

茅坪分區計劃大綱核准圖編號 S/ST-MP/2

註釋

土地用途表

說明書

## 茅坪分區計劃大綱核准圖編號 S / ST - MP / 2

(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，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、與海事有關的設施和水務工程 ( 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 ) 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。

茅坪分區計劃大綱核准圖編號 S / ST - MP / 2

土地用途表

	<u>頁次</u>
鄉村式發展	1
自然保育區	3

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)	分層住宅
農地住用構築物	政府垃圾收集站
宗教機構(只限宗祠)	政府用途(未另有列明者) #
鄉事委員會會所／鄉公所	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
	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)
	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

- ( 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。
- ( 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或填塘工程，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。

自然保育區

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
農業用途(植物苗圃除外)	郊野學習／教育／遊客中心
自然保護區	政府垃圾收集站
自然教育徑	政府用途(未另有列明者)
農地住用構築物	屋宇(只限重建)
野生動物保護區	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

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屋宇的地積比率、上蓋面積和高度。
- (b) 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、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》說明頁所載的經常准許的用途或發展而進行或繼續進行者。



茅坪分區計劃大綱核准圖編號 S/S T-M P/2

說明書

## 茅坪分區計劃大綱核准圖編號 S / S T - M P / 2

### 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	5
9. 土地用途地帶	6
9.1 鄉村式發展	6
9.2 自然保育區	7
10. 文化遺產	8
11. 交通	8
12. 公用設施	8
13. 規劃的實施	8
14. 規劃管制	9

## **茅坪分區計劃大綱核准圖編號 S/ST-MP/2**

(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《茅坪分區計劃大綱核准圖編號 S/ST-MP/2》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 二零一一年七月十四日，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茅坪地區的發展審批地區圖。

2.2 二零一一年八月二十六日，城規會根據條例第 5 條，展示《茅坪發展審批地區草圖編號 DPA/ST-MP/1》，以供公眾查閱。在展示該草圖的兩個月期間，收到合共六份申述書。二零一一年十一月十八日，城規會公布申述書的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見，其間並沒有收到意見書。二零一二年三月九日，城規會考慮有關申述後，決定不建議順應申述的內容對該草圖作出修訂。

2.3 二零一二年六月二十六日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條核准茅坪發展審批地區草圖，該核准圖其後重新編號為 DPA/ST-MP/2。二零一二年七月十三日，城規會根據條例第 9(5)條，展示《茅坪發展審批地區核准圖編號 DPA/ST-MP/2》，以供公眾查閱。

2.4 二零一四年三月十二日，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)條指示城規會擬備一份涵蓋茅坪地區的分區計劃大綱圖。

2.5 二零一四年八月二十二日，城規會根據條例第 5 條，展示《茅坪分區計劃大綱草圖編號 S/ST-MP/1》，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，收到合共 704 份有效的申述書。二零一四年十二月十二日，城規會公布申述書的內容，讓公眾提出意見。在公布期的首三個星期內，收到兩份意見書。二零一五年五月二十九日，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對分區計劃大綱草圖作出修訂。

- 2.6 二零一五年九月八日，行政長官會同行政會議根據條例第9(1)(a)條核准茅坪分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為S / S T - M P / 2。二零一五年九月十八日，城規會根據條例第9(5)條，展示《茅坪分區計劃大綱核准圖編號S / S T - M P / 2》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。

### 3. 擬備該圖的目的

- 3.1 該圖旨在顯示茅坪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。

### 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 規劃區(下稱「該區」)是高地山谷，被馬鞍山郊野公園包圍，總面積約為45公頃，位置大約在東南面西貢區和西北面馬鞍山區的中間，橫跨馬鞍山山嶺，離海平面約300米。該區地形崎嶇多變，既有溪澗流經的山谷，也有斜坡、山脊和橫嶺。該區大部分地方被林地覆蓋，山谷一帶有一些已成頹垣的房屋和荒廢的農地。該區的界線在圖上以粗虛線顯示。
- 5.2 該區位於山上，位置偏僻，沒有車路接達，只能經行人徑前往。該區雖然不屬馬鞍山郊野公園範圍，卻是郊區更廣大的自然系統的一部分。有一條清澈的山溪自南向北穿過該區流入梅子林。由於不受極端天氣和水文條件影響，該山溪一帶植物茂生，當中的原生林地更育有稀有植物和具保育價值的動物。

5.3 該區是根據新自然保育政策所鑑定的「梅子林及茅坪須優先加強保育地點」的一部分。此外，貼近該區北面的地方有具價值的植物，獲列為「茅坪具特殊科學價值地點」。北港至梅子林古徑橫越該區，連接馬鞍山與西貢，是具考古研究價值的地點。

5.4 該區的北部和南部有兩條認可鄉村，分別是茅坪和黃竹山，村內大部分地方都是頹垣敗瓦，東北面有一片墓地。

## 6. 人口

根據二零一一年人口普查的資料，該區無人居住，總規劃人口預計為80左右，主要是由於鄉村擴展。

## 7. 發展機會及限制

### 7.1 發展機會

#### 7.1.1 保育及天然景觀

該區有各類天然生境，除了陸地上山間未受干擾的風水林、次生林和灌木林，亦有河溪。很多樹都是生長良好的成齡大樹，樹下長滿茂密的林地植物，枝葉繁茂，再生成為成熟的次生林地。這些地方與附近馬鞍山郊野公園大片茂林綠野在生態上緊密相連，是該區眾多動植物的生長和棲息地，曾發現有受保護的著名植物品種，而該區及附近一帶亦曾錄得一些具保育價值的動物品種。該區是根據新自然保育政策所鑑定的「梅子林及茅坪須優先加強保育地點」的一部分。靠近該區北面的地方於一九七九年指定為「茅坪具特殊科學價值地點」，以保護該處一種稀有的植物紅皮糙果茶。時至今日，紅皮糙果茶的分布範圍已擴展到南面，現在該區的北部亦可找到此種樹。由於該區有遼闊的林地景致，在視覺上與附近馬鞍山郊野公園連貫一致，故景觀及美化市容價值列為高級別。

#### 7.1.2 旅遊發展潛力

北港至梅子林古徑橫越該區，連接馬鞍山區及西貢區，古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)把該古徑鑑定為具考古研究價值的地點。該古徑常有遊客和觀鳥者前往遊覽。

## 7.2 發展限制

### 7.2.1 交通運輸

該區目前沒有車路接達，只能經行人徑前往，例如取道北港至梅子林古徑，可由西貢北港或馬鞍山梅子林到達該區。麥理浩徑倚着該區的東南面，與該區十分接近。

### 7.2.2 土力限制

有關地區位於陡峭的天然山坡下，可能會受到天然山坡災害影響。因此，如擬在有關地區進行發展，或須進行天然山坡災害研究，如確定有需要，須採取適當的消滅災害措施。此外，有關地區現時有人造斜坡及護土牆。倘這些現有的人造斜坡或護土牆可能會影響日後的發展項目或受其影響，或這些斜坡或護土牆一旦倒塌，可能會影響進行發展項目的地點範圍之內或之外的生命及財產，則必須把這些斜坡或護土牆的勘察及研究報告提交土木工程拓展署土力工程處審核。

### 7.2.3 生態價值

該區的天然林地具天然特色，與馬鞍山郊野公園在生態上緊密相連。該區曾錄得受保護的植物品種及一些具保育價值的動物品種。流經該區的天然山溪及其支流，水質清澈，育有一些具保育價值的物種。茅坪風水林的環境狀況良好，林中可找到具保育價值的植物品種，包括土沉香、毛嘉賜樹、九丁樹、香港大沙葉和野木瓜。為保護紅皮糙果茶而指定的「茅坪具特殊科學價值地點」就在該區的北鄰。該區的北部現時也找到這種樹，漁農自然護理署(下稱「漁護署」)已建議把該具特殊科學價值地點的範圍向南擴展，涵蓋新近長有這種樹的地方。其他在該區北部找到的受保護植物品種包括巢蕨和常綠臭椿。從自然保育的角度而言，任何對該山溪一帶的水質和該區各處的生態資源的直接或間接影響，以及任何可能影響該區整體的鄉郊特色和附近生態易受影響的地方的發展，都應該避免。

### 7.2.4 景觀特色

茅坪的景觀特色與附近的馬鞍山郊野公園類似，其景觀和美化市容價值列為高級別。該區的林地長滿成齡樹木，範圍延伸至整個山坡谷地，甚至覆蓋已成頽垣的房屋。茅坪及附近的馬鞍山郊野公園的景觀特色應予保

存。因此，為「鄉村式發展」地帶劃界時，不應劃入重要的景觀資源，同時應劃出足夠的地方作為景觀緩衝區。大規模的發展項目和作配套的道路或公用事業基礎設施與周遭這種景觀特色並不協調。此外，應劃出足夠的地方作為「茅坪具特殊科學價值地點」的景觀緩衝區，以保存其景觀價值。

#### 7.2.5 墓地

該區東北部有一大片許可墓地，供該區原居村民安葬先人之用。該墓地已存在多年，屬現有用途。這個地方不適宜作任何發展。

#### 7.2.6 集水區及排污

該區現時沒有污水渠，當局亦未有計劃為該區鋪設公共污水渠。由於該區位於上段間接集水區內，如在集水區內進行新的發展，必須進行影響評估，並把有關的評估報告呈交水務監督，證明所作的新發展不會令集水區的面積減少及受污染的風險大增。

#### 7.2.7 具考古研究價值的地點及文化遺產

該區有一個具考古研究價值的地點，就是北港至梅子林古徑。如有發展、重建或改劃用途地帶建議，可能會影響該具考古研究價值的地點及其四周的環境，必須徵詢古蹟辦及發展局轄下文物保育專員辦事處的意見。

#### 7.2.8 基礎設施和公用設施

該區有電力供應，但沒有電話服務、食水供應及排水系統。

### 8. 整體規劃意向

該區毗鄰馬鞍山郊野公園，是該郊野公園內天然林地的自然系統不可或缺的一部分，育有稀有的植物及具保育價值的動物品種，景觀及美化市容價值俱高。該區的整體規劃意向，是保護該區的保育和景觀價值，使其能與附近馬鞍山郊野公園的整體自然美景互相輝映。該區的規劃意向亦是反映茅坪及黃竹山這兩條現有認可鄉村的範圍。

## 9. 土地用途地帶

### 9.1 「鄉村式發展」：總面積 0.81 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，如向城規會申請許可，或會獲得批准。
- 9.1.2 「鄉村式發展」地帶的界線是考慮了「鄉村範圍」、未處理的小型屋宇申請數目、所預測的小型屋宇需求量、區內地形及用地限制而劃的。地勢崎嶇和草木茂盛的地方、河道和墓地都盡量不劃入此地帶內。茅坪和黃竹山是該區兩條認可鄉村。
- 9.1.3 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。對於要求略為放寬上述限制的申請，城規會會按個別情況作出考慮，包括用地的限制、建築設計是否有創意，以及規劃上是否有美化區內環境的優點。
- 9.1.4 一些劃作「鄉村式發展」地帶的地方位於陡峭的天然山坡下，可能會受到山泥傾瀉的天然災害影響。日後在這些地方進行發展，發展商或須進行天然山坡災害研究，如確定有需要，須採取適當的消滅災害措施，作為發展項目的一部分。
- 9.1.5 由於河道改道或填塘工程可能會對鄰近地方的排水情況及自然環境造成不良影響，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等工程。
- 9.1.6 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當局須在各個發展階段徵詢和收集漁護署和相關當局的意見，如可能的話，應在給予許可時加入他們提出的相關意



見／建議，作為附帶條件。因此，地政總署在處理貼近現有河道的小型屋宇批地及申請時，必須諮詢相關的部門，包括環保署、漁護署及規劃署，以確保所有相關的部門均有充分機會覆檢申請並就申請提出意見。

- 9.1.7 整個茅坪地區都位於上段間接集水區內，而該區沒有現存的或計劃中的公共污水渠。如擬在「鄉村式發展」地帶內進行任何鄉村式發展，必須證明有關發展不會影響集水區的水質。就集水區內的新鄉村發展項目而言，使用化糞池和滲水系統處理及排放污水，一般不是可以接受的方法。這些項目必須有已證明有效的方法(例如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 「自然保育區」：總面積 44.45 公頃

- 9.2.1 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。

- 9.2.2 此地帶主要涵蓋具天然特色並與馬鞍山郊野公園在生態上緊密相連的林地。該區曾錄得受保護的植物品種及一些具保育價值的動物品種。「自然保育區」地帶內的生境主要是低地樹林和風水林，亦有一片片細小的混合灌木林，這些地方皆具有高生態價值。流經該區的天然山溪及其支流，水質清澈，育有一些具保育價值的物種。該區具重要生態和保育價值，主要因為區內的原生林地育有大量稀有植物，如長葉衛矛、長葉柞木、紅皮糙果茶、仙茅竹莖蘭及華南木薑子。至於動物，該區亦錄得一些具保育價值的品種，例如兩棲類動物(香港湍蛙、小棘蛙、香港瘰螈、短腳角蟾)、爬蟲類動物(銀環蛇)及雀鳥(鳳頭鷹、白腹隼鵂、小鴉鵂及蛇鵂)。

- 9.2.3 茅坪新屋後面的茅坪風水林位於此地帶內。該風水林環境狀況良好，林中找到具保育價值的植物品種，包括土沉香、毛嘉賜樹、九丁樹、香港大沙葉和野木瓜。該區的北部也劃入此地帶內，在該處可找到受保護的植物品種，包括紅皮糙果茶、巢蕨和常綠臭椿。漁護署已建議把現有的「茅坪具特殊科學價值地點」的範圍向南擴

展，涵蓋該區的北部，以加強保護該處的紅皮糙果茶。

9.2.4 在此地帶不准進行新的住宅發展項目。若要重建現有屋宇，必須向城規會提出申請，可能會獲得批准。任何現有屋宇的重建，不得引致整個重建計劃超過在有關發展審批地區圖首次公布該日已經存在的屋宇的地積比率、上蓋面積及高度。

9.2.5 河道改道、填土／填塘或挖土工程可能會對鄰近地方的排水情況及自然環境造成不良影響。由於此地帶內的土地具保育價值，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等工程。

## **10. 文化遺產**

具歷史意義的北港至梅子林古徑橫越該區。該區具有歷史和考古價值的文化遺產，須審慎考慮加以保存。關於這個具考古研究價值的地點的詳細資料，已上載至康樂及文化事務署轄下古蹟辦的官方網頁 (<http://www.amo.gov.hk/>)。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這個具考古研究價值的地點及其四周的環境，必須先徵詢古蹟辦和發展局轄下文物保育專員辦事處的意見。

## **11. 交通**

### 交通網絡

該區沒有車路接達，只能經行人徑前往，例如取道北港至梅子林古徑，可以由西貢北港或馬鞍山梅子林到達該區。麥理浩徑倚着該區的東南面，與該區十分接近。

## **12. 公用設施**

該區有電力供應，但沒有電話服務和食水供應，也尚未設置排污及排水系統。此外，由於該區位於集水區內，就新小型屋宇發展項目而言，使用化糞池和滲水井系統這種方法處理和排放污水，一般不可以接受。

## **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，會由當局通過工務計劃及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規定主動提出，有關計劃包括發展或重建其物業，但必須符合政府的規定。

#### **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。

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，會顧及所有相關的規劃因素，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。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，如未取得城規會批給的許可，在有關地帶進行河道改道、填土／填塘及挖土工程，當局亦可按執行管制的程序處理。此外，根據推定，在「自然保育區」等與保育相關的地帶內，不宜進行填塘工程，以作臨時土地用途／發展。

城市規劃委員會  
二零一五年九月