

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會

二零一零年二月十二日下午二時三十分舉行的

第 412 次會議記錄

---

出席者

規劃署署長  
伍謝淑瑩女士

主席

葉天養先生

副主席

陳偉明先生

杜德俊教授

簡松年先生

梁廣灝先生

吳祖南博士

陳炳煥先生

陳曼琪女士

鄭恩基先生

鄭心怡女士

林群聲教授

陳漢雲教授

陳仲尼先生

馬錦華先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)  
張少猷先生

環境保護署助理署長(環境評估)  
謝展寰先生

地政總署助理署長(新界)  
茹建文先生

規劃署副署長／地區  
黃婉霜女士

秘書

**因事缺席**

劉志宏博士

民政事務總署助理署長(2)  
曾裕彤先生

**列席者**

規劃署助理署長／委員會  
劉星先生

總城市規劃師／城市規劃委員會  
朱慶然女士

城市規劃師／城市規劃委員會  
陳嘉慧女士

## 議程項目 1

### 通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一零年一月二十九日第 411 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 就鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零一零年一月二十九日第 411 次會議記錄草擬本，秘書報告說接獲了運輸署總工程師／交通工程(新界東)張少猷先生的修訂建議。張先生提出把會議記錄草擬本第 2 頁出席表中的「蔡德基先生」改為「勞昇貽先生」。
2. 小組委員會同意擬議修訂，並在收納有關修訂後通過小組委員會二零一零年一月二十九日第 411 次會議記錄。

## 議程項目 2

### 續議事項

[公開會議]

#### (a) 接獲的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2010 年第 1 號(1/10)

擬在劃為「農業」地帶的

大埔汀角第 17 約地段第 749 號 B 分段、第 750 號 A 分段及第 751 號 A 分段

興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)

(申請編號 A/NE-TK/283)

---

擬在劃為「農業」地帶的

大埔汀角第 17 約地段第 749 號餘段及第 750 號餘段

興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)

(申請編號 A/NE-TK/284)

---

3. 秘書報告，城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)於二零一零年二月二日接獲一宗上訴個案，上訴人對城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零零九年十一月二十七日經覆核後駁回兩宗申請的決定提出反對，有關申請擬在於《汀角分區

計劃大綱核准圖編號 S/NE-TK/15》上劃為「農業」地帶的地方興建「新界豁免管制屋宇——小型屋宇」。城規會駁回申請的理由如下：

- (a) 擬議發展不符合《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》，因為申請地點位於「鄉村式發展」地帶和認可鄉村的「鄉村範圍」以外；以及
- (b) 批准有關申請會為該區其他同類申請立下不良先例。

4. 有關上訴的聆訊日期待定。秘書將按慣常做法，代表城規會處理有關上訴委員會程序的所有事宜。

(b) 上訴數據

5. 秘書表示，截至二零一零年二月十二日，上訴委員會尚未聆訊的個案共有 22 宗。有關上訴的詳細數據載列如下：

得直	: 24
駁回	: 111
放棄／撤回／無效	: 136
有待聆訊	: 22
有待裁決	: 2
合計	: 295

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島林葉蕙芬女士、黃少薇女士和王愛儀女士此時獲邀出席會議。]

[陳偉明先生、陳炳煥先生和鄭恩基先生此時到達參加會議。]

### 議程項目 3

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-TCTC/38 擬在劃為「休憩用地」地帶的  
大嶼山東涌黃泥屋第 3 約地段第 2257 號  
及第 2258 號 2A 及 2B 座地下經營食肆  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/I-TCTC/38 號)

---

#### 簡介和提問部分

6. 高級城市規劃師／西貢及離島林葉蕙芬女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 樓面面積約 92 平方米的擬議食肆；
- (c) 政府部門的意見——土木工程拓展署港島及離島拓展處處長表示，黃泥屋村可能會因「東涌餘下發展計劃的可行性研究」(下稱「可行性研究」)建議落實的工程而受影響，有關研究暫定於二零一零/二零一一年度展開。黃泥屋村的清拆計劃視乎可行性研究的評估而定，但有合理理由預期，倘須進行清拆行動，亦會在數年後才進行。倘申請獲得批准，必須屬短期性質，例如為期三年。若申請進一步延期，則必須重新檢討。據康樂及文化事務署署長(下稱「康文署署長」)所述，預留作日後東涌第 29 區的市鎮公園用地，目前並非離島區的優先發展項目，亦沒有有關該用地的發展計劃。因此，他並不反對以臨時性質就申請批出許可。其他相關政府部門(包括運輸署助理署長／新界、消防處處長和渠務署總工程師／香港及離島)亦沒有就申請提出反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，離島民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的反對；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所載的評估，並不反對以臨時性質批准申請，為期三年。擬議食肆所在之處屬於「休憩用地」地帶，其規劃意向是在東涌新市鎮設置市鎮公園。此外，黃泥屋村的土地運用視乎土木工程拓展署暫定於二零一零/二零一一年度展開的「東涌餘下發展計劃的可行性研究」而定，因此，如以永久性方式批准擬議食肆，會影響「休憩用地」地帶的規劃意向和土木工程拓展署所進行的可行性研究。然而，康文署署長表示，現時尚未有發展市鎮公園的計劃，不反對以臨時性質批准申請。土木工程拓展署亦表示可以接受以臨時性質批准申請，為期三年。此外，擬議食肆規模細小，佔用現有村屋的地下，因此與附近的現有住宅發展並非不相協調，亦不大可能會對該區的交通、環境和基建造成任何不良影響。為針對相關政府部門提出的技術規定，文件第 11.2 段建議附加規劃許可附帶條件和指引性質條款。

7. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

8. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，即有效至二零一三年二月十二日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零一零年八月十二日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 就上文(a)項條件而言，消防裝置建議必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零一零年十一月十二日或之前)落實，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (c) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零一零年八月十二日或之前)就連接申請處所與公共污水收集

系統的污水設施提交建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (d) 就上文(c)項條件而言，連接申請處所與公共污水收集系統的污水設施必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零一零年十一月十二日或之前)闢設，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (e) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件的任何一項，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。

9. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 批給為期三年的臨時規劃許可，以便監察有關發展，確保與「休憩用地」地帶的規劃意向並無衝突；以及
- (b) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即擬議食肆不應對其他道路使用者造成干擾。

[杜德俊教授、陳仲尼先生和茹建文先生此時到達參加會議。]

#### 議程項目 4

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-CWBS/9 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的西貢清水灣茅莆第 230 約地段第 189 號 A 分段(部分)及毗連政府土地  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第  
A/SK-CWBS/9 號)

---

簡介和提問部分

10. 高級城市規劃師／西貢及離島黃少薇女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門並無對申請提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份反對申請的公眾意見書，其中一份由創建香港提交的反對意見，理由是有關地區欠缺可持續發展的鄉村藍圖，而訂定藍圖可確保現時和未來居民的健康福祉。該區亦欠缺訂明有關樓宇物業的合適距離和排列、安全而適當的區內道路和行人路網絡、適當通道和泊車設施、完善的排水和水務設施、街燈、妥善的垃圾和廢物設施、公共空間和公眾市容設施的優質城市設計。另一份意見書則由嘉道理農場暨植物園公司提交，關注到地盤平整工程所造成的影響，導致現有「綠化地帶」的景觀有所改變，因而影響景觀價值。申請人應提供更多關於土力問題的資料；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，並不反對這宗申請。根據「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」，有關申請可獲從寬考慮，理由是擬議小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 位於「鄉村式發展」地帶，而覆蓋範圍亦完全位於茅莆村的「鄉村範圍」內。此外，「鄉村式發展」地帶內可應付小型屋宇發展需求的土地普遍供不應求。擬議小型屋宇與附近鄉郊環境的土地用途亦並非不相協調，而申請地點十分接近茅莆村的現有村屋。雖然申請地點部分地方位於「綠化地帶」，但漁農自然護理署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境並沒有提出反對，理由是有關地點雜草蓬生，沒有樹木。擬議發展不大



可能會對該區的景觀資源和景觀特色造成任何不良影響。擬議小型屋宇發展符合有關「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」(城市規劃委員會規劃指引編號 10)。至於公眾提及擬議小型屋宇發展的負面影響，當局留意到並無接獲相關政府部門的負面意見。此外，為處理相關政府部門提出的技術規定，文件第 13.2(a)和 (b)段已建議訂定規劃許可附帶條件。

11. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

12. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請，這項規劃許可的有效期至二零一四年二月十二日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 就申請地點和毗鄰申請地點的填土工程提交一份「土力規劃檢討報告」，並落實所確定的必要土力修復工程，而有關報告及落實情況必須符合土木工程拓展署署長或城規會的要求；以及
- (b) 提交滅火水源和消防裝置建議，並提供滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

13. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為供水給有關發展，申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近合適的政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議]

A/I-LI/15 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的南丫島索罟灣第 10 約地段第 528 號及毗連政府土地經營食肆、商店及服務行業，並略為放寬建築物高度限制  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/I-LI/15 號)

---

14. 小組委員會得悉，申請人的代表於二零二零年一月二十六日要求延期兩個月考慮其申請，以便申請人有時間處理政府部門提出的意見及擬備進一步資料支持申請。

15. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交補充資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人的補充資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備所提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期考慮這宗申請。

## 議程項目 6

### 第 12A 條申請

#### [公開會議]

Y/SK-TMT/4 申請修訂《大網仔及斬竹灣分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-TMT/4》，把第 261 約地段第 12 號(部分)、第 13 號餘段、第 13 號 B 分段(部分)、第 29 號 A 分段(部分)、第 29 號餘段(部分)、第 34 號(部分)、第 35 號、第 36 號、第 37 號(部分)、第 38 號 A 分段(部分)、第 38 號餘段、第 39 號(部分)以及第 267 約地段第 354 號(部分)、第 361 號餘段、第 361 號 A 分段、第 361 號 B 分段、第 361 號 C 分段、第 362 號 A 分段、第 362 號 B 分段及第 362 號餘段(部分)及毗連政府土地由「綠化地帶」改劃為「鄉村式發展」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 Y/SK-TMT/4 號)

---

16. 小組委員會得悉，申請人於二零一零年一月十三日要求延期兩個月考慮其申請，以便申請人有更多時間徵詢相關政府部門的意見及擬備一份環境影響評估，處理相關政府部門所關注的擬議發展導致水質污染的問題。

17. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交補充資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人的補充資料當日起計三個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備所提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期考慮這宗申請。

## 議程項目 7

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HC/170 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的  
西貢蠔涌第 210 約多個地段及毗連政府土地  
進行綜合住宅發展  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SK-HC/170 號)

---

### 簡介和提問部分

18. 高級城市規劃師／西貢及離島王愛儀女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議綜合住宅發展包含九幢屋宇和四幢半獨立屋宇，地積比率為 0.4 倍，整體總樓面面積約為 2 453.96 平方米，上蓋面積不多於 25% 及建築物高度為九米及一層開敞式停車間上加兩層；
- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／新界表示，除非在由路政署負責的「西貢公路改善工程第一階段第 4 期——清水灣道至匡湖居段的西貢公路分隔車道工程及往蠔涌的區內通路改善工程」(下稱「道路工程」)竣工前申請地點不得入伙，否則他對這宗申請仍然有所保留。運輸署助理署長／新界亦指出，未來鹿祥路的管理及維修保養責任尚未澄清，而運輸署並不負責其管理工作；申請人須自費負責設置文件附錄 1c 圖 7 顯示的擬議交通標誌；以及鹿祥路須擴闊至 7.3 米，而兩邊均設有 1.6 米的行人徑。其他相關政府部門並無對申請提出反對；
- (d) 在法定公布期內共接獲 35 份公眾意見書，內容撮錄於文件第 10 段，在所接獲的 35 份意見書中，34 份反對申請。公眾意見書提出的主要反對理由現撮錄如下：

- (i) 擬議發展會對平安路的神龕和鹿尾村的風水造成不良影響；
  - (ii) 把毗鄰政府土地作鄉村停車場用途的問題尚未解決；
  - (iii) 平安路和鹿祥路應繼續開放讓公眾使用；
  - (iv) 擬議發展的排水和排污設施會產生水浸問題；
  - (v) 西貢公路尚未擴闊，該區的基建不足；以及
  - (vi) 申請地點尚未充分後移而讓西貢公路沿線能關設單車徑；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，並不反對這宗申請。擬議住宅發展大致符合「住宅(戊類)」地帶的規劃意向，即主要是透過進行重建計劃而逐步淘汰現有的工業用途，使改作住宅用途。這類計劃須向城市規劃委員會提出申請。擬議住宅發展相當於局部合併兩個先前的核准計劃(申請編號 A/SK-HC/119 和 136)，將有助於改善區內環境。擬議住宅發展被視為與附近主要為低層鄉村發展的土地用途彼此協調。為了處理相關政府部門提出的技術要求，文件已建議訂定規劃許可附帶條件和指引性質條款。就公眾意見書所提及的平安路和現有神龕位，因位於申請地點範圍外，擬議發展不會對該道路和神龕造成不良影響。地政總署西貢地政專員亦指出，擴闊後的鹿祥路會劃定作非專用通車權的道路，根據將處理的換地安排，完成道路工程後會由承批人負責維修保養。對於鹿尾村互助委員會(互委會)要求關設的鄉村停車場，西貢民政事務專員已告知該互委會，由於擬議泊車區位於道路工程的道路路線內，故不會落實，而運輸署和路政署均不支持有關建議。對於擬議發展會產生的水浸問題引起關注，渠務署總工程師／新界南和總工程師／土地排水以及環境保護署署長並無對擬

議發展提出負面意見。就闢設單車徑一事，土木工程拓展署和路政署總工程師／工程表示，闢設單車徑事宜不會包括在西貢公路改善工程內，而運輸署助理署長／新界表示在交通方面並沒有有力理據支持闢設單車徑，故會優先進行道路擴闊工程。

19. 王愛儀女士回應一名委員的詢問，表示申請人已解決區內村民擔心的通道安排問題，即平安路不包括在內，而鹿祥路會擴闊，兩邊設有 1.6 米的行人徑；以及平安路和鹿祥路均會開放讓公眾通過。

[陳炳煥先生此時暫時離席。]

#### 商議部分

20. 一名委員建議規劃署就申請人的擬議通道安排向區內村民作出解釋，以消除他們的擔憂。王女士回應指西貢民政事務專員與區內村民一直有就此事聯絡。

21. 張少猷先生建議倘小組委員會決定批准這宗申請，應把路政署和運輸署的技術要求訂為附加於規劃許可的指引性質條款。委員表示同意。

22. 張先生回應主席的一項詢問，表示道路工程暫定於二零一零年三月刊憲。

23. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一四年二月十二日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在道路工程「清水灣道至匡湖居段的西貢公路分隔車道工程及往蠔涌的區內通路改善工程」竣工前有關發展不得入伙；
- (b) 在道路工程「清水灣道至匡湖居段的西貢公路分隔車道工程及往蠔涌的區內通路改善工程」施工前

後，設計並提供通道安排和泊車位，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (c) 在道路工程「清水灣道至匡湖居段的西貢公路分隔車道工程及往蠔涌的區內通路改善工程」施工前後，就毗鄰申請地點的鹿祥路提交並落實道路改善建議，並提議及落實鹿祥路與西貢公路交界處的改善安排，而有關建議及落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 如申請人所建議，設置交通標誌，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 提交並落實美化環境建議和保護樹木建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 提供滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 提交排水影響評估及闢設該評估所確定的排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 提交考古調查，並且倘發現重要的考古遺蹟，則須提交並落實紓緩影響措施建議，而有關建議及落實情況必須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；以及
- (i) 落實所建議的紓緩環境影響措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求。

24. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意路政署總工程師／新界東及總工程師／工程的意見，即道路工程「清水灣道至匡湖居段的西貢公路分隔車道工程及往蠔涌的區內通路改善工程」暫定於二零一一年五月展開，於二零一三年十一月完

成，工程的計劃、道路設計和土地需求仍在進行檢討，可能會有所改變；

- (b) 留意運輸署助理署長／新界的下列意見：
  - (i) 申請人須自費負責設置文件附錄 Ic 圖 7 顯示的擬議交通標誌；
  - (ii) 未來鹿祥路的管理及維修保養責任尚未澄清，而運輸署並不負責其管理工作；
  - (iii) 鹿祥路須擴闊至 7.3 米，而兩邊須設有 1.6 米的行人徑；
  - (iv) 在西貢公路由單程擴闊為雙程分隔車道並設置中央分隔欄後，來自鹿祥路的車輛應採用「左入、左出」的轉彎安排。申請人須設置適當的交通標誌，以落實所提及的車輛轉彎安排；以及
  - (v) 從西貢公路現有路緣後移九米的建議亦須獲得路政署同意；
- (c) 留意康樂及文化事務署署長的意見，即須由專業考古工作者進行考古調查，該名考古專家在進行調查前，須根據《古物及古蹟條例》(第 53 章)申請牌照；
- (d) 就擬議發展的契約修訂或換地事宜與地政總署西貢地政專員聯絡；
- (e) 留意西貢地政專員關於毗鄰現有構築物的通道安排的意見；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(2)及鐵路的下列意見：



- (i) 由於鹿祥路部分路段和南面的現有通道闊度不足 4.5 米，申請地點不能視為《建築物(規劃)規例》第 18A 條所訂的甲類地盤。因此，申請地點的發展密度須由建築事務監督根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定；
- (ii) 須闢設符合《建築物(規劃)規例》第 41D 條的緊急車輛通道；
- (iii) 根據《建築物(規劃)規例》，康樂設施(會所)、露台和窗台須計入總樓面面積，根據《建築物條例》申請修訂而獲豁免者除外；
- (iv) 根據《建築物(規劃)規例》，保安屋、熱水爐室和被簷篷覆蓋的平台範圍須計入總樓面面積；
- (v) 根據《建築物(規劃)規例》，所提供泊車位中超過《香港規劃標準與準則》所訂最低要求的部分或視乎運輸署署長意見而定的部分須計入總樓面面積；以及
- (vi) 其他意見會在提交建築圖則的階段提供；
- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請人須考慮必要的問題及採取必要的措施，以避免／盡量減少有可能出現的銜接配合問題及可能對「9182WC-更換及修復水管工程第二階段西貢區水管工程項目」造成的影響；
- (h) 留意消防處處長的意見，即緊急車輛通道的安排須符合由屋宇署負責執行的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部；
- (i) 留意渠務署總工程師／土地排水的意見，即須聯絡西貢海污水系統改善工程的工程策劃經理(渠務署污

水工程部)，以取得西貢區最新的污水系統改善計劃詳情；

- (j) 與申請地點相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；以及
- (k) 申請獲得批准，並不表示建築事務監督會就擬議發展批出擬議總樓面面積優惠。申請人須直接聯絡屋宇署，以取得必需的許可。倘建築事務監督並不批出總樓面面積優惠，而現時計劃須有重大改變，申請人或須向城規會重新提出規劃申請。

[梁廣灝先生此時離席。]

[陳漢雲教授此時到達參加會議。]

## 議程項目 8

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-PK/171 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的  
新界西貢鄰近新景台第 215 約地段第 397 號  
興建一幢兩層屋宇  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SK-PK/171 號)

---

### 簡介和提問部分

25. 高級城市規劃師／西貢及離島王愛儀女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的兩層屋宇，整體總樓面面積 117.6 平方米(地積比率為 0.2 倍)，建築物高度兩層(六米)；

- (c) 政府部門的意見——相關政府部門並無對申請提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，提意見人是一間代表一個祖堂的律師行，該祖堂聲稱是申請地點的註冊擁有人，提意見人對申請提出反對，理由是申請人並未獲得批准向城市規劃委員會(下稱「城規會」)提出規劃申請。提意見人已就標題地段的業權向申請人提出法律程序；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所載的評估，並不反對這宗申請。擬議發展看來符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，即主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物，以及要作低層、低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城規會的規劃許可。擬議發展的發展參數為地積比率為 0.2 倍、上蓋面積為 11.56%，建築物高度兩層(六米)，符合分區計劃大綱圖上涵蓋該「住宅(丁類)」地帶的「註釋」所訂的發展限制。擬建屋宇看來亦與附近主要為低層村屋的土地用途彼此協調。雖然申請地點範圍內有一些成長樹木，但申請人建議保留該等現有樹木，並表示樹木不會受地盤平整工程影響。申請人會在詳細設計的階段提交載有保育建議的地盤平整工程詳情。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和漁農自然護理署署長從樹木保育和景觀規劃的角度而言，均對申請沒有提出反對或意見，其他相關政府部門亦對申請沒有提出反對或負面意見。為了處理相關政府部門提出的技術要求，文件已建議附加規劃許可附帶條件及指引性質的條款。至於公眾意見書所述的土地業權事宜，文件內提出了一項指引性質的條款，提醒申請人留意地政總署西貢地政專員的意見，即在取得城規會的規劃許可後，必須就擬議發展證明土地業權及申請換地。

[陳炳煥先生此時返回會議席上。]

26. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

27. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請，這項規劃許可的有效期至二零一四年二月十二日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提供滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實污水排放設施建議，而有關建議及落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 提交並落實美化環境建議和保護樹木建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (d) 提交並落實美化景觀的建議，以紓緩護土牆的視覺影響，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

28. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意西貢地政專員的意見，即在取得城規會的規劃許可後必須就擬議發展證明土地業權及申請換地。當局並不保證政府會批准擬議換地，倘換地獲得批准，應受政府認為適當的條款和條件規管，包括支付費用和地價；
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為供水給申請地點，申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近而合適的政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內內部供水系統的接駁、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；以及

- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(2)及鐵路的以下意見：
- (i) 由於申請地點並非緊連任何至少闊 4.5 米的指定街道，故就提供往擬議建築物的通道而言，須由建築事務監督根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度；
  - (ii) 須根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條及相關的《1995 年消防和救援進出途徑守則》提供一條緊急車輛通道，另行獲豁免者除外；以及
  - (iii) 其他詳細意見會在正式提交圖則的階段提出。

## 議程項目 9

### 第 16 條申請

#### [公開會議]

A/SK-TLS/36 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的西貢炭山村第 226 約地段第 738 號及第 749 號以及毗連政府土地興建一幢兩層屋宇  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SK-TLS/36 號)

---

29. 小組委員會得悉，申請人於二零一零年一月二十六日要求延期兩個月考慮其申請，以便有時間處理政府部門提出的意見。

30. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交補充資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人的補充資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備所提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期考慮這宗申請。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島林葉蕙芬女士、黃少薇女士和王愛儀女士出席會議解答委員的詢問。林葉蕙芬女士、黃女士和王女士此時離席。]

## 沙田、大埔及北區

### 議程項目 10

#### 第 12A 條申請

[公開會議]

Y/NE-KTN/2 申請修訂《古洞北分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KTN/8》，把古洞北河上鄉第 95 約地段第 9 號(部分)、第 10 號 A 分段(部分)及第 12 號由「露天貯物」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/NE-KTN/2 號)

---

31. 秘書報告說，安誠工程顧問有限公司是這宗申請的顧問之一。劉志宏博士近期與安誠工程顧問有限公司有業務往來，已就此項目申報利益。然而，申請人已要求延期考慮這宗申請。委員得悉劉博士已就無法出席會議致歉。

32. 小組委員會知悉，申請人的代表於二零一零年一月十三日要求延期一個月考慮其申請，以便有更多時間準備進一步資料，處理相關政府部門提出的意見。

33. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交補充資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人的補充資料當日起計三個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有一個月時間準備所提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期考慮這宗申請。

[沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生和高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士此時獲邀出席會議。]

## 議程項目 11 及 12

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/FSS/185 擬在劃為「綠化地帶」的上水吳屋村第 91 約  
政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/FSS/185 號)

---

A/FSS/186 擬在劃為「綠化地帶」的上水吳屋村第 91 約  
政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/FSS/186 號)

---

34. 委員察悉兩宗申請性質類似，而且申請地點位置接近，並位於同一「綠化地帶」內，因此同意一併考慮這兩宗申請。

### 簡介和提問部分

35. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬在申請地點各建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／新界對擬議發展有所保留，因為新界豁免管制屋宇／小型屋宇應盡量限於在「鄉村式發展」地帶內興建，而該地帶已計劃及提供必要的交通運輸設施。雖然預期擬議發展不會導致交通量大幅增加，但若此等發展獲得批准，則會為日後的同類申請立下不良先例。累積影響所及，會對交通造成重大的不良影響。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不贊成申請，理由是申請地點長滿植物。雖然從保護樹木的角度而言，有關樹木並非重要植物，但倘移除該等樹木，「綠化地帶」內的草木無可避免會失去。從

景觀規劃角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對申請，因為倘批准這兩宗申請，會進一步令該區的景觀質素下降，亦沒有機會在申請地點採取景觀紓緩措施，以紓減擬議發展對景觀造成的不良影響；

- (d) 在法定公布期內就每宗申請接獲兩份公眾意見書。其中一名提意見人支持申請，另一名則反對申請，理由是申請地點位於「綠化地帶」區內，而該區欠缺一個可持續發展的鄉村藍圖，以確保現時和未來的居民的健康和福祉，以及優質的城市設計。北區民政事務專員表示，吳屋村的原居民代表和居民代表均支持申請，上水區鄉事委員會主席和有關的北區區議員則對申請沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 12 段所載的評審結果，規劃署不反對申請。規劃署認為申請大致符合「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」，即申請地點和擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全位於吳屋村的「鄉村範圍」內，而該鄉村的「鄉村式發展」地帶內可供興建小型屋宇的土地普遍供不應求。規劃署亦認為申請大致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按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」，即擬建小型屋宇非常接近吳屋村，而有關屋宇將設有化糞池排放污水，故不會對該區的排污情況造成重大的不良影響。就此，環境保護署署長對申請沒有提出負面意見。此外，擬建小型屋宇與毗鄰吳屋村的鄉村布局和申請地點東面和南面的高層住宅發展並非不相協調。雖然從保護樹木及美化環境的角度而言，漁護署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境均不贊成／支持申請，但須注意的是申請地點位於現時沒有種植樹木的露天田地，而成齡樹則位於其較遠的北面。擬建小型屋宇不會對任何現有樹木造成影響。運輸署助理署長／新界因交通理由而對申請有所保留，但當局認為由於申請地點位於吳屋村的「鄉村式發展」地帶以外，並經由一條現有行人徑通往申請地點，因此擬



議發展所產生的交通量將會輕微。當局接獲公眾反對擬建小型屋宇的意見，他們提出的理由是該區欠缺一個可持續發展的鄉村藍圖。須注意的是有關政府部門沒有因技術理由而對申請提出負面意見。

36. 委員知悉，申請人是否符合以優惠條件獲批興建小型屋宇的資格，仍有待地政總署確定。

#### 商議部分

37. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准申請，有關許可的有效期至二零一四年二月十二日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。各獲批給的許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實排水建議，而有關建議及落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (b) 提供消防通道、滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。

38. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意路政署總工程師／新界東的意見，即申請人須提供適當的噪音緩解措施，以紓減毗鄰道路網所造成的滋擾；
- (b) 留意消防處處長的意見，即消防處在收到地政總署轉交的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；以及
- (c) 留意有關許可只批給申請所涉發展。倘要為擬議發展闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況需要，在進行道路工程前取得城規會的規劃許可。

**議程項目 13**

**第 16 條申請**

[公開會議]

A/NE-KTS/286 擬在劃為「農業」地帶的上水古洞南第 100 約地段第 1493 號 B 分段及第 1494 號 B 分段第 2 小分段興建郊野學習中心  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-KTS/286 號)

---

39. 小組委員會得悉，申請人於二零一零年一月二十五日要求延期兩個月考慮其申請，以便有更多時間擬備補充資料，處理各政府部門所提出的意見。

40. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交補充資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人的補充資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備所提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期考慮這宗申請。

議程項目 14 及 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/408 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的粉嶺新塘莆村第 85 約地段第 396 號 C 分段第 5 小分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LYT/408 號)

---

A/NE-LYT/409 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺新塘莆村第 85 約地段第 396 號 A 分段第 5 小分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LYT/409 號)

---

41. 委員察悉兩宗申請性質類似，而且申請地點位置接近，因此同意一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

42. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬在申請地點各建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／新界對申請編號 A/NE-LYT/408 沒有意見。不過，他對申請編號 A/NE-LYT/409 則有所保留，並表示新界豁免管制屋宇應盡量限於在「鄉村式發展」地帶內興建，而該地帶已計劃及提供必要的交通運輸設施。雖然預期擬議發展不會導致交通量大幅增加，但若此等發展獲得批准，則會為日後的同類申請立下不

良先例。累積的不良影響會很大。其他有關政府部門對申請沒有提出反對或負面意見；

- (d) 在法定公布期內就申請編號 A/NE-LYT/408 接獲三份公眾意見書。由粉嶺區鄉事委員會主席和一名市民提交的兩份公眾意見書均表示「沒有意見」。另一份由一羣(五名)新塘莆村原居村民提交的公眾意見書則反對申請，主要理由是申請人在未取得區內村民同意的情況下提出「越村」興建小型屋宇申請；由外人興建的小型屋宇會破壞該村的環境和風水；該村的土地資源有限，而有關發展會侵犯區內村民的利益。北區民政事務專員表示已就申請諮詢區內有關人士。新塘莆村原居民代表和居民代表對申請沒有意見；
- (e) 在法定公布期內就申請編號 A/NE-LYT/409 接獲四份公眾意見書。其中三份意見書由涉及申請編號 A/NE-LYT/408 的同一羣提意見人提交，其意見與上文第 43(d)段所述的意見相同。另一份公眾意見書則由創建香港提交，表示反對申請，主要理由是有關地區已劃為「農業」地帶，而該區欠缺一個可持續發展的鄉村藍圖，以確保現時和未來的居民的健康和福祉，以及優質的城市設計。北區民政事務專員表示，新塘莆村原居民代表和居民代表對申請沒有意見；以及
- (f) 規劃署的意見——基於文件第 11 段所載的評審結果，規劃署不反對申請。規劃署認為申請大致符合「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」，即申請地點和擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全位於新塘莆村的「鄉村範圍」內，而該鄉村的「鄉村式發展」地帶內可供興建小型屋宇的土地普遍供不應求。雖然擬建的小型屋宇(其中一幢位於「農業」地帶內，另一幢則有部分地方位於「農業」地帶內)不符合「農業」地帶的規劃意向，但漁農自然護理署署長對申請沒有強烈的反對，因為申請地點屬於一個以磚牆作圍欄的建築地盤的一部分，而復耕潛力亦低。擬建小型屋宇位於新塘莆村

的「鄉村式發展」地帶外圍，並與附近低層住宅／村屋互相協調。此外，擬建小型屋宇不會對該區的環境和排水造成重大的不良影響。雖然運輸署助理署長／新界對申請編號 A/NE-LYT/409 有所保留，但申請地點位於新塘莆村以西，並可經由現有的車輛通道通往流水響道，預期擬議發展不會導致交通量大幅增加。至於上文第 43(d)段及(e)段所述的公眾意見，有關政府部門(包括漁護署署長、環境保護署署長、規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和地政總署北區地政專員)對申請沒有負面意見。地政總署北區地政專員亦表示，地政總署已有既定的小型屋宇政策去處理有關小型屋宇申請的反對意見，包括「越村」興建小型屋宇的申請和「風水」事宜。

43. 許惠強先生在回應委員的詢問時表示，規劃署會就新塘莆村的「鄉村式發展」地帶進行檢討，以顧及先前獲小組委員會批准有關「鄉村式發展」地帶附近的小型屋宇發展、新塘莆村對小型屋宇的需求和該村的「鄉村範圍」界線。

#### 商議部分

44. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准申請，有關許可的有效期至二零一四年二月十二日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。各獲批給的許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實排水建議，而有關建議及落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 提供消防通道、滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 提交並落實美化環境建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

45. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即申請人須沿申請地點外圍栽種美化環境的植物，為擬議發展提供屏障和進行綠化；
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即：
  - (i) 為向發展項目供水，申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近且合適的政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；以及
  - (ii) 申請地點位於抽洪集水區內；以及
- (c) 留意有關許可只批給申請所涉發展。倘要為擬議發展關設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況需要，在進行道路工程前取得城規會的規劃許可。

## **議程項目 16**

### **第 16 條申請**

#### **[公開會議]**

A/NE-LYT/410 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺簡頭村第 76 約地段第 1846 號 A 分段(部分)、第 1846 號餘段(部分)、第 1850 號(部分)、第 1851 號(部分)、第 1852 號 B 分段餘段及第 1852 號 B 分段第 1 小分段餘段及毗連政府土地興建八幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/410 號)

---

46. 小組委員會獲悉，申請人代表在二零一零年二月十日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便就這宗申請回應政府部門的意見和區內人士所關注的事宜。

47. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對申請作出決定，以待申請人提交補充資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人的補充資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

### **議程項目 17 和 18**

#### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/411 擬在劃為「農業」地帶的  
粉嶺永寧村第 83 約地段第 1554 號 B 分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LYT/411 號)

---

A/NE-LYT/412 擬在劃為「農業」地帶的  
粉嶺永寧村第 83 約  
地段第 1554 號 A 分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LYT/412 號)

---

48. 鑑於這兩宗申請性質類似，加上申請地點位置接近，並位於同一「農業」地帶內，委員同意一併考慮有關申請。

#### **簡介和提問部分**

49. 沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生向委員表示，申請編號 A/NE-LYT/412 的文件第 11.1 段第 1 行應把

「100%」修訂為「72.3%」。接着，許先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬在申請地點各建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／新界對擬議發展有所保留，因為新界豁免管制屋宇的發展應盡量限制在「鄉村式發展」地帶內。雖然預期擬議發展不會帶來很大的交通流量，但批准這類發展會為日後同類申請立下不良先例，累積影響所及，可能對交通造成嚴重的不良影響。其他相關的政府部門沒有對申請提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內，收到兩名提意見人有關這兩宗申請的相同公眾意見書。一份意見書由一名公眾人士提交，表示支持有關的小型屋宇申請。另一份意見書由創建香港有限公司提交，表示反對有關申請，主要理由是申請地點劃為「農業」地帶，而且該處沒有持續鄉村發展藍圖，以確保現有和未來居民的健康和福祉，以及有優良的城市設計。北區民政事務專員表示，粉嶺區鄉事委員會主席和龍躍頭的一名原居村民代表反對有關申請，理由是申請人的身分不明，而且有關申請會對其他由龍躍頭村原居村民提出的小型屋宇申請有負面影響。不過，龍躍頭的另一名原居村民代表和居民代表及有關的北區區議員暨龍躍頭原居村民代表則支持有關申請；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第11段所載的評審結果，不反對有關申請。有關申請大致符合《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》，因為擬議的小型屋宇分別有72.3%和100%的覆蓋範圍位於認可鄉村的「鄉村範圍」內，而認可鄉村的「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。雖然有關申請不符合「農業」地帶的規劃意向，但漁農自然護理署



署長對這宗申請並無意見，因為申請地點被住用和臨時構築物緊密包圍，復耕作農業用途的潛力很低。擬議的小型屋宇發展大致與附近主要為鄉郊性質的土地用途互相協調，申請地點亦很接近鄉村範圍。預計擬議的小型屋宇不會對附近地區造成嚴重的不良影響。相關的政府部門沒有對申請提出負面意見。儘管運輸署助理署長／新界對這宗申請有所保留，並認為新界豁免管制屋宇的發展應盡量限制在「鄉村式發展」地帶內，但是申請地點鄰近認可鄉村的「鄉村式發展」地帶，申請地點亦曾在二零零五年獲准發展小型屋宇。預期擬議發展所產生的交通量不會很大。至於區內人士因申請人身分不明而反對有關申請，相關的政府部門沒有對申請提出負面意見。

#### 商議部分

50. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會（下稱「城規會」）所提交申請的內容，批准有關申請。規劃許可的有效期至二零一四年二月十二日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實排水建議，而有關建議及落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 提供消防通道、滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 提交並落實美化環境建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

51. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即須在申請地點周邊種植美化環境的植物，為擬議發展提供屏障，並綠化環境；

- (b) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即該署的顧問工程管理部正在申請地點附近進行污水收集系統工程。申請人應就擬議發展的污水處理／排放設施諮詢環境保護署；以及
- (c) 留意所批給的許可只適用於申請所涉的發展項目。如須為擬議發展設置通道，申請人應確保該通道(包括進行任何所需的填土／挖土工程)符合有關法定圖則的條文；如有需要，應在進行道路工程前，取得城規會所批給的規劃許可。

## 議程項目 19

### 第 16 條申請

#### [公開會議]

A/NE-TKL/329 擬在劃為「工業(丁類)」地帶的打鼓嶺第 84 約地段第 22 號(部分)、第 24 號(部分)及第 26 號餘段(部分)闢設臨時混凝土配料廠(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TKL/329A 號)

---

52. 小組委員會獲悉，申請人代表在二零一零年二月三日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有更多時間準備補充資料，回應有關政府部門提出而尚未處理的意見。

53. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對申請作出決定，以待申請人提交補充資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人的補充資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有四個月時間準備提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

## 議程項目 20

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/333 擬在劃為「農業」地帶的  
沙頭角大塘湖村第 46 約  
地段第 20 號 B 分段第 2 小分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TKL/333 號)

---

### 簡介和提問部分

54. 沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／新界對這宗申請有所保留，並表示新界豁免管制屋宇的發展應盡量限制在已規劃和已提供必要交通和運輸設施的「鄉村式發展」地帶內。雖然預期擬議發展不會帶來很大的交通量，但批准這類發展會為日後同類申請立下不良先例，累積影響所及，可能對交通造成嚴重的不良影響。其他相關的政府部門沒有對申請提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內收到三份公眾意見書。一份意見書支持這宗申請，但沒有提出理由。另外兩份意見書由創建香港和大塘湖村的一名村民提交，表示反對這宗申請，主要理由如下：有關地區劃為「農業」地帶，該處沒有持續鄉村發展藍圖，以確保現有和未來居民的健康和福祉，以及有優良的城市設計；申請地點太接近鄉村道路、街道電箱和提意見人花園的入口；以及擬議的小型屋宇發展會對環境和鄉

村道路造成不良影響。北區民政事務專員表示，大塘湖的原居村民代表和居民代表支持這宗申請，沙頭角區鄉事委員會主席則沒有意見；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評審結果，不反對這宗申請。這宗申請大致符合《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》，因為申請地點和擬議小型屋宇的覆蓋範圍完全位於大塘湖村的「鄉村範圍」內，而該村「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。雖然申請地點完全位於「農業」地帶，不符合「農業」地帶的規劃意向，但漁農自然護理署署長對這宗申請沒有作出強烈的反對，因為申請地點被住用構築物和一條鄉村道路包圍，復耕作農業用途的潛力很低，而且擬議的小型屋宇發展與附近的鄉村環境並非不相協調。儘管運輸署助理署長／新界對這宗申請有所保留，並認為新界豁免管制屋宇的發展應盡量限制在「鄉村式發展」地帶內，但是申請地點緊接大塘湖村「鄉村式發展」地帶的南部，鄰近一條連接沙頭角公路的鄉村道路。預期擬議發展所產生的交通量不會很大。至於反對這宗申請的公眾意見，鄉村道路沿路現已建有小型屋宇，相關的政府部門也沒有對申請提出負面意見。

55. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

56. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會（下稱「城規會」）所提交申請的內容，批准這宗申請。規劃許可的有效期至二零一四年二月十二日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實排水建議，而有關建議及落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及

- (b) 提交並落實美化環境建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

57. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即由於附近河流懷疑有非法的填土工程，因此申請地點可能有水浸風險；
- (b) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即須建議在申請地點周邊種植美化環境的植物，以加強屏障和綠化效果；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的下列意見：
  - (i) 為向有關發展供水，申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近且合適的政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
  - (ii) 申請地點位於抽洪集水區內；以及
  - (iii) 申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；以及
- (d) 留意所批給的許可只適用於申請所涉的發展項目。如須為擬議發展設置通道，申請人應確保該通道(包括進行任何所需的填土／挖土工程)符合有關法定圖則的條文；如有需要，應在進行道路工程前，取得城規會所批給的規劃許可。

議程項目 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/299 擬在劃為「綠化地帶」及「農業」地帶的  
大埔山寮村第 15 約政府土地興建屋宇  
(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TK/299 號)

---

[鄭心怡女士此時到達出席會議。]

簡介和提問部分

58. 沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生簡介有關申請，  
並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／新界對這宗申請有所保留，理由是新界豁免管制屋宇發展應盡可能限制在「鄉村式發展」地帶內。儘管預計擬議發展不會導致交通量大幅增加，但批准有關申請，會為日後同類申請立下不良先例，累積影響所及，可能會造成嚴重的交通問題。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，理由是該區曾進行多項損害環境的活動，例如有關地點附近廣闊範圍的草木已被清除及進行地盤平整工程，有非法傾倒建築廢料的情況，以及興建非法通道，該等活動已對現有鄉郊景觀質素造成嚴重影響。擬議用途不符合「綠化地帶」的規劃意向，批准這宗申請會為該區其他同類小型屋宇申請立下不良先例，加速市區／鄉村式無計劃地擴展，令區內現有景觀質素進一步下降。其他有關的

政府部門對這宗申請並無提出反對／沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期內接獲三份公眾意見書，就這宗申請提出反對，該等公眾意見書提出的主要反對理由是該區劃定為「綠化地帶」及「農業」地帶；該區欠缺鄉村可供持續發展的藍圖，以確保現有和日後居民的健康與福祉，以及制訂優良的城市設計；有關申請不符合「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」（下稱「臨時準則」）；擬議小型屋宇不能接駁區內已計劃鋪設的污水收集系統；沒有足夠資料證明位於集水區內的擬議發展項目，不會對區內水質和景觀造成不良影響；申請地點曾進行違例地盤平整工程，並有傾倒建築廢料的情況；申請人在提交規劃申請前，採用「先破壞」的做法進行地盤平整工程，以便擬議發展取得規劃許可；故此，批准這宗申請會立下不良先例，從而鼓勵非法傾倒建築廢料的情況；以及
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 12 段所載的評審結果，規劃署不反對這宗申請。根據地政總署大埔地政專員的記錄，山寮村尚未處理的小型屋宇申請共有 26 宗，而該村 10 年內小型屋宇的需求預計為 250 幢。根據規劃署最新的估計，山寮村的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地約有 0.41 公頃(或相等於約 16 塊小型屋宇用地)，因此，該處可供使用的土地不能完全滿足未來的小型屋宇需求。雖然有關地點位於下段間接集水區內，環境保護署署長和水務署署長不反對這宗申請，條件是擬議小型屋宇可接駁已計劃鋪設的污水收集系統，但須在該區的公共污水收集系統啓用後，才可遷入小型屋宇。就此，渠務署總工程師／顧問工程管理表示，「吐露港鄉村污水收集系統第 1 階段——餘下工程」將會建造一個污水幹渠系統。在山寮路鋪設污水渠的工程定於二零一一年展開，預計在二零一三年完工。污水幹渠為山寮村現有「鄉村式發展」地帶內的未來小型屋宇發展項目而鋪設。他認為擬議污水幹渠系統技術上可以應付擬議小型屋宇所產生的污

水，但申請人須自費進行污水渠的接駁工程，故此，擬議小型屋宇發展可視為符合「臨時準則」的要求，因為擬議小型屋宇完全坐落於「鄉村範圍」內，而山寮村「鄉村式發展」地帶內的土地整體上不足以應付小型屋宇發展的需求，以及擬議小型屋宇發展位於集水區內，可接駁已計劃鋪設的污水收集系統。委員知悉運輸署助理署長／新界對這宗申請有所保留，理由是有關申請會為同類發展立下不良先例，而累積影響所及，對交通情況造成不良影響。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請。當局亦接獲區內人士提出的反對。然而，由於有關地點現為荒廢田地，而且完全落於「鄉村範圍」內，而擬議小型屋宇可接駁已計劃鋪設的污水收集系統，這宗申請或可獲從寬考慮。至於接獲的公眾意見，有關的政府部門對這宗申請並無負面意見。

59. 許惠強先生回應一名委員的查詢時表示，由於現有「鄉村式發展」地帶有斜坡和林木，只有有限土地可用作發展小型屋宇，而未來對小型屋宇有較大的需求，因此規劃署正就山寮村「鄉村式發展」地帶的界線進行檢討。

60. 許先生指出，南華早報在二零一零年二月十二日刊登一篇文章，指小組委員會批准位於大埔山寮村的一宗小型屋宇申請，屬「先破壞，後建設」的做法。鑑於小組委員會現時建議批准這宗申請，加上城市規劃委員會(下稱「城規會」)先前反對山寮村的小型屋宇申請，該文章質疑城規會會否以貫徹一致的準則評審區內同類的小型屋宇申請。許先生回應南華早報的文章時，提出以下重點：

- (a) 自二零零一年起，城規會已考慮 20 宗位於毗鄰山寮村「鄉村式發展」地帶的「綠化地帶」和「農業」地帶內的小型屋宇申請。其中 19 宗申請(包括申請編號 A/NE-TK/288)被城規會拒絕，主要理由是擬議小型屋宇申請不符合「臨時準則」的要求，因為擬議小型屋宇位於集水區內，無法接駁該區現有或已計劃鋪設的污水收集系統；以及申請書



並無提供足夠資料，以證明位於集水區內的擬議發展不會對該區的水質造成不良影響；

- (b) 二零零九年年中，根據「吐露港鄉村污水收集系統第 1 階段——餘下工程」項目，該區會建造一條污水幹渠，接駁山寮的小型屋宇發展。此計劃可證明能接駁已計劃鋪設的污水幹渠的小型屋宇申請，被視為符合「臨時準則」的要求。二零零九年十二月，位於毗鄰山寮村「鄉村式發展」地帶的「農業」地帶內的小型屋宇申請(申請編號 A/NE-TK/295)獲小組委員會批准，理由是該申請可證明擬議小型屋宇可接駁已計劃鋪設的污水收集系統；以及
- (c) 根據相關的航攝照片顯示，當局最初於二零零四年發現申請地點的草木被清除及在申請地點內進行有非法傾倒建築廢料的活動。規劃事務監督在二零零七年採取執行規劃管制及檢控行動。當局發出強制執行通知書，法庭亦於二零零七年對該名土地擁有人作出檢控及罰款。當局在二零零七年年底向有關土地擁有人發出恢復原狀通知書，要求有關土地擁有人在土地種草。其後，在確定恢復原狀通知書的要求已履行後，在二零零八年向土地擁有人發出完成規定事項通知書。

61. 委員提出以下問題：

- (a) 有關申請的申請人與涉嫌在申請地點非法清除草木和非法傾倒建築廢料的人士是否有任何關連；
- (b) 根據文件圖 A-4 所示，儘管有關地點已恢復原狀，但是該處似乎仍有非法佔有土地的情況，還有貨櫃堆疊和堆土車在該處出現；
- (c) 載於規劃事務監督先前發出的恢復原狀通知書內的要求；

- (d) 在規劃事務監督向土地擁有人發出完成規定事項通知書前，是否已把有關地點上的建築廢料清理；
- (e) 批准這宗申請會否向公眾人士發出錯誤的信息，令他們以為土地擁有人可以先行利用非法傾倒建築廢料／填土的手段破壞鄉郊土地，然後便可在兩三年後獲批發展小型屋宇的規劃許可作為回報；
- (f) 是否可以在山寮村提供緊急車輛通道以配合小型屋宇的發展；以及
- (g) 倘在該區進行更多小型屋宇發展，會否對山寮路的交通造成影響。

62. 許先生回答委員在上文第 61(a)至(g)段提出的問題時，作出的回應如下：

- (a) 雖然有關申請的申請人和先前執行管制個案的被告人同為梁先生，但無證據顯示他們之間有任何關連；
- (b) 規劃署會密切監察有關地點的情況，倘再出現非法活動，包括傾倒建築廢料和填土活動，便會採取執行管制行動；
- (c) 載於恢復原狀通知書內的要求，包括移走建築廢料、鋪上泥土及在申請地點植草。完成規定事項通知書已於二零零八年十二月發給土地擁有人；
- (d) 二零零九年十二月，小組委員會批准毗鄰山寮村「鄉村式發展」地帶的「農業」地帶內的小型屋宇申請，理由是該宗申請完全符合「臨時準則」的要求，包括可把擬議小型屋宇接駁已計劃鋪設的污水收集系統；以及
- (e) 擬議小型屋宇發展可經區內小徑與山寮路分支汀角路到達。當局會因應個別情況評審區內的小型屋宇申請，並會考慮政府部門（包括運輸署）的意見。此

外，規劃署亦會在進行「鄉村式發展」地帶的檢討工作時，考慮區內日後小型屋宇發展所帶來的累計交通影響。

63. 張少猷先生指出，運輸署助理署長／新界對擬議發展有所保留，理由是新界豁免管制屋宇／小型屋宇應盡可能限制在「鄉村式發展」地帶內，因為當局已在該處規劃和提供必需的交通及運輸設施。委員備悉他的意見。

[林群聲教授此時離席。]

#### 商議部分

64. 許惠強先生回應一名委員的查詢時表示，小組委員會於二零零九年十二月批准的小型屋宇發展的申請地點位於毗鄰山寮村的「農業」地帶。在規劃署就山寮區進行的土地用途檢討中，當局會研究把「鄉村式發展」地帶界線擴展至毗鄰「農業」地帶的可行性，以應付尚未處理的小型屋宇需求。

65. 一名委員就評審小型屋宇申請的準則提出問題，主席回答說，城規會一直採用「臨時準則」及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按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 10)，作為評審鄉郊地區小型屋宇申請的準則。小組委員會拒絕先前山寮區內小型屋宇發展申請的主要理由之一是，擬議小型屋宇位於集水區內，小型屋宇未能按「臨時準則」的要求，即接駁該區現有或已計劃鋪設的污水收集系統。相反，最近於二零零九年十二月獲小組委員會批准的申請(編號 A/NE-TK/295)已完全符合「臨時準則」的規定，包括可把擬議小型屋宇接駁已計劃鋪設的污水收集系統。

66. 委員亦備悉，儘管自二零零四年起在山寮區曾進行對環境造成破壞的草木清除活動，但並無證據顯示在申請地點進行的廣泛範圍清除草木活動和非法傾倒廢料活動，是由這宗申請的申請人所進行或與這宗申請有任何關連。故此，「先破壞，後建設」的指控並不成立。

67. 一名委員擔心，批准這宗申請或會立下不良先例，以及鼓勵先前曾被小組委員會拒絕的小型屋宇申請人再提交申請。此外，山寮區內的小型屋宇發展若有所增加或會導致日後「綠化地帶」及鄉郊環境的質素下降。許先生回應說，小組委員會會根據「臨時準則」、相關的城規會規劃指引編號 10 及這宗申請的個別情況來評審小型屋宇申請。

68. 一名委員質疑批准有關地點的小型屋宇申請會否妨礙恢復原狀通知書內規定把有關地點恢復為綠化範圍的意圖。許先生引述圖 A-3 及 A-4 回答說，已清除草木的土地只有小部分劃定為「綠化地帶」，而餘下的土地則劃為「農業」地帶。向土地擁有人發出恢復原狀通知書後，有關地點已恢復原狀，並有草被覆蓋。委員備悉有關情況。

69. 主席總結，雖然小組委員會非常關注所謂「先破壞，後建設」的方法，但是並無證據顯示非法移除草木和傾倒活動與現時這宗申請有任何關連，因此申請人因非由他從事的活動而受譴責，並不恰當。小組委員會一直根據「臨時準則」及其他相關的城規會指引評審小型屋宇申請。由於這宗申請已完全符合「臨時準則」；故此，批給規劃許可時，可附加規劃許可附帶條件，以處理有關政府部門對技術事宜的規定。其中一項規劃許可附帶條件，是擬議小型屋宇必須可接駁已計劃鋪設的污水收集系統。然而，考慮到山寮村尚未興建小型屋宇的土地，規劃署會盡快完成檢討「鄉村式發展」地帶的土地用途，並會向小組委員會匯報。規劃署會繼續密切監察該區，並就違例發展、非法清除草木活動和傾倒建築廢料活動採取迅速的執行管制和檢控工作。

70. 委員亦同意城規會秘書處應即時回覆南華早報，澄清小組委員會已就批給規劃許可作興建小型屋宇的方法，即「先破壞，後建設」，進行詳細討論，並同意會盡力避免有人在規劃制度內濫用這個方法。然而，經詳細考慮後，認為並無證據顯示關乎申請地點自二零零四年開始(並於二零零八年停止)的非法清除草木活動，是由擬議小型屋宇的申請人進行。小組委員會認為上述事宜並非這宗申請的相關考慮因素。小組委員會一直根據「臨時準則」所載的準則考慮小型屋宇申請。

71. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一四年二月十二日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 提供消防通道、滅火水源及消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實排水設施建議，而有關建議及落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 接駁污水排放系統至公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (d) 採取保護措施，以確保不會對集水區造成污染或淤積，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求。

72. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 在公共污水收集系統完成後，才可展開擬議小型屋宇實際的建造工程；
- (b) 為擬議小型屋宇預留足夠空間，以接駁公共污水收集系統；
- (c) 當局會根據「吐露港鄉村污水收集系統第 1 階段——餘下工程」項目，沿山寮路鋪設公共污水渠。待公共污水渠竣工後，申請人須自費延長其污水渠，以接駁該區已計劃鋪設的污水收集系統最接近的接駁點；
- (d) 在簽立小型屋宇批地文件前，申請人須就所有受影響的地段向土地註冊處登記一份相關的地役權批約，該批約夾附圖則，顯示在有關地段建造、運作和保養的污水管和接駁點；

- (e) 留意渠務署署長及水務署署長分別載於文件附錄 VI 第 4 段和第 5 段的意見；以及
- (f) 留意這項規劃許可只批給申請所涉及的發展項目。倘需要為擬議發展鋪設通道，申請人須確保有關通道(包括進行所需的任何填土／挖土工程)符合相關法定圖則的條文，並視乎需要，在道路工程動工前，向城市規劃委員會取得規劃許可。

[陳炳煥先生此時離席。]

[會後補註：已於二零一零年二月十二日回覆南華早報，並且在二零一零年二月十九日刊登。]

## 議程項目 22

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/DPA/NE-SC/1 擬在劃為「農業」地帶及「海岸保護區」地帶的深涌第 190 約及第 203 約多幅地段和毗連政府土地進行臨時生態保育計劃(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/DPA/NE-SC/1C 號)

---

73. 秘書報告說，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基」)的附屬公司提交。葉天養先生及鄭恩基先生近期與新鴻基有業務往來，已就此議項申報利益。杜德俊教授亦就此議項申報利益。由於申請人已要求延期考慮其申請，委員同意葉先生、鄭先生及杜德俊教授可以留席。

74. 小組委員會得悉，申請人代表於二零一零年一月二十日要求延期兩個月才考慮其申請，因為深涌分區計劃大綱草圖須在憲報上刊登和申述程序正在進行，同時亦需要足夠時間審閱政府最新制訂的深涌區土地用途建議，以及就這宗申請所有尚未處理的政府部門意見擬備回應。

75. 一名委員得悉，在提出這宗延期申請之前，申請人已提出六次延期申請，全部獲得小組委員會批准。自二零零八年八月提交申請以來，申請人共有 12 個月時間擬備進一步資料，以供提交城規會。這名委員認為有關申請已先後六次獲准延期，而有關申請人並沒有提供充分理據，以支持再次延期考慮其申請，因此，城規會不應支持這宗延期申請。其他委員有些亦同意上述意見。

76. 許先生在回應主席的提問時表示，申請人是申請地點的唯一擁有人。因此，倘小組委員會延期考慮有關申請，將不會影響其他相關人士的利益。

77. 秘書在回應委員的提問時解釋說，根據城市規劃委員會就「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見、進一步申述及申請作出決定」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 33)，一般而言，申請人有兩個月時間擬備進一步資料，以供提交城規會。由接獲進一步資料起計的兩個月(就第 16 條申請而言)或三個月(就第 12A 條申請及第 17 條覆核申請而言)內，有關個案須再次提交城規會考慮。除非情況非常特殊，否則不會批准再次延期。

78. 經進一步商議後，委員同意不應接納這宗延期申請，有關申請須於下次鄉郊及新市鎮規劃小組委員會會議(日期為二零一零年三月五日)提交小組委員會考慮。

[主席多謝沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生及高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士出席會議解答委員的詢問。許先生及丁女士於此時離席。]

### 屯門及元朗區

[高級城市規劃師／屯門及元朗劉長正先生、林永文先生、李志源先生和袁承業先生此時獲邀出席會議。]

**議程項目 23**

**第 16 條申請**

[公開會議]

A/TM/376 擬在劃為「綜合發展區」地帶的屯門掃管笏第 56 區第 374 約和第 375 約多個地段及毗連政府土地進行綜合住宅發展(並略為放寬上蓋面積限制(只限平台)，由 25%增加至 40%以下；以及略為放寬建築物高度限制(只限平台)，由停車場上加 10 層略為放寬至設有園景康樂設施及停車場附連機電與其他附屬設施的三層平台上加 10 層)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM/376E 號)

---

79. 秘書報告說，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基」)的附屬公司提交。葉天養先生及鄭恩基先生近期與新鴻基有業務往來，已就此議項申報利益。由於申請人已要求延期考慮其申請，委員同意葉先生及鄭先生可以留席。

80. 小組委員會得悉，申請人代表於二零一零年二月三日要求延期兩個月才考慮其申請，以便有時間擬備補充資料，以回應屯門及元朗規劃處所提出的意見。

81. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交補充資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人的補充資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備所提交的進一步資料；除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。



## 議程項目 24

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/395 擬在劃為「綠化地帶」的屯門望后石谷堆填區闢設康體文娛場所(射擊中心)及私人發展計劃的公用設施裝置(抽水房及變壓房)(修訂先前根據申請編號 A/TM/363 而獲核准的計劃)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM/395 號)

---

### 簡介和提問部分

82. 高級城市規劃師／屯門及元朗劉長正先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬用作闢設康體文娛場所(射擊中心)及私人發展計劃的公用設施裝置(抽水房及變壓房)(修訂先前根據申請編號 A/TM/363 而獲核准的計劃)；
- (c) 政府部門的意見——保安局局長表示，駐軍在二零零六年原則上同意讓申請人使用及建成位於青山練靶場內的一段通道以連接現有道路(即望發路)及申請地點，但條件是射擊中心將設置在青山連靶場以外的範圍與及只可作手槍及步槍射擊場。不過，申請人應獲告知，如在申請地點內進行泥鴿及飛靶射擊，使與駐軍議定的原來建議作出重大改變。在此情況下，須重新徵詢駐軍的意見，而駐軍先前給予的同意即告無效。除批准建造一段通道外，駐軍沒有同意讓申請人在青山練靶場界線內設置任何射擊設施，為免引起誤會，應把此事告知申請人。民政事務局局長支持這宗申請，而其他相關政府部門則對這宗申請沒有反對或負面意見；

- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，屯門民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 11 段的評審結果，不反對這宗申請。擬議發展規模細小，只有一幢單層構築物，地積比率為 0.133 倍，上蓋面積為 13%。這宗申請符合城市規劃委員會就「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」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 10)，理由是擬議發展被視為一項康體用途，同時與附近地區(前身為堆填區)的特色互相協調。擬就先前核准計劃(申請編號 A/TM/363)所作的修訂主要包括縮減射擊設施的規模和加建附屬設施(例如接待處、槍械子彈庫和有蓋行人通道)。擬議發展不會對附近地區的視覺效果、景觀、環境、交通及排水造成重大的不良影響。相關政府部門(包括康樂及文化事務署署長)對擬議發展沒有反對或負面意見。至於保安局局長所關注的事宜，申請人已在申請書內證實這宗申請不會包括泥鴿及飛靶射擊，並且不會超出與駐軍議定的範圍，因此無意在現有牌照所定的界線外進行發展。從政策角度而言，民政事務局局長亦支持有關建議。為處理相關政府部門(包括渠務署總工程師／新界北及土木工程拓展署土力工程處處長)所訂的技術規定，文件第 12.2 段載有建議附加的規劃許可附帶條件。

[主席於此時離席，副主席接手主持會議。]

83. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

84. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請，這項規劃許可的有效期至二零一四年二月十二日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實美化環境建議和保護樹木計劃，而有關建議和計劃以及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交詳細的定質沼氣危險評估報告(包括沼氣保護措施的詳細設計)，以及落實擬議沼氣保護措施，而有關報告和落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (c) 提交渠務影響評估報告附連工程項目簡介，並落實報告提出的紓緩措施，而有關報告和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 為擬議發展提供緊急車輛通道、滅火水源及消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (e) 提交土力規劃檢討報告，以評估天然山坡災害和人造斜坡的穩定性，並落實報告提出的紓緩措施，而有關報告和落實情況必須符合土木工程拓展署署長或城規會的要求。

85. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意保安局局長的意見，即如在申請地點內進行泥鴿及飛靶射擊，即是對與駐軍議定的原來建議作出重大改變。在此情況下，須重新徵詢駐軍的意見，而駐軍先前給予的同意即告無效。駐軍沒有同意讓申請人在青山練靶場界線內設置任何射擊設施；
- (b) 留意民政事務局局長的意見，即申請人須遵照其他相關政府部門所訂的法定或非法定規定，包括須按土地租用牌照的規定在二零一零年十二月十九日或之前展開營業；
- (c) 留意屯門地政專員的意見，即申請人須遵照已簽發牌照編號 EP/SP/57/07-A 及 EP/SP/57/07-B 就擬議射擊中心以及抽水房和變壓房所訂的規定。申

請人須與環境保護署署長(下稱「環保署署長」)聯絡，以確保擬議發展的位置、通道和界線與該兩張已簽發牌照所載的內容相符。倘有關建議違反牌照所載的條款和條件，申請人須向環保署署長申請對該等牌照作出修訂；

- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即使批給這項規劃許可，亦不應視作當局根據《建築物條例》和相關規例容忍現時在申請地點的違例構築物。一旦發現違例情況，屋宇署可根據《建築物條例》或其他成文法則，採取適當的行動。根據《建築物條例》，凡進行任何擬議新工程(包括任何臨時構築物)，申請人須提交正式申請以取得批准。擬議抽水房及變壓房的面積會計入總樓面面積，除非申請人能提供更多理據，以符合《建築物(規劃)規例》第 23(3)(b)條及《認可人士及註冊結構工程師作業備考》第 13 號第 8 段所訂明的準則；
- (e) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，即地點 A 的東南部符合須進行天然山坡災害研究的警戒準則。申請地點附近亦有人造斜坡，可能會對擬議發展造成影響或受到擬議發展的影響。申請人須根據文件附錄 V 所載的指引擬備土力規劃檢討報告，對天然山坡災害和人造斜坡的穩定性作出評估。申請人亦須根據《建築物條例》的條文規定，把有關工程計劃提交屋宇署審批。申請人須留意，如子彈庫貯存超過 1 000 發子彈，須嚴格遵守發牌當局(即土木工程拓展署轄下的礦務部)所訂的規定；
- (f) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請人須向水務署提供預計每日用水量作進一步評估，並須負責私人地段內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
- (g) 留意文件附錄 IV 有關環保署署長就申請人提交的初步環境評審報告提供的技術意見。同時，根據《環境影響評估條例》，有關發展被列為指定工程

項目。在建造和營辦指定工程項目前，必須先取得環境許可證；

- (h) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請人須根據渠務署技術通告第 3／95 號所載的詳細規定，提交有關發展的工程項目簡介和排水影響評估研究報告；
- (i) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即申請人須就有關公用設施裝置採取景觀紓緩措施，並檢討是否確實需要在石屎花槽內栽種樹木，此舉會對樹木的生長造成很大限制；
- (j) 留意警務處處長(屯門警區指揮官)的意見，即根據現行法例，申請人須在稍後階段向香港警務處轄下的發牌當局取得批准；以及
- (k) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須自行負責通道安排。

## 議程項目 25

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/196      擬在劃為「綠化地帶」的屯門桃園圍附近第 130 約地段第 836 號 D 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM-LTY Y/196 號)

---

86. 小組委員會得悉，申請人代表於二零一零年二月五日要求延期兩個月才考慮其申請，以便有時間處理政府部門所提出的意見和提交進一步資料，以支持申請。

87. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交補充資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人的補充資料當日起計兩個月內提

交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備所提交的進一步資料；除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

## 議程項目 26

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL/170 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的  
元朗第 120 約地段第 1864 號餘段  
經營臨時食肆(食堂)、商店及服務行業(地產代理商)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL/170 號)

---

### 簡介和提問部分

88. 高級城市規劃師／屯門及元朗林永文先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時食肆(食堂)、商店及服務行業(地產代理商)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門並無對申請提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，其中一份附有 14 個居民／物業業主的簽名的意見書由一名馬田壘居民提交，反對是項申請。理由是申請地點十分接近住宅發展，而擬議食堂會產生噪音和氣味滋擾，以及令附近地區的治安和衛生環境惡化。另一份意見書由另一名馬田壘居民提交，對申請提出反對，主要理由是商業發展會影響馬田壘的視覺效果、景觀環境及和諧；擬議發展會吸引外人前往該區，令該村的非法泊車活動增加，並會在噪音、空

氣和水環境方面造成負面影響。申請人並無提交關於視覺、景觀、交通、環境、排污和排水方面的評估。元朗民政事務專員表示有一批馬田壘村的村民提交了兩封反對信，內容與所接獲的公眾意見書相同；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為所申請的臨時用途可予容忍三年。附近環境以住宅和鄉郊特色為主，並有低層村屋，擬議發展與之並非不相協調。雖然有關發展並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但在「鄉村式發展」地帶內，在新界豁免管制屋宇地面一層作同類「食肆」和「商店及服務行業」用途是經常准許的，而有多項商業用途如向城市規劃委員會申請許可，或會獲得批准。此外，據地政總署元朗地政專員所述，申請地點並無涉及作小型屋宇發展的申請。申請地點的擬議臨時用途為期三年，不會妨礙「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 15A「擬在鄉郊地區的「鄉村式發展」地帶內開設食肆而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」，因為在地下樓層設置的擬議食堂位於馬田壘邊緣，毗連大樹下東路，不大可能對附近居民造成不便。此外，擬議發展規模細小，相信不會對附近地區的交通、排水、景觀和環境造成負面影響。至於馬田壘村居民提交的兩份公眾意見書提及擬議用途對附近地區有負面影響，當局留意到相關政府部門並不反對申請，其中包括環境保護署署長、運輸署助理署長／新界、警務處處長和食物環境衛生署署長。為了處理相關政府部門的技術要求，文件第 12.2 段建議訂定規劃許可附帶條件。如不履行規劃許可附帶條件，會導致規劃申請被撤銷許可。倘小組委員會決定批准這宗申請，當局亦建議就規劃許可附加一項指引性質的條款，要求申請人聯絡馬田壘的居民，向他們解釋擬議發展的情況，以解決居民關注的問題。

89. 委員並無就申請提出問題。

## 商議部分

90. 張少猷先生建議修訂第 12.2(d)段的指引性質條款，在第三行的「管理」後加上「及維修保養」，在第五行的「相應地」前加上「作出諮詢」(以英文版為準)。委員表示同意。

91. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一三年二月十二日止，並須附加下列條件：

- (a) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內，晚上九時至翌日早上八時不得在申請地點進行作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年八月十二日或之前)提交美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，美化環境建議必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一零年十一月十二日或之前)落實，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年八月十二日或之前)提交消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，消防裝置必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一零年十一月十二日或之前)提供，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年八月十二日或之前)提交排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，排水建議必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一零年十一月十二日或



之前)落實，而有關情況必須符合渠務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(即二零一零年八月十二日或之前)提交排污建議，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，排污建議必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一零年十一月十二日或之前)落實，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (j) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)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；
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)、(h)或(i)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
- (l) 在這項規劃許可的有效期限屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

92. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意元朗地政專員的意見，即倘申請獲得批准，申請人要留意須申請短期豁免書，以便把申請地點的違例事項納入規管。倘地政處沒有接獲／批准短期豁免書申請，而違例事項在申請地點繼續存在，地政處會考慮根據地政處在這方面的現行計劃，對註冊擁有人採取適當的執行契約條款行動；
- (b) 採取環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》內載列的紓緩環境影響措施，以盡量減低任何潛在環境滋擾；

- (c) 留意環境保護署署長的意見，即申請人要確保在規劃許可有效期內一直持有根據《水污染管制條例》(第 358 章)取得的有效排放牌照。倘申請人對《水污染管制條例》牌照有任何問題，應聯絡該署區域辦事處(北)查詢詳情。此外，在有關排污系統在區內提供後，申請人須自費把排水系統接駁至該系統。申請人應參考一份名為《控制食肆及飲食業的油煙及煮食氣味》的小冊子，該小冊子可在環境保護署網頁內標題為「空氣」的部分找到；
- (d) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須向地政當局查核通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，並相應地向有關地政和維修保養當局釐清管理及維修保養該道路／通道／路徑的責任誰屬以及作出諮詢；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即排水建議內顯示的排水設施僅為收集和排放雨水而設計，對於擬議發展的污水處理／排放和家居污水問題，申請人應向環保署作出查詢；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即在申請地點範圍內可栽種植物，申請人應加以考慮。申請人應沿地盤界線栽種植物以美化環境，作為紓緩景觀影響措施的一部分；
- (g) 留意消防處處長的意見，即申請人須向該處提交載有消防裝置建議的相關平面圖，以供批准。申請人就擬議構築物制定消防裝置建議時，須參考載於文件附錄 III 的規定。倘申請人擬申請豁免提供文件附錄 III 所指定的一些消防裝置，須向該處提供理據，以供考慮；
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請獲批給規劃許可，不應視作當局不會根據《建築物條例》及相關規例對任何現時在申請地點的違例構築物作出追究。如發現違例情況，當局可根據該條例或其他成文法則採取適當行動。申請人須根據

《建築物條例》的規定正式提交建築建議。根據《耐火結構守則》的規定，作走火通道用途的樓梯須與建築物的餘下部分分隔。此外，任何臨時建築物須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管，而若擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，均須根據《建築物條例》正式提出申請；

- (i) 留意食物環境衛生署署長的意見，即任何擬議食物業必須符合《公眾衛生及市政條例》(第 132 章)及其附屬規例(包括《食物業規例》)的規定，亦要符合該署指定的任何現行規定(包括妥善存放廢料及排放有關處所廢水和廢氣的安排)，或任何由建築事務監督、消防處處長、機電工程署署長、環保署署長或任何其他政府部門訂定或可能會訂定的要求或條件。所需的牌照類別視乎在有關處所將進行業務的模式而定。倘擬議食肆是僅供員工使用的食堂，則無須申請食物業牌照。申請人若擬取得關於申請牌照的資料，可以瀏覽食物環境衛生署的網頁或聯絡其食肆牌照資源中心。東主應負責管理事宜，並避免有關處所產生任何滋擾；以及
  
- (j) 聯絡馬田壘的居民，向他們進一步解釋擬議發展的情況，以解決他們關注的問題。

[杜德俊教授此時離席。]

議程項目 27

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/316 在劃為「休憩用地」地帶的  
元朗屏山第 127 約地段第 35 號餘段 5(部分)、第  
35 號餘段 7(部分)、第 36 號餘段 2(部分)、第 37  
號(部分)、第 38 號(部分)及第 114 號(部分)  
闢設臨時五金工場、倉庫(鋼材)及露天貯物  
(鋼材)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第  
A/YL-PS/316 號)

---

簡介和提問部分

93. 高級城市規劃師／屯門及元朗林永文先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時五金工場、倉庫(鋼材)及露天貯物(鋼材)(為期三年)；
- (c) 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，因為申請地點及／或通道附近有易受影響用途，預計會造成環境滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請。她認為雖然申請地點內外的現有樹木已為有關發展提供景觀屏障，但已規劃的美化環境區應栽種植物及為公眾提供不同的園景設施，而擬議發展的性質與此不相協調。此外，擬議發展持續運作，會破壞「工業」地帶和「鄉村式發展」地帶之間已規劃的緩衝區。運輸署助理署長／新界表示批准申請會對附近道路網的交通造成累積性的負面影響；

- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，提意見人反對申請，理由是擬議發展所涉的重型車輛會危及行人安全及產生交通噪音滋擾；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評審結果，規劃署並不支持有關申請。申請地點的臨時工場、倉庫和露天貯物用途不符合「休憩用地」地帶的規劃意向。雖然康樂及文化事務署署長表示申請地點目前沒有發展計劃，但有關「休憩用地」地帶是西面「鄉村式發展」地帶的村落及東面「工業(丁類)」地帶內的工業用途之間的緩衝區。就這方面，申請書內並沒有提出有力的規劃理據支持偏離規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。申請地點南面、東面和西南面均有民居，而有關發展與民居不相協調。雖然附近地區有貨倉、工場和露天貯物場，但有很多是規劃事務監督可採取執行管制行動的涉嫌違例發展。環保署署長不支持這宗申請，因為申請地點和通道附近有易受影響用途(包括民居)，預計會對環境造成滋擾。運輸署助理署長／新界認為批准該等同類，累積影響所及，會對附近道路網的交通造成影響。申請書內並無提供資料，以證明擬議發展不會對附近地區的環境和附近道路網的交通造成負面影響。這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 13E)的準則，因為在申請地點或同一「休憩用地」地帶的土地上，先前並沒有批給許可作臨時工場、倉庫和露天貯物用途的發展。有關發展涉及工場和鋼材的倉庫和露天貯物場，應設於與工業有關的地帶內。申請地點正面有一塊劃為「工業(丁類)」地帶的土地，申請書內並無提供資料，解釋何以工場和貯物場不能設於該「工業(丁類)」地帶。此外，批准這宗申請會立下不良先例，令其他同類用途在「休憩用地」地帶內擴散。倘該等申請均獲批准，累積影響所及，該區的整體環境質素將會下降。

94. 委員並無就申請提出問題。

## 商議部分

95. 委員繼而審視載於文件第 13.1 段的拒絕理由，認為有關理由恰當。經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 申請書內沒有提出規劃理據，以支持偏離「休憩用地」地帶的規劃意向，即提供戶外空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 有關發展與附近地區特別是鄰近的住用構築物不相協調；
- (c) 申請書內並無提供資料，以證明擬議發展不會對附近地區的環境和交通造成負面影響；以及
- (d) 批准這宗申請會立下不良先例，令其他同類用途在「休憩用地」地帶內擴散，倘有關申請均獲批准，累積影響所及，該區的整體環境質素將會下降。

## 議程項目 28

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-MP/178 擬在劃為「露天貯物」地帶的  
元朗米埔第 104 約地段第 2562 號 B 分段餘段及第  
2564 號餘段  
闢設餐廳、照相館、化妝間及附屬設施作婚禮用途  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第  
A/YL-MP/178 號)

---

### 簡介和提問部分

96. 高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 作婚禮用途的擬議餐廳、照相館、化妝間及附屬設施(永久用途)；
- (c) 政府部門的意見——運輸及房屋局表示擬議發展並不可取，因為會導致永久失去劃為「露天貯物」地帶的土地，使作港口後勤和物流用途的土地因而減少。其他相關政府部門並無對申請提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署並不支持這宗申請，理由詳載於文件第 11 段。「露天貯物」地帶的規劃意向，主要是提供土地作適當的露天貯物用途，以及把地帶內已雜亂無章地擴散的露天貯物用途納入法定管制內。此地帶提供土地，供露天貯存不能存放於一般倉庫的貨物，使露天貯物用途得以有條理地發展。雖然沒有政府部門對申請提出負面意見，亦沒有區內人士對申請提出反對，但申請地點位於「露天貯物」地帶，運輸及房屋局認為擬議發展並不可取，因為會導致永久失去劃為「露天貯物」地帶的土地，使作港口後勤和物流用途的土地因而減少。以永久性質批准申請用途，會妨礙有關地帶的長遠規劃意向。小組委員會先前就申請地點作同類用途批出的規劃許可全部僅屬臨時性質，並不會影響申請地點的長遠發展。由於上一次根據編號 A/YL-MP/167 的申請批出的許可有效至二零一一年七月四日止，故建議當局先進一步監察有關情況，然後決定是否延長許可有效期或以永久性質批出許可。

97. 委員並無就申請提出問題。

## 商議部分

98. 秘書回應一名委員的詢問，表示申請人已根據編號 A/YL-MP/167 的申請就申請用途取得規劃許可，有關許可屬臨時性質，為期三年，有效至二零一一年七月四日止。

99. 委員繼而審視載於文件第 12.1 段的拒絕理由，認為有關理由恰當。經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 有關發展不符合「露天貯物」地帶的規劃意向，即主要是提供土地作適當的露天貯物用途，以及把地帶內已雜亂無章地擴散的露天貯物用途納入法定管制內。此地帶提供土地，供露天貯存不能存放於一般倉庫的貨物，使露天貯物用途得以有條理地發展。

## 議程項目 29

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-MP/179 擬在劃為「休憩用地」地帶的  
元朗米埔第 104 約地段第 2871 號餘段  
經營臨時商店及服務行業(地產代理)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-MP/179 號)

---

### 簡介和提問部分

100. 高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 擬議商店及服務行業(地產代理)(為期三年)；



- (c) 政府部門的意見—— 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對申請有所保留。擬議發展的性質與已規劃環境不相協調。此外，有關方面並沒有提交美化環境建議，以紓緩擬議發展對景觀造成的影響。其他相關政府部門並無對申請提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見—— 規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為所申請的臨時用途可予以容忍三年。申請地點位於「休憩用地」地帶，康樂及文化事務署署長表示目前並沒有落實擬議休憩用地的確切發展計劃，並認為以臨時性質批准申請，為期三年，不會妨礙「休憩用地」地帶的長遠規劃意向。附近地區的土地用途混合有民居、空置土地、池塘和臨時地產物業辦事處，有關發展與此特色並非不相協調，而且可以為附近的大型住宅發展提供服務。根據城市規劃委員會規劃指引編號 12B「擬於后海灣地區內進行發展而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」，申請地點位於濕地緩衝區，其意向是保護濕地保育區內的魚塘和濕地的生態完整，並禁止進行會對濕地保育區內的魚塘的生態價值帶來負面干擾影響的發展。鑑於擬議發展規模細小，而申請地點與后海灣的魚塘和濕地有一定距離，並有加州豪園的大型住宅發展分隔，當局認為不會對濕地和魚塘造成影響。就此，漁農自然護理署署長對這宗申請沒有負面意見。考慮到擬議發展規模細小及其性質，預計附近環境不會受到嚴重的負面影響。相關政府部門(包括環境保護署署長、運輸署助理署長／新界、渠務署署長和消防處處長)對這宗申請沒有提出反對或負面意見。為了處理政府部門的技術要求，文件第 13.2 段建議訂定規劃許可附帶條件。此外，附近地區先前曾有同類用途獲批給規劃許可，而其後規劃情況並沒有改變。批准現時這宗申請符合小組委員會先前的決定。

101. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

102. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一三年二月十二日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年八月十二日或之前)提交排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 就上文(a)項條件而言，排水建議必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一零年十一月十二日或之前)落實，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年八月十二日或之前)提交消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，消防裝置必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一零年十一月十二日或之前)提供，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年八月十二日或之前)提交美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，美化環境建議必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一零年十一月十二日或之前)落實，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 如在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)及(f)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

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

103. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 與申請地點相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點位於根據集體政府租契持有的舊批農地，事先未取得元朗地政處的批准，不得搭建任何構築物；對於建議在申請地點範圍內搭建兩個構築物(包括經改裝貨櫃)，地政處保留權利，倘稍後確實發現違例事項，或會就此採取執行契約條款行動；相關地段的註冊擁有人須留意要向地政處申請短期豁免書，以便把申請地點的違例情況納入規管。倘地政處沒有接獲／批准短期豁免書申請，而違例事項在申請地點繼續存在，地政處會考慮根據地政處的現行計劃，對註冊擁有人採取適當的執行契約條款行動；此外，申請地點可經位於政府土地的非正式鄉村路徑前往，而地政處不會就該路徑進行保養工程，亦不保證會給予通行權；
- (c) 留意康樂及文化事務署署長的意見，即申請地點目前並不在元朗區議會的優先發展名單上。然而，元朗區議會打算展開發展計劃時，康樂及文化事務署可透過給予事先通知收回土地，而不作補償；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即要清拆未有根據《建築物條例》取得許可的現有構築物；任何臨時建築物，包括任何擬議貨櫃辦公室，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管；若擬進行任何新工程，均須根據《建築物條例》正式提出申請；《建築物(規劃)規例》第 41D 條有關提供緊急車輛通道的規定適用於這宗申請，而《建築物(規劃)規例》第 5 條有關提供通往申請地點的通道的規定亦適用；倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5

米的指定街道，則須在提交建築圖則的階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度；此外，《建築物(規劃)規例》第 72 條和《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》有關為殘疾人士提供設施的規定亦適用於這宗申請；

- (e) 留意環境保護署署長的意見，即須遵從該署發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低環境滋擾；
- (f) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須查核申請地點與青山公路-米埔段之間路徑的土地類別；須查核通往申請地點及青山公路-米埔段的路徑的管理及維修保養責任誰屬；以及由於有關路徑可能是私家路，通行權不獲保證，申請人在使用該路徑前應先取得私人道路擁有人的同意；
- (g) 留意土木工程拓展署新界西及北拓展處處長的意見，即申請地點十分接近工程項目編號 7259RS 「連接新界西北及東北之單車徑」的範圍，而申請人須確保申請地點不會侵佔工程範圍；以及
- (h) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須設置消防裝置。因此，申請人須向該處提交載有消防裝置建議的相關平面圖，以供批准。申請人就擬議構築物制定消防裝置建議時，須遵守載於文件附錄 III 的規定。倘申請人擬申請豁免提供一些消防裝置，須向該處提供理據，以供考慮。詳細的消防安全規定會在收到正式提交的一般建築圖則後制定。此外，消防處處長對申請的詳細意見載於文件附錄 III。

### 議程項目 30

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NSW/188 擬在劃為「未決定用途」地帶的  
元朗南生圍東成里第 115 約地段第 757 號  
興建屋宇(四幢新界豁免管制屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-NSW/188D 號)

---

104. 秘書報告說，安誠工程顧問有限公司是這宗申請的顧問之一。劉志宏博士近期與安誠工程顧問有限公司有業務往來，已就此項目申報利益。委員得悉劉博士已就無法出席會議致歉。

#### 簡介和提問部分

105. 高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的四幢屋宇(新界豁免管制屋宇)；
- (c) 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，並表示申請地點四周是各類工業用途，包括露天貯物用途和汽車修理工場，日後的居民可能要面對工業與住宅用途為鄰所產生的問題。就這方面而言，該署留意到申請人的噪音影響評估報告顯示在技術方面有大量不足之處，也許低估了可能出現的噪音影響，特別是工業噪音影響。申請人尚未證明擬建屋宇在環境方面可以接受。他亦認為，透過訂定規劃許可附帶條件來處理工業與住宅用途為鄰的問題並不恰當，反之採用土地用途規劃等其他機制會更為有效。其他相關政府部門並無對申請提出反對／負面意見；

- (d) 在法定公布期內接獲四份公眾意見書，提意見人是東成里村居民福利會主席、創建香港及劉汝琛律師行。公眾提出的主要問題和反對理由，是有關地區缺乏可持續的鄉村布局計劃以確保現有和日後居民的健康福利，而該區亦欠缺優質的城市設計；此外，擬議發展會對該區的交通、環境、行人安全、排水排污事宜和風水造成負面影響。元朗民政事務專員表示他接獲了東成里村居民福利會主席的一份意見書，內容關注擬議發展對該區的交通和排污造成負面影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署並不支持這宗申請，理由詳載於文件第 11 段。申請地點所屬範圍在分區計劃大綱圖上劃為「未決定用途」地帶，作出這樣的用途地帶安排，是由於當局現正就數個會跨越該區的重要交通和排水項目進行規劃，包括元朗公路、西鐵和元朗排水繞道。由於該區十分接近元朗新市鎮，並位於市區和郊區之間的過渡範圍，故「未決定用途」地帶內的發展必須進行全面的規劃，而劃為「未決定用途」地帶的地區在將來會進行土地用途檢討。在「未決定用途」地帶的全面土地用途檢討完成前就該地帶批出涉及永久發展的規劃許可，會妨礙有關檢討提出建議。當局留意到申請地點附近現時有露天貯物用途和工場(其中一些根據《城市規劃條例》屬「現有用途」)，對申請地點是否適宜作住宅用途有所影響。就此，環保署署長表示不能支持這宗申請，因為附近的露天貯物用途和汽車修理工場可能會令擬議發展日後的居民要面對工業與住宅用途為鄰所產生的問題。申請人未能證明其所提交的噪音影響評估報告，能夠妥為解決有關發展與毗鄰露天貯物場和工場之間的工業與住宅為鄰問題。當局留意到有關噪音影響評估有大量技術問題，也許低估了可能出現的噪音影響，特別是工業噪音影響。環保署署長亦認為不適宜透過訂定規劃許可附帶條件來處理工業與住宅用途為鄰的問題。

106. 委員並無就申請提出問題。

## 商議部分

107. 委員繼而審視載於文件第 12.1 段的拒絕理由，認為有關理由恰當。經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 主要的基建項目已經完成，當局現正就有關「未決定用途」地帶進行土地用途檢討。在現階段考慮這宗申請實屬過早，因為可能會損害該區的整體土地用途規劃；以及
- (b) 擬議發展與毗鄰的露天貯物用途和工場之間有未能妥為解決的工業與住宅用途為鄰問題。

## 議程項目 31

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NSW/194 為批給在劃為「露天貯物」地帶的元朗南生圍青山公路第 107 約地段第 1743 號 C 分段餘段關設臨時貨櫃存放場的規劃許可(申請編號 A/YL-NSW/158)續期五年  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NSW/194 號)

---

### 簡介和提問部分

108. 高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給臨時貨櫃存放場的規劃許可續期五年；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門對申請提出的反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的反對；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為所申請的臨時用途可以繼續容忍五年。這宗申請是一宗續期申請，申請人擬繼續經營現有的貨櫃存放場，為期五年。自小組委員會於二零零五年批出上一項許可(亦為期五年)後，規劃情況並沒有重大改變。申請地點仍然劃為「露天貯物」地帶，而附近並沒有重要的新發展。此外，先前許可(編號 A/YL-NSW/158)所涉的規劃許可附帶條件全部均已履行，而有關情況符合相關政府部門的要求。現有的貨櫃存放場與附近環境並非不相協調。就此，環境保護署署長表示在過去三年並沒有關於申請地點的投訴。此外，在申請地點西鄰的「休憩用地」地帶目前並沒有發展休憩用地的計劃，因此在短期內不會出現用途不協調的問題。有鑑於此，為許可續期五年可予從優考慮。根據城市規劃委員會規劃指引「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 13E)，申請地點位於第 1 類地區，而所申請的發展符合城規會規劃指引編號 13E，因為並沒有接獲相關政府部門提出的負面意見，而他們的技術要求可以透過文件第 13 段建議的規劃許可附帶條件來處理。根據城市規劃委員會規劃指引「擬於后海灣地區內進行發展而提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 12B)，申請地點位於濕地緩衝區，其規劃意向是保護濕地保育區內的魚塘和濕地的生態完整，並禁止進行會對濕地保育區內的魚塘的生態價值帶來負面干擾影響的發展。在這方面，漁農自然護理署署長沒有對申請提出負面意見。此外，由於確實有需要促進該區的跨境貨物往來，故接近落馬洲通道而不涉及填塘的露天貯物或貨櫃後勤用途可獲從寬考慮。

109. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

110. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零一五年二月十二日止，並須附加下列條件：

- (a) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內，晚上十一時至翌日早上七時不得在申請地點進行夜間作業；



- (b) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內，存放在申請地點的貨櫃的堆疊高度不得超過五個；
- (c) 在規劃許可有效期內，申請地點西面和西北面界線沿線的高三米實心圍牆必須時刻妥為保養；
- (d) 在規劃許可有效期內，根據編號 A/YL-NSW/158 的申請闢設的排水設施必須時刻妥為保養；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點上為美化環境而栽種的現有植物必須時刻妥為護理；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年八月十二日或之前)提交交通影響評估，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，交通影響評估內所確定的交通安排必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一零年十一月十二日或之前)落實，而有關情況必須符合運輸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(即二零一零年八月十二日或之前)提交消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，消防裝置必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一零年十一月十二日或之前)提供，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)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；
- (k) 如在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)或(i)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

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

111. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 申請人須留意，該規劃許可乃批給申請的用途／發展項目。當局不會容忍申請地點內進行該宗申請並未涵蓋的任何其他現有用途／發展項目(包括露天存放可循環再造物料和建築機械修理工場)。申請人須立即採取行動，中止規劃許可並未涵蓋的有關用途／發展項目；
- (b) 與申請地點相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (c) 留意元朗地政專員的意見，即申請地點位於根據集體政府租契持有的舊批農地，事先未取得元朗地政處的批准，不得搭建任何構築物；當局就第 107 約地段第 1743 號 C 分段餘段批出了短期豁免書第 2788 號，准許搭建覆蓋面積不超過 937.23 平方米，高度不超過 7.90 米的構築物，作為貨櫃存放場的附屬用途。根據較早期的記錄，在申請地點上發現的構築物的總覆蓋面積約為 4 767 平方米，超過了短期豁免書准許的覆蓋面積及申請人在資料中所述的數據。申請人須留意要澄清有關差別。地政處保留權利，或會根據短期豁免書採取管制行動。倘申請獲批給規劃許可，他會重新處理土地擁有人為把過大覆蓋面積納入規管而向其提出的申請；以及申請地點可經一段頗短的露天政府土地和私人土地前往青山公路(潭尾段)，而地政處不會就有關土地進行保養工程，亦不保證會給予通行權；
- (d) 遵從環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低任何潛在環境滋擾；
- (e) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人應提供申請地點內貨櫃存放場的擬議平面圖。在申請地點出入口不得倒車。由於申請地點的面積約 40 000 平方米，申請人須提供申請地點未來五年的交通影響評估報告。申請人須就堆疊貨櫃關設貨

櫃車等候區，令貨櫃車車龍不會影響青山公路(潭尾段)的交通；

- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署並不／不應負責保養任何連接申請地點和青山公路(潭尾段)的現有車輛通道；
- (g) 留意消防處處長的意見，即倘申請人擬申請豁免提供文件附錄 V 所提及的一些消防裝置，則須向該處提供理據，以供考慮；以及
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請獲批給規劃許可，不應視作當局不會根據《建築物條例》及相關規例對任何現時在申請地點的違例構築物作出追究。如發現違例情況，當局可根據該條例或其他成文法則採取適當行動。

### 議程項目 32

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/245 擬在劃為「露天貯物」地帶的元朗牛潭尾第 102 約地段第 2088 號(部分)、第 2394 號(部分)、第 2399 號(部分)、第 2400 號(部分)、第 2401 號(部分)及第 2402 號(部分)填塘，以作准許的農業用途(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NTM/245 號)

---

#### 簡介和提問部分

112. 高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議在申請地點填塘至約 1.2 米深，以作准許的農業用途。申請地點包括四個池塘，其中三個現時用

作魚塘，而第四個位於西南角落，已被建築廢料填平；

- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)從漁業的角度而言，並不支持這宗申請。有關池塘並非棄置魚塘，根據「農地分類的一般準則」，屬「優質」農地，故應該預留作養魚業活動。他於近期進行實地視察，發現部分池塘已被建築廢料填平，而填塘物料不適宜作耕作用途，與申請人提出的意向不符。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃的角度而言，對擬議填塘活動有所保留。填塘建議會導致永久失去景觀資源，而目前申請人並沒有提交關於補償申請地點失去景觀資源的建議；
- (d) 在法定公布期內，一名元朗區議員提交了一份反對的意見書，主要理由是元朗的池塘數目正在減少，故應保留作自然保育區。他表示元朗有很多尚未使用的農地，不作規劃而事先填塘會影響附近的環境。空氣中的塵土亦會對附近居民造成干擾；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，並不反對這宗申請。雖然農業用途在「露天貯物」地帶是經常准許的用途，但在申請地點填塘須向城市規劃委員會申請規劃許可，這主要是為了確保填塘不會對排水造成負面影響。此外，當局評估填塘建議時，亦要考慮填塘所造成的其他影響。漁護署署長並不支持申請，因為從漁業的角度而言，池塘應該預留作養魚業活動。此外，該處有部分池塘已被建築廢料填平，而建築廢料不適宜作耕作用途，這與申請人提出的意向不符。另外，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對擬議發展有所保留，認為池塘是附近地區的珍貴景觀資源，填塘建議會導致永久失去景觀資源，而目前並沒有關於補償申請地點失去景觀資源的建議。另外亦有一份公眾意見書反對申請，理由是元朗區的魚塘應予保留。然而，「露天貯物」地帶旨在使地帶內的露天貯物用途得以有條理地發展，以保護其他地區的鄉

郊環境。當局在劃定這個地帶時，已充分考慮到可能會失去魚塘和景觀資源。其他相關政府部門並沒有對申請提出反對／負面意見。爲了處理渠務署總工程師／新界北關注的問題，文件第 12.2(e)及(f)段建議訂定規劃許可附帶條件。此外，當局留意到申請地點的一個池塘有部分被建築廢料和碎屑填平，或不適合作耕種用途，而申請人沒有就填塘物料提交任何資料。有鑑於此，文件第 12.2(a)及(d)段建議訂定規劃許可附帶條件，要求申請人先清除現有建築廢料和碎屑，才進行填塘工程，以及使用適合耕作的泥土填塘，以確保填塘物料配合申請人建議的用途。申請人如不履行規劃許可附帶條件，會導致規劃許可被撤銷，而規劃事務監督或會對申請地點的違例填塘活動採取執行管制行動。

113. 李志源先生回應一名委員的詢問，表示申請地點在分區計劃大綱圖上劃爲「露天貯物」地帶，而農業用途在「露天貯物」地帶是經常准許的用途。然而，在申請地點填塘以進行農業用途需要向小組委員會申請規劃許可，這主要是爲了確保填塘不會對排水造成負面影響。就這方面而言，渠務署總工程師／新界北並不反對申請。然而，當局留意到申請地點的一個池塘有部分被建築廢料和碎屑填平。爲了確保申請地點的填塘物料配合申請人建議的耕種目的，當局建議訂定規劃許可附帶條件，要求申請人先清除現有建築廢料和碎屑，才進行填塘工程，以及使用適合耕作的泥土填塘。

114. 李先生回應另一名委員的詢問，表示規劃署是執行機構，負責監察申請人先清除建築廢料和碎屑才進行填塘工程。

#### 商議部分

115. 張少猷先生建議收納一項指引性質的條款，提醒申請人須向地政當局查核通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，並相應地就釐清管理及維修保養該道路／通道／路徑的責任誰屬諮詢有關地政和維修保養當局。委員表示同意。

116. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申

請，這項規劃許可的有效期至二零一四年二月十二日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在清除現有建築廢料和碎屑前，不得在申請地點展開填塘工程；
- (b) 按申請人所建議，申請地點不得有任何部分的填塘深度超過 1.2 米；
- (c) 在申請地點填塘時不得使用《廢物處置條例》(第 354 章)所界定的受污染泥土和廢料，包括建築和拆卸材料；
- (d) 應使用適合耕作的泥土在申請地點填塘；
- (e) 提交並落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在落實所提出的排水建議前，不得在申請地點展開填塘工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 提交並落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (h) 如未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(g)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。

117. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 與申請地點的其他相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，即申請地點範圍內的地段是以集體政府租契持有的舊批農地；

- (c) 留意環境保護署署長的意見，即在申請地點填塘時不得使用受污染泥土和廢料，包括建築和拆卸材料；以及進行填塘活動時要遵照現行的污染管制條例／規例；
- (d) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須向地政當局查核通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，並相應地就釐清管理及維修保養該道路／通道／路徑的責任誰屬諮詢有關地政和維修保養當局；以及
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請地點毗連合約編號 DC/2007/01「麒麟村、古洞、馬草壟及沙嶺雨水排放系統改善工程」的收地界線。有關方面現正進行合約下的建築工程，而申請地點不應對合約造成任何限制。申請人亦應留意，填塘會消除原有的蓄洪能力，而填土會增加地面徑流量，兩者均會造成負面影響，令現時的排水情況惡化；申請人須遵照文件附錄 III 所載的其他規定。

### **議程項目 33**

#### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/473 擬在劃為「農業」地帶的  
元朗八鄉第 113 約地段第 118 號餘段(部分)、第 120 號(部分)、第 121 號(部分)及第  
122 號(部分)及毗連政府土地  
闢設臨時生產有機肥料設施(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/473 號)

---

## 簡介和提問部分

118. 高級城市規劃師／屯門及元朗袁承業先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時生產有機肥料設施(為期三年)；
- (c) 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。最接近的民居位於申請地點以西約五米。擬議用途涉及處理馬匹糞肥和食物殘渣，是潛在的異味源頭。從環境規劃的角度而言，有關設施不應接近住宅區。雖然申請人聲稱位於申請地點以西約五米的最接近民居現時空置，但附近仍有一些距離約 20 米至 25 米的民居。申請人並沒有建議適當的措施以紓緩潛在滋擾。因此，這宗申請從環境的角度而言並不可取。申請人應另覓合適地點進行擬議用途。環保署署長亦關注到處理馬匹糞肥和食物殘渣時，申請地點的有機廢料或徑流的滲濾污水會產生水質污染問題。在整個規劃許可有效期內，申請人須確保有關作業產生的污水符合《水污染管制條例》的要求，才可進行排水。其他相關政府部門並無對申請提出反對／負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署並不支持這宗申請，理由詳載於文件第 11 段。雖然擬議生產有機肥料設施並非「農業」地帶所擬進行的農業用途，但可視為農耕用途的支援設施，因此並非完全違反「農業」地帶的規劃意向。然而，申請人未能證明擬議發展不會對附近地區的環境造成負面影響。擬議發展南面和西面界線附近有住宅構築物，最接近的距離約五米。在這方面，環保署署長不支持這宗申請，因為處理動物糞肥和食物殘渣是潛在的異味源頭，擬



議發展的位置並不可取。申請人並沒有提供任何關於潛在環境影響的評估或建議任何紓緩影響措施。雖然申請人聲稱位於申請地點西鄰的民居目前空置及作貯物用途，而申請地點以南民居的居民沒有對申請提出反對，但他未能證明這些民居不會受潛在異味滋擾影響。此外，渠務署總工程師／新界北雖然原則上不反對申請，但認為申請人須證明有機肥料不會污染雨水排放系統及任何現有水道，以免招致與污染(如氣味)有關的投訴。申請人應在排水圖則上清楚標明如何收集及排放地面徑流而不會被肥料污染。

119. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

120. 委員繼而審視載於文件第 12.1 段的拒絕理由，認為有關理由恰當。經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 擬議發展會對附近地區的環境和排水造成負面影響，而申請人沒有提交任何包括適當紓緩影響措施在內的環境影響評估及排水影響評估，以證明擬議發展不會對環境和排水造成負面影響。

[陳曼琪女士此時到達參加會議。]

#### 議程項目 34

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-SK/155 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的  
元朗石崗錦田公路第 114 約地段第 616 號 B 分段餘段(部分)及第 617 號(部分)及毗連政府土地  
闢設公眾停車場(貨櫃車除外)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-SK/155 號)

---

## 簡介和提問部分

121. 高級城市規劃師／屯門及元朗袁承業先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議公眾停車場(貨櫃車除外)；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門並無對申請提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，並不反對這宗申請。申請地點劃為「鄉村式發展」地帶，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。容許在申請地點闢設永久公眾停車場，會妨礙「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。然而，由於目前沒有涉及有關地段的小型屋宇申請，故以臨時性質批准擬議發展，能應付區內部分泊車需求。申請地點的擬議公眾停車場與毗鄰的「露天貯物」地帶和「工業(丁類)」地帶獲准許的露天貯物場、貨倉和工場用途並非不相協調。雖然申請地點南面和西南面有上村的村屋，但申請地點有直接通道通往錦田公路，車輛前往申請地點無需經過上村的主要鄉村範圍，預計有關發展不會對附近地區的環境造成嚴重的負面影響。在這方面，環保署署長表示他可以容忍這宗申請，但前提是申請地點不得有工場／修理活動，而且只能停泊私家車和輕型貨車。其他相關政府部門並無對申請提出反對／負面意見。為了處理可能出現的環境問題，文件第 12.2(b)至(e)段建議訂定規劃許可附帶條件，限制最高泊車容量，禁止停泊／存放旅遊車和中型或重型貨車，禁止進行汽車拆卸、保養、修理、清潔、噴漆或其他工場活動，並要求申請人保養現有的邊界圍欄。文件第 12.2(f)至(k)段亦建議訂定相關的

規劃許可附帶條件，以處理規劃署總城市規劃師／城市設計及園境、渠務署總工程師／新界北和消防處處長的技術要求。規劃署雖然並不反對申請用途，但考慮到「鄉村式發展」地帶內的用地主要預算供原居村民興建小型屋宇之用，因此建議批出為期三年的臨時規劃許可，而非所申請的永久許可，以便在規劃許可有效期屆滿後檢討有關情況。

122. 委員並無就申請提出問題。

### 商議部分

123. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一三年二月十二日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／存放未有根據《道路交通規例》獲發有效牌照的車輛；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊超過 45 輛私家車／輕型貨車；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／存放《道路交通條例》所界定的中型或重型貨車(即超過 5.5 公噸)、旅遊車或貨櫃車拖架／拖頭；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行汽車拆卸、保養、修理、清潔、噴漆或其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點上的現有邊界圍欄必須時刻妥為保養；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年八月十二日或之前)提交美化環境建議和保護樹木建

議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (g) 就上文(f)項條件而言，美化環境建議和保護樹木建議必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一零年十一月十二日或之前)落實，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(即二零一零年八月十二日或之前)提交排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，排水設施必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一零年十一月十二日或之前)闢設，而有關情況必須符合渠務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(即二零一零年八月十二日或之前)提交消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，消防裝置必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一零年十一月十二日或之前)提供，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)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；
- (m) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(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

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

124. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 由於「鄉村式發展」地帶內的用地主要預算供原居村民興建小型屋宇之用，故批出為期三年的臨時規劃許可，而非所申請的永久許可，以便在規劃許可有效期屆滿後檢討有關情況；
- (b) 與申請地點相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即地政處保留權利，或會對在申請地點搭建的違例構築物和非法佔用政府土地情況採取執行契約條款行動和管制行動。申請人要留意須申請短期豁免書和短期租約，以便把申請地點的違例事項納入規管。倘地政處沒有接獲／批准短期豁免書／短期租約申請，而違例事項在申請地點繼續存在，地政處會在檢討有關情況後，按照既定的地區執行契約條款／管制計劃，對註冊擁有人／佔用人採取適當的執行契約條款／管制行動。地政處並不保證會批准短期豁免書／短期租約申請。此外，申請地點可直接通往錦田公路，但該路段位於路政署「錦田公路及林錦公路餘段改善工程」的工程範圍。地政處並不保證會給予通行權；
- (d) 遵從環境保護署發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》；
- (e) 留意須在根據規劃許可附帶條件(f)項提交的美化環境建議和保護樹木建議內提供資料，內容是為替代死樹／消失樹木而種植新樹的建議安排及包圍朴樹的擬議路緣的詳情。此外，包圍現有樹木樹幹的硬鋪地面應當拆散，以容許通氣及讓水和營養能滲入樹根，現有樹木周圍的碎屑亦應清除；

- (f) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須設置消防裝置。因此，申請人須向消防處提交載有消防裝置建議的相關平面圖，以供批准。申請人就擬議構築物制定消防裝置建議時，須遵守載於文件附錄 III 的規定；以及
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即當局可根據《建築物條例》第 24 條對申請地點上的違例構築物採取行動。此外，申請獲批給規劃許可，不應視作當局不會根據《建築物條例》及相關規例對任何現時在申請地點的違例構築物作出追究。如發現違例情況，當局可根據該條例或其他成文法則採取適當行動。若擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，均須根據《建築物條例》正式提出申請，以供批准。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，則發展密度須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定。

[副主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗劉長正先生、林永文先生、李志源先生和袁承業先生出席會議解答委員的詢問。劉先生、林先生、李先生和袁先生此時離席。]

### **議程項目 35**

#### **其他事項**

125. 餘無別事，會議於下午五時三十分結束。