

城市規劃委員會文件第 10767 號
城市規劃委員會考慮日期：2021 年 9 月 3 日

根據《城市規劃條例》第 17 條提出的
覆核規劃申請編號 A/NE-KLH/591

擬在劃為「綠化地帶」的
新界大埔九龍坑第 9 約地段第 784 號(部分)
興建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇)

根據《城市規劃條例》第 17 條提出的
覆核規劃申請編號 A/NE-KLH/591

擬在劃為「綠化地帶」的
新界大埔九龍坑第 9 約地段第 784 號(部分)
興建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇)

1. 背景

1.1 申請人陳哲順先生(陳頌唐祖司理)於二零二零年九月二十一日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 16 條申請規劃許可，以在申請地點興建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇)。申請地點位於《九龍坑分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KLH/11》上的「綠化地帶」內(圖 R-1)。

1.2 二零二一年四月三十日，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」)決定拒絕這宗申請，理由是：

(a) 擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。有關地帶的規劃意向，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。申請書沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離「綠化地帶」的規劃意向；以及

(b) 擬議發展不符合「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」，因為位於集水區內的申請地點未能接駁至該區現有或已計劃鋪設的污水收集系統。申請人未能證明擬議發展不會對區內的水質造成負面影響。

1.3 現夾附下列文件，供委員參考：

- (a) 小組委員會文件第A/NE-KLH/591號 (附件A)
- (b) 小組委員會二零二一年四月三十日 (附件B)
會議記錄的摘錄
- (c) 城規會秘書二零二一年五月十四日的 (附件C)
信函

2. 覆核申請

二零二一年六月三日，申請人根據條例第 17(1)條提出申請，要求覆核小組委員會拒絕這宗申請的決定(附件D)。申請人未有提交任何書面申述以支持其覆核申請。

3. 第 16 條申請

申請地點和周邊地區(圖 R-1 至 R-4)

3.1 申請地點和附近地區在小組委員會考慮第 16 條申請時的情況載述於附件 A 第 8.1 段及 8.2 段，有關情況至今沒有重大改變。

3.2 申請地點：

- (a) 現時空置，沒有植被；
- (b) 車輛可經由一條非正式的鄉村路徑前往；
- (c) 位於上游間接集水區內，距離南面的河道少於 30 米；以及
- (d) 位於任何鄉村的「鄉村範圍」以外。

3.3 周邊地區以鄉郊為主，有常耕／休耕農地、苗圃、建築材料及廢棄車輛露天存放處，以及臨時構築物。

規劃意向

- 3.4 「綠化地帶」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。

評審準則

- 3.5 「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」)在二零零零年十一月二十四日首次頒布，其後四度修訂。二零零二年八月二十三日，「臨時準則」加入(i)項準則，規定申請地點如位於集水區內，必須可接駁至該區現有或已計劃鋪設的污水收集系統。「臨時準則」的最新版本於二零零七年九月七日頒布，其中(i)項準則維持不變。「臨時準則」載於**附件 A**的附錄 II。

城市規劃委員會指引

- 3.6 關於「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(下稱「規劃指引編號 10」)適用於考慮有關的第 16 條申請，而且仍然有效。相關指引的評審準則撮述於**附件 A**第 5 段。

先前的申請

- 3.7 先前並無申請與申請地點有關。

同類的申請

- 3.8 在「臨時準則」於二零零零年十一月二十四日首次頒布後，小組委員會於二零二一年四月三十日考慮有關的第 16 條申請，當時在同一「綠化地帶」內及申請地點附近有 14 宗同類申請(**圖 R-1**)。此後，沒有其他同類申請。這些同類申請全部擬發展小型屋宇，由原居村民提出，當中有七宗申請(編號

A/NE-KLH/246、247、254、258、261、263 及 264)在「臨時準則」的(i)項準則於二零零二年八月二十三日生效之前獲得批准。另外兩宗申請(編號 A/NE-KLH/395 及 460)分別在二零一零年及二零一四年獲得批准。餘下五宗申請(編號 A/NE-KLH/394、524、528、550 及 575)，則在二零一零年至二零一九年間被拒絕。

3.9 城規會近年在審批小型屋宇申請時取態更為審慎，在考慮可供應付小型屋宇需求的土地是否普遍供不應求時，會更着重地政總署所提供的尚未處理小型屋宇申請數字。全部獲批的申請都是在二零零零年至二零一四年城規會採取更審慎的態度前獲得批准。這些申請大致符合「臨時準則」，即小型屋宇的覆蓋範圍多於 50%坐落在「鄉村範圍」內；在考慮申請時，「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地普遍供不應求；擬議發展可接駁至已計劃鋪設的污水收集系統；及／或先前曾獲批給規劃許可。

3.10 至於餘下五宗申請(編號 A/NE-KLH/394、524、528¹、550 及 575)，則在二零一零年至二零一九年間被小組委員會／城規會拒絕，主要原因是申請不符合「臨時準則」，包括擬議發展未能接駁至該區已計劃鋪設的污水收集系統。在二零一七年至二零一九年被拒絕的最後四宗申請，被拒原因包括在考慮申請時，有關的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供發展小型屋宇。

3.11 有關同類申請的詳情概述於附件 E，相關位置在圖 R-1 顯示。

4. 相關政府部門的意見

4.1 相關政府部門就這宗第 16 條申請提出的意見載於附件 A 第 10 段。

¹ 申請編號A/NE-KLH/528的申請人在二零一八年提出上訴，而城市規劃上訴委員會在二零一九年五月二十日駁回有關上訴。

- 4.2 關於這宗覆核申請，規劃署曾進一步徵詢相關政府部門的意見，現把有關意見撮錄如下：

土地行政

4.2.1 地政總署大埔地政專員的意見：

- (a) 對申請有保留，原因是沒有具體文件或調查記錄證明申請地點曾由農業用途轉為屋宇用途。申請人在申請表格及進一步資料提出，政府地稅冊的記錄顯示當局曾收取 0.02 英畝「屋宇」及 2.3 英畝「農地」的租金，是申請地點曾作「屋宇」用途的證據，但這只能成為考慮因素之一。在處理每宗申請時，署方亦會考慮航攝照片、土地登記冊及其他歷史檔案等資料，以確認申請地點是否有任何構築物。就此而言，現時並無足夠的證據，證明申請地點現階段合資格興建建築物／屋宇；
- (b) 申請地點並無任何租賃修訂或建屋牌照涵蓋；以及
- (c) 申請人在二零二零年七月六日向地政總署提交申請，要求重建申請地點的屋宇。由於這宗第 16 條申請被拒絕，署方已暫停處理有關申請。現階段不保證會批准有關申請或批給任何通行權。

環境

4.2.2 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)的意見：

- (a) 不支持這宗申請；以及

- (b) 申請地點位於集水區範圍內，鄰近一帶沒有現有或計劃鋪設的公共污水渠。申請人沒有就覆核申請提出理據，以證明擬議發展不會對該區的水質造成負面影響。

4.3 下列政府部門對這宗覆核申請沒有進一步意見，仍維持其先前就該宗第 16 條申請提出的意見(載於附件 A 第 10 段)。他們的意見重述如下：

自然保育

4.3.1 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)的意見：

- 申請地點位於「綠化地帶」內。雖然申請地點現時並無大幅植被，但毗鄰地區主要由天然植被覆蓋。從自然保育的角度而言，他對這宗申請有保留。

城市設計及景觀

4.3.2 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見：

- (a) 從景觀規劃的角度而言，她對這宗申請有保留；
- (b) 申請地點所在地區具已開拓山谷景觀的特色，有樹羣及植被範圍。雖然申請地點及周邊一帶大多已鋪設硬地面，但城規會從未批准在同一「綠化地帶」內的申請地點附近進行同類發展。批准這宗申請會鼓勵區內進行更多同類發展，倘同類申請都獲得批准，累積影響所及，會令該「綠化地帶」的景觀質素進一步下降；以及

- (c) 沿申請地點邊界並無重要的公眾地方，而且申請地點內空間有限，未能進行有意義的美化工程。倘城規會批准這宗申請，無須施加有關美化環境的附帶條件，因為更多的美化工程亦不能明顯提升公共空間的質素。

供水

4.3.3 水務署總工程師／建設的意見：

- (a) 反對這宗申請；
- (b) 申請地點位於上游間接集水區內，距離最近的河溪約 30 米；以及
- (c) 申請地點毗鄰一帶並無現有或計劃鋪設的公共污水渠。申請人建議採用化糞池／滲水系統作為處理污水的方法，並不符合「臨時準則」第(i)項，即位於集水區的申請地點未能接駁至該區現有或計劃鋪設的污水收集系統，而且申請人未能證明擬議發展不會影響集水區內的水質。

交通

4.3.4 運輸署署長的意見：

- (a) 總體而言，她對這宗申請有保留。這類發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。雖然預期擬議發展不會令交通量大增，但若批准在「鄉村式發展」地帶外進行這類發展，會為日後的同類申請立下不良先例，對交通的累積負面影響可以很大；以及

- (b) 儘管如此，這宗申請僅涉及建造兩幢新界豁免管制屋宇，從交通的角度而言可予容忍。

排水

4.3.5 渠務署總工程師／新界北的意見：

- (a) 從公共排水的角度而言，他原則上不反對這宗申請；
- (b) 倘批准這宗申請，建議加入規劃許可附帶條件，規定申請人須就申請地點提交並落實排水建議，以確保毗鄰地區的排水情況不會受到負面影響；
- (c) 該區現時沒有由渠務署負責維修保養的公共排水渠可供接駁。申請人須自設雨水收集和排放系統，以排走申請地點產生的徑流和附近地區的地面水流，例如沿申請地點的邊界鋪設尺寸足夠的明渠。如設圍牆／圍欄，則須在圍牆／圍欄底部建造足夠的排水口，使地面徑流可以穿越申請地點排走。申請人亦須重新設置任何受影響的現有流徑。此外，申請人須確保擬議發展不會阻礙地面水流或對現有天然河道、鄉村排水渠、溝渠及毗鄰地區造成不良影響。申請人須妥善維修保養排水系統，倘在系統運作期間，發現系統不足或欠妥，須作出補救。如因系統故障而造成損害或滋擾，申請人亦須就所引致的申索和要求，承擔責任及作出彌償；
- (d) 申請地點附近並無公共污水渠；以及

- (e) 申請人如要在有關地段的範圍外進行工程，必須事先取得地政總署及／或相關私人地段擁有人的許可及同意。

消防安全

4.3.6 消防處處長的意見：

- (a) 原則上不反對這宗申請；以及
- (b) 申請人須遵守地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。消防處收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定。

4.4 以下政府部門維持先前的觀點，對這宗覆核申請沒有意見／不表反對：

- (a) 機電工程署署長；
- (b) 路政署總工程師／新界東；
- (c) 土木工程拓展署北拓展處處長；
- (d) 土木工程拓展署土力工程處處長；
- (e) 屋宇署總屋宇測量師／新界西；以及
- (f) 民政事務總署大埔民政事務專員。

5. 在法定公布期內收到的公眾意見(附件 F)

- 5.1 城規會在二零二一年六月十一日公布這宗覆核申請，以供公眾查閱。在法定公眾查閱期首三個星期內，城規會收到一份公眾意見，該份意見由一名個別人士提交，表示反對這宗申請，主要理由是多個政府部門(包括漁護署署長、環保署署長及水務署總工程師／建設)均對這宗申請有保留或表示反對；沒有足夠證據證明申請地點合資格興建建築物／屋宇，以及擬議發展會對區內的水質造成負面影響。此外，這宗申請亦不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10。

- 5.2 在第 16 條申請階段收到四份公眾意見，表示反對這宗申請。有關意見載於**附件 A** 的第 11 段。

6. 規劃考慮因素及評估

- 6.1 小組委員會在二零二一年四月三十日拒絕擬興建兩幢新界豁免管制屋宇(非小型屋宇)的有關第 16 條申請，主要理由是擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，也不符合「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」，因為位於集水區內的申請地點未能接駁至該區現有或已計劃鋪設的公共污水收集系統。申請人沒有提交任何書面申述以支持這宗覆核申請。自小組委員會考慮第 16 條申請以來，規劃情況沒有重大改變。**附件 A** 第 12 段所載的規劃考慮因素及評估仍然適用。
- 6.2 申請地點完全位於「綠化地帶」的範圍內。擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。有關地帶的規劃意向，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。從自然保育的角度而言，漁護署署長對這宗申請有保留，理由是申請地點的毗鄰地區由大幅天然植被覆蓋。申請人沒有在申請書中提出有力的理據，以支持偏離此規劃意向。
- 6.3 申請地點是以集體政府租契持有的舊批農地。地政總署大埔地政專員指出，現時沒有具體文件或調查記錄證明申請地點曾由農業用途轉為屋宇用途。申請人在申請書提出，政府地稅冊的記錄可作為「屋宇」用途的證據，但這只能成為考慮因素之一。當局會考慮航攝照片、土地註冊及其他歷史檔案等資料，以確認申請地點是否有任何構築物。由於沒有足夠證據證明申請地點合資格興建建築物／屋宇，大埔地政專員對這宗申請有保留。
- 6.4 申請地點位於上游間接集水區，距離最近的河溪少於 30 米，而毗鄰一帶並無現有或計劃鋪設的公共

污水渠，因此擬議發展所產生的污水有機會對集水區造成水質污染。申請人建議採用化糞池及滲水系統處理該處的廢水。環保署署長和水務署總工程師／建設均反對這宗申請。申請不符合「臨時準則」，因為位於集水區的申請地點未能接駁至該區現有或計劃鋪設的公共污水收集系統，以及申請人未能證明擬議發展不會對區內的水質造成負面影響。這宗申請亦不符合關於「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」的規劃指引編號 10，即擬議發展不符合指定作集水區的地點的發展管制和限制規定。

- 6.5 申請地點現時空置，可經由非正式的鄉村路徑前往。周邊地區以鄉郊為主，有常耕／休耕農地、苗圃及臨時構築物(圖 R-3 及 R-4)。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對申請有保留。批准有關申請會鼓勵區內進行更多同類發展，倘這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會令該「綠化地帶」的景觀質素進一步下降。
- 6.6 總體而言，運輸署署長對這宗申請有保留，但認為申請僅涉及建造兩幢新界豁免管制屋宇，可予容忍。渠務署總工程師／新界北認為，倘批准這宗申請，應加入規劃許可附帶條件，規定申請人須提交並落實排水建議。其他獲諮詢的相關政府部門人員，包括土木工程拓展署土力工程處處長和北拓展處處長、消防處處長、路政署總工程師／新界東、民政事務總署大埔民政事務專員和機電工程署署長，對這宗申請沒有負面意見。
- 6.7 自「臨時準則」於二零零零年十一月二十四日首次頒布以來，同一「綠化地帶」有 14 宗涉及興建新界豁免管制屋宇的同類申請(圖 R-1)。不過，這些同類申請均擬興建小型屋宇，相關的規劃情況與現時擬建新界豁免管制屋宇(非小型屋宇)的申請的規劃情況並不相同。

6.8 關於上文第 5 段所述表示反對這宗覆核申請的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

7. 規劃署的意見

7.1 根據第 6 段所作的評估，並考慮到第 5 段所述的公眾意見，再加上自小組委員會考慮有關申請以來，規劃情況並無重大改變，規劃署維持先前的意見，不支持這宗覆核申請，理由如下：

- (a) 擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。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。申請書內並無提出有力的理據，以支持偏離「綠化地帶」的規劃意向；以及
- (b) 擬議發展不符合「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」，因為位於集水區內的申請地點將不能接駁至區內現有或已計劃敷設的公共污水收集系統。申請人未能證明擬議發展不會對該區的水質造成負面影響。

7.2 反之，倘小組委員會決定批准這宗覆核申請，建議許可的有效期應至二零二五年九月三日止。除非在該日期前，所批准的發展已經展開或有關的許可已續期，否則有關的許可會於該日期後停止生效。此外，下列為建議的規劃許可附帶條件及指引性質的條款，供委員參考：

規劃許可附帶條件

- (a) 提交並落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；

- (b) 把污水排放系統接駁至公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城市規劃委員會的要求；以及
- (c) 採取保護措施，確保集水區不會受到污染或出現淤積，而有關情況必須符合水務署署長或城市規劃委員會的要求。

指引性質的條款

7.3 建議的指引性質的條款載於**附件 G**。

8. 請求作出決定

- 8.1 請城規會考慮這宗覆核小組委員會決定的申請，並決定是否接納申請。
- 8.2 倘城規會決定駁回這宗覆核申請，請委員建議應給予申請人的駁回理由。
- 8.3 反之，倘城規會決定批准這宗覆核申請，請委員考慮須在規劃許可加上哪些附帶條件和指引性質的條款(如有的話)，以及許可的有效期應於何時屆滿。

9. 附件

- 圖 R-1 位置圖
- 圖 R-2 平面圖
- 圖 R-3 航攝照片
- 圖 R-4 實地照片

- 附件 A 小組委員會文件第A/NE-KLH/591號
- 附件 B 小組委員會二零二一年四月三十日會議記錄的摘錄
- 附件 C 城市規劃委員會秘書二零二一年五月十四日的信件
- 附件 D 城市規劃委員會於二零二一年六月三日收到的申請人申請覆核小組委員會決定的信件
- 附件 E 同類申請
- 附件 F 公眾意見

附件 G 建議的指引性質的條款

規劃署

二零二一年九月