

TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第**10915**號

考慮日期：二零二三年十一月三日

根據《城市規劃條例》第**17**條提出的
覆核規劃申請編號**A/NE-LT/755**

擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的
大埔林村寨𨋖村丈量約份第**10**約地段第**338**號**A**分段及
第**408**號**B**分段第**6**小分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)

根據《城市規劃條例》第 17 條提出的
覆核規劃申請編號 A/NE-LT/755

擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的
大埔林村寨凹村丈量約份第 10 約地段第 338 號 A 分段及
第 408 號 B 分段第 6 小分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)

1. 背景

1.1 申請人鍾楚熙先生(由許軍兒先生代表)於二零二三年二月二十八日根據《城市規劃條例》第 16 條申請規劃許可，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《林村分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-LT/11》(下稱「分區計劃大綱圖」)上劃為「農業」地帶(約 93%)及「鄉村式發展」地帶(約 7%)內(圖 R-1)。

1.2 二零二三年四月二十一日，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：

- (a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。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。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 寨凹和禾寮的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。此地帶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，以及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，會較為合適。

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-LT/755 號 (附件 A)
- (b) 小組委員會二零二三年四月二十一日 (附件 B) 會議記錄的摘錄
- (c) 城規會秘書於二零二三年五月五日發 (附件 C) 出的信件

2. 覆核申請

二零二三年五月二十四日，申請人根據條例第 17(1)條申請覆核小組委員會拒絕有關申請的決定(附件 D1)。二零二三年八月九日，申請人的代表提交進一步資料，提供書面申述(附件 D2)以支持其有關申請。

3. 申請人提出的理據

申請人為支持其覆核申請而提出的理據詳載於附件 D2 的進一步資料內，現撮述如下：

- (a) 申請人為大埔寨凹原居民。申請地點是他所擁有唯一可用作興建小型屋宇的土地，而且已空置多年。寨凹中心區適合興建小型屋宇的土地並不屬於申請人，因此不能使用；
- (b) 申請地點完全坐落在寨凹的「鄉村範圍」內，其附近亦有同類申請獲批准。批准這宗申請不會為同類申請立下不良先例；以及
- (c) 擬議發展不會對環境和交通造成負面影響，以及沒有政府部門對這宗申請提出負面意見。

4. 第 16 條申請

申請地點及其周邊地區(圖 R-1 至 R-4)

4.1 小組委員會在考慮第 16 條申請時，申請地點及其周邊地區的情況載列於**附件 A** 第 7.1 及 7.2 段。申請地點及其周邊地區至今沒有重大改變。

4.2 申請地點：

- (a) 為硬鋪面，間中有私家車輛佔用；
- (b) 位於寨乸中心區的西北邊陲，並完全坐落在同一鄉村的「鄉村範圍」內；
- (c) 可由寨乸路經區內路徑前往；以及
- (d) 位於上段間接集水區內。

4.3 周邊地區富有鄉郊特色，夾雜村屋、植被範圍及樹羣。申請地點的東面有村落，而北鄰則有一個已獲規劃許可的臨時私家車輛停車場。林錦公路位於申請地點以西約 45 米。

規劃意向

4.4 有關「農業」地帶的規劃意向沒有改變，此地帶的規劃意向載於**附件 A** 第 8 段。「農業」地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。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。

評審準則

4.5 「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」)於二零零零年十

一月二十四日首次頒布。於二零零七年九月七日頒布的「臨時準則」最新版本載於**附件 A** 附錄 II。

先前申請

4.6 申請地點涉及一宗擬作相同用途的先前申請(編號 A/NE-LT/617)，由同一申請人提交。該宗申請於二零一七年被小組委員會拒絕，理由與目前這宗申請相同。與最近一宗先前申請相比，目前這宗申請的擬建小型屋宇的覆蓋範圍及主要發展參數沒有改變。

4.7 該宗先前申請的詳情撮錄於**附件 E**，所涉地點的位置在**圖 R-1** 及 **R-2 a** 顯示。

同類申請

4.8 自「臨時準則」於二零零零年十一月二十四日首次頒布以來，截至小組委員會於二零二三年四月二十一日考慮第 16 條申請當日，在同一「農業」及「鄉村式發展」地帶內或在橫跨同一「農業」及「鄉村式發展」地帶的地方，共有 10 宗同類的小型屋宇發展申請，而其後同類申請的數目並無改變。在這些同類申請中，有三宗獲批准，另有七宗被拒絕。

4.9 三宗獲批准的申請(編號 A/NE-LT/307、308 及 375)乃於二零零三年至二零零八年間，在城規會自二零一五年八月起正式採取更審慎的態度(即在考慮可用作發展小型屋宇的土地是否普遍供不應求時，會較着重由地政總署所提供的尚未處理小型屋宇申請數目)前獲批准，主要理由是擬議發展符合「臨時準則」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 坐落在「鄉村範圍」內；在考慮有關申請時，有關的「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；以及擬議發展可以接駁至已計劃鋪設的公共污水收集系統。

4.10 至於七宗被拒絕的申請(編號 A/NE-LT/310、347、365、530、535、597 及 616)，則是於二零零四年至二零一七年間被小組委員會拒絕／經城規會覆核後被拒絕，主要理由包括擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向；未能證明位於集水區內的擬議發展可接駁至現有或已計劃鋪設的污水收集系統，而且不會對周邊地區的水質及景觀造成不良影響；以及／或不符合「臨時準則」，因為相關的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供發展小型屋宇。申請編號 A/NE-LT/365 的申請人曾就城規會的決定提出上訴，而該上訴個案在二零零八年四月二十九日被城市規劃上訴委員會駁回，主要原因同上。

4.11 上述同類申請的詳情撮錄於**附件 F**，所涉地點的位置則在**圖 R-2a**顯示。

5. 相關政府部門的意見

5.1 相關政府部門就第 16 條申請提出的意見載於**附件 A** 第 9 段及附錄 V。

5.2 關於這宗覆核申請，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)維持其先前對第 16 條申請的負面意見，有關意見載於**附件 A** 第 9 段，並撮錄如下：

(a) 申請地點已鋪設地面。申請地點附近有活躍的農業活動，並配備道路及水源等農業基礎設施。申請地點可用以進行農業活動，例如露天栽種、溫室、植物苗圃等；以及

(b) 從農業角度而言，申請地點具復耕潛力，他因而不支持申請。

5.3 所有其他相關政府部門均維持原先對第 16 條申請的意見，且對這宗覆核申請沒有進一步意見。因應這宗覆核申請的情況，地政總署大埔地政專員的最新意見載述如下：

土地行政

5.3.1 地政總署大埔地政專員的意見：

- 寨廸尚未處理的小型屋宇申請總數為七宗(在考慮第 16 條申請時為 19 宗)及未來 10 年的小型屋宇需求量預算為 90 幢(與考慮第 16 條申請時相同)。除此之外，該部門先前的意見仍然有效。

5.3.2 因應地政總署大埔地政專員的最新意見，所需土地及可供興建小型屋宇的土地的經修訂評估(載於附件 A 第 9.1(3)段)載述如下：

	準則	是	否	備註
3	「鄉村式發展」地帶有沒有足夠土地應付小型屋宇的需求(尚未處理的小型屋宇申請加上未來 10 年的小型屋宇需求)？		✓	<u>所需土地</u> — 應付寨廸及禾寮的小型屋宇需求所需的土地：約 2.43 公頃(相等於 97 幅小型屋宇用地)。尚未處理的小型屋宇申請為七宗 ¹ ，而預計未來 10 年的小型屋宇需求為 90 幢。 <u>可供使用的土地</u> — 有關鄉村的「鄉村式發展」地帶內可供應付小型屋宇需求的土地：約 1.63 公頃(相等於 65 幅小型屋宇用地)(圖 R-2b)。
	「鄉村式發展」地帶有沒有足夠土地應付尚未處理的小型屋宇申請？	✓		

¹ 七宗尚未處理的小型屋宇申請所涉的地點全部位於寨廸及禾寮的「鄉村式發展」地帶內。

6. 在法定公布期內收到的公眾意見(附件 G)

6.1 城規會於二零二三年六月二日及二零二三年八月十一日公布這宗覆核申請和進一步資料，以供公眾查閱。在法定公眾查閱期內，城規會收到兩份公眾意見。一份公眾意見由個別人士提交，表示反對這宗申請，主要理由是申請人沒有理據提出覆核申請；另一份公眾意見由大埔鄉事委員會提交，表示支持這宗申請，因為申請興建小型屋宇是申請人作為原居民的權益。

6.2 城規會在第 16 條申請階段收到一份公眾意見，表示反對這宗申請。有關意見載於附件 A 第 10 段。

7. 規劃考慮因素及評估

7.1 小組委員會於二零二三年四月二十一日拒絕該第 16 條申請，主要理由是擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向；以及寨𤼵及禾寮的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可用作發展小型屋宇。為支持這宗覆核申請，申請人提交了載於上文第 3 段的書面陳述。自小組委員會於二零二三年四月考慮有關申請以來，規劃情況並沒有重大改變。載列於附件 A 第 11 段的規劃考慮因素及評估仍然有效。關於這宗覆核申請的規劃考慮因素／評估，以及對申請人提出覆核申請的理據的回應(載於上文第 3 段)，現載列如下。

7.2 申請人聲稱申請地點是他所擁有唯一可用作興建小型屋宇的土地，而寨𤼵的「鄉村式發展」地帶內的土地並非由申請人所擁有，不能使用。應注意的是，土地擁有權可能會有改變，而在評估「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地時，土地擁有權並不是重要的規劃考慮因素。

7.3 申請人聲稱申請地點附近有同類申請獲批。應注意的是，該三宗獲批准的申請(編號 A/NE-LT/307、308 及 375)均是在城規會自二零一五年八月起在

審批小型屋宇申請時正式採取更審慎的態度之前獲得批准，有關理由載於上文第 4.9 段。目前這宗申請的規劃情況，與這些獲批個案並不相同。申請地點及擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全位於寨乸的「鄉村範圍」內。根據地政總署大埔地政專員的記錄，寨乸及禾寮尚未處理的小型屋宇申請共有七宗，而預計該些鄉村未來 10 年的小型屋宇需求量为 90 幢。根據規劃署最新的估算顯示，有關鄉村的「鄉村式發展」地帶內可提供約 1.63 公頃²土地(相等於約 65 幅小型屋宇用地)。雖然該等「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地不足以完全應付有關鄉村未來興建 97 幢³小型屋宇的總需求，但有關土地可應付目前七宗尚未處理的小型屋宇申請。根據所採取更審慎的態度，城規會較着重由地政總署提供的尚未處理小型屋宇申請的數目。因此，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，把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內會較為合適。

- 7.4 申請人亦聲稱，擬議發展不會對環境和交通造成負面影響，以及沒有政府部門對這宗申請提出負面意見。應注意的是，這宗申請並非因為該等理由而被拒絕。至於申請人聲稱沒有政府部門對這宗申請提出負面意見，應注意的是，漁護署署長維持先前的意見，即不支持目前這宗覆核申請，理由是申請地點具有復耕潛力。擬議小型屋宇發展並不符合「農業」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作

² 部分位於寨乸的「鄉村範圍」與禾寮的「鄉村範圍」重疊。在重疊的範圍內，可供小型屋宇發展的土地為 0.66 公頃(相等於 26 幅小型屋宇用地)，所涉鄉村可在該範圍進行小型屋宇發展。

³ 寨乸需要 2.43 公頃土地(相等於 97 幅小型屋宇用地)以應付小型屋宇需求。寨乸尚未處理小型屋宇申請宗數為七宗，而預計未來 10 年的小型屋宇需求量为 90 幢。至於禾寮，該村沒有尚未處理的小型屋宇申請，而所涉的原居民代表仍未提供未來 10 年小型屋宇需求預測數字。

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理據，以支持偏離此規劃意向。

7.5 關於詳述於上文第 6 段的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

8. 規劃署的意見

8.1 根據第 7 段所作的評估，並考慮到第 6 段所載的公眾意見，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「農業」地帶的規劃意向。該地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘。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。申請書內沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 寨廸及禾寮的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。有關土地主要預算用於小型屋宇發展。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，會較為恰當。

8.2 反之，倘城規會決定批准這宗申請，建議申請的許可有效期應至二零二七年十一月三日止。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。建議的指引性質的條款載於**附件 H**。

9. 請求作出決定

- 9.1 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。
- 9.2 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。
- 9.3 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。

10. 附件

- 圖 R - 1 位置圖
- 圖 R - 2 a 平面圖
- 圖 R - 2 b 估計在「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地數量
- 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 - LT / 755 號
- 附件 B 小組委員會二零二三年四月二十一日會議記錄的摘錄
- 附件 C 城規會秘書於二零二三年五月五日發出的信件
- 附件 D 1 有關在二零二三年五月二十四日收到申請人的代表申請覆核小組委員會的決定的信件
- 附件 D 2 有關在二零二三年八月九日收到申請人的代表就支持覆核申請提出書面申述的進一步資料
- 附件 E 先前申請
- 附件 F 同類申請
- 附件 G 公眾意見
- 附件 H 建議的指引性質的條款

規劃署

二零二三年十一月