

擬稿

**荃灣市地段第 393 號地盤
「綜合發展區(7)」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市地段第 393 號地盤的「綜合發展區(7)」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住宅及商業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(7)」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(7)」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 該用地位於荃灣楊屋道和馬頭霸道交界的西面(圖 1 及圖 2)，原先在《荃灣分區計劃大綱圖編號 S/TW/19》上劃為「商業」用途地帶，最高的非住用地積比率為 9.5 倍。為回應市民對荃灣海旁地帶較低發展密度的訴求，規劃署在 2008 年委託顧問為該用地進行空氣流通評估研究(下稱「規劃署的空氣流通評估研究」)。該研究建議減低該用地的發展密度至 7.6 倍地積比率，最高建築物高度為主水平基準上 180 米，以及劃設三塊非建築用地，以改善區內的通風情況(下稱「規劃署的空氣流通評估研究建議方案」)。
- 2.2 荃灣區議會的社區建設、規劃及發展委員會在 2010 年委託顧問為該用地進行另一次空氣流通評估研究。該研究建議該用地的擬議發展須重新設計，以增加擬議建築物之間的距離，例如移除一座建築物並將餘下建築物遷至該用地的西北或西南面。因應荃灣區議會的意見，該用地在 2012 年

2 月 24 日在《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/29》上由「商業」用途地帶改劃為「未決定用途」用途地帶，以待檢討其土地用途及發展參數。

- 2.3 其後，規劃署就該用地及其附近地區的擬議土地用途及發展規範進行全面檢討，並建議把該用地改劃為「綜合發展區」，以作住宅暨商業綜合發展用途，最高整體地積比率限為 7.556 倍(總樓面面積為 106 993 平方米，當中，住宅用途的總樓面面積為 30 586 平方米而非住宅用途的總樓面面積為 76 407 平方米)，兩級制的建築物高度限制分別定為主水平基準上 100 米及 130 米，以及劃設與眾安街並排闊 20 米的非建築用地(下稱「土地用途檢討建議方案」)。
- 2.4 規劃署在 2013 年 3 月 26 日就土地用途檢討建議方案諮詢荃灣區議會。儘管荃灣區議會大致不反對包含商業和住宅元素的擬議「綜合發展區」模式，但有議員十分關注日後發展對通風造成的影響，因此建議興建單幢的高窄樓宇和訂定較低的地積比率。荃灣區議會亦要求在該用地內闢設不少於 13 000 平方呎(約 1 208 平方米)的公眾休憩用地。
- 2.5 考慮過荃灣區議會的意見後，該用地的發展限制已作出修訂。在 2013 年 5 月 3 日，經修訂的發展方案，連同相關部門及荃灣區議會的意見已呈交城規會考慮。經審議後，城規會同意該修訂發展方案和把該用地由「未決定用途」用途地帶改劃為「綜合發展區(7)」用途地帶，並訂定相關的建築物高度限制和總樓面面積限制，劃設非建築用地和要求在該用地提供公眾休憩用地。在 2013 年 5 月 16 日，納入相關修訂項目的《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/30》根據條例第 7 條展示，以供公眾查閱。在 2013 年 10 月 18 日，城規會經考慮接獲的 24 份申述後，決定不予接納。
- 2.6 在 2014 年 1 月 7 日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准荃灣分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/TW/31。在 2014 年 1 月 17 日，城規會根據條例第 9(5)條，展示該圖則，以供公眾查閱。

3. 該用地及其附近地區(圖 1 至 3)

該用地

- 3.1 該用地的面積約為 14 160 平方米 (須測量核實)，在荃灣分區計劃大綱圖上劃為「綜合發展區(7)」用途地帶(圖 1)。
- 3.2 該用地西南面以荃灣公園為界、南面和東南面達馬頭壩道、東北面和北面抵楊屋道，而西北面則至一個綜合住宅發展(御凱(荃灣市地段第 394 號))。根據規劃署的空氣流通評估研究(請參閱上文第 2.1 段)，該用地位於主要通風口，由荃灣海旁而來的西南風經由此通風口穿過楊屋道吹入位於東北面的荃灣市中心。
- 3.3 該用地屬政府土地，並已平整。現根據短期租約用作收費臨時停車場。有關短期租約可給予 3 個月通知予以終止。

該用地附近土地用途

- 3.4 緊接該用地的西南面為荃灣公園及一塊「政府、機構或社區」用地。西南面較遠處近荃灣海濱為港鐵荃灣西站的綜合商業及住宅發展用地；即荃灣西站五區、荃灣西站六區和荃灣西站七區地盤 (圖 1)。
- 3.5 東南面橫過馬頭壩道為荃灣東工業區的工業發展及位於楊屋道的三座服務式住宅(即爵悅庭、立坊及樂悠居)(圖 1)。
- 3.6 東北面橫過楊屋道為荃灣市中心的住宅發展 (圖 1)。
- 3.7 緊接該用地的西北面為一個綜合住宅發展 (御凱(荃灣市地段第 394 號))及在該用地較遠的西北面為包括辦公室及酒店發展項目的如心廣場(圖 1 及圖 2)。

4. 該用地的一般設計原則

- 4.1 規劃意向是把該用地作住宅暨商業用途發展，並提供公眾休憩用地和其他配套設施。該用地的整體發展概念載於圖 4。

4.2 該用地的一般設計原則如下：

- (a) 鑑於商業部份有助遮擋交通噪音、交通排放和工業區與住宅區為鄰所產生的的負面影響，商業用途發展須設於該用地的東面部份(即圖 4 所示的地盤 A)，而住宅用途發展則設於該用地的西面部份(即圖4 所示的地盤 B)。
- (b) 採用不設平台的設計，以免在行人路水平造成負面空氣流通影響。
- (c) 擬議發展應在視覺及設計上，與 38 米濶具園景設計的非建築用地及公眾休憩用地互相融合。特別應倍加注意修飾毗連有關非建築用地及公眾休憩用地邊緣的地方，以營造互相融合的設計。
- (d) 在兩級建築物高度限制的框架下，建築物的高度輪廓應有不同變化，以提升發展項目的景觀及綠色設計。
- (e) 由於該用地位於兩條主要道路的交界，即楊屋道和馬頭霸道，及鄰近荃灣東工業區，故須為其住宅發展項目採用合適的措施(例如緩減措施或創意樓宇設計)，以紓緩交通及工業噪音影響。
- (f) 附屬停車場須設於地庫。

5. 該用地的規劃要求

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>該用地是劃為「綜合發展區(7)」地帶，其規劃意向主要是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅暨商業用途，並提供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>「綜合發展區(7)」地帶的的最大總樓面面積限為 99 120 平方米，其中不少於 39 365 平方米須用作住宅用途，而不少於 59 755 平方米則用作非住宅用途。附屬停車場須設於地庫。不少於 1 300 平方米的公眾休憩用地須設於發展項目的商業部分(即圖 4 所示的地盤 A)。此用途地帶內的發展的最高建築物高度為主水平基準上 100 米(在西面)(圖 4 所示的地盤 B)及主水平基準上 150 米(在東面)(圖 4 所示的地盤 A)，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。與以北眾安街並排的一塊闊 38 米狹長土地已在該圖上劃為非建築用地。</p> <p>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，考慮略為放寬總樓面面</p>	圖 1

項目	詳情	備註
	積／建築物高度／非建築用地的限制。	
擬議用途	<p><u>地盤 A</u> 商業發展並提供不少於 1 300 平方米的公眾休憩用地</p> <p><u>地盤 B</u> 住宅發展</p>	圖 4
地盤面積	約 14 160 平方米	<p>圖 1 及 2</p> <p>(待劃定地盤界線後核實)</p>
最高總樓面面積	<p>總樓面面積：99 120 平方米 (相等於上述地盤面積約 7 倍的地積比率)</p> <p><u>地盤 A(作商業發展)</u> 不少於 59 755 平方米須作非住宅用途</p> <p><u>地盤 B(作住宅發展)</u> 不少於 39 365 平方米須作住宅用途</p>	以最低住宅總樓面面積為 39 365 平方米及假設每單位的平均面積為 50 平方米，地盤 B 可提供約 788 個單位。
最高建築物高度	<p><u>地盤 A</u> 主水平基準上 150 米(主屋頂水平)</p> <p><u>地盤 B</u> 主水平基準上 100 米(主屋頂水平)</p>	<p>圖 1 及 4</p> <p>詳情請參閱下文所述的城市設計考慮因素。</p>
最大上蓋面積	不得超過《建築物(規劃)規例》	根據上述地盤面積計算。

項目	詳情	備註
	的規定	
規劃要求		
城市設計考慮因素	<p>在制訂發展計劃建議時須考慮下列城市設計考慮因素(如適用)：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 提供感應強的建築物布局及設計形式，以達較佳的空氣流通及避免「屏風效應」及對行人造城不利的風環境。 • 採用不設平台的設計。 • 在該用地南面接近荃灣公園部分(圖 4)，以非建築用地形式闢設闊 25 米的通風廊，以便在吹北風和東風時改善荃灣公園內局部地區的空氣流通情況。該處不應發展任何建築物。 • 建築物由楊屋道和馬頭霸道後移 5 米，以改善行人環境及街道環境(圖 4)。 • 沿西北面邊界毗連御凱(荃灣市地段第 394 號)的建築物後移 10 米，以便進一步加強空氣流通，避免因該兩處的狹窄距離而引致不舒適的風環境(圖 4)。 • 在兩級建築物高度限制內，建築物高度輪廓應有不同變化，以營造更佳的視覺效 	<p>請參閱下文所述非建築用地、闢設休憩用地、視覺及通風方面的項目。</p> <p>建築物的設計、布局及設置應符合該用地的空氣流通評估及視覺影響評估的規定。</p> <p>取決於在規劃申請階段提交總綱發展藍圖時，發展商就其設計所提交的通風評估結果及在取得城規會批准下，有關通風廊的確切路線及闊度可能會變更(圖 4)。</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>

項目	詳情	備註
	<p>果。</p> <ul style="list-style-type: none"> • 尤應注意擬議發展與 38 米闊非建築用地及公眾休憩用地的鄰接問題(詳情請參閱下文所述的非建築用地)。應在視覺及設計上與有關非建築用地及公眾休憩用地互相融合。 • 停車場須設於地庫。 	
<p>非建築用地</p>	<p>如圖 4 所示，闊設闊 38 米與眾安街並排的非建築用地，以利來自荃灣海旁的風經由眾安街直接吹入荃灣市中心。</p> <p>非建築用地應具園景設計，讓毗連該用地的商業發展項目與公眾休憩用地妥為配合。園景非建築用地的設計應與公眾休憩用地互相融合，供市民享用及為市民提供重點休閒活動空間，並方便往來楊屋道和馬頭壩道之間的人流。</p> <p>該具園景設計的非建築用地，須納入總綱發展藍圖內，以供城規會考慮。</p>	<p>非建築用地限制不適用於地底的發展項目。</p> <p>為方便興建行人天橋以連接位於楊屋道／馬頭壩道交界的現有行人天橋與御凱，或可准許在非建築用地上興建連接天橋的小型構築物。</p> <p>非建築用地須由發展商自費提供、管理和維修保養。但意向是由商業部分的業主出資管理和維修保養。</p> <p>非建築用地須於合理時段內，開放給公眾人士免費使用。</p> <p>有關 38 米闊的非建築用地並不納入公眾休憩用地的計算面積(請參閱下文所述闊設休憩用地的項目)。</p>

項目	詳情	備註
<p>闢設休憩用地</p>	<p>在該用地的商業發展的地面提供不少於 1 300 平方米的公眾休憩用地(圖 4 所示的地盤 A)。</p> <p>公眾休憩用地的設計必須與毗連的 38 米濶非建築用地互相融合，供市民享用及為市民提供重點休閒活動空間。</p> <p>公眾休憩用地的位置必須在總綱發展藍圖顯示，以供城規會考慮。</p> <p>至於住宅發展，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>公眾休憩用地須由發展商自費提供、管理和維修保養。但意向是由商業部分的業主出資管理和維修保養。</p> <p>公眾休憩用地須於合理時段內，開放給公眾人士免費使用。</p> <p>公眾休憩用地應盡量設於露天地方。</p> <p>38 米闊的非建築用地並不納入公眾休憩用地的計算面積。</p>
<p>美化環境及保護樹木方面</p>	<p>在規劃申請階段提交總綱發展藍圖時，須同時擬備及提交園境設計總圖，作為總綱發展藍圖的一部分，並須納入以下景觀規定：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 制訂全面的美化環境建議，以美化建築羣及將擬議發展與公眾休憩用地及 38 米濶的園景非建築用地互相融合。 • 38 米濶的非建築用地應具園景設計，並讓毗連該用地的商業發展項目與公眾休憩用地妥為融合。 • 在沿楊屋道和馬頭霸道後移 5 米的地方及沿西北界線後移 10 米的地方闢設美化市容種植地帶，以種植樹木及灌 	<p>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。</p> <p>應盡可能在發展項目內，特別在路面多種樹木。</p>

項目	詳情	備註
	<p>木。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> <ul style="list-style-type: none">• 善用機會在發展項目內進行綠化，包括地面、不同建築物水平、天台及外牆。• 建設優質街景，並栽種樹木，以及設置街道設施，以提供方便行人的環境和營造鮮明的地方色彩。• 該用地至少須有 30% 為綠化覆蓋。綠化覆蓋可位於地面及天台等地方，當中一半須位於地面或行人易達之處。• 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。• 應避免在非建築用地栽種易被風吹毀的樹木品種。	
行人通道	<p>提供行人天橋經由該用地與位於楊屋道和馬頭霸道交界的現有行人天橋及御凱(荃灣市地段第 394 號)連接。御凱已在平台預留兩處天橋連接點。</p> <p>該連接天橋應全時間開放供市民使用。</p>	<p>行人天橋應由發展商自費提供及負責管理和維修保養。</p> <p>行人天橋的設計應盡量窄長及具美感，並設有輕巧的上蓋，令擬議行人天橋與四週的環境更佳地融合及減少對四週環境的視覺影響。</p>

項目	詳情	備註
	<p>提供直接而無障礙的行人道，以便經由東面的商業部分連接天橋／行人道系統及沿楊屋道的公共行人路。</p> <p>改善公眾休憩用地、38 米濶非建築用地、該用地內發展項目及鄰近地區之間的行人道系統。</p>	<p>有關行人天橋的確切要求，須在申請人擬備交通影響評估時詳細研究(請參閱下文所述交通及運輸方面的項目)。</p>
<p>提供泊車及上落客貨設施</p>	<p>為住宅及商業發展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》第 8 章的規定。</p> <p>所有泊車及上落客貨設施應設於地庫，並在規劃申請階段納入總綱發展藍圖內。</p>	<p>所提供的住宅及商業用泊車及上落客貨設施必須符合運輸署的要求。</p>
<p>其他技術要求</p>		
<p>交通及運輸方面</p>	<p>申請人須為地盤 A 及地盤 B 擬備全面的交通影響評估，並在規劃申請階段納入總綱發展藍圖內，以符合運輸署的要求。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的同意。</p> <p>發展商須負責設計和落實交通影響評估內所建議的任何道路／道路交界方面的改善措施，而有關情況必須符合運輸署的要求。</p>	<p>交通影響評估應顧及附近地區的主要擬議／已落實的發展項目，例如港鐵荃灣西站五區、六區及七區的發展項目和沙咀道的新居屋發展(圖 1)。</p>
<p>通風方面</p>	<p>申請人須擬備量化空氣流通評估，並連同總綱發展藍圖一併提交。日後的發展商須在空氣流通評估內顯示行人道的風環境即使</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</p>

項目	詳情	備註
	<p>無勝於規劃署的空氣流通評估研究建議方案，但並不遜於有關方案。</p> <p>為地盤 A 及地盤 B 擬備發展建議時，申請人應參考規劃署的空氣流通評估研究建議。</p>	<p>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> <p>應細心設計該用地上建築物的擬議布局和座向，以改善空氣流通。採用不設平台的設計。</p> <p>空氣流通評估應顧及附近地區的主要擬議／已落實的發展項目，例如港鐵荃灣西站五區、六區及七區的發展項目和沙咀道的新居屋發展(圖 1)。</p>
<p>視覺方面</p>	<p>申請人須擬備視覺影響評估，並在規劃申請階段連同總綱發展藍圖一併提交，以顯示擬議發展的建築物高度及設計可以減少對附近地區造成的負面影響，並建議適當的緩解措施。</p>	<p>應細心設計有關發展，以免對附近地區造成「屏風效應」。</p> <p>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」的規劃指引的規定。</p>
<p>環境方面</p>	<p>申請人須進行環境評估，並在規劃申請階段連同總綱發展藍圖一併提交，以符合環境保護署的要求。</p> <p>申請人須處理發展可能造成的任何環境問題，特別是楊屋道、馬</p>	<p>在建築物的設計和配置上，須充分考慮透過各項措施(例如後移建築物／設置隔音屏障／採用其他創新的建築設計)保護易受噪音影響的地方(即住宅樓宇)。</p>

項目	詳情	備註
	<p>頭霸道和荃灣東工業區的工業發展所引致的噪音和空氣質素問題。</p> <p>申請人應建議緩解措施，連同總綱發展藍圖一併提交，以符合環境保護署的要求。</p>	
排水及排污方面	申請人須擬備排水及排污影響評估，並在規劃申請階段連同總綱發展藍圖一併提交，以符合環境保護署及渠務署的要求。	

6. 實施計劃

發展商在提交總綱發展藍圖階段，須同時提交一項實施計劃，以顯示擬議發展、38 米濶的園景非建築用地、公眾休憩用地及市容地帶等的施工計劃。

7. 提交總綱發展藍圖

7.1 總綱發展藍圖須按城規會有關「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)而擬備，並提交城規會核准。

7.2 總綱發展藍圖須載有荃灣分區計劃大綱圖上「綜合發展區 (7)」地帶的「註釋」所規定的一切資料，並清楚證明已遵從這份規劃大綱所載的規定。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，以及所有擬議建築物的性質、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，並須建議解決這些問題的紓緩措施；
 - (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，並須建議解決這些問題的紓緩措施；
 - (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，並須建議解決這些問題的紓緩措施；以及
 - (xi) 城市規劃委員會要求的其他資料。
- 7.3 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、該用地的現時狀況、該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，以及康樂設施和休憩用地。
- 7.4 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 荃灣市地段第 393 號的發展概念

規劃署

二零一四年一月



擬議新居者有其屋計劃
 PROPOSED
 NEW HOME OWNERSHIP
 SCHEME DEVELOPMENT

圖例 LEGEND

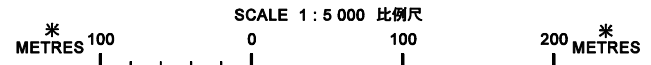
 荃灣市地段第393號的界線 (界線只作識別用)
 BOUNDARY OF TWTL 393 (BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY)

本摘要圖於2014年1月17日擬備，所根據的資料為於2014年1月7日核准的分區計劃大綱圖編號S/TW/31
 EXTRACT PLAN PREPARED ON 17.1.2014 BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No. S/TW/31 APPROVED ON 7.1.2014

位置圖 LOCATION PLAN

荃灣市地段第393號的規劃大綱

PLANNING BRIEF FOR THE TSUEN WAN TOWN LOT No. 393

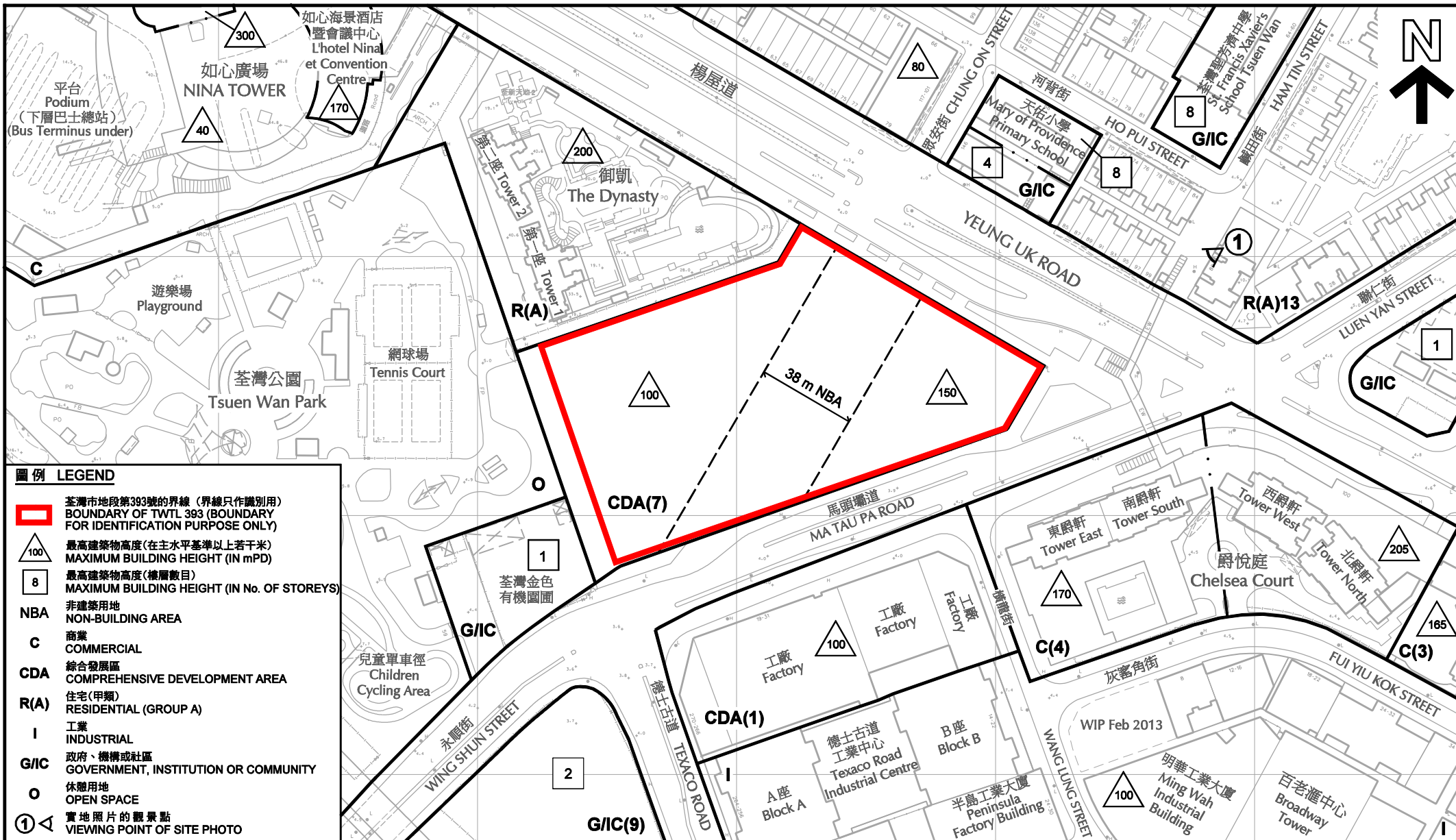


規劃署
 PLANNING
 DEPARTMENT





參考編號
 REFERENCE No.
 M/TW/13/27

圖 PLAN
 1



圖例 LEGEND

-  荃灣市地段第393號的界線 (界線只作識別用)
BOUNDARY OF TWTL 393 (BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY)
-  最高建築物高度(在水平基準以上若干米)
MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN M/PD)
-  最高建築物高度(樓層數目)
MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN No. OF STOREYS)
- NBA** 非建築用地
NON-BUILDING AREA
- C** 商業
COMMERCIAL
- CDA** 綜合發展區
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA
- R(A)** 住宅(甲類)
RESIDENTIAL (GROUP A)
- I** 工業
INDUSTRIAL
- G/IC** 政府、機構或社區
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY
-  休憩用地
OPEN SPACE
-  實地照片的觀景點
VIEWING POINT OF SITE PHOTO

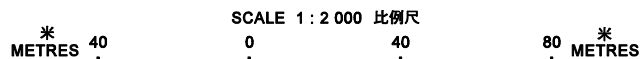
本摘要圖於2013年8月22日擬備，所根據的資料為測量圖編號 6-SE-20D/25B 和 7-SW-16C/21A

EXTRACT PLAN PREPARED ON 22.8.2013
BASED ON SURVEY SHEETS No.
6-SE-20D/25B AND 7-SW-16C/21A

平面圖 SITE PLAN

荃灣市地段第393號的規劃大綱

PLANNING BRIEF FOR THE TSUEN WAN TOWN LOT No. 393



規劃署
PLANNING DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/TW/13/27

 **PLAN**
2

1



圖例 LEGEND

-  荃灣市地段第393號的界線
(界線只作識別用)
BOUNDARY OF TWTL 393
(BOUNDARY FOR IDENTIFICATION
PURPOSE ONLY)
- NBA** 非建築用地
NON-BUILDING AREA

本圖於2013年8月22日擬備，所根據的資料為攝於2013年4月18日的實地照片
 PLAN PREPARED ON 22.8.2013
 BASED ON SITE PHOTO TAKEN ON 18.4.2013

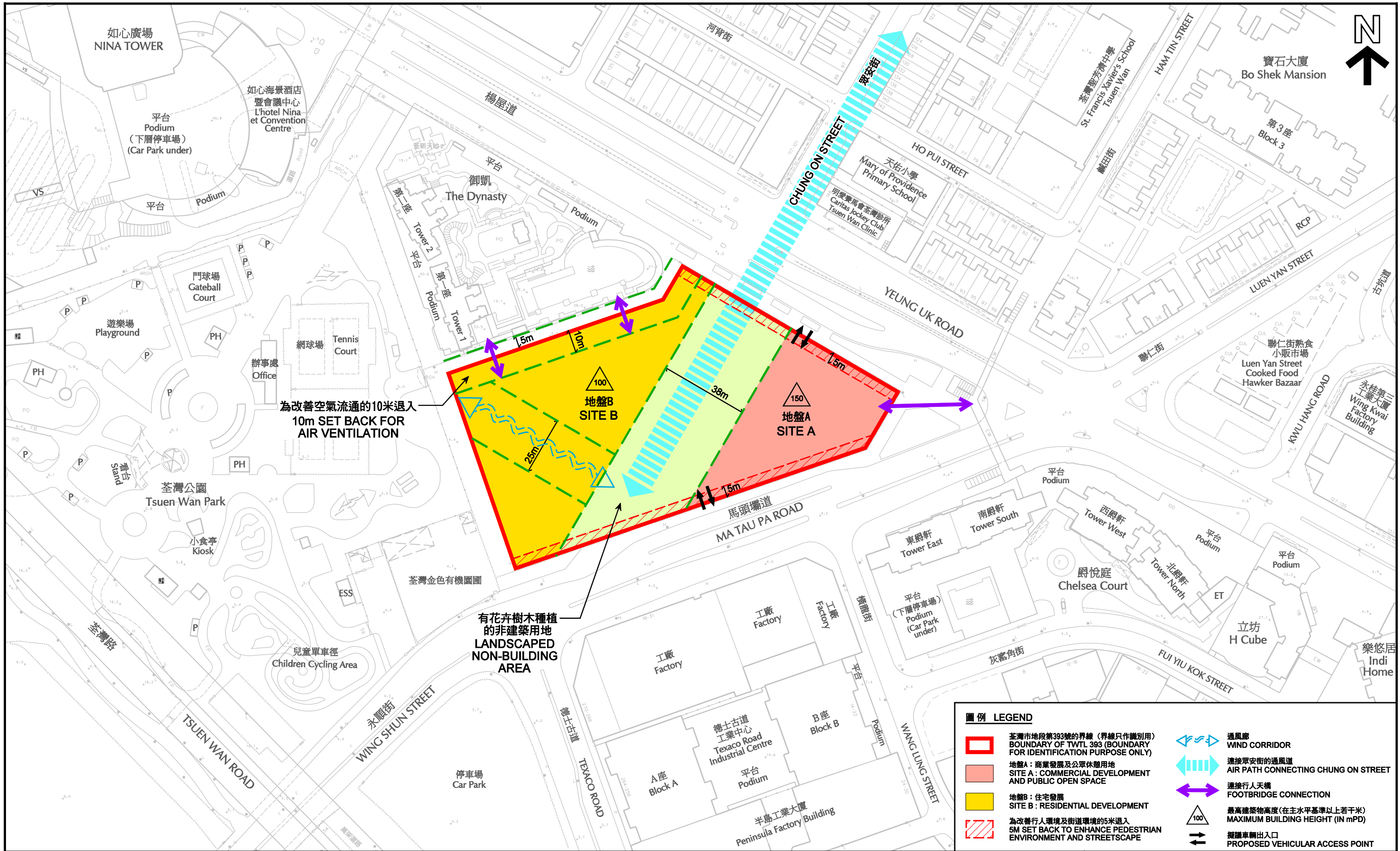
實地照片 SITE PHOTO
 荃灣市地段第393號的規劃大綱
 PLANNING BRIEF FOR THE
 TSUEN WAN TOWN LOT No. 393

**規劃署
 PLANNING
 DEPARTMENT**



參考編號
 REFERENCE No.
 M/TW/13/27

圖 PLAN
 3



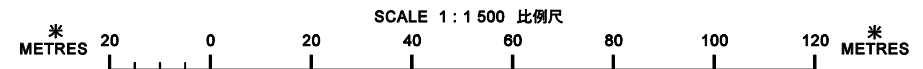
為改善空氣流通的10米退入
10m SET BACK FOR AIR VENTILATION

有花卉樹木種植
的非建築用地
LANDSCAPED
NON-BUILDING
AREA

圖例 LEGEND	
	荃灣市地段第393號的界線 (界線只作識別用) BOUNDARY OF TVTL 393 (BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY)
	地盤A: 商業發展及公眾休憩用地 SITE A: COMMERCIAL DEVELOPMENT AND PUBLIC OPEN SPACE
	地盤B: 住宅發展 SITE B: RESIDENTIAL DEVELOPMENT
	為改善行人環境及街道環境的5米退入 5M SET BACK TO ENHANCE PEDESTRIAN ENVIRONMENT AND STREETSCAPE
	通風廊 WIND CORRIDOR
	連接翠安街的通風道 AIR PATH CONNECTING CHUNG ON STREET
	連接行人天橋 FOOTBRIDGE CONNECTION
	最高建築物高度(在主水平基準以上若干米) MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN mPD)
	擬議車輛出入口 PROPOSED VEHICULAR ACCESS POINT

本摘要圖於2014年1月8日擬備，所根據的資料
為測量圖編號 6-SE-20D/25B 和 7-SW-16C/21A
EXTRACT PLAN PREPARED ON 8.1.2014
BASED ON SURVEY SHEETS No.
6-SE-20D/25B AND 7-SW-16C/21A

發展概念 DEVELOPMENT CONCEPT
荃灣市地段第393號的規劃大綱
PLANNING BRIEF FOR THE TSUEN WAN TOWN LOT No. 393



規劃署
PLANNING DEPARTMENT

參考編號
REFERENCE No.
M/TW/13/27

圖 PLAN
4