

荃灣市地段第 393 號地盤  
「綜合發展區(7)」用地的規劃大綱擬稿

## 引言

1. 位於楊屋道和馬頭壩道交界的荃灣市地段第 393 號地盤（下稱「該地盤」）在《荃灣分區計劃大綱核准圖編號 S/TW/31》上是規劃為「綜合發展區(7)」用途地帶（下稱「該用地」）。本文件旨在簡介該用地的擬議綜合發展的規劃大綱擬稿(附錄 I)，並就此徵詢荃灣區議會的意見。

## 背景

2. 該地盤在《荃灣分區計劃大綱圖》上原劃作「商業」用途地帶，最高的非住用地積比率為 9.5 倍。
3. 自二零零八年起，規劃署曾多次就該地盤的土地用途及發展參數諮詢荃灣區議會(下稱「區議會」)，並因應區議會所提出的關注事宜／建議修改計劃，包括降低地積比率、把擬議的非建築用地的闊度由 20 米增加至 38 米及要求於該地盤提供公眾休憩用地。
4. 基於該地盤的樞紐位置，以及區議會在過往諮詢中就通風、發展密度及休憩用地供應所表達的關注事宜，規劃署建議把該地盤改劃為「綜合發展區(7)」用途地帶(並訂定建築物高度限制和總樓面積限制，以及劃設非建築用地和提供不少於 1300 平方米公眾休憩用地)，以便通過要求申請人提交規劃申請對該地盤實施妥善的規劃管制。日後的發展商須就擬議發展提交總綱發展藍圖及相關技術評估，以供城市規劃委員會(下稱「城規會」)考慮。
5. 該地盤在《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/30》(下稱「草圖」)上改劃為「綜合發展區(7)」用途地帶，並於二零一三年五月十六日刊憲。二零一四年一月七日，有關草圖已提交行政長官會同行政會議核准。《荃灣分區計劃大綱核准圖編號 S/TW/31》於二零一四年一月十七日刊憲。

## 該地盤及其附近地方

6. 該地盤的面積約 14160 平方米，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，而西北面則至住宅發展(御凱) (附錄 I 的圖 1 及圖 2)。該地盤為已平整的政府土地，現作臨時停車場用途。
7. 該地盤所處範圍主要混合住宅和商業發展，並有一些政府、機構或社區設施和休憩用地。該地盤的西南鄰為荃灣公園及「政府、機構或社區」用地(擬由民政事務總署興建社區會堂)。西南面較遠處近荃灣海濱為港鐵西鐵荃灣西站五區、六區和七區用地的綜合商業及住宅發展(附錄 I 的圖 1)。
8. 南面橫過馬頭壩道為「綜合發展區(1)」用地，旨作綜合商業發展。有關土地現有一幢工廠大廈(名為金泰線廠有限公司)。東南面橫過馬頭壩道為楊屋道的三個服務式住宅項目(即爵悅庭、立坊及樂悠居)。再遠處為荃灣東工業區內的工業發展項目。東北面橫過楊屋道為荃灣市中心的大型住宅發展羣。西北鄰是名為御凱的綜合住宅發展，而西北面較遠處則為如心廣場(包括辦公室及酒店發展)(附錄 I 的圖 1 及圖 2)。

## 規劃意向和發展限制

9. 正如分區計劃大綱圖的《註釋》所載，「綜合發展區(7)」用途地帶的規劃意向，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。
10. 分區計劃大綱圖的《註釋》訂明，該用地的最大總樓面面積限為 99120 平方米，其中不少於 39365 平方米須用作住宅用途，而不少於 59755 平方米則用作非住宅用途。該用地的最高建築物高度限為主水平基準上 100 米(在西面)(附錄 I 的圖 4 所示的地盤 B) 及主水平基準上 150 米(在東面)(附錄 I 的圖 4 所示的地盤 A)。附屬停車場須設於地庫。為改善該區的通風，一塊闊 38 米與以北眾安街並排的狹長土地已在該圖上劃為非建築用地。此外，不少於 1300 平方米的公眾休憩用地須設於發展項目的商業部分(附錄 I 的圖 4 所示的地盤 A)。

11. 分區計劃大綱圖的《說明書》亦訂明，發展商須自費興建、管理及維修保養經「綜合發展區(7)」用地連接位於楊屋道／馬頭壩道交界的現有行人天橋與御凱(荃灣市地段第 394 號)的行人天橋。

### **規劃大綱擬稿**

12. 該用地的規劃大綱擬稿(載於**附錄 I**)是根據「綜合發展區(7)」用途地帶的規劃意向和分區計劃大綱圖的發展限制、地盤特色、附近土地用途及所接獲的公眾意見而擬備。規劃大綱訂定擬議用途、發展參數及規劃和設計要求，以供日後的申請人擬備總綱發展藍圖，呈交予城規會審批。其主要要求扼述於下文。
13. 該用地主要是作綜合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。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負面影響，商業用途發展須設於該用地的東面部份(即**附錄 I 的圖 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**附錄 I 的圖 4**所示的地盤 B)。

### **發展參數**

14. 該用地的最大總樓面面積限為 99 120 平方米(相等如整體地積比率 7 倍)，其中不少於 39 365 平方米須用作住宅用途。如以平均單位面積 50 平方米(約 538 平方呎)估算，可提供約 788 個單位。
15. 該用地的最高建築物高度限制、總樓面面積限制、及在該用地內闢設非建築用地和公眾休憩用地的要求，詳列於上文第 10 段。

### **城市設計及非建築用地要求**

16. 該用地未來的發展須兼顧不同的城市設計考慮因素，包括在兩級制建築物高度限制(主水平基準上 100 米及 150 米)的框架下，建築物的高度輪廓應有不同變化；採用不設平台的設計；及擬議計劃的布局設計和樓宇位置須避免對空氣流通及行人風環境造成負面影響和引致「屏風效應」。
17. 闢設闊 38 米與眾安街並排的非建築用地，以助風由荃灣海濱沿該地盤及眾安街吹進荃灣市中心，以改善通風。該非建築用地須具有園景設計，由發展商自費興建，並由該發展項目商業部分的業主負責管理及維修保養，而且須於合理時段內，開放給公眾人

仕免費使用。有關非建築用地並不納入公眾休憩用地的計算面積。

18. 在該用地南面接近荃灣公園部分，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气流通情況。在該通風廊上不可興建建築物。取決於在規劃申請階段提交總綱發展藍圖時，申請人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。
19. 擬議發展須沿地盤西北面毗鄰御凱之間後移 10 米，以改善空氣流通。擬議發展亦須沿楊屋道和馬頭壩道後移 5 米，以改善行人環境及街道環境。
20. 此外，申請人所提交的總綱發展藍圖須包括視覺影響評估及空氣流通評估，以確保其擬議發展計劃不會對視覺滲透度和空氣流通造成負面影響。

#### 休憩用地及園景要求

21. 發展商須自費在該用地發展項目的商業部分(即**附錄 I 的圖 4**所示的地盤 A)提供不少於 1300 平方米設於地面的公眾休憩用地(不包括闊 38 米非建築用地的面積)，並由該發展項目商業部分的業主負責管理及維修保養，而且須於合理時段內，開放給公眾人士免費使用。擬議發展的每名居民須獲提供不少於一平方米的鄰舍休憩用地。地盤面積至少須有 30%為綠化覆蓋，當中一半須位於地面或行人易達的水平。
22. 在申請人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。申請人尤其應注意擬議發展與該用地內闊 38 米具有園景設計的非建築用地及公眾休憩用地的鄰接，使其在視覺及設計上互相融合。

#### 行人通道及交通運輸要求

23. 發展商須自費興建、管理及維修保養經該地盤連接位於楊屋道／馬頭壩道交界的現有行人天橋與御凱的行人天橋，並開放給公眾人士免費使用。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。

24. 擬議發展須提供直接無障礙行人通道，接連行人天橋/行人通道系統、沿楊屋道的公眾行人道及該用地發展項目的商業部分(即附錄 I 的圖 4 所以的地盤 A)。
25. 申請人須進行全面的交通影響評估，而有關評估須符合運輸署署長的要求，並須在進行評估前就評估的規定及方法取得運輸署署長的同意。倘需採取任何改善措施，以減少所認定擬議發展會引致的負面交通影響，須由發展商負責設計及落實有關措施，並承擔相關的費用，而有關情況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城規會考慮。
26. 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》的規定及合運輸署署長的要求。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。

#### 環境、排水及排污設施要求

27. 申請人在規劃申請階段提交總綱發展藍圖時，須擬備環境評估，並連同總綱發展藍圖一併提交，以供當局考慮。環境評估須說明擬議發展在施工期間或竣工後可能遇到或造成的環境問題，並建議所需的紓減影響措施。申請人須解決與擬議發展相關的潛在環境影響，尤其是附近污染源頭(包括楊屋道、馬頭壩道及荃灣東工業區內的工業發展)所造成的噪音及空氣質素影響。環境評估報告須符合環境保護署署長(下稱「環保署署長」)的要求。擬議紓減影響措施須連同總綱發展藍圖一併提交，並予以落實，而有關情況必須符合環保署署長的要求。
28. 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排水及排污問題，並建議所需的緩解措施。排水及排污影響評估報告須符合環保署署長及渠務署署長的要求。有關評估須連同總綱發展藍圖一併提交，以供城規會考慮。

#### **總結**

29. 本文件旨在供區議會參考，歡迎議員就位於荃灣市地段第 393 號「綜合發展區(7)」用地的規劃大綱擬稿提出意見。規劃署在充分考慮區議會的意見後，會適當地修改規劃大綱擬稿並再呈交城規會審批。

附件

附錄I

荃灣市地段第393號地盤位於「綜合發展區(7)」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 發展概念圖

規劃署

二零一四年一月