

元朗區議會城鄉規劃及發展委員會會議

擬議修訂《天水圍分區計劃大綱核准圖編號 S/TSW/16》

1. 目的

本文件旨在向議員介紹有關《天水圍分區計劃大綱核准圖編號 S/TSW/16》（下稱「大綱圖」）的擬議修訂（圖 1a 及 1b），並徵詢議員的意見。

2. 前言

2.1 為了配合行政長官於施政報告提出增加土地供應，以回應市民對房屋的迫切需要，政府正以多管齊下的方式，增加短、中及長期的土地供應，其中採取的措施包括盡量善用現有已開發土地，以及開拓可供發展用途的新增土地。政府一直進行各項土地用途檢討工作，包括檢視現時空置、作短期租約或其他不同的短期或政府用途的政府土地，「政府、機構或社區」用地，以及「綠化地帶」檢討等，以物色具潛力改作住宅用途的土地。位於天水圍第 14 區一幅現時主要作巴士廠的用地正是其中一幅具潛力改作私營房屋用途的土地。土木工程拓展署（下稱「土拓署」）已就該幅用地擬議作私營房屋進行一系列技術評估，以確立擬議的發展計劃在實施所需的緩解措施後不會對周邊環境帶來重大的影響。

2.2 其他擬議修訂包括反映天水圍「Wetland Seasons Park」和「Wetland Seasons Bay」用地現時的住宅用途，以及因應最新土地用途情況改劃一幅位於天業路及天葵路交界的土地。

3. 擬議修訂項目及相關發展計劃

第 14 區的擬議私營房屋發展（修訂項目 A）（圖 1a 及 2a）

3.1 擬議發展的初步發展參數¹如下：

擬議改劃面積	約 1.48 公頃
擬議總地積比率	住用：6 倍 非住用：0.4 倍
擬議樓宇高度	不高於主水平基準上 150 米
擬建單位數目	約 1 760 伙
預計人口	約 4 760 人
其他設施	社會福利設施、幼稚園、零售設施

3.2 為配合擬議的私營房屋發展，現建議把該用地由「其他指定用途」註明「巴士廠」地帶、「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅（甲類）2」地帶。

3.3 根據土拓署所委託顧問進行的工程可行性研究，預期該發展計劃不會對附近地區的交通及運輸、環境、排污、排水、供水、視覺、景觀及空氣流通等方面帶來無法克服的技術問題。土拓署亦就項目進行了交通及運輸影響評估，以確保發展計劃不會對整體交通及運輸帶來重大的影響。在視覺及空氣流通方面，擬議建築物的高度仍能大致保持區內的視覺通透性，而建築物的佈局亦可適當分隔，以促進建築物之間的空氣流通並盡量減少視覺等影響。將來發展內亦會提供適當的園林及建築設計，為居民提供理想的生活環境。

第 112 及 115 區的現有發展（修訂項目 B1、B2 及 B3）（圖 1b、2b 及 2c）

3.4 城市規劃委員會（下稱「城規會」）轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會（下稱「小組委員會」）於二零二一年五月二十八日，就新界區法定圖則上指定為「綜合發展區」的用地作出檢討，並同意將第 115 區「Wetland Seasons Park」用地由「綜合發展區」地帶改劃作合適用途，以反映於二零二零年已完成的住宅發展。

3.5 小組委員會亦於二零二三年五月五日在第 3.4 段所述的檢討會

¹ 發展參數只供參考，細節尚待詳細規劃及設計。

議上同意將第 112 區「Wetland Seasons Bay」用地由「綜合發展區」地帶改劃作合適用途，以反映於二零二二年已完成的住宅發展。

3.6 就小組委員會的建議，擬議修訂項目 B1 及 B2 把第 115 區（面積約 6.44 公頃）及第 112 區（面積約 7.55 公頃）的用地由「綜合發展區」地帶分別改劃為「住宅（乙類）3」及「住宅（乙類）4」地帶，並施加適當的規劃管制。

3.7 擬議修訂項目 B3 則把兩塊鄰近上述住宅發展的狹長土地（面積共約 0.09 公頃）由「綜合發展區」地帶改劃為顯示為「道路」的地方，以反映現時的道路用途。

天業路及天葵路交界的預留用地（修訂項目 C）（圖 1b 及 2b）

3.8 位於天業路「政府、機構或社區」地帶北端現時用作臨時公眾停車場的一小塊土地（面積約 0.1 公頃），經商務及經濟發展局確認無需作原先預留的電話機樓用途。因應周邊的土地用途，建議把該幅土地由「其他指定用途」註明「電話機樓」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以便日後有需要時可用作政府、機構或社區用途。

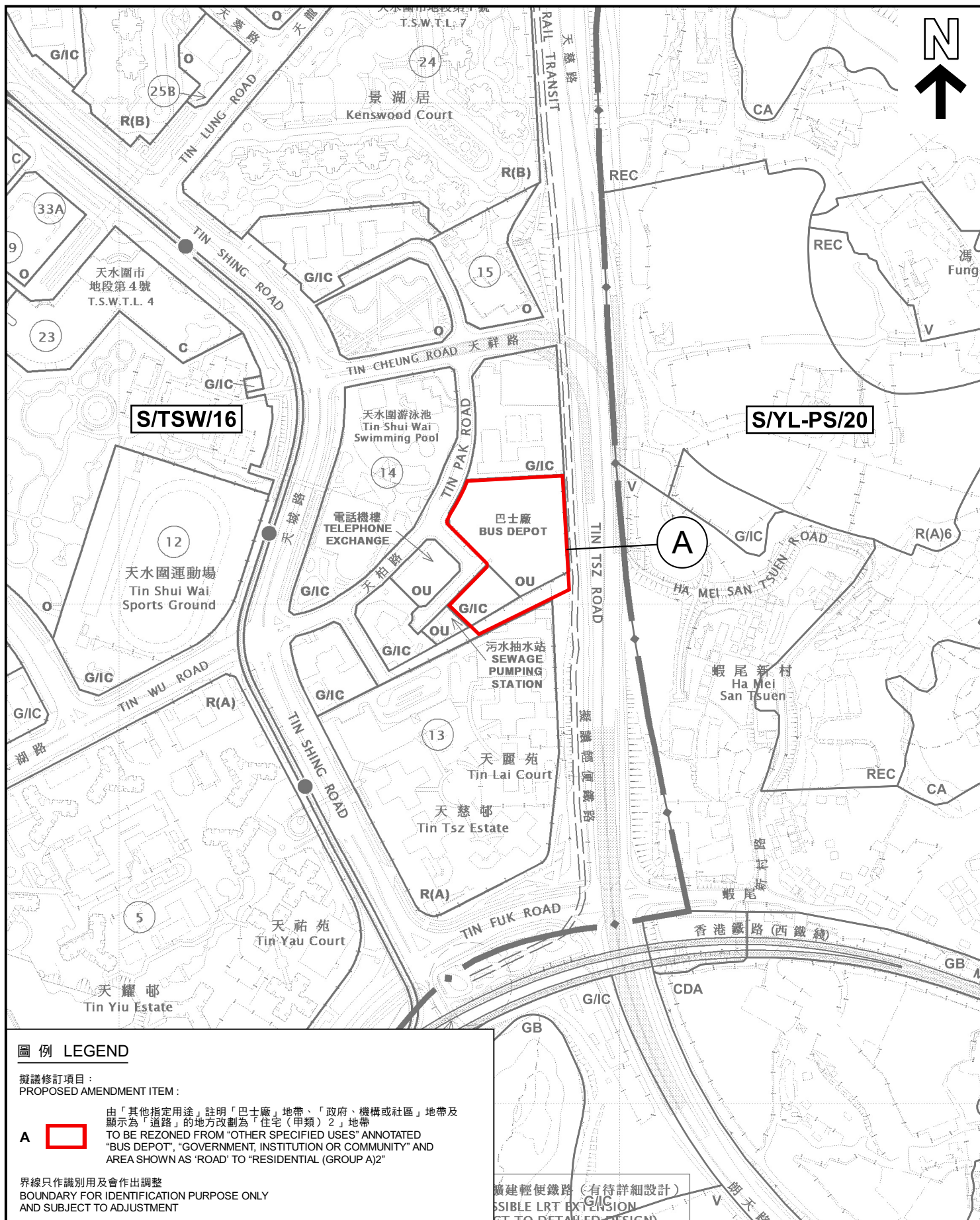
4. 徵詢意見

歡迎各位議員對上述擬議《大綱圖》修訂項目提出意見。議員就《大綱圖》有關修訂項目提出的意見，會與修訂項目和政府部門的意見一併提交城規會轄下的小組委員會考慮。如小組委員會同意有關擬議修訂項目，城規會將根據《城市規劃條例》第 5 條展示涵蓋有關修訂項目的分區計劃大綱草圖作公眾諮詢，為期兩個月。屆時，公眾人士可對修訂項目提出申述。

5. 附件

圖 1a 及 1b	位置圖
圖 2a 至 2c	平面圖

規劃署
2024 年 2 月



圖例 LEGEND

擬議修訂項目：
PROPOSED AMENDMENT ITEM:

A



由「其他指定用途」註明「巴士廠」地帶、「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅（甲類）2」地帶
TO BE REZONED FROM "OTHER SPECIFIED USES" ANNOTATED "BUS DEPOT", "GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY" AND AREA SHOWN AS "ROAD" TO "RESIDENTIAL (GROUP A)2"

界線只作識別用及會作出調整
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY
AND SUBJECT TO ADJUSTMENT

廣建輕便鐵路（有待詳細設計）
POSSIBLE LRT EXTENSION
(SUBJECT TO DETAILED DESIGN)

位置圖 LOCATION PLAN

擬就天水圍分區計劃大綱核准圖
編號 S/TSW/16 作出修訂
(項目A)

PROPOSED AMENDMENTS
TO THE APPROVED TIN SHUI WAI
OUTLINE ZONING PLAN No. S/TSW/16
(ITEM A)

SCALE 1:5 000 比例尺

米 100 0 100 200 米
METRES

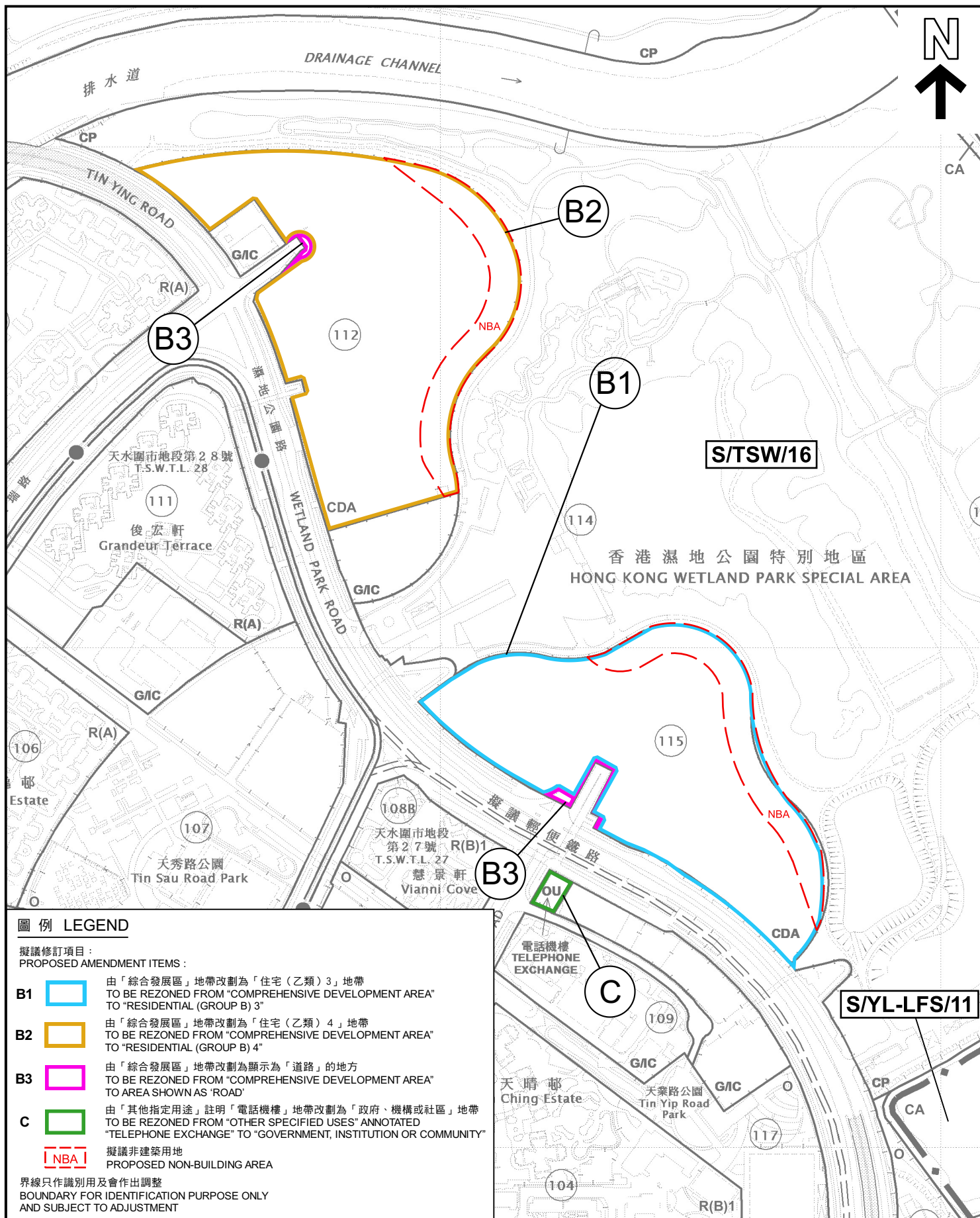
本摘要圖於2024年1月26日擬備
所根據的資料為於2022年4月12日
核准的分區計劃大綱圖編號 S/TSW/16
EXTRACT PLAN PREPARED ON 26.1.2024
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No.
S/TSW/16 APPROVED ON 12.4.2022

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/TM/24/8

圖 PLAN
1a



圖例 LEGEND

擬議修訂項目：
PROPOSED AMENDMENT ITEMS:

- B1** 由「綜合發展區」地帶改劃為「住宅(乙類)3」地帶
TO BE REZONED FROM "COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA"
TO "RESIDENTIAL (GROUP B) 3"
- B2** 由「綜合發展區」地帶改劃為「住宅(乙類)4」地帶
TO BE REZONED FROM "COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA"
TO "RESIDENTIAL (GROUP B) 4"
- B3** 由「綜合發展區」地帶改劃為顯示為「道路」的地方
TO BE REZONED FROM "COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA"
TO AREA SHOWN AS "ROAD"
- C** 由「其他指定用途」註明「電話機樓」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶
TO BE REZONED FROM "OTHER SPECIFIED USES" ANNOTATED
"TELEPHONE EXCHANGE" TO "GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY"
- 擬議非建築用地
PROPOSED NON-BUILDING AREA

界線只作識別用及會作出調整
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY
AND SUBJECT TO ADJUSTMENT

位置圖 LOCATION PLAN

擬就天水圍分區計劃大綱核准圖

編號 S/TSW/16 作出修訂

(項目B1、B2、B3及C)

PROPOSED AMENDMENTS

TO THE APPROVED TIN SHUI WAI
OUTLINE ZONING PLAN No. S/TSW/16
(ITEMS B1, B2, B3 AND C)

SCALE 1:5 000 比例尺

米 100 0 100 200 米
METRES METRES

本摘要圖於2024年1月26日擬備
所根據的資料為於2022年4月12日
核准的分區計劃大綱圖編號 S/TSW/16
EXTRACT PLAN PREPARED ON 26.1.2024
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No.
S/TSW/16 APPROVED ON 12.4.2022

規劃署

PLANNING
DEPARTMENT

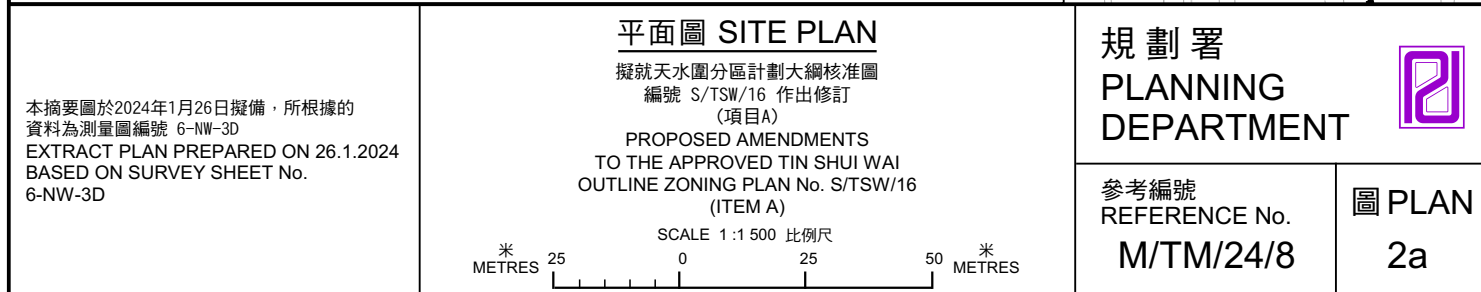
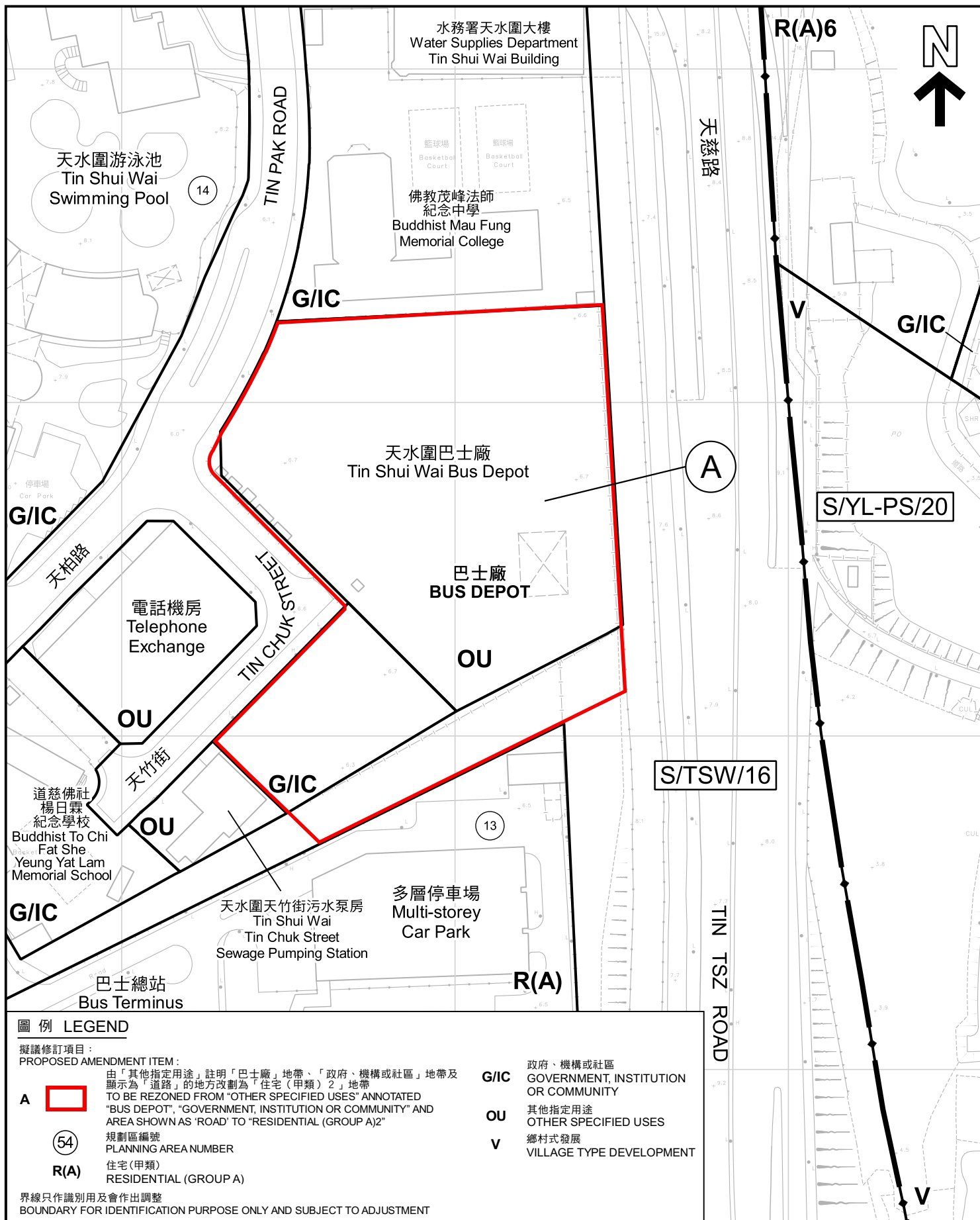


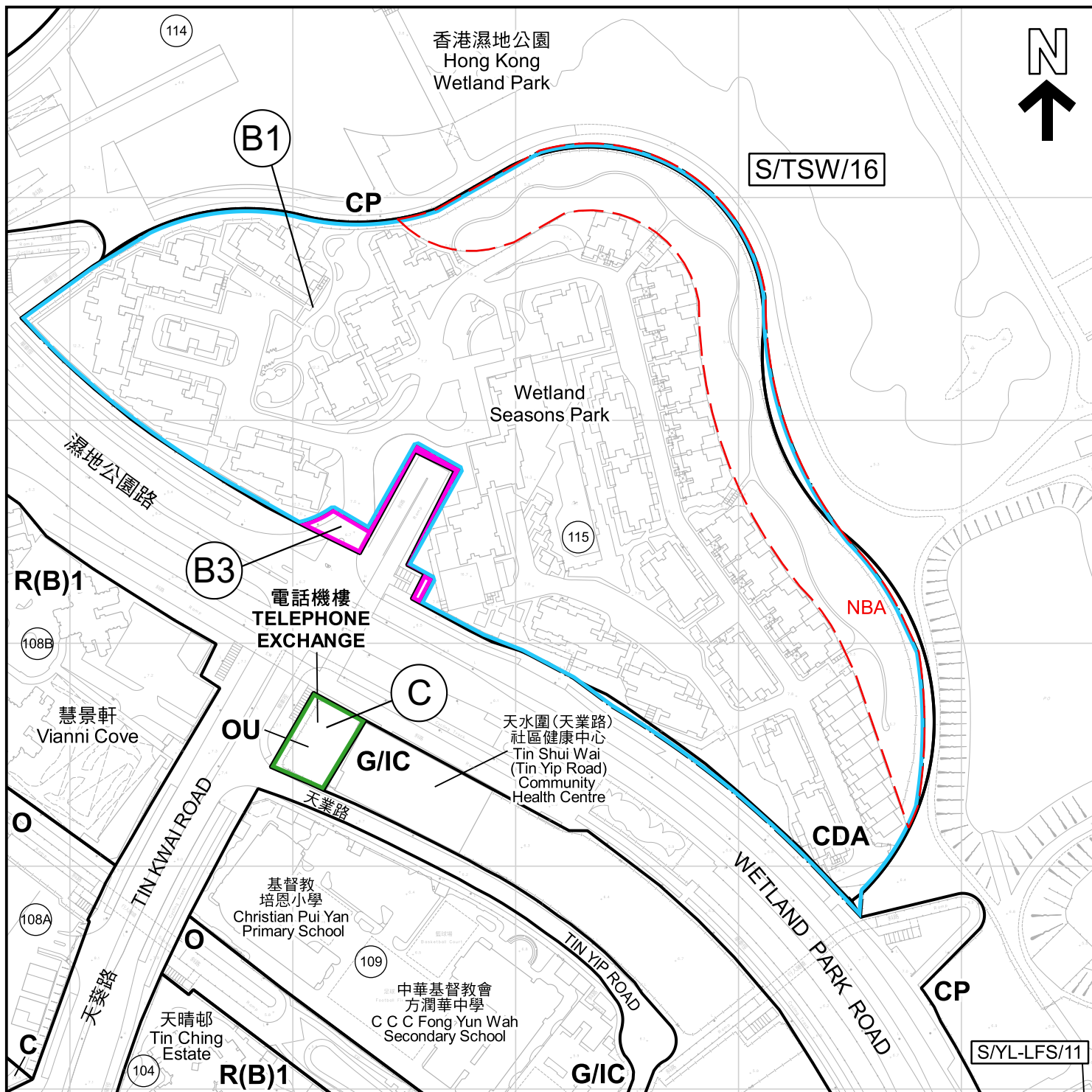
參考編號
REFERENCE No.

M/TM/24/8

圖 PLAN

1b





圖例 LEGEND

擬議修訂項目：

PROPOSED AMENDMENT ITEMS:

- B1** 由「綜合發展區」地帶改劃為「住宅(乙類)3」地帶
TO BE REZONED FROM "COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA" TO "RESIDENTIAL (GROUP B)3"
- B3** 由「綜合發展區」地帶改劃為顯示為「道路」的地方
TO BE REZONED FROM "COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA" TO AREA SHOWN AS "ROAD"
- C** 由「其他指定用途」註明「電話機樓」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶
TO BE REZONED FROM "OTHER SPECIFIED USES" ANNOTATED "TELEPHONE EXCHANGE" TO "GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY"
- NBA** 擬議非建築用地
PROPOSED NON-BUILDING AREA

界線只作識別用及會作出調整

BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY AND SUBJECT TO ADJUSTMENT

- (54)** 規劃區編號
PLANNING AREA NUMBER
- CDA** 綜合發展區
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA
- OU** 其他指定用途
OTHER SPECIFIED USES
- R(B)** 住宅(乙類)
RESIDENTIAL (GROUP B)
- G/I/C** 政府、機構或社區
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY

- CA** 自然保育區
CONSERVATION AREA
- CP** 郊野公園
COUNTRY PARK
- C** 商業
COMMERCIAL
- O** 休憩用地
OPEN SPACE

CA

CP

C

O

O

平面圖 SITE PLAN

擬就天水圍分區計劃大綱核准圖

編號 S/TSW/16 作出修訂

(項目 B1、B3 及 C)

PROPOSED AMENDMENTS
TO THE APPROVED TIN SHUI WAI
OUTLINE ZONING PLAN No. S/TSW/16
(ITEMS B1, B3 & C)

SCALE 1 : 2 500 比例尺

米 50 0 50 100 米
METRES

規劃署

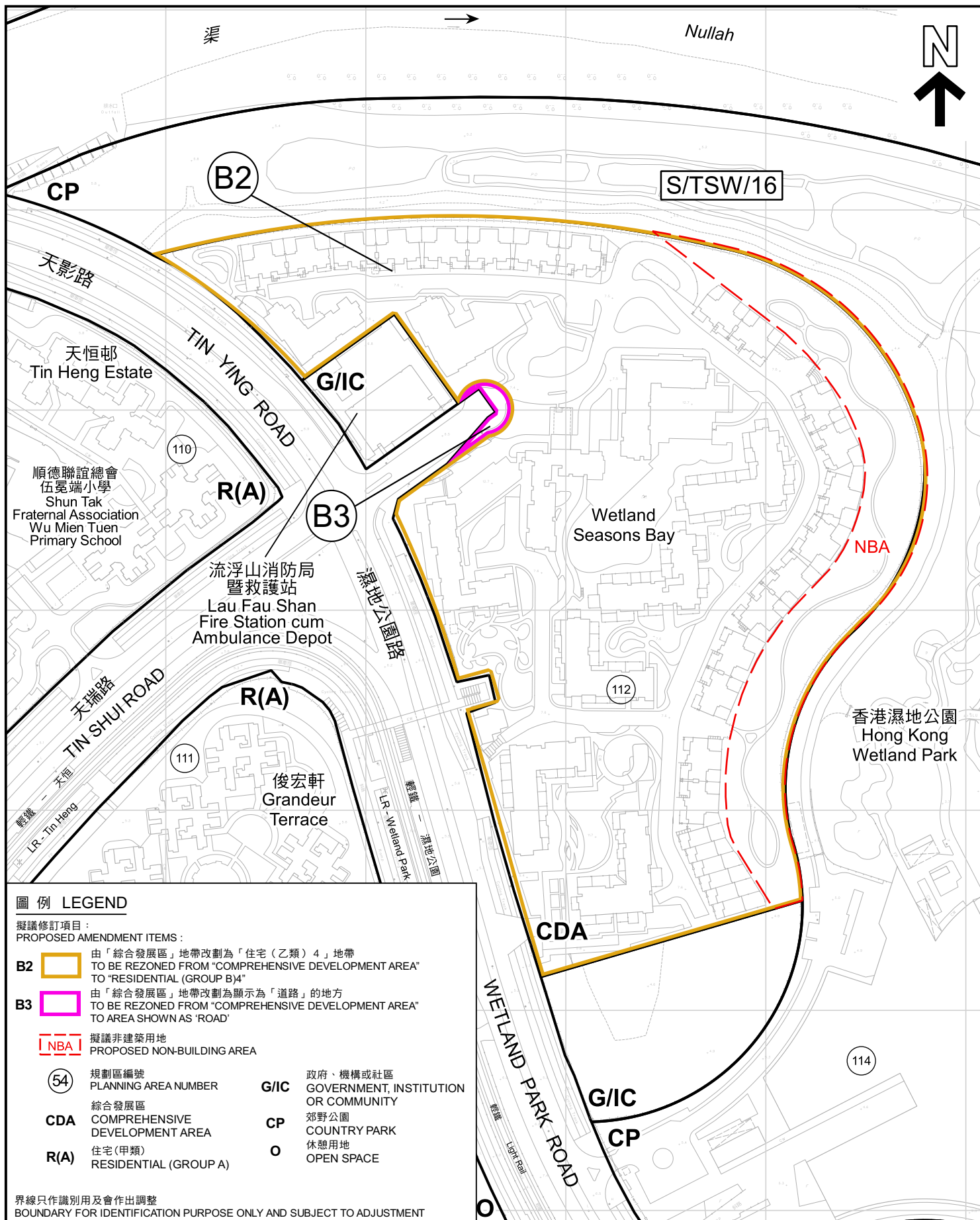
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/TM/24/8

圖 PLAN
2b

本摘要圖於2024年1月26日擬備，所根據的資料為測量圖編號 2-SW-23C 及 23D
EXTRACT PLAN PREPARED ON 26.1.2024
BASED ON SURVEY SHEETS No. 2-SW-23C & 23D



圖例 LEGEND

擬議修訂項目：

PROPOSED AMENDMENT ITEMS:

- B2** 由「綜合發展區」地帶改劃為「住宅（乙類）4」地帶
TO BE REZONED FROM "COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA" TO "RESIDENTIAL (GROUP B)4"
- B3** 由「綜合發展區」地帶改劃為顯示為「道路」的地方
TO BE REZONED FROM "COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA" TO AREA SHOWN AS 'ROAD'

[NBA] 擬議非建築用地
PROPOSED NON-BUILDING AREA

(54) 規劃區編號
PLANNING AREA NUMBER

CDA 綜合發展區
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA

R(A) 住宅（甲類）
RESIDENTIAL (GROUP A)

G/IC 政府、機構或社區
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY

CP 郊野公園
COUNTRY PARK

O 休憩用地
OPEN SPACE

界線只作識別用及會作出調整

BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY AND SUBJECT TO ADJUSTMENT

平面圖 SITE PLAN

擬就天水圍分區計劃大綱核准圖

編號 S/TSW/16 作出修訂

(項目 B2 及 B3)

PROPOSED AMENDMENTS
TO THE APPROVED TIN SHUI WAI
OUTLINE ZONING PLAN No. S/TSW/16
(ITEMS B2 & B3)

SCALE 1 : 2 500 比例尺

米 50 0 50 100 米
METRES

規劃署

PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.

M/TM/24/8

圖 PLAN

2c