

立法會參考資料摘要

《城市規劃條例》
(第 131 章)

天水圍分區計劃大綱核准圖編號 **S/TSW/18**

引言

在二零二五年一月十四日的會議上，行政會議建議，行政長官指令，應根據《城市規劃條例》(條例)第 9(1)(a)條，核准《天水圍分區計劃大綱草圖編號 S/TSW/17A》。該圖現重新編號為 S/TSW/18，
A 並載於附件 A。

《天水圍分區計劃大綱核准圖編號 **S/TSW/16**》自發還後所作的修訂

2. 《天水圍分區計劃大綱核准圖編號 S/TSW/16》於二零二四年一月二十五日發還城市規劃委員會(城規會)以作修訂。二零二四年四月十二日，城規會根據條例第 5 條展示已納入修訂的《天水圍分區計劃大綱草圖編號 S/TSW/17》(分區計劃大綱草圖)，以供公眾查閱。納入分區計劃大綱草圖的修訂主要包括：

位於天水圍第 14 區的擬議私人住宅發展

(a) 把位於天水圍第 14 區的一幅用地由「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，以作擬議私人住宅發展，最高住用地積比率限為 6 倍，最高非住用地積比率限為 0.4 倍，以及最高建築物高度限為主水平基準上 150 米，預計提供約 1 760 個單位(修訂項目 A)；

反映天水圍第 112 及 115 區的已建成的情況

(b) 把位於天水圍第 115 區的一幅用地由「綜合發展區」地帶改劃為「住宅(乙類)3」地帶，其最大總樓面面積限為

96 600 平方米，最高建築物高度限為一層停車場上加 10 層，以及沿用地的東面界線劃設一塊 30 米闊的非建築用地，以反映已落成的住宅發展項目，即 Wetland Seasons Park (修訂項目 **B1**)；

- (c) 把位於天水圍第 112 區的一幅用地由「綜合發展區」地帶改劃為「住宅(乙類)4」地帶，其最大總樓面面積限為 113 250 平方米，最高建築物高度限為一層停車場上加 10 層，以及沿用地的東面界線劃設一塊 30 米闊的非建築用地，以反映已落成的住宅發展項目，即 Wetland Seasons Bay (修訂項目 **B2**)；
- (d) 把位於天水圍第 112 及 115 區的兩塊狹長土地由「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(修訂項目 **B3**)；以及

位於天業路與天葵路交界處的一幅用地

- (e) 把位於天業路與天葵路交界處的一幅用地由「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(修訂項目 **C**)。

3. 分區計劃大綱草圖的《註釋》已因應上述改劃土地用途地帶作出相應修訂。分區計劃大綱草圖的《說明書》亦已作出相應修訂，以反映城規會就分區計劃大綱草圖各項土地用途地帶所訂的規劃意向和目的。

申述

4. 在展示分區計劃大綱草圖期間，城規會收到兩份有效的申述。城規會在二零二四年八月二十三日的會議上考慮了有關申述。

表示支持的申述(一份)(部分)

5. 有關申述由一名個別人士(**R1(部分)**)提交，表示支持修訂項目 **C**。然而，**R1** 認為該用地並無已規劃的用途。由於該用地毗鄰天水圍(天業路)社區健康中心，因此應發展為安老院舍，以應對區內社區服務短缺的問題。

表示反對的申述(兩份)(部分或全部)

6. 表示反對的申述由兩名個別人士(**R1(部分)**及 **R2**)提交。他們反對修訂項目 A，主要理由及建議撮述如下：

- (a) **用地是否適合作住宅發展及就特定用地所提出的建議：**
 - (i)若進行擬議發展，會令天水圍變成純住宅區；(ii)考慮到政府目前正在提供臨時／過渡性房屋，而擬議私人房屋發展項目的預計落成年份為二零二九年，修訂項目 A 用地如劃作住宅用途，應興建公營房屋而非私人房屋；
 - (iii)於用地供應的單位數目應略為減少；(iv)鑑於天水圍居民人數不斷增加、現有的政府、機構及社區設施供應短缺及修訂項目 A 用地內沒有擬議的商業設施，應把該用地指定作該等用途，以應對該區需要，包括提供社會福利設施；(v)社會福利設施只佔修訂項目 A 用地的整體住用總樓面面積的百分之五，並不足以滿足區內需求；以及(vi)應把毗鄰的電話機樓和污水泵房用地納入擬議私人住宅發展用地內，從而發展為新的市中心或社區樞紐；
- (b) **環境方面：**修訂項目 A 用地受到交通噪音和污染問題影響，而且鄰近污水泵房，因此更適合作政府、機構及社區用途；
- (c) **景觀方面：**當局建議砍伐修訂項目 A 用地上的所有樹木（即 104 棵樹），並只會種植 98 棵新樹，令人質疑可否達致 1:1 的補償種植比率；
- (d) **交通及運輸方面：**擬議私人住宅發展所帶來的額外人口，加上區內其他已規劃的新房屋發展項目未來所帶來的人口，天水圍地區內的交通及運輸網絡將不勝負荷；
- (e) **土地污染方面：**修訂項目 A 用地現時用作巴士廠，可能會遭受高程度的土壤／土地污染；以及
- (f) **其他關注事項：**根據工程可行性研究所載的詳情，現時改劃土地用途地帶是為配合特定發展商的需要而設。對分區計劃大綱圖作出擬議修訂前須提交第 12A 條規劃申

請的法定程序亦被省略，批准修訂項目 A 會立下不良先例。

提出意見的申述(一份)(部分)

7. 申述人(**R1(部分)**)認為，修訂項目 B1、B2 及 B3 屬內務管理工作。

城規會的決定

8. 城規會在考慮有關申述後，備悉 **R1(部分)**對修訂項目 C 表示支持的意見，以及 **R1(部分)**對修訂項目 B1、B2 及 B3 的意見，並決定不接納 **R1(部分)**及 **R2** 的意見，以及同意不應順應申述而修訂分區計劃大綱草圖，理由如下：

修訂項目 A

- (a) 政府一直採取多管齊下的方式，循序漸進地提供足夠的公營和私人房屋用地，以滿足市民對房屋的殷切需求。相關措施包括持續進行各項土地用途檢討工作。申述用地位於天水圍新市鎮東南部，區內有住宅、政府、機構及社區和休憩用地用途。改劃申述用地的土地用途地帶作住宅用途，以便增加房屋土地供應，做法恰當(**R1** 及 **R2**)；
- (b) 政府已進行工程可行性研究，當中涵蓋交通、環境、排水、排污、視覺、景觀和空氣流通等各方面，確定在申述用地進行私人住宅發展並無任何無法克服的技術問題。根據條例第 5 條對分區計劃大綱圖作出修訂，藉此展開改劃申述用地的土地用途地帶，做法恰當(**R1**)；以及
- (c) 根據《香港規劃標準與準則》，除部分長者設施、幼兒中心、康復及住宿照顧服務，以及醫院病床外，政府、機構及社區設施的供應大致上足以應付天水圍地區規劃人口的需求。有關私人住宅發展項目亦會適當地提供社會福利設施，以滿足區內居民的需要。相關政府決策局／部門會密切監察政府、機構及社區設施的供應情況(**R1**)。

建議的影響

9. 核准分區計劃大綱草圖本身對公務員沒有影響。對經濟、財政、環境、可持續發展、家庭及性別議題的影響則載於下文。
10. 關於經濟方面的影響，修訂項目 A 將配合在天水圍第 14 區進行擬議私人住宅發展，有關發展項目落成後可提供約 1 760 個單位和一些政府、機構及社區設施，有助應付房屋和社會服務方面的需要。
11. 關於財政方面的影響，就修訂項目 A 而言，根據初步調查所得，用地是以兩份短期租約批租予九龍巴士(一九三三)有限公司設置臨時巴士廠，因此須清理土地，而清理土地的預算費用須視乎稍後階段的進一步評估而定。上述撥款需求將由地政總署以其現有資源應付，或在有需要時，按既定機制申請撥款支付。而私人住宅發展內的社會福利設施的建設費用，會透過扣減地價支付。由於有關設施將由非政府機構負責建造，並會在完成後交還政府管理和保養，相關的經常費用將按既定機制申請撥款支付。在這初步階段未能提供社會福利設施所需的建設費用及經常費用。
12. 就環境方面的影響，預計修訂項目不會對環境造成無法克服的影響。當局已為修訂項目 A 的擬議私人住宅發展進行多項技術評估，包括初步環境評審。初步環境評審的結論是，在落實適當的緩解措施後，預計不會對環境造成無法克服的影響。在用地上的擬議發展，會根據《香港規劃標準與準則》「環境」一章所載的環境指引和準則進行規劃、設計、施工，並予以落實。
13. 就可持續發展方面的影響，有關修訂項目有助更善用土地資源，以應付房屋和社會方面的需要。有關修訂項目可能會對當區的環境造成影響，因此應落實適當的緩解措施，以減輕任何可能造成的影響。
14. 關於家庭方面的影響，因落實擬議私人住宅發展而增加的房屋供應有助改善一些家庭的居住環境，讓他們生活安穩，從而促進家庭和諧。在修訂項目 A 的擬議私人住宅發展內提供零售及社會福利設施(例如長者設施)和幼稚園，有助滿足家庭對這類服務的需要。至於修訂項目 C，有關用地是預留作政府、機構及社區用途，可靈活運用以提供各種政府、機構及社區設施，為家庭提供服務。
15. 關於性別議題方面的影響，在修訂項目 A 的擬議私人住宅發展內提供社會福利設施的建議如得以實現，可為有需要的人士提供服

務，而他們的照顧者通常為婦女。因此，提供社會福利設施的建議應有助減輕照顧者的負擔，讓他們可投身工作。

公眾諮詢

16. 所進行的公眾諮詢詳載於城規會文件第 10979 號。在提交建議修訂予鄉郊及新市鎮規劃小組委員會考慮前，規劃署(就修訂項目 A 聯同土木工程拓展署)於二零二四年二月八日就天水圍分區計劃大綱圖的建議修訂諮詢元朗區議會轄下城鄉規劃及發展委員會。元朗區議會普遍支持有關建議，而部分元朗區議會議員則就修訂項目 A 的擬議發展密度表達意見，建議當局可考慮在該用地興建公營房屋，並要求整體上在天水圍地區提供充足泊車位。分區計劃大綱草圖在憲報刊登後，城規會並無收到元朗區議會議員的申述。

宣傳安排

17. 《天水圍分區計劃大綱核准圖編號 S/TSW/18》將會按照條例第 9D(2)條付印和展示。展示開始當天會有新聞稿發出，屆時會有發言人處理傳媒的查詢。

A
A-I
A-II 18. 《天水圍分區計劃大綱核准圖編號 S/TSW/18》載於附件 A 供議員參閱。附件 A 附錄 I 載有一份《註釋》，列明經常准許的用途和向城規會申請可能獲批准的用途。附件 A 附錄 II 載有該分區計劃大綱核准圖的《說明書》。

查詢

19. 如對本摘要有任何疑問，可向規劃署助理署長／委員會鄧翠儀女士查詢(電話號碼：2231 4606)。

規劃署

二零二五年一月

《天水圍分區計劃大綱核准圖編號 S/TSW/18》

附件 A 《天水圍分區計劃大綱核准圖編號 S/TSW/18》

附錄 I : 《天水圍分區計劃大綱核准圖編號
S/TSW/18》的《註釋》

附錄 II : 《天水圍分區計劃大綱核准圖編號
S/TSW/18》的《說明書》

圖例
NOTATION

ZONES

COMMERCIAL	C	地帶
RESIDENTIAL (GROUP A)	R(A)	商業
RESIDENTIAL (GROUP B)	R(B)	住宅 (甲類)
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	G/C	住宅 (乙類)
OPEN SPACE	O	政府、機構或社區
OTHER SPECIFIED USES	OU	休憩用地
CONSERVATION AREA	CA	其他指定用途
COUNTRY PARK	CP	自然保育區
		郊野公園

COMMUNICATIONS

RAILWAY AND STATION (ELEVATED)	鐵路及車站 (高架)
LIGHT RAIL AND STOP	輕鐵及車站
MAJOR ROAD AND JUNCTION	主要道路及路口
ELEVATED ROAD	高架道路
RAILWAY RESERVE	鐵路專用範圍

MISCELLANEOUS

BOUNDARY OF PLANNING SCHEME	規劃範圍界線
PLANNING AREA NUMBER	規劃區編號
NON-BUILDING AREA	非建築用地

土地用途及面積一覽表
SCHEDULE OF USES AND AREAS

USES	大約面積及百分率 APPROXIMATE AREA & %		用途 PURPOSE
	HECTARES	% 百分率	
COMMERCIAL	3.44	0.85	商業
RESIDENTIAL (GROUP A)	104.22	25.66	住宅 (甲類)
RESIDENTIAL (GROUP B)	53.64	13.20	住宅 (乙類)
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	26.78	6.59	政府、機構或社區
OPEN SPACE	42.69	10.51	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	4.69	1.15	其他指定用途
CONSERVATION AREA	3.75	0.92	自然保育區
COUNTRY PARK	61.44	15.12	郊野公園
WETLAND CHANNEL	17.21	4.24	排水道
MAJOR ROAD ETC.	88.37	21.76	主要道路等
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	406.23	100.00	規劃範圍總面積

夾附的《註釋》屬這份圖則的一部分
THE ATTACHED NOTES ALSO FORM PART OF THIS PLAN香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的天水圍分區計劃大綱圖
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD
TIN SHUI WAI - OUTLINE ZONING PLAN行政長官會同行政會議於2025年1月14日 根據城市
規劃條例第9(1)(a)條款批准的圖則
APPROVED BY THE CHIEF EXECUTIVE IN COUNCIL UNDER
SECTION 9(1)(a) OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE ON
14 JANUARY 2025Ms Carmen KONG 江嘉敏女士
CLERK TO THE EXECUTIVE COUNCIL 行政會議秘書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/TSW/18

天水圍分區計劃大綱核准圖編號 S/T S W / 18

(就《城市規劃條例》而言，這是一份核准圖)

註釋

(注意：這份《註釋》是圖則的一部分)

- (1) 這份《註釋》說明圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，以及須向城市規劃委員會申請許可的用途或發展。城市規劃委員會若批給許可，可能附加或不附加條件。須取得這種許可的人士，應以特定表格向城市規劃委員會提出申請。有關的特定表格可向城市規劃委員會秘書索取，填妥後送交城市規劃委員會秘書收。
- (2) 在進行這份《註釋》所載的用途或發展(包括經常准許及可獲批給許可的用途或發展)時，必須同時遵守一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他適用的政府規定。
- (3) (a) 任何土地或建築物的現有用途，即使不符合圖則的規定，也無須更正，直至用途有實質改變或建築物進行重建為止。
- (b) 任何用途的實質改變，或任何其他發展(就現有用途而對有關土地或建築物的發展作出輕微改動及／或修改是經常准許的，不在此限)或重建，則必須是圖則所經常准許的；或是如果必須先取得城市規劃委員會的許可，則須符合城市規劃委員會所批給許可的內容。
- (c) 就上文(a)分段而言，「任何土地或建築物的現有用途」指－
- (i) 首份涵蓋有關土地或建築物的法定圖則(下稱「首份圖則」)的公告在憲報刊登之前，
- 已經存在的用途，而該項用途由展開以來一直持續進行；或
 - 與現有建築物有關並根據《建築物條例》獲得批准的用途或用途更改；以及
- (ii) 在首份圖則公布之後，
- 首份圖則或其後公布的任何一份圖則所准許的用途，而該項用途在有關圖則有效期內展開，而且自展開以來一直持續進行；或

- 與現有建築物有關並根據《建築物條例》獲得批准的用途或用途更改，而且在獲得批准之時，是當時有效的圖則所准許的。
- (4) 除城市規劃委員會另有訂明外，凡圖則經常准許或依據城市規劃委員會所批給許可而已經展開或實質改變用途，或已經進行發展或重建，則城市規劃委員會就該地點所批給的一切與用途或實質改變用途或發展或重建有關的許可，即告失效。
- (5) 進行詳細規劃時，路口、道路和鐵路路軌的路線及各個地帶的界線，可能需要略為調整。
- (6) 任何土地或建築物的臨時用途(預料為期不超過五年)，只要符合一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他政府規定，便屬經常准許的用途，無須符合有關地帶指定的用途或這份《註釋》的規定。預料為期超過五年的臨時用途，則必須符合有關地帶指定的用途或這份《註釋》的規定。
- (7) 以下是圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，但(a)在個別地帶「註釋」第二欄所載的用途或發展；或(b)下文第(8)段有關「自然保育區」地帶的條文另有規定者則除外：
- (a) 植物苗圃、美化種植、休憩用地、避雨處、小食亭、道路、巴士／輕便鐵路／公共小型巴士車站或路旁停車處、單車徑、輕便鐵路路軌、的士站、大溝渠、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭、電訊無線電發射站、自動櫃員機和神龕的提供、保養或修葺工程；
 - (b) 由政府統籌或落實的土力工程、地區小工程、道路工程、排污工程、渠務工程、環境改善工程、與海事有關的設施、水務工程(配水庫工程除外)及其他公共工程；以及
 - (c) 水道和墳墓的保養或修葺工程。
- (8) 在劃作「自然保育區」地帶的土地上，
- (a) 以下是經常准許的用途或發展：
 - (i) 植物苗圃、美化種植、休憩處、避雨處、小食亭、道路、水道、大溝渠、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭、神龕和墳墓的保養或修葺工程；以及
 - (ii) 由政府統籌或落實的土力工程、地區小工程、道路工程、排污工程、渠務工程、環境改善工程、與海事有關的設施、水務工程(配水庫工程除外)及其他公共工程；以及

(b) 以下是必須向城市規劃委員會申請許可的用途或發展：

植物苗圃、美化種植、休憩處、避雨處、小食亭、行人徑、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭和神龕的提供。

(9) 圖上顯示為「道路」的地方，除上文第(7)段所載的用途或發展及下列用途或發展外，所有其他用途或發展必須向城市規劃委員會申請許可：

繳費廣場、路旁車位和鐵路路軌。

(10) 除非另有訂明，准許的用途和發展在同一地帶內的所有附帶建築、工程和其他作業，以及所有直接有關並附屬於准許用途和發展的用途，均是經常准許的，無須另行申請規劃許可。

(11) 在這份《註釋》內，「現有建築物」指一間實際存在，並符合任何有關法例及有關政府土地契約條款的建築物(包括構築物)。

天水圍分區計劃大綱核准圖編號 S/T S W / 1 8

土地用途表

頁次

商 業	1
住 宅 (甲 類)	3
住 宅 (乙 類)	5
政 府 、 機 構 或 社 區	8
休 憩 用 地	9
其 他 指 定 用 途	
輕 便 鐵 路 總 站	1 0
巴 士 總 站	1 1
其 他 地 點 (上 文 未 有 列 明 者)	1 2
自 然 保 育 區	1 3
郊 野 公 園	1 5

商業

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
救護站	播音室、電視製作室及／或電影製作室
商營浴室／按摩院	分層住宅
食肆	政府垃圾收集站
教育機構	醫院
展覽或會議廳	加油站
政府用途(未另有列明者)	住宿機構
酒店	
資訊科技及電訊業	
機構用途(未另有列明者)	
圖書館	
場外投注站	
辦公室	
娛樂場所	
康體文娛場所	
私人會所	
政府診所	
公廁設施	
公共車輛總站或車站	
公用事業設施裝置	
公眾停車場(貨櫃車除外)	
可循環再造物料回收中心	
宗教機構	
鄉事委員會會所／鄉公所	
學校	
商店及服務行業	
社會福利設施	
訓練中心	
私人發展計劃的公用設施裝置	
批發行業	

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作商業發展，其涵蓋範圍的重點功能為地方購物中心，為所在的一帶地方提供服務，用途可包括商店、服務行業、娛樂場所和食肆。

(請看下頁)

商業(續)

備註

- (a) 在天水圍市地段第 4 號指定為「商業」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建：
- (i) 不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過 135 000 平方米；以及
- (ii) 此地帶及位於天水圍市地段第 1、2、3、5、6 及 7 號的「住宅(乙類)」用地內的非住用總樓面面積的分配，會藉呈交總綱發展藍圖的規定加以管制。
- (b) 為施行上文(a)段而計算最大總樓面面積時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (c) 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，考慮略為放寬上文(a)段所述的總樓面面積限制。

住宅(甲類)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
救護站	商營浴室／按摩院
分層住宅	食肆
政府用途(未另有列明者)	教育機構
屋宇	展覽或會議廳
圖書館	政府垃圾收集站
街市	醫院
康體文娛場所	酒店
政府診所	機構用途(未另有列明者)
公共車輛總站或車站(露天總站或車站除外)	辦公室
公眾停車場(貨櫃車除外) (只限在指定為「住宅(甲類)1」的土地範圍內)	加油站
住宿機構	娛樂場所
學校(只限設於特別設計的獨立校舍)	私人會所
社會福利設施	公廁設施
私人發展計劃的公用設施裝置	公共車輛總站或車站(未另有列明者)
	公用事業設施裝置
	公眾停車場(貨櫃車除外) (未另有列明者)
	宗教機構
	學校(未另有列明者)
	商店及服務行業(未另有列明者)
	訓練中心

除以上所列，在(a)建築物的最低三層，包括地庫；或(b)現有建築物特別設計的非住宅部分，而兩者均不包括全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層，經常准許的用途亦包括：

食肆
教育機構
機構用途(未另有列明者)
場外投注站
辦公室
娛樂場所
私人會所
公廁設施
可循環再造物料回收中心
學校
商店及服務行業
訓練中心

住宅(甲類)(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。在建築物的最低三層，或現有建築物特別設計的非住宅部分，商業用途屬經常准許的用途。

備註

- (a) 在指定為「住宅(甲類)1」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 6.9 倍和最高建築物高度超過主水平基準上 165 米，或現有建築物的地積比率和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 在指定為「住宅(甲類)2」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高住用地積比率超過 6 倍和最高非住用地積比率超過 0.4 倍，以及最高建築物高度超過主水平基準上 150 米，或現有建築物的地積比率和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (c) 為施行上文(a)段而計算最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府規定須設置的公眾停車場、公共交通設施和政府、機構或社區設施，則可免計算在內。
- (d) 為施行上文(b)段而計算最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府規定須設置的政府、機構或社區設施，則可免計算在內。
- (e) 為施行上文(a)及(b)段而計算最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (f) 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，考慮略為放寬上文(a)及(b)段所述有關地積比率／建築物高度的限制。

住宅(乙類)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
食肆(只限在指定為「住宅(乙類)3」及「住宅(乙類)4」的土地範圍內)	救護站 食肆(未另有列明者) 教育機構 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 醫院 酒店 機構用途(未另有列明者) 場外投注站 辦公室 加油站 娛樂場所 康體文娛場所 私人會所 政府診所 公廁設施 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) (未另有列明者) 可循環再造物料回收中心 宗教機構 學校(未另有列明者) 商店及服務行業(未另有列明者) 社會福利設施 訓練中心
分層住宅	
政府用途(只限報案中心、郵政局)	
屋宇	
圖書館	
公眾停車場(貨櫃車除外) (只限在指定為「住宅(乙類)4」的土地範圍內)	
住宿機構	
學校(只限設於特別設計的獨立校舍，而幼稚園及幼兒園則只限在指定為「住宅(乙類)4」的土地範圍內)	
商店及服務行業(只限在指定為「住宅(乙類)3」及「住宅(乙類)4」的土地範圍內)	
私人發展計劃的公用設施裝置	

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作中等密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城市規劃委員會提出申請，或會獲得批准。

(請看下頁)

住宅(乙類)(續)

備註

(a) 在指定為「住宅(乙類)」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過下列規定或現有建築物的總樓面面積，兩者中以數目較大者為準：

市地段編號	規劃區 編號	最大住用 總樓面面積	最大非住用 總樓面面積
天水圍市地段第 1 號	8	209 718 平方米	天水圍市地段第 1 、 2 、 3 、 5 、 6 及 7 號 的非住用總樓面面積及天水圍市地段 第 4 號劃作「商業」地帶的土地的 非住用總樓面面積合計，不得超過 135 000 平方米。這些土地的非住用 總樓面面積的分配，會藉呈交總綱 發展藍圖的規定加以管制。
天水圍市地段第 2 號	11	107 248 平方米	
天水圍市地段第 3 號	19	92 781 平方米	
天水圍市地段第 5 號	27	} 天水圍市地段	
天水圍市地段第 6 號	28	} 第 5 、 6 及 7 號	
天水圍市地段第 7 號	24	} 的住用總樓面 } 面積合計不得 } 超過 562 253 } 平方米	

(b) 在指定為「住宅(乙類)1」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 5 倍。

(c) 在指定為「住宅(乙類)2」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大住用總樓面面積超過 159 206 平方米，最大非住用總樓面面積超過 9 051 平方米，以及最高建築物高度超過主水平基準上 159 米，或現有建築物的總樓面面積和高度，兩者中以數目較大者為準。

(d) 在指定為「住宅(乙類)3」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過 96 600 平方米和最高建築物高度超過一層停車場上加 10 層，或現有建築物的總樓面面積和高度，兩者中以數目較大者為準。

(e) 在指定為「住宅(乙類)4」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過 113 250 平方米和最高建築物高度超過一層停車場上加 10 層，或現有建築物的總樓面面

積和高度，兩者中以數目較大者為準。

- (f) 為施行上文(a)至(e)段而計算最高地積比率／最大總樓面面積時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物的住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (g) 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，考慮略為放寬上文(a)至(e)段所述的地積比率／總樓面面積／建築物高度限制。
- (h) 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，可在特殊情況下，就發展或重建計劃，考慮略為放寬圖則上所顯示的非建築用地限制。

政府、機構或社區

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
救護站	動物寄養所
動物檢疫中心(只限設於政府建築物)	動物檢疫中心(未另有列明者)
播音室、電視製作室及／或	靈灰安置所
電影製作室	懲教機構
食肆(只限食堂、熟食中心)	火葬場
教育機構	駕駛學校
展覽或會議廳	食肆(未另有列明者)
郊野學習／教育／遊客中心	分層住宅
政府垃圾收集站	殯儀設施
政府用途(未另有列明者)	度假營
醫院	酒店
機構用途(未另有列明者)	屋宇
圖書館	場外投注站
街市	辦公室
康體文娛場所	加油站
政府診所	娛樂場所
公廁設施	私人會所
公共車輛總站或車站	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或
公用事業設施裝置	廣播電台發射塔裝置
公眾停車場(貨櫃車除外)	垃圾處理裝置(只限垃圾轉運站)
可循環再造物料回收中心	住宿機構
宗教機構	污水處理／隔篩廠
研究所、設計及發展中心	商店及服務行業(未另有列明者)
學校	私人發展計劃的公用設施裝置
配水庫	動物園
社會福利設施	
訓練中心	
批發行業	

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；以及是供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。

休憩用地

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
鳥舍	食肆
燒烤地點(指定為「休憩用地(1)」地帶的土地除外)	政府垃圾收集站
郊野學習／教育／遊客中心	政府用途(未另有列明者)
公園及花園	度假營
涼亭	娛樂場所
行人專區	康體文娛場所
野餐地點	運動場(只限指定為「休憩用地(1)」地帶的土地)
運動場(指定為「休憩用地(1)」地帶的土地除外)	私人會所
散步長廊／廣場	公共車輛總站或車站
公廁設施	公用事業設施裝置
休憩處	公眾停車場(貨櫃車除外)
動物園(指定為「休憩用地(1)」地帶的土地除外)	宗教機構
	配水庫
	商店及服務行業
	帳幕營地
	私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。指定為「休憩用地(1)」地帶的用地將預留作靜態康樂用途。該處現有的一些池塘將會保存為景觀設施。

備註

在指定為「休憩用地(1)」地帶的土地上，不得進行填塘工程。

其他指定用途

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「輕便鐵路總站」

公共車輛總站或車站
(只限輕便鐵路總站)

食肆
展覽或會議廳
分層住宅
政府用途(未另有列明者)
酒店
場外投注站
辦公室
娛樂場所
私人會所
政府診所
公用事業設施裝置
公眾停車場(貨櫃車除外)
住宿機構
學校
商店及服務行業
社會福利設施
私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是發展輕便鐵路總站，以應付新市鎮對輕便鐵路服務的需求。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
<u>只適用於「巴士總站」</u>	
公共車輛總站或車站(只限巴士總站)	食肆
	展覽或會議廳
	分層住宅
	政府用途(未另有列明者)
	酒店
	場外投注站
	辦公室
	娛樂場所
	私人會所
	政府診所
	公用事業設施裝置
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	住宿機構
	學校
	商店及服務行業
	社會福利設施
	私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是用作發展巴士總站，以應付新市鎮對巴士服務的需求。此處亦會發展為巴士、輕便鐵路、綠色專線小巴和公共小型巴士的交通交匯處。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

適用於其他地點(上文未有列明者)

圖則上指定的用途	政府用途(未另有列明者) 非附屬於指定用途的公用設施裝置
----------	---------------------------------

規劃意向

此地帶的規劃意向，是提供電力支站、污水抽水站和電話機樓。

自然保育區

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
農業用途(植物苗圃除外)	燒烤地點
自然保護區	郊野學習／教育／遊客中心
自然教育徑	政府垃圾收集站
農地住用構築物	政府用途(未另有列明者)
野餐地點	度假營
野生動物保護區	屋宇(只限重建)
	公廁設施
	公用事業設施裝置
	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置
	帳幕營地
	私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，是保護和保存區內現有的天然景觀、生態系統或地形特色，以達到保育目的及作教育和研究用途，並且分隔開易受破壞的天然環境如「具特殊科學價值地點」或「郊野公園」，以免發展項目對這些天然環境造成不良影響。

根據一般推定，此地帶不宜進行發展。大體而言，有需要進行以助保存區內現有天然景觀或風景質素的發展，或者絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，才可能會獲得批准。

備註

- (a) 任何現有屋宇的重建，包括改動及／或修改，不得引致整個重建計劃超過現有屋宇的地積比率、上蓋面積和高度。
- (b) 在《天水圍分區計劃大綱草圖編號 S / T S W / 2》的公告在憲報首次刊登該日或以後，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得進行或繼續進行任何填塘或挖土工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途或《註釋》說明頁所經常准許的用途或發展(由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程除外)而進行或繼續進行者。

(請看下頁)

自然保育區(續)

備註(續)

- (c) 在《天水圍分區計劃大綱草圖編號 S / T S W / 8 》的公告在憲報首次刊登該日或以後，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得進行或繼續進行任何填土工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途或《註釋》說明頁所經常准許的用途或發展(由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程除外)而進行或繼續進行者。

郊野公園

「郊野公園」指根據《郊野公園條例》(第 208 章)指定的郊野公園或特別地區。所有用途和發展均須取得郊野公園及海岸公園管理局總監同意，但無須經城市規劃委員會批准。

天水圍分區計劃大綱核准圖編號 S / T S W / 1 8

說明書

說明書

<u>目錄</u>	<u>頁次</u>
1 . 引言	1
2 . 擬備該圖的權力依據及程序	1
3 . 擬備該圖的目的	3
4 . 該圖的《註釋》	3
5 . 背景	4
6 . 規劃區	4
7 . 人口	5
8 . 發展機會及限制	5
9 . 該區的規劃及設計原則	5
10 . 土地用途地帶	
10.1 商業	6
10.2 住宅(甲類)	6
10.3 住宅(乙類)	7
10.4 政府、機構或社區	8
10.5 休憩用地	9
10.6 其他指定用途	
輕便鐵路總站	10
巴士總站	10
電力支站	10
污水抽水站	10
電話機樓	10
10.7 自然保育區	10
10.8 郊野公園	11
11 . 交通	11
12 . 公用設施	13
13 . 規劃的實施	14

天水圍分區計劃大綱核准圖編號 S/TSW/18

(就《城市規劃條例》而言，這是一份核准圖)

說明書

注意：就《城市規劃條例》而言，不應視本《說明書》為圖則的一部分。

1. 引言

本《說明書》旨在闡述城市規劃委員會(下稱「城規會」)擬備《天水圍分區計劃大綱核准圖編號 S/TSW/18》時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，以協助大眾了解該圖的內容。

2. 擬備該圖的權力依據及程序

- 2.1 一九九三年五月二十七日，城規會按照有關方面根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 3(1)(a)條所指示，為天水圍擬備一份法定草圖。
- 2.2 城規會於一九九四年十月二十一日根據條例第 5 條展示《天水圍分區計劃大綱草圖編號 S/TSW/1》，以供公眾查閱。其後，城規會對草圖作出修訂，並於一九九七年七月十八日展示《天水圍分區計劃大綱草圖編號 S/TSW/2》，以供公眾查閱。一九九八年十二月一日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准天水圍分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/TSW/3。
- 2.3 二零零零年十月十日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii) 條，把《天水圍分區計劃大綱核准圖編號 S/TSW/3》發還城規會以作修訂。其後，城規會對圖則作出三次修訂，並根據條例第 5 或 7 條予以展示，以供公眾查閱。二零零二年四月三十日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准天水圍分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/TSW/7。
- 2.4 二零零三年十二月九日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii) 條，把《天水圍分區計劃大綱核准圖編號 S/TSW/7》發還城規會以作出修訂。城規會於二零零四年五月二十八日根據條例第 5 條展示《天水圍分區計劃大綱草圖編號 S/TSW/8》，以供公眾查閱。城規會於二零零五年四月十五日根據條例第 7 條展示《天水圍分區計劃大綱草圖編號 S/TSW/9》，以供公眾查閱。

- 2.5 二零零五年十一月八日，行政長官會同行政會議根據條例第9(1)(a)條，核准天水圍分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為S / T S W / 1 0。二零零七年六月二十六日，行政長官會同行政會議根據條例第12(1)(b)(ii)條，把《天水圍分區計劃大綱核准圖編號S / T S W / 1 0》發還城規會以作修訂。其後，城規會對圖則作出修訂，並根據條例第5條予以展示，以供公眾查閱。
- 2.6 二零零八年七月十五日，行政長官會同行政會議根據條例第9(1)(a)條，核准天水圍分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為S / T S W / 1 2。二零一零年十一月二日，行政長官會同行政會議根據條例第12(1)(b)(ii)條，把《天水圍分區計劃大綱核准圖編號S / T S W / 1 2》發還城規會以作修訂。城規會其後對圖則作出修訂，並根據條例第5條予以展示，以供公眾查閱。
- 2.7 二零一八年十月十六日，行政長官會同行政會議根據條例第9(1)(a)條，核准天水圍分區計劃大綱草圖，其後該圖重新編號為S / T S W / 1 4。二零一八年十月二十六日，城規會根據條例第9(5)條，展示《天水圍分區計劃大綱核准圖編號S / T S W / 1 4》，以供公眾查閱。
- 2.8 二零二零年八月二十五日，行政長官會同行政會議根據條例第12(1)(b)(ii)條，把《天水圍分區計劃大綱核准圖編號S / T S W / 1 4》發還城規會以作修訂。城規會其後於二零二一年五月七日對圖則作出修訂，並根據條例第5條予以展示，以供公眾查閱。
- 2.9 二零二二年四月十二日，行政長官會同行政會議根據條例第9(1)(a)條，核准天水圍分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為S / T S W / 1 6。二零二二年四月二十二日，《天水圍分區計劃大綱核准圖編號S / T S W / 1 6》根據條例第9(5)條展示，以供公眾查閱。
- 2.10 二零二四年一月二十五日，發展局局長根據條例第12(1A)(a)(ii)條，把《天水圍分區計劃大綱核准圖編號S / T S W / 1 6》發還城規會作出修訂。二零二四年二月二日，圖則發還一事根據條例第12(2)條在憲報上公布。
- 2.11 二零二四年四月十二日，城規會根據條例第5條，展示《天水圍分區計劃大綱草圖編號S / T S W / 1 7》，以供公眾查閱。圖則的主要修訂包括：(i)把位於天水圍第14區的一幅用地由「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；(ii)把位於天水圍第115及112區的兩幅用地由「綜合發展區」地帶分別改劃為「住宅(乙類)3」地帶及「住宅(乙類)4」地帶；(iii)把位於天業路與天葵路交界處的一幅用地由「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；

以及(iv)把位於天水圍第 115 及 112 區的兩塊狹長土地由「綜合發展區」地帶改劃為顯示為「道路」的地方。在為期兩個月的展示期內，城規會收到兩份申述。二零二四年八月二十三日，城規會在考慮這些申述後，決定不順應申述而修訂分區計劃大綱草圖。

2.12 二零二五年一月十四日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准天水圍分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/T S W / 1 8。二零二五年一月二十四日，城規會根據條例第 9 D(2) 條，展示《天水圍分區計劃大綱核准圖編號 S/T S W / 1 8》（下稱「該圖」），以供公眾查閱。

3. 擬備該圖的目的

- 3.1 該圖旨在顯示天水圍地區概括的土地用途地帶和運輸網，以便把規劃區（下稱「該區」）的發展和重建計劃納入法定規劃管制之內。該圖亦提供規劃大綱，用以擬備較詳細的非法定圖則。政府在規劃公共工程和預留土地作各類用途時，會以這些詳細圖則作為依據。
- 3.2 該圖顯示概括的發展和管制原則。該圖是一小比例圖，因此進行詳細規劃時，運輸的路線及各個土地用途地帶的界線，可能需要略為調整。
- 3.3 由於該圖所顯示的是土地的概括用途地帶，因此住宅地帶會涵蓋並非預算作建築發展用途和土地契約未賦予發展權的細小狹長土地，例如只限於非建築用地或用作花園、斜坡維修及通道等用途的地方。按照一般原則，在計算地積比率和上蓋面積時，這些地方不應計算在內。在該等住宅地帶內進行的發展，應限制在已獲批發展權的建屋地段內，以保存天水圍地區的特色和景致，並避免使該地區的道路網負荷過重。

4. 該圖的《註釋》

- 4.1 該圖附有一份《註釋》，分別說明該區及個別地帶內經常准許的各類用途或發展，以及須向城規會申請許可的各類用途或發展。城規會若批給許可，可能附加或不附加條件。條例第 16 條有關申請規劃許可的規定，使當局可較靈活地規劃土地用途及管制發展，以配合不斷轉變的社會需要。
- 4.2 為使公眾易於明白起見，規劃署專業事務部備有一份《釋義》，把《註釋》內部分詞彙的定義列出，以供公眾索閱。這份《釋義》亦可從城規會的網頁下載（網址為 <http://www.tpb.gov.hk>）。

5. 背景

- 5.1 一九八二年七月，政府與私人發展商巍城有限公司就元朗天水圍市區發展計劃簽訂聯營協議。根據該協議，政府會向天水圍發展有限公司收購在天水圍的 488 公頃土地(第 126 約地段第 665 號)，以便發展新市鎮。該公司是巍城有限公司的全資附屬公司。不過，該計劃初期會集中在天華路以南一塊面積 169 公頃的土地內進行發展，該塊土地連同該處若干塊儲備土地的範圍稱為「發展區」。
- 5.2 根據一九八二年簽訂的協議，該計劃須先擬備一份發展計劃總圖，以界定該塊面積 169 公頃的土地的界線，以及為日後擬備詳細的發展藍圖提供一個大綱。一九八二年十二月，政府委託規劃顧問擬備發展計劃總圖。該發展計劃總圖其後於一九八四年六月獲當時的發展進度委員會通過，並於一九八四年六月二十二日獲當時的地政工務司採納。
- 5.3 天水圍北部稱為「預留區」，是為了配合策略性增長而預留的儲備土地，其後由政府認定作建屋之用，以應付香港對公營及私營房屋的需求。一九九四年九月，政府委託顧問公司就擬備預留區的發展藍圖進行研究。該項研究於一九九五年七月完成，並於一九九五年八月獲規劃及土地發展委員會通過。顧問擬備了一份發展計劃總圖、多份發展藍圖及擬訂了一個優先發展概念，顯示如何採用一致的規劃方式，規劃預留區內的土地用途，把預留區與天水圍發展區的現有新市鎮連繫起來。
- 5.4 有關的發展藍圖擬備完畢後，政府在一九九五年十一月委託顧問公司為天水圍發展區第 3、30 及 31 區及天水圍預留區的發展進行工程勘測研究。研究的目的是為了周密地初步設計如何提供各種基礎設施，並擬訂可行的實施計劃，以讓天水圍日後能進行發展。
- 5.5 該項工程勘測研究在結論中指出，在建議的緩解措施付諸實行後，天水圍將來的發展便不會遇到無法克服的環境限制。

6. 規劃區

- 6.1 該區位於新界西北的西北部，東北及東面前臨后海灣內灣的具特殊科學價值地點及天慈路，北達輞井村及輞井圍，西北接流浮山，西達洪水橋／廈村新發展區，南至上章圍。該區的界線在圖上以粗虛線顯示。該區的面積約為 406.23 公頃。

6.2 該區由填平魚塘而成，地勢平坦，劃分為發展區和預留區，由天華路分隔。發展區大部分地點已經發展，其內所有住宅樓宇均已入伙，而所需的基礎設施、商業及社區設施，亦已全部投入服務。預留區正在發展中，以住宅用途為主，其東部的香港濕地公園特別地區則為緩衝區，隔開東面及東北面位於后海灣地區內而環境及生態易受影響的具特殊科學價值地點和魚塘；這些地點，已經列為拉姆薩爾公約所指定的國際重要濕地。

7. 人口

根據二零二一年人口普查的資料，規劃署估計該區的人口約為 277 700 人。預計總計劃人口約為 299 900 人。

8. 發展機會及限制

8.1 發展機會

該區土地來自已填平的魚塘，因此要按照「香港規劃標準與準則」所規定的標準，進行綜合規劃，發展成為一個設計完善的新市鎮，並不困難。

8.2 發展限制

該區貼鄰后海灣內灣一些環境及生態易受影響的地區和米埔自然保護區。這些地點已指定為拉姆薩爾濕地，以便進行自然保育。預留區的東部和北部位於濕地緩衝區。緩衝區內的任何發展，必須先向城規會證明擬議發展不會對后海灣濕地生態系統和米埔自然保護區的生態價值帶來負面的影響。

9. 該區的規劃及設計原則

9.1 發展區及預留區內的住宅發展皆位於地區公園周圍，務求令這個新市鎮保持開闊的特色，並且盡量擴闊各個住宅單位的視野。地區公園提供大量土地，作動態和靜態康樂用途。此外，當局亦把排水道兩旁的地方用作美化市容地帶，以盡量利用該處的流水特色作康樂用途。

9.2 天水圍提供不同的房屋類別，以應付預測需求，並為居民提供足夠的休憩用地和社區設施。較高密度發展區集中在預留區的南面和西面，而較低密度發展的地區和自然保育區（包括香港濕地公園特別地區）則靠近東面和北面的地方。其發展概念是要為米埔自然保護區及后海灣內灣的生態易受影響地區提供一個緩衝地帶。在交通方面，兩條幹路成為通往預留區的主要車路。輕便鐵路連接發展區和預留區，為香港鐵路（下稱「港鐵」）屯馬線提供

了一個接駁系統。

- 9.3 預留區內的發展項目與南面的發展區互為配合，確保新市鎮在發展方面能貫徹一致及規劃完善。
- 9.4 據有關的工程勘測研究內的環境影響評估所載，根據一般推定，天水圍(尤其是預留區)內不准設置加油站及化學品貯存設施，以免汽油及化學品進入雨水渠系統，可能對附近的水體包括后海灣內灣造成污染。

10. 土地用途地帶

10.1 商業：總面積：3.44 公頃

10.1.1 此地帶的規劃意向，主要是作商業發展，其涵蓋範圍的重點功能為地方購物中心，為所在的一帶地方提供服務，用途可包括商店、服務行業、娛樂場所和食肆。

10.1.2 在發展區內，「商業」地帶位於輕便鐵路總站南面的第20及23區內，即現時稱為「天水圍市地段第4號」的地點。這些地點現發展成為一個市鎮中心，為天水圍新市鎮提供零售業及其他商業設施。當局藉批地條件及根據土地契約核准的總綱發展藍圖，管制此地帶的發展及日後的重建。

10.1.3 在預留區內，劃作「商業」地帶的一塊土地位於第108A區內，並有輕便鐵路行走該處。此地帶內經常准許作零售業、辦公室、酒店及其他商業用途。此地帶已發展為一間配備零售設施的酒店。

10.2 住宅(甲類)：總面積：104.22 公頃

10.2.1 此地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。在建築物的最低三層，或現有建築物特別設計的非住宅部分，商業用途屬經常准許的用途。在發展區和預留區內劃作「住宅(甲類)」地帶的大部分土地，已經發展作住宅用途。該處現有10個公共租住屋邨，包括天恒邨、天澤邨、天逸邨、天恩邨、天悅邨、天晴邨、天華邨、天瑞邨、天耀邨及天慈邨。此外也有六個居者有其屋計劃屋苑(即天富苑、天頌苑、天愛苑、天盛苑、天祐苑和天麗苑)，以及一項私人機構參建居屋計劃發展(即俊宏軒)。此地帶亦提供多項設施，包括中小學校、社區中心、兒童及青年中心、公共交通交匯處及鄰舍休憩用地，以服務居民。此地帶內有兩個支區：

住宅(甲類)1：總面積：1.13 公頃

- (a) 位於天華路與天影路交界的「住宅(甲類)1」地帶，擬作公營房屋發展，將會提供政府、機構或社區設施(包括幼稚園)、鄰舍休憩用地和零售設施。該區的最高地積比率限為 6.9 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 165 米。
- (b) 計算發展及／或重建項目的最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府規定須設置的公眾停車場、公共交通設施及政府、機構或社區設施，則可免計算在內，以便提供這些設施。
- (c) 當局已就此用地進行空氣流通專家評估。評估發現實施設計措施，包括闢設建築物間距和把建築物後移，可紓緩對四周風環境造成的潛在通風影響。在詳細設計階段，如有需要，應進行定量空氣流通評估。關於設計措施和定量空氣流通評估的要求會因應情況納入規劃大綱，以便落實。
- (d) 當局會擬備規劃大綱，訂明此地帶的公營房屋發展項目的規劃參數和設計要求，為日後的發展項目提供指引。

住宅(甲類)2：總面積：1.48 公頃

- (e) 位於天水圍第 14 區的「住宅(甲類)2」地帶，擬作私人房屋發展。此外，亦擬在用地內提供政府、機構或社區設施和零售設施。該區的最高住用地積比率限為 6 倍，最高非住用地積比率限為 0.4 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 150 米。
- (f) 計算發展及／或重建項目的最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府規定須設置的政府、機構或社區設施，則可免計算在內，以便提供這些設施。

10.2.2 根據聯合作業備考第四號《發展管制參數地積比率／總樓面面積》，「住宅(甲類)2」地帶的地積比率管制會視作「新或經修訂法定圖則」的管制，而該份聯合作業備考所述的精簡審批安排亦適用於此。

10.3 住宅(乙類)：總面積：53.64 公頃

10.3.1 此地帶的規劃意向，主要是作中等密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准。

- 10.3.2 發展區內劃作「住宅(乙類)」地帶的私人住宅發展地點，分為 6 個地段，分別是天水圍市地段第 1、2、3、5、6 及 7 號，發展為嘉湖山莊。這 6 個地段的私人住宅發展的最大住用總樓面面積限於 972 000 平方米。這 6 個地段的非住用總樓面面積及天水圍市地段第 4 號劃作「商業」地帶的土地的非住用總樓面面積合計，不得超過 135 000 平方米。獲准的總樓面面積的分布受根據土地契約擬訂的總綱發展藍圖規限，而日後的重建亦會受批地條件所列明的條款管限。
- 10.3.3 在預留區第 104 及 108B 區內有兩塊土地劃作「住宅(乙類)1」地帶，最高地積比率限於 5 倍。第 108B 區已發展為慧景軒，此為一項私人住宅發展。第 104 區則已發展為公共租住屋邨，稱為天晴邨。
- 10.3.4 在發展區第 33 區內有一塊土地劃作「住宅(乙類)2」地帶，最大住用總樓面面積限於 159 206 平方米，最大非住用總樓面面積限於 9 051 平方米，以及最高建築物高度限於主水平基準上 159 米。該用地已發展成名為栢慧豪園的私人住宅發展項目。
- 10.3.5 在預留區第 115 及 112 區內有兩塊土地分別劃作「住宅(乙類)3」地帶及「住宅(乙類)4」地帶。根據該兩塊土地的土地契約，第 115 區用地的最大總樓面面積限於 96 600 平方米，以及最高建築物高度為一層停車場上加 10 層；而第 112 區用地的最大總樓面面積限於 113 250 平方米，以及最高建築物高度為一層停車場上加 10 層。沿上述兩塊土地的東面界線劃設的一塊 30 米闊的非建築用地亦已納入土地契約內，作為與香港濕地公園之間的緩衝區。此外，應在第 115 區保留一條 35 米闊從天葵路延伸至該處的通風廊，以及應在第 112 區保留一條 40 米闊從天瑞路延伸至該處的通風廊，讓風可穿透市中心。該兩塊用地內的建築物須採用梯級式高度原則，使建築物的高度可向位於東北方的香港濕地公園遞減。由於該兩塊土地均受周邊道路及輕鐵的交通噪音所影響，因此應提供足夠的噪音緩解措施。第 115 及 112 區的發展已經完成，分別是名為 Wetland Seasons Park 及 Wetland Seasons Bay 的私人住宅發展項目。

10.4 政府、機構或社區：總面積：26.78 公頃

- 10.4.1 此地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；以及是供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。

10.4.2 現有的主要設施包括第 12 區的運動場，第 14 區的室內康樂中心、游泳池及特殊學校，第 101 區的室內康樂中心，第 109 區的社區健康院和沙灘球場，第 26 區的健康院、第 4 區的分區警署，第 32 區的食物環境衛生署車庫、電力支站、一間醫院和一間特殊學校、分別位於第 4 區和第 112 區的兩間消防局暨救護站，以及多個規劃區內的中小學校。

10.4.3 建議提供的主要設施包括設於第 101 區的分區警署、第 109 區的一個已規劃的文物保護及資源中心暨體育館，以及多個規劃區內的中小學校。

10.5 休憩用地：總面積：42.69 公頃

10.5.1 此地帶的規劃意向，主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。

10.5.2 該區亦已預留數條大型的景觀廊，在視覺上把新市鎮與周圍的鄉郊風景連接起來。

10.5.3 該地帶的主要休憩用地包括現有第 22 區的天水圍公園、第 117 區的天業路公園，以及在第 107 區闢設的天秀路公園。天業路公園和天秀路公園設有一條景觀廊，由西北面向東南伸展，可觀賞流浮山及橫州兩地的景致。第 29 區連同第 33A 區，已闢設為一個地區廣場。第 25B 區已發展作一個休憩用地。第 108A 區已闢設為一個臨時欖球場。第 107 區已闢設一個游泳池。

10.5.4 多個住宅及商業地帶內均設有鄰舍休憩用地及美化市容地帶，以美化新市鎮的環境。

10.5.5 第 122 區及第 123 區兩塊劃為「休憩用地(1)」地帶的用地，將預留作靜態康樂用途。該處現有的一些池塘應該保存為景觀設施，並且納入休憩用地的設計內，以期盡量減少對現有池塘的濕地生境造成負面影響。「休憩用地(1)」地帶內不得進行填塘工程。

10.6 其他指定用途：總面積：4.69 公頃

區內某些地點已預留作指定用途，用以闢設新市鎮的基礎設施，以及為範圍較大的新界西北地區提供公用設施。以下是在圖上劃為「其他指定用途」地帶的地點，在圖上註明為：

(a) 輕便鐵路總站

區內現有兩個輕便鐵路總站，分別位於天水圍市地段第 23 號(鄰近第 33 區)及第 106 區。城規會於二零一六年六月批准一項位於天水圍市地段第 23 號輕便鐵路總站上蓋的住宅發展，該項目現正落實進行。擬設於第 106 區的輕便鐵路總站應建有上蓋，用以減輕噪音的影響。第 106 區位於預留區的中央位置，因此區內的輕便鐵路總站上蓋具有發展零售業／辦公室的潛力。若有關發展對環境、交通及基礎設施的負荷能力影響甚微，可向城規會申請規劃許可，或可獲准在第 106 區的輕便鐵路總站上蓋興建層數較少的零售業／商業大樓。

(b) 巴士總站

在第 33 區已興建一個巴士總站，以應付新市鎮對巴士服務的需求。此處亦會發展為巴士、輕便鐵路、綠色專線小巴和公共小型巴士的交通交匯處。

(c) 電力支站

位於第 3 區的電力支站現已投入服務。當局亦建議在第 120 區興建另一個電力支站，為預留區供應電力。

(d) 污水抽水站

分別位於第 14 和 101 區的兩個污水抽水站已投入服務，處理新市鎮排出的污水。

(e) 電話機樓

新市鎮東南部第 14 區設有一座電話機樓，以應付天水圍的電訊服務需求。該機樓現已投入服務。

10.7 自然保育區：總面積：3.75 公頃

10.7.1 此地帶的規劃意向，是保護和保存區內現有的天然景觀、生態系統或地形特色，以達到保育目的及作教育和研究用途，並且分隔開易受破壞的天然環境，以免發展項目對這些天然環境造成不良影響。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。大體而言，有需要進行以助保存區內現有天然景觀或風景質素的發展，或者絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，才可能會獲得批准。

10.7.2 在此地帶內，有當然權利進行一些有助保育自然環境的用途，例如自然保護區和自然教育徑。只有對該處的生

態、環境和基礎設施的提供影響不大的用途，例如公廁設施和帳幕營地，在向城規會申請後，始可能獲得批准。城規會若批給許可，可能附加或不附加條件。

10.7.3 此地帶涵蓋的地區，主要為成長樹木及具景觀及生態價值的地形，並用作分隔環境及生態易受影響的地區，即已列為拉姆薩爾公約指定的濕地如后海灣內灣的具特殊科學價值地點及后海灣地區的魚塘，使免受市區發展及人類活動所影響。

10.7.4 填土／填塘及挖土工程可能會對鄰近地區造成不良的排水影響及對自然環境造成不良影響。由於此地帶內的土地具有保育價值，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等活動。

10.8 郊野公園：總面積：61.44 公頃

該區涵蓋位於預留區東北部的香港濕地公園特別地區。該特別地區是用以代替因預留區內進行工程而損失的濕地生境，並作為緩衝地帶，以盡量減低人類活動對該處東面及東北面后海灣內灣的具特殊科學價值地點、附近的魚塘及米埔自然保護區的生態易受破壞地區所造成的干擾。這些地區已列為拉姆薩爾公約指定的濕地。香港濕地公園已根據《郊野公園條例》(第 208 章)指定為特別地區，其發展受郊野公園及海岸公園管理局監察。所有用途和發展均須取得郊野公園及海岸公園管理局總監同意，但無須經城規會批准。香港濕地公園已於二零零六年五月開放予公眾人士。

10.9 就可申請略為放寬相關限制的地帶而言，城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可根據發展或重建計劃的個別情況，考慮略為放寬上文相關段落所述的地積比率／建築物高度／總樓面面積限制。城規會會按個別情況考慮每宗申請。

10.10 就可申請略為放寬相關限制的地帶而言，城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可在特殊情況下，考慮略為放寬上文相關段落所述的非建築用地限制。位處該圖所訂明的非建築用地內的園境設施及邊界圍欄／圍牆可准予設置。

11. 交通

11.1 道路

11.1.1 通往該區的主要道路計有連接天水圍新市鎮東部和元朗的朗天路、連接天水圍新市鎮西部及青山公路的洪天路，以及連接天水圍新市鎮與屏山區及廈村鄰近地區的

屏廈路。當局已把洪天路由青山公路處延長，經一條天橋，連接元朗公路。

11.1.2 新市鎮內兩條南北主要幹路計有該區西面沿現有排水道鋪築的天影路，以及東面的天慈路。天影路和天慈路分別經洪天路和朗天路連接至元朗公路，而天慈路亦經青山公路及宏達路／媽橫路連接往三號幹線。

11.1.3 區內的東西幹路包括屏廈路和天福路。這兩條幹路沿新市鎮南面界線鋪築，通往元朗和流浮山。天華路亦把天水圍新市鎮與西面的沙江圍和羅屋村等外圍鄉村和西北面的流浮山連接起來。

11.1.4 繫連天水圍新市鎮以西的洪水橋／廈村新發展區內，將會計劃興建一組主要幹路和地區幹路以及區內道路，以提供便捷的通道連接各項發展及周邊地區。當局將興建新道路連接天水圍新市鎮至港深西部公路及屏廈路至洪天路，以紓緩天水圍站附近的交通擠塞情況。此外，屏廈路將會進一步擴闊，以改善天水圍的交通情況。

11.2 鐵路

11.2.1 天水圍新市鎮有輕便鐵路服務，來往屯門和元朗新市鎮。在第 33 區市鎮廣場北面設有輕便鐵路總站，毗鄰巴士總站，方便乘客轉車。在第 106 區，則設有另一個輕便鐵路總站。

11.2.2 天水圍亦有港鐵屯馬線行走，在天耀邨南面僅在該區範圍以外的地方，設有一個車站，其下有一個輕鐵車站，以便乘客轉乘港鐵屯馬線或輕鐵。

11.3 巴士服務

天水圍亦有公共巴士服務。在區內的私人及公營住宅發展項目內均設有巴士總站。在第 33 區鄰近的輕便鐵路總站旁設有一個巴士總站，方便乘客轉車。

11.4 行人路和單車徑

11.4.1 當局已在區內敷設一個行人路網，方便行人在新市鎮內走動，並且沿主要幹路大規模種植樹木，用以分隔行人和車輛，並可為行人遮擋陽光和美化新市鎮的環境。當局亦已沿排水道闢設美化市容地帶和行人路。

11.4.2 當局計劃利用該區平坦的地形，在新市鎮內鋪築獨立單

車徑，方便單車交通，並沿排水道提供康樂活動場所。

11.5 街道以外泊車位

區內大型發展項目已設有／已計劃闢設充足的泊車位，以應付當地居民和前往新市鎮的訪客的需求。

12. 公用設施

12.1 食水供應

該區的食水由橫洲配水庫和丹桂村北食水配水庫供應。新界西北現有濾水廠的容量將會全數應用。如有需要增加濾水廠的容量，牛潭尾濾水廠將來可作擴建。如日後用水需求因有大型住宅發展項目的發展建議而大幅增加，供水系統將有需要擴展。

12.2 排水

天水圍及鄰近地區所排放的水，是引入西面現有的排水道和東面的箱形暗渠，雨水則排入后海灣。露天排水道內已設有截流裝置，以確保流經排水道的水會較為清潔。當局還進行疏浚工程，確保排水道內水流不會受影響。

12.3 污水處理

天水圍新市鎮發展計劃所產生的污水，經由與第 14 及 101 區內兩座污水抽水站連接的污水收集系統收集，再由抽水站引往洪水橋／廈村新發展區的新圍污水處理廠加以處理，然後經一條幹渠抽送往龍鼓水道的海底渠口排放。

12.4 電力供應、電話服務和煤氣供應

12.4.1 天水圍新市鎮的電力由一個 132 千伏的輸電網供應。這輸電網接駁第 3 和 32 區的電力支站，電力經電力支站再分別供應至新市鎮內的各個發展項目。當局計劃在第 120 區興建另一個電力支站。

12.4.2 設於第 14 區的電話機樓已啓用，為新市鎮居民提供電訊服務。

12.4.3 新市鎮的煤氣供應由凹頭煤氣檢管站經一條管道提供。這凹頭煤氣檢管站把從大埔工業邨煤氣廠輸送來的煤氣接收後再分送用戶。

13. 規劃的實施

- 13.1 該圖的建議有部分已分期進行，其他建議日後也會陸續落實。發展區和預留區的發展大部分已告完成。
- 13.2 雖然當局目前仍會容忍不符合有關地帶的法定規定的現有用途，但任何用途的實質改變及任何其他發展／重建都必須是該圖所經常准許的；或是如果必須先取得城規會的許可，則須符合城規會所批給許可的內容。城規會已就市區和新市鎮地區內的現有用途的釋義制定了一套指引。任何人士如欲要求享有「現有用途權利」，應參閱這份指引，並且必須提供足夠的證據，以證明確有資格享有這項權利。至於執行各個地帶規定的工作，主要由屋宇署、地政總署和其他簽發牌照的部門負責。
- 13.3 該圖提供一個概括的土地用途大綱。規劃署根據這個大綱為該區擬備更詳細的非法定圖則。政府部門在規劃公共工程及預留土地時，都以這些詳細圖則作為依據。地政總署負責批地事宜。土木工程拓展署負責處理各類公共工程項目，其中部分項目由土木工程拓展署聯同其他部門（主要是建築署）負責處理。在實施圖則的過程中，當局亦會在適當時候徵詢元朗區議會的意見。
- 13.4 城規會將會按個別情況審批每宗規劃申請。一般來說，城規會在考慮規劃申請時，會顧及所有有關的規劃因素，其中可能包括政府內部發展大綱圖和發展藍圖，以及城規會所頒布的指引。發展大綱圖和發展藍圖均存放在規劃署，以供公眾查閱。城規會所頒布的指引，可於城規會的網頁瀏覽，或向城規會秘書處和規劃署專業事務部查閱。至於規劃許可的申請表格和《申請須知》，可從城規會的網頁下載，亦可向城規會秘書處，以及規劃署專業事務部和有關的地區規劃處索取。申請書須夾附有關資料，供城規會考慮。

城市規劃委員會
二零二五年一月