

葵涌分区计划大纲草图编号 S/KC/33

修订项目

注释

土地用途表

说明书

城市规划委员会根据城市规划条例(第 131 章)
对葵涌分区计划大纲核准图编号 S/KC/32
所作修订项目附表

I. 就图则所显示的事项作出的修订项目

- A 项 - 把位于梨木道与国瑞路交界的一幅用地由「其他指定用途」注明「具历史和建筑价值的建筑物保存作社会福利设施用途」、「休憩用地」地带及显示为「道路」的地方改划为「住宅（甲类）5」地带，并订明建筑物高度限制。
- B1 项 - 修订位于青荃路「其他指定用途」注明「灵灰安置所」地带的建筑物高度限制。
- B2 项 - 把位于青荃路的三块狭长土地由「绿化地带」及「工业」地带改划为「其他指定用途」注明「灵灰安置所」地带，并订明建筑物高度限制。
- B3 项 - 把位于永基路附近及荃湾华人永远坟场以东的三个地块由「其他指定用途」注明「灵灰安置所」、「其他指定用途」注明「坟场」及「其他指定用途」注明「殡仪馆与火葬场」地带改划为「工业」地带。
- B4 项 - 把位于荃湾华人永远坟场以东的一个地块由「其他指定用途」注明「坟场」及「工业」地带改划为「其他指定用途」注明「殡仪馆与火葬场」地带。
- C 项 - 把位于和宜合道的一幅用地由「其他指定用途」注明「商贸」地带改划为「住宅（戊类）2」地带，并订明建筑物高度限制。

II. 就图则《注释》作出的修订项目

- (a) 对《注释》的说明页第(7)(a)段作出修订，即在图则涵盖范围内的土地上，但在个别地带《注释》第二栏所载的用途或发展除外的经常准许的用途或发展，加入小型无人机起降设施的提供、保养或修葺工程。
- (b) 修订「住宅（甲类）」地带《注释》的规划意向及「备注」，以纳入新增的「住宅（甲类）5」支区的发展限制及要求。

- (c) 删除「其他指定用途」注明「具历史和建筑价值的建筑物保存作社会福利设施用途」地带的《注释》。
- (d) 修订「其他指定用途」注明「灵灰安置所」地带《注释》的「备注」内有关骨灰龕位数目上限的规定及放宽发展限制的条款。
- (e) 修订「住宅（戊类）」地带《注释》的「备注」，以纳入新增的「住宅（戊类）2」支区的发展限制及要求。
- (f) 修订「住宅（甲类）」及「其他指定用途」注明「商贸」地带《注释》的「备注」，以删除豁免用地名单及有关地段界线的引述，从而将非建筑用地限制规定与地段界线脱钩。
- (g) 删除「住宅（甲类）1」支区《注释》的「备注」中有关附属设施及公共交通设施豁免计算总楼面面积的条款，并相应删除在现有「住宅（甲类）」地带及其支区《注释》的「备注」中纳入附属设施豁免计算总楼面面积的条款，及另增一项有关公共交通设施豁免计算总楼面面积的条款。
- (h) 在「其他指定用途」注明「商贸」地带《注释》内附表 I 的第一栏用途内加入「政府用途（未另有列明者）」，并相应删除第一栏用途内的「政府用途（只限报案中心、邮政局）」及第二栏用途内的「政府用途（未另有列明者）」。
- (i) 修订「商业」地带《注释》的「备注」，以纳入「商业（3）」支区的发展限制及要求，并相应删除「商业（3）」地带的《注释》。
- (j) 在「乡村式发展」地带《注释》的第一栏用途内加入「政府垃圾收集站」及「公厕设施」，并相应删除第二栏用途内的「政府垃圾收集站」及「公厕设施」以符合《法定图则注释总表》。
- (k) 在「乡村式发展」地带《注释》的第二栏用途内加入「郊野学习／教育／游客中心」以符合《法定图则注释总表》。
- (l) 修订「综合发展区」、「住宅（戊类）」、「工业」、「政府、机构或社区」及「其他指定用途」注明「商贸」地带《注释》的「研究所、设计及发展中心」为「研究、设计及发展中心」以符合《法定图则注释总表》。

- (m) 对「住宅（戊类）1」及「政府、机构或社区（1）」支区《注释》的规划意向和「商业」、「住宅（甲类）」、「住宅（乙类）」及「住宅（戊类）」地带《注释》的「备注」作出编辑修订。

城市规划委员会

2026 年 7 月 31 日

葵涌分区计划大纲草图编号S/KC/33

(这是为施行《城市规划条例》的规定而拟备的草图)

注释

(注意：这份《注释》是图则的一部分)

- (1) 这份《注释》说明图则涵盖范围内的土地上经常准许的用途或发展，以及须向城市规划委员会申请许可的用途或发展。城市规划委员会若批给许可，可能附加或不附加条件。须取得这种许可的人士，应以特定表格向城市规划委员会提出申请。有关的特定表格可向城市规划委员会秘书索取，填妥后送交城市规划委员会秘书收。
- (2) 在进行这份《注释》所载的用途或发展(包括经常准许及可获批给许可的用途或发展)时，必须同时遵守一切其他有关的法例、政府土地契约条款的规定，以及任何其他适用的政府规定。
- (3) (a) 任何土地或建筑物的现有用途，即使不符合图则的规定，也无须更正，直至用途有实质改变或建筑物进行重建为止。
- (b) 任何用途的实质改变，或任何其他发展(就现有用途而对有关土地或建筑物的发展作出轻微改动及／或修改是经常准许的，不在此限)或重建，则必须是图则所经常准许的；或是如果必须先取得城市规划委员会的许可，则须符合城市规划委员会所批给许可的内容。
- (c) 就上文(a)分段而言，「任何土地或建筑物的现有用途」指一
- (i) 首份涵盖有关土地或建筑物的法定图则(下称「首份图则」)的公告在宪报刊登之前，
- 已经存在的用途，而该项用途由展开以来一直持续进行；或
 - 与现有建筑物有关并根据《建筑物条例》获得批准的用途或用途更改；以及
- (ii) 在首份图则公布之后，
- 首份图则或其后公布的任何一份图则所准许的用途，而该项用途在有关图则有效期内展开，而且自展开以来一直持续进行；或
 - 与现有建筑物有关并根据《建筑物条例》获得批准的用途或用途更改，而且在获得批准之时，是当时有效的图则所准许的。

- (4) 除城市规划委员会另有订明外，凡图则经常准许或依据城市规划委员会所批给许可而已经展开或实质改变用途，或已经进行发展或重建，则城市规划委员会就该地点所批给的一切与用途或实质改变用途或发展或重建有关的许可，即告失效。
- (5) 进行详细规划时，路口、道路和铁路路轨的路线，以及各个地带的界线，可能需要略为调整。
- (6) 任何土地或建筑物的临时用途(预料为期不超过五年)，只要符合一切其他有关的法例、政府土地契约条款的规定，以及任何其他政府规定，便属经常准许的用途，无须符合有关地带指定的用途或这份《注释》的规定。预料为期超过五年的临时用途，则必须符合有关地带指定的用途或这份《注释》的规定。
- (7) 以下是图则涵盖范围内的土地上经常准许的用途或发展，但在个别地带「注释」第二栏所载的用途或发展则除外：
- (a) 植物苗圃、美化种植、休憩用地、避雨处、小食亭、道路、巴士／公共小型巴士车站或路旁停车处、单车径、香港铁路车站入口、香港铁路地下结构、的士站、小型无人机起降设施、大沟渠、公用事业设施管道、电线杆、电灯柱、电话亭、电讯无线电发射站、自动柜员机和神龛的提供、保养或修葺工程；
 - (b) 由政府统筹或落实的土力工程、地区小工程、道路工程、排污工程、渠务工程、环境改善工程、与海事有关的设施、水务工程(配水库工程除外)，及其他公共工程；以及
 - (c) 水道和坟墓的保养或修葺工程。
- (8) 图上显示为「道路」的地方，除上文第(7)段所载的用途或发展及下列用途或发展外，所有其他用途或发展必须向城市规划委员会申请许可：
- 缴费广场、路旁车位和铁路路轨。
- (9) 除非另有订明，准许的用途和发展在同一地带内的所有附带建筑、工程和其他作业，以及所有直接有关并附属于准许用途和发展的用途，均是经常准许的，无须另行申请规划许可。
- (10) 在这份《注释》内，下列各词的意义如下：
- 「现有建筑物」指一间实际存在，并符合任何有关法例及有关政府土地契约条款的建筑物(包括构筑物)。
- 「新界豁免管制屋宇」指获得根据《建筑物条例(新界适用)条例》(第121章)第III部分的规定发出豁免证明书以豁免其建筑工程的住用建筑物(宾馆及酒店除外)，或主要用作居住(宾馆及酒店除外)但建筑物的地面一层可能辟作「商店及服务行业」或「食肆」的建筑物。

葵涌分区计划大纲草图编号 S / KC / 33

土地用途表

	<u>页次</u>
商业	1
综合发展区	3
住宅(甲类)	6
住宅(乙类)	11
住宅(戊类)	14
乡村式发展	20
工业	21
政府、机构或社区	24
休憩用地	27
其他指定用途	28
绿化地带	45

商业

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
救护站	播音室、电视制作室及／或电影制作室
商营浴室／按摩院	分层住宅(指定为「商业(2)」 的土地范围除外)
食肆	政府垃圾收集站
教育机构	医院(指定为「商业(2)」 的土地范围除外)
展览或会议厅	香港铁路通风塔及／或高出路面的 其他构筑物(入口除外)
政府用途(未另有列明者)	加油站
酒店	住宿机构(指定为「商业(2)」 的土地范围除外)
资讯科技及电讯业	
机构用途(未另有列明者)	
图书馆	
场外投注站	
办公室	
娱乐场所	
康体文娱场所	
私人会所	
政府诊所	
公厕设施	
公共车辆总站或车站	
公用事业设施装置	
公众停车场(货柜车除外)	
可循环再造物料回收中心	
宗教机构	
学校	
商店及服务行业	
社会福利设施	
训练中心	
私人发展计划的公用设施装置	
批发行业	

规划意向

此地带的规划意向，主要是作商业发展，其涵盖范围的重点功能为地方商业及购物中心，用途可包括办公室、商店、服务行业、娱乐场所和食肆。

(请看下页)

商业(续)

备注

(1) 在指定为「商业」和「商业(3)」的土地范围内,任何新发展,或任何现有建筑物的加建、改动及/或修改,或现有建筑物的重建,不得引致整个发展及/或重建计划的最高总地积比率超过9.5倍,或超过现有建筑物的地积比率,两者中以数目较大者为准。

(2) 在指定为「商业(1)」和「商业(2)」的土地范围内,任何新发展,或任何现有建筑物的加建、改动及/或修改,或现有建筑物的重建,不得引致整个发展及/或重建计划的最大整体总楼面面积,超过下列规定或现有建筑物的总楼面面积,两者中以数目较大者为准:

支区

限制

商业(1) 最大总楼面面积为11 000平方米

商业(2) 最大总楼面面积为74 340平方米

(3) 在指定为「商业」、「商业(1)」、「商业(2)」和「商业(3)」的土地范围内,任何新发展,或任何现有建筑物的加建、改动及/或修改,或现有建筑物的重建,不得引致整个发展及/或重建计划的最高建筑物高度(以米为单位从主水平基准起计算)超过图则上所指定的限制,或超过现有建筑物的高度,两者中以数目较大者为准。

(4) 在指定为「商业(3)」的土地范围内,必须从紧连大连排道的地段界线后移至少五米。

(5) 为施行上文第(1)及(2)段而计算最高地积比率/最大总楼面面积时,任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处,只要这些用途和设施是附属于发展或重建计划及与其直接有关,则可免计算在内。

(6) 遇有《建筑物(规划)规例》第22(1)或(2)条所列的情况而获准超过该规例界定的准许地积比率时,在第(1)或(2)段适用的土地范围内的建筑物的地积比率或总楼面面积可提高;提高的幅度为根据上述规例第22(1)或(2)条获准超过准许地积比率的幅度,纵使提高后的地积比率因而超过上文第(1)及(2)段所规定的有关最高地积比率或最大总楼面面积亦可。

(7) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第16条提出的申请,可按个别发展或重建计划的情况,考虑略为放宽上文第(1)至(3)段所述的地积比率/总楼面面积/建筑物高度限制。

(8) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第16条提出的申请,可在特殊情况下,就发展或重建计划,考虑略为放宽上文第(4)段所述的后移限制。

综合发展区

第一栏	第二栏
经常准许的用途	须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
	救护站
	商营浴室／按摩院
	食肆
	教育机构
	展览或会议厅
	分层住宅
	政府垃圾收集站
	政府用途(未另有列明者)
	医院
	酒店
	屋宇
	资讯科技及电讯业
	机构用途(未另有列明者)
	图书馆
	香港铁路通风塔及／或高出路面的 其他构筑物(入口除外)
	场外投注站
	办公室
	加油站
	娱乐场所
	康体文娱场所
	私人会所
	政府诊所
	公厕设施
	公共车辆总站或车站
	公用事业设施装置
	公众停车场(货柜车除外)
	可循环再造物料回收中心
	宗教机构
	研究、设计及发展中心
	住宿机构
	学校
	商店及服务行业
	社会福利设施
	训练中心
	私人发展计划的公用设施装置

(请看下页)

综合发展区(续)

规划意向

此地带的规划意向，是把涵盖范围综合发展／重建作住宅及／或商业用途，并提供休憩用地和其他配套设施。设立此地带，是方便当局因应环境、交通和基础设施等各种限制和其他限制，对发展的组合、规模、设计和布局实施适当的规划管制。

备注

- (1) 依据《城市规划条例》第4A(2)条，如申请在指定为「综合发展区」的土地范围内进行发展，申请人必须拟备一份总纲发展蓝图，并将之呈交城市规划委员会核准，除非城市规划委员会另有明文规定，指明无此需要。该总纲发展蓝图必须包括以下资料：
- (a) 区内各拟议土地用途所占的面积，以及所有拟建建筑物的性质、位置、尺寸和高度；
 - (b) 各种用途拟占的总地盘面积和整体总楼面面积、建筑物单位总数及单位面积(如适用)；
 - (c) 区内拟提供的政府、机构或社区设施、康乐设施、公共交通及停车设施、以及休憩用地的详情和范围；
 - (d) 区内拟建的任何道路的路线、阔度和水平度；
 - (e) 区内的美化环境建议和城市设计建议；
 - (f) 详细的发展进度表；
 - (g) 一份环境评估报告，说明拟议发展计划在施工期间及竣工后可能遇到或造成的环境问题，并须建议纾缓这些问题的措施；
 - (h) 一份排水和排污影响评估报告，说明拟议发展计划可能造成的排水和排污问题，并须建议纾缓这些问题的措施；
 - (i) 一份交通影响评估报告，说明拟议发展计划可能造成的交通问题，并须建议纾缓这些问题的措施；
 - (j) 一份空气流通评估报告，说明拟议发展计划可能遇到或造成的空气流通问题，并须建议纾缓这些问题的措施；以及
 - (k) 城市规划委员会要求的其他资料。

(请看下页)

综合发展区(续)

备注(续)

- (2) 总纲发展蓝图须附有一份说明书，详细说明有关发展计划，当中须提供一些资料如土地批租期、有关的批地条件、该块土地现时的状况、相对于附近地区而言，该块土地的特色、布局设计原则、主要发展规范、计划人口，以及政府、机构或社区设施、康乐设施和休憩用地的类别。
- (3) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高总地积比率超过 5.0 倍(适用于荔景山路以北的用地)及 6.36 倍(适用于昌荣路的用地)，或超过现有建筑物的地积比率，两者中以数目较大者为准。
- (4) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度(以米为单位从主水平基准起计算)超过图则上所指定的限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (5) 为施行上文第(3)段而计算最高地积比率时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处，或管理员宿舍和康乐设施，而两者都是供住用建筑物或建筑物住用部分的全部拥有人或占用人使用及使其受益，只要这些用途和设施是附属于发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。
- (6) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文第(3)及(4)段所述的地积比率／建筑物高度限制。

住宅(甲类)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
救护站 分层住宅 政府用途(未另有列明者) 屋宇 图书馆 街市 康体文娱场所 政府诊所 公共车辆总站或车站(露天总站或车站除外) 公众停车场 (货柜车除外) (只限在指定为「住宅(甲类)3」及「住宅(甲类)4」的土地范围内) 住宿机构 乡事委员会会所／乡公所 学校(只限设于特别设计的独立校舍) 社会福利设施 私人发展计划的公用设施装置	商营浴室／按摩院 食肆 教育机构 展览或会议厅 政府垃圾收集站 医院 酒店 机构用途(未另有列明者) 香港铁路通风塔及／或高出路面的其他构筑物(入口除外) 办公室 加油站 娱乐场所 私人会所 公厕设施 公共车辆总站或车站(未另有列明者) 公用事业设施装置 公众停车场(货柜车除外) (未另有列明者) 宗教机构 学校(未另有列明者) 商店及服务行业(未另有列明者) 训练中心

除以上所列，在(a)建筑物的最低三层，包括地库；或(b)现有建筑物特别设计的非住宅部分，而两者均不包括全层或主要为停车位、上落客货车位及／或机房的楼层，经常准许的用途亦包括：

食肆
 教育机构
 机构用途(未另有列明者)
 场外投注站
 办公室
 娱乐场所
 私人会所
 公厕设施
 可循环再造物料回收中心
 学校
 商店及服务行业
 训练中心

(请看下页)

住宅(甲类)(续)

规划意向

此地带的规划意向，主要是作高密度住宅发展。在建筑物的最低三层，或现有建筑物特别设计的非住宅部分，商业用途属经常准许的用途。「住宅(甲类)5」支区的规划意向，是透过「土地共享先导计划」作公营及私营房屋发展，并提供政府、机构或社区设施，同时保育和活化再利用现有历史建筑。

备注

- (1) 在指定为「住宅(甲类)」的土地范围内，任何住用或非住用建筑物的新发展，不得引致最高住用地积比率超过 5.0 倍，或最高非住用地积比率超过 9.5 倍，视属何情况而定。至于住用与非住用各占部分的建筑物的新发展，其住用部分的地积比率则不得超过以下数字：最高非住用地积比率 9.5 倍与该建筑物的实际拟议非住用地积比率之间的差距，乘以最高住用地积比率 5.0 倍，再除以最高非住用地积比率 9.5 倍所得的商数。
- (2) 在指定为「住宅(甲类)2」的土地范围内，任何住用或非住用建筑物的新发展，不得引致最高住用地积比率超过 6.0 倍，或最高非住用地积比率超过 9.5 倍，视属何情况而定。至于住用与非住用各占部分的建筑物的新发展，其住用部分的地积比率则不得超过以下数字：最高非住用地积比率 9.5 倍与该建筑物的实际拟议非住用地积比率之间的差距，乘以最高住用地积比率 6.0 倍，再除以最高非住用地积比率 9.5 倍所得的商数。
- (3) 为施行上文第(1)及(2)段，在指定为「住宅(甲类)」及「住宅(甲类)2」的土地范围内，任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划超过有关的最高住用及／或非住用地积比率，或超过现有建筑物的住用及／或非住用地积比率，两者中以数目较大者为准。但其适用范围须受到下列限制：
 - (a) 只有在现有建筑物加建、改动及／或修改，或重建为与现有建筑物同类的建筑物(即住用、非住用或住用与非住用各占部分的建筑物)时，现有建筑物的地积比率方会适用；或
 - (b) 在现有建筑物加建、改动及／或修改，或重建为与现有建筑物不同类的建筑物(即住用、非住用或住用与非住用各占部分的建筑物)时，则上文第(1)或(2)段所述的最高住用及／或非住用地积比率适用。

(请看下页)

住宅(甲类)(续)

备注(续)

- (4) 在指定为「住宅(甲类)3」的土地范围内,任何新发展,或任何现有建筑物的加建、改动及/或修改,或现有建筑物的重建,不得引致整个发展及/或重建计划的最高地积比率超过6.62倍,或超过现有建筑物的地积比率,两者中以数目较大者为准。
- (5) 在指定为「住宅(甲类)4」的土地范围内,任何新发展,或任何现有建筑物的加建、改动及/或修改,或现有建筑物的重建,不得引致整个发展及/或重建计划的最高地积比率超过6.5倍,或超过现有建筑物的地积比率,两者中以数目较大者为准。
- (6) 在指定为「住宅(甲类)1」的土地范围内,任何新发展,或任何现有建筑物的加建、改动及/或修改,或现有建筑物的重建,不得引致整个发展及/或重建计划的最大住用总楼面面积超逾42 700平方米及最大非住用总楼面面积超逾9 346平方米,或超过现有建筑物的总楼面面积,两者中以数目较大者为准。
- (7) 在指定为「住宅(甲类)5」的土地范围内,任何新发展,或任何现有建筑物的加建、改动及/或修改,或现有建筑物的重建,不得引致整个发展及/或重建计划超过下列规定的最大总楼面面积,以及图则上所指定的最高建筑物高度(以米为单位从主水平基准起计算),或超过现有建筑物的总楼面面积/高度,两者中以数目较大者为准:

发展部分

限制

公营房屋

最大总楼面面积为41 000平方米

私营房屋

最大总楼面面积为26 086平方米,其中不少于10 363平方米须用于提供政府、机构或社区设施

- (8) 在指定为「住宅(甲类)」、「住宅(甲类)1」、「住宅(甲类)2」、「住宅(甲类)3」及「住宅(甲类)4」的土地范围内,任何新发展,或任何现有建筑物的加建、改动及/或修改,或现有建筑物的重建,不得引致整个发展及/或重建计划的最高建筑物高度(以米为单位从主水平基准起计算)超过图则上所指定的限制,或超过现有建筑物的高度,两者中以数目较大者为准。
- (9) 在图则上所示葵涌道与荔景山路之间划为不同阔度(由35米至217米不等)的建筑物间距的土地范围内,任何新发展(不影响现有建筑物高度的轻微加建、改动及/或修改除外)或现有建筑物的重建,不得超过主水平基准上24米的最高建筑物高度限制。
- (10) 在图则上所示荔岗街「住宅(甲类)2」用地划设阔30米的建筑物间距的土地范围内,任何新发展(不影响现有建筑物高度的轻微加建、改动及/或修改除外)或现有建筑物的重建,不得超过主水平基准上163米的最高建筑物高度限制。

(请看下页)

住宅(甲类)(续)

备注(续)

- (11) 在图则上所示位于大连排道「住宅(甲类)4」用地内由永业街至葵安道划作建筑物间距(阔 15 米)的土地范围内,任何新发展(不影响现有建筑物高度的轻微加建、改动及/或修改除外)或现有建筑物的重建,不得超过主水平基准上 18 米的最高建筑物高度限制。
- (12) 必须在荔岗街的「住宅(甲类)2」用地辟设公共车辆总站。
- (13) 必须在紧连打砖坪街划设至少阔 3.5 米的非建筑用地。
- (14) 为施行上文第(1)至(5)段而计算有关最高地积比率时,因应政府规定而纯粹用作设置政府、机构或社区设施(包括学校)的特别设计的独立建筑物(不论是在地面或平台),其所占用或拟占用该地盘的任何部分的面积,会从有关地盘的面积中扣除。
- (15) 为施行上文第(4)段而计算最高地积比率时,任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作政府规定的公共交通交汇处和政府、机构或社区设施,则可免计算在内。
- (16) 为施行上文第(5)及(7)段而计算最高地积比率/最大总楼面面积时,任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作政府规定的政府、机构或社区设施,则可免计算在内。
- (17) 为施行上文第(6)段而计算最大总楼面面积时,任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作政府规定的公共交通设施,则可免计算在内。
- (18) 为施行上文第(1)至(7)段而计算最高地积比率/最大总楼面面积时,任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处,或管理员宿舍和康乐设施,而两者都是供住用建筑物或建筑物住用部分的全部拥有人或占用人使用及使其受益,只要这些用途和设施是附属于发展或重建计划及与其直接有关,则可免计算在内。

(请看下页)

住宅(甲类)(续)

备注(续)

- (19) 遇有《建筑物(规划)规例》第22(1)或(2)条所列的情况而获准超过该规例界定的准许地积比率时，在第(1)至(7)段适用的土地范围内的建筑物的地积比率／总楼面面积可提高；提高的幅度为根据上述规例第22(1)或(2)条获准超过准许地积比率的幅度，纵使提高后的地积比率／总楼面面积因而超过上文第(1)至(7)段所规定的有关最高地积比率／最大总楼面面积亦可。
- (20) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第16条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文第(1)、(2)、(4)、(5)、(6)、(8)至(11)段所述的地积比率／总楼面面积／建筑物高度／建筑物间距限制。
- (21) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第16条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑放宽上文第(7)段所述的总楼面面积及／或建筑物高度限制。
- (22) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第16条提出的申请，可在特殊情况下，就发展或重建计划，考虑略为放宽图则所显示或上文第(13)段所述的非建筑用地限制。

住宅(乙类)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
分层住宅	食肆
政府用途(只限报案中心、邮政局)	教育机构
屋宇	政府垃圾收集站
图书馆	政府用途(未另有列明者)
住宿机构	医院
学校(只限设于特别设计的独立校舍)	酒店
私人发展计划的公用设施装置	机构用途(未另有列明者)
	香港铁路通风塔及／或高出路面的 其他构筑物(入口除外)
	场外投注站
	办公室
	加油站
	娱乐场所
	康体文娱场所
	私人会所
	政府诊所
	公厕设施
	公共车辆总站或车站
	公用事业设施装置
	公众停车场(货柜车除外)
	可循环再造物料回收中心
	宗教机构
	学校(未另有列明者)
	商店及服务行业
	社会福利设施
	训练中心

规划意向

此地带的规划意向，主要是作中等密度的住宅发展；服务住宅区一带地方的商业用途，如向城市规划委员会提出申请，或会获得批准。

(请看下页)

住宅(乙类)(续)

备注

- (1) 在指定为「住宅(乙类)1」至「住宅(乙类)7」的土地范围内，任何新发展或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高总地积比率／最大整体总楼面面积、最大上盖面积，以及最高建筑物高度(以楼层数目计算)超过下列的限制，或超过图则上所指定的限制(以米为单位从主水平基准起计算)，或超过现有建筑物的地积比率／总楼面面积／上盖面积／建筑物高度，两者中以数目较大者为准：

<u>支区</u>	<u>限制</u>
住宅(乙类)1	最高地积比率为2.0倍， 最大上盖面积为66.6%，以及 最高建筑物高度为除一层开敞式停车间外最多可建三层。
住宅(乙类)2	最大总楼面面积为139 860平方米
住宅(乙类)3	最大总楼面面积为23 310平方米
住宅(乙类)4	最大住用总楼面面积为40 209平方米，以及 最大非住用总楼面面积为316平方米
住宅(乙类)5	最大总楼面面积为11 804平方米
住宅(乙类)6	最高地积比率为2.0倍
住宅(乙类)7	最大住用总楼面面积为15 300平方米，以及 最大非住用总楼面面积为3 336平方米

- (2) 在指定为「住宅(乙类)2」的土地范围内，任何新发展(不影响现有建筑物高度的轻微加建、改动及／或修改除外)或现有建筑物的重建，均须根据《城市规划条例》第16条取得城市规划委员会的许可，并须付上一份发展蓝图及下列资料以作支持：

(a) 各种用途拟占的总地盘面积和整体总楼面面积；

(b) 区内所有拟建建筑物的性质、位置、尺寸和高度；

(请看下页)

住宅(乙类)(续)

备注(续)

- (c) 视觉影响评估，说明新发展或重建可能造成的视觉问题，并须建议纾缓这些问题的措施；以及
 - (d) 城市规划委员会要求的其他资料。
- (3) 为施行上文第(1)段而计算最高地积比率／最大总楼面面积／最大上盖面积时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处，或管理员宿舍和康乐设施，而两者都是供住用建筑物或建筑物住用部分的全部拥有人或占用人使用及使其受益，只要这些用途和设施是附属于发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。
- (4) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文第(1)段所述的地积比率／总楼面面积／上盖面积／建筑物高度限制。

住宅(戊类)

第一栏	第二栏
经常准许的用途	须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途

附表 I：适用于露天发展或适用于工业楼宇或工业 - 办公室楼宇[®]以外的建筑物

救护站	商营浴室／按摩院
政府用途(未另有列明者)	食肆
公共车辆总站或车站(露天总站或车站除外)	教育机构
私人发展计划的公用设施装置	展览或会议厅
	分层住宅
	政府垃圾收集站
	医院
	酒店
	屋宇
	机构用途(未另有列明者)
	图书馆
	香港铁路通风塔及／或高出路面的其他构筑物(入口除外)
	办公室
	加油站
	娱乐场所
	康体文娱场所
	私人会所
	政府诊所
	公厕设施
	公共车辆总站或车站(未另有列明者)
	公用事业设施装置
	公众停车场(货柜车除外)
	宗教机构
	住宿机构
	学校
	商店及服务行业
	社会福利设施
	训练中心

(请看下页)

住宅(戊类)(续)

除以上所列，在(a)建筑物的最低三层，包括地库；或(b)现有建筑物特别设计的非住宅部分，而两者均不包括全层或主要为停车位、上落客货车位及／或机房的楼层，经常准许的用途亦包括：

食肆
教育机构
机构用途(未另有列明者)
图书馆
场外投注站(指定为「住宅(戊类)1」
的土地范围除外)
办公室
娱乐场所
康体文娱场所
私人会所(指定为「住宅(戊类)1」
的土地范围除外)
政府诊所
公厕设施
可循环再造物料回收中心
学校
商店及服务行业
社会福利设施
训练中心(指定为「住宅(戊类)1」
的土地范围除外)

(请看下页)

住宅(戊类)(续)

第一栏	第二栏
经常准许的用途	须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途

附表 II：适用于现有的工业楼宇或工业 - 办公室楼宇[®]
(指定为「住宅(戊类)1」的土地范围除外)

救护站	货物装卸及货运设施(只限货柜装卸站、
艺术工作室(直接提供服务或货品者除外)	特别设计的独立物流中心)
食肆(只限食堂)	工业用途(未另有列明者)
政府垃圾收集站	香港铁路通风塔及／或高出路面的
政府用途(未另有列明者)	其他构筑物(入口除外)
资讯科技及电讯业	场外投注站
非污染工业用途(不包括涉及使用／贮存危险品 [△] 的工业经营)	办公室(未另有列明者)
办公室(只限影音录制室、设计及媒体制作、与工业用途有关的办公室)	加油站
公厕设施	康体文娱场所(未另有列明者)
公共车辆总站或车站	私人会所
公用事业设施装置	商店及服务行业(未另有列明者)
公众停车场(货柜车除外)	(只限于设于地面一层；附属陈列室 [#] 可能获准设于任何一层，不在此限)
雷达、电讯微波转发站、电视及／或广播电台发射塔装置	汽车修理工场
可循环再造物料回收中心	批发行业
研究、设计及发展中心	
商店及服务行业(只限于设于地面一层的汽车陈列室，以及服务行业)	
私人发展计划的公用设施装置	
货仓(危险品仓库除外)	

(请看下页)

住宅(戊类)(续)

除以上所列，在现有建筑物内，倘若设有一层或多层缓冲楼层，把有关用途与楼上的工业用途分开，同时没有工业用途设在建筑物的非工业部分内，则在建筑物低层(地库和全层或主要为停车位、上落客货车位及／或机房的楼层除外)特别设计的非工业部分，经常准许的用途亦包括：	除以上所列，在现有建筑物内，倘若设有一层或多层缓冲楼层，把有关用途与楼上的工业用途分开，同时没有工业用途设在建筑物的非工业部分内，则只要先向城市规划委员会申请，便可能在有附带条件或无附带条件下获准在建筑物低层(地库和全层或主要为停车位、上落客货车位及／或机房的楼层除外)特别设计的非工业部分进行下列用途：
---	--

商营浴室／按摩院
食肆
教育机构
展览或会议厅
机构用途(未另有列明者)
图书馆
场外投注站
办公室
娱乐场所
康体文娱场所
私人会所
政府诊所
宗教机构
学校(幼稚园除外)
商店及服务行业
训练中心

社会福利设施(涉及住宿照顾者除外)

- ° 工业楼宇或工业 - 办公室楼宇指经建筑事务监督批准兴建或计划分别作工业或工业 - 办公室用途的建筑物。
- △ 危险品指根据《危险品条例》(第 295 章)界定为危险的物品。使用或贮存这些物品，必须取得牌照。
- # 须申请规划许可的附属陈列室指其面积占一间工业公司在同一处所或建筑物的总实用楼面面积 20% 以上的陈列室用途。

规划意向

此地带的规划意向，主要是透过进行重建或改建计划而逐步淘汰现有的工业用途，使改作住宅用途。这类计划须向城市规划委员会提出申请。当局虽然会容忍现有工业用途的存在，但不会批准进行新的工业发展，以避免工业区与住宅区为邻所产生的问题永远无法解决。

「住宅(戊类)1」支区的规划意向是作出租公屋发展，并订立环境影响缓解措施的规定。设立此地带，是方便当局因应各种环境方面的限制，对发展的规模、设计和布局实施适当的规划管制。

(请看下页)

住宅(戊类)(续)

备注

- (1) 在指定为「住宅(戊类)」和「住宅(戊类)1」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高总地积比率超过 5.0 倍，或超过现有建筑物的地积比率，两者中以数目较大者为准。
- (2) 在指定为「住宅(戊类)2」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的总楼面面积超过 28 589 平方米(其中最大住用总楼面面积不得超过 16 458 平方米，而政府、机构或社区设施不得少于 12 000 平方米，包括不少于 7 200 平方米用作安老院舍及／或残疾人士院舍)，以及图则上所指定的最高建筑物高度(以米为单位从主水平基准起计算)，或超过现有建筑物的总楼面面积／高度，两者中以数目较大者为准。
- (3) 在指定为「住宅(戊类)」和「住宅(戊类)1」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度(以米为单位从主水平基准起计算)超过图则上所指定的限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (4) 在指定为「住宅(戊类)」和「住宅(戊类)1」的土地范围内，为施行上文第(1)段而计算有关最高地积比率时，因应政府规定而纯粹用作设置政府、机构或社区设施(包括学校)的特别设计的独立建筑物(不论是在地面或平台)，其所占用或拟占用该地盘的任何部分的面积，会从有关地盘的面积中扣除。
- (5) 为施行上文第(1)及(2)段而计算最高地积比率／最大总楼面面积时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处，或管理员宿舍和康乐设施，而两者都是供住用建筑物或建筑物住用部分的全部拥有人或占用人使用及使其受益，只要这些用途和设施是附属于发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。

(请看下页)

住宅(戊类)(续)

备注(续)

- (6) 遇有《建筑物(规划)规例》第22(1)或(2)条所列的情况而获准超过该规例界定的准许地积比率时，在第(1)或(2)段适用的土地范围内的建筑物的地积比率／总楼面面积可提高；提高的幅度为根据上述规例第22(1)或(2)条获准超过准许地积比率的幅度，纵使提高后的地积比率／总楼面面积因而超过上文第(1)及(2)段所规定的有关最高地积比率／总楼面面积亦可。
- (7) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第16条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文第(1)及(3)段所述的地积比率／建筑物高度限制。
- (8) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第16条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑放宽上文第(2)段所述的总楼面面积及／或建筑物高度限制。

乡村式发展

第一栏	第二栏
经常准许的用途	须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
农业用途 政府垃圾收集站 政府用途(只限报案中心、邮政局) 屋宇(只限新界豁免管制屋宇) 农地住用构筑物 公厕设施 宗教机构(只限宗祠) 乡事委员会会所／乡公所	食肆 郊野学习／教育／游客中心 政府用途(未另有列明者)# 屋宇(未另有列明者) 机构用途(未另有列明者)# 康体文娱场所 私人会所 政府诊所 公共车辆总站或车站 公用事业设施装置# 公众停车场(货柜车除外) 宗教机构(未另有列明者)# 住宿机构# 学校# 商店及服务行业 社会福利设施# 私人发展计划的公用设施装置

除以上所列，在新界豁免管制屋宇的地面一层，经常准许的用途亦包括：

食肆
 图书馆
 学校
 商店及服务行业

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供土地，以保留现有乡村及方便其扩展，并预留土地用以重置受政府计划影响的村屋。在新界豁免管制屋宇的地面一层，有多项配合村民需要和乡村发展的商业和社区用途列为经常准许的用途。其他商业、社区和康乐用途，如向城市规划委员会申请许可，或会获得批准。

备注

- (1) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建(发展或重建作注有#的用途除外)，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度超过三层(8.23 米)，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (2) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文第(1)段所述的建筑物高度限制。

工业

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
救护站	沥青厂／混凝土配料厂
艺术工作室(直接提供服务或货品者除外)	播音室、电视制作室及／或电影制作室
巴士厂	货物装卸及货运设施(只限货柜装卸站、
货物装卸及货运设施(未另有列明者)	特别设计的独立物流中心)
食肆(只限食堂、熟食中心)	货柜车停车场／货柜车修理场
政府垃圾收集站	危险品仓库
政府用途(未另有列明者)	食肆(未另有列明者)(只限于经大规模改建的现有建筑物)
工业用途(未另有列明者)	教育机构(只限于经大规模改建的现有建筑物)
资讯科技及电讯业	展览或会议厅
办公室(只限影音录制室、设计及媒体制作、与工业用途有关的办公室)	工业用途(只限漂染厂、电镀／印刷电路板制造厂、金属铸造及
公厕设施	处理厂／工场)
公共车辆总站或车站	机构用途(未另有列明者)(只限于经大规模改建的现有建筑物)
公用事业设施装置	船只加油站
公众停车场(货柜车除外)	香港铁路通风塔及／或高出路面的其他构筑物(入口除外)
雷达、电讯微波转发站、电视及／或广播电台发射塔装置	场外投注站
可循环再造物料回收中心	厌恶性行业
研究、设计及发展中心	办公室(未另有列明者)
商店及服务行业(只限于设于地面一层的汽车陈列室、及服务行业)	露天贮物
私人发展计划的公用设施装置	加油站
汽车修理工场	码头
货仓(危险品仓库除外)	娱乐场所(只限于经大规模改建的现有建筑物)
	康体文娱场所(未另有列明者)
	私人会所
	政府诊所(只限于经大规模改建的现有建筑物)
	宗教机构(只限于经大规模改建的现有建筑物)
	造船、拆船及修船厂
	商店及服务行业(未另有列明者)
	(只限于设于地面一层，但在经大规模改建的现有建筑物则无此限制；附属陈列室#可能获准设于任何一层，不在此限)
	训练中心(只限于经大规模改建的现有建筑物)
	拆车场
	批发行业

(请看下页)

工业(续)

除以上所列，在现有建筑物内，倘若设有一层或多层缓冲楼层，把有关用途与楼上的工业用途分开，同时没有工业用途设在建筑物的非工业部分内，则在建筑物低层(地库和全层或主要为停车位、上落客货车位及／或机房的楼层除外)特别设计的非工业部分，经常准许的用途亦包括：

除以上所列，在现有建筑物内，倘若设有一层或多层缓冲楼层，把有关用途与楼上的工业用途分开，同时没有工业用途设在建筑物的非工业部分内，则只要先向城市规划委员会申请，便可能在有附带条件或无附带条件下获准在建筑物低层(地库和全层或主要为停车位、上落客货车位及／或机房的楼层除外)特别设计的非工业部分进行下列用途：

食肆
教育机构
展览或会议厅
机构用途(未另有列明者)
场外投注站
办公室
娱乐场所
康体文娱场所
私人会所
政府诊所
宗教机构
商店及服务行业
训练中心

社会福利设施(涉及住宿照顾者除外)

须申请规划许可的附属陈列室指其面积占一间工业公司在同一处所或建筑物的总实用楼面面积 20% 以上的陈列室用途。

规划意向

此地带的规划意向，主要是作一般工业用途，以确保工业楼面空间的供应，足以应付生产工业的需求。在此地带内，资讯科技及电讯业、与工业用途有关的办公室，以及与工业生产相似且不会影响楼宇和消防安全的选定用途，亦属经常准许的用途。

备注

- (1) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高总地积比率超过 9.5 倍，或超过现有建筑物的地积比率，两者中以数目较大者为准。
- (2) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度(以米为单位从主水平基准起计算)超过图则上所指定的限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。

(请看下页)

工业(续)

备注(续)

- (3) 在图则上所示由永业街至葵安道划作建筑物间距(阔 15 米)和介乎荃湾路与葵福路划作建筑物间距(阔 50 米)的土地范围内,任何新发展(不影响现有建筑物高度的轻微加建、改动及/或修改除外)或现有建筑物的重建,不得分别超过主水平基准上 18 米及 24 米的最高建筑物高度限制。
- (4) 为施行上文第(1)段而计算最高地积比率时,任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处,只要这些用途和设施是附属于发展或重建计划及与其直接有关,则可免计算在内。
- (5) 遇有《建筑物(规划)规例》第 22(1)或(2)条所列的情况而获准超过该规例界定的准许地积比率时,在第(1)段适用的土地范围内的建筑物的地积比率可提高;提高的幅度为根据上述规例第 22(1)或(2)条获准超过准许地积比率的幅度,纵使提高后的地积比率因而超过上文第(1)段所规定的有关最高地积比率亦可。
- (6) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请,可按个别发展或重建计划的情况,考虑略为放宽上文第(1)至(3)段所述的地积比率/建筑物高度/建筑物间距限制。
- (7) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请,可在特殊情况下,就发展或重建计划,考虑略为放宽图则所显示的非建筑用地限制。

政府、机构或社区

第一栏	第二栏
经常准许的用途	须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途

附表 I：适用于「政府、机构或社区」及「政府、机构或社区(2)」

救护站	动物寄养所
动物检疫中心(只限于政府建筑物)	动物检疫中心(未另有列明者)
播音室、电视制作室及／或电影制作室	灵灰安置所
缆车路线及终站大楼	惩教机构
食肆(只限食堂、熟食中心)	火葬场
教育机构	驾驶学校
展览或会议厅	食肆(未另有列明者)
郊野学习／教育／游客中心	练靶场
政府垃圾收集站	分层住宅
政府用途(未另有列明者)	殡仪设施
医院	直升机加油站
机构用途(未另有列明者)	直升机升降坪
图书馆	度假营
街市	酒店
码头	屋宇
康体文娱场所	船只加油站
政府诊所	香港铁路通风塔及／或高出路面的 其他构筑物(入口除外)
公厕设施	场外投注站
公共车辆总站或车站	办公室
公用事业设施装置	加油站
公众停车场(货柜车除外)	娱乐场所
可循环再造物料回收中心	私人会所
宗教机构	雷达、电讯微波转发站、电视及／或 广播电台发射塔装置
研究、设计及发展中心	垃圾处理装置(只限垃圾转运站)
乡事委员会会所／乡公所	住宿机构
学校	污水处理／隔筛厂
配水库	商店及服务行业(未另有列明者)
社会福利设施	私人发展计划的公用设施装置
训练中心	
批发行业	

(请看下页)

政府、机构或社区(续)

第一栏	第二栏
经常准许的用途	须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途

附表 II：适用于「政府、机构或社区(1)」

救护站	动物寄养所
食肆(只限食堂、熟食中心)	动物检疫中心
政府垃圾收集站	播音室、电视制作室及／或电影制作室
政府用途(未另有列明者)	灵灰安置所
街市	惩教机构
公厕设施	火葬场
公共车辆总站或车站	驾驶学校
公用事业设施装置	食肆(未另有列明者)
公众停车场(货柜车除外)	教育机构
可循环再造物料回收中心	展览或会议厅
研究、设计及发展中心	练靶场
	殡仪设施
	直升机加油站
	直升机升降坪
	机构用途(未另有列明者)
	图书馆
	香港铁路通风塔及／或高出路面的其他构筑物(入口除外)
	场外投注站
	办公室
	加油站
	娱乐场所
	康体文娱场所
	私人会所
	政府诊所
	雷达、电讯微波转发站、电视及／或广播电台发射塔装置
	垃圾处理装置(只限垃圾转运站)
	宗教机构
	配水库
	污水处理／隔筛厂
	商店及服务行业(未另有列明者)
	社会福利设施(涉及住宿照顾者除外)
	训练中心
	私人发展计划的公用设施装置
	批发行业

(请看下页)

政府、机构或社区(续)

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供政府、机构或社区设施，以配合当地居民及／或该地区、区域，以至全港的需要；以及是供应土地予政府、提供社区所需社会服务的机构和其他机构，以供用于与其工作直接有关或互相配合的用途。

「政府、机构或社区(1)」支区涵盖工业区范围内的土地。鉴于这些土地的环境情况，在指定为「政府、机构或社区(1)」的土地范围内，只可设置特定的政府、机构或社区设施。部分其他的社区及社会福利设施，如向城市规划委员会提出申请，或可获得批准。

备注

- (1) 在指定为「政府、机构或社区」和「政府、机构或社区(1)」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度(以楼层数目或以米为单位从主水平基准起计算)超过图则上所指定的限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (2) 在指定为「政府、机构或社区(2)」的土地范围内，除了高度达九层的操练塔外，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度超过图则上所指定的三层，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (3) 为施行上文第(1)及第(2)段而计算有关的最高楼层数目时，任何地库楼层可免计算在内。
- (4) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文第(1)或第(2)段所述的建筑物高度限制。

休憩用地

第一栏	第二栏
经常准许的用途	须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
鸟舍	电缆车路线及终站大楼
烧烤地点	食肆
郊野学习／教育／游客中心	政府垃圾收集站
公园及花园	政府用途(未另有列明者)
凉亭	度假营
行人专区	香港铁路通风塔及／或高出路面的
野餐地点	其他构筑物(入口除外)
运动场	娱乐场所
散步长廊／广场	康体文娱场所
公厕设施	私人会所
休憩处	公共车辆总站或车站
动物园	公用事业设施装置
	公众停车场(货柜车除外)
	宗教机构
	配水库
	商店及服务行业
	帐幕营地
	私人发展计划的公用设施装置

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供户外公共空间作各种动态及／或静态康乐用途，以配合当地居民和其他市民的需要。

其他指定用途

第一栏	第二栏
经常准许的用途	须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途

只适用于「坟场」及「殡仪馆与火葬场」

灵灰安置所	康体文娱场所
火葬场	公共车辆总站或车站
殡仪设施	公用事业设施装置
政府用途(未另有列明者)	宗教机构
坟墓	商店及服务行业
公厕	私人发展计划的公用设施装置
小食亭	

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供坟场及殡仪设施。

备注

- (1) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度(以楼层数目计算)超过图则上所指定的限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (2) 为施行上文第(1)段而计算有关的最高楼层数目时，任何地库楼层可免计算在内。
- (3) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文第(1)段所述的建筑物高度限制。

(请看下页)

其他指定用途(续)

第一栏	第二栏
经常准许的用途	须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途

只适用于「货柜码头」

货物装卸及货运设施	救护站
货柜存放／修理场	危险品仓库
货柜车停放场／修理场	食肆(未另有列明者)
食肆(只限食堂、熟食中心)	工业用途
政府垃圾收集站	船只加油站
政府用途(未另有列明者)	香港铁路通风塔及／或高出路面的其他构筑物(入口除外)
码头	加油站
私人会所	康体文娱场所
公厕设施	政府诊所
公共车辆总站或车站	垃圾处理装置
公用事业设施装置	商店及服务行业(未另有列明者)
公众停车场	社会福利设施
商店及服务行业(只限服务行业)	私人发展计划的公用设施装置
货仓(危险品仓库除外)	汽车修理工场

规划意向

此地带的规划意向，主要是作货柜码头及有关港口后勤设施的发展。

备注

- (1) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度(以楼层数目或以米为单位从主水平基准起计算)超过图则上所指定的限制(货柜堆迭及起重机结构除外)，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (2) 为施行上文第(1)段而计算有关的最高楼层数目时，任何地库楼层可免计算在内。
- (3) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第16条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文第(1)段所述的建筑物高度限制。
- (4) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第16条提出的申请，可在特殊情况下，就发展或重建计划，考虑略为放宽图则所显示的非建筑用地限制。

(请看下页)

其他指定用途(续)

第一栏	第二栏
经常准许的用途	须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途

只适用于「与货柜有关用途」

货物装卸及货运设施	救护站
货柜存放／修理场	危险品仓库
货柜车停放场／修理场	食肆(未另有列明者)
食肆(只限食堂、熟食中心)	工业用途
政府垃圾收集站	香港铁路通风塔及／或高出路面的
政府用途(未另有列明者)	其他构筑物(入口除外)
公厕设施	加油站
公共车辆总站或车站	康体文娱场所
公用事业设施装置	政府诊所
公众停车场	垃圾处理装置
商店及服务行业(只限服务行业)	商店及服务行业(未另有列明者)
货仓(危险品仓库除外)	社会福利设施
	私人发展计划的公用设施装置
	汽车修理工场

规划意向

此地带的规划意向，主要是作与货柜有关用途及港口后勤设施，在这地带内，与港口有关发展例如货柜装卸站、物流中心、货柜车停车场、货柜存放及修理场列为准许用途。

备注

- (1) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度(以楼层数目计算)超过图则上所指定的限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (2) 为施行上文第(1)段而计算有关的最高楼层数目时，任何地库楼层可免计算在内。
- (3) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第16条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文第(1)段所述的建筑物高度限制。

(请看下页)

其他指定用途(续)

第一栏	第二栏
经常准许的用途	须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途

只适用于「商贸」

附表 I：适用于露天发展或适用于工业楼宇或工业 - 办公室楼宇[®]以外的建筑物

救护站	播音室、电视制作室及／或电影制作室
商营浴室／按摩院	货物装卸及货运设施
食肆	政府垃圾收集站
教育机构	酒店
展览或会议厅	香港铁路通风塔及／或高出路面的其他构筑物(入口除外)
政府用途(未另有列明者)	非污染工业用途(未另有列明者)
资讯科技及电讯业	加油站
机构用途(未另有列明者)	学校(未另有列明者)
图书馆	社会福利设施(涉及住宿照顾者除外)
非污染工业用途(不包括涉及使用／贮存危险品 [△] 的工业经营)	货仓(危险品仓库除外)
场外投注站	批发行业
办公室	
娱乐场所	
康体文娱场所	
私人会所	
政府诊所	
公厕设施	
公共车辆总站或车站	
公用事业设施装置	
公众停车场(货柜车除外)	
雷达、电讯微波转发站、电视及／或广播电台发射塔装置	
可循环再造物料回收中心	
宗教机构	
研究、设计及发展中心	
学校(不包括特别设计的独立校舍及幼稚园)	
商店及服务行业	
训练中心	
私人发展计划的公用设施装置	

(请看下页)

其他指定用途(续)

只适用于「商贸」(续)

第一栏	第二栏
经常准许的用途	须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途

附表 II：适用于工业楼宇或工业 - 办公室楼宇[®]

救护站	播音室、电视制作室及／或电影制作室
艺术工作室(直接提供服务或货品者除外)	货物装卸及货运设施(只限货柜装卸站、
巴士厂	特别设计的独立物流中心)
货物装卸及货运设施(未另有列明者)	工业用途(未另有列明者)
食肆(只限食堂)	香港铁路通风塔及／或高出路面的
政府垃圾收集站	其他构筑物(入口除外)
政府用途(未另有列明者)	场外投注站
资讯科技及电讯业	办公室(未另有列明者)
非污染工业用途(不包括涉及使用／贮存危险品 [△] 的工业经营)	加油站
办公室(直接提供顾客服务或货品者除外)	康体文娱场所(未另有列明者)
公厕设施	私人会所
公共车辆总站或车站	商店及服务行业(未另有列明者)
公用事业设施装置	(只限设于地面一层;附属陈列室#
公众停车场(货柜车除外)	可能获准设于任何一层，不在此
雷达、电讯微波转发站、电视及／或广播电台发射塔装置	限)
可循环再造物料回收中心	汽车修理工场
研究、设计及发展中心	批发行业
商店及服务行业(只限设于地面一层的汽车陈列室，以及服务行业)	
私人发展计划的公用设施装置	
货仓(危险品仓库除外)	

除以上所列，建筑物的工业经营如没有涉及厌恶性行业或使用／贮存危险品[△]，经常准许的用途亦包括：

办公室

(请看下页)

其他指定用途(续)

只适用于「商贸」(续)

除以上所列，在现有建筑物内，倘若设有一层或多层缓冲楼层，把有关用途与楼上的工业用途分开，同时没有工业用途设在建筑物的非工业部分内，则在建筑物低层(地库和全层或主要为停车位、上落客货车位及／或机房的楼层除外)特别设计的非工业部分，经常准许的用途亦包括：

除以上所列，在现有建筑物内，倘若设有一层或多层缓冲楼层，把有关用途与楼上的工业用途分开，同时没有工业用途设在建筑物的非工业部分内，则只要先向城市规划委员会申请，便可能在有附带条件或无附带条件下获准在建筑物低层(地库和全层或主要为停车位、上落客货车位及／或机房的楼层除外)特别设计的非工业部分进行下列用途：

商营浴室／按摩院
食肆
教育机构
展览或会议厅
机构用途(未另有列明者)
图书馆
场外投注站
办公室
娱乐场所
康体文娱场所
私人会所
政府诊所
宗教机构
学校(幼稚园除外)
商店及服务行业
训练中心

社会福利设施(涉及住宿照顾者除外)

® 工业楼宇或工业 - 办公室楼宇指经建筑事务监督批准兴建或计划分别作为工业或工业 - 办公室用途的建筑物。

△ 危险品指根据《危险品条例》(第 295 章)界定为危险的物品。使用或贮存这些物品，必须取得牌照。

须申请规划许可的附属陈列室指其面积占一间工业公司在同一处所或建筑物的总实用楼面面积 20% 以上的陈列室用途。

规划意向

此地带的规划意向，主要是作一般商贸用途。在此地带内，资讯科技及电讯业、非污染工业用途、办公室用途和其他商业用途，均属新「商贸」楼宇经常准许的用途。在现有工业楼宇或工业 - 办公室楼宇内，具有较低火警危险而不直接向公众提供顾客服务或供应货品的办公室用途，列为经常准许的用途。

(请看下页)

其他指定用途(续)

只适用于「商贸」(续)

备注

- (1) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高总地积比率超过9.5倍，或超过现有建筑物的地积比率，两者中以数目较大者为准。
- (2) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度(以米为单位从主水平基准起计算)超过图则上所指定的限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (3) 在图则上所示由青山公路至大连排道的东西向路段划作建筑物间距(阔15米)的土地范围内，任何新发展(不影响现有建筑物高度的轻微加建、改动及／或修改除外)或现有建筑物的重建，不得超过主水平基准上25米的最高建筑物高度限制。
- (4) 必须在紧连蓝田街划设至少阔4米的非建筑用地，以及在紧连圳边街和打砖坪街划设至少阔3.5米的非建筑用地。
- (5) 为施行上文第(1)段而计算最高地积比率时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处，只要这些用途和设施是附属于发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。
- (6) 遇有《建筑物(规划)规例》第22(1)或(2)条所列的情况而获准超过该规例界定的准许地积比率时，在第(1)段适用的土地范围内的建筑物的地积比率可提高；提高的幅度为根据上述规例第22(1)或(2)条获准超过准许地积比率的幅度，纵使提高后的地积比率因而超过上文第(1)段所规定的有关最高地积比率亦可。
- (7) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第16条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文第(1)至(3)段所述的地积比率／建筑物高度／建筑物间距限制。
- (8) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第16条提出的申请，可在特殊情况下，就发展或重建计划，考虑略为放宽图则所显示或上文第(4)段所述的非建筑用地限制。

(请看下页)

其他指定用途(续)

第一栏	第二栏
经常准许的用途	须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途

只适用于「污水处理厂」及「污水隔筛厂」

污水处理／隔筛厂	政府用途 香港铁路通风塔及／或高出路面的 其他构筑物(入口除外) 加油站 非附属于指定用途的公用设施装置
----------	--

规划意向

此地带的规划意向，主要是为污水处理／隔筛厂提供土地。

备注

- (1) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度(以楼层数目计算)超过图则上所指定的限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (2) 为施行上文第(1)段而计算有关的最高楼层数目时，任何地库楼层可免计算在内。
- (3) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文第(1)段所述的建筑物高度限制。

(请看下页)

其他指定用途(续)

第一栏	第二栏
经常准许的用途	须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途

只适用于「货物装卸区」

货物装卸区	政府用途 香港铁路通风塔及／或高出路面的 其他构筑物(入口除外) 加油站 非附属于指定用途的公用设施装置
-------	--

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供土地作货物装卸设施的发展。

备注

- (1) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度(以楼层数目计算)超过图则上所指定的限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (2) 为施行上文第(1)段而计算有关的最高楼层数目时，任何地库楼层可免计算在内。
- (3) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第16条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文第(1)段所述的建筑物高度限制。

(请看下页)

其他指定用途(续)

第一栏	第二栏
经常准许的用途	须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途

只适用于「加油站」

加油站	政府用途 香港铁路通风塔及／或高出路面的 其他构筑物(入口除外) 非附属于指定用途的公用设施装置
-----	---

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供土地作加油站发展。

备注

- (1) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度(以楼层数目计算)超过图则上所指定的限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (2) 为施行上文第(1)段而计算有关的最高楼层数目时，任何地库楼层可免计算在内。
- (3) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文第(1)段所述的建筑物高度限制。

(请看下页)

其他指定用途(续)

第一栏	第二栏
经常准许的用途	须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途

只适用于「屠场」

屠场	政府用途 香港铁路通风塔及／或高出路面的 其他构筑物(入口除外) 加油站 非附属于指定用途的公用设施装置
----	--

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供土地作屠场发展。

备注

- (1) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度(以楼层数目计算)超过图则上所指定的限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (2) 为施行上文第(1)段而计算有关的最高楼层数目时，任何地库楼层可免计算在内。
- (3) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文第(1)段所述的建筑物高度限制。

(请看下页)

其他指定用途(续)

第一栏	第二栏
经常准许的用途	须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途

只适用于「电力支站」

电力支站	政府用途 香港铁路通风塔及／或高出路面的 其他构筑物(入口除外) 加油站 非附属于指定用途的公用设施装置
------	--

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供土地作电力支站的发展。

备注

- (1) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度(以楼层数目计算)超过图则上所指定的限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (2) 为施行上文第(1)段而计算有关的最高楼层数目时，任何地库楼层可免计算在内。
- (3) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文第(1)段所述的建筑物高度限制。

(请看下页)

其他指定用途(续)

第一栏	第二栏
经常准许的用途	须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途

只适用于「与铁路有关设施」

铁路紧急出入口

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供土地作铁路紧急出入口。

备注

- (1) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度(以楼层数目计算)超过图则上所指定的限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (2) 为施行上文第(1)段而计算有关的最高楼层数目时，任何地库楼层可免计算在内。
- (3) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文第(1)段所述的建筑物高度限制。

(请看下页)

其他指定用途(续)

第一栏	第二栏
经常准许的用途	须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途

只适用于「通风大楼」

通风大楼	政府用途 非附属于指定用途的公用设施装置
------	-------------------------

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供土地作通风大楼的发展。

备注

- (1) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度(以楼层数目计算)超过图则上所指定的限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (2) 为施行上文第(1)段而计算有关的最高楼层数目时，任何地库楼层可免计算在内。
- (3) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文第(1)段所述的建筑物高度限制。

(请看下页)

其他指定用途(续)

第一栏	第二栏
经常准许的用途	须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途

只适用于「灵灰安置所」

灵灰安置所
纪念花园
政府用途

公用事业设施装置
私人发展计划的公用设施装置

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供土地作灵灰安置所及纪念花园用途。

备注

- (1) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度(以米为单位从主水平基准起计算)超过图则上所指定的限制。
- (2) 骨灰龕位的总数不得超过 70 000 个，而纪念花园内的纪念碑不得超过 2 000 个。
- (3) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑放宽上文第(1)及(2)段所述的建筑物高度限制／骨灰龕位数目／纪念碑数目。

(请看下页)

其他指定用途(续)

第一栏	第二栏
经常准许的用途	须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途

只适用于「灵灰安置所(1)」

灵灰安置所
公用事业设施装置
私人发展计划的公用设施装置

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供土地作灵灰安置所用途。

备注

- (1) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度(以米为单位从主水平基准起计算)超过图则上所指定的限制。
- (2) 骨灰龕位的总数不得超过 23 000 个。
- (3) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文第(1)段所述的建筑物高度限制。

(请看下页)

其他指定用途(续)

第一栏	第二栏
经常准许的用途	须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途

只适用于「灵灰安置所(2)」

灵灰安置所	公用事业设施装置
纪念花园	私人发展计划的公用设施装置
政府用途	

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供土地作灵灰安置所用途。

备注

- (1) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度(以米为单位从主水平基准起计算)超过图则上所指定的限制。
- (2) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文第(1)段所述的建筑物高度限制。

绿化地带

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
农业用途 烧烤地点 郊野公园* 政府用途(只限报案中心) 自然保护区 自然教育径 农地住用构筑物 野餐地点 公厕设施 帐幕营地 野生动物保护区	动物寄养所 播音室、电视制作室及／或电影制作室 灵灰安置所(只限设于宗教机构内或 现有灵灰安置所的扩建部分) 火葬场(只限设于宗教机构内或现有 火葬场的扩建部分) 郊野学习／教育／游客中心 分层住宅 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 坟墓 直升机升降坪 度假营 屋宇 香港铁路通风塔及／或高出路面的 其他构筑物(入口除外) 加油站 康体文娱场所 公共车辆总站或车站 公用事业设施装置 公众停车场(货柜车除外) 雷达、电讯微波转发站、电视及／或 广播电台发射塔装置 宗教机构 住宿机构 乡事委员会会所／乡公所 学校 配水库 社会福利设施 私人发展计划的公用设施装置

- * 「郊野公园」指根据《郊野公园条例》(第208章)指定的郊野公园或特别地区。所有用途和发展均须取得郊野公园及海岸公园管理局总监同意，但无须经城市规划委员会批准。

规划意向

此地带的规划意向，主要是保育已建设地区／市区边缘地区内的现有天然环境、防止市区式发展渗入这些地区，以及提供更多静态康乐地点。根据一般推定，此地带不宜进行发展。

葵涌分区计划大纲草图编号 S/KC/33

说明书

葵涌分区计划大纲草图编号 S/KC/33

<u>内容</u>	<u>页次</u>
1. 引言	1
2. 拟备该图的权力依据及程序	1
3. 拟备该图的目的	2
4. 该图的《注释》	3
5. 规划区	3
6. 人口	3
7. 区内的建筑物高度限制	3
8. 土地用途地带	
8.1 商业	8
8.2 综合发展区	9
8.3 住宅(甲类)	10
8.4 住宅(乙类)	15
8.5 住宅(戊类)	16
8.6 乡村式发展	17
8.7 工业	17
8.8 政府、机构或社区	18
8.9 休憩用地	19
8.10 其他指定用途	20
8.11 绿化地带	23
8.12 放宽／略为放宽限制的条款	23
9. 交通	24
10. 公用设施	25
11. 文化遗产	25
12. 规划的实施	26

葵涌分区计划大纲草图编号 S/KC/33

(这是为施行《城市规划条例》的规定而拟备的草图)

说明书

注意：就《城市规划条例》而言，不应视本《说明书》为图则的一部分。

1. 引言

本《说明书》旨在阐述城市规划委员会(下称「城规会」)拟备《葵涌分区计划大纲草图编号 S/KC/33》时就各土地用途地带所订定的规划意向和目的，以协助大众了解该图的内容。

2. 拟备该图的权力依据及程序

2.1 一九六一年九月一日，城规会根据《城市规划条例》(下称「条例」)第 5 条，展示荃湾首份法定图则(编号 LTW/57)，当中涵盖葵涌部分地方，以供公众查阅。一九七一年十一月二十六日，城规会根据条例第 5 条，展示关于葵涌地区的分区计划大纲图编号 LTW/132，以供公众查阅。该分区计划大纲图其后曾多次作出修订，以配合环境的变迁。

2.2 一九九九年十一月九日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a)条，核准葵涌分区计划大纲草图，其后图则重新编号为 S/KC/14。二零零零年十月十日，行政长官会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(ii)条，把分区计划大纲核准图发还城规会以作出修订。其后，城规会根据条例第 5 或 7 条对图则作出六次修订，并予以展示，以供公众查阅。

2.3 二零零四年六月二十九日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a)条，核准葵涌分区计划大纲草图，其后图则重新编号为 S/KC/21。二零零七年六月五日，行政长官会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(ii)条，把分区计划大纲核准图发还城规会以作出修订。其后，城规会根据条例第 5 或 7 条对图则作出三次修订，并予以展示，以供公众查阅。

2.4 二零一一年五月三十一日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a)条，核准葵涌分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/KC/25。二零一一年十月四日，行政长官会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(ii)条，把分区计划大纲核准图发还城规会以作出修订。其后，城规会根据条例第 5 或 7 条对图则作出四次修订，并予以展示，以供公众查阅。

- 2.5 二零二二年五月三十一日，行政长官会同行政会议根据条例第9(2)条，核准葵涌分区计划大纲草图，图则其后重新编号为S/KC/30。二零二二年九月十三日，行政长官会同行政会议根据条例第12(1)(b)(ii)条，把分区计划大纲核准图发还城规会以作出修订。其后，城规会根据条例第5条对图则作出一次修订，并予以展示，以供公众查阅。
- 2.6 二零二三年十月三日，行政长官会同行政会议根据条例第9(1)(a)条，核准葵涌分区计划大纲草图，图则其后重新编号为S/KC/32。二零二五年一月三日，发展局局长根据条例第12(1A)(a)(ii)条，把《葵涌分区计划大纲核准图编号S/KC/32》发还城规会以作出修订。二零二五年一月十日，发还分区计划大纲图一事根据条例第12(2)条在宪报上公布。
- 2.7 二零二六年七月三十一日，城规会根据条例第5条展示《葵涌分区计划大纲草图编号S/KC/33》(下称「该图」)，以供公众查阅。对该图所作出的修订主要涉及(i)把位于梨木道的一块用地由「其他指定用途」注明「具历史和建筑价值的建筑物保存作社会福利设施用途」地带、「休憩用地」地带及显示为「道路」的地方改划为「住宅(甲类)5」地带；(ii)修订位于青荃路「其他指定用途」注明「灵灰安置所」地带的建筑物高度限制；(iii)把位于青荃路的三块土地由「绿化地带」及「工业」地带改划为「其他指定用途」注明「灵灰安置所」地带；以及(iv)把位于和宜合道的一块用地由「其他指定用途」注明「商贸」地带改划为「住宅(戊类)2」地带。

3. 拟备该图的目的

- 3.1 该图旨在显示概括的土地用途地带及主要的运输网，以便把规划区(下称「该区」)内的发展及重建计划纳入法定规划管制之内。
- 3.2 该图显示该区内概括的发展原则，并为区内日后的详细规划提供指引。该图是一小比例图，因此进行详细规划时，各运输路线及各个土地用途地带的界线，可能需要略为调整。
- 3.3 由于该图所显示的是土地的概括用途地带，因此有些住宅地带会涵盖并非预算作建筑发展用途和土地契约未赋予发展权的细小狭长土地，例如只限作非建筑用地或花园、斜坡维修及通道等用途的地方。按照一般原则，在计算地积比率及上盖面积时，这些地方不应计算在内。在住宅地带内进行发展，应限制在已获批发展权的屋地内，以保存葵涌区的特色和景致，并避免使该区道路网不胜负荷。

4. 该图的《注释》

- 4.1 该图附有一份《注释》，分别说明该区及个别地带内经常准许的各类用途或发展，以及须向城规会申请许可的各类用途或发展。城规会若批给许可，可能附加或不附加条件。条例第 16 条有关申请规划许可的规定，使当局可较灵活地规划土地用途及更有效地管制发展，以配合不断转变的社会需要。
- 4.2 为使公众易于明白起见，规划署的专业事务部备有一份《释义》，把《注释》内部分词汇的定义列出，以供公众索阅。这份《释义》亦可从城规会的网页下载（网址为 <https://www.tpb.gov.hk/>）。

5. 规划区

- 5.1 该区面积约为 1 025 公顷，位于荃湾新市镇，主要属葵青行政区范围。该区东北部涵盖葵涌谷部分范围，西南部为设于填海区的货柜码头，东面连接金山郊野公园，南面止于呈祥道，西面临蓝巴勒海峡，北面以青荃路、德士古道、青山公路－葵涌段、和宜合道及象鼻山路为界。该区的界线在图上以粗虚线显示。为方便规划和查阅，该区细分为多个面积较小的规划区，在图上各以编号识别。
- 5.2 葵涌是荃湾新市镇的一部分，区内的房屋、就业机会和康乐、文娱及其他社区设施，均为应付整个新市镇居民的需要而设，而葵涌的居民亦同样可使用新市镇其他地区现有及日后提供的设施。该区亦有一些供全港使用的重要设施，例如货柜码头。
- 5.3 沿该区西面边缘是蓝巴勒海峡的海滨，属维多利亚港的一部分。任何发展建议如果涉及这个海滨区，都必须充分兼顾城规会所订立的维多利亚港理想宣言、《保护海港条例》（第 531 章）所开列的要求，以及前共建维港委员会公布的《海港规划指引》。

6. 人口

根据二零二一年人口普查，规划署估计该区的人口约为 318 000 人。预料该区的规划人口约达 364 000 人。

7. 区内的建筑物高度限制

- 7.1 为了对发展／重建计划的发展密度和建筑物高度作出更妥善的规划管制，以及符合公众的期望，使法定规划制度更为明确和更具透明度，当局对葵涌分区计划大纲图作出了检讨，以便为各发展地带加入适当的建筑物高度限制。在缺乏建筑物高度管制的情况

下，超高建筑物可能会胡乱扩散到不同地点，其规模或会与区内环境不相协调，破坏区内的景观质素。为免该区出现过度高耸或不协调的建筑物，以及更有效地监控区内发展项目的建筑物高度，该图为各发展地带订定了适当的建筑物高度限制。

- 7.2 当局在订定建筑物高度限制时已顾及地形、山麓布局、海旁环境、地盘水平、该区的特色、现时主要的土地用途和建筑物高度轮廓、区内景点或历史价值、契约订明的建筑物高度限制、建筑物高度方面是否与附近地区互相协调，以及「城市设计指引」。建筑物高度概念旨在凸显该区的山谷式地形，同时保存金山的山峦背景，以及配合现时香港铁路(下称「港铁」)葵芳站和葵兴站四周的双枢纽发展。谷底地区的建筑物须依循主水平基准上 90 米至 120 米的较低高度限制，而该两个港铁站附近的商业发展则须符合主水平基准上 150 米和 170 米的较高建筑物高度限制。高度限制朝东面的金山山麓和西北面的葵盛山丘递增。另一方面，海旁发展会尽量保留较低矮的高度轮廓，让沿岸地区的景观保持开扬及保持通风。层次分明的高度限制有助于保存眺望山脊线的视野，并能缔造梯级式高度轮廓，以改善景观开扬度及通风。
- 7.3 当局已为「政府、机构或社区」地带及某些「其他指定用途」地带制订建筑物高度限制(以米为单位从主水平基准起计算或以楼层数目计算)，主要旨在反映现有发展的建筑物高度。除非是该区的已知发展项目已有既定的发展方案或须要满足特定高度要求，否则，一般而言现有用途及较低的建筑物高度限制将予以保留。这些地带内的发展项目，尤其是那些低矮建筑，可为区内稠密的环境提供视觉调剂和缓冲空间。
- 7.4 在「政府、机构或社区」地带和某些「其他指定用途」地带(「其他指定用途」注明「商贸」地带除外)，除非有关发展位于显眼位置及／或主要歇息空间，否则低层发展(高度一般不超过 13 层)的建筑物高度限制会以楼层数目计算(不包括地库层)，以容许设计有较大弹性，尤以具特定功能要求的政府、机构或社区设施为然。至于较高层的发展(一般超过 13 层)，建筑物高度限制会以米为单位从主水平基准起计算，使规划意向更为清晰明确。
- 7.5 当局已于二零一二年进行空气流通专家评估，藉以审视区内各发展用地的拟议建筑物高度可能对行人风环境所造成的影响。当局在制订该图的建筑物高度和发展限制(例如非建筑用地和建筑物间距规定)时，已考虑空气流通专家评估的结果。
- 7.6 该区每年的盛行风包括东北风、东风和东南风，而夏季盛行风为东南风、南风 and 西南风。区内主要的道路大体上能配合盛行风的风向(包括南北向的葵涌道、昌荣路和青山公路—葵涌段，东北至西南向的葵青路、兴芳路和石排街，以及东南至西北向的荃湾路和葵福路)；这些街道连同毗邻的休憩用地和低层政府、机构或社

区设施可作为风廊，并有助盛行风吹进该区（尤以谷底地区为然）。此外，分布于区内不同地点但又相互连接的休憩用地和低层政府、机构或社区发展（例如介乎大窝口道与葵盛围、大白田街和石排街沿路，以及在祖尧村东面的休憩用地和低层政府、机构或社区发展），亦有助于把盛行风分流，并在已建设的环境中营造歇息空间，对于保持地势较高地区（例如基本上没有直路的葵盛山丘和金山山麓）的发展的通风，尤为重要。

- 7.7 为了改善该区的通风，空气流通专家评估建议保留区内现有的主要道路、休憩用地和低层的政府、机构或社区发展。尤其值得注意的，是葵涌道充当重要的风廊，让盛行的南风／西南风和东北风吹进该区中部。空气流通专家评估又建议营造／扩阔风廊，使大连排道、和宜合道及荃湾路沿路划为「工业」地带和「其他指定用途」注明「商贸」地带的建筑群的通风获得改善。
- 7.8 此外，为进一步改善区内通风，空气流通评估亦鼓励日后的发展视乎情况采用适当的设计措施，以期尽量减少对通风可能造成的负面影响。有关措施包括增加平台的通风度、加阔建筑物之间的间距以改善通风，以及令建筑物与平台的坐向配合盛行风的风向，尽量避免阻挡气流。
- 7.9 该图的《注释》大体上已为各地带加入可放宽／略为放宽建筑物高度限制的条文，以鼓励进行具设计优点／规划增益的发展／重建项目，并且配合用地受到特定限制的情况。对根据条例第 16 条提出的放宽／略为放宽建筑物高度限制的规划申请，当局会按个别情况逐一考虑，有关准则如下：
- (a) 把面积较细土地合并发展，以便达到较佳的城市设计，以及更有效改善区内环境；
 - (b) 配合《建筑物条例》中就交还／拨出土地／面积作公用通道／扩阔街道用途而批出的额外地积比率；
 - (c) 提供更好的街景／更有质素的地面公共市区空间；
 - (d) 保持建筑物之间的距离，以加强通风和增加景观开扬度；
 - (e) 容许特别的建筑物设计，务求既配合个别地盘的发展限制，又可达致该图所准许的地积比率；以及
 - (f) 其他因素，例如地盘限制、保护树木的需要，以及采用可改善城市景致和区内市容但不会构成负面景观和视觉影响的创意建筑设计和规划优点。

非建筑用地

7.10 当局按照空气流通专家评估的建议，划设了以下非建筑用地，以改善该区的通风：

- (a) 在圳边街与青山公路－葵涌段之间划设与蓝田街并排的 9 米阔非建筑用地，以加强行人环境的东西向通风(见图 1)；
- (b) 在紧连蓝田街划设至少 4 米阔的非建筑用地，以及在紧连圳边街及打砖坪街划设至少 3.5 米阔的非建筑用地，以配合长远的道路扩阔建议并改善和宜合道工业／商贸区的通风(见图 1)；
- (c) 为让东北风在和宜合道至华星街的现有风廊内保持流通，把青山公路－葵涌段与华星街之间横跨「其他指定用途」注明「商贸」地带及「工业」地带的现有公众行人径，以及大连排道 21 至 33 号紧连该行人径的部分范围划为非建筑用地；
- (d) 为连接沿葵荣路及葵昌路伸延的南北向风廊，当局在一条 8 米阔的公众行人径及紧连该行人径的一块至少 7 米阔的狭长土地(从葵昌路 8 号的西面地段界线起计)划设阔 15 米的非建筑用地；
- (e) 在葵涌道与大连排道之间划设一块阔 15 米的東西向非建筑用地(与东面的工业街并排)，有关范围包括一条 9 米阔的公众行人径，以及两块紧连该行人径两旁的狭长土地，每块至少阔 3 米(从地段界线起计)；
- (f) 在葵涌道与大连排道之间划设一块阔 15 米的東西向非建筑用地(与东面的大连排道游乐场并排)，有关范围包括一条 7 米阔的公众行人径，以及两块紧连该行人径两旁的狭长土地，每块至少阔 4 米(从地段界线起计)；
- (g) 划设一块阔 15 米并连接葵涌道与葵昌路的東西向非建筑用地，有关范围包括一块至少 11 米阔的狭长土地(从葵昌路 90 至 98 号的南面地段界线起计)、一块至少 3 米阔的狭长土地(从葵安道 1 号的北面地段界线起计)，以及一块狭长政府土地；
- (h) 划设一块阔 15 米的東西向非建筑用地，有关范围包括在葵涌道与葵定路之间一条 8 米阔的现有公众行人径，以及两块紧连该行人径两旁的狭长土地，每块至少阔 3.5 米(从地段界线起计)；以及

- (i) 为便利西南风吹进葵涌公园东北面的工业区，在介乎荃湾路与葵喜街一块已规划的工业用地上划设与葵乐街并排阔 15 米的非建筑用地。

7.11 为评估拟对葵涌货柜码头施加建筑物高度限制的通风影响，当局于二零一五年完成了一项以「计算流体动力学」方法进行的空气流通评估，并按照有关评估的建议，在「其他指定用途」注明「货柜码头」地带内划设了以下非建筑用地，以促进区内的空气流通：

- (a) 在青葵公路西面划设三块阔 40 米的東西向非建筑用地。尽管在非建筑用地内可兴建连接桥以接驳各幢建筑物，但在非建筑用地内的透风度须最少为 50%，以容许空气流入；以及
- (b) 在货柜码头南路西面划设一块阔 55 米的東西向非建筑用地。

7.12 划设非建筑用地是为了改善地面以上的通风情况，此项限制并不适用于地底发展。

建筑物间距

7.13 通过适当的建筑物设计和布局，建筑物之间的间距对构建风廊起着重要作用。当局按照空气流通专家评估的建议，划设了以下建筑物间距，以促进该区的空气流通：

- (a) 为便利东北风吹进大连排道，在青山公路－葵涌段与大连排道的东西向路段之间预留阔 15 米、在主水平基准上 25 米以上(与青山公路－葵涌段的路面水平配合)的建筑物间距，有关范围包括一块从大连排道 21 至 33 号西北面的地段界线起计至少阔 7.5 米的狭长土地，以及一块从青山公路－葵涌段 433 至 441 号东南面的地段界线起计至少阔 7.5 米的狭长土地；
- (b) 划设穿越「住宅(甲类)4」支区和永业街 11 至 19 号西南隅且阔度为 15 米、在主水平基准上 18 米以上(与永业街的路面水平配合)的建筑物间距，让永业街的东西向风廊可延伸至葵安道；
- (c) 在荃湾路与葵福路之间划设与葵喜街并排且在主水平基准上 24 米以上(与葵福路的路面水平配合)、阔度为 50 米的建筑物间距，让海风可继续由西南面吹进内陆区；

- (d) 在荔景村北邻一块现为巴士总站、停车场和相连山坡所在的露天用地划设在主水平基准上 24 米以上(与荔景山路的路面水平配合)、阔度由 35 米至 217 米不等的建筑物间距,让把东南风分流至荃湾路的风廊得以保存;以及
- (e) 在荔岗街「住宅(甲类)2」用地划设阔 30 米、在主水平基准上 163 米以上的建筑物间距,让东风可吹入内陆区。

8. 土地用途地带

8.1 商业: 总面积 5.45 公顷

- 8.1.1 此地带的规划意向,主要是作商业发展,其涵盖范围的重点功能为地方商业及购物中心,用途可包括办公室、商店、服务行业、娱乐场所和食肆。此地带涵盖的商业发展包括港铁葵芳站附近的新都会广场和葵芳多层停车场;港铁葵兴站附近的新葵兴商场和葵涌中心;位于大连排道的 K83;位于华景山庄的一座商场,以及位于和宜合道的雍雅轩及和宜商场。
- 8.1.2 在「商业」地带和「商业(3)」支区内的发展,最高总地积比率和高度分别为 9.5 倍及该图所订明的最高建筑物高度,或现有建筑物的地积比率/高度,两者中以数目较大者为准。
- 8.1.3 「商业(1)」支区涵盖位于华景山路的商场,属华景山庄一部分。有关用地的最大整体总楼面面积限为 11 000 平方米,最高建筑物高度限为主水平基准上 225 米。
- 8.1.4 「商业(2)」支区涵盖位于和宜合道的雍雅轩,包括一座酒店和两幢服务式住宅大楼。为反映该发展项目的性质,在指定为「商业(2)」的土地范围内不得实施住宅或相关用途。该地带的最大总楼面面积限为 74 340 平方米,最高建筑物高度限为主水平基准上 190 米,以反映已落成的密度和高度。
- 8.1.5 「商业(3)」支区涵盖一项位于大连排道的商业发展,即 K83。紧连大连排道的地段界线须后移最少 5 米,以便沿这部分的大连排道提供开扬的景观。当局亦鼓励在后移范围内进行路旁植树。
- 8.1.6 遇有《建筑物(规划)规例》第 22 条所列的情况,上文规定的最高总地积比率或最大总楼面面积可以根据该规例第

22 条准许的幅度予以提高。这项安排旨在使当局可以灵活处理一些特殊情况，例如把部分土地拨作扩阔道路或公共用途。

8.2 综合发展区：总面积 6.35 公顷

- 8.2.1 此地带的规划意向，是把涵盖范围综合发展／重建作住宅及／或商业用途，并提供休憩用地和其他配套设施。设立此地带，是方便当局因应环境、交通和基础设施等各种限制和其他限制，对发展的组合、规模、设计和布局实施适当的规划管制。
- 8.2.2 依据条例第 4A(1) 条，在「综合发展区」地带内进行任何发展／重建计划，必须根据条例第 16 条提出规划申请，并获得城规会许可。另外，依据条例第 4A(2) 条，申请人须按照该图《注释》所订明的规定，提交总纲发展蓝图，以供城规会核准，除非城规会另有明文规定，指明无此需要。这项规定可确保各个发展计划的设计属综合方式，能够兼顾各项规划因素的需要，包括环境质素、邻近地方用途之间的协调、社区及康乐设施，以及交通及分期实施计划的需要。根据条例第 4A(3) 条，一份经城规会主席核证的核准总纲发展蓝图的复本须存放于土地注册处，以供公众查阅。

位于九华径荔景山路以北的「综合发展区」 (4.84 公顷)

- 8.2.3 此「综合发展区」地带涵盖第 43 区的九华径谷底和九华径旧村所在地。当局设立此「综合发展区」的规划意向，是确保这里的住宅发展会以综合形式进行。此处的土地全赖私人发展商主动参与发展。当局已制订规划大纲作为指引。按照这个规划大纲，此处应以一个综合发展计划的形式发展，提供足够的政府、机构或社区设施、休憩用地及商业设施，以配合居民的需要。此处总地积比率最高为 5 倍，但计算此地积比率时，不包括车辆通路、公众休憩用地及政府、机构或社区设施所占用的面积。发展计划的布局设计应顾及毗邻发展的规模、原有地形、现有草木及天然景物等。此外，此处应长期设有行人通道通往九华径新村。发展计划的布局设计亦应考虑到建筑物与建筑物之间的设计是否协调，而施工时间与实施时间表亦须有适当的安排。空气流通专家评估建议用地发展／重建时须进行进一步的空气流通评估，以保持／改善通风。最高建筑物高度限为主水平基准上 120 米。
- 8.2.4 工程的实施时间表，会视乎发展商何时能征集所需私人土地及办妥有关手续而定；这些手续包括取得城规会的许可

及修订契约文件等。由于可能需要一段时间才能完全实行「综合发展区」用途，因此，当局把「屋宇」用途列入此地带的「注释」内，以便现有九华径旧村的村民向城规会申请规划许可，在区内兴建新村屋或重建现有屋宇。

位于昌荣路的「综合发展区」(1.51公顷)

- 8.2.5 当局在昌荣路与国瑞路交界处设「综合发展区」的规划意向，旨在确保在重建现有低建的工业大厦时，能妥善顾及交通及环境方面的问题。凡在此用地进行发展，必须取得城规会的批准。此「综合发展区」的最高地积比率为6.36倍，而最高建筑物高度限为主水平基准上120米。
- 8.2.6 此处的现有道路网，目前并不足以应付需要。昌荣路回旋处是葵涌区内主要的交通交汇处，由于此用地在昌荣路显要的位置，而且接近昌荣路回旋处，城规会在批准此「综合发展区」地带进行发展前，必须确保另有合适道路由大圆街通往昌荣路。
- 8.2.7 城规会亦关注有关发展内可准许设立的工业用途类别、对毗邻街道的改善作用，以及拟议发展所带来的交通及运输影响。此用地上的发展亦必须设有适当的环境管制措施，以确保有关发展不会对附近容易受影响的土地用途带来不良的环境影响。为使用地有较妥善的规划及建筑设计，从而改善通风情况，用地在进行发展／重建时须进行空气流通评估。

8.3 住宅(甲类)：总面积 173.13 公顷

- 8.3.1 此地带主要是提供土地作高密度住宅发展。在建筑物的最低三层，或现有建筑物特别设计的非住宅部分，商业用途属经常准许的用途。
- 8.3.2 在「住宅(甲类)」地带及「住宅(甲类)2」支区内，发展项目的最高住用地积比率分别限为5.0倍及6.0倍，或最高非住用地积比率限为9.5倍，视属何情况而定。至于住用与非住用各占部分的建筑物的新发展，其住用部分的地积比率则不得超过以下数字：最高非住用地积比率9.5倍与该建筑物的实际拟议非住用地积比率之间的差距，乘以最高住用地积比率5.0倍(适用于「住宅(甲类)」地带)或6.0倍(适用于「住宅(甲类)2」支区)，再除以最高非住用地积比率9.5倍所得的商数。在「住宅(甲类)3」及「住宅(甲类)4」支区内，发展或重建项目的最高地积比率分别限为6.62倍及6.5倍。就这些发展／重建计划计算最高地积比率时，纯粹用于提供学校

或其他政府、机构或社区设施的特别设计的独立建筑物，不论是位于地面或楼宇平台，其占用的土地范围会从有关地盘的面积中扣除。

- 8.3.3 现有公共屋村包括第 9 区的石荫村、石荫东村、安荫村和石篱村(石欢楼毗邻的地方预留作兴建室内康乐中心，以配合社区的需要)；第 10 区的葵涌村、葵盛东村、葵盛西村、葵联村、葵芳村、大窝口村和高盛台；第 11 区的祖尧村、丽瑶村和荔景村；第 17 区的葵兴村；以及第 43 区的华荔村。该区现时有 10 个居者有其屋计划屋苑，其中九个坐落此地带内，而另一个则划为「住宅(乙类)7」地带。在大窝口道、葵盛围及新葵街划为「住宅(甲类)2」地带的三块用地、在石排街划为「住宅(甲类)3」地带的用地及在大连排道划为「住宅(甲类)4」地带的用地均规划作公营房屋发展。
- 8.3.4 在这些公共屋村内，当局已按照规划标准提供足够的社区设施、零售设施及休憩用地。安荫村、石篱村、葵盛西村、葵芳村及葵联村内的五间小学属于独立建筑物，并在分区计划大纲图上划为「住宅(甲类)」地带，以便在全面规划及发展这些大型住宅用地方面更具弹性。关于石排街划为「住宅(甲类)3」地带的用地，当局会在房屋用地内提供诊所／医疗／社会福利设施、一个公共运输交汇处、一间幼稚园及零售设施。当局亦会兴建一条连接石篱村的行人天桥。至于大连排道划为「住宅(甲类)4」地带的用地，当局会在房屋用地内提供医疗及社会福利设施。就这两块用地而言，有关提供或把处所用作政府、机构或社区设施的安排，会因应相关政府部门当时提出的需求而有所变动。
- 8.3.5 此地带的私人住宅发展主要集中在和宜合道、兴芳路、葵涌道、青山公路—葵涌段及荔景山路一带，而夹心阶层房屋计划的芊红居和浩景台则分别在第 10 和第 42 区。在荔岗街划为「住宅(甲类)2」地带的一块用地规划作私人住宅发展，须辟设一个公共车辆总站，容纳现时在荔岗街的绿色专线小巴泊位。该公共车辆总站须计算地积比率。有关发展须审慎设计，并透过通透的平台设计，增加构筑物的通风度。
- 8.3.6 于二零零二年落成的一个私人住宅发展，即在公共交通交汇处上附连一个商业平台的盈晖台(葵涌市地段第 474 号)，划为「住宅(甲类)1」地带。在该用地上的任何发展／重建计划须限制为最大住用总楼面面积不得超逾 42 700 平方米，以及最大非住用总楼面面积不得超逾

9 346 平方米，或现有建筑物的总楼面面积，两者中以数目较大者为准。

8.3.7 位于国瑞路及梨木道交界的一幅用地划为「住宅(甲类)5」地带，拟按土地共享先导计划(下称「先导计划」)¹用作公营及私营房屋发展。该用地的整体最大总楼面面积限为 67 086 平方米，而最高建筑物高度限为主水平基准上 130 米，或现有建筑物的总楼面面积／高度，两者中以数目较大者为准。虽然公营及私营房屋发展部分的具体用地划界仍须视乎详细设计而定，但公营及私营房屋发展部分将分别位于该用地的西部和东部。公营房屋发展部分的最大总楼面面积限为 41 000 平方米，当中作住用用途的总楼面面积不得超过 40 000 平方米。私营房屋发展部分的最大总楼面面积限为 26 086 平方米，当中作住用用途的总楼面面积不得超过 15 018 平方米，以及须提供不少于 10 363 平方米作政府、机构或社区设施之用，余下的总楼面面积将预留作私营房屋的附属设施，有关详情将视乎详细设计而定。

8.3.8 除了按先导计划作住宅发展外，现有历史建筑的保育和活化再利用亦是「住宅(甲类)5」支区的规划意向的重要部分。为方便在私营房屋发展部分保育和活化再利用现有的历史建筑(即前救世军葵涌女童院的主楼、车库及队堂)，发展商须于已评级建筑展开任何工程之前，提交保育建议方案，并附上遗产诠释建议书以供公众欣赏历史建筑，以及提交已评级建筑的内部和外部的全套照片、制图及／或三维扫描记录，以供发展局辖下古物古迹办事处(下称「古迹办」)批核。发展商须按照已获批的保育建议方案落实包括遗产诠释建议书在内的所有工程，而有关落实情况必须符合古迹办的要求。当局建议在获得古迹办同意后，可透过行政措施加入保育建议方案的规定(如有需要)，从而确保妥善落实建议的缓解措施。为配合《可持续建筑设计指引》的要求，并促进空气流通，亦须采用合适的设计措施，例如把建筑物后移和采用梯级式建筑物高度轮廓。

¹ 先导计划旨在释放私人土地(位于不受政府的规划研究或保育区涵盖的范围)的发展潜力，以补足政府主导的土地供应措施。在先导计划下，每个项目须提供不少于 50 000 平方米的新增住用总楼面面积及最少 1 000 个额外房屋单位(以单位平均面积为 50 平方米计)。新增住用总楼面面积为项目可达至的整体住用总楼面面积，与在没有先导计划下所涉私人土地按原来法定图则或规划许可所容许的可发展规模之间的差额。在新增住用总楼面面积中，不少于七成须拨作公营房屋发展。

- 8.3.9 遇有《建筑物(规划)规例》第22条所列的情况，上文规定的最高地积比率和最大总楼面面积可以根据该规例第22条准许的幅度予以提高。这项安排旨在使当局可以灵活处理一些特殊情况，例如把部分土地拨作扩阔道路或公共用途。
- 8.3.10 发展和重建项目须符合该图所订明的最高建筑物高度，或现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。一般而言，沿葵涌道的住宅发展须依循较低的建筑物高度限制，而位于金山山麓的住宅发展，以及坐落葵盛山丘的住宅发展，则因地势较高而须依循较高的建筑物高度限制。
- 8.3.11 至于公营房屋项目，按照既定的行政程序，当局须拟备规划大纲，为日后的发展／重建项目提供指引。房屋署为证明发展／重建项目可以接受，须视乎情况进行相关的评估，包括交通影响评估、视觉影响评估及空气流通评估等。低矮的独立政府、机构或社区大楼和附属设施大楼应予保留，为建筑群提供歇息空间及视觉调剂。现有的个别独立政府、机构或社区大楼和附属设施大楼的加建、改动及／或修改或重建工程，不得引致相关设施的高度超过现时的建筑物高度。各屋村日后重建时，应全面检讨该等政府、机构或社区大楼和附属设施大楼的布局与设计，并辅以空气流通影响评估及视觉影响评估。由于公营房屋项目涉及较大地盘面积，应小心确保建筑物不会阻挡通风，而在建筑设计阶段须为保留风廊进行空气流通评估研究。为保留现有风廊和改善通风，就以下屋村的重建计划进行空气流通评估时尤须考虑下述事项：
- (a) 葵盛西村和葵盛东村：应预留足够阔度的建筑物间距，让东南风可吹往西北面(包括连接荃湾杨屋道的通道)。有一条东北至西南向风廊与有关屋村北面的「绿化地带」、「政府、机构或社区」地带和「休憩用地」地带并排，应尽量避免该风廊受阻碍；
 - (b) 大窝口村：建筑物须采用适当的布局与配置，让风继续由东南面吹往西北面的荃湾区(包括连接沙咀道的通道)，同时保留现时沿德士古道及大窝口道／大厦街的南北向风廊；
 - (c) 葵涌邨：大窝口道／大厦街和上角街之间沿着山坡的南北向风廊应予保留／优化，并应接驳至青山公路—葵涌段；
 - (d) 葵兴村：应设法改善东西向通风，例如可辟设一条跨越该屋村范围并连接东面大连排道的东西向风

廊。该屋村重建时，村内一段兴芳路应保持开扬，因该路段加上毗邻的葵涌道可作为重要风廊；

(e) 石荫东村：村内须辟设一条与梨木道并排的风廊，让东北风可吹进内陆区；

(f) 石篱村：村内一条风廊应予保留并应与围厘街并排；以及

(g) 大窝口道第一期发展及大窝口道第二期发展：按当局就有关发展计划进行的空气流通评估所建议辟设两条通风廊，其中一条至少阔 50 米(介乎大窝口道第一期发展与大窝口道第二期发展之间)，而另一条至少阔 20 米(介乎大窝口道第二期发展的楼宇与其南邻的葵盛东村之间)，让来自东面的全年盛行风可渗入。

8.3.12 荔景村北邻须在主水平基准上 24 米以上划设阔度由 35 米至 217 米不等的建筑物间距；位于荔岗街的「住宅(甲类)2」用地须在主水平基准上 163 米以上划设阔度为 30 米的建筑物间距；以及位于大连排道的「住宅(甲类)4」用地须在永业街至葵安道之间在主水平基准上 18 米以上划设阔度为 15 米的建筑物间距。

8.3.13 为支持「住宅(甲类)3」支区内的拟议公营房屋发展，当局已进行空气流通评估的初步研究。为改善下游地区的通风表现，应探讨可否扩阔建筑物间距，即多于 15 米。在详细设计阶段亦须进行进一步定量空气流通评估。至于生态保育方面，应尽量保留位于房屋用地北部的现有非间歇性河道。若不可行，便须探讨其他方案，例如进行河道改道。此外，建筑物的设计布局应予检讨及改善，以尽量减少对周边地区造成的不良影响。当局会按情况把该等规定纳入规划大纲，以便予以落实执行。

8.3.14 就大型房屋发展用地(包括公营房屋用地)而言，在同一建筑物高度限制内须营造高低有致的建筑物高度轮廓，以免建筑物造成屏风效应，同时亦为用地内的建筑物高度增添变化，并改善街道的通风情况。

8.3.15 青山公路—葵涌段 482 号南面的地段界线起已划设 9 米阔的非建筑用地，使毗连的「其他指定用途」注明「商贸」地带内阔度相同的非建筑用地得以延伸，藉以改善行人环境的通风。紧连打砖坪街亦已划设至少 3.5 米阔的非建筑用地(见图 1)。划设上述非建筑用地是为了改善地面以上的通风，此项限制并不适用于地底发展。

8.3.16 根据联合作业备考第四号《发展管制参数地积比率／总楼面面积》，「住宅(甲类)3」、「住宅(甲类)4」及「住宅(甲类)5」支区的地积比率／总楼面面积管制会视作「新或经修订法定图则」的管制，而该份联合作业备考所述的精简审批安排亦适用。

8.4 住宅(乙类)：总面积 15.28 公顷

8.4.1 此地带的规划意向，主要是作中等密度住宅发展；服务住宅区一带地方的商业用途，如向城规会提出申请，或会获得批准。

8.4.2 此地带的土地集中在葵涌东南部的第 42、43 和 44 区，主要作私人住宅发展。

8.4.3 钟山台划为「住宅(乙类)1」地带，其最高地积比率不得超过 2 倍、最大上盖面积不得超过 66.6%，以及最高建筑物高度除一层开敞式停车间外最多可建三层。

8.4.4 华景山庄划为「住宅(乙类)2」地带，最大总楼面面积限为 139 860 平方米。该发展项目位于空旷的山脊线上的显眼位置，并采用了高度错落有致的设计，以顾及邻近山脊的地势。然而，该发展项目的长度、高度及密度与高地环境不相协调。因应该处的市区边缘特色、高地势、地形、高地环境及梯级式高度概念，并在考虑分区计划大纲图所准许的总楼面面积后，当局把该用地的最高建筑物高度订为主水平基准上 260 米、275 米及 290 米。在此地带内，任何新发展(不影响现有建筑物高度的轻微加建、改动及／或修改除外)或现有建筑物的重建，均须根据条例第 16 条取得城规会的许可，并须辅以发展蓝图、视觉影响评估及城规会所要求的其他资料，以确保日后发展项目的建筑物高度、密度、位置和布局在视觉效果及规划方面均属可以接受。此外，当局亦鼓励采用错落有致的建筑物高度，以营造悦目的视觉效果。

8.4.5 此地带内的其他发展包括华景山路的海峰花园(「住宅(乙类)3」地带)和华员村(「住宅(乙类)4」地带)、荔景山路的乐园(「住宅(乙类)5」地带)和荔景台(「住宅(乙类)6」地带)，以及荔枝岭路的翠瑶苑(「住宅(乙类)7」地带)。这些「住宅(乙类)」用地的最高地积比率／最大总楼面面积限制大致反映有关土地契约条款的规限。「住宅(乙类)3」至「住宅(乙类)7」支区内的发展和重建项目须符合该图所订明的最高建筑物高度，而有关建筑物高度旨在反映现时的建筑物高度。

8.5 住宅(戊类)：总面积 4.2 公顷

- 8.5.1 此地带的规划意向，主要是透过进行重建或改建计划而逐步淘汰现有的工业用途，使改作住宅用途。这类计划须向城规会提出申请。申请人必须提交充足资料，证明新的住宅发展计划符合环境标准，并会在有需要时采取适当的缓解措施，以解决工业与住宅楼宇为邻而可能产生的问题。
- 8.5.2 在此地带内的现有工业用途，仍会获当局容忍，但现有工业楼宇不得重建为新的工业楼宇，以避免工业区与住宅区为邻所产生的问题永远无法解决。在现有工业楼宇内，不得进行涉及厌恶性行业的新发展。此外，倘欲把现有工业楼宇内的非工业用途转作工业用途（非污染工业用途除外），必须先取得城规会的许可。
- 8.5.3 前葵涌工厂大厦和健全街以西的现有工业地段已划为「住宅（戊类）」地带，以期逐步淘汰余下的工业用途，并解决位于该工厂大厦以南的葵涌村与工业区为邻所产生的问题。前葵涌工厂大厦用地已改建为公营房屋，成为葵涌村的一部分，该用地的最高建筑物高度限为主水平基准上 150 米。健全街以西的现有工业地段现有一所仓库，该用地的最高建筑物高度限为主水平基准上 130 米。
- 8.5.4 「住宅(戊类)1」支区的规划意向，是作出租公屋发展，并订立环境影响缓解措施的规定。设立此地带，是方便当局因应各种环境方面的限制，对发展的规模、设计和布局实施适当的规划管制。
- 8.5.5 葵翠邨划为「住宅(戊类)1」地带，以确保该区的任何发展项目不会受附近的交通噪音所影响（尤其是葵涌道）；而所有可能的环境影响缓解措施将于根据条例第 16 条提出的申请时供城规会考虑。在此地带内，发展和重建项目的最高建筑物高度限为主水平基准上 90 米。
- 8.5.6 在「住宅(戊类)」地带和「住宅(戊类)1」支区内，发展项目的最高总地积比率为 5.0 倍。在指定为「住宅(戊类)」及「住宅(戊类)1」的土地范围内，在计算发展／重建项目的总楼面面积时，纯粹用于提供学校或其他政府、机构或社区设施的特别设计的独立建筑物，不论是位于地面或楼宇平台，其占用的土地范围会从有关地盘的面积中扣除。
- 8.5.7 位于和宜合道的一块用地划为「住宅(戊类)2」地带，拟用作住宅暨社会福利设施及商业发展。该用地的最大总楼面面积限为 28 589 平方米，或现有建筑物的总楼面面积

积，两者中以数目较大者为准。当中作住用用途的最大总楼面面积为 16 458 平方米，作政府、机构或社区设施之用的总楼面面积需不少于 12 000 平方米(包括不少于 7 200 平方米用作安老院舍及／或残疾人士院舍)。该用地的最高建筑物高度限为主水平基准上 130 米，或现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。发展须采用适当的设计措施，例如通风的建筑物设计、把建筑物从和宜合道及沿用地的南面边界后移，以及进行景观美化，以促进空气流通、改善行人连接及提供更优美的街景。

8.5.8 遇有《建筑物(规划)规例》第 22 条所列的情况，上文规定的最高地积比率可以根据该规例第 22 条准许的幅度予以提高。这项安排旨在使当局可以灵活处理一些特殊情况，例如把部分土地拨作扩阔道路或公共用途。

8.5.9 根据联合作业备考第四号《发展管制参数地积比率／总楼面面积》，「住宅(戊类)2」支区的总楼面面积管制会视作「新或经修订法定图则」的管制，而该份联合作业备考所述的精简审批安排亦适用。

8.6 乡村式发展：总面积 2.32 公顷

8.6.1 此地带的规划意向，主要是提供土地，以保留现有乡村及方便其扩展，并预留土地用以重置受政府计划影响的村屋。在新界豁免管制屋宇的地面一层，有多项配合村民需要和乡村发展的商业和社区用途列为经常准许的用途。其他商业、社区和康乐用途，如向城规会申请许可，或会获得批准。此地带主要旨在显示第 11 区现有的下葵涌村的范围。

8.6.2 为确保日后进行的发展及重建计划保留乡村特色，在此地带内，最高建筑物高度限于三层(即 8.23 米)或现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。

8.7 工业：总面积 41.03 公顷

8.7.1 此地带的规划意向，主要是作一般工业用途，以确保工业楼面的供应足以应付生产工业的需求。在此地带内，资讯科技和电讯业、与工业用途有关的办公室，以及与工业生产相似且不会影响楼宇和消防安全的选定用途，亦属经常准许的用途。然而，一般商业及办公室用途(在现有建筑物低层特别设计的非工业部分，并且有一层缓冲楼层隔开者除外)，必须先取得城规会的规划许可。现有建筑物特别设计的非工业部分不包括地库和全层或主要为停车位、上落客货车位及／或机房的楼层。

- 8.7.2 葵涌的工业用地供应是与荃湾和青衣的有关供应计划互相配合，以确保区内有充足工业土地供工业发展，以应付荃湾新市镇劳动人口的就业需要。
- 8.7.3 这些工业用地位于第 10、26、29、37 及 38 区内。区内的工业活动活跃蓬勃，没有工业区与住宅区为邻所产生的问题。部分工业区与货柜码头十分接近。
- 8.7.4 当局在考虑过该区的交通、环境和基础设施等限制和工业趋向高科技生产后，把该图指定作「工业」用途的所有土地的最高总地积比率限为 9.5 倍，或现有建筑物的地积比率，两者中以数目较大者为准。此地带内的发展或重建项目，须符合该图所订明的最高建筑物高度，或现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- 8.7.5 遇有《建筑物(规划)规例》第 22 条所列的情况，上文规定的最高地积比率可以根据该规例第 22 条准许的幅度予以提高。这项安排旨在使当局可以灵活处理一些特殊情况，例如把部分土地拨作扩阔道路或公共用途。
- 8.7.6 为了改善该区的通风表现，须在永业街与葵安道之间提供阔 15 米、在主水平基准上 18 米以上的建筑物间距，以及在荃湾路与葵福路之间提供阔 50 米、在主水平基准上 24 米以上的建筑物间距。
- 8.7.7 在介乎荃湾路与葵喜街的土地范围内已划设一块与葵乐街并列且阔 15 米的非建筑用地。介乎青山公路—葵涌段与华星街之间的一条现有行人径亦已指定为非建筑用地，以保留现有的风廊。

8.8 政府、机构或社区：总面积 117.86 公顷

- 8.8.1 此地带的规划意向，主要是提供各类政府、机构或社区设施，以配合当地居民及／或该地区、区域，以至全港的需要；以及是供应土地予政府、提供社区所需社会服务的机构和其他机构，以供用于与其工作直接有关或互相配合的用途。此类发展，特别是那些低矮建筑，旨在为区内稠密的已建设环境提供视觉调剂和缓冲空间。大部分的政府、机构或社区设施是用以应付葵涌居民的需要。不过，部分重要设施，例如第 43 区的玛嘉烈医院及葵涌医院，则兼顾邻近地区的需要。
- 8.8.2 其他主要的政府、机构或社区设施包括第 10 区的葵青剧院和葵盛游泳池场馆、第 42 区的励敬惩教所和第 41 及

60 区的配水库。该区其他政府、机构或社区设施包括学校、街市、诊疗所和政府宿舍。

- 8.8.3 在蓝巴勒海峡避风塘西南面的「政府、机构或社区」用地，是预留作趸船停泊处，以便把建筑废料运载往废物倾倒处。
- 8.8.4 此地带亦涵盖各公共屋村内多所现有的学校、社区中心／会堂、体育中心，以及一所位于梨贝街以东的拟议小学。石篱社区会堂天台的花园、大窝口体育馆停车场和儿童游乐场，以及大窝口社区中心的地库停车场是有关屋村居民共用的设施。
- 8.8.5 位于大连排道、葵福路及货柜码头路的电力支站、大连排道垃圾收集站和公厕、在大连排道和嘉定路交界处的嘉定熟食市场，以及葵顺街熟食市场、垃圾收集站和游乐场均位于工业／商贸区内。考虑到该等土地的环境情况，当局把有关用地划为「政府、机构或社区(1)」地带，确保在用地上只能设置特定的政府、机构或社区设施，而部分其他的社区和社会福利设施如向城规会申请许可，或可获得批准。
- 8.8.6 在此地带内，发展和重建项目的高度不得超过该图所订明的最高建筑物高度限制(不论是以楼层数目计算(不包括地库层)或以米为单位从主水平基准起计算)，或不得超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。大多数「政府、机构或社区」地带和所有「政府、机构或社区(1)」支区的建筑物高度限制均以楼层数目订明，但较高的政府、机构或社区用途(例如第 10 区的葵涌警署、第 42 区的荔景纪律部队宿舍，以及第 43 区的葵涌医院、玛嘉烈医院和玛嘉烈医院护理学校及宿舍)则以米为单位从主水平基准起计算，以便对建筑物高度轮廓作出更明确的管制。该图订明，涵盖荔景消防局的「政府、机构或社区(2)」支区的最高建筑物高度限为三层，而《注释》则进一步指明可兴建高达九层的操练塔。

8.9 休憩用地：总面积 113.64 公顷

- 8.9.1 此地带的规划意向，主要是提供户外公共空间作各种动态及／或静态康乐用途，以配合当地居民和其他市民的需要。第 42 区的中葵涌公园，提供多项静态康乐活动设施，而第 10 区的葵涌运动场、葵涌新区公园，以及第 37 区的葵涌公园，则提供多项动态康乐设施。
- 8.9.2 多处地点亦设有邻舍休憩用地，以应付区内人士的需求。

8.10 其他指定用途：总面积 176.28 公顷

8.10.1 此地帶涵盖划作以下指定用途的土地：

- (a) 第 30 及 37 区的货柜码头，以及第 10 及 30 区的与货柜有关用途用地；
- (b) 第 26 及 37 区的货物装卸区；
- (c) 第 10、28、29 及 44 区的加油站；
- (d) 第 26 区的屠房；
- (e) 第 26 区的坟场、火葬场、灵灰安置所及殡仪设施；
- (f) 第 37 区的污水处理厂及灵灰安置所，以及第 30 区的污水隔筛厂；
- (g) 第 28 区位于耀荣街与禾塘咀街交界处的电力支站；
- (h) 第 11 区港铁荃湾线的荔景通风大楼；
- (i) 港铁屯马线分别设于葵芳和一块介乎荃湾路与永基路的用地上的紧急出入口；以及
- (j) 在第 27 区介乎昌荣路、大圆街、梨木道与和宜合道之间的多块土地和位于昌荣路与青山公路—葵涌段交界处的一块土地；在第 28 区介乎青山公路—葵涌段、耀荣街、禾塘咀街与健全街之间的多块土地；以及在第 29 区介乎大连排道、葵涌道与青山公路—葵涌段的多块土地划为「其他指定用途」注明「商贸」地帶。

8.10.2 在此地帶内，发展和重建项目的高度不得超过该图所订明的最高建筑物高度限制（不论是以楼层数目计算（不包括地库层）或以米为单位从主水平基准起计算），或不得超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。此地帶内大多数用地的建筑物高度限制均以楼层数目计算，但在「其他指定用途」注明「商贸」、「其他指定用途」注明「灵灰安置所」、「其他指定用途」注明「灵灰安置所（1）」及「其他指定用途」注明「灵灰安置所（2）」地帶，以及在「其他指定用途」注明「货柜码头」地帶内较高的建筑物则除外。

- 8.10.3 位于青荃路的「其他指定用途」注明「灵灰安置所」地带的规划意向，主要是提供土地作灵灰安置所及纪念花园用途，共设有 70 000 个骨灰龕位。在此地带内，有关发展的骨灰龕位上限为 70 000 个，纪念碑数目上限为 2 000 个及最高建筑物高度限为主水平基准上 60 米。倘若拟议灵灰安置所的规模再有变更，须提交经修订的交通影响评估。另一块位于葵裕街南端划为「其他指定用途」注明「灵灰安置所(2)」地带的用地的规划意向，是作公营灵灰安置所发展，最高建筑物高度限为主水平基准上 35 米。
- 8.10.4 位于永立街的私营灵灰安置所用地划为「其他指定用途」注明「灵灰安置所(1)」地带。在此地带内，有关发展的骨灰龕位上限为 23 000 个，建筑物高度限为主水平基准上 50 米。为确保妥善管制及监察拟议灵灰安置所的发展，「灵灰安置所」用途须向城规会申请规划许可，让当局可通过施加规划许可附带条件，要求申请人履行相关政府部门的规定，例如拟议运输／交通／人群管理措施、建筑设计及美化环境方案。
- 8.10.5 现今货柜码头的发展须配合物流业迅速转变的需要。由于葵涌货柜码头位于通风廊的出入口及蓝巴勒海峡的视觉走廊，对货柜码头施加建筑物高度限制可维持蓝巴勒海峡的优美环境，并为物流业界提供灵活性。为此，在计及通风及景观的考虑因素后，当局把最高建筑物高度订为主水平基准上 70 米及 110 米，以便兴建相对较高的建筑物，配合货柜码头的运作需要。为加强通风及增加视觉开扬度，亦订定了不同的低矮建筑物高度限制，包括把码头沿岸阔 50 米的地方订立主水平基准上限为 25 米的高度限制，以涵盖小型构筑物；在青衣桥北面的地方订立主水平基准上限为 30 米的高度限制；在货柜码头南路以西划设阔 55 米的非建筑用地，和主水平基准上限为 30 米(阔 110 米)的高度限制。鉴于货柜码头位处海旁，而且可能建成绵长的楼宇，因此划设三块阔 40 米的非建筑用地，以加强透风度，并把建筑群内的建筑物分隔。尽管非建筑用地内可兴建连接桥以接驳各幢建筑物，但在非建筑用地内的透风度须最少为 50%，以容许空气流入。这些建筑物高度限制不适用于货柜堆迭及起重机。根据契约所订，在货柜码头内进行任何发展均须向地政当局提交发展蓝图，而在按契约规定提交发展蓝图时，工程项目的倡议人或须进行相关评估，包括交通影响评估、视觉影响评估、量化空气流通评估，以及提交政府部门所规定的任何其他资料。量化空气流通评估应辨识所需的其他改善措施，并确定措施的成效。鉴于货柜码头位处海旁，日后发展项目的倡议人应增加划设

建筑物间距，尤其面向海峡且绵长的建筑物，以加强透风度。上述措施冀能改善以「计算机流体动力学」方法进行的空气流通评估中所辨识的易受影响地区的通风情况。

- 8.10.6 「其他指定用途」注明「商贸」地带的规划意向，主要是作一般商贸用途。在此地带内，资讯科技及电讯业、非污染工业、办公室用途和其他商业用途，均属新「商贸」楼宇经常准许的用途。在现有工业楼宇或工业-办公室楼宇内，具有较低火警危险而不直接向公众提供顾客服务或供应货品的办公室用途，列为经常准许的用途。由于不可能即时完全淘汰现存具污染性和危险性的工业用途，在整区改作新的非污染性商贸用途之前，必须确保区内同一工业楼宇／工业-办公室楼宇／工业区的各种用途互相兼容。当第 28 区介乎青山公路－葵涌段与耀荣街之间的现有电力支站用地重建时，如有需要，应在该幅土地内提供足够的设施，以兴建一座新的主配电力支站。在此地带内进行发展，应参照有关的城规会指引。
- 8.10.7 在「其他指定用途」注明「商贸」地带内，发展和重建项目的最高地积比率限为 9.5 倍和该图所订明的最高建筑物高度，或现有建筑物的地积比率／高度，两者中以数目较大者为准。
- 8.10.8 遇有《建筑物(规划)规例》第 22 条所列的情况，上文就「其他指定用途」注明「商贸」地带规定的最高地积比率可以根据该规例第 22 条准许的幅度予以提高。这项安排旨在使当局可以灵活处理一些特殊情况，例如把部分土地拨作扩阔道路或公共用途。
- 8.10.9 为利便东北风吹进大连排道，在「其他指定用途」注明「商贸」地带内介乎青山公路－葵涌段与大连排道的东西向路段之间的用地，须划设阔 15 米、在主水平基准上 25 米以上的建筑物间距。
- 8.10.10 紧连蓝田街须提供最少 4 米阔的非建筑用地，并在紧连圳边街及打砖坪街提供最少 3.5 米阔的非建筑用地，以配合介乎青山公路－葵涌段及和宜合道的「其他指定用途」注明「商贸」地带的长远道路扩阔建议，并使通风得以改善。此外，在圳边街与青山公路－葵涌段之间已划设与蓝田街并排且阔度为 9 米的非建筑用地(见图 1)。
- 8.10.11 为改善沿大连排道的「其他指定用途」注明「商贸」地带的通风，该图上划设了下列六块非建筑用地：

- (a) 青山公路－葵涌段与华星街之间横跨「其他指定用途」注明「商贸」地带及「工业」地带的现有公众行人径，以及大连排道 21 至 33 号紧连该行人径的部分范围；
- (b) 一块与葵荣路和葵昌路并排阔 15 米的南北向非建筑用地；
- (c) 两块介乎葵涌道与大连排道之间阔 15 米的東西向非建筑用地；
- (d) 一块阔 15 米并连接葵涌道与葵昌路的東西向非建筑用地；以及
- (e) 一块介乎葵涌道与葵定路之间阔 15 米的東西向非建筑用地。

8.10.12 划设非建筑用地是为了改善地面以上的通风情况，此项限制并不适用于地底发展。

8.11 绿化地带：总面积 256.86 公顷

8.11.1 此地带的规划意向，主要是保育已建设地区／市区边缘地区内的现有天然环境、防止市区式发展渗入这些地区，以及提供更多静态康乐地点。根据一般推定，此地带不宜进行发展。此地带主要涵盖该区东部的陡峭山坡，旨在界定荃湾新市镇的外围界线，以及保存极具价值的自然景观，例如九华径新村一带。

8.11.2 九华径谷划为「绿化地带」，旨在保存该处的原有特色，特别是九华径新村现有建筑物与天然地形及草木互相衬托的景致。因此，谷内具重要景观价值的地方应予保存。任何发展或重建计划，必须证明不会对现有成长树木及山谷特色造成不利影响。以九华径谷而言，城规会的一般原则是只考虑批准拟建建筑物与现有建筑物体积相同的规划申请。

8.12 放宽／略为放宽限制的条款

8.12.1 就可申请放宽／略为放宽相关限制的地带而言，城规会如接获根据条例第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑放宽／略为放宽该图《注释》所述或该图上所显示的发展限制。上文第 7.9 段所载的准则适用于评审放宽／略为放宽建筑物高度限制的申请。每宗申请会按个别情况获考虑。

8.12.2 然而，如现有建筑物的地积比率／总楼面面积／建筑物高度／上盖面积已经超过该图或该图《注释》所订明的相关限制，根据一般推定，除非情况特殊，否则不应批准放宽／略为放宽限制的申请。

8.12.3 就可申请略为放宽相关限制的地带而言，城规会如接获根据条例第 16 条提出的申请，可在特殊情况下，考虑略为放宽上文相关段落所述的非建筑用地／后移限制。非建筑用地／后移限制不适用于地底发展。在该图所订明的非建筑用地／后移范围，设置园境设施、街道设施、地底构筑物、边界围栏／围墙、行人天桥、有盖行人道及通风度高／无碍视野的小型构筑物，或会获得批准。

9. 交通

9.1 道路

9.1.1 葵涌目前依靠青山公路－葵涌段、青葵公路及葵涌道连接主要市区。北面的象鼻山路把沙田与荃湾连接起来，车辆可经由梨木树村附近的交汇处到达该区。沿该区西南部伸展的荃湾路是一条绕道，车辆可经该路直接往来荃湾、屯门及元朗；该绕道使葵涌中部的交通情况获得改善。拟议荃湾路扩阔及相关路口改善工程的道路方案已在二零二三年十一月获得批准。青衣桥（又称青衣南桥）、青荃桥（又称青衣北桥）及葵青桥是现时葵涌与青衣之间的直通道路。

9.1.2 青沙公路属于八号干线的一部分，是连接青衣至沙田的策略性道路。从长沙湾至沙田的一段是高架道路，穿越蝴蝶谷，沿该区东南部伸展。

9.1.3 拟建的葵涌环回路，将把葵涌北部、中部和港铁葵芳站直接串连起来。

9.2 铁路

9.2.1 港铁荃湾线穿越该区，沿线设有三个车站，即葵兴站、葵芳站及荔景站，这些车站地点适中，覆盖范围甚广。荔景村至葵兴村的一段荃湾线为高架车路，其余各段均设于地底。

9.2.2 港铁机场铁路有两条路线，即连接北大屿山与中环的东涌线，以及连接机场与中环的机场快线。荔景站设有转车处以接驳东涌线及荃湾线。

9.2.3 港铁屯马线提供一条贯穿市区，连接屯门与马鞍山的近郊客运线。位于葵涌道的港铁葵芳附属设施大楼，设有牵引配电站和通风大楼。

9.2.4 广深港高速铁路香港段为跨界客运线，由西九龙总站起连接香港与深圳，为香港连接国家高速铁路网络。广深港高速铁路香港段以地底隧道形式穿越该区东部并在永业街设置通风大楼。

9.3 其他

该区亦有其他公共交通工具如巴士、的士及绿色专线小巴等，辅助港铁的运输服务。主要的住宅区均设有巴士总站、的士站和小巴站。

10. 公用设施

食水由该区北面的荃湾滤水厂供应。此外，该区内亦建有主要的食水及咸水配水库。该区的电力、煤气及电话服务，亦一应俱全。预料该区在应付日后的需求方面，应无任何困难。

11. 文化遗产

11.1 该区涵盖的范围内有多幢已评级历史建筑物，包括但不限于三幢二级历史建筑物，即位于梨木道 1 号的前救世军葵涌女童院(主楼、车库及队堂)、位于中葵涌公园的石屋和位于城门水塘以南及金山郊野公园的部分城门碉堡；以及 12 幢三级历史建筑物，分别是九华径 1 号的养正家塾、九华径 26 号 A 的饶公祠，以及九华径 4 至 5 号、10 号、14 号、15 号、30 号、32 号、39 号、42 号、42 号 A 及 43 号。

11.2 法定古迹和暂定古迹、由古物咨询委员会(下称「古咨会」)评级的历史建筑物及地点、有待评级的新项目、由发展局辖下古迹办界定的政府文物地点，以及具考古研究价值的地点的名单已在古迹办的网站公布 (<https://www.amo.gov.hk/tc/historic-buildings/heritage-sites-lists/index.html>)。有关名单会不时更新。

11.3 倘有任何工程、发展、重建或改划用途地带的建议可能会影响法定古迹、暂定古迹、由古咨会评级的历史建筑物及地点、有待评级的新项目、具考古研究价值的地点、由古迹办界定的政府文物地点，或任何其他已被界定具文物价值的历史建筑物／构筑物(不论地面或地底)及上述项目的毗邻环境，均须事先征询古迹办的意见。

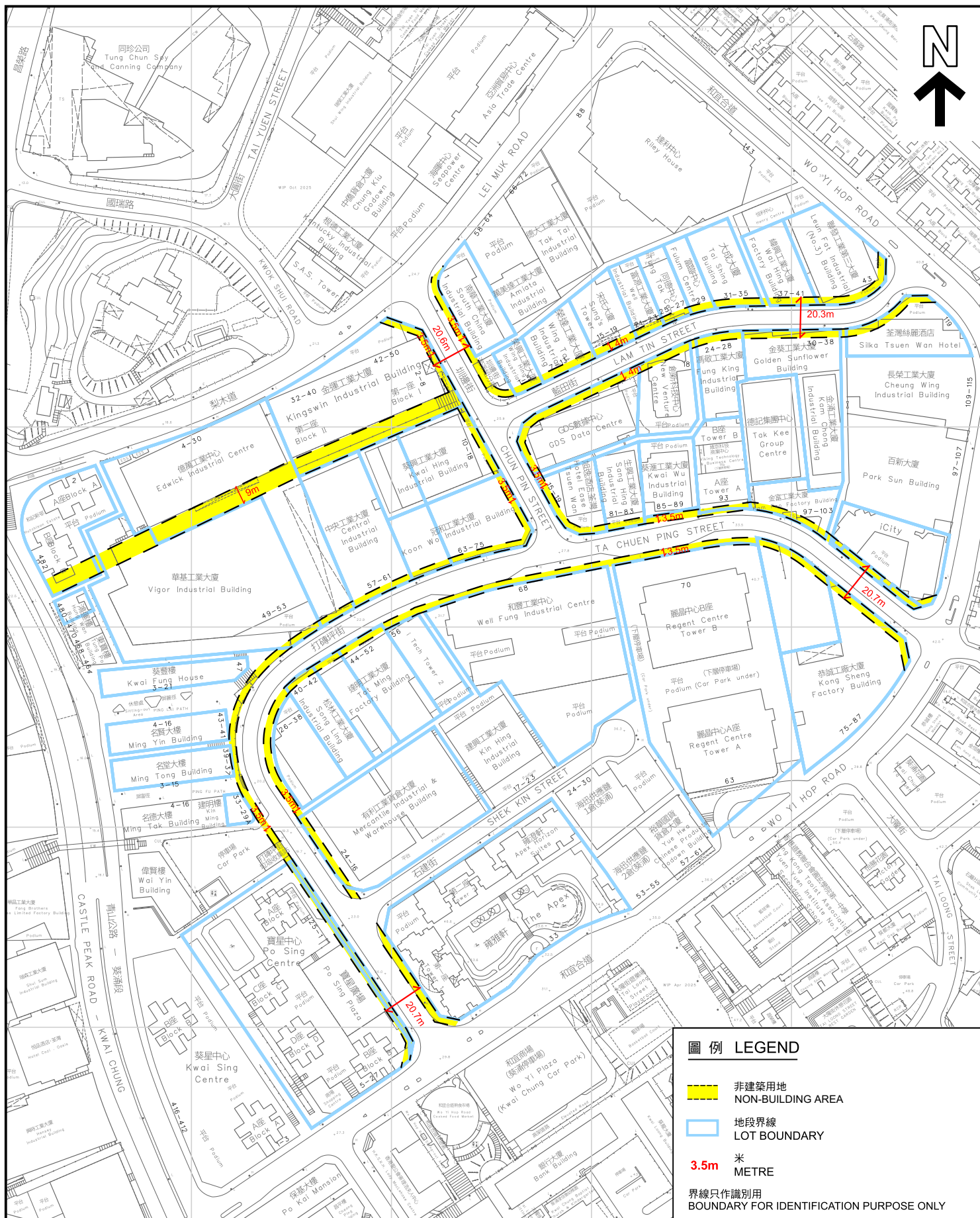
12. 规划的实施

- 12.1 虽然当局目前仍会容忍不符合有关地带的法定规定的现有用途，但任何用途的实质改变或任何其他发展／重建都必须是图则所经常准许的；或是如果必须取得城规会的许可，则须符合城规会所批给许可的内容。城规会已就市区和新市镇地区内的现有用途的释义制定了一套指引。任何人士如欲要求享有「现有用途权利」，应参阅这份指引，并且必须提供足够的证据，以证明确有资格享有这项权利。至于执行各个地带规定的工作，主要由屋宇署、地政总署和其他签发牌照的部门负责。
- 12.2 该图提供一个概括的土地用途大纲。规划署根据这个大纲为该区域备更详细的非法定图则。政府部门在规划公共工程及预留土地时，都以这些详细图则作为依据。地政总署负责批地事宜。土木工程拓展署联同当事部门，以及工务部门如路政署及建筑署，负责统筹各类公共工程项目。在实施图则的过程中，当局亦会在适当时征询葵青区议会的意见。
- 12.3 城规会将会按个别情况审批每宗规划申请。一般而言，城规会考虑规划申请时，会顾及所有有关的规划因素，其中可能包括政府内部发展大纲图以及城规会所颁布的指引。政府内部发展大纲图存于规划署，以供公众查阅，而城规会所颁布的指引，则可于城规会的网页浏览，或向城规会秘书处及规划署专业事务部索阅。至于规划许可的申请表格及《申请须知》，可从城规会的网页下载，亦可向城规会秘书处，以及规划署专业事务部及有关地区规划处索取。申请书须夹附有关资料，以供城规会考虑。

图片索引(只作识别用)

图 1：非建筑用地限制

城市规划委员会
二零二六年七月



本摘要圖於2026年7月16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
16.7.2026 BASED ON SURVEY SHEET
No. 7-SW-17C & D AND 22A & B

非建築用地限制

NON-BUILDING AREA RESTRICTIONS

SCALE 1:2 500 比例尺

米 50 0 50 100 米
METRES



規劃署
Planning Department

參考編號
REFERENCE No.
M/KC/26/05

圖 PLAN
1