

二零一六年二月二十六日舉行的城市規劃委員會
第 1106 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 黃偉綸先生	主席
黃遠輝先生	副主席
陸觀豪先生	
黃仕進教授	
何培斌教授	
許智文教授	
劉智鵬博士	
梁宏正先生	
邱榮光博士	
鄒桂昌教授	
張孝威先生	
符展成先生	
何立基先生	
黃令衡先生	
黎慧雯女士	
林光祺先生	

劉興達先生

邱浩波先生

陳福祥先生

雷賢達先生

袁家達先生

簡兆麟先生

潘永祥博士

環境保護署助理署長(環境評估)

鄧建輝先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)

蕭鏡泉先生

民政事務總署總工程師(工程)

關偉昌先生

地政總署署長

甯漢豪女士

規劃署署長

凌嘉勤先生

規劃署副署長／地區

李啓榮先生

秘書

因事缺席

劉文君女士

李律仁先生

馬詠璋女士

陳祖楹女士

霍偉棟博士

李美辰女士

梁慶豐先生

楊偉誠先生

列席者

規劃署助理署長／委員會

龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

顧建康先生

高級城市規劃師／城市規劃委員會

李健成先生

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一六年二月十二日第 1105 次會議記錄

[會議以廣東話進行]

1. 二零一六年二月十二日第 1105 次會議記錄無須修改，獲得通過。

議程項目 2

[公開會議]

續議事項

[會議以廣東話進行]

- (i) 就《赤鱸角分區計劃大綱草圖編號 S/I-CLK/13》
提出針對城市規劃委員會的司法覆核申請
(高院憲法及行政訴訟 2015 年第 186 號)

申報利益

2. 秘書報告，下列委員已就此議項申報利益，表示自己為申述人，或與香港機場管理局(下稱「機管局」)或申述人／提意見人或與香港國際機場三跑道系統相關事宜有關聯／有業務往來：

- | | |
|-------|--|
| 何立基先生 | — 為香港付貨人委員會(R1)執行總幹事，亦是香港運輸物流學會(R2)會長 |
| 黃仕進教授 | — 為香港大學交通運輸研究所成員，該研究所曾接受機管局(C1)的贊助；亦是香港運輸物流學會(R2)常務委員，但在 R2 提交申述書一事上沒有參與 |
| 林光祺先生 | — 為機管局(C1)三跑道系統及工程委員會成員 |

- | | | |
|-------|---|--------------------------------------|
| 劉文君女士 | — | 為香港特別行政區運輸及房屋局航空發展與機場三跑道系統諮詢委員會成員 |
| 黎慧雯女士 | — | 現時與機管局(C1)有業務往來 |
| 劉智鵬博士 | — | 在過去三年與機管局(C1)有業務往來 |
| 李美辰女士 | — | 為香港活力都會協會的秘書長，該會曾接受香港中華廠商聯合會(C20)的贊助 |
| 黃遠輝先生 |] | 為環境諮詢委員會成員，該會核准三 |
| 鄒桂昌教授 |] | 跑道系統工程計劃的環境影響評估報告 |

3. 委員備悉，劉文君女士及李美辰女士因事未能出席會議，而黃仕進教授及黎慧雯女士則尚未到席。由於此議項旨在報告法庭拒絕就有關司法覆核申請批給許可，與會者同意其他已就此議項申報利益的委員可以留在席上。

司法覆核申請

4. 秘書報告，二零一五年九月九日，一名市民(即申請人張景亮)針對城市規劃委員會(下稱「城規會」)就《赤鱸角分區計劃大綱草圖編號 S/I-CLK/13》(下稱「草圖」)進行的法定申述及意見程序提出司法覆核。

5. 申請人向法庭尋求濟助，要求(a)宣布就草圖所進行的法定申述及意見程序不公；(b)推翻上述程序；以及(c)下令城規會按照法庭的裁決重新展開有關的法定申述及意見程序。

6. 二零一六年二月二日，原訟法庭拒絕就有關司法覆核申請批給許可，理由是城規會公布草圖以作公眾諮詢的程序並無不當之處，因為《城市規劃條例》並無規定城規會在公布草圖期間須公布相關的報告和資料，而申請人亦有足夠渠道獲取有

關報告和資料，以就草圖提交充分的申述及意見。申請人沒有就原訟法庭在二零一六年二月二日所作的裁決提出上訴。

7. 委員備悉法庭已拒絕就有關司法覆核申請批給許可。

(ii) 就《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/32》所提出反對城市規劃委員會的司法覆核申請
(高院憲法及行政訴訟 2015 年第 23 號)

申報利益

8. 秘書報告，以下委員已就此議項申報利益，因他們與香港房屋委員會(下稱「房委會」)(由於位於屯門北的四個申述地點是供房委會作公營房屋發展)；及／或香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)(R57)；及／或香港中華煤氣有限公司(下稱「煤氣公司」)(R59)的母公司恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)；及／或 Wascott Property Limited(R1565)的母公司會德豐地產有限公司(下稱「會德豐公司」)；及／或達協投資有限公司、文智有限公司(R5)和僑宜有限公司(R1566)的母公司新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)有業務往來／有關聯，或在屯門擁有物業：

- | | |
|-------|---|
| 黃遠輝先生 | — 房委會委員及房委會轄下策劃小組委員會委員及房委會轄下資助房屋小組委員會主席 |
| 劉文君女士 | — 房委會委員、房委會轄下商業樓宇小組委員會及投標小組委員會委員，並與新鴻基公司有業務往來 |
| 何培斌教授 | — 房委會轄下建築小組委員會委員；亦是香港中文大學(下稱「中大」)僱員，而中大以前曾接受恒基公司主席一名家庭成員的捐款；亦是中大建築學院文物建築保育與設計碩士課程主任，而該學院曾獲會德豐公司資助 |

- | | | |
|------------------------------|-----|---|
| 梁慶豐先生 | — | 房委會轄下投標小組委員會委員；亦是香港大學(下稱「港大」)僱員，而港大曾接受恒基公司主席一名家庭成員的捐款 |
| 凌嘉勤先生
(以規劃署署長身分) | — | 房委會轄下策劃小組委員會及建築小組委員會委員 |
| 甯漢豪女士
(以地政總署署長身分) | — | 房委會委員 |
| 關偉昌先生
(以民政事務總署總工程師(工程)身分) | — | 代表民政事務總署署長的候補委員，而該署長為房委會轄下策劃小組委員會及資助房屋小組委員 |
| 潘永祥博士 | — | 其配偶為房屋署僱員，但沒有涉及規劃工作 |
| 符展成先生
劉興達先生 |]] | 現與房委會、港鐵公司、恒基公司、新鴻基公司及會德豐公司有業務往來 |
| 黎慧雯女士 | — | 現與房委會、港鐵公司、恒基公司及新鴻基公司有業務往來 |
| 林光祺先生 | — | 以前曾與房委會、港鐵公司、恒基公司、新鴻基公司及會德豐公司有業務往來 |
| 李美辰女士 | — | 香港活力都會協會秘書長，而該協會曾獲恒基公司及新鴻基公司贊助 |

- | | | |
|-------|---|---|
| 黃仕進教授 | — | 港大僱員，而港大曾接受恒基公司主席一名家庭成員的捐款；亦是港大土木工程系講座教授兼系主任，而該學系以前曾獲港鐵公司及新鴻基公司贊助 |
| 霍偉棟博士 | — | 港大僱員，而港大以前曾接受恒基公司主席一名家庭成員的捐款 |
| 陸觀豪先生 |] | 陸先生為中大校董會成員，鄒教授 |
| 鄒桂昌教授 |] | 為中大僱員，而中大以前曾接受恒基公司主席一名家庭成員的捐款 |
| 邱榮光博士 | — | 非政府機構董事，而該機構以前曾接受恒基公司主席一名家庭成員的私人捐款；一項社區建築物照明及節能效益改善計劃的營辦人，而該計劃以前曾獲新鴻基公司贊助 |
| 袁家達先生 | — | 香港藝術中心監督團成員，而該中心以前曾接受恒基公司一名執行董事的捐款 |
| 劉智鵬博士 | — | 擁有一個位於掃管笏管青路的單位 |

9. 委員備悉，劉文君女士、梁慶豐先生、李美辰女士及霍偉棟博士因事未能出席會議，而甯漢豪女士、黎慧雯女士、黃仕進教授及袁家達先生尚未到席。由於此議項只是報告撤回有關的司法覆核申請，委員同意已就此議項申報利益的其他委員可留在席上。

司法覆核申請

10. 秘書報告，一名市民(即申請人韓禮賢)於二零一五年二月六日提出司法覆核，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)和地政總署，分別針對(a)城規會批准《屯門分區計劃大綱圖編號 S/TM/32》的決定，以及(b)地政總署作業備考第 7/2007

號的法律效力。二零一五年十月二十日，原訟法庭對司法覆核申請批給許可，地政總署不再是司法覆核的答辯人。

[黃仕進教授及黎慧雯女士此時到席。]

11. 二零一六年二月十二日，申請人通知城規會及法院會撤回有關的司法覆核申請。相關各方的共同申請以及撤回司法覆核申請的同意令擬稿已於二零一六年二月十八日提交法院。二零一六年二月十九日，法院批准撤回司法覆核申請，兼判城規會可得訟費。

12. 委員備悉該宗司法覆核申請已撤回。

(iii) 就擬把九龍尖沙咀梳士巴利花園、星光大道及尖沙咀海濱花園供經營食肆、商店及服務行業和娛樂場所、康體文娛場所用途並設置附屬設施的第 16 條申請編號 A/K1/250 所提出反對城市規劃委員會的司法覆核申請 (高院憲法及行政訴訟 2015 年第 222 號)

申報利益

13. 秘書報告，以下委員已就此議項申報利益，因他們與有關規劃申請的申請人之一(即持續基金有限公司(下稱「持續基金公司」)或其母公司新世界發展有限公司(下稱「新世界公司」)；及／或 Murdoch Investments Inc.的母公司信和置業有限公司(下稱「信和公司」)有關聯／業務往來，而 Murdoch Investments Inc.是有關司法覆核申請的申請人之一：

- | | |
|-------|----------------------|
| 劉興達先生 | — 現與持續基金公司及信和公司有業務往來 |
| 符展成先生 | — 現與新世界公司及信和公司有業務往來 |
| 黎慧雯女士 | — 現與新世界公司有業務往來 |

- 林光祺先生 — 曾與新世界公司及信和公司有業務往來
- 李律仁先生 — 慈善組織董事，而該慈善組織曾接受新世界公司旗下一家慈善組織的捐款
- 何培斌教授 — 校董會會員，而校董會主席亦是信和公司主席

14. 委員備悉，李律仁先生因事未能出席會議。由於此議項只是報告撤回有關的司法覆核申請，委員同意已就此議項申報利益的其他委員可留在席上。

司法覆核申請

15. 秘書報告，於二零一五年十一月十七日，Murdoch Investments Inc.及香格里拉大酒店(九龍)有限公司(兩名申請人)提出司法覆核申請，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下都會規劃小組委員會於二零一五年八月二十一日，批准擬把九龍尖沙咀梳士巴利花園、星光大道及尖沙咀海濱花園供經營食肆、商店及服務行業、娛樂場所、康體文娛場所並設置附屬設施的第16條申請編號A/K1/250。該規劃申請的申請人(即康樂及文化事務署及持續基金公司)被指名為司法覆核的有利害關係各方。

16. 二零一六年二月十七日，申請人通知城規會及有利害關係各方，會撤回司法覆核申請。相關各方的共同申請書以及撤回司法覆核申請的同意令擬稿已於二零一六年二月十九日提交法院。二零一六年二月二十三日，法院批准撤回司法覆核申請，不作出任何關於訟費的命令。

17. 委員備悉該宗司法覆核申請已撤回。

(iv) 放棄的城市規劃上訴個案
城市規劃上訴個案編號：2015年第11號
擬在劃為「住宅(丙類)3」地帶的九龍九龍塘打比道4號
關設學校(幼稚園及幼兒園)連附屬員工宿舍
申請編號 A/K18/311

申報利益

18. 秘書報告，以下委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|---|
| 黃偉綸先生 | — | 他有一名家庭成員於九龍塘上學 |
| 劉文君女士 | — | 有家庭成員居住在九龍塘窩打老道，以及擔任一家公司的董事，而該公司於九龍塘擁有一間物業 |
| 梁宏正先生 | — | 在喇沙利道居住 |
| 李美辰女士 | — | 擁有位於對衡道的兩幢大廈及六個泊車位，其近親在金巴倫道擁有一間物業，而該物業租予一間幼稚園 |
| 雷賢達先生 | — | 在又一村擁有一個單位 |
| 黎慧雯女士 | — | 她和配偶在伯爵街各擁有一個單位 |
| 張孝威先生 | — | 擁有又一居一個單位 |
| 袁家達先生 | — | 與配偶共同擁有又一居一個單位 |
| 潘永祥博士 | — | 在九龍塘香港城市大學宿舍居住 |

19. 委員備悉，劉文君女士及李美辰女士因事未能出席會議，而梁宏正先生及袁家達先生尚未到席。由於此議項只是報告放棄有關的上訴，委員同意已就此議項申報利益的主席及其他委員可留在席上。

上訴

20. 秘書報告，上訴人已於二零一六年二月四日主動放棄上訴。上訴委員團(城市規劃)(下稱「上訴委員團」)於二零一五年十一月二十三日接獲城市規劃上訴個案編號 2015 年第 11 號。上訴人反對城市規劃委員會於二零一五年九月十一日駁回一宗覆核規劃申請(編號 A/K18/311)的決定。有關申請擬在

《九龍塘分區計劃大綱核准圖編號 S/K18/19》上劃為「住宅(丙類)3」地帶的用地闢設學校(幼稚園及幼兒園)連附屬員工宿舍。上訴委員團於二零一六年二月十六日根據《城市規劃條例》下的《城市規劃(上訴)規例》第 7(1)條，正式確認上訴人已放棄該宗上訴。

21. 委員備悉，上訴人已放棄該宗上訴。

(v) 上訴個案統計數字

22. 秘書報告，截至二零一六年二月二十六日，上訴委員團(城市規劃)尚未聆訊的個案有 11 宗。上訴個案的統計數字詳列如下：

得直	:	34
駁回	:	140
放棄／撤回／無效	:	192
尚未聆訊	:	11
有待裁決	:	4
總數	:	381

[甯漢豪女士此時到席。]

沙田、大埔及北區

議程項目 3

[公開會議]

《大灘、屋頭、高塘及高塘下洋分區計劃大綱草圖
編號 S/NE-TT/B》－初步考慮新圖則
(城市規劃委員會文件第 10074 號)

[會議以廣東話進行。]

23. 秘書報告，賽馬會黃石水上活動中心是《大灘、屋頭、高塘及高塘下洋分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TT/B》上建議

劃為「政府、機構或社區」地帶的其中一項設施。以下委員就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|---------------------------|
| 黃偉綸先生 |] | |
| 黃遠輝先生 |] | |
| 陸觀豪先生 |] | 是香港賽馬會的普通會員 |
| 符展成先生 |] | |
| 雷賢達先生 |] | |
| 簡兆麟先生 |] | |
| | | |
| 林光祺先生 | — | 是香港賽馬會的普通會員，並曾與香港賽馬會有業務往來 |
| | | |
| 邱浩波先生 | — | 其機構的一些項目曾獲香港賽馬會資助 |
| | | |
| 劉智鵬博士 | — | 有一個項目獲香港賽馬會贊助 |

24. 根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)的辦事程序與方法，由於這個修訂項目只是規劃署建議對該分區計劃大綱圖作出的一項修訂，與會者同意只須記錄以上委員的利益，他們可留在席上。

25. 以下規劃署的代表此時獲邀到席上：

- | | | |
|-------|---|-------------------|
| 蘇震國先生 | — | 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員 |
| | | |
| 楊倩女士 | — | 規劃署高級城市規劃師／新圖規劃 2 |

26. 主席歡迎上述人士出席會議，並邀請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介文件的內容。沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生借助投影片，並按文件詳載的內容簡介該分區計劃大綱草圖，要點如下：

背景

- (a) 二零一三年十一月八日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《大灘、屋頭、高

塘及高塘下洋發展審批地區草圖編號 DPA/NE-TT/1》，以供公眾查閱。這圖其後於二零一四年十一月四日獲行政長官會同行政會議核准。該圖的有效期為三年，至二零一六年十一月八日止；

- (b) 二零一五年十二月二十二日，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大灘、屋頭、高塘及高塘下洋地區(下稱「該區」)的分區計劃大綱圖，以維持對該區的法定規劃管制；

規劃背景

- (c) 該區佔地約 70.79 公頃，被西貢東及西貢西郊野公園包圍，東北方面向高塘口。該區主要可由北潭路前往，由黃石碼頭經海路亦可達。另外，從海下路或從海下經大灘郊遊徑，以及從土瓜坪經行人徑亦可到達該區；
- (d) 該區分為兩個支區，主要的一個地區被黃麻地及黃竹塱包圍，較小的一個地區位於東岸，設有賽馬會黃石水上活動中心。該區有次生林(內有土生的成齡大樹及罕有和受保護的植物)、河道、池塘、沿岸地區(包括海岸線和河口紅樹林)、後灘植被及沙灘，景觀價值高，風景優美；
- (e) 該區的林區與附近郊野公園的天然生境在生態上相連。該林區連同高塘村東北面的成齡樹林、高塘下洋東面的一片季節性濕草地和該區東南角的沼澤蘊育着多種植物，包括一些受保護和不常見的品種，例如香港大沙葉和睫苞豆；
- (f) 大灘「具重要生態價值的河溪」棲息着多種魚，包括不常見的菲律賓枝牙鰕虎魚。河口和沿岸地區有紅樹林和沼澤，蘊育着多種動物和魚；

- (g) 該區有四條有車路可達的認可鄉村(即大灘、屋頭、高塘及高塘下洋)，還有民眾安全服務隊大灘訓練營和兩片許可墓地。根據二零一一年人口普查的資料，該區的總人口約為 240。政府擁有的土地和私人擁有的土地分別約佔 70.8% 和 29.2%；

考慮發展審批地區圖時已經提出的事項

- (h) 當局就發展審批地區圖共收到 277 份申述書，當中大部分是由村民和相關的團體提交。這些申述書主要反對「鄉村式發展」地帶，認為此地帶的土地不足，建議擴大「鄉村式發展」地帶的範圍及劃設「康樂」地帶和「農業」地帶等其他地帶，以便作康樂發展；
- (i) 餘下的申述書和兩份意見書是由環保／關注組織和個別人士提交。他們大致支持這份發展審批地區草圖，但建議限制「鄉村式發展」地帶和作農業用途地方的範圍，把環境易受影響的地方劃為保育地帶，或把該區納入郊野公園的範圍內；
- (j) 二零一四年八月十一日，城規會決定不建議順應申述的內容修訂該發展審批地區草圖，並同意到了擬備分區計劃大綱圖的階段，當局便會訂定詳細的土地用途地帶；

在擬備分區計劃大綱圖期間收到的發展建議

- (k) 自發展審批地區草圖刊憲以來，在二零一三年十一月八日至二零一六年一月十二日期間，城規會共收到 79 宗第 16 條規劃申請，擬在「非指定用途」地區內興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)，其中 13 宗在有附帶條件下獲得批准，8 宗被拒絕，44 宗撤回，其餘 14 宗則尚未考慮；

[袁家達先生此時到席。]

- (l) 在擬備分區計劃大綱圖期間收到相關各方和村民的意見(包括嘉道理農場暨植物園公司)，認為應把林地、水道及河岸區、紅樹林及後灘植被、池塘和相關的沼澤劃入合適的地帶(例如「自然保育區」地帶)。至於保育價值高的地方，則應納入西貢郊野公園的範圍內；
- (m) 二零一五年十月二十六日，規劃署與西貢北約鄉事委員會和四條認可鄉村的村民(包括村代表)會面。他們認為應擴大四村的「鄉村式發展」地帶，把屋頭的一些土地指定作農業用途，並應縮減位於高塘的成齡樹林的範圍或將之廢除。至於高塘下洋，應把南面較遠處北潭路東面的一些土地劃作「農業」地帶；

規劃土地用途的考慮因素

保育天然環境

- (n) 建議分別把大灘的天然海岸線和河口區、高塘村東北面的成齡樹林，以及具天然風貌和景觀特色的餘下林地、灌木林、季節性濕草地和河溪劃為「海岸保護區」地帶、「自然保育區」地帶及「綠化地帶」，以保育天然環境；

農業用地

- (o) 毗連的村落及較難到達的地方或林地當中有零星長有灌木草叢並具復耕潛力的地方。由於這些地方面積細小，因此不建議劃作「農業」地帶。不過，由於農業用途是「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」經常准許的，即使沒有把土地劃為「農業」地帶，也不會妨礙農業活動；

康樂用地

- (p) 由於要保護該區的高保育和景觀價值，而且該區範圍內和附近有多項康樂設施，因此不宜劃設「康

樂」地帶。有關擬在「綠化地帶」內發展「度假營」及「康體文娛場所」的規劃申請，城規會仍會按個別情況作出考慮；

鄉村發展用地

- (q) 除村落外，「鄉村範圍」的土地主要包括林地、荒廢農地及河溪。鄉村聚居了不少人，有發展壓力。當局正就大灘的涉嫌非法斜坡及地盤平整工程和其他鄉村的涉嫌非法清除植物活動及干擾環境的工程，採取土地管制和規劃執管行動；
- (r) 供發展小型屋宇的「鄉村式發展」地帶，是採用逐步增加的方式來劃設的，以避免或防止對天然環境（包括村落內或村落附近的陡峭斜坡）造成不良干擾。即使分區計劃大綱圖上「鄉村式發展」地帶的面積較發展審批地區圖上「鄉村式發展」地帶的面積增加 2.36 公頃，「鄉村式發展」地帶內可用的 1.97 公頃土地也只可容納約 79 幢小型屋宇，或應付 15% 的小型屋宇需求。雖然劃作「鄉村式發展」地帶的土地不足以應付所需，但可考慮跨村申請，亦有條文訂明可申請規劃許可以在「鄉村式發展」地帶外發展小型屋宇；

[梁宏正先生此時到席。]

基礎設施方面的考慮因素

- (s) 雖然「鄉村式發展」地帶內擬議發展可能產生的交通量可予容忍，但由於該區現時沒有公共污水渠，當局亦未有計劃為該區鋪設公共污水渠，所以不宜大幅擴展「鄉村式發展」地帶的範圍。相關的工程部門日後會留意該區對基礎設施的需求，如有需要，會視乎資源情況提供有關設施；
- (t) 該區的整體規劃意向是保護該區的高保育和景觀價值，使其能與附近郊野公園的整體自然美景互相輝

映，以及把鄉村發展集中起來，以免令區內有限的基礎設施不勝負荷；

土地用途地帶建議

(u) 考慮到該區的規劃考慮因素及規劃意向，建議在該分區計劃大綱草圖上劃設以下土地用途地帶：

- (i) 「海岸保護區」地帶(2.53 公頃)——此地帶涵蓋高塘口一帶有紅樹林、沼澤、後灘植被和沙灘的海岸區，以保育、保護和保留天然海岸線及易受影響的天然海岸環境；
- (ii) 「自然保育區」地帶(0.57 公頃)——此地帶涵蓋高塘村東北面的成齡林地，以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；
- (iii) 「綠化地帶」(60.21 公頃)——此地帶內主要是林地、灌木林、季節性濕草地、沼澤及河溪，包括大灘「具重要生態價值的河溪」及其河岸區。此地帶還包括該區東面及東南面邊陲許可墓地的小部分地方，以發揮緩衝作用，分隔開鄉村式發展和郊野公園；
- (iv) 「政府、機構或社區」地帶(1.77 公頃)——此地帶主要是提供政府、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。劃入此地帶的主要是現有的政府、機構或社區設施，包括位於高塘下洋的公廁、位於黃石碼頭及高塘下洋的兩個垃圾收集站、電話機樓、民眾安全服務隊大灘訓練營，以及賽馬會黃石水上活動中心；
- (v) 「其他指定用途」地帶(0.08 公頃)——該圖上只有一個「其他指定用途」地帶，註明「碼頭」，涵蓋現有的黃石碼頭；

- (vi) 「鄉村式發展」地帶(5.40 公頃)——此地帶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。「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、預測小型屋宇需求量、區內地形及用地限制而劃定的；以及

諮詢

- (v) 在擬備這份分區計劃大綱草圖前，當局曾接觸主要持份者，聽取他們的意見／建議。這份草圖連同《註釋》、《說明書》及規劃報告已送交政府相關各局和部門傳閱，以徵詢他們的意見，而所收到的意見亦已適當地納入草圖、其《註釋》、《說明書》及規劃報告中。倘城規會同意，規劃署會把《大灘、屋頭、高塘及高塘下洋分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TT/B》提交大埔區議會及西貢北約鄉事委員會，以作諮詢，然後把兩會的意見提交城規會作進一步考慮。

27. 主席繼而請委員提問和發表意見。

28. 一名委員詢問發展審批地區圖上的「鄉村式發展」地帶與分區計劃大綱圖上的「鄉村式發展」地帶有什麼分別。沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生回應說，投影片的航攝照片顯示，分區計劃大綱圖上三條原居民鄉村的「鄉村式發展」地帶的範圍，已擴展至附近沒有重要植物或植物已被干擾的地方，以及狀況適合作此發展的地方。舉例來說，大灘「鄉村式發展」地帶的範圍，擴展至有小型屋宇發展獲批准的地方和村落之間的空地。至於高塘下洋，由於鄉村四周有陡峭的斜坡，構成地形上的限制，「鄉村式發展」地帶可擴展的範圍非常有限。預料小型屋宇的發展需要可透過跨村申請來應付，以及在適當的情況下透過規劃申請來應付。

29. 一名委員察悉該區的天然環境有受干擾的跡象，該名委員詢問受干擾的土地有否劃入「鄉村式發展」地帶。蘇先生回應說，只有適合發展和沒有具保育價值植物的地方才會劃入

「鄉村式發展」地帶。涉及違例發展的受干擾土地沒有劃入此地帶。規劃署正對這些地方進行土地管制及規劃執管行動。

30. 經商議後，城規會同意《大灘、屋頭、高塘及高塘下洋分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TT/B》連同其《註釋》和《說明書》適宜提交大埔區議會及西貢北約鄉事委員會，以作諮詢。進行諮詢後，兩會的意見會提交城規會考慮，然後這份草圖便會根據條例第 5 條公布。

31. 主席多謝規劃署的代表出席會議，他們於此時離席。

程序事項

議程項目 4

[閉門會議]

32. 此議項以機密形式記錄。

議程項目 5

其他事項

[公開會議][會議以廣東話進行。]

33. 餘無別事，會議於上午九時三十五分結束。