乙類)」、「住宅(乙類)1」和「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／或重建計劃的最高建築物高度(以米爲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爲準。

(4) 在指定爲「住宅(乙類)5」的土地範圍內，任何新發展(不影響現有建築物高度的輕微加建、改動及／或修改除外)，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(以米爲單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制。

(請看下頁)

住宅(乙類)(續)

備註(續)

(5) 爲施行上文第(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) 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，考慮略爲放寬上文第(1)至(4)段所述的地積比率／總樓面面積／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) 在指定爲「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、最大上蓋面積超過 20%，以及最高建築物高度超過一層開敞式停車間上加三層，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爲準。

(2) 在指定爲「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爲準。

(3) 爲施行上文第(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。

(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，考慮略爲放寬上文第(1)和(2)段所述的地積比率／上蓋面積／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
政府用途(未另有列明者)
公共車輛總站或車站(露天總站或車站除外)
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
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)

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爲停車位、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(地庫和全層或主要爲停車位、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(地庫和全層或主要爲停車位、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爲工業或工業－辦公室用途的建築物。

& 危險品指根據《危險品條例》(第 295 章)界定爲危險的物品。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爲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，如果是作爲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。至於作爲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爲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) 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(以米爲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爲準。

(4) 爲施行上文第(1)段而計算最高地積比率時，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。

(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；提高的幅度爲根據上述規例第 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。

(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，考慮略爲放寬上文第(1)和(3)段所述的地積比率／建築物高度限制。

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爲經常准許的用途。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爲準。

(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，考慮略爲放寬上文第(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	播音室、電視製作室及／或電影製作室
貨物裝卸及貨運設施(未另有列明者)	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、熟食中心)	瀝青廠／混凝土配料廠
政府垃圾收集站	危險品倉庫
政府用途(未另有列明者)	食肆(未另有列明者)(只限設於經大規模改建的現有建築物)
工業用途	教育機構(只限設於經大規模改建的現有建築物)
資訊科技及電訊業	展覽或會議廳
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)	機構用途(未另有列明者)(只限設於經大規模改建的現有建築物)
公廁設施	香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外)
公共車輛總站或車站	場外投注站
公用事業設施裝置	厭惡性行業
公眾停車場(貨櫃車除外)	辦公室(未另有列明者)
雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置	加油站
可循環再造物料回收中心	娛樂場所(只限設於經大規模改建的現有建築物)
研究所、設計及發展中心	康體文娛場所
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)	私人會所
私人發展計劃的公用設施裝置	政府診所(只限設於經大規模改建的現有建築物)
汽車修理工場	宗教機構(只限設於經大規模改建的現有建築物)
貨倉(危險品倉庫除外)	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)
	訓練中心(只限設於經大規模改建的現有建築物)
	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(地庫和全層或主要爲停車位、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(地庫和全層或主要爲停車位、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爲準。

(2) 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(以米爲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爲準。

(3) 爲施行上文第(1)段而計算最高地積比率時，任何純粹建造爲或擬用作停車位、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)段適用的土地範圍內的建築物的地積比率可提高；提高的幅度爲根據上述規例第 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，考慮略爲放寬上文第(1)和(2)段所述的地積比率／建築物高度限制。

S/TW/30

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
電纜車路線及終站大樓
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
碼頭
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
鄉事委員會會所／鄉公所
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)
骨灰安置所
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
度假營
屋宇
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
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

(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)
政府垃圾收集站
政府用途(未另有列明者)
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
社會福利設施
靈灰安置所
食肆(只限酒樓餐廳)
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
住宿機構
污水處理／隔篩廠
商店及服務行業(只限零售商店)
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
政府垃圾收集站
政府用途(只限駕駛考試中心、報案中心／警崗)
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
動物檢疫中心
政府用途(未另有列明者)
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)
辦公室
加油站(涉及石油氣的加油站除外)
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) 在指定爲「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爲準，以及違反下列其他限制：

小區	限制
政府、機構或社區(1)	最高建築物高度爲兩層(包括停車場)，以及最大上蓋面積爲40%。
政府、機構或社區(2)	最大總樓面面積爲 7 407 平方米，最高建築物高度爲四層(包括停車場)，以及最大上蓋面積爲30%。
政府、機構或社區(3)	最大總樓面面積爲 6 400 平方米，最高建築物高度爲四層(包括停車場)，以及最大上蓋面積爲 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)	最大總樓面面積爲 6 577 平方米，最高建築物高度爲三層(包括停車場)，以及最大上蓋面積爲 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)	最大總樓面面積爲 15 171 平方米，最高建築物高度爲兩層(包括停車場)，以及最大上蓋面積爲25%。
政府、機構或社區(6)	最大總樓面面積爲 4 395 平方米，最高建築物高度爲兩層(包括停車場)，以及最大上蓋面積爲35%。
政府、機構或社區(7)	最高建築物高度爲一層，以及最大上蓋面積爲50%。
政府、機構或社區(8)	最高建築物高度爲一層。

(請看下頁)

政府、機構或社區(續)

備註(續)

(2) 在指定爲「政府、機構或社區(3)」的土地範圍內，爲施行上文第(1)段而計算最大總樓面面積時，任何純粹建造爲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) 在指定爲「政府、機構或社區」和「政府、機構或社區(9)」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／或重建計劃的最高建築物高度(以樓層數目及／或以米爲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爲準。

(4) 爲施行上文第(3)段而計算有關的最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。

(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，考慮略爲放寬上文第(1)和(3)段所述的總樓面面積／建築物高度／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	食肆
燒烤地點	政府垃圾收集站
泳灘	政府用途(未另有列明者)
郊野學習／教育／遊客中心	度假營
公園及花園	香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外)
涼亭	
行人專區	碼頭
野餐地點	娛樂場所
運動場	康體文娛場所
散步長廊／廣場	私人會所
公廁設施	公共車輛總站或車站
休憩處	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
商營浴室／按摩院
食肆
教育機構
展覽或會議廳
政府用途(只限報案中心、郵政局)
資訊科技及電訊業
機構用途(未另有列明者)
圖書館
非污染工業用途(不包括涉及使用／貯存危險品&的工業經營)
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)
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
播音室、電視製作室及／或電影製作室
貨物裝卸及貨運設施
政府垃圾收集站
政府用途(未另有列明者)
酒店
香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外)
非污染工業用途(未另有列明者)
加油站
學校(未另有列明者)
社會福利設施(涉及住宿照顧者除外)
貨倉(危險品倉庫除外)
批發行業

(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
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&，經常准許的用途爲：

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(地庫和全層或主要爲停車位、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(地庫和全層或主要爲停車位、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爲工業或工業－辦公室用途的建築物。

& 危險品指根據《危險品條例》(第 295 章)界定爲危險的物品。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，列爲經常准許的用途。

備註

(1) 在指定爲「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爲準。

(2) 在指定爲「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) 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(以米爲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爲準。

(4) 爲施行上文第(1)和(2)段而計算最高地積比率或最大總樓面面積時，任何純粹建造爲或擬用作停車位、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) 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；提高的幅度爲根據上述規例第 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。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「商貿」(續)

備註(續)

(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，考慮略爲放寬上文第(1)至(3)段所述的地積比率／總樓面面積／建築物高度限制。

(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，可在特殊情況下，就發展及／或重建計劃考慮略爲放寬圖則上所顯示的非建築用地限制。

(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「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。	

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／或重建計劃的最高建築物高度(以樓層數目計算)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爲準。

(2) 爲施行上文第(1)段而計算有關的最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。

(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，考慮略爲放寬上文第(1)段所述的建築物高度限制。

(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爲停車位、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爲政府、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) 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(以米爲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爲準。

(3) 爲施行上文第(1)段而計算最大總樓面面積時，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。任何樓面空間如純粹建造作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，亦可免計算在內。

(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，考慮略爲放寬上文第(1)和(2)段所述的總樓面面積／建築物高度限制(休憩用地的面積除外)，以及考慮減少上文第(1)段就政府、機構、社區或社會福利設施所規定的整體總樓面面積。

(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。

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／或重建計劃的最高建築物高度(以樓層數目計算)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爲準。

(2) 爲施行上文第(1)段而計算有關的最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。

(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，考慮略爲放寬上文第(1)段所述的建築物高度限制。

(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「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

(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／或重建計劃的最高建築物高度(以樓層數目計算)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爲準。

(2) 當局視爲數不超過 10 個，每個面積不超過五平方米的零售或服務行業攤檔爲「碼頭」附屬用途。

(3) 爲施行上文第(1)段而計算有關的最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。

(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，考慮略爲放寬上文第(1)段所述的建築物高度限制。

(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爲準。

(2) 爲施行上文第(1)段而計算最大總樓面面積時，任何純粹建造爲或擬用作停車位、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，考慮略爲放寬上文第(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。

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／或重建計劃的最高建築物高度(以樓層數目計算)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爲準。

(2) 爲施行上文第(1)段而計算有關的最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。

(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，考慮略爲放寬上文第(1)段所述的建築物高度限制。

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	動物寄養所
燒烤地點	播音室、電視製作室及／或電影製作室
郊野公園*	墓地
政府用途(只限報案中心)	鑊灰安置所(只限設於宗教機構內或現有鑊灰安置所的擴建部分)
自然保護區	火葬場(只限設於宗教機構內或現有火葬場的擴建部分)
自然教育徑	郊野學習／教育／遊客中心
農地住用構築物	分層住宅
野餐地點	政府垃圾收集站
公廁設施	政府用途(未另有列明者)
帳幕營地	度假營
野生動物保護區	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/30

說明書

說明書

荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/30

	內容	頁次
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	3
4.	該圖的《註釋》	3
5.	規劃區	4
6.	人口	4
7.	建築物高度限制	4
8.	土地用途地帶	
	8.1 商業	7
	8.2 綜合發展區	10
	8.3 住宅(甲類)	13
	8.4 住宅(乙類)	20
	8.5 住宅(丙類)	21
	8.6 住宅(戊類)	22
	8.7 鄉村式發展	23
	8.8 工業	24
	8.9 政府、機構或社區	25
	8.10 休憩用地	29
	8.11 其他指定用途	29
	8.12 綠化地帶	33
9.	交通	33
10.	文化遺產	34
11.	公用設施	35
12.	規劃的實施	35

荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/30

（這是爲施行《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》爲圖則的一部分。

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《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/30》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 重新編號爲 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，其後圖則重新編號爲 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，其後圖則重新編號爲 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，其後圖則重新編號爲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，把分區計劃大綱核准圖編號S/TW/16發還城規會以作修訂。自此之後，城規會根據條例第5或7條對圖則作出九次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。

2.5 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，草圖其後重新編號爲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。其後，城規會根據條例第5條對圖則作出一次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。

2.6 二零一一年十月四日，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，草圖其後重新編號爲S/TW/28。二零一二年二月七日，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/28》發還城規會以作修訂。二零一二年二月十七日，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。

2.7 二零一二年二月二十四日，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/29》，以供公眾查閱。該圖所收納的修訂項目，主要包括爲多個發展地帶施加建築物高度限制、把荃灣市地段第393號由「商業」地帶改劃爲「未決定用途」地帶、把數項獨立的政府、機構或社區設施由「住宅(甲類)」地帶或「商業」地帶改劃爲「政府、機構或社區」地帶、把數個電力支站由不同地帶改劃爲「政府、機構或社區」地帶、把和宜合道花園的一塊用地由「鄉村式發展」地帶改劃爲「休憩用地」地帶、把多塊用地劃爲小區，以便收納適當的發展限制、在該圖上指定兩塊非建築用地和劃設四道建築物間距、適當調整多塊用地的用途地帶界線和道路走線，以及修訂《註釋》的相關部分。在爲期兩個月的展示期內，共接獲七份申述。城規會於二零一二年五月四日公布該等申述，爲期三個星期，以供公眾提出意見，並接獲共620份意見。城規會於二零一二年九月十四日考慮申述和意見後，決定爲順應其中一份申述而建議對分區計劃大綱圖作出修訂，即把大屋街中華基督教會全完堂用地所在的部分「政府、機構或社區」地帶訂明的建築物高度限制由四層修訂爲九層。二零一二年十月十二日，相關建議修訂根據條例第6C(2)條公布，爲期三個星期，以供提出進一步申述，但並無接獲進一步申述。二零一二年十一月三十日，城規會根據條例第6G條按擬議修訂對分區計劃大綱草圖編號S/TW/29作出修訂。

2.8 二零一三年一月十五日，行政長官根據條例第8(2)條，同意把城規會提交分區計劃大綱草圖予行政長官會同行政會議核准的

法定期限延長六個月(由二零一三年一月二十四日延至二零一三年七月二十四日)，理由是需要更多時間完成位於荃灣市地段第393號的「未決定用途」地帶的土地用途檢討。

2.9 二零一三年五月十六日，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/30》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。該圖所收納的修訂項目，包括把荃灣市地段第393號由「未決定用途」地帶改劃爲「綜合發展區(7)」地帶，並且訂明建築物高度限制及總樓面面積限制、在該圖上劃設非建築用地和於用地內闢設公眾休憩用地；以及把上葵涌村的兩塊土地由「休憩用地」地帶改劃爲「鄉村式發展」地帶。

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，並爲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，可能需要略爲調整。

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 爲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(網址爲http://www.info.gov.hk/tpb)。

5. 規劃區

5.1 規劃區(下稱「該區」)的面積約爲 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。爲方便規劃及查閱，該區細分爲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，並已發展爲西鐵荃灣西車站。爲方便行人往返各處，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、韻瀅居、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

根據二零一一年人口普查，當時該區的人口總數約爲 255 000 人。預料該區的計劃人口約達 280 000 人。

7. 建築物高度限制

7.1 爲了對發展／重建計劃的發展密度和建築物高度作出更妥善的規劃管制，以及符合公眾的期望，使法定規劃制度更爲明確和

更具透明度，當局對荃灣分區計劃大綱圖作出了檢討，以便爲各個發展地帶加入適當的建築物高度限制。在缺乏建築物高度管制的情況下，高聳建築物可能會胡亂擴散到不同地點，其規模或會與區內環境不相協調，破壞區內的景觀質素。爲免該區出現過度高聳或不協調的建築物，以及更有效地監控區內發展項目的建築物高度，該圖爲各發展地帶訂定了適當的建築物高度限制。

7.2 除市中心一帶外，該區地勢大體崎嶇不平。設於市中心的香港鐵路(下稱「港鐵」)(前稱地下鐵路)荃灣站(荃灣線)及港鐵荃灣西站(西鐵線)分別在一九八零年代和二零零零年代建成營運，自此之後，在這兩個主要運輸樞紐上蓋及周圍已建成高層商業及住宅發展羣，容納大量區內人口和主要的商業及服務活動。有見及此，當局爲市中心地區訂定建築物高度限制，是以保留上述兩個港鐵車站上蓋及周圍現有和已承諾進行的高層商業及住宅發展項目。不過，應避免高層重建項目在市中心舊區和旁邊的工業區內進一步擴散，以免令建築羣過於擠迫。市中心以外的範圍則因應崎嶇不平的地勢、該區的特色、區內風環境、在較大範圍內的建築羣是否互相協調，以及平衡公眾利益與私人發展權的需要而依循梯級狀建築物高度概念。

7.3 該圖亦已爲「政府、機構或社區」地帶和「其他指定用途」地帶施加建築物高度限制(不論是以米爲單位從主水平基準起計算或以樓層數目計算)，以主要反映發展項目現時的建築物高度。除非有已承諾進行的已知發展建議，或須符合最低高度規定，否則現時的用途和較低建築物高度一般會獲保留。此類發展，特別是低層的發展，旨在爲區內稠密的已建設環境提供視覺調劑和緩衝空間。「政府、機構或社區」地帶和「其他指定用途」地帶內的低層發展(高度一般不超過 13 層)的建築物高度限制會以樓層數目計算(不包括地庫層)，以容許設計有較大彈性，尤以具特定功能要求的政府、機構或社區設施爲然，有關發展如位於較顯眼的位置及／或主要歇息空間則除外。至於較高層的發展(一般超過 13 層)，建築物高度限制會以米爲單位從主水平基準起計算，使規劃意向更爲清晰明確。

7.4 當局已進行空氣流通專家評估，藉以審視該區現時的風環境，以及區內各發展用地的擬議建築物高度可能對行人風環境所造成的影響。當局在該圖收納建築物高度限制和發展限制(例如非建築用地和建築物間距規定)時，已考慮空氣流通評估的結果。

7.5 爲改善該區的通風，空氣流通評估建議保留區內現有的主要道路、休憩用地和低層的政府、機構或社區發展，特別是把如心廣場現有的露天地方保留爲市中心地區的通風口。此外，爲進一步改善通風情況，當局鼓勵日後的發展項目視乎情況採取適當的設計措施，以盡量減少任何潛在負面影響，有關措施包括增加平台的通風度；建築物和平台採用中空設計；擴闊建築物

之間的距離；通過劃設非建築用地來營造氣道，藉以改善通風；以及令建築物與平台的坐向配合盛行風的風向，盡量避免阻擋氣流。

7.6 該圖《註釋》大體上已收納可略爲放寬建築物高度限制的條款，以鼓勵進行具規劃增益和設計優點的發展／重建項目，並且配合用地受到特定限制的情況。城規會如接獲根據條例第 16 條提出的略爲放寬建築物高度限制規劃申請，會按個別情況逐一考慮，有關準則如下：

(a) 把面積較細土地合併發展，以便達到較佳的城市設計，以及更有效改善區內環境；

(b) 配合《建築物條例》中就交還／撥出土地／面積作公用通道／擴闊街道用途而批出的額外地積比率；

(c) 提供更好的街景／更有質素的地面公共市區空間；

(d) 保持建築物之間的距離，以加強通風和增加景觀開揚度；

(e) 容許特別的建築物設計，務求既配合個別地盤的發展限制，又可達致該圖所准許的地積比率；以及

(f) 其他因素，例如保護樹木的需要，以及採用可改善城市景致和區內市容但不會構成負面景觀和視覺影響的創意建築設計和規劃優點。

7.7 然而，如現有建築物的高度已經超過該圖所顯示及／或該圖《註釋》所訂明的最高建築物高度限制(不論是以米爲單位從主水平基準起計算及／或以樓層數目計算)，根據一般推定，除非情況特殊，否則不應批准略爲放寬建築物高度限制的申請。

建築物間距和非建築用地

7.8 當局因應空氣流通評估的結果，建議劃設共四道建築物間距和兩塊非建築用地，以改善該區的通風。港鐵荃灣西鐵站上蓋及周圍的擬議綜合商業及／或住宅發展項目(即西鐵荃灣西站五區、六區和七區)和海灣花園均坐落海濱，迎向由南面和西南面吹來的海風。建築物可通過採用適當的設計與布局而形成間距，而在營造氣道方面，建築物間距能發揮重要的作用。爲利便南風和西南風吹進市中心和增加景觀開揚度，須在西鐵荃灣西站五區(灣畔部分)主水平基準上 27 米以上的位置劃設闊 50 米的建築物間距；在西鐵荃灣西站六區主水平基準上 18 米以上的位置劃設闊 20 米的建築物間距；在西鐵荃灣西站七區主水平基準上 19 米以上的位置劃設闊 20 米的建築物間距；以及在海

灣花園主水平基準上 19 米以上的位置劃設闊 20 米的建築物間距。

7.9 在位於較內陸區的上葵涌，沿國瑞路 88 號新豐中心(荃灣市地段第 344 號)西面界線一塊闊 20 米的狹長土地已劃爲非建築用地，以利便南風吹進油麻磡路北面的村落。另在如心廣場(荃灣市地段第 353 號)亦劃設了一塊非建築用地，以便於區內闢設通風地帶。劃設上述非建築用地是爲了改善地面以上的通風，但此項限制並不適用於地下發展項目。

7.10 一塊位處楊屋道及馬頭壩道交界的用地內(荃灣市地段第 393 號)與以北的眾安街並排的狹長土地(闊 38 米)已劃爲非建築用地，以利便風由荃灣海旁通過眾安街吹進荃灣市中心。劃設該非建築用地與二零零九年規劃署委託顧問完成的「荃灣市地段第 393 號空氣流通評估顧問研究」的建議方案配合。爲了方便興建行人天橋以連接位於楊屋道／馬頭壩道交界的現有行人天橋與御凱，可容許在荃灣市地段第 393 號的非建築用地興建用以連接行人天橋的小型構築物。

7.11 日後發展／重建有關用地時須顧及上述非建築用地和建築物間距。所涉地帶的《註釋》已收納可略爲放寬限制的條款，容許在特殊情況下根據個別情況略爲放寬所訂明的非建築用地／建築物間距限制。

氣道和大型天井

7.12 除建築物高度限制及建築物間距和非建築用地規定外，日後重建面積廣闊的用地(包括梨木樹邨、石圍角邨、福來邨及綠楊新邨)時，也須在用地上闢設氣道／大型天井。當爲上述用地日後的重建計劃擬備詳細的空氣流通評估時，須考慮橫越用地的氣道的確實路線、布局與闊度。

8. 土地用途地帶

8.1 商業：總面積 7.65 公頃

8.1.1 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爲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。

8.1.2 此地帶主要涵蓋規劃區第 6 和 21 區港鐵荃灣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／非住宅發展包括南豐中心及港鐵荃灣站多層停車場大廈。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。鑑於鄰近港鐵荃灣站，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。

8.1.3 在此地帶內的發展，最高地積比率和高度分別限爲該圖所訂明的 9.5 倍及最高建築物高度，或現有建築物的地積比率／高度，兩者中以數目較大者爲準。

8.1.4 另一塊「商業」用地位於楊屋道，現爲如心廣場(商業、辦公室暨酒店發展)所在。鑑於這塊土地所涉及的發展規模，以及靠近交通交匯處(包括港鐵荃灣西站)，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位於現有港鐵荃灣站周圍的商業樞紐。

8.1.5 荃灣市地段第 353 號(如心廣場)的批地契約訂明，承批人須在用地西北隅(即楊屋道與大河道交界處)劃設非建築用地。二零零六年，整個如心廣場發展項目按照契約規定建成，而所涉露天地方已劃爲非建築用地，以便於區內闢設通風地帶。劃設上述非建築用地是爲了改善通風，但此項限制並不適用於地下發展項目。城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可按特殊情況，考慮略爲放寬非建築用地限制。

商業(1)：總面積 0.44 公頃

8.1.6 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。在此小區內的發展，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。此小區內也須設置一個公共車輛總站。在此小區內的發展，最高建築物高度限爲主水平基準上 120 米，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者爲準。

商業(2)：總面積 0.54 公頃

8.1.7 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。在此小區內的發展，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。在此小區內的發展，最高建築物高度限爲主水平基準上 200 米，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者爲準。

商業(3)：總面積 0.23 公頃

8.1.8 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。在此小區內的發展，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。在此小區內的發展，最高建築物高度限爲主水平基準上 165 米，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者爲準。

商業(4)：總面積 1.23 公頃

8.1.9 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。在此小區內的發展，最大總樓面面積限爲 103 404 平方米，而一如該圖所訂明，最高建築物高度限爲主水平基準上 170 米和 205 米，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者爲準。

商業(5)：總面積 0.1 公頃

8.1.10 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。在此小區內的發展，最大總樓面面積限爲 10 165 平方米，而一如該圖所訂明，最高建築物高度限爲主水平基準上 100 米，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者爲準。

商業(6)：總面積 0.16 公頃

8.1.11 柴灣角工業區北端一塊緊連青山公路(華懋荃灣廣場)的用地位於此地帶內。華懋荃灣廣場是一幢於一九九三年落成的商業大廈。把有關用地劃爲商業(6)地帶，旨在反映用地上現有的用途。在此小區內的發展，最大總樓面面積限爲 14 915 平方米，而一如該圖所訂明，最高建築物高度限爲主水平基準上 100 米，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者爲準。

8.1.12 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或最大總樓面面積可以根據該規例第 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。

8.1.13 城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略爲放寬地積比率／總樓面面積／建築物高度的限制。上文第 7.6 段所載的準則適用於評審略爲放寬建築物高度限制的申請。每宗申請會按個別情況獲考慮。

8.1.14 然而，如現有建築物的地積比率／總樓面面積／建築物高度已經超過該圖或該圖《註釋》所訂明的相關限制，根據一般推定，除非情況特殊，否則不應批准略爲放寬限制的申請。

8.2 綜合發展區：總面積 16.67 公頃

規劃區第 25 和 35 區內的「綜合發展區」：
總面積 9.76 公頃

8.2.1 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。

8.2.2 港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(西鐵荃灣西站五區、六區和七區)，已指定爲三個「綜合發展區」地帶，以便落實港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：最高住用地積比率爲 5.0 倍，最高非住用地積比率爲 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。

8.2.3 在此地帶內的發展，高度不得超過該圖所訂明的最高建築物高度，或不得超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者爲準。

8.2.4 一如該圖所訂明，在港鐵荃灣西站及周圍的擬議綜合商業及／或住宅發展項目內，須預留共三道建築物間距，以改善該區的通風。有關詳情如下：

位置	建築物間距
位於荃灣西站上蓋的 荃灣西站五區用地	闊 50 米於 主水平基準上 27 米以上
位於永順街以西的 荃灣西站六區用地	闊 20 米於 主水平基準上 18 米以上

位置	建築物間距
位於永順街以東的 荃灣西站七區用地	闊 20 米於 主水平基準上 19 米以上

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

8.2.5 此小區的規劃意向，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爲鄰所產生的問題及其他在環境、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。

8.2.6 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，作爲「土地用途緩衝區」，以減輕工業區外圍因工業與住宅用途爲鄰而產生的問題。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。

8.2.7 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爲 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。這項限制隨之轉化爲該「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。

8.2.8 在此小區內的發展，最高建築物高度限爲主水平基準上 100 米，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者爲準。

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

8.2.9 這些小區的規劃意向，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。

8.2.10 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，指定該處爲「綜合發展區(2)」至「綜合發展區(6)」地帶，是爲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爲 5.0 倍，其中住宅用途的最低地積比率爲 4.5 倍。一如該圖所訂明，在這些小區內的發展，最高建築物高度限爲主水平基準上 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爲闊 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。劃設這塊非建築用地是爲了闢設地面園景行人道，而此項限制並不適用於地下發展項目。城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可在特殊情況下，考慮略爲放寬非建築用地的限制。

位於楊屋道與馬頭壩道交界處的荃灣市地段第 393 號的「綜合發展區(7)」：總面積 1.50 公頃

8.2.11 此小區的規劃意向，主要是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅暨商業用途，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、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。

8.2.12 「綜合發展區(7)」用地的最大總樓面面積限爲 99 120 平方米，其中不少於 39 365 平方米的總樓面面積須用作住宅用途，而不少於 59 755 平方米的總樓面面積則用作非住宅用途。一如該圖所訂明，在此小區內的發展，最高建築物高度限爲主水平基準上 100 米(闊 38 米的非建築用地的西面)及主水平基準上 150 米(闊 38 米的非建築用地的東面)。附屬停車場須設於地庫。

8.2.13 爲改善該區的通風，與以北眾安街並排的一塊闊 38 米狹長土地已在該圖上劃爲非建築用地。劃設這塊非建築用地是爲了改善通風，但此限制並不適用於地下發展項目。城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可在特殊情況下考慮略爲放寬非建築用地限制。

8.2.14 發展商須自費在「綜合發展區(7)」用地的發展項目的商業部分提供、管理及維修保養不少於 1 300 平方米的公眾休憩用地。

8.2.15 發展商須自費興建、管理及維修保養經「綜合發展區(7)」用地連接位於楊屋道／馬頭壩道交界的現有行人天橋與御凱的行人天橋。

總綱發展藍圖

8.2.16 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。

8.2.17 城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略爲放寬地積比率／總樓面面積／建築物高度／建築物間距的限制。上文第 7.6 段所載的準則適用於評審略爲放寬建築物高度限制的申請。每宗申請會按個別情況獲考慮。「綜合發展區(1)」用地旨在提供彈性，以便視乎情況，配合就交還某地段部分土地作擴闊道路用途而批出的額外地積比率。

8.2.18 然而，如現有建築物的地積比率／總樓面面積／建築物高度已經超過該圖或該圖《註釋》所訂明的相關限制，根據一般推定，除非情況特殊，否則不應批准略爲放寬限制的申請。

8.3 住宅(甲類)：總面積 101.44 公頃

8.3.1 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。

8.3.2 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。

8.3.3 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爲新的商業發展，須取得城規會的許可。

8.3.4 此地帶內的發展不得超過下列限制：最高住用地積比率爲 5.0 倍，或最高非住用地積比率爲 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。

8.3.5 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 8.3.4 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爲準。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，或重建爲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，或重建爲與現有建築物不同類的建築物時，則第 8.3.4 段所述的最高住用及／或非住用地積比率適用。這項安排是爲了避免現有建築物交互使用住用與非住用的地積比率。

8.3.6 在公共屋邨內會按規劃標準提供足夠的社區設施及休憩用地。梨木樹邨內三間設有獨立校舍的小學，在分區計劃大綱上均劃爲「住宅(甲類)」地帶，俾能全面而彈性地規劃及發展這塊大型住宅用地。梨木樹邨日後如進行重建，房屋委員會會在諮詢教育局和其他相關政府部門的意見後，評估學校的需要，並在適當情況下於邨內重置有關學校。

8.3.7 此外，住宅地帶(例如在公共屋邨的範圍)亦會涵蓋建有特別設計的獨立建築物的地方，這些建築物純粹用作學校或其他政府、機構或社區設施，其中有些設於地面或樓宇平台上。在計算地積比率及上蓋面積時，不應把這些範圍計算在內。這些獨立的政府、機構或社區設施應予保留，爲建築羣提供歇息空間及視覺調劑。

8.3.8 在此地帶內的發展，最高建築物高度不得超過該圖所訂明的限制，或不得超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者爲準。

8.3.9 至於公共租住房屋發展計劃，按照既定的行政程序，當局須擬備規劃綱領，爲日後的發展／重建項目提供指引。房屋署爲證明發展／重建項目可以接受，須視乎情況進行相關的評估，包括交通影響評估、視覺影響評估及空氣流通評估等。低層的獨立政府、機構或社區大樓和附屬設施大樓應予保留，爲建築羣提供歇息空間及視覺調劑。這些現有的個別獨立政府、機構或社區大樓和附屬設施大樓的加建、改動及／或修改或重建工程，不得引致相關設施的高度超過現時的建築物高度。各屋邨日後重建時，應全面檢討這些政府、機構或社區大樓和附屬設施大樓的布局與設計，並輔以空氣流通影響評估及視覺影響評估。由於公共租住房屋發展計劃涉及較大地盤面積，應小心確保建築物不會阻擋通風，而在建築設計階段須爲保留氣道進行空氣流通評估研究。爲保留現有氣道和改善通風，就以下屋邨的重建計劃進行空氣流通評估時尤須注意下述事項：

(a) 梨木樹邨：應在有關用地上闢設氣道和大型天井，作爲通風走廊及通風口。當局爲此住宅用地日後的重建計劃擬備詳細的空氣流通評估時，須考慮貫穿用地的氣道的確實路線、布局與闊度。

(b) 石圍角邨：應在有關用地上闢設氣道和大型天井，作爲通風走廊及通風口。當局爲此住宅用地日後的重建計劃擬備詳細的空氣流通評估時，須考慮貫穿用地的氣道的確實路線、布局與闊度。

(c) 福來邨：應在有關用地上闢設氣道，以進一步改善區內通風。有關氣道應接駁至沙咀道遊樂場，以營造通風廊，盡量減少大型屋邨福來邨所造成的防風柵效應。該道通風廊可與大河道並排而設，亦可與沙咀道遊樂場的中心點並排而設，以充分利用該休憩用地在通風方面的功能。當局爲此住宅用地日後的重建計劃擬備詳細的空氣流通評估時，須考慮貫穿用地的氣道的確實路線、布局與闊度。

住宅(甲類)1：總面積 1.45 公頃

8.3.10 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。把該處劃爲「住宅(甲類)1」地帶，是爲了反映在該處已建成的住宅發展。此小區內發展的最大住用總樓面面積限爲 88 879 平方米，以及最大非住用總樓面面積限爲 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，此小區內須提供一個公共車輛總站。在此小區內的發展，

最高建築物高度限爲主水平基準上 120 米，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者爲準。

住宅(甲類)2：總面積 0.62 公頃

8.3.11 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。把該處劃爲「住宅(甲類)2」地帶，是爲了反映在該處已建成的住宅發展。在此小區內的發展，最大住用總樓面面積限爲 52 264 平方米，而最大非住用總樓面面積則限爲 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，此小區內須提供一個公共小巴總站。在此小區內的發展，最高建築物高度限爲主水平基準上 140 米，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者爲準。

住宅(甲類)3：總面積 2.28 公頃

8.3.12 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。把該處劃爲「住宅(甲類)3」地帶，是爲了反映在該處已建成的住宅發展。在此小區內的發展，最大住用總樓面面積限爲 191 297 平方米，最大非住用總樓面面積則限爲 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。在此小區內的發展，最高建築物高度限爲主水平基準上 140 米，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者爲準。

住宅(甲類)4：總面積 1.94 公頃

8.3.13 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。把該處劃爲「住宅(甲類)4」地帶，是爲了反映在該處已建成的住宅發展。在此小區內的發展，最大住用總樓面面積限爲 186 280 平方米，最大非住用總樓面面積則限爲 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。在此小區內的發展，最高建築物高度限爲主水平基準上 120 米，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者爲準。

住宅(甲類)5：總面積 0.36 公頃

8.3.14 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。把該處劃爲「住宅(甲類)5」地帶，是爲了反映在該處已建成的住宅發展。在此小區內的發展，最大住用總樓面面積限爲 23 960 平方米，最大非住用總樓面面積則限爲 461 平方米。另外，小區內須提供一塊與青山公路同一路面水平的 1 800 平方米公眾休憩用地。在此小區內的發展，最高建築物高度限爲主水平基準上 140 米，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者爲準。

住宅(甲類)6：總面積 3.29 公頃

8.3.15 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。把該處劃爲「住宅(甲類)6」地帶，是爲了反映在該處已建成的住宅發展。在此小區內的發展，最大住用總樓面面積限爲 210 560 平方米，最大非住用總樓面面積則限爲 43 330 平方米，而最高建築物高度限爲主水平基準上 150 米，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者爲準。

住宅(甲類)7：總面積 1.14 公頃

8.3.16 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。把該處劃爲「住宅(甲類)7」地帶，是爲了反映在該處已建成的住宅發展。在此小區內的發展，最大住用總樓面面積限爲 50 850 平方米，最大非住用總樓面面積則限爲 8 470 平方米，而最高建築物高度限爲主水平基準上 120 米，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者爲準。

8.3.17 一如該圖所訂明，海濱花園日後重建時須在主水平基準上 19 米以上預留闊 20 米的建築物間距，以促進該區的通風。

住宅(甲類)8：總面積 5.28 公頃

8.3.18 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。把該處劃爲「住宅(甲類)8」地帶，是爲了反映在該處已建成的住宅發展。在此小區內的發展，最大住用總樓面面積限爲 347 000 平方米，最大非住用總樓面面積則限爲 15 234 平方米。此外，亦須提供總班房數目不少於 18 個的一間或數間幼稚園，以及總樓面面積至少爲 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。在此小區內的發展，最高建築物高度限爲主水平基準上 120 米，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者爲準。

住宅(甲類)9：總面積 0.5 公頃

8.3.19 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。把該處劃爲「住宅(甲類)9」地帶，是爲了反映在該處已建成的住宅發展。在此小區內的發展，最大總樓面面積限爲 49 690 平方米，而最高建築物高度限爲主水平基準上 120 米，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者爲準。

住宅(甲類)10：總面積 0.73 公頃

8.3.20 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。把該處劃爲「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。在此小區內的發展，最大總樓面面積限爲 43 066 平方米，而最高建築物高度限爲主水平基準上 100 米，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者爲準。

住宅(甲類)11：總面積 1.66 公頃

8.3.21 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。把該處劃爲「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。在此小區內的發展，最大總樓面面積限爲 67 500 平方米。另外，此小區內須提供一個公共小巴總站。在此小區內的發展，最高建築物高度限爲主水平基準上 150 米，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者爲準。

住宅(甲類)12：總面積 1.93 公頃

8.3.22 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。將該處劃爲「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。在此小區內的發展，最大住用總樓面面積限爲 107 400 平方米，最大非住用總樓面面積則限爲 22 800 平方米。此小區內須提供不少於 3 700 平方米的公眾休憩用地、公共小巴總站、中度弱智人士宿舍以及長者地區中心。在此小區內的發展，

最高建築物高度限爲主水平基準上 185 米，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者爲準。

住宅(甲類)13：總面積 23.65 公頃

8.3.23 介乎青山公路、關門口街、聯仁街、楊屋道、海盛路及大涌道之間的多個街區均位於此地帶內，這些街區主要被建於細小用地上的較舊低層樓宇佔用。在此小區內，發展及重建項目的建築物高度限爲主水平基準上 80 米，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者爲準。爲配合用地合併和爲較較大用地加入配套設施，當局容許 400 平方米或以上的用地的最高建築物高度限制爲主水平基準上 100 米。

住宅(甲類)14：總面積 1.01 公頃

8.3.24 綺庭山所在的國瑞路用地位於此地帶內。綺庭山是綜合住宅發展項目，於二零一零年落成。把該處劃爲「住宅(甲類)14」地帶，旨在反映用地現有的用途。在此小區內的發展，最大住用和非住用總樓面面積分別限爲 35 974 平方米及 1 000 平方米，而一如該圖所訂明，最高建築物高度限爲主水平基準上 210 米，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者爲準。

8.3.25 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／總樓面面積可以根據該規例第 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。

8.3.26 城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略爲放寬地積比率／總樓面面積／建築物高度／建築物間距的限制(不適用於作公眾休憩用地的地方)，或考慮減少提供指定的政府、機構或社區設施。上文第 7.6 段所載的準則適用於評審略爲放寬建築物高度限制的申請。每宗申請會按個別情況獲考慮。

8.3.27 然而，如現有建築物的地積比率／總樓面面積／建築物高度已經超過該圖或該圖《註釋》所訂明的相關限制，根據一般推定，除非情況特殊，否則不應批准略爲放寬限制的申請。

8.4 住宅(乙類)：總面積 11.01 公頃

8.4.1 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。

8.4.2 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。

8.4.3 此地帶內的發展，最高地積比率限爲 2.1 倍或現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者爲準。

8.4.4 在此地帶內的發展，高度不得超過該圖所訂明的最高建築物高度，或不得超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者爲準。

住宅(乙類)1：總面積 0.47 公頃

8.4.5 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。把該處劃爲「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。在此小區內的發展，最大總樓面面積不得超過下列限制：住用用途爲 9 870 平方米，酒店用途則爲 20 470 平方米，亦即批地契約條款所准許的發展參數。在此小區內的發展，最高建築物高度限爲主水平基準上 60 米，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者爲準。

住宅(乙類)2：總面積 2.56 公頃

8.4.6 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。在此小區內的發展，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

8.4.7 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。在此小區內的發展，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

8.4.8 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。在此小區內的發展，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，而最高建築物高度限爲主水平基準上 140 米，或現有建築物的高度，兩者中以較大者爲準。

住宅(乙類)5：總面積 0.79 公頃

8.4.9 油柑頭海旁一塊劃爲「住宅(乙類)5」地帶的用地已發展爲住宅發展項目(即皇璧)，其建築物高度約爲主水平基準上 183 米，與油柑頭區的海旁布局和附近地區現有發展的建築物高度不相協調。因此，當局爲有關用地訂定主水平基準上 140 米的最高建築物高度限制。在此海旁用地上進行發展(不會影響現有建築物高度的小規模加建、改動及／或修改工程除外)或現有建築物重建不得超過該高度限制(除非城規會已批准略爲放寬建築物高度限制)。

8.4.10 城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略爲放寬地積比率／總樓面面積／建築物高度的限制。上文第 7.6 段所載的準則適用於評審略爲放寬建築物高度限制的申請。每宗申請會按個別情況獲考慮。

8.4.11 然而，如現有建築物的地積比率／總樓面面積／建築物高度已經超過該圖或該圖《註釋》所訂明的相關限制，根據一般推定，除非情況特殊，否則不應批准略爲放寬限制的申請。

8.5 住宅(丙類)：總面積 2.19 公頃

8.5.1 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。

8.5.2 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，在此地帶內的發展，最高地積比率限爲 0.4 倍，最大上蓋面積限爲 20%，而最高建築物高度限爲一層開

敞式停車間之上加三層，或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爲準。

住宅(丙類)1：總面積 0.35 公頃

8.5.3 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。在此小區內的發展，最高地積比率不得超過 0.4 倍，最大上蓋面積不得超過 20%，最高建築物高度則不得超過兩層，或不得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爲準。

8.5.4 城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略爲放寬地積比率／上蓋面積／建築物高度的限制。上文第 7.6 段所載的準則適用於評審略爲放寬建築物高度限制的申請。每宗申請會按個別情況獲考慮。

8.5.5 然而，如現有建築物的地積比率／上蓋面積／建築物高度已經超過該圖《註釋》所訂明的相關限制，根據一般推定，除非情況特殊，否則不應批准略爲放寬限制的申請。

8.6 住宅(戊類)：總面積 3.23 公頃

8.6.1 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。

8.6.2 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。

8.6.3 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。

8.6.4 對於位於荃灣濾水廠的諮詢範圍(400 米)內的國瑞路的工業用地，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。此外，由於該等用地的面積相當大，應小心處理日後發展的設計與密度，以保持通風。

8.6.5 此地帶內的新發展或重建項目不得超過下列限制：最高住用地積比率限爲 5.0 倍，最高非住用地積比率則限爲 9.5 倍。在此地帶內的發展，高度亦不得超過該圖所訂明的最高建築物高度，或不得超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者爲準。

8.6.6 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。

8.6.7 城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略爲放寬地積比率／建築物高度限制。上文第 7.6 段所載的準則適用於評審略爲放寬建築物高度限制的申請。每宗申請會按個別情況獲考慮。

8.6.8 然而，如現有建築物的地積比率／建築物高度已經超過該圖或該圖《註釋》所訂明的相關限制，根據一般推定，除非情況特殊，否則不應批准略爲放寬限制的申請。

8.7 <u>鄉村式發展</u>：總面積 71.28 公頃

8.7.1 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爲經常准許的用途。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。

8.7.2 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。

8.7.3 爲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爲準。

8.7.4 城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略爲放寬建築物高度限制。上文第 7.6 段所載的準則適用於評審略爲放寬建築物高度限制的申請。每宗申請會按個別情況獲考慮。

8.7.5 然而，如現有建築物的建築物高度已經超過該圖《註釋》所訂明的相關限制，根據一般推定，除非情況特殊，否則不應批准略爲放寬限制的申請。

8.8 工業：總面積 22.78 公頃

8.8.1 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爲停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層。

8.8.2 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。

8.8.3 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。

8.8.4 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爲 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。

8.8.5 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

約限制以准許較高密度發展，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。

8.8.6 在此地帶內的發展，高度亦不得超過該圖所訂明的最高建築物高度，或不得超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者爲準。

8.8.7 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。

8.8.8 城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略爲放寬地積比率／建築物高度限制。上文第 7.6 段所載的準則適用於評審略爲放寬建築物高度限制的申請。每宗申請會按個別情況獲考慮。

8.8.9 然而，如現有建築物的地積比率／建築物高度已經超過該圖或該圖《註釋》所訂明的相關限制，根據一般推定，除非情況特殊，否則不應批准略爲放寬限制的申請。

8.9 <u>政府、機構或社區</u>：總面積 97.13 公頃

8.9.1 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。

8.9.2 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。

8.9.3 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；在規劃區第 4 區的香車街街市及熟食中心、荃灣電話機樓及雅麗珊社區中心；在規劃區第 5 區的楊屋道市政大廈及荃灣明愛診所；規劃區第 6 區的荃灣公共圖書館和荃灣政府合署；規劃區第 7 區的石圍角社區會堂及配水庫；規

劃區第 18 區的荃灣街市、戴麟趾夫人分科診療所、仁濟醫院及綜合服務大樓；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 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。

8.9.4 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。

8.9.5 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」。爲了更清楚地反映其現有的用途，這些用地劃爲不同的「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」推廣爲一個旅遊點，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

8.9.6 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。把該處劃爲「政府、機構或社區(1)」地帶，是爲了反映該塊用地上現有的宗教用途。在此小區內的發展，限定最高建築物高度爲兩層(包括停車場)，以及最大上蓋面積爲 40%。

政府、機構或社區(2)：總面積 0.88 公頃

8.9.7 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。把該處劃爲「政府、機構或社區(2)」地帶，是爲了反映該塊用地上現有的社會福利設施。在此小區內的發展，限定最大總樓面面積爲 7 407 平方米，最高建築物高度爲四層(包括停車場)，以及最大上蓋面積爲 30%。

政府、機構或社區(3)：總面積 2.23 公頃

8.9.8 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。把該處劃爲「政府、機構或社區(3)」地帶，是爲了反映圓玄學院進行擴建的規劃方案已獲批准。在此小區內的發展，限定最大總樓面面積爲 6 400 平方米，

最高建築物高度爲四層(包括停車場)，以及最大上蓋面積爲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

8.9.9 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。把該處劃爲「政府、機構或社區(4)」地帶，是爲了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。在此小區內的發展，限定最大總樓面面積爲6 577平方米，最高建築物高度爲三層(包括停車場)(現有的高塔不在此限)，以及最大上蓋面積爲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

8.9.10 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。把該處劃爲「政府、機構或社區(5)」地帶，是爲了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。在此小區內的發展，限定最大總樓面面積爲15 171平方米，最高建築物高度爲兩層(包括停車場)，以及最大上蓋面積爲25%。

政府、機構或社區(6)：總面積0.78公頃

8.9.11 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。把該處劃爲「政府、機構或社區(6)」地帶，是爲了反映該塊用地上現有的宗教用途和相關的社會福利設施。在此小區內的發展，限定最大總樓面面積爲4 395平方米，最高建築物高度爲兩層(包括停車場)，以及最大上蓋面積爲35%。

政府、機構或社區(7)：總面積2.33公頃

8.9.12 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。把該處劃爲「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。在此小區內的發展，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。根據此小區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

8.9.13 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。把這些用地劃爲「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。在此小區內的發展，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。根據此小區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

8.9.14 主要部分在荃灣路高架段下面的兩塊土地劃爲「政府、機構或社區(9)」地帶，最高建築物高度限爲兩層，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者爲準。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。

8.9.15 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。由於天橋下面的用途可能因環境問題而受到關注，有關用地日後的用途須符合《香港規劃標準與準則》就使用天橋和行人天橋下面的土地所訂定的規定。

8.9.16 在此地帶內的發展，高度不得超過該圖所訂明的最高建築物高度，或不得超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者爲準。

8.9.17 大部分「政府、機構或社區」地帶和所有「政府、機構或社區」小區的建築物高度限制均以樓層數目計算，但較高層的政府、機構或社區用途則除外，例如在規劃區第 3 區的荃灣港安醫院；在規劃區第 6 區的新界南總區警察總部及行動基地、荃灣公共圖書館和荃灣政府合署；在規劃區第 18 區的仁濟醫院；以及在規劃區第 27 區前葵涌公立學校用地的擬議聯校大學研究檔案庫，以便對建築物高度輪廓實施更明確的管制。關於日後興建

的聯校大學研究檔案庫，應小心處理其設計與密度，以保持通風。

8.9.18 城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略爲放寬總樓面面積／上蓋面積／建築物高度限制。上文第 7.6 段所載的準則適用於評審略爲放寬建築物高度限制的申請。每宗申請會按個別情況獲考慮。

8.9.19 然而，如現有建築物的總樓面面積／上蓋面積／建築物高度已經超過該圖或該圖《註釋》所訂明的相關限制，根據一般推定，除非情況特殊，否則不應批准略爲放寬限制的申請。

8.10 休憩用地：總面積 131.84 公頃

8.10.1 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。

8.10.2 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，已發展爲山谷公園，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，預算發展爲生態公園，擬設各種靜態康樂設施，包括風景優美的步行徑。

8.10.3 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。

8.10.4 多塊休憩用地已發展爲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。

8.10.5 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。

8.11 其他指定用途：總面積 32.99 公頃

8.11.1 此地帶的土地撥作各項特定用途，當中包括商貿用途、港鐵車廠與上蓋的商業及住宅發展、體育及康樂會所、

通風大樓、港鐵鐵路、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

8.11.2 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，列爲經常准許的用途。

8.11.3 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。

8.11.4 一般來說，此地帶內的發展的最高地積比率限爲 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 號一塊劃爲「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爲 182 326 平方米的限制，即在該塊土地部份範圍重建爲工業樓宇前，其內的建築羣所合計的總樓面面積。

8.11.5 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或總樓面面積可以根據該規例第 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。

8.11.6 在此地帶內的發展，高度不得超過該圖所訂明的最高建築物高度，或不得超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者爲準。

8.11.7 沿國瑞路 88 號新豐中心(荃灣市地段第 344 號)西面界線一塊闊 20 米的狹長土地已劃爲非建築用地，以改善該區的通風。劃設這塊非建築用地是爲了改善通風，但此項限制並不適用於地下發展項目。城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可在特殊情況下，考慮略爲放寬非建築用地限制。

8.11.8 城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略爲放寬地積比率／總樓面面積／建築物高度限制。上文

第 7.6 段所載的準則適用於評審略爲放寬建築物高度限制的申請。每宗申請會按個別情況獲考慮。

8.11.9 然而，如現有建築物的地積比率／總樓面面積／建築物高度已經超過該圖或該圖《註釋》所訂明的相關限制，根據一般推定，除非情況特殊，否則不應批准略爲放寬限制的申請。

8.11.10 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規劃指引。

「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

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

8.11.12 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。

8.11.13 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爲 215 000 平方米，最大非住用總樓面面積限爲 16 000 平方米，以及最高建築物高度限爲主水平基準上 110 米，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者爲準。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爲政府、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。

8.11.14 城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略爲放寬總樓面面積／建築物高度限制(不適用於作休憩用地的地方)，或考慮減少指定作政府、機構或社區設施或社會福利設施的整體總樓面面積。上文第 7.6 段所載的準則適用於評審略爲放寬建築物高度限制的申請。每宗申請會按個別情況獲考慮。

8.11.15 然而，如現有建築物的總樓面面積／建築物高度已經超過該圖或該圖《註釋》所訂明的相關限制，根據一般推定，除非情況特殊，否則不應批准略爲放寬限制的申請。

「其他指定用途」註明「體育及康樂會所」：
總面積 4.01 公頃

8.11.16 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」地帶分爲兩個支區。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)現爲一個花園，屬現有鄉村俱樂部的延伸部分。

8.11.17 爲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，最大總樓面面積限爲 6 370 平方米，以及最高建築物高度限爲四層(包括停車場)。支區(B)主要爲山丘，爲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。

8.11.18 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。

8.11.19 其餘劃作指定用途的土地(總面積佔 9.64 公頃)包括：

(a) 規劃區第 2 區內最高建築物高度限爲四層的柴灣角通風大樓；

(b) 規劃區第 6 區內最高建築物高度限爲一層的鐵路；

(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 區內最高建築物高度限爲一層的加油站；以及

(e) 規劃區第 35 區內最高建築物高度限爲一層的渡輪碼頭。

8.11.20 城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略爲放寬總樓面面積／建築物高度限制。上文第 7.6 段所

載的準則適用於評審略爲放寬建築物高度限制的申請。每宗申請會按個別情況獲考慮。

8.11.21 然而，如現有建築物的總樓面面積／建築物高度已經超過該圖或該圖《註釋》所訂明的相關限制，根據一般推定，除非情況特殊，否則不應批准略爲放寬限制的申請。

8.12 綠化地帶：總面積 164.12 公頃

8.12.1 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。

8.12.2 此地帶是爲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。

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

8.12.4 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。

9. 交通

9.1 道路

9.1.1 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。

9.1.2 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。

9.1.3 爲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爲雙程雙線分隔車路。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。

9.2 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。荃灣站以西是港鐵公司的一個扇形鐵路支線網及車廠。

9.3 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，爲一條境內客運線，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。

10. 文化遺產

在該圖範圍內，有數個具考古研究和歷史價值的地點值得保存。這些地點包括柴灣角具考古價值的地點、兩個法定古蹟(包括三棟屋的圍村及海壩村(現爲賽馬會德華公園)古屋(前爲地段第 917 號))，以及 11 幢歷史建築物(包括蔥荃路的天后宮(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民宅(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))。上述所有具考古研究價值的地點、法定古蹟及已評級的歷史建築物／構築物都有保存價值。古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)亦發表了 1 444 幢歷史建築物以外的新項目名單，這些項目須由古諮會進行級別評審。1 444 幢歷史建築物及新項目名單的詳情已上載古諮會的網頁(http://www.aab.gov.hk)。任何可能會影響上述具考古研究價值的地點、法定古蹟、已評級的歷史建築物／構築物、有待級別評審的新項目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。

11. 公用設施

11.1 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。

11.2 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。

11.3 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。

12. 規劃的實施

12.1 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。

12.2 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。政府部門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荃灣區議會的意見。

12.3 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
二零一三年五月