

## 城市規劃委員會

### 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會 二零一零年五月二十八日下午二時三十分舉行的 第 418 次會議記錄

---

#### 出席者

規劃署署長  
伍謝淑瑩女士

主席

陳家樂先生

副主席

陳炳煥先生

鄭恩基先生

鄭心怡女士

陳漢雲教授

陳仲尼先生

馬錦華先生

劉智鵬博士

盧偉國博士

邱榮光博士

葉滿華先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)

張少猷先生

環境保護署助理署長(環境評估)

謝展寰先生

地政總署助理署長(新界)  
茹建文先生

規劃署副署長／地區  
黃婉霜女士

秘書

**因事缺席**

林群聲教授

劉志宏博士

馬詠璋女士

民政事務總署助理署長(2)  
曾裕彤先生

**列席者**

規劃署助理署長／委員會  
劉星先生

總城市規劃師／城市規劃委員會  
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五月七日第 417 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 就鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零一零年五月七日第 417 次會議記錄草擬本，秘書報告說接獲地政總署助理署長(新界)茹建文先生的修訂建議。茹先生提議修訂會議記錄草擬本第 16 段(英文版頁次為第 13 頁)有關編號 Y/NE-LYT/10 的第 12A 條申請，在倒數第三句加入「從規劃的觀點而言」及在最後一句加入「只」字，修訂後版本為「茹建文先生續說，沙田、大埔及北區規劃專員先前從規劃角度解釋，在「農業」地帶內容許以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物。不過，根據地契條款，申請地點只限作農業用途，並須符合修訂租約所訂明的「住宅、廚房和蔭棚」用途。該地段擁有人只可按照修訂租約的規定，翻建該等構築物。」
2. 小組委員會同意擬議修訂，並在收納有關修訂後通過小組委員會二零一零年五月七日第 417 次會議記錄。

## 議程項目 2

### 續議事項

[公開會議]

#### (i) 接獲的城市規劃上訴個案

- (a) 城市規劃上訴個案編號：2010 年第 8 號  
在劃為「農業」地帶的元朗黃泥墩村第 117 約地段第 1811 號(部分)、第 1812 號(部分)、第 1813 號、第 1814 號(部分)、第 1815 號 A 分段至 D 分段和 E 分段至 J 分段(部分)及毗連政府土地闢設臨時室外迷你電單車場連附設燒烤場(為期三年)  
(申請編號 A/YL-TT/248)

3. 秘書報告，二零一零年五月二十日接獲上訴委員團(城市規劃)(下稱「上訴委員團」)有關規劃申請編號 A/YL-

TT/248 的來信，該信夾付上訴通知書。上訴人對城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一零年三月十二日經覆核後駁回一宗申請的決定提出反對，有關申請擬在《大棠分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TT/14》上劃為「農業」地帶的申請地點，闢設臨時室外迷你電單車場連附設燒烤場。城規會駁回申請的理由如下：

- (a) 預料有關發展會產生不良的噪音影響和構成滋擾。申請人沒有在申請書內提供資料，以證明有關發展不會對附近地區的環境造成不良影響；以及
- (b) 沒有提交包括排水和消防裝置的技術評估，以證明申請用途不會在排水和消防安全方面對附近一帶造成負面影響。

(b) 城市規劃上訴個案編號：2010 年第 9 號  
擬在劃為「綠化地帶」的大埔打鐵坳村第 20 約  
政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)  
(申請編號 A/TP/436)

---

4. 秘書報告，上訴委員團於二零一零年四月七日接獲一宗上訴個案，上訴人對城規會於二零一零年一月二十二日經覆核後駁回一宗申請的決定提出反對，有關申請擬在《大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/21》上劃為「綠化地帶」地帶的用地興建「新界豁免管制屋宇——小型屋宇」。上訴委員團確認有關上訴已於二零一零年五月二十日獲接納。城規會駁回申請的理由如下：

- (a) 擬議新界豁免管制屋宇(小型屋宇)不符合該區「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，該地帶不宜進行發展。現有申請書並無提供充分理據，以支持偏離該規劃意向；
- (b) 擬議發展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，理由是擬議新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展的地點位於上段間接集水

區內，該小型屋宇，如興建，未能接駁該區現有或已計劃鋪設的污水收集系統。申請人未能證明位於集水區內的擬議發展不會對該區的水質造成不良影響；以及

- (c) 倘批准這宗申請，會為「綠化地帶」內的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，會助長市區範圍擴展至靜謐的山谷、對交通造成不良的影響，以及令該區天然環境的整體質素下降。

5. 秘書表示上述上訴的聆訊日期待定。秘書處將按慣常做法，代表城規會處理有關上訴委員會程序的所有事宜。

(ii) 上訴數據

6. 秘書報告，截至二零一零年五月二十八日，上訴委員會尚未聆訊的個案共有 27 宗。有關上訴的詳細數據載列如下：

得直	:	24
駁回	:	111
放棄／撤回／無效	:	137
有待聆訊	:	27
有待裁決	:	3
合計	:	302

## 西貢及離島區

### 議程項目 3

#### 第 12 A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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

---

#### 簡介和提問部分

7. 規劃署西貢及離島規劃專員鍾文傑先生和高級城市規劃師／西貢及離島任志輝先生和下列申請人及其代表此時獲邀出席會議：

張華文先生	]申請人
陳達材先生	]申請人代表
韋卓鴻先生	]申請人代表

8. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋聆訊的程序。小組委員會知悉，申請人在會上呈上兩封由前西貢理民府發出的正式信件，日期為一九七一年六月三日(檔號：DOS/ED/23)和一九七一年四月二十九日(檔號：DOS/ED/28)，以供小組委員會考慮。一九七一年六月三日的信件是有關前西貢理民府對西貢九條鄉村的村代表的回覆，表示政府會盡力保護因興建萬

宜水庫而受到直接或間接影響的當地村民的利益。一九七一年四月二十九日的信件是有關前西貢理民府就萬宜水庫工程項目的收地和補償事宜對西貢鄉事委員會所作的回覆。主席繼而請規劃署代表向委員簡介申請的背景。任志輝先生借助 Powerpoint 簡報軟件，按文件詳載的內容簡介申請，並陳述下列要點：

- (a) 申請人建議在《大網仔及斬竹灣分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-TMT/4》上，把申請地點由「綠化地帶」改劃為「鄉村式發展」地帶，以便興建 12 幢小型屋宇／新界豁免管制屋宇，並附設一個污水收集池和一座污水處理廠。申請人所提出的理據詳載於文件第 2 段；
- (b) 文件第 4 段闡述申請地點的規劃歷史；
- (c) 政府部門的意見詳載於文件第 9 段，內容撮錄如下：
  - 地政總署西貢地政專員表示，坪墩村預計的 10 年小型屋宇需求為 19 幢；在申請地點內的有關地段，並無正在處理的小型屋宇申請；以及在現階段未能確定地段擁有人原居村民的身分。西貢地政專員亦指出，由於申請地點內第 261 約地段第 35 號的擁有人士屬一間有限公司，故當局不會接納此地段任何的小型屋宇申請。申請人文件所提供的「鄉村範圍」並不符合西貢地政專員的記錄；
  - 運輸署助理署長／新界表示，大網仔路現時是該區唯一的對外通道，該路是狹窄的單線雙程車路，容車量有限，現時並無改善該段道路的建議。把「綠化地帶」改劃為「鄉村式發展」地帶的建議會為附近的同類申請立下不良先例，累積影響所及，這些同類申請會對交通造成重大影響，並嚴重超出有限道路網絡的負荷。因此，運輸署助理署長／新界不支持這宗申請；

- 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，申請地點完全位於水務署下段間接集水區內，水質問題會是主要的環保問題。環保署署長要求申請人證明擬議的污水處理廠在技術上可符合《水污染管制條例》所訂的標準，並合乎現有／日後屋宇的財政承擔能力。環保署署長亦表示，申請人沒有說明和提供擬議污水處理廠的詳細資料；
- 渠務署總工程師／新界南表示，在申請地點所處地區附近一帶，目前並無排污駁引設施和雨水駁引設施；
- 水務署總工程師／發展(2)反對這宗申請，因為擬議發展可能會增加集水區水質受到污染的風險；
- 從保護樹木和農業的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請有所保留，及提意見指出申請地點有很高的復耕潛力，而且申請地點部分範圍草木密茂；
- 從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，理由是申請沒有關於申請地點現有植物的調查資料以供考慮擬議發展在景觀方面的影響；如改劃用土地帶的建議獲得批准，將沒有規劃管制保護申請地點現有的成齡樹木，或要求「鄉村式發展」地帶的發展項目提供環境美化設施；以及批准這宗申請，會在西貢區立下把「綠化地帶」改劃為「鄉村式發展」地帶的不良先例。從城市設計的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦對這宗申請有所保留，因為這宗申請會大大改變申請地點的鄉郊特色和綠化環境，並對附近地區的視覺效果造成不良影響；以及

- 土木工程拓展署土力工程處處長指出，擬議發展位於陡斜的天然山坡下，符合警戒準則的要求，須進行天然山坡風險研究。因此，申請人須就這宗規劃申請提交土力規劃檢討報告；
- (d) 在法定公布期內，接獲 15 份公眾意見書。兩份公眾意見書由嘉道理農場暨植物園公司和世界自然基金會提交，其餘 13 名提意見人主要為公眾人士。全部意見書均以環境、生態和基建為理由反對這宗申請；以及
- (e) 規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不支持這宗申請。有關內容撮錄如下：
- 申請地點非常接近草木茂密的山坡(風水林)、河流(在陡斜的山坡上)和西貢西郊野公園區。申請地點有荒廢的農地，具有很高的復耕潛力。該地點也長有本土的樹木／灌木。申請地點現時劃為「綠化地帶」，實屬恰當。改劃用途地帶的建議並無充分的規劃理據。從保護樹木、農業和景觀的角度而言，漁護署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境均對改劃用途地帶的建議有所保留或表示反對。由於申請地點位於陡斜的天然山坡下，土木工程拓展署土力工程處處長亦認為申請人須為這宗申請提交土力規劃檢討報告；
  - 申請地點位於下段間接集水區內，附近一帶目前並無排污駁引設施和雨水駁引設施。申請人並無證明擬議的污水處理廠在技術上可行，及不會污染下段間接集水區。擬發展的 12 幢小型屋宇可能會增加集水區水質受到污染的風險。有鑑於此，水務署總工程師／發展(2)反對這宗申請，因為有關發展會侵入下段間接集水區，並十分接近一條河流。環保署署長也認為，這宗申請沒有提供詳細資料，說明擬議的污水處理廠是否可行；

- 目前並無妥善的車輛通道連接申請地點。大網仔路現時是該地點唯一的對外通道，該路是狹窄的單線雙程車路，容車量有限。把「綠化地帶」改劃為「鄉村式發展」地帶的建議必定會對該區現有的道路網絡造成不良影響。現時，並無改善該段大網仔路的建議。因此，運輸署助理署長／新界以交通為理由不支持這宗申請；
- 地政總署西貢地政專員指出，坪墩村預計的10年小型屋宇需求為19幢。雖然坪墩村「鄉村式發展」地帶的土地不足以應付日後的小型屋宇需求，但當局已在大網仔及斬竹灣分區計劃大綱圖上其他的「鄉村式發展」地帶預留足夠土地，以滿足坪墩村和其他認可鄉村預計的小型屋宇需求。根據規劃署的最新預測，分區計劃大綱圖的「鄉村式發展」地帶約有19公頃土地(或相等於750塊小型屋宇用地)。因此，可用的土地可完全滿足坪墩村和大網仔及斬竹灣區其他認可鄉村對小型屋宇的需求；以及
- 批准這宗申請，會為「綠化地帶」的同類申請立下不良先例。如這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會對該區的自然景觀、環境、交通和基建造成不良影響。所有接獲的公眾意見均反對這宗申請。

9. 主席繼而請申請人代表簡介這宗申請。陳達材先生陳述下列要點：

- (a) 申請人承認，改劃用途的建議(包括環保措施)不能滿足政府部門所提出的所有標準和要求，申請人亦很難完全回應公眾對這宗申請的反對意見；
- (b) 不過，擬建的12幢小型屋宇均位於坪墩村的「鄉村範圍」內，根據小型屋宇政策可獲批准。坪墩村現有「鄉村式發展」地帶形狀狹長，部分被斜坡和

植物覆蓋；因此，實際上只有有限的土地可興建小型屋宇，該村村民難以在該地帶內興建小型屋宇，要求小組委員會適當地考慮村民在這方面所面對的困難；

- (c) 在現有的改劃用途地帶申請中，擬建的 12 幢小型屋宇涉及一些超過 20 年都無法獲政府批准興建小型屋宇的坪墩村村民。坪墩村的村代表證實，這些興建小型屋宇的申請經過很長時間仍未獲處理；
- (d) 至於水務署關注申請地點位於下段間接集水區一事，雖然申請人已盡力解決水務署所關注的事宜，但申請人實無法達到水務署的要求。水務署反對申請人的建議，理由是排水到下段間接集水區以外的水管可能滲漏，該署亦關注排水建議的管理問題。政府部門對現有申請的態度，與前西貢理民府在一九七一年徵詢西貢村民有關興建萬宜水庫的意見時所持的立場大相逕庭。當時，政府承諾保護因該項工程而利益受到直接或間接影響的當地村民。在這背景下，西貢的村民，包括坪墩村的村民，曾在西貢區各項道路工程、水務工程和收地項目上與政府合作；以及
- (e) 多年來，坪墩村的村民離村往海外或市區謀生，但他們仍想在自己的鄉村建屋。規劃署認為，大網仔及斬竹灣分區計劃大綱圖上其他的「鄉村式發展」地帶有足夠土地，坪墩村的村民可申請在這些地帶興建小型屋宇。但是必須指出，根據現有的小型屋宇政策，坪墩村的村民只可以在沒有其他村民反對的情況下才可以在另一個認可鄉村興建小型屋宇。申請人認為，村民想在自己鄉村建屋的要求合乎情理。小組委員會必須考慮，坪墩村現有的「鄉村式發展」地帶是否已預留足夠土地；坪墩村的村民實際上能否在西貢區其他的「鄉村式發展」地帶興建小型屋宇；以及在申請地點進行鄉村發展會否對附近的環境造成不良影響。小組委員會亦必須留意，根據申請人環境顧問的意見，通過增加坪墩村擬設

的化糞池的容量，可符合水務署的要求和環境保護標準。

10. 坪墩村村代表張華文先生陳述下列要點：

- (a) 劃定作鄉村發展區的土地面積，不同鄉村各有不同，並無資料說明劃定的準則。雖然其他鄉村成功申請擴大鄉村發展區，但政府部門卻一再拒絕坪墩村的要求，對坪墩村的村民並不公平。處理現有改劃用途地帶申請的方式，應與其他成功個案的一樣；以及
- (b) 政府應遵守在前西貢理民府信件中所作的承諾，不損害村民的利益。

11. 陳達材先生補充說，鄉郊地區現時有鄉村位於集水區內，使用化糞池進行鄉村發展。這些鄉村包括沙田的打鐵坳、觀音山村和半山洲村及大埔林村谷的鄉村。當局並無理由不准坪墩村擬議的小型屋宇使用化糞池。

12. 一名委員指出，土木工程拓展署因擬議發展位於陡斜天然山坡下而要求提交土力規劃檢討報告，但申請人並無提交有關報告。這名委員對安全問題表示關注，並詢問申請人沒有提交土力規劃檢討報告的原因。陳達材先生在回應時承認，土木工程拓展署的要求非常嚴格。按照他的經驗，申請地點的地面高度並無顯著差距，擬建的 12 幢小型屋宇也會因應該地點的地形而興建，以避免切削斜坡，並確保斜坡不會受到破壞。如小組委員會批准改劃用途地帶的申請，申請人會在詳細設計階段提交土力規劃檢討報告。不過，由於村民財力有限，他們不可能在現階段提交土力規劃檢討報告。

[ 鄭心怡女士此時到席。 ]

13. 鍾文傑先生在回答一名委員有關擬議污水處理廠的提問時，請委員參閱文件第 9.1.3 段環保署署長的意見。他說，根據環保署署長的意見，申請地點完全位於下段間接集水區內，水質問題會是主要的環保問題，就此，申請人並無證明擬議的污水處理廠在技術上可符合《水污染管制條例》所訂的標準。

14. 鍾文傑先生在回答一名委員的提問時告知委員，自首份《大網仔及斬竹灣分區計劃大綱草圖編號 S/SK-TMT/1》於二零零三年九月二十六日在憲報刊登以來，申請地點便劃為「綠化地帶」。正如文件第 5 段所述，先前並沒有改劃用途地帶的要求或修訂覆蓋申請地點的分區計劃大綱圖的申請。鍾文傑先生在回答主席的提問時告知委員，在於二零零零年九月二十九日在憲報刊登的《大網仔及斬竹灣發展審批地區草圖編號 DPA/SK-TMT/1》上，申請地點劃為「自然保育區」。其後，當局因應該地點和附近地區的情況，在首份分區計劃大綱草圖上把該地點改劃為「綠化地帶」。

[茹建文先生此時暫時離席。]

15. 一名委員詢問有關坪墩村尚未處理的小型屋宇需求。張華文先生在回應時告知委員，在改劃用途地帶的申請中，擬建的 12 幢小型屋宇均屬於坪墩村合資格的原居村民，這 12 幢小型屋宇是該村未來 20 年預計的小型屋宇需求。有關的村民不願意在坪墩村外興建他們的小型屋宇。張先生在回應主席的提問時告知委員，坪墩村共有約 60 名村民，約 20 名村民目前在「鄉村式發展」地帶居住。張先生亦指出，「鄉村式發展」地帶內現有村屋的前面是坡地，與改劃用途地帶申請所涉及的地點比較，較不適合興建小型屋宇。

16. 鍾文傑先生在回答主席的提問時告知委員，申請地點位於分區計劃大綱圖的「綠化地帶」，申請人可根據《城市規劃條例》第 16 條，按照城市規劃委員會有關「擬在綠化地帶進行發展」的規劃指引(城規會規劃指引編號 10)所訂的準則申請興建小型屋宇。

17. 一名委員詢問坪墩村過去和未來 10 年的人口變化。鍾文傑先生在回應時告知委員，他手上沒有該等資料，但規劃署的實地視察顯示，「鄉村式發展」地帶內大部分屋宇空置，而根據西貢地政專員的資料，坪墩村預計的 10 年小型屋宇需求為 19 幢，目前並無處理中的小型屋宇申請正由西貢地政專員審議。張華文先生在回應時表示，對上一宗興建小型屋宇的申請在 10 年前提出，西貢地政專員從未批准興建小型屋宇。坪墩村有 12 宗尚未處理的小型屋宇需求，因此申請人提交現有的改劃用途地

帶申請。茹建文先生在回答主席的提問時表示，他沒有其他資料補充西貢地政專員在文件第 9.1.1 段的意見。

18. 鍾文傑先生在回應一名委員的提問時告知委員，雖然申請地點在分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」，但該處也位於坪墩村的「鄉村範圍」內。

19. 張華文先生在回應主席的提問時表示，坪墩村的村民不可能在其他認可鄉村的「鄉村式發展」地帶興建小型屋宇，因為他們並無在這些「鄉村式發展」地帶擁有土地，必須取得這些認可鄉村的同意。一些認可鄉村曾反對來自其他鄉村的村民興建小型屋宇。

20. 由於申請人及其代表沒有其他意見，委員也沒有其他問題，主席告知他們這宗申請的聆訊程序已經完成，小組委員會會在他們離席後再商議這宗申請，並在稍後把決定通知申請人。主席多謝申請人代表和規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

[張少猷先生此時暫時離席。]

#### 商議部分

21. 一名委員注意到申請地點位於「鄉村式發展」地帶外，但仍在坪墩村的「鄉村範圍」內。這名委員指出，坪墩村的村民可能會因為村代表所提及的理由，難以在其他「鄉村式發展」地帶興建小型屋宇。這名委員詢問，申請人可否另行申請在「綠化地帶」興建小型屋宇。秘書在回應時告知委員，現有的申請擬把申請地點由「綠化地帶」改劃為「鄉村式發展」地帶，以興建 12 幢擬議的小型屋宇。如小組委員會批准改劃用途地帶的申請，申請人可直接向西貢地政專員申請建造小型屋宇。申請人無須返回城規會，以解決上文所討論的下段間接集水區和土力安全問題。秘書繼續指出，由於申請地點在分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」，申請人可根據《城市規劃條例》第 16 條申請興建小型屋宇。城規會在考慮第 16 條申請時，會參照有關的城規會規劃指引，並按個別情況考慮有關申請。在現有個案中，如申請人提交第 16 條申請，申請人須在第 16 條規劃申請中解決政府部門所關注的事宜，尤其是環保署署

長和水務署總工程師／發展(2)就下段間接集水區和水質所提出的關注事宜，以及土木工程拓展署土力工程處處長就申請地點的土力安全所提出的關注事宜。

[張少猷先生此時返回席上。]

22. 一名委員詢問，如申請地點改劃為「鄉村式發展」地帶，申請地點實際上是否可興建更多小型屋宇，而非申請人文件現時所顯示的 12 幢小型屋宇。秘書在回應時告知委員，如小組委員會批准改劃用途地帶的申請，申請地點會由「綠化地帶」改劃為「鄉村式發展」地帶，審批小型屋宇的權限也會歸屬於西貢地政專員。城規會不能對申請地點日後興建的小型屋宇實施規劃管制，因為申請人無須重新向城規會提交技術評估，以解決上文所討論尚未解決的技術問題。就此，委員指出，根據文件繪圖 Z-1 的總綱發展藍圖，申請地點顯然可興建多於 12 幢小型屋宇。申請地點在改劃為「鄉村式發展」地帶後，如興建多於 12 幢小型屋宇，城規會也無法對申請地點實施適當的規劃管制。主席在回應一名委員的提問時表示，城規會現有的做法，是參照認可鄉村 10 年的小型屋宇需求來評估「鄉村式發展」地帶的界線，並在有需要時調整「鄉村式發展」地帶的界線。

23. 關於申請人的規劃顧問表示在集水區內現時有鄉村使用化糞池的意見，主席告知委員，一些鄉村如大埔林村備有已計劃敷設的公共污水渠接駁小型屋宇發展項目。

[鄭恩基先生此時到席。]

24. 一名委員表示，雖然申請人在物色土地為坪墩村村民興建小型屋宇時可能會遇上困難，但申請人並未能解決相關政府部門所關注的事宜，也無法證明改劃用途地帶的建議不會對附近的環境造成不良影響。這名委員亦指出，在未處理的小型屋宇申請和該村小型屋宇需求的預測上，申請人所提供的資料與西貢地政專員的記錄有所出入。由於申請人可另行根據第 16 條規劃申請機制，申請在「綠化地帶」興建小型屋宇，小組委員會並無理由支持改劃用途地帶的申請。其他委員表示同意。

[劉智鵬博士此時暫時離席。]

25. 委員繼而審視文件第 12.1 段所述拒絕這宗申請的理由。張少猷先生請委員留意文件第 9.1.2 段運輸署的立場，並建議在拒絕理由(d)項中，以「對道路網絡的交通所造成的累積影響」取代「對該區道路網絡的不良影響」。委員同意運輸署的建議，並認為拒絕理由和運輸署建議的修訂恰當。

26. 經進一步商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：

- (a) 申請地點非常接近草木茂密的山坡(風水林)、河流(在陡斜的山坡上)和西貢西郊野公園區。申請地點現時在分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」，實屬恰當。該地帶的規劃意向，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。把申請地點從「綠化地帶」改劃為「鄉村式發展」地帶的建議並無充分的規劃理據；
- (b) 申請地點位於下段間接集水區內，附近一帶並無排污駁引設施和雨水駁引設施。申請人並無證明擬議的污水處理廠在技術上可行，擬議發展也可能會增加現有下段間接集水區水質受到污染的風險；
- (c) 申請人並無證明擬議發展在土力工程上可行；
- (d) 並無妥善的車輛通道連接坪墩村。大網仔路是擬議地點現有唯一的對外通道，該路是狹窄的單線雙程車路，容車量有限。把「綠化地帶」改劃為「鄉村式發展」地帶的建議會為附近的同類申請立下不良先例，累積影響所及，這些同類申請會對大網仔路有限道路網絡的交通造成不良影響；
- (e) 大網仔及斬竹灣分區計劃大綱圖的「鄉村式發展」地帶已預留足夠土地，以滿足坪墩村和其他認可鄉村的小型屋宇需求；以及
- (f) 批准這宗申請，會為同類申請立下不良先例。如這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會令發展項

目侵入「綠化地帶」，並對該區的自然景觀、交通和基建造成不良影響。

### 沙田、大埔及北區

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

#### 議程項目 4

##### 第 12A 條申請

[公開會議]

Y/TP/13 申請修訂《汀角分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TK/16》及《大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/21》，把大埔船灣第 23 約及第 26 約多個地段和毗連政府土地由「綠化地帶」、「自然保育區」、「鄉村式發展」及「政府、機構或社區」地帶改劃為「綠化地帶」、「政府、機構或社區」、「政府、機構或社區(1)」、「鄉村式發展」、「其他指定用途」註明「綜合發展及保育改善區」地帶及顯示為「道路」的地方，以及就擬議的「其他指定用途」註明「綜合發展及保育改善區」地帶及「政府、機構或社區(1)」地帶擬備新的「註釋」  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/TP/13 號)

27. 秘書報告，這宗申請由會德豐地產有限公司及香港基督教服務處提出。劉志宏博士近期與申請人的顧問團成員黃志明建築工程師有限公司有業務往來，已就此議項申報利益。小組委員會知悉劉博士已就無法出席會議致歉。

28. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一零年五月五日和二零一零年五月十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，以便有更多時間準備支持這宗申請的進一步資料。

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

## 議程項目 5

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/FSS/192 擬在劃為「綠化地帶」和「鄉村式發展」地帶的  
上水松柏塱村第 92 約地段第 1549 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/FSS/192 號)

---

### 簡介和提問部分

30. 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——從保護樹木的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)和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，因為一些現有樹木或會受擬議發展所影響；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，表示對申請沒有意見。北區民政事務專員表示，兩名松柏塱村的村代表及一名有關的北區區議會議員支持這宗申請，而另外兩名松柏塱村的村代表和另一名有關的北區區議員則對申請沒有意見；以及

[劉智鵬博士此時返回議席上。]

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評審結果，規劃署不反對這宗申請。有關申請大致符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)，即申請地點和擬建小型屋宇的覆蓋範圍均完全位於松柏塱村的「鄉村範圍」內，而該鄉村的「鄉村式發展」地帶內可供興建小型屋宇的土地普遍供不應求。此外，由於申請地點部分範圍(約 33.3%)位於松柏塱村的「鄉村式發展」地帶內，因此這宗申請應可獲從寬考慮。這宗申請大致符合城市規劃委員會就在「綠化地帶」進行發展而頒布的規劃指引編號 10，即申請地點非常接近松柏塱村的鄉村範圍，而該處的土地不足以應付小型屋宇的需求。擬議小型屋宇會設有化糞池排放污水，預計不會對該區的排污情況造成重大的不良影響。此外，申請地點可經由一條直接連接粉嶺公路的車輛通道到達。為解決漁護署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境所關注的事宜，建議申請人調整擬議小型屋宇的覆蓋範圍，以免砍伐申請地點內的現有樹木。

31. 主席留意到在未來十年松柏塱村的小型屋宇需求大幅增加，由二零零三年的 73 幢增加至二零一零年的 706 幢，因此詢問是否有任何因素令致上述需求增加。丁雪儀女士回答主席的問題時告知委員，她曾向北區地政專員再查證小型屋宇的需求，而北區地政專員表示經松柏塱村的村代表證實，小型屋宇需求大幅增加，是由於現居海外的合資格村民登記小型屋宇享有權的數目增加所致，登記數目增加是因為該等合資格海外村民預期新發展區計劃落實後，新界北會有更多發展機會。

32. 主席詢問地政總署，就核實小型屋宇需求預測的議定做法，地政總署有否因應是次松柏塱村大幅增加其小型屋宇需求而進一步與村代表核實其預測。茹建文先生回答說，倘村代表所建議的小型屋宇需求預測有相當明顯的差別，相關的分區地政專員會作出查詢／要求村代表解釋小型屋宇需求大幅增加的原因，但地政總署不會核實預測，亦不會要求村代表提供任何證據，支持他們所作的解釋。

商議部分

33. 兩名委員對松柏壟村小型屋宇需求預測的真確性表示關注。丁雪儀女士回答說，根據現行做法，倘發現小型屋宇需求預測較先前的預測大幅增加，規劃署會諮詢有關地政專員的意見，以覆核預測的真確性。至於現時這宗申請，規劃署也對過去多年小型屋宇需求大幅增加有疑問，並已向北區地政專員查證。她亦補充，根據北區地政專員的記錄，有關小型屋宇數目增加的情況約為二零零三年 73 幢、二零零四年 230 幢、二零零七年 300 幢、二零零九年 360 幢、二零一零年 650 幢，以及截至目前為止的 706 幢。

[ 鄭心怡女士此時離席。 ]

34. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請，這項規劃許可的有效期至二零一四年五月二十八日止。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：

[ 盧偉國博士此時暫時離席。 ]

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

35. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意路政署總工程師／新界東的意見，即須提供適當的噪音緩解措施，以紓減毗鄰道路網所造成的滋擾；

- (b) 留意消防處處長的意見，即消防處在收到地政總署轉交的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (c) 留意漁農自然護理署署長的意見，即須調整擬議小型屋宇的覆蓋範圍，以免侵佔「綠化地帶」的範圍，並盡量減少對現有樹木造成的影響；
- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即：
  - (i) 申請地點位於抽洪集水區內；以及
  - (ii) 為向發展項目供水，申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近且合適的政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
- (e) 留意土木工程拓展署新界西及北拓展處處長的意見，即《新界東北新發展區規劃及工程研究》正評估擬議道路改善計劃所造成的環境影響及其緩解措施；以及
- (f) 留意有關許可只批給申請所涉的發展項目。倘要為擬議發展設置通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況需要，在進行道路工程前先取得城規會的規劃許可。

### 一般事項

[盧偉國博士此時返回會議席上。]

36. 根據現行做法，地政總署分區地政處會向村代表查證有權興建的小型屋宇數目的真確性，以提供小型屋宇預測，委員就此做法進行全體討論。

37. 根據現行做法，分區地政處只會就小型屋宇需求預測大幅上升的個案向村代表進行查證而沒有進行核實；而村代表無須提供任何證據以證明他們所作出的解釋，亦無須提供名單，委員認為上述情況並不理想，因為可能引起猜測，容易導致這個制度被濫用。

38. 由於未來十年的小型屋宇需求預測對擬備分區計劃大綱圖上的土地用途來說是重要的參數，而為考慮新界豁免管制屋宇(小型屋宇)申請，制定可靠方法提供小型屋宇需求預測亦很重要。有鑑於此，小組委員會同意要求當局考慮如何改善向有關村代表查證小型屋宇需求預測的現行做法，並探討核實村代表所提供數據的方法。

## **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-KTN/137 擬在劃為「農業」地帶的上水古洞北河上鄉  
第 95 約地段第 1358 號 C 分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)  
和填土(由主水平基準上 5.8 米填至  
主水平基準上 6.8 米)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KTN/137 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) 擬興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)和填土(由主水平基準上 5.8 米填至主水平基準上 6.8 米)；

(c) 政府部門的意見——有關政府部門的意見如下：

- 運輸署助理署長／新界對這宗申請有所保留。雖然運輸署助理署長／新界對擬議填土工程沒有意見，並且察悉填土的目的是方便在申請地點進行擬議小型屋宇發展，但他認為擬議小型屋宇應盡量限制在「鄉村式發展」地帶內興建。雖然擬議發展預計不會令交通量大增，但批准這類發展，會為日後的同類申請所仿效而立下不良先例。累積影響所及，會對交通造成重大的不良影響；
- 渠務署總工程師／新界北表示，根據規劃署總城市規劃師／中央執行管制及檢控的資料，申請地點的北部位於河上鄉一塊屬違例填土工程土地的範圍內。據他所知，當局現正對河上鄉的違例填土工程採取強制執行及恢復原狀行動。倘這宗申請獲得批准，須加入一項附帶條件，要求申請人就申請地點提交並落實排水建議，以確保申請不會對毗鄰地區的排水造成不良影響；以及申請地點所處地區並無公共污水渠可供接駁；以及
- 從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長（下稱「漁護署署長」）不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高，而且申請地點附近的農業活動活躍；以及漁護署署長不支持為興建小型屋宇進行擬議填土工程；

(d) 在法定公布期內接獲五份公眾意見書，主要意見撮錄如下：

支持的意見：

- 一份由一名市民提交的意見書表示支持這宗申請。另一份公眾意見書指申請地點位於受到水浸影響的低窪地帶，認為進一步以泥土和水泥填土，旨在為日後的建築工程提供穩固平台，而且沒有使用建築材料在申請地點填土；

反對的意見：

- 三份公眾意見書對這宗申請提出反對或提出關注事宜。這些公眾意見書中，其中一份反對申請的理由，是申請地點涉及一宗非法傾倒建築材料的強制執行個案，並認為這宗申請是把申請地點的非法傾倒行為納入法定規管。倘這宗申請獲得批准，將助長同類非法傾倒建築材料的情況；
- 第二份意見書由一名河上鄉村民提交，表示關注申請人非法進行填土，已破壞該區的農地及魚塘；這宗申請旨在把在申請地點非法傾倒建築廢料的情況納入法定規管；以及已向發展局及有關政府部門提出投訴。在有關決策局及政府部門取得調查結果前，城規會不應作出決定；以及
- 第三份意見書由創建香港提交，表示申請地點位於「農業」地帶內，而有關地區欠缺符合可持續發展原則的鄉村藍圖。倘這宗申請獲得批准，將立下極壞先例，鼓勵土地擁有人採取「先破壞，後建設」的做法；

(e) 北區民政事務專員對這宗申請沒有意見；以及

(f) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評審結果，規劃署不反對這宗申請。規劃署對這宗申請的評審結果撮錄如下：

- 河上鄉的「鄉村式發展」地帶內可供興建小型屋宇的土地供不應求(約 8.88 公頃或相等於約 355 塊小型屋宇用地)；
- 有關申請大致符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)，即申請地點和擬建小型屋宇的覆蓋範圍均完全位於河上鄉村的「鄉村範圍」內，而同一條鄉村的「鄉村式發展」地帶

內可供興建小型屋宇的土地普遍供不應求。就此而言，這宗申請可獲從寬考慮；

- 申請地點接近「鄉村式發展」地帶的界線，而擬議小型屋宇發展與毗鄰的鄉村布局及四周具鄉郊特色的環境亦非不相協調；
- 雖然運輸署助理署長／新界以交通為理由對申請有所保留，但須留意申請地點緊接河上鄉村的「鄉村式發展」地帶，並完全位於「鄉村範圍」內。此外，申請地點可經一條通往河上鄉路的區內道路直達，預計擬議小型屋宇對交通造成有限的不良影響；
- 預計發展擬議小型屋宇及進行相關的填土工程，不會對周圍地區造成不良影響，以及填土後的擬議地盤水平高度為主水平基準上 6.8 米，與分別位於「鄉村式發展」地帶及「政府、機構或社區」地帶西面和南面地區大致相同。有關政府部門並無就這宗申請提出負面意見；以及
- 對於公眾就非法傾倒事宜提出的意見，須留意申請地點北部(約 62.4 平方米)位於由規劃事務監督採取強制執行行動的範圍(7,790 平方米)內。規劃事務監督現正採取一系列適當的強制執行行動。

40. 一名委員詢問，發展局局長就對河上鄉一個地點(包括申請地點北部)發出的恢復原狀通知書作出裁決時，有否訂明完成恢復原狀工程的期限。丁雪儀女士回應時表示，發展局局長已於二零一零年二月作出裁決，確認規劃事務監督發出恢復原狀通知書的決定，並規定恢復原狀通知書收件人(包括申請地點的註冊土地擁有人)在二零一零年四月底或之前進行規定的恢復原狀工程。

41. 同一名委員表示提意見人關注倘批准這宗申請，將會鼓勵「先破壞，後建設」的做法。規劃署會否建議小組委員會待

申請人完全履行恢復原狀通知書有關把相關地點恢復原狀的規定後，才批准申請。許惠強先生回應時表示，根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)，城市規劃委員會(下稱「城規會」)負責就規劃申請作出考慮和決定，而規劃事務監督則獲授權採取強制執行規劃管制和檢控工作。條例清楚訂明兩者履行不同的職責。規劃署在評審現時這宗申請時，已評估擬議小型屋宇是否符合「臨時準則」，並認為這宗申請大致上符合「臨時準則」，即申請地點及擬議小型屋宇的覆蓋範圍均位於河上鄉村的「鄉村範圍」內，而同一鄉村的「鄉村式發展」地帶內可供興建小型屋宇的土地普遍供不應求。雖然考慮到規劃事務監督現正對申請地點採取強制執行行動，但這點不應妨礙城規會根據條例的條文考慮這宗申請。

42. 一名委員詢問有關違例填土活動何時進行，許先生回應時請委員參考航攝照片，並告知委員如攝於二零零八年十一月的航攝照片所示，申請地點及其北面地區仍未發現違例填土情況。如攝於二零零九年七月的航攝照片所示，申請地點及其北面地區已發現填土活動。

43. 主席告知委員，小組委員會一直根據「臨時準則」評審小型屋宇申請。由於有關申請已符合「臨時準則」，申請可獲批准，並附加附帶條件，規定履行有關政府部門技術方面的要求。秘書請委員留意文件圖 A-2，並補充說小組委員會先前分別曾於二零零八年二月、七月及九月批准四宗有關小型屋宇發展的規劃申請，位置在申請地點北面的土地。所有規劃許可均在這些地點於二零零九年出現違例填土活動前批給。許惠強先生回應一名委員的詢問時補充，先前就該四宗申請批給的規劃許可並沒有涵蓋填土工程。該四個申請地點的申請人最近已就填土工程提出規劃申請，而小組委員會將在下一次會議考慮該等申請。

44. 一名委員詢問現時這宗申請中填土一米的建議是否旨在防止申請地點水浸。許先生回應時表示，鄉郊地區的小型屋宇通常建於稍高的平台上，方便行人。主席詢問有關地區內的地盤水平高度，許先生回應時請委員參考文件圖 A-2，並表示申請地點西面「鄉村式發展」地帶的現有水平高度約為主水平基準上 8 米，而申請地點的現有水平高度約為主水平基準上 5.8 米，北面四幢小型屋宇位處的地區則約為主水平基準上 5.9

米，而申請地點南面「政府、機構或社區」地帶內土地的現有水平高度約為主水平基準上 6.7 米。須留意申請地點及毗鄰小型屋宇用地的地盤水平高度低於毗連的「鄉村式發展」地帶和「政府、機構或社區」地帶。根據建議填土一米後，申請地點的擬議地盤水平高度將為主水平基準上 6.8 米，與周圍地區的地盤水平高度接近。

45. 一名委員詢問申請地點南部是否亦涉及強制執行行動。許先生表示根據規劃署中央執行管制及檢控組提供的資料，申請地點南部涉及另一項由規劃事務監督採取的強制執行行動。不過，由於僅涉及範圍較少的土地，有關恢復原狀通知書收件人終止違例發展後，規劃事務監督並沒有要求把有關地點恢復原狀。據悉規劃事務監督將會就申請地點南部發出完成規定事項通知書。

46. 一名委員參考文件圖 A-3，表示申請地點似乎有草地覆蓋。這名委員詢問恢復原狀通知書要求的恢復原狀工程是否已經完成。許先生回應時表示，恢復原狀通知書只涵蓋申請地點的北部，其中只有部分範圍有草地覆蓋。申請地點大部分範圍仍是以碎石和泥土覆蓋的光禿土地；因此，有關把申請地點恢復原狀的要求尚未妥善履行。

47. 一名委員詢問，倘規劃申請涉及現正進行的強制執行行動及尚未履行的恢復原狀令，小組委員會在考慮申請時的慣常做法為何。許先生回答說，一般而言，小組委員會將根據規劃考慮因素考慮規劃申請。有關規劃事務監督採取強制執行行動的資料將列作背景資料。如前所述，這些資料不會妨礙小組委員會考慮申請。此外，雖然規劃申請涉及規劃事務監督採取強制執行行動，但申請可能由無須為違例發展負責的人士提交，規劃申請的申請人因他人的行為而受罰，並不恰當。

48. 一名委員詢問恢復原狀通知書要求進行什麼恢復原狀工程。許先生回應時表示，恢復原狀通知書已就恢復原狀工程作出詳細規定。就類似申請地點涉及違例填土的個案而言，恢復原狀通知書會要求移走違例填土物料，並在地上植草，把有關地點恢復原狀。就涉及違例非法填塘的個案而言，恢復原狀通知書可能要求挖走違例填塘的物料，把池塘恢復原狀，但須視乎情況而定。

## 商議部分

49. 一名委員認為，由於這宗申請完全符合「臨時準則」，應獲得支持。不過，由於申請人(同時是恢復原狀通知書收件人)尚未妥善履行恢復原狀通知書中有關恢復原狀的規定，這名委員建議加入指引性質的條款，提醒申請人須履行恢復原狀通知書。

50. 另一名委員詢問申請地點北面四宗獲批准個案的背景，以及規劃情況有否改變，以致小組委員會在考慮現時這宗申請時須採用不同的評審準則。丁雪儀女士以攝於二零零八年十一月的航攝照片作為輔助工具，告知委員小組委員會於二零零八年二月、七月及九月批准四宗在申請地點北面的小型屋宇申請時，有關地點仍是荒地或有草地覆蓋。在四宗小型屋宇申請獲批給規劃許可後，該區才出現違例填土活動。主席補充，這四宗申請獲小組委員會批准，考慮因素是申請符合「臨時準則」。

51. 主席回應一名委員的詢問時表示，在二零零八年僅就申請地點北面四幢擬議小型屋宇批給許可，但有關地點內的填土工程並未獲小組委員會批准，填土工程須向城規會取得規劃許可。有關為方便在這四個地點發展小型屋宇而進行填土工程的申請，訂於下次會議提交予小組委員會。

52. 另一名委員認為小組委員會應根據條例的條文及相關的城規會指引，考慮現時這宗申請，並交由規劃事務監督採取強制執行行動。

53. 秘書回應主席的要求時表示，城規會先前已詳細考慮「無違例記錄基準」。秘書表示，當城規會在二零零四至二零零五年間考慮有關「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的城規會指引時，若干環保團體關注有人可能蓄意令鄉郊地區的環境質素下降，藉此取得城規會同意把有關土地改劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶。「無違例記錄基準」指申請人擁有的所有土地在過往數年沒有涉嫌違反或侵犯規劃規例、土地契約條款或環境規例的記錄。此基準由環保團體建議，旨在令由未持有無違例記錄的申請人提交的規劃申請，不會獲城規會批准。秘書表示城規會曾就有關建議進行詳盡討

論，並察悉採納基準會遇到實際問題。土地受違例傾倒或填土活動破壞，可能在擁有人不同意或不知情的情況下進行。此外，由持有「無違例記錄」人士提交申請，以避過基準的規定，並不困難。秘書表示曾就擬議「無違例記錄基準」徵詢法律意見。根據律政司的意見，申請人或申請地點過往的記錄不應列為評審規劃申請的相關考慮因素。規劃考慮因素應關於土地的用途和發展，以及根據情況決定這些考慮因素是否適用於相關個案。為處理環保團體關注的事宜，在二零零五年頒布有關「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的城規會指引清楚訂明，任何人士如進行任何違例發展或蓄意令環境質素下降，企圖藉此取得城規會同意把有關土地改劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶，則有關當局(包括規劃事務監督)可就此等情況採取強制執行行動，而城規會在評審有關改劃用途地帶的建議時，不會從寬考慮。

54. 一名委員表示，根據以上詳盡的討論及先前取得的法律意見，無疑不必把現時這宗申請與現正進行的強制執行行動掛鉤，因為其中牽涉兩個獨立的法定程序。儘管如此，由於涉及強制執行行動的土地擁有人同時是現時這宗申請的申請人，以及在考慮此個案時恢復原狀通知書的規定仍未妥善履行，因此仍有需要向申請人清楚表示，委員非常關注在申請地點進行的違例發展，以及即使這宗申請已獲小組委員會批給規劃許可，事實上申請人仍明顯未有把申請地點恢復原狀，否則，城規會／小組委員會將被視為容忍申請地點上的違例發展。因此，小組委員會考慮在規劃許可中加入指引性質的條款，要求申請人妥善履行規劃事務監督發出的恢復原狀通知書，明確反映小組委員會關注這方面的事宜，這個做法並非不合理。就此，城規會明確決定考慮規劃申請時不會採納「無違例記錄基準」。一名委員表示，雖然法律意見指出申請人過往的記錄並不屬於評審申請的實質的規劃考慮因素，但不應輕視公眾對無違例記錄的訴求。其他委員表示同意。

55. 謝展寰先生表示，小組委員會適宜採取審慎的做法，考慮是否應暫緩就申請批給規劃許可，直至確定申請人已妥為履行恢復原狀通知書。

56. 秘書回應時請委員留意，鄉郊地區實際上有大量露天貯物及工場用途的申請，同時亦涉及正在進行的強制執行／檢控

行動。小組委員會須根據條例就這些申請作出考慮和決定。因同期進行的強制執行行動而暫緩對這類申請作出考慮並非城規會的慣常做法。

57. 主席表示，城規會／小組委員會考慮的申請涉及同期進行的強制執行行動或被撤銷規劃許可的個案，情況並不罕見。因此，委員應考慮以不同方式處理填土個案，是否合理，以及是否有理據支持小組委員會附加附帶條件，要求申請人在展開小型屋宇的建築工程前，履行把申請地點恢復原狀的規定，須留意城規會／小組委員會亦須處理由屋宇署發現的違例建築工程個案。

[陳炳煥先生此時離席。]

58. 委員就應否待申請人妥為履行恢復原狀通知書後才考慮規劃申請進行了詳細的討論。一名委員認為，既然這宗申請符合城規會評審小型屋宇申請的「臨時準則」，申請便可獲批准，但適宜在規劃許可加入指引性質的條款，規定申請人／恢復原狀通知書收件人須履行恢復原狀通知書，因為小組委員會可履行其就申請作出決定的法定責任，同時清楚告知申請人，小組委員會不接納申請人在申請地點進行的違例活動。

59. 對於一名委員建議的指引性質條款，兩名委員認為無須加入指引性質的條款，因為條款對申請人並無約束力。這兩名委員表示，小組委員會應根據條例有關條文及相關城規會指引考慮現時這宗申請，並交由規劃事務監督採取強制執行行動。

60. 一名委員關注申請人並未就擬議小型屋宇提交任何排水建議或計劃。這名委員認為申請人為申請地點擬備排水建議時，務必顧及毗鄰地區的情況，並須確保不會導致周圍地區面對水浸威脅，而地盤平整水平可能須因應排水計劃作出調整。由於欠缺有關資料，這名委員建議延期考慮這宗申請，以待申請人提交有關排水建議的資料，供小組委員會考慮。秘書回應時表示，這宗申請實際上包括兩個部分，即填土和小型屋宇申請。申請人須就前者提交技術評估，以提供理據支持進行擬議填土工程。就此而言，須留意專家部門(渠務署)並不反對這宗申請，但申請人須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的要求。主席亦表示，小組委員會可考慮在

規劃許可加入相關規劃許可附帶條件，要求申請人在申請地點興建小型屋宇前，必須先落實排水建議。經進一步討論後，委員認為適宜修訂載於文件第 13.2(a)段的規劃許可附帶條件(a)項，訂明申請人為申請地點擬備排水建議時，必須顧及毗鄰土地的地盤平整水平，以及在申請地點展開擬議小型屋宇的建築工程前，必須先落實提供獲有關政府部門接納的擬議排水措施。委員同意。

61. 由於「無違例記錄基準」涉及大量背景資料及文件，委員認為由當局適宜向所有城規會委員作出簡介，並提供所有相關文件作參考。委員認為這對於他們考慮其他同類規劃申請時會大有幫助。

[馬錦華先生此時暫時離席。]

62. 主席總結說，小組委員會非常關注市民批評所謂「先破壞，後建設」的做法。不過，規劃申請和強制執行制度是兩個獨立的法定程序。根據條例，城規會／小組委員會有法定責任就規劃申請作出決定。在考慮申請時，倘城規會／小組委員會認為申請符合所有相關的城規會指引及有關的規劃準則，城規會／小組委員會適宜按照處理其他同類申請的一貫做法，批給規劃許可，不論申請是否涉及正在進行的強制執行行動。由於現時這宗申請的申請人同時是強制執行個案的恢復原狀通知書收件人，申請人有責任履行恢復原狀通知書的規定。由於現時這宗申請完全符合「臨時準則」，因此申請應獲得批准，並附加適當的附帶條件，以處理有關政府部門技術方面的要求。委員亦同意，為處理擬議填土工程可能造成的水浸影響，須規定申請人在申請地點展開小型屋宇的建築工程前，必須提交並落實獲有關政府部門接納的排水建議。因此，委員同意根據文件第 13.2(a)段修訂規劃許可附帶條件(a)項。對於委員就「無違例記錄基準」所提出的意見，秘書建議當局向城規會簡介「無違例記錄基準」的背景資料及城規會先前就相關事宜討論的內容。委員表示同意。

63. 委員繼而討論規劃許可附帶條件，並同意修訂規劃許可附帶條件(a)項，妥善反映小組委員會關注申請地點內的違例發展情況，以及避免「先破壞，後建設」的做法。

64. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請，這項規劃許可的有效期至二零一四年五月二十八日止。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) 在申請地點展開擬議小型屋宇的建築工程前，提交並落實排水建議，而有關建議及落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 提供消防通道、滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 提交並落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

65. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意在展開發展前，必須先取得規劃許可；
- (b) 留意消防處處長的意見，即消防處在收到地政總署轉交的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (c) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即：
  - (i) 須向地政當局查核申請地點與公共道路之間的通道的土地類別；以及
  - (ii) 向有關地政和維修保養當局查核管理和維修保養該通道的責任誰屬；
- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即：
  - (i) 為向擬議發展供水，申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近且合適的政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內內部供

水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；

- (ii) 申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；以及
- (iii) 申請地點位於抽洪集水區內；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請地點所處地區現時並無公共污水渠可供接駁；以及
- (f) 留意有關許可只批給申請所涉的發展項目。倘要為擬議發展設置通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況需要，在進行道路工程前先取得城規會的規劃許可。

[陳家樂先生此時暫時離席，陳仲尼先生則於此時離席。]

## 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-KTS/290 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的上水金錢村第 92 約地段第 516 號 D 分段、第 526 號 G 分段(部分)、第 526 號 H 分段(部分)、第 527 號 A 分段及第 528 號 D 分段闢置私人發展計劃的公用設施裝置(電力變壓房、電掣房、垃圾房、電訊及廣播設備房、電錶房、廁所及氣體調速器房)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KTS/290 號)

---

66. 秘書報告，劉志宏博士近期與申請人的顧問楊家聲建築師事務所所有業務往來，已就此議項申報利益。小組委員會得悉劉博士已就缺席會議致歉。

### 簡介和提問部分

67. 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；

[陳漢雲教授此時暫時離席。]

(b) 擬為闢置私人發展計劃的公用設施裝置(電力變壓房、電掣房、垃圾房、電訊及廣播設備房、電錶房、廁所及氣體調速器房)；

(c) 政府部門的意見——有關政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；

(d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，註明對這宗申請「沒有意見」；

(e) 北區民政事務專員指出，金錢原居民代表支持這宗申請，而上水區鄉事委員會主席、有關北區區議員、另一名金錢原居民代表及金錢居民代表則對這宗申請沒有意見；以及

(f) 規劃署的意見—規劃署根據載於文件第 10 段的評審結果，不反對這宗申請。擬議的公用設施裝置有需要為申請地點附近 24 幢小型屋宇提供電力、電話線、氣體及垃圾收集設施。擬議裝置規模細小，與附近地區的鄉村特色並非不相協調。這宗申請與先前由同一名申請人提交並已獲得批准的申請(編號 A/NE-KTS/272 及 A/NE-KTS/284)性質類似。申請人已修訂有關公用設施的大小，以便根據《建築物條例(新界適用)條例》(第 121 章)申請豁免證明書。自上次獲批給規劃許可後，有關規劃情況並無重大改變，而附近地區的土地用途亦無改變。不過，與先前的核准計劃(申請編號 A/NE-KTS/284)相比，現時申請的擬議計劃的整體總樓面面積由 119.06 平方米增加至 166.28 平方米，而最高建築物高度亦由 8.55 米增加至 8.70 米。現時申請的擬議公用設施裝置將不大可能會對附近地

區造成不良影響。有關政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見。文件第 11.2 段載有當局建議的相關規劃許可附帶條件，以符合有關部門提出的技術要求。

68. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

69. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請，這項規劃許可的有效期至二零一四年五月二十八日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 設計並提供排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 設計並提供滅火水源及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 提交並落實美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求。

70. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 就擬議發展向地政總署北區地政專員申請短期豁免書；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見：
  - (i) 申請人須根據《建築物條例》提交正式申請，以取得批准及同意；
  - (ii) 倘申請地點並非毗連一條至少 4.5 米闊的指定街道，則有關發展密度須由建築事務監督釐定；以及

- (iii) 並須根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條的規定，提供緊急車輛通道；
- (c) 留意路政署總工程師／新界東的意見，即中華電力有限公司(下稱「中電」)須負責把有關公用設施接駁現時公用道路下的網絡，並須就公用設施設計圖諮詢路政署的意見，同時亦須遵照路政署技術通告第 3/90 號「地下管道外蓋的最低要求」的規定，以符合有關外蓋的最低要求；
- (d) 留意消防處處長的意見：
  - (i) 有關緊急車輛通道的安排，必須符合屋宇署執行的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部；以及
  - (ii) 消防處在收到正式提交的整體建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：
  - (i) 申請地點位於水務署轄下的抽洪集水區內；
  - (ii) 地盤平整工程產生的所有廢土必須蓋好，並採取保護措施，以免任何附近水道受污染或出現淤積的情況；
  - (iii) 申請人須遵照《水污染管制條例》所訂明有關污水排放的最新規定；
  - (iv) 不准儲存及排放毒物及可燃或有毒溶劑、石油或焦油或其他有毒物質；
  - (v) 須在垃圾房外圍設置 U 型排水渠，以阻截所有污水。污水應引入沙井，經水管系統排入有關發展的污水渠系統。須提供格柵、隔沙池及細孔隔篩設施，以防止固體廢物排入污水渠系統；

- (vi) 垃圾房的地基應採用防水設計；以及
- (vii) 為供水予擬議發展項目，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁最接近的政府總水管。申請人並須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人土地問題)，並須負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
- (f) 留意電訊管理局總監的意見，即在每幢大廈提供電訊及廣播服務的接達設施時，須遵照《建築物(規劃)規例》的規定；
- (g) 留意機電工程署署長的意見，即第 92 約地段第 527 號附近有地下高壓煤氣輸送管。在有關發展的設計及施工階段，工程項目倡議人／顧問須與香港中華煤氣有限公司保持聯絡／協調，以確定擬議施工範圍附近的現有氣體喉管路線／氣體裝置的位置，以及有關發展須保持的最少後移距離，以避免接近該等氣體喉管；
- (h) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即須就整個地盤(包括擬議小型屋宇和公用設施裝置)提供美化環境／栽種植物的設計，以減低整體發展的密集度；以及
- (i) 有關規劃許可只批給申請所涉發展。倘要為擬議發展闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況需要，在進行道路工程前取得城規會的規劃許可。

[馬錦華先生此時返回會議席上。]

## 議程項目 8

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LYT/422 在劃為「住宅(丙類)」地帶和「農業」地帶的粉嶺馬料水新村 31A 號第 83 約地段第 755 號、第 835 號 B 分段第 1 小分段、第 836 號、第 837 號、第 838 號餘段、第 841 號餘段、第 842 號餘段、第 844 號餘段及第 854 號闢設臨時貨倉(危險品倉庫除外)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LYT/422 號)

---

71. 小組委員會得悉，申請人代表於二零一零年五月二十六日致函城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書，要求城規會延期一個月才考慮有關申請，以期有時間擬備有關車輛迴轉範圍的簡圖，以回應運輸署的意見。

72. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交補充資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人的補充資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有一個月時間準備所提交的進一步資料；除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

## 議程項目 9

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LYT/423 在劃為「住宅(丙類)」地帶和「農業」地帶的粉嶺馬料水新村 31A 號第 83 約地段第 756 號、第 792 號餘段、第 803 號餘段、第 838 號 A 分段、第 839 號、第 840 號、第 841 號 A 分段、第 842 號 A 分段、第 843 號及第 844 號 A 分段闢設臨時貨倉(危險品倉庫除外)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LYT/423 號)

---

73. 小組委員會得悉，申請人代表於二零一零年五月二十六日致函城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書，要求城規會延期一個月才考慮有關申請，以期有時間擬備有關車輛迴轉範圍的簡圖，以回應運輸署的意見。

74. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交補充資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人的補充資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有一個月時間準備所提交的進一步資料；除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

## **議程項目 10**

### **第 16 條申請**

[公開會議]

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 326 號 B 分段第 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/62 號)

---

75. 小組委員會得悉，申請人代表於二零一零年五月十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星期才考慮有關申請，以期有更多時間解決有關政府部門所提出的事宜。

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

[謝展寰先生此時暫時離席。]

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/701 擬在劃為「工業」地帶的  
沙田火炭坳背灣街2至12號威力工業中心地下低層R舖  
經營商店及服務行業(銀行)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ST/701 號)

---

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議商店及服務行業(銀行)；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門對這宗申請並無反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，表示同意這宗申請。沙田民政事務專員對這宗申請沒有負面意見；以及

[陳漢雲教授此時返回會議席上。]

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 11 段的評審結果，不反對這宗申請。申請所涉的擬議銀行與同一工業大廈地面層佔用作工商用途的毗連單位並非不相協調。就作業性質而言，擬議銀行預計不會對附近地區的環境、衛生及基礎設施造成不良影響。經諮詢的政府部門均對這宗申請沒有負面或反對意見。擬議銀行亦符合城市規劃委員會就「在「工業」地帶內進行的用途／發展」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 25D)，因為該處所將設有直接通往街道的出口，而且不會對區內道路網絡的交通造成不良影響。規劃署建議批給為期三年的

臨時許可，以便小組委員會監察該區工業樓面空間的供求情況，以確保不會有違該處所作工業用途的長遠規劃意向。

78. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

79. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請，有關規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一三年五月二十八日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年十一月二十八日或之前)提交有關消防安全措施的建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年二月二十八日或之前)落實消防安全措施，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 如在指明日期當日仍未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，並會於同日撤銷，不再另行通知。

80. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 批給為期三年的臨時許可，以便小組委員會監察該區工業樓面空間的供求情況，以確保不會有違該處所作工業用途的長遠規劃意向；
- (b) 向地政總署沙田地政專員申請短期豁免書，以便就申請用途取得許可；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師/新界東(1)及牌照小組的意見，即擬議用途必須符合《建築物條例》的規定，例如以抗火時效達至少兩小時的分隔牆分隔申

請處所和其他工場／處所，並提供足夠的走火通道、消防和救援進出途徑。此外，用作走火通道的公用走廊不應受到影響。擬議用途須受《消防安全(商業處所)條例》規管。屋宇署在收到正式提交的建築(改建及加建)圖則後，便會給予詳細的意見；

- (d) 留意消防處處長的意見，即以適合的抗火結構把擬議銀行和工業用途完全分隔，並須提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處的要求。消防處在收到正式提交的整體建築圖則後，便會制訂詳細的消防規定；以及
- (e) 參考城規會於二零零七年九月頒布的「有關履行在工業處所就商業用途實行消防安全措施的規劃許可附帶條件的須知」，以了解在履行有關提供消防裝置的規劃許可附帶條件時須依循的步驟。

## **議程項目 12**

### **第 16 條申請**

[公開會議]

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)

---

81. 小組委員會得悉，申請人於二零一零年五月十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才考慮其申請，以期有更多時間處理申請處所的消防安全措施事宜，以回應消防處處長的意見。

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

議程項目 13  
第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/402 擬在劃為「農業」地帶的大埔九龍坑大窩村第 9 約政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KLH/402 號)

---

簡介和提問部分

83. 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)；

[謝展寰先生此時返回會議席上。]

(c) 政府部門的意見——有關政府部門的意見如下：

[陳家樂先生此時返回會議席上。盧偉國博士此時暫時離席。]

- 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)指出，擬議發展與具重要生態價值的九龍坑河流有一段距離，而且申請人已確定會把擬議小型屋宇的污水渠接駁公共污水收集系統，以排放污水。因此，擬議小型屋宇將不大可能會對該條具重要生態價值的河流造成污染。從保護樹木角度而言，他對這宗申請有所保留。申請地點東面的通道沿路約有 10 株樹木，該等樹木屬常見品種，而且狀況良好，不過，由於該等樹木與擬議小型屋宇看來有所抵觸，因此會被砍伐；

- 一 渠務署總工程師／工程管理指出，根據最新的大窩污水收集計劃，申請地點附近一帶將設置排污駁引設施，故擬議屋宇可接駁該區已計劃敷設的污水收集系統。因此，有關政府部門（包括環境保護署署長及水務署總工程師／發展(2)）不反對這宗申請；以及
  - 一 從園景規劃角度而言，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，因為擬議小型屋宇可能會對現時沿申請地點毗連的區內通道栽種作屏障的樹木造成影響，申請書亦沒有加入適當的樹木勘察資料，以證明擬議發展不會對現有樹木造成不良影響。總城市規劃師／城市設計及園境建議，倘批准申請，須就有關規劃許可加入美化環境的條件；
- (d) 在法定公布期內接獲五份反對這宗申請的公眾意見書。其中三份公眾意見書由大窩村村民以內容劃一的信件提交，反對申請的理由是擬議小型屋宇會對附近地區的環境、污水收集系統、水質、空氣流通及風水造成不良影響。他們亦關注該區的規劃情況，以及對成齡樹、農田及附近具重要生態價值的河流可能造成的不良影響。另一份公眾意見書由九龍坑村的村代表提交，指申請地點不適合作小型屋宇發展。最後一份公眾意見書是由政府土地牌照第 TPT 4668 號持有人的兒子提交，他反對這宗申請，因為申請地點侵佔了該牌照所涵蓋的範圍；
- (e) 大埔民政事務專員對這宗申請沒有負面意見。他指出，申請所涉擬議小型屋宇鄰近的道路是根據大埔民政事務處的鄉村工程計劃進行維修保養的。該道路邊緣與擬議屋宇之間須預留足夠距離（至少兩米闊），以便行人出入；以及

[盧偉國博士此時返回會議席上。]

(f) 規劃署的意見—規劃署根據載於文件第 11 段的評審結果，不反對這宗申請。規劃署對這宗申請所作的評審，撮錄如下：

- 擬議小型屋宇大致符合「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」（下稱「臨時準則」），其覆蓋範圍完全位於大窩村的「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。擬議小型屋宇與附近的土地用途互相協調，附近地區主要有村屋、臨時住用構築物及荒置的農地。漁護署署長指出，申請地點的復耕潛力低，附近地方的農業活動並不活躍。申請地點位於上段間接集水區範圍內，與具重要生態價值的九龍坑河流相距約 40 米；
- 為解決漁護署署長及總城市規劃師／城市設計及園境所關注的事宜，建議附加規劃許可附帶條件，要求申請人提交並落實保護及重植樹木的建議。其他有關政府部門不反對這宗申請，並會訂明相關條件，以解決部門所關注的技術事宜；以及
- 關於市民提出的反對指申請地點不適合作小型屋宇發展，以及擬議發展會對該區造成不良影響，經諮詢的有關政府部門不反對申請，但建議附加相關規劃許可附帶條件，以解決所關注的技術事宜。為回應毗連政府土地牌照第 TPT 4668 號持有人的兒子提出的反對意見，申請人已修訂屋宇平面圖，以避免侵佔該牌照所涵蓋的土地範圍。由於擬議小型屋宇符合臨時準則，與附近的鄉村環境又並非不相協調，故申請可獲從寬考慮。

84. 委員並無就申請提出問題。

## 商議部分

85. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請，這項規劃許可的有效期至二零一四年五月二十八日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實保護及重植樹木建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提供排水設施，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，以確保集水區不會受到污染或出現淤積的情況，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (e) 提供消防通道、滅火水源及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

86. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 待公共排污網絡工程完成後，擬議小型屋宇的實際建築工程才可展開；
- (b) 為擬議小型屋宇預留足夠空間，以便接駁公共排污網絡；
- (c) 在簽立小型屋宇批地文件前，申請人須就所有受影響的地段向土地註冊處登記相關的地役權批約，並夾附圖則，顯示在有關地段內建造、運作和維修保養的污水管及接駁點；

- (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善接駁；
- (e) 申請人須遵照由屋宇署發出的《認可人士及註冊結構工程師作業備考》第 295 號有關「保護天然河溪免受建造工程影響」的規定，特別是附錄 B「關於制定施工期間預防措施的指引」；
- (f) 留意大埔地政專員的意見，即由於為接駁日後的公共污水收集系統進行的擬議排污駁引工程或會對政府土地造成影響，因此申請人須事先向大埔地政處取得書面同意和協議，才可施工；
- (g) 留意渠務署總工程師／工程管理的意見，即申請人須繼續留意擬議污水收集計劃的最新發展，渠務署亦會把該計劃的最新進展告知所有相關村代表；
- (h) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請人如把污水排放至化糞池及滲水系統，則須就此對水質造成的影響諮詢環境保護署署長；
- (i) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，其內容載於文件附錄 V 第 4 段；
- (j) 留意消防處處長的意見，即消防處在收到地政總署轉交的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (k) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須向地政當局查核由公共道路通往申請地點途經的鄉村小路／行人路的土地類別，亦應向有關的土地和保養事務當局釐清該條未命名通道及鄉村小路／行人路的管理和維修責任誰屬；以及
- (l) 有關規劃許可只批給申請所涉發展。倘要為擬議發展闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，

並視乎情況需要，在進行道路工程前取得城規會的規劃許可。

## 議程項目 14

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/403 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 658 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-KLH/403 號)

---

### 簡介和提問部分

87. 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)；

[邱榮光博士此時暫時離席。]

- (c) 政府部門的意見——有關政府部門並無對這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲由創建香港提交的一份公眾意見書，表示反對這宗申請，理由是申請地點大部分位於「農業」地帶，而該區欠缺可持續發展的鄉村規劃藍圖。大埔民政事務專員對申請並無意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評審結果，規劃署不反對這宗申請。規劃署對申請的評審結果現撮錄如下：

- 這宗申請大致上符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，即擬議小型屋宇完全位於九龍坑老圍元嶺村和九龍坑新圍的「鄉村範圍」內，而該村「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求。申請地點位於上段間接集水區內；
- 申請地點是三宗先前的小型屋宇發展申請所涉地點。上一宗規劃申請編號 A/NE-KLH/304 於二零零三年二月二十一日獲小組委員會在有附帶條件下批准；
- 申請地點一直空置，四周被其他小型屋宇包圍。漁農自然護理署署長對申請沒有意見。據渠務署總工程師／工程管理表示，在「北區污水收集系統第 2 階段第 1 期」工程的收地範圍內會提供公共排污接駁點，而擬議小型屋宇將可接駁該區已計劃鋪設的污水收集系統。因此，環境保護署署長和水務署總工程師／發展 (2) 均不反對這宗申請。擬議小型屋宇與四周鄉郊環境大致協調。至於由創建香港提出的公眾意見，有關政府部門並無對申請提出反對或負面意見。

88. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

89. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請，這項規劃許可的有效期至二零一四年五月二十八日止。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) 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；

- (b) 提供排水設施，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，以確保不會對集水區造成污染或淤積，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (e) 提供消防通道、滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。

90. 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排污網絡建成後才可展開；
- (b) 擬議小型屋宇應預留足夠空間以接駁公共排污網絡；
- (c) 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；
- (d) 申請人須繼續留意擬議污水收集計劃的最新發展情況，而渠務署亦會把最新進度通知所有有關的村代表；
- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為向擬議發展供水，申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近而合適的政府總水管。申請人須解決任何與供水相關的土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
- (f) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請地點附近的水管不能提供滅火所需的標準水流；

- (g) 留意消防處處長的意見，即消防處在收到地政總署轉交的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；以及
- (h) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須向有關地政當局查核經由公用道路通往申請地點的鄉村道路的土地類別，並與有關地政和維修保養當局釐清該條鄉村道路的管理和維修責任誰屬。

## 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-LT/404 擬在劃為「鄉村式發展」地帶和「農業」地帶的大埔林村大菴村第 18 約地段第 109 號 A 分段及第 109 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-LT/404 號)

---

### 簡介和提問部分

91. 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——從農業的角度而言，漁農自然護理署署長(漁護署署長)不支持這宗申請，理由是申請地點的主要部分位於「農業」地帶內，而申請地點的復耕潛力高，可進行農業活動。漁護署署長指出倘這宗申請獲得批准，鑑於擬議小型屋宇發展項目位於河溪鄰近一帶，應提醒申請人遵照屋宇署發出的《認可人士及註冊結構工程師作業備考》第 295 號「關於保護天然河溪免受建造工程影響」，

尤其是載於附錄B的「關於制定施工期間預防措施的指引」；

- (d) 在法定公布期內接獲由坪朗花園的居民和創建香港提交的五份公眾意見書。他們反對這宗申請，理由是擬議小型屋宇會提高該區的發展密度，寧靜的環境和附近河溪的生態會受到不良影響，而該區亦欠缺可持續發展的鄉村規劃藍圖。大埔民政事務專員對這宗申請並無意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第11段所載的評審結果，規劃署不反對這宗申請。有關評審結果現撮錄如下：
- 擬議小型屋宇大致上符合「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」），即擬議小型屋宇的覆蓋範圍有不少於50%的地方（即52.5%）位於「鄉村式發展」地帶內，而該村「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求。雖然申請地點位於上段間接集水區內，並與最近的河溪相距少於30米，但渠務署總工程師／工程管理表示，鄰近一帶會鋪設公共污水渠，擬議小型屋宇可接駁申請地點範圍內的公共污水收集系統。因此，環境保護署署長和水務署總工程師／發展(2)均不反對這宗申請；
  - 申請地點是先前的新界豁免管制屋宇(小型屋宇)申請編號A/NE-LT/343所涉地點，該宗申請於二零零五年被小組委員會拒絕及遭城規會經覆核後駁回，主要理由是擬議小型屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向，亦不符合「臨時準則」，因為擬議小型屋宇的覆蓋範圍有超過50%位於「鄉村式發展」地帶以外，而申請地點大部分位於認可鄉村的「鄉村範圍」以外。與先前的規劃申請相比，申請人把地段第109號B分段列入現時的申請，並把擬議小型

屋宇向東移，以致該屋宇的覆蓋範圍現時有超過 50% 位於「鄉村式發展」地帶內。他亦建議在位於「農業」地帶內的地段第 109 號 A 分段的擬議花園種植花卉樹木。規劃署認為現時申請所涉的擬議小型屋宇符合臨時準則，與附近鄉郊環境和鄉村布局並非不相協調。為解決漁護署署長擔心擬議小型屋宇可能會對附近河溪造成影響的問題，文件第 12.2 段已建議附加相關的規劃許可附帶條件，要求申請人把污水排放系統接駁已規劃的公共污水收集系統，並採取保護措施，確保不會對集水區造成污染或淤積。此外，當局會建議申請人遵照屋宇署發出的《認可人士及註冊結構工程師作業備考》第 295 號，以保護河溪免受建造工程影響。至於五份反對這宗申請的公眾意見書，有關政府部門並無對申請提出意見。

92. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

93. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請，這項規劃許可的有效期至二零一四年五月二十八日止，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) 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；
- (b) 提供排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 提供消防通道、滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 把污水排放系統接駁公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及

- (e) 採取保護措施，以確保不會對集水區造成污染或淤積，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求。

94. 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排污網絡建成後才可展開；
- (b) 擬議小型屋宇應預留足夠空間以接駁公共排污網絡；
- (c) 在簽立小型屋宇批地文件前，申請人須就所有受影響的地段向土地註冊處登記一份相關的地役權批約，該批約須夾附圖則，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) 留意漁護署署長的意見，即申請人須遵照屋宇署發出的《認可人士及註冊結構工程師作業備考》第 295 號「關於保護天然河溪免受建造工程影響」，尤其是載於附錄 B 的「關於制定施工期間預防措施的指引」；
- (f) 留意渠務署總工程師／工程管理的意見，即申請人須留意擬議污水收集計劃的最新發展情況，而渠務署亦會把最新進度通知有關的村代表；
- (g) 留意消防處處長的意見，即消防處在收到地政總署轉交的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；以及
- (h) 留意文件附錄 V 第 4 段所載有關水務署總工程師／發展(2)的意見。

**議程項目 16**  
**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/302 擬在劃為「鄉村式發展」地帶和「農業」地帶的埔布心排村第 23 約地段第 851 號 C 分段興建宇(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/302 號)

---

簡介和提問部分

95. 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——有關政府部門並無對這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，大埔民政事務專員對申請亦無意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評審結果，規劃署不反對這宗申請。擬議小型屋宇與現有鄉村環境和申請地點以南的村屋互相協調。擬議小型屋宇符合「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」)，即擬議小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 位於「鄉村式發展」地帶內，而該村「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求。擬議發展不大可能會對附近地區造成不良影響。有關政府部門並無負面意見，當局亦沒有接獲區內人士的反對意見。自一九九七年以來，當局曾批准申請編號 A/NE-TK/75 和 156，在有關地點進行小型屋宇發

展。與對上一宗核准的申請(編號 A/NE-TK/156)相比，現時的申請由同一申請人提交，而擬議小型屋宇所涵蓋的面積則由 57.6 平方米略為縮減至 49.36 平方米。自上次批給規劃許可以來，規劃環境並無改變。批准現時的申請，符合小組委員會先前的決定。

96. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

97. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一四年五月二十八日止。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) 提交排水建議並落實排水設施，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；
- (b) 提供消防通道、滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

98. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請地點附近現時沒有可供接駁的公共雨水渠。申請人須就申請地點提交並落實排水建議，以確保不會對鄰近地區的排水造成不良影響。申請人須妥為保養有關系統，如在運作期間發現系統不足或欠妥，須作出補救。如因系統出現故障造成損害或滋擾，申請人亦須就所引致的申索及要求，承擔法律責任及作出彌償。當局將根據「吐露港內未有污水設施地區而興建的污水收集系統第 1 階段第 2 期 C」工程計劃建造污水幹渠，而有關工程暫定於二零一三年竣

工。待公共污水收集系統建成後，申請人須自費把擬議發展項目妥為接駁污水渠。由於申請地點現時未有公共排污駁引設施，申請人須就有關發展項目的污水處理／排放和設置化糞池事宜徵詢環境保護署署長的意見；

- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為向擬議發展供水，申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近而合適的政府總水管。申請人須解決任何與供水相關的土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。申請地點附近的水管不能提供滅火所需的標準水流；以及
- (c) 留意規劃許可只批給申請的發展項目。如須為擬議發展提供通道，申請人應確保該通道(包括進行任何所需填土／挖土工程)符合有關法定圖則的條文，並視乎需要與否，在進行道路工程前，取得城規會的規劃許可。

## **議程項目 17**

### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/NE-TK/303 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的大埔山南路 33 號大埔市地段第 127 號(部分)香港國際創價學會文化康樂中心經營靈灰安置所(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TK/303 號)

---

99. 小組委員會備悉，申請人代表在二零一零年五月十二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，以便有更多時間處理有關政府部門就排水和交通事宜提出的意見，以及回應公眾的意見。

100. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會並回

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。

[主席多謝沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生以及高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士和鄭禮森女士出席會議解答委員的提問。許先生、丁女士和鄭女士此時離席。]

### 屯門及元朗區

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

#### 議程項目 18

##### 第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/398 在劃為「政府、機構或社區」地帶的屯門青山村第 131 約地段第 759 號(部分)、第 791 號(部分)及第 830 號(部分)佛緣精舍內的樓宇(部分)經營靈灰安置所  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/398 號)

101. 小組委員會得悉申請人代表於二零一零年五月十二日寫信給城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書，要求城規會延期兩個月考慮申請，讓申請人有足夠時間擬備補充資料和回應，以處理政府部門的意見。

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

## 議程項目 19

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/199 為批給在劃為「休憩用地」地帶的屯門藍地第 124 約地段第 2977 號 B 分段餘段(部分)及毗連政府土地闢設臨時輪胎修補工場及存放工具(申請編號 A/TM-LTY Y/152)的規劃許可續期三年  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-LTY Y/199 號)

---

### 簡介和提問部分

103. 小組委員會得悉文件第 9 頁的替代頁已於會上呈閱，以供委員參考。替代頁更正了第 13.2 段的打印錯誤，並對規劃許可附帶條件(d)、(e)和(f)項作出修訂。

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給臨時輪胎修補工場及存放工具(申請編號 A/TM-LTY Y/152)的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——地政總署屯門地政專員表示，由於接獲區內人士以交通安全和環境滋擾為理由提出的強烈反對，故地政處無法考慮以短期豁免書的形式把申請地點上搭建的構築物納入規管及以短期租約的形式把佔用有關政府土地的情況納入規管。這宗申請從土地行政的角度而言不獲支持；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份來自鍾屋村村代表的公眾意見書。第一份公眾意見書由一名鍾屋村村代表提交，表示反對申請，理由是現時的輪胎修補工場已導致重型車輛停泊於行人道和「最左邊的行車線」，亦導致駕車出村的司機視線被阻擋；此外，

把舊輪胎棄置於附近垃圾收集站，亦對清潔工人清潔及清理垃圾收集站的工作造成困難。第二份公眾意見書由三名鍾屋村村代表聯合提出，表示反對申請，理由與上述理由類似。有關村民表示，倘申請地點用作不會影響他們日常生活的其他用途，他們並不會反對；

- (e) 屯門民政事務專員對這宗申請沒有意見，亦沒有接獲任何區內人士提出的意見；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，並不反對這宗申請。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引「有關臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」(城規會規劃指引編號 34A)，因為自當局根據編號 A/TM-LTTY/152 的申請批出先前的臨時許可以來，附近地區的規劃情況並無重大改變；相關政府部門並無對申請提出負面意見或反對；以及所申請為期三年的許可期並非長於先前臨時許可的原本有效期。雖然輪胎修補工場及存放工具並非完全符合「休憩用地」地帶的規劃意向，但可以應付區內附近地方對輪胎修補服務的需求。此外，康樂及文化事務署署長表示申請地點目前並無發展計劃，而他對為期三年的申請沒有負面意見。申請地點與毗鄰發展並非不相協調。鑑於業務性質和規模，預計不會有重大的環境影響。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)沒有提出負面意見，並表示自二零零七年以來，並無關於輪胎修補工場環境的投訴。申請地點涉及三項作同一用途的先前規劃許可，而先前申請所訂定的規劃許可附帶條件已全部履行。至於鍾屋村村代表提出反對，應留意的是非法泊車問題會由警方處理，而警務處處長和運輸署助理署長／新界均沒有對申請提出負面意見。此外，環保署署長自二零零七年以來並無接獲任何關於環境的投訴，而他對申請亦沒有負面意見。另外當局亦會告知申請人須妥為棄置舊輪胎，解決公眾關注的問題。

105. 對於一名委員詢問，林秀霞女士在回應時表示手頭上並無相關資料關於屋宇署曾否發出通知書要求申請人清拆申請地點範圍內的違例構築物。然而，申請地點範圍內現時有一個雙層貨櫃作貯物用途。根據屋宇署載列於文件第 10.1.6 段的意見，當局要求申請人正式提交申請書以供批准，以便根據《建築物條例》把在申請地點範圍內使用貨櫃一事納入規管。

106. 另一名委員詢問，對於有區內人士擔心該輪胎修補工場導致重型車輛非法停泊於行人道的問題，倘小組委員會決定批准申請，能否透過訂定規劃許可附帶條件來解決。林秀霞女士在回應時表示，該等活動在申請地點範圍外進行，會由警務處處長採取執法行動。當局建議透過訂定指引性質的條款而非規劃許可附帶條件，告知申請人不要把車輛停泊於申請地點範圍以外。

107. 茹建文先生請委員留意文件第 10.1.1 段，並澄清指倘小組委員會批准申請，而申請人就申請地點提出新的短期租約／短期豁免書申請，地政總署在考慮短期租約／短期豁免書申請時，會考慮小組委員會的決定。

[劉智鵬博士和盧偉國博士此時暫時離席。]

#### 商議部分

108. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一三年五月二十八日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，申請地點的排水設施必須時刻妥為保養；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年十一月二十八日或之前)提交消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，消防裝置必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一一年二月二十八日

或之前)提供，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (d) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (e) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)或(c)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
- (f) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

109. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 與相關土地擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (b) 等待輪胎修補服務的車輛不應停泊於申請地點外；
- (c) 留意關於棄置舊輪胎的公眾意見，並確保妥為棄置舊輪胎；
- (d) 留意屯門地政專員的意見，即在處理相關短期豁免書和短期租約事宜時接獲區內人士提出的強烈反對，反對理由涉及交通安全和對附近居民構成環境滋擾；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人應根據路政署的標準，為車輛進出申請地點闢設車輛出入通道。此外，申請人不應把輪胎放置於申請地點外；
- (f) 遵從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》；

- (g) 留意消防處處長載於文件附錄 III 的意見，有關意見涉及制定消防裝置建議的規定；以及

[劉智鵬博士此時暫時離席。]

- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即必須清拆申請地點上當局可根據《建築物條例》第 24 條採取行動的所有違例構築物。申請獲批給規劃許可，不應視作當局不會根據《建築物條例》及相關規例對任何現時在申請地點的構築物作出追究。如發現違例情況，當局可根據該條例或其他成文法則採取適當行動。用作辦公室的貨櫃屬臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。若擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，均須根據《建築物條例》正式提出申請，以供批准。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的街道，則須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度。此外，申請人應留意《建築物(規劃)規例》第 41D 條關於闢設緊急車輛通道的內容。

## **議程項目 20**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/200 擬在劃為「綠化地帶」和「鄉村式發展」地帶的屯門近桃園圍第 130 約地段第 836 號 E 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM-LTY Y/200 號)

---

### **簡介和提問部分**

110. 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) 擬議屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)；

[劉智鵬博士此時暫時離席。]

(c) 政府部門的意見——地政總署屯門地政專員確認申請地點並非位於任何「鄉村範圍」，並表示申請人是荃灣一條鄉村的原居村民，其土地於一九九五／九六年因屯門第 52 區內的一項公共房屋發展而被收回。申請人就申請地點提出了一宗小型屋宇申請。根據地政總署的現行指引，擬議小型屋宇用地應位於一個「鄉村範圍」或位於包圍認可鄉村的「鄉村式發展」地帶之內，或至少有 50% 覆蓋面積位於有關範圍。由於申請地點並非位於任何「鄉村範圍」，而申請地點位於「鄉村式發展」地帶的部分少於 50%，這宗申請並不符合有關準則。屯門地政專員留意到申請人先前曾於一九九七年和二零零二年取得規劃許可，但許可已經失效。倘這宗申請獲批給規劃許可，屯門地政專員會評估有關用地的小型屋宇申請時，視乎該等特別情況作出考慮；

(d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，提意見人是桃園圍村務委員會和創建香港，表示反對申請。桃園圍村務委員會提出反對的理由是有關發展在「鄉村範圍」以外及會嚴重影響該村「風水」；以及屋宇的顏色和位置及在興建期間造成的污染會直接影響村民。創建香港的主要反對理由是申請地點有超過 80% 劃為「綠化地帶」；以及有關地區缺乏可持續的鄉村布局以確保現時和未來居民的健康和福祉及優質的城市設計。屯門民政事務專員並無對這宗申請提出反對／意見；以及

(e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 13 段所載的評估，並不反對這宗申請。根據「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)，擬議小型屋宇的申請地點位於認可鄉村的「鄉村範圍」以外，而其覆蓋範圍亦在「鄉

村式發展」地帶以外，故除非情況極為特殊，否則一般不會獲得批准。根據「臨時準則」，先前規劃許可已失效的申請會按其個別情況獲得考慮，倘情況特殊，當局可從寬考慮。當局考慮這宗申請時，留意到先前的規劃許可(申請編號 A/TM-LTY Y/7 和 A/TM-LTY Y/91)是分別於一九九七年和二零零二年批給同一申請人，以便在申請地點進行小型屋宇發展，而批准申請是基於從寬考慮，因為申請人是屯門第 52 區為進行公共房屋發展而收地的受清拆影響人士。申請人的土地因公共房屋項目而被收回，加上當局曾從寬考慮而批出有關地點的先前規劃許可，因此構成特殊情況，足以支持當局給予從寬考慮，亦可支持偏離「臨時準則」及城規會規劃指引編號 10 關於「綠化地帶」不宜進行發展的一般推定。小組委員會於二零一零年五月七日基於同樣的從寬考慮理由，批准了申請地點南鄰的一宗小型屋宇申請(編號 A/TM-LTY Y/196)。自先前的許可批出以來，規劃情況並無改變。擬議發展沒有產生技術問題，而當局亦無接獲相關政府部門對申請提出的負面意見。屯門地政專員並不反對申請，並表示倘申請獲得批准，他在評估相關小型屋宇申請時會考慮先前的規劃許可。擬議發展與附近用途和現有的景觀環境並非不相協調。至於兩份公眾反對書，鑑於擬議發展規模細小，預計不會有嚴重的負面影響，而相關政府部門沒有對申請提出負面意見。此外亦要留意，鄉村布局一般是為「鄉村式發展」地帶而非「綠化地帶」擬備，「綠化地帶」的意向並非進行發展。

111. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

112. 由於申請涉及一條穿越毗連地段土地的擬議車輛通道，張少猷先生建議收納一項指引性質的條款，要求申請人查核擬議通道的土地類別，並向有關地政和維修保養當局釐清管理及維修保養責任誰屬。委員同意張先生的建議。

113. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請，這項規劃許可的有效期至二零一四年五月二十八日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (b) 提交美化環境建議並落實獲批准的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。

114. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意消防處處長的意見，即須根據「新界豁免管制屋宇——消防安全規定指引」提供緊急車輛通道、消防栓和消防裝置；
- (b) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人要自行負責通道安排；
- (c) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須向地政當局查核通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，並相應地向有關地政和維修保養當局釐清管理及維修保養該道路／通道／路徑的責任誰屬；
- (d) 留意漁農自然護理署署長的意見，即修剪樹木須限於最小而必需的幅度，而且要有良好的場地安排，以免在工程期間干擾附近樹木；以及
- (e) 留意康樂及文化事務署轄下的古物古蹟辦事處的意見，即申請地點鄰近虎地下考古遺址，可能具有考古潛力，當局施工前須進行考古調查。倘調查結果證實受影響地區具有考古價值，便須在施工前制訂及落實適當的緩解措施。

[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詢問。林女士此時離席。]

## 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-TT/261 擬在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗大棠第 117 約地段第 734 號(部分)及第 735 號(部分)和毗連政府土地經營臨時五金雜貨零售店及提供鋼鐵結構物設計服務(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/261 號)

---

### 簡介和提問部分

115. 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) 擬議臨時五金雜貨零售店及提供鋼鐵結構物設計服務(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門並無對申請提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，提意見人是黃泥墩村村代表和十八鄉區居民協會。提意見人反對申請，主要理由是大型貨車來往申請地點會危及村民安全，擬議發展會令黃泥墩村附近的交通混亂，以及交通量會超過狹窄村路的容量；申請會對申請地點附近的居民構成不便；以及申請用途與鄉郊環境不相協調。元朗民政事務專員並無接獲任何區內人士提出的意見；以及

[劉智鵬博士此時暫時返回會議席上。]

(e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，並不支持這宗申請。規劃署對這宗申請的評估撮錄如下：

- 申請地點涉及五宗先前的規劃申請。二零零四年至二零零六年期間，作臨時貨倉或存放舊傢俬的最後三宗申請全部被小組委員會拒絕或經覆核後被城規會駁回。雖然現時這宗申請是由不同的申請人提出，擬作商店及服務行業用途，但申請用途會處於兩個高三至五米的單層構築物內，整體樓面面積約為 382 平方米，所在用地面積為 471.86 平方米。擬議發展更像貨倉而非僅是零售商店。申請書內沒有資料以支持擬議零售店的規模。此外，這樣龐大的構築物在規模和形式上與附近的鄉郊民居不相協調；
- 雖然附近地區混合了休耕／常耕農地、貨倉、工場、露天貯物場和零星的民居，但申請地點附近的貨倉、工場和露天貯物場全部是涉嫌違例發展，規劃事務監督可採取執行管制行動；
- 申請人聲稱擬議發展是「商店及服務行業」用途，在「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶內屬第二欄用途，而擬議發展是五金雜貨零售店及提供鋼鐵結構物設計服務，為毗連「農業」地帶和「鄉村式發展」地帶內的當地社區提供所需服務。申請臨時許可，是為了有足夠時間測試市場潛力，而且只會闢設兩個私家車和輕型貨櫃的停車位。然而，運送瓦片、管道和喉管等五金涉及使用重型車輛。由於擬議發展只能經公庵路側一條雙程單線車道連接的區內車路前往，擬議發展所產生的額外交通可能會令區內通道不勝負荷，對鄉郊特色有負面影響。倘有關發展涉及大量貨倉活動，潛在影響會更大。因此，申請人需要提供詳細資料，澄

清擬議零售店的性質和運作，以消除所有疑點，否則擬議發展便不符合城市規劃委員會規劃指引「指定「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶及擬在「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶內進行發展而提出的規劃申請」（城規會規劃指引編號 38）；

- 申請用途先前並無在申請地點獲批給許可，而「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶內亦沒有作商店及服務行業用途的同類申請曾獲得批准。在毗鄰「鄉村式發展」地帶的小型屋宇地下已有「商店及服務行業」用途，而且該等用途是經常准許的。考慮到附近土地用途的特色及在毗連「鄉村式發展」地帶已有商店及服務行業用途，申請人未能提出在申請地點一般地方進行申請用途的理據。批准申請會立下不良先例，令其他同類用途擴散至「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶。批准該等申請的累積影響所及，會令該區的整體環境質素下降。至於公眾方面，黃泥墩村村代表和十八鄉區居民協會有對申請提出反對。

116. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

117. 委員接着審視文件第 13 段所載拒絕申請的理由，認為理由恰當。經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議發展更類似貨倉，與附近的鄉郊民居不相協調；
- (b) 申請人未能在申請書中證明擬議發展是真正的商店及服務行業用途，亦未能證明擬議發展不會令區內通道不勝負荷及對附近地區造成負面影響；以及

- (c) 批准申請會立下不良先例，令其他同類用途擴散至「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶。批准該等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／屯門及元朗袁承業先生出席會議解答委員的詢問。袁先生此時離席。]

## 議程項目 22

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TSW/48 擬在劃為「住宅(乙類)」地帶的  
元朗天水圍天湖路 1 號  
嘉湖新北江商場 1 樓 B11 號舖  
開設學校(補習學校)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TSW/48 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議學校(補習學校)；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門並無對申請提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，並不反對這宗申請。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引「擬作補習學校用途而根據城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」(城規會規劃指引

編號 40)，因為補習學校與其所在的三層新北江商場 1 樓現有的商業用途並非不相協調。此外，有關補習學校位於商業大樓，與樂湖居的住宅部分分隔，而與住宅大樓亦沒有共用入口。因此，預計補習學校不會對樂湖居居民造成干擾。由於補習學校規模細小，只有三間課室，總面積為 60 平方米，最多可容納三名教師和 51 名學生，有關用途不大可能會對附近地區造成任何嚴重的負面影響。相關政府部門沒有反對申請，而在法定公眾查閱期內亦沒有接獲公眾的意見。

119. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

120. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請，這項規劃許可的有效期至二零一四年五月二十八日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加以下條件：

- 為補習學校提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

121. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請處所展開申請用途前必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請處所相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (c) 留意教育局局長的意見，即對於將在並非設計作學校用途的建築物內運作的擬議學校，他會考慮發出臨時註冊證明書，前提是規劃署和地政總署須證明擬議學校場地適宜作學校用途，而消防處和屋宇署／房屋署有就該處所發出安全證書和通知書，顯示建築物結構安全，適宜作學校用途；

- (d) 留意消防處處長的意見，即詳細的消防安全規定會在收到一般建築圖則或接獲發牌當局的轉介後制定；以及
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即就這宗申請而言，當局會對申請人就擬議學校提交的建築圖則進行詳細審查。

### 議程項目 23

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PS/318 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(部分)及第 241 號餘段和毗連政府土地闢設臨時加油設施(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/318 號)

---

122. 小組委員會得悉申請人的代表於二零一零年五月十八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申請，以便有時間處理政府部門提出的意見及提交進一步資料以支持申請。

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

[邱榮光博士此時返回會議席上。]

## 議程項目 24

### 第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL/139-1 擬議為核准總綱發展藍圖(申請編號 A/YL/139)作出 B 類修訂—擬在劃為「綜合發展區」地帶和顯示為「道路」用地的元朗第 15 區元朗市地段第 507 號的地段進行綜合商業／住宅發展和興建連零售用途的車輛／行人天橋  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL/139-1 號)

---

124. 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」)的附屬公司提出。鄭恩基先生近期與新鴻基有業務往來，已就此項目申報利益。小組委員會得悉鄭先生已為此項目暫時離席。

### 簡介和提問部分

125. 高級城市規劃師／屯門及元朗林永文先生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) 擬議為核准總綱發展藍圖作出 B 類修訂——擬進行綜合商業／住宅發展和興建連零售用途的車輛／行人天橋；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門並無對申請提出反對或負面意見；
- (d) 元朗民政事務專員共接獲 18 封反對信，反對者為兩名元朗區議員、十八鄉鄉事委員會主席、一些區內鄉村及十八鄉聯會七村的村代表、東頭村、新元朗中心的業主立案法團和居民、昌威大廈業主立案法團和八名市民。有關反對的理由主要涉及申請對附近地區的環境、空氣流通、景觀、交通、消防安全和建築結構造成的負面影響，特別是對附近鄉村

和新元朗中心造成的影響。城市規劃委員會秘書接獲了 17 封市民來信，表示支持申請，理由是擬議綜合商業／住宅發展有助活化該區的物業市場和區內經濟；提供就業機會並增加該區社區設施(社區會堂和安老院)的供應；以及凹入式平台配以梯級式高度輪廓和加強美化環境，會改善該區的空氣流通情況；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 9 段所載的評估，並不反對這宗申請。規劃署對申請的評估撮錄如下：

#### 建築布局和平台設計

- 與原本核准計劃(申請編號 A/YL/139)相比，現時的擬議 B 類修訂主要涉及一系列的建築布局改動，而擬議發展的建築布局和平台設計大致上有所改善；
- 在噪音方面，環境保護署署長表示，採取了緩解措施(包括額外側向活窗和屏障建築結構)後，住宅部分的交通噪音達標率仍維持在 83%，但最大預計噪音水平則減至 79 分貝(A)，即比原本的核准計劃改善了兩分貝(A)。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境指出，雖然私人休憩用地因梯狀平台而減少了 9%，但可作綠化安排之處會增加，平台的整體體積亦有所減低。申請人所提交的空氣流通評估亦確認，梯狀平台再加上 T1 和 T2 大樓的間距由兩米擴闊至 11 米及平台後移十米，可改善通風情況。特別是平台後移及面向青山公路一元朗段之處採用梯狀形設計，不但對附近的地區有利，亦能改善青山公路一元朗段沿途現時東風的氣流，令元朗市區受惠；
- 相關政府部門並無對擬議修訂提出負面意見。相關部門提出的技術意見，例如擬議發展所涉的道路和鐵路交通噪音、美化環境、消防、水源和交通安排，可在履行相關規劃許可附帶條

件時進一步處理，而有關情況會符合相關部門的要求；

#### 24 小時行人通道

- 在原本的核准計劃(申請編號 A/YL/139)內，擬議發展地下、1 樓和 2 樓的 24 小時行人通道的面積並沒有計入總樓面面積。根據核准計劃，申請人假設橫跨青山公路的擬議車輛／行人天橋 1,500 平方米的最大總樓面面積會豁免計入總樓面面積。申請人亦已確認他不會因 24 小時行人通道而申請額外總樓面面積，以及倘屋宇署豁免計入總樓面面積的實際面積少於 1,500 平方米，會修改橫跨青山公路的車輛／行人天橋。根據現時這宗申請，擬議車輛／行人天橋的路線已經改變，以配合平台布局的改變，總樓面面積則維持不變。至於總樓面面積會否獲豁免，或會否批出額外地積比率，應在提交建築圖則和批地的階段由相關的建築事務和地政監督決定。當局會告知申請人，倘擬議行人通道的面積將計入總樓面面積／地積比率，或將予豁免的擬議車輛／行人天橋總樓面面積少於 1,500 平方米，則要另行提交修訂計劃，以供城市規劃委員會(下稱「城規會」)考慮；
- 除上述修訂外，住用地積比率、住宅大樓數目和主水平基準的高度等發展參數或保持不變，或改變極小。因此，擬議綜合商業／住宅發展符合申請地點所屬「綜合發展區」地帶的規劃意向；

#### 延長展開發展的期限

- 申請人有顯示曾作出努力落實核准發展，因申請人已向地政總署提交批地申請。由於換地安排其後於二零一零年三月一日簽訂，根據城市規劃委員會有關「延長展開發展的期限」的規劃指引(城規會規劃指引編號 35B)，擬議發展

被視為已展開，因此並無必要延長展開發展的期限；以及

#### 區內人士的意見

- 反對意見主要涉及對附近地區的環境、空氣流通、景觀、交通、消防安全和建築結構造成的負面影響，特別是對附近鄉村和新元朗中心造成的影響。公眾曾就編號 A/YL/139 的申請提出類似的意見，而小組委員會在批准申請時已充分考慮有關意見。事實上，擬議 B 類修訂對核准計劃作出了一系列改善安排，包括住宅大樓形狀更為修長，令有關發展和毗連的現有發展之間有更大的間距；以梯狀設計和後移平台改善空氣流通和視野。獲徵詢意見的相關部門並無對申請提出負面意見。此外，當局會提出適當的條件，以確保能妥為解決該等問題，符合相關部門的要求。另外當局亦已告知申請人要聯絡十八鄉鄉事委員會、附近鄉村村代表和新元朗中心的居民，向他們解釋最新的發展建議和落實進度。在這方面，根據申請人和元朗民政事務專員所述，他已與當地社區人士展開對話，並會繼續這樣做。除了有接獲區內人士的反對外，申請人亦隨申請附上四封支持信件，分別來自蔡屋村、大圍村、山背村和南邊圍的村代表。

126. 一名委員表示，與原本的核准計劃相比，擬議社區會堂和安老院的位置已有所改變。這名委員詢問有關改變會否影響長者和區內人士使用該等設施。林永文先生回應時表示，與先前的核准計劃相比，現時這宗申請的社區會堂仍設於地下，但配置有所不同，主要入口會面向連接西鐵元朗站出口的朗明街。擬議安老院位於 3 樓的不同位置，其長者通道的設置會由安老院的相關發牌當局加以規管。

127. 一名委員表示文件圖 A-2 顯示現有鄉村通道會永久被封閉。這名委員詢問有否就封閉該鄉村通道一事徵詢區內人士的意見。林永文先生回應時指出，現有村路會永久封閉，並成為土木工程拓展署的工程項目的渠務專用範圍和單車徑。有關方

面會提供行人天橋，把申請地點與北面的西鐵站和南面的毗連地區連接起來。公眾可經高架行人天橋和有關發展在地下的入口前往申請地點。區內人士並不反對關閉現有通道。

128. 一名委員提及文件第 8.1.13 段，詢問把有關發展的期限延長至二零一四年六月二日的建議，會否對土木工程拓展署工程項目所涉單車徑的建造工程造成負面影響。林永文先生回應時表示，由於換地安排其後於二零一零年三月一日簽訂，根據城市規劃委員會規劃指引編號 35B，擬議發展被視為已展開，因此並無必要延長展開發展的期限。此外，契約條件中訂明，兩個要發展為單車徑的範圍必須在二零一一年三月三十一日和二零一一年十二月三十一日或之前平整，以配合土木工程拓展署的進度表。文件第 10.2 段的規劃許可附帶條件(c)項亦要求申請人就擬議發展提交工程進度表。根據此條件，申請人須就提供各項設施的進度表與相關部門聯絡。

#### 商議部分

129. 張少猷先生表示，運輸署先前就申請提出的意見時，曾要求申請人就申請澄清數個問題。由於申請人已回應運輸署的要求，故運輸署確認，倘小組委員會批准現時這宗申請，可以相應地刪除文件第 24 頁第 10.2 段的指引性質條款(e)項。委員同意運輸署的建議。

130. 委員認為擬議修訂主要涉及對建築布局的一系列改變，而經修訂的布局和設計與原本的核准計劃相比大致上有所改善。委員亦得悉當局已訂定相關條件，管制擬議發展和相關設施的工程進度表。

131. 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。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，以顧及規劃許可附帶條件(d)、(f)、(g)和(j)至(n)項，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (b) 提交並落實園境設計總圖，包括保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 提交工程進度表，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 如申請人所建議，設計及提供橫跨朗日路、6/L3路及青山公路的擬議行人天橋，包括擬議車輛連接路(如有的話)，附設相關的行人天橋上落處、樓梯及傷殘人士設施，以及拆卸在青山公路另一邊的現有行人天橋，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (e) 如申請人所建議，在青山公路和博愛交匯處採取改善措施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (f) 作出 6/L3 路及車輛通道安排，包括內部車輛通道及出入口，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (g) 設計及提供噪音緩解措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (h) 因應凹頭污水幹渠的運作日期(按先前申請編號 A/YL/83 的核准排污影響評估所建議)及這宗申請的排污影響評估，切實執行臨時及長遠的排污安排，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (i) 提交經修訂的排水影響評估及採取擬議水浸緩解措施及提供所需排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 提供住宅樓宇平台的緊急車輛通道、安老院的滅火安排、滅火水源及消防裝置，而有關情況必符合消防處處長或城規會的要求；

- (k) 設計及提供可供運作實用樓面面積不少於 593 平方米的社區會堂，並附連泊車設施，而有關情況必須符合民政事務署署長或城規會的要求；
- (l) 設計及提供可供運作實用樓面面積不少於 1,576 平方米的安老院，並附連泊車設施，而有關情況必須符合社會福利署署長或城規會的要求；
- (m) 沿申請地點的南面界線為現有食水幹管提供闊 6 米的水務專用範圍，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (n) 提供泊車及上落客貨位，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求。

132. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 根據城規會附加的規劃許可附帶條件修訂總綱發展藍圖。經核准的總綱發展藍圖連一套規劃許可附帶條件會由城規會主席核實，並根據《城市規劃條例》第 4(A)(3)條存放於土地註冊處。申請人應在可行情況下盡早將規劃許可附帶條件納入經修訂的總綱發展藍圖，以供存放於土地註冊處；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，即倘擬議修訂和竣工時間不符合換地條件，便須進行契約修訂及／或得到地政總署署長同意或批准；
- (c) 留意環境保護署署長的意見，即在較後期的詳細設計階段，申請人要盡一切努力研究未來的噪音緩解措施，在可能範圍內盡量改善交通噪音達標率並減低最高噪音水平。由於已建議落實多項噪音緩解措施，申請人要表明如何向潛在買家披露有關措施的資料，以及用何種方法避免未來用家在入伙後改變／取消有關措施。根據經修訂的樓面布局／總綱發展藍圖須擬備並提供給香港鐵路有限公司(下稱「港鐵」)的鐵路噪音評估，會包括噪音準則、噪音預測結果、源頭／受影響設施的擬議噪音緩解措施

等。該等資料應在現時的申請中提供，以作記錄及日後作為參考。申請人亦要留意他於文件附錄 IV 提出的技術意見；

- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即根據《建築物條例》，指定作公共通道的擬議 24 小時行人通道會涉及申索額外地積比率和上蓋面積。詳細的意見會在正式提交建築圖則時提供。豁免總樓面面積的事宜會在正式提交建築圖則時加以評估。倘由批准建築工程的任何訂明圖則起計已相隔超逾兩年，建築事務監督可拒絕就有關工程的展開給予同意。他對就先前申請所提出的意見載於鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL/139 號第 8.1.3 段，有關意見仍然有效及適用；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即要按照路政署和《運輸策劃及設計手冊》的標準，設計並建造內部行車道。此外，發展商／擁有人應管理內部行車道，妥為安排人手控制吊閘／護欄，以防有人非法進入，並實施適當的管理和管制；
- (f) 留意路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展 2-2 的意見，即由於擬議發展位於西鐵保護界線內，因此現有鐵路安全運作和保養所涉的任何問題和條件，申請人須直接聯絡港鐵。然而，擬議建築物必須與運作中的鐵路有足夠的距離，以免任何時間有任何物體跌落而影響現有鐵路；
- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即現有水管和水務專用範圍會受有關發展影響，而該等受影響水管並不能改道。須提供闊三米的水務專用範圍，在該等水務專用範圍以上不得有任何構築物，而有關地區不得用作貯物和植樹用途。水務監督和其屬下人員與承辦商，以及他或他們所僱用的工人，可帶同所需的設備和車輛，隨時自由進出該範圍，以便根據水務監督的規定或授權，鋪設、維修和保養位於及穿越該範圍地面及地底的水管及其他

水務設施。政府無須就申請地點及其附近的公共水管爆裂或滲漏所導致的任何損毀負上責任；

- (h) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即須提供顯示平台三邊的視野圖，以影像顯示緩解措施。須進行環境美化，為將會被擬議發展完全包圍的構築物和個別地段提供屏障；
- (i) 留意民航處處長的意見，即申請地點在現行飛機噪音預測 25 等量線之外。然而，隨着航空交通增加，飛機可能會在香港國際機場的兩條跑道起飛。在此情況下，會有一條離境航班的航道接近申請地點。因此，申請地點會受飛機噪音影響，而當背景噪音低時，飛機噪音或會特別響亮；
- (j) 倘將 24 小時公共通道的範圍計入總樓面面積及地積比率內，或擬議車輛／行人天橋獲豁免的總樓面面積與現時計劃有所不同，則須再提交經修訂的計劃，供城規會考慮(載於文件第 9.4 段)；以及
- (k) 聯絡十八鄉鄉事委員會、十八鄉聯會七村(南邊圍、東頭村、蔡屋村、英龍圍、大圍村、黃屋村和山背村)及新元朗中心的居民，以解釋這項發展建議及推行進度(載於文件第 9.7 段)。

[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詢問。林先生此時離席。]

[鄭恩基先生此時返回會議席上，馬錦華先生此時離席。]

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-HT/675 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗厦村第 125 約地段第 107 號(部分)、第 110 號(部分)、第 113 號(部分)、第 114 號(部分)及第 115 號 A 分段(部分)進行臨時露天存放用途及闢設倉庫(瓷器餐具)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/675 號)

---

簡介和提問部分

133. 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) 臨時露天存放用途及闢設倉庫(瓷器餐具)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示在二零零七年一月至二零一零年二月期間，申請地點並無涉及任何關於污染的投訴。他並不支持申請，因為在申請地點附近(距離約三米及 30 米)和通道(屏厦路)沿路有易受影響用途，預計會出現環境滋擾；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，元朗民政事務專員對申請亦沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，並不反對這宗申請。申請用途與該「綜合發展區」地帶內主要為露天貯物場的附近用途並非不相協調。當局認為以臨時性質批准申請，並不會妨礙「綜合發展區」地帶的規劃意向，因為尚未有任

何計劃／已知意向要落實地帶用途。有關發展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按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 13E)。雖然環保署署長因申請地點附近和通道沿路有易受影響用途而不支持申請，但在過去三年並無任何針對申請地點環境的投訴。爲了處理環保署署長關注的問題，並紓緩任何潛在的環境影響，文件第 13.2(a)至(c)段建議訂定規劃許可附帶條件，限制運作時間和工場活動。此外，其他相關政府部門並無提出負面意見。該等部門提出的技術問題亦可透過文件第 13.2(e)至(i)段所載的規劃許可附帶條件來解決。如不履行該等規劃許可附帶條件，會導致規劃許可被撤銷，而申請地點上的違例發展須面對規劃事務監督採取的執行管制行動。鑑於該區對露天貯物用途的需求，小組委員會／城規會近期在同一「綜合發展區」地帶內批准了多項作各類臨時露天貯物／港口後勤用途的同類申請。自批出該等許可以來，規劃情況並無重大改變。因此，批准這宗申請符合小組委員會先前的決定。並無區內人士反對申請。

134. 一名委員詢問，倘申請地點存放的是大理石板而非現時所申請並獲小組委員會批准的瓷器餐具，當局會否採取執行管制行動。

135. 李志源先生在回應時表示，規劃事務監督會根據不同的用途類別採取執行管制行動。主席作出補充，指出不同的用途類別會造成不同的影響(例如在附近地區產生的車程)，但當局手頭上並沒有用途分類的詳情。然而，瓷器餐具乃器皿，與被視作建築材料的大理石板大爲不同。秘書進一步補充，表示有關申請同時涉及露天貯物和倉庫用途。根據文件繪圖 A-1，申請地點上會有一個構築物用作倉庫。由於不同的貯物用途會對附近地區的交通、排水和環境造成不同影響，故倘小組委員會決定批准現時這宗申請，會根據申請人向城規會所提交申請的內容批出許可。至於有委員問及規劃事務監督可否對有別於城規會所批准的用途採取執行管制行動，這要視乎能否收集足夠證據，以證明有關用途與獲批准用途大爲不同。

136. 主席在回應一名委員的詢問時表示，很多申請地點亦位於涉及執行管制行動的地區，這是新界鄉郊地區常見的情況，這是由於執行管制／檢控程序需時甚久，該等用地的擁有人／佔用人可能選擇透過向城規會申請規劃許可，把違例用途納入規管。

137. 一名委員提述文件第 4 段，內容是當局於二零一零年一月十八日向負責人士發出了強制執行通知書。該名委員詢問現時這宗申請的申請人是否通知書的收件人之一。李志源先生回應指手頭上並無這方面的資料。

138. 一名委員認為，由於管制事宜涉及數個範疇，包括規劃、建築和地政方面的規管當局，故各部門之間應密切聯絡，令針對違例用途的管制行動能更協調得宜。

#### 商議部分

139. 委員認為這宗申請基本上符合關於露天貯物和倉庫用途的規劃指引和評審準則，因此可以臨時性質容忍所申請的用途。對於屋宇署提出要清拆申請地點上的現有構築物，委員認為有關事宜主要涉及《建築物條例》所涉的非法建築物，屋宇署可對該等建築物採取管制行動。

140. 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，有效期為三年，至二零一三年五月二十八日止，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，晚上八時至翌日早上八時不得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，星期日及公眾假期不得在申請地點進行作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行切割、清潔、熔化、拆卸或任何其他工場活動；

- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點上任何樹木的一米範圍內不得存放／棄置物料；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年十一月二十八日或之前)關設所建議的排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年十一月二十八日或之前)提交美化環境建議和保護樹木建議(包括清除樹木周圍的傾倒物料及雜草)，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，美化環境建議和保護樹木建議必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一一年二月二十八日或之前)落實，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年十一月二十八日或之前)提交消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，消防裝置建議必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一一年二月二十八日或之前)落實，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

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

141. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點展開有關發展前必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (c) 留意元朗地政專員的意見，即申請地點位於根據集體政府租契批出的舊批農地，事先未取得元朗地政處的批准，不得搭建任何構築物；倘第 125 約地段第 115 號 A 分段上根據批准書第 MT/LM14435 號所批准的農業構築物被改建作非農業用途，地政處會按照情況適當地安排終止許可；以及要申請短期豁免書，以便把申請地點的違例構築物納入規管。倘地政處沒有接獲／批准短期豁免書申請，而違例事項繼續在申請地點存在，地政處會考慮對地段擁有人採取執行契約條款行動。從屏廈路前往申請地點須經其他私人土地，而地政處不保證給予通行權；
- (d) 遵從環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低任何潛在環境滋擾；
- (e) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須向地政當局查核通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，並相應地向有關地政和維修保養當局釐清管理及維修保養該道路／通道／路徑的責任誰屬；
- (f) 留意土木工程拓展署總工程師／土地工程的意見，即通往申請地點的通道鄰近屏廈路，此路是位於「屏廈路改善工程（廈村段）」（合約編號 CV/2006/01）的工程範圍內，有關工程已於二零零七年十二月展開，將於二零一零年年底竣工。在屏

厦路擴闊工程的施工期間，申請地點的進出通道或會受到影響，申請人不得因此而獲得補償；

- (g) 留意消防處處長載於文件附錄 IV 的意見，有關意見涉及制定消防裝置建議的規定；
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即必須將顯然並未根據《建築物條例》獲准搭建的現有構築物拆除。任何臨時建築物須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。《建築物(規劃)規例》第 41D 條有關提供緊急車輛通道的規定適用於這宗申請，而《建築物(規劃)規例》第 5 條有關為申請地點提供通道的規定亦適用。若擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，均須根據《建築物條例》正式提出申請。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，則須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度；以及
- (i) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流。

## **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-MP/181 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的  
元朗米埔錦綉花園市中心 C 座 1 樓 14B 舖  
開設學校(補習學校)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-MP/181 號)

---

### **簡介和提問部分**

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

- (a) 申請的背景；

- (b) 擬議學校(補習學校)；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門並無對申請提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，元朗民政事務專員對申請沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，並不反對這宗申請。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引「擬作補習學校用途而根據城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 40)，因為擬議補習學校位於商業大樓的 1 樓，大樓內設有零售商店、藝術學校、補習中心、辦公室和診所。擬議補習學校與附近處所的現有用途並非不相協調。此外，由於申請處所位於獨立的商業大樓，稱為錦綉花園市中心 C 座，與錦綉花園的住宅大樓並無共用入口，相信擬議補習學校不會對錦綉花園的居民造成任何干擾。擬議用途規模細小，最多可容納 12 名學生和兩名教員，處所總面積為 33 平方米，不大可能對附近地區造成任何嚴重的負面影響。在法定公眾查閱期內並無接獲公眾的意見。

143. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

144. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請，這項規劃許可的有效期至二零一四年五月二十八日止。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。

145. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意消防處處長的意見，即詳細的消防安全規定會在收到正式提交的一般建築圖則後制定；以及

- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請人須符合屋宇署署長根據《教育條例》第 12(1)條發出證明和通知的規定。根據《教育條例》第 11(b)條，倘就位於非特別設計處所的學校提出註冊申請，須附帶《教育條例》第 12(1)條所指明的額外文件，其中包括屋宇署署長發出的證明和通知。

## 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-NTM/250 擬修訂在劃為「住宅(丙類)」地帶的元朗牛潭尾第 104 約地段第 1117 號 B 分段、第 4198 號 A 分段第 8 小分段餘段、第 4198 號 A 分段第 9 小分段餘段、第 4198 號 A 分段第 12 小分段餘段及第 4198 號 A 分段餘段  
闢設擬議宗教機構(基督教神學院發展)  
並略為放寬最高地積比率的已核准計劃  
(申請編號 A/YL-NTM/236)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-NTM/250A 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬修訂闢設擬議宗教機構(基督教神學院發展)並略為放寬最高地積比率的已核准計劃(申請編號 A/YL-NTM/236)；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門並無對申請提出反對或負面意見；

- (d) 在法定公布期內接獲兩名原居村民提交的一份公眾意見書。提意見人反對申請，理由是擬議宗教機構會影響傳統原居民村的生活和風水。元朗民政事務專員對申請沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，並不反對這宗申請。申請地點涉及一宗作擬議宗教機構(神學院)的先前申請(編號 A/YL-NTM/236)，該宗申請於二零零九年五月獲小組委員會批准。與先前的核准計劃相比，現時這宗申請的申請人擬把最大准許上蓋面積由 25% 增至 35%，並把擬議發展的最高地積比率由 0.4 倍略為放寬至 0.416 倍。上蓋面積增加，是由於計算時包括了支援設備，包括機電室、設施、泵房和空調翼。這些構築物在先前的核准計劃已經提出，但假設會豁免計入上蓋面積。由於「住宅(丙類)」地帶沒有訂定最大上蓋面積限制，故建議增加最大准許上蓋面積，並沒有違反「住宅(丙類)」地帶的法定規定。擬把最高地積比率略為放寬 0.016 倍，是為容納 40.5 平方米的管理員宿舍及修訂用地界線。由於擬議神學院並非住用建築物，建築物內亦沒有住用部分，故根據「住宅(丙類)」地帶的「註釋」，相關總樓面面積不能豁免計入地積比率。然而，擬議發展可以視作「政府、機構或社區」設施，而管理員宿舍是有關發展的必要附屬設施。因此，當局可以從寬考慮略為增加地積比率以包括該等設施。此外，收納管理員宿舍預計不會導致附近地區的交通、環境、排污、排水、視覺效果、景觀和消防安全出現重大問題。就此，相關政府部門沒有對申請提出負面意見。為了解決與擬議北環線鐵路出現任何銜接問題，文件第 12.2 段提出了一項規劃許可附帶條件，要求申請人不要把構築物設於北環線鐵路專用範圍內。為了解決部門提出的技術問題，文件第 12.2(b)至(g)段提出了相關規劃許可附帶條件。至於公眾以影響傳統原居民村的生活和風水為理由反對申請，擬議神學院附近並無鄉村式發展，因為最接近的圍仔村在西面約 250 米外。

147. 一名委員詢問，除管理員宿舍外，擬議神學院內會否提供學生宿舍。李志源先生在回應時表示，擬議神學院內會提供演講室、學生室和圖書館等教學設施，因此不會提供學生宿舍。

#### 商議部分

148. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請，這項規劃許可的有效期至二零一四年五月二十八日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 不得在擬議北環線鐵路專用範圍內搭建構築物；
- (b) 就申請地點提交並落實美化環境建議，包括保護樹木計劃，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 提交並落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (d) 提交並落實關於緊急車輛通道、滅火水源和消防裝置的建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

149. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 申請獲得批准，並不代表建築事務監督會批准擬議發展的總樓面面積寬免建議。申請人須直接聯絡屋宇署，以取得所須的許可。倘建築事務監督不批給總樓面面積寬免，而現時計劃必須作出重大改變，申請人或須向城市規劃委員會重新提出規劃申請；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即須要申請換地，以落實擬議發展。由於現時這宗申請偏離了所提出的臨時基本條款，申請人要向其辦事處提交申請，以修訂基本條款；

- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即根據《建築物條例》，管理員宿舍須計算在總樓面面積之內。根據《建築物條例》計算總樓面面積時豁免計算支援設備一事，會在正式提交建築圖則的階段另行評估；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署不會／不應負責保養任何連接申請地點和牛潭尾路的現有車輛通道；
- (e) 留意環境保護署署長的意見，即擬議用途現時位於一個未有污水設施的地區，須受《水污染管制條例》管制。倡議者／使用者應向有關當局申請廢水排放牌照。附近地區的公共污水渠一經敷設，倡議者／使用者須自費把擬議發展的任何廢水設施接駁至公共污水渠。所產生的任何廢水須排放至公共污水渠；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即有關發展內須提供的私人休憩用地出現差異。雖然申請人已確認地面一層會提供的私人休憩用地為 1,233 平方米，但並沒有闡述為何休憩用地供應比先前獲批准申請所述的有所減少。這些差異連同美化環境建議和樹木研究內的一些細小差異稍後需要在提交的美化環境建議中加以修正並解釋；以及
- (g) 留意食物環境衛生署署長的意見，即倘要在有關處所處理任何食物或經營任何種類的食物業，必須取得正式的食物業牌照或註冊為員工食堂。

## 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-NTM/252 在劃為「露天貯物」地帶的元朗牛潭尾  
第 102 約地段第 2757 號餘段(部分)、  
第 2758 號餘段、第 2759 號、第 2760 號、  
第 2761 號 A 分段、第 2761 號餘段、  
第 2762 號(部分)、第 2765 號(部分)及  
第 2803 號餘段和毗連政府土地  
經營臨時商店及服務行業(貨車銷售辦公室)  
(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-NTM/252 號)

---

### 簡介和提問部分

150. 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) 臨時商店及服務行業(貨車銷售辦公室)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門並無對申請提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，元朗民政事務專員對申請沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，並不反對這宗申請。申請地點大致符合「露天貯物」地帶的規劃意向。擬議用途與主要包括露天貯物用途的附近環境彼此協調。當局在過去三年並無接獲關於環境的投訴。為了紓緩任何潛在環境影響，文件第 13.2(b)和(c)段建議了涉及限制運作時間的規劃許可附帶條件。倘未能履行規劃許可附

帶條件，會導致規劃許可被撤銷，而申請地點的違例發展會面對規劃事務監督的執行管制行動。自二零零零年以來，申請地點涉及三宗作同類用途而獲得批准的申請。雖然上一項規劃許可(申請編號A/YL-NTM/228)因申請人未能履行關於提交消防裝置建議的規劃許可附帶條件而被撤銷，但申請人在許可期內有設法履行該項關於消防裝置的規劃許可附帶條件，但消防處處長認為有關建議不能接受。申請人已根據先前的許可履行關於排水和美化環境的規劃許可附帶條件。現時這宗申請旨在取得許可，於申請地點進行先前批准的同一用途。相關政府部門並不反對申請，而他們關注的問題可透過訂定文件第 13.2 段所提出的規劃許可附帶條件來解決。然而，由於上一宗申請的許可因申請人未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷，倘小組委員會決定批准申請，建議批予較短的履行規劃許可附帶條件期限，以監察履行條件的進度。此外，當局會告知申請人，倘申請人再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則再提出的申請或不會獲從寬考慮。當局沒有就申請接獲公眾的意見。

151. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

152. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一三年五月二十八日止，並須附加下列條件：

- (a) 在政府部門提出要求時後移地盤邊界，以免侵佔北環線鐵路發展的施工範圍；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，晚上七時至翌日早上八時不得在申請地點進行夜間作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，星期日及公眾假期不得在申請地點進行作業；

- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點上的現有排水設施必須時刻妥為保養；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一零年八月二十八日或之前)提交現有排水設施的狀況記錄，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(即二零一零年十一月二十八日或之前)落實補償栽種安排，而有關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三個月內(即二零一零年八月二十八日或之前)提交消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，消防裝置必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年十一月二十八日或之前)提供，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)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。

153. 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) 批予較短的履行規劃許可附帶條件期限，是爲了監察履行該等條件的進度；倘申請人再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則再提交的申請或不會獲小組委員會從寬考慮；

- (c) 與申請地點相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點包括以集體政府租契持有的舊批農地，事先未取得元朗地政處的批准，不得搭建任何構築物；申請地點上有違例構築物(包括經改裝貨櫃)。此外，申請地點範圍內有兩塊政府土地亦在未獲地政處批准的情況下被佔用。地政處保留權利，倘稍後確實發現違例事項，或會就此採取執行契約條款／管制行動。然而，倘獲批給規劃許可，相關地段的註冊擁有人 and 佔用人須申請短期豁免書或短期租約，以便把申請地點的違例情況納入規管。倘地政處沒有接獲／批准短期豁免書／短期租約申請，而違例事項繼續在申請地點存在，地政處會考慮對註冊擁有人／佔用人採取適當的執行契約條款／土地管制行動。申請地點的出入口並非緊連古洞路，但可經一小塊露天政府土地前往，而地政處不會就該塊政府土地保證給予通行權或進行保養工程；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請人須向渠務署提供一套記錄照片以供參考，顯示竣工的排水工程，而相關的照片位置要在核准排水圖則上清楚標明。渠務署會參考該套照片，與申請人一同視察已竣工的排水工程。申請人須確保所有地面流徑妥為阻截及控制，不應增加毗鄰地區的水浸風險。申請人不應干擾申請地點範圍內或附近的任何現有排水渠和河道；申請人須自費建造及維修所有擬議排水設施。申請地點所在之處，附近沒有污水收集系統可供接駁。關於污水排放和處理事宜，申請人須徵詢環境保護署署長的意見；以及申請人應就地段界線以外的所有建議排水工程徵詢元朗地政專員的意見，以確保申請地點日後排水暢順；
- (f) 遵從環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》內建議的紓緩環境影響措施，以盡量減低可能出現的環境滋擾；

- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對現有植物提出的意見，並清除現有樹木上的攀緣植物；
- (h) 留意消防處處長的意見，即倘申請人擬申請豁免提供文件附件 IV 所載的若干消防裝置，須向其部門提供理據，以供考慮；以及
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即顯然並未根據《建築物條例》取得許可的現有構築物必須拆除；任何臨時建築物須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管；申請地點應根據《建築物(規劃)規例》第 5 條提供從街道通往該處的途徑，以及根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條提供緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，則須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度及根據《建築物(規劃)規例》第 5 條考慮申請地點的通達程度。若擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，均須根據《建築物條例》正式提出申請。

[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詢問。李先生此時離席。]

## **議程項目 29**

### **其他事項**

154. 餘無別事，會議於下午六時十五分結束。