

## 《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/29》的修訂項目

### 1. 目的

本文件旨在向議員介紹就《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/29》(下稱「分區計劃大綱圖」)所作的修訂項目(附件一及附件二)。

### 2. 背景

2.1 規劃署曾於本年三月二十六日，就位於楊屋道和馬頭壩道交界的荃灣市地段第 393 號(下稱「該地盤」)及其毗鄰土地(圖 1)的擬議用途及發展參數，諮詢荃灣區議會(附錄一)。

2.2 區議會基本上不反對該地盤擬議作住宅及商業發展，但認為須降低其發展密度，或只興建一座高瘦外型設計的樓宇。區議會亦關注該地盤未來發展所產生的空氣流通問題，有議員認為與規劃署二零零八年的空氣流通評估研究推薦設計方案所建議的 38 米闊非建築用地相比，擬議的 20 米闊非建築用地作為通風廊並不足夠。此外，區議會要求於該地盤提供不少於 13,000 平方呎(約 1,208 平方米)的公共休憩空間給市民使用，而且不贊成規劃署建議將毗鄰該地盤的「政府、機構或社區」用地改劃作「休憩用地」。區議會亦要求規劃署於制定規劃大綱時再諮詢區議會。

### 3. 修訂的發展方案

3.1 經進一步考慮區議會上述的意見後，為求能在善用珍貴的土地資源，以滿足社會對住宅及商業發展的需求；及回應區議會對發展密度及空氣流通的關注和提供公共休憩空間的要求，得到適當平衡。規劃署對有關土地用途的發展方案和發展密度，作出了下列的修訂：

	原建議方案	經調整後的方案
土地規劃用途	「綜合發展區」	「綜合發展區」
用途發展	住宅/商業	住宅/商業
整體總地積比率	7.556 倍	7 倍
沿眾安街的非建築用地	闊 20 米	闊 38 米
建築物高度	主水平基準上 100 米及 130 米的兩級制高度限制	主水平基準上 100 米及 150 米的兩級制高度限制

	原建議方案	經調整後的方案
公眾休憩用地	沒有	於商業部分提供不少於 1,300 平方米的公眾休憩用地

- 3.2 毗鄰的「政府、機構或社區」用地，則將會保留作「政府、機構或社區」土地用途，不會改劃作「休憩用地」。
- 3.3 規劃署已將經修訂後的發展建議連同相關部門和荃灣區議會的意見及提議，一併呈交城規會轄下的都會規劃小組委員會考慮。經審議後，小組委員會於二零一三年五月三日的會議同意上述發展建議，亦同意把兩塊位於上葵涌村北部邊緣的土地改劃為「鄉村式發展」地帶，以反映該土地的規劃意向及現有用途的建議，而對「分區計劃大綱圖」作出修訂。

#### 4. 分區計劃大綱圖的修訂項目(附件一)

*修訂項目 A 項：荃灣市地段第 393 號*

- 4.1 把該地盤由「未決定用途」地帶改劃為「綜合發展區(7)」地帶，並指定此地帶內的一塊狹長土地為「非建築用地」及訂定此地帶的建築物高度限制為主水平基準上 100 米及 150 米(圖一)。

*修訂項目 B 項：兩塊位於上葵涌村北部邊緣的土地*

- 4.2 建議把兩塊位於上葵涌村北部邊緣的土地由「休憩用地」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶(圖二)。

#### 5. 圖則的《註釋》和《說明書》(附件二)

- 5.1 對於上述的修訂項目，城規會已相應修訂了分區計劃大綱圖的《註釋》，以反映有關用途地帶的改劃及最新情況：

(a) 加入新的「綜合發展區(7)」地帶的《註釋》，並且訂明在此地帶內的建築物高度限制、最大總樓面面積不超過 99 120 平方米，其中不少於 39 365 平方米的總樓面面積須用作住宅用途，而不少於 59 755 平方米的總樓面面積則用作非住宅用途、劃設闊 38 米的非建築用地及於該地盤發展項目的商業部分提供不少於 1,300 平方米的公眾休憩用地。

(b) 在《註釋》說明頁刪除一項關於「未決定用途」地帶的條款。

- 5.2 城規會亦因應上述修訂，更新了分區計劃大綱圖的《說明書》，以反映分區計劃大綱圖的最新狀況和規劃情況。

## 6. 公眾諮詢

根據《城市規劃條例》第 7 條的規定，納入上述修訂項目的《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/30》已於二零一三年五月十六日起，作為期兩個月至二零一三年七月十六日的公開展示。分區計劃大綱圖於這段期間存放於城規會秘書處、位於北角及沙田政府合署的規劃資料查詢處、荃灣及西九龍規劃處、荃灣民政事務處和荃灣鄉事委員會供公眾查閱。公眾人士亦可登入法定規劃綜合網站 [www.ozp.tpb.gov.hk](http://www.ozp.tpb.gov.hk) 瀏覽該大綱圖。於公開展示期間，公眾人士可就有關修訂項目向城規會提交書面申述。有關申述可送交香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓城規會秘書處。

## 7. 附件

附件一 《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/30》

附件二 《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/30》的《註釋》和《說明書》

附錄一 規劃署於二零一三年三月二十六日提交荃灣區議會討論的土地用途檢討發展方案

圖一 修訂項目 A 項

圖二 修訂項目 B 項

規劃署

荃灣及西九龍規劃處

二零一三年五月