

# 立法會參考資料摘要

《城市規劃條例》  
(第 131 章)

## 葵涌分區計劃大綱核准圖編號 S/KC/32

### 引言

在二零二三年十月三日的會議上，行政會議**建議**，行政長官**指**令，應根據《城市規劃條例》(條例)第 9(1)(a)條，核准《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/31A》。該圖現重新編號為 S/KC/32，並載於附件 A。

A

### 《葵涌分區計劃大綱圖編號 S/KC/30》自發還後所作的修訂

2. 行政長官會同行政會議於二零二二年九月十三日把《葵涌分區計劃大綱核准圖編號 S/KC/30》發還城市規劃委員會(城規會)以作修訂。二零二二年十一月十八日，城規會根據《原有條例》<sup>1</sup>第 5 條展示已納入修訂的《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/31》(分區計劃大綱草圖)，以供公眾查閱。分區計劃大綱草圖所顯示的修訂項目主要涉及改劃下列土地用途地帶—

#### 公營房屋發展

- (a) 把位於石排街以東的一塊用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)3」地帶，並訂明建築物高度限制(**修訂項目 A1**)；
- (b) 把位於大連排道以東的一塊用地(葵安工廠大廈用地)由「工業」地帶改劃為「住宅(甲類)4」地帶，並訂明建築物高度限制，同時保留現有於主水平基準以上 18 米之上闊 15 米的建築物間距(**修訂項目 B**)；

---

<sup>1</sup> 《原有條例》是指緊接二零二三年九月一日前有效的《城市規劃條例》。

### 政府、機構及社區用途

- (c) 把位於梨貝街以東的一塊用地由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶，以興建擬議小學(修訂項目 **A2**)；
- (d) 把位於安足街以東的一塊用地由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶，以重置食水泵房(修訂項目 **A3**)；

### 公營靈灰安置所發展

- (e) 把位於葵裕街南端的一塊用地(前葵涌焚化爐用地)由「政府、機構或社區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所(2)」地帶，並訂明建築物高度限制(修訂項目 **C**)；以及

### 安老院舍發展並保存已評級建築

- (f) 把位於國瑞路與梨木道交界的一塊用地由「休憩用地」地帶改劃為「其他指定用途」註明「具歷史和建築價值的建築物保存作社會福利設施用途」地帶，並訂明建築物高度限制為五層，以落實城規會轄下都會規劃小組委員會就一宗根據原有條例第 12A 條所作出的改劃土地用途地帶申請(第 12A 條申請)作出的決定(修訂項目 **D**)。

3. 分區計劃大綱草圖的《註釋》及《說明書》亦作出修訂，包括就上述改劃土地用途地帶作出的相應修訂，以及旨在反映《法定圖則註釋總表》最新版本的技術修訂。

## 申述和對申述提出的意見

4. 在展示分區計劃大綱草圖期間，城規會共收到 **860** 份有效的申述。城規會在二零二三年三月三日公布申述的內容，以徵詢意見，其間收到 **1811** 份就申述提出的有效意見(意見)。城規會在二零二三年七月七日及二十一日之會議上考慮了有關的申述及意見。

## 表示支持的申述(兩份)

5. 城規會收到兩份對修訂項目 A1 至 A3 表示支持的申述(R2 及 R3)。兩份申述均由個別人士提交。表示支持的申述的主要理由／意見為擬議公營房屋發展項目有助增加房屋供應，並將年輕一代帶入社區，令葵涌區再展活力。

## 表示反對的申述(857 份)及提供意見的申述(一份)

6. 在 857 份表示反對的申述當中，兩份由葵青區議員(R1 及 R13)提交，八份由環保／關注團體(R7 至 R12、R14 及 R15)提交，其餘的申述由個別人士提交。城規會收到一份由香港鐵路有限公司(R860)提交的申述，就修訂項目 B 提出意見。申述的主要理由／意見和建議撮述如下—

### **修訂項目 A1 至 A3**

#### 用地是否適合作房屋發展

- (a) 擬議修訂會削弱「綠化地帶」的緩衝作用。修訂不符合「綠化地帶」的規劃意向和政府「綠化地帶」檢討下的準則，為該類改劃用途地帶立下不良先例；
- (b) 政府已規劃了多個大型發展項目，亦有其他土地供應選項，例如發展棕地和空置政府用地，以增加房屋供應；
- (c) 石梨坑村是區內目前唯一餘下的寮屋區，有重要歷史價值，應維持現狀，予以保存；
- (d) 該區欠缺全面規劃。政府就該區所提出的住宅發展建議零碎分散，而住宅發展建議所帶來的新增人口會對早已超出負荷的基建設施造成額外負擔；

#### 生態及景觀方面

- (e) 擬議發展會對生態方面造成負面影響，包括令成熟林地及河溪生境變得零碎分散，並對野生生物造成滋擾(包括擬議發展所產生的燈光)；

- (f) 生態影響評估沒有提供對飛蛾、螢火蟲、猴子、斑蝶、赤麂及受保護樹木品種造成的影響。該評估亦沒有提供旱季的數據，也沒有進行詳細的植物調查／樹木調查，而且沒有就所失去的樹木補償種植足夠的樹木。此外，當局沒有為天然河溪提供緩解措施；
- (g) 日後的居民可能會受到猴子和野豬侵擾；

#### 環境、空氣流通及視覺方面

- (h) 擬議公營房屋發展項目與周邊地區在視覺上不相協調，亦會阻擋山脊線景觀。擬建小學校舍的高度應限於八層；
- (i) 擬議公營房屋發展項目會對空氣流通造成負面影響；該發展項目在施工階段亦會造成光線、空氣和噪音污染。來自附近廟宇的煙霧會對日後居民造成負面影響；
- (j) 附近廟宇的運作將受到影響；

#### 交通及運輸

- (k) 公共交通服務和泊車設施不足以應付新增人口。重置巴士站的建議並不可取，而且對區內居民亦不便。應在葵涌東北部興建連接中鐵線的新車站；
- (l) 交通影響評估低估了預計增加的交通流量、對在繁忙時間車輛排隊的觀察並不正確，以及遺漏了已規劃的葵涌環迴路；

#### 政府、機構及社區設施、康樂設施和其他配套設施的供應

- (m) 葵涌東北部的設施及服務不足以應付人口增長；
- (n) 考慮到近年學生人數減少，興建擬議新小學欠缺理據支持；

#### 遠足徑及休憩用地的供應

- (o) 擬議公營房屋發展會影響連接金山郊野公園的遠足徑，並會削弱其消閒功能；



- (p) 擬議發展會令休憩用地消失。石梨坑村周邊地方，包括金山郊野公園，應予保留；

#### 基礎設施及土力方面

- (q) 大規模清除植被或會增加山泥傾瀉的風險；
- (r) 距離擬議公營房屋發展項目約 50 米的電纜或會對日後居民的健康構成影響；
- (s) 擬議發展會削弱岩洞發展的潛力；
- (t) 葵涌東北部過去曾發生多宗水管爆裂事故。當局應把握機會改善該區的相關基礎設施；

#### 落實項目

- (u) 擬議公營房屋發展項目涉及在現有斜坡進行大型挖掘工程，導致項目造價過高，而且費時失事；
- (v) 擬議發展需要數年才能完成，但尚未有明確的落實時間表；

#### 補償及安置安排

- (w) 擬議發展迫使村民及廟宇搬遷。政府應聯絡受影響人士，並向他們作出適當補償；

#### 地區諮詢

- (x) 當局就擬議發展所進行的公眾諮詢不足。政府應進行實地視察，並與村民展開對話，以確保他們的意見會獲充分考慮；

#### 其他

- (y) 政府所提倡的鄉郊活化不應只涵蓋原居鄉村(例如荔枝窩)，非原居鄉村(例如石梨坑村)亦應包括在內；

### **修訂項目 B**

- (z) 擬議發展會受到附近工業活動的噪音污染；
- (aa) 香港房屋委員會(房委會)應確保日後入住擬議公營房屋發展項目的居民不會因葵涌通風大樓而受過多噪音影響。日後的環境影響評估應解決葵涌通風大樓所造成的噪音影響，並落實噪音緩解措施；
- (bb) 擬議發展會對交通造成不良影響；
- (cc) 缺乏公眾諮詢；

### **修訂項目 C**

- (dd) 考慮到在葵裕街擬議靈灰安置所的大小，骨灰龕位的數目應再增加；

### **修訂項目 D**

- (ee) 把用地由「休憩用地」改劃為「其他指定用途」註明「具歷史和建築價值的建築物保存作社會福利設施用途」地帶的建議會令公眾休憩用地減少；以及
- (ff) 政府須保證前救世軍女童院的主大樓及教堂大樓會予以保留及翻新。

### **就申述提出的意見(1 811份)**

7. 在 1 811 份收到的意見當中，有 235 份是由申述人提交。有一份由一名個別人士提交的意見(C1800)表示支持所有修訂項目，但並無提出具體理由。餘下的 1 810 份反對所有修訂項目或項目 A1 至 A3 的意見是由兩名葵青區議員[C5(亦為 R13)及 C6]、環保／關注團體{C1(亦為 R7)、C2(亦為 R8)、C3(亦為 R15)、C4(亦為 R9)、C7 至 C1772[當中 1 161 份是以劃一信件格式但輔以多個不同理由組合的形式提交(C9 至 C1169)，而 603 份是以聯署方式提交(C1170 至 C1772)]及 C1811(亦為 R10)}及個別人士提交。該些意見所提出的主要理由及看法與在申述所提出的性質大致相若。申述未有提及關於修訂項目 A1 至 A3 的其他主要意見撮述如下—

- (a) 交通影響評估未能反映現時的交通情況及對數個主要路口可能造成的影響；
- (b) 政府進行凍結人口登記之前，並無預先通知村民或與村民溝通，有違政府既定做法；
- (c) 初步景觀及視覺影響評估過於簡化，而且進行時並未有遵從規劃指引編號 41；以及
- (d) 生態影響評估應遵從《環境影響評估條例》的標準及規定。

### 城規會的決定

8. 城規會在考慮有關申述和意見後，備悉 **R2** 及 **R3** 的支持理由和 **R860** 的意見，決定不接納 **R1**、**R4** 至 **R859**，並認為不應順應這些申述而修訂分區計劃大綱草圖，理由如下一

#### 修訂項目 A1 至 A3

- (a) 政府一直採取多管齊下的方式增加房屋土地供應，包括持續進行綠化地帶用地檢討。擬進行公營房屋發展項目的綠化地帶用地位於葵涌北部現有已建設地區的邊緣，與現有基礎設施相當接近。考慮到土地用途的協調程度，以及石排街的擬議公營房屋發展項目不會造成無法克服的技術問題，因此在有關分區計劃大綱圖上把修訂項目 A1 用地改劃為「住宅(甲類)3」地帶，以便增加房屋土地供應，做法合適(**R6 至 R8**、**R11 至 R703**、**R706 至 R709**、**R711**、**R714**、**R716**、**R717**、**R720**、**R723 至 R725**、**R728**、**R731**、**R733 至 R737**、**R740 至 R742**、**R744**、**R746 至 R748**、**R751 至 R755**、**R757**、**R762**、**R764**、**R765**、**R789**、**R792**、**R796**、**R797**、**R801**、**R802**、**R804**、**R806 至 R812**、**R814**、**R816 至 R819**、**R821**、**R823 至 R829**、**R831**、**R839 及 R857**)；
- (b) 當局已進行工程可行性研究，當中包括在交通及運輸、環境、生態、景觀、視覺、通風、岩土、排水、排污、供水、公用事業設施、文化遺產等方面的技術評估。上

述評估確認，倘落實緩解措施，把修訂項目 A1 至 A3 用地作公營房屋發展和配套政府、機構及社區設施不會產生無法克服的技術問題，也不會造成不可接受的負面影響(R1、R4 至 R11、R13 至 R711、R713 至 R740、R742、R743、R745 至 R756、R758 至 R791、R793 至 R795、R797 至 R801、R803、R805、R807、R809 至 R815、R820、R822、R824、R826、R829 至 R838、R840 至 R844、R847 至 R859)；

- (c) 考慮到修訂項目 A1 用地所屬地區的規劃情況和相關技術評估的結果，修訂項目 A1 用地的擬議公營房屋發展項目的發展密度和建築物高度實屬恰當，並已建議進行相關改善工程和採取緩解措施，以盡量減低擬議發展可能產生的影響(R1、R4、R5、R9 至 R11、R13、R15 至 R711、R713 至 R740、R742、R743、R745、R747 至 R751、R753 至 R756、R758、R760 至 R791、R794、R795、R797、R799 至 R801、R803、R805、R807、R809 至 R815、R820、R822、R824、R826、R829 至 R838 及 R849 至 R859)；
- (d) 有關政府、機構及社區設施的整體供應大致上足以應付葵涌一帶的人口需求，長者、幼兒照顧、康復服務／設施及體育中心則除外。社會福利署會因應情況在規劃與發展過程中考慮該等設施的供應，長遠目標是要滿足有關需求。修訂項目 A1 用地的擬議公營房屋發展項目會預留相等於住用總樓面面積最少 5%的樓面面積作提供社會福利設施之用，當中可能包括長者、幼兒照顧和康復服務設施。此外，欠缺的一間體育中心可由葵青區整體的剩餘供應補足(R1、R13、R16 至 R707、R709 至 R733、R736、R749、R756、R758、R760、R788、R790、R799、R805、R809 至 R812、R814、R820、R822、R830 及 R831 至 R838)；
- (e) 為應付修訂項目 A1 的擬議公營房屋發展項目及周邊發展的新增人口所帶來的整體教育需要，在修訂項目 A2 用地興建擬議小學是有需要和合適的。由於校舍設計一般為八層，因此無須施加建築物高度限制，以容許在設計上有較大彈性(R16 至 R703、R716 及 R857)；

- (f) 當局已遵照法定和行政程序，適當地就改劃土地用途的修訂諮詢公眾。展示分區計劃大綱圖供公眾查閱及讓公眾提出申述及意見的規定，亦屬於原有條例下法定諮詢程序的一部分(**R16 至 R703、R719、R728、R771 及 R829**)；
- (g) 政府會遵循既定程序，按現行政策為受清拆行動影響的合資格居民及租戶處理特惠津貼及／或安置安排方面的事宜(**R746、R765、R790、R795、R799、R809、R811、R812、R822、R828、R829、R833、R837、R840、R841 及 R844 至 R847**)；

#### 修訂項目 B

- (h) 透過重建、整幢改裝或批售土地作為商業及辦公室／商貿用途，修訂項目 B 用地周圍的工業發展已逐步被淘汰。修訂項目 B 用地的擬議公營房屋發展項目與周邊環境並非不相協調。相關技術研究亦已證實發展項目在技術上可行，不會造成無法克服的技術問題(**R829 及 R860**)；
- (i) 當局已遵照法定和行政程序，適當地就改劃土地用途的修訂諮詢公眾。展示分區計劃大綱圖供公眾查閱及讓公眾提出申述及意見的規定，亦屬於原有條例下法定諮詢程序的一部分(**R857**)；

#### 修訂項目 C

- (j) 經考慮相關技術評估的結果後，當局認為靈灰安置所發展項目擬提供的骨灰龕位數目屬最理想(**R857**)；

#### 修訂項目 D

- (k) 雖然葵涌規劃區內已規劃的地區休憩用地約欠缺 2.37 公頃，但規劃區內現有和已規劃的鄰舍休憩用地多出標準約 37.8 公頃。此外，分區計劃大綱圖就「其他指定用途」註明「具歷史和建築價值的建築物保存作社會福利設施用途」地帶的《註釋》訂明，該地帶必須提供不少於 1 270 平方米的公眾休憩用地(**R857**)；以及

- (1) 「其他指定用途」註明「具歷史和建築價值的建築物保存作社會福利設施用途」地帶的規劃意向主要是保存現有歷史建築物，並活化作社會福利設施用途及公眾休憩用地。任何新發展，或任何現有歷史建築物的拆卸、加建、改動及／或修改，或現有歷史建築物的重建，必須先取得城規會的規劃許可，並須在申請階段提交保育建議方案，以供有關當局／部門和城規會審核和審議(R857)。

9. 城規會亦同意修訂分區計劃大綱草圖的《說明書》，以反映委員就通風、保留現有非間歇性河道和「住宅(甲類)3」地帶內擬議公營房屋發展的建築物設計布局的意見。

## 建議的影響

10. 核准《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/31A》一事本身對公務員沒有影響。修訂項目 A1 至 A3、B、C 及 D 對經濟、財政、環境、可持續發展、家庭及性別議題方面的影響載於下文。

11. 關於對經濟的影響，修訂項目 A1 及 B 有利當局進行擬議公營房屋發展，有助應付本港的房屋需求。

12. 關於對財政的影響，在此初步階段尚未有修訂項目 A1 至 A3 的政府、機構及社區設施的預算建設費用。當局會按既定機制向基本工程儲備基金申請所需的撥款。

13. 修訂項目 A1 及 B 的擬議公營房屋發展所需的建設費用，將會由房委會承擔。在此初步階段尚未有將在修訂項目 A1 及 B 的擬議公營房屋發展內關設的社會福利設施所需的建設費用及經常費用，當局會按既定機制申請撥款。

14. 修訂項目 D 的擬議安老院舍發展的建設費用和其後的管理及維修保養費用，以及擬議發展的經常費用，將會由私人發展商承擔。為推展有關建議，發展商須申請修訂契約。對地價的影響視乎修訂契約時的市況而定，現階段無法釐訂。

15. 為進行修訂項目 A1 至 A3 的擬議公營房屋發展和興建政府、機構及社區設施，須進行清拆。現階段尚未有清拆費用的預算金額。

當局會按既定機制申請由基本工程儲備基金總目 701 項下支付所需的費用。

16. 當局無須就修訂項目 B 的葵安工廠大廈用地進行收地，但須就擬議公營房屋發展清空現有租戶。清空方案所涉的費用將會由房委會承擔。

17. 關於對環境的影響，當局已進行多項技術評估(包括環境評審)，以評估涉及公營房屋發展、安老院舍及公營靈灰安置所發展的所有修訂項目對環境可能造成的影響。環境評審的結論是，落實擬議緩解措施後，預計擬議發展不會對環境造成無法克服的影響。在修訂項目所涉用地興建的擬議發展，將根據《香港規劃標準與準則》關於環保一章所制定的環境指引和準則進行規劃、設計、施工和予以落實。

18. 關於對可持續發展的影響，擬議發展有助更善用土地資源，以應付住屋及社會需要。擬議發展可能會對該區的環境造成潛在影響，當局應落實適當的緩解措施，以減輕任何可能造成的影響。

19. 關於對家庭的影響，增加房屋供應有助改善一些家庭的居住環境，讓他們生活安穩，從而促進家庭和諧。在修訂項目 A1 及 B 的擬議公營房屋發展內關設的擬議社會福利設施(例如長者、幼兒照顧和康復服務設施)，以及修訂項目 D 的擬議安老院舍，有助應付各個家庭對這類服務的需要。

20. 重建葵安工廠大廈會使工業單位的租戶遷出，結果不但會導致就業機會減少，一些工人往返工作地點所需的時間也會增加，令他們與家人相處的時間減少。房委會已向葵安工廠大廈的租戶提早發出通知、提供津貼，並提供局限性投標的機會，以便他們競投房委會餘下兩幢工廠大廈的空置單位。此外，關設社會福利設施很有可能為該區創造新的就業機會，有助改善一些家庭的財政能力。

21. 關於對性別議題的影響，在修訂項目 A1 及 B 的擬議公營房屋發展內關設社會福利設施(例如長者、幼兒照顧和康復服務設施)，以及修訂項目 D 的擬議安老院舍的建議如落實推行，可為有需要的人提供服務，而他們的照顧者通常為婦女。因此，有關建議應有助減輕照顧者的負擔，讓他們可投身工作。

## 公眾諮詢

22. 在提交《葵涌分區計劃大綱核准圖編號 S/KC/30》的建議修訂予城規會轄下都市規劃小組委員會考慮前，已於二零二二年九月十三日就擬議修訂諮詢葵青區議會。雖然葵青區議員原則上不反對提供更多公營房屋單位，但他們主要仍就修訂項目 A1 至 A3 在交通和生態方面產生的影響、多條遠足徑會受影響的問題、闢設政府、機構及社區設施的情況，以及鄰接福德堂的問題表達關注。葵青區議員亦分別就修訂項目 B 所涉的行人安全問題和修訂項目 C 對交通造成的影響表達關注，以及備悉修訂項目 D 涉及一宗已獲批准的 12A 條申請。

23. 在分區計劃大綱草圖的展示期內，城規會收到來自三位葵青區議員的兩份申述和兩份意見。

## 宣傳安排

24. 《葵涌分區計劃大綱核准圖編號 S/KC/32》將會按照條例第 9D(2)條付印和展示。展示開始當天會有新聞稿發出，屆時會有發言人處理傳媒的查詢。

A  
A-I  
A-II 25. 《葵涌分區計劃大綱核准圖編號 S/KC/32》載於**附件 A** 供議員參閱。**附件 A 附錄 I** 載有一份《註釋》，列明經常准許的用途和向城規會申請可能獲批准的用途。**附件 A 附錄 II** 載有《葵涌分區計劃大綱核准圖編號 S/KC/32》的《說明書》。

## 查詢

26. 如對本摘要有任何疑問，可向規劃署助理署長／委員會鄧翠儀女士查詢(電話號碼：2231 4606)。

規劃署

二零二三年十月



## 《葵涌分區計劃大綱核准圖編號 S/KC/32》

附件 A 《葵涌分區計劃大綱核准圖編號 S/KC/32》

附錄 I : 《葵涌分區計劃大綱核准圖編號 S/KC/32》的  
《註釋》

附錄 II : 《葵涌分區計劃大綱核准圖編號 S/KC/32》的  
《說明書》





**圖例 NOTATION**

<b>ZONES</b>	<b>地帶</b>	<b>COMMUNICATIONS</b>	<b>交通</b>
COMMERCIAL	C	RAILWAY AND STATION	鐵路及車站
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	CDA	RAILWAY AND STATION (UNDERGROUND)	鐵路及車站 (地下)
RESIDENTIAL (GROUP A)	R(A)	RAILWAY AND STATION (ELEVATED)	鐵路及車站 (高架)
RESIDENTIAL (GROUP B)	R(B)	MAJOR ROAD AND JUNCTION	主要道路及路口
RESIDENTIAL (GROUP E)	R(E)	ELEVATED ROAD	高架道路
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	V	<b>MISCELLANEOUS</b>	<b>其他</b>
INDUSTRIAL	I	BOUNDARY OF PLANNING SCHEME	規劃範圍界線
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	G/IC	PLANNING AREA NUMBER	規劃區編號
OPEN SPACE	O	BUILDING HEIGHT CONTROL ZONE BOUNDARY	建築物高度管制區界線
OTHER SPECIFIED USES	OU	MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)	最高建築物高度 (在主水平基準面上方)
GREEN BELT	GB	MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN NUMBER OF STOREYS)	最高建築物高度 (樓層數目)
		PETROL FILLING STATION	加油站
		NON-BUILDING AREA	非建築用地

**土地用途及面積一覽表 SCHEDULE OF USES AND AREAS**

USES	大約面積及百分比 APPROXIMATE AREA & %		用途
	公頃 HECTARES	% 百分比	
COMMERCIAL	5.45	0.53	商業
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	6.35	0.62	綜合發展區
RESIDENTIAL (GROUP A)	171.88	16.77	住宅 (甲類)
RESIDENTIAL (GROUP B)	15.28	1.49	住宅 (乙類)
RESIDENTIAL (GROUP E)	3.92	0.38	住宅 (戊類)
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	2.32	0.23	鄉村式發展
INDUSTRIAL	40.65	3.97	工業
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	117.86	11.50	政府、機構或社區
OPEN SPACE	113.80	11.11	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	177.58	17.33	其他指定用途
GREEN BELT	257.30	25.11	綠化地帶
MAJOR ROAD ETC.	112.31	10.96	主要道路等
<b>TOTAL PLANNING SCHEME AREA</b>	<b>1024.70</b>	<b>100.00</b>	<b>規劃範圍總面積</b>

夾附的《註釋》屬這份圖則的一部分  
THE ATTACHED NOTES ALSO FORM PART OF THIS PLAN



**葵涌分區計劃大綱核准圖編號S/KC/32**

(就《城市規劃條例》而言，這是一份核准圖)

**註釋**

(注意：這份《註釋》是圖則的一部分)

- (1) 這份《註釋》說明圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，以及須向城市規劃委員會申請許可的用途或發展。城市規劃委員會若批給許可，可能附加或不附加條件。須取得這種許可的人士，應以特定表格向城市規劃委員會提出申請。有關的特定表格可向城市規劃委員會秘書索取，填妥後送交城市規劃委員會秘書收。
- (2) 在進行這份《註釋》所載的用途或發展(包括經常准許及可獲批給許可的用途或發展)時，必須同時遵守一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他適用的政府規定。
- (3)
  - (a) 任何土地或建築物的現有用途，即使不符合圖則的規定，也無須更正，直至用途有實質改變或建築物進行重建為止。
  - (b) 任何用途的實質改變，或任何其他發展(就現有用途而對有關土地或建築物的發展作出輕微改動及／或修改是經常准許的，不在此限)或重建，則必須是圖則所經常准許的；或是如果必須先取得城市規劃委員會的許可，則須符合城市規劃委員會所批給許可的內容。
  - (c) 就上文(a)分段而言，「任何土地或建築物的現有用途」指
    - (i) 首份涵蓋有關土地或建築物的法定圖則(下稱「首份圖則」)的公告在憲報刊登之前，
      - 已經存在的用途，而該項用途由展開以來一直持續進行；或
      - 與現有建築物有關並根據《建築物條例》獲得批准的用途或用途更改；以及
    - (ii) 在首份圖則公布之後，
      - 首份圖則或其後公布的任何一份圖則所准許的用途，而該項用途在有關圖則有效期內展開，而且自展開以來一直持續進行；或
      - 與現有建築物有關並根據《建築物條例》獲得批准的用途或用途更改，而且在獲得批准之時，是當時有效的圖則所准許的。

- (4) 除城市規劃委員會另有訂明外，凡圖則經常准許或依據城市規劃委員會所批給許可而已經展開或實質改變用途，或已經進行發展或重建，則城市規劃委員會就該地點所批給的一切與用途或實質改變用途或發展或重建有關的許可，即告失效。
- (5) 進行詳細規劃時，路口、道路和鐵路路軌的路線，以及各個地帶的界線，可能需要略為調整。
- (6) 任何土地或建築物的臨時用途(預料為期不超過五年)，只要符合一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他政府規定，便屬經常准許的用途，無須符合有關地帶指定的用途或這份《註釋》的規定。預料為期超過五年的臨時用途，則必須符合有關地帶指定的用途或這份《註釋》的規定。
- (7) 以下是圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，但在個別地帶「註釋」第二欄所載的用途或發展則除外：
- (a) 植物苗圃、美化種植、休憩用地、避雨處、小食亭、道路、巴士／公共小型巴士車站或路旁停車處、單車徑、香港鐵路車站入口、香港鐵路地下結構、的士站、大溝渠、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭、電訊無線電發射站、自動櫃員機和神龕的提供、保養或修葺工程；
  - (b) 由政府統籌或落實的土力工程、地區小工程、道路工程、排污工程、渠務工程、環境改善工程、與海事有關的設施、水務工程(配水庫工程除外)，及其他公共工程；以及
  - (c) 水道和墳墓的保養或修葺工程。
- (8) 圖上顯示為「道路」的地方，除上文第(7)段所載的用途或發展及下列用途或發展外，所有其他用途或發展必須向城市規劃委員會申請許可：
- 繳費廣場、路旁車位和鐵路路軌。
- (9) 除非另有訂明，准許的用途和發展在同一地帶內的所有附帶建築、工程和其他作業，以及所有直接有關並附屬於准許用途和發展的用途，均是經常准許的，無須另行申請規劃許可。
- (10) 在這份《註釋》內，下列各詞的意義如下：
- 「現有建築物」指一間實際存在，並符合任何有關法例及有關政府土地契約條款的建築物(包括構築物)。
- 「新界豁免管制屋宇」指獲得根據《建築物條例(新界適用)條例》(第121章)第III部分的規定發出豁免證明書以豁免其建築工程的住用建築物(賓館及酒店除外)，或主要用作居住(賓館及酒店除外)但建築物的地面一層可能闢作「商店及服務行業」或「食肆」的建築物。

葵涌分區計劃大綱核准圖編號S/KC/32

土地用途表

	<u>頁次</u>
商業	1
商業(3)	3
綜合發展區	5
住宅(甲類)	8
住宅(乙類)	12
住宅(戊類)	15
鄉村式發展	20
工業	21
政府、機構或社區	24
休憩用地	27
其他指定用途	28
綠化地帶	46

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 批發行業	播音室、電視製作室及／或電影製作室 分層住宅(指定為「商業(2)」 的土地範圍除外) 政府垃圾收集站 醫院(指定為「商業(2)」 的土地範圍除外) 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(指定為「商業(2)」 的土地範圍除外)

規劃意向

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

(請看下頁)

商業(續)

備註

- (1) 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／或重建計劃的最高總地積比率超過 9.5 倍，或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 在指定為「商業(1)」和「商業(2)」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大整體總樓面面積，超過下列規定或現有建築物的總樓面面積，兩者中以數目較大者為準：

支區                      限制

商業(1)	最大總樓面面積為 11 000 平方米
商業(2)	最大總樓面面積為 74 340 平方米

- (3) 在指定為「商業」、「商業(1)」和「商業(2)」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(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)及(2)段而計算有關的最高地積比率或最大總樓面面積時，任何樓面空間如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，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)或(2)段適用的土地範圍內的建築物的地積比率或總樓面面積可提高；提高的幅度為根據上述規例第 22(1)或(2)條獲准超過准許地積比率的幅度，縱使提高後的地積比率因而超過上文第(1)及(2)段所規定的有關最高地積比率或最大總樓面面積亦可。
- (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／建築物高度限制。

商業(3)

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 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 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 商店及服務行業 訓練中心 私人發展計劃的公用設施裝置 批發行業	播音室、電視製作室及／或電影製作室 教育機構 政府垃圾收集站 醫院 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 政府診所 宗教機構 住宿機構 社會福利設施

規劃意向

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

(請看下頁)



商業(3)(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／或重建計劃的最高總地積比率超過 9.5 倍，或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 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。
- (3) 緊連大連排道的地段界線須後移最少五米。
- (4) 為施行上文第(1)段而計算有關的最高地積比率時，任何樓面空間如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，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。
- (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)及(2)段所述的地積比率／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，就發展或重建計劃，考慮略為放寬上文第(3)段所述的界線後移限制。

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
	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
	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：
- (a) 區內各擬議土地用途所佔的面積，以及所有擬建建築物的性質、位置、尺寸和高度；
  - (b) 各種用途擬佔的總地盤面積和整體總樓面面積、建築物單位總數及單位面積(如適用)；
  - (c) 區內擬提供的政府、機構或社區設施、康樂設施、公共交通及停車設施、以及休憩用地的詳情和範圍；
  - (d) 區內擬建的任何道路的路線、闊度和水平度；
  - (e) 區內的美化環境建議和城市設計建議；
  - (f) 詳細的發展進度表；
  - (g) 一份環境評估報告，說明擬議發展計劃在施工期間及竣工後可能遇到或造成的環境問題，並須建議紓緩這些問題的措施；
  - (h) 一份排水和排污影響評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的排水和排污問題，並須建議紓緩這些問題的措施；
  - (i) 一份交通影響評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的交通問題，並須建議紓緩這些問題的措施；
  - (j) 一份空氣流通評估報告，說明擬議發展計劃可能遇到或造成的空氣流通問題，並須建議紓緩這些問題的措施；以及
  - (k) 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，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高總地積比率超過 5.0 倍(適用於荔景山路以北的用地)及 6.36 倍(適用於昌榮路的用地)，或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。
- (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)段而計算最高地積比率時，任何樓面空間如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，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，考慮略為放寬上文第(3)及(4)段所述的地積比率／建築物高度限制。

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) 公眾停車場 (貨櫃車除外) (只限在指定為「住宅(甲類)3」及「住宅(甲類)4」的土地範圍內) 住宿機構 鄉事委員會會所／鄉公所 學校(只限設於特別設計的獨立校舍) 社會福利設施 私人發展計劃的公用設施裝置	商營浴室／按摩院 食肆 教育機構 展覽或會議廳 政府垃圾收集站 醫院 酒店 機構用途(未另有列明者) 香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外) 辦公室 加油站 娛樂場所 私人會所 公廁設施 公共車輛總站或車站(未另有列明者) 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) (未另有列明者) 宗教機構 學校(未另有列明者) 商店及服務行業(未另有列明者) 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)2」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 6.0 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 6.0 倍，再除以最高非住用地積比率 9.5 倍所得的商數。
- (3) 為施行上文第(1)及(2)段，在指定為「住宅(甲類)」及「住宅(甲類)2」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／或重建計劃超過有關的最高住用及／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)或(2)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)

- (4) 在指定為「住宅(甲類)3」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 6.62 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。
- (5) 在指定為「住宅(甲類)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／或重建計劃的最高地積比率超過 6.5 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。
- (6) 在指定為「住宅(甲類)1」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大住用總樓面面積超逾 42 700 平方米及最大非住用總樓面面積超逾 9 346 平方米，或超過現有建築物的總樓面面積，兩者中以數目較大者為準。
- (7) 在指定為「住宅(甲類)」、「住宅(甲類)1」、「住宅(甲類)2」、「住宅(甲類)3」及「住宅(甲類)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。
- (8) 在圖則上所示葵涌道與荔景山路之間劃為不同闊度(由 35 米至 217 米不等)的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，不得超過主水平基準上 24 米的最高建築物高度限制。
- (9) 在圖則上所示荔崗街「住宅(甲類)2」用地劃設闊 30 米的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，不得超過主水平基準上 163 米的最高建築物高度限制。
- (10) 在圖則上所示位於大連排道「住宅(甲類)4」用地內由永業街至葵安道劃作建築物間距(闊 15 米)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，不得超過主水平基準上 18 米的最高建築物高度限制。
- (11) 必須在荔崗街的「住宅(甲類)2」用地闢設公共車輛總站。
- (12) 必須從緊連打磚坪街(打磚坪街 29A 至 33 號、37 至 39 號、41 至 43 號及 47 號除外)的地段界線劃設至少闊 3.5 米的非建築用地。

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

備註(續)

- (13) 為施行上文第(1)、(2)、(3)、(4)及(5)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)，其所佔用或擬佔用該地盤的任何部分的面積，會從有關地盤的面積中扣除。
- (14) 為施行上文第(4)段而計算最高地積比率時，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交匯處和政府、機構或社區設施，則可免計算在內。
- (15) 為施行上文第(5)段而計算最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府規定的政府、機構或社區設施，則可免計算在內。
- (16) 為施行上文第(1)、(2)、(3)、(4)及(5)段而計算最高地積比率時，任何樓面空間如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，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。
- (17) 為施行上文第(6)段而計算有關的最大總樓面面積時，任何樓面空間如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，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。因應政府規定而純粹建造為或擬用作公共交通設施的樓面空間，亦可免計算在內。
- (18) 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)、(3)、(4)、(5)或(6)段適用的土地範圍內的建築物的地積比率／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／總樓面面積因而超過上文第(1)、(2)、(3)、(4)、(5)及(6)段所規定的有關最高地積比率／最大總樓面面積亦可。
- (19) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)、(2)及(4)至(10)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。
- (20) 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，考慮略為放寬圖則所顯示或上文第(12)段所述的非建築用地限制。



住宅(乙類)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
分層住宅 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	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) 香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外) 場外投注站 辦公室 加油站 娛樂場所 康體文娛場所 私人會所 政府診所 公廁設施 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 可循環再造物料回收中心 宗教機構 學校(未另有列明者) 商店及服務行業 社會福利設施 訓練中心

規劃意向

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

(請看下頁)

住宅(乙類)(續)

備註

- (1) 在指定為「住宅(乙類)1」至「住宅(乙類)7」的土地範圍內，任何新發展或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高總地積比率／最大整體總樓面面積、最大上蓋面積，以及最高建築物高度(以樓層數目計算)超過下列的限制，或超過圖則上所指定的限制(以米為單位從主水平基準起計算)，或超過現有建築物的地積比率／總樓面面積／上蓋面積／建築物高度，兩者中以數目較大者為準：

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

- (2) 在指定為「住宅(乙類)2」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，均須根據《城市規劃條例》第16條取得城市規劃委員會的許可，並須付上一份發展藍圖及下列資料以作支持：

- (a) 各種用途擬佔的總地盤面積和整體總樓面面積；
- (b) 區內所有擬建建築物的性質、位置、尺寸和高度；

(請看下頁)

住宅(乙類)(續)

備註(續)

- (c) 視覺影響評估，說明新發展或重建可能造成的視覺問題，並須建議紓緩這些問題的措施；以及
  - (d) 城市規劃委員會要求的其他資料。
- (3) 為施行上文第(1)段而計算最高地積比率／最大總樓面面積／最大上蓋面積時，任何樓面空間如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，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，考慮略為放寬上文第(1)段所述的地積比率／總樓面面積／上蓋面積／建築物高度限制。

住宅(戊類)

第一欄 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：適用於露天發展或適用於工業樓宇或工業-辦公室樓宇<sup>@</sup>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
	香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外)
	辦公室
	加油站
	娛樂場所
	康體文娛場所
	私人會所
	政府診所
	公廁設施
	公共車輛總站或車站(未另有列明者)
	公用事業設施裝置
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	宗教機構
	住宿機構
	學校
	商店及服務行業
	社會福利設施
	訓練中心

(請看下頁)

住宅(戊類)(續)

---

除以上所列，在(a)建築物的最低三層，包括地庫；或(b)現有建築物特別設計的非住宅部分，而兩者均不包括全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層，經常准許的用途亦包括：

---

食肆  
教育機構  
機構用途(未另有列明者)  
圖書館  
場外投注站(指定為「住宅(戊類)1」  
的土地範圍除外)  
辦公室  
娛樂場所  
康體文娛場所  
私人會所(指定為「住宅(戊類)1」  
的土地範圍除外)  
政府診所  
公廁設施  
可循環再造物料回收中心  
學校  
商店及服務行業  
社會福利設施  
訓練中心(指定為「住宅(戊類)1」  
的土地範圍除外)

(請看下頁)

住宅(戊類)(續)

第一欄 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<sup>@</sup>  
(指定為「住宅(戊類)1」的土地範圍除外)

救護站	貨物裝卸及貨運設施(只限貨櫃裝卸站、特別設計的獨立物流中心)
藝術工作室(直接提供服務或貨品者除外)	工業用途(未另有列明者)
食肆(只限食堂)	香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外)
政府垃圾收集站	場外投注站
政府用途(未另有列明者)	辦公室(未另有列明者)
資訊科技及電訊業	加油站
非污染工業用途(不包括涉及使用／貯存危險品 <sup>△</sup> 的工業經營)	康體文娛場所(未另有列明者)
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)	私人會所
公廁設施	商店及服務行業(未另有列明者)
公共車輛總站或車站	(只限設於地面一層；附屬陳列室 <sup>#</sup> 可能獲准設於任何一層，不在此限)
公用事業設施裝置	汽車修理工場
公眾停車場(貨櫃車除外)	批發行業
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)	

(請看下頁)

住宅(戊類)(續)

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

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

商營浴室／按摩院

食肆

教育機構

展覽或會議廳

機構用途(未另有列明者)

圖書館

場外投注站

辦公室

娛樂場所

康體文娛場所

私人會所

政府診所

宗教機構

學校(幼稚園除外)

商店及服務行業

訓練中心

社會福利設施(涉及住宿照顧者除外)

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

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

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

規劃意向

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

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

(請看下頁)

住宅(戊類)(續)

備註

- (1) 在指定為「住宅(戊類)」和「住宅(戊類)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／或重建計劃的最高總地積比率超過 5.0 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(戊類)」和「住宅(戊類)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。
- (3) 在指定為「住宅(戊類)」和「住宅(戊類)1」的土地範圍內，為施行上文第(1)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)，其所佔用或擬佔用該地盤的任何部分的面積，會從有關地盤的面積中扣除。
- (4) 為施行上文第(1)段而計算最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、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。
- (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)及(2)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)# 康體文娛場所 私人會所 政府診所 公廁設施 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置# 公眾停車場(貨櫃車除外) 宗教機構(未另有列明者)# 住宿機構# 學校# 商店及服務行業 社會福利設施# 私人發展計劃的公用設施裝置

除以上所列，在新界豁免管制屋宇的地面一層，經常准許的用途亦包括：

食肆  
圖書館  
學校  
商店及服務行業

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地，以保留現有鄉村及方便其擴展，並預留土地用以重置受政府計劃影響的村屋。在新界豁免管制屋宇的地面一層，有多項配合村民需要和鄉村發展的商業和社區用途列為經常准許的用途。其他商業、社區和康樂用途，如向城市規劃委員會申請許可，或會獲得批准。

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

(請看下頁)

工業(續)

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

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

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

社會福利設施(涉及住宿照顧者除外)

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

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作一般工業用途，以確保工業樓面空間的供應，足以應付生產工業的需求。在此地帶內，資訊科技及電訊業、與工業用途有關的辦公室，以及與工業生產相似且不會影響樓宇和消防安全的選定用途，亦屬經常准許的用途。

備註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高總地積比率超過 9.5 倍，或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 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。

(請看下頁)

工業(續)

備註(續)

- (3) 在圖則上所示由永業街至葵安道劃作建築物間距(闊 15 米)和介乎荃灣路與葵福路劃作建築物間距(闊 50 米)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，不得分別超過主水平基準上 18 米及 24 米的最高建築物高度限制。
- (4) 為施行上文第(1)段而計算最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，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。
- (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／建築物高度／建築物間距限制。
- (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，就發展或重建計劃，考慮略為放寬圖則所顯示的非建築用地限制。

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」及「政府、機構或社區(2)」

救護站	動物寄養所
動物檢疫中心(只限設於政府建築物)	動物檢疫中心(未另有列明者)
播音室、電視製作室及／或電影製作室	靈灰安置所
電纜車路線及終站大樓	懲教機構
食肆(只限食堂、熟食中心)	火葬場
教育機構	駕駛學校
展覽或會議廳	食肆(未另有列明者)
郊野學習／教育／遊客中心	練靶場
政府垃圾收集站	分層住宅
政府用途(未另有列明者)	殯儀設施
醫院	直升機加油站
機構用途(未另有列明者)	直升機升降坪
圖書館	度假營
街市	酒店
碼頭	屋宇
康體文娛場所	船隻加油站
政府診所	香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外)
公廁設施	場外投注站
公共車輛總站或車站	辦公室
公用事業設施裝置	加油站
公眾停車場(貨櫃車除外)	娛樂場所
可循環再造物料回收中心	私人會所
宗教機構	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或 廣播電台發射塔裝置
研究所、設計及發展中心	垃圾處理裝置(只限垃圾轉運站)
鄉事委員會會所／鄉公所	住宿機構
學校	污水處理／隔篩廠
配水庫	商店及服務行業(未另有列明者)
社會福利設施	私人發展計劃的公用設施裝置
訓練中心	
批發行業	

(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)」

救護站	動物寄養所
食肆(只限食堂、熟食中心)	動物檢疫中心
政府垃圾收集站	播音室、電視製作室及／或電影製作室
政府用途(未另有列明者)	靈灰安置所
街市	懲教機構
公廁設施	火葬場
公共車輛總站或車站	駕駛學校
公用事業設施裝置	食肆(未另有列明者)
公眾停車場(貨櫃車除外)	教育機構
可循環再造物料回收中心	展覽或會議廳
研究所、設計及發展中心	練靶場
	殯儀設施
	直升機加油站
	直升機升降坪
	機構用途(未另有列明者)
	圖書館
	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
	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)
	宗教機構
	配水庫
	污水處理／隔篩廠
	商店及服務行業(未另有列明者)
	社會福利設施(涉及住宿照顧者除外)
	訓練中心
	私人發展計劃的公用設施裝置
	批發行業

(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。「政府、機構或社區(1)」支區涵蓋工業區範圍內的土地。鑑於這些土地的環境情況，在指定為「政府、機構或社區(1)」的土地範圍內，只可設置特定的政府、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，或可獲得批准。

備註

- (1) 在指定為「政府、機構或社區」和「政府、機構或社區(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／或重建計劃的最高建築物高度(以樓層數目或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。
- (2) 在指定為「政府、機構或社區(2)」的土地範圍內，除了高度達九層的操練塔外，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超過圖則上所指定的三層，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (3) 為施行上文第(1)及第(2)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，考慮略為放寬上文第(1)或第(2)段所述的建築物高度限制。

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 郊野學習／教育／遊客中心 公園及花園 涼亭 行人專區 野餐地點 運動場 散步長廊／廣場 公廁設施 休憩處 動物園	電纜車路線及終站大樓 食肆 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 度假營 香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外) 娛樂場所 康體文娛場所 私人會所 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 宗教機構 配水庫 商店及服務行業 帳幕營地 私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。



其他指定用途

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「墳場」及「殯儀館與火葬場」

靈灰安置所 火葬場 殯儀設施 政府用途(未另有列明者) 墳墓 公廁 小食亭	康體文娛場所 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置 宗教機構 商店及服務行業 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，主要是提供墳場及殯儀設施。

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為準。
- (2) 為施行上文第(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，考慮略為放寬上文第(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	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「貨櫃碼頭」

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

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作貨櫃碼頭及有關港口後勤設施的發展。

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(以樓層數目或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(貨櫃堆疊及起重機結構除外)，或超過現有建築物的高度，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，考慮略為放寬上文第(1)段所述的建築物高度限制。
- (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，可在特殊情況下，就發展或重建計劃，考慮略為放寬圖則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	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「與貨櫃有關用途」

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

規劃意向

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

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為準。
- (2) 為施行上文第(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，考慮略為放寬上文第(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	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「商貿」

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

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

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「商貿」(續)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
----------------	--

附表 II：適用於工業樓宇或工業-辦公室樓宇<sup>@</sup>

救護站	播音室、電視製作室及／或電影製作室
藝術工作室(直接提供服務或貨品者除外)	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)
巴士廠	工業用途(未另有列明者)
貨物裝卸及貨運設施(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)
食肆(只限食堂)	場外投注站
政府垃圾收集站	辦公室(未另有列明者)
政府用途(未另有列明者)	加油站
資訊科技及電訊業	康體文娛場所(未另有列明者)
非污染工業用途(不包括涉及使用／貯存危險品 <sup>△</sup> 的工業經營)	私人會所
辦公室(直接提供顧客服務或貨品者除外)	商店及服務行業(未另有列明者)
公廁設施	(只限設於地面一層;附屬陳列室#可能獲准設於任何一層，不在此限)
公共車輛總站或車站	汽車修理工場
公用事業設施裝置	批發行業
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)	

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<sup>△</sup>，經常准許的用途亦包括：

辦公室

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「商貿」(續)

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

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

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

社會福利設施(涉及住宿照顧者除外)

- @ 工業樓宇或工業-辦公室樓宇指經建築事務監督批准興建或計劃分別作為工業或工業-辦公室用途的建築物。
- △ 危險品指根據《危險品條例》(第 295 章)界定為危險的物品。使用或貯存這些物品，必須取得牌照。
- # 須申請規劃許可的附屬陳列室指其面積佔一間工業公司在同一處所或建築物的總實用樓面面積 20% 以上的陳列室用途。

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。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「商貿」(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／或重建計劃的最高總地積比率超過 9.5 倍，或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 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。
- (3) 在圖則上所示由青山公路至大連排道的東西向路段劃作建築物間距(闊 15 米)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，不得超過主水平基準上 25 米的最高建築物高度限制。
- (4) 必須從毗連藍田街的地段界線劃設至少闊 4 米的非建築用地，以及從毗連圳邊街(圳邊街 1 號除外)和打磚坪街(打磚坪街 26 至 38 號、68 號、70 號、85 至 89 號及 93 號除外)的地段界線劃設至少闊 3.5 米的非建築用地。
- (5) 為施行上文第(1)段而計算最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，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。
- (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)至(3)段所述的地積比率／建築物高度／建築物間距限制。
- (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，考慮略為放寬圖則所顯示或上文第(4)段所述的非建築用地限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「污水處理廠」及「污水隔篩廠」

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

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是為污水處理／隔篩廠提供土地。

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為準。
- (2) 為施行上文第(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，考慮略為放寬上文第(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	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「貨物裝卸區」

貨物裝卸區

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

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地作貨物裝卸設施的發展。

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為準。
- (2) 為施行上文第(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，考慮略為放寬上文第(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	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「加油站」

加油站	政府用途 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。

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為準。
- (2) 為施行上文第(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，考慮略為放寬上文第(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「屠場」

屠場

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

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地作屠場發展。

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為準。
- (2) 為施行上文第(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，考慮略為放寬上文第(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「電力支站」

電力支站

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

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地作電力支站的發展。

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為準。
- (2) 為施行上文第(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，考慮略為放寬上文第(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	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「與鐵路有關設施」

鐵路緊急出入口

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地作鐵路緊急出入口。

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為準。
- (2) 為施行上文第(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，考慮略為放寬上文第(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	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「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的發展。

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為準。
- (2) 為施行上文第(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，考慮略為放寬上文第(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	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「靈灰安置所」

靈灰安置所 紀念花園 政府用途	公用事業設施裝置 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，主要是提供土地作靈灰安置所及紀念花園用途。

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(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制。
- (2) 骨灰龕位的總數不得超過 20 000 個，而紀念花園內的紀念碑不得超過 2 000 個。
- (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)及(2)段所述的建築物高度限制／骨灰龕位數目／紀念碑數目。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「靈灰安置所(1)」

靈灰安置所  
公用事業設施裝置  
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，主要是提供土地作靈灰安置所用途。

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(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制。
- (2) 骨灰龕位的總數不得超過 23 000 個。
- (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)段所述的建築物高度限制。

(請看下頁)



其他指定用途(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「靈灰安置所(2)」

靈灰安置所  
紀念花園  
政府用途

公用事業設施裝置  
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，主要是提供土地作靈灰安置所用途。

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(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制。
- (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。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「具歷史和建築價值的建築物保存作社會福利設施用途」

教育／遊客中心  
政府用途

機構用途(未另有列明者)  
康體文娛場所  
公用事業設施裝置  
社會福利設施  
私人發展計劃的公用設施裝置  
宗教機構

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是保存現有歷史建築物，並活化作社會福利設施用途及公眾休憩用地。

備註

- (1) 任何新發展，或任何現有歷史建築物的拆卸、加建、改動及／或修改(附屬於經常准許的用途及與其直接有關的輕微改動及／或修改工程不在此限)，或現有歷史建築物的重建，必須先取得城市規劃委員會的規劃許可。
- (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／或重建計劃的最大總樓面面積超過 8 767 平方米及最高建築物高度(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總樓面面積及高度，兩者中以數目較大者為準。
- (3) 該區須提供不少於 1 270 平方米的公眾休憩用地。
- (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，可按發展或重建計劃的個別情況，考慮略為放寬上文第(2)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 郊野公園* 政府用途(只限報案中心) 自然保護區 自然教育徑 農地住用構築物 野餐地點 公廁設施 帳幕營地 野生動物保護區	動物寄養所 播音室、電視製作室及／或電影製作室 靈灰安置所(只限設於宗教機構內或現有靈灰安置所的擴建部分) 火葬場(只限設於宗教機構內或現有火葬場的擴建部分) 郊野學習／教育／遊客中心 分層住宅 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 墳墓 直升機升降坪 度假營 屋宇 香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外) 加油站 康體文娛場所 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置 宗教機構 住宿機構 鄉事委員會會所／鄉公所 學校 配水庫 社會福利設施 私人發展計劃的公用設施裝置

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

規劃意向

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

葵涌分區計劃大綱核准圖編號 S/KC/32

說明書

## 葵涌分區計劃大綱核准圖編號 S/KC/32

<u>內容</u>	<u>頁次</u>
1. 引言	1
2. 擬備該圖的權力依據及程序	1
3. 擬備該圖的目的	2
4. 該圖的《註釋》	3
5. 規劃區	3
6. 人口	3
7. 區內的建築物高度限制	4
8. 土地用途地帶	
8.1 商業	8
8.2 綜合發展區	10
8.3 住宅(甲類)	11
8.4 住宅(乙類)	15
8.5 住宅(戊類)	17
8.6 鄉村式發展	18
8.7 工業	19
8.8 政府、機構或社區	20
8.9 休憩用地	21
8.10 其他指定用途	21
8.11 綠化地帶	26
9. 交通	26
10. 公用設施	28
11. 文化遺產	28
12. 規劃的實施	28

## 葵涌分區計劃大綱核准圖編號 S/KC/32

(就《城市規劃條例》而言，這是一份核准圖)

### 說明書

注意：就《城市規劃條例》而言，不應視本《說明書》為圖則的一部分。

#### 1. 引言

本《說明書》旨在闡述城市規劃委員會(下稱「城規會」)擬備《葵涌分區計劃大綱核准圖編號 S/KC/32》時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，以協助大眾了解該圖的內容。

#### 2. 擬備該圖的權力依據及程序

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

2.2 一九九九年十一月九日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准葵涌分區計劃大綱草圖，其後圖則重新編號為 S/KC/14。二零零零年十月十日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把分區計劃大綱核准圖發還城規會以作出修訂。其後，城規會根據條例第 5 或 7 條對圖則作出六次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。

2.3 二零零四年六月二十九日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准葵涌分區計劃大綱草圖，其後圖則重新編號為 S/KC/21。二零零七年六月五日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把分區計劃大綱核准圖發還城規會以作出修訂。其後，城規會根據條例第 5 或 7 條對圖則作出三次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。

2.4 二零一一年五月三十一日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准葵涌分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/KC/25。二零一一年十月四日，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/KC/25 發還城規會以作出修訂。其後，為了反映不斷轉變的情況，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。

- 2.5 二零二二年五月三十一日，行政長官會同行政會議根據條例第9(2)條，核准葵涌分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為S/KC/30。二零二二年六月十日，《葵涌分區計劃大綱核准圖編號S/KC/30》根據條例第9(5)條展示，以供公眾查閱。
- 2.6 二零二二年九月十三日，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/KC/30發還城規會以作出修訂。二零二二年九月二十三日，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 二零二二年十一月十八日，城規會根據條例第5條展示《葵涌分區計劃大綱草圖編號S/KC/31》，以供公眾查閱。對該圖所作出的修訂涉及主要(i)把位於石排街以東的一塊用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)3」地帶，以及把位於梨貝街和安足街以東的兩塊用地由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶；(ii)把位於大連排道以東的一塊用地由「工業」地帶改劃為「住宅(甲類)4」地帶；(iii)把位於葵裕街南端的一塊用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所(2)」地帶；以及(iv)把位於國瑞路與梨木道交界的一塊用地由「休憩用地」地帶改劃為「其他指定用途」註明「具歷史和建築價值的建築物保存作社會福利設施用途」地帶。在為期兩個月的展示期內，城規會共收到860份有效申述。二零二三年三月三日，城規會公布申述的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見。其間，城規會共收到1811份有效意見。城規會在考慮有關的申述和意見後，於二零二三年七月二十一日決定不接納有關申述，並決定不順應有關申述而修訂分區計劃大綱草圖。
- 2.8 二零二三年十月三日，行政長官會同行政會議根據條例第9(1)(a)條，核准葵涌分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為S/KC/32。二零二三年十月十三日，《葵涌分區計劃大綱核准圖編號S/KC/32》(下稱「該圖」)根據條例第9D(2)條展示，以供公眾查閱。

### **3. 擬備該圖的目的**

- 3.1 該圖旨在顯示葵涌區概括的土地用途地帶及主要的運輸網，以便把區內的土地發展及重建計劃納入法定規劃管制之內。
- 3.2 該圖旨在顯示規劃區(下稱「該區」)內概括的發展原則，為區內日後的詳細規劃提供指引。該圖是一小比例圖，所以在進行詳細規劃及發展時，各道路路線及各類土地用途地帶的界線，可能需要略為調整。

- 3.3 由於該圖所顯示的是土地的概括用途地帶，因此有些住宅地帶會涵蓋並非預算作建築發展用途和土地契約未賦予發展權的細小狹長土地，例如只限作非建築用地或花園、斜坡維修及通道等用途的地方。按照一般原則，在計算地積比率及上蓋面積時，這些地方不應計算在內。在住宅地帶內進行發展，應限制在已獲批發展權的屋地內，以保存葵涌區的特色和景致，並避免使該區道路網不勝負荷。

#### 4. 該圖的《註釋》

- 4.1 該圖附有一份《註釋》，分別說明該區及個別地帶內經常准許的各類用途或發展，以及須向城規會申請許可的各類用途或發展。城規會若批給許可，可能附加或不附加條件。條例第 16 條有關申請規劃許可的規定，使當局可較靈活地規劃土地用途及更有效地管制發展，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 <https://www.tpb.gov.hk/>)。

#### 5. 規劃區

- 5.1 該區面積約為 1 025 公頃，位於葵青行政區內的荃灣新市鎮。該區東北部涵蓋葵涌谷部分範圍，西南部為設於填海區的貨櫃碼頭，東面連接金山郊野公園，南面止於呈祥道，西面臨海，北面以青荃路、德士古道、青山公路、和宜合道及象鼻山路為界。該區的界線在圖上以粗虛線顯示。為方便規劃和查閱，該區細分為多個面積較小的規劃區，在圖上各以編號識別。
- 5.2 葵涌大部分的平坦發展用地，是靠填高毗鄰海床闢拓而得，而填海的材料則是從鄰近的山坡挖取，挖泥後形成的山坡台地也供建築發展之用。
- 5.3 葵涌是荃灣新市鎮的一部分，區內的房屋、就業機會和康樂、文娛及其他社區設施，均為應付整個新市鎮居民的需要而設，而葵涌的居民亦同樣可使用新市鎮其他地區現有及日後提供的設施。該區亦有一些供全港使用的重要設施，例如貨櫃碼頭。

#### 6. 人口

根據二零一六年人口中期普查，規劃署估計該區的人口約為 338 350 人。預料該區的規劃人口約達 376 000 人。



## 7. 區內的建築物高度限制

- 7.1 為了對發展／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，使法定規劃制度更為明確和更具透明度，當局對葵涌分區計劃大綱圖作出了檢討，以便為各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，超高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。為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，該圖為各地帶訂定了建築物高度限制。
- 7.2 當局在訂定建築物高度限制時已顧及地形、山麓布局、海旁環境、地盤水平、該區的特色、現時主要的土地用途和建築物高度輪廓、區內景點或歷史價值、契約訂明的建築物高度限制、建築物高度方面是否與附近地區互相協調，以及「城市設計指引」。建築物高度概念旨在凸顯該區的山谷式地形，同時保存金山的山巒背景，以及配合現時香港鐵路(下稱「港鐵」)葵芳站和葵興站四周的雙樞紐發展。谷底地區的建築物須依循主水平基準上 90 米至 120 米的較低高度級別，而該兩個港鐵站附近的商業發展則須符合主水平基準上 150 米和 170 米的較高建築物高度限制。高度級別朝東面的金山山麓和西北面的葵盛小圓丘遞增。另一方面，海旁發展會盡量保留較低的高度輪廓，讓沿岸地區的景觀保持開揚及保持通風。高度級別有助於保存眺望山脊線的視野，並能締造梯級狀高度輪廓，以改善景觀開揚度及通風。
- 7.3 「政府、機構或社區」地帶及「其他指定用途」地帶(「其他指定用途」註明「商貿」地帶除外)的建築物高度限制(以米為單位從主水平基準起計算或以樓層數目計算)，旨在反映現有發展的建築物高度。除非是該區的已知發展項目已有既定的方案或有符合最低高度規定的需要，否則，一般而言會保留現有用途及較低的建築物高度。這些地帶內的發展項目，尤其是那些低矮建築，可為區內稠密的環境提供視覺調劑和緩衝空間。
- 7.4 在「政府、機構或社區」地帶和「其他指定用途」地帶(「其他指定用途」註明「商貿」地帶除外)，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、機構或社區設施為然，有關發展如位於顯眼位置及／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為單位從主水平基準起計算，使規劃意向更為清晰明確。
- 7.5 當局已於二零一二年進行空氣流通專家評估(下稱「二零一二年空氣流通專家評估」)，藉以審視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時，已考慮二零一二年空氣流通專家評估的結果。

- 7.6 該區每年的盛行風包括東北風、東風和東南風，而夏季盛行風為東南風、南風和西南風。區內主要的道路大體上能配合盛行風的風向(包括南北向的葵涌道、昌榮路和青山公路，東北至西南向的葵青路、興芳路和石排街，以及東南至西北向的荃灣路和葵福路)；這些街道連同毗鄰的休憩用地和低層政府、機構或社區設施可作為氣道，並有助盛行風吹進該區(尤以谷底地區為然)。此外，分布於區內不同地點但又相互連接的休憩用地和低層政府、機構或社區發展(例如介乎大窩口道與葵盛圍、大白田街和石排街沿路，以及在祖堯邨東面的休憩用地和低層政府、機構或社區發展)，亦有助於把盛行風分流，並在已建設的環境中營造歇息空間，對於保持地勢較高地區(例如根本上沒有直路的葵盛小圓丘和金山山麓)的發展的通風，尤為重要。
- 7.7 為了改善該區的通風，二零一二年空氣流通專家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。尤其值得注意的，是葵涌道充當重要的氣道，讓盛行的南風／西南風和東北風吹進該區中部。二零一二年空氣流通專家評估又建議營造／擴闊氣道，使大連排道、和宜合道及荃灣路沿路劃為「工業」地帶和「其他指定用途」註明「商貿」地帶的建築羣的通風獲得改善。
- 7.8 此外，為進一步改善區內通風，空氣流通評估亦鼓勵日後的發展視乎情況採用適當的設計措施，以期盡量減少對通風可能造成的負面影響。有關措施包括增加平台的通風度、加闊建築物之間間距以改善通風，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。
- 7.9 該圖的《註釋》大體上已為各地帶加入可略為放寬建築物高度限制的條文，以鼓勵進行具設計優點／規劃增益的發展／重建項目。對略為放寬建築物高度限制的申請，當局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，例如地盤限制、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。

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

#### 非建築用地

7.11 二零一二年空氣流通專家評估建議在「其他指定用途」註明「商貿」地帶、「工業」地帶和「住宅(甲類)」地帶內劃設以下非建築用地，以改善該區的通風：

- (a) 為加強行人水平的東西向氣流效應，須在圳邊街與青山公路之間劃設與藍田街並排的闊九米非建築用地，有關範圍包括位於圳邊街 10 至 18 號、梨木道 4 至 30 號及 32 至 50 號、打磚坪街 49 至 53 號及 57 至 61 號(全部劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶)與青山公路 482 號(劃為「住宅(甲類)」地帶)的建築物之間闊九米的現有間距(見圖 1)；
- (b) 為配合長遠的道路擴闊建議並改善位於和宜合道的商貿／工業區的通風，從緊連藍田街的地段界線起，須劃設至少闊四米的非建築用地；而從緊接圳邊街及打磚坪街的地段界線起，須劃設至少闊 3.5 米的非建築用地。由於圳邊街 1 號、和宜合道 33 號、打磚坪街 26 至 38 號、29A 至 33 號、37 至 39 號、41 至 43 號、47 號、68 號、70 號、85 至 89 號及 93 號的地段界線已後移，因此這些用地無須劃設非建築用地(見圖 1)；
- (c) 為讓東北風在和宜合道至華星街的現有氣道內保持流通，當局把這兩條道路之間橫跨「其他指定用途」註明「商貿」地帶及「工業」地帶的現有公眾行人徑，以及大連排道 21 至 33 號緊連該行人徑的部分範圍劃為非建築用地；
- (d) 為連接沿葵榮路及葵昌路伸延的南北向氣道，當局在一條闊八米的公眾行人徑及緊連該行人徑的一塊至少闊七米的狹長土地(從葵昌路 8 號的西面地段界線起計)劃設闊 15 米的非建築用地；
- (e) 在葵涌道與大連排道之間劃設一塊闊 15 米的東西向非建築用地(與東面的工業街並排)，有關範圍包括一條闊九米

的公眾行人徑，以及緊連該行人徑兩旁至少闊三米的狹長土地(從地段界線起計)；

- (f) 在葵涌道與大連排道之間劃設一塊闊 15 米的東西向非建築用地(與東面的大連排道遊樂場並排)，有關範圍包括一條闊七米的公眾行人徑，以及緊連該行人徑兩旁至少闊四米的狹長土地(從地段界線起計)；
- (g) 劃設一塊闊 15 米並連接葵涌道與葵昌路的東西向非建築用地，有關範圍包括一塊闊四米現時用作栽種植物的狹長政府土地，以及緊連該政府土地的一塊至少闊 11 米的狹長土地(從葵昌路 90 至 98 號的南面地段界線起計)；
- (h) 劃設一塊闊 15 米的東西向非建築用地，有關範圍包括在葵涌道與葵定路之間一條闊八米的現有公眾行人徑，以及緊連該行人徑兩旁至少闊 3.5 米的狹長土地(從地段界線起計)；以及
- (i) 為便利西南風吹進擬議葵涌公園東北面的工業區，在介乎荃灣路與葵喜街一塊已規劃的工業用地上劃設與葵樂街並排闊 15 米的非建築用地。

7.12 為評估擬對葵涌貨櫃碼頭施加建築物高度限制的通風影響，當局於二零一五年完成了一項以「計算機流體動力學」方法進行的空氣流通評估，並建議在「其他指定用途」註明「貨櫃碼頭」地帶內劃設以下非建築用地，以促進區內的空氣流通：

- (a) 在跨越貨櫃碼頭路荔景邨西面劃設三塊闊 40 米的東西向非建築用地。儘管在非建築用地內可興建連接橋以接駁各幢建築物，但在非建築用地內的透風度須最少為 50%，以容許空氣流入；以及
- (b) 在跨越青葵公路瑪嘉烈醫院西面劃設一塊闊 55 米的東西向非建築用地。

7.13 劃設非建築用地是為了改善地面以上的通風情況，此項限制並不適用於地下發展項目。

#### 建築物間距

7.14 通過適當的建築物設計和布局，建築物之間間距為構成氣道起着重要作用。以下是二零一二年空氣流通專家評估建議的建築物間距：

- (a) 為利便東北風吹進大連排道，須在青山公路與大連排道的東西向路段之間預留闊 15 米、在主水平基準上 25 米以上(與青山公路的路面水平配合)的建築物間距，有關範圍包括一塊從大連排道 21 至 33 號西北面的地段界線起計至少闊 7.5 米、在主水平基準上 25 米以上的狹長土地，以及一塊從青山公路 433 至 441 號東南面的地段界線起計至少闊 7.5 米、在主水平基準上 25 米以上的狹長土地；
- (b) 穿越大連排道 103 至 113 號和永業街 11 至 19 號西南隅且闊度為 15 米、在主水平基準上 18 米以上(與永業街的路面水平配合)的建築物間距可形成一條東西向氣道，把永業街氣道延伸至葵安道；
- (c) 在荃灣路與葵福路之間劃設與葵喜街並排且在主水平基準上 24 米以上(與葵福路的路面水平配合)、闊度為 50 米的建築物間距，讓海風可繼續由西南面吹進內陸區；
- (d) 在荔景邨北鄰一塊現為巴士總站、停車場和相連山坡所在的露天用地劃設在主水平基準上 24 米以上(與荔景山路的路面水平配合)、闊度由 35 米至 217 米不等的建築物間距，以保存把東南風分流至荃灣路的氣道；以及
- (e) 在荔崗街「住宅(甲類)2」用地劃設闊 30 米、在主水平基準上 163 米以上的建築物間距，讓東風可吹入內陸區。

7.15 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》已收納可略為放寬限制的條文，容許在特殊情況下略為放寬所訂明的非建築用地限制。

## 8. 土地用途地帶

### 8.1 商業：總面積 5.45 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為地方商業及購物中心，用途可包括辦公室、商店、服務行業、娛樂場所和食肆。此地帶涵蓋的商業發展包括港鐵葵芳站附近的新都會廣場和葵芳多層停車場；港鐵葵興站附近的新葵興商場和葵涌中心；位於華景山莊的一座商場以及位於和宜合道的雍雅軒和一座多層停車場暨商業樓宇。

- 8.1.2 在「商業」地帶和「商業(3)」地帶內的發展的最高總地積比率是 9.5 倍。
- 8.1.3 在「商業」地帶內，發展和重建項目的最高建築物高度限為主水平基準上 90 米(港鐵葵興站及葵芳站附近一帶)、120 米(和宜合道一帶)及 170 米(新都會廣場)。
- 8.1.4 華景山路的兩層商場屬華景山莊一部分，為區內居民提供服務。有關用地劃為「商業(1)」地帶，最大整體總樓面面積限為 11 000 平方米，最高建築物高度限為主水平基準上 225 米。
- 8.1.5 「商業(2)」地帶涵蓋位於和宜合道的雍雅軒，雍雅軒包括一座酒店和兩幢服務式住宅大樓。為了反映該發展項目的性質，在指定為「商業(2)」的土地範圍內不得實施住宅或相關用途。該「商業(2)」地帶的最大整體總樓面面積限為 74 340 平方米，最高建築物高度限為主水平基準上 190 米，以反映發展項目完成後的密度和高度。
- 8.1.6 「商業(3)」地帶涵蓋一塊位於大連排道的用地，擬作商業發展。在「商業(3)」地帶內，發展和重建項目的最高地積比率是 9.5 倍，建築物高度限為主水平基準上 105 米。緊連大連排道的地段界線須後移最少五米，以便沿這部分的大連排道維持開揚的景觀，並盡量減少因擬議商業發展而造成的視覺影響。當局亦鼓勵在後移範圍的路旁植樹。城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可能考慮略為放寬後移規定。建議用地的發展項目應安裝中央空調系統，以緩解鄰近道路及工業發展可能造成的噪音影響。
- 8.1.7 遇有《建築物(規劃)規例》第 22 條所列的情況，上文規定的最高總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。
- 8.1.8 此地帶內的發展／重建必須符合該圖或該圖《註釋》所訂明的最高地積比率／最大總樓面面積／最高建築物高度限制，或現有建築物的地積比率／總樓面面積／建築物高度，兩者中以數目較大者為準。城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬有關的限制。載於上文第 7.9 段的準則適用於評審略為放寬建築物高度限制的申請。城規會會按個別情況考慮每宗申請。

8.1.9 然而，如任何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，否則不應批准略為放寬限制的申請。

## 8.2 綜合發展區：總面積 6.35 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 依據條例第 4A(1)條，在「綜合發展區」地帶內進行任何發展／重建計劃，必須根據條例第 16 條提出規劃申請，並獲得城規會許可。另外，依據條例第 4A(2)條，申請人須按照該圖《註釋》所訂明的規定，提交總綱發展藍圖，以供城規會核准，除非城規會另有明文規定，指明無此需要。總綱發展藍圖獲得核准後，其複本須依據條例第 4A(3)條存放於土地註冊處，以供公眾查閱。

### 位於九華徑荔景山路以北的「綜合發展區」(4.84 公頃)

8.2.3 此「綜合發展區」地帶涵蓋第 43 區的九華徑谷底和九華徑舊村所在地。當局設立此「綜合發展區」的規劃意向，是確保這裏的住宅發展會以綜合形式進行。此處的土地全賴私人發展商主動參與發展。當局亦已製備一個規劃大綱作為指引。按照這個規劃大綱，此處應以一個綜合發展計劃的形式發展，提供足夠的政府、機構或社區設施、休憩用地及商業設施，以配合居民的需要。此處總地積比率最高為 5 倍，但計算此地積比率時，不包括車輛通路、公眾休憩用地及政府、機構或社區設施所佔用的面積。發展計劃的布局設計應顧及毗鄰發展的規模、原有地形、現有草木及天然景物等。此外，此處應長期設有行人通道通往九華徑新村。發展計劃的布局設計並應特別注意建築物與建築物之間的設計是否協調，而施工時間與先後次序亦須有適當的安排。空氣流通專家評估建議用地發展／重建時須進行進一步的空氣流通評估，以保持／改善通風。最高建築物高度限為主水平基準上 120 米。

8.2.4 工程的施工時間，會視乎發展商何時能徵集所需私人土地及辦妥有關手續而定；這些手續包括取得城規會的許可及修訂契約文件等。由於可能需要一段時間才能完全實行「綜合發展區」用途，因此，當局把「屋宇」用途列入此

地帶的「註釋」內，以便現有九華徑舊村的村民向城規會申請規劃許可，在區內興建新村屋或重建現有屋宇。

位於昌榮路的「綜合發展區」(1.51公頃)

- 8.2.5 當局在昌榮路與國瑞路交界處設「綜合發展區」的規劃意向，是確保有關方面在重新發展現有低建的工業大廈時，會顧及交通及環境方面的問題。凡在此用地進行發展，必須取得城規會的批准。此「綜合發展區」的最高地積比率為 6.36 倍，而最高建築物高度限為主水平基準上 120 米。
- 8.2.6 此處的現有道路網，目前並不足以應付需要。昌榮路迴旋處是葵涌區內主要的交通交匯處，由於此用地在昌榮路顯要的位置，而且接近昌榮路迴旋處，城規會在批准此「綜合發展區」地帶進行發展前，必須確保另有合適道路由大圓街通往昌榮路。
- 8.2.7 城規會亦關注有關發展內可准許設立的工業用途類別、對毗鄰街道的改善作用，以及擬議發展所帶來的交通及運輸影響。此用地上的發展亦必須設有適當的環境管制措施，以確保有關發展對環境造成的不良影響不會危及附近容易受影響的土地用途。為使用地有較妥善的規劃及建築設計，從而改善通風情況，用地在進行發展／重建時須進行空氣流通評估。
- 8.2.8 此地帶內的發展／重建必須符合該圖或該圖《註釋》所訂明的最高地積比率／建築物高度限制，或現有建築物的地積比率／建築物高度，兩者中以數目較大者為準。城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬有關的限制。載於上文第 7.9 段的準則適用於評審略為放寬建築物高度限制的申請。城規會會按個別情況考慮每宗申請。
- 8.2.9 然而，如任何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，否則不應批准略為放寬限制的申請。

8.3 住宅(甲類)：總面積 171.88 公頃

- 8.3.1 此地帶主要是提供土地作高密度住宅發展。在建築物的最低三層，或現有建築物特別設計的非住宅部分，商業用途屬經常准許的用途。



- 8.3.2 在「住宅(甲類)」地帶內，發展或重建項目的最高住用地積比率限為 5.0 倍，而最高非住用地積比率限為 9.5 倍，或現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。在「住宅(甲類)2」地帶內，發展或重建項目的最高住用地積比率限為 6.0 倍，而最高非住用地積比率限為 9.5 倍，或現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。在「住宅(甲類)3」及「住宅(甲類)4」地帶內，發展或重建項目的最高地積比率分別限為 6.62 倍及 6.5 倍。就這些發展／重建計劃計算總樓面面積時，純粹用於提供學校或其他政府、機構或社區設施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。
- 8.3.3 現有公共租住屋邨包括第 9 區的石蔭邨、石蔭東邨、安蔭邨和石籬邨[石歡樓毗鄰的地方(前稱大白田街公共租住房屋)預留作興建室內康樂中心，以配合社區的需要]；第 10 區的葵涌邨、葵盛東邨、葵盛西邨、葵聯邨、葵芳邨、大窩口邨和高盛臺；第 11 區的祖堯邨、麗瑤邨和荔景邨；第 17 區的葵興邨；以及第 43 區的華荔邨。該區現時有 10 個居者有其屋計劃屋苑，其中九個坐落此地帶內，而另一個則劃為「住宅(乙類)7」地帶。在大窩口道、葵盛圍及新葵街劃為「住宅(甲類)2」地帶的三塊用地、在石排街劃為「住宅(甲類)3」地帶的用地及在大連排道劃為「住宅(甲類)4」地帶的用地規劃作公營房屋發展。
- 8.3.4 在這些公共屋邨內，當局已按照規劃標準提供足夠的社區設施、零售設施及休憩用地。安蔭邨、石籬邨、葵盛西邨、葵芳邨及葵聯邨內的五間小學屬於獨立建築物，並在分區計劃大綱圖上劃為「住宅(甲類)」地帶，以便在全面規劃及發展這些大型住宅用地方面更具彈性。關於石排街劃為「住宅(甲類)3」地帶的用地，當局會在房屋用地內提供診所／醫療／社會福利設施、一個公共運輸交匯處、一間幼稚園及零售設施。當局亦會興建一條連接石籬邨的行人天橋。至於大連排道劃為「住宅(甲類)4」地帶的用地，當局會在房屋用地內提供醫療及社會福利設施。就這兩塊用地而言，有關提供或把處所用作政府、機構或社區設施的安排，會因應相關政府部門當時提出的需求而有所變動。
- 8.3.5 此地帶的私人住宅發展主要集中在和宜合道(第 9 區)、興芳路(第 10 區)、葵涌道(第 17 區)、青山公路(第 27 區)及荔景山路(第 43 區)一帶，夾心階層房屋計劃的芊紅居和浩景臺則在第 10 和第 42 區。在荔崗街劃為「住宅(甲類)2」地帶的一塊用地(第 42 區)規劃作私人住宅發展，

須關設一個公共車輛總站，容納現時在荔崗街的綠色專線小巴泊位。該公共車輛總站須計算地積比率及審慎設計，並透過通透的設計增加平台構築物的通風度。

- 8.3.6 於二零零二年落成的一個私人住宅發展，即在公共交通交匯處上附連一個商業平台的盈暉臺(葵涌市地段第 474 號)，劃為「住宅(甲類)1」地帶。在該用地上的任何發展／重建計劃須限制為最大住用總樓面面積不得超過 42 700 平方米，以及最大非住用總樓面面積不得超過 9 346 平方米，或現有建築物的總樓面面積，兩者中以數目較大者為準。
- 8.3.7 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和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。
- 8.3.8 在「住宅(甲類)」、「住宅(甲類)1」、「住宅(甲類)2」、「住宅(甲類)3」及「住宅(甲類)4」地帶內，發展和重建項目的最高建築物高度介乎主水平基準上 90 米至 260 米，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。一般來說，沿葵涌道的住宅發展須依循較低的建築物高度級別，而位於金山山麓的住宅發展，以及坐落葵盛小圓丘的住宅發展，則因地勢較高而須依循較高的建築物高度級別。
- 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，為日後的發展／重建項目提供指引。房屋署為證明發展／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，為建築羣提供歇息空間及視覺調劑。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，應全面檢討該等政府、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為保留氣道進行空氣流通評估研究。為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) 葵盛西邨和葵盛東邨：應預留有足夠闊度的建築物間距，讓東南風可吹往西北面(包括連接荃灣楊屋道

的通道)。有一條東北至西南向氣道與有關屋邨北面的「綠化地帶」、「政府、機構或社區」地帶和「休憩用地」地帶並排，應盡量避免該氣道受阻礙；

- (b) 大窩口邨：建築物須採用適當的布局與配置，讓風繼續由東南面吹往西北面的荃灣區(包括連接沙咀道的通道)，同時保留現時沿着德士古道及大窩口道／大廈街的南北向氣道；
- (c) 葵涌邨：大窩口道／大廈街和上角街之間沿着山坡的南北向氣道應予保留／優化，並應接駁至青山公路；
- (d) 葵興邨：應設法改善東西向氣流效應，例如可闢設一條跨越該屋邨範圍並連接東面大連排道的東西向氣道。該屋邨重建時，邨內一段興芳路應保持開揚，因該路段加上毗鄰的葵涌道可作為重要氣道；
- (e) 石蔭東邨：邨內須闢設一條與梨木道並排的氣道，讓東北風可吹進內陸區；
- (f) 石籬邨：邨內一條氣道應予保留並應與圍囿街並排；以及
- (g) 大窩口道第一期發展及大窩口道第二期發展：按當局就有關發展計劃進行的空氣流通評估所建議闢設兩條通風廊，其中一條至少闊 50 米(介乎大窩口道第一期發展與大窩口道第二期發展之間)，而另一條至少闊 20 米(介乎大窩口道第二期發展的樓宇與其南鄰的葵盛東邨之間)，讓來自東面的每年盛行風可滲入。

8.3.10 荔景邨北鄰須在主水平基準上 24 米以上劃設闊度由 35 米至 217 米不等的建築物間距；位於荔崗街的「住宅(甲類)2」用地須在主水平基準上 163 米以上劃設闊度為 30 米的建築物間距；以及位於大連排道的「住宅(甲類)4」用地須在永業街至葵安道之間在主水平基準上 18 米以上劃設闊度為 15 米的建築物間距。

8.3.11 為支持「住宅(甲類)3」地帶內的擬議公營房屋發展，當局已進行空氣流通評估的初步研究。該評估指出設計措施(包括空氣流通評估提出的主要設計措施)將可減輕對四周風環境可能造成的空氣流通影響。為改善下風地區的通風表現，應探討可否擴闊建築物間距，即多於 15 米。須在

詳細設計階段進行進一步定量空氣流通評估。至於生態保育方面，應盡量保留位於房屋用地北部的現有非間歇性河道。若不可行，便須探討其他方案，例如進行河道改道。此外，建築物的設計布局應予檢討及改善，以盡量減少對周邊地區造成的不良影響。當局會按情況把該等規定納入規劃大綱，以便予以落實執行。

- 8.3.12 就大型房屋發展用地(包括公屋用地)而言，在同一建築物高度級別內須營造高低有致的建築物高度輪廓，以免建築物造成屏風效應，同時亦為用地增添變化，並改善街道的進風情況。
- 8.3.13 城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬地積比率／總樓面面積／建築物高度／建築物間距限制。載於上文第 7.9 段的準則適用於評審略為放寬建築物高度限制的申請。城規會會按個別情況考慮每宗申請。
- 8.3.14 然而，如任何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，否則不應批准略為放寬限制的申請。
- 8.3.15 從青山公路 482 號南面的地段界線起劃設闊九米的非建築用地，使毗連的「其他指定用途」註明「商貿」地帶內闊度相同的非建築用地得以延伸，藉以改善行人水平的通風情況。從緊連打磚坪街(打磚坪街 29A 至 33 號、37 至 39 號、41 至 43 號及 47 號除外)的地段界線起，須劃設至少闊 3.5 米的非建築用地(見圖 1)。
- 8.3.16 劃設上述非建築用地是為了改善地面以上的通風情況，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，考慮略為放寬非建築用地限制。
- 8.3.17 根據聯合作業備考第四號《發展管制參數地積比率／總樓面面積》，「住宅(甲類)3」及「住宅(甲類)4」地帶的地積比率管制會視作「新或經修訂法定圖則」的管制，而該份聯合作業備考所述的精簡審批安排亦適用。

#### 8.4 住宅(乙類)：總面積 15.28 公頃

- 8.4.1 此地帶的土地一般預算作中等密度住宅發展；服務鄰近住宅區的商業用途，如向城規員會提出申請，或會獲得批准。

- 8.4.2 此地帶的土地集中在葵涌東南部的第 42、43 和 44 區，主要作私人住宅發展。
- 8.4.3 鍾山臺風景優美，現有發展屬低建性質。由於此處的通路未達標準，且當局希望保存區內原有特色，因此在圖上此處是劃為「住宅(乙類)1」地帶。當局預算把此處的發展規模維持在現有水平，或規定地積比率最高不得超過 2 倍、最大上蓋面積不得超過 66.6%，以及最高建築物高度除一層開敞式停車間外最多可建三層住宅。
- 8.4.4 華景山莊劃為「住宅(乙類)2」地帶，最大整體總樓面面積限為 139 860 平方米。該發展項目位於空曠的山脊線上的顯眼位置，並採用了高度錯落有致的設計，以顧及鄰近山脊的高度變化。然而，該發展項目的長度、高度及密集程度與高地環境不相協調。因應該處的市區邊緣特色、高地勢、傾斜地形、高地環境及梯級狀高度概念，並在考慮分區計劃大綱圖所准許的總樓面面積後，當局把該用地的最高建築物高度訂為主水平基準上 260 米、275 米及 290 米。在此地帶內，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，均須根據條例第 16 條取得城規會的許可，並須輔以發展藍圖、視覺影響評估及城規會所要求的其他資料，以確保日後發展項目的建築物高度、密集程度、位置和布局在視覺效果及規劃方面均屬可以接受。此外，當局亦鼓勵採用錯落有致的建築物高度，以營造悅目的視覺效果。
- 8.4.5 此地帶內的其他發展包括華景山路的海峰花園(「住宅(乙類)3」地帶)和華員邨(「住宅(乙類)4」地帶)、荔景山路的樂園(「住宅(乙類)5」地帶)和荔景臺(「住宅(乙類)6」地帶)，以及荔枝嶺路的翠瑤苑(「住宅(乙類)7」地帶)。每幅「住宅(乙類)」用地內的發展，其最高地積比率／最大總樓面面積大致與有關土地契約條款的規限相若。「住宅(乙類)3」至「住宅(乙類)7」地帶內的發展和重建項目須符合不同的建築物高度限制，而有關建築物高度限制旨在反映現時的建築物高度。
- 8.4.6 此地帶內的發展／重建必須符合該圖或該圖《註釋》所訂明的最高地積比率／最大總樓面面積／最大上蓋面積／最高建築物高度限制，或現有建築物的地積比率／總樓面面積／上蓋面積／建築物高度，兩者中以數目較大者為準。城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬有關的限制。載於上文第 7.9 段的準則適用於評審略為放寬建築物高度限制的申請。城規會會按個別情況考慮每宗申請。

8.4.7 然而，如任何現有建築物的地積比率／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，否則不應批准略為放寬限制的申請。

#### 8.5 住宅(戊類)：總面積 3.92 公頃

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

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

8.5.3 前葵涌工廠大廈和健全街以西的現有工業地段已劃為「住宅(戊類)」地帶，以期逐步淘汰餘下的工業用途，並解決位於該工廠大廈以南的葵涌邨與工業區為鄰所產生的問題。前葵涌工廠大廈用地已用作興建租住公屋，成為葵涌邨的一部分，該用地的最高建築物高度限為主水平基準上 150 米。健全街以西的現有工業地段現有一所倉庫，該用地的最高建築物高度限為主水平基準上 130 米。

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

8.5.5 位於葵義路的前葵涌已婚警察宿舍劃為「住宅(戊類)1」地帶。在這地帶內的住宅發展須向城規會申請規劃許可。此舉旨在確保擬議住宅發展不會受附近地帶(尤其是葵涌道)所發出過量的交通噪音影響；而所有可能的環境影響緩解措施將於根據條例第 16 條提出的申請時供城規會考慮。在此地帶內，發展和重建項目的最高建築物高度限為主水平基準上 90 米。根據城規會核准的規劃許可，擬議的公共租住房屋發展，即葵翠邨，已在二零一八年落成，而與其相關、位於貨櫃碼頭路的公共運輸交匯處亦已於二零一八年開放予公眾使用。

- 8.5.6 在「住宅(戊類)」和「住宅(戊類)1」地帶內，發展項目的最高總地積比率為 5.0 倍。在指定為「住宅(戊類)」及「住宅(戊類)1」的土地範圍內，在計算發展／重建項目的總樓面面積時，純粹用於提供學校或其他政府、機構或社區設施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。
- 8.5.7 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。
- 8.5.8 此地帶內的發展／重建必須符合該圖或該圖《註釋》所訂明的最高地積比率／建築物高度限制，或現有建築物的地積比率／建築物高度，兩者中以數目較大者為準。城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬有關的限制。載於上文第 7.9 段的準則適用於評審略為放寬建築物高度限制的申請。城規會會按個別情況考慮每宗申請。
- 8.5.9 然而，如任何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，否則不應批准略為放寬限制的申請。

#### 8.6 鄉村式發展：總面積 2.32 公頃

- 8.6.1 此地帶的規劃意向，主要是提供土地，以保留現有鄉村及方便其擴展，並預留土地用以重置受政府計劃影響的村屋。此地帶主要旨在顯示第 11 區現有的下葵涌村的範圍。
- 8.6.2 此地帶內的發展／重建必須符合該圖《註釋》所訂明的最高建築物高度限制，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬有關的限制。載於上文第 7.9 段的準則適用於評審略為放寬建築物高度限制的申請。城規會會按個別情況考慮每宗申請。
- 8.6.3 然而，如任何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，否則不應批准略為放寬建築物高度限制的申請。

## 8.7 工業：總面積 40.65 公頃

- 8.7.1 「工業」地帶的規劃意向，主要是預留土地作一般工業用途，以確保工業樓面的供應充足。資訊科技和電訊業適宜在工業樓宇內進行，而與工業用途有關的辦公室，是工業運作中不可或缺的設施，也是在「工業」地帶內有當然權利進行的用途。然而，一般商業及辦公室用途(在現有建築物低層特別設計的非工業部分，並且有一層緩衝樓層隔開者除外)，必須先取得城規會的規劃許可。
- 8.7.2 葵涌的工業用地供應是與荃灣和青衣的有關供應計劃互相配合，以確保區內有充足土地供工業發展，以應付荃灣新市鎮勞動人口的就業需要。
- 8.7.3 這些工業用地位於第 10、26、29、37 及 38 區內。區內的工業活動活躍蓬勃，沒有工業區與住宅區為鄰所產生的問題。部分工業區與現有的貨櫃碼頭十分接近。
- 8.7.4 當局在考慮過該區的交通、環境和基礎設施等限制和工業趨向高科技生產後，把該圖指定作「工業」用途的所有土地的最高總地積比率限為 9.5 倍，或現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。
- 8.7.5 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。
- 8.7.6 在介乎大連排道與青山公路的「工業」地帶內，發展和重建項目的最高建築物高度限為主水平基準上 120 米和 135 米。至於沿荃灣路「工業」地帶內的發展和重建項目，最高建築物高度限為主水平基準上 90 米、105 米、120 米及 140 米，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。。
- 8.7.7 為了改善該區的通風表現，須在永業街與葵安道之間提供闊 15 米、在主水平基準上 18 米以上的建築物間距，以及在荃灣路與葵福路之間提供闊 50 米、在主水平基準上 24 米以上的建築物間距。
- 8.7.8 城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬地積比率／建築物高度／建築物間距限制。載於上文第 7.9 段的準則適用於評審略為放寬建築物高度限制的申請。城規會會按個別情況考慮每宗申請。



8.7.9 然而，如任何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，否則不應批准略為放寬限制的申請。

8.7.10 在介乎荃灣路與葵喜街的土地範圍內劃設一塊與葵樂街並排且闊 15 米的非建築用地。介乎和宜合道與華星街之間的一道現有行人徑指定為非建築用地，以保留現有的氣道。劃設上述非建築用地是為了改善地面以上的通風情況，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，考慮略為放寬非建築用地限制。

#### 8.8 政府、機構或社區：總面積 117.86 公頃

8.8.1 此地帶的土地預算用作提供各類政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／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，特別是那些低矮建築，旨在為區內稠密的已建設環境提供視覺調劑和緩衝空間。該區的一些設施，例如第 43 區的瑪嘉烈醫院及葵涌醫院，則兼顧鄰近地區的需要。

8.8.2 其他主要的政府、機構或社區設施計有第 10 區的葵青劇院和葵盛游泳池場館、第 42 區的勵敬懲教所和第 41 及 60 區的配水庫。該區其他政府、機構或社區設施包括學校、街市、診療所和政府宿舍。

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

8.8.4 此地帶亦涵蓋各公共租住屋邨內多所現有的學校、社區中心／會堂、體育中心，以及一所位於梨貝街以東的擬議小學。石籬社區會堂天台的花園、大窩口體育館停車場和兒童遊樂場，以及大窩口社區中心的地庫停車場是有關屋邨居民共用的設施。

8.8.5 位於大連排道、葵福路及貨櫃碼頭路的電力支站、大連排道垃圾收集站和公廁、在大連排道和嘉定路交界處的嘉定熟食市場，以及葵順街熟食市場、垃圾收集站和遊樂場均位於工業區內。考慮到該等土地的環境情況，當局把有關用地劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，確保在土地上只能設置特定的政府、機構或社區設施，而部分其他的社區和社會福利設施如向城規會申請許可，或可獲得批准。

- 8.8.6 在此地帶內，發展和重建項目的高度不得超過該圖所訂明的最高建築物高度限制(不論是以樓層數目計算(不包括地庫層)或以米為單位從主水平基準起計算)，或不得超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。大多數「政府、機構或社區」地帶和所有「政府、機構或社區(1)」支區的建築物高度限制均以樓層數目訂明，但較高層的政府、機構或社區用途(例如第 10 區的葵涌警署、第 42 區的荔景紀律部隊宿舍，以及第 43 區的葵涌醫院、瑪嘉烈醫院和瑪嘉烈醫院護理學校及宿舍)則以米為單位從主水平基準起計算，以便對建築物高度輪廓作出更明確的管制。該圖訂明，涵蓋荔景消防局的「政府、機構或社區(2)」支區的最高建築物高度限為三層，而《註釋》則指明可興建高達九層的操練塔。
- 8.8.7 城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬建築物高度限制。載於上文第 7.9 段的準則適用於評審略為放寬建築物高度限制的申請。城規會會按個別情況考慮每宗申請。
- 8.8.8 然而，如任何現有建築物的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，否則不應批准略為放寬建築物高度限制的申請。

#### 8.9 休憩用地：總面積 113.8 公頃

8.9.1 此地帶的規劃意向，主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。第 42 區的現有中葵涌公園，提供多項靜態康樂活動設施，而第 10 區的現有葵涌運動場和葵涌新區公園，以及第 37 區已預留土地的未來葵涌公園，則提供多項動態康樂設施。

8.9.2 多處地點亦設有鄰舍休憩用地，以應付區內人士的需求。

#### 8.10 其他指定用途：總面積 177.58 公頃

8.10.1 此地帶涵蓋劃作以下指定用途的土地：

- (a) 第 30 及 37 區的貨櫃碼頭，以及第 10 及 30 區的與貨櫃有關用途用地；
- (b) 第 26 及 37 區的貨物裝卸區；
- (c) 第 10、28、29 及 44 區的加油站；

- (d) 第 26 區的屠場；
- (e) 第 26 區的墳場、火葬場、靈灰安置所及殯儀設施；
- (f) 第 37 區的污水處理廠及靈灰安置所，以及第 30 區的污水隔篩廠；
- (g) 第 28 區位於耀榮街與禾塘咀街交界處的電力支站；
- (h) 第 11 區港鐵荃灣線的荔景通風大樓；
- (i) 港鐵屯馬線分別設於葵芳和一塊介乎荃灣路與永基路的用地上的緊急出入口；
- (j) 在第 27 區介乎昌榮路、大圓街、梨木道與和宜合道之間的多塊土地和位於昌榮路與青山公路交界處的一塊土地；在第 28 區介乎青山公路、耀榮街、禾塘咀街與健全街之間的多塊土地；以及在第 29 區介乎大連排道、葵涌道與青山公路的多塊土地劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶。一如《註釋》所規定，此地帶內的發展的最高總地積比率為 9.5 倍，或現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準；以及
- (k) 第 26 區位於青荃路和永立街 2 至 6 號兩塊擬作靈灰安置所的用地。

8.10.2 在此地帶內，發展和重建項目的高度不得超過該圖所訂明的最高建築物高度限制(不論是以樓層數目計算(不包括地庫層)或以米為單位從主水平基準起計算)，或不得超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。此地帶內大多數用地的建築物高度限制均以樓層數目計算，但在「其他指定用途」註明「商貿」、「其他指定用途」註明「靈灰安置所」、「其他指定用途」註明「靈灰安置所(1)」及「其他指定用途」註明「靈灰安置所(2)」地帶，以及在「其他指定用途」註明「貨櫃碼頭」地帶內較高層的建築物則除外。城規會可根據條例第 16 條，考慮略為放寬建築物高度的上限。上文第 7.9 段所載的準則適用於評審略為放寬建築物高度限制的申請。城規會會按每宗申請的個別情況作出考慮。

8.10.3 位於青荃路的「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶的規劃意向，主要是提供土地作公營靈灰安置所及紀念花

園用途。就葵涌三塊擬議公營靈灰安置所用地進行的交通影響評估已於二零一二年七月完成，該三塊用地包括青荃路的用地及兩塊位於葵泰路的用地。該交通影響評估確認青荃路的擬議靈灰安置所在實施建議採取的合適交通運輸改善措施後，便能容納預計增加的車流和人流。有關發展的骨灰龕位數目上限為 20 000 個，紀念碑數目上限為 2 000 個及最高建築物高度為主水平基準上 45 米。由於用地涵蓋逾三公頃土地，日後或有空間進行擴建，以提供更多公眾骨灰龕位回應市場需求。然而，如任何發展計劃須在用地設置多於 20 000 個骨灰龕位和 2 000 個紀念碑，須進行新的交通影響評估，以確認擴建計劃不會對交通造成負面影響。城規會可根據條例第 16 條，考慮略為放寬骨灰龕位數目、紀念碑數目或建築物高度的上限。另一塊位於葵裕街南端劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所(2)」地帶的用地的規劃意向，是作公營靈灰安置所發展。在此地帶內，有關發展的骨灰龕位數目約為 68 500 個。此地帶的最高建築物高度限為主水平基準上 35 米。城規會可根據條例第 16 條，考慮略為放寬建築物高度限制。

8.10.4 位於永立街的擬議私營靈灰安置所用地劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所(1)」地帶。在此地帶內，有關發展的骨灰龕位數目上限為 23 000 個，建築物高度限為主水平基準上 50 米。為確保妥善管制及監察擬議靈灰安置所的發展，「靈灰安置所」用途須向城規會申請規劃許可，讓當局可通過施加規劃許可附帶條件，要求申請人履行相關政府部門的規定，例如擬議運輸／交通／人羣管理措施、建築設計及美化環境方案。為容許擬議靈灰安置所在設計上具有彈性，以便為樓層闢設較高樓底、提供較寬闊通道走廊及在高層進行綠化，從而改善通風、疏導人流和優化建築物外觀。城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬建築物高度限制。

8.10.5 現今貨櫃碼頭的發展須配合物流業迅速轉變的需要。由於葵涌貨櫃碼頭位於通風廊的出入口及藍巴勒海峽的視覺走廊，對貨櫃碼頭施加建築物高度限制是要透過存護藍巴勒海峽以維持優美的環境，並為業界提供靈活性。為此，在計及通風及景觀的考慮因素後，當局把最高建築物高度訂為主水平基準上 70 米及 110 米，以便興建相對較高的建築物，配合貨櫃碼頭的運作需要。為加強風流動及增加視覺開揚度，亦訂定了不同的低矮建築物級別，包括在碼頭沿岸闊 50 米而主水平基準上限為 25 米的高度級別，以涵蓋小型構築物；在青衣橋北面的主水平基準上限為 30 米的高度級別；以及在四號貨櫃碼頭凹灣南半部分的用地內劃設闊 55 米的非建築用地，和主

水平基準上限為 30 米(闊 110 米)的高度級別。鑑於貨櫃碼頭位處海旁，而且可能建成綿長的樓宇臨街面，因此劃設三塊闊 40 米的非建築用地，以加強透風度，並把建築羣內的建築物分隔。儘管非建築用地內可興建連接橋以接駁各幢建築物，但在非建築用地內的透風度須最少為 50%，以容許空氣流入。這些建築物高度限制不適用於貨櫃堆疊及起重機。根據契約所訂，在貨櫃碼頭內進行任何發展均須向地政當局提交總發展藍圖，而在按契約規定提交發展藍圖時，工程項目的倡議人或須進行相關評估，包括交通影響評估、視覺影響評估、量化空氣流通評估，以及提交政府部門所規定的任何其他資料。量化空氣流通評估應辨識所需的其他改善措施，並確定措施的成效。鑑於貨櫃碼頭位處海旁，日後發展項目的倡議人應增加劃設建築物間距，尤其面向海峽並有綿長臨街面的建築物，以加強透風度，冀能改善在二零一五年以「計算機流體動力學」方法進行的空氣流通評估中所辨識的易受影響地區的通風情況。

- 8.10.6 「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，主要是作一般商貿用途。在此地帶內，資訊科技及電訊業、非污染工業、辦公室用途和其他商業用途，均屬新「商貿」樓宇經常准許的用途。在現有工業樓宇或工業-辦公室樓宇內，具有較低火警危險而不直接向公眾提供顧客服務或供應貨品的辦公室用途，列為經常准許的用途。由於不可能即時完全淘汰現存具污染性和危險性的工業用途，在整區改作容納新的非污染性商貿用途之前，在葵涌同一工業樓宇或工業-辦公室樓宇或工業區內，必須確保各種用途得以相容。當第 28 區介乎青山公路與耀榮街之間的現有電力支站用地重建時，如有需要，應在該幅土地內提供足夠的設施，以興建一座新的主配電力支站。在此地帶內進行發展，應參照有關的城規會指引。
- 8.10.7 遇有《建築物(規劃)規例》第 22 條所列的情況，上文就「其他指定用途」註明「商貿」地帶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。
- 8.10.8 在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內，發展和重建項目的最高建築物高度限為主水平基準上 105 米(沿大連排道一帶)、105 / 130 米(沿禾塘咀街 / 耀榮街一帶)、130 米(沿和宜合道一帶)及 150 米(九龍貿易中心)，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。

- 8.10.9 為利便東北風吹進大連排道，在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內介乎青山公路與大連排道的東西向路段之間的用地，須劃設闊 15 米、在主水平基準上 25 米以上的建築物間距。
- 8.10.10 城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬地積比率／建築物高度／建築物間距限制。載於上文第 7.9 段的準則適用於評審略為放寬建築物高度限制的申請。城規會會按個別情況考慮每宗申請。
- 8.10.11 然而，如任何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，否則不應批准略為放寬限制的申請。
- 8.10.12 須從緊連藍田街的地段界線起提供最少闊四米的非建築用地，並從緊連圳邊街(圳邊街 1 號除外)及打磚坪街(打磚坪街 26 至 38 號、68 號、70 號、85 至 89 號及 93 號除外)的地段界線起提供最少闊 3.5 米的非建築用地，以配合介乎青山公路及和宜合道的「其他指定用途」註明「商貿」地帶的長遠的道路擴闊建議，並使通風得以改善。此外，在圳邊街與青山公路之間已劃設與藍田街並排且闊度為九米的非建築用地(見圖 1)。
- 8.10.13 為改善沿大連排道的「其他指定用途」註明「商貿」地帶的通風，該圖上劃設了下列六塊非建築用地：
- (a) 和宜合道與華星街之間橫跨「其他指定用途」註明「商貿」地帶及「工業」地帶的現有公眾行人徑，以及大連排道 21 至 33 號緊連該行人徑的部分範圍劃為非建築用地；
  - (b) 一塊與葵榮路和葵昌路並排闊 15 米的南北向非建築用地；
  - (c) 兩塊介乎葵涌道與大連排道之間闊 15 米的東西向非建築用地；
  - (d) 一塊闊 15 米並連接葵涌道與葵昌路的東西向非建築用地；以及
  - (e) 一塊介乎葵涌道與葵定路之間闊 15 米的東西向非建築用地。
- 8.10.14 劃設非建築用地是為了改善地面以上的通風情況，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，考慮略為放寬非建築用地限制。

- 8.10.15 國瑞路和梨木道交界處的一塊土地劃為「其他指定用途」註明「具歷史和建築價值的建築物保存作社會福利設施用途」地帶，以便保存前救世軍葵涌女童院的現有歷史建築物，並活化作社會福利設施用途及公眾休憩用地。作為規劃許可附帶條件，須在規劃申請階段提交保育建議方案，以供有關當局／部門和城規會審核和審議。在此地帶內，發展的最高總樓面面積限為 8 767 平方米，而最高建築物高度限為五層，並須提供不少於 1 270 平方米的公眾休憩用地。城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬總樓面面積／建築物高度限制。上文第 7.9 段所載的準則適用於評審略為放寬建築物高度限制的申請。城規會會按每宗申請的個別情況作出考慮。根據聯合作業備考第四號《發展管制參數地積比率／總樓面面積》，「其他指定用途」註明「具歷史和建築價值的建築物保存作社會福利設施用途」地帶的總樓面面積管制會視作「新或經修訂法定圖則」的管制，而該份聯合作業備考所述的精簡審批安排亦適用。

#### 8.11 綠化地帶：總面積 257.30 公頃

- 8.11.1 此地帶主要涵蓋該區東部的陡峭山坡。此地帶旨在界定荃灣新市鎮的外圍界線，以及保存極具價值的自然景觀，例如九華徑新村一帶。此地帶亦提供額外靜態康樂場地。按照一般推定，在「綠化地帶」內是不准進行發展的，當局會參照有關的城規會指引，按個別情況審核每宗規劃申請。
- 8.11.2 九華徑谷劃為「綠化地帶」，旨在保存該處的原有特色，特別是九華徑新村現有建築物與天然地形及草木互相襯托的景致。因此，谷內具重要景觀價值的的地方應予保存。任何發展或重建計劃，必須證明不會對現有成長樹木及山谷特色造成不利影響。以九華徑谷而言，城規會的一般原則是只考慮批准擬建建築物與現有建築物體積相同的規劃申請。

## 9. 交通

### 9.1 道路

- 9.1.1 葵涌目前依靠青山公路及葵涌道連接主要市區。北面的象鼻山路把沙田與荃灣連接起來，車輛可經由梨木樹邨附近的交匯處到達該區。沿該區西南部伸展的荃灣路是一條繞

道，車輛可經該路直接往來荃灣、屯門及元朗；該繞道使葵涌中部的交通情況獲得改善。青荃橋是第二條連接青衣島的道路，減輕了葵青橋所受的交通壓力。

- 9.1.2 青沙公路屬於八號幹線的一部分，是連接青衣至沙田的策略性道路。從長沙灣至沙田的一段是高架道路，穿越該區東南部的蝴蝶谷，並已於二零零八年三月啟用。從青衣至長沙灣的八號幹線餘段亦已於二零零九年十二月通車。
- 9.1.3 擬建的葵涌環迴路，將把葵涌北部、中部和港鐵葵芳站直接串連起來。此外，青葵公路亦會穿過該區，提供另一條往來市區及新界的通路。

## 9.2 鐵路

- 9.2.1 港鐵荃灣線穿越該區，沿線設有三個車站，即葵興站、葵芳站及荔景站，這些車站地點適中，吸引大量乘客使用。荔景邨至葵興邨的一段荃灣線為高架車路，其餘各段均設於地底。
- 9.2.2 港鐵機場鐵路有兩條路線，即連接北大嶼山與中環的東涌線，以及連接機場與中環的機場快線。荔景站設有轉車處以接駁東涌線及荃灣線。
- 9.2.3 港鐵屯馬線提供一條連接屯門與馬鞍山的近郊客運線。屯馬線的前身為西鐵線，最初於二零零三年十二月啟用，提供由西九龍南昌站至屯門站的境內客運服務。屯馬線於二零二一年六月進一步伸延至馬鞍山。位於葵涌道的港鐵葵芳附屬設施大樓，設有牽引配電站和通風大樓。
- 9.2.4 廣深港高速鐵路香港段為跨界客運線，由西九龍總站起連接香港與深圳，為香港連接國家高速鐵路網絡。廣深港高速鐵路香港段會以地下隧道形式穿越規劃區東部並在永業街設置通風大樓。廣深港高速鐵路香港段鐵路方案已於二零零九年十月二十日獲行政長官會同行政會議批准。依據條例第13A條，行政長官會同行政會議根據《鐵路條例》(第519章)批准的廣深港高速鐵路香港段鐵路方案，須當作為根據條例獲得核准。故此廣深港高速鐵路香港段路線在該圖上顯示，以供參考。

## 9.3 其他

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



## 10. 公用設施

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

## 11. 文化遺產

11.1 該圖涵蓋的範圍內有多幢已評級歷史建築物，包括但不限於二級歷史建築物，即位於梨木道 1 號的前救世軍葵涌女童院(主樓、車庫及隊堂)和位於中葵涌公園的石屋；13 幢三級歷史建築物，分別是位於九華徑 22 號的曾氏祖屋；九華徑 1 號的養正家塾；九華徑 26 號 A 的饒公祠；九華徑 4 至 5 號、10 號、14 號、15 號、30 號、32 號、39 號、42 號、42 號 A 及 43 號，以及屬二級的部分城門碉堡。

11.2 除了一份 1 444 幢歷史建築物的名單外，古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)已發表了另一份有待作出評級的新項目名單。有關該份 1 444 幢歷史建築物名單和新項目名單的詳情，已上載至古諮會的網站(<https://www.aab.gov.hk/tc/historic-buildings/results-of-the-assessment/index.html>)。具考古研究價值的地點以及由古物古蹟辦事處界定的政府文物地點，也被歸類為「文物地點」。最新名單載於古物古蹟辦事處的網站(<https://www.amo.gov.hk/tc/historic-buildings/ha/index.html>)。

11.3 倘任何發展、重建或改劃地帶建議可能影響上述已評級／擬評級的歷史建築物／構築物、有待作出評級的新項目、具考古研究價值的地點、由古物古蹟辦事處界定的政府文物地點，以及任何其他已界定的歷史建築物／構築物及其毗鄰環境，應事先徵詢古物古蹟辦事處的意見。

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

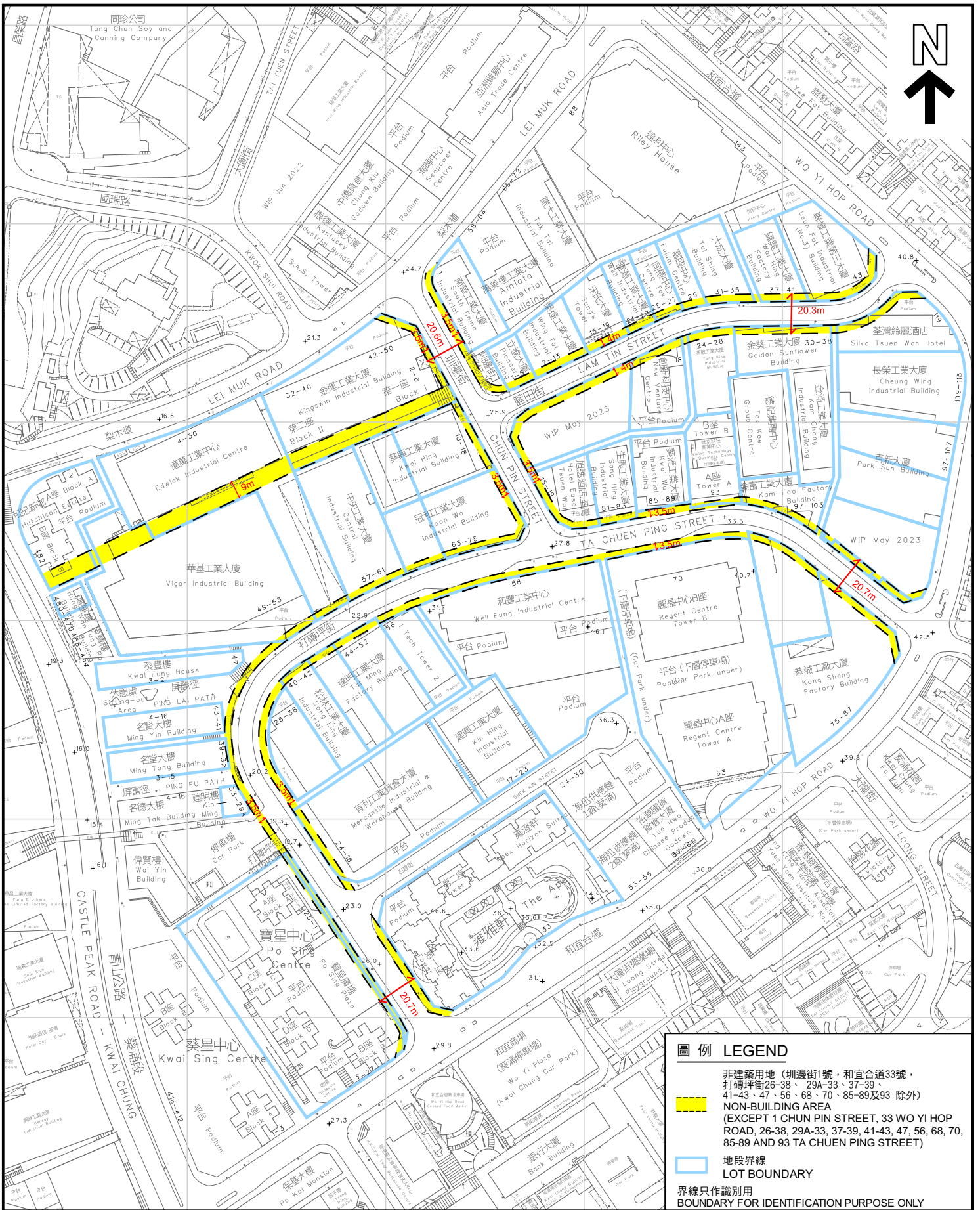
- 12.2 該圖提供一個概括的土地用途大綱。規劃署根據這個大綱為該區擬備更詳細的非法定圖則。政府部門在規劃公共工程及預留土地時，都以這些詳細圖則作為依據。地政總署負責批地事宜。土木工程拓展署聯同當事部門以及工務部門如路政署及建築署，負責統籌各類公共工程項目。在實施圖則的過程中，當局亦會在適當時候徵詢葵青區議會的意見。
- 12.3 城規會將會按個別情況審批每宗規劃申請。一般來說，城規會考慮規劃申請時，會顧及所有有關的規劃因素，其中可能包括政府內部發展大綱圖以及城規會所頒布的指引。政府內部發展大綱圖存於規劃署，以供公眾查閱，而城規會所頒布的指引，則可於城規會的網頁瀏覽，或向城規會秘書處及規劃署專業事務部索閱。至於規劃許可的申請表格及《申請須知》，可從城規會的網頁下載，亦可向城規會秘書處，以及規劃署專業事務部及有關地區規劃處索取。申請書須夾附有關資料，以供城規會考慮。

圖片索引(只作識別用)

圖 1：非建築用地限制

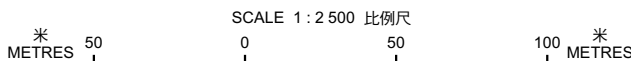
城市規劃委員會

二零二三年十月



本摘要圖於2023年9月25日擬備，  
所根據的資料為測量圖編號7-SW-17C和  
及 22A和B  
EXTRACT PLAN PREPARED ON  
25.9.2023 BASED ON SURVEY SHEET  
No. 7-SW-17C & D AND 22A & B

非建築用地  
NON-BUILDING AREA RESTRICTIONS



規劃署  
PLANNING  
DEPARTMENT



參考編號  
REFERENCE No.  
M/KC/22/21

圖 PLAN  
1