

二零一六年一月十五日舉行的城市規劃委員會
第 1103 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 黃緯綸先生	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	
劉文君女士	
梁宏正先生	
李律仁先生	
馬詠璋女士	
邱榮光博士	
鄒桂昌教授	
張孝威先生	
霍偉棟博士	
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

梁慶豐先生

邱浩波先生

陳福祥先生

雷賢達先生

楊偉誠先生

袁家達先生

簡兆麟先生

潘永祥博士

環境保護署署副署長

謝展寰先生

運事及房屋局首席助理秘書長(運輸)

王明慧女士

地政總署署長

甯漢豪女士

民政事務總署助理署長(2)

黃海韻女士

規劃署署長
凌嘉勤先生

規劃署副署長／地區
李啟榮先生

秘書

因事缺席

劉智鵬博士

陳祖楹女士

李美辰女士

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
任雅薇女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會
王鳳兒女士

議程項目 1

[公開會議][會議以廣東話進行。]

通過二零一五年十二月十一日第 1101 次會議記錄

1. 二零一五年十二月十一日第 1101 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

[會議以廣東話進行。]

續議事項

(i) 新近就城市規劃委員會的決定提出的司法覆核
[公開會議]

- (a) 有關反對城市規劃委員會就在大嶼山青州灣劃為「未決定用途」地帶的地方興建臨時混凝土配料廠(為期三年)的規劃申請(編號 A/I-NEL/6)所作決定的司法覆核案件(高院憲法及行政訴訟 2015 年第 231 號)
-

2. 秘書報告，由於永利行測量師有限公司(下稱「永利行」)及英環香港有限公司(下稱「英環公司」)是上述規劃申請的申請人的顧問，因此下列委員就此議項申報利益：

- 梁慶豐先生 — 任職香港大學建築學院房地產及建設系，該學系曾接受永利行的捐獻
- 符展成先生] 現時與英環公司有業務往來
- 劉文君女士]
- 黎慧雯女士]
- 張孝威先生]
- 林光祺先生 — 曾與英環公司有業務往來

3. 委員備悉此議項是要報告一宗司法覆核申請，並同意上述委員可留在席上。委員備悉劉文君女士尚未到席。

4. 秘書報告，鍾瑞梅(申請人)於二零一五年十一月二十六日提出司法覆核申請(高院憲法及行政訴訟 2015 年第 231 號)，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一五年八月二十八日經覆核後批准編號 A/I-NEL/6 的規劃申請的決定。申請人是一名居於葵青的市民。

5. 申請地點位於大嶼山東北岸的青洲灣第 362 約地段第 30 號(部分)。這宗申請提出在《大嶼山東北分區計劃大綱核准圖編號 S/I-NEL/12》劃為「未決定用途」地帶的地方興建臨時混凝土配料廠，為期三年。

6. 申請人提出司法覆核的理據如下：

- (a) 未有顧及第 16 條階段接獲的公眾意見；
- (b) 未有顧及相關考慮因素(即是否真的申請作臨時用途)；
- (c) 做法不一致(即未有顧及城規會先前拒絕同一地點的一宗申請)；以及
- (d) 城規會的決定是全然不合理和不理性。

7. 申請人尋求法庭頒令推翻城規會的決定，而倘獲得批予司法覆核許可，則尋求頒令暫緩執行有關決定。

8. 申請人在二零一五年十二月十八日申請法律緩助，法律緩助署正在處理有關申請。法庭尚未就上述司法覆核申請給予許可。

9. 委員備悉這宗司法覆核申請，並同意按慣常做法，由秘書代表城規會處理有關這宗司法覆核的所有事宜。

[王明慧女士此時到席。]

- (b) 反對城市規劃委員會就申請編號 A/YL-ST/476 所作決定而提出的司法覆核申請。有關規劃申請擬在元朗新田關設臨時邊境購物中心，並作附屬停車場、食肆、商店及服務行業(快餐店)、辦公室和存放消費物品用途(為期三年)
(高院憲法及行政訴訟 2015 年第 245 號)
-

10. 秘書報告，這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司旋高發展有限公司(下稱「旋高公司」)提出，而萬利仕(亞洲)顧問有限公司(下稱「萬利仕公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|--|
| 符展成先生 |] | 現時與恒基公司有業務往來 |
| 黎慧雯女士 |] | |
| 劉興達先生 |] | |
| 林光祺先生 | — | 曾與恒基公司有業務往來 |
| 黃仕進教授 | — | 為香港大學僱員，該大學曾接受恒基公司主席家人的捐獻；現與萬利仕公司有業務往來 |
| 梁慶豐先生 |] | 同為香港大學僱員，該大學曾接 |
| 霍偉棟博士 |] | 受恒基公司主席家人的捐獻 |

- | | |
|-------------------------|---|
| 陸觀豪先生
何培斌教授
鄒桂昌教授 | — 陸先生為香港中文大學校董會成員，而何教授及鄒教授為該大學的僱員；該大學曾接受恒基公司主席家人的捐獻 |
| 邱榮光博士 | — 擔任非政府機構董事，該機構曾接受恒基公司主席家人的捐獻 |
| 李美辰女士 | — 香港活力都會協會秘書長，該協會曾接受恒基公司的贊助 |
| 袁家達先生 | — 香港藝術中心監督團成員，該中心曾接受恒基公司一名執行董事的捐獻 |

11. 委員備悉此議項旨在報告一宗司法覆核申請，並同意上述委員可以留席。委員備悉邱榮光博士、劉文君女士、霍偉棟博士、劉興達先生及袁家達先生尚未到席。

12. 秘書報告，二零一五年十二月十四日，蕭文彬就城規會轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一五年九月十八日批准申請編號 A/YL-ST/476 的決定提出司法覆核申請(高院憲法及行政訴訟 2015 年第 245 號)。申請人是新田的居民。

13. 申請地點位於元朗新田第 99 約地段第 661 號 C 分段餘段、第 669 號餘段、第 674 號餘段(部分)及第 733 號餘段(部分)及毗鄰政府土地。這宗申請提出在《新田分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-ST/8》上劃為「其他指定用途」註明「服務區」地帶的地方闢設擬議臨時邊境購物中心，並作附屬停車場、食肆、商店及服務行業(快餐店)、辦公室及存放消費物品用途，為期三年。

14. 申請人提出以下司法覆核的理由：

- (a) 小組委員會未有考慮相關的考慮因素，例如擬議發展對交通、排水、環境及生態造成的影響，以及區內人士的意見；以及

(b) 小組委員會的決定全然不合情理。

15. 申請人要求推翻小組委員會的決定，而倘獲給予許可，則會申請禁制令，禁止在申請地點進行進一步的測量及／或建築工程。

16. 申請人於二零一五年十二月十八日申請法律援助，法律援助署正處理其申請。法庭尚未就有關司法覆核申請給予許可。

17. 委員備悉這宗司法覆核申請，並同意由秘書按慣常做法代表城規會處理一切有關這宗司法覆核的事宜。

[甯漢豪女士此時到席。]

(ii) 接獲的新城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2015 年第 12 號
擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田大江埔第 109 約地段
第 926 號 A 分段第 1 小分段 D 分段第 5 小分段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇)
(申請編號 A/YL-KTN/461)

[公開會議]

18. 上訴委員團(城市規劃)於二零一五年十二月二十二日收到一份上訴通知書，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一五年十月十六日經覆核後駁回一宗申請的決定。該宗申請擬在元朗錦田大江埔第 109 約地段第 926 號 A 分段第 1 小分段 D 分段第 5 小分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇)。申請地點位於在《錦田北分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-KTN/9》上劃為「農業」地帶的地方。

19. 城規會駁回該宗申請的理由如下：

(a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關意向是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，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。

申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及

- (b) 批准這宗申請，會為「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘有關申請獲得批准，累積影響所及，會導致該區的鄉郊特色和環境質素下降。

20. 上訴的聆訊日期待定，委員備悉並同意秘書會按慣常做法代表城規會處理這宗上訴。

[袁家達先生此時到席。]

(iii) 接獲的城市規劃上訴個案決定

城市規劃上訴個案編號：2014 年第 15 號
在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗大棠大棠路第 116 約地段第 4891 號餘段(部分)、第 4892 號(部分)、第 4893 號(部分)、第 4894 號及毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(地產代理)(為期三年)
(申請編號 A/YL-TT/327)

[公開會議]

21. 秘書報告，上訴人於二零一四年十二月二十三日向上訴委員團(城市規劃)提出上訴，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一四年十月二十四日經覆核後駁回一宗申請的決定。該宗申請提出在元朗大棠第 116 約地段第 4891 號餘段(部分)、第 4892 號(部分)、第 4893 號(部分)、第 4894 號及毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(地產代理)(為期三年)。上訴地點位於在《大棠分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TT/16》上劃為「鄉村式發展」地帶的地方。

22. 城規會駁回該宗申請，理由如下：

- (a) 申請人未能證明擬議發展不會對周圍地方的交通、景觀及排水造成負面影響；以及
- (b) 先前就申請編號 A/YL-TT/289 及 302 批給規劃許可，但因申請人未能履行規劃許可附帶條件而被撤

銷。倘這宗屢次未有履行規劃許可附帶條件的申請獲得批准，會為其他同類申請立下不良先例，因而導致法定規劃管制的機制失去效力。

23. 上訴委員團(城市規劃)於二零一五年十月七日聆訊這宗上訴，並於二零一五年十二月二十二日判這宗上訴得直，批給為期 12 個月(而非所申請的三年)的規劃許可，至二零一六年十二月二十二日止，另須附加規劃許可附帶條件。主要考慮因素包括：

- (a) 雖然申請用途並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但可為區內居民提供地產服務。批准這項屬臨時性質的發展，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向；
- (b) 擬議發展與周圍的土地用途並非不相協調，施加相關的規劃許可附帶條件足以解決其可能造成的負面影響；
- (c) 由於上訴人為所涉上訴個案提出的建議，已處理先前各政府部門所提出的意見，因此施加適當的規劃許可附帶條件，足以補救／處理所涉上訴排水、美化環境及車輛出入口方面的事宜。此外，在落實相應建議方面，並無明顯的障礙；
- (d) 規劃署所關注的事宜並非不能補救的難題。申請人就先前未有履行規劃許可附帶條件一事已給予合理的解釋；上訴人對繼續在申請地點進行申請用途表現出誠意，亦接納所有建議的條件並承諾會履行；以及申請人很有可能會補救有關事宜並履行所施加的規劃許可附帶條件；以及
- (e) 上訴人亦知悉倘未能履行有關條件，規劃許可會被撤銷；以及倘上訴人未能妥為補救有關事宜，在為期 12 個月的規劃許可到期後，當局很可能不會再批給許可。

(iv) 放棄的城市規劃上訴個案
(公開會議)

城市規劃上訴個案編號：2015 年第 1 號(1/15)
擬在劃為「綠化地帶」的西貢清水灣五塊田第 238 約地段第 416 號 A 分段第 1 小分段、第 416 號 B 分段、第 416 號 C 分段第 1 小分段、第 416 號 C 分段餘段、第 416 號餘段、第 417 號 A 分段餘段、第 417 號 A 分段第 1 小分段、第 417 號 A 分段第 2 小分段 A 段、第 417 號 A 分段第 2 小分段餘段、第 417 號 B 分段和毗連政府土地興建三幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(申請編號：A/SK-CWBN/25)

24. 秘書報告，上訴人主動放棄上訴。上訴委員團(城市規劃)於二零一五年一月十六日接獲這宗城市規劃上訴個案(2015 年第 1 號)，上訴人反對城規會於二零一四年十一月七日經覆核後駁回一宗申請的決定。該宗申請提出在清水灣分區計劃大綱草圖上劃為「綠化地帶」的用地興建三幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)。

25. 上訴人於二零一六年一月五日放棄上訴。上訴委員團(城市規劃)於二零一六年一月七日正式確認上訴人根據條例的《城市規劃(上訴)規例》第 7(1)條放棄上訴。

(v) 上訴個案統計數字
(公開會議)

26. 秘書報告，截至二零一六年一月十二日，上訴委員會尚未聆訊的個案共有 12 宗。上訴個案統計數字詳列如下：

得值	:	34
駁回	:	140
放棄／撤回／無效	:	191
尚未聆訊	:	12
有待裁決	:	4
總數	:	381

(vi) 續議事項(vi)
[機密項目][閉門會議]

27. 此議項以機密文件形式記錄。

[邱榮光博士及霍偉棟博士在考慮續議事項(vi)時到席。]

(vii) 續議事項(vii)
[機密項目][閉門會議]

28. 此議項以機密文件形式記錄。

[劉文君女士及劉興達先生在考慮續議事項(vii)時到席。]

沙田、大埔及北區

議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/DPA/NE-TT/64
擬在劃為「非指定用途」地區的
大埔高塘第 289 約的政府土地
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(城規會文件第 10059 號)

[會議以廣東話進行。]

29. 以下規劃署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

鄒桂來先生 － 申請人的代表

30. 主席表示歡迎上述各人到席，並解釋覆核聆聽會的程序，然後請沙田、大埔及北區規劃專員向各委員簡介這宗覆核申請。

31. 沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生借助投影片簡介這宗覆核申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 二零一五年五月二十一日，申請人申請規劃許可，以便在申請地點興建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)。申請地點位於《大灘、屋頭、高塘及高塘下洋發展審批地區核准圖編號 DPA/NE-TT/2》上劃為「非指定用途」地區的地方；
- (b) 二零一五年七月十七日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)決定拒絕有關申請，理由如下：
 - (i) 申請不符合「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」，因為擬議的發展對周邊地區的景觀會有不良影響；
 - (ii) 批准這宗申請會為該區的同類申請立下不良先例，倘這些申請都獲得批准，累積影響所及，會對該區的自然環境、基礎設施的承受力和景觀特色造成不良影響；以及
 - (iii) 批准這些同類申請會造成累積影響，預先決定了擬備中的分區計劃大綱圖的土地用途地帶。
- (c) 二零一五年八月二十六日，申請人申請覆核小組委員會拒絕有關申請的決定。申請人的理據是：
 - (i) 擬議的發展不會對景觀及自然環境造成不良影響，因為申請人願意接受城規會所訂的任何附帶條件；
 - (ii) 申請人承諾在施工期間使用位於申請地點東南面的行人徑作為通道，不會使用違例闢設的小徑；

- (iii) 基礎設施的承受力應不成問題，而鑑於這宗申請與申請地點西面已獲批的建屋牌照申請及高塘已獲准的規劃申請相似，批准同類申請不會造成累積影響所及，預先決定了擬備中的分區計劃大綱圖的土地用途地帶；以及
 - (iv) 申請地點完全在高塘的「鄉村範圍」內，而申請人是高塘的原居村民，曾多次提出小型屋宇批建申請，但都因地點不合適而遭拒絕；
- (d) 小型屋宇申請——自發展審批地區草圖於二零一三年十一月八日刊憲以來，共收到 79 宗涉及「非指定用途」地區的同類申請(截至二零一六年一月五日)，其中 64 宗已獲小組委員會考慮或被申請人撤回，15 宗仍待小組委員會考慮。地政總署大埔地政專員表示，共有 120 宗涉及「非指定用途」地區而尚未處理的小型屋宇批建申請，當中有 85 宗的規劃申請仍未收到；
- (e) 先前的申請——申請地點不涉及任何先前的申請；
- (f) 同類申請——在發展審批地區核准圖上同一「非指定用途」地區內，小組委員會曾考慮 19 宗擬建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)的同類申請。其中有合共 13 宗申請於二零一四年十一月至二零一五年四月期間在有附帶條件下獲批准，主要是考慮到擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在有關鄉村的「鄉村範圍」內；有關鄉村的「鄉村式發展」地帶內的土地不足以應付小型屋宇需求；擬建的小型屋宇與周邊的環境並非不協調；預料不會對景觀有很大影響或景觀會受影響的問題可透過施加規劃許可附帶條件來解決；以及相關的政府部門不反對這宗申請。其餘六宗申請則於二零一五年五月至七月期間被拒絕，理由是申請不符合「臨時準則」，因為擬議的發展會對周邊地區的景觀造成不良影響；以及會為該區其他同類申請立下不良先例。在六宗被拒申請中，有兩宗同時是因為累積影響所及，會

對基礎設施的承受力造成負面影響，以及會預先決定擬備中的分區計劃大綱圖的土地用途地帶而遭拒絕；

- (g) 規劃意向——該區的整體規劃意向，是保護該區的高保育和景觀價值及鄉郊風貌，使其能與附近的西貢東及西貢西郊野公園的整體自然美景互相輝映，同時亦要反映區內現有的認可鄉村的範圍。在發展審批地區核准圖上，該區有大部分地方劃為「非指定用途」地區，以待制訂分區計劃大綱圖時，仔細進行分析及研究，訂定適當的土地用途；
- (h) 政府部門的意見——規劃署總城市規劃師／城市設計及園景維持對這宗申請的反對意見。申請地點位於有茂林的斜坡上，其內和周邊地區發現有持續進行的林地清除活動。從自然保育的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請仍有所保留，因為擬建的小型屋宇可能會影響附近一些本土樹木，而且另一條通道完全在政府土地上，大部分地方樹木叢生。地政總署大埔地政專員對這宗申請仍有所保留，因為申請地點可由一條違例闢設的小徑前往，而大埔地政處正對這條小徑採取土地管制行動。地政總署不會批准申請人為闢建新通道而平整或干擾政府土地；
- (i) 公眾意見——收到 438 份有關這宗申請的公眾意見書。其中 49 份意見書由環保組織、高塘村業主及租戶協會(Ko Tong Village Owners & Tenants Society)及個別人士提交，表示反對這宗覆核申請，理由主要包括申請不符合有關發展審批地區圖／「非指定用途」地區的規劃意向；對生態、景觀和環境會有不良影響；會為其他同類申請立下不良先例；在提出申請前申請地點及鄰近地方有植物被清除；沒有相關的技術評估報告及正式的通道；沒有為新增的屋宇提供足夠的配套設施；分區計劃大綱圖的詳細規劃尚未完成；違反《生物多樣性公約》；以及小型屋宇政策可能被濫用等。其餘 389 份意見書由個別人士提交，表示支持這宗覆核申請，理由主要包

括可為村民提供居所；小型屋宇發展較市區發展環保；申請人是原居村民；小型屋宇批建申請的審批時間太長；申請地點宜作小型屋宇發展；對周邊環境不會有負面影響；以及申請地點附近有獲批准的小型屋宇；

(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，理由撮錄如下：

(i) 申請地點在有植被的山坡上，大部分地方的植物已被清除。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境維持對這宗申請的反對意見，認為批准這宗申請會立下不良先例，鼓勵人在提出申請前清除政府土地上的林地，並把鄉村發展擴展至高塘村西面的次生林地。倘同類申請獲得批准，累積影響所及，林地的整體質素會下降，對該區的景觀造成不良影響。從自然保育的角度而言，漁護署署長對這宗申請仍有所保留；

(ii) 申請地點可經由樹木叢生的山坡上一條違例闢設的蜿蜒小徑前往。地政總署大埔地政專員表示，持續收到針對該條違例闢設的小徑的投訴，而他對這宗申請有所保留，因為申請人未能證明如何可前往申請地點。申請人建議的另一通道，是一條向下通往現有村落的小徑，在有植被的山坡上，不明顯而且難行，大部分地方樹木叢生；

(iii) 申請人聲稱這宗申請與高塘已獲批的建屋牌照申請及已獲准的規劃申請相似。地政總署大埔地政專員表示，發展審批地區草圖於二零一三年十一月八日刊憲之前，只有一宗涉及申請地點西面地方的小型屋宇批建申請於二零一一年十二月獲發豁免證明書。小組委員會於二零一五年二月至四月期間在有附帶條件下批准了高塘的八宗申請（編號

A/DPA/NE-TT/11、19 至 25)，就交通的方便程度及對景觀的影響而言，這些獲批准申請的情況與這宗申請的情況不同；

- (iv) 由於收到大量小型屋宇發展的規劃申請，並預料未來會收到更多規劃申請(詳情概述於上文(d)段)，在擬備分區計劃大綱圖的過程中必須全面考慮這些申請對自然環境和基礎建設造成的累積影響。當局已著手加快擬備用以取代發展審批地區圖的分區計劃大綱圖，其間會進行仔細分析及研究，以訂定適當的土地用途，包括劃設宜作小型屋宇發展的「鄉村式發展」地帶；以及
- (v) 自從有關申請被拒絕後，申請地點和周邊地方的規劃情況一直沒有重大改變，因此並無有力理據，支持偏離小組委員會的決定。

32. 主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗覆核申請的內容。鄒桂來先生作出陳述，要點如下：

- (a) 申請人是他的親戚。在過去 36 年，申請人曾申請在七個不同地點發展小型屋宇。他和申請人的教育程度不高，不能撰寫清晰流暢的陳述書，因此所有先前的申請均不獲批准；
- (b) 二零零一年，他和一些村民提交在有關地點發展小型屋宇的申請。在這些申請當中，有部分獲得批准，但他的申請卻不獲批准；以及
- (c) 他要求城規會從優考慮其申請或告知在何處發展小型屋宇會獲得批准。

33. 規劃署的代表及申請人的代表陳述完畢，主席於是請委員提問。

34. 一名委員詢問，鄒桂來先生所指獲批的小型屋宇申請所涉及的地點位於何處。沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生提

述文件的圖 R-2，並回應說，這些小型屋宇批建申請在該區首份發展審批地區圖於二零一三年公布以前獲大埔地政專員批准，涉及的四個地點位於申請地點西面。在這四宗小型屋宇批建申請中，只有一名申請人展開興建小型屋宇的工程，而該小型屋宇亦已差不多竣工。那條違例小徑是為配合該小型屋宇的施工而闢設的。至於其他三宗小型屋宇批建申請，由於發展審批地區圖現正生效，因此申請人須獲得城規會的規劃許可，才可展開有關的發展。

35. 由於委員沒有再提問，主席告知申請人的代表，這宗覆核申請的聆聽程序已經完成，城規會將在他離席後就這宗覆核申請進行進一步商議，稍後會把決定通知申請人。主席多謝沙田、大埔及北區規劃專員及申請人的代表出席會議。他們此時離席。

商議部分

36. 主席請委員審議這宗覆核申請時，考慮書面及口頭陳述的內容。委員備悉，自從小組委員會上次考慮有關申請後，規劃情況沒有改變。因此，小組委員會拒絕有關申請的決定很可能維持不變。

37. 一名委員注意到，如果最終城規會決定駁回這宗小型屋宇申請，但大埔地政專員先前卻批准在其他地點的小型屋宇批建申請，申請人及其代表可能難以理解。這名委員詢問可否向申請人或其代表解釋這宗申請不獲批准的理由。另一名委員建議，亦可解釋評審這宗小型屋宇發展申請的個案時顧及的規劃考慮因素。規劃署署長凌嘉勤先生表示，雖然沙田、大埔及北區規劃專員可向他們作出詳細解釋，但必須避免給予他們錯誤期望，令他們以為所協助物色的地點會獲得城規會批准。與會者同意請沙田、大埔及北區規劃專員向申請人詳細解釋其小型屋宇申請涉及的規劃考慮因素及申請被駁回的理由。

38. 經進一步商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- 「(a) 這宗申請不符合「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」，因為擬議的發展對周邊地區的景觀會有不良影響；
- (b) 批准這宗申請會為該區的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請都獲得批准，累積影響所及，對該區的自然環境、基礎設施的承受力和景觀特色會造成不良影響；以及
- (c) 批准這些同類申請會造成累積影響，預先決定了擬備中的分區計劃大綱圖的土地用途地帶。」

39. 委員亦同意請沙田、大埔及北區規劃專員向申請人詳細解釋其小型屋宇申請涉及的規劃考慮因素及申請被駁回的理由。

[梁宏正先生此時到席。]

議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/DPA/NE-TT/66
擬在劃為「非指定用途」地區的大埔高塘第 289 約的
政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(城市規劃委員會文件第 10060 號)

[此議項以廣東話進行。]

40. 以下規劃署及申請人的代表此時獲邀到席上：

- 蘇震國先生 一 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員
- 黃來生先生 一 申請人的代表

41. 主席表示歡迎上述各人到席，並解釋覆核聆聽會的程序，然後請沙田、大埔及北區規劃專員向各委員簡介這宗覆核申請。

42. 沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生借助投影片簡介這宗覆核申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 二零一五年五月二十一日，申請人申請規劃許可，以便在申請地點興建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)。申請地點位於《大灘、屋頭、高塘及高塘下洋發展審批地區核准圖編號 DPA/NE-TT/2》上劃為「非指定用途」地區的地方；
- (b) 二零一五年七月十七日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)決定拒絕有關申請，理由如下：
 - (i) 申請不符合「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」，因為擬議的發展對周邊地區的景觀會有不良影響；
 - (ii) 批准這宗申請會為該區的同類申請立下不良先例，倘這些申請都獲得批准，累積影響所及，會對該區的自然環境、基礎設施的承受力和景觀特色造成不良影響；以及
 - (iii) 批准這些同類申請會造成累積影響，預先決定了擬備中的分區計劃大綱圖的土地用途地帶。
- (c) 二零一五年八月二十六日，申請人申請覆核小組委員會拒絕有關申請的決定。申請人的理據是：
 - (i) 擬議的發展不會對景觀及自然環境造成不良影響，因為申請人願意接受城規會所訂的任何附帶條件；

- (ii) 申請人承諾在施工期間使用位於申請地點東南面的行人徑作為通道，不會使用違例闢設的小徑；
 - (iii) 基礎設施的承受力應不成問題，而鑑於這宗申請與申請地點西面已獲批的建屋牌照申請及高塘已獲准的規劃申請相似，批准同類申請不會造成累積影響所及，預先決定了擬備中的分區計劃大綱圖的土地用途地帶；以及
 - (iv) 申請地點完全在高塘的「鄉村範圍」內，而申請人是高塘的原居村民，曾多次提出小型屋宇批建申請，但都因地點不合適而遭拒絕；
- (d) 小型屋宇申請——自發展審批地區草圖於二零一三年十一月八日刊憲以來，共收到 79 宗涉及「非指定用途」地區的同類申請(截至二零一六年一月五日)，其中 64 宗已獲小組委員會考慮或被申請人撤回，15 宗仍待小組委員會考慮。地政總署大埔地政專員表示，共有 120 宗涉及「非指定用途」地區而尚未處理的小型屋宇批建申請，當中有 85 宗的規劃申請仍未收到；
- (e) 先前的申請——申請地點不涉及任何先前的申請；
- (f) 同類申請——在發展審批地區核准圖上同一「非指定用途」地區內，小組委員會曾考慮 19 宗擬建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)的同類申請。其中有合共 13 宗申請於二零一四年十一月至二零一五年四月期間在有附帶條件下獲批准，主要是考慮到擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在有關鄉村的「鄉村範圍」內；有關鄉村的「鄉村式發展」地帶內的土地不足以應付小型屋宇需求；擬建的小型屋宇與周邊的環境並非不協調；預料不會對景觀有很大影響或景觀會受影響的問題可透過施加規劃許可附帶條件來解決；以及相關的政府部門不反對這宗申請。其餘六宗申請則於二零一五年五月至七月

期間被拒絕，理由是申請不符合「臨時準則」，因為擬議的發展會對周邊地區的景觀造成不良影響；以及會為該區其他同類申請立下不良先例。在六宗被拒申請中，有兩宗同時是因為累積影響所及，會對基礎設施的承受力造成負面影響，以及會預先決定擬備中的分區計劃大綱圖的土地用途地帶而遭拒絕；

- (g) 規劃意向——該區的整體規劃意向，是保護該區的高保育和景觀價值及鄉郊風貌，使其能與附近的西貢東及西貢西郊野公園的整體自然美景互相輝映，同時亦要反映區內現有的認可鄉村的範圍。在發展審批地區核准圖上，該區有大部分地方劃為「非指定用途」地區，以待制訂分區計劃大綱圖時，仔細進行分析及研究，訂定適當的土地用途；
- (h) 政府部門的意見——規劃署總城市規劃師／城市設計及園景維持對這宗申請的反對意見。申請地點位於有茂林的斜坡上，其內和周邊地區發現有持續進行的林地清除活動。從自然保育的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請仍有所保留，因為擬建的小型屋宇可能會影響附近一些本土樹木，而且另一條通道完全在政府土地上，大部分地方樹木叢生。地政總署大埔地政專員對這宗申請仍有所保留，因為申請地點可由一條違例闢設的小徑前往，而大埔地政處正對這條小徑採取土地管制行動。地政總署不會批准申請人為闢建新通道而平整或干擾政府土地；
- (i) 公眾意見——收到 438 份有關這宗申請的公眾意見書。其中 42 份意見書由環保組織、高塘村業主及租戶協會(Ko Tong Village Owners & Tenants Society)及個別人士提交，表示反對這宗覆核申請，理由主要包括申請不符合有關發展審批地區圖／「非指定用途」地區的規劃意向；對生態、景觀和環境會有不良影響；會為其他同類申請立下不良先例；在提出申請前申請地點及鄰近地方有植物被清除；沒有相關的技術評估報告及正式的通道；沒有為新增的

屋宇提供足夠的配套設施；分區計劃大綱圖的詳細規劃尚未完成；違反《生物多樣性公約》；以及小型屋宇政策可能被濫用等。其餘 388 份意見書由個別人士提交，表示支持這宗覆核申請，理由主要包括可為村民提供居所；小型屋宇發展較市區發展環保；申請人是原居村民；小型屋宇批建申請的審批時間太長；申請地點宜作小型屋宇發展；對周邊環境不會有負面影響；以及申請地點附近有獲批准的小型屋宇；

[楊偉誠先生此時到席。]

(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，理由撮錄如下：

(i) 申請地點在有植被的山坡上，大部分地方的植物已被清除。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境維持對這宗申請的反對意見，認為批准這宗申請會立下不良先例，鼓勵人在提出申請前清除政府土地上的林地，並把鄉村發展擴展至高塘村西面的次生林地。倘同類申請獲得批准，累積影響所及，林地的整體質素會下降，對該區的景觀造成不良影響。從自然保育的角度而言，漁護署署長對這宗申請仍有所保留；

(ii) 申請地點可經由樹木叢生的山坡上一條違例闢設的蜿蜒小徑前往。地政總署大埔地政專員表示，持續收到針對該條違例闢設的小徑的投訴，而他對這宗申請有所保留，因為申請人未能證明如何可前往申請地點。申請人建議的另一通道，是一條向下通往現有村落的小徑，在有植被的山坡上，不明顯而且難行，大部分地方樹木叢生；

(iii) 申請人聲稱這宗申請與高塘已獲批的建屋牌照申請及已獲准的規劃申請相似。地政總署

大埔地政專員表示，發展審批地區草圖於二零一三年十一月八日刊憲之前，只有一宗涉及申請地點西面地方的小型屋宇批建申請於二零一一年十二月獲發豁免證明書。小組委員會於二零一五年二月至四月期間在有附帶條件下批准了高塘的八宗申請（編號A/DPA/NE-TT/11、19至25），就交通的方便程度及對景觀的影響而言，這些獲批准申請的情況與這宗申請的情況不同；

- (iv) 由於收到大量小型屋宇發展的規劃申請，並預料未來會收到更多規劃申請(詳情概述於上文(d)段)，在擬備分區計劃大綱圖的過程中必須全面考慮這些申請對自然環境和基礎建設造成的累積影響。當局已著手加快擬備用以取代發展審批地區圖的分區計劃大綱圖，其間會進行仔細分析及研究，以訂定適當的土地用途，包括劃設宜作小型屋宇發展的「鄉村式發展」地帶；以及
- (v) 自從有關申請被拒絕後，申請地點和周邊地方的規劃情況一直沒有重大改變，因此並無有力理據，支持偏離小組委員會的決定。

43. 主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗覆核申請。黃來生先生作出陳述，要點如下：

- (a) 申請人申請發展小型屋宇已超過 20 年，但一直遭大埔地政專員拒絕。他最近物色到這個申請地點，但有關申請遭拒絕；以及
- (b) 申請人只是要求興建一幢小型屋宇，以供自住。

44. 規劃署的代表及申請人的代表陳述完畢，主席於是請委員提問。

45. 黃先生回應一名委員的詢問時表示，他多年來在區內物色了五處可以發展小型屋宇的地點。

46. 由於委員再沒有提問，主席告知申請人的代表，這宗覆核申請的聆聽程序已經完成，城規會將在他離席後就這宗覆核申請進行進一步商議，稍後會把城規會的決定通知申請人。主席多謝沙田、大埔及北區規劃專員及申請人的代表出席會議。他們此時離席。

商議部分

47. 主席請委員審議這宗覆核申請時，考慮書面及口頭陳述的內容。委員備悉，自從小組委員會上次考慮有關申請後，規劃情況沒有改變。因此，小組委員會拒絕有關申請的決定很可能維持不變。

48. 一名委員表示，現在這宗申請與剛才在項目 3 討論的編號 A/DPA/NE-TT/64 那宗申請的規劃情況相似。該區的發展審批地區圖刊憲前，大埔地政專員已批准了多宗小型屋宇批建申請，而現在這兩宗申請卻是在發展審批地區圖生效後才提交。兩名申請人可能難以理解發展審批地區圖刊憲後情況有所改變，以及城規會不批准該區的小型屋宇申請是基於什麼規劃考慮因素。不過，由於還有多宗規劃申請尚未處理，而且未來亦會有很多規劃申請要處理，他認為城規會在評審該區的小型屋宇申請時，應遵循既定的規劃原則。一名委員表示同意，並表示一如編號 A/DPA/NE-TT/64 那宗申請的做法，可要求沙田、大埔及北區規劃專員向申請人詳盡解釋所顧及的規劃考慮因素及拒絕其小型屋宇申請的理由。

49. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- 「(a) 這宗申請不符合「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」，因為擬議的發展對周邊地區的景觀會有不良影響；
- (b) 批准這宗申請會為該區的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請都獲得批准，累積影響所及，對該區的自然環境、基礎設施的承受力和景觀特色會造成不良影響；以及

(c) 批准這些同類申請會造成累積影響，預先決定了擬備中的分區計劃大綱圖的土地用途地帶。」

50. 委員亦同意要求沙田、大埔及北區規劃專員向申請人詳盡解釋這宗小型屋宇申請涉及的規劃考慮因素及申請被駁回的理由。

[馬詠璋女士此時離席。]

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/NE-LT/546
擬在劃為「農業」地帶的大埔林村
新塘第 8 約地段第 1534 號餘段
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 10061 號)

[此議項以廣東話進行。]

51. 主席、副主席和楊偉誠先生已就此議項申報利益，因為他們的物業位於大埔區。由於他們的物業遠離申請地點，委員同意他們可留在席上。

52. 以下規劃署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

溫偉明先生 — 申請人的代表

53. 主席表示歡迎上述各人到席，並解釋覆核聆聽會的程序，然後請沙田、大埔及北區規劃專員向各委員簡介這宗覆核申請。

54. 沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生借助投影片簡介這宗覆核申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

(a) 二零一五年八月七日，申請人提出規劃許可申請，以便在申請地點興建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇—

小型屋宇)。申請地點位於《林村分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-LT/11》上的「農業」地帶內；

(b) 二零一五年九月十八日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)決定拒絕有關申請，理由是：

(i) 擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關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。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；

(ii) 擬議的發展不符合「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」)，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在新塘村的「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」外，而新塘的「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求；

(iii) 擬議的發展不符合臨時準則，因為申請人沒有證明位於集水區的擬議發展不會對該區的水質有不良影響；以及

(iv) 新塘的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可用，該地帶內的土地主要預算供興建小型屋宇之用。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，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，做法會較合適；

(c) 二零一五年十月二十七日，申請人申請覆核小組委員會拒絕有關申請的決定。申請人並無提交任何書面陳述，以支持這宗覆核申請；

(d) 先前的申請——申請地點不涉及任何先前的申請；

- (e) 同類申請——自「臨時準則」在二零零零年十一月二十四日首次頒布後，申請地點附近有 26 宗發展小型屋宇的同類申請。在二零零一至一三年間，有 15 宗申請獲小組委員會在有附帶條件下批准，主要的理由是擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在「鄉村範圍」／「鄉村式發展」地帶內；在考慮有關申請期間，相關鄉村的「鄉村式發展」地帶內可供日後發展小型屋宇的土地普遍供不應求；以及有關申請情況特殊／獲得從寬考慮，包括發展項目為騰空發展及／或涉及先前獲批准的申請。其餘的 11 宗申請於二零零四至一五年間被拒絕，理由主要包括「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地並非供不應求；擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在「鄉村範圍」／「鄉村式發展」地帶外；擬議的發展不能接駁區內現有或已計劃鋪設的污水收集系統；及／或申請人沒有解釋為何無法在劃為「鄉村式發展」地帶的地方覓得合適的地點發展小型屋宇；
- (f) 政府部門的意見——地政總署大埔地政專員不支持這宗申請。擬議的小型屋宇的覆蓋範圍完全在新塘的「鄉村範圍」外。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有活躍的農業活動，而且申請地點本身的復耕潛力高。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，申請地點位於集水區內，並且在「鄉村式發展」地帶外。申請人須在附近地段的中央鋪設污水管以接駁污水渠。不過，申請人沒有提交附近地段擁有人的同意書，確認申請人已獲准在有關地段鋪設和維修保養污水渠。水務署總工程師／建設維持他反對這宗申請的意見，因為申請書沒有提交資料，以顯示申請地點可接駁至區內已計劃鋪設的污水收集系統，擬建小型屋宇所排放的廢水可能會污染集水區。運輸署署長對這宗申請有所保留，認為這類發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內；
- (g) 當局沒有收到公眾意見書；

- (h) 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，理由撮錄如下：
- (i) 在分區計劃大綱圖上，申請地點完全在「農業」地帶內。擬議的小型屋宇發展不符合該地帶的規劃意向。漁護署署長維持他不支持這宗覆核申請的意見，因為附近有活躍的農業活動，而且申請地點本身的復耕潛力高；
 - (ii) 新塘的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地約有 1.45 公頃(或相等於約 58 幅小型屋宇用地)，所以新塘可供使用的土地足以應付日後的小型屋宇需求，即約 0.23 公頃的土地(或相等於約九幅小型屋宇用地)；
 - (iii) 擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全在新塘的「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」外。地政總署大埔地政專員維持他不支持這宗申請的意見。申請地點位於集水區內。環保署署長和水務署總工程師／建設反對這宗覆核申請，因為申請人未能解決有關接駁至附近已計劃鋪設的污水收集系統的問題。運輸署署長對這宗申請有所保留，認為這類發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內；
 - (iv) 有五宗涉及申請地點附近地方的申請於二零零一至一三年間獲批准，理由是擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在「鄉村範圍」／「鄉村式發展」地帶內；相關鄉村的「鄉村式發展」地帶內可供日後發展小型屋宇的土地普遍供不應求；以及有可能接駁至現有／已計劃鋪設的污水收集系統；以及
 - (v) 自小組委員會拒絕有關申請後，申請地點和毗鄰範圍的規劃情況一直沒有重大改變，因

此沒有充分的規劃理據支持偏離小組委員會的決定。

55. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗覆核申請的內容。溫偉明先生作出陳述，要點如下：

- (a) 回應關於拒絕有關申請的理由，申請人有意把擬議小型屋宇的污水渠接駁至已計劃鋪設的公共污水收集系統，並在區內進行渠務工程。申請地點面積細小，不能用作農業用途；
- (b) 他不明白「鄉村範圍」的界線是如何劃定。根據文件內的圖 R-2b，新塘村的「鄉村範圍」包括林錦公路但不包括申請地點。此外，申請地點在泉水井村「鄉村範圍」邊緣外圍。這兩條鄉村的「鄉村範圍」不大，但大麓村(在申請地點東南面較遠處)的「鄉村範圍」則很大；
- (c) 申請人不是該區鄉村的原居村民，所以難以取得土地。申請地點是他在區內唯一物色到的用地；以及
- (d) 申請人曾聯絡不同的部門，但各部門都未能告知他應採取甚麼適當的步驟以獲批准發展小型屋宇。他希望知道倘若這宗申請不獲批准，他如何才可實行他的小型屋宇發展建議。

56. 規劃署及申請人的代表陳述完畢，主席於是請委員提問。

[何培斌教授此時到席。]

57. 主席問申請人是否已取得相關土地擁有人的同意，容許申請人經過他們的土地，把污水渠接駁至公共污水收集系統。溫先生回應說，他有信心可以得到相關土地擁有人的書面同意。

58. 由於委員再無提問，主席告知申請人的代表，這宗覆核申請的聆聽程序已經完成，城規會將在他離席後進一步商議這

宗覆核申請，稍後會把城規會的決定通知申請人。主席多謝沙田、大埔及北區規劃專員和申請人的代表出席會議。他們於此時離席。

商議部分

59. 主席請各委員在審議這宗覆核申請時，考慮申請人的書面及口頭陳述。委員備悉，自小組委員會上次考慮有關申請後，規劃情況沒有改變，因此，很可能維持小組委員會拒絕有關申請的決定。

60. 三名委員表示，申請人在口頭陳述中並無提供理據，以支持偏離小組委員會的決定。一名委員表示，儘管擬議小型屋宇的污水渠可接駁至公共污水收集系統，也不可批准這宗申請，因為申請地點位於「鄉村範圍」外。地政總署署長甯漢豪女士說，由於申請地點位於「鄉村範圍」外，即使城規會批准有關規劃申請，大埔地政專員亦可能難以批准相應的小型屋宇批建申請。

61. 經進一步商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- 「(a) 擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關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。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 擬議的發展不符合「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」)，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在新塘村的「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」外，而新塘的「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求；
- (c) 擬議的發展不符合「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」，因為申請人沒有

證明位於集水區的擬議發展不會對該區的水質有不良影響；以及

- (d) 新塘的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可用，該地帶內的土地主要預算供興建小型屋宇之用。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，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，做法會較合適。」

議程項目 6

[此議項以廣東話進行。]

覆核規劃申請編號 A/TP/592

擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的大埔鳳園狗屎圍第 11 約地段第 1436 號 D 分段及第 1436 號餘段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

(城市規劃委員會文件第 10062 號)

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

62. 主席、副主席和楊偉誠先生就此議項申報利益，表示他們的物業位於大埔區。由於他們的物業遠離申請地點，委員同意他們可留在席上。

63. 以下規劃署的代表、申請人和申請人的代表獲邀到席上：

蘇震國先生 一 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員

孫錦華先生 一 申請人

孫天賜先生 一 申請人的代表

64. 沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生借助投影片，按詳載於文件的內容簡介這宗覆核申請，要點如下：

- (a) 二零一五年八月十四日，申請人申請規劃許可，以在申請地點興建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)。在大埔分區計劃大綱圖上，申請地點部分地方劃為「鄉村式發展」地帶，部分則劃為「綠化地帶」；
- (b) 二零一五年十月九日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)決定拒絕該申請，理由是：
 - (i) 擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關的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，以及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。申請書並無有力的規劃理據支持偏離「綠化地帶」的規劃意向；
 - (ii) 這宗申請不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10(下稱「城規會規劃指引編號 10」)，因為擬議的發展會影響區內的天然景觀；
 - (iii) 擬議的小型屋宇發展不符合「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」)，因為鳳園的「鄉村式發展」地帶可供發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求，而擬議的發展對周圍地區的景觀會有負面影響；
 - (iv) 鳳園的「鄉村式發展」地帶仍有土地可供發展小型屋宇。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，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會更為恰當；以及

- (v) 批准這宗申請會為區內的同類申請立下不良先例。倘這類申請都獲得批准，所造成的累積影響是令該區整體的環境和景觀質素下降；
- (c) 二零一五年十月二十八日，申請人申請覆核小組委員會拒絕該申請的決定。申請人並無提交任何書面陳述，以支持這宗覆核申請；
- (d) 先前的申請——先前沒有規劃申請涉及申請地點；
- (e) 同類申請——自「臨時準則」於二零零零年十一月二十四日首次頒布後，申請地點附近的同一「綠化地帶」內有四宗發展小型屋宇的同類申請。有兩宗申請被拒絕，理由主要是「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求；以及申請人未能證明擬議的發展不會受不良的土力情況影響。其後於二零一五年七月十七日，小組委員會拒絕了兩宗申請，所涉的申請地點相同，只略為修訂了申請地點的範圍，以加入化糞池系統。拒絕的理由是在「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求；
- (f) 政府部門的意見——規劃署總城市規劃師／城市設計及園境仍對這宗申請有很大保留。申請地點大部分地方都在斜坡上，進行擬議的發展須削坡及在斜坡填土。根據所提交的地盤平整圖，申請人建議沿申請地點的北面和南面豎設兩幅大型護土牆。地盤平整工程規模大，並須移除現有的植物，申請地點外的天然山坡會受到干擾。不過，申請人沒有建議採取景觀措施，以緩解地盤平整工程對景觀的負面影響；以及
- (g) 公眾的意見——當局收到兩份公眾意見書，分別來自一個環保團體和一名個別人士。他們表示反對這宗

申請，理由主要包括有關發展不符合「綠化地帶」的規劃意向和城規會規劃指引編號 10；對該區的視覺、景觀及環境有負面影響；「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供發展小型屋宇；以及會立下不良先例；

(h) 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。評估的內容撮錄如下：

- (i) 申請地點位於「鄉村式發展」地帶邊緣的斜坡上，雜草叢生。申請人建議沿申請地點的北面 and 南面豎設兩幅大型護土牆。地盤平整工程規模大，並須清除現有的植物，申請地點外的天然山坡會受到干擾。申請人並無在覆核申請書中建議採取任何措施，以緩解對景觀造成的影響。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仍有很大保留；
- (ii) 這宗申請不符合「臨時準則」，因為鳳園的「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求，擬議的發展會對周邊地區的景觀造成不良影響；
- (iii) 這宗申請不符合城規會規劃指引編號 10，因為擬議的發展會影響區內的天然景觀；
- (iv) 批准這宗申請會為區內的同類申請立下不良先例。倘這些申請都獲得批准，所造成的累積影響會令該區整體的環境和景觀質素下降；以及
- (v) 自這宗申請被拒絕以來，申請地點及其四周環境的規劃情況沒有重大改變，故無有力的理據支持偏離小組委員會的決定。

65. 主席繼而邀請申請人闡述其覆核申請。孫錦華先生利用實物投影機展示其發言備要，並根據該發言備要作出陳述，要點如下：

- (a) 申請人在英國工作已超過 30 年。他希望回流香港退休，但沒有居所容身；
- (b) 他的祖先居於鴉山村。他的曾祖父在一九二三年於鳳園狗屎圍買了一間屋，村民亦已認同他們是村民的一份子；
- (c) 規劃署認為 4.4 公頃的土地(相等於 177 塊小型屋宇用地)可以應付日後小型屋宇的需求(124 幢)。不過，該署沒有計及居於鳳園已超過 90 年的村民的男性後裔和從海外回流的村民的男性後裔。因此，村民對小型屋宇用地的需求遠超 4.4 公頃土地所能提供的小型屋宇用地。申請人希望城規會批准於「鄉村式發展」地帶的邊緣發展小型屋宇；
- (d) 可供發展更多小型屋宇的 4.4 公頃土地並非由村民平分，因為那些土地是由土地擁有人所控制；
- (e) 先前政府曾在船灣村和下坑村等鄉村劃設「鄉村式發展」地帶，容許沒有土地的村民購買這個地帶的土地。然而，政府沒有在鳳園村採取這個做法。最近鳳園有橫跨「鄉村式發展」地帶和其他地帶的小型屋宇發展獲得批准。即使政府在二零零七年改變政策，但位於第 12 約地段第 474 號「綠化地帶」的小型屋宇發展申請仍獲得批准；以及
- (f) 長遠來說，容許於橫跨「鄉村式發展」地帶和其他地帶的地方發展小型屋宇，可避免要把「綠化地帶」內的土地改劃為「鄉村式發展」地帶來應付小型屋宇的需求。大埔地政處和其他部門都不反對這宗申請。申請人要求城規會考慮到他在「鄉村式發展」地帶沒有土地，批准他的申請。

66. 規劃署的代表和申請人陳述完畢，主席於是請委員提問。

67. 蘇先生回應地政總署署長甯漢豪女士的問題，確認未來10年的小型屋宇需求預測數字(91幢)是由鳳園的原居民代表向大埔地政處提供。

68. 孫錦華先生回應一名委員的問題，表示他知道擬議的小型屋宇發展將須進行地盤平整和斜坡鞏固工程，以豎建護土牆。

69. 由於委員再無問題要提出，主席告知申請人及其代表聆聽這宗覆核申請的程序已經完成，城規會將在他們離席後就這宗覆核申請進行進一步商議，稍後會把城規會的決定通知他們。主席多謝沙田、大埔及北區規劃專員和申請人及申請人的代表出席會議。他們此時離席。

商議部分

70. 主席請委員顧及書面和口頭陳述的內容，考慮這宗覆核申請。委員備悉，在小組委員會先前考慮有關申請後，規劃情況沒有改變，因此小組委員會相當可能會維持拒絕有關申請的決定。

71. 副主席表示，最近有一宗要求把(申請地點東面較遠處)一塊「綠化地帶」用地改劃作住宅用途的申請不獲城規會支持。有見及此，如果沒有很有力和特殊的理由，城規會不應輕易批准現在這宗申請。

72. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- 「(a) 擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關的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，以及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。申請書並無有力的規劃理據支持偏離「綠化地帶」的規劃意向；

- (b) 這宗申請不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為擬議的發展會影響區內的天然景觀；
- (c) 擬議的小型屋宇發展不符合「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」，因為鳳園的「鄉村式發展」地帶可供發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求，而擬議的發展對周圍地區的景觀會有負面影響；
- (d) 鳳園的「鄉村式發展」地帶仍有土地可供發展小型屋宇。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，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會更為恰當；以及
- (e) 批准這宗申請會為區內的同類申請立下不良先例。倘這類申請都獲得批准，所造成的累積影響會令該區整體的環境和景觀質素下降。」

議程項目 7

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/TM/465

擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的屯門楊青路青山村

第 131 約地段第 1197 號(部分)地下關設靈灰安置所

(城市規劃委員會文件第 10063 號)

[此議項以廣東話進行。]

73. 秘書報告，申請人於二零一五年十二月三十日致函城規會秘書，要求延期兩個月才就這宗覆核申請作出決定，讓其有時間擬備進一步資料。這是申請人首次要求延期考慮這宗覆核申請。

74. 委員備悉有關延期理據符合「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見、進一步申述及申請作出決定」的城規

會規劃指引(規劃指引編號 33)所載的延期準則，即申請人需要更多時間擬備進一步資料，以支持其覆核申請。此外，申請人並非要求無限期延期，以及其他相關各方的利益不會因延期而受影響。

75. 經商議後，城規會決定延期就這宗覆核申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。城規會同意，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。申請人須注意，城規會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 8

其他事項

76. 餘無別事，會議於上午十一時十五分結束。