

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會  
二零一零年七月十六日下午二時三十分舉行的  
第 421 次會議記錄

---

出席者

規劃署署長  
梁焯輝先生

主席

陳家樂先生

副主席

陳炳煥先生

鄭恩基先生

林群聲教授

陳仲尼先生

馬錦華先生

劉智鵬博士

邱榮光博士

葉滿華先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)  
蔡德基先生

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

陳漢雲教授

鄭心怡女士

盧偉國博士

馬詠璋女士

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  
謝建菁女士

城市規劃師／城市規劃委員會  
黃錦鳳女士

## 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六月二十五日第 420 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 秘書報告，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)接獲運輸署代表就第 420 次會議記錄草擬本第 52(e)段提出的修訂建議，有關的建議已於會上呈交委員考慮。該段的內容應修訂為「留意運輸署署長的意見，*擬議緊急車輛通道並非由運輸署管轄*。申請人須向地政監督查核由公用道路通往申請地點的擬議緊急車輛通道所在土地的類別，並向有關的地政和維修保養單位問明該擬議緊急車輛通道的管理和維修保養責任誰屬。」由於委員對擬議的修訂並無意見，上次會議記錄經上述修訂後獲得通過。

## 議程項目 2

### 續議事項

[公開會議]

#### (a) 核准分區計劃大綱草圖

2. 秘書報告，行政長官會同行政會議在二零一零年七月六日根據《城市規劃條例》(下稱「該條例」)第 9(1)(a)條核准下列分區計劃大綱圖。核准圖則一事會於二零一零年九月十七日在憲報上公布：

- (a) 半山區東部分區計劃大綱圖(將重新編號為 S/H21/12)；
- (b) 清水灣半島北分區計劃大綱圖(將重新編號為 S/SK-CWBN/4)；
- (c) 鰂魚涌分區計劃大綱圖(將重新編號為 S/H21/28)；以及
- (d) 觀塘(北部)分區計劃大綱圖(將重新編號為 S/K14N/13)。

(b) 發還分區計劃大綱圖

3. 秘書又報告，行政長官會同行政會議在二零一零年七月六日根據該條例第 12(1)(b)(ii)條，將下列的分區計劃大綱圖發還城市規劃委員會(下稱「城規會」)以作修訂。發還圖則一事會於二零一零年九月十七日在憲報上公布：

- (a) 長沙灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K5/31；
- (b) 大棠分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TT/14；
- (c) 沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/23；
- (d) 牛頭角及九龍灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K13/25；以及
- (e) 銅鑼灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H6/14。

(c) 放棄城市規劃上訴

城市規劃上訴個案編號：2009 年第 4 號  
擬在劃為「農業」地帶的大埔大窩村第九約政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)  
(申請編號 A/NE-KLH/374)

4. 秘書說，城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)於二零零九年三月三十一日接獲這宗上訴個案，反對城規會於二零零九年一月十六日在覆核後駁回一宗申請的決定，該宗申請提出在九龍坑分區計劃大綱核准圖上劃為「農業」地帶的土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)。二零一零年七月十一日，上訴人主動放棄上訴。二零一零年七月十二日，上訴委員會正式確定上訴人根據《城市規劃(上訴)規例》第 7(1)條放棄上訴。

(d) 上訴數據

5. 秘書說，截至二零一零年七月十六日，上訴委員會尚未聆訊的個案共有 25 宗。有關上訴的詳細數據載列如下：

得直	:	25
駁回	:	111
放棄／撤回／無效	:	138
尚未進行聆訊	:	25
有待裁決	:	4
合計	:	303

(e) 接獲有關城市規劃上訴個案的裁決

城市規劃上訴個案編號：2008 年第 3 號(3/08)  
擬在柯士甸道 1 號機場鐵路九龍站 Union Square 上蓋  
天台闢建露天餐飲設施(修訂已核准的總綱發展藍圖)  
(申請編號 A/K20/102)

---

6. 秘書報告，這宗上訴個案是針對城規會駁回一宗申請的決定而提出的。該宗申請提出覆核都會規劃小組委員會的決定，包括在批給規劃許可時加入附帶條件(a)項及(c)項，即擬議的露天餐飲設施每日的營業時間必須限制在早上七時至晚上十一時(附帶條件(a)項)及如未有履行上述規劃許可附帶條件，批給的許可會即時撤銷(附帶條件(c)項)，以及批給屬臨時性質(為期三年)的規劃許可的決定。上訴委員會分別於二零一零年五月十一日、五月十二日、六月八日及六月九日聆訊這宗上訴個案。上訴委員會於二零一零年六月二十八日裁定上訴得直，作出這項裁決，主要是考慮到以下因素：

- (a) 這項規劃許可附帶的條件主要涉及營業的時間。把規劃許可的有效期限為三年及附加即時撤銷許可的條件，是為作出監控，防止造成噪音影響。如證實規限營業時間的條件不合理，其餘兩項條件會一併刪除；
- (b) 上訴委員會認為城規會具有法定的權力，在批給規劃許可時附加規限營業時間的條件。不過，就這宗個案而言，上訴委員會相信這項條件無必要保留，因為現時已有另一套制度可在這方面作出規管，那就是食物環境衛生署監管露天座位的發牌制度；與附加規劃條件的做法相比，這套制度更具效率和成效，而且較為公平；

[劉智鵬博士於此時到達出席會議。]

- (c) 上訴委員會認為露天座位發牌制度較為公平，因為 Union Square 發展商取得規劃許可後，會讓餐廳經營者在上訴地點闢設露天餐飲設施，如有任何經營者違反有關營業時間的條件，規劃許可便會停止生效和撤銷。在此情況下，不單該違規的餐廳經營者會失去在該處經營露天餐飲設施的權利，就連所有的餐廳經營者也無法在該處繼續經營。另一方面，如規劃許可沒有附加規限營業時間的條件，發牌當局便會向各餐廳經營者附加規限營業時間的條件。如有任何經營者違反該項條件，發牌當局便可向該經營者採取執法行動，而其他已履行條件的經營者則不會受影響；
- (d) 經慎重考慮發牌制度對這宗個案是否有效和適合後，上訴委員會認為，即使批給的規劃許可不附帶任何條件，也不至於會因欠缺監管而造成噪音影響。把規限營業時間的條件刪除，並不表示上訴地點的露天餐飲用途不受規管。在發牌制度下，發牌當局會介入，並定下各項相關的條件，包括規限營業時間，並會考慮區內人士的反對意見，採用一套效率高、成效大，而且公平的制度進行規管；以及
- (e) 儘管如此，上訴委員會就這宗上訴作出裁決時，表明城規會不一定要依賴其他規管制度，應根據每宗個案的事實資料予以考慮。

#### 西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島任志輝先生此時應邀出席會議。]

### 議程項目 3

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-PK/175 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的西貢沙角尾  
第 221 約地段第 1634 號 A 分段餘段及  
第 1635 號興建屋宇(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/SK-PK/175 號)

---

#### 簡介和提問部分

7. 高級城市規劃師／西貢及離島任志輝先生簡介這宗申請，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)；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門並無對申請提出反對意見；
- (d) 當局在法定公布期內收到兩份公眾意見書，表示反對這宗申請。其中一名提意見的人反對這宗申請，理由是擬建的新界豁免管制屋宇會在有多種天然生物繁殖的沼澤區內興建。該名提意見的人亦認為，現時在申請地點旁邊的行人徑日後會被兩幢擬建屋宇的牆壁包圍，以致餘下的空間不多。另一名提意見的人反對這宗申請，因為這宗申請違反「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。根據有關意向，設立該地帶旨在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。此外，這宗申請或會影響西貢公路改善工程計劃；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評審結果，規劃署並不反對這宗申請。根據契約條款，申請地點大部分的土地屬屋宇地段類別（即可興建一

幢總覆蓋面積為 101.7 平方米的兩層高屋宇)。先前有一宗申請(編號 DPA/SK-SKM/9)涉及申請地點。該宗申請於一九九二年十一月六日在附有條件的情況下，獲小組委員會批准，可興建兩幢總覆蓋面積為 92.9 平方米的三層高新界豁免管制屋宇。西貢地政專員先前曾批准數個私人住宅發展項目的換地建議。現在這宗申請擬興建的新界豁免管制屋宇大致上反映有關契約賦予的發展權。擬議的新界豁免管制屋宇發展項目符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，而且該處周圍主要是三層高的村屋，所以有關項目與周圍的環境大致協調。在申請地點發展一幢新界豁免管制屋宇不會對附近一帶的交通、排水、噪音、環境和景觀造成不良影響。至於公眾提出有關發展項目侵佔沼澤區和現有行人徑的問題，申請地點主要長有野草和灌木，並非沼澤，而擬建的屋宇亦不會侵佔旁邊現有的行人徑，令該行人徑的空間縮窄。至於另一名人士提出有關這宗申請不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向及會影響西貢公路改善工程計劃的問題，擬建的新界豁免管制屋宇其實符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，因為根據有關意向，設立該地帶是要作低層、低密度的住宅發展，而有關發展不會影響日後的道路改善計劃。

8. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

9. 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七月十六日止。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。這項許可須附加下列條件：

- (a) 設置消防通道、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；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。

10. 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以下意見：

- (i) 在取得城規會的規劃許可後，申請人必須向西貢地政處申請換地，但該處不保證會批准換地申請。倘換地申請最終獲得批准，應履行政府按情況所需而附加的條款和條件，包括支付費用和地價；
- (ii) 提出擬議的換地申請時，申請人必須證明擁有相關地段的業權。該處處理換地申請期間，會再詳細覆核和查證業權；
- (iii) 根據該處的記錄，第 1634 號 A 分段餘段及第 1635 號兩個地段的註冊土地面積分別是 0.005 公頃及 0.03 公頃。因此，申請地點的總面積應為 0.035 公頃(約 141.64 平方米)，但所申報的申請地點面積則是 163.8 平方米，兩者有出入。重批地段的界線和範圍要待換地程序快將完成時，才能定實；以及
- (iv) 在提交建築圖則階段，當局會詳細審核擬議發展項目的設計、布局及高度等；

(b) 留意路政署總工程師／新界東的意見，申請人應因應「西貢公路改善工程第二期」工程的相關情況，設計擬建的新界豁免管制屋宇和訂定其座向，以及進行建造工程；

(c) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人應遵行良好的地盤作業守則，避免影響申請地點界線範圍內的樹木；

- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向申請地點供水，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁最接近的合適政府總水管。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的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
- (e) 留意渠務署總工程師／新界南的意見，不得在申請地點旁邊的雙管道箱形暗渠邊緣的三米範圍內，搭建任何構築物。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島任志輝先生出席會議，解答委員的提問。任先生此時離席。]

#### 沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士、陳永榮先生和鄭禮森女士此時獲邀出席會議。]

#### 議程項目 4

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTN/141 在劃為「政府、機構或社區」地帶的  
上水河上鄉第 95 約地段第 1080 號餘段(部分)  
經營臨時商店及服務行業(零售商店)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KTN/141 號)

---

##### 簡介和提問部分

11. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪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) 臨時商店及服務行業(零售商店)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——據環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，當局於二零零九年接獲兩宗關於申請地點對環境造成噪音滋擾的投訴；
- (d) 民政事務總署北區民政事務專員徵詢了區內人士對這宗申請的意見。上水區鄉事委員會主席和河上鄉兩名村代表表示支持這宗申請，主要理由是申請用途能增加就業機會，促進地區繁榮及增加行人流量，而該區村民購物亦會更為便利。當局在法定公布期內接獲兩份意見書，其中一份由一名市民提交，表示對申請「沒有意見」，另一份則由創建香港提交，表示支持這宗申請。創建香港認為，河溪學校是歷史建築物，城規會給予許可時應附加嚴格的條件，包括要求申請人提交文物評估和保育管理計劃書，以免有關構築物受到破壞；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署考慮到文件第 12 段所載的評審結果，認為可以容忍有關的臨時用途，為期三年。申請地點位於棄置校址，目前未有用作指定的「政府、機構或社區」用途。批給為期三年的臨時許可，並不會妨礙落實分區計劃大綱圖上「政府、機構或社區」地帶的長遠規劃意向。申請經營的零售商店大致符合有關『擬在「政府、機構或社區」地帶內發展／重建作「政府、機構或社區」用途以外的用途而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請』的城規會規劃指引(城規會規劃指引編號 16)，因為該零售商店並不會影響申請地點現有／已規劃的「政府、機構或社區」設施，其用途和規模與附近主要為鄉郊地方的用途亦非不相協調。以零售商店的細小規模和作業性質而言，不大可能會對附近地區的交通、環境、排水和景觀造成嚴重的負面影響。至於當局在二零零九年接獲的兩宗關於申請地點對環境造成噪音滋擾的投訴，規劃署已建議加入限制營業時間的規劃許可附帶條件，以盡量減低對環境可能造成的滋擾。對於有公眾意見提出歷史建築物的問題，據康樂及文化事務署署長表

示，河溪學校的兩個構築物並非法定古蹟或已評級歷史建築物，亦非古物諮詢委員會於二零零九年三月十九日公布的 1 444 幢經評估的歷史建築物之一。因此，批給規劃許可時，無須加入有關提交文物評估和保育管理計劃書的附帶條件。

12. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

13. 蔡德基先生建議修訂屬指引性質的(f)項條款，以充分反映文件第 10.1.3(b)段所載有關運輸署署長的意見。小組委員會表示同意。

14. 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。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一三年七月十六日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至翌日早上九時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零一一年一月十六日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零一一年四月十六日或之前)，落實排水建議，而有關落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零一一年一月十六日或之前)，提交滅火水源和消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零一一年四月十六日或之

前)，設置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；

- (f) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零一一年一月十六日或之前)，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；
- (g) 就上文(f)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零一一年四月十六日或之前)，落實美化環境建議，而有關落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 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；以及
- (i) 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)或(g)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。

15. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 申請地點開始作有關發展前，必須先取得規劃許可；
- (b) 這項規劃許可乃批給申請的用途／發展項目，並不表示當局會容忍現於申請地點內但非申請所涵蓋的其他用途／發展項目。申請人須立即採取行動，中止這些未獲規劃許可的用途／發展項目；
- (c) 與申請地點相關擁有人解決任何涉及這項發展的士地問題；
- (d) 留意消防處處長以下的意見：
  - (i) 申請人應參考《最低限度之消防裝置及設備守則》第 1.14 段；以及

- (ii) 消防處收到申請人正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所在的地區並沒有公共排污駁引設施。申請人應就所申請的發展項目的污水處理及排放設施徵詢環境保護署的意見；
- (f) 留意運輸署署長的意見，通往申請地點的鄉村路徑並非由運輸署負責管轄。申請人須向地政監督查核由河上鄉路通往申請地點的鄉村路徑所在土地的類別，並向有關的地政和維修保養單位問明該通往申請地點的路徑的管理及維修保養責任誰屬；
- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)以下的意見：
  - (i) 為供水給申請地點，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。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的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) 申請地點位於水務署抽洪集水區內；以及
  - (iii) 申請地點附近水管的水流未達滅火所需的標準；
- (h) 留意教育局局長的意見，批給這項規劃許可後，政府根據一九六一年八月四日在土地註冊處註冊的信託契據(註冊摘要編號 N 144841)所享有的權利和利益，並不會因此而喪失或受損。此外，為顧及公眾的觀感，申請人必須移除上述處所內與河溪學校有關的指示牌；以及
- (i) 遵從最新的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》內建議的紓減環境影響措施，以盡量減低對附近環境可能造成的影響。

## 議程項目 5

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/424 擬在劃為「農業」地帶和「鄉村式發展」地帶的粉嶺嶺皮村第 76 約地段第 1749 號興建 11 幢屋宇(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/NE-LYT/424 號)

---

### 簡介和提問部分

16. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪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，包括申請地點大部分地方位於劃為「農業」地帶的範圍內(約佔 92.8%)，另有部分地方位於劃為「鄉村式發展」地帶的範圍內(約佔 7.2%)；
- (b) 擬建 11 幢屋宇(新界豁免管制屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——地政總署北區地政專員不支持這宗申請。擬議的 11 幅建屋用地位於嶺皮村的「鄉村範圍」內。根據小型屋宇政策，在認可鄉村的「鄉村範圍」或「鄉村式發展」地帶內的土地，主要應保留供原居村民興建小型屋宇。因此，如這宗申請並非屬於這類小型屋宇的申請，他不會支持。漁農自然護理署署長不支持這宗申請。申請地點大部分地方位於「農業」地帶內，現時用作菜田及住用構築物，而周圍也有菜田及住用構築物。申請地點及附近的農業活動活躍，申請地點可恢復作農業用途；
- (d) 民政事務總署北區民政事務專員曾諮詢區內人士。粉嶺區鄉事委員會主席對這宗申請並無意見，而嶺皮村原居村民及居民代表均支持這宗申請，因為可

改善環境，而且擬議發展項目可配合區內的住屋需求，令土地得以善用。在法定公布期內，當局接獲一份由創建香港提交的公眾意見書，表示反對這宗申請，理由是(i)有關設立土地用途的意向及該區的環境特色與市區伸延景象不相協調；(ii)現有和擬議基建設施及發展布局雜亂無章，與現時及擬議土地用途不相協調；(iii)當局並無計劃制訂符合可持續發展原則的基建設施及發展藍圖，以保障現時及日後居民的健康及福祉，並欠缺優質的城市設計；以及(iv)在給予規劃許可前，如未能訂出符合可持續發展原則的藍圖，可能會令鄉村的生活環境惡化、影響居民的福祉，更會造成健康及社會問題，令社會日後須付出代價；以及

- (e) 規劃署的意見——基於文件第 11 段所述的評審結果，規劃署不支持這宗申請。申請地點大部分地方位於「農業」地帶內，所以這宗申請不符合「農業」地帶的規劃意向。申請書並無在規劃方面提出充分理據，令當局同意偏離這個規劃意向。擬建的 11 幢小型屋宇位於「鄉村範圍」內，而在新界認可鄉村的「鄉村範圍」或「鄉村式發展」地帶內的土地，主要應保留供原居村民興建小型屋宇。在有關的分區計劃大綱圖的同一「農業」地帶內，並無同類的新界豁免管制屋宇申請。批准這宗申請會為日後同類申請立下不良先例，累積影響所及，會導致區內農地進一步減少。

17. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

18. 委員繼而審閱文件第 12.1 段所載各項不支持這宗申請的理由，並認為有關理由恰當。經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議發展項目並不符合龍躍頭及軍地南地區的「農業」地帶的規劃意向。根據意向，設立此地帶主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農



業用途，也爲了保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書並無在規劃方面提出充分理據，令當局同意偏離這個規劃意向；

- (b) 申請地點位於馬尾下、馬尾下嶺咀及嶺皮村的「鄉村範圍」內，而在新界認可鄉村的「鄉村範圍」或「鄉村式發展」地帶內的土地，主要應保留供原居村民興建小型屋宇；以及
- (c) 批准這宗申請會爲日後「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘批准這類申請，累積影響所及，會導致區內農地進一步減少。

## 議程項目 6

### 第 16 條申請

#### [公開會議]

A/NE-TKL/331 擬在劃爲「政府、機構或社區(1)」地帶的粉嶺坪峯第 77 約地段第 11 號 A 分段(部分)及第 11 號 B 分段設置靈灰安置所  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TKL/331A 號)

---

19. 秘書報告，申請人於二零一零年六月三十日要求延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有足夠時間擬備詳細的交通評估，回應運輸署的意見。規劃署不反對這項要求，理由是延期的理據符合城市規劃委員會就「延期對申述、意見、進一步申述及申請作出決定」頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 33)所載的延期準則，因爲申請人需要更多時間就技術事項諮詢有關的政府部門和提供重要的補充資料，考慮日期並非無限期押後，而且延期要求不會影響其他有關人士的利益。

20. 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，他有兩個

月時間準備將要提交的進一步資料；而除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

## 議程項目 7

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/337 在劃為「農業」地帶和「道路」用地的打鼓嶺坪輦路第 82 約政府土地闢設臨時電話機樓  
(為期五年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TKL/337 號)

---

### 簡介和提問部分

21. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪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) 關於申請的背景，申請地點大部分地方(約 84%)位於「農業」地帶內，而小部分地方(約 16%)則位於顯示為「道路」的範圍內；
- (b) 設置臨時電話機樓，為期五年；
- (c) 政府部門的意見——沒有接獲相關政府部門提出的反對意見；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲一份由一名市民提交的公眾意見書，表示支持這宗申請，但沒有提出任何理由；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評審結果，規劃署認為這項臨時用途可予容忍三年。現時這宗申請與先前的申請一樣，無論申請的用途、地盤面積和範圍、整體總樓面面積，還是建築物高度，都沒有分別，而且申請地點和周圍地區的規劃情況至今並無重大改變。批准現時這宗申請，與小

組委員會先前的決定一致。這宗申請所涉的用途規模細小，與周圍的環境並非不相協調，應不會對周圍的環境、景觀、排水及交通造成重大的不良影響。申請地點位於日後的坪輦／打鼓嶺新發展區內。該新發展區的地盤平整工程暫定於二零一四至一五年年度展開，但實際動工時間須視乎新界東北新發展區規劃及工程研究的檢討結果而定。為免妨礙新發展區的工程，建議批給較短規劃許可有效期，即為期三年，至二零一三年七月十六日止。

22. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

23. 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。有關規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一三年七月十六日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，須經常護理申請地點現有的樹木；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年一月十六日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年四月十六日或之前)，落實排水建議，而有關落實情況必須符合渠務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(即在二零一一年一月十六日或之前)，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；
- (e) 就上文(d)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年四月十六日或之

前)，設置消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (f) 如在規劃許可有效期內沒有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；以及
- (g) 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)或(e)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。

24. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 須待規劃許可續期後，申請地點才能續作申請的用途；
- (b) 批給較短的規劃許可有效期，是避免影響新發展區發展項目的地盤平整工程；有關工程暫定於二零一四至一五年年度展開，但實際動工時間須視乎新界東北新發展區規劃及工程研究的檢討結果而定；
- (c) 留意地政總署北區地政專員的意見，申請人須提交文件證明鋼柱(連爬梯)安全，並向北區地政處申請把搭建的構築物納入規管範圍；以及
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的以下意見：
  - (i) 批給這項規劃許可不應理解為當局不會根據《建築物條例》和相關規例，對申請地點上的現有構築物作出追究。如發現違規情況，當局可根據上述條例及其他成文法則，採取適當的行動；
  - (ii) 以貨櫃改裝成的辦公室屬臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第VII部規管；以及

- (iii) 倘擬進行任何新的工程，包括搭建任何臨時構築物，須根據《建築物條例》正式提交申請，以待當局核准。倘申請地點並非毗連一條不少於 4.5 米闊的特定街道，則須在提交建築圖則階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度。申請人亦須留意《建築物(規劃)規例》第 41D 條有關為擬議發展項目設置緊急車輛通道的規定。

[劉志宏博士此時暫時離席。]

## 議程項目 8

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/MOS/81 擬在劃為「綠化地帶」的馬鞍山西貢北樟木頭村屋宇編號 86 以南的一塊政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)(附屬於屋宇的私人花園)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/MOS/81 號)

---

### 簡介和提問部分

25. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳永榮先生通知與會者，文件第 5 頁的替代頁已在會上呈上，供委員參考。該替代頁把文件第 9.1.9 段中「沙田民政事務專員」修改為「大埔民政事務專員」。他繼而簡介這宗申請，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)(附屬於屋宇的私人花園)；
- (c) 政府部門的意見——規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為把「綠化地帶」內的政府土地用作私人花園，會立下先例，令發展項目

進一步侵入「綠化地帶」，對現有的林地造成不良影響，而且私人花園的建造工程可能會干擾「綠化地帶」內現有的林地；

- (d) 在法定公布期內，當局接獲一份公眾意見書，由創建香港提交，表示反對這宗申請，理由包括這宗申請並不符合「綠化地帶」的規劃意向，亦不配合該區的特色；該區欠缺基建和發展藍圖，以確保現有和未來居民的健康和福祉；該區欠缺優良的城市設計；在批准作進一步發展前，不制定發展藍圖，會令該區的生活環境變壞；以及若當局未能確保該區有適當的通道和停車位，會導致政府土地被非法佔用，並助長非法泊車及不安全泊車的情況；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所述的評審結果，規劃署不支持這宗申請。根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。把申請地點改建為私人花園，不符合「綠化地帶」的規劃意向。申請人未有在申請書中提出充分的規劃理據，使當局同意偏離此規劃意向。擬議的發展項目不符合城規會規劃指引編號 10 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」的規定，因為該發展項目會對周邊地區的景觀造成不良影響。由於申請地點附近其他新界豁免管制屋宇也有類似的情況，因此批准這宗申請會立下不良先例，鼓勵更多同類申請。倘這些建議均獲批准，累積影響所及，會令該區的整體環境質素下降。

26. 主席詢問，由於有關地區已建有建築物，如這宗申請不獲批准，當局會採取甚麼行動。陳永榮先生解釋，申請地點屬政府土地，申請人須向地政總署申請批出短期租約，以設置私人花園。如這宗申請不獲批准，地政總署可能會採取執行管制行動，對付非法佔用政府土地的情況。一名委員指出，大埔地政專員並不反對這宗申請。陳永榮先生回應說，在申請人取得規劃許可後，大埔地政專員會考慮其短期租約的申請。茹建文先生說，大埔地政專員不反對這宗擬作私人花園用途的申請；倘小組委員會批准這宗申請後，該處會考慮批出短期租約，讓有關地點能用作私人花園。

## 商議部分

27. 一名委員表示，批准這宗申請，會為「綠化地帶」其他同類的規劃申請立下不良先例。如這宗申請不獲批准，地政總署應執行管制行動，對付非法佔用政府土地的情況。

28. 委員繼而討論文件第 12.1 段所載的拒絕理由，並認為有關理由實屬恰當。經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向。根據有關意向，設立此地帶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。申請人未有在申請書中提出充分的規劃理據，使當局同意偏離此規劃意向；
- (b) 擬議的發展項目不符合城規會規劃指引編號 10 的規定，因為該發展項目會對周邊地區的景觀造成不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請，會為「綠化地帶」其他的同類發展建議立下不良先例。倘這些建議均獲批准，累積影響所及，會令該區的整體環境質素下降。

## 議程項目 9

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/706 在劃為「政府、機構或社區」地帶的沙田文禮路 1 號  
加德士加油站經營臨時商店及服務行業(零售商店)  
(為期三年十一個月)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/ST/706 號)

---

## 簡介和提問部分

29. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳永榮先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時商店及服務行業(零售商店)(為期三年十一個月)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門提出的反對意見；
- (d) 當局在法定公布期內並無接獲公眾的意見。民政事務總署沙田民政事務專員引述江活潮先生(前區議會議員)於二零零一年提出的意見，指位於文禮路的加油站或會危及香港文化博物館參觀者的安全。根據該處的記錄，自該加油站投入運作以來，當局並無接獲有關該加油站的投訴；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 10 段的評審結果，規劃署認為臨時用途可予容忍三年十一個月。這宗申請涉及的零售商店設於加油站內，於一九九一年獲城規會在附有條件的情況下批給許可(編號 A/ST/187)。由於該店可視為加油站的附屬設施，而加油站的契約將於二零一四年三月十八日屆滿，為配合餘下的契約年期，申請人這次就零售商店用途提出申請時，把年期定為三年零十一個月。零售商店規模細小，不會影響附近一帶的交通和環境。所有經諮詢的相關政府部門均沒有對這宗申請提出負面或反對意見。對於民政事務專員引述的意見，環境保護署署長表示，該署在過去五年並無接獲涉及該地點而又證明屬實的投訴。另外，消防處處長亦沒有對這宗申請提出反對意見。

30. 委員並無就這宗申請提出問題。



## 商議部分

31. 主席詢問，既然該零售商店可視為加油站的附屬設施，為何還須提出規劃申請。陳永榮先生解釋，先前獲批准的規劃申請(編號 A/ST/187)只涉及闢設加油站，沒有把零售商店包括在內，因此須要提出規劃申請。

32. 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，為期三年十一個月，至二零一四年六月十六日止。這項許可須附加一項條件，就是申請人必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年一月十六日或之前)，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。

33. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意地政總署沙田地政專員的意見，零售商店的擁有人必須向沙田地政處申請修訂契約，才能落實作擬議臨時零售商店的用途；以及
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(2)及鐵路的意見，擬議改建工程須符合《1996年耐火結構守則》和《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》的規定。

## 議程項目 10

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/707 綜合住宅用途發展連零售商店及幼稚園用途——  
擬修訂劃為「綜合發展區(1)」地帶的沙田馬鞍山線車公廟站地盤的核准總綱發展藍圖(規劃申請編號 A/ST/554-3)(包括略為放寬最大總樓面面積限制)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/ST/707 號)

---

34. 這宗申請由香港鐵路有限公司提交。小組委員會已得悉運輸及房屋局局長現時擔任香港鐵路有限公司的非執行董事。運輸署代表蔡德基先生已就此議項申報利益。委員要求蔡先生在小組委員會就此議項進行討論和決議時暫時離席。

[蔡德基先生此時暫時離席。]

#### 簡介和提問部分

35. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳永榮先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 綜合住宅用途發展連零售商店及幼稚園用途——擬修訂核准總綱發展藍圖(規劃申請編號 A/ST/554-3)(包括略為放寬最大總樓面面積限制)；

[劉智鵬博士此時重返會議席上。]

- (c) 政府部門的意見——地政總署總產業測量師／鐵路發展表示，這宗申請提出把總樓面面積限制放寬至 91 954 平方米，較於二零零八年七月二十二日執行的新批土地契約編號 20605 批准的總樓面面積多出 1 299 平方米。如總樓面面積增加至超過 90 655 平方米，或須申請修訂契約。他會留待申請人提交詳細建築圖則的階段，才就契約有否規定須計算增加的總樓面面積的問題，提出意見。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，根據環境噪音影響評估提供的資料，即使採取了各項最適切可行的環保措施，仍有 178 個單位(佔單位總數 18%)受到交通噪音滋擾，有關的噪音水平將超出《香港規劃標準與準則》所定的 70 分貝(A)L10(1 小時)標準，最高噪音水平更高達 75 分貝(A)。申請人有責任遵行《香港規劃標準與準則》所訂明的環境規劃原則。只要申請人把所有最適切可行的消減噪音措施納入發展建議內，並向公眾公開所有單

位的噪音水平及所採用的消滅噪音措施的詳情，他便不會反對有關的發展建議；

- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書。提出意見的創建香港反對這宗申請，理由是核准總綱發展藍圖已計及有關用地的整體總樓面面積，包括住用和非住用的面積，而申請所涉面積應已計入總綱發展藍圖；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 10 段的評審結果，規劃署不反對這宗申請。這宗申請主要是要求小組委員會給予許可，以便修訂先前獲批准的計劃（編號 A/ST/554-3），把最大總樓面面積的限制由 90 655 平方米略為放寬至 91 954 平方米，即總樓面面積增加 1 299 平方米（約 1.43%）。總樓面面積有所增加，是因為要根據《建築物條例》，把地面一層的有蓋園景區及通道面積計入總樓面面積內。該些有蓋地方已在核准總綱發展藍圖上標示，假設可豁免計入該圖的總樓面面積內。由於擬議增加的總樓面面積為園景和通道所佔面積，發展項目的密度實質上並無增加，所以對附近一帶的環境及交通情況，或毗鄰的基礎設施，均不會有影響。批准這宗申請不會牴觸「綜合發展區」地帶的原有規劃意向，因為已批准的單位、幼稚園和零售商店的總樓面面積不會因此而有所增加。至於公眾提出的意見，委員應留意，有蓋地方已在核准總綱發展藍圖上標示，並獲豁免計入總樓面面積。

36. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 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，批准這宗申請。有關規劃許可的有效期至二零一四年七月十六日止。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) 根據下列(b)、(c)及(e)項的規劃許可附帶條件，提交經修訂的總綱發展藍圖，並落實該圖的各項建議，而有關圖則及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交經修訂的園境設計總圖，並落實經核准的園境設計總圖的各項建議，而有關圖則及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 設計並設置車輛通道、行人流通系統、單車及私家車停車位、貨物起卸及路旁停車處設施，而有關設計及設施必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 建造行人徑及單車徑，連接申請地點與附近的河畔長廊，而有關設施必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (e) 提交經修訂的發展計劃，闡明發展項目的施工時間及各期工程，並落實該計劃，而有關計劃和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

38. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 根據《城市規劃條例》第4A(3)條，經核准的總綱發展藍圖連同規劃許可附帶條件經城規會主席核證後，須存放於土地註冊處。申請人應盡快把其就履行相關規劃許可附帶條件所作的建議納入經修訂的總綱發展藍圖內，以便有關圖則能早日交予土地註冊處存放；
- (b) 就擬議發展項目是否符合《建築物條例》規定的事宜，徵詢屋宇署署長的意見；
- (c) 就排水暗渠的路線是否恰當及暗渠兩旁所需預留的空間，徵詢渠務署署長的意見；
- (d) 就擬議幼稚園的校址及通道安排，徵詢教育局局長的意見；

- (e) 在發展項目入伙前，採取環境噪音影響評估所鑑定的噪音消滅設施，以消滅車公廟站內通風系統的噪音，並留意須遵守《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 1/94 號》有關工地排污的規定；
- (f) 與沙田民政事務處協商，安排與沙田區議會舉行會議，闡述總綱發展藍圖的內容；以及
- (g) 留意環境保護署署長的意見，發展商須向公眾公開所有單位的噪音水平及所採取的消滅噪音措施的詳情，並把所有最適切可行的消滅噪音措施納入發展建議內。

[蔡德基先生此時重返會議席上。]

## 議程項目 11

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-SSH/72 擬在劃為「綠化地帶」的西貢北約十四鄉西徑村第 209 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-SSH/72 號)

---

### 簡介和提問部分

39. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄭禮森女士簡介這宗申請，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——運輸署署長表示，擬議的發展項目位於「鄉村式發展」地帶外。如該發展項目獲得批准，會為日後的同類申請立下不良先例，長此

下去，可能會對交通造成嚴重的不良影響。不過，由於這宗申請只涉及一幢小型屋宇，因此，除非小組委員會有其他理由拒絕這宗申請，否則這項申請用途可予以容忍；

- (d) 在法定公布期內，當局接獲一份公眾意見書，由創建香港提交，表示反對這宗申請，理由是申請地點位於「綠化地帶」內，而且該區缺乏符合可持續發展原則的鄉村發展藍圖；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評審結果，並不反對這宗申請。擬議的小型屋宇發展項目符合有關評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全位於西徑村的「鄉村範圍」內，而且西徑的「鄉村式發展」地帶可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求。申請地點周圍建有村屋，富有鄉郊特色，因此擬議的發展項目大致與周圍的環境互相協調。該發展項目由於規模細小，所以也不大可能會對環境和排水造成嚴重的不良影響。雖然運輸署署長擔心累積所及，可能會對交通造成不良影響，但他認為這宗申請始終只涉及一幢小型屋宇，故此這項申請用途可予以容忍。其他有關的政府部門並無對這宗申請提出負面／反對意見。

40. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

41. 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」)所提交的申請內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一四年七月十六日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 設置消防通道、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

- (b) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。

42. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 申請人應注意，不得干擾或砍伐申請地點四周的樹木；
- (b) 申請人應在施工期間採取足夠的保護措施，保存申請地點附近的現有樹木；
- (c) 如申請地點的周邊有土地可供使用，申請人應在該些土地種植樹木，以盡量減少擬議發展項目對景觀可能造成的影響；
- (d) 申請人應注意，根據「吐露港未敷設污水設施地區的污水收集系統第 2 階段」工程計劃，當局計劃在西徑興建公共污水收集系統。該工程計劃現正進行設計，暫定於二零一一年起分階段施工，於二零一八年完成。在西徑的公共污水收集系統落成後，環境保護署(下稱「環保署」)可能會要求申請人自費把其屋宇的污水渠與公共污水渠妥為接駁；
- (e) 該區現時並沒有由渠務署維修保養的公共雨水渠可供接駁。擬議發展項目應自設獨立的雨水收集和排放系統，以疏導來自申請地點的徑流和附近地區的地面水流。申請人須妥善保養有關系統。如在系統運作期間，發現系統不足或欠妥，須作出補救。如因系統故障造成損害或滋擾，申請人亦須就所引致的申索及要求，承擔責任及作出彌償；
- (f) 申請人應注意，申請地點現時並沒有公共排污駁引設施。申請人應就擬議發展項目的污水處理／排放設施，以及設置化糞池的事宜，徵詢環保署的意見；以及
- (g) 當局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。

## 議程項目 12

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/312 擬在劃為「綠化地帶」的大埔山寮村第 15 約  
政府土地闢設鄉事委員會會所／鄉公所  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TK/312 號)

---

### 簡介和提問部分

43. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄭禮森女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述以下事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 闢設鄉事委員會會所／鄉公所；
- (c) 政府部門的意見——地政總署大埔地政專員不支持這宗申請，因為申請地點位於政府土地上。由個別團體提出闢設鄉事委員會會所／鄉公所的申請，並不符合現行的土地政策。由村代表(包括原居民代表和居民代表)或鄉事委員會主席提交並獲民政事務總署在政策上支持的申請，當局才會考慮。運輸署署長對這宗申請有所保留，因為他認為擬議的發展項目應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。雖然預計擬議的發展項目所帶來的交通流量不多，但如果批准這類發展項目，將會為日後的同類申請立下不良先例。不過，這宗申請始終只涉及興建一幢類似小型屋宇的建築物，所以他認為，除非有其他拒絕這宗申請的理由，否則擬議的用途可予容忍。鑑於集水區的水質可能會受影響，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)並不支持這宗申請。申請地點位於下段集水區內，使用化糞池的建議不能接受，因為在技術上而言，使用化糞池未必能確保集水區的水質符合《水污染管制條例》的技術備忘錄所訂有關排放物的嚴格標準。水務署總工程師／發展(2)反對這宗申請，因為擬議的發展項目屬於「社區及機



構」類別，不屬下段集水區內准許的用途，而申請地點附近水管的水流亦未達滅火所需的標準。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為擬議的發展項目與現有的高地鄉郊景觀不相協調。申請地點長滿植物，而現有林地的邊緣十分接近申請地點南面。倘這宗申請獲得批准，將會為該區的其他發展項目立下不良先例，導致寶貴的景觀資源流失，景觀質素下降。民政事務總署大埔民政事務專員表示，「梁福慶堂」是新界其中一個堂。如果這些堂申請撥地，以興建鄉公所，民政事務總署通常不會在政策上給予支持；

- (d) 當局在法定公布期內收到三份公眾意見書，其中一份由山寮村村代表提交，表示支持這宗申請。另外兩份則由世界自然基金會香港分會和嘉道理農場暨植物園公司提交，兩者均表示反對這宗申請，理由是申請地點位於「綠化地帶」內一個草木叢生的地方，擬議的發展項目將須砍伐大量樹木及清除植物，並會降低「綠化地帶」的功能和價值。倘「綠化地帶」遭侵佔，會為日後「綠化地帶」範圍內的申請立下不良先例；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所述的評審結果，不支持這宗申請。擬議的發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。擬議的發展項目位於一個草木叢生的地方，南面就是現有林地的邊緣，會對周圍的景觀造成不良影響，所以並不符合城規會規劃指引編號 10 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」的規定。擬議的發展項目與現有的高地鄉郊景觀不相協調。倘這宗申請獲得批准，將會為該區的其他發展項目立下不良先例，導致寶貴的景觀資源流失，景觀質素下降。此外，規劃署亦接獲公眾的意見，表示擔心有關發展項目會對四周的草木造成不良影響。申請地點位於下段集水區內，現時並無公共排污駁引設施。鑑於集水區內的水質可能會受到影響，環保署署長和水務署署長都不支持這宗申請。環保署署長

指出，申請人提出使用化糞池的建議不能接受，因為在技術上而言，使用化糞池未必能確保集水區的水質符合《水污染管制條例》所訂有關排放物的嚴格標準。

44. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

45. 委員繼而對文件第 12.1 段所載的各項不支持申請的理由進行討論。他們認為有關理由均屬恰當。經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議的發展項目不符合該區「綠化地帶」的規劃意向。設立此地帶的目的，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) 這宗申請不符合城規會規劃指引有關「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」的規定，因為擬議的發展項目會對周圍的景觀造成不良影響，倘批准這宗申請，會為該區的其他同類申請立下不良先例，長此下去，會令該區的整體環境變壞，景觀質素下降；以及
- (c) 申請人未能證明位於集水區內的擬議發展項目不會對該區的水質造成不良影響。

## 議程項目 13

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/313 擬在劃為「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/313 號)

---

### 簡介和提問部分

46. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄭禮森女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——地政總署大埔地政專員不支持這宗申請，因為由海外村民提出在政府土地興建小型屋宇的批地申請應予以拒絕。倘這宗申請獲城市規劃委員會批准，申請人須向地政專員提出證明，令地政專員信納他有意返回鄉村居住。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的農業復耕潛力高。水務署署長反對這宗申請，理由是集水區的水質可能會受影響。水務署署長指出，申請地點位於地勢較低的山坡上，較將會鋪設的污水幹渠低約四米，所以擬建的小型屋宇不能接駁至該區已計劃鋪設的污水收集系統。雖然申請人建議把建屋平台升高，以便接駁污水渠，但申請人並無提供足夠資料，說明建屋平台升高的幅度，以及這個做法是否可行。究竟擬建的小型屋宇能否接駁污水幹渠，實在令人懷疑。運輸署署長表示大致上對這宗申請有所保留。擬議的新界豁免管制屋宇發展項目應盡量局限於「鄉村式發展」地帶內。不過，現時這宗申請僅涉及興建一幢小型屋宇，若沒有其他拒絕理由，他認為可予以容

忍。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為擬議發展項目會對現有鄉郊景觀造成不良影響，也使該區的發展出現零散不一的情況。申請地點位於現有林地的邊緣，很大可能會對南面長有林木的山坡造成不良影響。倘擬議發展項目獲得批准，會立下不良先例，鼓勵人們在該區興建更多村屋，導致鄉村範圍不斷伸展，遠至現有「鄉村式發展」地帶以外的景觀也受影響；

- (d) 在法定公布期內接獲三份公眾意見書，其中一份由創建香港提交，表示反對這宗申請，理由是申請地點位於「農業」地帶內，而且當局未有計劃為該區制定符合可持續發展原則的鄉村藍圖。其餘兩份意見書由世界自然基金會香港分會及嘉道理農場暨植物園公司提交，表示反對這宗申請，理由包括這宗申請並不符合臨時準則；擬建的小型屋宇位於集水區內，未必能夠接駁至該區已計劃鋪設的污水收集系統；申請人未能提供資料，解決該區水質受影響的問題，以及批准這宗申請會立下不良先例。他們亦關注申請人以「先破壞」的手法，博取當局批給規劃許可；以及
  
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評審結果，規劃署不支持這宗申請。申請地點位於上段間接集水區內，在地勢較低的山坡上，比擬鋪設的污水幹渠低約四米。申請人建議把擬建小型屋宇的建屋平台升高，以便把污水收集系統接駁至污水幹渠。不過，水務署署長指出，申請人並無提供足夠資料，說明建屋平台升高的幅度，以及這個做法是否可行，所以究竟擬建的小型屋宇能否接駁污水幹渠，實在仍然存疑。另一個受關注的問題是，把建屋平台升高四米後，連同升高了的建屋平台整幢屋宇的高度會增加 50%。有這樣一幢升高了的屋宇貯立其中，會對該區的鄉郊景觀造成不良影響。擬議發展項目不符合評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則，因為擬建的小型屋宇能否接駁已計劃在該區鋪設的污水收集系統，仍然存疑。申請人也未能證明擬議發展項目可接駁已計劃

鋪設的污水收集系統，或擬議發展項目不會對該區的水質造成不良影響，同時也未能證明擬議發展項目不會對該區的鄉郊景觀造成不良影響。這宗申請與另一宗編號 A/NE-TK/301 的申請類似。該宗申請於二零一零年四月九日被小組委員會以類似理由拒絕。由於規劃情況至今沒有改變，所以沒有理據令小組委員會要偏離先前不批准申請的決定。

47. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

48. 委員繼而討論文件第 12.1 段所載的反對理由，並認為理由恰當。經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬建的小型屋宇位於集水區內，但能否接駁已計劃在該區鋪設的污水收集系統，仍然存疑，加上申請人未能證明擬議發展項目不會對該區的水質造成不良影響，所以擬議發展項目不符合評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則；以及
- (b) 申請人未能證明擬議發展項目不會對該區的鄉郊景觀造成不良影響。

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士、陳永榮先生和鄭禮森女士出席會議，解答委員的提問。丁女士、陳先生和鄭女士此時離席。]

## 屯門及元朗區

[高級城市規劃師／屯門及元朗林秀霞女士、李志源先生和袁承業先生此時獲邀出席會議。]

### 議程項目 14

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-SKW/66 在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門第 385 約地段第 246 號 B 分段(部分)、第 250 號(部分)、第 251 號(部分)、第 258 號(部分)、第 260 號、第 261 號(部分)、第 262 號 B 分段(部分)及第 263 號 B 分段(部分)闢設臨時自助燒烤場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-SKW/66 號)

---

#### 簡介和提問部分

49. 高級城市規劃師／屯門及元朗林秀霞女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時自助燒烤場(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——當局並沒有接獲相關政府部門的反對意見；
- (d) 當局在法定公布期內並沒有接獲公眾的意見，屯門民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所作的評估，並不支持這宗申請。申請地點所在範圍沒有公共雨水駁引設施可供使用，而渠務署總工程師／新

界北表示申請人所提交的排水建議未如理想。消防處處長亦表明，他「不反對」有關申請，但前提是申請人必須提供消防裝置，而有關情況符合其要求。申請地點先前涉及擬闢設臨時燒烤場的兩項規劃許可(申請編號為 A/TM-SKW/47 和 A/TM-SKW/63)，在二零零六年後批給。這兩宗申請的規劃許可因申請人未有履行規劃許可附帶條件而遭撤銷。編號 A/TM-SKW/47 的申請由不同的申請人提交，儘管當局已給予申請人合共 33 個月的時間履行關於落實排水建議的規劃許可附帶條件，但有關許可仍因申請人未能履行該項條件而遭撤銷。其後當局就編號 A/TM-SKW/63 的申請(由目前這宗申請的同一申請人提交)所批給的許可，因申請人未有履行關於提交排水和消防裝置建議的規劃許可附帶條件而再次遭撤銷。小組委員會上一次批給規劃許可(即申請編號 A/TM-SKW/63)時，已告知申請人倘若他再次因未能履行任何一項規劃許可附帶條件而令規劃許可遭撤銷，任何進一步提出的申請將不獲城規會從寬考慮。儘管如此，申請人還是沒有為這宗申請提交可接受的排水建議，亦未有提交消防裝置建議。由於申請人先前未能履行有關的附帶條件，令人懷疑有關發展在排水和火警風險等方面的負面影響能否透過訂定規劃許可附帶條件加以有效處理。因此，目前這宗申請不應獲從寬考慮。

50. 一名委員備悉申請人聲稱已按先前的規劃申請所訂的規劃許可附帶條件向有關政府部門提交排水和消防裝置建議，但所涉部門未能在履行規劃許可附帶條件的期限(即二零一零年三月二十四日)前作覆。該名委員詢問先前的規劃許可遭撤銷是否主要因為申請人沒有足夠時間處理有關事宜。林秀霞女士表示，委員可參考鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第二頁的註腳 2，並解釋說就先前所批給的規劃許可而言，申請人於二零一零年三月二日提交了排水建議，而當局於二零一零年三月十九日回覆申請人，告知他有關建議尚有不足，但當局並沒有接獲進一步的建議。她說當局亦於二零零九年十二月二十一日就消防裝置建議回覆申請人，告知他其建議不能接受。同一名委員詢問可否從寬考慮這宗申請，因為申請人似乎已盡力履行其他規劃許可附帶條件，而渠務署署長對排水建議所提出的意見

並非決定性，有關問題或可解決。林秀霞女士解釋說，申請地點涉及先前兩宗擬作同類用途的規劃申請(編號 A/TM-SKW/47 和 63)。申請人已委聘了顧問為編號 A/TM-SKW/47 的規劃申請提交文件，以履行關於提交並落實排水建議的規劃許可附帶條件。然而，雖然當局已給予申請人合共 33 個月的時間履行關於落實排水建議的規劃許可附帶條件，但申請人未有落實排水建議。因此，有關規劃許可於二零零八年十二月十日遭撤銷。就編號 A/TM-SKW/63 的申請而言，當局已告知申請人倘若他再次因未能履行任何一項規劃許可附帶條件而令規劃許可遭撤銷，任何進一步提出的申請將不獲從寬考慮。有關的規劃許可因申請人未有履行關於提交排水和消防裝置建議的規劃許可附帶條件而於二零一零年三月二十四日遭撤銷。申請人聲稱落實排水建議有困難，因為須穿越別人的土地，而且亦有可能會影響地底設施。申請人未能為目前這宗申請提交可獲相關政府部門接受的排水和消防裝置建議。林秀霞女士在回應同一名委員的提問時表示，該處有燒烤活動，規劃事務監督已對違例發展採取執行管制行動。

51. 另一名委員問及申請人是否有留意制訂排水和消防裝置建議的規定。林秀霞女士說，申請人是提出先前的規劃申請的同一申請人，因此應該明白有關規定。有別於編號 A/TM-SKW/67 的申請人，目前這宗申請的申請人並沒有查問有關部門的意見，亦沒有設法處理尚未解決的事宜。

[馬錦華先生和陳仲尼先生此時到達參加會議。]

#### 商議部分

52. 秘書請委員留意先前所批給的兩項規劃許可均遭撤銷。她指出，申請人未有履行關於落實排水和消防裝置的建議，而落實這些建議的費用昂貴。就第一宗申請而言，當局已給予申請人合共 33 個月的時間履行有關的規劃許可附帶條件。小組委員會在上一次批給規劃許可時，已清楚告知申請人倘若有關許可因申請人未有履行規劃許可附帶條件而再次遭撤銷，任何進一步提出的規劃申請將不獲從寬考慮。此外，儘管先前的申請的排水建議可以接受，但申請人沒有就這宗申請提交可接受的排水建議。鑑於上述理由，委員同意這宗申請不能接受。



53. 委員繼而審視這宗申請不獲支持的理由(載於文件第12.1段),認為有關理由恰當。經進一步商議後,小組委員會決定拒絕申請,理由是:

- 申請人未能證明有關發展不會對附近地區的排水情況和火警風險造成負面影響,因為上一次批予申請人的規劃許可(申請編號 A/TM-SKW/63)因申請人未有履行規劃許可附帶條件而遭撤銷,而申請人亦未能令小組委員會信納他會履行小組委員會所訂定的規劃許可附帶條件。

## **議程項目 15**

### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/TM-SKW/67 在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門大欖涌第385約地段第263號B分段(部分)、第268號(部分)及毗連政府土地闢設臨時燒烤場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/TM-SKW/67號)

---

54. 秘書報告說,申請人於二零一零年六月二十五日要求延期兩個月考慮這宗申請,以便回應有關政府部門提出的意見,以及準備進一步的資料以證明其申請有理據支持。規劃署不反對這項要求,理由是延期的理據符合城市規劃委員會就「延期對申述、意見、進一步申述及申請作出決定」頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號33)所載的延期準則,因為申請人需要更多時間回應有關部門的意見,考慮日期並非無限期押後,而且延期要求不會影響其他有關人士的利益。

55. 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

間準備擬提交的進一步資料。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 16

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/389 為批給在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗新田第 105 約地段第 156 號 B 分段餘段(部分)及毗連政府土地臨時露天存放可循環再造金屬並闢設附屬辦公室(申請編號 A/YL-ST/335)的規劃許可續期三年  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/389 號)

---

### 簡介和提問部分

56. 高級城市規劃師／屯門及元朗林秀霞女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為臨時露天存放可循環再造金屬並闢設附屬辦公室(申請編號 A/YL-ST/335)的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——當局沒有接獲相關政府部門的反對意見；
- (d) 當局在法定公布期內接獲一份表示反對申請的公眾意見。該份公眾意見由創建香港提交，認為把申請地點作露天貯物用途會破壞環境，而且並不符合該區的規劃意向。這宗申請如獲批准，提意見人建議附加一項規劃許可附帶條件，要求申請人提交優質的美化環境計劃和為申請地點設置設計妥善的圍欄；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12 段所作的評估，認為臨時用途可予以容忍三年。這宗申請符合城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《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 13E)，因為當局先前曾經批給規劃許可，而有關政府部門亦沒有對申請提出重要的負面意見／反對。申請用途與附近的土地用途並非不相協調，有關用途包括存放貨櫃、待售貨櫃拖頭／中型貨車和機動式起重吊車的露天貯物場和停車場(包括貨櫃拖頭／拖架停放場)。此外，就這宗申請批給屬臨時性質的許可(為期三年)不會令「住宅(丁類)」地帶長遠的規劃意向難以實現，因為該地帶內的這一部分並沒有已知的發展建議。申請地點涉及兩宗擬作相同用途的申請(編號 A/YL-ST/260 和 335)，在二零零四年後獲批給許可。這宗續期申請符合城市規劃委員會就「有關臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」所頒布的規劃指引，因為該區的規劃情況沒有重大改變。申請人已履行上一次批給的規劃許可(申請編號 A/YL-ST/335)所訂的規劃許可附帶條件。至於公眾的意見，建議訂定規劃許可附帶條件，以解決環境問題，以及要求申請人須妥為護理現時為美化環境而栽種的植物，並維修保養所鋪築的路面和邊界圍欄。

57. 委員並沒有對申請提出問題。

#### 商議部分

58. 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，為期三年，有效期由二零一零年七月二十八日至二零一三年七月二十七日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在政府部門要求時，把申請地點北面的界線向後移，避免侵佔「連接新界西北及東北之單車徑一屯

門至上水段」工程的收地範圍，而有關情況必須符合地政總署署長或城規會的要求；

- (b) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至翌日早上八時在申請地點進行夜間作業；
- (c) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、維修、清潔或任何其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點上所鋪築的路面和所設置的邊界圍欄必須時刻妥為保養；
- (f) 在規劃許可有效期內，申請地點上現時為美化環境而栽種的植物必須時刻妥為護理；
- (g) 在規劃許可有效期內，申請地點上的排水設施必須時刻妥為保養；
- (h) 在經續期的規劃許可開始生效之日起計六個月內(即二零一一年一月二十八日或之前)提交排水竣工圖和現有排水設施的照片記錄，而有關資料必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在經續期的規劃許可開始生效之日起計六個月內(即二零一一年一月二十八日或之前)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；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在經續期的規劃許可開始生效之日起計九個月內(即二零一一年四月二十八日或之前)提供建議安裝的消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (k) 如在規劃許可有效期內沒有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；
- (l) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)或(j)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
- (m) 在這項規劃許可有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

59. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 與申請地點的相關擁有人／持牌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，即申請地點內的地段是以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；申請地點內的地段搭建了一座違例構築物(包括經改裝的貨櫃)。此外，申請地點內的政府土地亦在未取得地政處批准的情況下遭佔用。地政處保留權利，稍後如確實發現有違例情況，會對這些違例情況採取執行管制行動；倘當局批給規劃許可，佔用政府土地的人士／相關地段的註冊擁有人須向地政處申請短期租約／短期轄免書，以把申請地點的違例情況納入規管範圍內。倘地政處沒有接獲／批准短期租約／短期轄免書申請，而申請地點上持續有違例情況，地政處會根據元朗地政處在這方面的現行計劃，考慮向佔用人／註冊擁有人採取適當的土地管制／執行契約條款行動；以及申請地點的出入口通向政府土地，而地政處不會保證就公共道路範圍外政府土地上的通道批予通行權，亦不會為此提供維修保養服務；

- (c) 留意運輸署署長的意見，即須向地政當局查核由青山公路一新田段通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，以及就該道路／通道／路徑向有關地政和維修保養當局釐清管理和維修保養的責任誰屬；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署不應負責維修保養連接申請地點與青山公路一新田段的任何通道；
- (e) 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》，以盡量減少可能對附近地區造成的環境影響；
- (f) 留意渠務署的意見詳載於文件附錄 VI；
- (g) 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《建築物條例》或其他成文法則採取適當行動；以及若擬進行任何新工程，包括搭建任何臨時構築物，必須根據《建築物條例》正式提出申請，以供審批。屋宇署會在申請人提交正式建築圖則的階段對有關建議提出詳細意見；以及
- (h) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物或用作附屬辦公室的獨立構築物的設計／性質，申請人有必要設置消防裝置，並須參照以下規定：按佔用用途的需要提供經認可並以人手操作的手提器具，有關器具的所在位置應在圖則上清楚標示。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，以供審批。申請人若擬申請豁免提供若干消防裝置，必須向消防處提出理據，以供考慮。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗林秀霞女士出席會議解答委員的提問。林女士此時離席。]

## 議程項目 17

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/683 在劃為「未決定用途」地帶的元朗厦村短期租約第 1869 號臨時露天存放循環再造物料(塑膠、紙張及金屬)，並闢設附屬工場及回收舊電器產品(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-HT/683 號)

---

### 簡介和提問部分

60. 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) 臨時露天存放循環再造物料(塑膠、紙張及金屬)，並闢設附屬工場及回收舊電器產品(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」)表示，當局於二零零八年接獲一宗就申請地點而提出的空氣污染投訴。是次申請包括回收電器產品及存放電子廢物，倘若處理不當，可能會對申請地點及鄰近地方造成泥土和地下污染。申請地點排出的徑流含有污染物料，可能影響承受水體的水質。申請人的回覆並未包括任何有關處理與存放電器產品或電子廢物的防治或緩解措施，以解決當局所關注的環境影響問題。此外，由於擬議用途涉及工場活動，污染物料很可能會暴露在空曠的環境下。因此，申請用途從環境角度而言並不可取，他不支持此項申請；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見。提意見人認為露天貯物用途會對環境造成損害，而且不符合該區的規劃意向。她表示申請地點是坐落於城市規劃委

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)所指的 第 3 類地區內，並認為申請地點不適合作露天貯物用途。她認為倘若申請獲得批准，當局應訂明一項條件，規定申請人提供優質美化環境計劃及設計完善的周邊圍欄，以紓緩有關發展所造成的損害；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為臨時露天存放循環再造物料(塑膠、紙張及金屬)連附屬工場的用途可予容忍一年，但回收舊電器產品用途則不予支持。雖然環保署署長不反對申請所涉及的露天存放循環再造物料(塑膠、紙張及金屬)連附屬工場，但他並不支持回收電器產品(及存放電子廢物)用途，原因是此項用途可能會造成泥土污染及影響水質，而申請人提交的資料並不足以回應當局所關注的環境影響問題。此外，小組委員會從未就涉及在該「未決定用途」地帶內處理電器產品／電子廢物的用途批給許可。因此，當局建議訂明有關禁止處理(包括裝卸及貯存)電器產品、電子和電腦廢物的規劃許可附帶條件。撤除回收舊電器產品的項目，申請的餘下部分(即露天存放循環再造物料(塑膠、紙張及金屬)連附屬工場)符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點位於第 1 類地區以及環保署署長和提意見人所關注的問題可通過訂明規劃許可附帶條件解決。自一九九六年以來，小組委員會曾批准四宗就同類的臨時露天貯物用途而提交的先前申請，而有關的規劃情況並沒有重大改變。由於申請人對上一次就有關用地獲得的許可(申請編號 A/YL-HT/626)因其沒有履行涉及處理電子和電腦廢物的附帶條件而遭撤銷，故此當局建議批給較短的一年規劃許可期限，以監察申請地點的情況。至於有關的公眾意見對園景的關注，當局建議訂明規劃許可附帶條件，規定申請人提交並落實保護樹木及美化環境建議。

61. 委員並無就這宗申請提出問題。



商議部分

62. 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，批准部分申請，以便申請人露天存放循環再造物料(塑膠、紙張及金屬)並闢設附屬工場，但回收舊電器產品的申請則予拒絕。上述規劃許可屬臨時性質，有效期為一年(而非申請人要求的三年)，至二零一一年七月十六日止，並須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至翌日早上八時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得於星期日或公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點處理(包括裝卸和貯存)電器產品、電子和電腦廢物；
- (d) 在規劃許可有效期內，須維修保養根據先前核准申請(編號 A/YL-HT/449)落實提供的現有排水設施；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一零年十月十六日或之前)，須就現有排水設施提交狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一零年十月十六日或之前)，須提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一一年一月十六日或之前)落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一零年十月十六日或之前)提交消防裝置建議(包括灑水系統)，而有關建議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，在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一一年一月十六日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)或(d)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；以及
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。

63. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點展開／繼續進行申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 當局就申請所涉露天存放循環再造物料(塑膠、紙張及金屬)連附屬工場用途批予規劃許可。這項許可不等於容忍正在申請的回收舊電器產品用途或現時存在於申請地點而有關申請未有涵蓋的任何其他用途／發展。申請人須立即採取行動，中止有關許可未有涵蓋的用途／發展；
- (c) 當局批給為期較短的規劃許可，以監察申請地點的情況，而履行附帶條件的時限亦會相應縮短。倘若申請人未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則小組委員會未必會從寬考慮任何再提出的申請；

- (d) 留意元朗地政專員的意見，即地政處並不保證申請人享有由屏廈路穿過其他私人地段前往申請地點的車輛通道通行權；
- (e) 遵守環境保護署署長發出《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的最新版本，以盡量減低對附近易受影響用途所在環境可能造成的影響；
- (f) 留意運輸署署長的意見，即申請人須向地政當局查核有關連接申請地點的道路／通道／路徑的土地類別。至於同一段道路／通道／路徑的管理及維修保養責任，亦須與相關土地和維修保養當局相應釐清；
- (g) 留意土木工程拓展署總工程師／土地工程的意見，即通往申請地點的通道接近屏廈路，而屏廈路位於「屏廈路改善工程(厦村段)」(合約編號CV/2006/01)的施工範圍內。有關的建造工程已於二零零七年十二月展開，將於二零一零年年底完成。在屏廈路擴闊工程進行期間，來往申請地點的出入口路線可能會受到影響，而申請人無權就此索取任何賠償；
- (h) 留意消防處處長就擬備消防裝置建議的規定所提出的意見，有關意見載於文件附錄 V。消防處在收到正式提交的平面圖後，便會制訂詳細的消防安全規定。平面圖須按比例繪畫，並述明尺寸大小和使用性質。此外，平面圖須清楚顯示安裝擬議消防裝置的位置。如申請人有意申請豁免提供若干消防裝置，須向他提供理據，以供考慮；
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給這項規劃許可，不應視作當局不會根據《建築物條例》及相關規例對現時在申請地點的違例構築物作出追究。如發現違例事項，屋宇署可根據該條例或其他成文法則採取適當的行動。申請涉及的辦公室和倉庫(包括貨櫃(如有的話))會視作臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。根據

《建築物條例》，倘擬進行任何新工程，包括搭建任何臨時構築物，均須正式提出申請，以待批准。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，則須在提交建築圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定有關發展密度。《建築物(規劃)規例》第 41D 條有關闢設緊急車輛通道的規定亦適用；以及

- (j) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為向發展項目供水，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)，以及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。

[陳炳煥先生此時離席。]

## **議程項目 18**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/686 為批給在劃為「未決定用途」地帶的元朗厦村第 124 約地段第 108 號 B 分段(部分)臨時露天存放貨櫃(申請編號 A/YL-HT/499)的規劃許可續期三年  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-HT/686 號)

---

### **簡介和提問部分**

64. 高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生告知與會者，文件第 10 頁的替代頁已分發給委員，該替代頁旨在修訂規劃許可附帶條件(f)項及(g)項，以顯示由規劃許可開始續期之日起計的履行附帶條件期限。他繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；

- (b) 為批給臨時露天存放貨櫃(申請編號 A/YL-HT/499)的規劃許可續期三年；
- (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，因為申請地點及通道(田廈路)附近有易受影響用途，預計會出現環境滋擾。不過，當局在二零零四年一月至二零一零年四月期間並無接獲任何就申請地點而提出的污染投訴；

[邱榮光博士此時離席。]

- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見。提意見人認為露天貯物用途會對環境造成損害，而且不符合該區的規劃意向。她表示申請地點是坐落於「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 13E)所指的第 3 類地區內，不適合作露天貯物用途。提意見人認為當局應訂明一項條件，規定申請人提供優質園境計劃及設計完善的周邊圍欄，以紓緩有關發展所造成的損害；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為臨時用途可予容忍三年。根據城規會規劃指引編號 13E，申請地點位於第 1 類地區。有關發展符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，因為除環保署署長之外，其他有關政府部門沒有提出負面意見，而環保署署長的意見可藉訂明規劃許可附帶條件作出回應。此外，在過去三年內，當局並無接獲有關申請地點環境的投訴。為這宗申請續期亦符合城市規劃委員會就「有關臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 34A)，因為自上次批給許可(申請編號 A/YL-HT/499)以來，規劃情況並沒有重大改變。至於有關的公眾意見，申請地點是現有貨櫃場的西延部分，現時沿申請地點西面界線設有圍欄並已進行美化環境工程。當局建議訂明規劃許可附帶條件，規定申請人提交並落實保護樹木及美化環境建議。

65. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

66. 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，由二零一零年七月二十八日至二零一三年七月二十七日，並須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至翌日早上八時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，在申請地點邊緣的五米範圍內，所存放貨櫃的堆疊高度不得超過邊界圍欄的高度，而在申請地點任何其他位置的堆疊高度則不得超過七個貨櫃疊放的高度；
- (d) 在規劃許可有效期內，須時刻妥為保養根據先前核准申請(編號 A/YL-HT/499)落實提供的現有排水設施；
- (e) 在規劃許可開始續期之日起計六個月內(即二零一一年一月二十七日或之前)，須就現有排水設施提交狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在規劃許可開始續期之日起計六個月內(即二零一一年一月二十七日或之前)，須提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在規劃許可開始續期之日起計九個月內(即二零一一年四月二十七日或之前)落

實保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (h) 如在許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)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；以及
- (i) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

67. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 與申請地點的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，即申請所涉地段屬於根據集體政府租契持有的舊批農地，事先未獲其批准，不得搭建任何構築物。他並不保證就穿越設於其他私人土地及政府土地上的非正式通道給予通行權，或對該通道進行維修保養工程；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即須時刻保持申請地點的排水設施狀況良好，並確保有關發展不會阻礙源自申請地點或流經該處的地面水流與徑流。此外，如須在申請地點界線以外進行任何工程，必須徵詢元朗地政專員的意見，並取得相關擁有人的同意；
- (d) 遵照環境保護署署長發出《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的最新版本，以盡量減低對附近易受影響用途所在環境可能造成的影響；以及
- (e) 留意運輸署署長的意見，即申請人須向地政當局查核有關連接申請地點的道路／通道／路徑的土地類

別。至於此道路／通道／路徑的管理及維修保養責任，亦須與相關地政和維修保養當局相應釐清。

[林群聲教授此時離席。]

## 議程項目 19

### 第16條申請

[公開會議]

A/YL-NSW/197 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗南生圍東成里第 103 約地段第 12 號、第 13 號餘段及第 14 號、第 115 約地段第 625 號 B 分段、第 625 號餘段、第 627 號餘段、第 630 號 B 分段餘段(部分)、第 634 號 A 分段(部分)、第 635 號(部分)、第 636 號 A 分段(部分)、第 637 號、第 638 號、第 660 號、第 661 號、第 662 號、第 663 號、第 664 號、第 665 號、第 712 號餘段(部分)、第 794 號 A 分段(部分)、第 1288 號 K 分段、第 1288 號餘段、第 1292 號餘段、第 1327 號餘段(部分)和毗連政府土地進行住宅發展及填塘(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NSW/197A 號)

---

68. 秘書報告，申請人於二零一零年六月二十九日要求當局延期兩個月考慮申請，以便有足夠時間就所收到的政府部門意見而準備進一步資料。規劃署不反對這宗延期申請，因為延期的理據符合城市規劃委員會就「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」頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 33)所訂有關延期的準則，即申請人需要更多時間擬備進一步資料，以回應所收到的政府部門意見(包括環境保護署署長及漁農自然護理署署長的意見)，而押後期限並非無限期，延期考慮申請亦不會影響其他相關人士的利益。

69. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就申請作出決定，以待申請人提交附加資料。小組委員會又同意應



在收到申請人的附加資料當日起計兩個月內，把申請提交小組委員會考慮。此外，小組委員會同意告知申請人有兩個月時間準備提交進一步資料，除非情況非常特殊，否則不會批准再延期。

## 議程項目 20

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NSW/199 擬在劃為「自然保育區」地帶及「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的元朗南生圍文苑村第 104 約地段第 3720 號 F 分段第 1 小分段及第 3720 號 F 分段餘段興建屋宇(只限重建)及填塘  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-NSW/199 號)

---

### 簡介和提問部分

70. 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) 關於申請的背景，申請地點有部份(約 51.3%)位於「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶，有部份(48.7%)位於「自然保育區」地帶；
- (b) 擬興建屋宇(只限重建)及填塘；
- (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。申請地點毗鄰現為露天貨櫃場。由於有這類露天貯物場，日後擬議發展項目的居民會面對工業區與住宅區為鄰所產生的潛在問題。此外，根據城規會規劃指引編號 12B，申請地點有部分位於濕地保育區內，另有部分位於濕地緩衝區內，不宜進行擬議涉及填塘工程的屋宇發展項目。他認為工業區與住宅區為鄰的問題，不宜以附

加規劃許可附帶條件的方式處理，要解決這個問題，更有效的方法是適當地規劃土地用途。擬議發展項目很可能會成為指定工程項目。申請人在施工前，必須依照《環境影響評估條例》所載的法定程序，申領環境許可證。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請。申請地點橫跨后海灣的濕地保育區及濕地緩衝區。根據城規會規劃指引編號 12B，濕地保育區的規劃意向是保育魚塘的生態價值。如要在濕地保育區及濕地緩衝區進行發展或重建計劃，須取得城規會規劃許可的，並須呈交生態影響評估報告，以支持其發展，其中包括一項為期不少於 12 個月的實地研究，以證明發展項目不會令濕地所發揮的功能出現淨減少的情況，也不會帶來負面的干擾影響。不過，現已提交的文件並無包括上述指引所要求的生態影響評估報告。就這方面而言，申請人未能證明發展／重建項目不會令濕地所發揮的功能出現淨減少的情況，以及不會對申請地點範圍內及／或範圍外的地方帶來負面的干擾影響。此外，有關魚塘屬於濕地保育區內的相連魚塘系統的一部分，申請人建議在該魚塘部分地方進行填塘工程，會令濕地的面積和所發揮的功能出現淨減少的情況，但申請人並卻未提出濕地彌償的建議，或任何紓緩措施，防止造成干擾。擬進行填塘工程的池塘現今仍用作養魚，因此從發展水產養殖的角度而言，漁護署署長不支持發展建議。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請。除了為保存濕地生態系統而必須進行的發展項目，或者絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目外，當局不鼓勵在濕地地帶進行任何新的發展項目。擬議發展項目涉及在現有池塘部分地方進行填塘工程，此舉不符合「自然保育區」地帶內規劃作濕地和魚塘景觀的環境；申請人也沒有提出任何紓緩措施，彌償失去的魚塘，違反了分區計劃大綱圖所載的「不會有濕地淨減少」的原則。另外，申請人亦沒有提交任何紓減景觀影響的建議，以補償損失的景觀資源，以致當局無法評估擬議發展項目對景觀造成的影響。現有池塘屬重要的視覺資源。申請書內並沒有就擬議填塘工程所造成的潛在影響

提供評估資料，亦沒有提出相關的紓緩措施，所以當局無法評估發展項目所帶來的視覺影響；

- (d) 在法定公布期內，當局接獲一份由創建香港提交的公眾意見書，表示反對這宗申請，理由是申請人未有述明生態的基本情況，亦沒有彌償濕地的計劃，以解決擬議發展項目引起的生態問題；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評審結果，規劃署不支持這宗申請。這宗申請涉及把現時位於「其他指定用途(綜合發展包括濕地修復區)」地帶內的兩幢半獨立屋宇重建成兩幢新屋宇。東邊的擬建屋宇完全位於「其他指定用途(綜合發展包括濕地修復區)」地帶，在該地帶內，把現有屋宇重建成新界豁免管制屋宇屬經常准許的用途。西邊的屋宇則位於「自然保育區」地帶內，在該地帶興建屋宇須取得規劃許可。申請人建議改移屋宇的位置，以配合相關的已分割地段的界線；改移位置後，其中一幢屋宇便會位於屬濕地保育區的「自然保育區」地帶內。申請人表示，因為屋宇位置改移，所以須在申請地點內進行填塘工程。儘管如此，填塘工程看來並非必要，因為擬建屋宇的覆蓋範圍並無侵佔現時在申請地點內的池塘。申請人並沒有提出任何有力的理據，證明有必要在「自然保育區」地帶內進行擬議的填塘工程。根據城規會規劃指引編號 12B，濕地保育區內通常不准進行新的發展，如要在濕地保育區內進行任何發展，包括興建新界豁免管制屋宇及進行填塘工程，必須呈交生態影響評估報告，證明該發展不會令濕地所發揮的功能出現淨減少的情況，也不會帶來負面的干擾影響。如進行任何須填塘的發展，必須就失去的濕地作出彌償，並須採取紓緩措施，防止造成干擾。此外，「自然保育區」地帶的規劃意向，是保存濕地和魚塘的生態價值。這些濕地和魚塘是后海灣濕地生態系統不可或缺的部分。如要改變此地帶內的任何用途，必須遵守「不會有濕地淨減少」的原則。可是，申請人卻沒有提交生態影響評估報告／濕地彌償計劃，以證明擬議重建項目及填塘工程不會令濕

地所發揮的功能出現淨減少的情況，以及不會對申請地點範圍內及／或範圍外的地方帶來負面的干擾影響，或證明可以採取積極措施，全面紓減這方面的影響。環保署署長反對這宗申請，因為附近有露天貨櫃場，日後擬議發展項目的住客很大可能會面對工業區與住宅區為鄰所產生的潛在問題。過往沒有涉及同一「自然保育區」地帶的同類申請獲小組委員會批准。倘批准這宗申請，會為同類申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區整體的環境質素下降，並削弱濕地所發揮的功能。

71. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

72. 委員繼而討論文件第 13.1 段所載各項不支持這宗申請的理由，並認為理由恰當。經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 申請人並無提交生態影響評估報告或濕地彌償計劃，以證明濕地所發揮的功能不會出現淨減少的情況，以及不會對申請地點範圍內及／或範圍外的地方帶來負面的干擾影響，或證明可以採取積極措施，全面紓減這方面的影響，所以擬議重建項目及填塘工程不符合城市規劃委員會規劃指引編號 12B 有關「擬於后海灣地區內進行發展而提出的規劃申請」的規定；
- (b) 擬議重建項目及填塘工程不符合「自然保育區」地帶的規劃意向。設立該地帶是為了保存濕地和魚塘的生態價值。這些濕地和魚塘是后海灣濕地生態系統不可或缺的部分。如要改變此地帶內的任何用途，必須遵守「不會有濕地淨減少」的原則。申請人並沒有在規劃方面提供有力的理據，令當局同意偏離這個規劃意向；

- (c) 申請人未能在申請書內證明擬議填塘工程是必要的；
- (d) 申請書內並無提供資料，證明擬議填塘工程不會影響毗鄰的地段；以及
- (e) 倘批准這宗申請，會為同類申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區整體的環境質素下降，並削弱濕地所發揮的功能。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生出席會議，解答委員的提問。李先生此時離席。]

## 議程項目 21

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/317 擬在劃為「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」地帶的元朗錦田第 109 約地段第 111 號餘段、第 112 號餘段、第 114 號餘段、第 115 號餘段、第 116 號餘段、第 120 號餘段、第 260 號餘段(部分)、第 261 號餘段、第 262 號餘段、第 263 號(部分)、第 264 號(A 至 D)分段餘段、第 264 號(E 至 H)分段餘段、第 266 號 B 分段餘段、第 268 號(A 至 B)分段(部分)、第 268 號 C 分段餘段及第 269 號 B 分段(部分)和毗連政府土地進行住宅發展及闢設濕地改善區(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/317 號)

---

73. 劉志宏博士已就此項目申報利益，因為他現時與何田顧問工程師有限公司有業務往來，而該公司是這宗申請的顧問之一。小組委員會得悉劉博士已就未能出席會議致歉。

74. 秘書報告，申請人於二零一零年七月十四日要求延後一個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間繼續就申請與相關

的政府部門作出協調。規劃署不反對延期要求，申請人提出的延期理據符合城規會所訂有關延期對申述、意見及進一步申述及申請作出決定的延期準則(城規會規劃指引編號 33)，因為申請人需要更多時間就申請與相關的政府部門作出協調，而押後期限並非無限期，延期考慮申請亦不會影響其他相關人士的利益。

75. 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一個月時間準備將要提交的進一步資料。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 22

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/343 擬在劃為「農業」地帶的元朗八鄉第 110 約地段第 126 號 A 分段、第 126 號 B 分段、第 126 號餘段、第 149 號餘段(部分)及第 151 號餘段(部分)臨時露天存放建築物並闢設附屬辦公室(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTN/343 號)

---

76. 秘書報告，申請人於二零一零年七月十四日要求小組委員會延期一個月考慮這宗申請，以便有更多時間就申請擬備補充資料，提交城市規劃委員會(下稱「城規會」)。規劃署不反對申請人要求延期。申請人提出的延期理據符合城規會所訂有關延期對申述、意見及進一步申述及申請作出決定的延期準則(城規會規劃指引編號 33)，因為申請人需要多些時間就這宗申請擬備補充資料，而押後期限並非無限期，延期考慮申請亦不會影響其他相關人士的利益。

77. 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，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同

意，這宗申請須在收到申請人的進一步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 23

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/495 在劃為「農業」地帶的元朗錦上路第 112 約地段第 1384 號 A 分段餘段(部分)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-KTS/495 號)

---

### 簡介和提問部分

78. 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) 經營臨時商店及服務行業(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／城市設計及園境對這宗申請頗有保留。申請地點附近地區主要屬於鄉郊環境，混合不同用途，包括低矮的住宅樓宇、村落及休耕農地。商店及服務行業在區內並不常見，而現有的構築物似乎最近才興建，用作貨倉／工場，對擬議地產代理公司而言，該構築物的覆蓋面積相當大，以致申請地點周邊只餘下非常有限的地方，甚至沒有地方栽種植物作為屏障。申請書並無提供資料，證明擬議用途與附近鄉郊景觀互相協調；
- (d) 當局在法定公布期內收到一份由水盞田村一名村民提交的公眾意見書。他極力反對這宗申請，原因是

行人路狹窄，發展項目會影響上落巴士或在貼近申請地點的巴士站候車的行人或乘客，而且錦上路已有不少物業代理公司。倘同類申請獲得批准，會立下不良先例，導致農地或適宜種樹的地方大為減少，因而對景觀造成負面影響；以及

- (e) 規劃署的意見——基於文件第 11 段所述的評審結果，規劃署認為這項臨時用途可予容忍三年。申請地點附近主要有露天貯物場、貨倉、一個工場和一個鄉公所，還散布着住宅構築物、農地及空地／荒地，擬設的地產代理公司與這些用途並非不相協調。由於發展項目規模細小，應該不會對環境造成嚴重滋擾。規劃署認為就這宗申請批給為期三年的臨時許可，不會妨礙落實「農業」地帶的長遠規劃意向。關於規劃署總城市規劃師／城市設計及園境提出的意見，發展項目位於錦上路北面，與同樣集中在該路北面的露天貯物場、貨倉及工場並非不相協調。該道路南面則主要有美化市容地帶、果園、一個停車場、露天貯物場及大型空地／荒地。至於公眾意見提到交通和景觀問題，相關政府部門包括運輸署署長及警務處處長，並無對這宗申請提出負面意見。規劃署建議附加規劃許可附帶條件，以解決景觀方面的問題。

79. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

80. 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」)所提交的申請內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一三年七月十六日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於每天晚上七時半至翌日早上十時半在申請地點進行夜間作業；



- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年一月十六日或之前)，提交美化環境和保護樹木建議，而有關建議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，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年四月十六日或之前)，落實美化環境和保護樹木建議，而有關落實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(即在二零一一年一月十六日或之前)，提交排水設施建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年四月十六日或之前)，設置排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年一月十六日或之前)，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；
- (g) 就上文(f)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年四月十六日或之前)，設置消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 如在規劃許可有效期內沒有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；
- (i) 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)及(g)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

- (j) 在這項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，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

81. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點展開申請所涉用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，當局已批出短期豁免書第 2108 號，准許於第 112 約地段第 1384 號 A 分段餘段(部分)搭建覆蓋面積不超過 400 平方米、高度不超過五米的構築物，用作冷氣機裝配及維修工場。元朗地政處已收到更改用途的申請。根據該短期豁免書的規定，申請人可沿車道，經一幅短窄的政府土地前往錦上路。獲批出豁免書的人士須負責保養該幅政府土地；
- (c) 採取環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》內所列出的紓減環境影響措施，盡量減低任何可能出現的環境滋擾；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，路政署並不／不應負責維修保養任何連接申請地點和錦上路的現有車輛通道；
- (e) 留意消防處處長的意見，考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須設置消防裝置。因此，申請人須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處核准。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 II 的規定。倘申請人擬申請豁免設置某些消防裝置，須向消防處提出理據，以供考慮；以及
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，申請地點的所有違例構築物必須清除。所有建造工程均須符合《建築物條例》的規定。申請人須委聘認可人士統籌所有建造工程。批給規劃許可，不應視作當

局根據《建築物條例》認可申請地點的違例構築物。當局日後可能會執行管制行動，清除所有違例建築。

## 議程項目 24

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/481 在劃為「未決定用途」地帶的  
元朗公庵路第 120 約地段第 2817 號餘段(部分)  
闢設臨時貨櫃車拖頭及拖架停泊場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第  
A/YL-TYST/481 號)

---

### 簡介和提問部分

82. 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) 臨時貨櫃車拖頭及拖架停泊場(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」)根據經修訂的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，並不支持這宗申請，因為申請地點南面和西南面有易受影響的住宅用途，預計發展項目會對該些住宅的環境造成滋擾。雖然如此，當局在過去三年，並無接獲關於申請地點對環境造成滋擾的投訴；
- (d) 當局在法定公布期內接獲一份公眾意見書，由創建香港提交，表示反對申請，因為認為把申請地點用作露天貯物，會破壞環境，而且申請用途並不符合該區的「未決定用途」地帶的規劃意向。根據城市規劃委員會規劃指引有關「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)的規定，有關地區屬於第3類地區，並不適宜用作露天貯物。此外，該組織亦要求城規會附加關於美化環境和設置周邊圍欄的條件；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署考慮到文件第12段所載的評審結果，認為可以容忍有關的臨時用途三年。這宗申請大致符合城規會規劃指引編號13E的要求，因為相關部門關注的問題屬技術性質，只要履行規劃許可所附帶的條件便可解決。此外，以往也有同類申請涉及這部分的「未決定用途」地帶，亦即城規會規劃指引編號13E所指的第1類地區，這些申請均獲批給附有條件的規劃許可。雖然申請地點劃為「未決定用途」地帶，但其所在地區亦大致擬作露天貯物及港口後勤用途。規劃署認為，批給為期不超過三年的臨時許可，並不會妨礙該區發展長遠用途。發展項目附近主要用作露天貯物場、貨倉和工場，所以發展項目與附近環境並非不相協調。至於環保署署長的意見，當局在過去三年，並無接獲關於申請地點對環境造成滋擾的投訴，而且最接近發展項目的住宅構築物距離申請地點有50米左右，兩者之間還有其他用途阻隔，來往申請地點的車輛亦無須行經該些住宅構築物，因此，預料發展項目不會對附近地區的環境造成嚴重影響。先前三宗提出把申請地點闢作同一用途的申請均獲批給規劃許可，有關的申請編號為A/YL-TYST/107、222和334，其中後兩者獲批給許可時，加入了有關美化環境和排水設施的附帶條件，有關條件已經履行。至於有公眾提到土地用途不協調及景觀和視覺受影響的問題，申請地點其實位於城規會規劃指引編號13E所指的第1類地區，涉及該類地區的露天貯物及港口後勤用途的申請通常會獲從優考慮；況且，申請地點已設置圍欄，並種植了一些樹木。當局批給規劃許可時，還可加入附帶條件，規定申請人要提交及落實保護樹木和美化環境的建議，以解決引起關注的景觀和視覺影響的問題。

83. 委員並無就這宗申請提出問題。

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。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一三年七月十六日止，並須附加下列條件：

- (a) 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拆車、修車或其他工場活動；
- (b) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零一一年一月十六日或之前)，提交保護樹木和美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零一一年四月十六日或之前)，落實保護樹木和美化環境建議，而有關落實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的六個月內(即在二零一一年一月十六日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零一一年四月十六日或之前)，設置排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零一一年一月十六日或之前)，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；
- (g) 就上文(f)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零一一年四月十六日或之前)，落實消防裝置建議，而有關落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (h) 如在規畫許可有效期內未能履行上述規畫許可附帶條件(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；以及
- (i) 如在指明日期當日仍未履行上述規畫許可附帶條件(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，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 在這項規畫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畫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述事宜：

- (a) 在申請地點展開申請用途前，必須先取得規畫許可；
- (b) 與申請地點的有關擁有人解決發展項目所涉及的任何土地問題；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，當局曾向申請地點發出短期豁免書第 2429 號，容許在貨櫃車拖頭及拖架停泊場內搭建構築物，但最大建築面積限為 25 平方米，高度為 3.6 米。如構築物的建築面積超出短期豁免書的規限，當局會執行管制行動。相關地段的註冊擁有人須向元朗地政處申請修訂短期豁免書，以便把申請地點的違例建築正規化。倘元朗地政處沒有收到／批准修訂短期豁免書的申請，而申請地點內的違例建築繼續存在，該處會考慮對註冊擁有人執行適當的管制行動。此外，申請地點經由一條非正式鄉村道路到達。該道路從公庵路伸延出來，位於政府土地上。元朗地政處不會為該政府土地進行維修保養工程，亦不會保證給予通行權。該通道旁邊為渠務署現正進行的「元朗及錦田污水處理計劃第 2B-2T 工程階段(元朗南分支污水渠)」的施工範圍；

- (d) 留意運輸署署長的意見，申請人應向地政監督查核由公庵路通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別，並向有關的地政和維修保養單位問明該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，該署並不負責維修保養連接申請地點與公庵路的通道；
- (f) 遵照環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的最新版本，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (g) 這宗申請夾附的美化環境和保護樹木建議載有現有樹木位置和數目的資料，與當局在申請地點觀察到的實際情況並不一致。此外，在比較先前獲批准的申請的已落實和被接納的美化環境工程，當局發現現時申請地點南面界線的樹木較先前少了四棵。因此，申請人須重新栽種樹木替補；
- (h) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，這宗申請夾附的排水建議與先前就編號 A/YL-TYST/334 的申請而提出並已獲得批准的排水建議並不相同。申請人須提交已更新的排水建議，並落實有關建議；
- (i) 留意消防處處長的意見，基於擬議構築物的設計／性質，他預計有需要設置消防裝置，因此，申請人須把附有消防裝置建議的相關建築圖則提交消防處審批。申請人制訂擬議構築物的消防裝置建議時，須參考有關規定，即每一個由貨櫃改裝而成的儲物室必須按用途性質設置認可的人手操作手提器具，並在圖則上清楚標示有關器具的位置。申請人若擬申請豁免設置所規定的某些消防裝置，必須提出理據予消防處考慮；以及
- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，申請人須清拆現時顯然並未根據《建築物條例》取得許可的構築物。若擬進行任何新的工程，包括搭建臨時構築物，必須根據《建築物條例》正式提出申請。

擬以貨櫃改裝的兩間儲物室屬臨時建築物，受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有從街道通往該處的途徑，而根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道。倘若申請地點並非毗連一條至少闊 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。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗袁承業先生出席會議，解答委員的提問。袁先生此時離席。]

### 議程項目 25

#### 其他事項

86. 主席及委員祝賀葉滿華先生獲政府頒授銅紫荊星章，以表彰其為社會作出的貢獻。

87. 餘無別事，會議於下午四時十五分結束。