



圖例 NOTATION

ZONES		地帶
COMMERCIAL	C	商業
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	CDA	綜合發展區
RESIDENTIAL (GROUP A)	RIA(A)	住宅(甲類)
RESIDENTIAL (GROUP B)	RIA(B)	住宅(乙類)
RESIDENTIAL (GROUP C)	RIA(C)	住宅(丙類)
RESIDENTIAL (GROUP E)	RIA(E)	住宅(戊類)
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	V	鄉村式發展
INDUSTRIAL	I	工業
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	GIC	政府、機構或社區
OPEN SPACE	O	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	OU	其他指定用途
GREEN BELT	GB	綠化地帶
COMMUNICATIONS		交通
RAILWAY AND STATION (UNDERGROUND)	[Symbol]	鐵路及車站(地下)
MAJOR ROAD AND JUNCTION	[Symbol]	主要道路及路口
ELEVATED ROAD	[Symbol]	高架道路
MISCELLANEOUS		其他
BOUNDARY OF PLANNING SCHEME	[Symbol]	規劃區界線
PLANNING AREA NUMBER	①	規劃區編號
BUILDING HEIGHT CONTROL ZONE BOUNDARY	[Symbol]	建築物高度管制區界線
MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)	[Symbol]	最高建築物高度(在主水平基準上若干米)
MAXIMUM BUILDING HEIGHT RESTRICTION AS STIPULATED ON THE NOTES	[Symbol]	(註釋)內訂明最高建築物高度限制
MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN NUMBER OF STOREYS)	[Symbol]	最高建築物高度(樓層數目)
PETROL FILLING STATION	P F S	加油站
NON-BUILDING AREA	NBA	非建築用地

土地用途及面積一覽表 SCHEDULE OF USES AND AREAS

USES	大約面積及百分比 APPROXIMATE AREA & % 公頃 百分比	用途
COMMERCIAL	7.65 1.03	商業
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	4.37 0.59	綜合發展區
RESIDENTIAL (GROUP A)	118.12 15.89	住宅(甲類)
RESIDENTIAL (GROUP B)	20.77 2.79	住宅(乙類)
RESIDENTIAL (GROUP C)	2.19 0.29	住宅(丙類)
RESIDENTIAL (GROUP E)	3.23 0.43	住宅(戊類)
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	71.28 9.59	鄉村式發展
INDUSTRIAL	11.87 1.60	工業
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	93.16 12.53	政府、機構或社區
OPEN SPACE	129.95 17.48	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	41.44 5.57	其他指定用途
GREEN BELT	158.14 21.27	綠化地帶
NULLAH	0.44 0.06	明渠
MAJOR ROAD ETC.	80.87 10.88	主要道路等
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	743.48 100.00	規劃範圍面積

夾附的《註釋》屬這份圖則的一部分，現經修訂並按照城市規劃條例第5條展示。
 THE ATTACHED NOTES ALSO FORM PART OF THIS PLAN AND HAVE BEEN AMENDED FOR EXHIBITION UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE

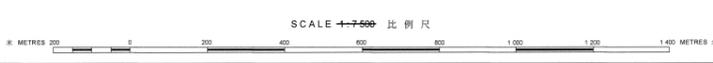
核准圖編號 S/TW/35 的修訂
 AMENDMENT TO APPROVED PLAN No. S/TW/35

AMENDMENT EXHIBITED UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE 按照城市規劃條例第5條展示的修訂
 AMENDMENT ITEM A [Symbol] 修訂項目A項

(參看附表)
 (SEE ATTACHED SCHEDULE)

2023年4月28日 按照城市規劃條例第5條展示的核准圖編號 S/TW/35 的修訂
 AMENDMENT TO APPROVED PLAN No. S/TW/35 EXHIBITED UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE ON 28 APRIL 2023
 C. K. YIP 葉子季
 SECRETARY 城市規劃委員會秘書
 TOWN PLANNING BOARD

香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的荃灣分區計劃大綱圖
 TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD
 TSUEN WAN - OUTLINE ZONING PLAN



規劃署遵照城市規劃委員會指示擬備
 PREPARED BY THE PLANNING DEPARTMENT UNDER THE DIRECTION OF THE TOWN PLANNING BOARD

圖則編號 PLAN No. S/TW/36

城市規劃委員會根據《城市規劃條例》(第 131 章)
對荃灣分區計劃大綱核准圖編號 S/TW/35
所作修訂項目附表

I. 就圖則所顯示的事項作出的修訂項目

- A 項 — 把位於老圍路上半段的一塊用地由「綠化地帶」
改劃為「政府、機構或社區(10)」地帶。

II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

收納「政府、機構或社區(10)」支區的《註釋》，並更新「政府、
機構或社區」地帶的規劃意向。

城市規劃委員會

2023 年 4 月 28 日

List of Representer and Commenters in respect of the

Draft Tsuen Wan Outline Zoning Plan No. S/TW/36

有關《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/36》的申述人和提意見人名單

I. List of Representer 申述人名單

Representation No. 申述編號 (TPB/R/S/TW/36-)	Name of Representer 申述人名單
R1	Mary Mulvihill

II. List of Commenters 提意見人名單

Comment No. 意見編號 (TPB/R/S/TW/36-)	Name of Commenters 提意見人名單
C1	Longest Profit (Hong Kong) Limited
C2	Mary Mulvihill (also R1)

荃灣及西九龍區

[荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生，以及高級城市規劃師／荃灣及西九龍張建基先生、何婉貞女士和呂榮祖先生此時獲邀到席上。]

議程項目 3

[公開會議]

擬修訂《荃灣分區計劃大綱核准圖編號 S/TW/35》
(都會規劃小組委員會文件第 2/23 號)

3. 秘書報告，擬議修訂主要涉及改劃荃灣一幅用地的用途地帶。蔡德昇先生已就此議項申報利益，因為其配偶出任董事的公司在荃灣擁有物業。小組委員會備悉蔡德昇先生尚未到席。

簡介和提問部分

4. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍張建基先生借助投影片，按文件詳載的內容向委員簡介此議項的背景、對分區計劃大綱圖及其《註釋》擬作的修訂、技術考慮因素、所進行的諮詢，以及政府部門的意見。擬議修訂旨在把位於老圍路上半段的一幅用地由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區(10)」地帶，作擬議私營靈灰安置所發展(修訂項目 A)。

5. 主席指出，小組委員會於二零二一年六月二十五日局部同意一宗編號 Y/TW/15 的第 12A 條申請，擬議修訂旨在跟進有關決定。倘小組委員會同意擬議修訂，分區計劃大綱草圖將會刊憲供公眾查閱。所收到的申述和對有關申述提出的意見會提交城規會，以供考慮。主席請委員提問。

6. 一些委員提出以下問題：

- (a) 在「政府、機構或社區(10)」地帶進行擬議私營靈灰安置所發展須否提交第 16 條申請；

- (b) 關於申請人於有關的第 12A 條申請中建議將不少於 50 個龕位免費贈予區內村民，有否任何相關詳細安排的資料；以及
- (c) 鑑於荃灣規劃區內的一些政府、機構及社區設施不足，在申請地點內會否提供社會福利設施。

7. 荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 「靈灰安置所」用途在「政府、機構或社區(10)」地帶的《註釋》內是建議列為第二欄用途的。因此，擬議的靈灰安置所發展須提交第 16 條申請，而相關的發展詳情及其他技術範疇，須待小組委員會作進一步考慮；
- (b) 第 12A 條申請的申請人表示，為了回應一些區內村民的意見，將會有不少於 50 個龕位免費贈予區內有經濟困難的村民。有關詳細安排將會在第 16 條申請時提供；以及
- (c) 根據第 12A 條申請的概念計劃，擬議的靈灰安置所發展內不會提供社會福利設施。申請人曾在第 12A 條申請中建議在第一欄加入一些政府、機構及社區用途，例如「社會福利設施」及「宗教機構」，以便可在日後的發展項目內靈活提供有關設施。不過，規劃署認為，適宜把該兩項政府、機構及社區用途列為第二欄用途，讓小組委員會可在第 16 條申請中進一步考慮有關發展的詳情及技術範疇，尤其是對交通造成的影響。

8. 有見於把政府、機構及社區用途訂為第二欄用途的規劃考慮因素在文件第 4.4 段與分區計劃大綱圖的《說明書》第 8.9.18 段之間存在差異，主席提議按下文所載的內容修訂《說明書》。委員表示同意：

分區計劃大綱圖《說明書》第 8.9.18 段

「為提供彈性在此支區內進行其他政府、機構或社區用途，~~城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，經考慮發展詳情和技術範疇(特別是沿老圍路的交通影響)後，可能會准許在此支區內進行宗教機構、住宿機構及社會福利設施用途，申請人在根據條例第 16 條取得城規會的規劃許可後，如老圍路沿途的交通影響可得到紓緩，而有關情況又符合運輸署或城規會的要求。~~」

9. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意對荃灣分區計劃大綱核准圖作出的擬議修訂，以及載於文件附件 II 的《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/35A》(展示時會重新編號為 S/TW/36)及其載於文件附件 III 的《註釋》，適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示；以及
- (b) 採納載於文件附件 IV 並加入了上文第 7 段所載修訂事項的《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/35A》的經修訂《說明書》，用以述明城市規劃委員會為該分區計劃大綱圖各個土地用途地帶所訂的規劃意向和目的，而該經修訂的《說明書》會連同該分區計劃大綱圖一併公布。

10. 委員備悉，按照一般做法，在根據《城市規劃條例》公布分區計劃大綱草圖前，城規會秘書處會詳細檢視草圖，包括其《註釋》及《說明書》，如有需要，會作微調。如有重大修訂，會提交城規會考慮。