



二零一一年九月一日
討論文件

文件 DH 54/2011

沙田區議會
發展及房屋委員會

茅坪發展審批地區草圖編號 DPA/ST-MP/1

目的

本文件旨在向區議會介紹有關《茅坪發展審批地區草圖編號 DPA/ST-MP/1》(下稱「該圖」)(附件 I)上所訂定的規劃意向、註釋及說明書。

背景

- 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，指示城市規劃委員會(下稱「城規會」)擬備一份草圖，把茅坪地區指定為發展審批地區。
- 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》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。

擬備該圖的目的

- 該圖旨在界定茅坪發展審批地區(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。
- 該圖可在當局制訂分區計劃大綱圖前，為該區提供規劃

指引，並協助當局實施發展管制。當局打算在三年內以分區計劃大綱圖取代該圖。期間，會仔細分析有關地區的土地用途模式，研究基礎設施是否足夠，並審慎考慮各項發展方案。

發展審批地區

規劃區

6. 該區位處馬鞍山與西貢之間鞍型山嶺的頂部，總面積約為 45 公頃。該區多是原生林地，育有稀有植物和具保育價值的動物，故在生態及保育方面極為重要，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，該區北面是「茅坪具特殊科學價值地點」，而北港至梅子林古徑亦橫越該區，連接馬鞍山及西貢，常有遊客前往遊覽。該區包括茅坪及黃竹山兩條鄉村，村內大部分地方已荒廢。該區的界線在圖上以粗虛線顯示。

整體規劃意向

7. 該區風景怡人，富鄉郊自然特色。區內的北港至梅子林古徑具考古研究價值。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要反映茅坪及黃竹山這些現有的認可鄉村的範圍。

該圖的土地用途

8. 該區現時的用途主要是原生林地、灌木叢、休耕農地和荒廢的村屋。城規會暫把約 1.25 公頃的土地劃為「鄉村式發展」地帶，以反映現有的認可鄉村的範圍。餘下的 44.01 公頃土地則劃為「未指定用途」地區，以便在制定分區計劃大綱圖前，可仔細進行分析及研究，從而訂定適當的土地用途。

該圖的《註釋》及《說明書》

- 9 該圖附有《註釋》及《說明書》各一份(附件 II) 。《註釋》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。
10. 《說明書》闡述城規會擬備該圖時的規劃意向和目的，以協助公眾了解該圖的內容。

展示該發展審批地區圖

11. 由二零一一年八月二十六日起，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，為期兩個月，至十月二十六日止。如對該圖作出申述，可於圖則展示期間直接以書面向城規會作出申述。地址及網址如下：

地址： 城市規劃委員會秘書處
 香港北角渣華道 333 號
 北角政府合署 15 樓

網址： tpbpd@pland.gov.hk

地區諮詢

12. 有關該圖的內容將於圖則展示期內向沙田鄉事委員會介紹。

規劃署沙田、大埔及北區規劃處
 二零一一年八月

附件

- 附件 I 《茅坪發展審批地區草圖編號 DPA/ST-MP/1》
 附件 II 《茅坪發展審批地區草圖編號 DPA/ST-MP/1》的《註釋》及《說明書》