

荃灣西部分區計劃大綱核准圖編號 S/TWW/19

註釋

土地用途表

說明書

## 荃灣西部分區計劃大綱核准圖編號S/TWW/19

(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、道路路線及各個地帶的界線，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、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：
- 繳費廣場、路旁車位和鐵路路軌。
- (9) 在「未決定用途」地帶內，除上文第(7)段所載的用途或發展外，所有其他用途或發展必須向城市規劃委員會申請許可。
- (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。

荃灣西部分區計劃大綱核准圖編號S/TWW/19

土地用途表

	<u>頁次</u>
商業	1
綜合發展區(1)	3
住宅(甲類)	5
住宅(乙類)	9
住宅(丙類)	12
住宅(丁類)	15
住宅(戊類)	17
鄉村式發展	22
政府、機構或社區	24
休憩用地	27
其他指定用途	28
綠化地帶	31

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	分層樓宇
食肆	政府垃圾收集站
教育機構	醫院
展覽或會議廳	酒店
政府用途(未另有列明者)	屋宇
資訊科技及電訊業	加油站
機構用途(未另有列明者)	住宿機構
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	

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作商業發展，其涵蓋範圍的重點功能為地方商業和購物中心，用途可包括辦公室、商店、服務行業、娛樂場所和食肆。

(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／或重建計劃的建築物高度超過一層停車場上加三層及地積比率超過以下表中所列，或超過現有建築物的高度和地積比率，兩者中以數目較大者為準：

<u>用地</u>	<u>最高地積比率</u>
位於青龍頭的商業用地	1.75 倍
位於深井的商業用地	2.15 倍

- (2) 為施行上文第(1)段而計算有關的最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造作或擬用作停車位、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，則可免計算在內。
- (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，在上文第(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)段所述的建築物高度及／或地積比率限制。

綜合發展區(1)

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

政府用途(未另有列明者)  
酒店  
公共車輛總站或車站  
公用事業設施裝置  
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，是把涵蓋範圍綜合發展／重建作酒店用途，並提供配套設施。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，對發展的規模、設計和布局實施適當的規劃管制。

備註

- (1) 依據《城市規劃條例》第 4A(2)條，如申請在指定為「綜合發展區(1)」的土地範圍內進行發展，申請人必須擬備一份總綱發展藍圖，並將之呈交城市規劃委員會核准，除非城市規劃委員會另有明文規定，指明無此需要。該總綱發展藍圖必須包括以下資料：
- (i) 區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) 各種用途擬佔的總地盤面積和總樓面面積；
  - (iii) 區內擬提供的政府、機構或社區和康樂設施、公共交通及停車設施、以及休憩用地的詳情和範圍；
  - (iv) 區內擬建的任何道路、行人道和行人天橋的路線、闊度和水平度；
  - (v) 區內的美化環境建議和城市設計建議；
  - (vi) 詳細的發展進度表；

(請看下頁)



綜合發展區(1)(續)

備註(續)

- (vii) 一份環境評估報告，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問題，並須建議紓緩這些問題的措施；
  - (viii) 一份排水和排污影響評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的排水和排污問題，並須建議紓緩這些問題的措施；
  - (ix) 一份交通影響評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的交通問題，並須建議紓緩這些問題的措施；以及
  - (x) 城市規劃委員會要求的其他資料。
- (2) 總綱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／或重建計劃的最大總樓面面積超過 29 400 平方米，或超過現有建築物的總樓面面積，兩者中以數目較大者為準。有關發展的構築物的任何部分，均不得超逾汀九橋的最低拱腹高度(即主水平基準上 76.77 米)。
- (4) 為施行上文第(3)段而計算最大總樓面面積時，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，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。

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
救護站 分層樓宇 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) 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	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) 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) 宗教機構 學校(未另有列明者) 商店及服務行業 訓練中心
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)」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／或重建計劃超過上文第(1)段所述的有關最高住用及／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：
  - (a) 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
  - (b) 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)段所述的最高住用及／或非住用地積比率適用。
- (3) 在指定為「住宅(甲類)」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(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高度，兩者中以數目較大者為準。

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

備註(續)

- (4) 在指定為「住宅(甲類)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／或重建計劃的最大住用總樓面面積超過 81 528 平方米、最大非住用總樓面面積超過 3 824 平方米、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總樓面面積及高度，兩者中以數目較大者為準。此外，就非住用總樓面面積而言，須另把不少於 725 平方米撥作政府、機構或社區設施之用。在計算整體非住用總樓面面積時，因應政府規定而純粹建造的政府、機構或社區設施，可免計算在內。
- (5) 在指定為「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／或重建計劃的最大總樓面面積超過 45 660 平方米，或超過現有建築物的總樓面面積，兩者中以數目較大者為準，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。沿這塊土地的南面邊緣須闢設一條寬 5 米的散步長廊，以供公眾使用。
- (6) 在指定為「住宅(甲類)3」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／或重建計劃的最大住用總樓面面積超過 257 234 平方米及最大非住用總樓面面積超過 2 872 平方米，或超過現有建築物的總樓面面積，兩者中以數目較大者為準，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。此外，該土地範圍內應設置一間日間託兒所、一個兒童及青年中心暨溫習／閱覽室、一間至少有五個課室的幼稚園，以及一個公共車輛總站。在計算最大住用總樓面面積或最大非住用總樓面面積時，因應政府規定而純粹建造為或擬用作日間託兒所、兒童及青年中心暨溫習／閱覽室、至少有五個課室的幼稚園和車輛總站的樓面空間，可免計算在內。有關土地範圍的東面和西北面應該設置兩段明渠上蓋(分別寬 20 米及 25 米)，以及在南面邊緣沿途設置一條寬 10 米的散步長廊，並以園景美化。這兩段明渠上蓋和散步長廊應該以連貫的行人通道連接起來，並開放予公眾使用。
- (7) 在指定為「住宅(甲類)4」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／或重建計劃超過上文第(1)及(2)段所述的限制及其最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則所訂明的限制。

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

備註(續)

- (8) 為施行上文第(1)、(2)、(4)、(5)和(6)段而計算有關的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作或擬用作停車位、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，則可免計算在內。
- (9) 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)、(4)、(5)和(6)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)、(4)、(5)和(6)段所規定的有關最高地積比率或最大總樓面面積亦可。
- (10) 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)、(2)、(3)、(4)、(5)、(6)和(7)段所述的地積比率／總樓面面積及／或建築物高度限制(上文第(4)段列明的政府、機構或社區設施的總樓面面積除外)。
- (11) 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，可在特殊情況下，就發展及／或重建計劃，考慮略為放寬圖則所顯示的非建築用地限制。

住宅(乙類)

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
分層樓宇 政府用途(只限報案中心、郵政局) 屋宇 圖書館 住宿機構 學校(只限設於特別設計的獨立校舍) 私人發展計劃的公用設施裝置	救護站 食肆 教育機構 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 醫院 酒店 機構用途(未另有列明者) 街市 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。

備註

- (1) 在指定為「住宅(乙類)」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(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高度，兩者中以數目較大者為準。

(請看下頁)

住宅(乙類)(續)

備註(續)

- (2) 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及最高地積比率超過以下表中所列，或超過現有建築物的上蓋面積或地積比率，兩者中以數目較大者為準：

建築物高度 (米)	上蓋面積 (%)	地積比率 (倍)
不超過6米	30.0	0.60
超過6米但不超過9米	27.0	0.80
超過9米但不超過12米	25.0	1.00
超過12米但不超過15米	22.0	1.10
超過15米但不超過18米	20.0	1.20
超過18米但不超過21米	20.0	1.40
超過21米但不超過24米	18.7	1.50
超過24米但不超過27米	17.5	1.58
超過27米但不超過30米	17.5	1.75
超過30米但不超過33米	17.5	1.93
33米以上	17.5	2.10

- (3) 在指定為「住宅(乙類)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(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則訂明的限制，以及最大總樓面面積超過以下表中所列，或超過現有建築物的高度及總樓面面積，兩者中以數目較大者為準：

<u>地段編號</u>	<u>最大總樓面面積</u>
青龍頭地段第60號(豪景花園)(不包括商場)	214 706 平方米
政府土地及第388約地段第15號、16號、18號及19號(被豪景花園圍繞的用地)	2 898 平方米

(請看下頁)

住宅(乙類)(續)

備註(續)

- (4) 為施行上文第(2)和(3)段而計算有關的最高地積比率／上蓋面積或最大總樓面面積時，任何樓面空間如純粹建造作或擬用作停車位、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，則可免計算在內。
- (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(1)、(2) 和 (3)段所述的地積比率、上蓋面積、總樓面面積及／或建築物高度限制。



住宅(丙類)

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
分層樓宇 政府用途(只限報案中心、郵政局) 屋宇 私人發展計劃的公用設施裝置	救護站 食肆 教育機構 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 醫院 酒店 機構用途(未另有列明者) 圖書館 加油站 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 住宿機構 學校 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，主要是作低層、低密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城市規劃委員會提出申請，或會獲得批准。

備註

- (1) 在指定為「住宅(丙類)」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 0.4 倍，以及最高建築物高度超過三層(連停車場在內)，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。

(請看下頁)

住宅(丙類)(續)

備註(續)

- (2) 如根據《城市規劃條例》第 16 條向城市規劃委員會提出申請，或可獲准把上文第(1)段所述的最高地積比率，由 0.4 倍最多增至 0.75 倍，但必須採取措施，以減輕青山公路的噪音對擬議發展計劃的影響，而有關措施必須符合城市規劃委員會的要求。
- (3) 在指定為「住宅(丙類)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／或重建計劃的最高地積比率超過 0.75 倍，以及最高建築物高度超過三層(連停車場在內)，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。
- (4) 在指定為「住宅(丙類)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，如會引致整個發展及／或重建計劃超出上文第(1)段所述的限制，可根據《城市規劃條例》第 16 條向城市規劃委員會提出申請，或會獲准把最高地積比率放寬至 1.2 倍及最高建築物高度放寬至一層停車場上加三層，但必須採取措施，以減輕青山公路的噪音對擬議發展計劃的影響，而有關措施必須符合城市規劃委員會的要求。
- (5) 在指定為「住宅(丙類)3」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，如會引致整個發展及／或重建計劃超出上文第(1)段所述的限制，可根據《城市規劃條例》第 16 條向城市規劃委員會提出申請，或會獲准把最大總樓面面積放寬至 7 268 平方米及最高建築物高度放寬至一層停車場上加五層，但必須採取措施，以減輕青山公路的噪音對擬議發展計劃的影響，而有關措施必須符合城市規劃委員會的要求。
- (6) 在指定為「住宅(丙類)4」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建或重建，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三層(連停車場在內)。
- (7) 為施行上文第(1)、(2)、(3)、(4)、(5)和(6)段而計算有關的最高地積比率／最大總樓面面積時，任何樓面空間如純粹建造作或擬用作停車位、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，而兩者都是建築物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，則可免計算在內。

(請看下頁)

住宅(丙類)(續)

備註(續)

- (8) 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)、(2)、(3)、(4)、(5)和(6)段所述的地積比率、總樓面面積及／或建築物高度限制。

住宅(丁類)

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
農業用途 政府用途(只限報案中心、郵政局) 屋宇(只限重建；現有屋宇的加建、 改動及／或修改) 農地住用構築物 鄉事委員會會所／鄉公所	食肆 分層住宅 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者)# 屋宇(未另有列明者)# 機構用途(未另有列明者)# 圖書館 街市 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) 可循環再造物料回收中心 宗教機構# 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的地  
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

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善現有的臨時構築物。設立此地帶的目的，亦是要作低層、低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城市規劃委員會的規劃許可。

(請看下頁)

住宅(丁類)(續)

備註

- (1) 現有臨時構築物或現有建築物的加建、改動及／或修改，或原地重建（作新界豁免管制屋宇或註有#的用途除外），不得引致整個發展及／或重建計劃的最大建築面積超過 37.2 平方米及最高建築物高度超過兩層（6 米），或超過現有建築物的建築面積及高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 任何發展，包括重建作「分層住宅」和「屋宇」用途，不得引致發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 0.4 倍及最高建築物高度超過兩層（6 米），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，但上文第（1）段所適用的除外。
- (3) 為施行上文第（2）段而計算有關的最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造作或擬用作停車位、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，而兩者都是建築物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，則可免計算在內。
- (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（2）段所述的地積比率及／或建築物高度限制。

住宅(戊類)

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

附表 I：適用於露天發展或  
工業樓宇或工業-辦公室樓宇<sup>@</sup>以外的建築物

救護站	商營浴室／按摩院
政府用途(未另有列明者)	食肆
公共車輛總站或車站(露天總站或車站除外)	教育機構
私人發展計劃的公用設施裝置	展覽或會議廳
	分層樓宇
	政府垃圾收集站
	醫院
	酒店
	屋宇
	機構用途(未另有列明者)
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：	圖書館
	街市
	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(未另有列明者)
	公用事業設施裝置
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	宗教機構
	住宿機構
	學校
	商店及服務行業
	社會福利設施
	訓練中心
食肆	
教育機構	
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	
可循環再造物料回收中心	
學校	
商店及服務行業	
社會福利設施	
訓練中心	

(請看下頁)

住宅(戊類)(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：適用於現有的工業樓宇或工業-辦公室樓宇<sup>@</sup>

救護站	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)	場外投注站
政府垃圾收集站	辦公室(未另有列明者)
政府用途(未另有列明者)	加油站
資訊科技及電訊業	康體文娛場所
非污染工業用途(不包括涉及使用／貯存危險品 <sup>△</sup> 的工業經營)	私人會所
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)	商店及服務行業(未另有列明者)
公廁設施	(只限設於地面一層；附屬陳列室 <sup>#</sup> 可能獲准設於任何一層，不在此限)
公共車輛總站或車站	汽車修理工場
公用事業設施裝置	批發行業
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	
貨倉(危險品 <sup>△</sup> 倉庫除外)	

(請看下頁)

住宅(戊類)(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：適用於現有的工業樓宇或工業-辦公室樓宇<sup>@</sup>(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)

<sup>@</sup> 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。

<sup>△</sup> 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。

<sup>#</sup> 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。

(請看下頁)



住宅(戊類)(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是透過進行重建或改建計劃而逐步淘汰現有的工業用途，使改作住宅用途。這類計劃須向城市規劃委員會提出申請。當局雖然會容忍現有工業用途的存在，但不會批准進行新的工業發展，以避免工業與住宅樓宇為鄰所產生的問題永遠無法解決。

備註

- (1) 任何新發展或現有建築物的重建，如果是作為住用或非住用建築物，則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或重建，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) 任何現有建築物的加建、改動及／或修改，不得引致整個發展的地積比率超過現有建築物的地積比率。至於現有非住用建築物修改為住用建築物或住用與非住用各佔部分的建築物，其發展不得引致有關的最高住用及／或非住用地積比率超過上文第(1)段所述的限制。
- (3) 為施行上文第(1)段而計算有關的最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造作或擬用作停車位、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，則可免計算在內。
- (4) 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。

(請看下頁)

住宅(戊類)(續)

備註(續)

- (5) 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(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高度，兩者中以數目較大者為準。
- (6) 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)及(5)段所述的地積比率及／或建築物高度限制。
- (7) 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，可在特殊情況下，就發展及／或重建計劃，考慮略為放寬圖則所顯示的非建築用地限制。

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)#
農地住用構築物	屋宇(未另有列明者)
宗教機構(只限宗祠)	機構用途(未另有列明者)#
鄉事委員會會所／鄉公所	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#
除以上所列，在新界豁免管制屋宇的地面一層，經常准許的用途亦包括：	私人發展計劃的公用設施裝置
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，是反映現有的認可鄉村和其他鄉村的界線，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。設立此地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在地帶內，使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益。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。

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」  
（「政府、機構或社區(1)」除外）

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	分層樓宇
政府垃圾收集站	殯儀設施
政府用途(未另有列明者)	度假營
醫院	屋宇
機構用途(未另有列明者)	船隻加油站
圖書館	場外投注站
街市	辦公室
碼頭	加油站
康體文娛場所	娛樂場所
政府診所	私人會所
公廁設施	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置
公共車輛總站或車站	垃圾處理裝置(只限垃圾轉運站)
公用事業設施裝置	住宿機構
公眾停車場(貨櫃車除外)	污水處理／隔篩廠
可循環再造物料回收中心	商店及服務行業
宗教機構	私人發展計劃的公用設施裝置
研究所、設計及發展中心	
學校	
配水庫	
社會福利設施	
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(1)」

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(只限報案中心／警崗)	機構用途(未另有列明者)
公廁設施	街市
公共車輛總站或車站	辦公室
公用事業設施裝置	加油站(涉及石油氣的加油站除外)
公眾停車場(貨櫃車除外)	康體文娛場所
可循環再造物料回收中心	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
	污水處理／隔篩廠
	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。至於涵蓋行車天橋下面的土地的「政府、機構或社區(1)」支區。鑑於這些土地的實際地理限制及環境情況，當局只會容許在此支區內設置特定的政府、機構或社區設施。部分其他的社區及社會福利設施，如向城規會提出申請，或會獲得批准。

(請看下頁)

政府、機構或社區(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／或重建計劃的最高建築物高度(以樓層數目計算)超過圖則訂明的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 為施行上文第(1)段而計算有關最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (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)段所述的建築物高度限制。

休憩用地

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
鳥舍 燒烤地點 泳灘 郊野學習／教育／遊客中心 公園及花園 涼亭 行人專區 野餐地點 運動場 散步長廊／廣場 公廁設施 休憩處	食肆 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 度假營 碼頭 娛樂場所 康體文娛場所 私人會所 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) 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「與旅遊及康樂有關的用途」

食肆	政府用途(未另有列明者)
郊野學習／教育／遊客中心	私人會所
展覽或會議廳	
政府用途(只限報案中心、郵政局)	
娛樂場所	
康體文娛場所	
公廁設施	
公用事業設施裝置	
商店及服務行業	
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，主要是保留前政府宿舍大樓，以活化作與旅遊及康樂有關的用途。

備註

- (1) 任何現有建築物的拆卸、加建、改動及／或修改(由政府統籌或落實的修復工程及經常准許用途所附屬和直接有關的輕微改動及／或修改工程除外)，均須根據《城市規劃條例》第 16 條向城市規劃委員會申請規劃許可。
- (2) 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(以樓層數目計算)超過圖則訂明的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (3) 為施行上文第(2)段而計算有關最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (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(2)段所述的建築物高度限制。

(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「污水處理廠」

污水處理廠	政府用途(未另有列明者) 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，主要是發展污水處理廠。

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／或重建計劃的最高建築物高度(以樓層數目計算)超過圖則訂明的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 為施行上文第(1)段而計算有關最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (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)段所述的建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

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
----------------	--

只適用於「美化市容地帶」

美化市容地帶	政府用途(未另有列明者) 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，主要是提供土地發展美化市容地帶。

只適用於「碼頭」

政府用途 碼頭	食肆 船隻加油站 公用事業設施裝置 商店及服務行業
------------	------------------------------------

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地興建碼頭。

備註

- (1) 當局視為數不超過 10 個，每個面積不超過 10 平方米的商店及服務行業攤檔為「碼頭」附屬用途。
- (2) 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(以樓層數目計算)超過圖則訂明的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (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(2)段所述的建築物高度限制。

綠化地帶

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
農業用途 燒烤地點 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 墓地 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 分層樓宇 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 墳墓 度假營 屋宇 加油站 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 學校 配水庫 社會福利設施 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。

荃灣西部分區計劃大綱核准圖編號 S/TWW/19

說明書

## 說明書

### 荃灣西部分區計劃大綱核准圖編號S/TWW/19

<u>內容</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》	3
5. 規劃區	3
6. 人口	3
7. 區內的建築物高度限制	3
8. 非建築用地	5
9. 土地用途地帶	7
9.1 商業	7
9.2 綜合發展區(1)	7
9.3 住宅(甲類)	8
9.4 住宅(乙類)	10
9.5 住宅(丙類)	11
9.6 住宅(丁類)	13
9.7 住宅(戊類)	14
9.8 鄉村式發展	15
9.9 政府、機構或社區	15
9.10 休憩用地	16
9.11 其他指定用途	17
9.12 未決定用途	18
9.13 綠化地帶	18
10. 交通	18
11. 文化遺產	18
12. 公用設施	19
13. 規劃的實施	19

## **荃灣西部分區計劃大綱核准圖編號S/TWW/19**

(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《荃灣西部分區計劃大綱核准圖編號S/TWW/19》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 一九八七年七月十日，當時的地政工務司行使當時的總督所授予的權力，根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第3條，指示城規會為荃灣西部地區擬備草圖。
- 2.2 一九八九年二月三日，城規會根據條例第5條展示《荃灣西部分區計劃大綱草圖編號S/TWW/1》，以供公眾查閱。其後，為了反映轉變情況，城規會曾對圖則作出五次修訂。
- 2.3 一九九八年五月五日，行政長官會同行政會議根據條例第9(1)(a)條，核准荃灣西部分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為S/TWW/7。
- 2.4 一九九九年十一月三十日，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編號S/TWW/7發還城規會以作修訂。其後，為了反映不斷轉變的情況，城規會對圖則作出六次修訂。
- 2.5 二零零三年七月八日，行政長官會同行政會議根據條例第9(1)(a)條，核准荃灣西部分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為S/TWW/14。二零零三年十二月九日，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編號S/TWW/14發還城規會以作修訂。其後，為了反映不斷轉變的情況，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。
- 2.6 二零零七年五月八日，行政長官會同行政會議根據條例第9(1)(a)條，核准荃灣西部分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為S/TWW/17。二零一一年一月四日，行政長官會同行

政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《荃灣西部分區計劃大綱核准圖編號 S/TWW/17》發還城規會以作修訂。二零一一年一月十四日，圖則發還一事根據條例第 12(2)條在憲報上公布。

- 2.7 二零一一年八月十六日，發展局局長在行政長官授權下，指示城規會根據條例第 3(1)(a)條延長荃灣西部分區計劃大綱圖的規劃區界線，以涵蓋青朗公路隧道入口旁的地方。
- 2.8 二零一一年十二月九日，《荃灣西部分區計劃大綱草圖編號 S/TWW/18》根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。圖則所收納的修訂項目，主要包括為各發展地帶訂定建築物高度、總樓面面積、地積比率及／或非建築用地限制；把一塊位於青龍頭的用地由「未決定用途」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶；把一塊位於深井的用地由「休憩用地」地帶及「綠化地帶」改劃為「住宅(丁類)」地帶；為各用地劃設支區以訂定適當的發展限制；延長規劃區界線；把四個現有碼頭劃為「其他指定用途」註明「碼頭」地帶；適當地調整各用地的地帶界線；以及修訂《註釋》的相關部分。圖則展示期間，共接獲 17 份申述。城規會於二零一二年六月二十二日對申述作出考慮，決定不接納申述。
- 2.9 二零一二年十二月四日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准荃灣西部分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/TWW/19。二零一二年十二月十四日，城規會根據條例第 9(5)條，展示《荃灣西部分區計劃大綱核准圖編號 S/TWW/19》（下稱「該圖」），以供公眾查閱。

### **3. 擬備該圖的目的**

- 3.1 該圖旨在顯示規劃區內概括的土地用途地帶及主要的道路網，以便把規劃區內的土地發展和重建計劃納入法定規劃管制之內。
- 3.2 該圖顯示概括的發展原則，並為規劃區內日後的詳細規劃提供指引。該圖是一小比例圖，因此進行詳細規劃及發展時，道路的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，例如限作非建築用地或花園、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，以保存荃灣西部的特色和景致並避免使當地道路網負荷過重。

#### 4. 該圖的《註釋》

- 4.1 該圖附有一份《註釋》，分別說明規劃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 規劃區（下稱「該區」）北至大欖郊野公園，南接馬灣航道，西達屯門新市鎮，東抵荃灣分區計劃大綱圖的界線。在陸地上該區西、北及東面的界線在圖上以粗虛線顯示。
- 5.2 該區的總面積約 451 公頃，涵蓋三個地區，即汀九、深井及青龍頭。此外，還有數條舊式鄉村，其中深井村及圓墩村屬遷置鄉村，而汀九村及青龍頭村則屬舊式認可鄉村。
- 5.3 該區位於市區邊緣長滿植物或林木的範圍內。該區中部深井市郊中心位置的發展密度較高，而東面和西面沿岸地區則作低至中密度的發展，北面是山地，層次分明。該區的整體規劃意向是透過保留現有的市容、特色及與附近自然環境互相協調的發展輪廓，維持該區的市郊特色。

#### 6. 人口

根據二零零六年的中期人口統計，當時該區的人口約為 33 800 人。預料該區的計劃人口約達 34 400 人。

#### 7. 區內的建築物高度限制

- 7.1 為了對發展／重建計劃的發展密度及建築物高度作出更妥善的規劃管制，以及符合公眾的期望，使法定規劃制度更為明確和更具透明度，當局對荃灣西部分區計劃大綱圖作出了檢討，以便為該圖的各個發展地帶加入適當的建築物高度限制。在缺乏

建築物高度管制的情況下，過度高聳的建築物可能會胡亂擴散到不同地點，其規模或會與區內環境出現不協調的情況，破壞區內的景觀質素。為免海旁地區出現過度高聳及／或不協調的建築物，以及確保新的建築物與附近的自然環境及地區特色互相協調，並更有效地監控該區發展項目的建築物高度，當局為該圖的各個發展地帶訂定適當的建築物高度限制。

- 7.2 該區的整體市區邊緣特色應該維持，並以位於中部的深井近郊中心地區作較高密度發展，東面汀九及西面青龍頭的沿岸地區作低至中密度的發展，北面是山坡地區。當局已採納《香港規劃標準與準則》的「城市設計指引」所建議的一般梯級狀建築物高度概念，即海旁一帶的建築物較矮和環境較為開揚，而建築物高度由海旁向內陸一帶逐漸遞增。當局同時已考慮地形、該區特色、區內風環境、較大範圍內的建築羣是否和諧協調，以及平衡公眾利益與私人發展權的需要。該區主要因為地勢而在汀九、深井及青龍頭設有不同的高度限制。汀九大致採用樓高三層(連停車場在內)的建築物高度，以保留現有的低層和低密度特色。至於深井及青龍頭，建築物的高度級別由海旁漸次向山坡遞增，構成梯級狀的建築物高度輪廓。一些發展項目設有特定的建築物高度限制，以保留地區特色。
- 7.3 「政府、機構或社區」地帶及「其他指定用途」地帶的特定建築物高度限制(以樓層數目計算)主要是用以反映現有和已規劃發展的功能要求。把有關限制適當地收納在該圖內，是為該區的已發展環境提供視覺調劑和緩衝空間。
- 7.4 至於青龍頭的「未決定用途」地帶，待落實日後的土地用途後，便會加入建築物高度限制。
- 7.5 當局已進行空氣流通專家評估，藉以審視現有的風環境及區內各發展用地的擬議建築物高度可能對行人風環境所造成的影響。當局在該圖收納建築物高度及非建築用地限制時，已考慮空氣流通評估的結果。
- 7.6 該圖《註釋》大致上已加入可略為放寬建築物高度限制的條款，以鼓勵進行具規劃和設計優點的發展／重建項目，以及配合用地有特定限制的情況。城規會如接獲根據條例第 16 條提出略為放寬建築物高度限制的規劃申請，可按個別情況逐一考慮，有關準則如下：
  - (a) 把面積較細土地合併發展，以便達到較佳的城市設計，以及更有效改善區內環境；

- (b) 配合《建築物條例》中就交還／撥出土地／面積作公用通道／擴闊街道用途而批出的額外地積比率；
- (c) 提供更好的街景／更有質素的地面公共市區空間；
- (d) 保持建築物之間的距離，以加強通風和增加景觀開揚度；
- (e) 容許特別的建築物設計，務求既配合個別地盤的發展限制，又可達致該圖所准許的地積比率；以及
- (f) 其他因素，例如保護樹木的需要，以及採用可改善城市景致和區內市容但不會構成負面景觀和視覺影響的創意建築設計和規劃優點。

7.7 然而，如任何現有建築物的高度已經超過該圖《註釋》所顯示及／或該圖所訂明的建築物高度限制(不論是以米為單位從主水平基準起計算及／或以樓層數目計算)，根據一般推定，除非情況特殊，否則不應批准略為放寬建築物高度限制的申請。

## **8. 非建築用地**

- 8.1 根據空氣流通評估的結果，一般來說，該區全年的盛行風以東北風和東風為主，而夏季則以東風、南風和東南風為主。來自該區北面山上的涼風和來自南面的海風都有助改善該區的空氣流通和提高溫度舒適度。青山公路及青龍頭的東西向街道構成全年東風的風道，而海旁的南北向街道及間距則構成南面和東南面夏季海風的風道。
- 8.2 深井沿海濱一帶建有一排高層住宅發展。浪翠園第二期和第三期、麗都花園、碧堤半島和縉皇居之間及深慈街の間距，讓海風滲進該等發展以北的地區，提供適度的調劑。上述發展項目之間及深慈街的現有間距應予重視、並應維持及優化。
- 8.3 整體來說，空氣流通評估顯示，該區並無重大的通風問題。位於海旁的建築物須予審慎設計，樓宇間要留有間距，保持通風度，讓空氣流通到其弱風區(建築物背後的弱風區域)。為改善該區的通風情況，空氣流通評估建議須保留碧堤半島與縉皇居之間の間距和擴闊深慈街の間距，以改善通風度，從而改善海旁一帶的通風情況。
- 8.4 考慮到空氣流通評估的結果及其他相關因素(例如用地限制及對發展／重建潛力造成的影響)，圖則已收納下列非建築用地，以加強沿岸和內陸地區之間的通風情況：

- (a) 建議於碧堤半島西北面劃設一塊寬 25 米的狹長非建築用地。該用地穿越碧堤半島的現有園景區，並連接至青山公路。這有助風自南面吹進內陸地區，尤其是位於碧堤半島後方的深井天主教小學。
- (b) 建議於碧堤半島東面劃設一塊寬 20 米的狹長非建築用地。該用地穿越碧堤半島的現有園景區，並連接至青山公路。這有助風自南面吹進內陸地區。
- (c) 現時深井深慈街的闊度為 12 米(包括行人道)。現建議闢設下列與深慈街並排的非建築用地，以助風自南面吹進內陸地區：
  - (i) 建議沿縉皇居的東部劃設一塊寬三米的狹長非建築用地。由於該用地現為縉皇居的平台構築物所阻擋，因此須待用地重建後方可落實；
  - (ii) 建議沿「住宅(戊類)」用地(第 390 約地段第 193 號)的東部劃設一塊寬三米的狹長非建築用地。由於該用地現為嘉頓有限公司的構築物所阻擋，因此須待用地重建後方可落實；以及
  - (iii) 建議沿「住宅(戊類)」用地(第 390 約地段第 194 號)的西部劃設一塊寬三米的狹長非建築用地。由於該用地現為嘉頓有限公司的構築物所阻擋，因此須待用地重建後方可落實。

8.5 在日後發展／重建有關用地時，應顧及上述非建築用地規定。由於劃設非建築用地主要是作地面通風用途，因此該等限制不適用於地底發展。此外，相關地帶的「註釋」已收納略為放寬限制的條文，容許在特殊情況下，略為放寬圖則所顯示的非建築用地限制。

8.6 根據空氣流通評估，通風廊、風道、休憩用地、建築物間距及建築物通風度(尤其近地面位置)有助維持／改善該區的通風情況。有關評估亦鼓勵日後的發展採用適當的設計措施，以減少對通風可能造成的負面影響。這些措施包括視乎情況增加平台的通風度、加闊建築物之間間距、建築物的布局、座向、通風設計和配合盛行風的風向。

## 9. 土地用途地帶

### 9.1 商業：總面積 0.57 公頃

- 9.1.1 此地帶的規劃意向，主要是作商業發展，其涵蓋範圍的重點功能為地方商業和購物中心，用途可包括辦公室、商店、服務行業、娛樂場所和食肆。
- 9.1.2 該區現有的兩個近郊商業中心，即在青龍頭連豪景花園一起發展的次地區商業中心，以及在深井的馳名燒鵝酒家聚集地，已劃作商業用途。在此地帶內，某些商業用途有當然權利進行，以促進此地帶的近郊商業中心功能。為配合鄰近地區的低密度特色，《註釋》訂明此地帶內的發展或重建計劃的建築物高度限為一層停車場上加三層，而青龍頭及深井的用地的最高地積比率則分別為 1.75 倍和 2.15 倍，或現有建築物的高度和地積比率，兩者中以數目較大者為準。
- 9.1.3 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及／或建築物高度的限制。用以評審略為放寬建築物高度限制的準則載於上文第 7.6 段。城規會會按個別情況考慮每宗申請。

### 9.2 綜合發展區(1)：總面積 0.62 公頃

- 9.2.1 此地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合發展／重建作酒店用途，並提供配套設施。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，對發展的規模、設計和布局實施適當的規劃管制。
- 9.2.2 此地帶涵蓋一塊位於汀九灣與麗都灣之間岬角上的土地。「綜合發展區(1)」地帶的規劃意向，是發展酒店用途。為避免對汀九橋構成負面的景觀影響，《註釋》訂明此地帶內的發展或重建計劃的最高建築物高度限為主水平基準上 76.77 米(這是汀九橋的最低拱腹高度)，而最大總樓面面積則限為 29 400 平方米。

#### 總綱發展藍圖

- 9.2.3 依據條例第 4A(1)條，凡在「綜合發展區」地帶內進行任何發展計劃，必須根據條例第 16 條提出規劃申請，並獲得城規會許可。依據條例第 4A(2)條，申請人須擬備一份總綱發展藍圖、環境及交通影響評估報告及該圖

《註釋》規定的其他資料，並將之遞交城規會核准，除非城規會另有明文規定，指明無此需要。這項規定可確保各個發展計劃的設計屬綜合方式，能夠兼顧各項規劃因素的需要，包括環境質素、鄰近地方用途之間的協調、購物設施、社區及康樂設施，以及交通及分期實施計劃的需要。總綱發展藍圖獲得城規會核准後，一份經城規會主席核證的核准總綱發展藍圖的複本，須依據條例第 4A(3)條，存放於土地註冊處，以供公眾查閱。

### 9.3 住宅(甲類)：總面積 9.33 公頃

- 9.3.1 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宅部分，商業用途屬經常准許的用途。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，銀行、快餐店和零售商店等商店及服務行業屬經常准許的用途。若在建築物其餘各層經營商業及服務行業，必須先取得城規會的規劃許可。
- 9.3.2 此地帶涵蓋深井區多項現有發展，即麗都花園、碧堤半島、縉皇居、海韻花園、海韻臺和浪翠園(第一期)。
- 9.3.3 此地帶內的發展不得超過下列限制：最高住用地積比率為 5.0 倍，或最高非住用地積比率為 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。
- 9.3.4 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／或重建計劃超過上文第 9.3.3 段所述的限制，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。但其適用範圍須受下列限制：(a) 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時，現有建築物的地積比率方會適用；或(b) 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時，則上文第 9.3.3 段所述的最高住用及／或非住用地積比率適用。這項安排是為了避免現有建築物交互使用住用與非住用的地積比率。

9.3.5 「住宅(甲類)」地帶內的發展及重建計劃不得超逾圖則所訂明的建築物高度限制或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。

9.3.6 此地帶亦包括四個支區，而在該四個支區的發展須受下列限制。

住宅(甲類)1：總面積 1.73 公頃

9.3.7 青山公路-深井段對開的深井海韻花園，位於此支區內。這塊土地上的發展或重建計劃的最高住用總樓面面積為 81 528 平方米，而最高非住用總樓面面積則為 3 824 平方米。此外，這塊土地上須有不少於 725 平方米的總樓面面積撥作政府、機構或社區設施用途。圖則訂明用地的最高建築物高度為主水平基準上 130 米或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。

住宅(甲類)2：總面積 0.91 公頃

9.3.8 「縉皇居」是深井嘉頓有限公司西南面的住宅發展，位於此支區內。在這塊土地上的發展或重建計劃的最大總樓面面積為 45 660 平方米。此外，沿這塊土地的南面邊緣須闢設寬五米的散步長廊，以供公眾使用。如圖則所示，沿這塊土地的東面邊緣亦須闢設寬三米的非建築用地，用以改善該區的通風情況。發展項目的現有建築物高度(主水平基準上 176 米)過高，並與海旁環境不相協調。考慮到該區的市區邊緣特色、海旁環境及梯級式高度概念，並為顧及分區計劃大綱圖內所准許的總樓面面積和須設置公眾散步長廊／非建築用地的規定，用地的最高建築物高度訂為主水平基準上 85 米。基於海旁環境，並為確保重建後可長遠落實規劃意向，發展項目日後將不可重建至現有的建築物高度。

住宅(甲類)3：總面積 4.64 公頃

9.3.9 青山公路-深井段對開的碧堤半島住宅及商業發展，位於此支區內。在該土地範圍內，任何發展或重建計劃不得引致最大住用總樓面面積超過 257 234 平方米及最大非住用總樓面面積超過 2 872 平方米。在計算最大住用總樓面面積和最大非住用總樓面面積時，因應政府規定而純粹建造為或擬用作日間託兒所、兒童及青年中心暨溫習室、至少有五個課室的幼稚園及車輛總站的樓面空間，可免計算在內。此外，用地範圍的東面和西北面應該設置兩段明渠上蓋(東面寬 20 米，西北面寬 25

米)，亦劃作非建築用地作通風用途，以及在南面邊緣沿途設置一條寬 10 米的散步長廊，並以園景美化。這兩段明渠上蓋和散步長廊應該以連貫的行人通道連接起來，並開放予公眾使用。

- 9.3.10 住宅大樓的現有建築物高度(主水平基準上 193 米)是過高，並與海旁環境不相協調。考慮到該區的市區邊緣特色、海旁環境及梯級式高度概念，並為顧及分區計劃大綱圖內所准許的總樓面面積和須設置公共車輛總站、公眾散步長廊／走廊及非建築用地的規定，用地的最高建築物高度訂為主水平基準上 100 米及 120 米。位於用地以北、面向青山公路的現有公共車輛總站及碧堤坊的最高建築物高度訂為主水平基準上 30 米，以維持現有的低矮特色，配合鄰近的學校發展。基於海旁環境，並為確保重建後可長遠落實規劃意向，發展項目日後將不可重建至住宅大樓的現有建築物高度。

住宅(甲類)4：總面積 1.20 公頃

- 9.3.11 青山公路-深井段對開的住宅發展麗都花園，位於此支區內。發展項目的現有建築物高度(主水平基準上 110 米)與海旁環境不相協調。考慮到該區的市區邊緣特色、海旁環境及梯級式高度概念，並為顧及現時的地積比率和地盤形狀，這塊用地的最高建築物高度訂為主水平基準上 100 米。基於海旁環境，並為確保重建後可長遠落實規劃意向，發展項目日後將不可重建至現有的建築物高度。
- 9.3.12 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，城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬建築物高度、地積比率及／或總樓面面積的限制(位於「住宅(甲類)1」地帶的政府、機構或社區設施的總樓面面積除外)。用以評審略為放寬建築物高度限制的準則載於上文第 7.6 段。城規會會按個別情況考慮每宗申請。城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可在特殊情況下，考慮略為放寬非建築用地限制。

**9.4 住宅(乙類)：總面積 20.78 公頃**

- 9.4.1 此地帶的規劃意向，主要是作中等密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准。



9.4.2 現有中等密度住宅發展，包括青龍頭的帝華軒和龍騰閣，以及青山公路以北、深井與青龍頭之間的海雲軒和浪翠園(第二、三及四期)發展，均納入此地帶內。位於豪景花園以南的一塊用地(第 388 約地段第 94 號)及豪景花園以西的一塊用地(政府土地)擬作住宅用途。該等用地上的發展的技術問題(如有的話)須在擬備契約條件時予以處理。由於該區受基礎設施限制，當局將透過地積比率和上蓋面積，管制區內的發展密度。此地帶內的發展或重建計劃必須遵守《註釋》所列的地積比率及上蓋面積限制，以及圖則所訂明的相關建築物高度限制或現有建築物的地積比率、上蓋面積及高度，兩者中以數目較大者為準。

9.4.3 此地帶包括一個支區，而該支區的發展須受下列限制。

住宅(乙類)1：總面積 13.52 公頃

9.4.4 青龍頭豪景花園及一塊被豪景花園圍繞的用地，位於此支區內。這些土地上的發展或重建計劃的最大總樓面面積不得超過下列限制或現有建築物的總樓面面積，兩者中以數目較大者為準：

<u>地段編號</u>	<u>最大總樓面面積</u>
青龍頭地段第 60 號(豪景花園)(不包括商場)	214 706 平方米
政府土地及第 388 約地段第 15 號、16 號、18 號及 19 號(被豪景花園圍繞的用地)	2 898 平方米

考慮到該區的市區邊緣特色及梯級式高度概念，此支區內的發展或重建計劃的最高建築物高度訂為主水平基準上 60 米、90 米、95 米及 120 米或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。

9.4.5 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、上蓋面積、總樓面面積及／或建築物高度的限制。用以評審略為放寬建築物高度限制的準則載於上文第 7.6 段。城規會會按個別情況考慮每宗申請。

**9.5 住宅(丙類)：總面積 8.50 公頃**

9.5.1 此地帶的規劃意向，主要是作低層、低密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准。

9.5.2 由於受現有基礎設施限制，加上要保護天然美景和全海景，並且須在提供更大彈性之餘，又不損「住宅(丙類)」地帶的低層和低密度特色，因此《註釋》訂明此地帶的發展或重建計劃的最高地積比率限為 0.4 倍及最高建築物高度限為三層(連停車場在內)，或以現有建築物的地積比率及高度為上限，兩者中以數目較大者為準。發展者如根據條例第 16 條向城規會提出申請，或可獲准把最高地積比率由 0.4 倍最多增至 0.75 倍，但必須採取措施，以減輕青山公路的噪音對擬議發展計劃的影響，而有關措施必須符合城規會的要求。劃入「住宅(丙類)」地帶的住宅樓宇的設計，除了必須盡量減輕青山公路的交通噪音影響外，還須與周圍環境融合，因此發展建議書應特別著重保護樹木和保持新鮮空氣流通等事宜。

9.5.3 此地帶亦包括四個支區，而在該四個支區的發展須受下列限制。

住宅(丙類)1：總面積 0.45 公頃

9.5.4 位於汀九的兩塊土地(第 399 約地段第 440 號餘段及第 399 約地段第 424 號、425 號、426 號及 452 號)，劃入此支區內。此支區內的發展或重建計劃的最高地積比率限為 0.75 倍及最高建築物高度限為三層(連停車場在內)，或以現有建築物的地積比率及高度為上限，兩者中以數目較大者為準。

住宅(丙類)2：總面積 0.38 公頃

9.5.5 此支區涵蓋位於汀九的兩塊土地(第 399 約地段第 496 號及第 399 約地段第 416 號)。此支區內的發展或重建計劃不得超過上文第 9.5.2 段所載的限制。發展者如根據條例第 16 條向城規會提出申請，或會獲准把最高地積比率放寬至 1.2 倍，以及把最高建築物高度放寬至一層停車場上加三層，但必須採取措施，以減輕青山公路的噪音對擬議發展計劃的影響，而有關措施必須符合城規會的要求。

住宅(丙類)3：總面積 0.76 公頃

9.5.6 此支區涵蓋位於汀九的一塊土地(第 399 約地段第 495 號)。此支區內的發展或重建計劃不得超過上文第 9.5.2 段所載的限制。發展者如根據條例第 16 條向城規會提出申請，或會獲准把最大總樓面面積放寬至

7 268 平方米，以及把最高建築物高度放寬至一層停車場上加五層，但必須採取措施，以減輕青山公路的噪音對擬議發展計劃的影響，而有關措施必須符合城規會的要求。

住宅(丙類)4：總面積 0.066 公頃

9.5.7 深井前九龍紗廠眷屬宿舍用地位於此支區內。用地的最高地積比率為 0.4 倍，而最高建築物高度則限為三層(連停車場在內)。該用地現時建有一幢樓高六層的建築物，其地積比率約 3.3 倍，與附近的鄉郊環境及村屋發展不相協調。為使建築物高度輪廓互相協調，發展項目日後不可重建至現有的地積比率及建築物高度。然而，只要總樓面面積及／或建築物高度並無增加，現有建築物可進行翻新工程。

9.5.8 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、總樓面面積或建築物高度的限制。用以評審略為放寬建築物高度限制的準則載於上文第 7.6 段。城規會會按個別情況考慮每宗申請。

**9.6 住宅(丁類)：總面積 0.72 公頃**

9.6.1 此地帶涵蓋深井深康路的寮屋和臨時構築物。此地帶的規劃意向，主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善該區的情況。設立此地帶的目的，亦是要作低層、低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城規會的規劃許可。在此地帶內，現有屋宇的重建不得引致整個重建計劃的最大建築面積超過 37.2 平方米及最高建築物高度超過兩層(六米)或現有建築物的建築面積和高度，兩者中以數目較大者為準。

9.6.2 除上述住宅改善計劃外，一些十分低層低密度住宅發展計劃，可向城規會申請許可，或會獲得批准。為配合附近地區的整體發展密度，任何住宅發展不得引致整個發展計劃的最高地積比率超過 0.4 倍和最高建築物高度超過兩層(六米)或現有建築物的地積比率和高度，兩者中以數目較大者為準。

9.6.3 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及／或建築物高度的

限制。用以評審略為放寬建築物高度限制的準則載於上文第 7.6 段。城規會會按個別情況，考慮每宗略為放寬地積比率及／或建築物高度限制的申請。

#### 9.7 住宅(戊類)：總面積 1.51 公頃

- 9.7.1 此地帶的規劃意向，主要是透過進行重建或改建計劃而逐步淘汰現有的工業用途，使改作住宅用途。這類計劃須向城規會提出申請。當局雖然會容忍現有工業用途的存在，但不會批准進行新的工業發展，以避免工業與住宅樓宇為鄰所產生的問題永遠無法解決。
- 9.7.2 此地帶涵蓋深井嘉頓有限公司兩塊用地(第 390 約地段第 193 和 194 號)，而該公司是深井現時僅存的工業運作。把嘉頓有限公司劃為「住宅(戊類)」地帶的規劃意向，是逐步淘汰現有工業用途，消除區內工業／住宅用途為鄰的問題，而長遠目的是鼓勵把現有工業用途重建作商業及住宅用途，以及提供更大彈性以配合重建計劃。
- 9.7.3 這兩塊土地的重建須依賴私人機構主動參與。在過渡期間，如有關機構向城規會提出申請，城規會可考慮批准在該塊土地上進行某些不會進一步降低區內環境質素的「可相協調」的非污染工業用途。
- 9.7.4 《註釋》訂明此地帶內的發展或重建計劃的最高住用地積比率為 5.0 倍，最高非住用地積比率則為 9.5 倍，而建築物高度及非建築用地的限制則訂明於圖則內。
- 9.7.5 考慮到該區的市區邊緣特色、海旁環境及梯級式高度概念，並為顧及分區計劃大綱圖內所准許的地積比率和須設置非建築用地的規定，位於海旁附近的用地(第 390 約地段第 194 號)的最高建築物高度訂為主水平基準上 85 米。此外，沿用地西面邊緣闢設寬三米的非建築用地，以改善該區的通風情況。
- 9.7.6 考慮到該區的市區邊緣特色及梯級式高度概念，並為顧及分區計劃大綱圖內所准許的地積比率和須設置非建築用地的規定，位於較內陸用地(第 390 約地段第 193 號)的最高建築物高度訂為主水平基準上 100 米。此外，沿用地東面邊緣劃設寬三米的非建築用地，以改善該區的通風情況。

- 9.7.7 爲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，城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略爲放寬地積比率及／或建築物高度的限制。用以評審略爲放寬建築物高度限制的準則載於上文第 7.6 段。城規會會按個別情況考慮每宗申請。城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可在特殊情況下，考慮略爲放寬非建築用地的限制。

## **9.8 鄉村式發展：總面積 13.91 公頃**

- 9.8.1 此地帶的規劃意向，是反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。設立此地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在地帶內，使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益。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爲經常准許的用途。其他商業、社區和康樂用途，如向城規會申請許可，或會獲得批准。
- 9.8.2 此地帶涵蓋青龍頭村、圓墩村、排棉角村、深井新村、深井舊村、深井東村、深井村、深井商業新村、舒安台、清快塘新村及汀九村。在此地帶內，是有當然權利進行某些住宅、商業和政府、機構或社區用途，條件是這些用途能爲村民提供生活所需的服務，而不會破壞鄉村特色。
- 9.8.3 爲確保日後在這些鄉村範圍內進行的發展及重建計劃保留鄉村特色，在此地帶內，最高建築物高度限於三層（即 8.23 米）或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者爲準。
- 9.8.4 爲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，城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略爲放寬建築物高度的限制。城規會會按個別情況考慮每宗申請。

## **9.9 政府、機構或社區：總面積 10.11 公頃**

- 9.9.1 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。這些發展項目，尤其是那些低矮建築，可為區內的已發展環境提供視覺調劑及緩衝空間。

9.9.2 該區已設置各類政府、機構或社區設施，包括深井食水配水庫(有蓋)和濾水廠、大欖郊野公園深井管理站、電話機樓、深井消防局暨救護站、兩所小學(靈光小學及深井天主教小學)、一個公眾停車場及公用事業設施裝置。現已預留兩塊用地作將來的政府、機構或社區發展，一塊位於青龍頭豪景花園，另一塊則位於深井深康路。

9.9.3 「政府、機構或社區」地帶內的發展或重建計劃須受圖則所訂明的建築物高度限制或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬建築物高度限制。城規會會根據載於上文第 7.6 段的相關準則，按個別情況考慮每宗申請。

9.9.4 此地帶包括一個支區，而該支區的發展須受下列限制。

政府、機構或社區(1)：總面積 0.58 公頃

9.9.5 此地帶涵蓋行車天橋下面的土地。鑑於該塊土地的實際地理限制及環境情況，當局只會容許在此支區內設置特定的政府、機構或社區設施。部分其他的社區及社會福利設施，如向城規會提出申請，或會獲得批准。

9.9.6 這些土地位於屯門公路-深井段下面，目前設置了深井村公用污水改善設施，以及被用作臨時收費停車場、垃圾收集站和臨時鄰舍休憩用地。

#### **9.10 休憩用地：總面積 7.83 公頃**

9.10.1 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。

9.10.2 此地帶涵蓋七個憲報公布的泳灘，即近水灣、汀九灣、麗都灣、更生灣、海美灣、雙仙灣及釣魚灣。現有休憩用地包括毗鄰嘉頓有限公司的深慈街遊樂場。位於深井舊村的用地現預留作發展休憩用地用途。

**9.11 其他指定用途：總面積 1.74 公頃**

- 9.11.1 此地帶的土地撥作各項特定用途，當中包括「與旅遊及康樂有關的用途」、「污水處理廠」、「碼頭」及「美化市容地帶」。

「其他指定用途」註明「與旅遊及康樂有關的用途」：  
總面積 0.17 公頃

- 9.11.2 此地帶涵蓋海美灣附近的機場核心計劃展覽中心，而該中心坐落於一幢前政府宿舍建築物(霍米園)內。該幢於上世紀三十年代落成的建築物，是該時期典型的本地鄉郊別墅，現時在香港碩果僅存，只有數幢。該樓宇別具獨特的建築特色，無論地磚、支柱及裝飾線條等，都充分展現該時期的風格。由於該樓宇具有很高的建築價值，因此被視為值得保存。展覽中心現由民政事務總署管理，成為荃灣西部海旁的公眾觀景處，供遊人瞭望青馬大橋和汀九橋。任何現有建築物的拆卸、或加建、改動及／或修改工程，必須先取得城規會的許可，方可進行。

「其他指定用途」註明「污水處理廠」：總面積 1.13 公頃

- 9.11.3 深井污水處理廠坐落在此地帶內。

「其他指定用途」註明「碼頭」：總面積 0.19 公頃

- 9.11.4 此地帶涵蓋位於汀九、深井及青龍頭的四個現有碼頭。

「其他指定用途」註明「美化市容地帶」：總面積 0.25 公頃

- 9.11.5 位於屯門公路-深井段下面的一塊土地在此地帶內，而在該塊土地上目前有深井臨時運動場和深井臨時街市及熟食中心。

- 9.11.6 在註明「與旅遊及康樂有關的用途」、「污水處理廠」及「碼頭」地區內的發展或重建計劃須受圖則所訂明的建築物高度限制或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬以樓層數目計算的建築物高度限制。城規會會根據載於上文第 7.6 段的相關準則，按個別情況考慮每宗申請。

#### 9.12 未決定用途：總面積 9.43 公頃

此地帶包括豪景花園西面的斜坡。有關地點的用途，須待進一步研究擬議的新界西北市區路線(十號幹線)後方可決定。

#### 9.13 綠化地帶：總面積 302.23 公頃

9.13.1 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帶，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。

9.13.2 此地帶涵蓋的範圍主要是該區北面的陡峭山坡及南面的沿岸土地，以保持該區為遠離煩囂、交通方便、環境優美、適宜用以興建別墅或發展消閒康樂活動的著名休憩地點。

9.13.3 當局會審慎管制此地帶內的發展或重建計劃，並會參照有關的城規會規劃指引，按個別情況考慮每宗發展或重建在規劃上優越之處。

### 10. 交通

10.1 該區的交通要道分別為主幹路屯門公路及市區幹道青山公路。由於從屯門公路進入該區只有經深井交匯處一條通道，因此，區內及對外的交通主要依賴青山公路。

10.2 為應付荃灣區及荃灣西部一帶因住宅發展而增加的人口，青山公路由荃灣規劃區第 2 區至深井及深井至嘉龍村的路段，已提升為雙程雙線分隔車路。有關道路工程已於二零零七年完成。

10.3 由於屯門公路多個路段的使用年限已完結或接近完結，因此路政署正就屯門公路重建及改善工程進行詳細的設計及建築工作，以改善屯門公路，盡可能達到目前快速公路的標準。建築及改善工程暫定於二零一四年完成。

10.4 青朗公路(3 號幹線)亦已貫通該區。青朗公路是一條全港主幹路，把新界西北、西九龍和港島連接起來。這條幹線的汀九段路線已納入該圖內。

### 11. 文化遺產

位於荃灣西部分區計劃大綱圖的範圍內有一個具考古研究價值的地點(即汀九窰)。在規劃區的邊界內，有兩個已評級歷史建築，即龍



圃（二級）和霍米園（三級）。上述所有具考古研究價值地點和已評級的歷史建築／構築物均值得保留。任何發展、重建或改劃用途地帶建議，如可能對上述具考古研究價值地點、歷史建築／構築物及其周圍地區有影響，必須先徵詢康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處以及發展局的文物保育專員的意見。倘若具考古研究價值地點及其他具考古潛力地點無可避免受到干擾，則須由合資格的考古學家進行詳細的考古影響評估。該考古學家須根據《古物及古蹟條例》（第 53 章）申請牌照，以便進行該項考古影響評估。在申請牌照前，須先向古物古蹟辦事處提交有關評估的建議，以便取得其同意。

## **12. 公用設施**

12.1 深井濾水廠及配水庫位於青龍頭屯門公路以北。

12.2 深井污水處理廠已經啓用。深井區內現有發展排出的污水已接駁至公共污水管網絡處理，以及排放至深井污水處理廠。當局已於汀九和青龍頭加建抽水站，作為汀九和深井污水處理計劃一部分，以應付該地區的需要。

12.3 預料該區的電力及煤氣供應在應付該區需要方面應無困難，而現有的深井電話機樓足以應付區內日後的需求。

## **13. 規劃的實施**

13.1 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。

13.2 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。在實施該圖的過程中，當局亦會在適當時候徵詢荃灣區議會的意見。

13.3 城規會將會按個別情況審批每宗規劃申請。一般來說，城規會在考慮規劃申請時，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／發展藍圖以及城規會所頒布的指引。

發展大綱圖及發展藍圖均存於規劃署，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，或向城規會秘書處和規劃署專業事務部索閱。至於規劃許可的申請表格和《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和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  
二零一二年十二月