

觀音山及花心坑分區計劃大綱核准圖編號 S/ST-KYS/11

註釋

土地用途表

說明書

(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) 任何土地或建築物的用途，如在緊接有關中期發展審批地區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(包括中期發展審批地區圖)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，以及亦在中期發展審批地區圖的涵蓋範圍內的用途或發展，除非是圖則所經常准許者，否則在有關中期發展審批地區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(a)在個別地帶「註釋」第二欄所載的用途或發展；或(b)下文第(9)段有關「自然保育區」地帶的條文另有規定者則除外：
- (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(即在有關中期發展審批地區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) 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；
 - (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
 - (iii) 由政府提供的美化種植；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(由政府提供的除外)、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。

(10) 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、繳費廣場和路旁車位。

(11) (a) 在「自然保育區」地帶以外的任何土地或建築物，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(11)(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。然而，劃為「自然保育區」地帶的土地，不得作臨時的露天貯物及港口後勤用途。

(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。

(12) 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。

(13) 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。

土地用途表

	<u>頁次</u>
鄉村式發展	1
政府、機構或社區	3
其他指定用途	4
農業	5
綠化地帶	6
自然保育區	8
郊野公園	9

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)# 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

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。

(請看下頁)

鄉村式發展(續)

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)，或超過在有關中期發展審批地區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。
- (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。

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 播音室、電視製作室及／或電影製作室 食肆(只限食堂、熟食中心) 教育機構 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) 機構用途(未另有列明者) 圖書館 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) 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 配水庫 社會福利設施 訓練中心	動物寄養所 靈灰安置所 懲教機構 食肆(未另有列明者) 分層樓宇 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) 辦公室 娛樂場所 私人會所 雷達、電訊微波轉發站、電視及／或 廣播電台發射塔裝置 住宿機構 污水處理／隔篩廠 商店及服務行業 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。

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「電視發射站」

電視發射站	政府用途 公用事業設施裝置
-------	------------------

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供／預留土地作現有電視發射站的發展和日後擴建／重建。

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，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

在有關中期發展審批地區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。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 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 燒烤地點 郊野公園* 政府用途(只限報案中心) 自然保護區 自然教育徑 農地住用構築物 野餐地點 公廁設施 帳幕營地 野生動物保護區	播音室、電視製作室及／或電影製作室 墓地 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) 郊野學習／教育／遊客中心 高爾夫球場 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) 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 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

* 「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。

(請看下頁)

綠化地帶(續)

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

在有關中期發展審批地區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。

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) 郊野公園* 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

*「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，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「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在有關中期發展審批地區圖的公告在憲報首次刊登該日已經存在的屋宇的地積比率、上蓋面積和建築物高度。
- (b) 在有關中期發展審批地區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。

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。

觀音山及花心坑分區計劃大綱核准圖編號 S/S T-K Y S / 1 1

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. 規劃區	3
6. 人口	4
7. 發展機會及限制	4
8. 整體規劃意向	5
9. 土地用途地帶	
9.1 鄉村式發展	6
9.2 政府、機構或社區	7
9.3 其他指定用途	7
9.4 農業	7
9.5 綠化地帶	7
9.6 自然保育區	8
9.7 郊野公園	8
10. 交通	9
11. 公用設施	10
12. 規劃的實施	10
13. 規劃管制	10

觀音山及花心坑分區計劃大綱核准圖編號 S/ST-KYS/11

(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《觀音山及花心坑分區計劃大綱核准圖編號 S/ST-KYS/11》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 觀音山及花心坑分區計劃大綱圖所涵蓋的土地，先前曾納入《觀音山及花心坑中期發展審批地區圖編號 IDPA/ST-KYS/1》的範圍內。該中期發展審批地區圖由規劃署署長擬備，並於一九九零年十月五日公布。同一範圍的土地，其後又納入《觀音山及花心坑發展審批地區草圖編號 DPA/ST-KYS/1》的範圍內。該份發展審批地區草圖由城規會擬備，並於一九九一年七月十二日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條予以展示，以供公眾查閱。
- 2.2 一九九三年五月十七日，當時的規劃環境地政司行使當時的總督所授予的權力，根據條例第 3(1)(a)條，指示城規會為觀音山及花心坑地區擬備分區計劃大綱圖。
- 2.3 一九九四年三月二十二日，當時的總督會同行政局根據條例第 9(1)(a)條，核准觀音山及花心坑發展審批地區草圖，該核准圖其後重新編號為 DPA/ST-KYS/2。
- 2.4 一九九四年五月十三日，城規會根據條例第 5 條，展示《觀音山及花心坑分區計劃大綱草圖編號 S/ST-KYS/1》，以供公眾查閱。一九九八年十一月十日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准觀音山及花心坑分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/ST-KYS/2。
- 2.5 一九九九年六月二十二日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把觀音山及花心坑分區計劃大綱核准圖發還城規會以作出修訂。城規會其後對該分區計劃大綱圖作出修訂，並根據條例予以展示，以供公眾查閱。二零零零年六月二十七日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)

條，核准觀音山及花心坑分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S / S T - K Y S / 4 。

- 2.6 二零零一年四月十日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把觀音山及花心坑分區計劃大綱核准圖發還城規會以作出修訂。城規會其後對該分區計劃大綱圖作出修訂，並根據條例第 5 條予以展示，以供公眾查閱。二零零二年二月五日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准觀音山及花心坑分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S / S T - K Y S / 6 。
- 2.7 二零零三年七月八日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把觀音山及花心坑分區計劃大綱核准圖發還城規會以作出修訂。二零零三年十一月十四日，城規會根據條例第 5 條，展示《觀音山及花心坑分區計劃大綱草圖編號 S / S T - K Y S / 7》，以供公眾查閱。該圖按城規會所通過採納的《法定圖則註釋總表》修訂本，修訂了《註釋》的內容。在該草圖展示期間，城規會並無接獲反對。
- 2.8 二零零四年十一月二日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准觀音山及花心坑分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S / S T - K Y S / 8。二零零四年十一月十二日，《觀音山及花心坑分區計劃大綱核准圖編號 S / S T - K Y S / 8》根據條例第 9(5)條展示，以供公眾查閱。
- 2.9 二零零五年四月十二日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《觀音山及花心坑分區計劃大綱核准圖編號 S / S T - K Y S / 8》發還城規會以作出修訂。二零零五年四月二十二日，圖則發還以作出修訂一事根據條例第 12(2)條在憲報上公布。
- 2.10 二零零五年四月二十九日，城規會根據條例第 5 條，展示《觀音山及花心坑分區計劃大綱草圖編號 S / S T - K Y S / 9》，以供公眾查閱。圖則主要收納了對「農業」地帶的「註釋」所作的修訂，以加入有關填土工程的管制。圖則展示期間，城規會接獲兩份反對。二零零六年四月二十一日，城規會進一步考慮該等反對，並決定針對反對的部分而建議修訂「農業」地帶「註釋」的「備註」，讓政府部門以書面指示特別要求進行的填土工程可獲豁免受到規劃管制。二零零六年五月十九日，圖則的擬議修訂根據條例第 6(7)條在憲報上公布。在公布期內，並無接獲針對修訂而提出的有效反對。二零零六年七月十四日，城規會同意擬議修訂是根據條例第 6(9)條作出的決定，以及有關修訂為圖則的一部分。

- 2.11 二零零六年二月二十四日，城規會根據條例第 7 條，展示《觀音山及花心坑分區計劃大綱草圖編號 S / S T - K Y S / 1 0》，以供公眾查閱。圖則收納了對《註釋》說明頁中的「現有建築物」釋義所作的修訂。圖則展示期間，城規會並無接獲反對。
- 2.12 二零零六年十月十七日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准觀音山及花心坑分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S / S T - K Y S / 1 1。二零零六年十月二十七日，《觀音山及花心坑分區計劃大綱核准圖編號 S / S T - K Y S / 1 1》（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 該圖旨在顯示觀音山及花心坑地區內概括的土地用途地帶，以便把該區內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規劃管制原則。該圖是一小比例圖，因此進行詳細規劃時，道路的路線和各個土地用途地帶的界線，可能需要略為調整。

4. 該圖的《註釋》

- 4.1 該圖附有一份《註釋》，分別說明規劃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，規劃署的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 該圖涵蓋的規劃區（下稱「該區」）佔地約 122 公頃，由六個小區組成。整個規劃區可概括劃分為觀音山地區（南部的五個小區）和花心坑地區（北部的小區）。

5.2 觀音山地區

5.2.1 觀音山地區基本上是一連串的山丘和山谷，環繞着沙田區東南面的邊界。圍繞着這個地區東面的是馬鞍山郊野公園，西面的是獅子山郊野公園。

5.2.2 這個地區內有數條認可鄉村，即(由西至東)十二笏、茅撻、崗背村、觀音山村、芙蓉泌、茂草岩和老鼠田。

5.3 花心坑地區

5.3.1 花心坑地區位於沙田東部的山丘地帶，緊貼沙田新市鎮的外圍，西面俯瞰小瀝源和廣源邨，東面和南面則被馬鞍山郊野公園圍繞。

5.3.2 花心坑地區有一條河道，由東面的山丘起橫過全區流往小瀝源區，不但提供灌溉水源，而且增添鄉郊特色。

5.4 該區的界線在該圖上以粗虛線顯示。

6. 人口

根據二零零一年人口普查的資料，該區的總人口約為 3 2 1 人。預料該區的總規劃人口約為 1 3 2 0 人。

7. 發展機會及限制

7.1 發展機會

7.1.1 花心坑的鄉村式發展

花心坑鄰近沙田新市鎮，在該處提供基礎設施和服務會較為經濟和容易。此外，花心坑大部分地方位於集水區範圍以外，因此不乏進行鄉村式發展的機會。

7.1.2 農業活動

觀音山和花心坑兩地各有多塊仍用於耕作的農地。漁農自然護理署認為，從農業角度而言，所有常耕農地都值得保存。況且，農業活動屬非密集土地用途，不會令現時有限的基礎設施負荷過重。此外，由於農業

活動涉及的交通流量偏低，因此道路系統亦無需大大加以改善。

7.2 發展限制

7.2.1 基礎設施有限

由於觀音山地區地勢崎嶇和位置偏僻，在該區敷設基礎設施(即通道、排水和污水收集系統)會非常昂貴。當局認為，該區人口稀少，若要花耗大量金錢敷設基礎設施，並不合乎經濟效益。

7.2.2 集水區

觀音山地區和花心坑部分地區均位於間接集水區的範圍內。為保護水源，任何會產生廢料和污染物的發展，都會受到嚴格管制。

7.2.3 土力因素

觀音山和花心坑地區有若干地點土力不穩定，因此不適宜作密集發展。

8. 整體規劃意向

- 8.1 鑑於上文第 7.2 段所述的發展限制，該區的整體規劃意向是限制觀音山地區的發展，以及保存該區的大片林地和地理特徵(例如小丘和水道)。毗鄰郊野公園的地區亦會保存，以防止發展滲入，對郊野公園的環境造成影響。農業活動大致與郊野特色配合，應予鼓勵。
- 8.2 當局雖然預算限制該區的發展，但亦會保存觀音山地區內有人居住的現有鄉村，以及容許進行有限度的鄉村式添建發展(這些發展將會受各政府部門嚴密監管)。城規會如接獲有關在「農業」地帶、「政府、機構或社區」地帶和「綠化地帶」內進行鄉村式發展的申請，將會按個別情況予以考慮。
- 8.3 鑑於觀音山地區受地理環境限制，當局鼓勵觀音山的村民嘗試申請在沙田區其他鄉村的私人土地上興建小型屋宇。另外，由於花心坑地區較適合作鄉村式發展，當局預算容許在這個地區興建少量小型屋宇，以滿足部分小型屋宇的需求。

9. 土地用途地帶

9.1 鄉村式發展：總面積 7.60 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，只要能配合村民的需要和不會損害鄉村的特色，如向城規會申請許可，或會獲得批准。

9.1.2 當局在界定「鄉村式發展」地帶的界線時，已顧及現有的「鄉村範圍」、小型屋宇的需求量、地形和環境限制等因素。這個地帶的規劃意向，是要把鄉村式發展集中在這個地帶內，使發展模式較具規律，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。

9.1.3 鑑於該區地勢崎嶇、草木茂生和有河道流經，加上基礎設施短缺，以及有需要保護觀音山地區的集水區，當局把十二笏、茅撻、崗背村、觀音山村(包括觀音山村以北的地方)、芙蓉泌、茂草岩和花心坑劃為「鄉村式發展」地帶，以保存現有的村屋和容許有限度的鄉村擴展。

9.1.4 觀音山地區內的「鄉村式發展」地帶雖然不足以完全滿足原居村民的需要，但根據小型屋宇政策，村民可以申請在同一條「鄉」其他鄉村的私人土地上興建小型屋宇。為此，當局預算於其他地點預留土地供進行鄉村式發展，以滿足觀音山的村民對小型屋宇的部分需求。根據上文第 7.1.1 段所述的理由，花心坑被視為適宜進行鄉村式發展的地區。此外，當局亦鼓勵村民在沙田其他鄉村物色私人土地興建小型屋宇。

9.1.5 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《註釋》所載的建築物高度的限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。

9.2 政府、機構或社區：總面積 1.87 公頃

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。當局把基維爾營地劃作「政府、機構或社區」地帶，以保留該營和方便其重建。

9.3 其他指定用途：總面積 0.64 公頃

此地帶的規劃意向，主要是提供／預留土地作位於茅撻東南面的慈雲山電視發射站的發展和日後擴建／重建。

9.4 農業：總面積 28.09 公頃

9.4.1 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，尤其是花心坑地區的灌溉設施已經改良，加上小瀝源區的道路系統已隨大老山隧道工程一併加以改善，令來往花心坑的交通變得較為方便。

9.4.2 鑑於觀音山地區現時有食水供應，以及設有農地通路，目前休耕的耕地相信可以復耕。區內有多塊休耕農地，分別位於芙蓉泌以南，茂草岩以西，草堆下以北，以及在老鼠田、十二笏、茅撻和茂草岩一帶。當局一般鼓勵在這些土地恢復農業活動，尤其是開設植物苗圃和果園。

9.4.3 由於填土／填塘及挖土工程可能會對鄰近地方造成不良的排水及環境影響，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等活動。不過，政府部門事先以書面指示特別要求進行的填土工程，或為真正農耕作業目的而進行的填土工程，包括為耕種而鋪上不超過 1.2 米厚的泥土，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。

9.5 綠化地帶：總面積 24.96 公頃

9.5.1 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。

9.5.2 當局把預算保育其自然環境的地區指定為「綠化地帶」。這個地帶的設立，亦有助界定鄉村發展區的範圍和限制其擴展。這個地帶涵蓋的地方，包括十二笏一帶草木茂生的山坡、慈雲山電視發射站下面的斜坡，以及基維爾營地以北的橫嶺。

9.5.3 根據一般推定，此地帶不宜進行發展。不過，如果有充分規劃理由支持，一些有限度的發展或會獲得批准。對於須申請規劃許可的發展，城規會會參照有關的城規會規劃指引，按個別情況考慮每項發展建議。

9.5.4 由於填土／填塘及挖土工程可能會對鄰近地方造成不良的排水影響及對自然環境造成不良影響，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等活動。

9.6 自然保育區：總面積 58.43 公頃

9.6.1 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如「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。某些與保育有關的用途，例如郊野學習／教育／遊客中心和某些公廁和帳營地等，如向城規會申請許可，城規會會按個別情況予以考慮。

9.6.2 該區的林地均已劃為「自然保育區」地帶，其中包括茂草岩以北和以西的斜坡、崗背村和觀音山村周圍的上斜坡、茅撻以南的橫嶺、吊草岩西北面的斜坡，以及花心坑村以南的地區。

9.6.3 填土／填塘及挖土工程可能會對鄰近地方造成不良的排水影響及對自然環境造成不良影響。由於這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。

9.7 郊野公園：總面積 0.58 公頃

郊野公園及海岸公園管理局轄下的土地一般不納入該區，但為了使十二笏數塊零散分布的私人土地能較完整地組合起來，當局把位於獅子山郊野公園內的毗鄰地區納入該圖內，並劃為「郊野公園」地帶。在這個地帶內，當局鼓勵發展靜

態康樂用途和旅遊業，並會保護天然植物和野生動物。此外，當局亦可在這個地帶提供設施和服務，方便市民享受郊遊之樂。這個地帶內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，但無須城規會批准。

10. 交通

10.1 現時情況

10.1.1 目前，觀音山地區西部的鄉村可從九龍的黃大仙經沙田坳道前往，東部的鄉村則可經飛鵝山道抵達。至於回程，均須取道扎山道。上述三條道路都是單程路，只可作單線行車。村與村之間的交通往來，須依賴如觀坪路等鄉郊通路。

10.1.2 花心坑地區的對外交通依賴一條已鋪築路面的單線水務通路，車輛可經這條通路前往該區。此外，黃泥頭（毗鄰廣源邨）和山上較高處的其他鄉村，亦有多條行人徑通往花心坑。

10.2 道路改善建議

10.2.1 由於現時通往觀音山和花心坑兩個地區的车辆通道只可單線行車，因此有需要進行一些改善工程（例如擴闊路面或增設避車處等），才能配合預計中的鄉村式添建發展。有關改善工程對現時的居民亦有好處。

10.2.2 鑑於花心坑與小瀝源相距甚近，預料花心坑很多居民會徒步前往小瀝源。因此，連接這兩處地點的行人路有需要改善。此外，當局可能考慮敷設一條更完善的行人路，連接觀音山地區與沙田。

10.3 公共交通

該區沒有巴士或小型巴士服務。鑑於區內的人口太少和分布太散，為他們提供固定班次的公共交通服務並不合乎經濟效益。不過，若情況許可，居民可申請有限度的居民巴士服務，以滿足他們在交通方面的需求。

11. 公用設施

11.1 食水供應

據水務署表示，由於觀音山地區的鄉村都位於山上，遠離現有的輸水網，因此已進行龐大的工程，以為這些鄉村提供自來水。該署已為十二笏、茅撻、崗背村、觀音山村、花心坑和茂草岩的現有人口提供淨化水。由於該區現時沒有沖廁的海水供應，因此當局暫時為該區提供淡水以供沖廁之用。另一方面，漁農自然護理署已因應該區農民的要求，興建了一些灌溉設施，包括進水堰和引水道。

11.2 污水收集和排水系統

該區現時沒有公共污水渠和排水系統。當局目前並無計劃為觀音山地區和花心坑地區敷設污水收集系統。

11.3 其他公用設施服務

該區有電力供應。不過，花心坑地區需增設如電力支站等設施。該區目前沒有煤氣供應，但已有電話服務，包括住戶電話線和公共電話亭。

12. 規劃的實施

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

12.2 目前，該區未有提供基礎設施的整體計劃。當局會視乎資源是否充足，逐步提供有關設施，但工程可能需要一段長時間才能全部完成。政府部門及私營機構均會參與其事。

12.3 除上文所述的基礎設施工程外，小規模的改善工程，例如道路擴闊工程和公用設施敷設工程，會由當局透過工務計劃和鄉郊小工程計劃進行。只要資源許可，當局日後仍會進行這類改善工程。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主動提出，有關計劃包括發展或重建其物業，但必須符合政府的規定。

13. 規劃管制

13.1 該區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。

- 13.2 在緊接有關中期發展審批地區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，但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。
- 13.3 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，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，以及規劃署的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。
- 13.4 除上文第 13.1 段提及的發展，或符合該圖的規定的發展，或獲城規會批給許可的發展外，所有在一九九零年十月五日或以後在觀音山及花心坑中期發展審批地區圖所涵蓋的地方進行或繼續進行的其他發展，均可能由當局引用條例規定的強制執行程序處理。在有關地帶「註釋」所提述的特定圖則的展示期間或之後進行的填土／填塘及挖土工程，如無城規會批給的許可，當局亦可按強制執行程序處理。