

川龍及下花山發展審批地區草圖編號 DPA/TW-CLHFS/1

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而擬備的草圖)

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) 任何土地或建築物的用途，如在緊接這份發展審批地區草圖的公告首次在憲報刊登前已經存在，而該項用途由展開以來一直持續進行，則即使不符合圖則的規定，也無須更正。如擬對這類用途作出任何實質改變，或擬進行任何其他發展(就這類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)，則必須是圖則所經常准許的，又或必須符合城市規劃委員會所批給許可的內容。
- (4) 除上文第(3)段適用的情況外，任何在圖則涵蓋範圍內的用途或發展，除非是圖則所經常准許者，否則在這份發展審批地區草圖的公告首次在憲報刊登該日或以後，若未經城市規劃委員會批給許可，一律不得進行或繼續進行。
- (5) 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。
- (6) 進行詳細規劃時，圖則的涵蓋範圍及各個地帶的界線，可能需要略為調整。
- (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，但在有關地帶《註釋》第二欄所載的用途或發展則除外：
 - (a) 建築物的保養、修葺或拆卸工程；

- (b) 植物苗圃、美化種植、休憩用地、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、電訊無線電發射站和神龕的提供、保養或修葺工程；
 - (c) 道路、水道、大溝渠、污水渠和排水渠的保養或修葺工程；
 - (d) 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；
 - (e) 新界豁免管制屋宇的翻建；
 - (f) 以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物(即在這份發展審批地區草圖的公告首次在憲報刊登該日已經存在的住用建築物)；
 - (g) 已獲得政府給予許可的新界原居村民或本地漁民及其家人等的墳墓的建造、保養或修葺工程；
 - (h) 這份《註釋》附件 A 內的附表所載的用途。此等用途適用於發展審批地區內未有根據《城市規劃條例》第 4(1)條劃為用途地帶或劃出的地區；以及
 - (i) 這份《註釋》附件 B 內的部分有關用途地帶的附表內第一欄所載的用途。此等用途適用於發展審批地區內已根據《城市規劃條例》第 4(1)條劃為用途地帶或劃出的地區。
- (8) 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。
- (9) 除文意另有所指，或下述的明文規定外，這份《註釋》所使用的詞彙，具有《城市規劃條例》第 1A 條所給予該等詞彙的涵義。

「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)。

「新界豁免管制屋宇」指獲得根據《建築物條例(新界適用)條例》(第 121 章)第 III 部的規定發出豁免證明書以豁免其建築工程的住用建築物(賓館及酒店除外)，或主要用作居住(賓館及酒店除外)但建築物的地面一層可能闢作「商店及服務行業」或「食肆」的建築物。

川龍及下花山發展審批地區草圖編號 DPA/TW-CLHFS/1

土地用途表

	<u>頁次</u>
<u>附件 A</u> 「非指定用途」地區內經常准許的用途	1
<u>附件 B</u> 鄉村式發展	2

「非指定用途」地區內經常准許的用途
(未有根據《城市規劃條例》第 4(1)條劃為用途地帶或劃出的地區)

農業用途

備註

- (a) 任何用途或發展均須根據《城市規劃條例》第 16 條向城市規劃委員會取得規劃許可，但上述經常准許的用途，或《註釋》說明頁所載的經常准許的用途或發展則除外。
- (b) 在這份發展審批地區草圖的公告首次在憲報刊登該日或以後，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河道改道、填土／填塘或挖土工程，包括為改作上文所列的經常准許的用途，或《註釋》說明頁所載的經常准許的用途或發展(由政府統籌或落實的公共工程除外)而進行或繼續進行者。

鄉村式發展

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 政府用途(只限報案中心、郵政局) 屋宇(只限新界豁免管制屋宇) 農地住用構築物 宗教機構(只限宗祠) 鄉事委員會會所／鄉公所	墓地 食肆 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者)# 酒店(只限度假屋) 屋宇(未另有列明者) 機構用途(未另有列明者)# 街市 康體文娛場所 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) 宗教機構(未另有列明者)# 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

除以上所列，在新界豁免管制屋宇的地面一層，經常准許的用途亦包括：

食肆
圖書館
學校
商店及服務行業

(請看下頁)

鄉村式發展(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，是反映現有的認可鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。設立此地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在地帶內，使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益。在新界豁免管制屋宇的地面一層，有多項配合村民需要和鄉村發展的商業和社區用途列為經常准許的用途。其他商業、社區和康樂用途，如向城市規劃委員會申請許可，或會獲得批准。

備註

- (a) 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(發展或重建作註有#的用途除外)，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過三層(8.23 米)，或超過在這份發展審批地區草圖的公告首次在憲報刊登該日已經存在的建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 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)段所述的建築物高度限制。
- (c) 在這份發展審批地區草圖的公告首次在憲報刊登該日或以後，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河道改道，包括為該作上文所列的經常准許的用途，或《註釋》說明頁所載的經常准許用途或發展(由政府統籌或落實的公共工程除外)而進行或繼續進行者。

川龍及下花山發展審批地區草圖編號 DPA/TW-CLHFS/1

說明書

川龍及下花山發展審批地區草圖編號 DPA/TW-CLHFS/1

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	1
4. 該圖的《註釋》	1
5. 現時情況	2
6. 訂定規劃指引和實施規劃管制的需要	2
7. 發展審批地區	2
7.1 規劃區	2
7.2 整體規劃意向	3
7.3 人口	3
7.4 土地用途地帶及「非指定用途」地區的意向用途	3
7.4.1 鄉村式發展	3
7.4.2 非指定用途	4
7.5 集水區	4
7.6 運輸及公用設施	4
7.6.1 道路網及行人徑	4
7.6.2 公用設施	4
7.7 文化遺產	5
7.8 土力事宜	5
8. 發展審批地區內的規劃管制	5

川龍及下花山發展審批地區草圖編號 DPA/TW-CLHFS/1

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而擬備的草圖)

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《川龍及下花山發展審批地區草圖編號 DPA/TW-CLHFS/1》時的規劃意向和目的，以協助公眾了解該圖的內容。

2. 擬備該圖的權力依據及程序

2.1 二零一三年三月二十日，發展局局長行使行政長官所授予的權力，根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第3(1)(b)條，指示城規會擬備一份草圖，把川龍及下花山指定為發展審批地區。

2.2 二零一三年十二月二十日，城規會根據條例第5條，展示《川龍及下花山發展審批地區草圖編號 DPA/TW-CLHFS/1》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。

3. 擬備該圖的目的

3.1 該圖旨在界定川龍及下花山發展審批地區(下稱「該區」)的範圍，並說明在該區界線範圍內經常准許的各類發展和用途，以及如向城規會申請，可能獲該會批給許可的發展和用途。城規會若批給許可，可能附加或不附加條件。

3.2 該圖是小比例圖則，當局日後進行詳細規劃和發展時，規劃範圍及各個地帶的界線可能需要略為調整。

3.3 在制訂分區計劃大綱圖前，當局須仔細分析該區的土地用途模式，研究基礎設施是否足夠，並審慎考慮各項發展方案。在此期間，該圖可為該區提供規劃指引，並協助當局實施發展管制。

4. 該圖的《註釋》

4.1 該圖附有一份《註釋》，分別說明該區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. 現時情況

- 5.1 該區位於荃灣新市鎮的西北邊緣，主要範圍包括圍繞川龍的河谷及大欖郊野公園以南下花山的山麓上部。該區有荃錦公路貫通其間，東面毗連大帽山郊野公園，而西面則為大欖郊野公園。
- 5.2 該區饒富鄉郊特色，景色秀麗，主要為翠綠的山坡和河谷。由於地勢山巒起伏，該區具有不同的景致和高度輪廓。林地和灌木叢遍佈下花山的山嶺和斜坡，而川龍的山谷則有活躍的農業活動。
- 5.3 該區位於上段和下段間接集水區內，有引水道和天然河道流經該區。該區(尤以河道或周邊範圍為然)曾經發現多種極具生態價值的稀有動物品種，包括芋麻珍蝶、香港湍蛙、香港瘰螈、異鱗及赤麂，因此應避免在區內進行任何有損、破壞或干擾生境的活動。此外，規劃署於二零零五年完成的「香港具景觀價值地點研究」亦指該區具高景觀價值。
- 5.4 只有川龍一帶的範圍可經荃錦公路乘車前往，因此該區的主要發展集中於這一帶地方，包括該區僅有的認可鄉村川龍村。然而，下花山一帶的範圍則只可經由荃錦公路進入的水務署限制維修通道或荃灣新市鎮柴灣角的行人徑步行前往。由於沒有車輛通道，除了一些分散的聚落點/設施外，下花山的範圍主要被植物覆蓋。

6. 訂定規劃指引和實施規劃管制的需要

該區一派鄉郊風貌，景色怡人，吸引不少遠足人士／旅客前往。區內山巒起伏，既有高地，又有斜坡，還有林地、灌木林、常耕和休耕農地及河道，為稀有品種提供了良好的棲息地。有迫切需要防止雜亂無章的發展項目增加，以保護該區的鄉郊景致和避免干擾天然環境及稀有品種。因此，有需要擬備發展審批地區圖，為該區提供規劃指引和規管各項發展，讓當局在制訂分區計劃大綱圖前，可對區內的違例發展採取執行管制行動。

7. 發展審批地區

7.1 規劃區

該區佔地約 209.95 公頃，被荃灣新市鎮、大帽山郊野公園及大欖郊野公園環抱。該區的界線在圖上以粗虛線顯示。

7.2 整體規劃意向

該區既富鄉郊特色，亦有村落和鄉郊工業活動。該區的整體規劃意向是保護該區的自然環境和鄉郊景致，使其能與附近大欖郊野公園和大帽山郊野公園的整體天然環境與自然美境互相輝映，並避免雜亂無章的發展項目在該區增加。該區的規劃意向，亦是要反映現有認可鄉村川龍村的範圍。

7.3 人口

根據二零一一年人口普查的資料，估計該區的總人口約為 1 340 人。

7.4 土地用途地帶及「非指定用途」地區的意向用途

7.4.1 「鄉村式發展」：總面積 2.79 公頃

- (a) 此地帶的規劃意向，是反映現有的認可鄉村的範圍以及提供合適土地以作鄉村擴展。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。設立此地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在地帶內，使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益。在新界豁免管制屋宇的地面一層，有多項配合村民需要和鄉村發展的商業和社區用途列為經常准許的用途。地帶內的其他商業、社區和康樂用途，如向城規會申請許可，或會獲得批准。
- (b) 川龍村是該區唯一的認可鄉村。該區的「鄉村式發展」地帶的界線暫時是圍繞着現時村落聚集的地方以及詳細藍圖編號 L/TW-CL/1 內擬議的川龍鄉村擴展區而劃定，並顧及現有村屋和樓宇構築物所在、已獲批准的小型屋宇申請、「鄉村範圍」及土地的現狀。地形崎嶇和長滿成齡植物的地方沒有劃入此地帶內，並已盡量避免把多塊大面積的常耕農地劃入其內。在擬備分區計劃大綱圖時，當局會考慮關於小型屋宇的需求和發展、小型屋宇政策的檢討、交通、基建、保育價值、環境背景及景觀特色等各方面的評估／研究結果，再檢討和劃定「鄉村式發展」地帶的界線。
- (c) 川龍村的東南面有擬議的川龍鄉村擴展區。該擴展區不在川龍村的「鄉村範圍」內，其實施要視乎當局對小型屋宇政策的檢討。

- (d) 除非另有規定，否則任何新發展，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／或重建計劃的最高建築物高度超過三層(8.23 米)，或超過在這份發展審批地區草圖的公告首次在憲報刊登該日已經存在的建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (e) 爲了讓發展項目能靈活採用具創意的設計，配合個別用地的特點，城規會可通過規劃許可審批制度，考慮略爲放寬建築物的高度限制。城規會將會按個別發展計劃在規劃上的優越之處，作出考慮。
- (f) 由於河道改道可能會對鄰近地方的排水情況及天然環境造成不良影響，因此必須取得城規會的許可，才可進行這類工程。

7.4.2 「非指定用途」：總面積 207.16 公頃

該區風景優美，是大欖郊野公園和大帽山郊野公園更廣大的自然環境的一部分。該區主要有林地、灌木林、常耕和休耕農地、天然水道及村落和鄉郊工業發展。爲防止雜亂無章的發展項目增加以保護該區的鄉郊景致和自然環境，有需要訂定規劃指引，以規管發展。由於急需擬備這份發展審批地區圖，藉此在規劃方面作出規管，故此暫把該區(「鄉村式發展」地帶內的土地除外)劃爲「非指定用途」地區，以待制訂分區計劃大綱圖時仔細進行分析及研究，以訂定適當的土地用途。

7.5 集水區

該區位於上段和下段間接集水區內。爲使水資源免受廢物和污染物污染，當局必須嚴格管制該區的發展。

7.6 運輸及公用設施

7.6.1 道路網及行人徑

位於該區的川龍可乘車經連接荃灣和錦田的荃錦公路前往。下花山則可經由荃錦公路進入的水務署限制維修通道或荃灣新市鎮柴灣角的行人徑前往。

7.6.2 公用設施

該區有電力供應和電話服務。現有的食水供應系統主要沿着部分現有村落或在該等村落的範圍內鋪設。然而，由於供水量有限，如需求增加，便會不勝負荷。目前，

該區沒有鹹水供應系統。渠務署沿荃錦公路提供公共污水收集系統。在該區村落擬設的污水收集系統在研究中。如在該區進行新發展項目，必須證明不會對該區的排水和排污情況造成不良影響。

7.7 文化遺產

- 7.7.1 該區有一幢三級歷史建築物(即位於川龍的曾氏家祠)，具保育價值。
- 7.7.2 古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)亦公布了 1 444 幢歷史建築物以外的新項目。有關項目有待古諮會評審級別。該 1 444 幢歷史建築物及新項目的詳情已上載於古諮會網站 (<http://www.aab.gov.hk>)。
- 7.7.3 如有任何發展、重建或改劃土地用途地帶的建議可能會影響上述已評級歷史建築物／構築物、有待評審級別的新項目及其四周的環境，必須先徵詢康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處的意見。

7.8 土力事宜

該區位於陡峭的天然山坡下，可能受到山泥傾瀉(包括石墜)的潛在岩土風險所影響。如在該區進行發展，便須視乎情況進行岩土工程勘察，以及設計、建造及監管緩解／鞏固工程，並在需要時就該等工程進行維修保養，作為發展項目的一部分。

8. 發展審批地區內的規劃管制

- 8.1 該區的土地範圍內准許的發展和用途載列於這份發展審批地區草圖的《註釋》。除非另有訂明，准許的發展和用途的所有附帶建築、工程和其他作業，以及所有直接有關並附屬於准許發展和用途的用途，均是經常准許的，無須另行申請規劃許可。
- 8.2 在緊接這份發展審批地區草圖的公告首次在憲報刊登前已經存在，並且不符合該圖規定的土地或建築物用途，或會對該區的環境、排水和交通構成不良影響。儘管無須更正這類用途以符合該圖的規定，這類用途的實質改變，或任何其他發展(就這類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)，則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。城規會將會按個別情況，考慮每宗申請。凡有助改善或改良區內環境的改動及／或修改工程，均可能獲得城規會從優考慮。
- 8.3 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，會顧及所有相關的規劃因素，其中可能包括政

府內部發展大綱圖／發展藍圖，以及城規會頒布的指引。發展大綱圖和發展藍圖均存放在規劃署，供公眾查閱。城規會頒布的指引，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索閱。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、規劃署專業事務部和該署的有關地區規劃處索取。申請書須夾附城規會所需的資料，供該會考慮。

- 8.4 除上文第 8.1 段提及的發展，或符合這份發展審批地區草圖的規定的發展，或獲城規會批給許可的發展外，任何在該圖的公告首次在憲報刊登該日或以後，在該圖所涵蓋的地方進行或繼續進行的其他發展，均可能被當局引用條例規定的執行管制程序處理。在該圖的公告首次在憲報刊登該日或以後，如未取得城規會批給的許可，在劃為「非指定用途」地區的土地範圍內進行河道改道、填土／填塘或挖土工程，或在「鄉村式發展」地帶內進行河道改道，當局亦可按執行管制的程序處理。
- 8.5 當局打算在三年內以分區計劃大綱圖取代城規會頒布的這份發展審批地區草圖。根據條例第 20(5)條，發展審批地區圖在憲報公布後，有效期為三年，但行政長官會同行政會議可以批准把有效期延長一年。當分區計劃大綱圖取代這份發展審批地區圖後，有關可在該區採取執行管制行動的規定仍然適用。

城市規劃委員會
二零一三年十二月