

二零一一年九月九日舉行的城市規劃委員會
第 992 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席
周達明先生

黃遠輝先生 副主席

陳家樂先生

陳炳煥先生

陳旭明先生

陳仲尼先生

許智文教授

鄭心怡女士

劉智鵬博士

劉志宏博士

劉文君女士

李偉民先生

李律仁先生

盧偉國博士

陸觀豪先生

馬錦華先生

馬詠璋女士

鄧淑明博士

黃仕進教授

邱麗萍女士

邱榮光博士

葉滿華先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)
陳偉偉先生

民政事務總署助理署長(2)
曾裕彤先生

環境保護署副署長
黃耀錦先生

地政總署署長
譚贛蘭女士

規劃署署長
梁焯輝先生

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

梁剛銳先生

陳漢雲教授

陳曼琪女士

鄭恩基先生

方和先生

何培斌教授

林群聲教授

梁宏正先生

列席者

規劃署助理署長／委員會

朱慶賢女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會

譚燕萍女士

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一一年八月二十六日第 990 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一一年八月二十六日第 990 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

[公開會議]

續議事項

[會議以廣東話進行。]

2. 上次會議並無續議事項。

屯門及元朗區

議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/TM-LTY Y/211

在劃為「綠化地帶」的屯門順達街

第 130 約地段第 2432 號餘段(部分)和

毗連政府土地臨時貯存五金及木料(為期三年)

(城市規劃委員會文件第 8910 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

3. 以下規劃署代表此時獲邀出席會議：

張綺薇女士

屯門及元朗規劃專員

4. 主席告知與會者，秘書於二零一一年九月八日接獲申請人代表的來信，當中質疑渠務署就申請人於二零一一年六月十七日提交的排水建議所提出的意見。該排水建議是申請人爲支持其覆核申請而提交的。申請人代表在其二零一一年九月八日的信中表示，渠務署就申請人提交的排水建議所提出的意見中，曾提及一項小型屋宇發展的實心圍牆。然而，由於這宗申請是要求臨時露天貯存五金及木料，而且與小型屋宇發展無關，因此，在尋求渠務署澄清有關問題前，覆核聆訊不能如期進行。申請人代表二零一一年九月八日的來信已於會上呈交，以供委員參閱。主席繼續指出，申請人代表在會議前已口頭向秘書處表示，申請人希望申請延期考慮這宗覆核申請。

5. 張綺薇女士在回應主席的要求時，就申請人質疑渠務署對其排水建議所提出的意見方面，提出下列要點：

- (i) 規劃署現行的做法是把政府部門就規劃申請提出的意見轉達申請人，以便申請人可處理部門的意見。爲支持這宗覆核申請，申請人曾提交排水建議。渠務署二零一一年六月二十七日的便箋載有該署就申請人的排水建議所提出的意見，而該便箋於二零一一年六月三十日送交申請人；
- (ii) 規劃署已與渠務署弄清便箋所載有關小型屋宇發展的實心圍牆的意見。渠務署表示，該署對申請人提交的排水建議的意見，是根據所申請的臨時露天貯存五金及木料用途而提出的，便箋提及的小型屋宇發展只屬手民之誤；以及
- (iii) 規劃署在渠務署交代有關問題後，已把有關意見修正，並將之納入這宗覆核申請的城規會文件（於會議前一星期發給申請人）。屯門及元朗規劃處於二零一一年九月八日收到申請人代表的信後，曾嘗試聯絡申請人代表，以便解釋有關渠務署的意見，但未能與其取得聯絡。

[曾裕彤先生此時到達參加會議。]

6. 主席說，考慮到申請人對渠務署的意見存在疑問，而且也須弄清這方面的問題，委員應考慮應否接納申請人延遲考慮這宗申請的要求。主席也請委員留意，在申請地點發現的貯物用途屬《城市規劃條例》的違例發展，當局會採取執行規劃管制行動。張綺薇女士在回應主席的提問時說，規劃事務監督會對申請地點的違例發展採取執行管制行動而無需理會這宗覆核申請。

7. 張綺薇女士在回應一名委員及副主席的提問時說，她於二零一一年九月八日下午四時半左右接獲申請人代表的來信，屯門及元朗規劃處人員隨後曾嘗試致電與申請人代表聯絡，以便向他解釋有關渠務署的意見，但未能與他聯絡上。張綺薇女士又說，屯門及元朗規劃處於二零一一年六月收到渠務署的意見後，已與渠務署弄清其便箋上出錯之處。規劃署是根據渠務署的解釋，把該署的意見修正後才納入城規會文件附件 F。城規會文件已於會議前一星期送交申請人。

[劉智鵬博士此時到達參加會議。]

8. 一名委員認為屯門及元朗規劃處已盡力聯絡申請人代表，以便解釋渠務署意見出錯一事。然而，副主席認為，雖然規劃署修正錯處後才把渠務署的意見收納在城規會文件，而且已在會議前一星期把文件送交申請人，但申請人沒有獲正式告知，渠務署便箋所載的意見出錯。在這情況下，他認為有充分理據支持延期進行這宗覆核聆訊，讓規劃署有時間向申請人解釋渠務署便箋出錯一事。

9. 秘書在回應主席的提問時說，如城規會決定延期考慮這宗覆核申請，聆訊可延至下一次會議，即在三星期內舉行，此舉可讓規劃署有充分時間與申請人解釋渠務署便箋出錯一事。如申請人需對渠務署的意見作出回應，可申請再延期。

10. 經進一步商議後，主席總結委員的意見說，當局應向申請人解釋渠務署在其便箋提出的意見。此外，即使城規會延遲考慮這宗覆核申請，規劃事務監督也會對申請地點的違例發展採取執行管制行動。在這情況下，城規會應接納申請人的要求，延期就這宗覆核申請進行聆訊。

11. 一名委員認為，日後如有政府部門的意見出錯，當局應把有關錯處告知申請人，然後才把有關錯處修正和納入相關的城規會文件。此舉有助避免考慮規劃申請時引起不必要的混亂和延誤。委員表示同意。

12. 經進一步商議後，城規會同意延期三星期就這宗覆核申請作出決定，以便規劃署弄清渠務署對申請人提交的排水建議所提意見出錯的問題。

13. 主席多謝張綺薇女士就這議程項目出席會議。張女士此時離席。

14. 由於議程項目 4 的申請人尙未到達，委員同意先就隨後的項目進行聆訊。

[黃仕進教授此時到達參加會議。]

沙田、大埔及北區

議程項目 5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/NE-LT/413

擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的

大埔林村田寮下村第 19 約地段第 1598 號 A 分段第 1 小分段

興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)

(城規會文件第 8906 號)

[聆訊以廣東話進行。]

15. 鄭心怡女士就此議項申報利益，因為她曾在一個以前的項目與申請人的顧問一起工作，但並無牽涉金錢利益。由於鄭女士只涉及間接的利益，委員同意鄭女士可繼續留席參與討論此議項。

簡介和提問部分

16. 以下規劃署的代表和申請人及其代表此時獲邀到席上：

許惠強先生	沙田、大埔及北區規劃專員
鍾旭光先生	申請人
鍾偉強先生)申請人的代表
陳德慶先生)

17. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而請許惠強先生向委員簡介這宗申請的背景。

18. 許惠強先生借助一份圖則簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，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)。在《林村分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-LT/11》上，申請地點有部分劃為「鄉村式發展」地帶，有部分劃為「農業」地帶；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一一年四月一日拒絕這宗申請，理由如下：
 - (i) 擬議的發展項目不符合「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」(下稱「臨時準則」)，因為在上田寮下、下田寮下及高田壩的「鄉村式發展」地帶內，可用作發展小型屋宇的土地並非供不應求；
 - (ii) 小型屋宇應在「鄉村式發展」地帶內發展，以確保發展模式更具條理，以及在土地運用及提供基礎設施和服務方面，更具經濟效益；以及
 - (iii) 擬議發展項目不符合「農業」地帶的規劃意向。申請人所提交的資料中並沒有充分的規劃理據，以支持偏離此地帶的規劃意向；

- (c) 申請人提交了書面資料，以支持這宗覆核申請，他提出的主要理據摘錄如下：
- (i) 田寮下村內價錢可負擔的屋地確實短缺，申請地點是申請人擁有的唯一一幅可興建小型屋宇的土地；
 - (ii) 無論是位置還是社會功能方面而言，申請地點都位於鄉村內。為實現規劃目標而隨意拒絕這宗申請，這個決定並不合理，亦自相矛盾；以及
 - (iii) 土地擁有人有見現時的情況及龐大的屋地需求，在短期或長期而言，必定不會自願把他們的土地闢作農業用途。申請地點已淪為傾卸區多時，受到污染；
- (d) 小組委員會曾於二零零五年及二零零六年在有條件下批准申請地點附近三宗同類的小型屋宇申請(編號A/NE-LT/344、345及346)。批准這三宗申請，是因為擬建的屋宇可接駁至該區已計劃鋪設的污水收集系統，覆蓋範圍又完全位於下田寮下村的「鄉村範圍」內，而且當時下田寮下村的「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；
- (e) 政府部門的意見——從農業角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。至於其他相關政府部門則不反對擬議的發展項目，或沒有提出負面意見；
- (f) 公眾意見——當局收到一份來自創建香港的公眾意見書。提意見人反對這宗申請，理由是申請地點位於「農業」地帶內，又缺乏符合可持續發展原則的基建及發展藍圖，若批准這宗申請，會令區內的居住環境進一步惡化；

(g) 規劃署的意見——根據載於文件第 7 段的評估，規劃署並不支持這宗覆核申請，有關評估概述如下：

- (i) 這宗申請不符合「臨時準則」，因為上田寮下、下田寮下及高田礪村的「鄉村式發展」地帶內，可用作發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求。根據地政總署大埔地政專員二零一一年三月的記錄，上田寮下、下田寮下及高田礪村尚未處理的小型屋宇申請共有 14 宗，而預計這三條村未來 10 年需求的小型屋宇數目為 80 幢。據規劃署的最新估計，上田寮下、下田寮下及高田礪村的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地約有 4.3 公頃（或相等於約 172 幅小型屋宇用地）；
- (ii) 由於在申請所涉的「鄉村式發展」地帶內仍有多餘土地供發展小型屋宇，所以小型屋宇應先集中在「鄉村式發展」地帶內發展，使發展模式更具條理，以及在土地運用及提供基礎設施和服務方面，更具經濟效益，這個做法亦符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向；以及
- (iii) 這宗申請並不符合「農業」地帶的規劃意向，有關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。雖然申請人認為沒有可能把申請地點還原作農業用途，但從農業角度而言，漁護署署長卻認為申請地點的復耕潛力高，所以不支持這宗申請。

19. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。

20. 鍾偉強先生提出以下要點：

- (a) 申請人是下田寮下村的原居村民，之前曾在英國居住。申請人回港嘗試在「鄉村式發展」地帶物色合適的土地興建他的小型屋宇，但結果未能找到這樣的土地；
- (b) 自二零零六年起，申請人已計劃申請在申請地點興建小型屋宇。申請人一直未有提交申請，是因為他當時以為政府打算收回該地點興建一條通道，通往該村。其後，他獲悉擬建通道的路線有變，無須收回申請地點，於是提出在申請地點興建小型屋宇的申請，不過，其申請卻遭相關的政府部門反對；
- (c) 據悉，城規會曾在二零零五年及二零零六年間批准先前三宗擬在申請地點周邊地方興建小型屋宇的申請，但這次申請人的申請卻被拒絕，對他實有欠公平；
- (d) 申請地點已荒廢三十多年，土地不是被人用來棄置建築廢料，就是長滿雜草，多年來，農業活動一直減少，村民已無意在該處進行復耕；
- (e) 申請地點是申請人僅有可用來興建小型屋宇的土地，他沒有擁有其他位於「鄉村式發展」地帶內的土地；
- (f) 「鄉村式發展」地帶內大部分土地由祖堂擁有，一般來說，祖堂的土地不會出售，買賣亦須得到全部村民的同意，但要取得全部村民的同意並不容易；以及
- (g) 由於會興建新的鄉村通道，令該村更方便易達，「鄉村式發展」地帶的其他私人土地擁有人可能會使用自己的土地興建小型屋宇，不會把土地售予其他村民。

[陳炳煥先生此時到席。]

21. 陳德慶先生借助圖則，提出以下要點：

- (a) 據申請人提交的圖則所示(城規會文件附件 A 的附錄 I)，擬建的小型屋宇有超過 50%位於「鄉村式發展」地帶內。根據「臨時準則」，若「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，擬議的小型屋宇發展項目可獲從優考慮。不過，申請人知悉有關的「鄉村式發展」地帶內已有足夠土地應付該村預計的小型屋宇需求；
- (b) 申請地點只可從社山村經一條鄉村小徑前往，而由大路步行到申請地點需時約 35 分鐘。由於申請地點的交通不便，申請人根本無意在該處建屋出售，他是真的有需要建屋自住；
- (c) 申請地點雖位於集水區內，但該處並沒有河溪流經。如要在該處耕作，要有供水及配套設施(例如水泵)才行。此外，申請地點只可經一條區內小徑到達，要運送農產品，會非常困難，不合乎成本效益；
- (d) 如當局評審這宗申請時，是以未來 10 年是否有足夠土地應付該村的小型屋宇需求作為根據，則 10 年後，申請人也可能未必能取得規劃許可，興建自己的屋宇；以及
- (e) 他要求城規會從寬考慮這宗申請。

22. 一名委員詢問關於申請人的代表提及的道路工程的詳情，以及該村小型屋宇需求減少的原因。鍾偉強先生及陳德慶先生回答這些問題時，提出以下要點：

- (a) 鍾偉強先生曾在一九七九年至二零一一年四月期間擔任田寮下村的村代表。他擔任該村的村代表時，曾向政府申請撥款，以興建一條路連接該村，不過，後來只有連接林錦公路與社山村的一段路建成，連接田寮下村的一段路則因二零零三年爆發沙士疫症及經濟衰退而尚未興建，故此，田寮下村的交通仍然十分不便；

- (b) 居於海外的田寮下村村民得悉會興建一條鄉村通道，令該村更加方便易達，曾計劃返回該村，故當時的小型屋宇需求很大；以及
- (c) 根據最新的圖則，有關通道將於二零一四年之前興建。由於所涉的建造費用高昂，有關通道只會興建至村中間，不會影響申請人擁有的申請地點。有見及此，申請人才打算申請在有關用地興建小型屋宇。

23. 主席詢問鍾偉強先生是否同意現任村代表所提供的該村未來 10 年小型屋宇需求預測數字(80 幢)，鍾偉強先生答稱不同意。鍾先生續稱，在林村 26 條鄉村之中，田寮下村的人口最多，如興建已計劃的鄉村通道，很多現居於海外的田寮下村村民便會返回該村，屆時該村小型屋宇的需求會遠多於現時預測的數字。

[鄭心怡女士此時到席。]

24. 為解釋擬建小型屋宇覆蓋範圍的所在位置，許惠強先生請委員參閱申請人連同申請表提交的兩份圖則，即載於城規會文件附件 A 附錄 I 內的附錄 A 的有關地段的尺寸圖(下稱「尺寸圖」)及附錄 B 的地段圖(下稱「地段圖」)。許先生指出，城規會文件的圖 R-2 所示的擬建小型屋宇覆蓋範圍是以尺寸圖的資料為根據，而申請人的代表在會上提述的擬建小型屋宇的擬議覆蓋範圍則與地段圖所顯示的範圍相同。關於擬闢設範圍的鄉村通道，許惠強先生表示，擬議的鄉村通道工程並不是正式的道路工程項目，而是由民政事務總署撥款進行的小型鄉村工程項目。規劃署並無該擬闢設的通道的施工時間表。

25. 鍾偉強先生表示，申請人提交的尺寸圖是用來顯示擬建屋宇的範圍，但申請人其實是打算在地段圖所示的地點興建擬議的屋宇。如地段圖所示，擬建的屋宇有超過 50% 的範圍位於「鄉村式發展」地帶內。鍾先生表示這個比例符合「臨時準則」的規定，但他也知道「鄉村式發展」地帶內的土地並非不足以應付田寮下村對小型屋宇的需求。

26. 一名委員詢問申請人為何不購買「鄉村式發展」地帶內的土地興建他的小型屋宇，以及申請人是否曾嘗試在「鄉村式發展」地帶內物色合適的土地興建小型屋宇。鍾偉強先生答稱，「鄉村式發展」地帶內的土地大部分(約 60%)由田寮下村的祖堂擁有，而要買得祖堂的土地很難，因為要出售祖堂的土地，須得到所有村民的同意。申請地點是申請人父親擁有可供申請人興建小型屋宇的唯一土地，而該幅土地須在確定不會受擬進行的道路工程影響後，才可使用。

27. 鍾偉強先生及許惠強先生回答梁焯輝先生提出的問題時均表示，他們沒有關於「鄉村式發展」地帶內祖堂土地的資料。

28. 由於申請人及其代表再沒有意見要提出，而委員亦再沒有提出問題，主席告知申請人及其代表這宗覆核申請的聆訊程序已經完成，城規會將在他們離席後進一步商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人及其代表和規劃署的代表出席會議。他們各人於此時離席。

商議部分

29. 主席請委員留意，上田寮下、下田寮下及高田礮村未來 10 年的小型屋宇需求預測數字已從二零零六年的 288 幢減少至現時的 80 幢，但申請人的代表(田寮下村的前村代表)表示不同意城規會文件所載由大埔地政專員提供關於現時預測該村未來 10 年小型屋宇需求的數字。主席續稱，根據大埔地政專員提供有關各村的小型屋宇需求數字，「鄉村式發展」地帶內的土地並非供不應求，故申請興建的小型屋宇並不符合「臨時準則」。因此，委員應考慮是否應該拒絕這宗申請。由於申請人的代表對小型屋宇需求數字有意見，委員或須考慮是否要求大埔地政專員就小型屋宇的需求預測數字作出說明。

[馬錦華先生此時到席。]

30. 一名委員認為，雖然城規會審議小型屋宇的申請時，不應考慮土地擁有權的問題，但實際的問題是，若然「鄉村式發展」地帶內的土地大部分都屬祖堂所有，村民可能真的無法在此地帶內買得土地。

31. 另一名委員亦同樣關注祖堂的土地是否可供村民申請用來興建小型屋宇，但不同意需要關於小型屋宇需求預測數字的進一步說明，因為現任村代表及大埔地政專員提供的都是正式資料，應以這些資料為依據。

32. 一名委員表示，每個祖堂出售土地的做法各有不同。有些祖堂的司理人可代表祖堂出售物業，有些祖堂則可能須取得所有村民的同意，才能出售土地資產。這名委員認為，既然擬建的小型屋宇不符合「臨時準則」，便應予拒絕。不過，由於申請地點附近有三宗小型屋宇的同類申請都獲城規會批准，或有需要檢討有關的「鄉村式發展」地帶的範圍。

33. 梁焯輝先生關注村民難以在「鄉村式發展」地帶內購得祖堂土地用來興建小型屋宇這種情況。對此，秘書表示，「鄉村式發展」地帶的界線是根據現有「鄉村範圍」、尚未處理的小型屋宇申請、小型屋宇需求的預測數字、地形及用地的限制而劃的，地形崎嶇、長滿植物及有河道的地方，盡量不劃入此地帶內。至於土地的擁有權，則不在考慮因素之列。

34. 五名委員認為，應尊重村代表提供的小型屋宇需求預測數字，故不須要求當局就有關數字作出說明。此外，城規會不應考慮祖堂是否會出售土地予村民進行發展。用來發展(包括興建小型屋宇)的私人土地的供求應由市場決定，在審議小型屋宇的發展建議時，土地擁有權不應是規劃上的考慮因素。

35. 主席總結委員的意見，認為無須要求當局就有關鄉村的小型屋宇需求預測數字作出說明。

36. 一名委員及副主席則認為可從寬考慮這宗申請，因為擬建的小型屋宇有部分位於「鄉村式發展」地帶內，而且城規會亦曾批准在該處興建三幢小型屋宇。由於申請地點被現有及將會興建的小型屋宇包圍，把該處恢復作農業用途的機會不大。

[曾裕彤先生此時離席。]

37. 秘書回應主席提出的問題時表示，根據「臨時準則」，評審小型屋宇發展時，主要是要考慮有關鄉村的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地是否供不應求。倘城規

會認為可從寬考慮這宗申請，予以批准，必須有充分的理由支持偏離「臨時準則」的規定，以免這宗申請為日後的申請立下先例。

38. 七名委員不贊成從寬考慮這宗申請，予以批准，因為擬議的發展不符合「臨時準則」，若批准這宗申請，會立下先例，令人以為擬議小型屋宇發展項目無須符合「臨時準則」，最終令「臨時準則」失去效用。

39. 主席總結委員的意見，認為這宗申請不符合「臨時準則」，因此不應從寬考慮，予以批准。

40. 委員繼而討論是否需要根據最新的小型屋宇需求量及「鄉村式發展」地帶現時的狀況，檢討有關的「鄉村式發展」地帶的界線，或因應現有的實體環境特點，只略為修訂該「鄉村式發展」地帶的界線。兩名委員認為，可根據現有的實體環境特點，例如依照申請地點西面及北面的行人徑，略為修訂「鄉村式發展」地帶的界線。

41. 副主席及梁焯輝先生指出，如城規會信納已有足夠土地應付發展小型屋宇的需求，便不應修改有關「鄉村式發展」地帶的界線。

42. 四名委員認為有關的「鄉村式發展」地帶內已有足夠的土地應付小型屋宇的需求，所以無須檢討或略為修訂該「鄉村式發展」地帶的界線。

43. 經進一步商議後，主席總結委員的意見，認為不應支持這宗申請，因為擬建的小型屋宇不符合評審小型屋宇發展的「臨時準則」。

44. 經進一步商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請。委員繼而審閱文件第 8.1 段所述的駁回理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- (a) 擬議的發展項目不符合「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」，因為在上田

寮下、下田寮下及高田礪的「鄉村式發展」地帶內，可用作發展小型屋宇的土地並非供不應求；

- (b) 小型屋宇應在「鄉村式發展」地帶內發展，目的是要把鄉村式發展集中在地帶內，使發展模式更具條理，以及在土地運用及提供基礎設施和服務方面，更具經濟效益；以及
- (c) 擬議發展項目不符合「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。申請人所提交的資料中並沒有充分的規劃理據，以支持偏離這個規劃意向。

[此時，陸冠豪先生、李律仁先生、劉志宏博士、陳炳煥先生及陳偉偉先生離席，劉文君女士到席。]

議程項目 6

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/TP/497
擬在劃為「綠化地帶」的
大埔千霞別墅 B 座第 34 約
地段第 400 號毗鄰的一塊政府土地
興建屋宇(附屬於屋宇的私人花園)
(城規會文件第 8908 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

45. 以下規劃署的代表和申請人此時獲邀出席會議：

許惠強先生

沙田、大埔及北區規劃專員

凌偉成先生

申請人

林姊清女士

申請人

46. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而請許惠強先生向委員簡介申請的背景。

47. 許惠強先生借助圖則簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，擬在《大埔分區計劃大綱圖編號 S/TP/23》上劃為「綠化地帶」的地點興建附屬於屋宇用途的私人花園；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一一年六月三日拒絕這宗申請，理由是：
 - (i) 擬議的發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關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。申請人未能在申請書內提出有力的規劃理據，令當局要偏離此規劃意向；以及
 - (ii) 倘批准這宗申請，會為「綠化地帶」內的其他同類發展建議立下不良先例。倘這類建議均獲得批准，累積影響所及，該區整體的環境質素會下降；
- (c) 申請人並無提交任何書面申述資料以支持這宗覆核申請；
- (d) 政府部門的意見——除了規劃署總城市規劃師／城市設計及園境外，相關政府部門對擬議的發展項目都沒有反對或負面意見。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有些保留，因為倘批准在「綠化地帶」內進行擬議

的發展項目，會助長同類的發展項目入侵這個饒富鄉郊特色的地區，進一步降低這區的景觀質素；

- (e) 公眾的意見——當局並無收到公眾的意見；
- (f) 規劃署的意見——根據載於文件第 6 段的評估，規劃署不支持這宗覆核申請，有關評估撮錄如下：
 - (i) 有關地點被用作第 34 約地段第 400 號上一幢高三層的住宅建築物的私人花園，而這個附屬於屋宇用途的私人花園涉及違例佔用政府土地；
 - (ii) 把有關地點改作私人享用的私人花園，不符合「綠化地帶」的規劃意向。申請書內並無提出有力的規劃理據，令當局要偏離有關的規劃意向。此外，如上文所述，從景觀規劃的角度而言，總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留；以及
 - (iii) 在同一「綠化地帶」內有其他情況類似的住宅發展項目。倘批准這宗申請，會立下不良先例，導致更多同類申請出現。倘這類建議均獲得批准，累積影響所及，該區整體的環境質素會下降。

48. 主席繼而請申請人闡述這宗申請。

49. 凌偉成先生和林姊清女士借助照片提出下列要點：

- (a) 申請人的屋宇和屬於政府土地的申請地點位於平台上，為加強行人安全及防止有人從平台墮下，申請人遂在該地點設置了欄杆；
- (b) 大埔地政專員告知申請人，在該地點設置欄杆屬違例工程，而且該處被欄杆圍封後，實際上已成為申請人的私人花園。雖然如此，申請人當初設置欄杆，只是為了安全的緣故；

- (c) 城規會文件的圖 R-3 那幅照片所顯示的梯級，有些並非申請地點的一部分，這些梯級不會被圍封，公眾仍可用來前往他們在該區的屋宇；
- (d) 申請人請求城規會從寬考慮並批准這宗申請。申請人願意接受規劃許可附帶條件。城規會可利用有關條件對在申請地點建造構築物作出限制，並規定申請人要開放申請地點讓公眾使用。此外，申請人亦承諾保持申請地點狀況良好，並在其內放置盆栽植物，優化該區的環境；以及
- (e) 公眾不會受申請的用途所影響，在申請地點圍上欄杆，反而能讓區內村民使用梯級時更加安全。

50. 凌偉成先生和林姊清女士回應委員的提問時，提出以下要點：

- (a) 正如城規會文件的圖 R-2 所示，有關地點是通往第 34 約地段第 400 號申請人的屋宇和另外兩個家庭的唯一通道；
- (b) 申請人大約兩年半前遷入有關屋宇時，申請地點內的魚塘已經存在。申請人設置欄杆，是防止有人跌進魚塘；
- (c) 申請人並沒有關於該處的平台何時及由何人興建的資料，也沒有關於何人負責維修保養這些平台的資料；
- (d) 由於那些欄杆並不會阻擋公共通道，因此即使批准這宗申請，也不會影響該區的其他人士。設置欄杆，旨在保護向上步行回家的人不致從平台跌下，要是當局拒絕這宗申請而將來要拆除欄杆的話，會危及行經該處的區內村民的安全；
- (e) 申請人並沒有寫信給任何政府部門要求設置欄杆，而是基於安全理由必須設置欄杆，故自發地這樣做；以及

- (f) 要是由政府負責設置及維修保養那些欄杆，申請人便不必向城規會申請把有關地點用作私人花園。

[鄧淑明博士此時離席。]

51. 對於委員詢問政府會否負責在該個屬政府土地的地點設置欄杆以加強公眾安全，許惠強先生回應指政府應有責任保持公眾地方清潔安全。

52. 在回應一名委員的提問時，許惠強先生表示並無建有村屋的平台的資料。他亦告知委員，小組委員會於今年六月考慮這宗申請時，曾要求規劃署對有關的「綠化地帶」進行檢討，而該署現正這樣做。

[譚贛蘭女士此時到席。]

53. 由於申請人再無意見要提出，而委員亦再無提問，主席告知申請人這宗覆核申請的聆訊程序已經完成，城規會會在他們離席後進一步商議這宗覆核申請，稍後會把決定通知他們。主席多謝申請人和規劃署的代表出席會議。他們各人於此時離席。

[李偉民先生此時到席。]

商議部分

54. 一名委員表示，既然有關地點並沒有其他功能，不妨批准這宗申請。另一名委員亦贊同這個看法，並表示可以要求申請人清理該地點及繼續開放該地點予公眾進入。

55. 另一名委員表示設置及維修保養欄杆的工作應由政府負責，有關地點亦應繼續讓公眾使用。不過，一些委員卻認為，一如其他小型政府工程，要是由政府部門負責在有關地點設置欄杆，所需的時間會很長。

56. 主席請委員留意，有關地區位於「綠化地帶」內，委員須考慮批准有關的發展項目會否違反「綠化地帶」的規劃意向，以及會否為將來的個案立下不良先例。

57. 一名委員表示，申請的私人花園用途將會栽種植物，未必違反「綠化地帶」的規劃意向。秘書回應時表示，若擬把「綠化地帶」改作附屬於屋宇用途的私人花園，必須申請規劃許可，而對於擬把「綠化地帶」的土地闢作這類私人花園用途的規劃申請，城規會一貫會拒絕批給許可，因為「綠化地帶」的規劃意向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，供公眾使用。私人花園乃供私人享用，並不符合這個規劃意向。

58. 一些委員表示這宗個案的情況比較特殊，因為涉及安全理由，而且該處的平台可能在該處被劃作「綠化地帶」前已存在。

59. 然而，一名委員卻有不同的看法，認為申請地點是政府土地，而政府有責任確保公眾地方的安全。這名委員詢問有沒有任何資料證明申請人提出的安全理由屬實，以及除了讓申請人把該處改作私人花園外，有沒有其他措施可以確保該處的安全。該名委員對批給有關的發展項目規劃許可有所保留。

60. 譚贛蘭女士回應主席提出的問題時表示，要是城規會不批准這宗申請，地政總署便會根據所定的緩急次序，對有關用途採取執法行動。

61. 一名委員表示，申請人所申請的是附屬於屋宇用途的私人花園，即使申請人聲稱圍上欄杆只是為了安全，但建議發展私人花園其實並非基於公眾利益。這名委員認為不應批准這宗申請，應該要求相關的政府部門跟進該處的安全問題。另一名委員對此表示贊同，認為以有關地點必須設置欄杆為理由，把該處改作申請人的私人花園，並不合理。

62. 經進一步商議後，主席歸納委員的意見，表示不應批准在「綠化地帶」內進行擬議的私人花園用途，因為把「綠化地帶」的土地闢作這類用途，違反了「綠化地帶」的規劃意向，亦會為「綠化地帶」內其他同類的發展建議立下不良先例。委員亦備悉該處的安全問題備受關注，故同意應把這個問題轉交相關的政府部門跟進。在政府部門用正式的欄杆替換現有欄杆前，須留意不要拆除現有的欄杆，這點應要求相關的民政事務專員跟進。

63. 經進一步商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請。委員繼而審閱文件第 7.1 段所載的駁回理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- (a) 擬議的發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關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。申請人未能在申請書內提出有力的規劃理據，令當局要偏離此規劃意向；以及
- (b) 倘批准這宗申請，會為「綠化地帶」內的其他同類發展建議立下不良先例。倘這類建議均獲得批准，累積影響所及，該區整體的環境質素會下降。

議程項目 7

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/NE-LYT/440
擬在劃為「農業」地帶的粉嶺簡頭村第 76 約
地段第 1587 號 B 分段第 8 小分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(城規會文件第 8907 號)

[聆訊以廣東話進行。]

64. 由於當局已給予申請人足夠通知，邀請他出席會議，但申請人已表示不會出席是次覆核聆訊。因此，委員同意在申請人缺席的情況下聆訊這宗覆核申請。

簡介和提問部分

65. 以下規劃署的代表此時獲邀出席會議：

許惠強先生

規劃署沙田、大埔及北區
規劃專員

66. 主席歡迎許惠強先生出席會議，並請許先生向委員簡介這宗申請的背景。

67. 許惠強先生借助一份圖則講解這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，擬在《龍躍頭及軍地南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-LYT/14》上劃為「農業」地帶的土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一一年五月二十日拒絕這宗申請，理由是：
 - (i) 這宗申請並不符合「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」(下稱「臨時準則」)，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全位於簡頭村的「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶外；以及
 - (ii) 如批准這宗不符合臨時準則的申請，會為「農業」地帶內其他同類申請立下不良先例。倘這些同類申請都獲批准，長此下去，會對該區的景觀造成不良影響；
- (c) 申請人並無提交任何申述書，以支持這宗覆核申請；
- (d) 政府部門的意見——地政總署北區地政專員不支持這宗申請，理由是根據小型屋宇政策，擬建的小型屋宇位於認可鄉村的「鄉村範圍」外。運輸署署長對這宗申請有所保留。他認為該類發展應盡量限制於「鄉村式發展」地帶內。雖然預計擬議發展項目不會導致交通量大增，但如這類位於「鄉村式發展」地帶外的發展項目獲得批准，會為日後的同類申請立下不良先例，累積影響所及，可能會對交通造成嚴重的負面影響。從農業發展角度而言，漁農

自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，理由是申請地點附近有活躍的農業活動，而且該地點的復耕潛力高。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，因為申請地點所在的地區長滿茂密的植物和樹叢。從最近的實地視察所見，該區現有的景觀特色已受到嚴重干擾。她亦關注到申請地點內大部分現有的成齡樹亦會因為擬議的發展項目而被清除；

- (e) 公眾的意見——當局收到一份來自一名北區區議員的公眾意見書，表示對覆核申請沒有意見；
- (f) 規劃署的意見——根據載於文件第 6 段的評估，規劃署不支持這宗覆核申請。有關評估撮錄如下：
 - (i) 這宗申請並不符合臨時準則，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全位於簡頭村的「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶外，而且這宗申請沒有特殊情況值得從寬考慮。此外，地政總署北區地政專員不支持這宗申請，因為申請地點位於認可鄉村(簡頭村)的「鄉村範圍」外；
 - (ii) 擬議的發展項目不符合「農業」地帶的規劃意向，有關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，也為了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。漁護署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近有活躍的農業活動，而且該地點的復耕潛力高；以及
 - (iii) 申請地點內大部分現有的成齡樹亦會因為擬議的發展項目而被清除。如這宗申請獲得批准，會立下不良先例，導致鄉村發展擴散，以及助長人們清除周邊地區的成齡樹，令該區的鄉郊景致變差。

68. 由於委員再沒有提出問題，主席多謝許惠強先生出席會議。許先生於此時離席。

商議部分

69. 由於申請人沒有提供進一步資料以支持這宗覆核申請，而且規劃情況亦沒有改變，因此委員同意維持小組委員會拒絕這宗申請的決定。

70. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請。委員繼而審閱文件第 7.1 段所載的各項駁回理由，並認為理由恰當。有關的理由是：

- (a) 這宗申請不符合「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」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全位於簡頭村的「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶外；以及
- (b) 如批准這宗不符合「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」的申請，會為「農業」地帶內其他同類申請立下不良先例。倘這些同類申請都獲批准，長此下去，會對該區的景觀造成不良影響。

[劉智鵬博士、陳家樂先生、邱榮光博士、邱麗萍女士、許智文教授和黃仕進教授此時離席。]

議程項目 8

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/NE-KTN/142
擬在劃為「綜合發展區」地帶的上水古洞北第 92 約
地段第 714 號餘段興建屋宇
(城規會文件第 8905 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

71. 以下規劃署的代表和申請人的代表此時獲邀出席會議：

許惠強先生	沙田、大埔及北區規劃專員
梁業鴻先生)
馮嘉媛女士)申請人的代表
林添杰先生)

72. 主席歡迎上述人士出席會議，並向他們解釋覆核聆訊的程序。他繼而請許惠強先生向委員簡介這宗申請的背景。

73. 許惠強先生借助一份圖則簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，擬在《古洞北分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KTN/8》劃為「綜合發展區」的一個地點興建屋宇；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一一年五月二十日拒絕這宗申請，理由是申請人雖然就這宗申請提交了總綱發展藍圖，但未有根據古洞北分區計劃大綱圖《註釋》的規定，提交環境、排水、排污和交通方面的影響評估報告；
- (c) 申請人並無提交任何書面申述資料，以支持這宗覆核申請；
- (d) 政府部門的意見——地政總署北區地政專員表示，申請地點屬於燕崗村「鄉村範圍」內的舊批農地。根據現行的土地政策，不涉及小型屋宇的換地安排一般不會受理；
- (e) 公眾的意見——當局收到兩份公眾意見書，其中一份來自一名北區區議員，表示支持這宗覆核申請，餘下一份則來自另一名北區區議員，表示反對這宗

申請，理由包括申請地點滿布植物，可隔開青山公路，防止空氣受到污染；擬議的發展項目會影響燕崗村的風水；有關的車輛通道並非正規道路，往來擬議發展項目的車輛會對村民構成危險。北區民政事務專員表示，燕崗的村代表表示反對這宗申請，主要理由是擔心排水、空氣質素、交通、寧靜環境、行人安全、治安、排污及風水等方面會受到影響；

(f) 規劃署的意見——根據載於文件第 6 段的評估，規劃署不支持這宗覆核申請。有關評估撮錄如下：

(i) 根據分區計劃大綱圖的《註釋》，如申請規劃許可，擬在劃為「綜合發展區」的土地進行發展，申請人必須擬備總綱發展藍圖，說明各項資料，包括土地用途、所有將興建的建築物的整體總樓面面積和高度、道路的走線和水平及美化環境建議。不過，就這宗申請而言，申請人雖然提交了總綱發展藍圖，但卻未有根據分區計劃大綱圖《註釋》的規定，提交環境、排水、排污和交通方面的影響評估報告；以及

(ii) 申請地點位於燕崗村的「鄉村範圍」內。地政總署北區地政專員表示，根據現行的土地政策，不涉及小型屋宇的換地安排一般不會受理。

74. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。

75. 梁業鴻先生借助投影片，提出下列要點：

(a) 申請地點只佔「綜合發展區」用地的極小部分(1.7%)。申請人於二零零五年繼承其父親留下的這塊土地；

(b) 申請地點並不在城規會所核准的編號 A/NE-KTN/131 的申請的總綱發展藍圖範圍內，

該宗申請擬進行涉及 38 幢屋宇的綜合住宅發展項目。不過，擬議的發展項目與核准的總綱發展藍圖並無牴觸；

- (c) 就編號 A/NE-KTN/131 的申請所進行的各項評估，相關的政府部門都表示滿意，並核准了所有評估報告；
- (d) 這宗申請擬發展的只一幢屋宇。就編號 A/NE-KTN/131 的申請所進行的評估，未必須顧及在申請地點增建的一幢屋宇；
- (e) 申請人不反對根據分區計劃大綱圖《註釋》的規定，為擬議的發展項目進行各項評估。不過，目前未能確定有關的評估應否涵蓋整幅「綜合發展區」用地，還是只涵蓋這個發展項目。此外，也不能確定申請人如須進行進一步評估，有關評估所得出的結論會否有別於就編號 A/NE-KTN/131 的申請所進行的評估；
- (f) 對於相關的政府部門提出的各項技術方面的要求，申請人可在提交建築圖則的階段回應，城規會亦可按情況所需，在規劃許可加入附帶條件，以處理有關的技術問題；
- (g) 相關的政府部門(包括環境保護署、渠務署和運輸署)並不反對申請所涉的擬議發展項目。這個發展項目擬闢設的通道及唯一一個泊車位，不會對該區的交通造成任何不良影響；
- (h) 根據編號 A/NE-KTN/131 的申請，申請地點會用作有關的「綜合發展區」用地的第二期發展項目。申請所涉的擬議發展項目不會影響整幅「綜合發展區」用地的完整；以及
- (i) 與新界豁免管制屋宇相比，擬在申請地點興建的一幢屋宇，不會造成更多不良影響。

76. 梁業鴻先生回應一名委員的提問時表示，根據核准總綱發展藍圖進行的那個發展項目(申請編號 A/NE-KTN/131)和這個發展項目，會由兩個發展商負責發展，他們可以合作，闢設兩個發展項目可共用的設施。有關的「綜合發展區」用地的其餘部分現時建有村屋，擬議的發展項目不會對該區現有及未來的發展項目造成任何影響。

77. 由於申請人的代表再沒有意見要提出，而委員亦再沒有提出問題，主席告知申請人的代表這宗覆核申請的聆訊程序已經完成，城規會會在他們離席後再商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人的代表和規劃署的代表出席會議。他們各人於此時離席。

商議部分

78. 主席表示，這宗申請不符合分區計劃大綱圖上「綜合發展區」用地的「註釋」的規定，未有進行相關評估，以支持在「綜合發展區」地帶進行擬議的發展。由於所需的評估資料欠奉，對於擬議發展項目是否可以接受，相關的政府部門未能提供建議和意見。委員表示同意。

79. 經商議後，城規會經覆核後，決定駁回這宗申請。委員繼而審閱文件第 7.1 段所載的駁回理由，並認為理由恰當。有關的理由是：

申請人雖然就這宗申請提交了總綱發展藍圖，但卻未有根據古洞北分區計劃大綱圖《註釋》的規定，提交環境、排水、排污和交通方面的影響評估報告。

[陳仲尼先生和葉滿華先生此時離席。]

屯門及元朗區

議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-KTS/535

在劃為「鄉村式發展」地帶的

元朗錦上路第 106 約地段第 363 號餘段(部分)、

第 364 號 A 分段餘段(部分)、第 376 號餘段(部分)、

第 378 號餘段(部分)和毗連政府土地

臨時露天存放雜物(為期三年)

(城規會文件第 8911 號)

[聆訊以廣東話進行。]

80. 由於當局已給予申請人足夠通知，邀請他出席會議，但申請人並沒有如期出席會議，委員同意在申請人缺席會議的情況下聆訊這宗覆核申請。

簡介和提問部分

81. 以下規劃署的代表此時獲邀出席會議：

張綺薇女士

屯門及元朗規劃專員

82. 主席歡迎張綺薇女士出席會議，並邀請張女士向委員簡介這宗申請。

83. 張綺薇女士借助投影片，按文件詳載的內容簡介這宗申請，並陳述下列要點：

(a) 申請人申請規劃許可，以便在《錦田南分區計劃大綱草圖編號 S/YL-KTS/11》上劃為「鄉村式發展」地帶的用地臨時存放雜物，為期三年；

(b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一一年五月二十日拒絕有關申請，理由如下：

- (i) 有關的發展項目不符合在分區計劃大綱圖上劃為「鄉村式發展」地帶的規劃意向，有關的規劃意向是反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。設立此地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在地帶內，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。周邊地區主要是住用構築物／民居、商店及餐廳／食堂，有關的發展項目與這些用途不相協調。申請書內並無提出有力的規劃理據，令當局要偏離這個規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
 - (ii) 發展項目並不符合城規會規劃指引編號 13E 有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的規定，因為並沒有特殊的情況令當局要從寬考慮這宗申請，而且有政府部門對發展項目提出負面的意見；
 - (iii) 申請人提交的資料未能證明有關的發展項目不會對周邊地區的環境、景觀和排水情況造成不良影響；以及
 - (iv) 倘批准這宗申請，會為「鄉村式發展」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，該區的整體環境質素會下降；
- (c) 申請人並未提交任何支持覆核申請的書面陳述；
- (d) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，理由是申請地點南鄰(距離申請地點約 15 米)和附近現時有民居／構築物，預計會出現環境滋擾。其他相關的部門沒有對擬議發展提出反對或負面意見；

- (e) 公眾意見——當局沒有接獲任何就這宗覆核申請提出的公眾意見；
- (f) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 6 段所載的評估，不支持這宗覆核申請，有關評估概述如下：
 - (i) 有關的發展項目不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，有關的規劃意向是反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。設立此地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在地帶內，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。周邊地區主要是住用構築物／民居、商店及餐廳／食堂，有關的發展項目與這些用途不相協調。申請書內並無提出有力的規劃理據，令當局要偏離這個規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
 - (ii) 這宗申請並不符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，因為並沒有特殊的情況令當局予以從寬考慮。申請地點未曾獲批給規劃許可進行同類的露天貯物用途，而且有政府部門對這宗申請提出負面的意見。環保署署長不支持這宗申請，因為申請地點南鄰(距離申請地點約 15 米)及附近現時有民居／構築物，預料會出現環境滋擾；
 - (iii) 此外，申請書內亦沒有提供資料，證明有關的發展項目不會對周邊地區的景觀和排水情況造成負面影響；以及
 - (iv) 在同一「鄉村式發展」地帶內並沒有關於露天貯物用途的同類申請曾獲城規會批給許可。倘批准這宗申請，會為「鄉村式發展」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這類申

請均獲批准，累積影響所及，該區的整體環境質素會下降。

84. 由於委員沒有其他問題，主席多謝張綺薇女士出席會議。張女士此時離席。

商議部分

85. 委員同意，由於申請人沒有提交進一步資料，以支持這宗覆核申請，而有關規劃情況沒有改變，委員同意維持小組委員會會拒絕有關申請的決定。

86. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請。委員繼而審視文件第 7.1 段所載的駁回理由，並認為有關理由恰當。有關理由如下：

- (a) 有關的發展項目不符合在分區計劃大綱圖上劃為「鄉村式發展」地帶的規劃意向，有關的規劃意向是反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。設立此地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在地帶內，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。周邊地區主要是住用構築物／民居、商店及餐廳／食堂，有關的發展項目與這些用途不相協調。申請書內並無提出有力的規劃理據，令當局要偏離這個規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 發展項目並不符合城規會規劃指引編號 13E 有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的規定，因為並沒有特殊的情況令當局要從寬考慮這宗申請，而且有政府部門對發展項目提出負面的意見；
- (c) 申請人提交的資料未能證明有關的發展項目不會對周邊地區的環境、景觀和排水情況造成不良影響；以及

- (d) 倘批准這宗申請，會為「鄉村式發展」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，該區的整體環境質素會下降。

議程項目 9

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/YL-TT/285

在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗公庵路第 117 約地段第 1020 號餘段(部分)、第 1021 號(部分)以及毗連政府土地關設臨時貨倉存放家居物料(為期一年)
(城規會文件第 8912 號)

[會議以廣東話進行。]

87. 秘書報告，申請人於二零一一年八月二日致函城規會秘書，要求城規會延期兩個月就這宗覆核申請作出決定，讓申請人有更多時間核實支持申請的資料。要求延期的理據符合城市規劃委員會規劃指引編號 33「延期對申述、意見及進一步申述及申請作出決定」所列的延期準則，即申請人需要更多時間核實支持申請的資料，而押後期限並非無限期，延期作出決定亦不會影響其他相關人士的利益。

88. 經商議後，城規會同意延期兩個月考慮這宗覆核申請，讓申請人有時間準備提交進一步資料。城規會亦同意應在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內，把申請提交城規會考慮。此外，城規會同意告知申請人有兩個月時間準備提交進一步資料，除非情況非常特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 10

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/TM/398
在劃為「政府、機構或社區」地帶的
屯門青山村第 131 約地段第 759 號(部分)、
第 791 號(部分)及第 830 號(部分)佛緣精舍內
第 1、第 2 和第 3 幢樓宇(部分)關設靈灰安置所
(城規會文件第 8915 號)

[會議以廣東話進行。]

89. 秘書報告，申請人於二零一一年八月十七日致函城規會秘書，要求城規會延期一個月就有關覆核作出決定，讓他有更多時間完成以下工作：(i)核實顯示有關處所早年情況的航攝照片上一些重要的製圖資料，以助確定有關處所的樓齡／樓宇性質；以及(ii)安排取得當地村民的聲明書，以提供進一步資料協助核實有關處所的樓齡／樓宇性質。屋宇署接納申請人就有關建築物的修葺工程提交加建及改建圖則前，必須先核實該建築物屬戰前樓宇。要求延期的理據符合城市規劃委員會規劃指引編號 33「延期對申述、意見及進一步申述及申請作出決定」所列的延期準則，即申請人需要更多時間回應屋宇署所關注的問題，而押後期限並非無限期，延期作出決定亦不會影響其他相關人士的利益。

90. 經商議後，城規會同意延期一個月考慮這宗覆核申請，讓申請人有時間準備提交進一步資料。城規會亦同意應在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內，把申請提交城規會考慮。此外，城規會同意告知申請人有一個月時間準備提交進一步資料，除非情況非常特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 11

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條
將《田夫仔發展審批地區草圖編號 DPA/TM-TFT/1A》
呈交行政長官會同行政會議核准
(城規會文件第 8913 號)

[會議以廣東話進行。]

91. 秘書簡介有關文件。二零一一年一月七日，《田夫仔發展審批地區草圖編號 DPA/TM-TFT/1》根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，共接獲八份申述及一份意見書，其中一份申述其後由申述人撤回。二零一一年七月十五日，城規會根據條例第 6B(1)條考慮其餘七份申述及意見書後，備悉申述編號 R3(部分)、R4(部分)、R7(部分)及 R8(部分)有關支持這份草圖的意見，並決定不接納申述編號 R1、R3(部分)、R4(部分)、R5、R6、R7(部分)及 R8(部分)的內容。由於考慮申述的程序已完成，發展審批地區草圖現可呈交行政長官會同行政會議核准。

92. 經商議後，城規會：

- (a) 同意分別載於文件附件 I 和附件 II 的《田夫仔發展審批地區草圖編號 DPA/TM-TFT/1A》及草圖的《註釋》適宜根據條例第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；
- (b) 通過載於文件附件 III 的《田夫仔發展審批地區草圖編號 DPA/TM-TFT/1A》最新的《說明書》，並以城規會的名義發出該《說明書》。該《說明書》旨在闡述城規會就田夫仔發展審批地區草圖所訂定的規劃意向和目標；以及
- (c) 同意最新的《說明書》適宜連同田夫仔發展審批地區草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

議程項目 12

[閉門會議]

93. 此議項以機密方式記錄。

議程項目 13

[公開會議]

其他事項

[會議以廣東話進行。]

94. 餘無別事，會議於下午十二時三十分結束。