

昂船洲分區計劃大綱核准圖編號 S/SC/10

註釋

土地用途表

說明書

昂船洲分區計劃大綱核准圖編號 S/SC/10

(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：
- 路旁車位及鐵路路軌。
- (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，「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)。

昂船洲分區計劃大綱核准圖編號 S / S C / 1 0

土地用途表

	<u>頁 次</u>
工 業	1
政府、機構或社區	4
其他指定用途	5

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(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)</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) 貨櫃車停車場／貨櫃車修理場 危險品倉庫 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) 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 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 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) 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
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，主要是作低密度工業用途例如巴士廠，資訊科技及電訊業，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的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，可免計算在內。
- (3) 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
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
食肆(只限食堂、熟食中心)	懲教機構
教育機構	火葬場
展覽或會議廳	駕駛學校
郊野學習／教育／遊客中心	食肆(未另有列明者)
政府垃圾收集站	殯儀設施
政府用途(未另有列明者)	直升機加油站
醫院	直升機升降坪
機構用途(未另有列明者)	度假營
圖書館	船隻加油站
街市	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)
康體文娛場所	場外投注站
政府診所	辦公室
公廁設施	加油站
公共車輛總站或車站	娛樂場所
公用事業設施裝置	私人會所
公眾停車場(貨櫃車除外)	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或
可循環再造物料回收中心	廣播電台發射塔裝置
宗教機構	垃圾處理裝置(只限垃圾轉運站)
研究所、設計及發展中心	住宿機構
學校	污水處理／隔篩廠
配水庫	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
訓練中心	
批發行業	

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，以配合規劃區內發展以至全港的需要；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。

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「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(只限銀行及便利店)
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，主要是配合三個現有六號、七號和八號貨櫃碼頭的需要。

(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	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(只限銀行)
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，主要是撥作與貨櫃有關用途，包括貨櫃裝卸站、貨車和貨櫃車拖架／拖頭停車場、上落貨設施、貨櫃存放及修理、公眾貨物裝卸區，以及中流作業設施。

(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
<u>只適用於「與貨櫃有關用途及地下污水處理廠連附屬地面設施」</u>	
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	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(只限銀行)
地下污水處理／隔篩廠連附屬	社會福利設施
地面設施	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，主要是撥作與貨櫃有關用途，包括貨櫃裝卸站、貨車和貨櫃車拖架／拖頭停車場、上落貨設施、貨櫃存放及修理，以及提供土地以興建地下污水處理廠連附屬地面設施。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「與貨櫃有關用途及地下污水處理廠連附屬地面設施」(續)

備 註

- (1) 就污水處理／隔篩廠以外的用途而言，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過 253 450 平方米和最高建築物高度超過主水平基準上 40 米，或超過現有建築物的總樓面面積和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 就地下污水處理／隔篩廠的附屬地面設施而言，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過 12 600 平方米和最高建築物高度超過主水平基準上 30 米，或超過現有建築物的總樓面面積和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (3) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大上蓋面積超過 50%，或超過現有建築物的上蓋面積，兩者中以數目較大者為準。
- (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)至(3)段所述的發展限制。

(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「船廠及依靠海運之工業用途」

食肆(只限食堂、熟食中心)	貨物裝卸及貨運設施
政府垃圾收集站	貨櫃存放／修理場
政府用途(未另有列明者)	工業用途(在第一欄列明者除外)
船隻加油站	露天存放水泥／泥沙
碼頭	加油站
公廁設施	公眾停車場
公用事業設施裝置	商店及服務行業(只限快餐店、
商店及服務行業(只限服務行業)	零售店及陳列室(與主要工業用途
造船、拆船及修船廠	有關者))
私人發展計劃的公用設施裝置	貨倉(危險品倉庫除外)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是為臨海工業用途而設，包括船隻修理及與依靠海運工業有關的用途。

(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「加油站」

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
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，主要是提供加油站。

只適用於「污水處理廠」

污水處理廠

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

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地以發展污水處理廠。

(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「政府垃圾轉運站」

政府垃圾轉運站

政府用途(未另有列明者)
香港鐵路通風塔及／或高出路面的
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，主要是提供土地以發展政府垃圾轉運站。

只適用於「軍事用途」

軍事用途

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

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地，供中國人民解放軍駐香港部隊作軍事用途。

昂船洲分區計劃大綱核准圖編號S/S C/10

說明書

昂船洲分區計劃大綱核准圖編號 S / S C / 1 0

<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	2
4. 該圖的《註釋》	2
5. 規 劃 區	3
6. 人 口	3
7. 土地用途地帶	
7.1 工 業	3
7.2 政府、機構或社區	3
7.3 其他指定用途	4
8. 交 通	6
9. 公用設施	7
10. 文化遺產	7
11. 規劃的實施	7

昂船洲分區計劃大綱核准圖編號S/SC/10

(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《昂船洲分區計劃大綱核准圖編號 S/SC/10》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 一九八四年五月九日，當時的總督根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 3 條，指示城規會為市區內未有納入分區計劃大綱圖的地區，包括昂船洲，擬備圖則。
- 2.2 一九九零年二月十六日，城規會根據條例第 5 條，展示《昂船洲分區計劃大綱草圖編號 S/SC/1》，以供公眾查閱。此為首份涵蓋昂船洲地區的法定圖則。自此之後，城規會曾根據條例第 7 條，兩度修訂及展示該分區計劃大綱圖供公眾查閱。
- 2.3 二零零零年六月二十七日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准昂船洲分區計劃大綱草圖，並重新編號為 S/SC/4。二零零一年九月二十五日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii) 條，把《昂船洲分區計劃大綱核准圖編號 S/SC/4》發還城規會以作修訂。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。
- 2.4 二零零二年十月八日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准昂船洲分區計劃大綱草圖，並重新編號為 S/SC/6。二零零三年七月八日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii) 條，把《昂船洲分區計劃大綱核准圖編號 S/SC/6》發還城規會以作修訂。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。
- 2.5 二零零四年九月十四日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准昂船洲分區計劃大綱草圖，並重新編號為 S/SC/8。二零一零年五月四日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii) 條，把《昂船洲分區計劃大綱核准圖編號 S/SC/8》發還城規會以作修訂。二零一零年五月十四日，核准圖發還以作出修訂一事根據條例第 12(2) 條在憲報上公布。

2.6 二零一零年七月二十三日，城規會根據條例第 5 條展示《昂船洲分區計劃大綱草圖編號 S/SC/9》，以供公眾查閱。修訂項目主要涉及把介乎美青路、西九龍公路、興華街西及貨櫃碼頭南路的一塊土地由「其他指定用途」註明「與貨櫃有關用途」地帶及「其他指定用途」註明「加油站」地帶改劃為「其他指定用途」註明「與貨櫃有關用途及地下污水處理廠連附屬地面設施」地帶、「其他指定用途」註明「加油站」地帶及「政府、機構或社區」地帶，以預留土地興建淨化海港計劃的地下生物污水處理廠。並且修訂「工業」地帶的「註釋」，加入略為放寬地積比率限制的條文，以及《法定圖則註釋總表》修訂本的最新修訂。當局共接獲 1 份申述，但無接獲任何意見。城規會於二零一一年一月二十一日考慮並備悉表示支持意見的有關申述。

2.7 二零一一年七月五日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准昂船洲分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/SC/10。二零一一年九月二十三日，《昂船洲分區計劃大綱核准圖編號 S/SC/10》(下稱「該圖」)根據條例第 9(5)條在憲報上公布。

3. 擬備該圖的目的

3.1 該圖目的在顯示規劃區(下稱「該區」)內概括的土地用途地帶及主要的運輸網，以便把區內的發展及重建計劃納入法定規劃管制之內。

3.2 該圖旨在顯示概括的發展原則，並為該區的詳細規劃提供指引。該圖是一小比例圖，因此進行詳細規劃時，各運輸路線及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，因此有些發展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。在這些地帶內進行發展，應限制在已獲批發展權的屋地內，以保存昂船洲區的特色和景致，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 <http://www.info.gov.hk/tpb>）。

5. 規劃區

- 5.1 該區位於西九龍，屬深水埗及葵青行政區一部分。該區東北邊緣以青葵公路為界，北面則經貨櫃碼頭南路與荔枝角連接。該區的界線在圖上以粗虛線顯示，其面積約為 335 公頃。
- 5.2 該區大部分地方已經發展。該區南部的發展以各項與海運及軍事有關的用途為主，三個六號、七號及八號貨櫃碼頭及貨櫃後勤設施則分布於西部及北部。沿西南海岸一帶，設有與貨櫃有關的用途，以配合公眾貨物裝卸區及中流作業活動。該區東部主要用作政府船塢及其他政府部門設施、船塢及依靠海運的工業用途。

6. 人口

根據二零零一年人口普查，當時該區的總人口約有 900 人，估計該區的計劃人口大致不變。

7. 土地用途地帶

7.1 工業：總面積 4.44 公頃

- 7.1.1 此地帶的規劃意向，主要是作低密度工業用途，例如巴士廠，資訊科技及電訊業，亦屬經常准許的用途。該圖的《註釋》訂明最高地積比率。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限制。城規會會按個別情況考慮每宗申請。
- 7.1.2 該區東北部有兩塊土地預算作低密度工業發展。由於靠近長沙灣批發市場及貨櫃碼頭，這些土地適宜作貨倉或貯物用途。荔灣交匯處西南面建有一間巴士廠，用以遷置位於荔枝角及蝴蝶谷的前巴士廠。

7.2 政府、機構或社區：總面積 13.24 公頃

- 7.2.1 此地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合區內發展，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。

7.2.2 現有主要政府設施包括位於貨櫃碼頭南路與美青路交界處附近的海關大樓和貨櫃貨物檢驗中心，坐落該區東部、附有辦公設施供消防處、海事處、土木工程拓展署、香港警務處、香港海關等政府部門使用的政府船塢，以及消防處潛水救援與潛水訓練中心。荔寶路以西近荔灣交匯處的用地已預留作電力支站，為淨化海港計劃第二期甲和第二期乙的發展及該區提供服務。

7.3 其他指定用途：總面積 290.18 公頃

7.3.1 此地帶的土地撥作特定用途。

貨櫃碼頭／與貨櫃有關用途

7.3.2 此地帶內最大塊的土地用作六號、七號及八號貨櫃碼頭及與貨櫃有關的活動。與貨櫃有關用途包括貨櫃裝卸站、貨車和貨櫃車拖架／拖頭停車場、上落貨設施、貨櫃存放和修理場、公眾貨物裝卸區、中流作業設施、地區海上交通管制站及抽水站。此外，當局亦已預留土地闢建公共交通總站。

軍事用途

7.3.3 該區南部差不多全劃入此地帶，現由中國人民解放軍駐香港部隊用作各類軍事用途。

船廠及依靠海運之工業用途

7.3.4 該區東北部海旁劃作此地帶的大部分土地，指定作長沙灣舊有船廠的遷置用地，這些船廠因受西九龍填海計劃影響而須搬遷。當局亦預留土地作臨海工業用途。興華街西的一塊土地用作新世界第一渡輪服務有限公司的緊急維修站。興華街西另一塊土地用作荔枝角食水售賣亭，以供遠洋船隻購買食水。當局亦預留一塊土地作興建渠務署荔枝角雨水轉運計劃的排水口構築物。

污水處理廠

7.3.5 位於昂船路註明為「污水處理廠」的土地，是供淨化海港計劃第一期和第二期甲的現有昂船洲污水處理廠之用。淨化海港計劃第一期已於二零零一年全面投入運作，處理海港範圍約 75% 的污水。來自九龍和香港島部分的污水均輸往昂船洲污水處理廠，經化學強化一級處理後才排出海港。

- 7.3.6 當局於二零零五年宣布分兩個階段推行淨化海港計劃第二期(即第二期甲和第二期乙)，以應付香港的人口增長和發展。淨化海港計劃第二期甲包括收集餘下 25% 從香港島北部和西南部流入海港的污水，所收集的污水會經新建的深層污水隧道網絡輸往昂船洲污水處理廠處理，而現有的化學處理設施亦會擴建。昂船洲污水處理廠亦將加建新的污水消毒處理設施，所有經處理的污水經消毒後，才會經海底排污渠口排出海港。淨化海港計劃第二期甲工程現正進行，目標是於二零一四年或之前完成。

與貨櫃有關用途及地下污水處理廠連附屬地面設施

- 7.3.7 除地面上與貨櫃有關的用途外，此地帶的規劃意向，是提供土地興建淨化海港計劃第二期乙的地下生物污水處理廠連附屬地面設施，以期把污水處理級別提升至二級處理層面，通過生物處理程序清除污水中的已溶解有機物質。經處理後，污水會輸返昂船洲污水處理廠消毒，然後才經現有排污渠口排出海港。推行淨化海港計劃第二期乙可進一步降低海港的污染水平。
- 7.3.8 根據環境保護署於二零零八年委託機構進行的顧問研究的擬議概念設計所示，地下生物污水處理廠將建於兩層地庫，覆蓋範圍約 15.2 公頃。地下生物污水處理廠的附屬地面設施會建於興華街西與貨櫃碼頭南路的交界處，有關設施的最大總樓面面積為 12 600 平方米，最高建築物高度為主水平基準上 30 米。至於生物污水處理廠以外的發展項目，其最大總樓面面積為 253 450 平方米，而最高建築物高度為主水平基準上 40 米。該圖的《註釋》已訂明最大總樓面面積和最高建築物高度限制，以便就此地帶日後的發展的發展密度和建築設計作出適當的管制，以期盡量減少對附近住宅區景觀的負面影響。此外，此地帶的「註釋」訂明整體最大上蓋面積為 50%，以管制建築設計，並容許充分的設計彈性。城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬上述發展限制。城規會會按個別情況考慮每宗申請。
- 7.3.9 淨化海港計劃第二期乙的推行時間視乎環境保護署進行的進一步檢討而定。

政府垃圾轉運站

- 7.3.10 位於昂船路的垃圾轉運站是根據廢物處理計劃而興建的，用以配合西九龍、九龍城、黃大仙、觀塘、荃灣及葵青區的需要。轉運站同時發揮收集及轉運的功能。上述地區垃圾站的垃圾會以垃圾車運到轉運站，經過壓縮及裝箱，才由船隻運往新界西堆填區。

加油站

- 7.3.11 位於荔寶路的一塊土地，已預留作發展加油站，以配合整個貨櫃區的一般需要。貨櫃碼頭各支路均可直達此土地。

8. 交通

8.1 道路

- 8.1.1 該區經貨櫃碼頭南路與荔枝角連接。三號幹線的青葵公路及西九龍公路，沿該區東北邊緣而建，是另一條貫通市區及新界地區的道路。區內還有通往貨櫃碼頭、貨櫃後勤用地、軍事用地及污水處理廠的道路。
- 8.1.2 圖上顯示青沙公路(八號幹線)青衣至長沙灣段及長沙灣至沙田段的路線。這段青沙公路為高架道路，在荔灣交匯處併入西九龍公路。長沙灣至沙田段已於二零零八年三月通車，青衣至長沙灣段則已於二零零九年十二月通車。
- 8.1.3 依據條例第13A條，前運輸局局長於二零零零年九月十一日和行政長官會同行政會議於二零零一年七月十日根據《道路(工程、使用及補償)條例》(第370章)授權進行的道路計劃，須當作為根據條例獲得核准。該圖顯示的青沙公路，只供參考之用。

8.2 鐵路

- 8.2.1 行經該區東北面界線的機場快綫(來往赤鱗角的機場與港島之間)及東涌綫(來往東涌與港島之間的地區服務)已在圖上標示，供參考之用。
- 8.2.2 依據條例第13A條，獲行政長官會同行政會議根據《鐵路條例》(第519章)授權進行的鐵路方案，須當作為根據條例獲得核准。

9. 公用設施

該區現有公用設施不足以應付擬議發展的需求，因此進行發展時有必要改善各種公用設施。當局擬備詳細發展藍圖時，會為一切所需公用設施預留土地。

10. 文化遺產

昂船洲軍營內有經評定等級和建議評定等級的歷史建築物和構築物。凡進行任何會影響這個古迹的發展計劃或改劃地帶建議，都必須事先徵詢康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處的意見。

11. 規劃的實施

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

11.2 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深水埗及葵青區議會的意見。

11.3 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，以及規劃署的專業事務部及相關地區規劃處索取。申請書須夾附有關資料，供城規會考慮。