

TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 11033 號

供城市規劃委員會於 2025 年 11 月 28 日考慮

《坪洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-PC/13》
考慮申述編號 TPB/R/S/I-PC/13-R1 及 R2

《坪洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-PC/13》
考慮申述編號 TPB/R/S/I-PC/13-R1 及 R2

申述事項	申述人 (編號 TPB/R/S/I-PC/13-)
<u>就圖則作出的修訂項目</u> <u>項目 A</u> 把位於圍仔街南面由兩個地塊組成的一幅用地由「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(丙類)5」地帶，並加入一個符號將兩個地塊連繫起來。 <u>就圖則《註釋》作出的修訂項目</u> (a) 修訂「住宅(丙類)」地帶《註釋》的「備註」，以納入支區「住宅(丙類)5」及其有關的發展限制條款。 (c) 在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第二欄用途內加入「郊野學習／教育／遊客中心」及「分層住宅」。 (d) 在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第一欄用途內加入「政府垃圾收集站」及「公廁設施」，並相應刪除第二欄用途內的「政府垃圾收集站」及「公廁設施」。 (h) 修訂「海岸保護區」地帶《註釋》的規劃意向及「備註」內有關填土或挖土工程的條款，以符合《法定圖則註釋總表》(下稱「註釋總表」)。	總數：2 份 <u>反對項目 A 及就《註釋》作出的修訂項目(a)、(c)和(h)(1 份)</u> R1：坪洲填海關注組 <u>反對項目 A 及就《註釋》作出的修訂項目(c)、(d)和(h)(1 份)</u> R2：個別人士

註：申述人名單載於附件 III。申述書的軟複本已藉電子方式送交城市規劃委員會(下稱「城規會」)委員。這些申述亦已上載至城規會網站 https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_I-PC_13.html，以及存放於規劃署位於北角及沙田的規劃資料查詢處，以供公眾查閱。全套硬複本存放於城規會秘書處，以供委員查閱。

1. 引言

- 1.1 2025 年 6 月 27 日，《坪洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-PC/13》(下稱「該圖則」)(附件 I)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示¹，以供公眾查閱。對分區計劃大綱圖所作的各項修訂載於附件 II 的修訂項目附表，而修訂項目所涉地點的位置則在圖 H-1 上顯示。
- 1.2 在為期兩個月的展示期內，城規會收到兩份有效申述。2025 年 10 月 17 日，城規會同意把所有申述合為一組，一併以集體形式考慮。
- 1.3 本文件旨在提供資料，以便城規會考慮有關申述。申述人的名單及他們所提交的申述分別載於附件 III 及附件 IV。城規會已根據條例第 6B(3)條，邀請申述人出席會議。

2. 背景

項目 A—把位於圍仔街南面的一幅用地改劃作分層住宅發展

- 2.1 為落實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 2024 年 8 月 16 日同意一宗第 12A 條申請(編號 Y/I-PC/2)的決定，位於圍仔街南面的一幅用地已由「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(丙類)5」地帶，最高地積比率訂為 0.75 倍，最高建築物高度訂為三層(9 米)，以進行擬議分層住宅發展。

就分區計劃大綱圖的《註釋》及《說明書》作出的修訂

- 2.2 已就分區計劃大綱圖《註釋》作出的修訂如下：

¹ 《坪洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-PC/13》(包括分區計劃大綱圖的《註釋》和《說明書》)載於城規會網頁：https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_I-PC_13.html。

「住宅(丙類)」地帶

- (i) 關於**項目 A**，「住宅(丙類)」地帶的「備註」已予修訂，以納入支區「住宅(丙類)5」及其相關發展限制；

「鄉村式發展」地帶

- (ii) 為提供彈性，「鄉村式發展」地帶的第二欄用途加入「分層住宅」，如向城規會申請發展分層住宅，或會獲得批准，此舉符合《註釋總表》；

「其他指定用途」註明「碼頭」地帶

- (iii) 為提供彈性以在碼頭範圍內提供附屬用途，「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的「備註」內的發展限制已予簡化，使最大整體非住用總樓面面積不超過 100 平方米並用作商店及服務行業和食肆的攤檔或處所可視為「碼頭」的附屬用途；以及

技術修訂

- (iv) 當局已藉此機會適當修訂「鄉村式發展」地帶、「住宅(甲類)」地帶、「住宅(乙類)」地帶、「住宅(丙類)」地帶、「住宅(丁類)」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「其他指定用途」註明「包括一個商場的綜合住宅發展」地帶及「海岸保護區」地帶的《註釋》，以符合最新的《註釋總表》。

2.3 分區計劃大綱圖的《說明書》已因應上述修訂作出適當修改，並一併更新各土地用途地帶的一般資料，以反映坪洲規劃區(下稱「該規劃區」)的最新狀況及規劃情況，以及加入某些技術修訂。

分區計劃大綱草圖

2.4 2025 年 6 月 6 日，小組委員會同意，對《坪洲分區計劃大綱核准圖編號 S/I-PC/12》作出的擬議修訂適宜根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。相關的小組委員會文件第 6/25 號載

於城規會網頁²，而上述小組委員會會議的會議記錄摘錄則載於**附件 V**。《坪洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-PC/13》其後於 2025 年 6 月 27 日在憲報刊登。

3. 地區諮詢

把擬議修訂提交小組委員會前的諮詢

3.1 2025 年 2 月 25 日及 2025 年 2 月 10 日，當局就**項目 A**分別諮詢離島區議會轄下地區基建及發展規劃委員會和坪洲鄉事委員會。離島區議會議員和坪洲鄉事委員會委員均對**項目 A**沒有意見。

分區計劃大綱草圖在憲報刊登後的情況

3.2 在分區計劃大綱草圖於 2025 年 6 月 27 日在憲報刊登後，離島區議會議員和坪洲鄉事委員會委員於同日獲告知，公眾人士可在分區計劃大綱草圖的展示期內，就有關修訂向城規會秘書提交書面申述。城規會沒有收到由離島區議會議員和坪洲鄉事委員會委員提交的申述。

4. 申述用地及其周邊地區

4.1 申述用地及其周邊地區(圖 H-2 a 至 H-2 e)

4.1.1 **項目 A**的申述用地(下稱「該用地」)(約 0.29 公頃)劃為「住宅(丙類)5」地帶，最高地積比率訂為 0.75 倍，最高建築物高度則為三層(9 米)。該用地位於坪洲中央部分，主要為私人土地，被一條政府土地上的現有行人徑分割成兩個部分(即北部和南部)。該用地部分為農地或長有樹木和灌木的植被，部分則建有作各種臨時用途(包括貯存建築材料和獨木舟裝備)的構築物。該用地可經連接坪洲永安街及位於西北面 500 米外的坪洲渡輪碼頭的現有行人徑前往。周邊地區富鄉郊特色，主要是位處「住宅(甲類)2」地帶(最高建築物高

² 小組委員會文件第 6/25 號及附件載於城規會網頁，網址為：
https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/RNTPC/Agenda/766_rnt_agenda.html。

度為六層)的低層住宅樓宇，以及位處「鄉村式發展」地帶及「住宅(丁類)」地帶(最高建築物高度為一至三層)的鄉村式發展及臨時構築物。

- 4.1.2 根據申請人就第12A條申請(編號Y/I-PC/2)提交的示意發展計劃(繪圖H-1a至H-1e)，擬議發展涉及九幢三層高及一幢兩層高的住宅樓宇，地積比率不超過0.75倍，總樓面面積約為2 145平方米，上蓋面積為25%，而建築物高度則為6米至9米不等，提供29個單位，預計人口為116人。

4.2 規劃意向

「住宅(丙類)」地帶(項目A)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。

5. 申述

5.1 申述事項

5.1.1 兩份申述包括：

- (i) 一份由一個關注組織(R1)提交的申述，表示反對項目A及就《註釋》作出的修訂項目(a)、(c)及(h)；以及
- (ii) 一份由一名個別人士(R2)提交的申述，表示反對項目A及就《註釋》作出的修訂項目(c)、(d)及(h)。

- 5.1.2 申述提出的主要理由和意見，以及規劃署在諮詢相關政府決策局／部門後的回應，撮述於下文第5.2段。

5.2 表示反對的申述

5.2.1 項目 A 及就《註釋》作出的修訂項目(a)

主要理由／意見	申述編號
(1) 先前城規會已批准一宗第 16 條申請(編號 A/I-PC/14)作十幢三層高屋宇的發展。項目 A 的用地無須改劃為「住宅(丙類)5」地帶亦可發展為住宅用途。	R 1
(2) 在改劃土地用途地帶後，土地擁有人有權根據分區計劃大綱圖所准許的最大發展參數進行分層住宅發展，無須顧及示意發展計劃，亦無須再向城規會取得許可。公眾遂無法根據條例行使權利提出意見。	R 1
(3) 由於「住宅(丙類)5」地帶沒有訂明最大上蓋面積限制，加上若干附屬設施可豁免計算地積比率／上蓋面積，較諸示意發展計劃而言，擬議住宅發展可採用「發水」的發展參數發展。當局並無就「發水」情境下的發展規模、模擬景觀及所帶來的影響作出評估。	R 1
(4) 採用最大發展參數的分層住宅發展在視覺上與所處的現有村屋羣不相協調，尤其是分層住宅發展的機房、圍牆等可能會採用刻板式設計。	R 1
(5) 把該用地由「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(丙類)5」地帶，會增加發展規模、覆蓋範圍和單位數量。根據《建築物(規劃)規例》附表 1，該用地可採用的上蓋面積為 80%，地積比率為四倍，即可發展成單幢狹長形建築物，而非數間獨立屋宇。這並不符合分區計劃大綱圖的規劃意向。有關改劃會改變島上的風貌和景	R 2

觀，對坪洲遊客的體驗亦會造成不良影響。	
(6) 根據在 2024 年 8 月 16 日舉行的小組委員會會議上所進行的討論，就土地政策而言，除了小型屋宇外，當局不會容許進行涉及農地的換地以作新界豁免管制屋宇發展。因此，在該用地上進行住宅發展的唯一途徑，是興建分層住宅而非新界豁免管制屋宇。有關改劃不會帶來規劃增益。目前的改劃建議純粹為了配合換地要求，而非基於規劃考慮。	R 1
(7) 批准改劃土地用途地帶會引致大量同類發展項目出現，並為同類「鄉村式發展」地帶立下不良先例。	R 2
回應	
(a) 關於(1)至(6)： 項目 A 旨在落實一宗第 12A 條申請 (編號 Y/I-PC/2)，把該用地由「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(丙類)1」地帶，最高地積比率訂為 0.75 倍，最大上蓋面積為 40%，最高建築物高度則為三層(9 米)，以進行分層住宅發展。小組委員會決定同意該宗申請，是基於「住宅(丙類)1」地帶旨在進行低層和低密度的分層住宅發展，發展參數與「鄉村式發展」地帶相若；擬議發展與現有的地方及整體特色並非不相協調；擬議發展更能善用現有土地資源，提供更多單位以滿足房屋需求；此外，該宗申請已進行技術評估，而相關政府決策局／部門並無負面意見。根據示意發展計劃(繪圖 H-1a 至 H-1e)，擬議發展涉及九幢三層高及一幢兩層高的住宅樓宇，地積比率不超過 0.75 倍，總樓面面積約為 2 145 平方米，上蓋面積為 25%，而建築物高度則為 6 米至 9 米不等，提供 29 個單位，預計人口為 116 人。	

小組委員會批准上述第 12A 條申請之前，曾於 2022 年 3 月 18 日批准一宗第 16 條申請（編號 A/I-PC/14），擬在該用地興建十幢三層高屋宇。與示意發展計劃比較，第 16 條申請計劃的地積比率及其他主要發展參數均相同，只是房屋類別由「屋宇」改為「分層住宅」，用地面積由 2 624 平方米略增至 2 860 平方米，總樓面面積相應由 1 968 平方米略增至 2 145 平方米，最高建築物高度由 8.23 米增至 9 米，以及單位數量由 10 個增至 29 個。第 12A 條申請的示意發展計劃僅作屬示意用途。由於該用地已改劃為「住宅(丙類)5」地帶，土地擁有人可自行決定在該用地發展屋宇抑或分層住宅。儘管如此，這兩類發展均須符合「住宅(丙類)5」地帶的發展限制，即最高地積比率為 0.75 倍和最高建築物高度為三層(9 米)。

在住宅發展內提供附屬設施及適意設施屬常見情況，旨在提升建築物的標準和質素，藉以提高對建築物的責任感及自豪感，從而推動樓宇的妥善保養及維修。根據分區計劃大綱圖，「住宅(丙類)」地帶(包括「住宅(丙類)5」支區)與其他發展地帶一樣，其《註釋》訂明計算有關總樓面面積及／或上蓋面積時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作的用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照表示，為提升建築環境的質素和可持續性，建築事務監督會以新建築發展項目是否符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》(下稱「作業備考」)編號 APP-152 所載的《可持續建築設計指引》(如適用)，作為把環保／適意設施和非強制性／非必要機房及設備豁免計入總樓面面積及／或上蓋面積的先決條件，而總樓面面積的豁免亦須符合相關作業備考所訂的先決條件及整體豁免上限。屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照對擬議發展並無負面意見。

根據聯合作業備考第七號《發展管制參數上蓋面積限制》，由於《建築物(規劃)規例》已訂明准許的最大上蓋面積，分區計劃大綱圖只有在為了實現特定的規劃目的(例如保留地區特色、改善空氣流通情況、視覺質素

及通透度)時，才會就特定用地施加較《建築物(規劃)規例》所訂者更嚴格的上蓋面積限制。考慮到該用地的用地情況及周邊環境，以及「住宅(丙類)5」地帶已設有地積比率及建築物高度的限制，因此當局認為無須根據聯合作業備考第七號對「住宅(丙類)5」地帶施加上蓋面積限制。對於按照精簡安排而不於分區計劃大綱圖施加上蓋面積限制，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境沒有意見。

此外，屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照表示，如地盤並非緊連一條闊度不少於 4.5 米的指明街道，在向屋宇署正式提交建築圖則的階段，所准許的地積比率、建築物高度及上蓋面積，須按照《建築物(規劃)規例》第 19(3)條由建築事務監督釐定。然而，《建築物(規劃)規例》下准許的地積比率及建築物高度不得超逾分區計劃大綱圖的限制，即最高地積比率為 0.75 倍和最高建築物高度為三層(9 米)。

由於周邊的發展主要是低層住宅樓宇、鄉村式發展及臨時構築物，規模細小的發展與周邊的發展互相協調，而且根據分區計劃大綱圖的限制，擬議分層住宅發展最高地積比率為 0.75 倍，最高建築物高度為三層(9 米)，因此與該區的現有社區及整體鄉郊特色並非不相協調。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，預計擬議發展不會造成重大的負面視覺影響。在第 12A 條申請的階段，申請人已提交相關技術評估。相關政府決策局／部門(包括運輸署署長、土木工程拓展署(下稱「土拓署」)土力工程處處長、水務署總工程師／建設、環境保護署署長(下稱「環保署署長」)和渠務署總工程師／香港及離島渠務部)對分區計劃大綱圖的發展限制及擬議發展均沒有負面意見。

(b) 關於(7)：

所有擬議發展均須符合規劃、屋宇及地政制度下的發展限制及規定。城規會將按每宗規劃申請的個別情況及技術可行性作出考慮。同樣地，所有改劃申請均須進行相關技術評估，並由城規會按每宗個別情況作出考慮，只

有在沒有無法克服的技術問題的情況下，而相關政府決策局／部門亦沒有提出反對或負面意見時，才會繼續推展。有關分區計劃大綱圖的修訂項目不會為「鄉村式發展」地帶內的其他發展立下不良先例。

5.2.2 就《註釋》作出的修訂項目(c)、(d)及(h)

主要理由／意見	申述編號
(1) 在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第二欄用途內加入「分層住宅」的理據並不清晰，因為坪洲仍有可供作分層住宅發展的土地。此外，分層住宅發展與村屋羣不相協調，而且城規會並無頒布有關申請在「鄉村式發展」地帶作「分層住宅」發展的規劃指引或評審準則。	R 1
(2) 「鄉村式發展」地帶的規劃意向，是為原居村民提供房屋。在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第二欄用途內加入「郊野學習／教育／遊客中心」及「分層住宅」，會助長濫用新界豁免管制屋宇政策，並將發展項目售予外人。	R 2
(3) 在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第一欄用途加入「政府垃圾收集站」及「公廁設施」，並相應刪除第二欄用途內的「政府垃圾收集站」及「公廁設施」，會影響公眾對這些設施的位置及設計的監察。	R 2
(4) 一些在鄉郊地區新近闢設的設施，例如觀景亭和旅遊景點，其設計、用料及必要性曾引起爭議。修訂「海岸保護區」地帶《註釋》的規劃意向及「備註」，使由政府統籌或落實的公共工程以及保養或維修工程所涉及的填土或挖土工程	R 1、R 2

可獲豁免，無須申請規劃許可，此舉會令有關工程不受最低限度的監管，完全剝奪了社會大眾在過程中的權益。有鑑於此，有關法定程序應予保留，讓公眾可提出意見。	
回應	
(a) 關於(1)及(2)： 由於坪洲並無認可鄉村，因此「鄉村式發展」地帶內的土地並非擬供原居村民發展小型屋宇之用。「鄉村式發展」地帶的規劃意向，主要是提供土地，以保留坪洲現有的鄉村。為顧及鄉村聚落，作為一種符合《建築物條例(新界適用)條例》(第 121 章)建築形式的新界豁免管制屋宇在「鄉村式發展」地帶內是經常准許的。 在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第二欄用途內加入「分層住宅」，是為分層住宅發展提供彈性。儘管如此，分層住宅發展的最高建築物高度仍限為三層(8.23 米)，使之與「鄉村式發展」地帶內的其他發展互相協調，以保留現有的鄉村特色。此外，鑑於近年鄉村遊覽／參觀活動廣為流行，在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第二欄用途內加入「郊野學習／教育／遊客中心」，以適當配合對這些用途的需求，實屬恰當。這兩個修訂項目均與城規會所頒布最新的《註釋總表》相符。為確保有關用途不會對周邊地區造成無法克服的影響，以及盡量減少對鄉村環境可能造成的滋擾，有關用途必須取得城規會的規劃許可。	
(b) 關於(3)： 在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第一欄用途內加入「政府垃圾收集站」及「公廁設施」，做法符合城規會所頒布最新的《註釋總表》，旨在精簡在鄉村地區闢設這些常見及必要設施的流程。根據現行做法，相關政府部門(例如食物環境衛生署)會視乎情況，就提供	

這些設施諮詢當區居民／區議會／鄉事委員會。

(c) 關於(4)：

加入有關政府工程的豁免條款，豁免由政府統籌或落實在與保育相關的地帶進行涉及填土或挖土的公共工程，無須申請規劃許可，做法符合城規會所頒布最新的《註釋總表》。加入豁免條款，旨在精簡規劃申請流程／機制。

豁免條款只適用於預計不會造成重大負面影響的公共工程和小型工程。由政府統籌或落實的公共工程須符合相關政府規定、現行條例及規例。當局對於在與保育相關的地帶內進行的發展所施行的法定規管不會被削弱。

6. 對分區計劃大綱圖《說明書》的意見

- 6.1 正如第 2.3 段所述，分區計劃大綱圖《說明書》已因應就該圖則作出的修訂而作出適當修改，並一併更新各土地用途地帶的一般資料，以反映該規劃區的最新狀況及規劃情況。然而，根據《條例》，《說明書》不應視為分區計劃大綱圖的一部分。分區計劃大綱圖《說明書》的第 11 部分已予更新，以反映坪洲文化遺產的最新狀況。
- 6.2 R1 認為不應刪去《說明書》的第 11 部分有關位於坪利路已拆卸的三級歷史建築大中國火柴廠的內容，反之應予保留，以反映其已拆卸的情況。R1 亦指出，《說明書》述明，如有任何工程可能會影響文化遺產，必須先徵詢古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)的意見，但有關火柴廠在拆卸前並無通知古蹟辦或屋宇署。
- 6.3 分區計劃大綱草圖編號 S/I-PC/13 所顯示的修訂並不涵蓋大中國火柴廠用地。發展局古蹟辦總文物主任(古物古蹟)表示，大中國火柴廠是於 2017 年已拆卸的三級歷史建築。因此，《說明書》的第 11 部分已予更新，以反映此情況。發展

局古蹟辦總文物主任(古物古蹟)和屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照對《說明書》的更新沒有意見。

7. 諮詢政府部門

規劃署曾諮詢以下政府決策局／部門，他們的意見(如有的話)已適當納入在上文各段：

- (a) 教育局局長；
- (b) 地政總署離島地政專員；
- (c) 運輸署署長；
- (d) 環保署署長；
- (e) 漁農自然護理署署長；
- (f) 水務署總工程師／建設；
- (g) 渠務署總工程師／香港及離島渠務部；
- (h) 屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照；
- (i) 路政署總工程師／新界東；
- (j) 土拓署土力工程處處長；
- (k) 土拓署南拓展及可持續大嶼辦事處處長；
- (l) 機電工程署署長；
- (m) 社會福利署署長；
- (n) 食物環境衛生署署長；
- (o) 康樂及文化事務署署長；
- (p) 建築署總建築師／3；
- (q) 消防處處長；
- (r) 警務處處長；
- (s) 政府飛行服務隊總監；
- (t) 發展局古蹟辦總文物主任(古物古蹟)；
- (u) 民政事務總署離島民政事務專員；
- (v) 房屋署署長；以及
- (w) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境。

8. 規劃署的意見

根據上文第 5 段的評估，規劃署不支持 **R1** 及 **R2**，並認為不應順應這些申述而修訂分區計劃大綱圖，理由如下：

- (a) **項目 A** 旨在落實鄉郊及新市鎮規劃小組委員會同意一宗擬進行分層住宅發展的第 12A 條申請的決定。申請人已在第 12A 條申請階段進行相關技術評估，以支持該宗申請。擬議發展與該區的現有社區及整體鄉郊特色並非不相協調，而且不會對周圍環境造成重大的負面影響，而相關政府決策局／部門對在該用地進行的擬議發展並不反對或沒有負面意見。就項目 A 所劃設的「住宅(丙類)5」地帶和相關發展限制實屬合適(**R1** 及 **R2**)；
- (b) 在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第一欄用途內加入「政府垃圾收集站」及「公廁設施」，以及在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第二欄用途內加入「郊野學習／教育／遊客中心」及「分層住宅」，做法符合城市規劃委員會(下稱「城規會」)所頒布最新的《法定圖則註釋總表》(下稱「《註釋總表》」)。如要闢設這些設施，必須遵循政府的相關程序及／或向城規會申請規劃許可(**R1** 及 **R2**)；以及
- (c) 加入豁免條款，豁免由政府統籌或落實在「海岸保護區」地帶進行涉及填土或挖土的公共工程，無須申請規劃許可，做法符合城規會所頒布最新的《註釋總表》，亦可精簡規劃申請程序。這項豁免條款只適用於預計不會造成重大負面影響的公共工程和小型工程。當局對於在「海岸保護區」地帶內進行的發展所施行的法定規管不會被削弱(**R1** 及 **R2**)。

9. 請求作出決定

- 9.1 請城規會在審議有關申述時，同時考慮在聆聽會上提出的論點，然後決定建議／不建議順應／局部順應申述而修訂分區計劃大綱圖。
- 9.2 倘城規會決定無須順應申述而修訂分區計劃大綱草圖，請委員同意，該圖則連同其《註釋》及已更新的《說明書》適合根據條例第 8(1)(a)條，呈交行政長官會同行政會議核准。

10. 附件

附件 I	《坪洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-PC/13》(縮圖)
附件 II	《坪洲分區計劃大綱核准圖編號 S/I-PC/12》的修訂項目附表
附件 III	申述人名單
附件 IV	申述人所提交的申述
附件 V	2025 年 6 月 6 日鄉郊及新市鎮規劃小組委員會會議記錄的摘錄
附件 VI	離島區議會分區的主要社區設施和休憩用地供應
繪圖 H-1a 至 H-1e	申述用地擬議發展的示意發展計劃
圖 H-1	申述用地位置圖
圖 H-2a 至 H-2e	申述用地的平面圖、航攝照片及實地照片

規劃署

2025 年 11 月