

二零一四年三月二十八日舉行的城市規劃委員會
第 1055 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席
周達明先生

黃遠輝先生 副主席

黃仕進教授

馬錦華先生

陳漢雲教授

陳仲尼先生

何培斌教授

劉文君女士

李律仁先生

陸觀豪先生

馬詠璋女士

邱榮光博士

鄒桂昌教授

霍偉棟博士

何立基先生

黃令衡先生

黎慧雯女士

劉興達先生

邱浩波先生

陳福祥先生

環境保護署副署長

謝展寰先生

民政事務總署助理署長(2)

許國新先生

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

黃婉霜女士

秘書

因事缺席

李偉民先生

許智文教授

劉智鵬博士

梁宏正先生

陳祖楹女士

張孝威先生

符展成先生

林光祺先生

李美辰女士

梁慶豐先生

運輸及房屋局首席助理秘書長

王明慧女士

列席者

規劃署助理署長／委員會

區潔英女士

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

胡明儀女士

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一三年十一月四日、二零一三年十一月五日、
二零一三年十一月六日、二零一三年十一月十一日、
二零一三年十一月十三日、二零一三年十一月十八日、
二零一三年十一月十九日、二零一三年十一月二十日、
二零一三年十一月二十五日、二零一三年十一月二十七日、
二零一三年十一月二十九日、二零一三年十二月二日、
二零一三年十二月四日、二零一三年十二月九日、
二零一三年十二月十日、二零一三年十二月十一日、
二零一三年十二月十八日及二零一四年二月十四日
第 1045 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 秘書報告，二零一三年十一月四日第一節會議的會議記錄擬稿，段落號碼有輕微修訂，涉及的第 18 頁的替代頁已呈交席上。第 1045 次會議記錄獲得通過，修訂之處見替代頁。

議程項目 2

[公開會議]

通過二零一四年三月十四日第 1054 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

2. 二零一四年三月十四日第 1054 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

議程項目 3

續議事項(i)

[閉門會議]

3. 此議項以機密形式記錄。

續議事項(ii)

[公開會議][此議項以廣東話進行]

核准分區計劃大綱草圖及發展審批地區圖

4. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零一四年三月十一日，根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 9(1)(a)條核准以下草圖：

- (a) 香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱圖(重新編號為 S/H15/29)；
- (b) 蠔涌分區計劃大綱圖(重新編號為 S/SK-HC/11)；
以及
- (c) 谷埔、鳳坑及榕樹凹發展審批地區圖(重新編號為 DPA/NE-KP/2)。

5. 核准上述圖則一事已於二零一四年三月二十一日在憲報公布。

發還分區計劃大綱核准圖

6. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零一四年三月十一日，根據條例第 12(1)(b)(ii)條把以下核准圖發還城規會以作修訂：

- (a) 赤柱分區計劃大綱圖編號 S/H19/10；
- (b) 南丫島分區計劃大綱圖編號 S/I-LI/9；以及
- (c) 屏山分區計劃大綱圖編號 S/YL-PS/14。

7. 發還上述圖則一事已於二零一四年三月二十一日在憲報公布。

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核申請編號 A/YL-NTM/292

在劃為「露天貯物」地帶的元朗牛潭尾第102約地段第1376號(部分)、第1377號(部分)、第1378號、第1379號(部分)及第1381號(部分)和毗連政府土地進行臨時貨物裝卸，並闢設貨運設施和貨櫃車停車場(為期三年)(城市規劃委員會文件第9538號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

8. 規劃署及申請人的下列代表此時獲邀到席上：

錢敏儀女士 — 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員

姚德明先生 — 申請人的代表

9. 主席表示歡迎，並解釋覆核聆訊的程序。主席繼而邀請規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

10. 錢敏儀女士借助投影片作出簡介，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

(a) 申請人申請規劃許可，以便在牛潭尾分區計劃大綱核准圖上劃為「露天貯物」地帶的申請地點進行臨時貨物裝卸，並闢設貨運設施和貨櫃車停車場，為期三年；

(b) 二零一三年九月二十七日，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)拒絕有關申請，理由如下：

- (i) 臨時貨物裝卸及闢設貨運設施和貨櫃車停車場，不符合城市規劃委員會就「擬作臨時露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引編號 13E(下稱「城規會規劃指引編號 13E」)，因為政府部門從環境和交通的角度提出了負面意見，區內居民亦反對申請；
 - (ii) 申請書內沒有提供技術評估，以證明有關發展不會對環境和交通安全造成負面影響；以及
 - (iii) 申請人先前在申請編號 A/YL-NTM/217、237、241 及 272 中獲批給的四項規劃許可，因申請人沒有履行規劃許可附帶條件而被撤銷。倘申請人屢次不履行規劃許可附帶條件，但當局仍然批准這宗申請，會為其他涉及臨時用途而同樣須符合履行規劃許可附帶條件的規定的同類規劃申請立下不良先例，令法定規劃管制失去應有的效用；
- (c) 申請地點約 2 322 平方米(包括約 250 平方米政府土地)，內有五個構築物，非住用總樓面面積為 424.5 平方米，並設有五個供貨車使用的貨物起卸/泊車處和十個供貨櫃車使用的貨物起卸/泊車處。作業時間是星期一至星期六上午八時至晚上十時；星期日及公眾假期上午九時至下午六時。申請地點現時在沒有有效規劃許可的情況下作申請用途；
- (d) 申請地點經其東北面一條區內小徑前往，該小徑通往嘉龍路。北面有一些空置的臨時構築物、民居(最接近者約在一米外)、屬現有用途的一些土多和一間蔬菜合作社，以及一些露天建築材料存放場。北面較遠處嘉龍路對面有露天建築材料及金屬桶存放場；東面嘉龍路對面是新田軍營；南鄰汽車維修工場和露天循環再造物料的存放場，而南面較遠處則有零星的空置臨時構築物及民居；西面則是農地／休耕農地、荒地及空地；

- (e) 根據城規會規劃指引編號 13E，申請地點位於第 1 類地區。如果政府部門沒有重大的負面意見，而且區內居民不予反對，或各政府部門和區內居民所關注的問題均能透過實施規劃許可的附帶條件而獲得解決，在這類地區內的申請通常會獲從優考慮。如果擬議用途可能會造成嚴重的環境和交通問題，申請人應提交技術評估；
- (f) 申請人爲支持其覆核申請而提出的理據現撮錄如下：
- (i) 申請人解釋爲何沒有履行先前四宗申請所獲批給的規劃許可附帶條件而導致其規劃許可其後被撤銷，情況如下：
- 就申請編號 A/YL-NTM/217，申請人首次獲批給規劃許可，他缺乏履行規劃許可附帶條件的經驗；
 - 至於申請編號 A/YL-NTM/237，申請人已完成美化環境及排水工程，以及所提交的消防裝置建議已獲當局接納。然而，核准的貨物裝卸和貨運設施用途並不適合其公司，他有意提出新的申請。因此，他未有在指定時限內履行規劃許可附帶條件，規劃許可因而被撤銷；
 - 至於申請編號 A/YL-NTM/241，申請人已履行有關提交／落實美化環境、保護樹木及排水建議的規劃許可附帶條件。然而，爲消防裝置供水的工程尚未展開。在有關規劃許可的有效期結束前，申請人提出了另一宗申請；
 - 至於申請編號 A/YL-NTM/272，其規劃許可被撤銷是由於未能履行有關作業時間的規劃許可附帶條件。然而，違規

是由於其鄰舍的運輸車駛經其申請地點所致；

- 申請人已設法履行有關美化環境和渠務工程的規劃許可附帶條件。他亦已向地政總署申請租用政府土地。

(ii) 對於相關部門就這宗申請提出的意見，申請人回應如下：

- 申請地點距北面最近的民居約一米，但從未收過附近居民有關噪音、環境和排水方面的投訴；
- 申請人已要求其公司的所有司機，在使用嘉龍路時，把車速減至每小時 30 公里以下，避免對行人構成危險；
- 嘉龍路沿路有其他倉庫和回收場，導致路上有大量重型貨車行走。就其申請地點的申請用途而言，每天只會有八次車程進出嘉龍路，當中貨櫃車五次、中型貨車三次、輕型貨車一次。他的一名鄰舍每星期有八次中型貨車車程經 A 通道進出申請地點，而另一名鄰舍每星期則有七次輕型貨車車程經 B 通道進出(文件圖 R-2d)；

(g) 先前申請——申請地點涉及四宗擬作同類臨時貨物裝卸和設置貨運設施的先前申請，這些申請均由這宗申請的申請人提出：

- (i) 申請編號 A/YL-NTM/217 及 237 擬作貨物裝卸及設置貨運設施，小組委員會其後批給許可，為期兩年及三年。不過，這兩個規劃許可均被撤銷，因為申請人沒有履行有關規劃許可附帶條件，包括提交樹木監察報告／美化環境及保護樹木建議、排水建議、提交

和落實消防裝置建議，以及鋪築地面和設置圍欄；

- (ii) 申請編號 A/YL-NTM/241 擬作貨物裝卸及設置貨運設施和貨櫃車停車場，小組委員會在有附帶條件的情況下批給許可，為期三年。雖然申請人已履行有關提交／落實美化環境、保護樹木及排水建議的規劃許可附帶條件，並已提交消防裝置建議，然而，由於他未能在指定時限內提供消防裝置，規劃許可其後被撤銷；
 - (iii) 申請編號 A/YL-NTM/241 的許可被撤銷之前，申請人提交了一份新的申請編號 A/YL-NTM/272，小組委員會在有附帶條件的情況下批給許可，為期三年。申請人已履行有關提交排水建議的規劃許可附帶條件，但其餘的附帶條件還未履行。不過，由於申請人沒有履行不得於下午六時之後進行夜間作業的規劃許可附帶條件，導致許可被撤銷；
- (h) 同類申請——就同一「露天貯物」地帶，當局收到 22 宗同類申請，要求作臨時港口後勤用途，包括闢設貨櫃車及貨車停車場、貨櫃存放場和修理工場。小組委員會拒絕了兩宗涉及沿嘉龍路行駛貨櫃車的同類申請（申請編號 A/YL-NTM/265 和 A/YL-NTM/289）；
- (i) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 5 段。運輸署署長不支持這宗申請，因為嘉龍路是一條不合標準的道路，不適合重型車輛使用。嘉龍路的闊度由 5.5 米至 7 米不等，兩邊沒有行人徑。運輸署經常接獲區內居民的投訴，指在路旁等候時重型車輛對他們造成危險。環境保護署署長（下稱「環保署署長」）不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響用途（最接近的民居約在一米外）；

- (j) 公眾意見——在第 17 條覆核階段的法定公布期內，當局並未收到公眾意見。在第 16 條申請階段，當局接獲一份由個別人士提交的反對意見書，反對理由是貨櫃車的停泊和貨運活動會對四周居民和環境構成負面影響，並帶來嚴重的噪音滋擾，以及嘉龍路是一條不合標準的道路，兩邊沒有行人徑，不適合重型車輛使用。此外，申請地點獲批給的許可已數次因為申請人沒有履行規劃許可附帶條件而被撤銷；以及
- (k) 規劃署的意見——根據文件第 7 段所載的規劃考慮和評估，規劃署並不支持這宗覆核申請，理由如下：
- (i) 儘管申請用途並無違反「露天貯物」地帶的規劃意向，但須確保有關用途不會對四周造成負面影響。這宗申請涉及的臨時貨物裝卸、貨運設施和貨櫃車停車場屬於第二欄用途，必須先取得城市規劃委員會(下稱「城規會」)的規劃許可；
 - (ii) 申請地點的四周主要是鄉郊環境，有空置的臨時構築物和民居；
 - (iii) 運輸署署長不支持這宗申請，因為嘉龍路是一條不合標準的道路，不適合重型車輛使用，尤其是貨櫃車。雖然運輸署署長原則上並不反對申請人提出的先前申請，但是他對嘉龍路上日益繁忙的交通表示關注，而且區內居民亦經常就道路安全作出投訴；
 - (iv) 環保署署長基於環境理由不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響用途(最接近的民居在北鄰約一米的位置)；
 - (v) 申請人並未履行就四宗先前申請獲批給的規劃許可附帶條件，導致這些規劃許可其後被撤銷。該四宗先前申請均由現時的申請人提

出。此外，自二零零七年起，申請地點即用作同類的貨物裝卸及貨運設施用途。申請人沒有證明他已真心盡力履行城規會在先前的規劃許可施加的附帶條件，令人極其懷疑相關部門就這項發展的排水、景觀和消防安全方面的關注，是否可以透過施加規劃許可附帶條件而獲得解決。此外，倘申請人屢次不履行規劃許可附帶條件而當局仍然批准這宗申請，便會立下不良先例；

- (vi) 小組委員會曾拒絕兩宗沿嘉龍路的同類申請 (申請編號 A/YL-NTM/265 擬設置貨櫃車和貨車維修工場；申請編號 A/YL-NTM/289 則擬作貨物裝卸及設置貨運設施、倉庫和貨櫃車停車場和附屬辦公室)；以及
- (vii) 當局接獲一份反對擬議發展的公眾意見書，主要反對理由是負面的環境影響、嘉龍路的道路安全，以及申請地點獲批給的規劃許可已數次因為申請人沒有履行規劃許可附帶條件而被撤銷。

[劉文君女士及霍偉棟博士此時到席。]

11. 主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗申請。

12. 姚德明先生提出下列要點：

- (a) 申請人已履行先前申請的相關規劃許可附帶條件，因水源問題而未能履行設置消防裝置的條件除外。為消防裝置提供水源的工程有賴水務署進行；但水務署認為，有別於提供水源作住用用途，提供水源至申請地點作接駁消防裝置用途，既無需要亦無迫切性；
- (b) 擬議用途自運作以來並無對附近居民造成負面影響，亦沒有接獲投訴；以及

- (c) 他備悉並同意規劃署所建議(載於文件第 8.2 段)為這宗申請批給為期較短的一年規劃許可有效期，以便申請人把業務遷往其他合適的地點。

13. 由於規劃署及申請人的代表已完成簡介，主席邀請委員提問。

有關作業時間的規劃許可附帶條件

14. 就主席詢問為何申請人沒有履行先前申請的作業時間規劃許可附帶條件，姚德明先生回答說，沒有履行規劃許可附帶條件是因為申請人的鄰居在所獲准的作業時間以外在申請地點起卸貨物。粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士表示，據她最近實地視察所見，申請地點被一條溝渠圍繞，她質疑申請人鄰居的車輛是否可越過溝渠及駛經申請地點。姚先生說，由於申請人鄰居的用地現時作工程工場用途，因此借用了申請人用地的部分範圍以起卸小型器材。

交通問題

15. 副主席留意到由新田公路通往申請地點的一段嘉龍路的路程頗長，因此詢問申請人如何確保其公司的所有司機在使用嘉龍路時，均會一如申請人所建議，把車速減至每小時 30 公里以下。姚先生說，他公司所有車輛均置有全球定位系統設備，如有需要，申請人可定期向城規會提供行車記錄。

較短的規劃許可有效期

16. 姚先生在回應一名委員的提問時說，正如規劃署於文件第 8.2 段所建議，城規會可考慮批給一年而不是三年的較短規劃許可有效期，讓申請人有時間把業務遷往其他較適合且對交通及環境造成較少影響的地點。

有關設置消防裝置的規劃許可附帶條件

17. 就一名委員問及申請人履行規劃許可附帶條件的記錄，錢敏儀女士在回應時表示，首兩宗規劃申請(編號 A/YL-NTM/217 及 237)的規劃許可因申請人沒有履行規劃許

可附帶條件而被撤銷，有關的規劃許可附帶條件包括提交監察樹木報告／美化環境和保護樹木建議、提交排水建議、提交及落實消防裝置建議，以及鋪築路面及設置圍欄。至於第三宗規劃申請(編號 A/YL-NTM/241)，申請人已履行相關條件，包括提交／落實美化環境、保護樹木和排水建議，以及提交消防裝置建議；然而，申請人沒有在指定期限內履行設置消防裝置的條件，導致規劃許可其後被撤銷。至於第四宗申請(編號 A/YL-NTM/241)，申請人已履行提交排水建議的規劃許可附帶條件，但其他條件則未有履行。由於申請人沒有履行於下午六時後不得進行夜間作業的規劃許可附帶條件，規劃許可其後被撤銷。換言之，自二零零七年第一次批給規劃許可以來，申請人從沒有履行須設置消防裝置的規劃許可附帶條件。至於申請人聲稱未能履行該項條件是因為就消防裝置提供水源的工程須由水務署進行，錢女士表示沒有消防處或水務署這方面的資料。

18. 一名委員留意到規劃署曾於二零一零年五月五日致函申請人，述明申請人已履行提交消防裝置建議的規劃許可附帶條件，他欲知道申請人是否已履行有關消防裝置建議的規劃許可附帶條件，還是消防處的規定有所改變。姚德明先生說，申請人已履行提交消防裝置建議的規劃許可附帶條件，但設置消防裝置的條件則尚未履行，因為設置消防裝置涉及安裝水泵及供水接駁問題。申請人已聘請一間合資格工程公司為他進行所有與排水、美化環境和消防裝置有關的工程，而且已訂購水泵。申請人已履行有關排水及美化環境的相關規劃許可附帶條件，而有關情況符合相關部門的要求。然而，有關消防裝置方面，自申請人於二零零九年向水務署提出申請以來，該署並沒有就何時可提供水源接駁至申請地點作出正面回應。

19. 主席備悉有關接駁水源的問題已存在四年，但尚未獲解決，並詢問申請人從提供水源接駁消防裝置的角度而言，申請地點是否適合作申請用途。姚先生說，所接洽的工程公司表示設置消防裝置必須由水務署在申請地點鋪設獨立水管，而且須與住宅用途的水管分開。只要申請地點設有獨立水管，申請地點便適合作申請用途。

20. 錢敏儀女士表示，申請人是在二零零九年就申請編號 A/YL-NTM/241 提交消防裝置建議，但沒有在指明期限內設

置消防裝置。至於申請人就消防裝置接駁水源方面遇到困難，消防處未有提交此事，而且其他申請人並沒有遇到類似問題。申請人在之前亦沒有向規劃署表示遇到這問題。

21. 由於申請人多次未有履行先前的規劃許可附帶條件，一名委員詢問應否要求申請人必須先履行相關的條件，才可再提交申請，以表示他的誠意。錢敏儀女士回應說，申請地點目前用作申請用途，但沒有取得有效的規劃許可；為免對附近環境造成負面影響並對安全構成危險，申請人早應根據先前的規劃許可附帶條件落實有關的規定。

22. 一名委員提述消防處二零零五年發出的消防裝置指引，並詢問申請人會否考慮在申請地點設置水缸，以解決供水的問題，水務署未必有理據支持為位置偏遠的申請地點提供獨立水管。姚先生回答說，申請人所提交的消防裝置建議已包括一個水缸，但水缸仍須由水務署供水。

23. 主席留意到供水的問題在過去四年仍未解決，因此詢問申請人倘城規會批准這宗申請，申請人如何向城規會保證可在短時間內履行設置消防裝置的規劃許可附帶條件。姚先生說，消防處表示相關消防規例已於二零零七年修訂，設置消防裝置所規定的水缸及水泵可以滅火筒或液體／粉末形式的其他裝置取代。

24. 由於申請人的代表沒有提出其他意見，委員亦沒有進一步提問，主席告知他覆核聆訊程序已經完成，城規會在他離席後會進一步商議這宗覆核申請，並於稍後把城規會的決定通知申請人。主席多謝申請人的代表和粉嶺、上水及元朗東規劃專員出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

25. 委員備悉自小組委員會先前考慮這宗申請以來，規劃情況沒有重大改變，而且申請人沒有提供足夠理由及證據，以證明倘這宗覆核申請獲批准，便可履行有關的規劃許可附帶條件。委員同意維持小組委員會拒絕申請的決定。

26. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請。委員繼而審閱文件第 8.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- 「(a) 臨時貨物裝卸及關設貨運設施和貨櫃車停車場，不符合城規會就臨時露天貯物及港口後勤用途的規劃申請所頒布的規劃指引編號 13E 的要求，因為從環境和交通角度而言，政府部門對申請提出負面的意見，區內居民亦反對申請；
- (b) 申請人未能證明發展項目不會對附近地區環境和交通安全造成負面影響；以及
- (c) 申請人獲批給四宗先前申請（編號 A/YL-NTM/217、237、241 及 272）的規劃許可，全部因為申請人沒有履行規劃許可附帶條件而被撤銷。倘申請人屢次不履行規劃許可附帶條件而當局仍然批准這宗申請，便會為其他涉及臨時用途而同樣須符合履行規劃許可附帶條件規定的同類規劃申請立下不良先例，致令法定規劃管制失去應有的效用。」

議程項目 5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-SK/197

為批給在劃為「自然保育區」地帶的

元朗石崗第 114 約地段第 1556 號(部分)及第 1558 號

闢設臨時「營地作禪修用途」的規劃許可續期一年

(城市規劃委員會文件第 9562 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

27. 秘書報告，這宗申請由覺醒心靈成長中心有限公司提交。申請人代表釋衍空法師是香港大學佛學研究中心總監。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|---|
| 林光祺先生 | — | 與香港大學有業務往來 |
| 陳漢雲教授 | — | 香港大學和香港大學專業進修學院客席講師兼教學和校外考試委員 |
| 霍偉棟博士 | — | 香港大學高級教學顧問(工業訓練經理)；任職香港大學工程學院助理院長及電機電子工程系 |
| 梁慶豐先生 | — | 任職香港大學建築學院房地產及建設系 |
| 陳福祥先生 | — | 香港大學電機電子工程系名譽教授 |
| 黃仕進教授 | — | 香港大學土木工程系講座教授和系主任；香港大學專業進修學院教授(教育)和校外考試委員；香港大學交通運輸研究所所長 |
| 何培斌教授 | — | 與申請人就某些工程項目有聯繫 |

28. 由於上述系員沒有參與這宗申請，委員同意他們可以留在席上。委員備悉梁慶豐先生和林光祺先生已就未能出席會議致歉。

29. 下列規劃署和申請人代表此時獲邀出席會議：

錢敏儀女士	—	規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員
李霧儀女士]	
陳月儀先生]	
釋衍空法師]	申請人代表
郭偉倫先生]	
周美湘女士]	

30. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而請粉嶺、上水及元朗東規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

31. 錢敏儀女士借助投影片，按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請人要求為批給在石崗分區計劃大綱核准圖上劃為「自然保育區」地帶的用地闢設臨時營地作禪修用途的規劃許可續期一年；
- (b) 二零一三年十一月二十二日，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)拒絕申請，理由如下：
 - (i) 續期建議不符合《城市規劃委員會規劃指引》編號 34B「有關臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」的評審準則，因為申請人沒有遵從先前獲批給規劃許可所附帶的條件；
 - (ii) 在申請地點繼續進行這項發展，會對申請地點的生態及景觀造成負面影響；以及
 - (iii) 批准這宗續期申請，會為所涉的「自然保育區」地帶內的同類申請立下不良先例，累積影響所及，會令該區整體的環境和景觀質素變差；

- (c) 申請地點的面積約為 5 059 平方米，用以闢設營地作禪修用途。該地點內放置／搭建了 14 個固定物，佔用的總面積約為 217.6 平方米，高度約為 0.37 米至 2.5 米，其中包括用作禪修參加者座位的 11 塊木板和上面放置了佛像、佛塔及牌匾的三個混凝土／木板固定物；
- (d) 申請地點位於雷公田半山，可經引水道旁邊的車輛通道、已鋪築路面的行人徑和北面通往荃錦公路及雷公田的天然小徑往返；
- (e) 附近地區饒富鄉郊特色，為有茂密植物覆蓋的林地。南面上坡是大欖郊野公園。距離其西面和北面界線約 20 米有一條引水道，旁邊是車輛通道和一些公眾燒烤場地。東面約 15 米是一段甲龍古徑，從雷公田上坡；
- (f) 申請人未有提交書面申述，以支持這宗覆核申請；
- (g) 先前申請——申請地點涉及由同一申請人提交、在同一地點進行相同用途的三宗先前申請（編號 A/YL-SK/161、165 及 176），並分別於二零一零年十一月二十六日、二零一一年十一月十八日和二零一二年十一月九日獲小組委員會批准；
- (h) 同類申請——分區計劃大綱圖上同一「自然保育區」地帶內沒有同類申請；
- (i) 政府部門的意見——政府部門的意見概述於文件第 4 段。據漁農自然護理署署長（下稱「漁護署署長」）實地視察所見，申請地點內因要搭建帳篷而有若干樹木被截頂，另有若干樹木被砍掉。此外，申請地點亦發現有灰燼和一個竹棚。申請地點林木茂盛，把該處的樹木截頂和砍掉，難免會影響該處的生態特色，從自然保育的角度而言，應避免這樣做。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃的角度而言，對這宗申請有保留。最近，漁護署人員發現申請地點有樹木被截頂和砍掉。據所見，該處

搭建了帳篷／避雨亭，並用繩繫於樹幹。故此，申請用途很可能會進一步干擾到該區的景觀特色和現有的景觀資源。其他相關政府部門對這宗申請沒有負面意見；

- (j) 公眾意見——在第 17 條覆核階段的法定公布期內，當局接獲七份反對這宗申請的公眾意見書。主要理由是使用旅遊車／巴士前往申請地點會造成嚴重的交通擠塞問題；擬議發展會令村民和區內居民的心理受到負面影響；公眾享用天然環境的機會遭擬議發展剝削；這宗申請不符合「自然保育區」地帶的規劃意向，並會立下不良先例；以及申請人沒有遵從就先前申請批給規劃許可所附帶的條件。此外，有人關注到負面環境影響、噪音滋擾、污染八鄉引水道和火警危險；欠缺環境修復與防護措施和影響評估；以及申請地點內有樹木被砍掉和自然生境未獲妥善管理。在第 16 條申請階段，當局收到三份公眾意見書，表示反對這宗申請，理由是交通影響／滋擾和對當地村民及該區造成心理與風水影響；以及

- (k) 規劃署的意見——根據載於文件第 6 段的規劃考慮因素和評估，規劃署不支持這宗覆核申請，現撮錄如下：
 - (i) 這宗申請並不符合《城市規劃委員會規劃指引》編號 34B 的原則，因為申請人沒有遵從先前獲批給規劃許可所附帶的條件(a)至(c)項，即限制在申請地點內放置／搭建新的固定物或構築物、砍伐樹木及進行露天焚燒，儘管這些不遵守附帶條件而放置新的固定物／構築物活動已予修正；

 - (ii) 雖然新的固定物／構築物其後移除，但一如文件圖 R-4a 至 R-4e 所顯示，地盤的天然狀況已遭受明顯干擾；

- (iii) 一如文件圖 R-4f(照片 T1 至 T7)所顯示，據先前實地視察所見，申請地點內有若干樹木被截頂和砍掉，並發現有灰燼。漁護署署長認為申請地點林木茂盛，把該處的樹木截頂和砍掉，難免會影響該處的生態特色，從自然保育的角度而言，應避免這樣做；
- (iv) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦表達類似關注和對這宗申請有保留，原因是申請用途預期會進一步干擾到該區的景觀特色和現有的景觀資源；以及
- (v) 批准這宗申請可能會立下不良先例，助長「自然保育區」地帶內這類活動。持續佔用申請地點作申請用途會令申請地點的景觀質素和自然特色進一步惡化。

[甯漢豪女士此時到席。]

32. 主席繼而請申請人代表闡述這宗申請。委員備悉申請人代表在會上提交了一份承諾書，申請人在書中聲明不會在申請地點內把樹木截頂、砍伐樹木和進行露天焚燒，亦不會在該地點放置／搭建新的固定物或構築物；倘申請獲得批准，申請人承諾會遵從城市規劃委員會(下稱「城規會」)設定的所有規劃許可附帶條件。

33. 李霧儀女士借助投影片，陳述下列要點：

- (a) 申請人覺醒心靈成長中心有限公司是《稅務條例》第 88 條所界定的慈善機構。申請地點原先屬釋衍空法師的父親所有，其後於二零零三年由申請人擁有；
- (b) 釋衍空法師是香港大學佛學研究中心總監。他曾在海外留學，專門研究佛學教育和禪修。申請人與佛學研究中心合辦課程，以期推廣佛學教育；

- (c) 申請地點涉及給政府土地所圍繞的兩個私家地段。附近有巴士和小巴士站。參與申請人所舉辦活動的人士可乘搭公共交通工具，再沿已鋪築路面的通道步行約 15 分鐘，前往申請地點。附近還有一個位於大欖郊野公園內的公廁；
- (d) 申請地點每年會舉辦十次以下的禪修活動，時間通常為週末。禪修活動包括在油麻地一個中心舉辦的多次工作坊和在申請地點舉辦的兩天日營。申請地點的木板是供參加者坐下進行禪修；
- (e) 自二零一零年以來，申請地點就申請用途先後獲批給共三次許可（編號 A/YL-SK/161、165 及 176），每次為期一年。城規會在批准首次申請編號 A/YL-SK/161 時，已顧及下列規劃考慮因素：
 - (i) 申請地點位於一處不顯眼的位置，被四周茂密林木所遮蔽；
 - (ii) 有關發展並不涉及任何實質建築物或地盤平整工程，只有一些主要擺放於地面的木建平台或混凝土固定物，沒有違反「自然保育區」地帶的規劃意向，即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) 只要申請地點內現有的天然景觀資源得以保存，而禪修活動的舉辦次數並不頻密，申請用途與附近具鄉郊特色的寧靜林地環境並非不相協調，不會對附近地區的環境造成重大影響；
 - (iv) 申請地點並非已獲確認為具有重要生態價值的地方；
 - (v) 申請用途不涉及砍伐樹木，只會對現有景觀特色造成輕微干擾；以及

- (vi) 所諮詢的政府部門大致上不反對申請；
- (f) 至於現時這宗申請，環境保護署表示，就管理妥善的營地作禪修用途而言，帶來負面環境影響的可能性不大。就此，這宗申請可予容忍。其他政府部門包括運輸署、水務署、消防處、屋宇署、路政署、渠務署、康樂及文化事務署、土木工程拓展署和香港警務處均不表反對／沒有意見；
- (g) 漁護署署長表示，從自然保育的角度而言，他對為規劃許可續期和保留先前批給的規劃許可(編號A/YL-SK/176)所附帶的條件沒有很大意見。倘申請獲得批准，申請人須留意任何時間都不得在申請地點內砍伐樹木(包括截頂)及進行露天焚燒；
- (h) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境建議，倘申請獲得批准，應設定規劃許可附帶條件，規定申請人須提交並落實保護樹木建議；
- (i) 申請人已提交承諾書，以支持這宗覆核申請，並聲明不會在申請地點把樹木截頂、砍伐樹木和進行露天焚燒，亦不會在該地點放置／搭建新的固定物或構築物。申請人又承諾，倘這宗規劃申請獲得批准，會遵從城規會所設定的所有規劃許可附帶條件；
- (j) 把二零一零年九月(第一次申請)和二零一四年三月(現時這宗申請)拍攝的一些實地照片作比較，可見二零一零年與二零一四年的地盤狀況相若，即林木茂密，而申請人已移除加建的構築物，把申請地點恢復原狀。申請人亦已定時清理申請地點，以除去蚊蟲雜草。至於政府部門對砍伐樹木的關注，一如二零一零年拍攝的照片所顯示，因大雨及颱風而令樹木自然地倒下的情況相當普遍。申請人有時須移除患上病害的樹枝和樹木，以確保參加者的安全；以及

(k) 倘申請獲得批准，申請人會加強對申請地點的管理。申請人希望城規會可從優考慮這宗申請。

34. 釋衍空法師提出下列要點：

(a) 他知悉有些政府部門不支持為這宗申請續期，原因是申請地點搭建了竹棚。該竹棚在下大雨時可為佛像提供上蓋，而且並無混凝土構築物。鑑於該竹棚不獲准許，他已把竹棚移走；

(b) 申請人選擇申請地點作禪修用途，是由於該處具有天然環境。申請人向來都重視對樹木和天然環境的保護。有些樹木因大雨及颱風而自然地倒下，有些則患上病害。申請人須予以清理，以確保參加者的安全。一如二零一四年的實地照片所顯示，申請地點仍有很多樹木；以及

(c) 鑑於每年在申請地點舉辦的禪修活動只有數次，申請人希望城規會可批准為這宗申請續期。

35. 由於規劃署代表和申請人已陳述完畢，主席請委員提問。

砍伐樹木和進行露天焚燒

36. 主席和委員向申請人提出下列問題：

(a) 保養申請地點上的樹木方面，申請人是否有任何建議，以確保樹木不會輕易倒下，以及樹木數目會有所增加；

(b) 在何種情況下申請人會在申請地點進行不符合規劃許可附帶條件的露天焚燒；以及

(c) 申請人能否證實規劃署投影片照片 T1-T7 所顯示的把樹木截頂和砍掉，純粹是由於須清除患上病害的樹木或在大雨／颱風中倒下的樹木，而非為方便申請人在申請地點進行運作。

37. 關於問題(a)，釋衍空法師說，他會確保日後不再在申請地點內把樹木截頂和砍掉，以保護天然環境。樹木屬於天然環境的一部分，會在不受干擾下自然地生長。如有需要，申請人會清除雜草，以促進樹木的生長。

38. 關於問題(b)，郭偉倫先生說他是一名佛教徒，曾經參與在申請地點舉辦的活動。申請地點有時會進行露天焚燒，以焚燒雜草和在冬天燒開水。他不知悉在先前的規劃許可附帶條件下對進行露天焚燒的限制。隨着城規會作出澄清，他會確保日後不會在申請地點進行露天焚燒。主席指出，限制露天焚燒的規定是由申請人在先前的申請中提出，而有關規劃許可附帶條件已清楚列明於發給申請人的批准信內，因此沒有理由要城規會作出澄清。釋衍空法師表示，他知悉該規劃許可附帶條件，但他與使用申請地點的其他參加者溝通不足。他會確保日後在申請地點張貼告示，列明所有限制，以便參加者充分了解所有限制。

39. 關於問題(c)，郭偉倫先生證實，在申請地點清除的所有樹木均為枯樹或在大雨及強風／颱風中倒下的樹木。申請人未有砍伐健康的樹木。不過，主席指出，一如照片 T4-T6 所顯示，在申請地點搭建避雨亭和棚已影響了樹木的自然生長。

40. 一名委員表示，申請地點位於有茂密植物覆蓋的叢林，而並非空地，因而對申請人所聲稱樹木易受強風影響有懷疑。該委員又備悉照片 T1-T4 所顯示被截頂的樹屬於健康樹木，而照片 T4-T6 所顯示的棚，已對毗鄰的細枝樹木造成負面影響。該委員質疑，倘續期申請獲得批准，申請人能否保證申請地點內的樹木會獲得保護。

41. 郭偉倫先生同意，所搭建的棚和修剪樹枝會影響樹木的自然生長，並表示會確保日後提供更多空間，以供樹木生長。釋衍空法師說，照片 T3 所顯示有白點的樹木是患上病害，而把照片 T2 及 T7 所顯示的樹木截頂，旨在清除落下和折斷的樹枝。他們在保護大樹的同時，亦會移除小樹、細枝和藤，以騰出空間闢設營地和促進現有樹木的健康生長。他表示，與二零一零年的地盤狀況相比，申請地點內的現有植物比從前茂密。他重申，把申請地點選作禪修用途，是基於其天然環境；他們不會蓄意摧毀樹木和破壞天然環境。

42. 主席指出，申請地點劃為「自然保育區」地帶，而此地帶的規劃意向是保護和保存現有的天然景觀。正是基於這個原因，當局會施加規劃許可附帶條件，規定不得把申請地點內的樹木砍掉或截頂。釋衍空法師表示，倘規劃許可附帶條件規定不得砍伐樹木，他會確保日後不再這樣做。

43. 一名委員向規劃署提出下列問題：

- (a) 相關政府部門何時及怎樣發現申請地點內有樹木被截頂和砍掉？是在處理續期申請而進行實地視察時還是由於有人投訴？
- (b) 申請地點已用作申請用途多久，以及在申請地點內把樹木截頂和砍掉對天然環境有何影響？
- (c) 政府可如何監察和執行申請人遵從規劃許可附帶條件的情況？

44. 關於問題(a)和(b)，錢敏儀女士說，相關政府部門包括規劃署和漁護署是在處理這宗續期申請而進行實地視察時，發現申請地點內有樹木被截頂和砍掉。至於對天然環境的影響，她表示一如二零一零年就首次申請而拍攝的照片所顯示，申請地點過去林木茂密。自二零一零年首次獲批准以來，申請地點一直作禪修用途，而每年舉辦的禪修活動約有十次。就每次活動而言，約會有 40 至 50 名參加者前往申請地點，為期一至兩天。由於申請人須除草，天然環境受到一定影響。

45. 另一名委員指出，申請地點位於「自然保育區」地帶，屬生態易受破壞的地區。申請用途會影響天然環境的生態。在申請地點燒草，會殺害一些物種，而大批參加者踐踏泥土，亦會影響泥土質素。釋衍空法師同意，參加者前往申請地點時會踐踏泥土，但申請人會提供木板用作禪修座位。他表示會讓申請地點內的植物和樹木自然地生長，不受干擾。釋衍空法師在回應主席的查詢時澄清，申請人會讓樹木自然地生長，並只會在有需要時清除那些漫生的青草和雜草。

46. 關於問題(c)，錢敏儀女士表示，如申請人沒有履行規劃許可附帶條件，批給的規劃許可會被撤銷。倘申請地點欠缺有

效的規劃許可，規劃事務監督可根據《城市規劃條例》，對在申請地點發現的違例發展採取強制規劃執管行動。

消防安全

47. 一名委員提到文件中所載消防處處長的意見，並詢問申請人會否提供消防裝置或申請豁免提供消防裝置。

48. 李霧儀女士說，雖然當局批給第一及第二次規劃許可時設定提交並落實消防裝置建議的規劃許可附帶條件，但申請人其後已致函消防處處長，提出理據說明無須在申請地點提供消防裝置，而消防處處長已答允予以豁免。當局在第三次批給規劃許可時已沒有施加此項附帶條件。

公共交通

49. 鑑於有公眾意見書反對這宗覆核申請，所持理由是使用旅遊車／巴士前往申請地點會造成嚴重的交通擠塞問題，一名委員請申請人澄清參加者前往申請地點時所使用的交通工具。

50. 李霧儀女士表示，參加者會使用公共交通工具例如巴士和小巴，然後步行往申請地點。旅遊車不會進入申請地點。釋衍空法師補充說，通往申請地點的通道太窄，旅遊車未能駛入。

禪修活動

51. 委員有下列問題：

- (a) 如每年舉辦的禪修活動只有不足十次，為何須一如照片 T5 所顯示，在申請地點貯存那麼多飲用水？
- (b) 照片 T4-T6 所顯示供進行禪修活動的棚是否由專業人員搭建？
- (c) 禪修活動與香港大學有否關連，以及是否作教育用途？參加者須否就這些活動繳付費用？

(d) 申請人會否考慮使用香港大學所擁有的其他設施來舉辦禪修活動，例如香港大學嘉道理中心？

(e) 誰是禪修活動的主辦人，以及有否聘用外間承辦商來籌辦這些活動？

52. 關於問題(a)至(d)，釋衍空法師說，飲用水是舉辦一次禪修活動時供參加者和來自泰國的導師飲用。那些棚是由來自泰國的導師和佛教徒搭建，而他們具有在林地搭棚的經驗。他表示，申請人是為達到教育目的而舉辦禪修活動，對象包括大學生(因為他在香港大學任教)和公眾人士。在申請地點舉辦的禪修活動未有收取費用，但參加者須繳付寺院的住宿費。以往嘉道理中心亦有舉辦禪修營，但與位處天然環境、在申請地點舉辦的禪修活動性質不同。

53. 至於問題(e)，釋衍空法師說，申請地點是由申請人和香港南傳禪修學會共同使用，以舉辦活動。申請地點的維修及清理工作通常由該學會負責。先前未有履行規劃許可附帶條件主要是由於他本人與該學會溝通不足，以及缺乏經驗所致。他會與該學會溝通，以確保日後申請地點內不會有樹木被截頂和砍掉，亦不會進行露天焚燒。

提出規劃申請的需要

54. 委員有下列問題：

(a) 倘申請人修改申請地點的運作規模，例如移除實體構築物如木板、棚和帳篷，是否仍須提出規劃申請？

(b) 申請人會否考慮修改運作規模，例如只使用地蓆或臨時木板作為禪修座位？

55. 關於問題(a)，李霧儀女士說，申請人曾於二零一零年諮詢規劃署，並獲告知須就申請用途提出規劃申請。地政總署亦表示，申請人須就申請地點的木板固定物和佛像申請短期豁免書。釋衍空法師解釋，由於地面潮濕及凹凸不平，實有需要放置木板作為禪修座位。

56. 錢敏儀女士以實物投影機簡介「自然保育區」地帶的《註釋》，並表示規劃署在決定是否無需申請時，會考慮有關用途可否視為第一欄下的准許用途。一名委員詢問「自然保育區」地帶第一欄下「農地住用構築物」的性質。錢女士解釋，由於「農業」用途是「自然保育區」地帶內經常准許的用途，「農地住用構築物」是指農地上面積約 400 平方呎、供在農場工作的農夫居住並存放農場用具的住用構築物。

57. 關於問題(b)，釋衍空法師說，大部分參加者是公眾人士和學生，他們須在日間工作和上課，而利用餘暇參加活動。此外，亦會為達到教育目的而為學生舉辦一些工作坊。為參加者提供木板作為禪修座位會較為恰當，使用臨時木板並不實際。

58. 由於申請人代表再沒有意見要提出，而委員也沒有其他問題，主席告知他們覆核聆訊程序已經完成，城規會在他們離席後會進一步商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人代表和粉嶺、上水及元朗東規劃專員出席會議。他們各人此時離席。

商議部分

59. 委員備悉，申請地點位於「自然保育區」地帶，而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，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。委員又備悉，這是自二零二零年當局首次批給許可以來，申請人初次未有履行規劃許可附帶條件。

60. 八名委員體恤這宗續期申請，並有下列意見：

- (a) 申請人及申請地點的營辦者先前尚未清楚知悉「自然保育區」地帶保護和保存天然環境的規劃意向，以及他們履行規劃許可附帶條件的重要性。如批准申請，應有機制可確保申請地點的營辦者和參加者清楚知悉及嚴格遵守規劃許可附帶條件。當局可就如何履行規劃許可附帶條件為申請人提供更多指引；

- (b) 與「自然保育區」地帶內的其他規劃申請例如營地和模擬戰爭遊戲相比，申請用途對天然環境造成的不良影響會較少。申請人使用粗糙和現成物料在申請地點運作，因而對環境的干擾僅屬輕微；
- (c) 放置木板只會佔用申請地點少於 10% 的面積。事實上，木板固定物是先前的規劃許可所批准的；
- (d) 申請用途正好提供機會，讓公眾接近及享受天然環境；
- (e) 申請地點屬私人土地業權所擁有，有關活動只會於空地進行；
- (f) 由於這是自二零一零年當局首次批給許可以來申請人初次未有履行規劃許可附帶條件，可給予申請人多一次機會。城規會可批給為期一年的較短許可期，以監察用地的情況。倘申請人一再沒有履行規劃許可附帶條件，城規會可即時撤銷規劃許可；
- (g) 為了解申請地點內的樹木狀況，實應進行更有系統的調查，而非僅以照片所顯示的情況作為依據。當局應要求申請人提交樹木狀況調查報告；以及
- (h) 當局應要求申請人提交保護樹木建議和聘用合資格的專業人員來處理患上病害和倒下的樹木。

61. 四名委員對這宗續期申請有保留，並有下列意見：

- (a) 申請人是否只把患上病害的樹木或因大雨及颱風而倒下的樹木截頂和砍掉，實屬疑問。倘申請獲得批准，便會有更多人使用申請地點，以致影響自然生境。結果，生境會變得零碎分散，違反「自然保育區」地帶自然保育的規劃意向；
- (b) 就申請用途對申請地點的妥善管理備受關注。申請人並未完全明白「自然保育區」地帶的規劃意向和履行規劃許可附帶條件的重要性。此外，申請人、

營辦者及參加者在如何妥善使用和管理申請地點方面，相互溝通不足；

- (c) 從實地照片中可見，有健康的樹木被截頂和砍掉，以方便在申請地點進行運作。除草亦會導致水分和泥土流失。申請人未有聘用專業人員管理申請地點，很難令人相信天然環境會獲保護；
- (d) 鑑於申請地點有大幅草地被清除、搭建了棚和貯存大量飲用水，每年在申請地點舉辦的禪修活動是否少於十次，令人存疑；
- (e) 申請地點劃為「自然保育區」地帶，以保育天然環境。然而，申請人並未刻意保護天然環境。倘當局就續期申請批給許可，將會對天然環境造成不良影響；以及
- (f) 政府部門應多些視察申請地點，以確保申請人履行規劃許可附帶條件。

62. 會上備悉大部分委員同意批准這宗續期申請，為期一年。委員又同意應施加嚴格的規劃許可附帶條件，以確保申請人不會對天然環境造成不良影響。如申請人沒有履行規劃許可附帶條件，批給的規劃許可應即時撤銷，而且當局不會從優考慮再提出的續期申請。

63. 經商議後，城規會就覆核結果決定批准這宗申請，這項許可的有效期至二零一五年三月二十八日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已予展開或許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點放置／搭建新的固定物或構築物；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得把申請地點內的樹木砍伐或截頂；

- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行露天焚燒；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點使用或貯存化學品(包括肥料／農藥)；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點使用廣播系統、手提揚聲器或任何形式的擴音系統；
- (f) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一四年九月二十八日或之前)提交並落實保護樹木建議，包括樹木狀況調查報告，而有關建議及落實情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一四年九月二十八日或之前)提交並落實消防裝置建議，而有關建議及落實情況須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (i) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 在規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求。」

64. 城規會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點內的私人地段是根據集體政府租契持有的舊批農地，事先未取得元朗地政處的批准，不得搭建任何構築

物。元朗地政處沒有批准搭建擬議的指定構築物如木建／混凝土固定物和平台。申請人已就在第 114 約地段第 1556 號(部分)及第 1558 號進行「禪修」用途向地政總署提交短期豁免書申請。地政總署會以土地業權人的身分全權酌情考慮有關申請，以及不保證申請會獲批准。有關申請如獲批准，申請人必須履行地政總署可能附加的條款及條件，包括支付地價或費用等。此外，從申請地點前往荃錦公路，須經過政府土地。地政總署不會為該通道進行維修保養工程，亦不保證給予通行權；

- (b) 採納最新的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (c) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即申請人應避免損壞現有樹木，而基於安全理由，繫於樹幹的臨時帳篷／避雨亭應予移除。現有帳篷／避雨亭的位置須於圖則上標明，而申請人在移除帳篷／避雨亭後，應提交照片記錄；
- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即通往附近引水道的路面不可用作前往申請地點的車輛通道。申請人在申請地點搭建構築物時，必須遵從載於城規會文件附件 E 的「集水區施工條款」。此外，申請地點附近的水管不能提供標準柱形消防栓；
- (e) 留意消防處處長的意見，即考慮到有關建議的設計／性質，預期申請人須提供消防裝置。申請人須向消防處提交包括擬議消防裝置的相關平面圖，以待核准。平面圖應按比例繪製，述明尺寸和佔用性質，並清楚標示擬議消防裝置的安裝位置。倘申請人擬申請豁免提供消防處規定的消防裝置，須向該處提供理據，以供考慮。然而，倘擬議構築物須符合《建築物條例》(第 123 章)的規定，消防處在收到正式提交的建築圖則後，才會制定詳細的消防規定。

- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請人擬搭建的臨時構築物如未能根據《建築物條例》獲得豁免無需入則，申請人須提交正式的建築圖則，以待審批；以及
- (g) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向供電商索取電纜圖則，以確定申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。在申請地點內搭建任何構築物之前，申請人及／或其承辦商必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使其遠離擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。」

[會議休會十分鐘。]

議程項目 6

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/NE-KTS/348

擬在劃為「農業」地帶的上水蕉徑村第 100 約

地段第 655 號 D 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

(城市規劃委員會文件第 9542 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

65. 以下規劃署的代表及申請人的代表此時獲邀到席上：

錢敏儀女士 — 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員

盧忠耀先生] 申請人的代表

侯志強先生]

66. 主席歡迎各與會者，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而邀請粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士向委員簡介這宗覆核申請。

67. 錢敏儀女士借助投影片，按文件詳載的內容作出簡介，要點如下：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便在申請地點興建擬議的一幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)。申請地點在古洞南分區計劃大綱草圖上劃為「農業」地帶；
- (b) 二零一三年九月二十七日，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)拒絕了有關申請，理由是：
 - (i) 擬議的發展不符合古洞南地區「農業」地帶的規劃意向，有關的意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，以及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。申請書沒有提出有力的規劃理據，足以要偏離此規劃意向；以及
 - (ii) 蕉徑村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，該地帶的土地主要作發展小型屋宇之用。為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，把擬建的小型屋宇集中在靠近現有村落的地方，會較為合適；
- (c) 申請地點佔地約 177.8 平方米，在蕉徑村的「鄉村範圍」內，位處蕉徑老圍村落以北較遠處。該地點是長滿野草的休耕農地，毗連一條區內行人徑，並沒有車路直達；
- (d) 申請地點是蕉徑村北面和西北面一大幅劃為「農業」地帶的農地不可或缺的部分，包括蕉徑彭屋、

蕉徑新圍及蕉徑老圍。該處西鄰及北鄰是常耕或休耕農地，南鄰是已清除植物的土地，東面是休耕農地，有一些樹木和一條已築渠治理的河，名為担水坑，而西南面較遠處是位於蕉徑老圍「鄉村式發展」地帶內的住用及空置構築物，以及根據獲批准的編號 A/NE-KTS/99 的申請而新近興建的小型屋宇；以及

- (e) 申請人為支持其覆核申請而提出的理據撮錄如下：
- (i) 申請地點位於蕉徑村的「鄉村範圍」內；
 - (ii) 申請地點已空置多年，沒有耕作活動；
 - (iii) 為支持這宗覆核申請，申請人已提交美化環境建議及排水建議；
 - (iv) 申請人是新界原居民，只有一次機會申請興建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)；
 - (v) 上水區鄉事委員會主席及蕉徑村原居民代表都支持這宗申請，理由是蕉徑村及上水區的人口不斷增加，蕉徑村並沒有足夠的土地應付原居民建屋的需求；以及
 - (vi) 申請地點現時空置，而且周邊地區亦建有小型屋宇。
- (f) 先前的申請——先前沒有任何涉及申請地點的申請。
- (g) 同類的申請——
- (i) 只有一宗擬在蕉徑村北面興建五幢新界豁免管制屋宇(小型屋宇)的申請(編號 A/NE-KTS/99)獲得批准。該宗申請於二零零零年十一月二十四日「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)首次頒布前經小組委員

會考慮。申請地點有部分在蕉徑村的「鄉村式發展」地帶內(約 11.8%)。該宗申請獲批准的理由是蕉徑村的「鄉村式發展」地帶內可用的土地未能應付未來所有的小型屋宇需求，而且擬建的小型屋宇與周邊的鄉郊和鄉村環境互相協調，預料不會對周邊地區的環境造成負面影響；

- (ii) 另有涉及 13 個申請地點的 19 宗申請(編號 A/NE-KTS/132、133、162、172 至 176、182、183、275 至 277、283、292 至 295 及 349)於二零零一年至二零一三年期間在有附帶條件下獲小組委員會批准。這些申請所涉的地點不是有部分地方位於蕉徑村的「鄉村式發展」地帶內，就是靠近毗連「鄉村式發展」地帶的蕉徑路，該路是直通蕉徑村的車路；以及
 - (iii) 有八宗同類申請(編號 A/NE-KTS/332 至 337、350 及 351)的所涉地點完全位於「農業」地帶內，是蕉徑村北面和西北面一大幅常耕或休耕農地不可或缺的部分，情況與現在這宗申請所涉的地點相似。該八宗申請遭小組委員會拒絕或經城規會覆核後而遭駁回，理由是擬議的發展不符合古洞南地區「農業」地帶的規劃意向，而且為使發展模式較具條理，以及土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益，把擬建的小型屋宇集中在靠近現有村落的地方，會較為合適；
- (h) 政府部門的意見——政府部門的意見撮錄於文件第 5 段。漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。申請地點是蕉徑村北面和西北面一大幅農地的一部分，而區內的農地普遍有活躍的農耕活動，批准這宗小型屋宇申請，可能會為日後同類申請立下不良先例，亦會令區內的農地進一步減少。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城

市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，因為申請地點所在的地區一派鄉郊風貌，若批准這宗擬建小型屋宇的申請，可能會立下不良先例，令鄉村發展擴散至「鄉村式發展」地帶外，損及申請地點所在地區的鄉郊景觀特色。運輸署署長對這宗申請亦有所保留，認為這類發展應盡量局限於「鄉村式發展」地帶內，若批准這宗申請，會為日後要求在「鄉村式發展」地帶外發展的同類申請立下不良先例，累積影響所及，對交通的負面影響可能會很大。地政總署北區地政專員表示，申請地點位於蕉徑村的「鄉村範圍」內，該村尚未處理的小型屋宇申請有 58 宗，而預測該村未來 10 年的小型屋宇需求為 400 幢。另外，民政事務總署北區民政事務專員表示，上水區鄉事委員會主席及蕉徑原居民代表對這宗申請沒有意見，而現任北區區議員及蕉徑居民代表則反對這宗申請。其他相關部門沒有負面意見；

- (i) 公眾的意見——在這宗第 17 條覆核申請的法定公布期內，當局共收到九份公眾意見書。其中兩份由一名北區區議員提交，表示支持這宗申請，因為擬議的發展能為相關的村民帶來方便，而餘下七份則分別由另一名北區區議員、創建香港、嘉道理農場暨植物園公司、新界蔬菜產銷合作社有限責任聯合總社及蕉徑蔬菜產銷及貸款有限責任合作社提交，他們都反對這宗申請，理由主要包括擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向；申請地點及周邊地區的農地復耕潛力高；擬議的發展會破壞申請地點附近的常耕農地；申請人沒有提交環境、交通、排水及排污評估報告；沒有公共污水收集系統，污水從化糞池滲出，長此下去，對地下水和附近的水體會產生影響；蕉徑村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用；以及擬議的發展應在「鄉村式發展」地帶內進行；以及
- (j) 規劃署的意見——根據載於文件第 7 段的規劃考慮因素和評估，規劃署不支持這宗覆核申請，有關的評估撮錄如下：

- (i) 擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向。申請地點是休耕農地，復耕潛力高，可用來種植農作物；
- (ii) 申請地點是蕉徑村北面和西北面一大幅農地的一部分，而區內的農地普遍有活躍的農耕活動。批准這宗申請，可能會為日後的同類申請立下不良先例，亦會令區內的農地進一步減少；
- (iii) 根據地政總署北區地政專員的最新記錄，蕉徑村尚未處理的小型屋宇申請共有 58 宗，而預測該村未來 10 年的小型屋宇需求量為 400 幢。雖然蕉徑村「鄉村式發展」地帶內的土地不足以應付尚未處理的小型屋宇申請及未來 10 年的小型屋宇需求(需約 11.45 公頃的土地，相等於約 458 幅小型屋宇用地)，但該地帶內仍有土地可作小型屋宇發展(約 3.14 公頃的土地，相等於約 125 幅小型屋宇用地)。為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，把擬建的小型屋宇集中在該「鄉村式發展」地帶內靠近現有村落的地方，會較為合適；
- (iv) 若批准這宗申請，可能會立下不良先例，令鄉村發展擴散至「鄉村式發展」地帶外，不但損及鄉郊景觀特色，累積影響所及，也會對交通造成很大的負面影響；以及
- (v) 現在這宗申請的情況並不能與其他獲批准的同類申請相提並論，因為那些同類申請所涉的地點大多靠近直通蕉徑村的車路蕉徑路，或有部分地方在該村的「鄉村式發展」地帶內。

[陳漢雲教授此時到席。]

68. 主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗申請。
69. 侯志強先生作出陳述，要點如下：
- (a) 雖然規劃署認為把要發展的小型屋宇集中在蕉徑路沿路較為合適，可使發展模式較具條理，但其實此規劃意向很難實現，原因是新界土地的業權分散。蕉徑路沿路的土地是私人土地，根本不能期望這些土地的不同擁有人申請發展小型屋宇時會顧及該路沿路的發展模式是否有條理。要發展有條理，除非該處的土地都是政府土地；
 - (b) 新界土地全是農地，若規劃署認為復耕潛力高的土地都必定要作農業用途，則村民就算在「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」內也不能興建小型屋宇，這樣有違小型屋宇政策，因為在該政策下，村民是有權在「鄉村範圍」內興建小型屋宇的；
 - (c) 「鄉村範圍」外的土地可保留作農業用途，但當局應容許村民申請在「鄉村範圍」內的土地發展小型屋宇。政府和規劃署有責任協助村民在「鄉村範圍」內興建小型屋宇；
 - (d) 關於環境方面的影響，申請人已着手加強綠化，在申請地點種植更多樹；
 - (e) 要是城規會根據規劃署所提出的理由駁回這宗申請，上水區鄉事委員會及鄉議局會提出反對；以及
 - (f) 現在這宗小型屋宇發展申請是依法提出的，而且申請地點位於「鄉村範圍」內而非其外。城規會應依法考慮這種申請，不要理會那些無關的公眾反對意見，例如一名北區區議員及其他提意見人所提出的意見，他們根本不熟悉蕉徑村的情況，提出反對也許是出於個人理由。
70. 盧忠耀先生作出陳述，要點如下：

- (a) 根據規劃署的資料，蕉徑村尚未處理的小型屋宇申請共有 58 宗，而預測該村未來 10 年的小型屋宇需求為 400 幢，但蕉徑村的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地僅僅相等於約 125 幅小型屋宇用地，根本不足以應付這些尚未處理的小型屋宇申請及未來 10 年的小型屋宇需求，所以城規會沒有理由要駁回這宗提出在「鄉村範圍」內發展小型屋宇的申請；
- (b) 渠務署已着手在蕉徑村進行多個工程項目，改善區內的排水和排污情況，所以擬議的小型屋宇發展並不會帶來污染問題；
- (c) 申請地點靠近蕉徑路，經一條區內通道即達，所以出入不會有問題；以及
- (d) 申請人為支持這宗覆核申請，已提交美化環境建議及排水建議，而且願意落實這些建議，直至符合相關政府部門和城規會的要求為止。

71. 由於規劃署的代表和申請人的代表已陳述完畢，主席請委員提問。

72. 主席知道收購祖堂土地發展小型屋宇可能有困難，所以向規劃署查詢蕉徑村「鄉村式發展」地帶的土地業權分布模式和該地帶內的祖堂土地數目。粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士回答說，她沒有蕉徑村「鄉村式發展」地帶內土地業權分布模式的現成資料，不過，該村現時有約 4.67 公頃土地劃作「鄉村式發展」地帶，若不計道路和已發展的土地，該地帶內仍有約 3.14 公頃土地(相等於約 125 幅小型屋宇用地)可供發展小型屋宇之用。為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，把擬建的小型屋宇集中在靠近現有村落的地方，會較為合適。

73. 侯志強先生說，雖然規劃署聲稱「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供發展 125 幢小型屋宇，但這些土地約有 80% 已被大型發展公司收購，另外有約 10 至 20% 則是祖堂土地，村民根本不可能在這些土地興建小型屋宇。至於出入問題，要是這

宗申請獲批准，申請人會聯絡毗連土地的擁有人，確保申請地點有路可達。他又重申，這些土地的業權分散，政府要實現規劃意向，使發展模式較具條理，根本不可能。

74. 由於申請人的代表再沒有意見要提出，而委員也沒有再提問，主席告知他們覆核聆訊程序已經完成，城規會將在他們離席後就這宗申請進行進一步商議，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人的代表和粉嶺、上水及元朗東規劃專員出席會議。他們各人此時離席。

商議部分

75. 委員備悉擬議的小型屋宇發展並不符合「臨時準則」，因為有關發展會妨礙落實「農業」地帶的規劃意向。根據申請人的代表所述，可能難以收購作小型屋宇發展的祖堂土地只佔 10 至 20%，而且蕉徑村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供發展小型屋宇。委員亦備悉，出入問題並非小組委員會在第 16 條申請的階段拒絕這宗申請的原因。由於自小組委員會先前考慮有關申請以來，規劃情況並沒有重大改變，因此，委員同意維持小組委員會的決定，拒絕有關申請。

76. 地政總署署長甯漢豪女士詢問，若可用作發展小型屋宇的土地供不應求，根據「臨時準則」，應如何作出考慮。秘書回應，一般來說，若某村的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求，可從寬考慮有關的申請。就蕉徑村而言，有不少申請獲批准，但其所涉地點都是有部分地方位於「鄉村式發展」地帶內，或是靠近直通蕉徑村的車路蕉徑路。至於現在這宗申請，雖然蕉徑村「鄉村式發展」地帶內的土地不足以應付尚未處理的小型屋宇申請及未來 10 年的小型屋宇需求，但申請地點位於「鄉村式發展」地帶外的一個一片翠綠地方，而且是蕉徑村北面和西北面一大幅休耕或常耕農地不可或缺的部分。由於該村「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供發展小型屋宇，為使發展模式較具條理，規劃署認為把擬建的小型屋宇集中在該「鄉村式發展」地帶內靠近現有村落的地方，會較為合適。

77. 主席表示，城規會審議小型屋宇發展的規劃申請時，小型屋宇需求量的預測數字只是其中一項考慮因素，委員還會考

慮申請地點的規劃意向、位置和環境，以及擬議的發展與周圍的環境是否協調。

78. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請。委員繼而審閱文件第 8.1 段所載的駁回理由，並認為理由恰當。有關理由是：

「(a) 擬議的發展不符合古洞南地區「農業」地帶的規劃意向，有關的意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，以及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。申請書沒有提出有力的規劃理據，足以要偏離此規劃意向；以及

(b) 蕉徑村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，該地帶的土地主要作發展小型屋宇之用。為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，把擬建的小型屋宇集中在靠近現有村落的地方，會較為合適。」

[霍偉棟博士此時離席。]

沙田、大埔及北區

議程項目 8

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/NE-LT/471

擬在劃為「農業」地帶的大埔梧桐寨第 10 約

地段第 742 號 E 分段、第 742 號 G 分段及第 742 號 H 分段

興建三幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

(城市規劃委員會文件第 9571 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

79. 以下規劃署的代表及申請人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

潘活強先生]

葉福華先生]

陳漢標先生] 申請人的代表

梁廣明先生]

沈汝鑑先生]

80. 主席表示歡迎上述代表到席上，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而邀請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

81. 蘇震國先生借助投影片，按文件詳載的內容作出簡介，要點如下：

(a) 申請人申請規劃許可，以便在申請地點興建三幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)。該申請地點在林村分區計劃大綱核准圖上劃為「農業」地帶；

(b) 二零一三年二月八日，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)拒絕了有關申請，理由是：

- (i) 擬議的發展並不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)，因為「鄉村式發展」地帶內仍有足夠的土地可完全應付日後發展小型屋宇的需求；以及
 - (ii) 申請人未能在申請書中證明為何「鄉村式發展」地帶內並無其他土地可用於擬議的發展；
- (c) 申請地點佔地約 405.1 平方米，在梧桐寨的「鄉村範圍」內，所處的地方微斜且長滿雜草，可經一條行人徑前往；
- (d) 周邊地區饒富鄉郊特色，夾雜村屋、農地、未受干擾且長滿植物的農田、林木和零散的臨時構築物；
- (e) 申請人為支持其覆核申請而提出的理據撮錄如下：
- (i) 二零一三年五月二十六日，梧桐寨村村代表向地政總署大埔地政處提交已更新的未來 10 年小型屋宇需求預測數字。根據預測，梧桐寨未來 10 年的小型屋宇需求量應為 99 幢，「鄉村式發展」地帶的土地不足以應付需求；
 - (ii) 申請人已提交經修訂的排水設施圖，並確定不會有污水倒灌流回擬建的屋宇；以及
 - (iii) 申請人亦已提交美化環境建議，提出在擬建小型屋宇和「農業」地帶內一片翠綠的農作物之間栽種植物作為緩衝，亦會在擋土牆面鋪上顏色和質感與四周環境相襯的人造牆磚裝飾，盡量減少視覺上的影響，而排水明渠蓋也會採用類似的方法處理；
- (f) 先前的申請——先前沒有任何涉及申請地點的小型屋宇發展申請。

- (g) 同類的申請——自「臨時準則」於二零零零年十一月二十四日首次頒布以來，在申請地點附近及同一「農業」地帶內有五宗涉及發展小型屋宇的同類申請（編號 A/NE-LT/350、395、399、400 和 499），其中兩宗（編號 A/NE-LT/395 和 399）遭小組委員會拒絕或城規會覆核後駁回，其餘三宗（編號 A/NE-LT/350、400 和 499）獲小組委員會或城規會覆核後批准；
- (h) 政府部門的意見——政府部門的意見撮錄於文件第 5 段。地政總署大埔地政專員表示，根據梧桐寨原居民代表提供的最新數字，梧桐寨未來 10 年的小型屋宇需求量為 99 幢，尙未處理的小型屋宇申請則有 12 宗，而地政總署並不反對這宗申請。從農業的角度而言，漁農自然護理署署長（下稱「漁護署署長」）不支持這宗申請，因為申請地點一帶有活躍的農業活動，而且申請地點的復耕潛力高。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境則表示，雖然隨這宗覆核申請提交的美化環境建議尙可接受，但她對這宗申請仍有保留。申請地點滿布灌木和草，預料景觀資源不會受到嚴重的負面影響。雖然擬議的發展未必與周邊地區的鄉郊風貌不協調，但現有的村屋大部分都建於「鄉村式發展」地帶的範圍內。該「農業」地帶的景觀質素良好，若批准這宗申請，或會立下不良先例，產生鼓勵作用，令該地帶內有更多村屋興建，導致鄉村發展範圍擴展至現有「鄉村式發展」地帶外，對該「農業」地帶的景觀特色造成不能逆轉的改變。若城規會批准這宗申請，建議在規劃許可加入附帶條件，規定申請人提交並落實美化環境建議。其他相關政府部門對這宗申請沒有反對／負面意見。
- (i) 公眾的意見——在這宗第 17 條覆核申請的法定公布期內，當局共收到七份表示反對的意見書，理由主要包括市區範圍擴展對翠綠的土地所造成的累積影響不可逆轉；大部分村民建屋都為圖利而非自住；村代表曾反對其他村民翻建屋宇的申請；擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向；申請人沒有評

估有關的發展對環境、交通、排水及排污的影響；批准這宗申請，會立下不良先例，導致農地減少；申請地點有農業活動；擬議的發展會對周邊地區造成負面影響；擬議發展的屋宇位於「鄉村範圍」外；以及這項發展會影響「風水」；以及

- (j) 規劃署的意見——有關這宗覆核申請的規劃考慮因素和評估以及規劃署的意見載於文件第 7 和 8 段，撮錄如下：
- (i) 在小組委員會考慮申請人按第 16 條提出的申請時，根據地政總署大埔地政處提供的尚未處理小型屋宇申請數字(12 宗)及未來 10 年小型屋宇需求數字(57 幢)，可見當時梧桐寨的「鄉村式發展」地帶有足夠的土地應付興建村屋的需求；
 - (ii) 不過，根據村代表向地政總署大埔地政處提供的最新資料，雖然梧桐寨尚未處理的小型屋宇申請仍是 12 宗，但預測的未來 10 年小型屋宇需求量已修訂為 99 幢。梧桐寨的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地估計約有 2.23 公頃(相等於約 89 幅小型屋宇用地)，不足以應付資料更新後的所有小型屋宇需求(需約 2.78 公頃土地，相等於約 111 幅小型屋宇用地)；
 - (iii) 申請地點距離梧桐寨的主村屋羣約 70 米，但現時旁邊也有一些村屋，這些村屋或完全在「鄉村式發展」地帶內，或在上世紀九十年代初獲地政監督批准興建；
 - (iv) 擬建的三幢小型屋宇與四周環境並非格格不入；
 - (v) 申請地點位處集水區內，可接駁至計劃鋪設的公共污水收集系統。環境保護署署長(下稱

「環保署署長」)和水務署總工程師／發展(2)都不反對這宗申請；

- (vi) 這宗覆核申請符合「臨時準則」，因為有關的「鄉村式發展」地帶可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求。不過，觀乎地政總署大埔地政處提供的資料，二零零九至一四年期間，梧桐寨村村代表曾數次修訂對未來 10 年小型屋宇需求量的預測。二零零五年，預測的數字為 50 幢(編號 A/NE-LT/350 的申請)，至二零零九年調低至 30 幢(編號 A/NE-LT/359 及 A/NE-LT/399 兩宗申請)，到了二零一零年小組委員會審議編號 A/NE-LT/400 的第 17 條覆核申請時，又再次調升至 50 幢，而近期的預測也有修訂。二零一三年，這宗申請在第 16 條階段，當小組委員會審議申請時，有關數字為 57 幢，至二零一四年則調升至 99 幢。地政總署一般不會核實由村代表提供的小型屋宇需求預測數字；
- (vii) 漁護署署長仍維持原來的意見，不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。景觀方面，雖然申請人提交了美化環境建議，以回應規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，而規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦認為有關的美化環境建議可以接受，但她對這宗申請仍有保留，因為有關的「農業」地帶景觀質素高。其他經諮詢的相關政府部門(包括運輸署署長和渠務署總工程師／新界北)則原則上不反對這宗申請；
- (viii) 有關鄉村的村代表所提供的小型屋宇需求預測數字有所調整，卻未經核實，究竟擬議的發展是否大致合乎「臨時準則」，即「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地是否普遍供不應求，這點是決定應否批准這宗申請要考慮的關鍵因素；以及

- (ix) 委員或可考慮有關的小型屋宇需求預測數字有所調整是否合理有據，但無論如何，申請人不曾提交任何資料，以回應小組委員會對何以「鄉村式發展」地帶內沒有其他土地可供發展小型屋宇的疑問。

82. 主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗申請。

83. 梁廣明先生說，申請人在有關的「鄉村式發展」地帶內並沒擁有土地，所以不能申請在該地帶內發展小型屋宇。

84. 沈汝鑑先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是其中一名申請人的父親，他的家族在該「鄉村式發展」地帶內沒有土地，而位於該地帶附近的申請地點則是家族的祖業，幾代相傳。他們希望為子孫後代在該處興建小型屋宇；
- (b) 該「鄉村式發展」地帶內的土地大部分屬祖堂或私人擁有，申請人難以取得這些土地以發展小型屋宇，但他們又不想在梧桐寨村外興建小型屋宇；以及
- (c) 梧桐寨村村代表先前曾更新未來 10 年小型屋宇需求的預測，把數字調整為 99 幢，並已提交地政總署大埔地政處。

85. 潘活強先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是申請地點的擬議發展項目的建築師；
- (b) 申請地點完全位於「鄉村範圍」內，而且在「鄉村式發展」地帶附近，在該地點以外六米的範圍內亦有若干小型屋宇。申請地點亦可接駁位於其西面約 50 米處已計劃鋪設的公共污水收集系統，而其東面約 50 米處則有一條河。由於該地點位於微斜的地方，只須進行有限度的挖土和削坡工程，因此，在

興建小型屋宇期間，對附近那條河和斜坡不會有負面影響；

- (c) 申請地點適合發展小型屋宇，而有關屋宇與四周環境亦協調。申請人會建議並落實在申請地點及其四周進行美化環境工程；以及
- (d) 城規會考慮上述各點後，應當批准這宗申請。

86. 梁廣明先生繼續陳述，要點如下：

- (a) 規劃署的意見認為，批准現在這宗申請或會為其他同類申請立下不良先例，但城規會應就每宗申請的個別情況作出考慮；
- (b) 鋪設公共污水收集系統的工程計劃會在二零一六至一七年間完成，屆時擬議的小型屋宇發展項目對周邊地區的影響將可減少；
- (c) 梧桐寨村村代表在二零一三年十一月三日去信地政總署大埔地政處，澄清未來 10 年小型屋宇需求預測數字經更新後應為 99 幢，這個數字經過認真估算，有憑有據；
- (d) 在申請地點以外五米範圍內也建有小型屋宇，有的新，有的舊，因此，擬建的小型屋宇不會與周邊地區格格不入；以及
- (e) 申請地點已空置多年，希望城規會能批准這宗申請，讓申請人可在該處發展小型屋宇。

87. 規劃署的代表和申請人的代表陳述完畢，主席請委員提問。

88. 主席及委員提出以下問題：

- (a) 梧桐寨村村代表提供的未來 10 年小型屋宇需求預測數字有所調升，在第 16 條申請的階段，數字為

57 幢，但至第 17 條覆核申請的階段，則調整至 99 幢，究竟最新的需求預測數字為何？

- (b) 村代表預測未來 10 年小型屋宇的需求時，以什麼為依據和準則？所得數字會否由第三方核實？
- (c) 是否有記錄顯示有多少原居村民已行使興建小型屋宇的權利，有多少仍未行使？
- (d) 未來 10 年的小型屋宇需求量預測為 99 幢，這個數字到底是表示有 99 名原居村民合資格興建小型屋宇，還是有 99 名原居村民曾告知村代表他們會興建小型屋宇？
- (e) 該村共有多少幢小型屋宇？有多少幢是二零零九年及以後才興建的？
- (f) 批准編號 A/NE-LT/350 和 499 這兩宗同類申請的理由為何？
- (g) 既然目前有 89 幅小型屋宇用地可應付小型屋宇需求，為何在考慮編號 A/NE-LT/400 的覆核申請時，土地數量會不足以應付當時所稱的 62 幢小型屋宇需求量(包括尚未處理的小型屋宇申請所涉的 12 幢，以及預測未來 10 年所需的 50 幢)？

89. 關於問題(a)，沈汝鑑先生說，99 幢這個未來 10 年的小型屋宇需求預測數字是由梧桐寨村村代表在二零一三年向大埔地政處提供的，自此並無改變。梁廣明先生補充說，對於小型屋宇需求預測數字的理解，村代表與大埔地政處之間有誤會。村代表原先在大埔地政處提供的表格填上預測小型屋宇需求量為 30 幢，所指的是除現時所需的 69 幢小型屋宇外，還需要多 30 幢；不過，大埔地政處卻誤以為這是未來 10 年的總需求量。由於有此誤解，村代表於是在二零一三年十一月去信大埔地政處，澄清預測未來 10 年小型屋宇總需求量為 99 幢。

90. 關於問題(b)，沈汝鑑先生說，村代表預測未來 10 年小型屋宇需求量時，會計算本地和海外原居村民三代的人數。梁

廣明先生強調，村代表所提供的預測數字是經過認真估算，有憑有據。每年，不論本地還是海外原居村民，若家中添了男丁，都會回村在祠堂參加點燈儀式，初生男丁的名字亦會寫入族譜。海外原居村民還會回村參加打醮及其他節慶。因此，原居村民人數是定期更新的。沈先生還說，林村每 10 年舉行打醮一次，在打醮開始前，會在族譜登記所有男性原居村民的姓名，上次打醮活動在二零零八年舉行。

91. 有委員問到，既然每年舉行點燈儀式時都會更新原居村民的人數，為什麼所預測的未來 10 年小型屋宇需求量會飆升。梁廣明先生回應時重申，村代表於二零一三年五月向大埔地政處提供的預測數字正確無誤，只是村代表和大埔地政處對該數字的理解有誤會，而村代表已在二零一三年十一月去信大埔地政處澄清。

92. 地政總署署長甯漢豪女士澄清說，據村代表於二零一三年五月提交大埔地政處的表格上所填寫的資料，預測的未來 10 年小型屋宇需求量明明是 30 幢，大埔地政處並無誤解。其後，村代表才去信告知大埔地政處，表示所預測的未來 10 年小型屋宇需求量不是 30 幢，應修訂為 99 幢。

93. 關於問題(c)，梁廣明先生表示，他要詢問村代表是否有記錄顯示已行使權利興建小型屋宇的原居村民數目，以及這些記錄可否向城規會披露。

94. 關於問題(d)，梁廣明先生說，村代表預測未來 10 年的小型屋宇需求量時，有計及每家的男性原居村民數目，不過，他不能代表村代表確認那些原居村民將來會否申請興建小型屋宇。

95. 關於問題(e)，沈汝鑑先生說，據他觀察所見，自二零零九年至今，該村興建了約 10 幢新的小型屋宇。蘇震國先生表示他沒有該村現有小型屋宇數目和二零零九至今興建了的小型屋宇數目的現成資料，只有該村「鄉村式發展」地帶內目前可用土地的資料。根據有關資料，該地帶可提供 89 幅小型屋宇用地。他亦確認在申請人按第 16 條提出這宗申請的階段，尚未處理的小型屋宇申請有 12 宗，而預測的未來 10 年小型屋宇需求量為 57 幢，故小型屋宇需求量合計為 69 幢；在申請人按第

17 條提出覆核申請的階段，尚未處理的小型屋宇申請仍有 12 宗，但預測的未來 10 年小型屋宇需求量則增至 99 幢，故小型屋宇需求量合計達 111 幢。

96. 關於問題(f)，蘇震國先生說，城規會決定批准還是拒絕同類申請時，主要考慮「鄉村式發展」地帶內是否有足夠土地應付該村對小型屋宇的需求。他用投影片展示一個列表，說明在二零零九至一四年間該村未來 10 年小型屋宇需求的預測數字，以及土地數量是否足以應付五宗同類申請(編號 A/NE-LT/350、395、399、400 和 499)和現在這宗申請的小型屋宇需求。他說，編號 A/NE-LT/350 和 499 兩宗申請獲城規會批准，是因為沒有足夠的土地應付小型屋宇需求，而編號 A/NE-LT/395 和 399 兩宗申請遭拒絕，理由是有足夠的土地應付小型屋宇需求。至於編號 A/NE-LT/400 的申請，在申請人根據第 16 條提出申請的階段，預測的未來 10 年小型屋宇需求量為 30 幢，到了申請人根據第 17 條提出覆核申請的階段，預測需求量增至 50 幢。由於在第 17 條覆核申請的階段，土地供不應求，所以城規會批准了該宗申請。現在這宗申請的情況相似，在申請人根據第 16 條提出申請的階段，預測的未來 10 年小型屋宇需求量為 57 幢，到了申請人根據第 17 條提出覆核申請的階段，預測需求量增至 99 幢。蘇先生回應甯漢豪女士的問題時，證實城規會批准編號 A/NE-LT/499 的申請，所考慮的其中一點是預測的未來 10 年小型屋宇需求量達 99 幢。

97. 關於問題(g)，蘇震國先生說，在城規會考慮編號 A/NE-LT/400 的覆核申請和現在這宗申請時，規劃署對每公頃土地可提供的小型屋宇用地數目的假設有所改變。在考慮編號 A/NE-LT/400 的覆核申請時，規劃署假設每公頃土地可建 30 幢小型屋宇，並據此估計「鄉村式發展」地帶內可供使用的小型屋宇用地數目。之後，規劃署重估興建一幢小型屋宇所需的土地面積，認為每公頃土地可建 40 幢小型屋宇這個假設會較為恰當。於是，到考慮編號 A/NE-LT/499 的申請及現在這宗申請時，便按此更改了的假設來估計可供使用的小型屋宇用地數目。

98. 由於申請人的代表再沒有意見要提出，而委員也沒有再提問，主席告知他們覆核聆訊程序已經完成，城規會將在他們離席後就這宗申請進行進一步商議，稍後會把決定通知申請

人。主席多謝申請人的代表和沙田、大埔及北區規劃專員出席會議。他們各人此時離席。

[邱榮光博士此時離席。]

商議部分

未來 10 年的小型屋宇需求預測數字

99. 副主席認為有需要檢討現行審議小型屋宇發展規劃申請的方法。現時，規劃署及城規會會同時考慮尚未處理的小型屋宇申請數目和未來 10 年的小型屋宇需求預測數字，以評估某「鄉村式發展」地帶可用於發展小型屋宇的土地是否普遍供不應求。若然，則即使申請地點在「鄉村式發展」地帶外或有部分在該地帶外，也可從寬考慮有關的小型屋宇申請。不過，他關注一個問題，就是對未來 10 年小型屋宇需求的預測，只是以村代表的意見為依據，沒有經相關的政府部門核實，如果預測的需求量激增，城規會難以核實數字是否準確。既然如此，在審議小型屋宇發展申請時，城規會可考慮是否只考慮現時的小型屋宇需求量和「鄉村式發展」地帶內的祖堂地數量。若不計祖堂地，仍有足夠土地應付現時的小型屋宇需求，則城規會便不批准申請地點在「鄉村式發展」地帶外的小型屋宇發展申請，這樣就不會因為依據不能核實的小型屋宇需求預測而令小型屋宇發展在「鄉村式發展」地帶外擴散。

100. 一名委員表示贊同副主席的觀點，認為城規會決定批准一宗小型屋宇發展申請與否，不應單憑不能核實的未來 10 年小型屋宇需求預測就判定「鄉村式發展」地帶內的土地是否足以應付小型屋宇需求，也要考慮其他因素，例如過去幾年實際興建了的小型屋宇數目。

101. 主席指出，規劃應是前瞻性，只考慮現時的小型屋宇需求而不顧預測的需求，或不太恰當。另一方面，他認為申請人聲稱在「鄉村式發展」地帶內並不擁有土地這一點，不應是批給規劃許可的合理理由。

102. 另一名委員表示贊同副主席的觀點，認為有需要檢討城規會現時審議小型屋宇申請的方法。相對於考慮不能核實的未

來 10 年需求預測，只考慮現時的小型屋宇需求，做法更為合理。至於規劃應是前瞻性這一點，這名委員則認為，在規劃分區計劃大綱圖上的「鄉村式發展」地帶時，城規會應考慮未來的小型屋宇需求。

103. 秘書說，在規劃分區計劃大綱圖的「鄉村式發展」地帶時，規劃署會考慮「鄉村式發展」地帶內的土地可否應付尚未處理的小型屋宇需求和預測的未來 10 年小型屋宇需求。不過，須留意的是，有些「鄉村式發展」地帶已劃設多時，經過多年，小型屋宇需求或已改變。由於現有村落附近適合劃為「鄉村式發展」地帶的土地可能不足以應付小型屋宇需求，所以規劃許可機制讓城規會可以考慮和批准那些地點合適但在「鄉村式發展」地帶外或有部分在該地帶外的小型屋宇申請，以滿足真正的需求。她說，規劃署在擬備一些新的分區計劃大綱草圖時，也難以核實由村代表提供的未來 10 年小型屋宇需求預測數字。

104. 基於有委員對梧桐寨村村代表所提供的未來 10 年小型屋宇需求預測數字有疑問，主席建議委員可考慮延期就這宗申請作出決定，並邀請該村代表出席會議，提出佐證以證明他的預測，以供城規會考慮。此外，也應邀請地政總署的代表出席會議，提供梧桐寨村小型屋宇申請的相關資料。

105. 有五名委員認為應延期就這宗申請作出決定，並應邀請該村代表向城規會說明所作預測的依據，以及提供相關記錄，例如族譜、合資格的原居村民的記錄、每年新增的合資格原居村民數目，以及已行使興建小型屋宇權利的合資格原居村民數目，以便核實他的預測。他們認為，村代表提供的未來 10 年小型屋宇需求預測數字確有需要核實。

106. 一名委員說，雖然未來 10 年小型屋宇需求預測數字對規劃日後的發展或許很有參考價值，但不能保證所有需求都會落實。這名委員留意到目前有 89 幅小型屋宇用地可供日後發展之用，不計該 12 宗尚未處理的小型屋宇申請，「鄉村式發展」地帶內仍有 77 幅小型屋宇用地儲備。基於「鄉村式發展」地帶內仍有土地可應付現有和日後的小型屋宇需求，批准在「鄉村式發展」地帶外的地點發展小型屋宇，並不可取。

107. 另一名委員亦有同樣的看法，認為 99 幢這個預測的未來 10 年小型屋宇需求量只略多於小型屋宇用地儲備，既然如此，就沒有理由要批准在「鄉村式發展」地帶外發展擬議的小型屋宇。

同類的申請(編號 A/NE-LT/499)

108. 一名委員留意到有一宗同類的規劃申請(編號 A/NE-LT/499)獲小組委員會批准，而當時所依據的未來 10 年小型屋宇需求預測數字，就是村代表今次就這宗覆核申請所提供的數字，即 99 幢。該宗申請所涉的地點與現在這宗申請所涉的地點十分接近。這名委員想知道這一點是否考慮現在這宗申請的相關因素。

109. 另一名委員說，小組委員會考慮編號 A/NE-LT/499 的申請時，沒察覺到小型屋宇需求預測大變，但該宗申請獲批准，不應影響今次就這宗申請所作的決定，因為城規會審議每宗申請時，須考慮最新的資料和情況。另一名委員補充說，現在這宗申請所涉的地點完全在「鄉村式發展」地帶外，但編號 A/NE-LT/499 的申請所涉的地點則有超過一半在「鄉村式發展」地帶內。因此，這兩宗申請所須考慮的因素不同，不能相提並論。

110. 地政總署署長甯漢豪女士詢問，小組委員會審議編號 A/NE-LT/499 的申請時有否考慮該村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地(89 幅小型屋宇用地)可應付小型屋宇需求。秘書說，就該宗申請提交小組委員會的文件已包含相關的資料和事實。

臨時準則

111. 秘書回應主席的提問，表示城規會自二零零零年起已採用「臨時準則」來評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請，該份準則最近一次作出修訂是在二零零七年。根據「臨時準則」，批准小型屋宇申請的主要考慮因素是擬建的小型屋宇的覆蓋範圍是否在或有部分在「鄉村範圍」內，以及「鄉村式發展」地帶內可供該村用作發展小型屋宇的土地是否普遍供不應求。若小型屋宇的覆蓋範圍不少於 50% 在「鄉村範圍」

內，而「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地又普遍供不應求，則申請通常會從寬考慮。若小型屋宇的覆蓋範圍多於 50% 在「鄉村範圍」外，但不少於 50% 在「鄉村式發展」地帶內，而且可用作發展小型屋宇的土地又普遍供不應求，則申請可從優考慮。她又說，評估土地是否普遍供不應求時，會同時考慮尚未處理的小型屋宇申請數目及未來 10 年小型屋宇需求預測數字。由於難以核實村代表所提供的未來 10 年小型屋宇需求預測數字，邀請村代表到席上解釋他所作預測的依據，會有助城規會更加了解有關事宜。

112. 關於副主席建議在審議小型屋宇申請時應只考慮現時尚未處理的小型屋宇申請這一點，秘書回應說，城規會審議發展小型屋宇的規劃申請時，一向採用「臨時準則」，並同時考慮尚未處理的申請數目和未來 10 年小型屋宇需求預測數字。若有委員認為有需要修改某些準則，城規會便須檢討「臨時準則」。委員大致同意城規會應根據現行的「臨時準則」來考慮這宗申請。

113. 經討論後，委員大致同意延期就這宗申請作出決定，以及邀請梧桐寨村村代表出席城規會會議，證明他預測未來 10 年小型屋宇需求量的依據，以及提供上文第 105 段所建議的相關記錄，以便核實他的預測。此外，也應邀請地政總署大埔地政專員出席城規會會議，提供進一步資料，包括過去 10 年梧桐寨村村代表提交的需求預測數字、小型屋宇申請的實際數目和所興建的小型屋宇數目。

114. 經商議後，城規會決定延期就這宗申請作出決定，以待梧桐寨村村代表和地政總署大埔地政處分別就未來 10 年小型屋宇需求的預測及過去 10 年小型屋宇的相關數字提交進一步資料，並要求規劃署就這方面與村代表和地政總署大埔地政處協調。

[休會 20 分鐘以便拍照。]

[黃仕進教授、馬錦華先生、陳仲尼先生、何培斌教授、李律仁先生、霍偉棟博士、黃令衡先生、劉興達先生和邱浩波先生此時離席。]

屯門及元朗西區

議程項目 7

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-TT/315

在劃為「農業」地帶的元朗大棠第 117 約
地段第 1339 號(部分)和毗連政府土地
臨時露天存放建築機械及材料(為期三年)
(城市規劃委員會文件第 9537 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

115. 以下規劃署的代表此時獲邀到席上：

劉榮想先生 — 規劃署屯門及元朗西規劃專員

116. 主席歡迎劉先生，並指出申請人已表示不會出席會議。由於已給予申請人足夠的通知，委員同意在申請人缺席的情況下進行聆訊。主席繼而邀請屯門及元朗西規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

117. 劉榮想先生借助投影片，陳述下列詳載於文件的要點：

- (a) 申請人要求批給規劃許可，在大棠分區計劃大綱核准圖上一塊劃為「農業」地帶的用地臨時露天存放建築機械及材料，為期三年；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一三年九月二十七日拒絕有關申請，理由如下：
 - (i) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關的規劃意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，以及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。申請書並無提出有力的規劃理據，足以要偏離這個規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (ii) 申請所涉的發展並不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點先前未曾有申請獲批給規劃許可，而且有政府部門提出負面意見，亦有區內人士反對這宗申請；
 - (iii) 申請人未能證明這項發展不會對周圍地區的環境、景觀及排水造成負面影響；以及
 - (iv) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，也會為「農業」地帶的同類申請立下不良先例，倘這些申請均獲批准，累積影響所及，會令該區整體的鄉郊環境質素下降；
- (c) 申請地點佔地約 3 042 平方米，包括約 906 平方米的政府土地。在用地地上有三幢總樓面面積共約 100 平方米，而高度約三米(即一層)的臨時構築物，以作辦公室、守衛室及洗手間用途，另有兩個私家車及輕型貨車泊車位。申請地點的作業時間為星期一至六上午九時至下午五時，星期日及公眾假期休息；
- (d) 申請地點可由在西北面的大棠路經一條區內接駁路徑前往。四周土地用途以零散的住宅構築物為主，並有數個貯物場／倉庫、工場、一些空地／荒地及一個池塘。在申請地點西北面的鄰近範圍及沿該區內接駁路徑建有住宅構築物，最接近者位於北鄰及南鄰約五米的位置。東北面為「綠化地帶」，包括草木茂密的小圓丘、墳墓及一些零散的構築物。在北面、西北面及東南面的工場和貯物場／倉庫均屬涉嫌違例發展，規劃事務監督可對其採取執管行動；

- (e) 二零一四年一月三日，申請人提交載有書面申述的信件，並夾附支持覆核申請的一些信和建議，以及提議把申請規劃許可有效期由三年縮短至一年；
- (f) 申請人爲支持覆核申請而提出的理據撮錄如下：
- (i) 申請地點位於「第 3 類地區」內。申請人已提交有關的技術評估／建議，包括排水、美化環境及保護樹木建議，以支持這宗申請。渠務署總工程師／新界北和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，原則上不反對申請。雖然申請地點劃作「農業」地帶，但由於該用地已被長期佔用作露天貯物用途，因此漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對申請不表強烈反對；
 - (ii) 大棠路及公庵路／僑興路是通往申請地點南面的「露天貯物」地帶的唯一通路。由於在星期一至六，申請用途只會每兩天才產生一次貨車行程(不超過 24 公噸)，因此對附近居民及易受影響用途所造成的影響極微；
 - (iii) 申請人已提交美化環境及保護樹木建議，該等建議提出在申請地點種植兩行樹木及闢設園景美化區。在園景美化區內不擬進行任何露天貯物活動；
 - (iv) 一九九零年十月五日的航攝照片顯示，在申請地點上有一條已平整的車輛通道及一些露天貯物活動。由於一九九零年及一九九二年的航攝照片均顯示有同類的露天貯物活動，這與「先破壞」的個案有很大分別，因此申請應獲得從寬考慮；
 - (v) 批准這宗申請不會立下不良先例，因爲城規會將按個別情況評估每宗申請。批准這宗個案會把申請用途納入規範，並可鼓勵申請人改善環境，因爲申請人須提交並落實美化環

境及保護樹木、以及排水和消防裝置建議。此外，當局在過往三年並無接獲針對申請地點環境的投訴，而申請用途的影響亦微不足道；

- (vi) 申請人需時搬遷在申請地點上的建築機械及材料，並要求城規會從寬考慮申請，批予為期一年的許可；以及
 - (vii) 曾就申請提出反對的三名市民已撤回其反對意見；
- (g) 先前申請——並無涵蓋申請地點的先前申請；
- (h) 同類申請——小組委員會曾拒絕兩宗在有關的「農業」地帶內作露天貯物／倉庫用途的同類申請(編號 A/YL-TT/81 及 306)，主要理由是擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向；有關發展與四周的鄉郊特色不相協調；以及批予許可會立下不良先例，令同類用途在「農業」地帶內擴散；
- (i) 政府部門的意見——相關政府部門的意見撮錄於文件第 5 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為在申請地點的 100 米範圍內有易受影響的用途。申請地點的緊鄰範圍及靠近通往申請地點的通路(大棠路)建有民居。預計有重型車輛會在最近的易受影響用途 50 米範圍內的通路上行駛，而上落貨活動會對環境造成滋擾。容許這類滋擾產生或繼續影響附近居民，是不合乎環境標準的做法。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留。一九九零年，申請地點有大部分範圍被植物覆蓋，並種有多棵現存的大樹。目前，在申請地點的植被已幾乎全被移除，而其現有景觀特色及資源已受到明顯的干擾。當局未能完全確定擬議用途對景觀所造成的實際影響，因為申請人並無提交樹木調查報告，也沒有提供申請地點原有植被／樹木被清除前的狀況和價值方面的資料。所提交的美化環境及保護樹木建議亦未能證明擬議

的園景植物／美化措施可完全紓解擬議用途對景觀所造成的負面影響。從排水的角度而言，只要擬議用途不會對鄰近地區的排水造成負面影響，渠務署總工程師／新界北原則上不反對申請，並維持其先前對排水建議的意見；

- (j) 公眾意見——在第 17 條覆核申請階段的法定公布期內，當局接獲九份公眾意見書。三份意見書反對申請，主要理由是有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向；為同類申請立下不良先例；「先破壞、後建設」的個案不應予以容忍；以及可能對環境和交通造成影響。六份意見書則支持申請，主要理由是申請用途既不會對視覺效果、景觀及交通造成負面影響或產生噪音，也不會對附近居民構成滋擾；申請地點自一九九零年代起已作露天貯物用途，而且復耕潛力低；以及批准申請會為該區帶來就業機會。在第 16 條申請階段的法定公布期內，當局接獲五份反對申請的公眾意見書，反對理由主要是有關發展會引致土地用途不相協調的問題；可能對環境、視覺效果和交通造成影響；引起安全關注；令鄉郊環境的質素下降；現時有足夠土地可供作申請用途；以及擬議用途對可供作農業用途的土地造成影響；

- (k) 規劃署的意見——根據文件第 7 段所載的規劃考慮因素和評估，規劃署不支持這宗覆核申請。相關的因素和評估撮錄如下：

- (i) 擬議發展不符合城規會規劃指引編號 13E，因為申請地點先前並未獲批給規劃許可作露天貯物用途。有關建議(包括美化環境及保護樹木建議和排水建議)未能獲相關的政府部門接納。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留。申請人未能證明擬議的園景植物／美化措施可完全紓解申請用途對景觀所造成的負面影響。在第 16 條申請階段所提交的排水建議未獲渠務署總工程師／新界北接納，

但申請人在第 17 條覆核申請階段並無提交進一步資料。就此，申請人未能證明有關發展不會對周圍地區的排水造成負面影響；

- (ii) 環保署署長不支持覆核申請，因為在申請地點的 100 米範圍內有易受影響的用途。預計有車輛會在最近的易受影響用途 50 米範圍內的區內路徑上行駛，而申請地點的上落貨活動及來往車輛會對環境造成滋擾。容許這類滋擾產生或繼續影響附近居民，是不合乎環境標準的做法。申請人未能證明有關發展不會對周圍地區的環境造成負面影響；
- (iii) 一九九零年十月五日的航攝照片顯示，申請地點饒富鄉郊特色，大部分範圍長滿植物。一九九二年十月十四日及二零一二年七月三十日的航攝照片卻顯示，密集的清除植物工作及地盤平整工程其後向東南伸延，破壞天然景觀。根據二零一三年六月三十日拍得的最新航攝照片，以及規劃署於二零一四年二月二十七日進行的實地視察，整塊用地已鋪築地面，完全被佔用作申請用途。在事先未獲規劃許可的情況下佔用申請地點作擬議用途，從而製造既成事實用以支持目前建議的做法，不應獲得從寬考慮，也不應予以容忍；以及
- (iv) 由於申請地點先前從未有申請獲批給規劃許可，而同一「農業」地帶亦從未獲批給規劃許可作貯物／倉庫用途，因此批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，也會立下不良先例，令「農業」地帶內的同類申請數目激增，導致附近鄉郊環境的質素下降。

118. 規劃署的代表簡介完畢後，主席邀請委員提問。由於委員沒有提出問題，主席多謝屯門及元朗西規劃專員出席會議。專員此時離席。

商議部分

119. 委員備悉擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向及城規會規劃指引編號 13E。申請人未能證明有關發展不會對周圍地區的環境、景觀及排水造成負面影響。申請地點先前從未有申請獲批給規劃許可，而且有政府部門對申請提出負面意見。就此，委員普遍同意應駁回覆核申請。

120. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請。委員繼而審視文件第 8.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- 「(a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關的規劃意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，以及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。申請書並無提出有力的規劃理據，足以要偏離這個規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請所涉的發展並不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點先前未曾有申請獲批給規劃許可，而且有政府部門提出負面意見，亦有區內人士反對這宗申請；
- (c) 申請人未能證明這項發展不會對周圍地區的環境、景觀及排水造成負面影響；以及
- (d) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，也會為「農業」地帶的同類申請立下不良先例，倘這些申請均獲批准，累積影響所及，會令該區整體的鄉郊環境質素下降。」

九龍區

議程項目 9

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/K9/250

擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的紅磡馬頭圍道 54 至 56 號
經營酒店

(城市規劃委員會文件第 9594 號)

[會議以廣東話進行。]

121. 宏基測量師行有限公司和陳錦敏亞洲有限公司是申請人的顧問。以下委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|-------------------------------------|
| 劉興達先生 | — | 現時與宏基測量師行有限公司有業務往來 |
| 何培斌教授 | — | 現時與陳錦敏亞洲有限公司有業務往來 |
| 黃仕進教授 | — | 香港大學交通運輸研究所所長，該研究所有一些活動由陳錦敏亞洲有限公司贊助 |

122. 委員備悉，劉興達先生、何培斌教授和黃仕進教授已離席。

123. 秘書報告，這宗申請已應申請人的要求延期一次，為期兩個月。申請人的代表於二零一四年三月十日去信城規會秘書，要求城規會再延遲兩個月才對這宗覆核申請作出決定。申請人表示，有一宗在劃為「住宅(甲類)」地帶的石塘咀日富里酒店發展申請(規劃申請編號 A/H1/93)，根據《城市規劃條例》第 17B 條所提出的城市規劃上訴已獲判得直(決定日期為二零一四年二月二十七日)。申請人需要時間分析整體情況，以及該宗上訴個案與其申請的相似之處。

124. 委員備悉其延期理據符合城規會就「延期對申述、意見、進一步申述及申請作出決定」所頒布的規劃指引(城規會規

劃指引編號 33)所載的延期準則，即申請人需更多時間準備補充資料；申請人並非要求無限期押後；以及延期不會影響其他所涉各方的權利或利益。

125. 經商議後，城規會同意按申請人的要求，延期就這宗覆核申請作出決定。這宗覆核申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交城規會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交城規會考慮。城規會亦同意告知申請人再獲給予最多兩個月時間準備將要提交的進一步資料。由於這是申請人第二次延期，城規會已給予合共四個月時間準備將要提交的進一步資料；除非情況極為特殊，城規會不會批准再次延期。

西貢及離島區

議程項目 10

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

初步考慮《東丫及北丫分區計劃大綱草圖編號 S/SK-TA/A》
(城市規劃委員會文件第 9583 號)

[會議以廣東話進行。]

簡介和提問部分

126. 以下規劃署的代表此時獲邀到席上：

鍾文傑先生 — 規劃署西貢及離島規劃專員

127. 主席表示歡迎西貢及離島規劃專員出席會議，然後請他向委員簡介文件的背景資料。

128. 鍾文傑先生借助投影片，按文件詳載的內容作出簡介，要點如下：

背景

- (a) 二零一一年八月十九日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條，展示《東丫及北丫發展審批地區草圖編號 DPA/SK-TA/1》，以供公眾查閱；
- (b) 根據條例第 20(5)條，東丫及北丫發展審批地區圖的有效期只是三年，至二零一四年八月十九日止，因此須擬備分區計劃大綱圖取代該發展審批地區圖，以便在該發展審批地區圖的有效期屆滿後，維持對東丫及北丫地區(下稱「該區」)的法定規劃管制；
- (c) 二零一四年三月十五日，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該區的分區計劃大綱圖；

規劃區

- (d) 該區的總面積約為 20.41 公頃，分為三區，當中東丫約佔 9.47 公頃，北丫約佔 10.1 公頃，洲仔約佔 0.84 公頃。東丫及北丫完全被西貢東郊野公園包圍，洲仔則是一個小島，潮退時，該處的一道沙堤會把洲仔和北丫連接起來。東丫村及北丫村是該區僅有的兩條認可鄉村；
- (e) 該區約 75% 的地方屬政府土地，其餘 25% 則屬私人土地，主要是休耕農地和現有鄉村的屋地；

東丫

- (f) 東丫位於該區的東部，形狀像反向的字母「L」，北、東、南三面都是山巒，西南部是一塊近海的低窪地，邊緣有一座小山(即沙橋頭)。小山上有一塊已荒廢的鹽田。東丫富鄉郊田園特色，環境天然恬靜，在視覺上和諧協調。該處只有一些鄉郊村屋和一所設有操場的空置校舍(即糧船灣公立學校)；

- (g) 村屋高一至兩層，集中在沿海低地，被該區北面、東面和南面的灌木叢、林地和河道包圍。除了東丫村這條原居民鄉村外，東丫西南部的沙橋頭還有一條漁民聚居的村落。東丫有些現有房屋仍然有人居住，有些則殘破失修或空置。有些村屋的地面一層用來經營餐廳。東丫中部有一座天后宮；

北丫

- (h) 北丫在東丫對面，位於糧船灣海的海灣另一邊，北面和西面是大蛇灣的山巒，東部及南部是近海的低窪地。北丫富鄉郊田園特色，主要有村屋、灌木叢、由休耕農地演變而成的未成熟林地、林地及河道；
- (i) 村屋高一至兩層，集中在中部沿海地區。北丫有些房屋仍有人居住，有些則殘破失修或空置。其中一幢村屋的地面一層現在用來經營餐廳。北丫的東北及西南面有兩大塊草木叢生的休耕農地；

考慮發展審批地區圖時所涉及的事宜

- (j) 在展示發展審批地區草圖的兩個月期間共收到四份申述書。有些申述人建議劃設「自然保育區」等保育地帶，以限制和規管生態易受影響地區(如密林區)的不協調發展。由於該區沒有排水及污水收集系統，因此須在河道和海岸地區附近劃設保育地帶，以防止天然河道及海洋生態受到可能進行的發展所影響。當局應考慮把該區易受影響的地區納入西貢東郊野公園範圍，俾能更妥善保持該區的完整，以及應暫緩處理批建小型屋宇的申請，以免增加發展壓力及帶來更多索償要求。其他申述人建議擴大涵蓋東丫村及北丫村的「鄉村式發展」地帶，以滿足該兩村在本港及海外的村民未來對小型屋宇的需求；
- (k) 此外，自發展審批地區草圖於二零一一年八月十九日刊憲以來，有一宗涉及在洲仔重建屋宇的規劃申

請(編號 A/DPA/SK-TA/1)於二零一三年一月十一日獲城規會轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會在有附帶條件下批准；

供鄉村發展的土地

- (1) 自發展審批地區圖公布以來，當地村民一直要求在該區預留足夠的土地，以應付小型屋宇的需求。鄉事委員會和東丫村及北丫村的原居民代表也堅持應准許原居村民在「鄉村範圍」內興建小型屋宇。由於休耕農地極不可能可恢復作農業用途，他們要求預留這些休耕農地用來發展小型屋宇，以應付所預測的未來 10 年的小型屋宇需求；
- (m) 規劃署知道區內人士和環保關注組織兩方的要求和關注的問題，於二零一三年十二月向西貢地政專員索取關於未來 10 年小型屋宇需求的最新預測資料，以評估東丫村及北丫村的小型屋宇需求。西貢地政專員表示，據東丫村及北丫村的村代表所說，預測東丫村及北丫村未來 10 年的小型屋宇需求量分別為 80 幢和 148 幢(在二零一一年擬備發展審批地區圖時，預測東丫村和北丫村未來 10 年(二零一一至二零二零年)的小型屋宇需求量分別為 8 幢及 140 幢)。此外，北丫村有一宗尚未處理的小型屋宇申請。根據規劃署的初步估計，要興建所需的全部 229 幢小型屋宇(即尚未處理的申請所涉的 1 幢和預測未來 10 年所需的 228 幢)，需要合共約 5.7 公頃的土地(東丫約佔 2 公頃，北丫約佔 3.7 公頃，或分別相當於 80 幅和 149 幅小型屋宇用地)；
- (n) 由於未能核實預測未來 10 年的小型屋宇需求數字，而且北丫村只有一宗尚未處理的小型屋宇申請，因此規劃署採取較為審慎的做法，只把合適的地方劃入「鄉村式發展」地帶，而此地帶的界線，亦考慮了其他因素而劃，包括「鄉村範圍」、該區地形、現有民居的分布模式、用地限制等。草木茂盛、地勢崎嶇及河道附近的地方都盡量不劃入此地帶內；

- (o) 現時分區計劃大綱草圖所建議劃設的「鄉村式發展」地帶，總面積約為 3.45 公頃，全部位於「鄉村範圍」內。預留作發展小型屋宇的地方主要是北丫北部現有的休耕農地，以及東丫西部的荒廢鹽田。預留可發展新的小型屋宇的可發展土地合共約有 1.98 公頃，大約相當於 79 幅小型屋宇用地，大約可滿足所預測該區未來 10 年的小型屋宇總需求（即 229 幢）的 35%（即 79 幢）；
- (p) 雖然擬議的「鄉村式發展」地帶內的土地未能滿足現時預測的全部小型屋宇需求，但村民可透過規劃申請制度，向城規會提出申請，如獲批准，可在「鄉村式發展」地帶以外的地方發展小型屋宇；

土地用途地帶

「住宅(丙類)」－0.01 公頃

- (q) 此地帶的規劃意向，主要是作低層、低密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准。一塊位於洲仔的用地劃為「住宅(丙類)」地帶，以反映一項於二零一三年一月十一日獲城規會批准的發展計劃。該計劃的最大地積比率為 1.31 倍，最大上蓋面積為 65.55%，最高建築物高度為兩層或主水平基準上 13.12 米；

「鄉村式發展」－3.45 公頃

- (r) 此地帶的規劃意向，是反映現有的認可鄉村和漁民村的範圍。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用；
- (s) 「鄉村式發展」地帶的界線是考慮了「鄉村範圍」、該區地形、現有民居的分布模式、用地限制、已獲批准的小型屋宇申請、尚未處理的小型屋宇申請及所預測的小型屋宇需求量而劃的。地勢崎嶇、草木茂盛的地方及河道都盡量不劃入此地帶內。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，才可進行該等活動；

- (t) 為保護河溪及糧船灣海的水質，原地化糞池和滲水井系統的設計和建造應符合相關的標準與規例，例如環境保護署的《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》；

「政府、機構或社區」－0.27 公頃

- (u) 此地帶的規劃意向，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。一所空置小學(前糧船灣公立學校及該校操場)、天后宮(三級歷史建築物)、鄉公所和政府垃圾收集站都劃為此地帶；

「休憩用地」－0.51 公頃

- (v) 此地帶的規劃意向，主要是提供戶外空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。有一個涼亭、兩個沙灘、一個休憩處和公廁及天后宮對出的空地劃為「休憩用地」地帶，以反映現時這些用途；

「其他指定用途」－0.11 公頃

- (w) 此地帶的規劃意向，主要是提供土地作碼頭之用，以配合社區的需要。有九個碼頭在分區計劃大綱草圖上劃為「其他指定用途」註明「碼頭」地帶，以反映現時這個用途；

「綠化地帶」－13.46 公頃

- (x) 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；
- (y) 劃為「綠化地帶」的地方主要是東丫及北丫外圍長滿林木的山坡，這些山坡與毗連的西貢東郊野公園廣大的茂林綠野連成一片，是該處更大的生態系統的一部分。這些地方曾錄得的植物品種包括受保護

的土沉香、香港大沙葉及紅花荷，以及具保育價值的白桂木及紫彈朴；

「海岸保護區」－2.6 公頃

- (z) 此地帶的規劃意向，是保育、保護和保留天然海岸線，以及易受影響的天然海岸環境，包括具吸引力的地質特色、地理形貌，或在景觀、風景或生態方面價值高的地方，而地帶內的建築發展會維持在最低水平。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。此地帶包括洲仔整個海岸邊緣帶，以及東丫和北丫的岩岸／沙岸；

諮詢

- (aa) 規劃署在擬備分區計劃大綱草圖前曾諮詢西貢鄉事委員會及有關的村代表，並與他們一起進行視察；其後又把分區計劃大綱草圖連同其《註釋》和《說明書》及有關的規劃報告送交政府相關各局及部門傳閱，讓他們提出意見。所收到的意見已適當地納入分區計劃大綱草圖、其《註釋》和《說明書》及有關的規劃報告中；
- (bb) 新界區規劃會議已傳閱並通過《東丫及北丫分區計劃大綱草圖編號 S/SK-TA/C》，讓草圖可提交城規會審議；以及
- (cc) 倘城規會同意，分區計劃大綱草圖編號 S/SK-TA/C 將會提交西貢區議會及西貢鄉事委員會進行諮詢。兩會的意見會提交城規會考慮，然後分區計劃大綱草圖便會根據條例第 5 條公布。

129. 規劃署的代表簡介完畢，主席請各委員提問和發表意見。

130. 鑑於北丫只有一宗尚未處理的小型屋宇申請，副主席詢問該區現時的人口及現有的小型屋宇數目。西貢及離島規劃專員鍾文傑先生表示，根據二零一一年的人口普查資料，東丫及北丫的人口不足 50。他手頭上沒有關於該區現有小型屋宇數目

的資料。根據實地視察時所見，東丫及北丫有小型屋宇羣，但這些屋宇大多空置。

131. 經商議後，委員同意：

- (a) 《東丫及北丫分區計劃大綱草圖編號 S/SK-TA/C》(文件附錄 I)及其《註釋》(文件附錄 II)適宜提交西貢區議會及西貢鄉事委員會，以作諮詢；
- (b) 草圖的《說明書》(文件附錄 III)適宜用作說明城規會擬備《東丫及北丫分區計劃大綱草圖編號 S/SK-TA/C》時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並應以城規會的名義發出；以及
- (c) 草圖的《說明書》(文件附錄 III)適宜連同分區計劃大綱草圖提交西貢區議會及西貢鄉事委員會，以作諮詢。

程序事項

議程項目 11

[公開會議]

有關考慮《海下分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/1》的申述和意見的資料文件及聆訊安排
(城市規劃委員會文件第 9601 號)

[會議以廣東話進行。]

132. 秘書簡介文件的內容，表示二零一三年九月二十七日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》第 5 條展示《海下分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/1》，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，共收到 10 934 份申述書。城規會其後公布申述書的內容，為期三個星期，其間收到 3 675 份意見書。

133. 由於這些申述和意見主要是關於「鄉村式發展」地帶的範圍及保存海下地區的自然環境和景觀，因此建議由城規會全體委員考慮這些申述和意見。

134. 由於村民、環保／關注組織和個別人士的申述及相關意見的內容不同，因此建議城規會把申述及意見分為兩組考慮：

第 1 組

(a) 一併聆訊第 1 組由西貢北約鄉事委員會、村民及個別人士提交的 812 份申述書(R1 至 R798 及 R10736 至 R10749)的申述，內容是關於分區計劃大綱圖上劃作「鄉村式發展」地帶的土地不足以滿足發展小型屋宇的需求；以及

第 2 組

(b) 一併聆訊第 2 組由個別人士、立法會議員、區議員、環保及區內關注組織和團體提交的 10 122 份申述書(R799 至 R10735 及 R10750 至 R10934)的申述及 3 675 份意見書(C1 至 C3675)的意見，內容是關於「鄉村式發展」地帶的面積過大，擬議的小型屋宇可能帶來環境問題，影響林地的生境和

海下灣海岸公園的海洋生物，以及該區整體的保育問題。

135. 經商議後，城規會同意按文件第 3.1 至 3.3 段詳述的擬議聆訊安排，考慮有關申述和意見。

議程項目 12

[公開會議]

有關考慮《鎖羅盤分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/1》的申述和意見的資料文件及聆訊安排
(城市規劃委員會文件第 9602 號)

[會議以廣東話進行。]

136. 秘書簡介文件的內容，表示二零一三年九月二十七日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》第 5 條展示《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/1》，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，共收到 10 858 份申述書。城規會其後公布申述書的內容，為期三個星期，其間收到 3 677 份意見書。

137. 由於這些申述和意見主要是關於「鄉村式發展」地帶的範圍及保存鎖羅盤地區的自然環境和景觀，因此建議由城規會全體委員考慮這些申述和意見。

138. 由於村民、環保／關注組織和個別人士的申述及相關意見的內容不同，因此建議城規會把申述及意見分為兩組考慮：

第 1 組

- (a) 一併聆訊第 1 組由村民、相關原居民鄉村的村代表、沙頭角區鄉事委員會及個別人士提交的 880 份申述書(R1 至 R798 及 R10736 至 R10817)的申述及九份意見書(C3669 至 C3677)的意見，內容是關於分區計劃大綱圖上劃作「鄉村式發展」地帶的土地不足以滿足發展小型屋宇的需求；以及

第 2 組

- (b) 一併聆訊第 2 組由個別人士、立法會議員、區議員、環保及區內關注組織和團體提交的 9 978 份申述書(R799 至 R10735 及 R10818 至 R10858)的申述及 3 668 份意見書(C1 至 C3668)的意見，內容是關於「鄉村式發展」地帶的面積過大、擬議的小型屋宇可能帶來環境問題，嚴重威脅該區的重要生境和物種。

139. 經商議後，城規會同意按文件第 3.1 至 3.3 段詳述的擬議聆訊安排，考慮有關申述和意見。

議程項目 13

[公開會議]

有關考慮《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/1》的申述和意見的資料文件及聆訊安排
(城市規劃委員會文件第 9603 號)

[會議以廣東話進行。]

140. 秘書簡介文件的內容，表示二零一三年九月二十七日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》第 5 條展示《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/1》，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，共收到 10 775 份申述書。城規會其後公布申述書的內容，為期三個星期，其間收到 3 669 份意見書。

141. 由於這些申述和意見主要是關於「鄉村式發展」地帶的範圍及白腊地區整體的保育問題，因此建議由城規會全體委員考慮這些申述和意見。

142. 由於村民、環保／關注組織和個別人士的申述及相關意見的內容不同，因此建議城規會把申述及意見分為兩組考慮：

第 1 組

- (a) 一併聆訊第 1 組由個別人士及白腊區內村民提交的 800 份申述書(R1 至 R798 及 R10736 至

R10737)的申述，內容是關於分區計劃大綱圖上劃作「鄉村式發展」地帶的土地不足以滿足發展小型屋宇的需求；以及

第 2 組

(b) 一併聆訊第 2 組由個別人士、立法會議員、區議員、環保及區內關注組織和團體提交的 9 975 份申述書(R799 至 R10735 及 R10378 至 R10775)的申述及 3 669 份意見書(C1 至 C3669)的意見，內容是關於「鄉村式發展」地帶的面積過大、擬議的小型屋宇可能會為現有河道和白腊灣帶來環境問題，以及該區整體的保育問題。

143. 經商議後，城規會同意按文件第 3.1 至 3.3 段詳述的擬議聆訊安排，考慮有關申述和意見。

議程項目 14

[公開會議]

其他事項

[會議以廣東話進行。]

144. 主席表示，這是城市規劃委員會(下稱「城規會」)現屆會期內(2012-2014 年度)最後一次會議。主席建議而委員亦贊成向不再出任委員的馬錦華先生、陳漢雲教授、陳仲尼先生和李偉民先生致謝，感謝他們過去對城規會作出的貢獻，亦多謝再獲委任的委員，在未來兩年繼續支持城規會的工作。

145. 餘無別事，會議於下午一時五十分結束。