

TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 10974 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-TK/793

擬在劃為「綠化地帶」的
大埔龍尾第 28 約地段第 391 號 A 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-TK/793**

**擬在劃為「綠化地帶」的
大埔龍尾第 28 約地段第 391 號 A 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)**

1. 背景

1.1 二零二四年一月三十日，申請人李孟勤先生根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 16 條申請規劃許可，擬在申請地點興建一幢新界豁免管制屋宇(小型屋宇)。申請地點位於《汀角分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TK/19》上的「綠化地帶」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「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，此地帶內不宜進行發展。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) 龍尾及大美督的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，這些土地主要打算用作興建小型屋宇。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-TK/793 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

2.1 二零二四年四月二十四日，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 D)。

3. 申請人提出的理據

3.1 申請人為支持其覆核申請而提出的理據詳載於附件 D，有關理據撮錄如下：

- (a) 申請地點在先前取得許可作小型屋宇發展後，已鋪築地面及敷設排水渠和管道；
- (b) 申請地點位於新界豁免管制屋宇羣之中。周邊地區有同類的小型屋宇發展申請獲得批准。經考慮實際的用地情況後，預料擬議小型屋宇發展不會對景觀造成負面影響。擬議發展與周邊地區並非不相協調。批准這宗申請不會偏離「綠化地帶」的規劃意向；
- (c) 由於有多項地盤限制，包括(i)鄰近道路、祠堂及墳墓；(ii)會侵佔現有的鄉村通道或休憩處；以及(iii)考慮到被樹木或現有小型屋宇發展的花園區所佔用的範圍，龍尾和大美督的「鄉村式發展」地帶內實際可用作小型屋宇發展的土地少於規劃署的估算，並不足以應付原居村民的小型屋宇需求；以及

- (d) 小組委員會在同一會議上一併考慮了這宗申請及另一宗興建獨立小型屋宇的同類申請(編號 A/NE-TK/792)。有別於這宗同類個案，目前這宗申請的小型屋宇發展被多個現有的小型屋宇發展包圍。

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，申請地點及周邊地區的情況載述於附件 A 第 9.1 及 9.2 段。申請地點的情況在此後的改變則詳載於第 4.2(a)段。

4.2 申請地點：

- (a) 現時有部分地方鋪築了混凝土，另有部分地方放置了建築材料及貨櫃車拖頭(圖 R-4)。沿該地點西面及北面邊緣已敷設排水渠(圖 R-4 照片 1)；
- (b) 完全位於龍尾和大美督的「鄉村範圍」內(圖 R-1)；以及
- (c) 可經一條連接至汀角路的區內路徑和大埔龍尾路前往(圖 R-1)。

- 4.3 申請地點東北面、東面、南面及西面毗鄰現時主要建有小型屋宇，另有已獲批准的小型屋宇發展，且正在施工(圖 R-4)。緊鄰申請地點西北面的一幅用地，涉及於二零一九年三月二十二日獲小組委員會批准的同類申請(編號 A/NE-TK/664)，但這宗申請並無有效的小型屋宇批地申請供地政總署審批(圖 R-2 a)。申請地點東南面約 10 米外是龍尾和大美督的鄉村中心區(圖 R-2 a)。北面和西面較遠處是位於「綠化地帶」範圍內的茂密林地(圖 R-3)。

規劃意向

- 4.4 有關「綠化地帶」的規劃意向載於**附件 A** 第 10 段，沒有改變。「綠化地帶」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

- 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」)在二零零零年十一月二十四日首次頒布。「臨時準則」的最新版本於二零零七年九月七日頒布，載於**附件 A** 的**附錄 II**。

城市規劃委員會規劃指引

- 4.6 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「規劃指引編號 10」)適用於這宗申請。相關的評審準則載於**附件 A** 的**附錄 III**。

先前申請

- 4.7 申請地點涉及兩宗先前申請(編號 A/NE-TK/243 及 476)(**圖 R-2a**)。這兩宗申請擬作用途相同，由不同申請人提出，並分別於二零零七年及二零一三年獲小組委員會批准。這些先前申請獲得批准，主要是考慮到申請符合「臨時準則」，因為擬議小型屋宇的覆蓋範圍有多於 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；符合規劃指引編號 10；不會對周邊地區造成嚴重的不良影響；以及涉及先前獲批准的申請(編號 A/NE-TK/476)。有關規劃許可的有效期曾按上一宗申請(編號 A/NE-TK/476)獲延長一次，至二零二一年十一月

八日止。這項規劃許可於二零二一年十一月九日失效。與上一宗先前申請相比，這宗申請的主要發展參數及小型屋宇覆蓋範圍相同。

- 4.8 有關先前申請的詳情撮錄於**附件 A 的附錄 IV**，而所涉地點則載於**圖 R-1 及 R-2a**。

同類申請

- 4.9 自「臨時準則」於二零零零年首次頒布以來，至小組委員會於二零二四年三月十五日考慮有關的第 16 條申請為止，申請地點附近有 27 宗興建小型屋宇的同類申請，涉及 17 幅用地，當中 20 宗所涉地點完全位於「綠化地帶」內，另有七宗所涉地點橫跨「綠化地帶」與「鄉村式發展」地帶。其中，有 18 宗獲得批准，餘下九宗被拒絕。在二零二四年三月十五日同一次會議上，小組委員會考慮另一宗同類申請(編號 A/NE-TK/792)，該宗申請亦被拒絕。自此以後，同類申請數目維持不變。
- 4.10 在獲批准的 18 宗申請中，15 宗(編號 A/NE-TK/211、213、226、275 至 278、327 至 328、344、375、392 至 393、425、及 473)是在二零零六至二零一三年之間獲批，即在城規會自二零一五年八月起正式以較審慎的取態審批小型屋宇發展申請之前獲批。批准這些申請的主要考慮因素與上文第 4.7 段所載的考慮因素相若。三宗涉及有效期已屆滿的規劃許可的申請(編號 A/NE-TK/580、618 及 664)是在二零一六年至二零一九年間獲批，即在城規會正式採取較審慎的取態之後獲批。申請編號 A/NE-TK/580 所涉的申請地點，位於兩幢村屋之間，而且約有 83% 坐落在「鄉村式發展」地帶內(**圖 R-2a**)。這宗申請主要是基於從寬考慮而獲批，因為涉及一宗先前由同一名申請人提交並獲得批准的申請；這宗申請屬於填充式發展；符合規劃指引編號 10；以及批建小型屋宇的處理程序已處於後期階段。申請編號 A/NE-TK/618 及 664 的申請地點完全位於「鄉村

式發展」地帶以外(圖 R-2a)，主要是基於從寬考慮而獲批，因為涉及先前由同一名申請人提交並獲得批准的申請；以及批建小型屋宇的處理程序已處於後期階段。

4.11 至於申請編號 A/NE-TK/258、263、273 至 274、279、559¹、570 至 571²、660 及 792，則在二零零九至二零二四年間被小組委員會拒絕或經城規會覆核後予以駁回。這些申請被拒的主要理由是不符合「綠化地帶」的規劃意向及規劃指引編號 10；以及／或為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。最後五宗申請(編號 A/NE-TK/559、570 至 571、660 及 792)亦被拒絕，是因為在考慮有關申請時，「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供興建小型屋宇；以及／或擬議發展會對周邊地區的景觀造成不良影響(就申請編號 A/NE-TK/559 及 660 而言)。

4.12 這些同類申請的詳情撮錄於附件 E，而所涉地點則載於圖 R-2a。

4.13 涉及申請地點附近同一「綠化地帶」範圍內的另一宗擬建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)覆核申請(編號 A/NE-TK/792)，將會由城規會在本會議上審議。

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列於附件 A 第 11 段及附錄 VI。他們具指引性質的意見(如有的話)載於附件 A 附錄 VII，並扼要重述於附件 F。

¹ 申請編號 A/NE-TK/559 涉及由申請人於二零一六年提出的城市規劃上訴個案。有關上訴於二零一七年三月二十二日被城市規劃上訴委員會駁回。

² 申請編號 A/NE-TK/570 及 571 涉及由申請人於二零一六年提出的城市規劃上訴個案。有關上訴於二零一七年十月十七日被城市規劃上訴委員會駁回。

- 5.2 關於這宗覆核申請，城規會已進一步諮詢相關政府部門。相關政府部門均維持原先對這宗申請的意見。有關這宗覆核申請，地政總署大埔地政專員的最新意見如下：

土地行政

5.2.1 地政總署大埔地政專員的意見：

- (a) 沒有有效的小型屋宇批地申請涵蓋申請地點；以及
- (b) 龍尾及大美督尚未處理的小型屋宇申請總數為 39 宗(在考慮第 16 條申請時則為 37 宗)。龍尾及大美督未來 10 年的小型屋宇需求量預算為 212 幢(與在考慮第 16 條申請時相同)。除此之外，先前的意見仍然有效。

- 5.2.2 根據地政總署大埔地政專員的最新意見，小型屋宇發展所需的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 11.1(3)段)如下：

	準則	是	否	備註
3.	「鄉村式發展」地帶內有足夠土地應付小型屋宇需求(尚未處理的小型屋宇申請和預計未來 10 年的小型屋宇需		✓	所需土地 — 應付龍尾和大美督小型屋宇需求所需的土地：約 6.28 公頃(相等於 251 幅小型屋宇用地)。尚未處理的小型屋宇申請有 39 宗 ³ ，預計

³ 在該 39 宗所涉地點位於龍尾和大美督而尚未處理的小型屋宇申請中，30 宗所涉地點在「鄉村式發展」地帶內，其餘九宗申請所涉地點橫跨「鄉村式發展」地帶或位於「鄉村式發展」地帶外。在該等所涉地點橫跨「鄉村式發展」地帶或位於「鄉村式發展」地帶外的申請中，有三宗已取得城規會的有效規劃許可。

	求)？			未來 10 年的小型屋宇需求量为 212 幢。
	「鄉村式發展」地帶內有足夠土地應付未處理的小型屋宇申請？	✓		<u>可用土地</u> — 龍尾和大美督的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地：約 1.64 公頃(相等於 65 幅小型屋宇用地)(圖 R-2b)。

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，城規會收到一份由個別人士提交的公眾意見(附件 G)，表示反對這宗申請，主要理由是龍尾和大美督的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可用作興建小型屋宇。

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了這宗第 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，以及龍尾和大美督的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可用作興建小型屋宇。自小組委員會在二零二四年三月考慮第 16 條申請後，規劃情況一直沒有實質改變，因此附件 A 第 13 段所述之規劃考慮因素和評估維持有效。

7.2 為支持這宗覆核申請，申請人提交了一份書面申述，聲稱(i)申請地點已鋪築地面，並已鋪設排水渠及管道；(ii)周邊地區有作相同用途的同類申請獲得批准，因此批准這宗申請不會偏離「綠化地帶」的規劃意向；(iii)「鄉村式發展」地帶內實際可供

使用的土地少於規劃署所作的估算，不足以應付原居村民的小型屋宇需求；以及(iv)這宗申請不同於另一宗獲小組委員會於同一會議上考慮的獨立小型屋宇申請(編號 A/NE-TK/792)。經考慮書面申述後，有關這宗覆核申請的規劃考慮因素及評估詳載於下文。

- 7.3 申請地點部分範圍目前已鋪築混凝土，部分範圍則放置了建築材料和拖頭，四周饒具鄉郊特色，東面和北面分別是村屋和茂密的林地。雖然擬建小型屋宇與周邊地區並非不相協調，但根據一般推定，「綠化地帶」內不宜進行發展。擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，即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。擬議發展不符合規劃指引編號 10 的規定，因為沒有特殊情況及有力的規劃理由支持有關發展。申請書內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。
- 7.4 如上文第 4.7 段所述，申請地點涉及兩宗先前申請(編號 A/NE-TK/243 及 476)，該兩宗申請在城規會自二零一五年八月起正式採取較為審慎的態度之前獲小組委員會批准。這些先前申請的申請人與現時這宗申請的申請人不同，而上一次批出的規劃許可是在二零一三年批予申請編號 A/NE-TK/476，並已於二零二一年失效。根據「臨時準則」(d)項，新界豁免管制屋宇／小型屋宇的申請倘涉及先前已失效的規劃許可，會按該宗申請本身的情況考慮。倘個案情況特殊且有充分理由，例如申請地點屬現有新界豁免管制屋宇／小型屋宇之間的騰空地盤，或批准小型屋宇的處理程序已處於後期階段，申請則或可從寬考慮。關於這方面，申請地點不能視為現有新界豁免管制屋宇／小型屋宇之間的騰空地盤，因為申請地點周邊是空地和正在施工的已獲批准小型屋宇發展(圖 R-3 及 R-4)。地政總署大埔地政專員表示，申請地點沒有有效的小型屋宇批地申請，亦沒有涉及處理程序已處於後期階段的小型

屋宇批地。此個案情況並非特殊而有充分理由可根據「臨時準則」(d)項獲從寬考慮。

7.5 關於「臨時準則」(a)項，擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全位於龍尾及大美督的「鄉村範圍」內。就「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地數量而言，城規會自二零一五年八月起正式採取較審慎的態度考慮小型屋宇發展申請。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。龍尾及大美督的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地(約 1.64 公頃土地或相等於約 65 幅小型屋宇用地)(圖 R-2b)足以應付目前 39 宗尚未處理的小型屋宇申請(在考慮第 16 條申請時為 37 宗)。基於以上所述，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。有見及此，這宗申請不能獲從寬考慮，因為根據較為審慎的取態，「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地並非普遍供不應求。

7.6 申請人聲稱有關的「鄉村式發展」地帶內實際可供用作發展小型屋宇的土地數量，因各項用地上的限制而少於規劃署估算的結果。關於這點，應注意的是，規劃署在估算可用作發展小型屋宇的土地時，已扣除現為道路、現有及已獲批准興建的村屋、祠堂、墳墓、陡峭斜坡、主要樹羣及河岸緩衝區的土地。根據既定做法，「鄉村式發展」地帶內現為私人花園及臨時構築物或臨時用途的土地，雖然未必能即時用作發展，但這些地方屬於土地供應的來源，故規劃署在評估「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地時，亦應把這些地方計算在內。

7.7 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，在申請地點附近有 20 宗同類申請獲批准，所涉地點位於／部分位於同一「綠化地帶」內(圖 R-2a)。當中，有 17 宗申請於二零一五年八月之前獲小組委員會批准，主要的考慮因素載於上

文第 4.10 段。其餘三宗申請（編號 A/NE-TK/580、618 及 664）先前獲批給的規劃許可已失效，而該三宗申請是在二零一六年至二零一九年間在城規會正式採取較審慎的取態之後獲小組委員會批准。申請編號 A/NE-TK/580 的申請地點位於兩幢村屋之間，約有 83% 的地方坐落於「鄉村式發展」地帶內。該宗申請主要是基於從寬考慮才獲得批准，因為申請地點涉及由同一申請人提交的先前獲批申請；屬填充式發展；符合規劃指引編號 10；以及批准有關小型屋宇的處理程序已處於後期階段。申請編號 A/NE-TK/618 及 664 所涉的申請地點完全位於「鄉村式發展」地帶外，也是主要基於從寬考慮才獲得批准，因為這兩宗申請的申請地點均涉及由同一申請人提交的先前獲批申請，而且批准有關小型屋宇的處理程序已處於後期階段。這宗申請的規劃情況，與這些獲批申請並不相同，因為一如上文第 7.4 段所解釋，這宗申請並非由先前申請的申請人提交，而且申請地點並非現有新界豁免管制屋宇／小型屋宇之間的騰空地盤，因此從寬考慮曾獲批准的同類申請這一考慮因素，並不適用於這宗申請。

7.8 關於這宗覆核申請，城規會已進一步諮詢相關政府部門，而相關政府部門均維持對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

7.9 至於上文第 6 段所詳述反對這宗覆核申請的公眾意見，上述的規劃評估亦適用。

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。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，此地帶內不宜進行發展。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) 龍尾及大美督的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，這些土地主要打算用作興建小型屋宇。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。此外，建議的指引性質的條款載於**附件 F**，供委員參考。

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 估計在龍尾及大美督的「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-TK/793 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
的信件
- 附件 E 同類申請
- 附件 F 建議的指引性質的條款
- 附件 G 公眾意見

規劃署

二零二四年七月