

川龍及下花山分區計劃大綱草圖編號 S/TW-CLHFS/1

註釋

土地用途表

說明書

川龍及下花山分區計劃大綱草圖編號 S/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，如在緊接有關發展審批地區草圖的公告在憲報首次刊登前已經存在，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) 凡較早時公布的該區草圖或核准圖(包括發展審批地區圖)准許並於該圖有效期內在何土地或建築物進行的用途或發展，是圖則所經常准許的。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(對有關土地或建築物已完成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。
- (5) 除上文第(3)或(4)段適用的情況外，任何在圖則涵蓋範圍內，以及亦在有關發展審批地區草圖的涵蓋範圍內的用途或發展，除非是圖則所經常准許者，否則在有關發展審批地區草圖的公告在憲報首次刊登該日或以後，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。
- (6) 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。
- (7) 進行詳細規劃時，路口、道路的路線，以及各個地帶的界線，可能需要略為調整。

(8) 以下是圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，但在個別地帶《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、巴士／公共小型巴士車站或路旁停車處、單車徑、的士站、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；
- (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(即在有關發展審批地區草圖的公告在憲報首次刊登該日已經存在的住用建築物)；以及
- (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。

(9) 圖上顯示為「道路」的地方，除上文第(8)(a)至(8)(d)和(8)(g)段所載的用途或發展及下列用途外，所有其他用途或發展必須向城市規劃委員會申請許可：

道路和路旁車位。

(10) (a) 任何土地或建築物，為期不超過兩個月的臨時用途或發展，如果無須進行地盤平整工程(填土或挖掘)，而且是下列用途或發展之一，即屬經常准許的用途或發展：

為嘉年華會、展會集市、外景拍攝、節日慶典、宗教活動或體育節目搭建的構築物。

(b) 除第(10)(a)段另有規定外，任何土地或建築物的臨時用途或發展，如為期不超過三年，須向城市規劃委員會申請規劃許可。對於有關用途或發展，即使圖則沒有作出規定，城市規劃委員會仍可批給或拒絕批給許可，規劃許可的有效期限最長為三年；若城市規劃委員會批給許可，可能附加或不附加條件。

(c) 土地或建築物的臨時用途或發展，如為期超過三年，須根據圖則的規定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) 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。

川龍及下花山分區計劃大綱草圖編號 S / TW - CLHFS / 1

土地用途表

	<u>頁次</u>
鄉村式發展	1
政府、機構或社區	3
休憩用地	5
康樂	6
其他指定用途	8
農業	11
綠化地帶	12

鄉村式發展

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
農業用途	墓地
政府用途(只限報案中心、郵政局)	食肆
屋宇(只限新界豁免管制屋宇)	政府垃圾收集站
農地住用構築物	政府用途(未另有列明者) #
宗教機構(只限宗祠)	酒店(只限度假屋)
鄉事委員會會所／鄉公所	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，是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。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

- (1) 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)，或超過在有關發展審批地區草圖的公告在憲報首次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。
- (2) 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，考慮略為放寬上文第(1)段所述的建築物高度限制。
- (3) 在有關發展審批地區草圖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河道改道工程，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，以及保養、修葺或翻建工程除外)而進行或繼續進行者。

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

附表 I：適用於「政府、機構或社區」
(「政府、機構或社區(1)」除外)

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
電纜車路線及終站大樓	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	練靶場
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	直升機升降坪
機構用途(未另有列明者)	度假營
圖書館	酒店
街市	屋宇(根據《註釋》說明頁准許 翻建新界豁免管制屋宇 或以新界豁免管制屋宇 取代現有住用建築物者除外)
康體文娛場所	香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外)
政府診所	場外投注站
公廁設施	辦公室
公共車輛總站或車站	加油站
公用事業設施裝置	娛樂場所
公眾停車場(貨櫃車除外)	私人會所
可循環再造物料回收中心	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或 廣播電台發射塔裝置
宗教機構	垃圾處理裝置(只限垃圾轉運站)
研究所、設計及發展中心	住宿機構
鄉事委員會會所／鄉公所	污水處理／隔篩廠
學校	商店及服務行業
配水庫	私人發展計劃的公用設施裝置
社會福利設施	動物園
訓練中心	
批發行業	

(請看下頁)

政府、機構或社區(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

附表 II：適用於「政府、機構或社區(1)」

食肆(只限食堂)	靈灰安置所
政府垃圾收集站	食肆(只限酒樓餐廳)
政府用途(未另有列明者)	雷達、電訊微波轉發站、電視
公廁設施	及／或廣播電台發射塔裝置
公用事業設施裝置	住宿機構
宗教機構	商店及服務行業(只限零售商店)
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。「政府、機構或社區(1)」支區的規劃意向，主要是提供宗教機構用途。

備註

- (1) 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(以樓層數目計算)超過圖則所訂明的限制，或超過在有關發展審批地區草圖的公告在憲報首次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。
- (2) 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，考慮略為放寬上文第(1)段所述的建築物高度限制。

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	電纜車路線及終站大樓
燒烤地點	食肆
郊野學習／教育／遊客中心	政府垃圾收集站
公園及花園	政府用途(未另有列明者)
涼亭	度假營
行人專區	香港鐵路通風塔及／或高出路面的
野餐地點	其他構築物(入口除外)
運動場	娛樂場所
散步長廊／廣場	康體文娛場所
公廁設施	私人會所
休憩處	公共車輛總站或車站
動物園	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。

康樂

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
農業用途	動物寄養所
燒烤地點	播音室、電視製作室及／或電影製作室
郊野學習／教育／遊客中心	電纜車路線及終站大樓
高爾夫球場(只限練習場)	食肆
政府用途(只限報案中心)	分層住宅
度假營	高爾夫球場(未另有列明者)
農地住用構築物	政府垃圾收集站
野餐地點	政府用途(未另有列明者)
康體文娛場所	直升機升降坪
私人會所	酒店
公廁設施	屋宇(根據《註釋》說明頁准許翻建新界豁免管制屋宇或以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物者除外)
鄉事委員會會所／鄉公所	娛樂場所
帳幕營地	公用事業設施裝置
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	宗教機構
	住宿機構
	商店及服務行業
	主題公園
	私人發展計劃的公用設施裝置
	動物園

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施，從而促進動態及／或靜態康樂活動和旅遊／生態旅遊的發展。康樂發展的配套用途，如申請規劃許可，或會獲得批准。

康樂(續)

備註

- (1) 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 0.4 倍，最大上蓋面積超過 20%，以及最高建築物高度超過三層(不包括一層地庫樓層)，或超過在有關發展審批地區草圖的公告在憲報首次刊登該日已經存在的建築物的地積比率、上蓋面積和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 為施行上文第(1)段而計算有關的最高地積比率時，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。
- (3) 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，考慮略為放寬上文第(1)段所述的地積比率、上蓋面積及建築物高度限制。
- (4) 在有關發展審批地區草圖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河道改道工程，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，以及保養、修葺或翻建工程除外)而進行或繼續進行者。

其他指定用途

只適用於「鄉郊用途」

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
農業用途	動物寄養所
燒烤地點	播音室、電視製作室及／或
郊野學習／教育／遊客中心	電影製作室
政府用途(只限報案中心、郵政局)	墓地
農地住用構築物	駕駛學校
野餐地點	食肆
公廁設施	分層住宅
宗教機構(只限宗祠)	高爾夫球場
鄉事委員會會所／鄉公所	政府垃圾收集站
帳幕營地	政府用途(未另有列明者) #
	直升機升降坪
	度假營
	屋宇(根據《註釋》說明頁准許翻建
	新界豁免管制屋宇或以新界
	豁免管制屋宇取代現有住用
	建築物者除外)
	機構用途(未另有列明者) #
	街市
	加油站
	康體文娛場所
	私人會所
	政府診所
	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(未另有列明者) #
	住宿機構 #
	鄉郊式工場
	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

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「鄉郊用途」(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是保留鄉郊地區的特色。與鄉郊景觀互相協調的用途或發展，例如靜態康樂用途和多項鄉郊用途，如向城市規劃委員會提出申請，或會獲得批准，以改善區內環境，或配合地方社區的需要。

備註

- (1) 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(發展或重建作新界豁免管制屋宇或註有#的用途除外)，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 0.4 倍及最高建築物高度超過三層(9 米)，或超過在有關發展審批地區草圖的公告在憲報首次刊登該日已經存在的建築物的地積比率和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 為施行上文第(1)段而計算有關最高地積比率時，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。
- (3) 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，考慮略為放寬上文第(1)段所述的地積比率及建築物高度限制。
- (4) 在有關發展審批地區草圖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、挖土或河道改道工程，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，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)

其他指定用途(續)

只適用於「體育及康樂會」

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
康體文娛場所 私人會所	食肆 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 公眾停車場(貨櫃車除外) 宗教機構 商店及服務行業 社會福利設施 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，主要是提供土地，供發展體育及康樂會。

備註

- (1) 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 340 平方米，以及最高建築物高度(以樓層數目計算)超過圖則所訂明的限制，或超過在有關發展審批地區草圖的公告在憲報首次刊登該日已經存在的建築物的總樓面面積和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 為施行上文第(1)段而計算有關最大總樓面面積時，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。
- (3) 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，考慮略為放寬上文第(1)段所述的建築物高度限制，以及考慮放寬上文第(1)段所述的總樓面面積限制。

農業

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
農業用途 政府用途(只限報案中心) 農地住用構築物 公廁設施 宗教機構(只限宗祠) 鄉事委員會會所／鄉公所	動物寄養所 燒烤地點 墓地 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) 屋宇(只限新界豁免管制屋宇，根據《註釋》說明頁准許翻建新界豁免管制屋宇或以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物者除外) 野餐地點 康體文娛場所(只限騎術學校、休閒農場、釣魚場) 公用事業設施裝置 宗教機構(未另有列明者) 學校 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，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。

備註

在有關發展審批地區草圖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／填塘或河道改道工程，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，以及保養、修葺或翻建工程除外)而進行或繼續進行者。這限制並不適用於政府部門事先以書面指示特別要求進行的填土工程，或為下面所列目的而進行的填土工程：

- (i) 為耕種而鋪上厚度不超過 1.2 米的泥土；或
- (ii) 建造已事先獲地政總署發給批准書的任何農用構築物。

綠化地帶

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
農業用途	動物寄養所
燒烤地點	播音室、電視製作室及／或電影製作室
郊野公園*	墓地
政府用途(只限報案中心)	電纜車路線及終站大樓
自然保護區	靈灰安置所(只限設於宗教機構內或現有靈灰安置所的擴建部分)
自然教育徑	火葬場(只限設於宗教機構內或現有火葬場的擴建部分)
農地住用構築物	郊野學習／教育／遊客中心
野餐地點	練靶場
公廁設施	分層住宅
帳幕營地	高爾夫球場
野生動物保護區	政府垃圾收集站
	政府用途(未另有列明者)
	直升機升降坪
	度假營
	屋宇(根據《註釋》說明頁准許翻建新界豁免管制屋宇或以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物者除外)
	香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外)
	加油站
	康體文娛場所
	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)
	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置
	宗教機構
	住宿機構

(請看下頁)

綠化地帶(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
	鄉事委員會會所／鄉公所 學校 配水庫 社會福利設施 私人發展計劃的公用設施裝置 動物園

- * 「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。

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。

備註

在有關發展審批地區草圖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／填塘、挖土或河道改道工程，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，以及保養、修葺或翻建工程除外)而進行或繼續進行者。

川龍及下花山分區計劃大綱草圖編號 S / TW - CLHFS / 1

說明書

川龍及下花山分區計劃大綱草圖編號 S/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	2
4. 該圖的《註釋》	2
5. 規劃區	2
6. 人口	3
7. 發展機會及限制	3
8. 整體規劃意向	6
9. 土地用途地帶	6
9.1 鄉村式發展	6
9.2 政府、機構或社區	8
9.3 休憩用地	9
9.4 康樂	9
9.5 其他指定用途	10
9.6 農業	11
9.7 綠化地帶	12
10. 交通	13
11. 公用設施	13
12. 文化遺產	14
13. 規劃的實施	14
14. 規劃管制	14

川龍及下花山分區計劃大綱草圖編號 S/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《川龍及下花山分區計劃大綱草圖編號 S/TW-CLHFS/1》時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，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》，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，共收到 19 份申述。二零一四年二月二十八日，城規會公布申述的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見，其間收到一份意見。二零一四年六月六日，城規會考慮有關申述和意見後，決定不建議順應申述的內容修訂該草圖。

2.3 二零一四年九月二十三日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准川龍及下花山發展審批地區草圖，圖則其後重新編號為 DPA/TW-CLHFS/2。二零一四年十月三日，《川龍及下花山發展審批地區核准圖編號 DPA/TW-CLHFS/2》根據條例第 9(5)條展示，以供公眾查閱。

2.4 二零一六年一月十二日，發展局局長行使行政長官所授予的權力，根據條例第 3(1)(a)條，指示城規會擬備涵蓋川龍及下花山地區的分區計劃大綱圖。

2.5 二零一六年十二月九日，城規會根據條例第 5 條，展示《川龍及下花山分區計劃大綱草圖編號 S/TW-CLHFS/1》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。

3. 擬備該圖的目的

- 3.1 該圖旨在顯示川龍及下花山地區概括的土地用途地帶，以便把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 該圖只顯示概括的發展和規劃管制原則。該圖是一小比例圖，因此在進行詳細規劃時，道路的路線和各個土地用途地帶的界線，可能需要略為修改。
- 3.3 由於該圖所顯示的是土地的概括用途地帶，因此有些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，例如限於用作花園、斜坡維修及通道等用途的地方。按照一般原則，在計算地積比率及上蓋面積時，這些地方不應計算在內。在地帶內進行發展，應限制在已獲批發展權的屋地內，以保存該區的特色和景致，並避免使該區的道路網絡負荷過重。

4. 該圖的《註釋》

- 4.1 該圖附有一份《註釋》，分別說明規劃區(下稱「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. 規劃區

- 5.1 該區所涵蓋的面積約為 209.95 公頃，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 該區主要為翠綠的山坡和河谷，饒富鄉郊特色，景色秀麗。由於地勢山巒起伏，該區具有不同的景致和高度輪廓。下花山的林地和灌木叢遍布山嶺和斜坡，而川龍則有蓬勃的農業活動。
- 5.3 該區的民居位於較為平緩的土地或河谷，主要以鄉村式房屋或臨時住用構築物的形式發展。基於地形和車輛出入通道的位置，民

居主要集中在川龍一帶，尤其是沿荃錦公路可到達的地方。川龍是該區唯一的認可鄉村。零星的臨時住用構築物亦散布於沿荃錦公路的橫龍、馬塘和橋頭一帶，以及下花山沿元荃古道及引水道一帶。

5.4 農業活動遍布該區內山谷地區。川龍以種植西洋菜聞名。不過，沿荃錦公路的一些荒廢農地已發展為鄉郊工業工場、露天貨倉和停車場。

5.5 該區可經荃錦公路乘車前往。荃錦公路是一條不分隔行車道，兩端分別連接荃灣與石崗，並途經大帽山的山坳—荃錦坳。川龍則位處由荃灣蜿蜒上山的中途點。下花山沒有直達的車輛出入通道，只可由荃錦公路經沿引水道的水務署限制使用的維修通道、由柴灣角經行人徑或元荃古道步行前往。

5.6 該區完全座落於上段及下段間接集水區內。下花山內有通往大欖涌水塘的大欖涌引水道和通往城門水塘的城門引水道。

6. 人口

根據二零一一年人口普查，當時該區的人口約有 1 340 人。估計該區的計劃人口共約為 1 980 人，主要是由於有新的鄉村式發展。

7. 發展機會及限制

7.1 發展機會

7.1.1 保育及自然景觀

該區以大帽山郊野公園及大欖郊野公園為界，山勢綿延起伏，遍布林地、灌木叢及草地。該區有三條主要的天然河道流經，河道匯合後會流入曹公潭的河谷。林地主要長有半成齡和成齡的樹木，屬常見的林地品種，而河道則大致上保持天然，未受干擾，為動植物提供良好的生境。在這些動植物當中，有一些是具保育價值的物種。整體而言，該區饒富天然和鄉郊特色，兼具生態、景觀及風景價值。有關的鄉郊特色值得保存，而其自然環境亦應受到保護。發展的規模亦須與周圍的自然環境和鄉郊格局協調配合。

7.1.2 康樂潛力

該區有數條遠足徑連接大帽山郊野公園和大欖郊野公園附近地區，深受遠足人士歡迎。由下花山起步的元荃古

道是一條受歡迎的遠足徑，遠足人士途中可飽覽荃灣、青衣和馬灣之間海峽的壯闊景致，以及觀賞荃灣地標汀九橋和青馬大橋。

該區靠近郊野公園，在區內或附近的郊野公園有燒烤場等康樂設施。由於該區具備優美的景觀資源及寧靜的自然環境，因此有良好潛力用作本地生態旅遊發展。香港槍會亦位於該區，是一間體育及康樂會。

7.1.3 農業潛力

川龍、川龍鐵盧城、川龍圳下、昂塘及橋頭有蓬勃的農業活動。川龍以在濕地農田種植西洋菜聞名。除了常耕農地，一些已荒廢的農地亦具有良好潛力復耕及作其他農業用途。

7.2 發展限制

7.2.1 生態價值

該區與廣闊的大帽山郊野公園及大欖郊野公園的自然環境緊密相連。區內有各式各樣的常見生境，包括農地、河道、沼澤、林地及灌木叢，供種類繁多的動植物棲息。在該區曾錄得一些具保育價值的動物品種，大部分在河道內或毗鄰河道的地方發現，當中包括平胸龜、芋麻珍蝶、香港瘰螈、香港湍蛙、異鱔及赤麂。進行發展時，應盡量避免損害、破壞或干擾該處生境。

7.2.2 景觀特色

該區的東面及西面為大帽山郊野公園和大欖郊野公園。根據二零零五年的「香港具景觀價值地點研究」，該區北部屬於已開拓山谷景觀，四周為有村民居住的山坡、農地及谷底的樹木羣；而該區的南部則屬於高地與山坡景觀，大部分是遍布林地和灌木叢的未開發土地。該區的林木長在農地和鄉村四周，主要包括灌木叢、長有本地品種的密林，以及果樹。該區的景觀特色是自成一隅、清幽寧靜及具連貫性。整體而言，該區大部分的土地未受人為干擾，而成齡樹林在區內隨處可見，因此該區有高的整體景觀特色價值。

7.2.3 集水區及引水道

該區分別位於下段及上段間接集水區內。各段大欖涌引

水道和城門引水道在集水區截取地面水，並輸送至水塘貯存。為避免污染被指定用作抽取食水的水源，任何或會導致污染有實質增加的擬議發展均不能接受。此外，集水區內不准使用除害劑。至於使用包括肥料在內的其他化學品，須事先取得水務署批准。

7.2.4 排污

荃錦公路沿路有連接至葵涌基本污水處理廠的公共污水收集系統，而在村落擬設的污水收集系統則在規劃當中。

7.2.5 交通

川龍可經荃錦公路乘車前往。荃錦公路是一條不分隔行車道，容量甚為有限。任何在川龍的發展，須確保荃錦公路能承受所帶來的交通量。下花山只可由荃錦公路經沿引水道的水務署限制使用的維修通道，或由其他地區經小徑步行前往。

7.2.6 墓地

下花山墓地和油柑頭墓地部分範圍位於該區內。墓地所佔用的地方不適合作發展用途。

7.2.7 現有的鄉郊工業用途

荃錦公路沿路有小規模鄉郊工業用途、露天貨倉及停車場，當中有一些在臨時構築物內營運，另一些則在露天地方作業。雖然在緊接有關發展審批地區草圖的公告在憲報首次刊登該日前已經存在的用途會予以容忍，但這些不相協調的工業用途會在鄉村地區內造成工業與住宅為鄰的問題。長遠而言，這些用途應予逐步淘汰。

7.2.8 基礎設施

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，供水量有限；如需求增加，便會不勝負荷。現時，該區沒有海水供應系統。荃錦公路的行車道下亦鋪設有高壓氣體管道。倘有發展會導致高壓氣體管道附近的人口顯著上升，則項目倡議人須按擬議發展的情況，進行定量風險評估，以評估與高壓氣體管道有關的潛在風險。

7.2.9 土力事宜

該區位於陡峭的天然山坡下，可能受到山泥傾瀉（包括礫石下墜）的潛在岩土風險所影響。在該區的發展，或須進行天然山坡災害研究，以確定危害的程度。如有需要，該區的發展項目在發展時，須一併採取適當的災害緩解措施。

8. 整體規劃意向

- 8.1 該區的整體規劃意向是保護天然環境和鄉郊景致，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景互相輝映。該區的規劃意向，亦包括預留土地供川龍的原居民日後發展小型屋宇之用，以及對區內的康樂及宗教機構發展施行適當的規劃管制。
- 8.2 當局指定該區的各個土地用途地帶時，已考慮保護天然環境包括自然生境、林地及河道、地貌、現有土地用途模式、小型屋宇需求、基礎設施的供應及區內發展需求的因素。由於常耕農地有良好潛力作農業用途，因此會予保留。當局不會鼓勵對集水區的水質和水資源有不良影響的發展。

9. 土地用途地帶

9.1 「鄉村式發展」：總面積 3.13 公頃

9.1.1 此地帶的規劃意向，是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。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，使發展布局較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的供應方面，較具效益。在新界豁免管制屋宇的地面一層，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。

9.1.2 川龍是該區唯一的認可鄉村。該區的「鄉村式發展」地帶的界線是圍繞着現時村落聚集的地方，以及擬議川龍鄉村擴展區而劃定。劃定界線時已顧及「鄉村範圍」、當地地形、現有民居的分布模式、用地特徵及限制、所預測的小型屋宇需求量及已顯示在已採納的《川龍鄉村擴展區詳細藍圖編號 L / TW - CL / 1》中擬議鄉村擴展區

的界線。在適當的情況下，當局已避免將地形崎嶇及草木茂盛的土地、常耕農地及河道劃入此地帶內。

- 9.1.3 位於荃錦公路的川龍現有鄉村地區坐落在此地帶內。此外，位於橫龍，在川龍「鄉村範圍」外的擬議川龍鄉村擴展區亦坐落在此地帶內。落實鄉村擴展區須視乎當局對小型屋宇政策的檢討。
- 9.1.4 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)，或超過有關發展審批地區草圖的公告在憲報首次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。
- 9.1.5 為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，考慮略為放寬建築物的高度限制。城規會將按個別發展計劃在規劃上的優越之處，作出考慮。
- 9.1.6 部分地方位於陡峭的天然山坡下，可能會受潛在山泥傾瀉的天然災害影響。日後在有關地方進行發展，發展商或須進行天然山坡災害研究，以評估災害的程度；如有需要，發展項目在發展時，須一併採取適當的災害緩解措施。
- 9.1.7 根據環境運輸及工務局技術通告(工務)第 5 / 2005 號的規定，在現行的行政安排下，如發展計劃／方案可能影響天然溪澗／河流，負責批核和處理發展計劃的部門／機構須在不同發展階段徵詢和收集漁農自然護理署(下稱「漁護署」)和相關部門／機構的意見。如可行的話，有關部門／機構會將他們提出的相關意見／建議列為批准的附帶條件。因此，地政總署在處理貼近現有河道的小型屋宇批地申請時，必須諮詢相關的部門，包括漁護署及規劃署，以確保所有相關的部門均有充分機會考慮申請，並就申請提出意見。
- 9.1.8 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，但由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程則除外。
- 9.1.9 整個「鄉村式發展」地帶都位於上段間接集水區內。如進行任何鄉村式發展，必須證明有關發展不會在污水收集和水質方面影響集水區。當局一般不會接受在集水區

內的新鄉村發展項目使用化糞池和滲水系統處理及排放污水。這些項目必須有已證明有效的方法(例如把發展項目的污水排放系統接駁現有／擬議公共污水收集系統，或設有適當的廢水處理設施)，確保所排放的廢水的水質為相關的政府部門所接受。

9.2 「政府、機構或社區」：總面積 1.21 公頃

9.2.1 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。

9.2.2 此地帶涵蓋川龍村內的前貫文學校和曾氏家祠、橫龍的漁護署大帽山郊野公園川龍管理站(郊野公園以外的部分)、荃錦公路的川龍西煤氣檢管站、下花山蓮勝堂居民福利會及烈女宮，以及下花山北面的香港航空青年團下花山訓練營。

9.2.3 此地帶內的發展的規模和模式須與周圍的自然和鄉郊環境協調配合。為保存現有的怡人美景和特色，此用途地帶的土地上，任何發展或重建不得超過圖則所訂明的最高建築物高度，或超過有關發展審批地區草圖的公告在憲報首次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。此地帶內的擬議發展的設計，須與四周的景觀協調配合。

9.2.4 為了提供彈性讓有關發展項目能採用具創意的設計，以配合個別用地的特點，城規會或會透過規劃許可審批制度，考慮略為放寬建築物高度限制。城規會將按個別申請在規劃上的優越之處考慮申請。

「政府、機構或社區(1)」：總面積 0.48 公頃

9.2.5 「政府、機構或社區(1)」支區的規劃意向，主要是提供宗教機構用途。

9.2.6 下花山的西竺林禪寺位於此支區內。由於此支區位置偏遠，沒有車路到達，以及四周均為自然環境，因此只有特定的政府、機構和社區用途列為准許用途，以反映現有宗教機構用途，以及確保有關發展會與四周自然環境協調配合。

9.2.7 任何發展或重建不得超過圖則所訂明的兩層最高建築物高度，或超過有關發展審批地區草圖的公告在憲報首次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。

9.3 「休憩用地」：總面積 0.06 公頃

9.3.1 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。

9.3.2 此地帶涵蓋位於下花山的下花山兒童遊樂場及位於川龍村入口的荃灣川龍休憩花園。

9.4 「康樂」：總面積 1.89 公頃

9.4.1 此地帶的規劃意向，主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施，從而促進動態及／或靜態康樂活動和旅遊／生態旅遊的發展。康樂發展的配套用途，如申請規劃許可，或會獲得批准。

9.4.2 此地帶涵蓋位於馬塘荃錦公路對出，川龍鄉村地區對面的土地。有關地帶主要反映一項擬議康樂會及高爾夫球練習場的發展。該發展包括一幢樓高三層的現有建築物。

9.4.3 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 0.4 倍、最大上蓋面積超過 20%，以及最高建築物高度超過三層（不包括一層地庫樓層），或超過有關發展審批地區草圖的公告在憲報首次刊登該日已經存在的建築物的地積比率、上蓋面積和高度，兩者中以數目較大者為準。至於上述准許的一層地庫樓層，應主要用作設置污水處理設施及貯水缸。

9.4.4 為了提供彈性讓有關發展項目能採用具創意的設計，以配合個別用地的特點，城規會或會透過規劃許可審批制度，考慮略為放寬以上限制。城規會將按個別申請在規劃上的優越之處考慮申請。

9.4.5 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，但由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程則除外。

9.5 「其他指定用途」：總面積 5.02 公頃

9.5.1 此地帶的規劃意向，是作特定的發展及／或用途。有關的發展及／或用途已於此地帶的附註中註明。

「其他指定用途」註明「鄉郊用途」：總面積 1.55 公頃

9.5.2 此地帶的規劃意向，主要是保留鄉郊地區的特色。與鄉郊景觀互相協調的用途或發展，例如靜態康樂用途和多項鄉郊用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准，以改善區內環境，或配合地方社區的需要。長遠而言，此用途地帶可有助取締這類與該區的鄉郊及自然環境不協調的用途。

9.5.3 此地帶涵蓋一幅位於川龍及兩幅位於橫龍的用地。有關用地現時主要被一所汽車維修工場、停車場、一間酒廠和一所切石工場所佔用。酒廠現受環境保護署排放牌照所管制。在發展審批地區草圖的公告在憲報首次刊登該日已經存在的鄉郊工業用途可予容忍。不過，如擬對這類用途作出任何實質改變，須得到城規會的規劃許可，並須提交相關技術評估，包括環境影響評估及其他相關資料。其中，該等的改變須證明在環境方面可予接受，並妥善解決潛在空氣污染、噪音、污水和工業／住宅為鄰的問題。

9.5.4 與鄉郊景觀互相協調的低層康樂及住宅發展，須先向城規會申請，或會獲得批准；但申請須證明生態、環境、交通及基礎設施方面可承受該發展所帶來的影響。發展項目的最高地積比率不得超過 0.4 倍，其最高建築物高度不得超過三層（9 米）。

9.5.5 為了提供彈性讓有關發展項目能採用具創意的設計，以配合個別用地的特點，城規會或會透過規劃許可審批制度，考慮略為放寬以上限制。城規會將按個別申請在規劃上的優越之處考慮申請。

9.5.6 任何填土、挖土或河道改道工程或會對毗鄰地方造成負面的排水影響，以及對天然環境產生負面影響，因此必須取得城規會的許可，才可進行這類工程，但由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程則除外。

「其他指定用途」註明「體育及康樂會」：總面積 3.47 公頃

9.5.7 此地帶的規劃意向，主要是提供土地，供發展體育及康樂會。

9.5.8 此地帶涵蓋荃錦公路一處由香港槍會佔用的用地。香港槍會是一個步槍、手槍及飛靶射擊的練靶場，並建有兩層高的會所建築物。會所的東部位於此地帶範圍內，而會所的西部(約 3.03 公頃)則位於該區以外的大欖郊野公園範圍內。

9.5.9 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 340 平方米及超過圖則所訂明的兩層最高建築物高度，或超過有關發展審批地區草圖的公告在憲報首次刊登該日已經存在的總樓面面積及建築物高度，兩者中以數目較大者為準。

9.5.10 為了提供彈性讓有關發展項目能採用具創意的設計，以配合個別用地的特點，城規會或會透過規劃許可審批制度，考慮略為放寬建築物高度限制。城規會將按個別申請在規劃上的優越之處考慮申請。

9.5.11 最大總樓面面積訂定為 340 平方米，旨在反映建於一九七三年的現有會所建築物的總樓面面積。由於用地面積大，位置緊鄰大欖郊野公園，並受基礎設施所限，因此需要對建築物體積施行適當管制。為了提供可能擴建或重建的彈性，並讓發展項目能靈活採用具創意的設計，以配合個別用地的特點，城規會或會透過規劃許可審批制度，考慮放寬總樓面面積限制。申請或須提交相關技術評估(包括交通影響評估、視覺影響評估、環境評估及生態影響評估等)及城規會可能要求提供的其他資料。城規會將按個別申請在規劃上的優越之處考慮申請。

9.6 「農業」：總面積 8.69 公頃

9.6.1 此地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。

9.6.2 川龍、川龍圳下、橫龍、昂塘、馬塘和橋頭的多幅常耕

農地位於此地帶範圍內，以反映現有的蓬勃農業用途。此外，此地帶亦包括毗鄰常耕農地而在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。

9.6.3 橋頭的常耕農地位於下段間接集水區內，而此地帶的其他土地則位於上段間接集水區內。在集水區內不准使用除害劑。至於使用包括肥料在內的其他化學品，須事先取得水務署批准。

9.6.4 由於河道改道或填土工程可能會對鄰近地方的排水情況及環境造成不良影響，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等工程。不過，政府部門事先以書面指示特別要求進行的填土工程，或為真正農耕作業而進行的填土工程，包括為耕種而鋪上厚度不超過 1.2 米的泥土，以及建造已事先獲地政總署發給批准書的農用構築物，則可獲豁免受此管制。

9.7 「綠化地帶」：總面積 186.75 公頃

9.7.1 此地帶的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。將有關土地指定為「綠化地帶」，有助保護長有植被的天然地方、河道及林地，以及保存該區的天然和鄉郊特色。

9.7.2 此地帶涵蓋長有植被的天然地方，主要包括林地、灌木叢及小山丘，以及河道及部分用作農業用途的土地。大部分毗連大帽山郊野公園和大欖郊野公園的林地和土地均在此地帶內。

9.7.3 位於川龍茶頭窩和橋頭北面的林地，以及川龍附近的所有林地主要為次生林地，當中大部分是半成齡和成齡的樹木，屬常見品種；而在該區東面橫越川龍鐵盧城及橫龍的林地則主要為竹林和一些本地樹木。至於其餘的林地，則大致上由植林區和果樹組成。

9.7.4 三條由大帽山郊野公園和大欖郊野公園的高地向下流經該區的主要天然河道亦在此地帶內。除荃錦公路下的一段已人工化的河道外，此些河段相對天然及未受干擾，並遍布突岩。該處曾錄得一些具保育價值的兩棲類和爬蟲類物種。除了旨在反映現有農業用途而被劃為「農業」地帶的常耕農地外，河道沿岸的大部分土地均屬於此地帶，以避免對河道造成侵擾和帶來不良影響。一些

偏遠且主要作果園用途的農地亦被劃為「綠化地帶」，但不會影響其主要的農業用途。

9.7.5 根據一般推定，此地帶不宜進行發展。此地帶內的發展會受到嚴格控制。城規會會根據相關的城市規劃委員會指引，按個別情況考慮發展建議。由於河道改道、填土／填塘或挖土工程或會對毗鄰地方造成不良的排水影響，以及對天然環境產生負面影響，因此必須取得城規會的許可，才可進行這類工程，但已指明的活動則除外。

9.7.6 位於下花山的下花山墓地和油柑頭墓地部分範圍位於此地帶內，該兩處墓地已存在多年，可視為用以安葬該區逝去的原居村民的現有用途。此地帶內的安葬活動一般可予容忍。

9.7.7 任何填土／填塘、挖土或河道改道工程或會對毗鄰地方造成負面的排水影響，以及對天然環境產生負面影響，因此必須取得城規會的許可，才可進行這類工程，但由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程則除外。

10. 交通

10.1 道路

10.1.1 該區可經荃錦公路乘車前往。荃錦公路是一條連接荃灣與石崗，容量有限的不分隔行車道。該區有一條地區道路連接川龍及橫龍的鄉村地區。至於川龍的其他鄉郊地方，則可經由從荃錦公路分支出來的郊區道路／非正式通道前往。

10.1.2 下花山沒有直達的車輛出入通道，只可由荃錦公路經沿引水道的水務署限制使用的維修通道、由柴灣角經行人徑或元荃古道步行前往。

10.2 公共運輸工具

該區的荃錦公路有巴士和公共小巴行經。

11. 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。現時，該區沒有海水供應系統。荃錦公路沿路則鋪有渠務署的公共污水收集系統，而在該區村落擬設的污水收集系統則在規劃當中。在該區進行的新發展項目必須證明不會對該區的排水、排污及水質造成不良影響。

12. 文化遺產

12.1 該區有一幢三級歷史建築物，即位於川龍的曾氏家祠，建築物具保育價值。

12.2 古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)除公布 1 444 幢歷史建築物的名單外，還公布了新項目名單，這些項目會由古諮會評級。有關這 1 444 幢歷史建築物的名單及新項目的詳細資料，已上載至古諮會的網頁(<http://www.aab.gov.hk>)。

12.3 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兩者四周的環境，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。

13. 規劃的實施

13.1 該圖提供一個概括的土地用途大綱，以便在該區執行發展管制及實施規劃建議。當局日後會擬備較詳細的圖則，作為規劃公共工程及私人發展的依據。

13.2 目前，該區未有改善或提供基礎設施的整體計劃。當局會視乎有否資源，逐步興建有關設施，但可能要經過一段長時間，有關設施才能全部落成。政府部門及私營機構均會參與其事。

13.3 除上文所述的基礎設施工程外，小規模的改善工程，例如改善通道及鋪設公用設施工程，會在獲批資源後，通過工務計劃及鄉郊小工程計劃進行。至於私人發展計劃，則主要透過私人發展商按該圖各個地帶的用途規定主動提出。有關發展或重建其物業必須符合政府的規定。

14. 規劃管制

14.1 該區的土地範圍內准許的發展和用途載列於該圖的《註釋》。除非另有訂明，准許的發展和用途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。

14.2 在緊接有關發展審批地區草圖的公告在憲報首次刊登前已經存

在，並且不符合該圖規定的土地或建築物用途，對該區的環境、排水和交通或會構成不良影響。儘管這類用途不符合該圖的規定，也無須更正，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。凡有助改善或改良該區環境的改動及／或修改工程，均可能獲得城規會從優考慮。

- 14.3 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，會顧及所有有關的規劃因素，包括城規會頒布的指引。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。

- 14.4 除上文第 14.1 段提及的發展，或符合該圖規定的發展，或獲城規會批給許可的發展外，任何在有關發展審批地區草圖的公告在憲報首次刊登該日或以後，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。有關發展審批地區草圖的公告在憲報首次刊登該日或以後，如未取得城規會批給的許可，在相關地帶的土地範圍內進行河道改道、填土／填塘或挖土工程，當局亦可按執行管制的程序處理。

城市規劃委員會
二零一六年十二月