



二零零五年五月二十六日
討論文書

文書 STDC 45/2005

沙田區議會

規劃署西貢及沙田規劃處介紹
“觀音山及花心坑分區計劃大綱草圖編號 S/ST-KYS/9”
收納的修訂項目

規劃署西貢及沙田規劃處提交的“觀音山及花心坑分區計劃大綱草圖編號 S/ST-KYS/9”收納的修訂項目諮詢文件載於附錄。西貢及沙田規劃處的代表將於會上介紹文書內容及解答議員的詢問。

沙田區議會秘書處

STDC 13/30/30/1

STDC 13/20/15

二零零五年五月

《觀音山及花心坑分區計劃大綱草圖編號 S/ST-KYS/9》收納的修訂項目

目的

1. 二零零五年四月二十九日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據城市規劃條例(下稱「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/9》(下稱「圖則」)，以供公眾查閱，為期兩個月，至六月二十九日止。本文件旨在向各議員闡述圖則收納的修訂項目(附錄 I)。

修訂項目的內容

2. 在新界鄉郊地區私人土地(特別是在分區計劃大綱圖上劃為「農業」地帶的地方)的填土活動，由於對鄉郊環境造成不良影響，已引起公眾的關注。二零零五年二月二十五日，城規會同意修訂《法定圖則註釋總表》中「農業」地帶的「註釋」，以加強對該類填土活動的規劃管制。
3. 因應上述城規會的決定，圖則收納了相關的修訂。修訂主要涉及在「農業」地帶「註釋」的「備註」增訂一項條文，訂明任何填土活動均須先獲得城規會批給的規劃許可，但與真正農業活動有關的填土活動，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，則不在此限。在加入此條文後，「農業」地帶內的填土活動將受到法定規劃管制，規劃署可根據條例對非法填土活動採取強制執行行動。
4. 此外，就已訂有關於填土/填塘或挖土工程的管制的各個地帶，其「註釋」的「備註」亦作出輕微修訂，以清晰地反映擬採取的管制。圖面上沒有任何修訂(附錄 I)。

5. 附錄 II 內夾附了圖則《註釋》有關的修訂頁。全份圖則及其「註釋」和「說明書」已存放於區議會秘書處，供議員查閱。
6. 議員如對上述各項修訂有任何意見或反對，可於圖則展示期間直接以書面向城規會反映。

附錄 I：《觀音山及花心坑分區計劃大綱草圖編號 S/ST-KYS/9》收納的修訂項目

附錄 II：《觀音山及花心坑分區計劃大綱草圖編號 S/ST-KYS/9》的《註釋》有關修訂頁

規劃署西貢及沙田規劃處

二零零五年四月

觀音山及花心坑分區計劃大綱草圖編號 S/ST-KYS/9

就圖則《註釋》作出的修訂項目

- (a) 在「農業」地帶的「註釋」中修改或加入「備註」，以加入有關填土工程的管制。
- (b) 就訂有關於填土/填塘或挖土工程的管制的各個地帶，略為修訂其「註釋」的「備註」，以清晰地反映擬採取的管制。

S/ST-KYS/9

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。