

青衣分區計劃大綱核准圖編號 S/TY/32

註釋

土地用途表

說明書

青衣分區計劃大綱核准圖編號 S/TY/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)，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(a)在個別地帶「註釋」第二欄所載的用途或發展；或(b)下文第(8)段有關「具特殊科學價值地點」地帶的條文另有規定者則除外：
- (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) 在劃作「具特殊科學價值地點」地帶的土地上，
- (a) 以下是經常准許的用途或發展：
 - (i) 植物苗圃、美化種植、休憩處、避雨處、小食亭、道路、水道、大溝渠、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭、神龕和墳墓的保養或修葺工程；以及
 - (ii) 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
 - (b) 以下是必須向城市規劃委員會申請許可的用途或發展：

植物苗圃、美化種植、休憩處、避雨處、小食亭、行人徑、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭和神龕的提供。

- (9) 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、路旁車位及鐵路路軌。

- (10) 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。

- (11) 在這份《註釋》內，下列各詞的意義如下：

「現有建築物」指一間實際存在，並符合任何有關法例及有關政府土地契約條款的建築物(包括構築物)。

「新界豁免管制屋宇」指獲得根據《建築物條例(新界適用)條例》(第121章)第III部的規定發出豁免證明書以豁免其建築工程的住用建築物(賓館及酒店除外)，或主要用作居住(賓館及酒店除外)但建築物的地面一層可能闢作「商店及服務行業」或「食肆」的建築物。

青衣分區計劃大綱核准圖編號S/TY/32

土地用途表

| | <u>頁次</u> |
|-----------|-----------|
| 商業 | 1 |
| 住宅(甲類) | 3 |
| 住宅(乙類) | 7 |
| 鄉村式發展 | 9 |
| 工業 | 11 |
| 政府、機構或社區 | 14 |
| 休憩用地 | 17 |
| 其他指定用途 | 18 |
| 綠化地帶 | 32 |
| 具特殊科學價值地點 | 33 |

商業

| 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 |
| 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 | 政府垃圾收集站 |
| 食肆 | 香港鐵路通風塔及／或高出路面的 |
| 教育機構 | 其他構築物(入口除外) |
| 展覽或會議廳 | 加油站 |
| 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 | |

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作商業發展，用途可包括酒店、辦公室、商店、服務行業、娛樂場所和食肆。其重點功能作為環境緩衝，隔開九號貨櫃碼頭發出的噪音和耀目的光線。

(請看下頁)

商業(續)

備註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高非住用地積比率超過 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) 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，可免計算在內。
- (3) 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。
- (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 |
|---|--|
| <p>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)5」的土地範圍內) 住宿機構 學校(只限設於特別設計的獨立校舍) 社會福利設施 私人發展計劃的公用設施裝置</p> | <p>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</p> |

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)3」及「住宅(甲類)4」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，以及不得超過圖則訂明的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)或現有建築物的地積比率及高度，兩者中以數目較大者為準。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)」、「住宅(甲類)3」及「住宅(甲類)4」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：
 - (i) 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
 - (ii) 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)5」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 6.7 倍，以及最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則訂明的限制，或超過現有建築物的地積比率及高度，兩者中以數目較大者為準。
- (5) 在指定為「住宅(甲類)1」及「住宅(甲類)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／或重建計劃超過最大總樓面面積，以及違反下列任何其他限制：

小區

限制

「住宅(甲類)1」 最大住用總樓面面積為 245 700 平方米，而最大非住用總樓面面積為 47 625 平方米，而其中不少於 1 431 平方米須用於設置幼稚園及日間託兒所。

「住宅(甲類)2」 最大住用總樓面面積為 205 630 平方米，而最大非住用總樓面面積為 3 550 平方米。

- (6) 在指定為「住宅(甲類)3」的土地範圍內，必須設置一個公共車輛總站。
- (7) 為施行上文第(1)、(2)、(3)及(4)段而計算有關最高地積比率時，因應政府規定而純粹用作設置政府、機構或社區設施(包括學校)的特別設計的獨立建築物(不論是在地面或平台興建)，其所佔用或擬佔用該用地的任何部分的面積，會從有關地盤面積中扣除。
- (8) 為施行上文第(1)、(2)、(3)、(4)及(5)段而計算最高地積比率或最大總樓面面積時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、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，可免計算在內。

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

備註(續)

- (9) 為施行上文第(4)段而計算最高地積比率時，任何純粹建造為或擬用作政府規定的公共運輸交匯處及政府、機構或社區設施的樓面空間，可免計算在內。
- (10) 為施行上文第(5)段而計算最大非住用總樓面面積時，任何純粹建造為或擬用作政府規定的公共交通設施及鐵路設施的樓面空間，亦可免計算在內。
- (11) 遇有《建築物(規劃)規例》第 22(1)或(2)條所列的情況而獲准超過該規例界定的准許地積比率時，在第(1)、(2)、(3)、(4)或(5)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或總樓面面積因而超過上文第(1)、(2)、(3)、(4)及(5)段所規定的有關最高地積比率或最大總樓面面積亦可。
- (12) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)至(5)段所述的地積比率／總樓面面積／建築物高度限制。

住宅(乙類)

| 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 |
| 分層住宅 | 救護站 |
| 政府用途(只限報案中心、郵政局) | 食肆 |
| 屋宇 | 教育機構 |
| 圖書館 | 政府垃圾收集站 |
| 住宿機構 | 政府用途(未另有列明者) |
| 學校(只限設於特別設計的獨立校舍) | 醫院 |
| 私人發展計劃的公用設施裝置 | 酒店 |
| | 機構用途(未另有列明者) |
| | 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；服務住宅區一帶的地方的商業用途，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) 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／或重建計劃的總最高地積比率超過 2.1 倍，或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 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，可免計算在內。任何純粹建造為或擬用作政府規定的公眾停車場及公共交通設施的樓面空間，亦可免計算在內。
- (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)段所述的地積比率限制。

鄉村式發展

| 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 |
| 農業用途 | 食肆 |
| 政府用途(只限報案中心、郵政局) | 政府垃圾收集站 |
| 屋宇(只限新界豁免管制屋宇) | 政府用途(未另有列明者)# |
| 宗教機構(只限宗祠) | 屋宇(未另有列明者) |
| 鄉事委員會會所／鄉公所 | 機構用途(未另有列明者)# |
| | 加油站 |
| | 康體文娛場所 |
| | 政府診所 |
| | 公廁設施 |
| | 公共車輛總站或車站 |
| | 公用事業設施裝置# |
| | 公眾停車場(貨櫃車除外) |
| | 宗教機構(未另有列明者)# |
| | 住宿機構# |
| | 學校# |
| | 商店及服務行業 |
| | 社會福利設施# |
| | 私人發展計劃的公用設施裝置 |

除以上所列，在新界豁免管制屋宇地面一層，經常准許的用途亦包括：

食肆
圖書館
學校
商店及服務行業

(請看下頁)

鄉村式發展(續)

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 |
|--|---|
| <p>救護站 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 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)</p> | <p>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) 貯油庫、煉油廠及石油化工廠 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 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，亦不在此限) 訓練中心(只限設於經大規模改建的現有建築物) 拆車場 批發行業</p> |

(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

社會福利設施(涉及住宿照顧者除外)

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

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

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作一般工業用途，以確保工業樓面空間的供應，足以應付生產工業的需求。在此地帶內，資訊科技及電訊業及與工業用途有關的辦公室，亦屬經常准許的用途。

(請看下頁)

工業(續)

備註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 9.5 倍，或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 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，可免計算在內。
- (3) 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。
- (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)段所述的地積比率限制。

政府、機構或社區

| 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 |

附表I：適用於「政府、機構或社區」地帶
及「政府、機構或社區(1)」地帶

| | |
|-----------------------|--------------------------------|
| 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 | 直升機升降坪 |
| 機構用途(未另有列明者) | 直升機加油站 |
| 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／隔濾廠 |
| 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 | 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 |

附表II：適用於「政府、機構或社區(2)」地帶

| | |
|------------------------------------|-------------------------------|
| 救護站 | 動物檢疫中心 |
| 政府垃圾收集站 | 政府用途(未另有列明者) |
| 政府用途(只限香港海關辦公室、 駕駛考試中心、報案中心／警崗) | 機構用途(未另有列明者) |
| 碼頭 | 辦公室 |
| 公廁設施 | 加油站(涉及石油氣者除外) |
| 公共車輛總站或車站 | 康體文娛場所 |
| 公用事業設施裝置 | 雷達、電訊微波轉發站、電視及／或 廣播電台發射塔裝置 |
| 公眾停車場(貨櫃車除外) | 研究所、設計及發展中心 |
| 可循環再造物料回收中心 | 污水處理／隔濾廠 |
| | 商店及服務行業 |
| | 社會福利設施(涉及住宿照顧者除外) |
| | 私人發展計劃的公用設施裝置 |

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)」地帶小區為青衣東北部景觀廊的部分範圍，當局並不鼓勵在這小區內興建高層建築物。

「政府、機構或社區(2)」地帶小區涵蓋行車天橋下的土地。鑑於這些土地的實際地理限制及環境情況，當局只會容許在這小區內設置特定的政府、機構或社區設施。

(請看下頁)

政府、機構或社區(續)

備註

- (1) 在指定為「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超過主水平基準上 32 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。

休憩用地

| 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 |
| 鳥舍 | 電纜車路線及終站大樓 |
| 燒烤地點 | 食肆 |
| 泳灘 | 政府垃圾收集站 |
| 郊野學習／教育／遊客中心 | 政府用途(未另有列明者) |
| 公園及花園 | 度假營 |
| 涼亭 | 香港鐵路通風塔及／或高出路面 |
| 行人專區 | 的其他構築物(入口除外) |
| 野餐地點 | 碼頭 |
| 運動場 | 娛樂場所 |
| 散步長廊／廣場 | 康體文娛場所 |
| 公廁設施 | 私人會所 |
| 休憩處 | 公共車輛總站或車站 |
| 動物園 | 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「船廠及依靠海運之工業用途」

| | |
|------------------|------------------|
| 食肆(只限食堂、熟食中心) | 瀝青廠／混凝土配料廠 |
| 政府垃圾收集站 | 貨物裝卸及貨運設施 |
| 政府用途(只限報案中心、郵政局) | 貨櫃存放／修理場 |
| 工業用途(只限依靠海運的工業) | 食肆(未另有列明者) |
| 船隻加油站 | 政府用途(未另有列明者) |
| 碼頭 | 工業用途(已在第一欄列出者除外) |
| 公廁設施 | 露天存放水泥／沙 |
| 公用事業設施裝置 | 加油站 |
| 造船、拆船及修船廠 | 公眾停車場 |
| 私人發展計劃的公用設施裝置 | 商店及服務行業 |
| | 貨倉(危險品倉庫除外) |

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地作船廠及依靠海運的工業用途。

(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 |
| 貨櫃車停車場／貨櫃車修理場 | 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 |
| 碼頭 | 的其他構築物(入口除外) |
| 私人會所 | 加油站 |
| 公廁設施 | 政府診所 |
| 公共車輛總站或車站 | 垃圾處理裝置 |
| 公用事業設施裝置 | 商店及服務行業 |
| 公眾停車場 | 私人發展計劃的公用設施裝置 |
| 貨倉(危險品倉庫除外) | 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。

(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 |
| 貨櫃車停車場／貨櫃車修理場 | 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 | 辦公室(只限設於「與貨櫃有關用途1」 |
| 公共車輛總站或車站 | 用地內) |
| 公用事業設施裝置 | 貯油庫、煉油廠及石油化工廠 |
| 公眾停車場 | 加油站 |
| 貨倉(危險品倉庫除外) | 私人會所(只限設於「與貨櫃有關用途1」 |
| | 用地內) |
| | 政府診所 |
| | 垃圾處理裝置 |
| | 商店及服務行業 |
| | 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) 在指定為「其他指定用途」註明「與貨櫃有關用途 1」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過 35 000 平方米。
- (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)段所述的總樓面面積限制。

(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：適用於露天發展或工業樓宇或工業－辦公室樓宇@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 |
| 資訊科技及電訊業 | 的其他構築物(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 [△] 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)

| 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」(續)

附表II：適用於工業樓宇或工業-辦公室樓宇[@]

| | |
|---|------------------------------------|
| 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) |
| 貨物裝卸及貨運設施(未另有列明者) | 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 [△] 的工業經營) | 康體文娛場所(未另有列明者) |
| 辦公室(直接提供顧客服務或貨品者除外) | 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#可能獲准設於任何一層，亦不在此限) |
| 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) | |

除以上所列，建築物的工業經營如沒有涉及厭惡性行業或使用／貯存危險品[△]，經常准許的用途為：

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) 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，可免計算在內。
- (3) 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。
- (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「康樂及與旅遊業有關的用途」

燒烤地點
播音室、電視製作室及／或電影製作室
食肆
郊野學習／教育／遊客中心
分層住宅
高爾夫球場
政府用途
度假營
酒店
屋宇
野餐地點
碼頭
娛樂場所
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
住宿機構
商店及服務行業
帳幕營地
主題公園
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，是作低密度、低層的康樂及與旅遊業有關的發展，例如度假酒店、公眾康樂用途和其他旅遊景點。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。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「康樂及與旅遊業有關的用途」(續)

備註

- (1) 如申請在指定為「其他指定用途」註明「康樂及與旅遊業有關的用途」的土地範圍內進行發展，申請人必須擬備一份包括以下資料的發展藍圖和其他有關文件，並將之呈交城市規劃委員會考慮：
- (i) 該地帶內各擬議土地用途所佔的面積，以及所有擬建建築物的性質、位置、尺寸和高度；
 - (ii) 各種用途和設施擬佔的總地盤面積和整體總樓面面積；
 - (iii) 擬提供的停車設施、上落客貨車位和其他設施的詳情和範圍；
 - (iv) 擬建的任何道路和行人連接通道的路線、闊度和水平度；
 - (v) 該地帶內的美化環境建議和城市設計建議；
 - (vi) 詳細的發展進度表；
 - (vii) 為配合擬議發展計劃的需要而提供的公用設施和基礎設施的詳情和興建工程進度表；
 - (viii) 一份環境評估報告，其中包括(但不限於)景觀影響評估，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和景觀問題，並須建議紓緩這些問題的措施；
 - (ix) 一份交通(包括海上交通)影響評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的交通(包括海上交通)問題，並須建議紓緩這些問題的措施；
 - (x) 一份排水及排污影響評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的排水及排污問題，並須建議紓緩這些問題的措施；
 - (xi) 一份土力評估報告(包括天然地形危險研究)，說明擬議發展計劃可能造成的土力問題，並須建議紓緩這些問題的措施；以及
 - (xii) 城市規劃委員會要求的其他資料。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「康樂及與旅遊業有關的用途」(續)

備註(續)

- (2) 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設施的類別。
- (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／或重建計劃的最高地積比率超過 0.4 倍，以及最高建築物高度超過主水平基準上 40 米。
- (4) 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，可免計算在內。
- (5) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(3)段所述的地積比率限制或建築物高度限制。

(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「觀景台」

郊野學習／教育／遊客中心

政府用途

商店及服務行業

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，是提供土地作觀景台的發展。

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／或重建計劃的最大總樓面面積超過 457 平方米，以及最高建築物高度超過 5.6 米，或超過現有建築物的總樓面面積及建築物的高度，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)段所述的總樓面面積及建築物高度限制。

只適用於「美化市容地帶」

美化種植

政府用途

非附屬於指定用途的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地作美化市容地帶發展用途。

(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 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。

只適用於「加油站」

| | |
|-----|-------------------------|
| 加油站 | 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，主要是提供土地作加油站的發展。

(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「水泥廠」

水泥廠

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，主要是提供土地作水泥廠的發展。

只適用於「限作青衣村民沿用之埋葬地」

沿用之埋葬地

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，主要是提供土地作青衣村民沿用之埋葬地的發展。

只適用於「污水處理廠」

污水處理廠

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，主要是提供土地作污水處理廠的發展。

(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，主要是提供土地作香港鐵路通風大樓的發展。

只適用於「化學廢物處理設施」

化學廢物處理設施

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，主要是提供土地作化學廢物處理設施的發展。

只適用於「海上設施有關用途」

海上設施有關用途

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，是提供土地予受填海作貨櫃碼頭發展所影響的海上設施有關用途。

綠化地帶

| 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 |
| 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 度假營 屋宇 船隻加油站 香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外) 加油站 碼頭 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 動物園 |

- * 「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。

具特殊科學價值地點

| 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 |
| 郊野公園* | 農業用途 |
| 野生動物保護區 | 郊野學習／教育／遊客中心 |
| | 政府用途 |
| | 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 |
| | 公用事業設施裝置 |
| | 帳幕營地 |
| | 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，是保存和保護具特殊科學價值的景物，例如稀有或特別品種的動植物及其棲息地、珊瑚、林地、沼澤，或在地質、生態或植物學／生物學方面具有價值的地方。這些地方均劃作「具特殊科學價值地點」。設立此地帶的目的，是阻止市民在地帶內進行活動或發展。

根據一般推定，此地帶不宜進行發展。除非有需要進行發展以助保存「具特殊科學價值地點」地帶內具特殊科學價值的景物、保持和保護「具特殊科學價值地點」地帶的現有特色，或達至教育和研究的目的，否則地帶內不准進行發展。

備註

在憲報首次刊登《青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/21》的公告當日或以後，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得進行或繼續進行任何填土或挖土工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所經常准許的用途或發展。

青衣分區計劃大綱核准圖編號 S/TY/32

說明書

青衣分區計劃大綱核准圖編號 S/TY/32

| <u>目 錄</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 | 3 |
| 4. 該 圖 的 《 註 釋 》 | 3 |
| 5. 規 劃 區 | 4 |
| 6. 人 口 | 4 |
| 7. 土 地 用 途 地 帶 | |
| 7.1 商 業 | 5 |
| 7.2 住 宅 (甲 類) | 5 |
| 7.3 住 宅 (乙 類) | 7 |
| 7.4 鄉 村 式 發 展 | 8 |
| 7.5 工 業 | 8 |
| 7.6 政 府 、 機 構 或 社 區 | 8 |
| 7.7 休 憩 用 地 | 9 |
| 7.8 其 他 指 定 用 途 | 10 |
| 7.9 綠 化 地 帶 | 13 |
| 7.10 具 特 殊 科 學 價 值 地 點 | 13 |
| 8. 交 通 | 13 |
| 9. 公 用 設 施 | 14 |
| 10. 規 劃 的 實 施 | 14 |

青衣分區計劃大綱核准圖編號 S/TY/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《青衣分區計劃大綱核准圖編號 S/TY/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，展示涵蓋荃灣地區包括青衣島的首份法定圖則(編號 LTW/57)。其後，城規會對圖則作出三次修訂，當時的總督會同行政局於一九六三年十月八日及一九六五年十二月十四日核准該圖則。一九七八年六月三十日，城規會根據條例第 5 條，展示主要涵蓋青衣地區的《青衣分區計劃大綱草圖編號 LTY/24》。其後，城規會根據條例第 7 條對圖則作出四次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。

2.2 一九八八年十一月二十九日，當時的總督會同行政局根據條例第 9(1)(c)條，把《青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/4》發還城規會以再作考慮和修訂。其後，城規會根據條例第 5 或 7 條對圖則作出兩次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。

2.3 一九九一年十二月十日，當時的總督會同行政局根據條例第 9(1)(c)條，把《青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/7》發還城規會以再作考慮和修訂。其後，城規會根據條例第 5 條對圖則作出兩次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。

2.4 一九九四年九月二十七日，當時的總督會同行政局根據條例第 9(1)(a)條，核准青衣分區計劃大綱草圖，其後圖則重新編號為 S/TY/10。一九九五年五月二十三日，當時的總督會同行政局根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把分區計劃大綱核准圖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。

- 2.5 一九九九年四月十三日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准青衣分區計劃大綱草圖，其後圖則重新編號為 S/TY/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 條對圖則作出八次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.6 二零一五年四月二十一日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准青衣分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/TY/26。二零一五年六月二十三日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《青衣分區計劃大綱核准圖編號 S/TY/26》發還城規會以作出修訂。二零一五年八月七日，城規會根據條例第 5 條展示《青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/27》，以供公眾查閱。二零一六年六月十日，行政長官根據條例第 8(2)條，同意把城規會將草圖呈交行政長官會同行政會議核准的法定期限延長六個月。
- 2.7 二零一七年二月七日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准青衣分區計劃大綱草圖。該核准圖其後重新編號為 S/TY/28。二零一八年三月十三日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《青衣分區計劃大綱核准圖編號 S/TY/28》發還城規會以作出修訂。其後，城規會根據條例第 5 條對圖則作出一次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.8 二零二零年三月三日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准青衣分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/TY/30。二零二一年二月二日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《青衣分區計劃大綱核准圖編號 S/TY/30》發還城規會以作出修訂。二零二一年二月十一日，發還分區計劃大綱核准圖一事根據條例第 12(2)條在憲報上公布。
- 2.9 二零二一年七月二日，城規會根據條例第 5 條展示《青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/31》，以供公眾查閱。該圖所收納的修訂項目，是把青衣西路以西的一塊公營房屋用地由「綠化地帶」改劃作「住宅(甲類)5」地帶。在為期兩個月的展示期內，城規會收到 5 277 份申述。二零二一年十一月十六日，城規會公布申述的內容，讓公眾提出意見。在為期三星期的公布期內，城

規會收到 1 627 份意見。二零二二年六月二十二日，城規會考慮有關申述和意見後，決定不接納有關申述。

- 2.10 二零二二年十月十八日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准青衣分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/TY/32。二零二二年十月二十八日，《青衣分區計劃大綱核准圖編號 S/TY/32》(下稱「該圖」)根據條例第 9(5)條展示，以供公眾查閱。

3. 擬備該圖的目的

- 3.1 該圖目的在顯示概括的土地用途地帶及主要道路網，以便把青衣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，以及提供詳細規劃指引。該圖是一小比例圖，因此進行詳細規劃時，道路的路線和各個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，例如限為非建築用地或限於用作花園、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，以保存青衣區的特色和景致，並避免使該區的道路網絡負荷過重。

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 <http://www.info.gov.hk/tpb>)。

5. 規劃區

- 5.1 該區涵蓋整個青衣島，位於維多利亞港西北面。在青衣島以東及以北的藍巴勒海峽，把該島與九龍分隔開。該區佔地約 1 067 公頃。
- 5.2 青衣的地形特殊，南部距海岸不遠地勢已升高至海拔約 300 米，北部則升高至約 200 米。
- 5.3 青衣現以青衣大橋、葵青橋及長青橋連接葵涌，以青荃橋連接荃灣，並以昂船洲大橋連接昂船洲。這幾條橋位於該島東面，橫跨藍巴勒海峽。位於青衣島西面的青嶼幹線在一九九七年啟用，把該島與大嶼山連接起來。至於位於青衣島北面的汀九橋則在一九九八年啟用，把該島與汀九連接起來。隨着於一九九八年年中落成的香港鐵路(下稱「港鐵」)機場快綫和東涌綫投入服務，青衣的交通方便程度已大大提高。
- 5.4 一九六零年以前，青衣幾乎並無任何發展。六十年代初期，由於政府批出該島東部及南部的海床作貯油庫、發電站及一些其他類別的工業用途，該島才開始發展；而這些初期的發展都是佔地甚廣，而且倚靠海上交通的工業。
- 5.5 青衣大橋在一九七四年啟用後，促使青衣更進一步發展，現時已成為一個兼備船塢、化工廠及輪機工場等廣佔土地的主要專門工業中心。
- 5.6 青衣在七十年代中期開始有大型住宅發展，主要集中在該島的東北部及昔日的青衣灣附近。
- 5.7 為方便提述，該圖把青衣細分為多個小型的規劃區。
- 5.8 該區涵蓋維多利亞港海旁的土地。提出任何影響該類土地的發展建議時，必須妥為顧及城規會所公布的「維多利亞港理想宣言」及《保護海港條例》(第 531 章)的規定。

6. 人口

根據二零一六年中期人口統計的資料，規劃署估計該區的人口約為 184 150 人。該區的規劃人口約為 211 000 人。

7. 土地用途地帶

7.1 商業：總面積 2.5 公頃

- 7.1.1 此地帶的規劃意向，主要是作商業發展，用途可包括酒店、辦公室、商店、服務行業、娛樂場所及食肆。指定作酒店及商業發展的用地只有一塊，即位於九號貨櫃碼頭西北面第 22 區的一塊土地。劃作酒店及商業發展用途的主要目的，是藉此作為緩衝區，隔開九號貨櫃碼頭可能發出的噪音及耀目的光線，以減低對鄰近住宅造成的影響。另外，亦可為鄰近發展及青衣居民提供部分商業服務。
- 7.1.2 為免現有和擬建的基礎設施負荷過重，此地帶內任何發展或重建的非住用地積比率不得超過 9.5 倍。為了提供彈性讓發展項目能採用較具創意的設計以配合此地帶的特點，城規會可透過規劃許可審批制度，考慮略為放寬地積比率的限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上的優越之處，作出考慮。
- 7.1.3 此地帶內的建築物高度亦須受到管制，而管制的水平應既可兼顧此地帶作為緩衝區的作用，同時又不會影響該區的整體城市景觀。然而，為使設計工作更具彈性，當局會在批地契約內訂定適當的限制。

7.2 住宅(甲類)：總面積 103.9 公頃

- 7.2.1 此地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。在建築物的最低三層，或現有建築物特別設計的非住用部分，商業用途屬經常准許的用途。
- 7.2.2 此地帶內包括租住公屋、補助出售房屋及私人住宅發展。在「住宅(甲類)」地帶內的發展或重建計劃，最高住用地積比率和最高非住用地積比率分別限為 5.0 倍及 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。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，其所佔用地的面積都會從地盤面積中扣除。

- 7.2.3 現有的租住公屋發展包括長青邨、長康邨、青衣邨、長發邨、長安邨、長亨邨、長宏邨、青逸軒及偉景花園(部分單位)。當局根據規劃標準，在這些公共租住屋邨內提供足夠的社區設施、零售設施及休憩用地。
- 7.2.4 現有的資助出售房屋包括青泰苑、青雅苑、青華苑、青宏苑、青盛苑、青俊苑、海悅花園、宏福花園、綠悠雅苑及偉景花園(部分單位)。有關方面根據已核准的規劃大綱，在各屋邨內提供足夠的社區設施。
- 7.2.5 私人發展包括盈翠半島、灝景灣、青怡花園、翠怡花園、海欣花園及美景花園。
- 7.2.6 港鐵機場快綫／東涌綫青衣站的用地(即盈翠半島及青衣城)劃為「住宅(甲類)1」地帶。在這塊土地上的任何發展／重建計劃的最大住用總樓面面積限為 245 700 平方米，而最大非住用總樓面面積限為 47 625 平方米(其中至少 1 431 平方米須撥作幼稚園及日間託兒所用途)。
- 7.2.7 位於牙鷹洲的灝景灣劃為「住宅(甲類)2」地帶。在這塊土地上的任何發展／重建計劃的最大住用總樓面面積限為 205 630 平方米，而最大非住用總樓面面積限為 3 550 平方米。該地點亦設置了一個公共車輛總站，有關的面積不會計入總樓面面積之內。
- 7.2.8 在寮肚路／亨美街交界擬作私人住宅發展的用地劃為「住宅(甲類)3」地帶；而位於美景花園西鄰另一塊擬作私人住宅發展的用地和位於青鴻路一塊擬作公營房屋發展的用地，則劃為「住宅(甲類)4」地帶。為了避免發展項目過高或與環境不相協調，並對發展項目的建築物高度作出更妥善規管，當局經考慮地形、山麓布局、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，以及建築物高度是否與附近地區互相協調等因素後，已施加建築物高度限制。至於「住宅(甲類)3」地帶及「住宅(甲類)4」地帶的最高住用地積比率及最高非住用地積比率，則分別限為 6.0 倍及 9.5 倍，或現有建築物的相關地積比率，兩者中以數目較大者為準；「住宅(甲類)3」地帶及「住宅(甲類)4」地帶的最高建築物高度，則分別限為主水平基準上 200 米及 140 米。在「住宅

(甲類)3」地帶內的發展項目，必須包括一個公共車輛總站，用以重置該用地現有的綠色專線小巴總站，並把其計入地積比率之內。

7.2.9 在青衣西路以西擬作公營房屋發展的用地劃為「住宅(甲類)5」地帶。在此小區內的發展，最高地積比率和最高建築物高度分別限為 6.7 倍及主水平基準上 220 米，或現有建築物的地積比率及高度，兩者中以數目較大者為準。此房屋用地內將會設有一所幼稚園、一個公共運輸交匯處，社會福利設施及零售設施。另外亦會提供一條橫跨青衣西路的行人天橋。在該處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。此外，當局已就該用地進行空氣流通專家評估。評估結果顯示，採取一些設計方面的措施(包括闢設建築物間距、把建築物後移和闢設平台花園)後，將可減輕對四周風環境可能造成的空氣流通影響。當局須在詳細設計階段進行定量空氣流通評估。規劃大綱須訂明有關設計方面的措施和定量空氣流通評估的規定，以便當局因應情況予以落實執行。

7.2.10 遇有《建築物(規劃)規例》第 22 條所列的情況，上文規定的最高地積比率／總樓面面積可以根據該規例第 22 條准許的幅度予以提高。這項安排旨在使當局可以靈活處理一些特殊情況，例如把部分土地撥作擴闊道路或公共用途。

7.2.11 為了提供彈性讓發展項目能採用較具創意的設計以配合個別地盤的特點，城規會可透過規劃許可審批制度，考慮略為放寬地積比率／總樓面面積／建築物高度的限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上的優越之處，作出考慮。

7.3 住宅(乙類)：總面積 2.89 公頃

7.3.1 此地帶的規劃意向，一般是提供土地作中等密度住宅發展。在此地帶內，除非獲得城規會按照規劃許可審批制度給予許可，否則不得作商業用途。

7.3.2 位於寮肚的曉峰園座落於此地帶內。在這地點進行的任何發展／重建計劃的最高地積比率限為 2.1 倍。為了提供彈性讓發展項目能採用較具創

意的設計以配合地帶的特點，城規會可透過規劃許可審批制度，考慮略為放寬地積比率的限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上的優越之處，作出考慮。

7.4 鄉村式發展：總面積 17.25 公頃

此地帶的規劃意向，是提供土地發展及擴展現有鄉村，以及給受政府計劃所影響的村屋作遷置之用。除第 2 區的聖保祿村和漁民村及第 4 區的信義村外，青衣其他鄉村全部是從別處遷來的。為了提供彈性讓發展項目能採用較具創意的設計以配合個別地盤的特點，城規會可透過規劃許可審批制度，考慮略為放寬建築物高度限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上的優越之處，作出考慮。

7.5 工業：總面積 147.87 公頃

7.5.1 「工業」地帶的規劃意向，主要是預留土地作一般工業用途，以確保工業樓面空間的供應充足。資訊科技及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，因此是在「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（在現有建築物由緩衝樓層分開的低層特別設計的非工業部分所准許的用途除外），必須先取得城規會的許可。

7.5.2 青衣具備特殊地理環境，使該島的土地適合多類工業使用。沿南岸和西岸的工業用地已發展為船塢、船廠及貯油庫等需要臨海的工業。此外，青衣的南部有化學工業。

7.5.3 為免現有和擬建的基礎設施負荷過重，此地帶內任何發展或重建的非住用地積比率不得超過 9.5 倍。為了提供彈性讓發展項目能採用較具創意的設計以配合個別地盤的特點，城規會可透過規劃許可審批制度，考慮略為放寬地積比率的限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上的優越之處，作出考慮。

7.6 政府、機構或社區：總面積 43.59 公頃

7.6.1 此地帶的規劃意向，主要是提供多種政府、機構或社區設施，以配合青衣居民的需要。現有的設

施包括青衣體育館、青衣及青衣西南游泳池、一所警區警署、一所分區警署、一個救護站、診療所、消防局、學校、一所工業學院、室內康樂中心及水務裝置。

7.6.2 青衣城 2 期劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，現設有公共車輛總站暨公眾貨車停車場。由於這塊土地是青衣東北景觀廊的部分範圍，因此當局不鼓勵在這裏興建高層建築物。在此地帶內的任何發展或重建，最高建築物高度限為主水平基準上 32 米。有關發展亦設有園景樓層，以改善附近一帶的環境和景觀。為了提供彈性讓發展項目能採用較具創意的設計以配合地帶的特點，城規會可透過規劃許可審批制度，按個別發展計劃在規劃上的優越之處，考慮略為放寬高度限制。

7.6.3 青衣大橋、葵青橋和長青橋下有一塊土地劃為「政府、機構或社區(2)」地帶。鑑於這塊土地的實際地理限制及環境情況，當局只會准許在此小區內設置特定的政府、機構或社區設施。該處現時為若干政府用途所佔用，包括青衣海水抽水站和香港海關貨物檢驗中心暨辦公大樓。

7.6.4 在進行詳細規劃時，住宅區內會設有鄰舍社區設施。

7.7 休憩用地：總面積 45.48 公頃

7.7.1 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。當局已在圖上預留足夠的地區休憩用地。劃作靜態康樂用途的土地主要為樹木茂密的山坡及山丘；為顧及市容起見，這些土地須予保留。

7.7.2 第 2 區有一塊面積約 7 公頃的土地已發展作青衣公園(市鎮公園)。另一特點是於東面第 3 區沿岸設置一個連接北面第 8 區的海旁散步廣場。第 3 區內的散步廣場由多條行人天橋與市鎮公園連接，使這兩處成為青衣居民的主要康樂活動場地。

7.7.3 位於青泰苑及長安邨以西的青衣東北公園，現已發展為地區休憩用地，屬於海濱散步廣場的一部分。該用地除可提供更多康樂設施外，亦可作為

船廠與毗鄰屋邨之間的緩衝地帶，以減少噪音滋擾。

7.7.4 美景花園現有住宅前面的休憩用地，為居民及毗鄰工業學院的學生提供多種康樂設施。

7.7.5 位於青鴻路和青衣路之間的「休憩用地」地帶，可與現有的青鴻路遊樂場整合為一幅較大的休憩用地以服務現時和未來附近的人口。

7.7.6 除地區休憩用地外，其他地帶內也設有鄰舍休憩用地，以配合地方上的需求。

7.8 其他指定用途：總面積 180.24 公頃

7.8.1 此地帶包括已劃作特定用途的土地。

貨櫃碼頭

7.8.2 此地帶內最大塊的土地用作九號貨櫃碼頭發展及後勤用地。貨櫃碼頭的面積約為 68 公頃，設有四個貨櫃船停泊處及兩個駁艇停泊處。設立駁艇停泊處可利便內河貨運及沿岸轉運貨物直接運往貨櫃碼頭。

與貨櫃有關用途

7.8.3 劃為「其他指定用途」註明「與貨櫃有關用途」地帶的土地，預留作與貨櫃有關用途，包括貨櫃裝卸站、貨車停車場、貨櫃存放場及修理工場，以及貨物裝卸及貨運等用途。為了在葵青區提供高增值的物流服務，沿青衣路及青衣航運路已發展三個現代化物流發展項目。

7.8.4 劃為「其他指定用途」註明「與貨櫃有關用途 1」地帶的土地，預留作與貨櫃有關用途，包括建造一幢隔音建築物作為隔音屏障，高度至少達主水平基準上 45 米。隔音建築物建於這塊土地的北部，以便隔開九號貨櫃碼頭發出的噪音和耀目的光線。在此地帶內，建築物發展的最大總樓面面積限為 35 000 平方米。

海上設施有關用途

- 7.8.5 貨櫃碼頭西南面的一塊土地劃入此地帶內，並註明用作海上設施有關用途。這塊土地供第 21 區內受貨櫃碼頭填海工程影響的環境保護署化學廢物處理設施的現有海上設施使用。

水泥廠

- 7.8.6 第 9 區已興建一間水泥廠，以取代原來設於第 1 區的水泥廠。新水泥廠距離第 8 區的公共屋邨超過一公里，且是順風的位置。

船廠及依靠海運之工業用途

- 7.8.7 第 9 區西半部的其餘地方已預留作船廠及依靠海運的工業用途，以配合長遠的需求。

污水處理廠

- 7.8.8 第 6 區現有污水處理廠以北一塊土地已預留作該廠擴建之用。工程完成後，整個青衣島的住宅及工業污水，均經由該廠初步處理。

康樂及與旅遊業有關的用途

- 7.8.9 青衣西北部緊連青馬大橋和汀九橋有兩塊土地劃為「其他指定用途」註明「康樂及與旅遊業有關的用途」地帶。由於該處地點優越，享有海港和兩條大橋的優美景致，適合用作低密度、低層的康樂及與旅遊業有關的發展，例如度假酒店、公眾康樂用途和其他旅遊景點。
- 7.8.10 有關土地位處顯眼的海旁位置，其規劃意向是限制在這些地點發展的體積、高度和規模，以保存目前的市容。為此，在此地帶內進行的任何發展，最高建築物高度限為主水平基準上 40 米，最高地積比率限為 0.4 倍。此外，在此地帶內的任何發展，均須提交規劃申請，以便城規會按個別發展計劃在規劃上的優越之處，作出考慮。

觀景台

7.8.11 鑊底灣有一塊土地劃為「其他指定用途」註明「觀景台」地帶，以把該處發展為永久的觀景台，讓旅客和訪客觀賞青嶼幹線。

7.8.12 在此地帶內的任何發展或重建，最大總樓面面積限為 457 平方米，最高建築物高度限為 5.6 米。

商貿

7.8.13 第 6 區的青衣工業區劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶。該地帶的規劃意向，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。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，因此在整個青衣工業區完全改作容納非污染商貿用途之前，在同一幢工業樓宇或工業-辦公室樓宇及在該工業區內，必須確保各種用途得以相容。在此地帶內進行發展應參照有關的城規會規劃指引。

其他

7.8.14 劃為「其他指定用途」地帶的其他地點包括：

- (a) 在第 10 區和第 22 區的加油站；
- (b) 在第 24 區的青衣原居村民沿用的埋葬地；
- (c) 在第 28 區的港鐵機場快綫和東涌綫的通風大樓；
- (d) 在第 21 區的化學廢物處理設施；
- (e) 在第 29 區的貨物裝卸區；以及
- (f) 在第 6 區、第 22 區和第 29 區的美化市容地帶。

7.8.15 為了提供彈性讓發展項目能採用較具創意的設計以配合個別地盤的特點，城規會可透過規劃許可審批制度，考慮略為放寬「其他指定用途」地帶的地積比率／總樓面面積／建築物高度的限

制；城規會將會按個別發展計劃在規劃上的優越之處，作出考慮。

7.9 綠化地帶：總面積 420.06 公頃

7.9.1 此地帶的規劃意向，是為市區擴展設定界限。此地帶主要是陡峭山坡，不宜作市區發展。劃出此地帶的目的，是為了保護現有的山脈，這些山脈把青衣島南面及西面的貯油庫與東北面的住宅樓宇隔開。第 28 區的山頂自然徑網絡已修築，公眾可在那裏的園林美化地點野餐，同時欣賞開闊的景色。在劃為「綠化地帶」的其他地點當中，某些選定地點，可能會獲准進行靜態康樂活動之類的用途。

7.9.2 按照一般推定，「綠化地帶」內不宜進行發展。因此，此地帶內的發展會受到嚴格管制。城規會將根據有關的城規會規劃指引，按個別情況審批每項發展建議。

7.10 具特殊科學價值地點：總面積 1.05 公頃

7.10.1 此地帶的規劃意向，是保存和保護具特殊科學價值的景物，例如稀有或特別品種的動植物及其棲息地、珊瑚、林地、沼澤，或在地質、生態或植物學／生物學方面具有價值的地方。這些地方均劃作「具特殊科學價值地點」地帶。設立此地帶的目的，是阻止市民在地帶內進行活動或發展。根據一般推定，此地帶內不宜進行發展。除非有需要進行發展以助保存「具特殊科學價值地點」地帶內具特殊科學價值的景物、保持和保護「具特殊科學價值地點」地帶的現有特色，或達至教育和研究的目的，否則地帶內不准進行發展。

7.10.2 此地帶涵蓋位於青衣最高山峰下的青衣南具特殊科學價值地點。該處為陡峭斜坡的林地，長有香港特有的香港巴豆。

8. 交通

8.1 一九七四年建成的青衣大橋（青衣南橋）是把青衣與葵涌的道路網連接起來的第一條通道。一九八七年年尾落成的青荃橋是連接該島與葵涌的另一項交通設施。一九九七年落成的青嶼幹線、青衣西北交匯處、長青

公路、長青隧道及長青橋，是連接青衣與北大嶼山、荃灣及葵涌的策略性連接道路。

- 8.2 第二條青衣南橋(即葵青橋)已於一九九九年落成。興建這條橋的目的，是為了加強連接青衣與九龍的道路網容量，以配合青衣東南部的未來發展。葵青橋連同現有的青衣南橋，提供了三條東行車線及三條西行車線。
- 8.3 該島已建有一條環島道路，連接沿岸的建設。這條環島道路分支出一連串的支路及地方幹路，通往該島各發展地區。
- 8.4 多項連接青衣與全港其他地區的重要道路計劃已完工。汀九橋和青沙公路及昂船洲大橋已落成。這些連接道路使青衣與新界西北部和西九龍地區之間的交通得以改善。
- 8.5 在二零零二年二月落成的青衣北岸公路長 2.2 公里，東接現有的青荃橋(青衣北橋)，西連青嶼幹線。這條公路沿青衣北岸山麓伸延，是連接起大嶼山與港九其他地區的一條重要路線的一部分。
- 8.6 除連接道路外，港鐵亦行經該區，提供兩條路線，即來往位於赤鱗角機場與港島之間的機場快綫，以及來往東涌與港島之間的東涌綫。

9. 公用設施

預料該區在公用設施供應方面並無困難，因當局已預留充足的土地興建電話機樓、電力支站、配水庫及污水處理廠。

10. 規劃的實施

- 10.1 雖然當局目前仍會容忍不符合有關地帶的法定規定的現有用途，但任何用途的實質改變及任何其他發展或重建都必須是該圖所經常准許的；或是如果必須先取得城規會的許可，則須符合城規會所批給許可的內容。城規會已就市區和新市鎮地區內的現有用途的釋義制定了一套指引。任何人士如欲要求享有「現有用途權利」，應參閱這份指引，並且必須提供足夠的證據，以證明確有資格享有這項權利。至於執行各個地帶規定的工作，主要由屋宇署、地政總署和其他簽發牌照的部門負責。

10.2 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。

10.3 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及城規會所頒布的規劃指引。發展大綱圖存放在規劃署，以供公眾查閱。城規會所頒布的規劃指引，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的地區規劃處索取。申請書須夾附有關資料，供城規會考慮。

城市規劃委員會
二零二二年十月