

## 城市規劃委員會

### 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會 二零一零年七月三十日下午二時三十分舉行的 第 422 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

鄭心怡女士

林群聲教授

劉志宏博士

陳漢雲教授

馬錦華先生

馬詠璋女士

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)

黃偉康先生

地政總署助理署長(新界)

茹建文先生

規劃署副署長／地區  
劉星先生

秘書

**因事缺席**

陳仲尼先生

鄭恩基先生

劉智鵬博士

盧偉國博士

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  
朱慶然女士

城市規劃師／城市規劃委員會  
張玉儀女士

## 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七月十六日  
第 421 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零一零年七月十六日第 421 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

## 議程項目 2

續議事項

[公開會議]

(i) 新接獲的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2010 年第 11 號

擬在劃為「其他指定用途」註明

「綜合發展包括濕地修復區」地帶的元朗南生圍涌業路  
第 115 約地段第 1212 號 B 分段餘段(部分)及  
第 1212 號 C 分段第 3 小分段餘段(部分)

闢設臨時貨櫃車拖頭／拖架停車場(為期三年)

(申請編號 A/YL-NSW/189)

2. 秘書報告，上訴委員團(城市規劃)(下稱「上訴委員團」)接獲註明日期為二零一零年七月十日的上訴通知書，就城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一零年四月三十日對一宗根據第 17 條提出覆核的申請(編號 A/YL-NSW/189)所作的決定提出上訴。有關申請擬在《南生圍分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NSW/8》上劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的地方，闢設臨時貨櫃車拖頭／拖架停車場，為期三年。城規會駁回這宗覆核申請，理由如下：

(a) 擬議發展不符合「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向，該意向旨在促使環境已受破壞的濕地上零散的露天貯物及貨櫃後勤用途逐步遷離。此外，並沒有有力的規劃理據支持偏離該規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (b) 有關發展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)，理由是有關地點先前並無同類用途獲批給規劃許可；有政府部門提出負面意見及有公眾人士提出反對；以及預計有關發展會對環境造成滋擾；以及
- (c) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶內的同類申請立下不良先例。批准這類申請的累積影響所及，會令該區環境的質素會普遍下降。

3. 秘書表示，有關上訴的聆訊日期尚未訂定。秘書處會按慣常做法，代表城規會處理上訴事宜。

(ii) 上訴數據

4. 秘書報告，截至二零一零年七月三十日，上訴委員團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	:	139
尚未進行聆訊	:	25
有待裁決	:	4
合計	:	304

**議程項目 3**

[閉門會議]

5. 此議項的會議記錄另外以機密形式記錄。

## 西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島黃少薇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/SK-CWBS/11 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的西貢相思灣  
第 235 約地段第 114 號、第 115 號、  
第 117 號至第 119 號  
關設臨時私人泳池和循環水泵(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SK-CWBS/11 號)

---

#### 簡介和提問部分

6. 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) 擬關設臨時私人泳池和循環水泵，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門並無就這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局並無接獲公眾的意見，而西貢民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對意見；以及
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 10 段所載的評審結果，規劃署不反對這宗申請。擬關設的泳池完全坐落於第 235 約地段第 114 號、第 115 號、第 117 號至第 119 號的範圍內。有關的範圍現關作附近三幢屋宇的車道、停車位和私人花園。擬關設的泳池是私

人康樂設施，只供毗鄰屋宇居民使用，與周圍主要是村屋的土地用途並非不相協調。以泳池的規模細小及屬臨時性質而言，擬議發展項目不大可能會對附近地區的現有景觀、交通和基建設施造成嚴重的負面影響。相關的政府部門對這宗申請並無提出負面或反對意見。相思灣村可供發展小型屋宇的土地足以應付該村日後對小型屋宇的需求。由於申請所涉地點位於私人地段，不會額外佔用有關「鄉村式發展」地帶內的土地，加上擬議發展項目屬臨時性質，所以不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。

7. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

8. 一名委員詢問，是否可以考慮批給一個有效期較長的規劃許可予這宗申請。主席回應時表示，根據《清水灣半島南分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-CWBS/2》內「鄉村式發展」地帶的《註釋》，私人泳池並非第一欄或第二欄所列的用途，故此，分區計劃大綱圖並沒有就有關用途作出規定。然而，分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁已訂明「對於有關用途或發展，即使圖則沒有作出規定，城市規劃委員會仍可批給或拒絕批給許可，規劃許可的有效期最長為三年；若城市規劃委員會批給許可，可能附加或不附加條件。」委員表示備悉上述規定。

[鄭心怡女士暫時離席，邱榮光博士此時離席。]

9. 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，至二零一三年七月三十日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年一月三十日或之前)，提交土力規劃檢討報告，而有關報告必須符合土木工程拓展署署長或城規會的要求；

- (b) 就上文(a)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三十日或之前)，落實報告所鑑定的各項涉及申請地點毗鄰山坡的必要土力修復工程，而有關落實情況必須符合土木工程拓展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(即在二零一一年一月三十日或之前)，提交美化環境建議，包括保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)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三十日或之前)，落實美化環境建議，包括保護樹木建議，而有關落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；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(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

10. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，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；
- (b) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，土力規劃檢討報告須符合「土力工程處就根據《城市規劃條例》(第 131 章)提出的規劃申請而發出的指引」所載的規定(見文件附錄 III)；以及
- (c) 留意地政總署西貢地政專員的意見，擬闢設的私人泳池不符合租契所准許的農業用途，未經許可而在泳池搭建任何建築物或構築物，有違租契的條款。

申請人可向西貢地政專員申請短期豁免書，在有關土地興建並非作農業用途的建築物／構築物，以供泳池臨時使用。倘提出短期豁免書的申請，西貢地政處會按照現行的土地政策，並根據相關政府提出的意見，考慮有關申請，但當局不保證有關的短期豁免書申請會獲得批准。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島黃少薇女士出席會議，解答委員的提問。黃女士此時離席。]

[陳炳煥先生此時到達出席會議。]

### 沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄭禮森女士和丁雪儀女士此時獲邀出席會議。]

#### **議程項目 5**

##### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/702 在劃為「工業」地帶的沙田火炭坳背灣街 30 至 32 號  
華耀工業中心一樓 10 號室(部分)  
經營商店及服務行業(快餐店)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ST/702 號)

---

#### 簡介和提問部分

11. 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) 經營商店及服務行業(快餐店)；



- (c) 政府部門的意見——有關的政府部門對這宗申請沒有提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期內並無收到公眾的意見，而沙田民政事務專員也沒有接獲區內人士提出的反對意見；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，不反對批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可。快餐店與其所在的同一工業樓宇地下的毗連單位的用途並非不相協調，這些單位現作工業和商業混合用途。快餐店面積細小(約 19.06 平方米)，不會導致工業樓面空間大幅減少。根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 25D 有關「在『工業』地帶內進行的用途／發展」的規定，有關合計商用樓面面積的限制，並不適用於位於臨街的一層、不設座位、並以食物製造廠的形式領取牌照的快餐櫃檯。只要申請人履行有關設置消防裝置的規劃許可附帶條件，消防處處長原則上不反對這宗申請。鑑於申請的用途規模細小，並考慮到其營運性質，預計不會對周邊地區的環境、衛生、基礎設施和交通造成不良影響。有關的政府部門對這宗申請均沒有提出負面或反對意見。申請人申請開設的快餐店與他先前申請並獲批准開設的快餐店相似(申請編號：A/ST/682)。當局先前批給規劃許可予這宗編號 A/ST/682 的申請時，加入了附帶條件，要求申請人提交消防安全措施建議，但申請人未有遵辦，所以當局於二零一零年一月十日撤銷了有關許可，於是，申請人現時須提交這宗申請，以便把有關處所闢作相同的用途。倘小組委員會決定批准這宗申請，建議當局給予為期三年的臨時規劃許可，以免妨礙落實有關處所擬作工業用途的長遠規劃意向，並讓小組委員會可監察該區工業樓面空間的供求情況。由於消防處處長認為申請人就有關處所提交的消防裝置建議可以接受，建議批給規劃許可時，加入一項附帶條件，要求申請人落實消防裝置建議。消防處處長這項建議載於文件第 12.2(a)段。此外，由於上次批給的規劃許可因申

請人未有履行附帶條件而遭撤銷，建議今次批給較短的履行附帶條件的期限，以監察申請人履行附帶條件的進度。此外，當局亦會提醒申請人，倘這次再不履行有關附帶條件，以致規劃許可遭撤銷，日後若再次提交申請，當局將不會從寬考慮。

12. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

13. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交的申請內容，批准這宗申請。有關規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一三年七月三十日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一零年十月三十日或之前)，落實消防安全措施，而有關落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在指明日期當日仍未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，並會於同日撤銷，不再另行通知。

14. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請所涉的處所展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 給予為期三年的臨時規劃許可，是為了解小組委員會可監察申請人履行規劃許可附帶條件的情況及該區工業樓面空間的供求情況，確保不會妨礙落實有關處所擬作工業用途的長遠規劃意向；
- (c) 倘申請人再次沒有履行有關的規劃許可附帶條件，以致規劃許可遭撤銷，日後若再次提交申請，城規會將不會從寬考慮；
- (d) 留意地政總署沙田地政專員的意見，倘城規會批准這宗申請，當局於二零零九年十一月批給有關處所

作快餐店用途的臨時豁免書的條款可能須予修訂，或申請人須申請重新批給豁免書；

- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照小組的意見，擬議用途須符合《建築物條例》的規定，例如快餐店與其他工場之間須以耐火時效不少於兩小時的分隔牆隔開。屋宇署會視乎情況所需，在收到有關食肆的牌照申請後，制訂樓宇安全規定；
- (f) 留意運輸署署長的意見，顧客只可以在有關處所內排隊，不可阻塞公眾行人徑，妨礙行人；以及
- (g) 留意消防處處長的意見，擬設的快餐店只可用「食物製造廠」或「工廠食堂」的形式領取牌照及經營。當局不會接納快餐店以「普通食肆」或「小食食肆」的形式領取牌照及經營。申請人須提交表格 FSI/314A 號，以證明已經落實擬議的消防安全措施。

[陳家樂先生此時離席。]

## 議程項目 6

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/409 擬在劃為「鄉村式發展」地帶和「農業」地帶的大埔九龍坑元嶺村第 9 約地段第 859 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-KLH/409 號)

---

### 簡介和提問部分

15. 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——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，理由是申請地點與東鐵鐵路相距約 150 米，據他粗略估計，擬建小型屋宇將要承受的鐵路噪音水平會超出《噪音管制條例》所訂的標準；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲一份由九龍坑村村代表提交的公眾意見書，以擬建小型屋宇位於「鄉村式發展」地帶外為理由而反對這宗申請；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：
  - 雖然申請地點約有 41.8% 的地方位於「農業」地帶內，但從自然保育和農業角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請並無意見，理由是申請地點已鋪築硬地路面，復耕潛力不高；
  - 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」(下稱「臨時準則」)，因為擬建的小型屋宇超過 50% 的覆蓋範圍(即 75.3%)位於「鄉村式發展」地帶內，而申請地點亦完全位於元嶺、九龍坑老圍和九龍坑新圍的「鄉村範圍」內；此外，元嶺村的「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地普遍供不應求；
  - 申請地點位於上段間接集水區內。根據渠務署總工程師／工程管理的意見，擬建的小型屋宇可接駁至該區已計劃鋪設的污水收集系統，因為有關的公共污水渠會在第 9 約地段第 859 號餘段附近鋪設。從技術上而言，申請人應可自行伸延有關屋宇的污水渠，再經其他私人地

段，接駁至該區已計劃鋪設的污水收集系統最接近的接駁點。申請人的代理人於二零一零年七月十六日提交了第 859 號餘段的擁有人的同意書，他同意讓申請興建的小型屋宇的排污駁引設施穿越其私人地段。故此，從保護集水區的角度而言，水務署總工程師／發展(2)不反對這宗申請；

- 擬建的小型屋宇上與周圍的鄉郊環境大致協調。擬建的小型屋宇規模細小，不大可能會對附近地區的環境、景觀、交通和排水造成負面影響。其他相關的政府部門對這宗申請並無提出反對或負面意見。雖然環保署署長基於鐵路噪音的問題而不支持這宗申請，但由於擬建的小型屋宇超過 50% 的覆蓋範圍位於「鄉村式發展」地帶內，並且完全位於有關鄉村的「鄉村範圍」內，倘擬建的小型屋宇並非位於集水區內，在一般情況下，無須提出規劃申請，所以規劃署認為可從寬考慮這宗申請。況且，有關地點與鐵路路軌之間亦有若干臨時構築物、休耕農地和一條區內道路分隔。為解決環保署署長所關注的問題，已在文件第 12.2 段建議加入一項指引性質的條款，訂明倘小組委員會決定批准這宗申請，須告知申請人採取適當的措施，消滅鐵路可能造成的噪音影響；以及
- 至於有區內人士以擬建的小型屋宇位於「鄉村式發展」地帶外而反對這宗申請，該署得悉，在同一「農業」地帶附近，有數宗同類的小型屋宇的申請獲小組委員會批准，理由是該等申請大致符合「臨時準則」。因此，審議現在這宗申請時，可根據「臨時準則」作出相同考慮。

16. 環境保護署助理署長(環境評估)黃偉康先生回應主席的查詢時提及文件所載的圖 A-2，表示申請地點以西的屋宇與東鐵鐵路相距少於 150 米，但該署卻沒有收到居民就環境問題提出的投訴。儘管如此，由於擬建的小型屋宇將要承受的鐵路噪

音，其水平可能會超出《噪音管制條例》所訂的標準，倘小組委員會決定批准這宗申請，須要求申請人採取適當的措施，消減鐵路可能造成的噪音影響。委員已備悉，這項有關加入相關的指引性質條款的建議載於文件第 12.2 段。

### 商議部分

17. 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三十日止。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) 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；
- (b) 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；
- (c) 把污水排放系統接駁至公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (d) 採取保護措施，確保集水區不會受到污染或出現淤積情況，而有關措施必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (e) 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。

18. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 擬議小型屋宇的實際建造工程須在公共污水收集網絡建成後，才可展開；
- (b) 擬議小型屋宇應預留足夠空間，接駁公共污水收集網絡；

- (c) 申請人在簽立小型屋宇批地文件前，須就所有受影響的地段向土地註冊處登記相關的地役權批約，該份批約須夾附圖則，顯示在有關地段建造、運作和保養的污水管和接駁點；
- (d) 申請人須自費把擬議小型屋宇的污水渠與公共污水渠妥為接駁；
- (e) 申請人須採取適當的措施，消滅鐵路可能造成的噪音影響；
- (f) 留意文件附錄 VI 第 4 段所載有關水務署總工程師／發展(2)的意見；以及
- (g) 留意消防處處長的意見，該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。

## 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-KLH/410 擬在劃為「農業」地帶的大埔九龍坑元嶺村  
第9約地段第521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-KLH/410號)

---

### 簡介和提問部分

19. 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——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請。申請地點與東鐵鐵路相距約 70 米，據他粗略估計，擬建小型屋宇將要承受的鐵路噪音水平會超出《噪音管制條例》所訂的標準。運輸署署長對這宗申請有所保留，原因是新界豁免管制屋宇的發展應盡量限於「鄉村式發展」地帶內進行。雖然預計擬議發展項目所帶來的交通量不多，但倘批准這類發展項目，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影響。儘管如此，由於這宗申請只涉及興建一幢小型屋宇，他認為除非另有其他理由拒絕這宗申請，否則申請的用途可予容忍；
- (d) 當局收到九龍坑村村代表及創建香港提交的兩份公眾意見書。九龍坑村村代表以擬建小型屋宇位於「鄉村式發展」地帶外為理由，反對這宗申請。創建香港亦表示反對，主要由於該區劃作「農業」地帶，而且缺乏符合可持續發展原則的基建設施及發展藍圖；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於第 11 段所述的評審結果，不反對這宗申請：
- 雖然申請地點位於「農業」地帶內，但從自然保育及農業角度而言，漁農自然護理署署長對這宗申請並無意見，原因是申請地點已鋪築硬地路面，復耕潛力不高。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境原則上亦不反對這宗申請，因為擬建小型屋宇與現有鄉村布局並非不相協調，而且預期對現有景觀不會造成重大影響；
  - 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」（下稱「臨時準則」），因為擬建的小型屋宇超過 50% 的覆蓋範圍（即 86.7%）位於元嶺、九龍坑老圍及九龍坑新圍的「鄉村範圍」內，而且



該些鄉村的「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地普遍供不應求；

- 申請地點位於上段間接集水區內。渠務署總工程師／工程管理表示，該署會在申請地點附近設置公共排污接駁點，因此在技術上，申請地點的排污設施應可接駁至該區計劃鋪設的排污系統。因此，從保護集水區的角度而言，水務署總工程師／發展(2)並不反對這宗申請；
- 環保署署長不支持這宗申請，因為東鐵可能會對擬建小型屋宇造成噪音影響。不過，由於擬建小型屋宇大部分位於元嶺村的「鄉村範圍」內，而且有樹木、村屋、臨時構築物及一條區內小徑把該小型屋宇及路軌完全分隔開，因此可從寬考慮這宗申請。為解決環保署署長所關注的問題，已在文件第 12.2 段建議加入一項指引性質的條款，訂明如小組委員會決定批准這宗申請，須要求申請人採取適當的措施，消滅鐵路可能造成的噪音影響；以及
- 至於有公眾意見表示反對這宗申請，該署得悉，在申請地點附近及同一「農業」地帶內，特別是申請地點南面，曾有數宗有關興建小型屋宇的同類申請獲小組委員會批准，而予以批准是因為這些申請大致符合「臨時準則」的規定。因此，審議現在這宗申請時，可根據「臨時準則」作出相同考慮。

20. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

21. 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三十日止。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) 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；
- (b) 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；
- (c) 把污水排放系統接駁至公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (d) 採取保護措施，確保集水區不會受到污染或出現淤積情況，而有關措施必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (e) 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。

22. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 擬議小型屋宇的實際建造工程須在公共污水收集網絡建成後，才可展開；
- (b) 擬建小型屋宇應預留足夠空間，接駁公共污水收集網絡；
- (c) 申請人在簽立小型屋宇批地文件前，須就所有受影響的地段向土地註冊處登記相關的地役權批約，該份批約須夾附圖則，顯示在有關地段建造、運作和保養的污水管和接駁點；
- (d) 申請人須自費把擬建小型屋宇的污水渠與公共污水渠妥為接駁；
- (e) 申請人應採取適當的措施，消減鐵路可能造成的噪音影響；
- (f) 留意渠務署總工程師／工程管理的意見，申請人須繼續留意擬議排污計劃的最新發展情況。渠務署亦會通知相關村代表最新的進展情況；

- (g) 留意文件附錄 IV 第 4 段所載有關水務署總工程師／發展(2)的意見；以及
- (h) 留意消防處處長的意見，該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。

## **議程項目 8**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/411 在劃為「鄉村式發展」地帶的大埔九龍坑南華莆第 9 約地段第 987 號 A 分段、第 987 號 B 分段、第 987 號 C 分段、第 987 號 D 分段、第 987 號 E 分段、第 987 號 F 分段、第 987 號 G 分段、第 987 號 H 分段、第 996 號 B 分段、第 996 號 C 分段及第 996 號 D 分段  
關設臨時私人停車場(私家車)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KLH/411 號)

---

### **簡介和提問部分**

23. 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) 關設臨時私人停車場(私家車)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門對這宗申請並無提出反對或負面意見；

- (d) 在法定公布期內，當局並無接獲公眾的意見，而大埔民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署考慮到文件第 11 段所載的評審結果，認為可以容忍所申請的臨時用途三年。雖然申請地點位於主要預算供原居村民興建小型屋宇的「鄉村式發展」地帶，但大埔地政專員已確認並沒有接獲擬在申請地點興建小型屋宇的申請，而他亦不反對這宗申請。把申請地點暫時用作泊車，能令該處的土地暫派用場之餘，又不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的規劃意向。申請地點的地面已鋪築妥當，而有關的臨時停車場已運作一段時間，與附近的土地用途和該區的鄉村特色並非不相協調。在申請地點設置停車場，能應付該村對泊車位的需求。由於並沒有區內人士反對申請用途，所以可從寬考慮這宗申請。這次申請的臨時私人停車場用途不大可能會對附近地區的環境、交通、排水、景觀或水質造成嚴重的不良影響，相關的政府部門亦沒有就這宗申請提出反對或負面意見。由於發展項目規模細小，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，批給規劃許可時，無須加入關於美化環境的條件。

24. 運輸署總工程師／交通工程(新界西)蔡德基先生指出，由於申請地點可經一條鄉村道路到達，故此，倘小組委員會決定批准這宗申請，宜加入一項屬指引性質的標準條款，要求申請人查核該道路所在土地的類別，並向有關的地政和維修保養單位問明該道路的管理和維修保養責任誰屬。委員對此表示同意。

#### 商議部分

25. 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，至二零一三年七月三十日止，並須附加下列條件：

- (a) 除私家車外，不得在申請地點內停泊其他車輛；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行修車、洗車／車輛入油、拆車或工場活動；
- (c) 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三十日或之前)，提交預防集水區水質受污染措施的建議，而有關建議必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)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三十日或之前)，落實預防集水區水質受污染措施的建議，而有關落實情況必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (e) 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三十日或之前)，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；
- (f) 就上文(e)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三十日或之前)，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；
- (g) 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)或(b)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
- (h) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(e)或(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
- (i) 在這項規劃許可的有效期限屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

26. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 申請人須與申請地點的其他有關擁有人解決發展項目所涉及的任何土地問題；
- (b) 在申請地點展開申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (c) 申請人須就擬議用途及擬建的構築物，向地政總署大埔地政專員申請短期豁免書；
- (d) 留意地政總署大埔地政專員的意見，申請人要自行申請有關通道的通行權，讓車輛能使用該通道；
- (e) 留意運輸署署長的意見，申請地點可經一條鄉村道路到達，申請人應向地政監督查核該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；
- (f) 申請人須嚴格履行文件附錄 III 有關水務署總工程師／發展(2)提出的條件；
- (g) 留意渠務署總工程師／工程管理的意見，申請人須確保臨時停車場內不會有任何工程(包括地面以上或以下的構築物)伸出申請地點範圍外，以免阻礙擬設於申請地點附近的污水收集設施(文件所載的圖 A-2)；以及
- (h) 留意渠務署總工程師／工程管理的意見，在擬議污水收集設施工程項目(文件所載的圖 A-2)施工期間，施工範圍內現有的道路、巷道、行人徑和休憩用地，或該等設施的某些部分，可能會暫時關閉。

[邱榮光博士此時離席。]

## **議程項目 9**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/314 擬在劃為「鄉村式發展」地帶和  
顯示為「道路」用地的大埔船灣李屋第26約  
地段第291號A分段餘段  
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-TK/314號)

---

### 簡介和提問部分

27. 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——運輸署署長不支持這宗申請，因為申請地點侵佔規劃圖則上顯示為「道路」的地方，而且他認為有關的發展項目應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內；
- (d) 在法定公布期內，當局收到兩份公眾意見書。第一份意見書由申請地點後面第291號B分段第1小分段及第291號B分段餘段兩個地段的擁有人提交，他反對這宗申請，理由是擬議發展會阻塞該區的現有行人路及緊急車輛通道。另一份意見書則由創建香港提交，表示反對這宗申請，理由是顯示為「道路」的地方並無有關制定符合可持續發展原則的鄉村藍圖計劃。大埔民政事務專員對這宗申請沒有意見，但他表示大埔民政事務處並不負責維修保養連接申請地點的通道；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於第11段所述的評審結果，不支持這宗申請。申請地點約有77%的土地位於汀角分區計劃大綱圖上顯示為「道路」的地方。由於申請地點侵佔分區計劃大綱圖上顯示為

「道路」的地方，運輸署署長不支持這宗申請。他亦指出，小型屋宇的發展應盡量局限「鄉村式發展」地帶內。儘管擬建的小型屋宇超過 50% 的覆蓋範圍位於「鄉村範圍」內，而且該村的「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地普遍供不應求，但因申請地點可能會侵佔日後用作擴闊路面的地方，擬建的小型屋宇不符合「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」。另有兩份公眾意見書亦表示反對這宗申請。

28. 在回應主席的詢問時，運輸署總工程師／交通工程(新界西)蔡德基先生表示現時並無任何涵蓋申請地點的擴闊路面工程計劃。

#### 商議部分

29. 委員繼而審視文件第 11 段所載的拒絕理由，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，理由是：

- 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」，理由是申請地點可能會侵佔日後用作擴闊路面的地方。

### **議程項目 10**

#### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/447 擬在劃為「綠化地帶」的大埔南苑 10 號屋毗鄰的  
政府土地興建屋宇(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/TP/447 號)

---

#### 簡介和提問部分



30. 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) 擬建的屋宇(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／城市設計及園境表示，申請地點是位於「綠化地帶」內的政府土地，在未取得有效規劃許可的情況下已闢設為私人花園。有關「綠化地帶」叢林密布，令大埔滘區的景色更顯優美，是重要的景觀資源。據悉申請地點在一九九七年時仍是叢林斜坡的一部分，當中有些樹木已因擴建花園而受到影響。設立「綠化地帶」的其中一項規劃意向，是提供土地作靜態康樂場地。雖然申請的用途可作靜態康樂場地，但只能供私人享用。倘批准這宗申請，會為區內其他同類申請立下不良先例。考慮到會立下不良先例及該區景色優美，從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不支持這宗申請；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲一份公眾意見書，由嘉道理農場暨植物園公司(嘉道理農場)提交，表示反對這宗申請。嘉道理農場擔心會立下不良先例，日後會有人提出同類申請，要求把更多「綠化地帶」內的土地改作私人花園。如此一來，「綠化地帶」的功能和價值便會逐漸被削弱。由於在周圍的林地有一些本土樹木，嘉道理農場要求申請人闡明擬建的花園會否影響任何樹木；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。該區的「綠化地帶」的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。把有關申請地點改作供私人享用的私人花園，並不符合「綠化地帶」的規劃意向。申請書內亦無提供充分的規劃理據，令當局同

意偏離此規劃意向。申請地點曾經長滿植物，屬於「綠化地帶」內林地的一部分，這種狀況一直維持至一九九七年。當首份《大埔分區計劃大綱圖編號 LTP/47》於一九八零年十二月十二日公布時，申請地點及南苑所在的地方已分別劃為「綠化地帶」及「住宅(丙類)」地帶，但申請地點現時卻闢作南苑 10 號屋的私人花園。擬議的發展項目並不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10「擬在綠化地帶進行發展而提出的規劃申請」的規劃指引，因為該發展項目涉及廣泛砍伐天然樹木，影響現有天然景緻。目前沒有特殊情況或充分理由令當局要從寬考慮這宗申請。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不支持這宗申請。此外，南苑及附近其他低密度住宅發展項目內尚有其他屋宇毗鄰該「綠化地帶」。倘批准這宗申請，會為其他同類發展建議立下不良先例。倘這類建議均獲批准，累積影響所及，會令該區的整體環境質素下降。

31. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

32. 委員認為申請書內並無提供充分的理據。委員亦認同倘批准這宗申請，會為「綠化地帶」邊旁區內其他同類申請立下不良先例，對該區的天然環境造成不良影響。

33. 委員繼而審視文件第 12.1 段所載的拒絕理由，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，理由是：

- (a) 擬議的發展項目並不符合該區「綠化地帶」的規劃意向。設立該地帶的目的，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，「綠化地帶」不宜進行發展。申請書內並無提供充分的規劃理據，令當局同意偏離此規劃意向；

- (b) 擬議的發展項目並不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10 有關「擬在綠化地帶進行發展而提出的規劃申請」的規劃指引，因為該發展項目已影響天然景緻；以及
- (c) 倘批准這宗申請，會為「綠化地帶」內其他同類發展建議立下不良先例。倘這類建議均獲批准，累積影響所及，會令該區的整體環境質素下降。

### **議程項目 11 至 13**

#### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LK/57 擬在劃為「農業」地帶的沙頭角麻雀嶺村第39約地段第1405號B分段第1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-LK/57 至 59 號)

---

A/NE-LK/58 擬在劃為「農業」地帶的沙頭角麻雀嶺村第39約地段第1403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-LK/57至59號)

---

A/NE-LK/59 擬在劃為「農業」地帶的沙頭角麻雀嶺村第39約地段第1403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-LK/57至59號)

---

34. 小組委員會知悉，由於這三宗申請均涉及擬議小型屋宇用途，而且申請地點毗連一起，並位於同一「農業」地帶內，因此這三宗申請在同一份小組委員會文件內闡述。小組委員會同意這三宗申請可一併考慮。

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宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 這三宗申請的背景；
- (b) 每宗申請擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——從農業的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這三宗申請，因為附近地區的農業活動活躍，而且申請地點及其鄰近地區有很高的復耕潛力。從景觀的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這三宗申請有所保留，因為倘批准興建擬議的小型屋宇，會令鄉村範圍擴展，侵佔「農業」地帶，導致該區的景觀質素惡化。運輸署署長大體上對這三宗申請有所保留，因為此類發展項目應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。雖然預計擬議發展項目所帶來的交通量不多，但如果擬在「鄉村式發展」地帶外進行此類發展項目的申請獲得批准，會為同類申請立下不良先例，累積影響所及，可能會對交通造成嚴重的不良影響。不過，由於每宗申請只涉及建造一幢小型屋宇，因此，運輸署署長認為，除非小組委員會有其他理由拒絕這三宗申請，否則有關的申請可予以容忍；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲六份公眾意見書(每宗申請各有兩份)，其中三份由同一名市民提交，表示支持有關申請。另外三份由創建香港提交，表示反對有關申請，理由是擬議發展項目所處的地區未有制定一個符合可持續發展原則的鄉村發展藍圖及優良的城市設計。北區民政事務專員表示，麻雀嶺下的原居民代表對這三宗申請沒有意見，沙頭角區鄉事委員會主席則支持這三宗申請；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，並不反對這三宗申請。擬建的小型屋宇大致符合「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」，理由是申請地點和擬建小型屋宇的覆蓋範圍均完全位於麻雀嶺村、禾塘崗村、石橋頭村和麻雀嶺新屋下村的「鄉村範圍」內，而且該等鄉村的「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。因此，這三宗申請可獲從寬考慮。雖然擬建的小型屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向，而漁護署署長從農業的角度而言也不支持這三宗申請，但是申請地點靠近「鄉村式發展」地帶的界線，並完全位於「鄉村範圍」內。擬建的小型屋宇與鄰近的鄉村環境和四周富有鄉郊特色的環境並非不相協調。此外，在同一「農業」地帶內，先前有六宗擬在申請地點附近興建小型屋宇的同類申請，獲小組委員會批准。雖然有公眾意見反對興建擬議的小型屋宇，但相關的政府部門對這三宗申請均無提出負面意見。

36. 委員並無就這三宗申請提出問題。

#### 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」)所提交的申請內容，批准這三宗申請。這三項規劃許可的有效期至二零一四年七月三十日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這三項許可已獲續期，否則這三項許可會於該日期後停止生效。這三項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) 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
- (c) 提交並落實美化環境建議，而有關建議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述事宜：

- (a) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，包括：
  - (i) 為向擬議發展項目供水，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；以及
  - (ii) 申請地點附近水管的水流未達滅火所需的標準；
- (b) 留意消防處處長的意見，該處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；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所處的地區並沒有公共排污駁引設施。申請人應就擬議小型屋宇發展項目的污水處理／排放設施，徵詢環境保護署署長的意見；
- (d) 留意運輸署署長的意見，申請地點可經由一條鄉村道路到達。申請人須向地政監督查核該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；以及
- (e) 留意有關規劃許可只批給申請所涉的發展項目。倘要為擬議發展項目闢設通道，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，並須視乎情況所需，在進行道路工程前，向城規會申請規劃許可。

**議程項目 14**  
**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LK/60 在劃為「農業」地帶的  
沙頭角石涌凹第39約政府土地  
設置公用事業設施裝置(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-LK/60 號)

---

簡介和提問部分

39. 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) 設置臨時公用事業設施裝置(臨時電話機樓)，為期五年；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請並無負面意見，但表示申請地點附近有具保育價值的樹木。如這宗申請獲得批准，應要求申請人保存申請地點以內和附近的樹木，避免對這些樹木造成干擾。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境並不反對這宗申請。雖然申請地點已被成齡的樹木隔開，但當中仍有地方可供種植更多樹木，以加強綠化和屏障效果；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲一份公眾意見書，表示對這宗申請沒有意見。北區民政事務專員表示，只要申請發展的項目不會影響居民，石涌凹的居民代表會支持這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 10 段所載的評審結果，並不反對這宗申請。申請地點先前涉及一宗相同用途的申請(編號 DPA/NE-LK/12)，該

申請於一九九三年十一月十九日獲小組委員會在有附帶條件下批准。現有發展計劃擬作的用途、地盤面積和整體總樓面面積，大致與先前獲批准的申請相同，而這次申請建議的改動則包括增建兩座構築物，以及把發展項目的建築物高度稍為增加 0.01 米。規劃署認為這個增幅很輕微。自上次批給規劃許可後，申請地點和周圍地區的規劃情況並無重大改變。若這次批准申請，便與上次小組委員會的決定一致。此外，有關的發展項目規模細小，與四周的鄉郊環境並非不相協調，也不大可能對附近地區的環境、排水、交通和景觀造成不良影響。有關的政府部門沒有對申請提出負面或反對意見。至於漁護署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境關注的景觀問題，已在文件第 11.2(e)和(f)段建議給予規劃許可時，加上有關美化環境的附帶條件。此外，區內人士和公眾也沒有對這宗申請提出反對意見。

40. 委員並無就申請提出問題。

#### 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」)提交的申請內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期五年，至二零一五年七月三十日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年一月三十日或之前)，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；
- (b) 就上文(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年四月三十日或之前)，落實排水建議，而落實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(即在二零一一年一月三十日或之前)，提交消防通道、滅火水源及消



防裝置的建議，而有關建議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，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年四月三十日或之前)，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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年一月三十日或之前)，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；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年四月三十日或之前)，落實經核准的美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；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(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(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。

42. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點續作申請用途前，須先為規劃許可續期；
- (b) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人應保存申請地點以內和附近的樹木，避免對這些樹木造成干擾；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西以下的意見：
  - (i) 必須清拆申請地點現有的違例建築；
  - (ii) 必須根據《建築物(規劃)規例》第41D條，設置緊急車輛通道；

- (iii) 根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，則發展密度會由建築事務監督釐定；以及
- (iv) 若擬進行任何新的建築工程，必須根據《建築物條例》正式提出申請，以待當局批准和許可；
- (d) 留意消防處處長的意見，該處收到正式提交的一般建築圖則後，便會制定詳細的消防安全規定；以及
- (e) 須留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向申請的用途供水，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。

## **議程項目 15**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-MUP/62 擬在劃為「農業」地帶的  
沙頭角萬屋邊第 37 約地段第 326 號 B 分段  
第 4 小分段及第 5 小分段  
興建兩幢屋宇(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-MUP/62A 號)

---

### **簡介和提問部分**

43. 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) 擬建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示，有關地點附近約 20 米外有一條水質良好的河流，毗鄰又有植物苗圃，附近的農業活動亦甚頻繁，故申請地點的復耕潛力甚高。因此，他並不支持這宗申請。運輸署署長對這宗申請有所保留，因為他認為新界豁免管制屋宇應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內發展。雖然預計擬議發展項目帶來的交通量不會很大，但倘予以批准，會為日後同類的申請立下不良先例，累積影響所及，可能會對交通造成嚴重的影響。從景觀規劃角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，因為申請地點位於「農業」地帶，不在「鄉村式發展」地帶的範圍，若批准興建申請的兩幢小型屋宇，會導致鄉村土地擴張，侵佔「農業」地帶，令區內的景觀質素下降；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲兩份公眾意見書，其中一份由一名市民提交，表示支持這宗申請。另一份意見書由創建香港提交，表示反對這宗申請，其主要理由是申請地點劃為「農業」地帶，而該地帶應不受市區擴展影響，以及該處缺乏符合可持續發展原則的鄉村發展藍圖的計劃和優良的城市設計方案。北區民政事務專員表示，沙頭角區鄉事委員會主席，以及萬屋邊的原居民代表和居民代表，對這宗申請並沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所載的評審結果，並不支持這宗申請。這宗申請不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)，因為在萬屋邊村的「鄉村式發展」地帶內，有足夠土地供發展小型屋宇；既然如此，小型屋宇便應集中在「鄉村式發展」地帶內發展，以確保發展模式具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益。這宗申請不符合「農業」地帶的規劃意向。申請地點附近農業活動頻繁，故申請地點復耕潛力甚

高，漁護署署長因而並不支持這宗申請。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，認為區內景觀的質素會下降，而鄉村發展亦會侵佔「農業」地帶。運輸署署長對這宗申請有所保留，認為有關的新界豁免管制屋宇應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內發展。他又認為，雖然預計擬議發展項目帶來的交通量不會很大，但倘予以批准，會為日後同類的申請立下不良先例，累積影響所及，可能會對交通造成嚴重的影響。誠然，自「臨時準則」於二零零一年頒布以來，在申請地點附近一些屬同一「農業」地帶的地區，有七宗擬興建新界豁免管制屋宇／小型屋宇的同類申請曾獲小組委員會批准，但該等申請獲得批准，是由於它們符合「臨時準則」，因為有關的申請地點和擬建小型屋宇的覆蓋範圍均位於「鄉村範圍」內，而「鄉村式發展」地帶內供發展小型屋宇的土地普遍又供不應求。小組委員會倘批准這宗並不符合「臨時準則」的申請，可能會為「農業」地帶內其他同類申請立下不良先例。要是同類申請均獲得批准，累積影響所及，該區的環境質素會普遍下降。

44. 運輸署總工程師／交通工程(新界西)蔡德基先生澄清運輸署的立場，表示該署雖然基於文件附錄 IV 第 4 段所載的理由，對這宗申請有所保留，但由於申請僅涉及興建兩幢小型屋宇，故他認為可予以容忍，除非小組委員會以其他理由拒絕這宗申請。委員備悉運輸署對這宗申請的立場。

#### 商議部分

45. 委員繼而審視文件第 12.1 段所載的拒絕理由，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，理由是：

- (a) 這宗申請不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為有關鄉村的「鄉村式發展」地帶內有足夠土地供發展小型屋宇；

- (b) 小型屋宇應在「鄉村式發展」地帶內發展，以確保發展模式具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益；以及
- (c) 倘批准這宗申請，可能會為「農業」地帶內其他同類申請立下不良先例。要是同類申請均獲得批准，累積影響所及，該區的環境質素會普遍下降。

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

### 屯門及元朗區

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

#### 議程項目 16

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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(並把上蓋面積限制由 25%略為放寬至 37.1%，以及把建築物高度限制(只限平台)由停車場上加 10 層略為放寬至三層平台(設有園景康樂設施及停車場並附連機電與其他附屬設施)上加 10 層)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/376G 號)

---

46. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司提交。鄭恩基先生現時與新鴻基公司有業務往來，已就此議項申報利益。小組委員會得悉鄭先生已就未能出席會議致歉。

##### 簡介和提問部分

47. 高級城市規劃師／屯門及元朗劉長正先生告知委員，申請人製作並呈交了一個比例為 1：1 000 的實物模型，用作說明擬議發展項目。該模型在會議上向委員展示，以供他們考慮。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－申請人原本申請規劃許可，把住宅發展項目的上蓋面積略為放寬至 40%，並把平台的高度略為放寬，以容納停車場、園景康樂設施及附屬設施。二零零九年九月十八日，小組委員會考慮這宗申請後，決定延期對申請作出決定，以待申請人提交補充資料，就擬議放寬上蓋面積限制的需要和相關的土地事宜，作出進一步澄清和提供理據。隨後，申請人提交了一些補充資料，包括經修訂的計劃，以回應小組委員會關注的問題；
- (b) 擬議發展項目－與原有計劃比較，上蓋面積由 40% 減至 37.1%；平台上住宅樓宇的樓層高度由 3.45 米減至 3.3 米；建築物總高度由主水平基準上 59 米減至主水平基準上 57.5 米；會所的總樓面面積由 1,400 平方米減至 1,378 平方米。其他主要發展規範則沒有改變；
- (c) 政府部門的意見——有關的政府部門並無對補充資料及經修訂的計劃提出反對或負面意見；
- (d) 在這宗申請先前的法定公布期內(即截至二零零九年九月十八日小組委員會延期考慮這宗申請當日)，當局接獲七份公眾意見書，由村代表及附近村民提交，表示反對這宗申請，主要理由包括擬議發展項目對風水造成不良影響、造成屏風效應及阻礙通往毗鄰地段的通道。在各類補充資料的法定公布期內，當局接獲一名屯門區議員、掃管笏村的村代表、屯門鄉事委員會、牛角龍的區內村民、愛琴海岸的業主委員會及環保觸覺提交的七份公眾意見書。該名屯門區議員表示，掃管笏的居民反對興建屏風樓，並要求申請人詳細解釋修訂擬議發展項目上蓋面積和建築物高度的理由。至於其他提意見

者，亦反對這宗申請，主要理由是擬議發展項目會造成屏風效應、對交通造成不良影響、剝削他們使用現有車輛通道的權利、產生交通噪音和對通風造成不良影響、破壞周圍的綠化環境和原居村民的生活質素，以及提供過多泊車位。另外，環保觸覺建議把停車場設於地庫，並利用天然通風，以降低建築物的高度，減少能源消耗和泊車位數量，並縮減平台的體積；以及

(e) 規劃署的意見——基於文件第 5 段所述的評審結果，規劃署不反對這宗申請：

- 為回應小組委員會所關注的問題，申請人現時建議把分區計劃大綱圖上所載的最大上蓋面積由 25% 放寬至 37.1%，而擬建平台的上蓋面積只佔當中的 30.1%。擬議發展項目的建築物總高度為主水平基準上 57.5 米。擬議發展項目主要包括興建三層高的平台，第 IIA 期工程將會在平台上興建八幢住宅樓宇，第 IIB 期工程則在平台上興建一幢六層高的住宅樓宇，上蓋面積為 25%。預計按建議略為放寬上蓋面積不會對該區造成重大的視覺影響，而修訂後的發展項目與管翠路對面的住宅發展項目亦非不相協調。該平台被緊急車輛通道分為兩個大小不同部分，所以體積會有所減少。平台上八幢住宅樓宇之間亦有三道 10 米闊的空隙。樓宇之間留有空隙，再配合樓宇弧形排列的設計，可以避免建築物形成一道連綿不斷的屏風，有助改善通風；
- 有關土地的事宜，申請人已提交進一步的理據，解釋為何申請地點包括政府土地，以致換地比率達 1.34 倍。有關理據詳載於文件第 2(f) 至 (k) 段。屯門地政專員表示，凡是換地比率超過 1 倍的換地申請，該處都會在申請換地的階段，按每宗申請的個別情況考慮。另外，該處認為換地比率的問題屬於地政事宜，不在城市規劃委員會的職權管轄範圍內。當局

會提醒申請人，即使這宗申請獲得批准，亦不代表有關的土地問題能夠自動解決；以及

- 有關公眾提出的意見，經諮詢的所有政府部門均不反對這宗申請，亦沒有就交通、景觀質素及通風問題提出負面意見。至於環保觸覺提出的意見，運輸署署長認為泊車位的數量可以接受，而規劃署總城市規劃師／城市設計及園境則對平台的體積沒有意見。雖然有人擔心發展項目會阻塞現時通往附近鄉村的通道，但其實另有一條通道可經管翠路通往牛角龍村。倘這宗申請獲得批准，當局會提醒申請人須就土地事宜與屯門地政處聯絡，並就村民／居民關注的事項及鄉村通道的問題與他們聯絡。

48. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

49. 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」)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三十日止。除非在該日期前，現時批准的發展項目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) 因應下列(b)至(h)項的附帶條件，提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，而有關藍圖必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實園景設計總圖，包括樹木勘察報告連保育樹木及代償性栽種建議，以及設立園景緩衝區和栽種植物美化環境的建議，而有關圖則和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 提交並落實擬議發展項目的發展計劃，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；



- (d) 設置緊急車輛通道、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；
- (e) 落實經認可的交通影響評估所建議的紓緩／改善措施，包括把掃管笏北面的路旁避車處延長，以及改建青山公路與掃管笏路的路口交匯處，而有關落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (f) 為擬議發展項目設計並設置泊車設施，包括電單車泊位，而有關設計和設施必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (g) 落實經認可的排水影響評估所建議的水浸紓緩措施及排水設施，而有關措施和設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (h) 提交最新的交通噪音評估報告，並落實報告提出的噪音消減措施，而有關報告及措施必須符合環境保護署署長或城規會的要求。

50. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意屯門地政專員的意見，申請人須向屯門地政處申請換地，並在辦妥換地程序前，完成統一有關地段的土地業權。申請人須就土地事宜聯絡屯門地政專員，有關事宜包括重新批出申請地點內已收回的土地及通行權。即使這宗申請獲得批准，亦不代表有關的土地問題能夠自動解決。倘日後換地時重新批出的土地與獲核准的計劃不符，申請人便須因應重新批出的土地，向城規會提交經修訂的計劃，以供考慮；
- (b) 聯絡區內村民及居民，以解決他們關注的事宜及有關附近鄉村通道的問題；
- (c) 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，並按照路政署標準圖則 H1113 號和 H1114 號或 H5115 號和 H5116 號所載規

定，設計及設置現有或擬議進出通道，取代交通評估的總綱發展藍圖所顯示的路口式進出通道，並在每個入口鋪設阻截渠，以防止地面水由有關地段經進出通道流往附近的公共道路／行人路。由於管翠路旁的部分斜坡亦屬於有關地段，承批人須重新設置斜坡排水系統及通往其餘部分／分割土地的維修通道，而有關設施必須符合路政署的要求。如要在路政署管轄的斜坡上進行任何永久改建工程，申請人須向土力工程處提交所需文件，並向該處申領審核證明書；如斜坡邊界有所改動，須以書面通知土力工程處，以更新該處的斜坡資訊系統。日後申請地點的承批人必須負責管理及保養申請地點內的路邊斜坡；

- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，擬安裝於面向屯門公路的住宅單位的固定窗戶，不得妨礙遵行《建築物(規劃)條例》第 30 及 31 條的規定，而在申請地點設置的緊急車輛通道亦須符合《建築物(規劃)規例》第 41D 條的規定。待正式提交建築圖則後，該署便會就擬議發展項目作出詳細的核查；
- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，現有水管會受到影響。如須進行水管改道工程，申請人須承擔有關工程的費用。由於申請地點位於大欖涌水塘水壩的防洪泛平原，建議申請人評估防洪泛水壩對擬議發展項目的影響，並自行安排所需設施；
- (f) 留意環境保護署署長的意見，申請人須提交最新的環境評估報告，以作記錄；
- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人應研究設計能否採用高低有致的建築物高度輪廓；以及
- (h) 留意康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處的意見，由於申請地點位於掃管笏考古遺址內，申請人須於擬議工程在有關地段開展前，進行詳細的考古

調查，以評估該等工程對考古方面帶來的影響，而有關調查必須符合古物古蹟辦事處執行秘書的要求。倘證實有關地段具考古價值，工程倡議人應採取紓緩措施，而有關情況必須符合古物古蹟辦事處執行秘書的要求。考古調查須由合資格的考古學家進行，而該考古學家亦須根據《古物及古蹟條例》(第 53 章)向古物事務監督申領牌照，以進行有關調查。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗劉長正先生出席會議，解答委員的提問。劉先生於此時離席。]

[林群聲教授於此時離席。]

## **議程項目 17**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/202 在劃為「綠化地帶」的屯門第 130 約地段第 1558 號(部分)、第 1559 號(部分)、第 1560 號(部分)、第 1564 號(部分)、第 1565 號(部分)、第 1566 號(部分)、第 1567 號(部分)及毗連政府土地關設臨時車輛通道及環境美化區(包括泊車位)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-LTY Y/202 號)

---

### **簡介和提問部分**

51. 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，包括申請人先前曾申請在同一地點關設臨時車輛通道、停車場、休憩處、兒童遊樂區及植林區，為期三年(申請編號 A/TM-LTY Y/181)。該申請在二零零九年八月二十八日被城市規劃委員

會(下稱「城規會」)經覆核後駁回。有關理由載於文件第 6 段；

- (b) 闢設臨時車輛通道及環境美化區(包括泊車位)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，因為闢設擬議停車場及通道會對該「綠化地帶」造成重大的影響。擬建通道與該「綠化地帶」及毗連「鄉村式發展」地帶的多條路徑連接，因此有關發展項目所帶來的交通影響，會延伸至申請地點以外的地方。渠務署總工程師／新界北表示，申請書並無提供詳細的評估資料或理據，包括現有河道的剩餘容量是否可負載申請地點的額外雨水徑流。由於未能確定是否須為收集發展項目的額外雨水徑流而對現有河道，特別是下游部分進行改善工程，因此應參考渠務署技術通告第 3/95 號所夾附的渠務署建議摘要第 1 號，採取排水影響評估步驟，評估發展項目對排水情況的影響；

[鄭心怡女士於此時返回席上。]

- (d) 在法定公布期內，當局收到一名區內居民及創建香港所提交的兩份公眾意見書。該名區內居民表示非法傾倒物料令生態環境受到破壞，建議把申請地點用作美化市容地帶。創建香港表示反對這宗申請，原因是把申請地點用作停車場，會破壞環境，而且停車場用途不符合「綠化地帶」的規劃意向；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於第 12 段所述的評審結果，不支持這宗申請。基本上而言，申請的用途涉及闢設停車場，不符合「綠化地帶」的規劃意向。根據一九九三年及二零零六年拍得的航攝照片，申請地點原本有草木覆蓋，但現時申請地點及該「綠化地帶」內的附近地方的草木大部分已被清除，以使用作車道、露天貯物及泊車位。這宗申請實際上是要求把先前受到破壞的草木茂生地方納入規管，

並設置通道前往申請地點以外的其他農地(即申請地點西北面的地方)，因而助長發展項目進一步侵佔「綠化地帶」。跟先前的申請相比，這宗申請加入了經改良的美化環境建議。不過，該「綠化地帶」是位於西面的「自然保育區」的緩衝區，闢設擬議停車場及通道後，這個緩衝區會受到重大的影響。因此，從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留。此外，擬議發展項目亦不符合城規會規劃指引編號 10 有關『擬在「綠化地帶」進行發展而提出的規劃申請』的規定，因為這宗申請並無涉及特殊的情況，以支持在「綠化地帶」進行擬議用途。申請人表示在「綠化地帶」闢設擬議車輛通道、泊車位及環境美化區，旨在連接「鄉村式發展」地帶內部，以方便區內居民，但其實區內現有的小徑及行人路已可連接「鄉村式發展」地帶內現有及日後興建的村屋。運輸署署長亦曾要求申請人證明在申請地點闢設的擬議通道，可經由適當的通道連接最接近的公共道路。再者，申請人並沒有解釋，申請地點內的通道只局部作出改善，而且又未有妥善連接公共道路系統，如何如他所聲稱，能夠令附近村屋的道路更加暢達。此外，申請書並無提供資料，證明發展項目不會對附近地區的排水情況造成不良影響。過往沒有涉及同一及附近的「綠化地帶」的同類申請獲得批准。批准這宗申請會為「綠化地帶」內同類申請立下不良先例。倘這類申請獲得批准，累積影響所及，會令該區整體的環境質素下降，更多現有景觀亦會進一步被清除。另有兩份公眾意見書分別表示反對這宗申請及就這宗申請提出意見。有關意見載於文件第 11 段。

52. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

53. 委員繼而審視文件第 13.1 段所載的拒絕理由，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，理由是：

- (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。申請書並無在規劃方面提供充分理據，令當局同意偏離這個規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 擬議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，原因是這宗申請並無涉及特殊的情況，而且申請人亦沒有在規劃方面提供充分理據，以支持進行擬議發展項目；
- (c) 申請書並無提供資料，證明擬議發展項目不會對附近地區的景觀及排水情況造成不良影響。申請人亦未能證明申請地點與最接近的公共道路之間，有妥善的車道連接；以及
- (d) 倘批准這宗申請，即使許可僅屬臨時性質，亦會為「綠化地帶」內同類申請立下不良先例。倘批准這類申請，累積影響所及，會令該區整體的環境質素下降。

## **議程項目 18**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/203 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶和「綠化地帶」的屯門康寶路第 130 約地段第 246 號 A 分段、第 246 號 B 分段、第 246 號餘段、第 247 號、第 248 號及第 249 號(部分)臨時露天存放建築材料(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM-LTY Y/203 號)

---

簡介和提問部分

54. 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) 擬臨時露天存放建築材料，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」)並不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，預計發展項目會對環境造成滋擾。從公共排水的角度而言，渠務署總工程師／新界北認為申請人應清楚證明擬議的發展項目不會導致鄰近地區的水浸風險有所增加；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲三份公眾意見書，分別由兩名屯門區議員及創建香港提交。其中一名屯門區議員指出，一些村民擔心擬議的發展項目會影響鄉村風水，所以反對這宗申請。另一名屯門區議員表示反對這宗申請，理由是申請資料沒有說明建築材料堆疊的高度，而且申請的用途亦會影響當地的祖墳。創建香港亦反對這宗申請，理由包括把申請地點用作露天貯物會破壞環境；有關的用途並不符合「住宅(戊類)」地帶的規劃意向；以及有關地點位於第 4 類地區，並不適宜用作露天貯物。小組委員會倘決定批准這宗申請，應附加一項條件，要求申請人採取良好的環境美化措施，並在申請地點外圍設置設計優良的圍欄，以減低對環境造成的破壞；
- (e) 屯門民政事務專員表示收到茵翠豪庭業主委員會的反對書。該委員會反對這宗申請的主要理由在於有關地點距離茵翠豪庭不足 50 米，擬議的發展項目會對屋苑的環境造成滋擾，例如產生積水和固體廢物，以及導致害蟲滋生，影響居民。除了茵翠豪庭的物業價值會大受影響外，存放／運送建築材料更會增加火警風險，產生噪音滋擾。茵翠豪庭目前乃

根據與第 130 約地段第 363 號餘段的擁有人所達成的一項協議使用該地段。倘這宗申請獲小組委員會批准，日後運送建築材料時，可能會經過該地段，這樣會嚴重妨礙茵翠豪庭居民使用該地段；以及

- (f) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12 段所載的評審結果，並不支持這宗申請。擬議的發展項目並不符合「住宅(戊類)」地帶的規劃意向，有關的規劃意向主要是透過進行重建計劃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(下稱「城規會」)提出申請。當局雖然會容忍現有工業用途的存在，但不會批准進行新的工業發展，以避免持續出現工業區與住宅區為鄰的問題。申請書內沒有在規劃方面提出有力的理據，令當局同意偏離這個規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。有關地區以鄉郊特色為主，有村屋、已耕農地、空置的鄉郊工場／工廠和墳墓。除了申請地點北面的露天貯物場是「現有用途」外，區內舊有的工廠構築物大部分已經空置，而在申請地點南面用來停泊拖架、拖頭和私家車的停車場亦懷疑是違例發展。擬議的發展項目與附近的鄉郊用途和村屋並不協調。此外，這宗申請亦不符合城規會規劃指引編號 13E 有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的規定，因為這宗申請並沒有特殊的情況或有力的規劃理據令小組委員會要給予批准，而在申請地點亦沒有同類用途曾獲批給規劃許可。此外，有政府部門對這宗申請提出負面意見，也有區內人士表示反對這宗申請。現時在申請地點西南界線側和西北界線外僅 30 米之處均有民居，而與西南界線相距 80 米的範圍內更有一間安老院和一間精神病康復中心緊連通往申請地點的道路。擬議的發展項目會對申請地點附近的民居、安老院和精神病康復中心的環境構成滋擾。有鑑於此，環保署署長並不支持這宗申請。另外，渠務署總工程師／新界北曾表示申請人應清楚證明擬議的發展項目不會導致鄰近地區的水浸風險有所增加，但申請人卻沒有在申請書內提供這方面的資料。除以上所



述的問題外，還有區內人士及公眾人士表示反對這宗申請。

55. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

56. 委員繼而審視文件第 13.1 段所載的拒絕理由，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，理由是：

- (a) 有關的發展項目並不符合「住宅(戊類)」地帶的規劃意向，有關的規劃意向是透過進行重建計劃逐步淘汰現有的工業用途，使改作住宅用途。申請書內沒有在規劃方面提出有力的理據，令當局同意偏離這個規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 周邊地區以鄉郊特色為主，擬議的發展項目與此並不協調，而與申請地點西北面、東北面和西南面的住宅和農業用途更是格格不入；
- (c) 這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的規定，因為申請地點位於第 4 類地區，但這宗申請並沒有涉及特殊的情況，令小組委員會要給予批准。小組委員會過往並沒有就涉及這個地點的申請批給規劃許可，申請人亦未能證明擬議的發展項目不會對周圍地區的環境和排水造成不良影響；以及
- (d) 倘批准這宗申請，即使許可僅屬臨時性質，亦會為「住宅(戊類)」地帶內的同類申請立下不良先例。要是同類申請均獲得批准，累積影響所及，會令該區的整體環境質素下降。

[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 19**  
**第 16 條申請**

[公開會議]

A/TM-LTY Y/204 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的屯門第130約地段第215號C分段  
興建三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/TM-LTY Y/204 號)

---

57. 小組委員會知悉，申請人的代表於二零一零年七月九日去信城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書，要求城規會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有更多時間回應地政總署所提出的意見。

58. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，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；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 20

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/684 在劃為「政府、機構或社區」地帶的元朗廈村第125約地段第521號(部分)、第522號、第523號、第524號(部分)、第525號(部分)、第526號(部分)、第1247號餘段(部分)、第1249號(部分)、第1250號(部分)、第1251號餘段、第1252號、第1253號、第1254號、第1255號(部分)、第1256號(部分)、第1257號、第1258號餘段、第1259號(部分)、第1260號、第1261號及第1262號餘段(部分)和毗連政府土地臨時露天存放未有行車證的車輛(為期一年半)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/684 號)

---

### 簡介和提問部分

59. 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) 臨時露天存放未有行車證的車輛，為期一年半；
- (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，因為有關的通道(廈村路和田廈路)沿路有易受影響的用途，預計發展項目會對環境造成滋擾。從排水的角度而言，渠務署總工程師／新界北原則上不反對這宗申請，但鑑於這宗申請涉及的地點面積廣大，可能會對附近地區的排水情況造成重大影響，所以他認為申請人須進行排水影響評估。渠務署總工程師／淨化海港計劃表示，申請地點有一大部分的土地位於工務計劃項目編號 223DS「元朗及錦田污水處理系統改善工程—新圍污水處理廠改善工程」的收地範圍內。該項工

程計劃在二零一零年三月十二日根據《水污染管制(排污設備)規例》刊憲。只要該項工程計劃所需的土地能在二零一二年十二月前移交給他，他便不反對這宗申請；

- (d) 在法定公布期內，當局接獲一份公眾意見書，表示反對這宗申請，理由包括把申請地點用作露天貯物會破壞環境；申請用途不符合該區的規劃意向，以及申請地點位於第 4 類地區，不適宜用作露天貯物。小組委員會如果決定批准這宗申請，應附加條件，要求申請人採取良好的美化環境措施，並在申請地點外圍加設計優良的圍欄，以減低發展項目所造成的破壞；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12 段所載的評審結果，並不支持這宗申請。申請人辯稱申請用途符合申請地點劃為「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，因為申請用途與「公眾停車場」用途相似，後者在「政府、機構或社區」地帶內屬經常准許的用途。不過，根據城市規劃委員會規劃指引編號 13E 有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的規定，貯存待售車輛屬露天貯物用途，因此，申請所涉及的露天貯物用途不能視為符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向。根據有關意向，設立此地帶主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要。申請地點亦已預留作擴建新圍污水處理廠之用。雖然渠務署總工程師／淨化海港計劃表示在二零一二年前也不須使用申請地點，故此不反對在該處的臨時用途的申請，但當局仍須確保申請用途造成的所有不良影響均能夠妥善解決。就此，環保署署長不支持這宗申請，理由是申請用途會對通道沿路的易受影響用途造成環境滋擾。二零零九年也有一宗涉及申請地點的廢物污染投訴。此外，申請人沒有按渠務署總工程師／新界北的要求進行排水影響評估，反而辯稱申請用途屬於臨時性質，而且「公眾停車場」用途在「政府、機構或社區」地帶內是經常准許的用途，故無須進行排水影響評

估。申請地點位於第 3 類地區，而這宗申請並不符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，理由是當局先前從未有批准申請地點用作露天貯物。有關的政府部門亦提出了負面意見，而申請書又沒有提供資料，證明申請用途不會對附近地區的環境和排水造成不良影響。另外，有一份公眾意見書表示反對這宗申請。雖然規劃署同意提意見人的意見，認為申請用途並不符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，但該署發現提意見人有所誤解，申請地點其實並非位於城規會規劃指引編號 13E 所指的第 4 類地區內。

60. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

61. 委員繼而審視文件第 13.1 段所載的拒絕理由，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，理由是：

- (a) 發展項目不符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向。根據有關意向，此地帶擬用作擴建新圍污水處理廠。申請人未有在申請書中提出充分理據，使當局同意偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 發展項目不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的規定，理由包括當局先前從未批准申請地點用作露天貯物；有關的政府部門提出了有關排水和環境方面的負面意見，以及發展項目會對附近地區的排水和環境造成不良影響；以及
- (c) 如這宗申請獲得批准，會增加該區發生水浸的風險，而且申請書並沒有附上相關的技術評估資料，以解決發展項目對附近地區的排水所造成的不良影響。

[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 和 22

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NSW/195 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1288號B分段餘段(部分)、第1289號B分段餘段(部分)及第1292號B分段餘段(部分)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/195A 號)

---

A/YL-NSW/196 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1288號B分段餘段(部分)及第1288號G分段餘段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/196A 號)

---

62. 秘書報告，編號 A/YL-NSW/195 和 196 的申請均由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的同一間附屬公司提交。鄭恩基先生現與新鴻基公司有業務往來，故已就此議項申報利益。小組委員會知悉，鄭先生已就未能出席會議致歉。

63. 小組委員會知悉，這兩宗申請擬在同一「未決定用途」地帶內進行相同的用途，並由同一名申請人提交。因此，小組委員會認為這兩宗申請可一併考慮。

64. 小組委員會知悉，申請人的代表於二零一零年七月十五日去信城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書，要求城規會延期兩個月考慮這兩宗申請，讓申請人有足夠時間，因應政府部門所提出的意見，擬備補充資料。

65. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期就這兩宗申請作出決定，以待申請人提交補充資料。小組委員會並同意，這兩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；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 23

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/321 在劃為「綠化地帶」、「工業(丁類)」地帶和顯示為「道路」用地的元朗第 127 約地段第 241 號 D 分段、第 241 號餘段及第 242 號餘段和毗連政府土地關設臨時加油設施(連附屬地盤辦公室)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/321 號)

---

#### 簡介和提問部分

66. 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) 關設臨時加油設施(連附屬地盤辦公室)，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」)知悉申請的用途已運作。由於貯油缸安裝在地面，整個申請地點又鋪設了混凝土，擬議用途應不大可能會污染泥土和地下水，加上申請地點附近現在並無易受影響的設施，故此，從環境影響的角度而言，申請的臨時用途可予容忍。由於申請地點有大部分地方位於「綠化地帶」內，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為擬關設的臨時加油設

施與該區已規劃的境貌並不協調。此外，他亦擔心批准這宗申請會立下不良先例，可能導致「綠化地帶」被進一步侵佔。因此，從景觀規劃的角度而言，他對這宗申請有所保留。從自然保育的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請沒有強烈意見，因為申請地點大部分地方已鋪築路面，附近的生境已受到相當程度的干擾，而且擬議用途只屬臨時性質；

(d) 在法定公布期內，當局接獲兩份公眾意見書，由洪屋村的村代表和創建香港提交，他們均反對這宗申請。洪屋村的村代表反對這宗申請的主要理由包括發展項目會影響附近洪屋村祖墳的風水；發展項目屬違例發展，應該取締；該區有大量樹木被砍伐，山坡亦被非法挖掘，以及發展項目會危及村民的安全和日常生活。創建香港則主要基於有關用途不符合規劃意向，以及會構成安全問題和對環境造成負面影響的理由，反對這宗申請。元朗民政事務專員接獲洪屋村的村代表提交的書面意見，有關意見亦提交了城市規劃委員會(下稱「城規會」)作為公眾意見。除此之外，元朗民政事務專員並沒有接獲其他區內人士就這宗申請提出的意見；以及

(e) 規劃署的意見——基於文件第 12 段所載的評審結果，規劃署認為申請的臨時用途可予容忍三年：

- 發展項目位於一座綠油油的山丘西面山腳的一塊狹長的土地上，規模細小，所設的油渣缸面積僅約 4 平方米，並有四個由貨櫃改裝而成的單層辦公室及儲物室。申請地點的大部分地方雖位於「綠化地帶」內，但僅屬「綠化地帶」的邊陲位置，除了南端之外，大部分地方均沒有植物。從一九九三年拍得的航攝照片所見，申請地點部分地方已於建造洪天路及其他鄰近道路時平整，而餘下的部分則是停車場。發展項目沒有違反城規會規劃指引編號 10 有關「擬在綠化地帶進行發展提出的規劃申請」的規定，因為發展項目不會涉及廣泛砍伐現有天



然樹木，亦不會影響現有天然景致，而且若能採取合適的紓減景觀影響的措施，便不會破壞周圍環境的景觀。此外，規劃署預料發展項目不會影響附近地區的交通、排水、視野和環境。鑑於申請地點已鋪築路面，而且發展項目屬臨時性質，漁護署署長對這宗申請沒有強烈意見。環保署署長認為從環境影響的角度而言，這個臨時發展項目可予容忍。其他相關的政府部門亦不反對這宗申請；

- 鑑於申請地點的狀況及其所在位置只是接近「綠化地帶」的邊陲，加上申請人在其美化環境的建議內，表明會保護申請地點南部現有的樹木，預計申請用途不會對該區的景觀造成重大的不良影響。不過，為解決規劃署總城市規劃師／城市設計及園境所關注的問題，已在文件第 13.2(d)、(e)和(m)段建議批給規劃許可時，加上附帶條件，要求申請人落實美化環境和保護樹木的建議，以減低對視覺帶來的影響，並在規劃許可有效期屆滿後，把有關地點恢復為美化市容地帶。至於其他備受關注的技術問題，包括與單車徑工程施工範圍界線接鄰、附近道路的地面徑流，以及與地下煤氣輸送管道接鄰的問題，可藉着加入適當的規劃許可附帶條件和指引性質條款解決。建議的附帶條件和指引性質條款載於文件第 13.2 段。倘申請人未能履行附帶條件，規劃許可便會被撤銷；規劃事務監督亦會執行管制行動，對付在申請地點進行的任何違例發展；以及
- 至於兩份公眾意見書就這宗申請提出的反對意見，規劃署知悉，申請地點有部分地方早於一九九三年建造洪天路及其他鄰近道路時已經平整。就行人安全、火警風險及環境污染方面而言，相關政府部門亦沒有提出反對意見。至於公眾提到有人在附近地區的砍伐樹木和挖土的問題，並無記錄顯示該等活動與申請地點有關連。

67. 一名委員就申請所涉的臨時加油設施的安全事宜提出問題，林永文先生回應時提及文件第 10.1.8 段和附錄 II 所載關於消防處處長就申請用途的消防裝置建議提出的詳細規定。他指出，申請人須設置消防裝置，確保申請地點的消防安全，而有關裝置必須符合消防處處長的要求。另一名委員詢問是否有關於闢設加油站和相關設施的規劃指引。秘書回應時表示，《香港規劃標準與準則》第 12 章第 3 節載有規劃準則，訂明闢設加油站和相關設施的各項考慮和選址準則。秘書續稱，城規會在審議加油站的申請時，會顧及《香港規劃標準與準則》所訂的準則和其他相關的考慮因素，每宗申請都會按其個別情況考慮。主席亦指出，申請的用途在運作方面必須符合消防處及機電工程署等相關政府部門訂定的營運規定。地政總署助理署長(新界)茹建文先生回應一名委員的查詢時表示，地政總署會考慮法定城市規劃圖則所訂定的規定，並根據該署的土地行政的政策及程序，考慮加油站發展項目的批地事宜。

#### 商議部分

68. 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，至二零一三年七月三十日止，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，不得於下午十時至翌日上午六時三十分在申請地點進行作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行拆卸、維修或其他工場活動；
- (c) 在規劃許可的有效期內，在申請地點內受影響水管中線起計 5 米內的範圍必須經常預留供水務專用，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六月內(即在二零一一年一月三十日或之前)，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；

- (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三十日或之前)，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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六月內(即在二零一一年一月三十日或之前)，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；
- (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三十日或之前)，設置排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年一月三十日或之前)，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；
- (i) 就上文(h)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三十日或之前)，設置消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年一月三十日或之前)，設置周邊圍欄，而有關圍欄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)或(c)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(d)、(e)、(f)、(g)、(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) 在規劃許可的有效期屆滿後，必須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。

69. 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，必須先取得規劃許可；
- (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) 留意元朗地政專員的意見，有關的政府土地的佔用人和有關係段的註冊擁有人必須向元朗地政處申請批出短期租約／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，該處會考慮對有關的佔用人／註冊擁有人採取適當的土地管制／執行契約條款行動。元朗地政處亦不保證申請人享有有關地點的通行權；
- (d) 留意環境保護署署長的意見，擬議用途受《空氣污染管制(油站)(汽體回收)規例》(第 311S 章)規管。汽體回收系統必須由合資格檢驗人員安裝和驗證。此外，倘擬議用途排放污水，必須根據《水污染管制條例》(第 358 章)申領排污牌照；
- (e) 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》所載的紓減環境影響措施，以便盡量減低可能對環境造成的滋擾；
- (f) 留意運輸署署長的意見，申請人應向地政監督查核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；
- (g) 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洪天路東面道路的任何

通道。該署提醒申請人必須沿申請地點的邊界實施足夠的排水措施，避免地面徑流由申請地點流往附近的公共道路／行人徑和道路排水渠。此外，不可讓沙石碎屑和油脂經申請地點的出入口進入附近的公共道路；

- (h) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，在加油設施運作期間，申請人不得在樹幹周圍存放物料，以免損毀樹木；
- (i) 留意消防處處長就有關擬定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 II；
- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，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。若擬進行任何新的工程，包括搭建任何臨時構築物和設置污水排放系統，必須根據《建築物條例》正式提出申請。此外，不可不經截油器而直接把明渠接駁至雨水排放系統；
- (k) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，水務專用範圍內不得搭建構築物，亦不得貯物。水務監督和其屬下人員，以及承辦商和其僱用的工人，應可帶同所需的裝備和車輛，隨時自由進出該範圍，對橫跨、穿越或從下面穿越該範圍的水管和所有其他設施，進行水務監督規定或授權的鋪設、修理和保養工作。如因申請地點內和附近的公共水管爆裂或滲漏而引致任何損毀，政府概不負責；
- (l) 留意土木工程拓展署新界西及北拓展處處長的意見，申請地點十分接近工務計劃項目第 7259RS 號－「連接新界西北及新界東北之單車

徑－屯門至上水段」的施工範圍。該項目暫定於二零一一年第二季動工。申請人須確保申請地點不會侵佔工務計劃項目第 7259RS 號的施工範圍。申請人須就申請地點與該項目施工範圍接鄰可能產生的問題與該處聯絡；以及

- (m) 留意機電工程署署長的意見，洪天路沿路有地下高壓煤氣輸送管道。在有關發展項目的設計及施工階段，申請人須與香港中華煤氣有限公司保持聯絡／互相協調，以確定擬議施工範圍附近的現有或計劃鋪設的氣體喉管路線／氣體裝置的確實位置，以及有關發展項目須最少向後移離該等氣體喉管多少距離為宜。申請人亦須留意機電工程署發出的《避免氣體喉管構成危險工作守則》的規定。該守則載於機電工程署的網頁。

## **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-PS/322 在劃為「綠化地帶」的元朗第 124 約地段第 3334 號(部分)  
臨時有蓋存放環保五金(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/322 號)

---

### **簡介和提問部分**

70. 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) 臨時有蓋存放環保五金(為期三年)；

- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，預計會對環境造成滋擾。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對申請有所保留，因為考慮到擬議發展與該「綠化地帶」已規劃的景觀環境不相協調；批准這宗申請會立下不良先例，可能會令露天貯物場進一步侵佔「綠化地帶」以及沒有關於緩解景觀影響措施的資料。雖然渠務署總工程師／新界北原則上不反對申請，但表示申請人沒有提交排水建議；
- (d) 當局在法定公布期內接獲一份由創建香港提交的公眾意見，表示反對這宗申請，主要理由是擬議用途會破壞環境，不符合該區的規劃意向以及不適合該區。創建香港亦指出，倘小組委員會決定批准申請，宜附加關於美化環境和邊界圍欄的規劃許可附帶條件，以減少所造成的破壞；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12 段所載的評估，不支持這宗申請：
- 申請地點屬廣闊「綠化地帶」的一部分，所佔土地面積約為 44 公頃。該地點自當局於一九九六年六月十四日首次展示《屏山分區計劃大綱草圖編號 S/YL-PS/1》起已劃為「綠化地帶」，因為該處遠離主要的道路網絡，所提供的基建設施有限。然而，該區大部分土地自二零零七年起已遭平整並用作違例露天貯物場，令鄉郊環境的質素下降；
  - 申請地點的擬議臨時貯物用途不符合「綠化地帶」的規劃意向。申請地點涉及一宗先前的申請，而在同一「綠化地帶」內亦有五宗擬作露天貯物用途的同類申請。所有申請遭小組委員會拒絕或城市規劃委員會（下稱「城規會」）經覆核後拒絕。批准目前這宗申請會為附近的其他同類申請立下不良先例。批准這些申請的累積影響所及，會令該區的環境質素進一步下

降。按照城規會規劃指引編號 10「擬在綠化地帶進行發展而提出的規劃申請」，根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展；城規會只在特殊的情況下，才考慮進行新發展以及有關申請必須具備非常有力的規劃理據支持。申請書沒有就此提出有力的規劃理據支持在「綠化地帶」內進行申請用途；以及

- 申請地點位於城規會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所訂的第 4 類地區內，而該區的規劃意向是鼓勵盡早取締不協調的用途。根據城規會規劃指引編號 13E 的規定，除非情況特殊，否則露天貯物用途的申請通常會遭否決以及只有先前曾獲批給規劃許可的申請地點可獲從寬考慮，而且必須沒有政府部門和區內人士提出負面意見。然而，有關申請並不符合城規會規劃指引編號 13E 的規定。申請書沒有提出有力的規劃理據支持偏離規劃意向的做法，即使僅屬臨時性質亦然。有政府部門對這宗申請提出負面意見。申請書沒有資料證明申請用途不會對附近地區的環境和排水情況造成負面影響。此外，申請地點上先前沒有獲批給規劃許可作露天貯物用途。創建香港提交了一份公眾意見，表示反對申請。

71. 主席詢問申請地點以北的地方是否涉及任何正在進行的執行規劃管制行動。林永文先生在回應時提述文件圖 A-3，告知委員所涉範圍已經平整，現時在該處並沒有發現任何活動。然而，規劃事務監督會監察該處的情況，並會對所有違例活動採取執行規劃管制行動。

#### 商議部分

72. 委員繼而審視文件第 13.1 段所載的拒絕理由，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，理由是：



- (a) 有關發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，即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。有關發展亦不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10「擬在綠化地帶進行發展而提出的規劃申請」的規劃指引，因為申請書沒有提出有力的規劃理據支持偏離規劃意向的做法，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的規劃指引，因為申請地點先前並無同類用途曾獲批給規劃許可；並沒有特殊情況足以支持批准這宗申請以及有政府部門對有關發展的環境、排水和景觀影響提出負面意見；以及
- (c) 批准這宗申請會立下不良先例，令其他同類用途在「綠化地帶」內擴散。批准這些申請的累積影響所及，會令該區的整體環境質素下降。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗林永文先生出席會議解答委員的提問。林先生此時離席。]

## **議程項目 25**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/497 擬在劃為「農業」地帶和「住宅(丙類)1」地帶的元朗八鄉元崗第 106 約地段第 1638 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-KTS/497 號)

---

簡介和提問部分

73. 高級城市規劃師／屯門及元朗袁承業先生提述文件第12.2(i)段，並告知委員此分段的第一句應為「如上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項」。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) 擬議臨時商店及服務行業(地產代理)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門沒有對申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期內接獲六份公眾意見，其中一份由八鄉鄉事委員會提交，另外五份由區內居民提交(當中有四份意見相同)。提意見人反對／強烈反對這宗申請，理由是擬議發展與附近的住宅發展不相協調，會破壞鄉郊／寧靜的環境。有關申請亦會為鄉村帶來保安問題，而且由於行人路狹窄，行人在申請地點附近巴士站上落巴士或候車的乘客會受影響。此外，錦上路已有很多地產代理商。批准同類申請會立下不良先例，令農地或適宜種植樹木的土地大幅減少，對景觀造成負面影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第11段所載的評估，認為所申請的臨時用途可予以容忍三年。擬議發展與附近的土地用途並非不相協調，可為鄰近的住宅發展提供地產代理服務。擬議發展的規模細小，不大可能會引起重大的環境滋擾。有關政府部門沒有對申請提出負面意見。擬議發展的地積比率約為0.18倍，建築物高度為2.13米至2.44米，其規模不超過該「住宅(丙類)1」地帶訂為0.4倍的最高地積比率限制和3層(9米)的建築物高度限制。在申請地點的「住宅(丙類)1」地帶部分並沒有已知的住宅發展計劃。因此，就有關申請批給為期三年的臨時規劃許可不會令「農業」地帶和「住宅(丙類)1」地帶的規劃意向難以實現。最近，小組委員會亦於二零一零年七月十六日在有附帶條件的情況下批准了一宗同類申請(編號A/YL-

KTS/495)，所涉地點在錦上路旁，位處申請地點東北面約 250 米外。文件第 12.2(a)段建議，倘小組委員會決定批准申請，須附加一項限制作業時間的規劃許可附帶條件，以期盡量減少擬議發展可能造成的滋擾。當局會告知申請人，若未能履行規劃許可附帶條件，會令規劃許可遭撤銷，而規劃事務監督亦會對申請地點的違例發展採取執行管制行動。此外，文件第 12.2(b)至(g)段建議附加關於提交並落實美化環境及保護樹木建議、排水建議以及消防裝置建議的規劃許可附帶條件，以解決有關政府部門所關注的技術問題。至於區內人士的反對意見，考慮到擬議發展的性質，而且規模細小，預計不會造成重大的環境滋擾。環境保護署署長亦沒有對申請提出負面意見。當局建議附加一項限制作業時間的規劃許可附帶條件，以盡量減少可能造成的滋擾。至於交通、景觀和保安方面的問題，有關政府部門(包括運輸署署長、規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和警務處處長)均沒有對申請提出負面申請。當局亦建議附加相關的規劃許可附帶條件以解決景觀方面的問題。

74. 委員沒有對申請提出問題。

#### 商議部分

75. 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，有效期至二零一三年七月三十日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，每天均不得於晚上八時至翌日早上十時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三十日或之前)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，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年四月三十日或之前)落實美化環境和保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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三十日或之前)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，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年四月三十日或之前)闢設排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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三十日或之前)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，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年四月三十日或之前)提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)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。

76. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意元朗地政專員的意見，即申請地點南面的車輛通道經一小塊政府土地通向錦上路。元朗地政處不會負責保養該塊政府土地，亦不保證會批予通行權。此外，有關建議涉及違例構築物(包括經改裝的貨櫃)。倘這宗申請獲批准，有關地段的註冊擁有人須向元朗地政處申請短期豁免書，把這些違例情況納入規管範圍內。倘元朗地政處沒有接獲／批准短期豁免書的申請，而申請地點的違例情況持續，則會考慮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》所載的紓緩環境影響措施，以盡量減少任何可能造成的環境滋擾；
- (c) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即擬議發展須在錦上路的臨街面栽種更多樹籬；
- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即擬議發展不得對鄰近地區和現有排水設施造成任何負面的排水影響；
- (e) 留意運輸署署長的意見，即申請地點的進出口並非緊連錦上路。申請人應向地政當局查核申請地點與錦上路之間的狹長土地的土地類別，亦應向相關的地政和維修保養當局釐清管理和保養該塊狹長土地的責任誰屬；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即該署不會／不應負責保養任何連接申請地點與錦上路的現有車輛通道；
- (g) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預計有需要設置消防裝置。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，以供審批。申請人為擬議構築物擬備消防裝置建議時，須留意若有關臨時構築物不超過 230 平方

米，不論是開放式棚架(不論是否用作貯存公認的不可燃燒物料)，又或是用作辦公室和倉庫(危險品倉除外)的獨立貨櫃，一律須根據佔用性質，提供認可的人手操作手提器具，而有關器具須在圖則上清楚標示。申請人若擬申請豁免提供上述若干消防裝置，必須向消防處提出理據以供考慮；以及

- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請地點上所有違例構築物均須清拆。所有建築工程須符合《建築物條例》的規定。申請人必須委任認可人士統籌所有建築工程。批給規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》接納申請地點的違例構築物。屋宇署日後可採取執行管制行動，清除所有違例工程。

## **議程項目 26**

### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-PH/608 擬在劃為「農業」地帶及「露天貯物」地帶的元朗八鄉第 111 約地段第 1845 號(部分)、第 114 約地段第 9 號(部分)、第 10 號餘段(部分)、第 12 號(部分)、第 13 號餘段(部分)、第 14 號、第 32 號(部分)、第 33 號(部分)、第 35 號 A 分段、第 35 號 B 分段及毗連政府土地臨時露天存放及陳列待出口的二手車輛(為期兩年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/608 號)

---

77. 小組委員會得悉，申請人於二零一零年七月十四日致函城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書，要求城規會延期兩個月考慮這宗申請，讓他有更多時間擬備補充資料，以回應部門的意見。

78. 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。小組委員會亦同意，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；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 27

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TT/264 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗大棠  
第 119 約地段第 1613 號餘段(部分)  
臨時露天存放可循環再造物料並闢設附屬工場  
(為期一年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TT/264 號)

---

79. 小組委員會得悉，申請人代表於二零一零年七月十六日致函城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書，要求城規會延期兩個月考慮這宗申請，讓他有更多時間擬備進一步資料，以回應部門的意見及提出支持申請的理據。

80. 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。小組委員會亦同意，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；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 28

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/265 擬在劃為「農業」地帶和「鄉村式發展」地帶的  
元朗楊屋村第 116 約地段第 257 號  
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/YL-TT/265 號)

---

81. 秘書報告說，城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書處於二零一零年七月二十日接獲一名市民就申請提出的意見。根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 16(2F)條的規定，任何就第 16 條申請提出的意見，必須在申請供公眾查閱的期間的首三個星期內向城規會提出。第 16(2H)(a)條則訂明，任何在三星期期間屆滿後提出的意見，須視為不曾提出。就這宗申請而言，法定公眾查閱期由二零一零年六月十五日至二零一零年七月六日止。由於有關意見於二零一零年七月二十日，即在法定公眾查閱期屆滿後才提出，因此，根據條例的規定，有關意見須視為不曾提出。城規會秘書處遂於二零一零年七月二十三日就此事通知該名市民。該名市民於二零一零年七月二十八日投訴城規會不處理他的意見，並要求把其意見在今次會議上呈交小組委員會。城規會秘書處與該名市民的相關文件往來已在會上提交委員省覽。小組委員會備悉，這項意見是在二零一零年七月二十日法定期限屆滿後才收到，並同意應根據條例視為不曾提出。

#### 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以下事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——地政總署元朗地政專員不支持這宗申請，原因是申請地點位於在一九七二年十二月一日實施小型屋宇政策前最後落成的村屋的邊界起計 300 呎以外的範圍。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示，申請地點及其附近土地現時用作果園和菜田。由於該處的農業活動會頻繁，



從農業發展角度來看，他不支持這宗申請。由於擬議發展涉及地盤平整工程、以混凝土鋪築建築用地及清除植物，會對現有景觀特色和資源帶來一定程度的改變或造成干擾，因此，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從園境規劃的角度來看，對申請有所保留。批准這宗申請也會吸引更多同類用途致該地帶，導致耕地的景觀質素進一步變壞和損害「農業」地帶的完整性。

- (d) 在法定查閱期間，當局接獲楊屋村村民及創建香港提出的三項公眾意見。楊屋村村民反對申請，主要理由是申請地點是一幅農地，富有鄉郊特色；擬議小型屋宇涉及砍伐樹木、導致建築車輛進出及增加朗河路的交通流量，對附近居民的安全構成威脅；申請地點並非位於「鄉村範圍」的界線內；申請書並沒有提出資料證明擬議小型屋宇不會對附近地區的風水、排水、交通、視覺效果及景觀造成影響，以及批准申請會立下不良先例。創建香港也反對這宗申請，主要理由是申請地點劃為「農業」地帶，但當局沒有就該區制訂持續基礎設施及發展和優良城市設計的計劃；
- (e) 元朗民政事務專員表示，楊屋村一羣村民反對有關申請。雖然反對的主要理由與楊屋村村民提出的公眾意見相似，但他們亦指出，擬議發展會影響該處的生態環境；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12 段所載的評估，不支持這宗申請。這宗申請不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為申請地點及擬議小型屋宇的覆蓋範圍同是位於在一九七二年十二月一日實施小型屋宇政策前於楊屋村最後落成的村屋的邊界起計 300 呎以外的範圍。因此，雖然楊屋村沒有議定的「鄉村範圍」，但元朗地政專員並不支持申請。此外，在有關的「鄉村式發展」地帶內，可供進行小型屋宇發展的土地並非普遍供不應求。因此，申請不值得從寬考慮。申請人亦未能證明為何在「鄉村式發展」

地帶內無法覓得合適土地興建擬議的小型屋宇。擬議小型屋宇並不符合「農業」地帶的規劃意向。漁護署署長從農業發展的角度來看，也不支持申請。申請書並無提供充分理據，以支持偏離該規劃意向。此外，由於擬議小型屋宇會對現有景觀特色和資源帶來一定程度的改變或造成干擾，而且批准申請會吸引更多同類用途致該地帶，因此，申請會引起景觀問題。有公眾提出意見反對申請，而元朗民政事務專員亦接獲區內人士就申請提出的反對意見。申請人援引先前一宗獲批准的新界豁免管制屋宇發展申請(編號 A/DPA/YL-TT/14)，作為目前申請的同類申請。然而，編號 A/DPA/YL-TT/14 的申請是在一九九二年有關用地在《大棠發展審批地區草圖編號 DPA/YL-TT/1》劃為「非指定用途」時提交的。該宗申請是由元朗地政專員代表兩名村民提出以興建三幢小型屋宇，因為該兩名村民當時所屬的屋地位於元朗南繞道項目的收地範圍，而申請所涉的地段被指定作重置小型屋宇的用途。雖然申請編號 A/DPA/YL-TT/14 所涉的地點位於竹新村(沒有「鄉村範圍」的非認可鄉村)，但有關部門並沒有對申請編號 A/DPA/YL-TT/14 提出負面意見，區內村民也沒有提出反對。

83. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

84. 委員繼而審視文件第 13.1 段所載拒絕申請的理由，認為有關理由恰當。經商議後，小組委員會決定拒絕申請，理由是：

- (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」，因為在有關的「鄉村式發展」地帶內，可供進行小型屋宇發展的土地並非普遍供不應求。申請人沒有在申請書內提供資料，證明為何在「鄉村式發展」地帶內無法覓得合適土地進行擬議的小型屋宇發展；以及

- (b) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，即主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內沒有提供充分的規劃理據，以支持偏離該規劃意向。

## 議程項目 29

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/483 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶和「鄉村式發展」地帶的元朗山下村第 121 約地段第 1551 號餘段興建屋宇(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/YL-TYST/483 號)

---

85. 小組委員會得悉，申請人代表於二零一零年七月十五日致函城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書，要求城規會延期一個月考慮這宗申請，讓他有時間修訂申請的資料。

86. 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。小組委員會亦同意，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 30

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/484 擬在劃為「綠化地帶」和「住宅(丁類)」地帶的元朗唐人新村第 119 約地段第 242 號(部分)、第 121 約地段第 867 號 A 分段(部分)、第 867 號 B 分段(部分)、第 871 號、第 930 號(部分)及第 932 號(部分)關設臨時有機農場及燒烤和休閒活動場地(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/484 號)

---

### 簡介和提問部分

87. 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以下事宜：

- (a) 申請的背景，包括申請地點涉及一宗擬關設臨時燒烤場及綠化康樂園地(為期三年)的先前申請(編號 A/YL-TYST/358)。小組委員會於二零零七年六月二十二日基於文件第 6 段所述理由拒絕了該申請；
- (b) 擬議臨時有機農場及燒烤和休閒活動場地(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，因為申請地點與易受影響設施(住宅用途)非常接近，而最接近的設施距離申請地點東北約 15 米，預計會出現環境滋擾。預料擬議發展會因談話、大叫而產生噪音。擬議發展也可能因灰燼和氣味而造成空氣污染。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從園境規劃的角度來看，反對這宗申請，原因是擬議發展與該處現有的鄉郊景觀特色不相協調；擬議發展引致的車輛交通會對現有景觀特色造成負面影響；擬在申請地點四周種植以作綠化緩衝區的樹木與附近的景觀資源不相協調。此外，批准這宗申請會為同類申請立下不良先例，破壞該地帶的景觀質素。漁農自然護理署署長

(下稱「漁護署署長」)得悉現時並無把申請地點(擬議有機農場除外)恢復原狀的建議，表示擬議發展可能會使當前的青翠景色消失，難復舊觀，而且會令「綠化地帶」的質素逐漸下降；

- (d) 在法定公布期內接獲四份公眾意見書，分別由三名山下村村民、一名元朗區議員及創建香港提交。這些意見均反對這宗申請。三名山下村村民擔心擬議發展會吸引外人前往及破壞該村的寧靜生活環境。此外，擬議發展也會產生治安、水質污染、污水、環境衛生、交通及廢氣排放的問題。由於大部分村民都是在村外謀生，因此，他們擔心會產生土地被外人佔用和使用，導致逆權管有土地的情況出現。該名元朗區議員擔心擬議發展產生的噪音、煙霧和灰燼會對附近居民造成滋擾。由於申請地點大部分土地被劃為「綠化地帶」，創建香港認為擬議發展不符合該用地的規劃意向。除了狹窄的村路未能應付擬議發展產生的交通流量外，擬議發展也會在噪音、污水及廢物方面對附近居民造成影響；以及
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議發展涉及一個作商業營運的燒烤場地，不符合「綠化地帶」及「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。申請書內沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。擬議發展會吸引外人到訪及進行集體活動，與四周的鄉郊及寧靜環境不相協調。環保署署長就這方面不支持這宗申請，而申請人也未能證明擬議發展不會對附近地方的環境造成負面影響。申請地點只可由朗漢路經一條狹窄的區內小徑到達。雖然申請人聲稱前往擬議發展的訪客每次不會超過 50 人，但申請地點面積廣闊，約有 1.1 公頃，可容納的人數遠超過申請人所聲稱的數目。此外，申請人沒有清楚說明擬議發展對交通的影響。雖然申請人提議在明渠上興建一條行車橋，把申請地點與朗漢路連接起來，但申請書並無載述擬議橋樑的設計、建造、使用和保養細節。元朗地政專員也表示，在未取得正式批准前，不可在政府土地上

興建橋樑。此外，擬議發展四周大體上草木茂密，主要是鄉郊地方，擬議發展與四周景觀不相協調，產生的車輛交通也會對該處現有的鄉郊景觀特色造成負面影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從園境規劃的角度來看，就這方面反對這宗申請。漁護署署長也關注到擬議發展可能導致青翠景色消失，難復舊觀，而「綠化地帶」質素也會逐漸下降，對四周景觀造成負面影響。雖然申請人聲稱這宗申請的主要用途是闢設有機農場／休閒農場，而燒烤和休閒活動場地則是附屬用途，但燒烤場大體上與四周鄉郊環境不相協調，而且也是造成環境滋擾的主要因素。此外，燒烤場佔申請地點大部分面積(約 30%)。因此，這宗申請產生的影響與先前被拒絕的申請(編號 A/YL-TYST/358)相似。在同一「綠化地帶」和「住宅(丁類)」地帶沒有類似申請曾獲批准。批准這宗申請會為同類用途立下不良先例，令該等用途在「綠化地帶」和「住宅(丁類)」地帶擴散，而且累積影響所及，導致區內環境質素普遍下降。

88. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

89. 委員繼而審視文件第13.1段所載拒絕申請的理由，認為有關理由恰當。經商議後，小組委員會決定拒絕申請，理由是：

- (a) 擬議發展不符合「綠化地帶」和「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。申請書內沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 擬議發展會吸引外人前往及進行集體活動，與四周的鄉郊和寧靜特色不相協調；
- (c) 擬議發展會對附近地方的環境及景觀造成負面影響；

- (d) 申請人並無在申請書說明把申請地點與朗漢路連接的擬議行車橋(經營擬議發展的不可或缺部分)如何建造和使用；以及
- (e) 批准這宗申請會為「綠化地帶」和「住宅(丁類)」地帶內的同類申請立下不良先例。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區的鄉郊特色普遍下降。

[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 31**

#### **其他事項**

90. 餘無別事，會議於下午五時零五分結束。