

城市規劃委員會規劃指引
擬在發展審批地區圖上的
未指定用途地區作工廠／工場／貨倉用途
而按照城市規劃條例第16條提出的規劃申請

(重要提示： -

這份指引只供一般參考用。申請獲得批准與否，全由城市規劃委員會按每宗申請的個別情況及其他獨特考慮因素決定。

任何人如對這份指引有疑問，應向香港北角渣華道333號北角政府合署17樓規劃署規劃資訊及專業行政小組查詢(電話號碼：22315000)。

城市規劃委員會有權修訂這份指引，無須預先通知；在考慮應否批准申請時，是以當日的最新規劃指引為依據。)

1. 考慮及適用範圍

- 1.1 發展審批地區內約有60%土地屬「未指定用途」地區。雖然每份發展審批地區圖的說明書都有大致說明圖上這些地區的一般規劃意向，但這些地區的特定土地用途地帶，須待擬備有關分區計劃大綱圖時，與次區域的發展選擇和限制一併考慮。因此，在「未指定用途」地區內，有當然權利進行的發展只限於新界傳統用途。這些用途載列在發展審批地區圖的《註釋》內；若要作任何其他用途，必須先獲得城市規劃委員會（下稱「委員會」）的許可。
- 1.2 由於擬在「未指定用途」地區作工廠／工場／貨倉用途而提出的規劃申請眾多，委員會認為就此類申請公布一些一般性的指引，有助有意申請的人在呈遞申請書前，知悉委員會的規定。不過，委員會仍會按個別情況，審核每宗申請。

2. 工廠／工場／貨倉

「工廠／工場」指任何地方、構築物、建築物或建築物的一部分，而在其內是進行物品的製造、更改、裝嵌、清洗、修理、裝飾、精加工、出售前改裝，或搗碎、拆除，或在其內是進行物料改變和包裝者。修車房亦包括在內，但混凝土配料廠則不包括在內。新界鄉郊地區的工廠／工場與傳統式的分層工廠大廈有所不同，前者的業務通常規模較小，產品製作的精密程度較低。至於貨倉／倉庫，則指任何地方、建築物或建築物的一部分，而在其內是存放原料和貨物，包括進行附連的拆細和包裝所貯存物品者，但不包括存放香港法例第295章危險品條例第3條適用的危險品的地方。

3. 主要規劃準則

- a. 擬議發展必須盡量符合所在地區的一般規劃意向，該意向載於有關發展審批地區圖的說明書內。倘若擬議發展偏離有關規劃意向，必須申明理由。
- b. 一般來說，擬議發展必須與周圍的土地用途協調，尤其是擬在接近鄉郊村舍、存在已久的農業區，或具景觀、環境或生態價值地點進行的發展。擬議發展不得對環境造成滋擾，也不可與現有發展產生接界問題。
- c. 申請人須證明擬議發展不會使現有和已計劃提供的基礎設施負荷過度；這些設施包括污水處理與排放、雨水疏導和道路交通系統，還有食水供應等。同時，申請人可能須提交交通及排水影響研究報告。
- d. 擬議發展不得對周圍環境造成顯著的不良影響，例如產生氣味、塵埃、煙霧、強光、噪音、震動，廢水和固體廢物等。申請書必須包括擬議活動、對周圍地區可能造成的影響和可採取的紓緩措施的基本資料。倘若有關發展可能引起上述環境問題，必須提交環境影響評估報告。
- e. 擬議發展不得破壞／影響周圍地區的景觀。倘若會影響景觀，必須採取適當的紓緩措施，例如種植樹木及建造圍牆等。
- f. 申請人必須確保車輛通道足夠。泊車和上落客貨設施亦必須符合「香港規劃標準與準則」關於工業用地的規定。
- g. 一般來說，准許上蓋面積最大為25%。倘若基於環境及運作理由而需要較大的上蓋面積，必須提供支持理由。
- h. 擬議發展的高度通常不得超逾7.62米。倘若基於運作理由而需要較高的樓宇，必須提供支持理由。
- i. 一般來說，倘若貯存易燃物品的工廠／工場及貨倉與設於公用道路上最接近的現有柱形消防栓的直達距離超逾500米，必須自備滅火用水設施，即供水量和 water 壓充足的柱形消防柱，或容量245立方米的水箱，視個別情況而定。