

天水圍分區計劃大綱核准圖編號S/TSW/12

註釋

土地用途表

說明書

天水圍分區計劃大綱核准圖編號S/TSW/12

(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) 在「未決定用途」地帶內，除上文第(7)段所載的用途或發展外，所有其他用途或發展必須向城市規劃委員會申請許可。

(11) 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。

(12) 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 2

土地用途表

	<u>頁次</u>
商 業	1
綜合發展區	3
住宅(甲類)	6
住宅(乙類)	7
政府、機構或社區	9
休憩用地	10
其他指定用途	
輕便鐵路總站	11
巴士總站	12
其他地點(上文未有列明者)	13
自然保育區	14
郊野公園	16

商 業

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
救護站 商營浴室／按摩院 食肆 教育機構 展覽或會議廳 政府用途(未另有列明者) 酒店 資訊科技及電訊業 機構用途(未另有列明者) 圖書館 街市 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	播音室、電視製作室及／或電影製作室 分層住宅 政府垃圾收集站 醫院 加油站 住宿機構

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的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，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。

綜合發展區

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
	救護站
	商營浴室／按摩院
	食肆
	教育機構
	展覽或會議廳
	分層住宅
	政府垃圾收集站
	政府用途(未另有列明者)
	醫院
	酒店
	屋宇
	機構用途(未另有列明者)
	圖書館
	街市
	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
	住宿機構
	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

(請看下頁)

綜合發展區(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅及／或商業用途，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、交通和基礎設施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。

備註

- (a) 依據《城市規劃條例》第 4A(2)條，如申請在指定為「綜合發展區」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核准，除非城市規劃委員會另有明文規定，指明無此需要。該總綱發展藍圖必須包括以下資料：
- (i) 區內各擬議土地用途所佔的面積，以及所有擬建建築物的性質、位置、尺寸和高度；
 - (ii) 各種用途擬佔的總地盤面積和整體總樓面面積、建築物單位總數及單位面積(如適用)；
 - (iii) 區內擬提供的政府、機構或社區設施和康樂設施、公共交通和停車設施，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) 一份排污影響評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的排污問題，並須建議紓緩這些問題的措施；
 - (ix) 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，並須建議紓緩這些問題的措施；
 - (x) 一份空氣流通評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的空氣流通問題，並須建議紓緩這些問題的措施；
 - (xi) 一份生態影響評估報告，說明擬議發展計劃對濕地公園及自然保育區所造成的影響，並須建議紓緩這些問題的措施；以及
 - (xii) 城市規劃委員會要求的其他資料。

(請看下頁)

綜合發展區(續)

備註(續)

- (b) 總綱發展藍圖須附有一份說明書，詳細說明有關發展計劃，當中須提供一些資料如土地批租期、有關的批地條件、該塊土地現時的狀況、相對於附近地區而言，該塊土地的特色、布局設計原則、主要發展規範、計劃人口，以及政府、機構或社區設施、康樂設施和休憩用地的類別。
- (c) 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和最高建築物高度超過下列規定：

<u>地盤</u>	<u>最高地積比率</u>	<u>最高建築物高度</u>
規劃區第 112 區的 「綜合發展區」用地	1.5 倍	一層停車場上加 10 層
規劃區第 115 區的 「綜合發展區」用地		

- (d) 為施行上文(c)段而計算最高地積比率時，任何純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房、管理員辦事處和管理員宿舍，或設置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的康樂設施的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，可免計算在內。
- (e) 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(c)段所述有關地積比率和建築物高度的限制。

住宅(甲類)

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
救護站 分層住宅 政府用途(未另有列明者) 屋宇 圖書館 街市 康體文娛場所 政府診所 公共車輛總站或車站 (露天總站或車站除外) 住宿機構 學校(只限設於特別設計的獨立校舍) 社會福利設施 私人發展計劃的公用設施裝置	商營浴室／按摩院 食肆 教育機構 展覽或會議廳 政府垃圾收集站 醫院 酒店 機構用途(未另有列明者) 辦公室 加油站 娛樂場所 私人會所 公廁設施 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) 宗教機構 學校(未另有列明者) 商店及服務行業 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

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。

住宅(乙類)

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
分層住宅 政府用途(只限報案中心、郵政局) 屋宇 圖書館 住宿機構 學校(只限設於特別設計的獨立校舍) 私人發展計劃的公用設施裝置	救護站 食肆 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) 街市 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) 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 社會福利設施 訓練中心

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 } 第5、6及7號 } 的住用總樓面 } 面積合計不得 } 超過562 253 } 平方米	
天水圍市地段第6號	28		
天水圍市地段第7號	24		

- (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) 為施行上文(a)及(b)段而計算最高地積比率／最大總樓面面積時，任何純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房、管理員辦事處和管理員宿舍，或設置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的康樂設施的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，可免計算在內。
- (d) 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)段所述的地積比率／總樓面面積限制。

政府、機構或社區

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
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／或電影製作室	靈灰安置所
食肆(只限食堂、熟食中心)	懲教機構
教育機構	火葬場
展覽或會議廳	駕駛學校
郊野學習／教育／遊客中心	食肆(未另有列明者)
政府垃圾收集站	分層住宅
政府用途(未另有列明者)	殯儀設施
醫院	度假營
機構用途(未另有列明者)	酒店
圖書館	屋宇
街市	場外投注站
康體文娛場所	辦公室
政府診所	加油站
公廁設施	娛樂場所
公共車輛總站或車站	私人會所
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
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
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 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
鳥舍 燒烤地點(指定為「休憩用地(1)」地帶的土地除外) 郊野學習／教育／遊客中心 公園及花園 涼亭 行人專區 野餐地點 運動場(指定為「休憩用地(1)」地帶的土地除外) 散步長廊／廣場 公廁設施 休憩處 動物園(指定為「休憩用地(1)」地帶的土地除外)	食肆 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 度假營 娛樂場所 康體文娛場所 運動場(只限指定為「休憩用地(1)」地帶的土地) 私人會所 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) 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 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
----------------	--

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
街市
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 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
----------------	--

只適用於「巴士總站」

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 街市 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 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
----------------	--

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，是提供巴士廠、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) 自然保護區 自然教育徑 農地住用構築物 野餐地點 野生動物保護區	燒烤地點 郊野學習／教育／遊客中心 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 度假營 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/TSW/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/12

說明書

說明書

天水圍分區計劃大綱核准圖編號 S/TSW/12

目 錄	頁 次
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	2
4. 該圖的《註釋》	3
5. 背 景	3
6. 規 劃 區	4
7. 人 口	4
8. 發 展 機 會 及 限 制	4
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 綜合發展區	6
10.3 住宅(甲類)	7
10.4 住宅(乙類)	7
10.5 政府、機構或社區	8
10.6 休憩用地	8
10.7 其他指定用途	
輕便鐵路總站	9
巴士總站	9
巴士廠	10
電力支站	10
污水抽水站	10
電話機樓	10
10.8 未決定用途	10
10.9 自然保育區	10
10.10 郊野公園	11
11. 交 通	11
12. 公 用 設 施	13
13. 規 劃 的 實 施	13

天水圍分區計劃大綱核准圖編號 S/TSW/12

(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》為核准圖的一部分。

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/12》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。一九九七年七月十八日，城規會對草圖作出修訂，並予以展示，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。二零零三年十二月十九日，圖則發還一事根據條例第 12(2)條在憲報上公布。

2.5 二零零四年五月二十八日，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/TSW/8》，以供公眾查閱。圖則收納了主要按城規會所通過採納的《法定圖則註釋總表》修訂本而對《註釋》作出的修訂。在圖則展示期間，城規會共收到三份反對。經初步及再作考慮後，城規會決定不建議針對反對而對圖則作出任何修訂。有關反對並未被撤回。

- 2.6 二零零五年四月十五日，城規會根據條例第 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。圖則主要收納了對《註釋》說明頁中的「現有建築物」釋義所作的修訂。在圖則展示期間，城規會並無收到有效的反對。
- 2.7 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/TSW/10。二零零五年十一月十八日，《天水圍分區計劃大綱核准圖編號 S/TSW/10》根據條例第 9(5)條展示，以供公眾查閱。
- 2.8 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/TSW/10》發還城規會以作出修訂。二零零七年七月六日，圖則發還一事根據條例第 12(2)條在憲報上公布。
- 2.9 二零零七年十月二十六日，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/TSW/11》，以供公眾查閱。圖則主要收納的修訂，包括把香港濕地公園特別地區改劃為「郊野公園」地帶；把一塊學校用地從第 112 區的「綜合發展區」地帶中刪除，並改劃作「政府、機構或社區」地帶；把多個地點改劃為「休憩用地」地帶，以及修訂「綜合發展區」地帶的「註釋」，以主要訂明經降低的發展密度和在提交總綱發展藍圖時須附上空氣流通評估的規定。在展示期間，城規會接獲三份申述。在申述展示期間，城規會並無接獲意見。城規會在二零零八年三月十四日考慮申述後，決定建議對分區計劃大綱草圖作出修訂，以順應兩份申述的部分。二零零八年三月二十日，城規會展示建議作出的修訂，以供公眾查閱。在展示期間，並無接獲進一步申述。二零零八年四月二十五日，城規會同意根據條例第 6G 條，按建議的修訂對分區計劃大綱圖作出修訂。
- 2.10 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/TSW/12。二零零八年九月十二日，《天水圍分區計劃大綱核准圖編號 S/TSW/12》(下稱「該圖」)根據條例第 9(5)條展示，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。

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.info.gov.hk/tpb>）。

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，東及東北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，西接沙江圍及天影路，南至橋頭圍和上章圍。該區的界線在圖上以粗虛線顯示。該區的面積約為 430.38 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

根據二零零六年中期人口統計，當時天水圍新市鎮的人口總計約有 268 920 人。該區的總計劃人口估計約為 306 400 人。發展區的人口總計會有 176 820 人。長遠而言，預留區將容納人口約 129 580 人。

8. 發展機會及限制

8.1 發展機會

- (a) 該區土地來自己填平的魚塘，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。
- (b) 由於運輸網的改善，天水圍新市鎮繼元朗之後逐漸發展成為新界西北另一個商業活動樞紐。隨着香港與內地的聯繫日益緊密，天水圍憑藉其優越的地理位置，會進一步增強其地位。
- (c) 新市鎮的土地以魚塘填平得來，因此地勢平坦，發展時

毋須進行大規模地盤平整工程。

8.2 發展限制

- (a) 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發展計劃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。
- (b) 原本計劃提供的基礎設施，只可應付佔地 169 公頃的發展區的需求。為配合預留區內的發展，當局正建造新的基礎設施並改善現有設施。
- (c) 預留區的人口上升，無可避免地產生更多汽車流量，造成更多噪音和廢氣，而廢物亦隨之增加。有關方面已詳細評估可能會造成的影響，並已制訂緩解措施，以盡量減輕這些影響。當工程勘測研究所建議的緩解措施付諸實行後，預料有關的影響便會受到控制，並符合既定的環境標準及指引。有關方面設計了一套環境監測及評審計劃，以確保所建議的緩解措施可保護所有易受影響的事物包括學校、住宅、水體、植物及動物以及其他易受滋擾的用途。

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，為西鐵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。在此地帶內，亦已興建一間酒店。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。為了提供彈性讓發展項目能採用較具創意的設計以配合個別地盤的特點，城規會可透過規劃許可審批制度，考慮略為放寬列於「註釋」的限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。
- 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。設立此地帶的目的是用以補足南面發展區內市鎮中心的商業發展。

10.2 綜合發展區：總面積：13.98 公頃

- 10.2.1 此地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅及／或商業用途，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、交通和基礎設施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。分別位於預留區第 112 及 115 區內的兩塊土地，皆劃作「綜合發展區」地帶，預算作綜合低密度發展用途。把土地劃作「綜合發展區」的安排，旨在對這些土地的發展實施適當的規劃管制，並且把各方面的因素例如對鄰近東北面香港濕地公園特別地區和自然保育區、周圍一帶的景觀特色、交通及基礎設施的負荷能力等納入考慮。

- 10.2.2 在發展限制方面，各個「綜合發展區」的最高地積比率和建築物高度上限，皆在此地帶的「註釋」內闡明。位於第 112 和第 115 區的「綜合發展區」，最高地積比率不得超過 1.5 倍及最高建築物高度不得超過一層停車場上加 10 層。「綜合發展區」內的建築物須採用高度分級原則，使建築物的高度朝東北部「郊野公園」地帶的方向遞減。此外，必須提供政府、機構或社區設施、休憩用地及其他設施供居民使用。為了提供彈性讓發展項目能採用較具創意的設計以配合個別地盤的特點，城規會可透過規劃許可審批制度，考慮略為放寬上述地積比率和建築物高度的限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。
- 10.2.3 依據條例第 4A(1)條，此地帶內的任何發展／重建計劃，必須取得城規會的規劃許可。依據條例第 4A(2)條，除非城規會另有明文規定，指明無此需要，否則申請人須擬備總綱發展藍圖，連同「註釋」所開列的資料，一併呈交城規會考慮。依據條例第 4A(3)條，經核准的總綱發展藍圖須存放在土地註冊處，以供公眾查閱。

10.3 住宅(甲類)：總面積：101.6 公頃

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。在建築物的最低三層以上各層進行商業用途，須取得城規會的規劃許可。在發展區和預留區內劃作「住宅(甲類)」地帶的大部分土地，已經發展或局部發展作住宅用途。位於預留區第 103 區的一塊大型「住宅(甲類)」用地正在施工中，而第 104 區的規劃則正積極進行中。現建議在第 103 區興建一座社區會堂。

10.4 住宅(乙類)：總面積：37.78 公頃

- 10.4.1 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。
- 10.4.2 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。按照有關土地契約的規定，發展者須呈交總綱發展藍圖；當局現透過核准這些藍圖，管制准許總樓面面積的分布情況。至於日後的重建，亦會受批地條件所列明的條款所管制。

10.4.3 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 區的北部，則建議作公營房屋發展。

10.4.4 為了提供彈性讓發展項目能採用較具創意的設計以配合個別地盤的特點，城規會可透過規劃許可審批制度，考慮略為放寬上述限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。

10.5 政府、機構或社區：總面積：27.91 公頃

10.5.1 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或互相配合的用途。

10.5.2 現有的主要設施包括第 12 區的體育場地，第 14 區的室內康樂中心、游泳池及特殊學校，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和電力支站、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。

10.5.3 建議提供的主要設施包括分別設於第 101 區及第 109 區的兩個室內康樂中心、第 101 區的分區警署、第 32 區的一所特殊學校、第 32 區和 109 區的診療所，以及多個規劃區內的中小學校。

10.6 休憩用地：總面積：42.69 公頃

10.6.1 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。

10.6.2 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。

- 10.6.3 該地帶的主要休憩用地包括發展區內現有的天水圍公園，以及擬在預留區第 107 區闢設的市鎮公園。這個擬設的市鎮公園將設有一條景觀廊，由西北面向東南伸展，橫越預留區；從景觀廊遠望，可觀賞流浮山及橫州兩地的景致。第 29 區連同第 33A 區，已預留供闢設一個地區廣場。第 27 區及第 108A 區則預留作休憩用地發展。
- 10.6.4 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。
- 10.6.5 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。

10.7 其他指定用途：總面積：7.32 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。城規會於二零零零年二月首次批准一項位於天水圍市地段第 23 號輕便鐵路總站上蓋的擬議住宅發展。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、交通或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

第 33 區主要用作發展巴士總站，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。

(c) 巴士廠

在新市鎮東南部的第 14 區，已興建一間巴士廠。

(d) 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。

(e) 污水抽水站

分別位於第 3B、14 和 101 區的三所污水抽水站已投入服務，處理新市鎮排出的污水。

(f) 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。當局擬在第 109 區設置另一座電話機樓，為預留區提供服務。

10.8 未決定用途：總面積：1.86 公頃

10.8.1 指定為「未決定用途」地帶的土地位於第 33 區輕便鐵路總站以西。在此地帶內，任何發展均須先呈交總綱發展藍圖，供城規會核准，以確保發展計劃不會對環境有不利影響，並有充足的基礎設施、政府、機構或社區設施和休憩用地。

10.8.2 一九九九年十二月，城規會首次就一項發展計劃批給規劃許可，批准在「未決定用途」地帶及其毗連土地進行住宅發展和附連政府、機構或社區用途、街市及公眾停車場。為使城規會可繼續管制有關發展，並為確保發展項目遵守規劃許可附帶條件，該分區計劃大綱圖仍然把上述地點列為「未決定用途」地帶。

10.9 自然保育區：總面積：3.75 公頃

10.9.1 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。

- 10.9.2 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。
- 10.9.3 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。
- 10.9.4 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。

10.10 郊野公園：總面積：61.52 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。

11. 交通

11.1 道路

- 11.1.1 天水圍新市鎮的對外道路網多已工程完竣或在建造階段。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。

11.2 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 天水圍亦有西鐵行走，在天耀邨南面僅在該區範圍以外的地方，設有一個西鐵車站，其下有一個輕鐵車站，以便乘客轉乘西鐵或輕鐵。

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。當局已在第 102 及 103 區之間的地點及新市鎮西面輕便鐵路旁設計行人專區，又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

新市鎮的食水供應來自橫洲的食水配水庫。如有需要，牛潭尾濾水廠將來會擴建，以供應食水應付新市鎮未來發展的需求。該新市鎮沒有沖廁用的鹹水供應，現時使用臨時淡水沖廁。

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 3B、14 及 101 區內三座污水抽水站連接的污水收集系統收集，再由抽水站引往廈村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 區的大型電話機樓已啓用，為新市鎮居民提供電訊服務。當局擬在第 109 區興建另一座機樓，以應付日後的需求。

12.4.3 新市鎮的煤氣供應由凹頭煤氣喉管清理站經一條管道提供。這凹頭煤氣喉管清理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。在新市鎮以南第 3B 區已劃定擬議煤氣高壓調壓站用地，為元朗新市鎮及天水圍新市鎮的煤氣供應提供保證。

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。發展區的發展大部分已告完成，預留區內的發展現正施工，將於稍後完成。

- 13.2 地盤平整工程及基礎設施的提供，會按照土木工程拓展署制訂的《發展計劃》進行。《發展計劃》載有可撥供發展不同用途的土地預測和由政府進行的工程及建築計劃，包括道路及其他基礎設施的建設，以及興建公共屋邨、其他政府及社區設施等。
- 13.3 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。
- 13.4 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。
- 13.5 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。