

二零一六年九月二日舉行的城市規劃委員會
第 1120 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席
黃偉綸先生

黃仕進教授 副主席

張孝威先生

鄒桂昌教授

何立基先生

黎慧雯女士

劉興達先生

李美辰女士

邱浩波先生

陳福祥博士

楊偉誠博士

袁家達先生

簡兆麟先生

潘永祥博士

張國傑先生

侯智恒博士

黎庭康先生

李國祥醫生

廖凌康先生

廖迪生教授

伍穎梅女士

黃幸怡女士

余烽立先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)
蕭鏡泉先生

環境保護署副署長(1)
謝展寰先生

地政總署署長
甯漢豪女士

民政事務總署總工程師(工程)
關偉昌先生

規劃署署長
凌嘉勤先生

規劃署副署長／地區
李啟榮先生

秘書

因事缺席

黃令衡先生

霍偉棟博士

符展成先生

林光祺先生

梁慶豐先生

雷賢達先生

馮英偉先生

何安誠先生

葉天祐先生

列席者

規劃署助理署長／委員會

龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

丁雪儀女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會

何尉紅女士

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一六年八月十九日第 1119 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一六年八月十九日第 1119 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。]

(i) 新接獲的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2016 年第 7 號

在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗大棠路第 116 約地段第 4891 號餘段(部分)、第 4892 號餘段(部分)、第 4893 號(部分)及第 4894 號和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(環保顧問及綠化工程服務)(為期三年)

(申請編號 A/YL-TT/357)

2. 秘書報告，上訴委員團(城市規劃)於二零一六年八月十日收到一份上訴通知書，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一六年六月三日經覆核後拒絕一宗申請(申請編號 A/YL-TT/357)的決定。該宗申請擬在《大棠分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TT/16》上劃為「鄉村式發展」地帶經營臨時商店及服務行業(環保顧問及綠化工程服務)，為期三年。

3. 城規會拒絕該宗申請的理由如下：

- (a) 申請人未能證明有關發展不會對附近地區的交通、景觀及排水造成負面影響；以及

(b) 申請人先前獲批給的規劃許可，已因為申請人沒有履行規劃許可附帶條件而被撤銷。在申請人多次未能履行規劃許可附帶條件的情況下仍批准該宗申請，會為其他同類申請立下不良先例，令法定的規劃管制機制失效。

4. 這宗上訴的聆訊日期待定。委員備悉這宗上訴，並同意秘書會如常代表城規會作出處理。

(ii) 上訴個案統計數字

5. 秘書報告，截至二零一六年八月三十日，上訴委員會尚未聆訊的個案共有 14 宗。上訴個案的統計數字詳列如下：

得直	:	35
駁回	:	145
放棄／撤回／無效	:	193
尚未聆訊	:	14
有待裁決	:	1
總數	:	388

(iii) 核准草圖

6. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零一六年八月十六日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 9(1)(a)條，核准《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/18》。該核准圖其後重新編號為 S/H7/19，而核准草圖一事已於二零一六年八月二十六日在憲報公布。

(iv) 發還分區計劃大綱核准圖

7. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零一六年八月十六日根據條例第 12(1)(b)(ii)條將《古洞南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KTS/14》發還城市規劃委員會以作修訂。發還上述圖則一事已於二零一六年八月二十六日在憲報公布。

屯門及元朗西區

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/YL-TT/377

擬在劃為「住宅(丁類)」地帶及「鄉村式發展」地帶的新界元朗瓦窰頭第 116 約地段第 3338 號、第 3339 號 H 分段第 1 小分段至第 4 小分段、第 3339 號 H 分段第 5 小分段(部分)、第 3339 號 H 分段餘段(部分)、第 3339 號 I 分段第 1 小分段至第 4 小分段、第 3339 號 I 分段第 5 小分段(部分)、第 3339 號 I 分段第 6 小分段至第 9 小分段、第 3339 號 I 分段第 10 小分段(部分)、第 3339 號 I 分段餘段(部分)、第 3339 號 J 分段第 1 小分段至第 8 小分段、第 3339 號 J 分段第 9 小分段(部分)、第 3339 號 J 分段餘段(部分)、第 3339 號 K 分段第 1 小分段至第 2 小分段、第 3339 號 K 分段第 3 小分段(部分)、第 3339 號 K 分段第 4 小分段、第 3339 號 K 分段第 5 小分段(部分)、第 3339 號 K 分段第 6 小分段至第 11 小分段、第 3339 號 K 分段餘段(部分)、第 3339 號 L 分段第 3 小分段至第 8 小分段及第 3339 號 L 分段餘段(部分)闢設臨時公眾停車場(私家車及客貨車)(為期三年)
(城市規劃委員會文件第 10164 號)

[此議項以廣東話進行。]

簡介和提問部分

8. 以下規劃署的代表、申請人和申請人的代表此時獲邀到席上：

林智文先生	—	規劃署屯門及元朗西規劃專員
袁漢華先生	—	申請人
黃玉堂先生]	申請人的代表
馮國昌先生]	
李綺霞女士]	

9. 主席歡迎上述各人到席，並解釋覆核聆聽會的程序。他繼而邀請屯門及元朗西規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

[伍穎梅女士、黎慧雯女士及李美辰女士於此時到席。]

10. 屯門及元朗西規劃專員林智文先生借助投影片簡介這宗覆核申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 二零一六年三月二十一日，申請人申請規劃許可，擬在申請地點關設臨時公眾停車場(私家車及客貨車)，為期三年。申請地點大部分範圍位於《大棠分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TT/16》上劃為「住宅(丁類)」地帶的地方，有小部分則跨越「鄉村式發展」地帶；
- (b) 二零一六年五月十三日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)在有附帶條件的情況下批准申請。有關規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一九年五月十三日止；
- (c) 二零一六年六月十六日，申請人申請覆核小組委員會在規劃許可加入附帶條件(a)項的決定，該項條件訂明「如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至上午七時在申請地點作業」。申請人在覆核申請中要求准許停車場每日 24 小時運作，以配合村民／當區居民的需要。申請人為支持這宗覆核申請而提出的理據撮述於文件第 3 段，申請人會闡釋有關理據；
- (d) 申請地點及周圍的地方——申請地點已平整，部分範圍亦已鋪築路面，可由其西面的大樹下東路經一條區內路徑前往。申請地點西部的地方目前空置並已圍封，其餘地方則作所涉申請的獲批准用途。周圍的地方主要為鄉郊民居／構築物，並夾雜休耕農地／耕地、空置土地／構築物、施工中的用地、工場及停車場。瓦窰頭的民居位於「鄉村式發展」地帶內申請地點的東面及南面。「住宅(丁類)」地帶內亦有一些零散的住宅構築物。附近的其他停車場及工場大多數屬涉嫌違例發展，規劃事務監督可對這些違例發展採取強制執管行動；

- (e) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不反對這宗申請，並建議申請人遵照最新的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》。過去三年當局並無接獲涉及申請地點的環境投訴。其他政府部門沒有就這宗覆核申請提出進一步意見／評論；
- (f) 公眾意見——城市規劃委員會(下稱「城規會」)接獲由兩名元朗區議員就這宗覆核申請提交的兩份公眾意見書。一名提意見人表示對申請沒有意見，而另一名提意見人則基於交通及污水處理的理由而反對申請；
- (g) 規劃署的意見——根據文件第 7 段所載的規劃考慮因素及評估，規劃署並不反對這宗覆核申請，有關內容撮述如下：
 - (i) 規劃許可附帶條件(a)項是按申請人在第 16 條申請階段所建議而施加的，以限制作業時間；
 - (ii) 申請人認為限制作業時間會影響區內居民／村民的日常生活，並建議容許停車場每天 24 小時運作。經諮詢的相關政府部門(包括環保署署長)對覆核申請沒有負面意見。過去三年當局並無接獲涉及申請地點的環境投訴；以及
 - (iii) 鑑於申請地點附近曾有同類不設作業時間限制的停車場用途申請獲得批准，批准這宗覆核申請符合小組委員會先前的決定。倘這宗覆核申請獲批准，申請人須遵照《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以紓減可能造成的環境滋擾。

[侯智恒博士於此時到席。]

11. 主席繼而邀請申請人闡述這宗覆核申請。袁漢華先生作出陳述，要點如下：

- (a) 除了前往元朗市中心的 73 號巴士路線外，該區並沒有大型的公共交通設施。由於巴士站的位置與瓦窰頭村相距約 0.5 公里，村民／區內居民大都依賴私家車為交通工具。鑑於區內居民每天主要在上上午七時前便開始乘搭交通工具，而部分居民或須在晚上十一時過後使用私家車，因此，限制停車場的作業時間會嚴重影響居民的日常生活；
- (b) 倘停車場的作業時間受到限制，在作業時間以外便要使用的士來提供緊急服務。這會令交通流量增加，亦會對區內居民造成噪音滋擾；以及
- (c) 停車場只會按月租予村民／區內居民，以配合他們的泊車需要。停車場 24 小時運作更能配合當區居民的需要，尤其是在緊急情況下居民的需要。

12. 規劃署的代表及申請人已陳述完畢，主席遂請委員提問。

13. 主席留意到停車場的作業時間是申請人在第 16 條申請階段所建議，因此詢問申請人擬作更改的理由。袁漢華先生說，主要是因為在第 16 條申請階段出現溝通上的問題。經檢視實際情況後，由於村民／區內居民確實有需要在原先建議的作業時間以外使用停車場，因此他申請覆核規劃許可的附帶條件，以准許停車場每日 24 小時運作。

14. 由於委員再沒有提問，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，城規會會在他們離席後進一步商議這宗覆核申請，稍後會把城規會的決定通知申請人。

15. 主席多謝申請人及其代表，以及規劃署的代表出席會議。他們於此時離席。

商議部分

16. 一名委員觀察到申請地點附近有申請獲批准 24 小時營運公眾停車場的情況，但認為這一點不應用作支持申請的唯一理由。該名委員補充說，獲批准的申請所涉地點鄰近大樹下路東，但申請地點只可由大樹下東路經一條區內路徑前往，路程約為 300 米，沿路有一些民居。鑑於只有私家車及客貨車獲准使用申請地點，而且過去三年當局並無接獲涉及申請地點的環境投訴，該委員同意規劃署的建議，即批准這宗申請。主席備悉城規會會按每宗申請的個別情況及規劃情況作出考慮。

17. 經商議後，城規會決定批准這宗覆核申請，按申請人的建議刪除規劃許可附帶條件(a)項，准許申請地點每日 24 小時作業。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一九年五月十三日止(即小組委員會原先於二零一六年五月十三日批准的日期)，並須附加下列規劃許可附帶條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的所有時間，只准《道路交通條例》及其附屬規例所界定的私家車和許可車輛總重不超過 1.9 公噸的客貨車駛進申請地點或在申請地點停泊；
- (b) 在規劃許可有效期內的所有時間，在申請地點的當眼位置張貼通告，說明只准《道路交通條例》及其附屬規例所界定的私家車和許可車輛總重不超過 1.9 公噸的客貨車駛進申請地點或在申請地點停泊；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，任何車輛如沒有根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》發出的有效牌照，不得在申請地點停泊／存放；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行修車、拆件、汽車美容或其他工場活動；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行露天貯物活動；

- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (g) 如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十一月十三日或之前)在申請地點設置邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十一月十三日或之前)提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年二月十三日或之前)落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十一月十三日或之前)提交經修訂的排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年二月十三日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在規劃許可有效期內必須時刻妥為維修保養在申請地點設置的排水設施；
- (m) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (n) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

- (o) 在規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

18. 城規會亦同意應要求申請人留意文件附件 G 所載的指引性質的條款。

沙田、大埔及北區

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/NE-TK/577
擬在劃為「綠化地帶」的大埔大美督村第 28 約
地段第 593 號 D 分段及第 596 號 A 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(城市規劃委員會文件第 10165 號)

[此議項以廣東話進行。]

簡介和提問部分

19. 下列規劃署的代表此時獲邀到席上：

蘇震國先生 — 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員

20. 主席歡迎上述人士到席，並解釋覆核聆聽會的程序。他表示申請人已表明不出席聆聽會。他繼而請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

21. 沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生借助投影片，按文件詳載的內容簡介這宗覆核申請，要點如下：

- (a) 二零一六年三月九日，申請人申請規劃許可，以在申請地點興建一幢新界豁免管制屋宇(小型屋宇)。申請地點完全位於《汀角分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TK/19》上的「綠化地帶」內；

(b) 二零一六年四月二十二日，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」)決定拒絕該申請，理由如下：

- (i) 擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。有關的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；
- (ii) 擬議的發展會影響該區現有的天然景觀，以及對斜坡穩定性造成負面影響，並不符合有關「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(規劃指引編號 10)；
- (iii) 擬議的發展會對周邊地區的景觀和土力造成不良影響，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」)；以及
- (iv) 龍尾、大美督和黃竹村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，該地帶內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，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，會較為合適；

[甯漢豪女士此時到席。]

(c) 二零一六年六月三日，申請人申請覆核小組委員會拒絕該申請的決定。申請人並無提交任何書面陳述以支持其覆核申請：

- (d) 申請地點和其周邊地區——申請地點雜草叢生，部分地方位於黃竹村東北面邊緣的斜坡上(斜坡編號 3SE-D/DT7)。申請地點沒有車輛通道可達。周邊地區富鄉郊特色。申請地點的東面是有機農場和長滿成齡樹及野生灌木的密林，構成該區的天然背景。申請地點附近建有小型屋宇，並有已批准興建的小型屋宇；
- (e) 先前的申請——先前一宗擬興建兩幢新界豁免管制屋宇—小型屋宇的申請涉及申請地點部分範圍。二零一二年九月二十一日，小組委員會拒絕該申請，主要理由是擬議的發展不符合臨時準則，因為有關發展會對周邊地區的景觀和土力造成不良影響；以及擬議的發展不符合規劃指引編號 10，因為有關發展會對該區現有的天然景觀和斜坡穩定性造成不良影響；
- (f) 同類申請——共有 45 宗申請獲批准，考慮的主要因素是申請符合臨時準則，因為擬建的小型屋宇大部分範圍在「鄉村範圍」內；有關的「鄉村式發展」地帶可用作發展小型屋宇的土地普遍不足；以及擬議的發展對周邊地區不會有嚴重的不良影響。小組委員會拒絕／城規會經覆核後駁回共 27 宗申請，主要理由是擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向；擬議的發展不符合臨時準則和規劃指引編號 10，因為申請人未能證明擬建的小型屋宇不會對周邊地區的景觀、排污、水質及／或土力造成不良影響，以及／或「鄉村式發展」地帶內仍有土地可發展小型屋宇。當中 5 宗申請遭拒絕的原因亦包括擬建小型屋宇的覆蓋範圍在「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」外；
- (g) 相關政府部門的意見詳載於文件第 4 段，並撮錄如下：
 - (i) 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，理由是申請地點位於人造斜坡上，斜坡長滿野草和地被植物。沿申請地點東

面界線有兩棵幼樹。擬建的小型屋宇與現有樹木相阻，很可能須砍樹。興建小型屋宇必須進行地盤平整工程。申請人沒有證明是否可以緩解擬議發展對景觀造成不良影響。此外，申請地點位於現有茂密林地的邊緣。如這宗申請獲得批准，會對同類申請產生鼓勵作用，在這些發展的累積影響之下，會令景觀質素進一步下降，該區的風貌亦難免會因此而改變，由林地變成建有村屋的半鄉郊區；

- (ii) 土木工程拓展署土力工程處處長表示，該署於二零一三年年中發現申請地點和周邊的政府／私人土地曾進行切削山坡工程。申請地點可能會受新近形成的削土斜坡影響。該署仍不知道有關斜坡(編號 3SE-D/DT7)的穩定性。為確保擬議的發展不會影響毗鄰人造斜坡或不受毗鄰人造斜坡影響，申請人必須進行勘察，以確定斜坡工程的規模和範圍，並且落實所需補救工程；以及
- (iii) 其他部門不反對這宗覆核申請／對這宗覆核申請沒有負面意見；
- (h) 公眾意見——城規會收到三份公眾意見書，表示反對這宗申請，主要理由包括擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向；擬議的發展會對現有的天然景觀及斜坡的穩定性造成不良影響；大美督的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可用；以及申請人沒有提交影響評估報告；
- (i) 規劃署的意見——根據載於文件第 6 段的規劃考慮因素和評估，規劃署不支持這宗覆核申請。有關的考慮因素和評估撮述如下：
 - (i) 申請地點完全位於「綠化地帶」內，並坐落在現有密林邊緣的人造山坡上，山坡雜草叢生。擬議的發展很可能涉及地盤平整、斜坡穩固和其他相關工程，必須清除天然植物和

砍伐樹木。如這類發展獲得批准，累積影響所及，會令景觀質素下降，周邊地區的風貌難免會因此而改變；

- (ii) 申請地點佔用了編號 3SE-D/DT7 的斜坡。土木工程拓展署土力工程處處長表示，該署於二零一三年年中發現申請地點和周邊的政府／私人土地曾進行填平／切削山坡工程，不知道該斜坡的穩定性。申請人必須進行勘察，以確定斜坡的穩定性，並落實勘察報告認定的所需補救工程。申請人沒有證明擬議的發展不會對該區斜坡的穩定性造成不良影響；
- (iii) 鑑於擬議發展對景觀和土力造成不良影響，擬議發展並不符合「臨時準則」及規劃指引編號 10；
- (iv) 「鄉村式發展」地帶內仍有土地(約 3.13 公頃或大約相等於 125 幅小型屋宇用地)可用，足以應付 64 宗尚未處理的小型屋宇申請。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」地帶內會較為合適；以及
- (v) 自小組委員會拒絕有關申請後，申請地點和周邊地區的規劃情況一直沒有重大改變。因此，並無有力的規劃理據支持偏離小組委員會拒絕這宗申請的決定。

22. 規劃署的代表簡介完畢，主席請委員提問。

23. 一名委員留意到這宗申請所涉地點的界線貼近毗鄰屋宇的平台，於是詢問發展擬議的小型屋宇會否影響毗鄰平台日後的維修保養。沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生回應說，兩幢小型屋宇之間應預留足夠空間，以便日後進行維修保養。在現行機制下，會在小型屋宇興建前考慮這問題。

24. 有兩名委員問到關於申請地點附近現有和擬議小型屋宇的問題。蘇先生借助圖 R-2a 回應說，「鄉村式發展」地帶北面和申請地點西面的現有小型屋宇是根據城規會於二零零六年批准的一宗申請而興建的，這些小型屋宇大部分在「鄉村範圍」內。申請地點北鄰則是地政總署正在處理的小型屋宇批地申請涉及的四幅用地。其中擬於西面興建的兩幢小型屋宇，在二零一二年和二零一六年獲城規會批給規劃許可。至於東面的用地，有部分與現時這宗申請所涉地點重疊，二零一二年城規會拒絕一宗擬在該用地興建小型屋宇的申請。當時拒絕該申請的理由與拒絕現時這宗申請的理由相似，包括擬議發展會對周邊地區的景觀和土力有不良影響。

25. 由於委員沒有再提問，主席表示，城規會將在政府代表離席後就這宗覆核申請進行商議，稍後會把決定通知申請人。主席多謝沙田、大埔及北區規劃專員出席會議。沙田、大埔及北區規劃專員此時離席。

商議部分

26. 一名委員說，申請地點位於斜坡上，而且擬議的發展會影響現有的天然景觀，亦會對區內的斜坡穩定性有負面影響，因此，同意規劃署有關駁回這宗申請的建議。另一名委員贊同應駁回這宗申請，特別是因為斜坡穩定性的問題。

27. 委員普遍同意小組委員會的決定，認為擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，而且由於擬議的發展會對景觀和土力造成不良影響，故並不符合「臨時準則」和規劃指引編號 10。此外，「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，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，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。再者，申請人未有提交書面陳述支持這宗覆核申請，而自這宗申請被拒絕後，規劃情況並無改變。因此，並無有力理據支持要偏離小組委員會先前的決定。

28. 經商議後，小組委員會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- 「(a) 擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關的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；
- (b) 擬議的發展會影響該區現有的天然景觀，以及對斜坡穩定性造成負面影響，並不符合有關「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；
- (c) 擬議的發展會對周邊地區的景觀和土力造成不良影響，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」；以及
- (d) 龍尾、大美督和黃竹村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，該地帶內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，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，會較為合適。」

[余烽立先生此時到席。]

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-KLH/501

擬在劃為「農業」地帶的新界大埔圍頭村第 7 約地段第 1065 號

A 分段及毗連政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

(城市規劃委員會文件第 10166 號)

[此議項以廣東話進行。]

簡介和提問部分

29. 以下規劃署的代表此時獲邀到席上：

蘇震國先生 — 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員

30. 主席表示歡迎上述人士到席，並解釋聆聽會的程序。他說申請人已表示不出席聆聽會。他接着請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

31. 沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生借助投影片，按文件詳載的內容簡介這宗覆核申請，要點如下：

(a) 申請人於二零一六年一月四日申請規劃許可，以在申請地點興建一幢新界豁免管制屋宇(小型屋宇)。在《九龍坑分區計劃大綱核准圖編號S/NE-KLH/11》上，申請地點完全位於「農業」地帶內；

(b) 二零一六年五月十三日，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，理由如下：

(i) 擬議的發展不符合「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」(下稱「臨時準則」)，因為擬議的發展會對周邊地區的景觀造成不良影響；以及

(ii) 圍頭村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。該地帶內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，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，會較為合適；

(c) 二零一六年六月十五日，申請人申請覆核小組委員會拒絕有關申請的決定。申請人並無提交任何書面陳述，以支持這宗覆核申請；

- (d) 申請地點和周邊地區 — 申請地點是一幅空置土地，大部分地方鋪築了硬地面，並設有圍欄，位於圍頭村的南面邊緣及上段間接集水區內，毗連東面一條連接大窩西支路的區內小徑。周邊地區饒富鄉郊特色，有村屋、臨時住用構築物和樹羣。圍頭村的中心區位於北面區內小徑的另一邊，西鄰有一幅林地毗連申請地點；
- (e) 先前的申請 — 先前有一宗由同一申請人提出擬進行相同發展的申請(編號 A/NE-KLH/453)涉及申請地點。小組委員會於二零一三年七月十九日拒絕該申請，主要原因是申請不符合「臨時準則」，因為進行擬議的發展會涉及砍樹，對周邊的景觀造成不良影響；以及申請人沒有證明擬議的發展不會對申請地點及附近林地現有的景觀資源造成不良影響。與該宗先前的申請比較，擬建的小型屋宇的覆蓋範圍相同，但地盤面積則略為增加 2.48 平方米(約 2.66%)；

[楊偉誠博士此時到席。]

- (f) 同類申請 — 在同一「農業」地帶內鄰近申請地點的地方及圍頭村北面的「農業」地帶內有四宗申請獲得批准，主要是考慮到擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在「鄉村範圍」內；當時在「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；以及擬建的小型屋宇可接駁至區內已計劃鋪設的污水收集系統。有關在申請地點南面的地方興建八幢小型屋宇的規劃申請(編號 A/NE-KLH/381)於二零零九年五月二十二日在有附帶條件下獲批准，但有關的規劃許可於二零一三年五月二十二日失效。有三宗申請被小組委員會拒絕／經城規會覆核後被駁回，主要理由是申請不符合「農業」地帶的規劃意向；申請不符合「臨時準則」，因為所涉地點大部分地方在「鄉村範圍」或「鄉村式發展」地帶外；擬建的小型屋宇無法接駁至區內現有或已計劃鋪設的公共污水收集系統；以及／或申請人沒有解決水質、交通和景觀的問題；

- (g) 相關的政府部門提出的意見詳載於文件的第 4 段，並撮述如下：
- (i) 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。申請地點有一大樹樁，被砍掉的樹是一棵成齡荔枝樹。根據規劃署於二零一三年就先前的申請編號 A/NE-KLH/453 進行的實地視察所見，當時該樹狀況良好。據報，在二零一四年，地政總署接獲 1823 電話中心轉介個案，指該樹已枯死，地政總署遂移除該樹。現時申請地點有一半地方已鋪築硬地面，其餘部分則長滿地被植物。申請地點西北隅有一棵狀況普通的樹木(朴樹)。興建擬議的小型屋宇難免會影響朴樹的樹根，預料會對景觀資源造成嚴重的不良影響。不過，申請書沒有提出緩解措施。由於申請地點的擬議界線距離林地邊緣少於一米，擬議的發展會干擾毗鄰的林地。批准申請會鼓勵更多人在「農業」地帶內興建村屋，令鄉村發展進一步擴展至現有「鄉村式發展」地帶外的地方，令「農業」地帶的景觀特色出現不可逆轉的改變；
 - (ii) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請沒有很大反對意見，因為申請地點復耕的潛力低。儘管如此，倘申請獲得批准，申請人應避免影響申請地點西面的林地；以及
 - (iii) 其他政府部門對這宗覆核申請不表反對／沒有負面意見；
- (h) 公眾意見——城規會收到三份公眾意見書。大埔鄉事委員會支持這宗申請。兩名個別人士則反對這宗申請，主要理由包括擬議的發展對景觀、毗鄰的風水林，排污、區內的公共道路和道路安全有不良影響；以及圍頭村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用；

(i) 規劃署的意見一根據載於文件第 6 段的規劃考慮因素和評估，規劃署不支持這宗覆核申請。有關的規劃考慮因素和評估撮述如下：

(i) 申請地點是一幅空地，西面毗連林地。申請地點西北隅附近有一棵狀況普通的成齡樹(朴樹)。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為興建小型屋宇難免會干擾毗鄰的林地和影響附近那棵成齡樹的樹根，預料會對景觀資源造成嚴重的不良影響。漁護署署長亦關注擬議的小型屋宇對毗鄰林地造成的影響；

(ii) 「鄉村式發展」地帶內仍有土地(約 3.26 公頃或相等於約 130 幅小型屋宇用地)可用，足以應付 30 宗尚未處理的小型屋宇申請。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，會較為合適；以及

(iii) 自有關申請遭拒絕以來，申請地點和周邊地區的規劃情況一直沒有重大改變，因此並無有力理據支持偏離小組委員會拒絕這宗申請的決定。

32. 規劃署的代表陳述完畢，主席請委員提問。

33. 由於委員沒有問題要提出，主席表示城規會將在政府代表離席後就這宗覆核申請進行商議，稍後會把決定通知申請人。主席多謝沙田、大埔及北區規劃專員出席會議。沙田、大埔及北區規劃專員此時離席。

[潘永祥博士此時到席。]

商議部分

34. 一名委員支持規劃署提出駁回這宗覆核申請的建議，原因是申請人沒有提交任何新資料以支持這宗覆核申請，而且建議的駁回理由合理和充分。

35. 一名委員察悉，先前的申請(編號 A/NE-KLH/453)被小組委員會拒絕後，申請地點內有一棵成齡樹死了；規劃署建議駁回現在這宗申請，是考慮到擬議發展會在景觀方面對現有的樹木和毗鄰的林地造成不良影響；以及自有關申請遭拒絕以來，申請地點和周邊地區的規劃情況並沒有改變。該名委員擔心這些駁回理由或會促使申請人以「先破壞，後建設」的方式進行發展，可能導致更多植被消失，令規劃情況有重大改變。

36. 主席表示，城規會審議覆核申請時，會考慮申請地點和周邊地區的規劃情況自有關的第 16 條申請遭拒絕以來有否重大改變；若有重大改變，城規會或會有不同的規劃考慮因素。若證實申請地點和周邊地區的現有植被遭惡意破壞，城規會原則上可決定不從優考慮有關的覆核申請。不過，城規會會按具體事實和情況來評估每宗個案。副主席補充，由於自有關申請遭拒絕以來，申請地點和周邊地區的規劃情況一直沒有重大改變，因此在第 16 條階段拒絕有關申請的理由依然適用於這宗覆核申請。

37. 委員大致同意擬議的發展會對周邊地區的景觀造成不良影響，以及圍頭村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供發展小型屋宇。申請人並沒有提交任何書面陳述，以支持這宗覆核申請，也沒有提出有力的理據，以支持偏離小組委員會拒絕這宗申請的決定。

38. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗覆核申請，理由如下：

- 「(a) 擬議的發展不符合「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」，因為擬議的發展會對周邊地區的景觀造成不良影響；以及

- 劉興達先生 — 目前與會德豐公司、弘達公司及奧雅納公司有業務往來，亦曾與太古公司有業務往來

- 黎庭康先生 — 現正處理一宗涉及會德豐公司的法律個案；其律師事務所現與奧雅納公司及申述人(R9)有業務往來，亦曾與申述人(R10)有業務往來；另曾受聘處理涉及申述人(R4)姓名及申述人(R3)多名代表姓名的一些法律事務

- 廖凌康先生 — 目前與會德豐公司及太古公司有業務往來

- 余烽立先生 — 曾與奧雅納公司有業務往來，而現為香港城市設計學會(R68)會員

- 何安誠先生 — 目前與弘達公司、會德豐公司及太古公司有業務往來

- 林光祺先生 — 曾與奧雅納公司及弘達公司有業務往來

- 黃仕進教授 (副主席) — 現為奧雅納公司的工程顧問，也是香港大學土木工程系講座教授及系主任，而奧雅納公司曾贊助該學系一些活動

- 侯智恒博士 — 現為長春社副主席，該社曾接受會德豐公司的捐助

- 黎慧雯女士 — 其律師事務所是太古公司轄下物業的租戶

- 張國傑先生 — 其律師事務所目前與奧雅納公司、會德豐公司及申述人(R9)有業務往來，亦曾與申述人(R10)有業務往來。另曾受聘處理涉及申述人姓名(R4)及申述人(R3)代表姓名的一些法律事務，以及其辦公室位於金鐘廊附近一幢建築物內
- 梁慶豐先生 — 其辦公室位於金鐘廊附近一幢建築物內
- 凌嘉勤先生
(規劃署署長) — 現為香港城市設計學會(R68)榮譽顧問

40. 由於此議項屬程序性質，無須進行討論，小組委員會同意上述委員可留在席上。小組委員會亦備悉符展成先生、何安誠先生、林光祺先生及梁慶豐先生因事未能出席會議。

41. 秘書報告，二零一五年十二月十一日，《中環分區計劃大綱草圖編號 S/H4/15》(下稱「圖則」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。城市規劃委員會(下稱「城規會」)共收到 72 份申述書及 14 份意見書。城規會於二零一六年六月十七日考慮有關的申述和意見，決定不接納有關申述，並認為不應修訂圖則以順應申述。由於考慮申述的程序已完成，現可把圖則呈交行政長官會同行政會議核准。

42. 經商議後，城規會同意：

- (a) 《中環分區計劃大綱草圖編號 S/H4/15A》連同其《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《中環分區計劃大綱草圖編號 S/H4/15A》的最新《說明書》，以說明城規會就圖則上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並以城規會的名義發出該《說明書》；以及

- (c) 該份最新的《說明書》適宜連同圖則一併呈交行政長官會同行政會議。

議程項目 7

[公開會議]

其他事項

[此議項以廣東話進行。]

43. 餘無別事，會議於上午九時四十五分結束。