

天水围分区计划大纲核准图编号 S/TSW/16

注释

土地用途表

说明书

天水围分区计划大纲核准图编号 S/TSW/16

(就《城市规划条例》而言，这是一份核准图)

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 -
 - (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(a)在个别地带「注释」第二栏所载的用途或发展；或(b)下文第(8)段有关「自然保育区」地带的条文另有规定者则除外：
- (a) 植物苗圃、美化种植、休憩用地、避雨处、小食亭、道路、巴士 / 轻便铁路 / 公共小型巴士车站或路旁停车处、单车径、轻便铁路路轨、的士站、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) 在划作「自然保育区」地带的土地上，
- (a) 以下是经常准许的用途或发展：
 - (i) 植物苗圃、美化种植、休憩处、避雨处、小食亭、道路、水道、大沟渠、公用事业设施管道、电线杆、电灯柱、电话亭、神龛和坟墓的保养或修葺工程；以及
 - (ii) 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

(b) 以下是必须向城市规划委员会申请许可的用途或发展：

植物苗圃、美化种植、休憩处、避雨处、小食亭、行人径、公用事业设施管道、电线杆、电灯柱、电话亭和神龛的提供。

(9) 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。

(10) 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。

(11) 在这份《注释》内，「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)。

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)	8
政府、机构或社区	10
休憩用地	11
其他指定用途	
轻便铁路总站	12
巴士总站	13
其他地点(上文未有列明者)	14
自然保育区	15
郊野公园	17

商业

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 政府用途(未另有列明者) 酒店 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 乡事委员会会所 / 乡公所 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	播音室、电视制作室及 / 或 电影制作室 分层住宅 政府垃圾收集站 医院 加油站 住宿机构

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购物中心，为所在的一带地方提供服务，用途可包括商店、服务行业、娱乐场所和食肆。

(请看下页)

商业(续)

备注

- (a) 在水围市地段第 4 号指定为「商业」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：
 - (i) 不得引致整个发展及 / 或重建计划的总楼面面积超过 135 000 平方米；以及
 - (ii) 此地带及位于水围市地段第 1、2、3、5、6 及 7 号的「住宅(乙类)」用地内的非住用总楼面面积的分配，会藉呈交总纲发展蓝图的规定加以管制。
- (b) 为施行上文(a)段而计算总楼面面积时，任何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的楼面空间，若是发展或重建计划的附属和直接有关用途和设施，可免计算在内。
- (c) 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(a)段所述的总楼面面积限制。

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
	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
	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

- (a) 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：
- (i) 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；
 - (ii) 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)；
 - (iii) 区内拟提供的政府、机构或社区设施和康乐设施、公共交通和停车设施，以及休憩用地的详情和范围；
 - (iv) 区内拟建的任何道路的路线、阔度和水平度；
 - (v) 区内的美化环境建议和城市设计建议；
 - (vi) 详细的发展进度表；
 - (vii) 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；
 - (viii) 一份排污影响评估报告，说明拟议发展计划可能造成的排污问题，并须建议纾缓这些问题的措施；
 - (ix) 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；
 - (x) 一份空气流通评估报告，说明拟议发展计划可能造成的空气流通问题，并须建议纾缓这些问题的措施；
 - (xi) 一份生态影响评估报告，说明拟议发展计划对湿地公园及自然保育区所造成的影响，并须建议纾缓这些问题的措施；以及
 - (xii) 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)

- (b) 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。
- (c) 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和最高建筑物高度超过下列规定：

<u>地盘</u>	<u>最高地积比率</u>	<u>最高建筑物高度</u>
规划区第 112 区的 「综合发展区」用地	1.5 倍	一层停车场上加 10 层
规划区第 115 区的 「综合发展区」用地		

- (d) 为施行上文(c)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。
- (e) 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(c)段所述有关地积比率和建筑物高度的限制。

住宅(甲类)

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
<p>救护站</p> <p>分层住宅</p> <p>政府用途(未另有列明者)</p> <p>屋宇</p> <p>图书馆</p> <p>街市</p> <p>康体文娱场所</p> <p>政府诊所</p> <p>公共车辆总站或车站(露天总站或车站除外)</p> <p>公众停车场(货柜车除外)</p> <p>(只限在指定为「住宅(甲类)1」的土地范围内)</p> <p>住宿机构</p> <p>学校(只限设于特别设计的独立校舍)</p> <p>社会福利设施</p> <p>私人发展计划的公用设施装置</p>	<p>商营浴室 / 按摩院</p> <p>食肆</p> <p>教育机构</p> <p>展览或会议厅</p> <p>政府垃圾收集站</p> <p>医院</p> <p>酒店</p> <p>机构用途(未另有列明者)</p> <p>办公室</p> <p>加油站</p> <p>娱乐场所</p> <p>私人会所</p> <p>公厕设施</p> <p>公共车辆总站或车站(未另有列明者)</p> <p>公用事业设施装置</p> <p>公众停车场(货柜车除外)</p> <p>(未另有列明者)</p> <p>宗教机构</p> <p>学校(未另有列明者)</p> <p>商店及服务行业(未另有列明者)</p> <p>训练中心</p>

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

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。

备注

- (a) 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 / 或重建计划的最高地积比率超过 6.9 倍和最高建筑物高度超过主水平基准上 165 米，或现有建筑物的地积比率和高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 为施行上文(a)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须设置的公众停车场、公共交通设施和政府、机构或社区设施，则可免计算在内。
- (c) 为施行上文(a)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。
- (d) 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(a)段所述有关地积比率和建筑物高度的限制。

住宅(乙类)

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
分层住宅	救护站
政府用途(只限报案中心、邮政局)	食肆
屋宇	教育机构
图书馆	政府垃圾收集站
住宿机构	政府用途(未另有列明者)
学校(只限于特别设计的独立校舍)	医院
私人发展计划的公用设施装置	酒店
	机构用途(未另有列明者)
	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

- (a) 在指定为「住宅(乙类)」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：

市地段编号	规划区 编号	最大住用 总楼面面积	最大非住用 总楼面面积
天水围市地段第 1 号	8	209 718 平方米	天水围市地段第 1、2、3、5、6 及 7 号的非住用总楼面面积及天水围市地段第 4 号划作「商业」地带的土地的非住用总楼面面积合计，不得超过 135 000 平方米。这些土地的非住用总楼面面积的分配，会藉呈交总纲发展蓝图的规定加以管制。
天水围市地段第 2 号	11	107 248 平方米	
天水围市地段第 3 号	19	92 781 平方米	
天水围市地段第 5 号	27	} 天水围市地段第 5、6 及 7 号的住用总楼面面积合计不得超过 562 253 平方米	
天水围市地段第 6 号	28		
天水围市地段第 7 号	24		

- (b) 在指定为「住宅(乙类)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 / 或重建计划的最高地积比率超过 5 倍。
- (c) 在指定为「住宅(乙类)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 / 或重建计划的最大住用总楼面面积超过 159 206 平方米，最大非住用总楼面面积超过 9 051 平方米，以及最高建筑物高度超过主水平基准上 159 米，或现有建筑物的总楼面面积和高度，两者中以数目较大者为准。
- (d) 为施行上文(a)至(c)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的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。
- (e) 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(a)至(c)段所述的地积比率 / 总楼面面积限制。

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

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。

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	食肆
烧烤地点(指定为「休憩用地(1)」地带的土地除外)	政府垃圾收集站
郊野学习 / 教育 / 游客中心	政府用途(未另有列明者)
公园及花园	度假营
凉亭	娱乐场所
行人专区	康体文娱场所
野餐地点	运动场(只限指定为「休憩用地(1)」地带的土地)
运动场(指定为「休憩用地(1)」地带的土地除外)	私人会所
散步长廊 / 广场	公共车辆总站或车站
公厕设施	公用事业设施装置
休憩处	公众停车场(货柜车除外)
动物园(指定为「休憩用地(1)」地带的土地除外)	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。指定为「休憩用地(1)」地带的用地将预留作静态康乐用途。该处现有的一些池塘将会保存为景观设施。

备注

在指定为「休憩用地(1)」地带的土地上，不得进行填塘工程。

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「轻便铁路总站」

公共车辆总站或车站 (只限轻便铁路总站)	食肆 展览或会议厅 分层住宅 政府用途(未另有列明者) 酒店 场外投注站 办公室 娱乐场所 私人会所 政府诊所 公用事业设施装置 公众停车场(货柜车除外) 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
-------------------------	--

规划意向

此地带的规划意向，主要是发展轻便铁路总站，以应付新市镇对轻便铁路服务的需求。

(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「巴士总站」

公共车辆总站或车站(只限巴士总站)	食肆 展览或会议厅 分层住宅 政府用途(未另有列明者) 酒店 场外投注站 办公室 娱乐场所 私人会所 政府诊所 公用事业设施装置 公众停车场(货柜车除外) 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
-------------------	--

规划意向

此地带的规划意向，主要是用作发展巴士总站，以应付新市镇对巴士服务的需求。此处亦会发展为巴士、轻便铁路、绿色专线小巴和公共小型巴士的交通交汇处。

(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

适用于其他地点(上文未有列明者)

图则上指定的用途	政府用途(未另有列明者) 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，是提供巴士厂、电力支站、污水抽水站和电话机楼。

自然保育区

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(植物苗圃除外)	烧烤地点
自然保护区	郊野学习 / 教育 / 游客中心
自然教育径	政府垃圾收集站
农地住用构筑物	政府用途(未另有列明者)
野餐地点	度假营
野生动物保护区	屋宇(只限重建)
	公厕设施
	公用事业设施装置
	雷达、电讯微波转发站、电视及 / 或 广播电台发射塔装置
	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，是保护和保存区内现有的天然景观、生态系统或地形特色，以达到保育目的及作教育和研究用途，并且分隔开易受破坏的天然环境如「具特殊科学价值地点」或「郊野公园」，以免发展项目对这些天然环境造成不良影响。

根据一般推定，此地带不宜进行发展。大体而言，有需要进行以助保存区内现有天然景观或风景质素的发展，或者绝对基于公众利益而必须进行的基础设施项目，才可能会获得批准。

备注

- (a) 任何现有屋宇的重建，包括改动及／或修改，不得引致整个重建计划超过现有屋宇的地积比率、上盖面积和高度。
- (b) 在《天水围分区计划大纲草图编号 S/TSW/2》的公告在宪报首次刊登该日或以后，如未取得城市规划委员会根据《城市规划条例》第16条批给的许可，不得进行或继续进行任何填塘或挖土工程，包括为改作上文第一栏和第二栏所列的任何用途或《注释》说明页所经常准许的用途或发展(由政府统筹或落实的公共工程，以及保养、修葺或翻建工程除外)而进行或继续进行者。

(请看下页)

自然保育区(续)

备注(续)

- (c) 在《天水围分区计划大纲草图编号 S/TSW/8》的公告在宪报首次刊登该日或以后，如未取得城市规划委员会根据《城市规划条例》第16条批给的许可，不得进行或继续进行任何填土工程，包括为改作上文第一栏和第二栏所列的任何用途或《注释》说明页所经常准许的用途或发展(由政府统筹或落实的公共工程，以及保养、修葺或翻建工程除外)而进行或继续进行者。

郊野公园

「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。

天水围分区计划大纲核准图编号 S/TSW/16

说明书

说明书

<u>目 录</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	3
4. 该图的《注释》	3
5. 背 景	3
6. 规划区	4
7. 人 口	4
8. 发展机会及限制	5
9. 该区的规划及设计原则	5
10. 土地用途地带	
10.1 商业	6
10.2 综合发展区	6
10.3 住宅(甲类)	7
10.4 住宅(乙类)	8
10.5 政府、机构或社区	8
10.6 休憩用地	9
10.7 其他指定用途	
轻便铁路总站	10
巴士总站	10
巴士厂	10
电力支站	10
污水抽水站	10
电话机楼	10
10.8 自然保育区	10
10.9 郊野公园	11
11. 交 通	11
12. 公用设施	13
13. 规划的实施	14

天水围分区计划大纲核准图编号 S/TSW/16

(就《城市规划条例》而言，这是一份核准图)

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《天水围分区计划大纲核准图编号 S/TSW/16》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 一九九三年五月二十七日，城规会按照有关方面根据《城市规划条例》(下称「条例」)第 3(1)(a)条所指示，为天水围拟备一份法定草图。

2.2 城规会于一九九四年十月二十一日根据条例第 5 条展示《天水围分区计划大纲草图编号 S/TSW/1》，以供公众查阅。其后，城规会对草图作出修订，并于一九九七年七月十八日展示《天水围分区计划大纲草图编号 S/TSW/2》，以供公众查阅。一九九八年十二月一日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a)条，核准天水围分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/TSW/3。

2.3 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《天水围分区计划大纲核准图编号 S/TSW/3》发还城规会以作修订。其后，城规会对图则作出三次修订，并根据条例第 5 或 7 条予以展示，以供公众查阅。二零零二年四月三十日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a)条，核准天水围分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/TSW/7。

2.4 二零零三年十二月九日，行政长官会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(ii)条，把《天水围分区计划大纲核准图编号 S/TSW/7》发还城规会以作出修订。城规会于二零零四年五月二十八日根据条例第 5 条展示《天水围分区计划大纲草图编号 S/TSW/8》，以供公众查阅。城规会于二零零五年四月十五日根据条例第 7 条展示《天水围分区计划大纲草图编号 S/TSW/9》，以供公众查阅。

- 2.5 二零零五年十一月八日，行政长官会同行政会议根据条例第9(1)(a)条，核准天水围分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/TSW/10。二零零七年六月二十六日，行政长官会同行政会议根据条例第12(1)(b)(ii)条，把《天水围分区计划大纲核准图编号 S/TSW/10》发还城规会以作修订。其后，城规会对图则作出修订，并根据条例第5条予以展示，以供公众查阅。
- 2.6 二零零八年七月十五日，行政长官会同行政会议根据条例第9(1)(a)条，核准天水围分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/TSW/12。二零一零年十一月二日，行政长官会同行政会议根据条例第12(1)(b)(ii)条，把《天水围分区计划大纲核准图编号 S/TSW/12》发还城规会以作修订。城规会其后对图则作出修订，并根据条例第5条予以展示，以供公众查阅。
- 2.7 二零一八年十月十六日，行政长官会同行政会议根据条例第9(1)(a)条，核准天水围分区计划大纲草图，其后该图重新编号为 S/TSW/14。二零一八年十月二十六日，城规会根据条例第9(5)条，展示《天水围分区计划大纲核准图编号 S/TSW/14》，以供公众查阅。
- 2.8 二零二零年八月二十五日，行政长官会同行政会议根据条例第12(1)(b)(ii)条，把《天水围分区计划大纲核准图编号 S/TSW/14》发还城规会以作修订。二零二零年九月四日，图则发还一事根据条例第12(2)条在宪报上公布。
- 2.9 二零二一年五月七日，城规会根据条例第5条，展示《天水围分区计划大纲草图编号 S/TSW/15》以供公众查阅。该图所加入的修订，主要包括把位于天华路与天影路交界的一块用地由「政府、机构或社区」地带及显示为「道路」的地方改划为「住宅(甲类)1」地带，以作公营房屋发展；把位于天荣路与天恩路交界的一块用地由「未决定用途」地带改划为「住宅(乙类)2」地带；把位于天业路的两块狭长土地分别由显示为「道路」的地方改划为「政府、机构或社区」地带，以及由「政府、机构或社区」地带改划为显示为「道路」的地方；以及对《注释》作出相应的修订。在为期两个月的展示期内，城规会共收到三份申述。二零二一年七月十六日，城规会公布这些申述的内容，为期三个星期，让公众提出意见，期间共收到四份就有关申述提出的意见(意见)。二零二一年十二月十七日，城规会在考虑这些申述和意见后，决定不接纳有关申述，以及不应顺应申述而修订分区计划大纲草图。
- 2.10 二零二二年四月十二日，行政长官会同行政会议根据条例第9(1)(a)条，核准天水围分区计划大纲草图，该核准图其后重新编号为 S/TSW/16。二零二二年四月二十二日，《天水围分区计划大纲核准图编号 S/TSW/16》(下称「该图」)根据条例第9(5)条展示，以供公众查阅。

3. 拟备该图的目的

- 3.1 该图旨在显示天水围地区概括的土地用途地带和运输网，以便把规划区(下称「该区」)的发展和重建计划纳入法定规划管制之内。该图亦提供规划大纲，用以拟备较详细的非法定图则。政府在规划公共工程和预留土地作各类用途时，会以这些详细图则作为依据。
- 3.2 该图显示概括的发展和管制原则。该图是一小比例图，因此进行详细规划时，运输的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，例如只限于非建筑用地或用作花园、斜坡维修及通道等用途的地方。按照一般原则，在计算地积比率和上盖面积时，这些地方不应计算在内。在该等住宅地带内进行的发展，应限制在已获批发展权的建屋地段内，以保存天水围地区的特色和景致，并避免使该地区的道路网负荷过重。

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<http://www.info.gov.hk/tpb>)。

5. 背景

- 5.1 一九八二年七月，政府与私人发展商巍城有限公司就元朗天水围市区发展计划签订联营协议。根据该协议，政府会向天水围发展有限公司收购在水围的 488 公顷土地(第 126 约地段第 665 号)，以便发展新市镇。该公司是巍城有限公司的全资附属公司。不过，该计划初期会集中在天华路以南一块面积 169 公顷的土地内进行发展，该块土地连同该处若干块储备土地的范围称为「发展区」。
- 5.2 根据一九八二年签订的协议，该计划须先拟备一份发展计划总图，以界定该块面积 169 公顷的土地的界线，以及为日后拟备详细的发展蓝图提供一个大纲。一九八二年十二月，政府委托规划顾问拟备发展计划总图。该发展计划总图其后于一九八四年六

月获当时的发展进度委员会通过，并于一九八四年六月二十二日获当时的地政工务司采纳。

- 5.3 天水围北部称为「预留区」，是为了配合策略性增长而预留的储备土地，其后由政府认定作建屋之用，以应付香港对公营及私营房屋的需求。一九九四年九月，政府委托顾问公司就拟备预留区的发展蓝图进行研究。该项研究于一九九五年七月完成，并于一九九五年八月获规划及土地发展委员会通过。顾问拟备了一份发展计划总图、多份发展蓝图及拟订了一个优先发展概念，显示如何采用一致的规划方式，规划预留区内的土地用途，把预留区与天水围发展区的现有新市镇连系起来。
- 5.4 有关的发展蓝图拟备完毕后，政府在一九九五年十一月委托顾问公司为天水围发展区第 3、30 及 31 区及天水围预留区的发展进行工程勘测研究。研究的目的是为了周密地初步设计如何提供各种基础设施，并拟订可行的实施计划，以让天水围日后能进行发展。
- 5.5 该项工程勘测研究在结论中指出，在建议的缓解措施付诸实行后，天水围将来的发展便不会遇到无法克服的环境限制。

6. 规划区

- 6.1 该区位于新界西北的西北部，东北及东面前临后海湾内湾的具特殊科学价值地点及天慈路，北达辋井村及辋井围，西北接流浮山，西达洪水桥 / 厦村新发展区，南至上章围。该区的界线在图上以粗虚线显示。该区的面积约为 406.23 公顷。
- 6.2 该区由填平鱼塘而成，地势平坦，划分为发展区和预留区，由天华路分隔。发展区大部分地点已经发展，其内所有住宅楼宇均已入伙，而所需的基础设施、商业及社区设施，亦已全部投入服务。预留区正在发展中，以住宅用途为主，其东部的香港湿地公园特别地区则为缓冲区，隔开东面及东北面位于后海湾地区内而环境及生态易受影响的具特殊科学价值地点和鱼塘；这些地点，已经列为拉姆萨尔公约所指定的国际重要湿地。

7. 人口

根据二零一六年中期人口统计，规划署估计当时该区的人口约有 286 150 人。该区的总计划人口估计约为 298 600 人。

8. 发展机会及限制

8.1 发展机会

该区土地来自已填平的鱼塘，因此要按照「香港规划标准与准则」所规定的标准，进行综合规划，发展成为一个设计完善的新市镇，并不困难。

8.2 发展限制

该区贴邻后海湾内湾一些环境及生态易受影响的地区和米埔自然保护区。这些地点已指定为拉姆萨尔湿地，以便进行自然保育。预留区的东部和北部位于湿地缓冲区。缓冲区内的任何发展，必须先向城规会证明发展计划不会对后海湾湿地生态系统和米埔自然保护区的生态价值带来负面的影响。

9. 该区的规划及设计原则

- 9.1 发展区及预留区内的住宅发展皆位于地区公园周围，务求令这个新市镇保持开阔的特色，并且尽量扩阔各个住宅单位的视野。地区公园提供大量土地，作动态和静态康乐用途。此外，当局亦把排水道两旁的地方用作美化市容地带，以尽量利用该处的流水特色作康乐用途。
- 9.2 天水围提供不同的房屋类别，以应付预测需求，并为居民提供足够的休憩用地和社区设施。较高密度发展区集中在预留区的南面和西面，而较低密度发展的地区和自然保育区(包括香港湿地公园特别地区)则靠近东面和北面的地方。其发展概念是要为米埔自然保护区及后海湾内湾的生态易受影响地区提供一个缓冲地带。在交通方面，两条干路成为通往预留区的主要车路。轻便铁路连接发展区和预留区，为香港铁路(下称「港铁」)屯马线提供了一个接驳系统。
- 9.3 预留区内的发展项目与南面的发展区互为配合，确保新市镇在发展方面能贯彻一致及规划完善。
- 9.4 据有关的工程勘测研究内的环境影响评估所载，根据一般推定，天水围(尤其是预留区)内不准设置加油站及化学品贮存设施，以免汽油及化学品进入雨水渠系统，可能对附近的水体包括后海湾内湾造成污染。

10. 土地用途地带

10.1 商业：总面积：3.44 公顷

10.1.1 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购物中心，为所在的一带地方提供服务，用途可包括商店、服务行业、娱乐场所和食肆。

10.1.2 在发展区内，「商业」地带位于轻便铁路总站南面的第 20 及 23 区内，即现时称为「天水围市地段第 4 号」的地点。这些地点现发展成为一个市镇中心，为天水围新市镇提供零售业及其他商业设施。当局藉批地条件及根据土地契约核准的总纲发展蓝图，管制此地带的发展及日后的重建。为了提供弹性让发展项目能采用较具创意的设计以配合个别用地的特点，城规会可透过规划许可审批制度，考虑略为放宽列于「注释」的限制；城规会会按个别发展建议的情况作出考虑。

10.1.3 在预留区内，划作「商业」地带的一块土地位于第 108A 区内，并有轻便铁路行走该处。此地带内经常准许作零售业、办公室、酒店及其他商业用途。此地带已发展为一间配备零售设施的酒店。

10.2 综合发展区：总面积：13.98 公顷

10.2.1 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。分别位于预留区第 112 及 115 区内的两块土地，皆划作「综合发展区」地带，作综合低密度发展，而有关土地已在二零一四年出售。把土地划作「综合发展区」的安排，旨在对这些土地的发展实施适当的规划管制，并且把各方面的因素例如对邻近东北面香港湿地公园特别地区和自然保育区、周围一带的景观特色、交通及基础设施的负荷能力等纳入考虑。

10.2.2 在发展限制方面，各个「综合发展区」的最高地积比率和建筑物高度上限，皆在此地带的「注释」内阐明。位于第 112 和第 115 区的「综合发展区」，最高地积比率不得超过 1.5 倍及最高建筑物高度不得超过一层停车场上加 10 层。「综合发展区」内的建筑物须采用高度分级原则，使建筑物的高度朝东北部「郊野公园」地带的方向递减。此外，必须提供政府、机构或社区设施、休憩用地及其他设施供居民使用。为了提供弹性让发展项目

能采用较具创意的设计以配合个别用地的特点，城规会可透过规划许可审批制度，考虑略为放宽上述地积比率和建筑物高度的限制；城规会会按个别发展建议的情况作出考虑。

10.2.3 依据条例第 4A(1)条，此地带内的任何发展 / 重建计划，必须取得城规会的规划许可。依据条例第 4A(2)条，除非城规会另有明文规定，指明无此需要，否则申请人须拟备总纲发展蓝图，连同「注释」所开列的资料，一并呈交城规会考虑。依据条例第 4A(3)条，经核准的总纲发展蓝图须存放在土地注册处，以供公众查阅。

10.3 住宅(甲类)：总面积：102.73 公顷

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。在发展区和预留区内划作「住宅(甲类)」地带的大部分土地，已经发展作住宅用途。该处现有 10 个公共租住屋村，包括天恒村、天泽村、天逸村、天恩村、天悦村、天晴村、天华村、天瑞村、天耀村及天慈村。此外也有六个居者有其屋计划屋苑(即天富苑、天颂苑、天爱苑、天盛苑、天佑苑和天丽苑)，以及一项私人机构参建居屋计划发展(即俊宏轩)。此地带亦提供多项设施，包括中小学校、社区中心、儿童及青年中心、公共交通交汇处及邻舍休憩用地，以服务居民。此地带内有一个支区：

住宅(甲类)1：总面积：1.13 公顷

- (a) 位于天华路与天影路交界的「住宅(甲类)1」地带，拟作公营房屋发展，将会提供政府、机构或社区设施(包括幼稚园)、邻舍休憩用地和零售设施。该区的最高地积比率限为 6.9 倍，最高建筑物高度限为主水平基准上 165 米。
- (b) 计算发展及 / 或重建项目的最高地积比率时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作政府规定须设置的公众停车场、公共交通设施及政府、机构或社区设施，则可免计算在内，以便提供这些设施。
- (c) 当局已就此用地进行空气流通专家评估。评估发现实施设计措施，包括辟设建筑物间距和把建筑物后移，可纾缓对四周风环境造成的潜在通风影响。在详细设计阶段，如有需要，应进行定量空气流通评估。关于设计措施和定量空气流通评估的要求会因应情况纳入规划大纲，以便落实。

- (d) 当局会拟备规划大纲，订明此地带的公营房屋发展项目的规划参数和设计要求，为日后的发展项目提供指引。
- (e) 为了提供弹性让发展项目能采用较具创意的设计，以配合个别用地的特点，城规会可透过规划许可审批制度，考虑略为放宽地积比率和建筑物高度的限制；城规会会按个别发展建议的情况作出考虑。

10.4 住宅(乙类)：总面积：39.65 公顷

- 10.4.1 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，如向城规会提出申请，或会获得批准。
- 10.4.2 发展区内划作「住宅(乙类)」地带的私人住宅发展地点，分为 6 个地段，分别是天水围市地段第 1、2、3、5、6 及 7 号，发展为嘉湖山庄。这 6 个地段的私人住宅发展的最大住用总楼面面积限于 972 000 平方米。这 6 个地段的非住用总楼面面积及天水围市地段第 4 号划作「商业」地带的土地的非住用总楼面面积合计，不得超过 135 000 平方米。按照有关土地契约的规定，发展者须呈交总纲发展蓝图；当局现透过核准这些蓝图，管制准许总楼面面积的分布情况。至于日后的重建，亦会受批地条件所列明的条款所管制。
- 10.4.3 在预留区第 104 及 108B 区内有两块土地划作「住宅(乙类)1」地带，最高地积比率限于 5 倍。第 108B 区已发展为慧景轩，此为了一项私人住宅发展。第 104 区则已发展为公共租住屋村，称为天晴村。
- 10.4.4 在发展区第 33 区内有一块土地划作「住宅(乙类)2」地带，最大住用总楼面面积限于 159 206 平方米，最大非住用总楼面面积限于 9 051 平方米，以及最高建筑物高度限于主水平基准上 159 米。该用地已发展成名为柏慧豪园的私人住宅发展项目。
- 10.4.5 为了提供弹性让发展项目能采用较具创意的设计，以配合个别用地的特点，城规会可透过规划许可审批制度，考虑略为放宽上述限制；城规会会按个别发展建议的情况作出考虑。

10.5 政府、机构或社区：总面积：26.91 公顷

- 10.5.1 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。

10.5.2 现有的主要设施包括第 12 区的运动场，第 14 区的室内康乐中心、游泳池及特殊学校，第 101 区的室内康乐中心，第 109 区的社区健康院和沙滩球场，第 26 区的健康院、第 4 区的分区警署，第 32 区的食物环境卫生署车库、电力支站和一间医院、分别位于第 4 区和第 112 区的两间消防局暨救护站，以及多个规划区内的中小学校。

10.5.3 建议提供的主要设施包括设于第 101 区的分区警署、第 32 区的一所特殊学校、第 107 区的一个游泳池、第 109 区的一个已规划的文物保护及资源中心暨体育馆，以及多个规划区内的中小学校。

10.6 休憩用地：总面积：42.69 公顷

10.6.1 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。

10.6.2 该区亦已预留数条大型的景观廊，在视觉上把新市镇与周围的乡郊风景连接起来。

10.6.3 该地带的主要休憩用地包括现有第 22 区的天水围公园、第 117 区的天业路公园，以及在第 107 区辟设的天秀路公园。天业路公园和天秀路公园设有一条景观廊，由西北面向东南伸展，可观赏流浮山及横州两地的景致。第 29 区连同第 33A 区，已辟设为一个地区广场。第 25B 区已发展作一个休憩用地。第 108A 区已辟设为一个临时榄球场。第 107 区已规划发展一个游泳池。

10.6.4 多个住宅及商业地带内均设有邻舍休憩用地及美化市容地带，以美化新市镇的环境。

10.6.5 第 122 区及第 123 区两块划为「休憩用地(1)」地带的用地，将预留作静态康乐用途。该处现有的一些池塘应该保存为景观设施，并且纳入休憩用地的设计内，以期尽量减少对现有池塘的湿地生境造成负面影响。「休憩用地(1)」地带内不得进行填塘工程。

10.7 其他指定用途：总面积：5.86 公顷

区内某些地点已预留作指定用途，用以辟设新市镇的基础设施，

以及为范围较大的新界西北地区提供公用设施。以下是在图上划为「其他指定用途」地带的地点，在图上注明为：

(a) 轻便铁路总站

区内现有两个轻便铁路总站，分别位于天水围市地段第 23 号(邻近第 33 区)及第 106 区。城规会于二零一六年六月批准一项位于天水围市地段第 23 号轻便铁路总站上盖的住宅发展，该项目现正落实进行。拟设于第 106 区的轻便铁路总站应建有上盖，用以减轻噪音的影响。第 106 区位于预留区的中央位置，因此区内的轻便铁路总站上盖具有发展零售业 / 办公室的潜力。若有关发展对环境、交通及基础设施的负荷能力影响甚微，可向城规会申请规划许可，或可获准在第 106 区的轻便铁路总站上盖兴建层数较少的零售业 / 商业大楼。

(b) 巴士总站

在第 33 区已兴建一个巴士总站，以应付新市镇对巴士服务的需求。此处亦会发展为巴士、轻便铁路、绿色专线小巴和公共小型巴士的交通交汇处。

(c) 巴士厂

在新市镇东南部的第 14 区，已兴建一间巴士厂。

(d) 电力支站

位于第 3 区的电力支站现已投入服务。当局亦建议在第 120 区兴建另一个电力支站，为预留区供应电力。

(e) 污水抽水站

分别位于第 14 和 101 区的两所污水抽水站已投入服务，处理新市镇排出的污水。

(f) 电话机楼

新市镇东南部第 14 区设有一座电话机楼，以应付天水围的电讯服务需求。该机楼现已投入服务。当局拟在第 109 区设置另一座电话机楼，为预留区提供服务。

10.8 自然保育区：总面积：3.75 公顷

10.8.1 此地带的规划意向，是保护和保存区内现有的天然景观、生态系统或地形特色，以达到保育目的及作教育和

研究用途，并且分隔开易受破坏的天然环境，以免发展项目对这些天然环境造成不良影响。根据一般推定，此地帶不宜进行发展。大体而言，有需要进行以助保存区内现有天然景观或风景质素的发展，或者绝对基于公众利益而必须进行的基础设施项目，才可能会获得批准。

10.8.2 在此地帶内，有当然权利进行一些有助保育自然环境的用途，例如自然保护区和自然教育径。只有对该处的生态、环境和基础设施的提供影响不大的用途，例如公厕设施和帐幕营地，在向城规会申请后，始可能获得批准。城规会若批给许可，可能附加或不附加条件。

10.8.3 此地帶涵盖的地区，主要为成长树木及具景观及生态价值的地形，并用作分隔环境及生态易受影响的地区，即已列为拉姆萨尔公约指定的湿地如后海湾内湾的具特殊科学价值地点及后海湾地区的鱼塘，使免受市区发展及人类活动所影响。

10.8.4 填土 / 填塘及挖土工程可能会对邻近地区造成不良的排水影响及对自然环境造成不良影响。由于此地帶内的土地具有保育价值，因此必须向城规会取得许可，才可进行该等活动。

10.9 郊野公园：总面积：61.52 公顷

该区涵盖位于预留区东北部的香港湿地公园特别地区。该特别地区是用以代替因预留区内进行工程而损失的湿地生境，并作为缓冲地帶，以尽量减低人类活动对该处东面及东北面后海湾内湾的具特殊科学价值地点、附近的鱼塘及米埔自然保护区的生态易受破坏地区所造成的干扰。这些地区已列为拉姆萨尔公约指定的湿地。香港湿地公园已根据《郊野公园条例》(第 208 章)指定为特别地区，其发展受郊野公园及海岸公园管理局监察。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，但无须经城规会批准。香港湿地公园已于二零零六年五月开放予公众人士。

11. 交通

11.1 道路

11.1.1 通往该区的主要道路计有连接天水围新市镇东部和元朗的朗天路、连接天水围新市镇西部及青山公路的洪天路，以及连接天水围新市镇与屏山区及厦村邻近地区的屏厦路。当局已把洪天路由青山公路处延长，经一条天桥，连接元朗公路。

11.1.2 新市镇内两条南北主要干路计有该区西面沿现有排水道铺筑的天影路，以及东面的天慈路。天影路和天慈路分别经洪天路和朗天路连接至元朗公路，而天慈路亦经青山公路及宏达路 / 妈横路连接往三号干线。

11.1.3 区内的东西干路包括屏厦路和天福路。这两条干路沿新市镇南面界线铺筑，通往元朗和流浮山。天华路亦把天水围新市镇与西面的沙江围和罗屋村等外围乡村和西北面的流浮山连接起来。

11.1.4 紧连天水围新市镇以西的洪水桥 / 厦村新发展区内，将会计划兴建一组主要干路和地区干路以及区内道路，以提供便捷的通道连接各项发展及周边地区。当局将兴建新道路连接天水围新市镇至港深西部公路及屏厦路至洪天路，以纾缓天水围站附近的交通挤塞情况。此外，屏厦路将会进一步扩阔，以改善天水围的交通情况。

11.2 铁路

11.2.1 天水围新市镇有轻便铁路服务，来往屯门和元朗新市镇。在第 33 区市镇广场北面设有轻便铁路总站，毗邻巴士总站，方便乘客转车。在第 106 区，则设有另一个轻便铁路总站。

11.2.2 天水围亦有港铁屯马线行走，在天耀村南面仅在该区范围以外的地方，设有一个车站，其下有一个轻铁车站，以便乘客转乘港铁屯马线或轻铁。

11.3 巴士服务

天水围亦有公共巴士服务。在区内的私人及公营住宅发展项目内均设有巴士总站。在第 33 区邻近的轻便铁路总站旁设有一个巴士总站，方便乘客转车。

11.4 行人路和单车径

11.4.1 当局已在区内敷设一个行人路网，方便行人在新市镇内走动，并且沿主要干路大规模种植树木，用以分隔行人和车辆，并可为行人遮挡阳光和美化新市镇的环境。当局亦已沿排水道辟设美化市容地带和行人路。

11.4.2 当局计划利用该区平坦的地形，在新市镇内铺筑独立单车径，方便单车交通，并沿排水道提供康乐活动场所。

11.5 街道以外泊车位

区内大型发展项目已设有 / 已计划辟设充足的泊车位，以应付当地居民和前往新市镇的访客的需求。

12. 公用设施

12.1 食水供应

该区的食水由横洲配水库和丹桂村北食水配水库供应。新界西北现有滤水厂的容量将会全数应用。如有需要增加滤水厂的容量，牛潭尾滤水厂将来可作扩建。如日后用水需求因有大型住宅发展项目的发展建议而大幅增加，供水系统将有需要扩展。

12.2 排水

天水围及邻近地区所排放的水，是引入西面现有的排水道和东面的箱形暗渠，雨水则排入后海湾。露天排水道内已设有截流装置，以确保流经排水道的水会较为清洁。当局还进行疏浚工程，确保排水道内水流不会受影响。

12.3 污水处理

天水围新市镇发展计划所产生的污水，经由与第 14 及 101 区内两座污水抽水站连接的污水收集系统收集，再由抽水站引往洪水桥 / 厦村新发展区的新围污水处理厂加以处理，然后经一条干渠抽送往龙鼓水道的海底渠口排放。

12.4 电力供应、电话服务和煤气供应

12.4.1 天水围新市镇的电力由一个 132 千伏的输电网供应。这输电网接驳第 3 和 32 区的电力支站，电力经电力支站再分别供应至新市镇内的各个发展项目。当局计划在第 120 区兴建另一个电力支站。

12.4.2 设于第 14 区的大型电话机楼已启用，为新市镇居民提供电讯服务。当局拟在第 109 区兴建另一座机楼，以应付日后的需求。

12.4.3 新市镇的煤气供应由凹头煤气检管站经一条管道提供。这凹头煤气检管站把从大埔工业邨煤气厂输送来的煤气接收后再分送用户。

13. 规划的实施

- 13.1 该图的建议有部分已分期进行，其他建议日后也会陆续落实。发展区和预留区的发展大部分已告完成。
- 13.2 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及任何其他发展／重建都必须是该图所经常准许的；或是如果必须先取得城规会的许可，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。
- 13.3 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拟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。土木工程拓展署负责处理各类公共工程项目，其中部分项目由土木工程拓展署联同其他部门(主要是建筑署)负责处理。在实施图则的过程中，当局亦会在适当时候征询元朗区议会的意见。
- 13.4 城规会将会按个别情况审批每宗规划申请。一般来说，城规会在考虑规划申请时，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和发展蓝图，以及城规会所颁布的指引。发展大纲图和发展蓝图均存放在规划署，以供公众查阅。城规会所颁布的指引，可于城规会的网页浏览，或向城规会秘书处和规划署专业事务部查阅。至于规划许可的申请表格和《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和有关的地区规划处索取。申请书须夹附有关资料，供城规会考虑。

城市规划委员会
二零二二年四月