

荃灣區議會
社區建設、規劃及發展委員會

荃灣前大窩口工廠大廈
「綜合發展區(2)」用地的規劃大綱擬稿

目的

1. 本文件旨在就荃灣前大窩口工廠大廈「綜合發展區(2)」用地(下稱「該用地」)的規劃大綱(下稱「規劃大綱」)擬稿(附錄一),諮詢議員的意見。

背景

2. 二零一一年八月十九日,城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下都會規劃小組委員會考慮了該用地的規劃大綱擬稿,並同意該擬稿適宜提交荃灣區議會作諮詢。
3. 根據規劃署所進行的《二零零九年全港工業用地分區研究》(下稱「二零零九年分區研究」),荃灣東工業區及其北部工業大廈的空置率很高,分別為 9.9%及 19.2%。荃灣東工業區北部許多現有工業樓宇的樓齡均超過三十年,而且由單一業權擁有,而附近一帶則有不少已完全發展及新近落成的住宅及商業發展。研究建議把荃灣東工業區的北部主要改劃為「綜合發展區」地帶,以便進行綜合住宅發展,並提供商業設施和休憩用地。改劃用途地帶的建議可消除荃灣東工業區北部日後的發展項目與楊屋道以南現有工業用途之間因工業區與住宅區為鄰而可能產生的問題,更重要的是這有助重整荃灣東部的土地用途及改善環境。有關研究及建議在二零一零年九月十七日獲城規會原則上通過。

4. 尤其重要者，前大窩口工廠大廈用地屬政府土地，批出該用地可產生催化作用，加快荃灣東工業區北部其他私人擁有用地的重建過程。
5. 規劃署於二零一零年九月二十八日就二零零九年分區研究，涉及把荃灣東工業區的北部由「工業」地帶主要改劃為「綜合發展區」地帶，以進行綜合住宅發展，並提供商業設施和休憩用地的建議，諮詢荃灣區議會。荃灣區議會原則上同意有關改劃用途地帶建議。
6. 二零一零年十二月十日，城規會轄下都會規劃小組委員會通過建議修訂項目，把「工業」地帶改劃為「綜合發展區(2)」、「綜合發展區(3)」、「綜合發展區(4)」、「綜合發展區(5)」、「綜合發展區(6)」、「商業(5)」、「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的用地，以促進該區主要綜合發展／重建作住宅用途，並提供商業設施、休憩用地和其他配套設施。二零一零年十二月二十四日，當局根據《城市規劃條例》第5條展示收納修訂項目的《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/27》。前大窩口工廠大廈用地在該分區計劃大綱圖上改劃為「綜合發展區(2)」及「休憩用地」地帶。
7. 規劃署在二零一一年一月二十五日向荃灣區議會簡介收納於草圖的擬議修訂項目。荃灣區議會大致同意擬議修訂項目，並同意在擬備規劃大綱的階段，於荃灣區議會的社區建設、規劃及發展委員會進一步討論綜合發展區用地所收納的詳細規定。
8. 在草圖為期兩個月的展示期於二零一一年二月二十四日屆滿後，當局共接獲八份申述。二零一一年三月四日，城規會公布所接獲的申述，以便公眾提出意見，在為期三個星期的公布期於二零一一年三月二十五日屆滿後，共接獲八份意見書。城規會在二零一一年六月十日考慮有關申述和意見後，決定不接納有關申述。有關草圖連同有關的申述和意見將一併提交行政長官會同行政會議核准。

該用地及附近地區

9. 該用地毗連沙咀道，涵蓋前大窩口工廠大廈用地大部分範圍，位於主要作工業發展的荃灣東工業區北緣（附錄一圖 1 至 2），面積約為 1.02 公頃。該用地屬政府土地，隨時可供發展，現用作臨時停車場用途。
10. 該用地的西面及東南面現為工業發展。此外，沙咀道對面有兩項工業發展，分別為榮亞工業大廈及寶業大廈。其西北面則為一綜合住宅發展，名為名逸居。西面及東南面的工業發展現分別劃為「綜合發展區(3)」及「綜合發展區(4)」地帶，以作私人綜合重建發展。南面較處遠橫過橫窩仔街另有兩塊綜合發展區用地(即「綜合發展區(5)」及「綜合發展區(6)」用地)，作相同用途。該用地的西南面為前大窩口工廠大廈的餘下部分（約 0.4 公頃），劃為「休憩用地」，提供社區規模的公眾休憩用地，供日後荃灣東工業區北部的居民使用（附錄一圖 1 至 2）。

規劃意向

11. 該用地在《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/27》上劃為「綜合發展區(2)」地帶。依據大綱圖的註釋「綜合發展區(2)」地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅用途，並提供商業設施、休憩用地和其他配套設施。設立此地帶，是方便當局因應環境、交通、基礎設施、視覺影響、空氣流通等方面的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。

規劃大綱擬稿

12. 規劃署為該用地草擬了規劃大綱（附錄一），述明該用地的的預定用途、發展參數、規劃及設計要求，以便為該用地的綜合發展項目擬備總綱發展藍圖。
13. 由於規劃意向是以綜合模式重建「綜合發展區」用

地，來重整荃灣東工業區北部的土地用途和改善環境，因此規劃署為五個「綜合發展區」用地制訂了整體發展概念(附錄一圖 4)，此等概念將轉化成各「綜合發展區」用地的具體規劃要求。

14. 其中，荃灣東工業區北部中央的「休憩用地」將設立中央廣場形式的公眾休憩用地，成為整區的中心點，供居民享用，藉以提高地方感及促進鄰里關係(附錄一圖 2)。中央廣場將由「綜合發展區(2)」用地的發展商出資設計和興建，並必須符合康樂及文化事務署署長(下稱「康文署署長」)的要求。
15. 「綜合發展區(2)」用地的主要要求如下：

發展參數

16. 該用地發展的整體最高地積比率限為 5.0 倍，其中住宅用途的最低地積比率是 4.5 倍，如以平均單位面積 45 平方米(約 480 平方呎)估算，可提供約 970 個單位。
17. 住宅樓宇的最高建築物高度為主水平基準上 100 米，如無可避免須興建平台，平台的高度則限為主水平基準上 16 米(約 11 米)。上蓋面積方面，如有平台，其最大上蓋面積為 65%，平台以上者則不得超過《建築物(規劃)規例》的規定。

城市設計及美化環境要求

18. 除了高度限制，該用地未來的發展應考慮多種城市設計因素，包括建築物輪廓和建築物高度應有所差異、如無可避免須興建平台，應採用台階式設計、改善街景、在主水平基準上 16 米以上設闊 15 米的觀景廊、注意與毗鄰中央廣場的鄰接。另外，提交總綱發展藍圖時，須包括視覺影響評估及空氣流通評估，以確保空氣流通及景觀開揚。
19. 沿該用地的西面界線，在分區計劃大綱圖已劃為闊 15

米的非建築用地，以提供園景行人道，連接沙咀道與中央廣場。園景行人道發展商出資設計及興建，並在落成後移交康文署署長管理和維修保養。惟此非建築用地不納入計算該用地的總樓面面積。

20. 在提交總綱發展藍圖時，須同時以園境設計總圖的形式擬備及提交美化環境建議。現有樹木應盡可能保留，須於不同水平和以不同形式提供綠化，包括垂直綠化，尤以在地面栽種樹木為首選。地盤面積至少須有 20% 為綠化覆蓋(不包括園景行人道)，當中一半須位於地面。
21. 擬議發展須沿沙咀道後移，以闢設闊 3 米的美化市容種植地帶，為此須預留足夠深度的土壤供種植。
22. 擬議住宅發展須為每名居民提供不少於一平方米的私人鄰舍休憩用地。

交通要求

23. 申請人須進行全面的交通影響評估，並必須符合運輸署署長的要求。在進行有關評估前，申請人宜先就交通影響評估的要求及方法取得運輸署署長的同意。倘若須採取任何改善措施以消除因擬議發展而導致的負面交通影響，申請人須負責設計和落實該等措施，而有關情況必須符合運輸署署長的要求。交通影響評估須連同總綱發展藍圖一併提交，以供城規會考慮。
24. 擬議發展所提供的附屬泊車位及上落客貨車位必須符合《香港規劃標準與準則》的規定。所有泊車及上落客貨設施應設於地庫，並納入總綱發展藍圖內。

政府、機構或社區設施

25. 擬議發展須提供一間老人日間護理中心(最大總樓面面積為 930 平方米)，並必須符合社會福利署署長的要求。政府、機構或社區設施的總樓面面積須納入

計算該用地的總樓面面積。有關政府、機構或社區設施須由發展商設計和興建，並在落成後交由社會福利署署長負責管理和維修保養。

環境、排水及排污要求

26. 申請人須進行環境評估，以審視擬議發展在施工期間及竣工後可能遇到或造成的環境問題，並建議所需的緩解措施。環境評估報告須符合環境保護署署長的要求，並連同總綱發展藍圖一併提交，以供考慮。
27. 申請人須進行排水及排污影響評估，以審視擬議發展可能造成的任何排水及排污問題，並建議所需的緩解措施。有關評估須連同總綱發展藍圖一併提交，以供城規會考慮。

徵詢意見

28. 請議員就規劃大綱擬稿發表意見。所收到的意見將向城規會轄下都會規劃小組委員會匯報，供其考慮。

附件

附件一 《荃灣前大窩口工廠大廈「綜合發展區(2)」用地的規劃大綱》擬稿

圖 1 位置圖

圖 2 平面圖

圖 3 實地照片

圖 4 荃灣東工業區北部整體發展概念

規劃署

荃灣及西九龍規劃處

二零一一年九月

荃灣前大窩口工廠大廈「綜合發展區(2)」用地的規劃大綱

1. 規劃大綱的目的

- 1.1 這份規劃大綱旨在列明荃灣前大窩口工廠大廈「綜合發展區(2)」用地(下稱「該用地」)的概括規劃參數及發展要求，以便為該用地的綜合發展項目擬備總綱發展藍圖。
- 1.2 該用地在荃灣分區計劃大綱圖(圖 1)上劃為「綜合發展區(2)」地帶。依據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 4A(2)條，以及按照分區計劃大綱圖的《註釋》，如申請在指定為「綜合發展區(2)」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(下稱「城規會」)核准。

2. 背景

- 2.1 二零一零年九月十七日，城規會原則上通過《二零零九年全港工業用地分區研究》的結果和建議，包括建議把楊屋道以北的荃灣東工業區北部由「工業」地帶主要改劃為「綜合發展區」地帶，以便進行綜合住宅發展，並提供商業設施和休憩用地。這項改劃用途地帶的建議可消除荃灣東工業區北部日後的發展與楊屋道以南現有工業用途之間因工業區與住宅區為鄰而可能產生的問題，更重要是這有助重整荃灣東部的土地用途和改善環境。
- 2.2 尤其重要者，前大窩口工廠大廈用地屬政府土地，批出該用地可發揮催化作用，加快荃灣東工業區北部其他私人擁有用地的重建過程。
- 2.3 二零一零年十二月十日，城規會轄下的都會規劃小組委員會通過建議修訂項目，把「工業」地帶改劃為「綜合發展區(2)」、「綜合發展區(3)」、「綜合發展區(4)」、「綜合發展區(5)」、「綜合發展區(6)」、「商業(5)」、「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的用地，以促進該區主要綜合發展／重建作住宅用途，並提供商業設

施、休憩用地和其他配套設施。二零一零年十二月二十四日，當局根據條例第 5 條展示收納修訂項目的《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/27》。前大窩口工廠大廈用地在該分區計劃大綱圖上改劃為「綜合發展區(2)」及「休憩用地」地帶。

3. 該用地及附近地區(圖 1 至 3)

該用地

- 3.1 該用地的面積約為 1.02 公頃(須測量核實)，在荃灣分區計劃大綱圖上劃為「綜合發展區(2)」地帶(圖 1)。
- 3.2 該用地毗連沙咀道，涵蓋前大窩口工廠大廈用地大部分範圍，並位於主要作工業發展的荃灣東工業區北緣。
- 3.3 該用地屬政府土地，隨時可供發展，並已平整，現用作臨時停車場。
- 3.4 根據分區計劃大綱圖，「綜合發展區(2)」用地的整體最高地積比率限為 5 倍，其中住宅用途的最低地積比率是 4.5 倍，最高建築物高度為主水平基準上 100 米，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。附屬停車場須設於地庫。

四周土地用途

- 3.5 該用地位於荃灣東工業區的北部，西面及東南面現為工業發展。此外，沙咀道對面有兩項工業發展，分別為榮亞工業大廈及寶業大廈。該用地的西北面則為一綜合住宅發展，名為名逸居。
- 3.6 西面及東南面的工業發展現分別劃為「綜合發展區(3)」及「綜合發展區(4)」地帶，以作私人綜合重建發展。南面較遠處橫過橫窩仔街另有兩塊綜合發展區用地(即「綜合發展區(5)」及「綜合發展區(6)」用地)，作相同用途。

3.7 該用地的西南面為前大窩口工廠大廈的餘下部分（約 0.4 公頃），劃為「休憩用地」，提供社區規模的公眾休憩用地，供日後荃灣東工業區北部的居民使用。

4. 荃灣東工業區北部的一般設計原則

4.1 規劃目的是以綜合模式透過重建「綜合發展區」用地來重整荃灣東工業區北部的土地用途和改善環境。各「綜合發展區」用地的整體發展概念載於圖 4。

4.2 重建荃灣東工業區北部的「綜合發展區」用地的一般設計原則如下：

- 在荃灣東工業區北部中心位置的「休憩用地」設立中央廣場形式的公眾休憩用地，成為整區的中心點，供居民享用，藉以提高地方感及促進鄰里關係。中央廣場將由「綜合發展區(2)」用地的發展商出資設計和興建，並必須符合康樂及文化事務署署長（下稱「康文署署長」）的要求。落成後，中央廣場須交由康文署署長負責維修保養和管理。中央廣場可用以舉辦不同類型的活動，包括康樂、社區及文娛活動，使社區充滿活力。中央廣場應為露天設計，以提供廣闊視野，可遠眺附近地區，並設置適當的美化環境和街道設施；
- 在毗連楊屋道的「休憩用地」設立公眾休憩用地，供當地居民使用；
- 各「綜合發展區」發展應在視覺和設計上與公眾休憩用地互相融合，尤應注意緊連中央廣場邊緣地帶的連繫，使兩者融為一體；
- 平台體積應盡量減少。如無可避免須興建平台，應採用手階式平台設計，以減少平台構築物在視覺上的龐大感覺；
- 提供行人天橋，以方便連接區外的其他發展；

- 後移發展項目，以便沿沙咀道及楊屋道關設闊 3 米的美化市容種植地帶，以栽種樹木；
- 提供優質美化環境設施，尤其在地面水平；
- 如圖 4 所示，樓宇之間保留足夠闊度的觀景廊，以改善景觀開揚度；
- 就發展採用不同的建築物高度輪廓和綠色建築設計；
- 以建築設計、建築物後移、樓宇布局消除環境方面的影響，尤其德士古道旁的易受噪音影響的樓宇須適當地後移。

4.3 上述設計原則將列為個別「綜合發展區」用地的特定規劃要求。

5. 「綜合發展區(2)」用地的規劃要求

項目	詳情	備註
主要發展參數		
分區計劃大綱圖的用途地帶及規劃意向	<p>「綜合發展區(2)」地帶。整體最高地積比率限為 5.0 倍，其中住宅用途的最低地積比率是 4.5 倍，而最高建築物高度為主水平基準上 100 米，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。</p> <p>有關地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅用途，並提供商業設施、休憩用地和其他配套設施。設立此地帶，是方便當局因應環境、交通、基礎設</p>	圖 1

項目	詳情	備註
	<p>施、視覺影響、空氣流通等方面的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。</p> <p>城規會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬總樓面面積及建築物高度限制。</p>	
擬議用途	<p>主要作住宅用途，並提供商業設施、休憩用地和其他配套設施。</p>	
地盤面積	<p>約 1.02 公頃</p>	<p>圖 2</p> <p>待劃定地盤界線後，須核實有關面積。</p>
最高地積比率	<p>整體最高地積比率限為 5.0 倍，其中住宅用途的最低地積比率是 4.5 倍。</p>	<p>在分區計劃大綱圖上所顯示的闊 15 米非建築用地不應納入計算總樓面面積。</p>
最高建築物高度	<ul style="list-style-type: none"> — 平台(如有)：最高為主水平基準上 16 米 — 住宅樓宇：最高為主水平基準上 100 米(主屋頂水平) 	<p>如無可避免須興建平台，應採用台階式設計，以減少體積。平台體積應盡量減少。</p> <p>詳情請參閱「城市設計考慮因素」。</p>
最大上蓋面積	<ul style="list-style-type: none"> — 平台(如有)：65% — 平台(如有)以上：不得超 	<p>不包括在分區計劃大綱圖上所示的闊 15 米非建</p>

項目	詳情	備註
	過《建築物(規劃)規例》的規定	築用地。
規劃要求		
城市設計考慮因素	<p>在制訂發展建議時須考慮下列城市設計考慮因素：</p> <ul style="list-style-type: none"> — 建築物輪廓和建築物高度應有所差異，以營造更佳的視覺效果； — 如無可避免須興建平台，應採用台階式設計，以減少平台體積； — 改善沿沙咀道的街景； — 如圖 2 所顯示，在主水平基準上 16 米以上設闊 15 米的觀景廊，以加強景觀開揚度； — 尤應注意擬議發展與毗鄰公眾休憩用地(即中央廣場)的鄰接問題，應在視覺及設計上與中央廣場互相融合。 	<p>另請參閱視覺方面及通風方面的規劃要求。</p> <p>申請人須在提交城規會的總綱發展藍圖內，證明發展項目(包括平台(如有)及停車場的設計)符合在建築事務監督所發出的《認可人士、註冊結構工程師及註冊工程師作業備考 APP-152》中頒布的「可持續建築設計指引」。</p>
非建築用地	<p>如分區計劃大綱圖(圖 1)所示，沿該用地的西面界線劃設闊 15 米的非建築用地，以提供園景行人道，連接沙咀道和該用地以南的公眾休憩用地(即中央廣場)。非建築用地不應納入計算該用地的總</p>	

項目	詳情	備註
	<p>樓面面積。</p> <p>園景行人道的設計必須符合康文署署長的要求，並妥為配合位於南面的中央廣場。園景行人道發展商出資興建，並在落成後移交康文署署長管理和維修保養。</p> <p>園景行人道須納入總綱發展藍圖內，以供城規會考慮。</p>	
關設休憩用地	<p>「綜合發展區(2)」用地的發展商須出資以中央廣場形式，設計和興建毗連的「休憩用地」(約 0.4 公頃)為公眾休憩用地，並必須符合康文署署長的要求。</p> <p>須為該用地的每名居民提供不少於一平方米的私人鄰舍休憩用地。</p>	<p>落成後，公眾休憩用地須交由康文署署長負責維修保養和管理。</p> <p>私人鄰舍休憩用地可設於地面或平台層。</p>
視覺方面	申請人須進行視覺影響評估，以審視擬議發展可能造成的視覺影響，並建議適當的緩解措施。視覺影響評估須連同總綱發展藍圖一併提交予城規會考慮。	視覺影響評估必須符合城規會有關「就規劃申請向城市規劃委員會提交視覺影響評估資料」的規劃指引(城規會規劃指引編號 41)的規定。
美化環境及保護樹木方面	<ul style="list-style-type: none"> — 地盤面積至少須有 20% 為綠化覆蓋(不包括闊 15 米的園景行人道)，當中一半須位於地面。 — 於地面水平栽種樹木。 	須於不同水平和以不同形式提供綠化，包括垂直綠化，並以於地面栽種樹木為首選。

項目	詳情	備註
	<p>— 後移擬議發展項目，以沿沙咀道闊設闊 3 米的美化市容種植地帶，以種植樹木(圖 2)。此外，須預留足夠深度的土壤供種植，尤以在地庫或構築物之上為然。</p> <p>— 盡可能保留現有樹木。申請人須根據地政處作業備考編號 7/2007 所訂明的規定，進行樹木調查和擬備保護樹木建議。</p> <p>申請人在提交總綱發展藍圖時，須同時以園境設計總圖的形式擬備及提交美化環境建議，並須闡明：</p> <p>— 概念性和詳盡的美化環境建議，包括園景建築和園林種植建議；</p> <p>— 沿沙咀道闊 3 米的美化市容種植地帶；</p> <p>— 所提供的其他康樂設施及街道裝置和設施；</p> <p>— 園景行人道的美化環境設計；</p> <p>— 發展項目與附近地區的關係，尤其與位於該用地南面的公眾休憩用地(即中央廣場)的關係；</p>	

項目	詳情	備註
	<p>— 休憩用地的布局和美化環境設計，包括與鄰近發展及地區相關的人流。</p> <p>園境設計總圖須包括下列用以美化環境的設計原則：</p> <p>— 善用機會在發展項目內進行綠化工作，包括地面、不同建築物水平、天台及外牆；</p> <p>— 把行人通道融入休憩用地網絡；</p> <p>— 建設優質街景，並栽種樹木和灌木，以及設置街道設施，用以在視覺上連繫不同的活動空間、提供方便行人的環境和營造鮮明的地方色彩。</p>	
政府、機構或社區設施	<p>擬議發展須提供一間老人日間護理中心(最大總樓面面積為 930 平方米)，並必須符合社會福利署署長(下稱「社署署長」)的要求。</p> <p>政府、機構或社區設施的總樓面面積須納入計算該用地的總樓面面積。</p>	政府、機構或社區設施須由發展商設計和興建，並在落成後交由社署署長負責管理和維修保養。
提供泊車及上落客貨設施	擬議發展所提供的附屬泊車位及上落客貨車位必須符合《香港規劃標準與準則》的規定。所有泊車及上落客貨設施應設於地庫，並納入總	所提供的泊車及上落客貨設施必須符合運輸署署長的要求。

項目	詳情	備註
	網發展藍圖內。	
其他技術要求		
交通及運輸方面	<p>申請人須進行全面的交通影響評估，並必須符合運輸署署長的要求。在進行有關評估前，申請人宜先就交通影響評估的要求及方法取得運輸署署長的同意。倘若須採取任何改善措施以消除因擬議發展而導致的負面交通影響，申請人須負責設計和落實該等措施，而有關情況必須符合運輸署署長的要求。交通影響評估須連同總綱發展藍圖一併提交，以供城規會考慮。</p>	
通風方面	<p>須確定良好設計元素和出現通風問題的地方，並建議有效的緩解措施，以盡量減少可能對該用地和鄰近地區造成的負面通風影響。此外，亦須研究可實際用以達致最佳通風表現的設計方案。建築物和平台的布局和座向應有助夏季和全年的盛行風吹進。</p> <p>申請人須擬備空氣流通評估，並連同總綱發展藍圖一併提交。</p>	<p>所進行的空氣流通評估必須符合房屋及規劃地政局技術通告第 1/06 號及環境運輸及工務局就空氣流通評估發出的技術通告第 1/06 號的規定，並須顧及《香港規劃標準與準則》第 11 章有關空氣流通的相關條文及／或由政府發出的其他相關技術文件。</p>
環境方面	<p>申請人須進行環境評估，以審視擬議發展在施工期間及竣工後可能遇到或造成的環</p>	<p>在建築物的設計和配置上，須充分考慮通過各項措施(例如後移建築物</p>

項目	詳情	備註
	境問題，並建議所需的緩解措施。環境評估報告須符合環境保護署署長的要求，並連同總綱發展藍圖一併提交，以供考慮。	及設置隔音屏障)保護易受噪音影響的地方(即住宅樓宇)。
排水及排污方面	申請人須進行排水及排污影響評估，以審視擬議發展可能造成的任何排水及排污問題，並建議所需的緩解措施。有關評估須連同總綱發展藍圖一併提交，以供城規會考慮。	

6. 實施計劃

- 6.1 發展商在提交總綱發展藍圖時，須同時提交一項實施計劃，以顯示擬議發展與相關的政府、機構或社區設施、園景行人道、休憩用地及設施等的施工計劃。

7. 提交總綱發展藍圖

- 7.1 提交城規會核准的總綱發展藍圖須載有荃灣分區計劃大綱圖上「綜合發展區(2)」地帶的「註釋」所規定的一切資料，並清楚證明這份規劃大綱所載的規定已獲得遵從。提交總綱發展藍圖的相關規定載於城規會有關「根據《城市規劃條例》第4A(2)條的規定呈交總綱發展藍圖」的規劃指引(城規會規劃指引編號18A)。總綱發展藍圖須顯示以下資料：

- (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) 擬議地盤總面積和各種用途擬佔的總樓面面積、建築物單位總數及單位面積(如適用)；
- (iii) 區內擬提供的商業設施、政府、機構或社區設施、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、行人路和行人天橋的路線、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；
- (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) 視覺影響評估報告和空氣流通評估報告，分別說明擬議發展計劃可能遇到或造成的視覺和空氣流通問題，並須建議紓緩這些問題的措施；
- (ix) 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；
- (x) 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
- (xi) 城市規劃委員會要求的其他資料。

7.2 總綱發展藍圖須附有一份說明書，詳細說明有關發展建議，當中須提供一些資料如土地批租期、有關的批地條件、該塊用地現時的狀況、該塊用地相對於附近地區的特色、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。

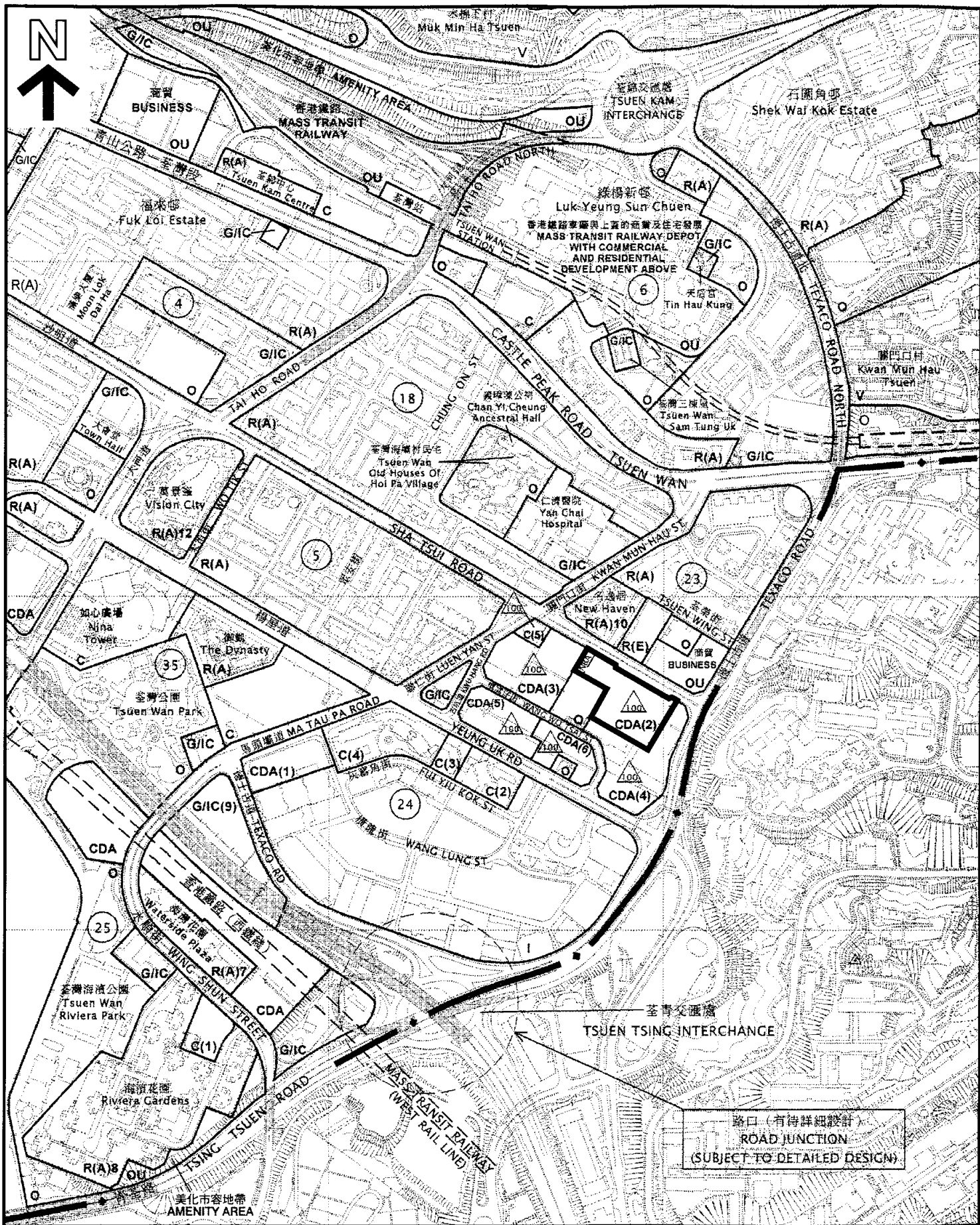
7.3 根據《城市規劃條例》第 4A(3)條，總綱發展藍圖如獲城規會核准，其複本須存放於土地註冊處，供市民免費查閱。

8. 附件

- 圖 1 位置圖
- 圖 2 平面圖
- 圖 3 實地照片
- 圖 4 荃灣東工業區北部整體發展概念

規劃署

二零一一年九月



主題地點
SUBJECT SITE

本摘要圖於2011年7月8日擬備，所根據的資料
為於2010年12月24日展示的分區計劃大綱圖編
號S/TW/27

EXTRACT PLAN PREPARED ON 8.7.2011
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No.
S/TW/27 EXHIBITED ON 24.12.2010

位置圖 LOCATION PLAN

前大窩口工廠大廈綜合發展區(2)

COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA (2) SITE
AT EX-TAI WO HAU FACTORY ESTATE

SCALE 1 : 7 500 比例尺

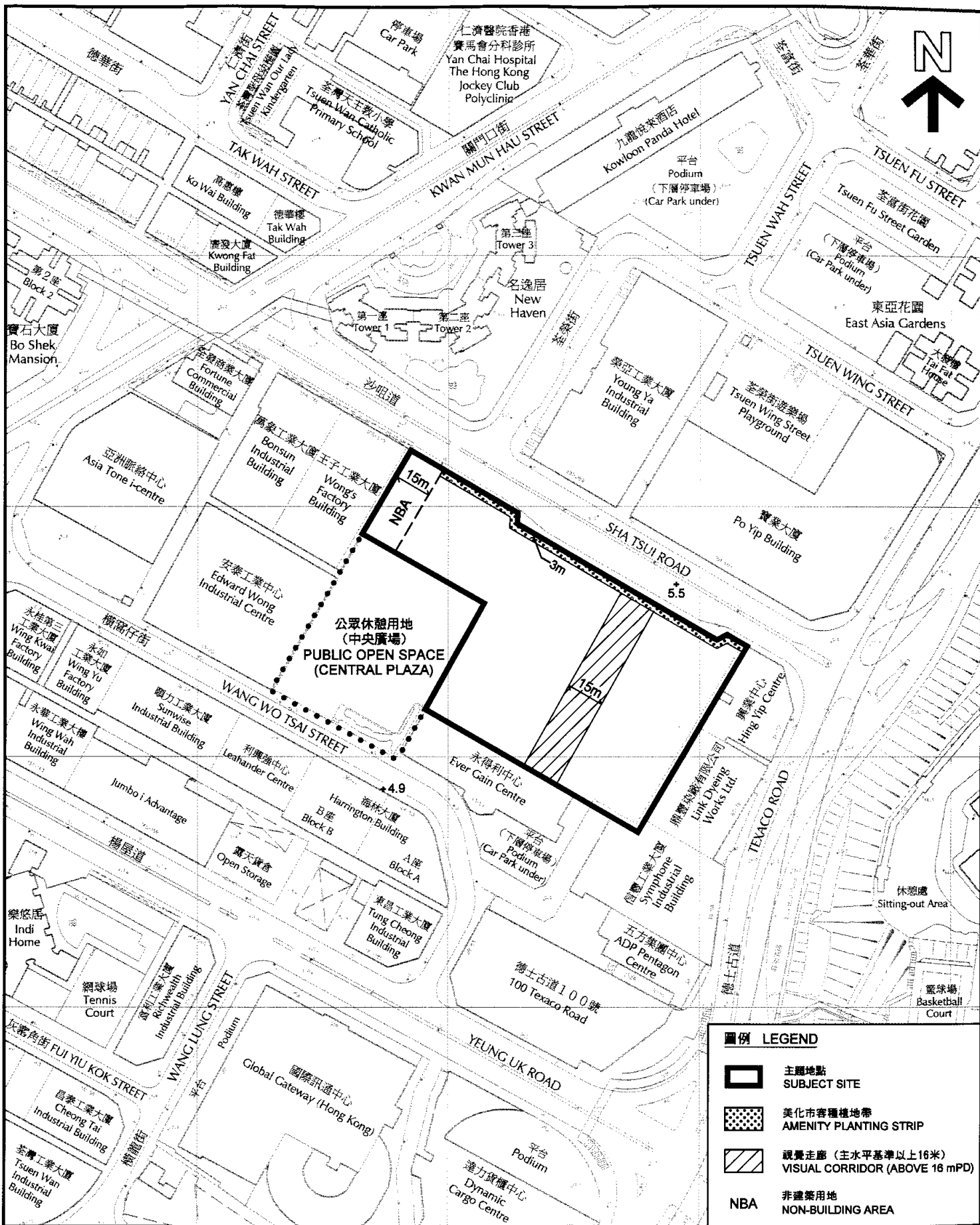
* METRES 100 0 100 200 300 METRES *

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/TW/11/5

圖 PLAN
1



圖例 LEGEND	
	主題地點 SUBJECT SITE
	美化市容種植地帶 AMENITY PLANTING STRIP
	視覺走廊 (主水平基準以上16米) VISUAL CORRIDOR (ABOVE 16 mPD)
	NBA 非建築用地 NON-BUILDING AREA

平面圖 SITE PLAN

前大窩口工廠大廈綜合發展區(2)

COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA (2) SITE
AT EX-TAI WO HAU FACTORY ESTATE

本摘要圖於2011年7月11日擬備，所根據
的資料為測量圖編號 7-SW-16C/21A
EXTRACT PLAN PREPARED ON 11.7.2011
BASED ON SURVEY SHEETS No.
7-SW-16C/21A

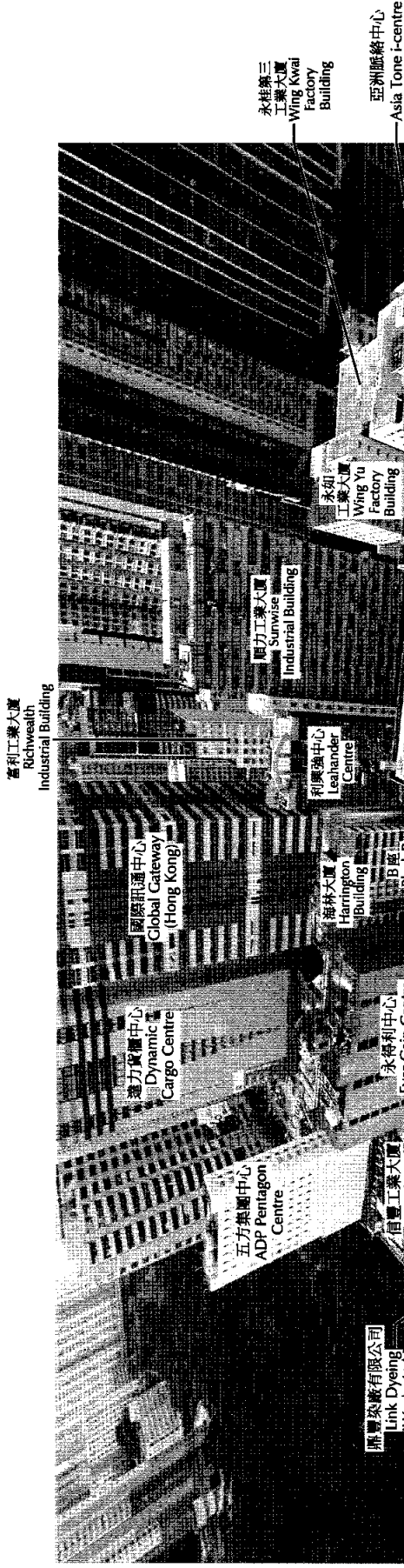
SCALE 1 : 2 000 比例尺
METRES 40 0 40 80 METRES

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/TW/11/5

圖 PLAN
2



規劃署
PLANNING
DEPARTMENT

PLAN
3

參考編號
REFERENCE No.
M/TW/11/5

實地照片 SITE PHOTO

前大窩口工廠大廈綜合發展區(2)
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA (2) SITE
AT EX-TAI WO HAU FACTORY ESTATE

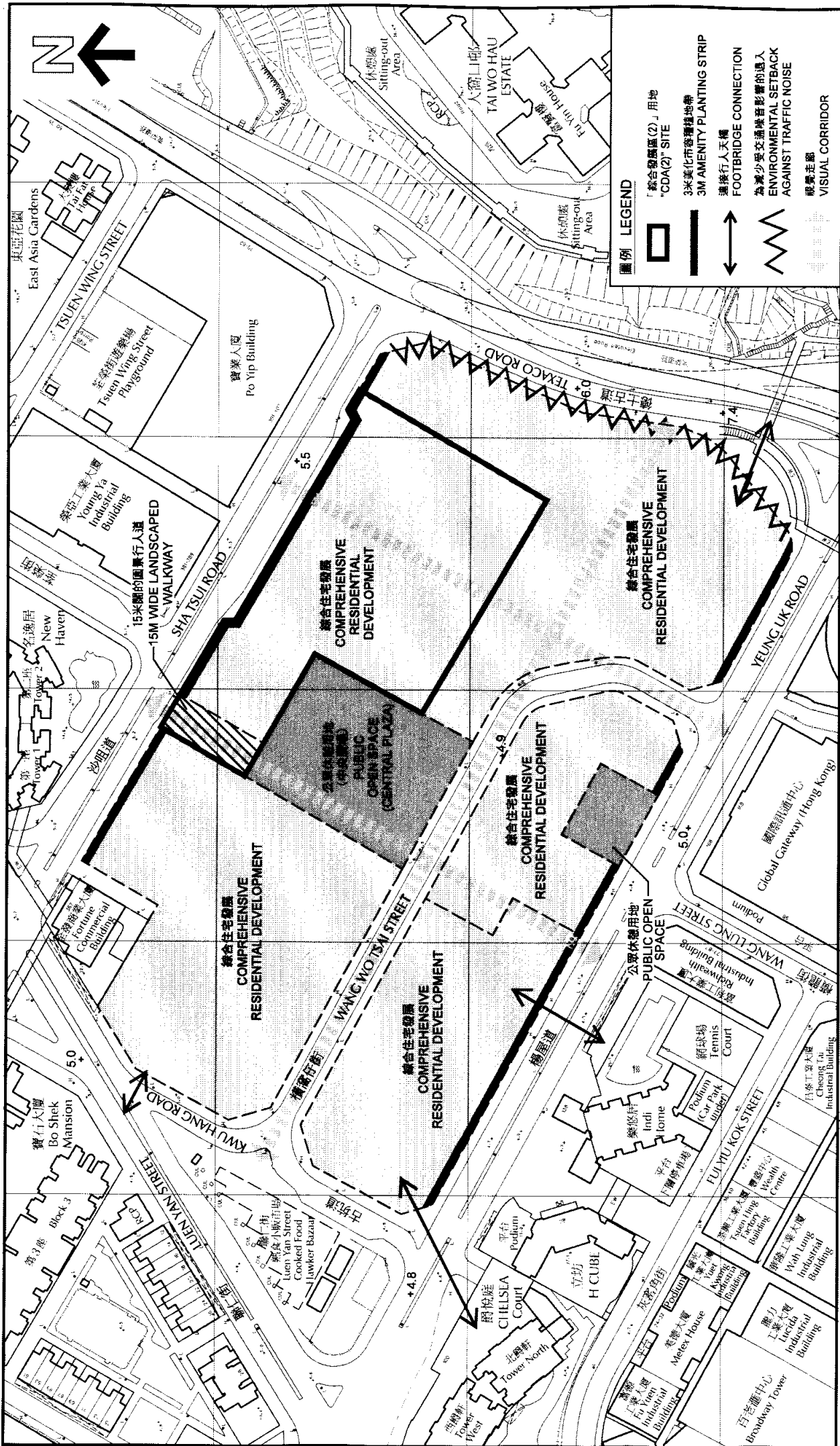
主體地點
SUBJECT SITE

本圖於2011年6月23日繪製，所根據的資料為攝於2010年9月16日的實地照片

PLAN PREPARED ON 23.6.2011
BASED ON SITE PHOTO TAKEN ON 16.9.2010

寶業大廈
Po Yip Building

榮亞工業大廈
Young Ya Industrial Building



圖例 LEGEND

- 「綜合發展區(2)」用地 "CDA(2)" SITE
- 3米美化市容綠帶 3M AMENITY PLANTING STRIP
- 連接行人天橋 FOOTBRIDGE CONNECTION
- 為減少受交通噪音影響的退還 ENVIRONMENTAL SETBACK AGAINST TRAFFIC NOISE
- 視覺走廊 VISUAL CORRIDOR

規劃署 PLANNING DEPARTMENT

參考編號 REFERENCE No. M/TW/11/5

圖 PLAN 4

至灣東工業區北部整體發展概念

GENERAL DEVELOPMENT CONCEPT FOR THE NORTHERN PART OF TSUEN WAN EAST INDUSTRIAL AREA

至灣前大瀨口工廠大廈「綜合發展區(2)」用地規劃大綱
 PLANNING BRIEF FOR THE "CDA(2)" SITE AT THE EX-TAI WO HAU FACTORY ESTATE, TSUEN WAN

SCALE 1 : 2 000 比例尺

米 METRES 40 80 0 40 80 METRES

本摘要圖於2011年7月5日擬備，所根據的資料為測量圖編號 7-SW-16C/21A

EXTRACT PLAN PREPARED ON 5.7.2011 BASED ON SURVEY SHEETS NO. 7-SW-16C/21A