

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會

二零一一年十一月十八日下午二時三十分舉行的

第 453 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

陳漢雲教授

林群聲教授

劉智鵬博士

馬詠璋女士

馬錦華先生

邱榮光博士

運輸署總工程師／交通工程(新界西)

蔡德基先生

民政事務總署助理署長(2)

許國新先生

環境保護署助理署長(環境評估)

黃漢明先生

地政總署助理署長／新界

陳永堅先生

規劃署副署長／地區  
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

陳仲尼先生

鄭恩基先生

鄭心怡女士

劉志宏博士

盧偉國博士

葉滿華先生

列席者

規劃署助理署長／委員會  
凌志德先生

總城市規劃師／城市規劃委員會  
何盛田先生

城市規劃師／城市規劃委員會  
鄧永強先生

### 議程項目 1

#### 通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一一年十一月四日第 452 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」)二零一一年十一月四日第 452 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]

2. 秘書報告說並無續議事項。

### 西貢及離島區

[西貢及離島規劃專員鍾文傑先生和高級城市規劃師／西貢及離島林葉惠芬女士此時獲邀出席會議。]

### 議程項目 3

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- A/SLC/122 擬在劃為「海岸保護區」地帶的  
大嶼山礮石灣第 329 約地段第 370 號  
闢設私人發展計劃的公用設施裝置(供電箱、  
塑殼式斷路器電箱連地下基腳)及進行挖土工程  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SLC/122 號)
-

### 簡介和提問部分

3. 高級城市規劃師／西貢及離島林葉惠芬女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設私人發展計劃的公用設施裝置(供電箱、塑殼式斷路器電箱連地下基腳)及進行挖土工程；
- (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有所保留，因為申請書內並沒有提供資料，以證明擬議的裝置不會對附近現有樹木的根部造成不良影響；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到由創建香港所提交的一份公眾意見書。提意見人關注擬議的發展項目對樹木造成的影響及流失綠化地帶和維修保養的問題；以及

[陳漢雲教授此時到席。]

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議的裝置並不符合「海岸保護區」地帶的規劃意向，但卻是小組委員會根據編號 A/SLC/80 的申請所批准的一個擬議住宅發展項目的必要附屬設施，而該發展項目的興建工程亦已在進行中。因此，這宗申請可予從寬考慮。把擬議裝置設於有關位置，是爲了配合中華電力有限公司的運作要求，而擬議電箱連地下基腳的規模亦不大。經諮詢的相關政府部門對這宗申請並沒有負面意見。要解決規劃署總城市規劃師／城市設計及園境關注的問題，可以訂定一項相關的規劃許可附帶條件，規定申請人提交並落實美化環境的建議。至於公眾意見書所提出的問題，申請人已建議美化申請地點的餘下部分，而預計發展項目不會涉及伐樹或大量清除植物。

4. 委員並無就這宗申請提出問題。

## 商議部分

5. 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二零一五年十一月十八日止。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。這項許可須附加以下條件：

- 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。

6. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

(a) 留意離島地政專員的意見：

- (i) 倘城市規劃委員會批准這宗規劃申請，申請人需要為擬關設的中華電力有限公司供電箱、塑殼式斷路器電箱連地下基腳申請修訂土地契約；以及
- (ii) 倘地政總署以業主身分酌情批准修訂契約的申請，或會附加條款和條件，包括規定申請人繳付地價或費用；以及

(b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照小組的意見：

- (i) 由於申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，因此須根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，決定擬議設施的發展密度(即地積比率和上蓋面積)；以及
- (ii) 申請人須把建議正式提交屋宇署審批。建築工程必須符合《建築物條例》和《建築物規例》的規定，申請人亦須委聘認可人士統籌所有建築工程。

## 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-HC/204 擬在劃為「農業」地帶的  
西貢蠔涌第 244 約地段第 504 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/SK-HC/204 號)

---

### 簡介和提問部分

7. 西貢及離島規劃專員鍾文傑先生先表示文件第 10 段提及的提意見人名稱有誤，應更正為「西貢分區委員會」。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)；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。水務署總工程師／發展(2)反對這宗申請，因為申請地點位於下段間接集水區，但不能接駁該區現有或已計劃鋪設的污水收集系統。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)對這宗申請有所保留，因為申請地點位於並沒有污水渠的集水區內。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為擬建小型屋宇的地盤平整工程可能會對穿越申請地點的現有河道造成不良影響，亦可能會侵佔毗鄰的林地；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到由西貢分區委員會主席所提交的一份公眾意見書。提意見人反對這宗申請，因為申請地點所在的土地用途地帶乃作農業用途；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請。申請地點劃為「農業」地

帶，所以漁護署署長不支持這宗申請。擬議的小型屋宇發展項目並不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬議的發展項目位於並沒有公共污水渠的下段間接集水區。水務署總工程師／發展(2)和環保署署長都反對這宗申請，理由是擬建的小型屋宇不能接駁該區現有或已計劃鋪設的污水收集系統。雖然擬建的小型屋宇與鄉郊景觀特色並非不相協調，但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，因為擬建小型屋宇的地盤平整工程會對穿越申請地點的現有河道造成不良影響，亦可能會侵佔毗鄰的林地。此外，有一份公眾意見書反對這宗申請，表示申請不符合「農業」地帶的規劃意向。

8. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

9. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 12.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- (a) 這宗申請並不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」所載的評審準則，因為擬議的發展項目位於集水區內，但申請人未能證明該發展項目不會對集水區水質造成負面影響；以及
- (b) 倘批准這宗申請，會為有關的「農業」地帶內位於集水區的其他同類申請立下不良先例，倘該等同類申請均獲得批准，累積影響所及，該區的整體水質會變差。

[林群聲教授此時暫時離席。]

## 議程項目 5

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-HC/205 擬在劃為「康樂」地帶的  
西貢蠔涌第 247 約地段第 77 號 A 分段、  
第 78 號(部分)、第 80 號、第 81 號  
及毗連政府土地闢設臨時電影製作室  
(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SK-HC/205 號)

---

10. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一一年十一月二日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有足夠時間回應政府部門所提出的意見。

11. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，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。

[林群聲教授此時返回會議席上。]

## 議程項目 6

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-SKT/3 在劃為「鄉村式發展」地帶的  
西貢宜春街 66 號一樓  
開設臨時學校(幼稚園)(為期五年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SK-SKT/3 號)

---



## 簡介和提問部分

12. 西貢及離島規劃專員鍾文傑先生表示，文件第 1 頁的替代頁已在開會前送交委員。他接着簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 開設臨時學校(幼稚園)，為期五年；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請並無反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到 56 份來自市民的公眾意見書。所有提意見人都支持這宗申請，理由是幼稚園是重要的社區設施，而且西貢區內缺乏英文幼稚園，開設該幼稚園可增添西貢區的活力，亦可為區內居民提供就業機會；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然申請開設的臨時幼稚園並不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但該幼稚園設在有多種商業用途的現有樓宇的一樓，該樓宇從未用作新界豁免管制屋宇/小型屋宇。西貢地政專員表示，有關地段的契約規定該地段只限作「樓宇」用途，從土地契約角度而言，他原則上不反對該臨時幼稚園用途。該臨時幼稚園有獨立通道直達宜春街，與所在樓宇現有的用途並非不協調。此外，該臨時幼稚園只擬開設五年，應不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向，因此可從寬考慮這宗申請。先前那宗擬在該處所開設臨時幼稚園的申請(申請編號 A/SK-SKT/2)遭小組委員會拒絕，其中一個原因是申請人沒有提供有關該處所及幼稚園的資料讓教育局、屋宇署及運輸署考慮，有關資料包括該處所的布局、設施、課室面積、逃生途徑及上落客的交通安排等，但申請人在這次提交的申請書中，已就相關政府部門所關注的問題提供詳細資料。相關政府部門對這宗申請亦並無提出反對或負面意見；

13. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

14. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零一六年十一月十八日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年八月十八日或之前)，設置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) 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。

15. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 聯絡教育局，商討根據《教育條例》為學校註冊的事宜；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東 2 及鐵路有關由發牌當局根據《教育條例》第 12(1)條發出證明書和通知書的意見；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為供應食水給有關的發展項目，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(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的標準；以及
- (d) 留意消防處處長的意見，消防處在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。

[主席多謝西貢及離島規劃專員鍾文傑先生及高級城市規劃師／西貢及離島林葉蕙芬女士出席會議，解答委員的提問。鍾先生及林女士於此時離席。]

[林群聲教授此時暫時離席。]

### 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及城市規劃師／沙田、大埔及北區李潔德女士此時獲邀出席會議。]

#### 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-FTA/111 擬在劃為「綠化地帶」的  
上水虎地坳缸瓦甫的政府土地  
進行臨時生產及存放蓋土及堆肥  
(為期兩年十個月)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-FTA/111 號)

---

16. 秘書報告說，劉志宏博士已就此議項申報利益，因為他現時與申請人的顧問之一安誠工程顧問有限公司有業務往來。小組委員會備悉劉博士已就未能出席會議致歉。

#### 簡介和提問部分

17. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士表示已在會上呈上文件第 10 和第 11 頁的替代頁，供委員參考。丁女士繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 擬議進行臨時生產及存放蓋土及堆肥，為期兩年十個月；

- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份來自一名北區區議員的公眾意見書，表示支持這宗申請。北區民政事務專員表示，打鼓嶺區鄉事委員會副主席反對這宗申請，理由是存放堆肥會污染環境，影響村民；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署認為申請的臨時用途可予容忍兩年十個月。申請地點所在的地方是「綠化地帶」，而且擬議的發展項目大致上符合城規會規劃指引編號 10，因為要進行申請的用途，無須大規模清除現有的天然植物，亦無須砍伐樹木，而擬議的發展項目與附近的土地用途亦非不相協調，不大可能會對周邊地區造成很大的負面影響。相關的政府部門對這宗申請也沒有提出反對或意見。對於漁農自然護理署署長關注申請地點鋪築地面的問題，已建議在規劃許可加入附帶條件，規定申請人在規劃許可的有效期屆滿後，須把申請地點恢復原狀。雖然有區內人士提出反對意見，指存放堆肥會破壞環境，影響村民，但環境保護署署長對這宗申請並沒有負面意見，而且當局亦會告知申請人要採取紓減環境影響措施。此外，最接近的鄉村亦遠在申請地點北面約 300 米外，預計區內村民不會受很大的干擾。儘管如此，由於申請人未能履行先前的規劃許可附帶條件，沒有提交排水建議、保護樹木和美化環境建議，以及滅火水源及消防裝置的建議，以致規劃許可被撤銷，所以建議這次把履行附帶條件的期限定得較短，以便監察申請人履行有關條件的情況。

18. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

19. 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

許可屬臨時性質，有效期為兩年十個月，至二零一四年九月十八日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一二年二月十八日或之前)，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，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年五月十八日或之前)，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三個月內(即在二零一二年二月十八日或之前)，提交滅火水源及消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年五月十八日或之前)，設置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三個月內(即在二零一二年二月十八日或之前)，提交美化環境及保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年五月十八日或之前)，落實美化環境及保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 如在指明日期當日的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；以及

- (h) 在規劃許可的有效期屆滿後，須把申請地點恢復原狀，包括清除在申請地點所鋪設的硬地面，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

20. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 設定較短的履行規劃許可附帶條件期限，是爲了密切監察申請人履行有關係件的情況；
- (b) 申請人倘再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，其日後再提出的申請未必會獲小組委員會從寬考慮；
- (c) 留意運輸署署長的意見，連接文錦渡路和申請地點的車輛通道並非由運輸署負責維修保養。申請人須向地政監督查核該條通往申請地點的通道所在土地的類別，並須與有關的地政及維修保養當局釐清該通道的管理及維修保養責任誰屬；
- (d) 留意消防處處長的意見，倘申請人在申請地點內搭建有蓋構築物(例如由貨櫃改裝的辦公室、臨時貨倉和用作工場的臨時屋棚)，但不須呈交建築圖則，申請人便須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處處長審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質，同時亦須清楚標示擬安裝消防裝置及緊急車輛通道的位置。消防處收到申請人正式提交的上述圖則後，便會制定詳細的消防安全規定。申請人須根據已核准的建議設置消防裝置；
- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：
  - (i) 如事先未獲水務署批准，不得在集水區內排放污水。所排放的污水須符合《技術備忘錄：排放入排水及排污系統、內陸及海岸水域的流出物的標準》的規定；
  - (ii) 在申請地點進行活動或工作時產生的所有廢物、淤泥及污染物須運往集水區以外的地方妥爲棄置；

- (iii) 地盤平整工程和建造工程產生的廢土必須全部蓋好，並採取保護措施，以防附近各水道受到污染或出現淤積的情況；
  - (iv) 為向申請地點供水，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。申請人亦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
  - (v) 申請人須自行設置系統，提供適當的水壓和水流，作滅火之用。
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請地點的樹木數量已由他上次在二零零九年實地視察時所見的 25 棵，減至現在的 12 棵，申請人須種植樹木以補失去之數；以及
- (g) 遵行最新的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所建議的紓減環境影響措施，以盡量減少對毗鄰地區的環境可能造成的影響。

## 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-KTN/148 在劃為「工業(丁類)」、「休憩用地」地帶及顯示為「道路」地方的上水燕崗  
第 92 約地段第 744 號及第 749 號  
闢設臨時工業及建築材料貨倉及附屬工場  
(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KTN/148 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表示已在會上呈上文件第 10 及第 12 頁的替代頁，供委員參閱。她繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時工業及建築材料貨倉及附屬工場，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」)不支持這宗申請，因為在申請地點附近有易受影響的用途，預計環境會受到滋擾。不過，他表示在過去三年並沒有涉及申請地點的任何關於環境方面的投訴；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份來自一名北區區議員的公眾意見書，表示支持這宗申請。北區民政事務專員表示，上水區鄉事委員會主席對這宗申請沒有意見，而古洞南的居民代表及燕崗的原居民代表則反對這宗申請，主要理由是申請的臨時用途可能會導致交通擠塞、對環境造成不良影響、破壞該村的寧靜環境、影響該區的環境質素、衍生安全問題，以及影響村民的健康；以及

[林群聲教授此時返回會議席上。]

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為申請的臨時用途可予容忍三年。申請地點主要位於分區計劃大綱圖上劃為「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方，但康樂及文化事務署署長表示沒有計劃發展該「休憩用地」地帶，因此不反對這宗申請。此外，路政署已取消興建「3 號道路」穿越申請地點的擬議工程項目，而土木工程拓展署新界西及北拓展處處長亦表示，讓申請地點暫時闢作有關用途至二零一四年十一月，並不會限制古洞北新發展區的發展。因此，批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實分區大綱圖上所劃用途的長遠規劃意向。申請地點附近的土地主要用作貨倉、露天貯物和物流場，亦有休耕農地，



並夾雜了一些住用構築物，申請所涉的發展項目與這些土地用途並非不相協調。雖然環保署署長基於申請地點附近有易受影響的用途而不支持這宗申請，但該署在過去三年並沒有收到涉及申請地點的任何關於環境方面的投訴，而對於這方面的問題，亦已建議在規劃許可加入相關的附帶條件，限制作業時間。申請地點先前涉及三宗獲批准作相同用途的申請，三者都是由現在這宗申請的申請人提交。自對上一次在二零零九年三月十三日批給規劃許可以來，申請地點及周邊地區的規劃情況並沒有重大改變。雖然對上一次批給的規劃許可(編號 A/NE-KTN/132)因申請人未有履行附帶條件而遭撤銷，但申請人已解釋，他在二零零九年八月已準備所需提交的全部資料，不過他的代理人在他身處內地時，未有代他提交有關資料，以供審批。有關的資料包括車輛進出通道的建議、現有排水設施的相片記錄及美化環境和保護樹木建議，全部資料都包括在現在這宗申請內。相關的政府部門對這些資料並無特別意見，所以可從寬考慮這宗申請。雖然有區內人士以周邊地區的交通、生態及青葱環境會受到不良影響為理由反對這宗申請，但經諮詢的相關政府部門對這宗申請並沒有負面或反對意見。由於對上一次批給的許可(申請編號 A/NE-KTN/132)因申請人未有履行附帶條件而被撤銷，故此建議這次把履行附帶條件的期限定得較短，以便監察申請人履行有關條件的進度。

22. 丁雪儀女士回應一名委員的提問時表示，申請地點內的兩幢臨時構築物是用來存放工業及建築材料。由於申請地點先前涉及三宗作臨時貨倉及附帶工場用途的申請，有關構築物早已建成，是現有構築物。不過，由於對上一次批給的許可(編號 A/NE-KTN/132)在二零零九年九月十三日被撤銷，所以有關的臨時構築物已空置。

#### 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。這項

規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一四年十一月十八日止，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，不得於晚上六時至翌日早上八時在申請地點作業；
- (b) 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作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須妥善保養現有排水設施，倘發現有關設施不足或欠妥，須作出補救；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，所有現有消防裝置和設備必須維持在有效的操作狀態；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一二年二月十八日或之前)，提交現有排水設施狀況的勘查報告連照片記錄，而有關報告及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(即在二零一二年二月十八日或之前)，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；
- (g) 就上文(f)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年五月十八日或之前)，落實保護樹木和美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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)、(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。

24. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 設定較短的履行規劃許可附帶條件期限，是爲了密切監察申請人履行有關條件的情況；
- (b) 申請人如再次未有履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，其日後再提出的申請未必會獲小組委員會從寬考慮；
- (c) 留意北區地政專員的意見，倘批給規劃許可，地段的擁有人須就現有的構築物向北區地政處申請新的短期豁免書及短期租約，但北區地政處不保證會批出短期豁免書及短期租約。倘該處批出短期豁免書及短期租約，或會附加政府認爲合適的條款和條件，包括規定申請人繳付短期豁免書的費用及短期租約的租金；
- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，位於公用行人路的現有水管會受影響。申請人須把由受影響的水管中線起計的 1.5 米範圍劃爲水務專用範圍，供水務署使用。在該水務專用範圍之上不得搭建構築物，也不得用作貯物。水務監督、其屬下人員和承辦商，以及水務監督或承辦商所僱用的工人，可隨時帶同所需裝備和駕車進入該水務專用範圍，以便根據水務監督的規定或授權，鋪設、修理和保養橫跨及穿越該範圍地面或地底的水管及其他水務設施；否則，申請人須承擔水管改道工程所涉及的費用；
- (e) 留意運輸署署長的意見，通往申請地點的車輛通道須經過一條有通行權的鄉村路徑。該不知名的鄉村路徑並非由運輸署負責管理。因此，申請人須向地政監督查核該通往申請地點的通道所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該通道的管理和維修保養責任誰屬；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請地點內必須補種植物；以及

- (g) 遵行最新的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所建議的紓減環境影響措施，以盡量減低對毗鄰地區的環境可能造成的影響。

## 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-KTS/315 在劃為「農業」地帶的古洞坑頭大布坑頭路第 92 約地段第 1098 號餘段(部分)、第 1099 號(部分)、第 1100 號餘段(部分)及毗連政府土地臨時露天存放建築機械(挖泥機及吊機車)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KTS/315 號)

---

### 簡介和提問部分

25. 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) 臨時露天存放建築機械(挖泥機及吊機車)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——運輸署署長不支持這宗申請，理由是申請書沒有提供車輛通道安排、進出申請地點的預計車輛架次和申請地點內的泊車／車輛迴轉安排等資料。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)對這宗申請有所保留，因為申請地點附近有易受影響用途，預計環境會受到滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為露天貯物用途與周圍的市郊景致格格不入；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到四份公眾意見書。當中一名市民就這宗申請發表了意見，而另外三名提意見人(即創建香港、一名坑頭村原居民和一名市民)則主要基於土地用途不協調及交通和環境方面的理由反對這宗申請。北區民政事務專員表示，雖然坑頭的原居民代表、坑頭的居民代表、富有門業主立案法團主席和欣翠豪園互助委員會主席對這宗申請都沒有意見，但嘉芙花園業主立案法團主席和 Goodwood Park 客戶服務中心的信和物業管理有限公司則反對這宗申請，理由是這項發展會對附近地區的環境構成滋擾，亦會增加交通量，導致現有的道路網不勝負荷和區內非法泊車的情況惡化；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請。根據城規會規劃指引編號 13E，申請地點位於第 3 類地區，而在這類地區內的申請通常不會獲批准，除非申請地點先前曾獲批給規劃許可。這項發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而申請書內亦無提供有力的規劃理據，以支持偏離此地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，即申請地點先前未曾獲批給任何規劃許可，而且申請人亦沒有提交技術評估資料／建議，以證明擬議用途不會對附近地區造成負面影響。此外，有政府部門提出負面意見，亦有區內人士反對這宗申請。這項發展與周圍的鄉郊環境並不協調，而且規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請。環保署署長對這宗申請有所保留，因為申請地點附近有易受影響的用途。運輸署署長不支持這宗申請，理由是申請書內沒有提供車輛通道安排、進出申請地點的預計車輛架次和申請地點內的泊車／車輛迴轉安排等資料。在同一「農業」地帶內，有四宗涉及露天貯物用途的同類申請，但沒有一宗獲小組委員會批准。倘批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為該「農業」地帶內同類申請立下不良先例。此外，有公眾意見和區內人士反對這宗申請，主要是基於土地用途不協調的問題，以及交通和環境方面的理由。

26. 委員並無就這宗申請提出問題。

[陳炳煥先生此時暫時離席。]

商議部分

27. 主席留意到附近有一些住宅發展項目，遂詢問當局會否檢討該區的土地用途。丁雪儀女士回應說，關於古洞南地區的土地用途檢討不久將會進行，但研究範圍未必包括申請地點。

28. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 13.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- (a) 這項發展不符合古洞南地區內「農業」地帶的規劃意向，有關意向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。申請書內並無提供有力的規劃理據，以支持偏離這個規劃意向，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(下稱「城規會」)規劃指引編號 13E 關於「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」的規定，即申請地點先前未曾獲批給任何規劃許可，而且申請人沒有提交技術評估資料／建議，以證明擬議用途不會對附近地區的環境及交通造成負面影響。此外，有政府部門提出負面意見，亦有區內人士反對這宗申請；
- (c) 附近地區富鄉郊特色，有低矮住宅發展項目、機構及康樂用途，當中夾雜常耕農地，發展項目與這種環境不相協調；
- (d) 申請人未能證明申請的發展項目不會對附近地區的環境和交通造成不良影響；以及

- (e) 倘批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這類申請都獲批准，累積影響所及，會對周邊地區的環境和交通造成不良影響。

## 議程項目 10

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/446 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺簡頭村第 76 約地段第 1531 號 A 分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LYT/446 號)

---

### 簡介和提問部分

29. 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) 擬議屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——北區地政專員反對這宗申請，因為申請地點位於簡頭村的「鄉村範圍」外。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力很高。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對申請有保留，因為批准申請會立下不良先例，鼓勵村屋在「農業」地帶內擴散，而申請地點北面和南面界線旁的現有樹木很可能會受擬議小型屋宇影響；
- (d) 當局在法定公布期的首三星期內接獲一份由一名北區區議員提交的公眾意見，表示對這宗申請沒有意見。北區民政事務專員表示簡頭村的居民代表對申請沒有意見，而粉嶺區鄉事委員會主席及簡頭村原

居民代表則反對申請，因為申請地點位於「鄉村範圍」外，擬議發展將會導致有關道路不勝負荷；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不支持這宗申請。雖然簡頭村的「鄉村式發展」地帶內沒有足夠土地應付村屋需求，但這宗申請不符合「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」），因為擬議小型屋宇的覆蓋範圍完全位於簡頭村的「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶外，而且部分範圍阻塞現有道路。此外，並無特殊情況支持當局從寬考慮這宗申請。就此，北區地政專員不支持這宗申請，並表示即使申請獲批給規劃許可，有關的小型屋宇申請亦不會獲考慮。擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，故漁護署署長不支持申請。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對申請有保留，並表示申請地點和附近地區的景觀特色及資源已大受破壞，而批准申請會立下不良先例，鼓勵村屋在「農業」地帶內擴散。雖然小組委員會先前曾批准 34 宗擬興建小型屋宇的同類申請，但批准該等申請主要是考慮到申請大體上符合臨時準則。另有三宗同類申請（編號 A/NE-LYT/267、417 及 440）分別於二零零三年九月十九日、二零一零年三月十九日及二零一一年九月九日被小組委員會拒絕，或經覆核後遭城規會駁回，理由是擬議小型屋宇發展不符合臨時準則，即申請地點位於「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶外。因此，批准現時這宗申請會為「農業」地帶內其他同類的申請立下不良先例。此外，亦有區內居民反對申請，理由是申請地點位於「鄉村範圍」外，發展將會導致有關道路不勝負荷。

30. 委員沒有就這宗申請提出問題。



## 商議部分

31. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審視文件第 12.1 段所載拒絕申請的理由，認為有關理由恰當。有關理由如下：

- (a) 申請並不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全位於簡頭村的「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶外，而且部分範圍阻塞現有道路；以及
- (b) 申請不符合臨時準則，批准申請將會為「農業」地帶內其他同類的申請立下不良先例，倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會對該區的景觀造成負面影響。

[陳炳煥先生此時返回會議席上。]

## 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-TKL/375 擬在劃為「綠化地帶」的粉嶺大塘湖  
第 46 約地段第 26 號 B 分段(部分)興建屋宇  
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TKL/375 號)

---

### 簡介和提問部分

32. 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，申請地點有大量植物已被清除，地面亦鋪上瀝青，受影響的範圍最近更擴展至申請地點北面的邊界範圍。此外，擬議的發展項目很大可能會導致申請地點鄰近的樹木也被清除或大幅修剪。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為申請地點的樹木被砍伐後，已對現有的景觀資源造成莫大的干擾，而且批准這宗申請，可能會令「綠化地帶」出現更多同類申請；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份由北區區議員提交的公眾意見書，表示支持這宗申請。北區民政事務專員表示，沙頭角區鄉事委員會主席對這宗申請沒有意見，大塘湖村代表則支持這宗申請，理由是擬議的小型屋宇位於「鄉村範圍」內，符合相關城規會規劃指引的規定，而且為免蚊蟲滋生，申請人是有權清除申請地點的雜草，以及申請地點是村內唯一一幅可供申請人興建小型屋宇的土地；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 13 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請。申請地點不符合「綠化地帶」的規劃意向。擬議的發展項目也不符合「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不符合所在地帶的規劃意向，並會對周邊地區造成不良影響。漁護署署長及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，因為自二零零九年，申請地點的植物已被清除，地面亦鋪上瀝青。漁護署署長進一步表示，受影響的範圍最近更擴展至申請地點北面的邊界範圍。申請地點位於林地內，該處是「綠化地帶」的重要部分，有見及此，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦進一步表示，倘批准這宗申請，有關的「綠化地帶」可能會出現更多同類申請，令小型屋宇在「綠化地帶」內擴散，從而損害「綠化地帶」的完整。因此，這宗申請不符合城規會規劃指引編號 10 的規定，因為根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展，而且擬議的發展項目亦會破壞現有的天然景致，對周邊地區的景觀造成

不良影響。在同一「綠化地帶」內，申請地點附近未曾有擬建小型屋宇的同類申請獲小組委員會批准。先前有三宗申請由申請人提出擬在申請地點興建小型屋宇的申請，全部都被小組委員會拒絕或城規會經覆核後駁回。儘管申請人聲稱已採取行動保護申請地點的植被，但自先前的申請遭拒絕／駁回後，申請地點的狀況及規劃情況均沒有實質改變。至於申請人根據《基本法》第 40 條提出的理據，雖然小型屋宇發展是受《基本法》第 40 條保障，但在一九九七年前，這類發展只受《城市規劃條例》規管，即使在一九九七年後，《基本法》第 40 條也沒有規定城規會要批准申請人提出的申請的效力。此外，申請地點以往是草木茂密的地方，現在已被平整和清除植物。雖然申請人已確認申請地點被清理和平整是爲了準備興建小型屋宇，但不見得申請人曾把申請地點回復原狀。

33. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

34. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 14.1 段所載的拒絕理由，並認爲理由恰當。有關理由是：

- (a) 擬議的發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關的規劃意向主要是利用天然地理環境作爲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；
- (b) 擬議的發展項目不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10 及「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」，因爲申請地點附近的成齡樹很可能會受影響，以致破壞周邊地區的景致；以及

- (c) 倘批准這宗申請，會為「綠化地帶」內的其他同類申請立下不良先例。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會損及「綠化地帶」的完整，並會對周邊地區的景觀造成不良影響。

## 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-TKL/376 在劃為「露天貯物」及「農業」地帶的坪輦第 77 約地段第 783 號及第 784 號關設臨時貨車及貨櫃車維修工場、家具維修工場及露天存放五金及鋼鐵材料、機器配件、電子零件的機器和工具連附屬辦公室、電力變壓站及洗手間(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TKL/376 號)

---

### 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) 申請的背景；
- (b) 關設臨時貨車及貨櫃車維修工場、家具維修工場及露天存放五金及鋼鐵材料、機器配件、電子零件的機器和工具連附屬辦公室、電力變壓站及洗手間，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請並無反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一名北區區議員一份公眾意見書，表示對這宗申請沒有意見。北區民政事務專員表示，打鼓嶺區鄉事委員會副主席對這宗申請沒有意見；以及

(e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署並不反對這宗申請。申請地點大部分(83.2%)位於城規會規劃指引編號 13E 所指的第 1 類地區內，對於在這類地區內的申請，當局通常會從優考慮。不過，申請地點有小部分(16.8%)位於第 3 類地區，在這類地區內的申請，通常不會獲從優考慮，除非申請地點先前曾獲批給規劃許可。申請地點所在的地區大部分(約 83.2%)劃為「露天貯物」地帶，小部分(約 16.8%)劃為「農業」地帶。這宗申請提出的所有用途(貨櫃車維修工場除外)都是「露天貯物」地帶內經常准許的用途，並且與周邊地區的用途並非不相協調。由於申請的臨時用途不大可能對附近地區造成重大的不良影響，因此有關的政府部門對這宗申請都沒有提出反對或負面意見。這宗申請大致符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點所在的地區大部分劃為「露天貯物」地帶(即第 1 類地區)，而且申請地點先前曾獲批給規劃許可，可作同類的露天貯物／工場用途。這宗申請與先前編號 A/NE-TKL/345 的申請比較，主要涉及把原先部分的家具維修工場改裝為貨車及貨櫃車維修工場。申請人已提交技術評估資料／建議，證明現時擬議的用途不會對附近地區造成重大的不良影響。雖然發展項目不符合「農業」地帶的規劃意向，但漁農自然護理署署長不反對這宗申請，因為申請地點已鋪築硬地面及已用作露天貯物若干年。此外，申請地點曾涉及先前七宗獲小組委員會批准的同類露天貯物／工場用途申請，而且規劃情況一直沒有重大改變。批准這宗申請，與小組委員會先前所作的決定一致。

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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一四年十一月十八日止，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，不得於下午六時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 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作業；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年五月十八日或之前)，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；
- (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(即在二零一二年八月十八日或之前)，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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年五月十八日或之前)，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；
- (f) 就上文(e)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年八月十八日或之前)，落實保護樹木及美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年五月十八日或之前)，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；
- (h) 就上文(g)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年八月十八日或之前)，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；

- (i) 如在規劃許可有效期內未有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
- (j) 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)、(f)、(g)或(h)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。

38. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意北區地政專員的意見，地段的擁有人須向北區地政處申請新的短期豁免書和短期租約，以便把擬議及現有的構築物及違例佔用政府土地的情況正規化，但北區地政處不保證會向申請人批出短期豁免書及短期租約。倘該處批出短期豁免書及短期租約，可能會附加政府認為合適的條款和條件，包括規定申請人繳付短期豁免書的費用／短期租約的租金；
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：
  - (i) 申請地點位於抽洪集水區內；
  - (ii) 在發展項目的地點南部現有一條直徑為 80 毫米的水管，在該水管中線起計的 1.5 米範圍內，不論是爲了作何種用途(包括展示用途)，都不得設置或搭建任何構築物或構築物支架(邊界圍欄除外)，亦不得停泊或擺放任何車輛。水務署署長屬下人員或其授權的承辦商應可隨時自由進入上述範圍，進行水管建造、檢查、運作及維修保養工程；以及
  - (iii) 申請人倘要求把水管改道，須承擔改道工程的費用；
- (c) 遵行環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓減環境影響措施，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；

- (d) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，在保護樹木及美化環境建議內所顯示的現有樹木的大小、數量和品種，與他最近實地視察所見的不同。申請人須提交經更新的保護樹木及保護景觀的資料；
- (e) 留意消防處處長的意見：
  - (i) 倘沒有建築圖則經屋宇署的中央處理系統送交消防處，而申請人在申請地點內搭建有蓋構築物(例如由貨櫃改裝的辦公室、臨時貨倉和用作工場的臨時屋棚)，申請人便須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批，然後按經核准的建議設置消防裝置。在擬備所要提交的平面圖時，申請人須留意以下兩點：
    - (a) 平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質；以及
    - (b) 平面圖須清楚標示擬議安裝的消防裝置及緊急車輛通道的位置；以及
  - (ii) 消防處在收到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；
- (f) 留意運輸署署長的意見，現有一條車輛通道通往申請地點，而該車輛通道並非由運輸署負責管理，申請人應向地政監督查核該通道所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該通道的管理和維修保養的規定；以及
- (g) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所在的地區沒有公共污水收集系統可供接駁。申請人須就擬議發展項目的污水處理／排放設施，徵詢環境保護署的意見。



### 議程項目 13

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/TP/461 在劃為「政府、機構或社區」地帶的  
大埔梅樹坑村2號第5約地段第1006號餘段  
關設靈灰安置所  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/TP/461C號)

---

39. 秘書報告，鄭心怡女士和葉滿華先生已就此議項申報利益，因為他們現時與申請人的顧問之一英環香港有限公司有業務往來。小組委員會備悉鄭女士和葉先生已就未能出席會議致歉。

40. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一一年十月二十八日要求小組委員會再延期兩個月考慮這宗申請，因為運輸署對交通影響評估的要求所涉的問題尚未解決，須待申請人的交通顧問與運輸署釐清。

41. 秘書表示，自二零一零年至今，這宗申請已先後延期三次，原因是申請人要按運輸署的要求進行交通影響評估，而對於交通影響評估報告中的一些要點，申請人的顧問必須與運輸署釐清。申請人每次都已盡力提交進一步資料，以期回應部門對這宗申請的意見。

42. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，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再有兩個月時間準備將要提交的進一步資料。由於這已是這宗申請第四次延期，而小組委員會亦已批准延期共八個月，因此這次延期應是最後一次，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

[馬錦華先生此時暫時離席。]

**議程項目 14**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/509           擬在劃為「綠化地帶」的大埔下碗窰村  
第22約的政府土地  
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/TP/509 號)

---

簡介和提問部分

43. 城市規劃師／沙田、大埔及北區李潔德女士表示文件附錄 IV 第 2 和第 3 頁的替代頁已於會議召開前送交委員。李女士繼而簡介這宗申請，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)；
- (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，因為興建擬議的小型屋宇可能需要削切山坡、建造護土牆、清除植物和平整地盤，而且這宗申請如獲得批准，會為其他同類申請立下不良先例；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局沒有收到公眾意見書，而且大埔民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及

[馬詠璋女士此時到達參加會議，而許國新先生則暫時離席。]

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。擬建的小型屋宇不符合「綠化地帶」的規劃意向，但申請地點位於「綠化地帶」的邊緣，毗連「鄉村式發展」地帶，而擬建小型屋宇的覆蓋範圍也完全位於「鄉村範圍」內，並且該「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，所以這宗申請符合「評審新界豁

免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)。擬建的小型屋宇大致上與四周的鄉郊環境協調。漁農自然護理署署長鑑於申請地點只是長有雜草、青草和竹樹，所以對這宗申請沒有很大的意見。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為這項發展可能會涉及削切山坡、建造護土牆、清除植物和平整地盤。土木工程拓展署土力工程處處長表示原則上不反對這宗申請，但申請人可能須向屋宇署提交地盤平整工程圖則。為回應規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和土木工程拓展署土力工程處處長所關注的問題，建議在規劃許可加入附帶條件，規定申請人須提交並落實美化環境及保護樹木建議和地盤平整工程圖則。在同一「綠化地帶」內申請地點北鄰，曾有一宗同類小型屋宇申請，已獲小組委員會批准。對於現在這宗申請，小組委員會可參照該宗曾批准的同類申請，作出相同的考慮。此外，曾諮詢的相關政府部門對這宗申請都沒有負面或反對意見，當局亦沒有收到公眾的意見。

44. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

45. 一名委員指出申請地點完全位於「鄉村範圍」內，但在分區計劃大綱圖上卻劃為「綠化地帶」，而所涉及的土地亦是政府土地，遂詢問批准這宗小型屋宇申請在規劃上有何增益。秘書回應說，根據臨時準則，倘小型屋宇申請所涉的地點位於「鄉村範圍」內，而「鄉村式發展」地帶內又沒有足夠土地應付小型屋宇需求，以及發展建議不涉及砍伐樹木及／或斜坡穩定問題，城規會可從寬考慮有關申請。

46. 主席提到文件的圖 A-3，表示申請地點目前空置，所見的植物不多。因此，他認為這宗申請符合臨時準則，可予批准。

47. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一五年十一月十八日止。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) 在進行地盤平整工程前，須提交並落實美化環境建議和保護樹木建議，包括提交地盤平整工程圖則，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；
- (b) 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
- (c) 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。

48. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請人須妥善維修保養其雨水收集系統，如在運作期間發現系統不足或欠妥，須作出補救。如因系統出現故障而造成損害或滋擾，申請人亦須就所引致的申索或要求，承擔責任及作出彌償。至於在有關地段範圍外進行的渠務工程，申請人應徵詢大埔地政專員的意見和徵得有關地段擁有人的同意，才可動工。申請地點附近有公共排水和公共排污設施可供接駁。在接駁排水和排污設施後，其辦事處會進行實地技術審核。認可人士須在其辦事處進行技術審核前至少兩個星期，遞交技術審核申請書(表格 HBP1)和已批准的排水和排污設施圖則，並繳交申請技術審核的費用。表格 HBP1 可在渠務署網頁 (<http://www.dsd.gov.hk>) 下載。若不接駁公共排污設施，申請人可考慮設置化糞池。申請人須就發展項目的污水處理／排放事宜及設置化糞池的問題，徵詢環境保護署的意見；
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為供水給有關的發展項目，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，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；

- (c) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人須避免影響申請地點東面一棵半成齡的龍眼樹；
- (d) 留意消防處處長的意見，該處收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (e) 留意康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處的意見，申請人須於建築工程展開前兩個星期通知該處，以便該處職員在挖掘工程進行時，到場實地視察；
- (f) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，根據申請人所提供的資料，申請地點並不符合《認可人士及註冊結構工程師作業備考》第 APP-56 號所載的地盤平整工程豁免準則。申請人須根據《建築物條例》的規定，把訂明的地盤平整工程圖則呈交屋宇署；以及
- (g) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點範圍內或附近是否有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所得的電纜圖則，倘申請地點範圍內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人便須採取以下的措施：
  - (i) 若申請地點位於規劃署編訂的《香港規劃標準與準則》所訂的 132 千伏特或以上的高壓架空輸電纜的較理想工作走廊範圍內，申請人須先徵詢供應商的意見，並與供應商作出安排；
  - (ii) 申請人及／或其承辦商在申請地點內搭建任何構築物前，須與供應商聯絡，如有需要，應要求供應商改變地下電纜(及／或架空電纜)的走線，移離擬建的構築物附近；以及

- (iii) 申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士和城市規劃師／沙田、大埔及北區李潔德女士出席會議，解答委員的提問。丁女士和李女士此時離席。]

### 屯門及元朗區

[高級城市規劃師／屯門及元朗劉長正先生、黎定國先生、馮智文先生及袁承業先生此時獲邀出席會議。]

### 議程項目 15 及 16

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/416 擬在劃為「綠化地帶」及顯示為「道路」地方的屯門青山公路 432 號  
(第 131 約地段第 975 號及第 976 號餘段)  
興建屋宇  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM/416 號)

---

A/TM/417 擬在劃為「綠化地帶」及顯示為「道路」地方的屯門青山公路 430 號(屏山內地段第 6 號)  
興建屋宇  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM/417 號)

---

49. 由於知道這兩宗由同一名申請人提交的申請性質類似，而且兩個申請地點非常接近，委員同意一併考慮兩宗申請。

50. 秘書報告，劉志宏博士已就這兩個議項申報利益，因為他與這兩宗申請的顧問之一黃志明建築工程師有限公司有業務

往來。鄭心怡女士亦已就這兩個議項申報利益，因為她與這兩宗申請的顧問之一弘域城市規劃顧問有限公司有業務往來。小組委員會備悉劉博士及鄭女士均已就未能出席會議致歉。

### 簡介和提問部分

51. 高級城市規劃師／屯門及元朗劉長正先生表示，已在會上呈上編號 A/TM/417 的申請的文件第 20 及第 21 頁的替代頁，供委員參閱。他繼而借助投影片簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬在兩個申請地點各興建一幢屋宇；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這兩宗申請並無反對或負面意見；

[馬錦華先生及許國新先生此時返回會議席上。]

### 申請編號 A/TM/416

- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內，即截至二零一一年四月二十九日，收到 10 份來自一名屯門區議員、夏利文物業管理有限公司(下稱「夏利文公司」)及八名個別人士的公眾意見書。該名屯門區議員反對這宗申請，主要理由是土地用途不協調及進出申請地點的車輛可能會構成危險。由夏利文公司及其其中七名個別人士提交的公眾意見則表示不反對這宗申請，主要理由是申請地點已空置多年，已成為非法活動的熱點，興建屋宇與周邊地區互相協調，並可改善該區的整體環境，而且附近亦曾有同類申請獲批准。餘下那名個別人士提交的公眾意見則表示支持這宗申請，因為申請地點附近有高聳的發展項目，這宗申請可提供不同類型的發展，同時亦有助提高屯門區物業的整體價值。當局在第二次法定公布期的首三個星期內，即截至二零一一年九月十六日，收到 11 份來自創建香港、Janeworth Company Limited(下稱「JCL 公司」)及相同的八名個別人士的公眾意見書。創建香港反對這宗申請，理由包括

擬議發展項目與「綠化地帶」不相協調；申請中並無符合可持續發展原則的發展藍圖，未能確保居民的健康和福祉；以及擬議的發展項目會令區內的居住環境變差，導致土地被掠奪、政府土地被非法佔用，以及非法和危險泊車的情況出現。在 11 名提意見人當中，有七名提意見人(包括夏利文公司、JCL 公司及五名個別人士)表示支持這宗申請，理由是申請地點已空置多年，已成為非法活動的熱點，有關發展項目可改善整體環境，解決區內的治安問題。由個別人士提交的三份公眾意見書則表示不反對這宗申請，理由是有關建議與城規會先前批准的一項計劃(申請編號 A/TM/370)類似，申請人亦已提交資料，回應了各個政府部門的意見，而有關建議只涉及重建一幢先前已在申請地點的屋宇。當局在第三次法定公布期的首三個星期內，即截至二零一一年十一月一日，收到 10 份公眾意見書，由夏利文公司、JCL 公司及相同的八名個別人士提交。所有提意見人不是表示不反對這宗申請，就是表示支持，理由是發展項目不會在視覺和景觀方面造成影響、該項目的發展密度低，以及土地契約所給予的發展權應受到尊重；

申請編號 A/TM/417

- (e) 當局在法定公布期的首三個星期內，即截至二零一一年四月二十九日，收到 10 份來自一名屯門區議員、夏利文公司及八名個別人士的公眾意見書。該名屯門區議員反對這宗申請，主要理由是土地用途不協調，以及進出申請地點的車輛可能會構成危險。由夏利文公司及其其中七名個別人士提交的公眾意見則表示不反對這宗申請，主要理由是申請地點已空置多年，已成為非法活動的熱點，興建屋宇與周邊地區互相協調，並可改善該區的整體環境，而且附近亦曾有同類申請曾獲批准。餘下那名個別人士提交的公眾意見書則表示支持這宗申請，因為申請地點附近是高聳的發展項目，這宗申請可提供不同類型的發展，同時亦有助提高屯門區物業的整體價值。當局在第二次法定公布期的首三個星期內，即截至二零一一年九月十六日，收到 10 份來自夏利文公司、JCL 公司及相同的八名個別人士的公眾



意見書。在 10 名提意見人當中，有七名提意見人（包括夏利文公司、JCL 公司及五名個別人士）基於他們早前提出的相同理由支持這宗申請，而其餘三份來自三名個別人士的公眾意見書，則表示不反對這宗申請，理由也與他們早前提出的相同。當局在第三次法定公布期的首三個星期內，即截至二零一一年十一月一日，收到 11 份公眾意見書，由創建香港、夏利文公司、JCL 公司及相同的八名個別人士提交。創建香港反對這宗申請，理由包括申請地點有超過 50% 劃為「綠化地帶」；申請中並無符合可持續發展原則的發展藍圖，未能確保居民的健康和福祉；擬議發展項目會令區內的居住環境變差，導致土地被掠奪、政府土地被非法佔用，以及非法和危險泊車的情況出現。其餘 10 名提意見人不是表示不反對這宗申請，或是表示支持，理由是發展項目不會在視覺和景觀方面造成影響、該項目的發展密度低，以及土地契約所給予的發展權應受到尊重；以及

(f) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對這兩宗申請。有關的評估撮錄如下：

- (i) 擬在申請地點興建的屋宇大致符合城規會規劃指引編號 10 的規定，因為這是在有建屋權的地點進行重新發展的建議。擬議發展項目的規模及密度與周邊地區的特色相符；
- (ii) 擬在申請地點興建的屋宇（不包括在地面以下的機電設施樓層）位處高於毗鄰青山公路的平台上。申請地點西面的青山公路沿路種有植物，能遮隔擬建屋宇一部分。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，發展建議與其所在的市區邊緣的環境並非不相協調。不過，總城市規劃師／城市設計及園境擔心擬建的圍牆可能會構成視覺影響，為此，建議在規劃許可加入附帶條件，規定申請人提交並落實美化環境建議；

- (iii) 有關建議只提出在個別申請地點興建單一的低密度屋宇，所以預計不會加重該區現有及已規劃的整體基建設施的負荷，而擬闢設的車輛通道及泊車設施亦與發展項目的規模配合得宜。擬議發展項目不大可能會對周邊地區造成不良的影響，相關的政府部門亦不反對這兩宗申請；
- (iv) 申請人提交的土力規劃檢討報告指出，擬議發展項目在土力方面是可行的，申請人會在詳細設計階段進行天然山坡災害研究，有需要時採取紓緩措施。因此，土木工程拓展署土力工程處處長不反對這兩宗申請。此外，運輸署署長亦不反對由青山公路至申請地點的擬議通道安排；
- (v) 兩個申請地點曾涉及先前一宗申請(編號 A/TM/263)，該宗申請於二零零零年六月十六日獲小組委員會批准，所涉的地方面積較大，而所要求的是把一個建築地台上現有的屋宇重建為四幢三層高的屋宇，地積比率為 0.4 倍。另外，在申請地點以北還有一宗同類申請(編號 A/TM/370)，該宗申請於二零零八年八月十五日獲小組委員會批准。自批准該宗先前的申請和同類的申請以來，不論規劃情況還是附近地區的土地用途，都沒有重大改變；
- (vi) 在法定公布期內收到的公眾意見書中，有兩份表示反對這兩宗申請，主要是因為擔心「綠化地帶」的環境變差，以及基於交通和道路安全的理由，而其餘 29 份公眾意見書，則不是表示支持這宗申請，就是表示不反對。關於反對的意見，須留意的是，這兩宗申請是要求在「綠化地帶」內的私人土地進行重建，亦已建議加入有關美化環境建議的附帶條件，紓減潛在的不良影響，而經諮詢的部門對這兩宗申請也沒有負面意見。

52. 根據文件第 11.6 段所述，擬在申請地點興建的屋宇會各供六人居住，一名委員就此詢問，這兩宗申請由同一家公司提交，如屋宇重建後分開出售，對基建設施會有何影響。這名委員關注這樣會否增加計劃人口，而若計劃人口有所增加，又會否影響規劃署對這兩宗申請的評估。

53. 劉長正先生回應時解釋，所作的規劃評估是假設兩個申請地點會各用作重建一幢地積比率為 0.4 倍的屋宇。由於申請地點面積細小，加上擬議的屋宇發展密度低，即使兩幢屋宇的計劃人口最終有所增加，亦不大可能會對基建設施的負荷造成重大的影響。

54. 一名委員留意到這兩宗申請涉及在申請地點重建現有屋宇，於是詢問為何重建計劃須砍伐申請地點內現有的一些樹木。由於申請地點在分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」，而根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展，這名委員遂詢問是否應批准這兩宗申請。

55. 劉長正先生表示，雖然申請地點劃為「綠化地帶」，但該處主要是屋地，而這兩宗申請是建議在有建屋權的土地進行重建。將要砍伐的樹位於申請地點的邊緣。由於兩個申請地點自九十年代至今，曾有不少先前的規劃許可申請，受這次重建計劃影響的樹木可能是該等屋宇被棄置時才生長。不過，為補償申請地點內失去的現有樹木，申請人已建議在申請地點重新種樹，把對現有植物及區內景觀所造成的影響減至最小。此外，亦建議在批給這兩宗申請的規劃許可各附加有關提交並落實美化環境建議的附帶條件。就此而言，劉先生表示，基於這兩宗申請的特殊背景，以及相關的政府部門普遍對重建建議沒有意見或沒有提出反對，小組委員會或可從寬考慮這兩宗申請。

#### 商議部分

56. 一名委員認為，由於這兩宗申請在規劃上各有可取之處，申請人又曾嘗試保留申請地點內部分成齡樹，因此可支持這兩宗申請。其他委員普遍同意這個觀點。

57. 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，批准這兩宗申

請。兩宗申請的規劃許可有效期均至二零一五年十一月十八日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或有關許可已獲續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。兩宗申請的許可都須附加下列條件：

申請編號 A/TM/416

- (a) 提交並落實保護樹木建議和美化環境建議，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；
- (b) 在提交建築圖則前，提交天然山坡災害研究並落實所需的紓緩措施，而有關情況必須符合土木工程拓展署署長或城規會的要求；
- (c) 提交並落實滅火和消防裝置及闢設緊急車輛通道的建議，而有關建議及落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (d) 為擬議發展項目設計並設置泊車設施，以及設計並進行青山公路對開的路口改善工程，而有關設施及工程必須符合運輸署署長或城規會的要求。

申請編號 A/TM/417

- (a) 提交並落實保護樹木建議和美化環境建議，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；
- (b) 在提交建築圖則前，提交天然山坡災害研究並落實所需的紓緩措施，而有關情況必須符合土木工程拓展署署長或城規會的要求；
- (c) 提交並落實滅火和消防裝置及闢設緊急車輛通道的建議，而有關建議及落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (d) 為擬議發展項目設計並設置泊車設施，以及提供通行權，而有關設施必須符合運輸署署長或城規會的要求。

58. 小組委員會亦同意告知這兩宗申請的申請人下述事宜：

申請編號 A/TM/416

(a) 留意屯門地政專員的以下意見：

- (i) 備悉擬建的機電設施樓宇的設計有所改變，而根據申請人的回應，機電工程樓宇現附設在該住宅屋宇。不過，包括機電工程構築物的高度看來超過 25 呎，上蓋面積亦大於現有土地契約的規限。此外，如瀘水器機房、污水處理設施機房、熱水爐增壓泵房和花灑泵及水缸房位於地面以上樓層，便須計入上蓋面積。到有一般建築圖則的階段，當局會審核發展項目的設計細節，包括但不限於住宅建築物的數目、建築物的高度及上蓋面積。申請人須就擬議發展項目向地政總署申請修訂契約，但該署不保證在收到申請後，必會批准申請。地政總署會以業主的身分全權酌情考慮有關申請，如批准申請，或會附加政府認為合適的條款和條件，包括規定申請人繳付地價和費用；
- (ii) 申請人須緊記，申請人有責任自行安排穿越其他私人地段的通道。相關的斜坡工程和所有補種植物的工程均只可在私人土地內進行；以及
- (iii) 就擬議路口改善工程所在的政府土地部分及日後闢設的通道向地政總署申請通行權，但地政總署不保證在收到通行權申請後，必會批准申請。地政總署會以業主的身分全權酌情考慮有關申請，如批准申請，或會附加政府認為合適的條款和條件，包括規定申請人維護、保養及修葺可能受申請人的工程影響及他們用作通道的相關政府土地；

(b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，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，須由建築事

務監督釐定發展密度。申請人亦須留意《建築物(規劃)規例》第 41D 條的規定，必須在擬議發展項目關設緊急車輛通道。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，以待審批；

- (c) 倘批准這宗申請，須告知申請人，批准這宗申請，並不表示建築事務監督會批准這宗申請所包括有關豁免計算總樓面面積及／或額外地積比率的建議。申請人應直接與屋宇署聯絡，以便取得所需的批准。根據城規會規劃指引編號 36A 關於對核准發展計劃作出 A 類及 B 類修訂的規定，如日後的建築圖則建議(包括地積比率及其他發展參數)偏離現有建議，或須根據第 16A 條提出申請，對核准的申請作出輕微修訂，或重新提出規劃申請；
- (d) 留意消防處處長的意見，申請人必須設置符合他要求的滅火水源和消防裝置。消防處在收到申請人正式提交的一般建築圖則及相關發牌當局轉介的申請後，便會制訂詳細的消防安全規定。所關設的緊急車輛通道須符合根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條制定的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部所訂標準；
- (e) 留意環境保護署署長的意見，申請人在落實建議時，須遵守包括《水污染管制條例》的相關污染管制條例的規定；
- (f) 留意運輸署署長的以下意見：
  - (i) 申請人須確保連接申請地點的通道符合要求，並須自費進行擬議的路口改善工程；
  - (ii) 申請人須釐清連接申請地點的現有通道的擁有權誰屬，並解決相關的土地問題；
  - (iii) 申請人須釐清現有通道日後的管理和維修保養責任誰屬。運輸署不會負責有關通道的管理工作；以及

- (iv) 由於現有通道並非由運輸署負責管理的公共道路，故此申請人須向管理及維修保養當局問明該條現有通道及相關的斜坡是否配合／足以應付發展項目或改善工程；
  
- (g) 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。由於申請地段西面有由路政署負責維修保養的斜坡(編號 6SQW-A/C6)，因此申請人須緊記在申請地點進行發展項目期間，務必小心，以免影響該斜坡。如該斜坡受到發展項目任何干擾，地段擁有人須自費把受發展項目破壞的斜坡恢復原狀，而有關狀況必須符合路政署的要求；
  
- (h) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請人應自行設置符合渠務署要求的雨水排放設施，疏導落在或流進申請地點的雨水；
  
- (i) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，政府負責維修保養的部分斜坡或會影響擬議發展項目或受擬議發展項目影響。申請人須在其總綱計劃預留充足的籌備時間，以便就政府斜坡的鞏固工程(如有的話)，與政府部門磋商；以及
  
- (j) 與附近住宅發展項目的居民聯絡，向他們提供擬議發展項目的相關資料，以回應他們關注的問題(如有的話)。

申請編號 A/TM/417

- (a) 留意屯門地政專員的以下意見：
  - (i) 當局會在一般建築圖則的階段，審閱發展項目的設計細節，包括但不限於建築物的高度；
  
  - (ii) 倘在其後提交的一般建築圖則中，擬議發展項目未有履行現有的土地契約條款，申請人須就建議向地政總署申請修訂契約。地政總署在收到申請人提出的正式申請後，才會考慮建議，但該署不保證在收到修訂契約的申

請後，必會批准申請。地政總署會以業主的身分全權酌情考慮修訂契約的申請，如批准申請，或會附加政府認為合適的條款和條件，包括規定申請人繳付地價和費用；

(iii) 根據契約條款，地段擁有人不得移除在有關地段生長的樹。砍伐地段內的樹木的建議有違現有的契約條款。他知道申請人建議申請對契約作出技術性的修訂，以便落實保護樹木和美化環境的建議。地政總署不保證在收到修訂契約的申請後，必會把申請當作技術性的契約修訂處理，或必會批准申請。地政總署會以業主的身分全權酌情考慮修訂契約的申請，如批准申請，或會附加政府認為合適的條款和條件，包括規定申請人繳付地價和費用；

(iv) 申請人須就車輛通道建議向地政總署申請修訂契約。申請人亦須諮詢相關的政府部門，以確定經改善的通道的維修保養責任誰屬，如事先未獲相關政府部門的書面批准，不得在未獲通行權的政府土地進行工程。屯門地政專員不保證在收到修訂契約的申請後，必會批准申請，而他亦不會就此置評。他會以業主的身分全權酌情考慮修訂契約的申請，如批准申請，或會附加政府認為合適的條款和條件，包括規定申請人繳付地價和費用；以及

(v) 除非路政署及運輸署同意，在改善工程符合他們要求的情況下，承擔管理該通道的責任，否則申請人須負責維修保養該經改善的通道；

(b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的以下意見：

(i) 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，須由建築事務監督釐定發展密度。申



請人亦須留意《建築物(規劃)規例》第 41D 條的規定，必須在擬議發展項目闢設緊急車輛通道。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，以待審批；

- (ii) 如在二零一一年四月一日之後首次再提交的建築圖則不獲批准，或在二零一一年四月一日之後再提交的圖則有「重大修訂」，《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-151 號及第 APP-152 號列明的優質建築環境的規定及批出總樓面面積寬免的先決條件，便適用於有關的發展項目。根據優質建築環境的規定，屋宇發展項目的停車場樓層、非強制性或非必要機房可豁免計入總樓面面積，但須符合上述的《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》的規定。此外，根據《建築物(規劃)規例》第 23(3)(a)條，如單一家庭屋宇的發展項目的濾水器機房設於停車場樓層，便會計入總樓面面積；以及
  - (iii) 寬免總樓面面積的問題會在提交建築圖則階段考慮。濾水器機房及熱水爐增壓泵房的面積顯然過大；
- (c) 倘批准這宗申請，須告知申請人，批准這宗申請，並不表示建築事務監督會批准這宗申請所包括有關豁免計算總樓面面積及／或額外地積比率的建議。申請人應直接與屋宇署聯絡，以便取得所需的批准。根據城規會規劃指引編號 36A 關於對核准發展計劃作出 A 類及 B 類修訂的規定，如日後的建築圖則建議(包括地積比率及其他發展參數)偏離現有建議，或須根據第 16A 條提出申請，對核准的申請作出輕微修訂，或重新提出規劃申請；
- (d) 留意消防處處長的意見，申請人必須設置符合他要求的滅火水源和消防裝置。消防處在收到申請人正式提交的一般建築圖則及相關發牌當局轉介的申請

後，便會制訂詳細的消防安全規定。所闢設的緊急車輛通道須符合根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條制定的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部所訂標準；

- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，地段擁有人須維修保養青山公路青山灣對開通往申請地點的一段路，而有關情況必須符合水務署署長的要求；
- (f) 留意環境保護署署長的意見，申請人在落實建議時，須遵守包括《水污染管制條例》的相關污染管制條例的規定；
- (g) 留意運輸署署長的意見，申請人須確保連接申請地點的通道符合要求；
- (h) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須自行安排通道。申請地點毗鄰有路政署負責維修保養的兩個斜坡(編號 6SW-A/C6 及 6SW-A/C37)，因此申請人須緊記在申請地點進行發展項目期間，務必小心，以免影響該兩個斜坡。如該兩個斜坡受到發展項目任何干擾，地段擁有人須自費把受發展項目破壞的斜坡恢復原狀，而有關狀況必須符合路政署的要求；
- (i) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，政府負責維修保養的部分斜坡或會影響擬議發展項目或受擬議發展項目影響。申請人須在其總綱計劃預留充足的籌備時間，以便就政府斜坡的鞏固工程(如有的話)，與政府部門磋商；以及
- (j) 與附近住宅發展項目的居民聯絡，向他們提供擬議發展項目的相關資料，以回應他們關注的問題(如有的話)。

## 議程項目 17

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/424 擬在劃為「工業」地帶的屯門青山市  
地段第23號(部分)新合里3號  
關設辦公室  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/TM/424號)

---

59. 秘書報告，鄭心怡女士已就此議項申報利益，因為她現時與這宗申請的顧問之一 LLA Consultancy Limited 有業務往來。小組委員會備悉鄭女士已就未能出席會議致歉。

60. 小組委員會備悉，申請人於二零一一年十一月三日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有足夠時間就部門對這宗申請的排水及交通問題的意見作回應。

61. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，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 18

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-SKW/73 在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門大欖涌村  
第 385 約地段第 246 號 B 分段(部分)、  
第 248 號(部分)、第 250 號(部分)、  
第 251 號、第 258 號(部分)、第 259 號、  
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)  
關設臨時自助燒烤場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM-SKW/73 號)

---

62. 小組委員會備悉申請人分別於二零一一年十一月十五日及二零一一年十一月十七日要求當局延期兩個月考慮申請，以便有更多時間擬備資料，就相關政府部門的意見作出澄清。

63. 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。小組委員會並同意應在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩個月內，把申請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，否則當局不會批准再延期。

[陳炳煥先生此時離席。]

## 議程項目 19

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/348 在劃為「綠化地帶」的元朗洪水橋田心第124約地段第1454號餘段(部分)、第1457號(部分)、第1458號(部分)、第1461號(部分)、第1462號(部分)、第1569號(部分)、第1592號(部分)、第1593號、第1594號、第1595號(部分)、第1596號(部分)、第1598號(部分)、第1599號(部分)、第1600號(部分)、第1602號(部分)、第1603號(部分)、第1604號(部分)、第1605號(部分)、第1610號(部分)、第1611號(部分)、第1612號(部分)、第1615號餘段(部分)、第1616號餘段(部分)、第1617號(部分)、第1618號(部分)、第1619號(部分)、第1620號(部分)、第1623號(部分)、第1624號、第1625號、第1626號餘段(部分)、第1627號(部分)、第1628號(部分)及第1642號(部分)填土，以作准許的植物苗圃及鋪設附屬泥路供農業車輛使用

---

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/YL-PS/348A號)

---

簡介和提問部分

64. 高級城市規劃師／屯門及元朗黎定國先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 填土作准許的植物苗圃及鋪設附屬泥路供農業車輛使用；
- (c) 政府部門的意見——渠務署總工程師／新界北表示，由於申請地點的佔地極廣，因此須進行排水影響評估，以證明擬議的發展項目不會對申請地點及其鄰近地方造成不良影響。運輸署署長備悉，所填的泥土約有 8 000 立方米，用的泥土不可能是耕種泥土，而是用作平整土地的泥土／一般填料。對於申請人估計工程帶來的往來車輛架次為每個方向每日只有 2 個載客車量單位，以及整項填土工程只為期三日，每日一小時，他亦表示懷疑；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到五份公眾意見書，分別來自一名元朗區議員、香港觀鳥會、長春社、創建香港及一名人士。所有提意見人都反對這宗申請，主要原因是填土的範圍太大，會對排水及景觀造成不良影響，而且會降低「綠化地帶」的功能和價值；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請。雖然農業用途在「綠化地帶」內是經常准許的用途，但在申請地點進行填土須取得城規會的規劃許可。根據城規會規劃指引編號 10，「綠化地帶」一般推定為不宜進行發展。這宗申請提出在申請地點用耕種泥土填土，以作植物苗圃及鋪設附屬車路之用。申請地點及其附近地方在二零一零年五月時是農地，經常有農耕活動但其後有人在該處填土。環境保護署署長表示，該署在

二零一零年收到三宗有關填土影響環境的投訴。事前未取得規劃許可而在該地點填土，顯然是「先破壞」的行爲。此外，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，申請地點已填入不適合作植料的風化花崗岩。申請人表示，擬議的填土工程會把泥土填在現有的地面上，意味着填土前不會移除原有的填料。由此可見，現在這宗申請其實是徵求「事後批准」，以糾正先前的錯誤行爲。鑑於申請地點佔地極廣，渠務署總工程師／新界北認爲有需要進行排水影響評估，而擬議的工程亦會影響村內現有的排水渠。可是，申請人並沒有提交排水影響評估報告。此外，對於申請書所述關於工程帶來的往來車輛架次，即每個方向每日只有 2 個載客車量單位，以及整項填土工程只爲期三日，運輸署署長表示懷疑。由於申請人未能證明擬議的發展項目不會對附近地區造成負面影響，因此該發展項目不符合城規會規劃指引編號 10。在屏山分區計劃大綱圖上的「綠化地帶」內，未曾有涉及填土的同類申請獲城規會批准。因此，若批准這宗申請，會立下不良先例，鼓勵在區內進行其他類似的填土活動，亦會令公眾誤以爲當局姑息「先破壞」的行爲。此外，當局收到五份反對這宗申請的公眾意見書，反對理由主要是填土的範圍太大，填土活動會對排水及景觀造成不良影響，亦會降低「綠化地帶」的功能和價值。

65. 一名委員表示，既然這宗申請涉及「先破壞」的行爲，而據悉規劃事務監督亦正對申請地點採取執行規劃管制行動，並已向有關人士發出強制執行通知書和恢復原狀通知書，但有關人士卻仍未遵行恢復原狀通知書的規定，故他認爲規劃事務監督應盡力遏止這類「先破壞」的行爲。他詢問規劃事務監督是否已提出檢控。

66. 黎定國先生回應說，根據規劃署中央執行管制及檢控組（下稱「管制及檢控組」）提供的最新資料，對該地點的檢控行動正在進行。

67. 黎定國先生在回應主席及另一名委員的詢問時表示，申請地點及其附近地區在二零一零年五月時是農地，經常有農耕

活動。規劃事務監督在二零一一年一月得知申請地點內有非法填土活動時，已即時採取行動，向有關人士發出強制執行通知書和恢復原狀通知書，以阻止這些破壞環境的行為。由於有關人士沒有採取行動把該地點恢復原狀，規劃事務監督正搜集證據，準備提出檢控。

### 商議部分

68. 秘書在回應一名委員的提問時表示，規劃事務監督已根據《城市規劃條例》的規定採取執行管制行動，對付申請地點內的非法填土活動。規劃署得知有關的違例發展情況(即非法填土)後，規劃事務監督已即時向有關人士送達強制執行通知書，要求對方中止違例發展，其後並發出恢復原狀通知書，要求對方清理地點內的殘餘物、瓦礫和填料，並在地上植草，恢復該處的原狀。由於對方在限期過後仍未遵行恢復原狀通知書的規定，現正向通知書收件人採取檢控行動。

69. 秘書在回應同一名委員的詢問時解釋，《城市規劃條例》訂明，若不遵從規劃事務監督所送達通知書的規定，可被檢控。檢控行動可在強制執行通知書或恢復原狀通知書的限期過後展開。

70. 一名委員表示，申請地點是農地，而申請人亦說填土是爲了闢設准許的植物苗圃，既是如此，爲何仍要申請規劃許可，才能填土。

71. 秘書回應說，規劃事務監督須逐一調查每宗個案，以確定有關的填土活動是否農地上經常准許的真正農業活動，還是須向城規會申請規劃許可的一般土地平整工程。就這宗申請而言，從二零一零年及二零一一年拍下的航攝照片清楚可見，有關的填土活動其實是土地平整工程，並不是爲作農業活動而進行的填土工程。要斷定填土是否作農業用途，通常要由漁農自然護理署等專業部門作出專業判斷及提供意見。

72. 由於委員對這宗個案極表關注，秘書承諾在下次會議匯報規劃事務監督對申請地點採取檢控行動的最新進展。

[林群聲教授此時離席。]

73. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 13.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- (a) 這宗申請實際上是要糾正先前嚴重影響原有鄉郊景觀並可能對排水造成負面影響或使該區的水浸問題加劇的錯誤行為，這樣有違城規會規劃指引編號 10 的精神。申請人未能證明擬議的發展項目不會對附近地區的環境、排水及交通造成負面影響；以及
- (b) 批准這宗申請會為「綠化地帶」內其他類似的發展項目立下不良先例，倘這類申請都獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的環境質素下降，亦會令人以為當局姑息這種「先破壞」的行為。

## 議程項目 20

### 第 16 條申請

#### [公開會議]

A/YL/183 擬在劃為「休憩用地」地帶的元朗大旗嶺路第 116 約地段第 4582 號 A 分段(部分)及第 4583 號餘段(部分)地下經營商店及服務行業(售賣新鮮糧食)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL/183 號)

---

74. 小組委員會備悉申請人於二零一一年十月三十一日要求當局延期兩個月考慮申請，以便有時間擬備進一步資料，以回應公眾和政府部門的意見。

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，以待申請人提交進一步資料。小組委員會並同意應在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩個月內，把申請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，否則當局不會批准再延期。



## 議程項目 21

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/228 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶及「綠化地帶」的元朗流浮山第129約地段第1694號、第1696號、第1697號、第1698號、第1700號及第1701號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/YL-LFS/228號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時露天存放建築材料，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」)不支持這宗申請，因為有關通道(深灣路)沿路有易受影響的用途，預計環境會受到滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為申請的用途與「住宅(戊類)」地帶的規劃用途和「綠化地帶」現有的景觀特色不相協調。倘批准這宗申請，會為其他同類申請立下不良先例。運輸署署長表示長逾 10 米的車輛禁止使用由深灣路與流浮山道交界起的深灣路北段，倘批准這宗申請，累積影響所及，會對附近道路網絡的交通造成不良影響；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內收到九份公眾意見書，分別由一名元朗區議員和八個組織／個別居民提交。全部提意見人都反對這宗申請，主要的理由包括污染環境；造成空氣、噪音及塵土滋擾／影響；污染土地／水質；造成火警風險；破壞景觀；影響交通；以及對排水造成不良影響／造成水浸風險；以及

(e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請。有關評估撮錄如下：

- (i) 申請地點大部分位於城規會規劃指引編號 13E 所指的第 2 類地區，根據該指引，如果政府部門沒有負面意見，而且地區人士不予反對，在這類地區的申請一般可獲有效期最長三年的臨時規劃許可。不過，申請地點有部分則位於該指引所指的第 4 類地區內，除非情況特殊，否則在這類地區內的申請通常會遭否決；
- (ii) 由於申請地點大部分劃為「住宅(戊類)」地帶，倘再在該地帶引入露天貯物用途，即使僅屬臨時性質，也違背了「住宅(戊類)」地帶的規劃目的，因為有關目的是透過進行重建計劃而逐步淘汰現有的工業用途，使改作住宅用途。至於申請地點其餘部分則大多滿布植物，而且劃為「綠化地帶」，申請的用途與此地帶的規劃意向不符，而且城規會／小組委員會亦從未批准在此地進行這類臨時露天貯物及港口後勤用途，只會批准一宗涉及此「綠化地帶」西面邊緣一個已削切的光禿山坡的申請(編號 A/YL-LFS/61)。有見及此，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境擔心批准這宗申請會立下不良先例；
- (iii) 城規會規劃指引編號 10 訂明，按照一般推定，「綠化地帶」內是不准進行發展的。申請人未有證明為何無法在廈村分區計劃大綱圖上位於毗鄰的「露天貯物」地帶內物色合適的地方，亦未有在所提交的資料中提供有力的規劃理據支持在「綠化地帶」內闢設露天貯物用途。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，理由是擬議的發展項目與「住宅(戊類)」地帶的規劃用途和「綠化地帶」現有的景觀特色不相協調。此外，渠務署總工程師／新界北亦要求申請人提交有關發展項目的排水建議；

- (iv) 這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，因為有政府部門提出了環境、交通和景觀方面的負面意見，但申請人卻未能提交任何相關的技術建議，以回應相關政府部門提出的負面意見，亦未能證明申請的用途不會對附近的環境造成不良影響；
- (v) 由申請地點前往深灣路，須經過一條區內路徑，而且長逾 10 米的車輛禁止使用流浮山道迴旋處以北一段路。運輸署署長擔心倘批准同類的申請，長此下去，將會對交通造成不良影響。環保署署長亦不支持這宗申請，因為深灣路沿路有易受影響的用途，預計環境會受到滋擾；
- (vi) 申請地點先前有三宗申請（編號 A/YL-LFS/32、33 及 87），而在同一「住宅(戊類)」地帶內亦有三宗擬作新的臨時露天貯物發展的同類申請（編號 A/YL-LFS/169、182 及 190），另在流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱圖上同一「綠化地帶」內也有兩宗同類申請（編號 A/YL-LFS/200 及 227），這些申請全部都遭小組委員會拒絕。因此，拒絕這宗申請，與小組委員會先前所作的決定一致；以及
- (vii) 有九份公眾意見書關於這宗申請。全部提意見人都反對這宗申請，主要的理由包括污染環境，造成空氣、噪音及塵土滋擾／影響；污染土地／水質；造成火警風險；破壞景觀；影響交通；以及對排水造成不良影響／造成水浸風險。

77. 委員並無就這宗申請提出問題。

## 商議部分

78. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 13.1 段所述的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- (a) 擬議的發展項目有違「住宅(戊類)」地帶的規劃意向，有關意向主要是透過向城市規劃委員會提出申請，進行重建計劃而逐步淘汰現有的工業用途，使改作住宅用途；
- (b) 發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關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。申請書內並無提供有力的規劃理據，以支持偏離這個規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (c) 發展項目與毗鄰現有的鄉郊環境和景觀特色不相協調；以及
- (d) 發展項目不符合有關「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」的城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定，因為有政府部門提出環境、交通和景觀方面的負面意見，而且發展項目會對附近地區的環境、交通和景觀會造成不良影響。

**議程項目 22**

**第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-KTS/550 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的  
元朗八鄉錦上路第 106 約地段第 634 號、  
第 649 號及毗連政府土地  
興建屋宇  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/550 號)

---

79. 秘書報告，鄭心怡女士現時與這宗申請的顧問之一 BMT Asia Pacific Ltd 有業務往來，已就此議項申報利益。小組委員會備悉鄭女士已就未能出席會議致歉。

80. 小組委員會備悉，申請人在二零一一年十一月三日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有更多時間回應相關政府部門和公眾所提出的意見。

81. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，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。

[邱榮光博士及許國新先生此時暫時離席。]

## 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-PH/624 在劃為「鄉村式發展」及「農業」地帶的  
元朗八鄉橫台山第 111 約地段第 2616 號(部分)  
臨時露天存放環保回收文儀器材連附屬工場  
(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PH/624 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) 臨時露天存放環保回收文儀器材連附屬工場，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有所保留，因為有關發展與附近的土地用途不相協調，而且或會影響附近溪流的景觀質素。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近建有民居，預計會受到環境滋擾。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)反對這宗申請，因為申請地點的復耕潛力很高；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無接獲任何公眾意見，而元朗民政事務專員並無接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請。根據城規會規劃指引編號 13E，申請地點部分位於第 3 類地區，在此地區內，有關申請通常不會獲從優考慮，除非申請地點先前曾獲批給規劃許可；申請地點亦有部分位於第

4 類地區，在此地區內，有關申請通常會被拒絕。雖然元朗地政專員並無接獲在申請地點興建小型屋宇的申請，但有關發展並不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。這宗申請亦不符合「農業」地帶的規劃意向，而漁護署署長亦不支持這宗申請。批准這宗申請，會妨礙落實有關用途地帶的規劃意向，而且申請人並沒有在申請書內提供充分規劃理據，足以支持偏離規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。有關發展不符合城規會規劃指引編號 13E，因為這宗申請不涉及特殊情況，足以獲小組委員會從寬考慮。申請用途也不涉及任何先前批出的規劃許可，而政府部門對這宗申請亦提出負面意見。小組委員會於二零零九年八月二十一日拒絕上一宗申請(編號 A/YL-PH/587)，該宗申請由同一申請人提交，擬進行相同的用途。現時規劃情況並無重大改變，足以令小組委員會偏離先前的決定。此外，環保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，預計會受到環境滋擾。再者，從景觀規劃角度而言，並不宜進行有關發展，因為申請地點鄰近現有村屋和天然溪流。申請人並無提交技術評估，以證明申請用途不會對附近環境造成負面影響。倘這宗申請獲得批准，即使僅屬臨時性質，亦會立下不良先例，令同類用途在有關地帶內激增。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區的環境質素普遍下降。

83. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

84. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審視文件第 13.1 段所載的拒絕理由，並認為有關理由恰當。有關理由如下：

- (a) 有關發展並不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。有關發展亦不符合「農業」地帶

的規劃意向，即保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。批准這宗申請，會妨礙落實有關用途地帶的規劃意向，而且申請人在申請書內並無提供充分規劃理據，足以支持偏離規劃意向，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」所頒布的規劃指引編號 13E，因為這宗申請不涉及特殊情況，足以獲小組委員會從寬考慮。申請用途不涉及申請地點上任何先前批出的規劃許可，而政府部門對這宗申請亦提出負面意見；
- (c) 申請地點附近建有民居，有關發展會對附近一帶的環境、景觀和排水造成負面影響。申請人並無提交技術評估，以證明申請用途不會對附近地區造成負面影響，又沒有提出紓緩影響措施以解決潛在問題；以及
- (d) 倘這宗申請獲得批准，即使僅屬臨時性質，亦會立下不良先例，令同類用途在有關地帶內激增。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區的環境質素普遍下降。

## 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-PH/625 擬在劃為「農業」地帶的元朗八鄉橫台山永寧里第 111 約地段第 2813 號(部分)、第 2878 號(部分)、第 2879 號(部分)、第 2880 號(部分)及毗連政府土地臨時露天存放環保回收舊汽車連附屬工場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/625 號)

---



## 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬臨時露天存放環保回收舊汽車連附屬工場，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」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響用途，預計會出現環境滋擾。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)反對這宗申請，因為申請地點在復耕方面具有很大的潛力；
- (d) 在法定公布期首三個星期內，當局接獲四份公眾意見，分別由一名元朗區議員、橫台山原居村民、一名個別人士及創建香港提交。所有提意見人均反對這宗申請，主要是由於有關發展會對附近地區或鄰近居民／鄉村造成負面的環境、交通和社會影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，不支持這宗申請。根據城規會規劃指引編號 13E，申請地點位於第 3 類地區，即有關申請通常不會獲從優考慮，除非申請地點先前曾獲批給規劃許可。擬議發展並不符合「農業」地帶的規劃意向，而漁護署署長亦不支持這宗申請。批准這宗申請會影響該地帶的規劃意向，而且申請書內沒有提供充分的規劃理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。雖然申請地點的毗連地區混雜了各種露天貯物場，但大部分的貯物場均屬涉嫌「違例發展」。擬議發展不符合城規會規劃指引編號 13E，即申請用途先前沒有獲批給任何規劃許可，而且有政府部門提出負面意見，亦有區內人士反對這宗申請。由同一申請人提交的上一宗申請(編號 A/YL-PH/591)涵蓋同一用地，並涉及同類的露天貯物用途，這宗申請於二零零九年八月二十一日

被小組委員會拒絕，而現時的規劃情況並無重大改變，足以令小組委員會偏離先前的決定。此外，環保署署長不支持這宗申請，因為有一幢住宅鄰近申請地點，預計會出現環境滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和渠務署總工程師／新界北亦要求申請人提交美化環境與排水建議。就此，申請人並沒有提交相關文件，以證明有關發展不會對周圍環境造成負面影響。雖然一宗涉及同類的臨時露天貯物用途的申請(編號 A/YL-PH/627)最近於二零一一年十月二十一日在有附帶條件的情況下獲小組委員會批准，但這宗申請乃涉及先前的許可。此外，在同一「農業」地帶內也沒有同類申請獲批給許可，把土地用作與是次申請相同的露天存放回收物料用途。批准這宗申請會立下不良先例，令該地帶內同類用途的數目激增。此外，在法定公布期內，當局接獲四份由區內人士／公眾提交的反對書。

86. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

87. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審視文件第 13.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

- (a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，即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良好潛力的休耕農地。批准這宗申請會影響該地帶的規劃意向，而且申請書內沒有提供充分的規劃理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 有關申請不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」所頒布的規劃指引編號 13E，即申請地點的申請用途先前沒有獲批給任何規劃許

可，而且有政府部門提出負面意見，亦有區內人士反對這宗申請；

- (c) 擬議發展會對附近地區的環境、景觀及排水造成負面影響，而申請人並沒有提交技術評估，以證明擬議發展不會對附近地區造成負面影響，或建議紓緩措施以解決可能造成的問題；以及
- (d) 批准這宗申請會立下不良先例，令該地帶內同類用途的數目激增。倘有關申請均獲批准，累積影響所及，該區的整體環境質素將會下降。

## 議程項目 25

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-SK/164 在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗錦上路第 114 約地段第 1289 號餘段(部分)及毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(地產代理)連附屬辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-SK/164 號)

---

### 簡介和提問部分

88. 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) 臨時商店及服務行業(地產代理)連附屬辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請並無反對或負面意見；

- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內收到七份公眾意見書，分別來自一名元朗區議員、八鄉上村的原居民代表及居民代表和區內村民。所有提意見人都反對這宗申請，理由包括搭建違例構築物、阻塞通道、阻礙緊急車輛出入、破壞附近的天然山丘和該區的「風水」、令治安惡化、引致隨街違例泊車的問題和道路安全問題、缺乏妥善的污水處理設施和造成炫光污染；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署認為可以容忍申請的臨時用途三年。發展項目包括一幢兩層高的構築物，所在地點的面積約為 176.3 平方米，規模較小而且位於一條主要道路的旁邊，與附近的環境亦互相協調。雖然發展項目不完全符合「農業」地帶和「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但漁農自然護理署署長認為申請地點的復耕潛力不高，而且在「鄉村式發展」地帶內，把新界豁免管制屋宇地下一層闢作這類「商店及服務行業」用途是經常准許的。根據元朗地政專員所述，申請地點現時沒有小型屋宇申請。批給這宗申請臨時的許可並不會妨礙落實「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。曾諮詢的政府部門普遍對這宗申請沒有負面意見。雖然有區內人士擔心發展項目會對交通、樓宇安全、環境、排污、治安和「風水」造成影響，因而反對這宗申請，但曾諮詢的相關政府部門對這宗申請都沒有負面或反對意見。

89. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

90. 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。這項許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一四年十一月十八日止，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，不得於下午六時至早上九時在申請地點進行夜間作業；

- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，須把申請地點東面現有的路徑開放予公眾使用；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年五月十八日或之前)，提交車輛出入口通道建議，而有關建議必須符合路政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(即在二零一二年八月十八日或之前)，設置車輛進出通道，而有關通道必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年五月十八日或之前)，落實已獲接納的美化環境建議，而落實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(即在二零一二年五月十八日或之前)，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(即在二零一二年八月十八日或之前)，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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年五月十八日或之前)，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；
- (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(即在二零一二年八月十八日或之前)，落實消防裝置建議，而落實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沒有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；

- (k) 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)、(f)、(g)、(h) 或 (i) 項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 在規劃許可的有效期屆滿後，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。

91. 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解決這個發展項目涉及的任何土地問題；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，有關地段的擁有人及政府土地的佔用人須向元朗地政處提出申請，請准在申請地點搭建構築物或把申請地點上的違規事項正規化。地政總署將以業主的身分全權酌情考慮有關申請，倘批准有關申請，或會附加條款和條件，包括規定申請人繳付地價或費用。此外，要從申請地點直達錦上路，須經過政府土地，元朗地政處不會為該政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。元朗地政處在處理短期租約及短期豁免書的申請期間，倘收到任何反對意見，會檢討處理方法；
- (c) 留意運輸署署長的意見，申請人須於錦上路關設妥善的車輛出入口通道。車輛不得由申請地點倒車進出錦上路。由於現有的路徑是申請地點東面一些內地段的出入通道，因此他提醒申請人切勿阻塞該路徑；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須自費興建該車輛進出通道。申請人須根據路政署標準圖則 H1113 號及 H1114 號或 H5133 號、H5134 號及 H5135 號(視乎何者配合毗鄰現有行人路的情況而定)的規定，在這出入口關設該車輛進出通道。若擬在路政署負責維修保養的公共道路／行人徑進行挖掘工程，須先取得路政署的掘路許可證，才可

動工。申請人亦要確定車輛進出通道所在位置的公用設施能承受往來的建築車輛流量。申請人亦要確保來自申請地點的地面水不會經擬議的車輛進出通道排往公共道路／行人徑的路面，並且要清楚說明這方面的細節，讓他提出進一步意見。此外，路政署並不／不應負責任何連接申請地點和錦上路的現有車輛通道的維修保養工作；

- (e) 留意環境保護署署長的意見，申請人必須遵行最新的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低對環境可能造成的滋擾。倘由申請地點排放污水，申請人須與該署的區域辦事處(北)聯絡，申領排污牌照，這樣才符合《水污染管制條例》的規定；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請人須在擬設的 225 毫米 U 型排水渠各轉彎位置設置排水井。擬在申請地點範圍外鋪設的 225 毫米的地下 U 型排水渠應以 225 毫米的排水管道取代。在排水系統建議書上，應顯示有關渠道接駁現有溪流的詳情。此外，申請人須就所有擬在申請地點範圍以外或申請人權限範圍以外進行的渠務工程，徵詢元朗地政專員及相關地段擁有人意見；
- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，位於申請地點東南角落的現有水管會受到影響，此外，申請地點東南角落的界線也越過了現有的水務專用範圍。申請人須考慮修改申請地點這一角的界線，不然，若有任何水管受發展項目影響而須改道，申請人便須負責有關工程的費用；
- (h) 留意消防處處長的意見，以擬議構築物的設計／性質而言，他預計須設置消防裝置。申請人須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。此外，申請人須留意，平面圖須按比例繪製，並須註明尺寸和使用性質，而裝設擬議消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示。消防處收到申請人正式提交的一般建築圖則或相關發牌當局轉介的申請後，便會制訂詳細的消防安全規定。申請人若擬申請豁

免設置某些規定的消防裝置，必須提出理據供消防處考慮；

- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，在申請地點上的違例構築物必須移除，否則該署可根據《建築物條例》第 24 條採取行動處理。批給這項規劃許可，不應視作該署容忍申請地點上違反《建築物條例》及相關規例的現有違例建築物。如發現違例情況，該署可根據該條例或其他成文法則採取適當的行動對付。用作辦公室、地產代理店舖的貨櫃及附屬的有蓋泊車位，均屬臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。若擬進行任何新的工程，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，以待審批。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，根據《建築物(規劃)規例》第 5 條和第 19(3)條的規定，須定出擬議通往申請地點的途徑，以及在提交建築圖則的階段釐定發展密度；以及
  
- (j) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點範圍內或附近有否地下電纜(及／或架空電纜)。如申請地點位於規劃署頒布的《香港規劃標準與準則》所定輸電電壓為 132 千伏特及以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先徵詢供電商的意見，並與供電商作出安排。在申請地點範圍內搭建任何構築物前，申請人及／或其承辦商須與供電商聯絡，要求供電商改變地下電纜(及／或架空電纜)的走線，移離擬議的構築物附近。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》所制定的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

[小休三分鐘。]



## 議程項目 26

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-SK/165 為批給在劃為「自然保育區」地帶的元朗石崗第 114 約地段第 1556 號及第 1558 號作臨時「營地作禪修用途」的規劃許可續期一年  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-SK/165 號)

---

### 簡介和提問部分

92. 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) 為批給臨時「營地作禪修用途」的規劃許可續期一年；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請並無反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內收到兩份公眾意見書，分別來自八鄉鄉事委員會主席和一名元朗區議員。兩名提意見人都反對這宗申請，理由是有關的發展會對當地村民造成影響，包括交通、環境、衛生和心理方面，亦會影響「風水」；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署認為可以再容忍申請的臨時用途一年。申請的臨時用途沒有違反「自然保育區」地帶的規劃意向，而且有關發展與周圍林地那種寧靜的鄉郊環境亦非不協調。漁農自然護理署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境都不反對這宗申請。申請地點的位置亦不顯眼，有關發展應不會對周邊地區的環境造成重大影響。曾諮詢的政府部門普遍不反對這宗申請。這宗申請符合城規會規劃指引編號

34B 的規定，因為自上次批給臨時許可後，規劃情況沒有任何重大改變，先前的規劃許可附帶條件亦已履行，而申請人所申請的一年規劃許可，年期亦與先前批給的許可的有效期相同。雖然有區內人士指有關用途在交通、環境、衛生和心理方面都會對當地村民造成影響，亦會影響「風水」，因而反對這宗申請，但相關的政府部門對這宗申請並沒有負面意見，此外，已建議在規劃許可加入相關的附帶條件，以盡量減低和紓減對周邊地區可能造成的影響。

93. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

94. 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。這項許可屬臨時性質，有效期為一年，由二零一一年十一月二十七日至二零一二年十一月二十六日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點放置／搭建新的固定物或構築物；
- (b) 在規劃許可有效期內，除非事先已得規劃署署長許可否則不得砍伐申請地點內的樹木；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行露天焚燒活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點使用或貯存化學品(包括肥料／農藥)；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點使用廣播系統、手提揚聲器或任何形式的擴音系統；
- (f) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一二年二月二十六日或之前)，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，必須在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一二年五月二十六日或之前)，落實消防裝置建議，而落實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)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (i) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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) 在規劃許可的有效期屆滿後，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。

95. 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，有關地段的擁有人須向元朗地政處提出申請，請准在申請地點搭建構築物或把申請地點上的違規事項正規化。地政總署將以業主的身分全權酌情考慮有關申請，倘批准有關申請，或會附加條款和條件，包括規定申請人繳付地價或費用。此外，從申請地點前往荃錦公路，須經過政府土地，元朗地政處不會為該政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權；
- (b) 留意運輸署署長的意見，從申請前往公共道路網，須經過一段區內通道，該條區內通道並非由運輸署負責管理。申請人須向地政監督查核該條通往申請地點的區內通道所在土地的類別，並須與有關的地政及維修保養當局釐清該區內通道的管理及維修保養責任誰屬；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，附近的引水道通道不可用作前往申請地點的車輛通道。申請

人在申請地點搭建構築物時，必須遵從載於文件附錄 IV 的「集水區施工條款」；

- (d) 留意消防處處長的意見，消防處收到申請人正式提交的一般建築圖則及相關發牌當局轉介的申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，倘擬議搭建的臨時構築物未能根據《建築物條例》的條文獲得豁免，申請人須提交正式的建築圖則，以待審批；以及
- (f) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點範圍內或附近有否地下電纜(及／或架空電纜)。如申請地點位於規劃署頒布的《香港規劃標準與準則》所定輸電電壓為 132 千伏特及以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，便須先徵詢供電商的意見，並與供電商作出安排。在申請地點範圍內搭建任何構築物前，申請人及／或其承辦商須與供電商聯絡，要求供電商改變地下電纜(及／或架空電纜)的走線，移離擬議的構築物附近。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》所制定的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

## 議程項目 27

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-SK/166 擬在劃為「農業」地帶的元朗八鄉金錢圍  
第 106 約地段第 1034 號 A 分段、  
第 1034 號 B 分段、第 1034 號 C 分段、  
第 1034 號 D 分段及第 1034 號餘段  
興建五幢屋宇(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/YL-SK/166 號)

---

## 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬興建五幢屋宇(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」)不支持這宗申請，因為申請地點是一個果園，加上申請地點附近有不少農業活動。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對申請有所保留，因為批准擬議小型屋宇勢將鼓勵更多村屋在「農業」地帶內興建，導致鄉村景致伸延至現有「鄉村式發展」地帶以外的範圍。元朗地政專員表示，由於擬議小型屋宇用地位於「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶外，因此該處不會考慮這宗小型屋宇申請；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲三份公眾意見書。創建香港反對這宗申請，理由是擬議發展有違「農業」地帶的規劃意向，以及該區缺乏可持續鄉村發展藍圖。其餘兩份就申請提出反對的意見書分別來自五名村民及一名元朗區議員，反對理由主要有關「農業」地帶的規劃意向、對原居村民不公及風水事宜；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，不支持這宗申請。擬議發展有違「農業」地帶的規劃意向，而漁護署署長亦不支持這宗申請。申請書內並無充分規劃理據支持偏離有關規劃意向。這宗申請並不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)，因為申請地點及擬議小型屋宇的覆蓋範圍完全位於「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶外，以及該處不乏土地應付小型屋宇發展的需求。元朗地政專員亦表示，該處不會考慮這宗小型屋宇申請。申請人並無提出充分規劃理據，說明為何須在「鄉

村式發展」地帶外興建擬議小型屋宇。此外，申請人亦未能在申請書內說明為何在「鄉村式發展」地帶內無法覓得合適土地進行擬議發展。儘管位於申請地點以西、編號 A/YL-SK/2 擬建 14 幢小型屋宇的同類申請於一九九五年獲批給許可，但有關許可是在臨時準則首次公布前獲小組委員會從寬考慮後批給。自一九九五年後，當局再無在同一「農業」地帶內批給小型屋宇發展的規劃許可。因此，批准這宗申請會為同類申請立下不良先例，令有關用途在「農業」地帶內擴散，導致附近鄉郊環境的質素下降。此外，當局接獲三份就申請提出反對的公眾意見書，反對理由主要基於土地用途規劃、協調、交通、環境、有欠公允及風水因素。

97. 一名委員問及鄰近一塊用地所獲批給的許可。袁承業先生在回應時表示，編號 A/YL-SK/134 的申請擬闢設附屬於 36 幢新界豁免管制屋宇的游泳池。有關申請涉及不同用途，於二零零六年獲批給許可。

#### 商議部分

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

- (a) 擬議發展有違分區計劃大綱圖上「農業」地帶的規劃意向。該地帶主要是保存和保護良好的農地／農場／漁塘，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。申請書內並無充分規劃理據支持偏離有關規劃意向；
- (b) 這宗申請並不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為申請地點及擬議小型屋宇的覆蓋範圍完全位於金錢圍的「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶外。鄉村屋宇發展應盡量接近鄉村範圍，使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，則較具經濟效益。由於金錢圍的「鄉村式發展」地帶不乏土地

應付小型屋宇發展的需求，申請人未能在申請書內說明為何在「鄉村式發展」地帶內無法覓得合適土地進行擬議發展。此外，並無特殊情況足以支持批准申請；以及

- (c) 批准這宗申請會為其他同類申請立下不良先例，令有關用途在「農業」地帶內擴散。批准該等申請的累積影響所及，會導致附近鄉郊環境的質素下降，並對在該區提供基礎設施造成負面影響。

## 議程項目 28

### 第 16 條申請

#### [公開會議]

A/YL-TT/284 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗大棠路崇正新村第 116 約地段第 4989 號餘段、第 4990 號及第 4991 號(部分)興建屋宇(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/284 號)

---

99. 小組委員會備悉，申請人的代表在二零一一年十一月十一日要求小組委員會延期一個月考慮這宗申請，讓申請人有更多時間預備補充資料，回應環境保護署和規劃署城市設計小組所提出的意見。

100. 秘書報告，這宗申請曾經延期一次，因為申請人要準備擬建屋宇的發展圖則，以回應相關政府部門的意見。申請人隨後在二零一一年九月及十一月提交了進一步資料，但有關問題尚未解決。

101. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，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再有一個月時間準備將要提交的進一步資料。由於已先後批准延期共三

個月，因此，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 29

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/292 擬在劃為「農業」地帶的  
元朗大棠崇山新村第 118 約地段  
第 2224 號(部分)及毗連政府土地  
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/YL-TT/292 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時露天存放建築材料，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」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，預計環境會受到滋擾；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內收到三份公眾意見書，分別由創建香港、崇山新村的村民和元朗崇山新村居民協會提交。全部提意見人都反對這宗申請，主要理由包括擬議發展項目不符合「農業」地帶的規劃意向，並會破壞環境，而且擬議的發展項目使用重型貨車，會引起道路安全和環境問題，並造成滋擾。創建香港亦建議，倘批准這宗申請，應加入美化環境和設置圍欄的附帶條件；以及



- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請。申請地點位於城規會規劃指引編號 13E 所指的第 3 類地區，在該類地區內的申請，通常不會獲從優考慮，除非所涉的地點先前曾有申請獲批給規劃許可。擬議發展項目不符合分區計劃大綱圖上「農業」地帶的規劃意向，並且與周邊饒富鄉郊特色的環境不相協調。在該「農業」地帶內，申請地點附近有一些零散的露天貯物場／貨倉，大部分疑是違例的發展。申請書內並無提供有力的規劃理據，以支持偏離「農業」地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。擬議的發展項目不符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點先前未曾有申請獲批給規劃許可，而且有部門提出負面意見。環保署署長不支持這宗申請，理由是申請地點附近有易受影響的用途，預計環境會受到滋擾。此外，申請人所提交的排水建議並不符合要求，而且擬議用作美化環境的混凝土牆亦嫌不足。申請人未能證明發展項目不會對周邊地區造成負面影響。申請書內亦沒有資料證明為何無法在大棠分區計劃大綱圖上的「露天貯物」地帶內物色合適的地點進行所申請的發展。此外，過往未曾有規劃許可准許在該「農業」地帶內作同類用途。批准這宗申請會立下不良先例，令其他同類用途擴散入該地帶，而且當局收到公眾／地區人士的反對意見，他們反對的理由主要是這宗申請違反規劃意向，以及擔心道路安全和環境問題。

103. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

104. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 13.1 段所述的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- (a) 擬議的發展項目不符合分區計劃大綱圖上「農業」地帶的規劃意向，有關意向是保存土地作農業用途。申請書內並無提供有力的規劃理據，以支持偏離這個規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (b) 擬議的發展項目不符合有關「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」的城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點先前未曾有申請獲批給規劃許可，而且有政府部門提出負面意見，亦有地區人士反對這宗申請；
- (c) 申請人未能在申請書內證明擬議的發展項目不會對周邊地區的環境、景觀和排水造成影響；
- (d) 大棠分區計劃大綱圖上有兩個地方劃為「露天貯物」地帶，但申請書內並沒有資料證明為何無法在這些「露天貯物」地帶內物色合適的地點作擬議的發展；以及
- (e) 批准這宗申請會立下不良先例，令其他同類用途擴散入「農業」地帶，倘這類申請都獲批准，累積影響所及，會令該區整體的環境質素下降。

### 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/555 在劃為「住宅(丙類)」地帶的元朗白沙村第 119 約地段第 1294 號(部分)、第 1295 號(部分)、第 1298 號(部分)、第 1301 號(部分)、第 1302 號、第 1303 號、第 1304 號(部分)、第 1305 號(部分)、第 1306 號(部分)及第 1307 號  
闢設臨時貨倉存放建築材料(瓷磚)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/555 號)

---

#### 簡介和提問部分

105. 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) 關設臨時貨倉存放建築材料(瓷磚)(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，因為申請地點附近有易受影響的住宅用途，預計環境會受到滋擾；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並無收到公眾的意見，而元朗民政事務專員亦沒有收到區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署認為申請所涉的臨時用途可予容忍兩年，而非申請人所建議的三年。申請所涉的貨倉並不符合「住宅(丙類)」地帶的規劃意向。雖然申請地點附近有貨倉及貯物場，但大部分均疑是違例發展項目。隨著位於同一「住宅(丙類)」地帶內申請地點以東約 60 米的一個住宅發展項目(逸林首府)於二零零九年落成，該區的規劃情況亦有變。近期在同一「住宅(丙類)」地帶內申請地點附近的兩宗涉及臨時貨倉用途的同類申請(編號 A/YL-TYST/524 及 525)(不涉及任何先前申請)，分別於二零一一年七月十五日被城規會在覆核後駁回及於二零一一年三月十八日被小組委員會拒絕。然而，鑑於自二零零二年起，有四宗擬把申請地點用作臨時貨倉的先前申請都獲得批准，而對上兩宗申請的規劃許可附帶條件亦已妥為履行，再加上過去三年並無經查明屬實的環境方面的投訴，故此，現在這宗擬作同一用途的申請或可從寬處理，予以容忍多一次，但許可的有效期會較短，為期兩年，讓申請人在這段時間內把有關發展項目遷至較合適的地方。大部分經諮詢的政府部門對這宗申請都沒有負面意見，只有環保署署長表示申請地點附近有易受影響的用途，預計環境會受到滋擾，所以不支持這宗申請。為了解決環保署署長所擔心的問題，建議在規劃許可加入附帶條件，規限營業時間，禁止露天貯物及進行工場活動，以及限制使用重型貨車。此外，亦建議同時加入排水、保護樹木及美化環境，以及消防方

面的相關附帶條件，以符合有關政府部門所提出的技術要求。

106. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

107. 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，有效期為兩年，至二零一三年十一月十八日止，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，不得於晚上六時至翌日早上九時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 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作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點露天貯物；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸或其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須經常保養申請地點現有的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年五月十八日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年五月十八日或之前)，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；

- (i) 就上述(h)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年八月十八日或之前)落實保護樹木和美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年五月十八日或之前)，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；
- (k) 就上文(j)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年八月十八日或之前)落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 如在規劃許可有效期內沒有遵守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，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (m) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 在這項規劃許可有效期屆滿後，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。

108. 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的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 批給有效期較短的兩年規劃許可，是爲了讓申請人有時間把有關發展項目遷往較合適的地方。除非有非常充分的理由，否則這項許可不會再獲續期；

- (c) 與申請地點的有關土地擁有人解決與這個發展項目有關的土地問題；
- (d) 留意元朗地政專員的意見，有關地段的擁有人須向元朗地政處提出申請，請准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例情況正規化。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，倘批准申請，或會附加條款和條件，包括規定申請人支付地價或費用。此外，申請地點須經由一條非正式路徑到達。該路徑由公庵路延伸出來，位於政府土地及其他私人土地上。元朗地政處不會為該路徑進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。該政府土地有部分已臨時撥予渠務署進行「工務計劃項目第4368DS號一元朗南分支污水渠工程」(部分工程於二零零九年五月由第4235DS號提升至此級別)；
- (e) 留意運輸署署長的意見，申請人須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，並與有關的地政和維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，路政署不應負責維修保養任何連接申請地點和公庵路的通道；
- (g) 遵守環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少對環境可能造成的滋擾；
- (h) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，與為先前那宗申請而進行並已獲接納的美化環境工程相比，現在沿申請地點南面的界線有三棵樹已經枯死，沿北面的界線則有六棵樹不知所終，申請人須種植新樹補替。此外，已提交的美化環境及保護樹木建議(文件的繪圖 A-2)上所示的現有樹木與申請地點的實際情況不太吻合；
- (i) 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的標準；

- (j) 留意消防處處長就制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 IV。申請人若擬申請豁免設置某些規定的消防裝置，須提供理據予消防處考慮；
- (k) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，沒有記錄顯示申請地點上現有的構築物已獲建築事務監督批准。根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物均屬違例構築物，不應指定作這宗申請獲核准的用途。若要在申請地點進行任何新的建築工程(包括搭建臨時構築物)，必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則有關工程即屬違例建築工程。此外，根據《建築物條例》的規定，申請人須委聘一名認可人士出任統籌人，統籌擬議的建築工程。如有需要，建築事務監督可根據屋宇署的清拆僭建物政策採取執法行動，清拆在已批租土地上搭建的違例建築物。批給規劃許可，不應視作當局認可申請地點上違反《建築物條例》的現有建築工程或違例建築工程；以及
- (l) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近有否地下電纜(及／或架空電纜)。如申請地點位於規劃署頒布的《香港規劃標準與準則》所定輸電電壓為 132 千伏特及以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，便須先徵詢供電商的意見，並與供電商作出安排。在申請地點範圍內搭建任何構築物前，申請人及／或其承辦商必須與供電商聯絡，要求供電商改變地下電纜(及／或架空電纜)的走線，移離擬議的構築物附近。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》所制定的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗劉長正先生、黎定國先生、馮智文先生和袁承業先生出席會議解答委員的提問。劉先生、黎先生、馮先生和袁先生此時離席。]

### **議程項目 31**

#### **其他事項**

109. 餘無別事，會議於下午四時三十分結束。