

敬啟者：

**擬在劃為「農業」地帶的粉嶺簡頭村 第 76 約地段第 1587 號 B 分段第 2 小分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇 - 小型屋宇)**

本人 **TANG SAU FONG** 為申請人**劉金發**的獲授權代理人。本人不滿城規會對上述申請的決定，現特函城規會根據《城市規劃條例》第 17(1)及第 17(1A)條提出覆核申請要求重新批准規劃許可。其理如下：

1. 城規會對於上述申請地段，曾於 02/06/2000 在檔號 TPB/A/NE-LYT/200 批准同一位置即完全“重疊”範圍上的批出規劃許可申請。從城規會曾批出上述地段興建小型屋宇規劃許可的事實證明，上述地段完全適合從原來「農業」地帶的規劃意向轉變為「鄉村式發展」用地或者興建小型屋宇的用途(總之適合興建小型屋宇的用途)，城規會“認可”上述地段適合興建小型屋宇並予以批准！
2. 再者，上述地段申請的北面相連地段有已建成的小型屋宇(簡頭村 112 號)，西面亦有多間已建成的(簡頭村 DD76 Lots 1585S.D, 1585S.E, 1587S.F, 1585S.G)及已簽署建屋牌照的小型屋宇(簡頭村 DD76 Lots 1587S.Bss.5)，東面相連地段亦有已簽署建屋牌照的小型屋宇(簡頭村 DD76 Lots 1587S.Bss.1)及四間已經獲批准規劃許可申請檔號為：A/NE-LYT/787(簡頭村 DD76 Lots 1602 S.A, 1602 S.B, 1602 S.C, 1602 S.D) 的小型屋宇，毗鄰地段近年亦有小型屋宇申請已經獲批(規劃許可申請檔號為：A/NE-LYT/831, A/NE-LYT/808)，上述地段三面的小型屋宇目前均已興建好或預備建屋工程中(均已獲地政部門批出建屋牌照)，所以本人不能理解：為什麼被三面小型屋宇圍夾在中間的上述地段，現階段會比 2000 年 6 月之前從原本城規會已認可的興建小型屋宇用地範圍，更適合重新“倒回”轉化為「農業」意向？
3. 城規會對上述地段相同情況，均予以批准規劃許可，所以城規會 2025/06/20 來函拒絕批准的理由第(a)項是不成立的。據不完全統計，附近地方城規會已批准數個規劃許可申請，例如：同樣是粉嶺簡頭村 A/NE-LYT/787, A/NE-LYT/831, A/NE-LYT/808, A/NE-LYT/638，粉嶺第 76 約 A/NE-LYT/843, A/NE-LYT/818, A/NE-LYT/817, A/NE-LYT/810 已經重新獲得規劃許可。此外，其他地區鄉村涉及「農業」用地，A/NE-TKL/787, A/NE-TKL/788, A/NE-TKL/789, A/NE-TKL/792, A/NE-PK/212, A/NE-PK/211, A/NE-PK/210, A/NE-PK/209, A/NE-PK/208, A/NE-PK/207, A/NE-PK/205, A/NE-PK/204, A/NE-PK/203, A/NE-PK/172, A/NE-PK/164, A/NE-MUP/179, A/NE-MUP/177, A/NE-MUP/163, A/NE-MUP/161, A/NE-MUP/131, A/NE-MUP/127, A/NE-LT/777, A/NE-LT/694, A/YL-TT/698, A/NE-KTS/543, A/SK-HC/202, A/SK-HC/259, A/NE-LYT/844，部份同一鄉村均連續數間小型屋宇申請地段獲得城規會批准規劃許可興建小型屋宇。換句話說，證明城規會小組委員會即使自 2015 年 8 月起仍採取從寬考慮審批申請，城規會依然會在「農業」用地批出規劃許可申請。
4. 上述申請地段是原有已獲批出小型屋宇規劃許可基礎上的「重新申請」(並不是新增小型屋宇的申請)，不論申請地段、屋型呎吋、屋角座標、地理地形、現場環境，現在跟以往均沒有任何改變。換句話說，是次申請一切狀況與城規會檔號 A/NE-LYT/200 批出規劃許可時一模一樣，當時並獲得各部門接納批准規劃許可附帶條件。而由於部門審批小型屋宇因個案眾多需時輪候，城規會規劃許可批准期限已過，申請人需再次就同一申請地點、重新向城規會申請規劃許可，部門方可繼續處理申請。實際上只是行政上履行同一手續而已。

鑑於上述理據，本人要求城規會繼續按照原來的標準批准上述地段的規劃許可申請。謝謝垂注！

此 致
城市規劃委員會 台照


獲授權代理人 **TANG SAU FONG** 謹上

二零二五年七月十日