

二零二零年十二月十一日舉行的城市規劃委員會
第 1236 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長
(規劃及地政)
甯漢豪女士

主席

黃令衡先生

副主席

馮英偉先生

廖凌康先生

楊偉誠博士

袁家達先生

簡兆麟先生

潘永祥博士

侯智恒博士

何安誠先生

黎庭康先生

李國祥醫生

廖迪生教授

伍穎梅女士

黃幸怡女士

余烽立先生

蔡德昇先生

郭烈東先生

劉竟成先生

羅淑君女士

伍灼宜教授

黃煥忠教授

余偉業先生

陳振光博士

倫婉霞博士

謝祥興先生

黃天祥先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)

葉冠強先生

民政事務總署總工程師(工程)

謝俊達先生

環境保護署助理署長(環境評估)

曾世榮先生

地政總署署長

黎志華先生

規劃署署長

李啟榮先生

規劃署副署長／地區
龍小玉女士

秘書

因事缺席

張國傑先生

梁家永先生

吳芷茵博士

黃元山先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
任雅薇女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
鄧翠儀女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會
黃杏兒女士

開會詞

[公開會議]

1. 主席表示，是次會議會安排以視像會議的形式進行。

議程項目1

[公開會議]

通過二零二零年十一月二十七日第 1235 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

2. 二零二零年十一月二十七日第 1235 次會議記錄草擬本已於二零二零年十二月十一日送交委員。如委員於二零二零年十二月十四日或之前沒有提出修訂建議，該會議記錄將獲得通過。

[會後備註：會議記錄無須修訂，於二零二零年十二月十四日獲得通過。]

議程項目2

[公開會議]

續議事項

[此議項以廣東話進行。]

(i) 核准分區計劃大綱草圖

3. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零二零年十一月二十四日根據《城市規劃條例》第 9(1)(a)條核准黃泥涌分區計劃大綱草圖(重新編號為 S/H7/21)。核准該草圖一事已於二零二零年十二月四日在憲報公布。

(ii) 接獲的新城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2020 年第 7 號

擬在劃為「自然保育區」地帶的西貢大涌口企壁山
第 219 約地段第 110 號重建屋宇(新界豁免管制屋宇)
(申請編號 A/SK-PK/254)

4. 秘書報告，上訴委員團(城市規劃)在二零二零年十二月一日收到一份上訴通知書，就城市規劃委員會(下稱「城規會」)在二零二零年十月十六日經覆核後拒絕一宗申請(編號 A/SK-PK/254)的決定提出上訴。該宗申請擬在《北港及沙角尾分區計劃大綱核准圖》上一塊劃為「自然保育區」地帶的用地重建一幢新界豁免管制屋宇。

5. 這宗覆核申請被城規會拒絕，理由如下：

- (a) 擬議發展不符合「自然保育區」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，是保護和保存區內現有的天然景觀、生態系統或地形特色，以達到保育目的及作教育和研究用途，並且分隔開易受破壞的天然環境如「郊野公園」，以免發展項目對這些天然環境造成不良影響。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強而有力的理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 申請人未能證明，在緊接有關中期發展審批地區圖的公告於憲報首次刊登前(即一九九零年十月十二日)，申請地點已建有屋宇，而擬議屋宇的發展密度不會引致整個重建計劃超過在該日已經存在的屋宇的地積比率、上蓋面積和建築物高度。

6. 委員備悉，這宗上訴的聆訊日期待定，並同意秘書會如常代表城規會處理這宗上訴。

(iii) 接獲的城市規劃上訴個案裁決

城市規劃上訴個案編號：2019 年第 2 號
擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的香港中環己連拿利
3 至 6 號作辦公室、商店及服務行業／食肆用途
(申請編號 A/H3/438)

7. 秘書報告，城市規劃委員會(下稱「城規會」)於覆核後決定駁回一宗在香港中環己連拿利 3 至 6 號(下稱「上訴地點」)擬用作辦公室、商店及服務行業和食肆用途的申請(編號 A/H3/438)。這上訴對有關決定表示反對。上訴地點位於西營盤及上環分區計劃大綱圖上劃為「住宅(甲類)」地帶的地方。

8. 城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)於二零二零年九月二十一日至二零二零年九月二十三日就這宗上訴進行聆訊。二零二零年十一月二十四日，上訴委員會駁回這宗上訴，理由是上訴地點所位於的地方，主要為住宅區，未能符合城市規劃委員會規劃指引編號 5《擬在住宅(甲類)地帶發展辦公樓宇的規劃申請》(下稱「規劃指引編號 5」)所訂的主要規劃準則。由於申請未能符合規劃指引編號 5 所定的其中一項主要規劃準則，這宗申請應予駁回。

9. 秘書請委員留意，城規會駁回這宗覆核申請的理由未有獲上訴委員會採納。秘書處會進一步評估上訴委員會所作的決定，對同類申請會有何影響，並檢討是否有需要修訂規劃指引編號 5。

10. 委員備悉上訴委員會所作的決定。

(iv) 上訴個案的統計數字

11. 秘書報告，截至二零二零年十二月七日，上訴委員團(城市規劃)尚未聆訊的個案共有 12 宗。上訴個案的統計數字詳列如下：

得直	:	36 宗
駁回	:	164 宗
放棄／撤回／無效	:	203 宗
尚未聆訊	:	12 宗
有待裁決	:	6 宗
總數		421 宗

(v) 遞交規劃申請的優化安排

12. 秘書報告，秘書處已檢討按照《城市規劃條例》第 12A 條、第 16 條、第 16A 條及第 17 條提出規劃申請／覆核的遞交安排，目的是鼓勵申請人在提供繪圖及／或規劃及技術綱領時能提交軟複本，以降低耗紙量，以及方便公眾在城市規劃委員會網站上查閱申請人提交的有關文件。

13. 根據新的安排(現時並非強制性)，如申請人就第 12A 條／第 16 條／第 17 條的申請提交繪圖及／或規劃及技術綱領的軟複本，只須遞交所述文件一式八份列印本及一份軟複本，而非按現行安排提交 35 份列印本及 35 張唯讀光碟(CD-ROM)。如以軟複本提交第 16A 條的申請，須提供繪圖及／或規劃及技術綱領的一份軟複本及一式三份列印本。申請人所提交的文件軟複本會提供予政府決策局／部門，以徵詢他們對有關申請的意見。城規會／規劃小組委員會文件(包括申請人提交的文件)會以軟複本形式分發予委員，以供考慮。

14. 當局會按適當情況修訂申請表格和相關的申請須知，以反映新安排。新安排會於二零二一年年初生效。

15. 委員備悉遞交規劃申請的新安排。

[余烽立先生此時到席。]

西貢及離島區

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/SK-CWBN/49

擬在劃為「綠化地帶」及顯示為「道路」的地方的西貢清水灣柏濤徑第 225 約地段第 330 號、第 331 號餘段(部分)、第 332 號 B 分段及第 333 號 B 分段興建屋宇，以及進行相關的挖土工程

(城市規劃委員會文件第 10698 號)

[此議項以廣東話進行。]

有關延期要求的簡介和提問部分

16. 以下規劃署的代表、申請人及申請人的代表此時獲邀到席：

譚燕萍女士 — 規劃署西貢及離島規劃專員

劉少雄先生 — 其中一名申請人

曾家裘測量師有限公司

曾家求先生]
李冠強先生] 申請人的代表
黃兆麟先生]

17. 主席歡迎與會人士，並表示申請人的代表於二零二零年十一月十九日致函秘書，要求城市規劃委員會(下稱「城規會」)延期兩個月才考慮這宗覆核申請，讓申請人有時間回應政府部門的意見。這是申請人第五次就這宗覆核申請要求延期。主席表示，城規會要先考慮申請人的延期要求，倘城規會決定不答允延期，便會在是次會議考慮這宗申請。她繼而邀請西貢及離島規劃專員向委員簡介這宗覆核申請的延期要求。

18. 西貢及離島規劃專員譚燕萍女士借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10698 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介申請人提出延期要求的理由。

[黃幸怡女士及黃天祥博士在規劃署進行簡介期間到席。]

19. 主席繼而邀請申請人闡述其延期要求。

20. 申請人的代表曾家求先生表示，申請人在延期期間一直與相關政府部門聯絡，以回應他們的意見。申請人需要時間回應政府部門的意見，特別是在新型冠狀病毒疫情期間，由於存在不確定的因素，尤為需時。他們在回應運輸署對交通工程事項的關注後，最近才收到地政總署有關土地事宜和景觀方面的意見。因此，申請人要求進一步延期，讓申請人有時間回應政府部門的意見。

21. 主席詢問文件有否提供充分的資料供城規會考慮這宗覆核申請。西貢及離島規劃專員譚燕萍女士回應時確認，文件包含延期要求及這宗覆核申請的詳情。

22. 規劃署署長李啟榮先生詢問申請人須回應哪些政府部門意見。申請人的代表曾家求先生回答指，雖然申請人同意把申請地點與柏濤徑之間的草坪／花槽範圍內的植物高度保持在 1 米以下，以回應運輸署對視線問題的關注，但地政總署西貢地政專員認為申請人不得干擾未批租或未撥用的政府土地內有關草坪／花槽範圍內的樹木和植物。運輸署在舉行是次會議前幾天才告知他們，這個問題可透過在草坪／花槽範圍鋪築行人徑解決，而運輸署可能會負責該行人徑的管理。基於這項新資料，他們希望城規會能給予他們更多時間，以便與相關政府部門作進一步商討。

23. 副主席和一名委員提出以下問題：

- (a) 延期要求是否與申請人遲收到地政總署的意見有關；
- (b) 申請人何時向運輸署提交建議以回應該署對視線問題提出的關注；以及
- (c) 曾否有多番延期的要求(即第五次延期)獲得城規會答允的先例。

24. 申請人的代表曾家求先生回應指，他不認為他們很遲才收到地政總署的意見。一如先前所述，他們與運輸署就視線問題達成共識後，已把有關安排通知規劃署和地政總署，其後再收到地政總署就土地事宜及景觀問題提出的意見。雖然申請人打算在城規會考慮這宗覆核申請前，先就土地事宜與地政總署作進一步洽談，但他們已作好準備，一旦延期要求不獲答允，城規會將會在是次會議考慮這宗覆核申請。他補充說，他們在一年半前已向運輸署提交文件，但在是次會議舉行前大約三天才收到運輸署的最新意見。由於政府部門在新型冠狀病毒病疫情期間作出的特別工作安排，城規會答允申請人延期多於三四次以處理申請，並非不合理。此外，申請人需要時間就擬議交通安排徵求附近物業擁有人的同意。

25. 西貢及離島規劃專員譚燕萍女士回應時表示，申請人延期四次後，城規會一般不會答允再延期，況且，已給予申請人充足時間回應政府部門的意見，而申請人在第四次延期時已獲告知這是最後一次延期，不會獲批准再延期。

26. 由於申請人及申請人的代表再無提出其他意見，委員亦再無提問，主席告知申請人和申請人的代表城規會會在他們離席後就他們的延期要求作商議，並會稍後把城規會的決定通知他們。主席請規劃署的代表、申請人和申請人的代表暫時離席。

[西貢及離島規劃專員譚燕萍女士、申請人和申請人的代表此時離席。]

有關延期要求的商議部分

27. 進行商議前，秘書報告，黃幸怡女士已就此議項申報利益，因為她本人認識申請人的代表曾家求先生。由於黃幸怡女士沒有參與這宗覆核申請，委員同意她可留在席上。

28. 主席認為，與許多其他同類申請一樣，倘這宗覆核申請獲得批准，落實交通安排的細節可在較後階段才處理。考慮這宗覆核申請時，重點應放在這宗申請是否已回應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」)在第 16 條規

劃許可申請階段提出的關注。委員應考慮是否有充分理據支持城規會答允第五次延期要求。

29. 地政總署署長黎志華先生表示，倘擬議發展的規劃申請獲批，有關發展建議的詳情，包括處理政府土地上的植物，會在換地階段審視。因此，申請人的交通安排建議所引起的土地問題，或許並非現階段考慮延期要求時所須顧及的相關因素。

30. 規劃署署長李啟榮先生請委員留意文件第 2.1(a)段和 2.1(b)段，申請人是在二零一九年九月三日提出覆核申請，而擬議交通安排是在二零二零年十月才以進一步資料的形式提交。由於文件已有充分資料供城規會考慮，而申請人及其代表亦告知城規會他們已準備好進行覆核申請，故委員可考慮不答允延期要求。

31. 委員普遍認為申請人沒有提供充分理據支持其第五次延期要求，因為城規會已給予申請人充足時間回應政府部門的意見，而政府部門就土地事宜提出的進一步意見亦無須在規劃許可申請階段予以解決。

32. 經商議後，城規會決定不答允這項延期要求，並在是次會議進入考慮這宗覆核申請。

[西貢及離島規劃專員譚燕萍女士、申請人和申請人的代表於此時獲邀返回席上。]

33. 主席告知申請人及申請人的代表城規會不答允他們延期要求的決定和理由，並表示會在是次會議上考慮這宗覆核申請。

有關覆核申請的簡介和提問部分

34. 主席請西貢及離島規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

35. 西貢及離島規劃專員譚燕萍女士借助投影片，向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括小組委員會考慮這宗申請的因素、政府部門及公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估，有關詳情載於文件。

36. 主席繼而請申請人闡述這宗覆核申請。
37. 申請人的代表曾家求先生借助投影片作出陳述，要點如下：
- (a) 申請人之一的劉少雄先生在該區居住多年。劉先生曾交還一些土地以供興建柏濤徑。不過，有關草坪／花槽範圍最後並無用作道路工程，而且變成未批租或未撥用的政府土地；
 - (b) 在這宗覆核申請中，為回應運輸署對通往柏濤徑通道的視線的意見，他們把擬議的進出通道位置從申請地點的東面界線改為南面界線。此外，運輸署表示，由於不能透過使用魚眼鏡解決視線問題，他們會把擬議發展項目沿柏濤徑移後 2 米，以改善視線問題，以及處理對通往佳普邨的通道可能構成的風險。即使沒有擬議發展項目，也應解決通往毗鄰佳普邨通道的視線問題。擬議交通安排所帶來的改善，可視為這宗覆核申請的建議發展項目的規劃增益；
 - (c) 雖然政府本應負責管理未批租或未撥用政府土地上的草坪／花槽範圍，但這些年來政府一直沒有妥為護養這些地方的植物。該處現有樹木周圍種有灌木，而這些灌木阻擋了通往柏濤徑的通道的視線。申請人會把植物的高度保持在 1 米，以回應有關關注。為處理長遠的管理問題，最近運輸署認為可把該處鋪築為行人徑，並可能會在鋪路後負責該處的管理；
 - (d) 擬議發展符合城市規劃委員會規劃指引編號 10「擬在綠化地帶進行發展而提出的規劃申請」（下稱「規劃指引編號 10」），即地積比率少於 0.4 倍的擬議住宅發展或會獲得批准（即規劃指引編號 10 第 2(b) 段）。此外，擬議發展的設計和布局與周邊地區配合，而且進行有關發展也不會廣泛砍伐現有天然樹木，影響現有天然景緻，或破壞周圍環境的景觀（即

規劃指引編號 10 第 2(g)段)。根據文件，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境同意以上意見；

- (e) 與運輸署聯絡後，擬議發展已符合規劃指引編號 10 第 2(h)段的準則，擬設的車輛通道和泊車設施可配合發展項目的規模，並符合有關標準要求。對於車輛通道及泊車設施不得影響現有樹木或其他天然景緻這一點亦不存在爭議。如有人擔心清除草坪／花槽範圍的灌木後或需移除樹木，當局可在有關契約加入相關條款，要求申請人提交樹木保護及美化環境計劃書；
- (f) 根據相關政府部門的意見，擬議發展不會令現有或計劃提供的基礎設施，例如排污、道路及供水等設施負荷過度，也不會影響區內的排水或令水浸情況惡化。此外，擬議發展並非位於集水地區內。因此，擬議發展符合規劃指引編號 10 第 2(i)及 2(j)段的準則；
- (g) 擬議發展不會令該區整體的政府、機構或社區設施負荷過度，也不會受到附近污染來源(例如交通噪音)的不良環境影響。因此，擬議發展符合規劃指引編號 10 第 2(k)及 2(l)段的準則。對於規劃指引編號 10 第 2(m)段有關土力的問題，擬議發展並非位於斜坡或山坡上。土木工程拓展署土木工程處處長原則上不反對這宗覆核申請；
- (h) 應留意申請地點由申請人擁有，其中一名申請人確實有需要為其成年子女興建屋宇。有關發展建議屬自助計劃，以回應《施政報告》所指的房屋問題；以及
- (i) 文件引述的同類申請涉及在分區計劃大綱圖的「綠化地帶」內興建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)。由於項目倡議人未能證明「鄉村式發展」地帶內沒有土地供小型屋宇發展，故城規會拒絕該些申請。他認為該些申請不適用於目前這宗覆核申請。城規會反而應參考城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員

會」)所准許的一宗申請，該宗申請擬在西貢下洋第 233 約地段第 184 號及第 199 號進行屋宇發展。

38. 申請人的代表李冠強先生介紹擬議屋宇發展的設計。擬議發展的總樓面面積約為 203 平方米，地積比率為 0.31 倍，沒有超過規劃指引編號 10 所訂明的 0.4 倍的地積比率限制。此外，申請地點內會設有一個私家車泊車位。

39. 申請人的代表黃兆麟先生補充說，在園景方面，雖然申請人未有提出重新植樹的建議，但倘若這是獲批規劃許可的一項規定，申請人願意提交相關建議。鑑於已找到解決視線問題的可行建議，而申請人亦同意出資保養相關草坪／花槽範圍，擬議發展所帶來的交通問題將會得到處理，而區內景觀和交通安全問題也會有所改善。

40. 規劃署的代表、申請人和申請人的代表陳述完畢，主席請委員提問。

41. 主席表示，有關擬議發展的技術問題已予處理，有關討論應聚焦於小組委員會所提出的拒絕理由。

擬議屋宇發展

42. 委員問及擬議屋宇發展的目的。申請人劉少雄先生回應時表示，他是第 225 約地段第 330 號的土地擁有人。該地段是申請地點範圍內的其中一個地段。這宗申請的另一名申請人 Steven Philip Beaver 先生打算在劉先生屋宇毗鄰的申請地點興建擬議屋宇，供其成年子女居住。劉先生進一步提供佳普邨的背景資料，並指佳普邨位於申請地點隔鄰，原為其父所擁有，後來售予一名企業家。該企業家提出在該塊土地興建宿舍，供香港三育書院的退休教師及神職人員居住。申請人的代表曾家求先生補充說，劉先生為原居村民，曾申請在申請地點興建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)，但該申請因申請地點並非位於「鄉村式發展」地帶或「鄉村範圍」內而被拒絕。劉先生其後與 Beaver 先生共同提出現在這宗申請，目的是應付 Beaver 先生家庭的住屋需要。

43. 主席指出，申請人無須透露誰為擬議發展的日後住客，誰是日後住客非這宗申請的相關考慮因素。委員較關注申請人進行擬議發展的理據。

44. 一名委員問及擬議發展的花園會否向公眾開放，申請人的代表曾家求先生回應時表示，該花園不會向公眾開放，因為這宗申請所涉的各地段均為私人土地。

45. 一名委員察悉一間位於申請地點毗鄰的屋宇由其中一名申請人擁有，於是詢問倘這宗申請獲得批准，該屋宇所佔地段的准許發展密度會否納入擬議發展內。西貢及離島規劃專員譚燕萍女士回應時解釋，由其中一名申請人擁有的上述屋宇所佔的毗鄰地段並不包括在申請地點的範圍內，而且這宗申請的發展建議只涉及一幢屋宇。由於申請地點是一幅有土地契約的農地，倘這宗申請獲批給規劃許可，申請人須申請修訂地契，才可進行擬議發展。當局會視乎規劃申請所獲批的計劃，訂定擬議發展的新批地條款及條件。倘申請人希望將申請地點連同毗鄰地段及上述現有屋宇一併發展，便須提交新的規劃申請。

規劃背景

46. 主席及一些委員提出以下問題：

- (a) 申請地點及其周邊地區的狀況如何；
- (b) 申請地點以西該兩幅劃為「住宅(丙類)1」地帶的土地的用途地帶歷史為何。在首份法定草圖刊憲時，申請地點有否豎設任何構築物；
- (c) 位於柏濤徑末端的有何住宅發展項目，其規劃歷史為何；
- (d) 在批租作農業用途的地段上，什麼構築物是准許豎設的；以及
- (e) 關於申請人提及獲城市規劃上訴委員會裁定上訴得直的該宗申請，詳情為何。

47. 西貢及離島規劃專員譚燕萍女士作出回應，要點如下：

- (a) 申請地點主要位於劃為「綠化地帶」的範圍內，有一小部分在分區計劃大綱圖上劃為顯示為「道路」的地方。申請地點是根據集體政府租契批租作農業用途，不具任何建屋權。申請地點以西是一幅劃為「住宅(丙類)1」地帶的土地，建有一間屋宇，為其中一名申請人所擁有。在同一「綠化地帶」內於申請地點西北面的地方，有一個泳池和一個網球場。該泳池和網球場附屬於申請人的屋宇，不過現已荒廢。申請地點西面較遠處是另一幅劃為「住宅(丙類)1」地帶的土地。申請地點東北面的佳普邨是一個教會的宿舍，該處已劃為「政府、機構或社區」地帶；
- (b) 關於該兩幅劃為「住宅(丙類)1」地帶的土地，由於在具建屋權的地段上已建有房屋，因此該些地段在首份法定草圖上劃定為發展地帶，以反映「現有用途」。至於申請地點，在二零零一年首份法定草圖刊憲時拍攝的航攝照片顯示，申請地點並無豎設任何構築物，況且該處沒有建屋權，而且是綠化地帶範圍不可或缺的一部分，故此劃為「綠化地帶」；
- (c) 距離申請地點約 100 米、位於柏濤徑末端的住宅發展項目是栢濤灣。栢濤灣是在首份法定草圖公布前落成，屬「住宅(丙類)9」地帶的「現有用途」；
- (d) 根據法定規劃制度，倘土地在分區計劃大綱圖上劃為「鄉村式發展」地帶，在有關土地興建新界豁免管制屋宇是經常准許的用途，但項目倡議者須根據現行土地政策向地政總署提出申請。根據土地行政機制，在有土地契約的農地上豎設任何構築物，包括溫室及儲物室等農用構築物，必須事先取得地政總署的批准，例如農用構築物批准書。漁農自然護理署處理有關申請時，會從漁農業的角度審視是否有實際需要豎設有關構築物，以及該些構築物的用途是否與農業或農場的營運直接相關；以及

- (e) 該宗擬在西貢下洋的「綠化地帶」內興建屋宇的申請，先後於二零零四年被小組委員會拒絕及於二零零五年經城規會覆核後被駁回，並於二零零七年獲城市規劃上訴委員會在有附帶條件下裁定得直，主要的考慮理由是擬議發展可大大改善整體環境，以及申請地點當時的停車場「現有用途」難免會比擬建的五幢屋宇帶來更多的交通量。須注意的是，該宗申請是西貢區唯一一宗獲批給規劃許可准許在「綠化地帶」內在有土地契約的農地上興建屋宇的申請，而其他獲批給許可的同類申請都是在具建屋權的土地上興建／重建屋宇或興建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)。

48. 申請人的代表曾家求先生在回應時表示，首份法定草圖刊憲時，申請地點有一個附屬於毗連屋宇的花園和停車位。就此，雖然根據集體政府租契，申請地點已批租作農業用途，但申請地點上的用途附屬於具有建屋權的毗連土地。

49. 規劃署署長李啟榮先生根據圖 R-2，詢問申請地點及周邊發展的詳情。西貢及離島規劃專員譚燕萍女士回應時借助實物投影機解釋，申請地點的範圍以紅色邊界標示，申請地點內擬建的單幢屋宇則以灰色網點標示。申請人的代表曾家求先生和申請人劉少雄先生確認，在「住宅(丙類)1」地帶內註明為「地段第 748 號」的毗鄰用地上的屋宇，由這宗申請的另一名申請人 Steven Philip Beaver 先生所擁有。該屋宇的現有出入口位於註明為「地段第 333 號 B 分段」的範圍內。第 225 約地段第 331 號餘段的用地擬用作興建新的屋宇，而註明為「地段第 181 號 A 分段」則建有一個網球場。該兩個範圍的地方均在「地段第 748 號」的屋宇的業主 Beaver 先生名下擁有。

50. 規劃署署長李啟榮先生進一步詢問有關上訴委員會曾批准該宗申請的詳情。西貢及離島規劃專員譚燕萍女士回應時借助實物投影機展示一張位置圖，並表示有關發展位於毗連西貢下洋清水灣道的「綠化地帶」內，坐落於申請地點南面較遠處。

規劃指引編號 10

51. 主席和一些委員提出以下問題：

- (a) 這宗申請是否如申請人所指符合規劃指引編號 10；
以及
- (b) 規劃指引編號 10 的首兩項主要準則是關於規劃意向和可獲批給規劃許可的特殊情況。這兩項準則是否主要考慮因素，而其餘的準則基本上是否屬擬在「綠化地帶」進行發展的技術考慮因素。

52. 西貢及離島規劃專員譚燕萍女士作出回應，要點如下：

- (a) 這宗申請符合規劃指引編號 10 所訂的一些準則，因為擬議發展項目的密度與周圍地區配合，而且不會包括土力在內的多個範疇造成負面影響。不過，應留意的是，這宗申請未能符合某些基本準則。首先，按照一般推定，「綠化地帶」內是不准進行發展的。第二，城市規劃委員會(下稱「城規會」)只在特殊的情況下，才考慮在「綠化地帶」進行新發展的申請；而有關申請必須具備有力規劃理據支持。然而，申請人未能提供相關理據以支持在有關「綠化地帶」內進行擬議發展。根據集體政府租契，這宗申請所涉的地段已批租作農業用途，但沒有建屋權；而先前獲批規劃許可作發展／重建屋宇的申請，其所涉用地卻有建屋權。這正是這宗申請與該先前獲批申請的主要分別；
- (b) 第三，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保留，因為申請人未能回應有關擬議發展對現有景觀資源帶來影響的關注。受影響的景觀資源包括沿草坪邊緣和有關地段邊界生長、作為柏濤徑的植物緩衝區的一些成齡樹。此外，申請人未有就其擬議的交通安排，提供任何保護樹木和美化環境建議，亦沒有評估對申請地點外的花槽範圍可能造成的影響，以證明擬議

的通道及交通安排不會對現有樹木和其他天然景緻造成負面影響；

- (c) 第四，為配合擬議的出入口，申請地點和柏濤徑之間草坪／花槽範圍內的植物高度須保持在 1 米內，以確保視線無阻。由於花槽範圍內的樹木和植物位於未批租或未撥用的政府土地內，申請人未能證明擬議的出入口安排是可行的，亦未能證明擬建的出入口不會對交通造成負面影響；以及
- (d) 規劃指引編號 10 的首兩項準則是城規會的主要規劃考慮因素。考慮到按照一般推定，「綠化地帶」內是不准進行發展，以及先前獲城規會批給規劃許可的申請基本上只是在有建屋權的用地上發展／重建屋宇，城規會將按其一貫做法，審視是否有足夠的理據支持在「綠化地帶」內進行擬議發展，以及考慮擬議發展是否符合可偏離「綠化地帶」規劃意向的特殊情況。

53. 西貢及離島規劃專員譚燕萍女士在回應一名委員的問題時確認，擬議發展對周邊地區景觀造成的影響，是小組委員會拒絕這宗申請的原因之一。

柏濤徑及交通方面的影響

54. 一些委員提出以下問題：

- (a) 柏濤徑屬於私家路還是公共道路，而管理及維修保養責任誰屬和有何機制；以及
- (b) 柏濤徑的視線問題為何，以及對道路使用者構成的潛在風險(如有的話)是否只可透過這宗申請解決。

55. 西貢及離島規劃專員譚燕萍女士作出回應，要點如下：

- (a) 柏濤徑並非一條專用通道，可開放給公眾使用。柏濤徑是通往大哥片場及住宅發展項目柏濤灣的道路，由大哥片場和柏濤灣負責管理及維修保養。如

有需要，運輸署有權要求相關各方改善道路狀況；
以及

- (b) 運輸署署長表示，從交通工程角度而言，現有通道與申請地點毗鄰的一段柏濤徑的視距少於最短要求。此問題可由相關道路負責管理及維修保養的單位解決，而非透過規劃申請處理。

56. 運輸署總工程師／交通工程(新界東)葉冠強先生回應說，作為運輸監管當局，運輸署會從交通工程的角度(包括有關交通安全的考慮)，就規劃申請所建議的新或經修訂進出口提供意見。就這宗申請而言，柏濤徑(兩個行車方向)與擬議進出口均要有足夠的視距。項目倡議人應有責任解決擬議交通安排所衍生的安全問題。至於不屬於這宗規劃申請考慮範圍內的其他交通事宜(例如假若收到有關柏濤徑設計方面的投訴)，運輸署會透過相關地契，要求負責管理和維修該道路的單位進行道路改善工程。

57. 申請人的代表曾家求先生回應說，佳普邨轉入柏濤徑出入口的設計並不安全。雖然除了申請人所建議的交通安排外，視線方面的問題亦可透過其他方法解決，但藉這宗申請一次過解決有關問題和改善該區環境，一舉兩得。一如獲上訴委員會判以上訴得直的申請一樣，改善環境是其中一項考慮。申請人的園境顧問黃兆麟先生補充說，申請人投放了相當長的時間修改擬議的交通安排，以回應對視線方面的關注。在制訂可行的交通安排後，又衍生出景觀問題，故申請人要求城規會延期考慮這宗申請，以讓申請人有更多時間處理有關關注。

58. 由於委員再無提問，主席表示這宗覆核申請的聆聽程序已經完成。城規會會在申請人和申請人的代表離席後就這宗覆核申請作進一步商議，並會在稍後把城規會的決定通知申請人。主席感謝規劃署的代表、申請人和申請人的代表出席會議。他們此時離席。

[在問答部分進行期間楊偉誠博士到席，而何安誠先生則離席。]

覆核申請的商議部分

59. 主席表示，城規會應遵照城規會規劃指引編號 10 所載列的主要規劃原則和「綠化地帶」的規劃意向考慮這宗覆核申請。由於申請地點並無建屋權，倘該「綠化地帶」內同類申請都獲批准，累積影響所及，會導致區內環境質素下降，以及對該區的景觀特色造成負面影響。應留意，申請地點周圍的住用構築物屬於有關首份法定草圖公布時便已存在的「現有用途」，而其所在的地方亦已指定為可發展地帶，即「住宅(丙類)1」地帶和「政府、機構或社區」地帶。至於視線方面的問題由於可以另行處理，故申請人所提出擬議的交通安排會帶來規劃增益的說法未必有充分理由支持。

60. 一名委員指出，有關的「綠化地帶」是周邊地區各類保育地帶(包括「綠化地帶」東面的「自然保育區」地帶和西面的「郊野公園」地帶)的緩衝區。申請地點是該「綠化地帶」的一部分，而該地帶旨在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。

61. 委員普遍認為這宗申請不符合「綠化地帶」的規劃意向。此外，擬議發展亦不符合城規會規劃指引編號 10，因為沒有特殊的情況以支持批准這宗申請。批准這宗申請會立下不良先例，鼓勵提出侵佔現有「綠化地帶」的其他同類申請。因此，城規會不應低估批准這些同類申請累積所及的影響。

62. 至於在第 16 條申請階段就交通方面提出的關注，委員備悉運輸署原則上不反對覆核申請所提交經修訂的交通安排建議，而有關的落實詳情(包括相關的景觀影響問題)可在較後階段處理。擬議發展在交通和景觀方面造成的負面影響不應構成駁回這宗覆核申請的理由。就此，主席建議應刪去拒絕理由中關於擬議發展對周邊地區的交通和景觀造成負面影響的部分。對此，委員均表同意。不過，鑑於上文第 61 段載述的考慮因素，並無有力理由偏離小組委員會先前的決定。

63. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。「綠化地帶」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。申請人未能在申請書內提供有力的理據，以支持偏離此「綠化地帶」的規劃意向；
- (b) 擬議發展並不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10「擬在綠化地帶進行發展的規劃申請」，因為沒有特殊的情況以支持批准這宗申請；以及
- (c) 批准這宗申請，會為「綠化地帶」內的其他同類申請立下不良先例。倘此等同類申請均獲得批准，累積影響所及，會導致區內環境質素下降，以及對該區的景觀特色造成負面影響。」

[黎庭康先生和潘永祥博士此時離席。]

[會議小休五分鐘。]

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/SLC/161

擬在劃為「海岸保護區」地帶的大嶼山貝澳第 316L 約地段第 2366 號闢設度假營(露營車度假營和帳幕營地)
(城市規劃委員會文件第 10700 號)

[此議項以廣東話進行。]

簡介和提問部分

64. 下列規劃署的代表、申請人及申請人的代表獲邀到席上：

- | | | |
|--------|---|--------------|
| 譚燕萍女士 | — | 規劃署西貢及離島規劃專員 |
| 歐陽錦屏女士 | — | 申請人 |
| 古漢基先生 |] | 申請人的代表 |
| 古靖先生 |] | |

65. 主席表示歡迎上述人士到席，並簡略解釋覆核聆聽會的程序。她接着請西貢及離島規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

66. 西貢及離島規劃專員譚燕萍女士借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10700 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括城市規劃委員會(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」)就這宗申請所作的考慮、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素及評估。

67. 主席繼而請申請人闡述這宗覆核申請。

68. 申請人歐陽錦屏女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 政府部門和公眾就這宗申請所提出的意見主要關乎幾方面，包括擬議發展會產生污水及中水；擬議發展會影響自然生境；有關的填土工程；擬議發展不符合「海岸保護區」地帶的規劃意向；以及批准這宗申請會為同類申請或「先破壞，後建設」的行為立下不良先例；
- (b) 這宗申請是為了推廣農業和有機農作物，展示一個小規模的可持續發展範本和有機生活模式，以及重振本地經濟；
- (c) 因應政府部門關注擬議發展會產生污水及中水，擬議發展會使用旱廁及過濾池，周邊的河流將不會受影響。旱廁所收集的污水及人體排泄物會經過處理，然後分解成肥料，令擬議發展排放出來的污水減少；

- (d) 在申請地點進行建築工程是為了豎設圍欄，以保護其財產(包括農作物)免受水牛破壞。環保團體指擬議發展破壞環境，這實屬毫無根據；
- (e) 海外有不少把教育融入有機農場運作的例子，例如澳洲、新西蘭和台灣等。她曾在二零一八年參與由香港有機資源中心認證有限公司舉辦的海外考察活動，觀摩外國的經驗。她會在申請地點的農場和擬議的露營車度假營應用類似的概念，發展農業和教育用途；
- (f) 雖然香港有一些本地有機農地，當中部分設有露營地點，但這些農地大多都是作休閒用途；
- (g) 有人關注擬議發展可能對附近的天然河流、貝澳泳灘和貝澳營地的環境造成負面影響。應留意的是，這些河流已被其他營地污染；
- (h) 在貝澳老圍村附近的「海岸保護區」地帶內，有一宗擬闢設度假營的同類申請最近獲城規會批准。與該宗獲批准的申請相比，申請地點距離住宅用途更遠，大約有 100 米。她質疑為何該宗申請可獲批給規劃許可，但這宗申請卻不獲批准；
- (i) 該區目前亦有其他露營地點，包括一個剛好位於申請地點對面的營地。這宗申請既不涉及建築工程，亦沒有任何高圍欄，她質疑為何這宗推廣有機農業和休閒活動的申請不可獲批准；
- (j) 此外，寶島是一個作商業用途的沙灘俱樂部，設有餐廳和酒吧，位於劃為「海岸保護區」地帶的貝澳泳灘上。該發展項目所產生的污水和垃圾可能會帶來污染，對自然生境造成負面影響；以及
- (k) 貝澳已有上述營地和發展項目，批准這宗申請不會立下不良先例。

69. 規劃署的代表及申請人陳述完畢，主席請委員提問。

70. 秘書報告，黃煥忠教授已就此議項申報利益，因為他是香港有機資源中心認證有限公司的總監，而申請人以往曾參與該中心舉辦的活動。由於黃煥忠教授沒有參與這宗申請，委員同意他可留在席上。

發展計劃

71. 主席和一些委員提出以下問題：

- (a) 申請人在申請地點經營了有機農場多久，以及申請人所展示的實地照片中的建築材料是否仍存放在申請地點；
- (b) 申請人是否有經營農場及露營車度假營的經驗；
- (c) 如何可透過這發展計劃改善申請地點的環境；
- (d) 據知「農業用途(植物苗圃除外)」在「海岸保護區」地帶是經常准許的用途，而申請人提倡可持續的農業發展。就此，申請人會否考慮只在申請地點進行耕種而不將申請地點作露營車度假營用途，這樣便無須取得規劃許可；
- (e) 申請地點位於濕地及「海岸保護區」地帶範圍內，而該地帶的規劃意向是要進行保育。申請人作為有機耕種及可持續農業發展的倡議者，會否致力在發展和保育之間取得平衡；
- (f) 申請地點的圍欄有多高；
- (g) 推廣農業的教育活動的詳情為何；
- (h) 申請人在會議上所展示的詳細資料是否已提交相關政府部門，以徵求意見；
- (i) 申請人所提交的排污建議在技術上是否可行，以及有沒有法例規定必須為申請地點的露營車提供廁所；以及

- (j) 根據法定圖則的詞彙釋義，「度假營」是指建有房舍、小屋或其他構築物供郊遊或度假的人短暫居住作為消閒活動的地方。據知擬議發展只涉及在申請地點停泊露營車，申請地點並沒有詞彙釋義所界定的構築物。就此，擬議發展是否視為「度假營」，而擬議用途是否符合規定的用途。

72. 申請人歐陽錦屏女士作出回應，要點如下：

- (a) 她在二零一五年連租約一併購入申請地點，並在二零一七年收回申請地點自用。由於忙於家事，加上她先前提出擬填土以作准許農業用途的申請遭拒絕，申請地點之後一直荒廢。建築物料是用作在申請地點搭建農用構築物和圍欄。種植葡萄的兩個籬架也是用那些物料建造的；
- (b) 她並沒有經營露營車度假營的經驗。雖然申請地點從未用作農業用途，但她有營運農場的經驗；
- (c) 申請地點滿布淤泥，土質酸度太強，不宜農耕。泥土因申請地點先前有水牛盤踞而被壓實。在申請地點發展常耕農業用途可改善土質；
- (d) 農業活動涉及晚間作業，因此，建議使用露營車作短時間留宿之用，讓訪客可夜宿，以便他們參加晚間作業，觀察一些植物的生命週期。此外，從財政可行性而言，單純從事耕種的農場無法長期持續經營；
- (e) 申請地點四周所謂的濕地其實是季節性的人工濕地，生態價值低。生物多樣性豐富的那部分濕地並非靠近貝澳泳灘的濕地。這發展計劃將有助保育該區；
- (f) 申請地點的圍欄 1.2 米高。申請人在裝設圍欄前已徵詢地政總署的意見。據理解，搭建 1.2 米高圍欄以保護私人物業無須取得地政總署的許可。據她所

知，填土 1.2 米作耕種用途無須取得規劃許可；以及

- (g) 市民大眾可參加在申請地點舉辦的教育課程。擬設的度假營最多可容納 20 名訪客。

73. 西貢及離島規劃專員譚燕萍女士作出回應，要點如下：

- (a) 申請人在第 16 條申請階段只提交了有關擬設旱廁的資料。申請人於會上陳述的詳細資料從未向城規會提交，因此未有送交相關政府部門以徵詢意見；
- (b) 城市規劃機制主要關注土地用途和發展。就某些發展項目而言，運作和實施細節是由其他相關法例和機制規管。就這宗涉及臨時住宿的申請而言，可能須根據《旅館業條例》(第 349 章)領取牌照，並須遵守法例有關提供廁所和消防裝置等設施(如有的話)的規定；以及
- (c) 雖然露營車並非構築物，但有關發展計劃涉及以露營車或帳幕形式提供短期住宿服務，以作消閒或康樂用途，故視為「度假營」和「帳幕營地」。根據分區計劃大綱圖「海岸保護區」地帶的《註釋》，「度假營」和「帳幕營地」均屬第二欄用途，必須向城規會申請規劃許可。

74. 關於申請地點的圍欄，西貢及離島規劃專員譚燕萍女士補充說，位於申請地點主要入口的圍欄高於沿申請地點邊界搭建的圍牆。

75. 關於環境方面，環境保護署助理署長(環境評估)曾世榮先生表示，申請地點附近的貝澳泳灘屬易受滋擾的用途。環境保護署署長對這宗申請有保留，因為申請人未有在提交第 16 條申請時提供足夠資料，以支持所建議的廢水處置方法及處理系統。這宗申請的主要問題是廢水的處理和排放，以及管理措施及實施機制，以確保訪客會把廢水妥為傾倒在指定的收集水箱。申請人未能證明擬議發展不會對周邊地區的水質造成負面

影響。由於申請人剛剛才於會上陳述排污建議的進一步資料，故擬議污水處理系統是否切實可行，將有待進一步研究。

規劃背景

76. 主席和一些委員提出以下問題：

- (a) 圖 R-2 上註明的「帳幕營地」的詳情；
- (b) 對不受發展審批地區圖涵蓋的地方的土地用途採取的執管行動；
- (c) 如申請被拒絕，申請地點的用途是否屬不符合規定的用途，當局會否採取執管行動；
- (d) 申請人所提及那宗同類申請的詳情及批准該宗申請的原因；該宗同類申請與目前這宗申請的分別；
- (e) 區內有否其他作度假營用途的同類申請獲批給規劃許可；
- (f) 區內現有的露營地點；
- (g) 該宗獲批准的同類申請是否位於有關的「海岸保護區」地帶和貝澳濕地；
- (h) 申請地點先前被拒絕的申請的詳情，以及該申請被拒絕後有否出現不符合規定的用途；
- (i) 留意到先前一宗擬填土作准許農業用途的申請被拒絕。該「海岸保護區」地帶內有否任何被禁止的農業操作(例如耕作)；以及
- (j) 請闡述「先破壞，後建設」的問題。

77. 西貢及離島規劃專員譚燕萍女士作出回應，要點如下：

- (a) 申請地點對面為帳幕營地，該營地目前在未獲規劃許可的情況下經營。這並非分區計劃大綱圖下符合規定的用途。由於大嶼山南岸地區先前不屬發展審批地區圖涵蓋的範圍，故不能根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)採取規劃執管行動；
- (b) 其他政府部門(例如地政總署)及其他發牌當局可視乎個別情況，透過租契及不同發牌機制等方式，就不屬發展審批地區圖涵蓋範圍地方(包括大嶼山南岸)的土地用途，採取執法及規管行動。就申請地點對面的帳幕營地的個案而言，若《旅館業條例》規定該營地的營運須申領旅館牌照，有關當局即可採取執法行動；
- (c) 若這宗申請被拒絕，有關當局會否採取執管行動，取決於申請地點的實際用途。儘管規劃事務監督無法對大嶼山南岸的不符合規定的土地用途或活動採取執管行動，但可以按情況把個案轉介其他相關政府部門，以便採取跟進行動；
- (d) 申請人提到的那宗同類申請為編號 A/SLC/155 擬闢設臨時度假營(露營車度假營)的申請(在圖 R-1 以青色註明)。那宗申請經城規會覆核後，在有附帶條件的情況下獲批給為期三年的臨時規劃許可。所涉地點接近嶼南道。申請人提交了有關排污及排水方面的技術評估。那宗申請獲得批准，主要原因是與先前經營汽車維修工場相比，擬議發展有助改善環境，且有關的「海岸保護區」地帶接近申請地點的其他部分已受破壞。批給臨時規劃許可，可更密切地監察申請地點的情況以及申請人履行有關規劃許可附帶條件的情況。目前這宗申請的規劃情況有別於那宗同類申請，例如申請地點屬貝澳濕地的一部分，且申請用途屬永久性質；
- (e) 有關的「海岸保護區」地帶內另有四宗作永久度假營用途的同類申請(編號 A/SLT/28、29、47 及 A/SLC/88)，所涉地點大致相同。鄉郊及新市鎮規劃小組委員會拒絕首宗申請(編號 A/SLT/28)後，

自一九九二年起先後向其餘三宗申請批出規劃許可，主要理由包括有關申請符合當時名為「南大嶼規劃及發展研究」的顧問研究中提出該區作低密度康樂發展的規劃意向；以及擬議發展會提供相協調的各類康樂設施，令貝澳成為南大嶼具吸引力的度假勝地。自政府於二零一七年公布《可持續大嶼藍圖》(下稱《藍圖》)後，南大嶼的規劃情況有所改變，政府建議在南大嶼進行保育及發展可持續的休閒康樂用途。上述獲批准的同類申請均位於「海岸保護區」地帶的範圍內，而並非位於貝澳濕地；

- (f) 第 316L 約地段第 2404 號、2406 號、2423 號及 2369 號有一些營地在沒有取得規劃許可的情況下經營；
- (g) 申請地點先前的申請由同一名申請人提交，擬填土 (1.2 米) 作准許的農業用途。該宗申請在二零一八年被城規會轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會拒絕，主要理由包括沒有足夠資料證明有需要填土 1.2 米作准許的農業用途；擬議發展會對周邊地區的生態及景觀造成負面影響；以及批准申請會為「海岸保護區」地帶的同類申請立下不良先例。該宗先前的申請在二零一七年十二月提交時，所涉地點只有東面一小部分已被填土、建有構築物和堆放了一些建築材料。當局在二零一七年年末至二零一八年年初處理該宗先前的申請時，發現申請地點西部在沒有取得規劃許可的情況下逐漸被填土，而沿西面邊界更興建了磚牆。該宗先前的申請被拒絕後，再沒有發現填土、建築工程或不符合規定的用途；
- (h) 「農業用途(植物苗圃除外)」是「海岸保護區」地帶經常准許的用途，但進行填土必須申請規劃許可。對於申請人聲稱為耕種而填土 1.2 米並不須申請規劃許可的說法，必須予以澄清。為耕種而鋪上厚度不超過 1.2 米的泥土，只有在「農業」地帶的範圍內才屬一般准許的用途，在「海岸保護區」地帶則不然。不過，為耕種而進行翻土不會視作填土

或挖土。把休閒活動或康樂設施與准許的農業用途合併，形式類似「休閒農場」，應視作「康體文娛場所」；以及

- (i) 當局處理上文所述的先前申請時，發現所涉地點有一些沒有取得規劃許可但持續進行的填土工程及搭建圍牆工程，因而關注這「先破壞，後建設」的情況。批准該宗先前的申請或會鼓勵這種「先破壞，後建設」的不良做法。

78. 委員詢問由哪個部門負責在南大嶼執法。主席補充說，政府當局現正探討可否修訂該條例，令規劃事務監督有權針對不受發展審批地區圖涵蓋的地方的違例發展採取執管行動，以加強保護先前不受發展審批地區圖涵蓋的高生態價值地區。在此期間，其他相關政府部門會在上述的現行規管機制下，就這些地區採取執法行動。

貝澳濕地與南大嶼的保育

79. 一些委員提出以下問題：

- (a) 貝澳濕地的範圍及其在《藍圖》中的定位；
- (b) 貝澳濕地有沒有重要或特別的物種，以及該處是否候鳥的棲息地；
- (c) 土木工程拓展署可持續大嶼辦事處是否負責統籌南大嶼的保育計劃；以及
- (d) 土木工程拓展署可持續大嶼辦事處現正進行的研究是否涵蓋貝澳濕地及該辦事處是否已制訂任何建議。

80. 西貢及離島規劃專員譚燕萍女士作出回應，要點如下：

- (a) 貝澳濕地是指位於貝澳泳灘以北，以及有關的「海岸保護區」地帶東面部分的荒廢農地及沼澤。該濕地的範圍與劃為「海岸保護區」地帶的範圍並不完

全相同。《藍圖》建議將貝澳濕地作保育用途。《藍圖》提出「北發展、南保育」的政策方向。雖然當局鼓勵在南大嶼作保育及可持續休閒康樂用途，但當局只會物色合適的部分作該類發展。此外，在落實任何一項發展建議前，當局都會審慎評估有關建議的規模、在技術上是否可行及在環境考慮方面是否屬可以接受；

- (b) 該濕地原屬荒廢農地，現已成為南大嶼的水牛棲息地。該處濕地植物及大型無脊椎動物物種豐富，構成南大嶼歷史文化的一部分，故當局建議保育這個濕地生態系統；
- (c) 土木工程拓展署可持續大嶼辦事處在推展大嶼山的發展項目和保育建議上擔當重任，以緩急先後、協調、綜合有序的方式，規劃、設計和推展這些項目和建議。在保育方面，該辦事處正在具高保育價值的地區進行基線環境及生態研究，以物色適合作保育暨可持續休閒和康樂用途的地點。現正進行的項目包括越野單車徑網絡的改善工程。此外，政府亦設立了大嶼山保育基金，在大嶼山推動保育工作，以及在一些鄉村和社區進行小型地區改善工程，以支援保育措施。土木工程拓展署可持續大嶼辦事處一直有向當地社區、土地擁有人和非政府機構提供資助，並與他們保持聯絡；以及
- (d) 土木工程拓展署可持續大嶼辦事處正進行的基線研究涵蓋貝澳濕地，有關建議仍在制訂當中。

81. 一名委員指出貝澳濕地物種豐富，是本港一個具保育價值的兩棲類動物棲息地。該處有多種稀有或不常見的物種出沒，包括台北蛙和長趾蛙等。此外，該處亦是候鳥的棲息地，當中有不少屬稀有物種。

82. 由於委員再無提問，主席表示這宗覆核申請的聆聽程序已經完成。城規會會在申請人和申請人的代表離席後就這宗覆核申請作進一步商議，並會在稍後把決定通知申請人。主席感

謝規劃署的代表、申請人和申請人的代表出席會議。他們於此時離席。

[劉竟成先生於答問部分進行期間離席。]

商議部分

83. 主席指出，若不涉及填土工程，「農業用途(植物苗圃除外)」在有關的「海岸保護區」地帶內是經常准許的用途。由於申請地點位於「海岸保護區」地帶內，而該地帶的規劃意向是保育及保護易受影響的天然海岸環境，因此，對於這宗會對周邊地區造成人為干擾的申請，必須審慎考慮。此外，根據背景資料，雖然土木工程拓展署可持續大嶼辦事處正進行環境和生態方面的研究，以便為推動在南大嶼進行保育並作可持續休閒康樂用途制訂更全面的大綱，但該研究尚未得出結果。

84. 委員大致上認同申請人所提倡的有機耕作和可持續發展，並認為在申請地點進行耕作，是經常准許的用途，應予鼓勵。一名委員詢問可否探討是否有可能以試驗形式對這宗申請批給臨時性質的規劃許可。然而，大部分委員均認為，申請地點位於物種豐富的貝澳濕地內，這宗申請沒有充分的技術理據支持，擬議發展會對周邊地區易受影響的用途造成負面的環境影響。倘批准這宗申請，會為該區帶來不可逆轉的影響。此外，兩名委員察悉申請人意圖把擬議度假營併入准許的農業用途，以提升有關發展計劃的財務可行性，惟他們十分關注擬議發展或會對環境造成的負面影響。

85. 一些委員備悉在規劃機制下，規劃事務監督並無執管權力制止不符合規定的用途(例如度假營)在南大嶼擴散，認為有必要加快對條例的檢討，以制訂建議保護具重要生態價值但不屬發展審批地區圖涵蓋範圍的地方。雖然委員知悉其他相關當局已根據現行條例和規例採取執法及規管行動，但認為負責監督大嶼山發展的土木工程拓展署可持續大嶼辦事處應以協調方式密切監察有關的執法行動。

86. 委員得悉可持續大嶼辦事處的角色是推行南大嶼的發展項目和保育計劃，遂提出把這宗申請的發展計劃轉介該辦事處，以助促成有關建議。另外，委員相信還有其他建議與這宗

申請相似，同樣是涉及可持續發展概念和保育計劃，但申請人或需當局協助其在區內物色適合作保育及可持續休閒康樂用途的地方。委員認為應促請可持續大嶼辦事處根據有關研究結果從速擬備更全面的大綱。主席提議秘書處代表城規會將這宗申請提出的發展建議轉交可持續大嶼辦事處，以便該辦事處考慮制訂可行的便利措施，促成有關發展。秘書處亦應轉達委員普遍期望該辦事處可協助監察南大嶼的執法行動。委員表示同意。

87. 經商議後，城規會決定拒絕這宗覆核申請，理由如下：

- 「(a) 這宗申請不符合「海岸保護區」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，是保育、保護和保留天然海岸線，以及易受影響的天然海岸環境，包括具吸引力的地質特色、地理形貌，或在景觀、風景或生態方面價值高的地方，而地帶內的建築發展，會維持在最低水平。設立此地帶的目的，亦是要保護地帶內的海灘及其腹地，以及預防大嶼山南岸出現雜亂無章的帶狀發展。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。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；
- (b) 申請人未能證明擬議發展不會對周邊地區的生態、水質、排水及排污造成負面影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為「海岸保護區」地帶內未能證明不會對天然環境有負面影響的同類申請，立下不良先例。倘這些同類申請都獲得批准，累積影響所及，會導致該區整體的天然環境質素下降。」

[伍穎梅女士此時離席。]

屯門及元朗西區

議程項目5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

要求延期覆核規劃申請編號 A/TM/530

在劃為「政府、機構或社區」地帶的屯門虎地屯富路屯安里
第 132 約地段第 2011 號(部分)作靈灰安置用途
(城市規劃委員會文件第 10702 號)

[會議以廣東話進行。]

88. 秘書報告，以下委員已就此議項申報利益：

黃令衡先生 — 現為私營骨灰安置所上訴委員會成
(副主席) 員；

張國傑先生 — 其公司為私營骨灰安置所發牌委員會
的法律顧問；以及

黎庭康先生 — 為私營骨灰安置所上訴委員會前成
員，以及其前公司為私營骨灰安置所
發牌委員會的法律顧問。

89. 委員備悉張國傑先生因事未能出席會議，而黎庭康先生已離席。由於黃令衡先生涉及的利益間接，委員同意他可留在席上。

90. 秘書報告，申請人的代表於二零二零年十一月十八日要求延期兩個月才考慮這宗覆核申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見，包括申請地點的背景歷史及其周邊環境的詳情。這是申請人第三次就這宗覆核申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了進一步資料，以回應政府部門的意見。

91. 經商議後，城規會決定按申請人的要求，延期就這宗覆核申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。城規會同意，這宗覆核申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交城規會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的

內容，可在較短時間內處理，這宗覆核申請可於較早的會議上提交城規會考慮。城規會亦同意告知申請人，城規會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第三次延期，而城規會已給予申請人合共六個月時間準備所要提交的進一步資料，所以這是最後一次延期，以後不會批准再延期。

九龍區

議程項目6

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

要求延期覆核規劃申請編號 A/K15/124

擬在劃為「未決定用途」地帶的九龍油塘茶果嶺村測量約份第 3 約多個地段和毗連政府土地進行綜合住宅發展，並附設零售及政府、機構或社區設施

(城市規劃委員會文件第 10703 號)

[會議以廣東話進行。]

92. 秘書報告，下列委員已就此議項申報利益，因為他們與擔任申請人顧問的杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)、毅達集團有限公司(下稱「毅達公司」)及黃志明建築工程師有限公司(下稱「黃志明公司」)有業務往來：

余烽立先生 — 目前與黃志明公司有業務往來；

張國傑先生 — 其公司過往與毅達公司有業務往來；

黎庭康先生 — 其前公司過往與毅達公司有業務往來；以及

劉竟成先生 — 為香港房屋協會的前僱員，而該協會與杜立基公司有業務往來。

93. 委員備悉張國傑先生因事未能出席會議，而黎庭康先生和劉竟成先生已經離席。由於余烽立先生沒有參與這宗申請，委員同意他可留在席上。

94. 秘書報告，申請人的代表於二零二零年十一月十九日要求延期兩個月才考慮這宗覆核申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應拒絕這宗申請的原因。這是申請人首次就這宗覆核申請要求延期。

95. 經商議後，城規會決定按申請人的要求，延期就這宗覆核申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。城規會同意，這宗覆核申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交城規會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗覆核申請可於較早的會議上提交城規會考慮。城規會亦同意告知申請人，城規會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

西貢及離島區

議程項目7

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關申述和意見後而建議對《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/3》作出的修訂，以及根據《城市規劃條例》第 8(2)條向行政長官申請延長把《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/3》呈交行政長官會同行政會議核准的期限
(城市規劃委員會文件第 10705 號)

[會議以廣東話進行。]

96. 秘書報告，下列委員已就此議項申報利益，因為他們與申述人及／或提意見人(包括 Mary Mulvihill 女士(R1/C59)、香港鄉郊基金(R2)、嘉道理農場暨植物園(R3)、長春社(R4/C54)及香港觀鳥會(R5/C55))有業務往來／關連：

侯智恒博士 — 為香港觀鳥會普通會員和長春社永久會員，而其配偶為長春社理事會副主席；

梁家永先生 — 為香港觀鳥會執行委員會委員，以及香港觀鳥會紅耳鴨俱樂部委員會主

席；

- 伍灼宜教授 — 為香港鄉郊基金董事會董事；
- 張國傑先生 — 其公司目前與嘉道理農場暨植物園有業務往來，過往亦與長春社有業務往來，以及不時以合約形式聘請 Mary Mulvihill 女士；以及
- 黎庭康先生 — 其前公司目前與嘉道理農場暨植物園有業務往來，過往亦與長春社有業務往來，以及不時以合約形式聘請 Mary Mulvihill 女士。

97. 委員備悉梁家永先生和張國傑先生因事未能出席會議，而黎庭康先生已經離席。由於侯智恒博士和伍灼宜教授並無參與提交申述和意見的事宜，委員同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

98. 以下規劃署的代表此時獲邀到席上：

- 譚燕萍女士 — 西貢及離島規劃專員

99. 主席請西貢及離島規劃專員向委員簡介文件的內容。

100. 西貢及離島規劃專員譚燕萍女士借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10705 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介考慮有關申述和意見後而建議對《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/3》作出的修訂，以及需要把分區計劃大綱圖呈交行政長官會同行政會議核准的期限延期六個月。

101. 規劃署的代表陳述完畢，主席請委員提問。

102. 一些委員提出以下問題：

- (a) 如文件的圖 2 所見，註明為「可供小型屋宇發展的土地」的地方是否已規劃作應付日後小型屋宇發展

的需求，還是屬於地政總署正在處理的尚未處理的小型屋宇建屋申請；

- (b) 擬改劃為「農業」地帶的土地，其復耕潛力如何；以及
- (c) 緊鄰已縮減面積的「鄉村式發展」地帶北面並夾在兩幅「可供小型屋宇發展的土地」之間的土地可否由「農業」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶。

103. 西貢及離島規劃專員譚燕萍女士借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 已縮減面積的「鄉村式發展」地帶包括主要村落及其緊鄰周邊空地。目前，地政總署西貢地政專員正在審議四宗尚未處理的小型屋宇建屋申請，預計可供小型屋宇發展的周邊土地，可應付該等尚未處理的需求；
- (b) 漁農自然護理署署長表示，該地方有行人徑和水源等的農業基建設施，可供進行農業活動之用，發揮復耕潛力；以及
- (c) 從實地照片所見，由於有關土地植有樹木，因此把該土地保留為「農業」地帶會更為合適。

104. 由於委員再沒有提問，主席表示城規會會在規劃署的代表離席後進一步商議建議修訂。主席多謝規劃署的代表出席會議。她於此時離席。

商議部分

105. 主席表示，城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零二零年十一月十三日考慮有關《白腊分區計劃大綱草圖編號S/SK-PL/3》的申述和意見後，決定就分區計劃大綱圖建議作出修訂，以局部順應一些申述。建議作出的修訂是，在顧及小型屋宇的需求估算後，就「鄉村式發展」地帶進行進一步檢討，以期縮減該地帶的面積，並在「鄉村式發展」地帶和毗連

「鄉村式發展」地帶的河溪之間設置緩衝地帶。作出檢討後，規劃署建議把現有村落東面的一幅土地由「鄉村式發展」地帶改劃為「農業」地帶。若「鄉村式發展」地帶內的土地不足以應付日後小型屋宇發展的需求，可就在「農業」地帶興建小型屋宇提出規劃申請。

106. 經商議後，城規會同意：

- (a) 《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/3》的建議修訂(載於城規會文件第 10705 號附件 II)適宜根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 6C(2)條公布，讓公眾提出進一步申述，而經修訂的《說明書》(載於城規會文件第 10705 號附件 III)適宜連同有關的建議修訂一併公布；以及
- (b) 根據條例第 8(2)條徵求行政長官的同意，把呈交《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/3》予行政長官會同行政會議的期限，由二零二一年三月三日延長六個月至二零二一年九月三日。

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 8

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/YL-NTM/399

擬在劃為「綠化地帶」的元朗新田小磡村第 102 約

地段第 978 號(部分)、第 979 號(部分)、第 1043 號及第 1047 號

關設公用事業設施裝置(太陽能光伏系統)

(城市規劃委員會文件第 10704 號)

[此議項以廣東話進行。]

107. 秘書報告，申請人於二零二零年十二月七日要求延期兩個月才考慮這宗覆核申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗覆核申請要求延期。

108. 經商議後，城規會決定按申請人的要求，延期就這宗覆核申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。城規會同意，這宗覆核申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交城規會考慮。倘申請人提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗覆核申請可於較早的會議上提交城規會考慮。城規會亦同意告知申請人，城規會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目9

[公開會議]

其他事項

[會議以廣東話進行。]

109. 是次會議為規劃署署長李啟榮先生在退休前出席的最後一次城市規劃委員會會議，主席代表全體委員向李先生致謝，感謝他多年來的貢獻。

110. 餘無別事，會議於下午一時三十分結束。