

TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 10976 號

城市規劃委員會考慮日期：2024 年 7 月 12 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/765

擬在劃為「農業」地帶的
大埔林村沙壩丈量約份第 8 約地段第 567 號 D 分段及
第 573 號 G 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/765**

**擬在劃為「農業」地帶的
大埔林村沙壩丈量約份第 8 約地段第 567 號 D 分段及
第 573 號 G 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)**

1. 背景

- 1.1 申請人鍾子芳先生(由許軍兒先生代表)於二零二四年一月十七日根據《城市規劃條例》(下稱「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)。申請地點完全位於《林村分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-LT/11》上劃為「農業」地帶的範圍內(圖 R-1)。
- 1.2 二零二四年三月十五日，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) 水窩及沙壩的「鄉村式發展」地帶內仍有主要預算用作興建小型屋宇的土地可供使用。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/765 號 (附件 A)
- (b) 小組委員會二零二四年三月十五日會議記錄的摘錄 (附件 B)
- (c) 城規會秘書於二零二四年四月五日發出的信件 (附件 C)

2. 覆核申請

二零二四年四月二十四日，申請人的代表根據條例第 17(1)條，申請覆核小組委員會拒絕有關申請的決定(附件 D)。

3. 申請人提出的理據

申請人為支持有關覆核申請而提出的理據詳載於附件 D，現撮錄如下：

- (a) 申請地點是申請人所擁有唯一可發展小型屋宇的土地。水窩及沙壩的「鄉村式發展」地帶內適合作小型屋宇發展的土地並非申請人所擁有，或已被樹木、斜坡和現有村屋覆蓋。
- (b) 申請地點附近有同類申請獲批規劃許可及現有村屋。批准申請不會為同類申請立下不良先例；以及
- (c) 大部分政府部門對這宗申請沒有負面意見。

4. 第 16 條申請

申請地點及其周邊地區(圖 R-1 至 R-4)

4.1 申請地點及其周邊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 7.1 及 7.2 段。申請地點及其周邊地區的情況至今沒有重大改變。

4.2 申請地點：

- (a) 現時空置，地勢大致平坦，並長有自行播種的植物；
- (b) 可由林錦公路橫過林村河經一條行人路前往；以及
- (c) 位於上段間接集水區及沙霸具考古研究價值的地點內。

4.3 周邊地區具鄉郊特色，夾雜村屋、農地、長滿植物的地方及樹羣。申請地點東北面的「鄉村式發展」地帶內現時建有村屋，而申請地點東南面、南面、西南面和西面均有獲地政總署批准而建造工程尚待展開的小型屋宇申請(圖 R-2b)。

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。

先前的申請

4.6 申請地點涉及一宗由目前這宗申請的同一申請人提交擬作相同用途的先前申請(編號 A/NE-LT/758)。該宗申請於二零二三年十月十三

日被小組委員會拒絕，主要理由包括擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向；以及水窩及沙壩的「鄉村式發展」地帶內仍有主要預算用作興建小型屋宇的土地可供使用。

- 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-2a**顯示。

同類申請

- 4.8 截至小組委員會於二零二四年三月十五日考慮第 16 條申請當日，在同一「農業」地帶內／在橫跨同一「農業」地帶的地方，共有 33 宗同類的小型屋宇發展申請，其中 32 宗是於「臨時準則」首次頒布後提交。其後同類申請的數目並無改變。在這些同類申請中，有 27 宗獲批准，另有六宗被拒絕。
- 4.9 20 宗申請(編號 A/NE-LT/226、240、249、263、439、718 至 724、740 至 745、747 及 754)於二零零零年至二零二三年間獲小組委員會批准，主要理由包括擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 坐落在「鄉村範圍」內，所以擬議發展符合「臨時準則」；以及在考慮有關申請時，相關「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。另有七宗申請(編號 A/NE-LT/706 至 712)於二零二二年三月(即城規會在二零一五年八月正式採取更審慎的態度後¹)獲得批准，主要理由是申請地點涉及由同一申請人提交並作相同用途的先前獲批申請的部分範圍，因此獲從寬考慮。
- 4.10 其餘六宗申請(編號 A/NE-LT/461 至 463 及 759 至 761)於二零一三年至二零二三年間被小組委員會拒絕。小組委員會拒絕編號 A/NE-LT/461 至 463 的申請，主要理由是擬議發展不符合「臨時準則」，因為申請人未能證明擬議發展不會對區內的

¹ 在考慮可用作發展小型屋宇的土地是否普遍供不應求時，除其他因素外，較着重由地政總署提供的尚未處理小型屋宇申請的數目。

水質造成不良影響。其他三宗申請（編號 A/NE-LT/759 至 761）被拒絕的主要理由包括擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向；以及水窩及沙壩的「鄉村式發展」地帶內仍有主要預算用作興建小型屋宇的土地可供使用。

4.11 上述同類申請的詳情撮錄於**附件 F**，所涉地點的位置在**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，相關政府部門均維持原先對第 16 條申請的意見，並對這宗覆核申請沒有進一步意見。漁農自然護理署署長（下稱「漁護署署長」）的意見重述如下：

(a) 申請地點是一塊荒地。申請地點附近有活躍的農業活動，並配備行人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，他因而不支持這宗申請。

6. 在法定公布期內收到的公眾意見

6.1 城規會於二零二四年五月三日公布這宗覆核申請，以供公眾查閱。在法定公眾查閱期內，城規會沒有收到公眾意見。

6.2 城規會在第 16 條申請階段沒有收到公眾意見。

7. 規劃考慮因素及評估

- 7.1 小組委員會於二零二四年三月十五日拒絕該第 16 條申請，主要理由包括擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而且水窩及沙壩的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供發展小型屋宇。為支持這宗覆核申請，申請人已提交書面申述，而有關理據已載於上文第 3 段。自小組委員會在二零二四年三月考慮有關申請以來，規劃情況並無重大改變。載列於附件 A 第 11 段的規劃考慮因素及評估仍然有效。
- 7.2 這宗申請擬在分區計劃大綱圖上劃為「農業」地帶的申請地點興建一幢小型屋宇。擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。「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，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。漁護署署長維持其先前的負面意見，即從農業角度而言不支持這宗申請，因為申請地點附近有活躍的農業活動；配備道路及水源等農業基礎設施；以及申請地點具有復耕潛力。目前這份申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向。其他相關政府部門均維持原先對第 16 條申請的意見，並對這宗覆核申請沒有進一步意見。
- 7.3 為支持這宗覆核申請，申請人聲稱申請地點是他所擁有唯一可發展小型屋宇的土地，而水窩及沙壩的「鄉村式發展」地帶內沒有可供發展小型屋宇的合適土地。關於土地是否可供使用的問題（圖 R-2b），應注意的是，城規會由二零一五年八月起在考慮小型屋宇發展申請時正式採取更審慎的態度。在考慮可用作發展小型屋宇的土地是否普遍供不應求時，除其他因素外，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。水窩及沙壩的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地（即約有 0.92 公頃或相等於 36 幅小型屋宇用地）足以應付尚未處理的 19 宗小型屋宇申請（與考慮第 16 條申請時的數目相同）。應注意的是，樹木、斜坡及現有

村屋並沒有計入規劃署就有關的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地的估算內。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。土地擁有權可作改變，因此並非重要的規劃考慮因素。因此，這宗申請未必可獲從寬考慮。

- 7.4 申請人亦指出申請地點附近有同類申請已獲批准，批准這宗申請不會為同類申請立下不良先例。應留意的是，截至小組委員會於二零二四年三月十五日考慮第 16 條申請當日，在同一「農業」地帶內／在橫跨同一「農業」地帶的地方，共有 33 宗同類的小型屋宇發展申請，當中 27 宗獲批准，六宗被拒絕。在該些獲批准的申請中，有 20 宗申請獲小組委員會批准，主要理由包括擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 坐落在「鄉村範圍」內，因此擬議發展符合「臨時準則」；以及在考慮有關申請時，相關的「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。另有七宗申請主要是基於從寬考慮才獲小組委員會批准，因為申請地點涉及由同一申請人提交作相同用途的先前獲批申請的部分範圍。關於現時這宗申請，可用作應付小型屋宇需求的土地並非普遍供不應求，因此先前獲批申請的考慮因素不適用於現時這宗申請。

8. 規劃署的意見

- 8.1 根據第 7 段所作的評估，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，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) 水窩及沙壩的「鄉村式發展」地帶內仍有主要預算用作興建小型屋宇的土地可供使用。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，把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內會較為合適。

- 8.2 反之，倘城規會決定批准這宗申請，建議有關許可的有效期應至二零二八年七月十二日止。除非在該日期前，所批准的發展已經展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。建議的指引性質的條款載於**附錄 G**。

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日屆滿。

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/765 號

- 附件 B 小組委員會二零二四年三月十五日會議記錄的
摘錄
- 附件 C 城規會秘書於二零二四年四月五日發出的信件
- 附件 D 城規會於二零二四年四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 E 先前申請
- 附件 F 同類申請
- 附件 G 建議的指引性質的條款

規劃署

二零二四年七月