

限閱文件

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會

二零一一年六月三日下午二時三十分舉行的

第 442 次會議記錄

---

出席者

規劃署署長  
梁焯輝先生

主席

陳家樂先生

副主席

陳炳煥先生

鄭恩基先生

鄭心怡女士

林群聲教授

劉志宏博士

馬錦華先生

劉智鵬博士

馬詠璋女士

運輸署總工程師／交通工程(新界西)

蔡德基先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)

黃漢明先生

地政總署助理署長(新界)  
林嘉芬女士

規劃署副署長／地區  
黃婉霜女士

秘書

**因事缺席**

陳仲尼先生

盧偉國博士

葉滿華先生

邱榮光博士

陳漢雲教授

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  
凌志德先生

總城市規劃師／城市規劃委員會(署理)  
譚燕萍女士

城市規劃師／城市規劃委員會  
葉愛芳女士

## 議程項目 1

### 通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一一年五月二十日第 441 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」)二零一一年五月二十日第 441 次會議記錄草擬本無須修改，獲得通過。

## 議程項目 2

### 續議事項

[公開會議]

### 核准分區計劃大綱草圖

2. 秘書報告說，二零一一年五月三日，行政長官會同行政會議根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 9(1)(a)條核准了以下三份分區計劃大綱草圖：

- (a) 山頂區分區計劃大綱圖(將重新編號為 S/H14/11)；
- (b) 香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱圖(將重新編號為 S/H15/27)；以及
- (c) 屯門分區計劃大綱圖(將重新編號為 S/TM/28)。

3. 秘書表示，核准該三份分區計劃大綱圖一事已於二零一一年五月二十日在憲報公布。

西貢及離島區

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-CWBN/16 擬在劃為「綠化地帶」的西貢清水灣五塊田第 238 約地段第 416 號 A 分段第 1 小分段、第 416 號 B 分段、第 416 號 C 分段第 1 小分段、第 416 號 C 分段餘段、第 416 號餘段、第 417 號 A 分段餘段、第 417 號 A 分段第 1 小分段、第 417 號 A 分段第 2 小分段 A 分段、第 417 號 A 分段第 2 小分段餘段、第 417 號 B 分段及毗連政府土地興建三幢屋宇(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/SK-CWBN/16 號)

---

4. 小組委員會得悉，申請人在二零一一年五月三十一日要求小組委員會延期一個月考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，回應政府部門提出的意見及解決部門所關注的問題。

5. 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，以待申請人提交補充資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的補充資料當日起計兩個月內，提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有一個月時間準備將要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

[林嘉芬女士和黃漢明先生此時到達參加會議。]

#### 議程項目 4

##### 第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-HC/193 擬在劃為「綠化地帶」的西貢蠔涌第 247 約多個地段及毗連政府土地作臨時農業用途、燒烤場地及教育用途(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-HC/193 號)

---

6. 小組委員會得悉，申請人在二零一一年五月十六日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有充分時間擬備對政府部門意見的回應。

7. 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，以待申請人提交補充資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的補充資料當日起計兩個月內，提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有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。

#### 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、陸國安先生、吳育民先生和鄭禮森女士此時獲邀出席會議。]

#### 議程項目 5

##### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LYT/441 擬略為放寬劃為「住宅(丙類)」地帶的粉嶺軍地南第 83 約地段第 897 號餘段、第 916 號 B 分段餘段及毗連政府土地的地積比率和建築物高度限制作准許的屋宇發展(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/441 號)

---

8. 小組委員會得悉，申請人在二零一一年五月三十日要求小組委員會延期一個月考慮這宗申請，讓申請人有時間提供補充資料及進一步的理據，回應政府部門的意見。

9. 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，以待申請人提交補充資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的補充資料當日起計兩個月內，提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有一個月時間準備將要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

## 議程項目 6

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-MUP/68 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的粉嶺沙頭角萊洞第46約地段第234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-MUP/68 號)

---

### 簡介和提問部分

10. 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) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——地政總署北區地政專員反對這宗申請，因為申請地點有超過 50%的地方位於萊洞村的「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶外。他又稱，地政總署曾於二零一零年十月十九日拒絕一宗涉及有關地段的小型屋宇申請，理由是申請地點有超過 50%的地方位於「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶外。從農業的角度而言，漁農自然護理署

署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近的農業活動活躍，而且申請地點的復耕潛力高；

(d) 當局在法定公布期內收到一份由一名北區區議員提交的公眾意見書，表示支持這宗申請，因為可方便區內居民。此外，北區民政事務專員表示，沙頭角區鄉事委員會主席及有關的北區區議員對這宗申請沒有意見，而萊洞村的村代表亦沒有就這宗申請提出意見；以及

(e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請，有關評估撮錄如下：

(i) 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」)，因為擬建的小型屋宇的覆蓋範圍大部分位於萊洞村的「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶外。此外，地政總署北區地政專員也反對這宗申請，因為申請地點有超過 50% 的地方位於萊洞村的「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶外。這宗申請沒有特殊情況值得予以從寬考慮；

(ii) 擬議的小型屋宇並不符合「農業」地帶的規劃意向，而申請書內亦無提出有力的理據，令當局要偏離有關的規劃意向。漁護署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近的農業活動活躍，而且申請地點的復耕潛力高；

(iii) 雖然申請人聲稱有兩宗涉及申請地點附近第 46 約地段第 258 號和第 259 號的小型屋宇申請獲小組委員會批准，但小組委員會批准該兩宗申請(編號 A/NE-MUP/45 和 46)是因為考慮到申請地點完全位於萊洞村的「鄉村範圍」內(如文件所附的圖 A-1 所示)，符合「臨時準則」。此外，有關的政府部門對該兩宗申請並無反對或負面意見。雖然先前有一宗同類申請(編號 A/NE-MUP/38)所涉

的地點位於萊洞村的「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶外，仍然獲小組委員會批准，但根據契約，該宗申請所涉的地點屬可建屋類別，由於情況特殊，所以才獲從寬考慮；以及

- (iv) 雖然有一份公眾意見書支持這宗申請，但擬建的小型屋宇不符合臨時準則，倘批准這宗申請，會為「農業」地帶內其他同類申請立下不良先例，累積影響所及，會導致整體的環境質素下降。

11. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

12. 一名委員詢問，一宗申請怎樣才算是情況「特殊」，可獲從寬考慮。丁雪儀女士回應時表示，根據「臨時準則」，倘申請地點根據契約屬可建屋類別(俗稱為「屋地」)，便算是符合「情況特殊」。不過，現在這宗申請所涉的地點是農地，不會獲從寬考慮。

13. 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 12 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的覆蓋範圍大部分位於萊洞村的「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶外；以及
- (b) 倘批准這宗不符合「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」的申請，會為「農業」地帶內其他同類申請立下不良先例，累積影響所及，會導致整體的環境質素下降。

## 議程項目 7

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/748 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C1舖  
經營商店及服務行業(零售商店)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/ST/748號)

---

### 簡介和提問部分

14. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陸國安先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營的商店及服務行業(零售商店)；
- (c) 政府部門的意見——相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，當局並無收到公眾的意見，而沙田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，規劃署不反對批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可。有關的評估內容撮錄如下：
  - (i) 申請所涉的處所可從坳背灣街進入。擬經營的零售商店位於地下低層，與申請所涉的工業樓宇及附近的發展項目內所進行的工業及與工業相關的用途並非不相協調。該工業樓宇地下低層的其他單位(如文件圖 A-2 所示)及附近亦曾有涉及商店及服務行業用途的同類申請獲得批准；

- (ii) 該工業樓宇地下的合計商用樓面面積的准許上限為 460 平方米，而該樓宇地下一層及地下低層經核准作「商店及服務行業」用途的合計商用樓面面積為 254.34 平方米，如加上申請處所的樓面面積(20 平方米)及編號 A/ST/750 的申請所涉處所的樓面面積(22.5 平方米)，合計的商用樓面面積便為 296.84 平方米，並不超出 460 平方米的准許上限；
- (iii) 這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 25D 有關「在『工業』地帶內進行的用途／發展」的規定，經諮詢的相關政府部門對這宗申請也沒有反對或負面意見。當局亦沒有收到公眾意見書，反對這宗申請；以及
- (iv) 為免妨礙落實有關處所擬作工業用途的長遠規劃意向，並讓小組委員會能夠監察區內工業樓面空間的供求情況，建議批給為期三年的臨時許可。

15. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

16. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交的申請內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一四年六月三日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年十二月三日或之前)，提交消防安全措施建議，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(即在二零一二年三月三日或之前)，落實消防安全措施，而落實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。

17. 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的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 給予為期三年的臨時規劃許可，是為了解小組委員會監察申請人履行規劃許可附帶條件的情況及該區工業樓面空間的供求情況，確保不會妨礙落實有關處所擬作工業用途的長遠規劃意向；
- (c) 留意地政總署沙田地政專員的意見，契約規定不得於該處所經營現有的商店及服務行業(零售商店)。該處所的擁有人須向地政總署申請批出臨時豁免書，准許申請的用途。如地政總署收到申請，會以業主身分全權酌情作出考慮，倘予批准，或會附加條款和條件，包括繳付豁免書費用及行政費；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照小組的意見，擬議的用途須符合《建築物條例》的規定，例如有關的商店與毗連的工場之間須以耐火時效不少於兩小時的分隔牆和樓層隔開；以及
- (e) 留意消防處處長的意見，設置的消防裝置和設備必須符合消防處處長的要求。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。申請人須在這宗申請所涉及的範圍，闢設與工業用途部分完全分隔開的逃生通道。此外，申請人應參閱《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》所載的資料，以了解須依照那些步驟，以履行有關設置消防裝置的規劃許可附帶條件。

## 議程項目 8

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/749 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C2舖  
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/749號)

---

### 簡介和提問部分

18. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陸國安先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營的商店及服務行業(快餐店)；
- (c) 政府部門的意見——相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，當局並無收到公眾的意見，而沙田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，規劃署不反對批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可。有關的評估內容撮錄如下：
  - (i) 申請所涉的處所在坳背灣街有獨立的出入口。擬經營的快餐店位於地下低層，與申請所涉的工業樓宇及附近的發展項目內所進行的工業及與工業相關的用途並非不相協調。該工業樓宇地下低層的其他單位(如文件圖 A-2 所示)及附近亦曾有涉及商店及服務行業用途的同類申請獲得批准；

- (ii) 該工業樓宇地下的合計商用樓面面積的准許上限為 460 平方米。根據城市規劃委員會規劃指引編號 25D 有關「在『工業』地帶內進行的用途／發展」的規定，基於消防安全的考慮而對合計商用樓面面積設定的限制，不適用於位於臨街的一層且不設座位，並領取食物製造廠牌照的快餐櫃檯；
- (iii) 這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 25D 的規定，經諮詢的相關政府部門也沒有就這宗申請提出反對或負面意見。當局亦沒有收到公眾意見書，反對這宗申請；以及
- (iv) 為免妨礙落實有關處所擬作工業用途的長遠規劃意向，並讓小組委員會能夠監察區內工業樓面空間的供求情況，建議批給為期三年的臨時許可。

19. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

20. 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，至二零一四年六月三日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年十二月三日或之前)，提交消防安全措施建議，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(即在二零一二年三月三日或之前)，落實消防安全措施，而落實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。

21. 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的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 給予為期三年的臨時規劃許可，是為了解小組委員會監察申請人履行規劃許可附帶條件的情況及該區工業樓面空間的供求情況，確保不會妨礙落實有關處所擬作工業用途的長遠規劃意向；
- (c) 留意地政總署沙田地政專員的意見，契約規定不得於該處所經營現有的商店及服務行業(快餐店)。處所的擁有人須向地政總署申請批出臨時豁免書，准許申請的用途。如地政總署收到申請，會以業主身分全權酌情作出考慮，倘予批准，或會附加條款和條件，包括繳付豁免書費用及行政費；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照小組的意見，擬議的用途須符合《建築物條例》的規定，例如有關的商店與毗連的工場之間須以耐火時效不少於兩小時的分隔牆和樓層隔開。屋宇署收到有關食肆的牌照申請後，會視乎情況所需，制訂樓宇安全規定；
- (e) 留意運輸署署長的意見，店內須留有足夠的地方讓顧客排隊，不可阻塞店外的公眾行人路，妨礙行人；
- (f) 留意消防處處長的意見，設置的消防裝置必須符合消防處處長的要求。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。擬經營的「快餐店」須領取「食物製造廠」牌照。此外，申請人應參閱《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》所載的資料，以了解須依照那些步驟，以履行有關設置消防裝置的規劃許可附帶條件；以及
- (g) 留意食物環境衛生署署長的意見，申請人須向食物環境衛生署申領食物製造廠牌照，以經營擬議的食

物業。此外，如提供食物供顧客在設有座位的處所內進食，則須申領食肆牌照。

## 議程項目 9

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/750 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B1(B2)舖  
經營臨時商店及服務行業(零售商店)(為期兩年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/ST/750號)

---

### 簡介和提問部分

22. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陸國安先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營的臨時商店及服務行業(零售商店)，為期兩年；
- (c) 政府部門的意見——相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，當局並無收到公眾的意見，而沙田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，規劃署不反對批給這宗申請為期兩年的臨時規劃許可。有關評估的內容撮錄如下：
  - (i) 申請所涉的處所在坳背灣街有獨立的出入口。擬經營的零售商店位於地下低層，與申

請所涉的工業樓宇及附近的發展項目內所進行的工業及與工業相關的用途並非不相協調。該工業樓宇地下低層的其他單位(如文件圖 A-2 所示)及附近亦曾有涉及商店及服務行業用途的同類申請獲得批准；

- (ii) 該工業樓宇地下的合計商用樓面面積的准許上限為 460 平方米，而該樓宇地下一層及地下低層經核准作「商店及服務行業」用途的合計商用樓面面積為 254.34 平方米，如加上申請處所的樓面面積(22.5 平方米)及編號 A/ST/748 的申請所涉的處所的樓面面積(20 平方米)，合計的商用樓面面積便為 296.84 平方米，並不超出 460 平方米的准許上限；
- (iii) 這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 25D 有關「在『工業』地帶內進行的用途／發展」的規定，經諮詢的相關政府部門對這宗申請也沒有反對或負面意見。當局亦沒有收到公眾意見書，反對這宗申請；以及
- (iv) 由於申請人申請為期兩年的臨時用途，故此，批准這宗申請不會妨礙落實有關處所擬作工業用途的長遠規劃意向。

23. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

24. 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，至二零一三年六月三日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年十二月三日或之前)，提交消防安全措施建議，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(即在二零一二年三月三日或之前)，落實消防安全措施，而落實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。

25. 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的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 留意地政總署沙田地政專員的意見，契約規定不得於該處所經營現有的商店及服務行業(零售商店)。處所的擁有人須向地政總署申請批出臨時豁免書，准許申請的用途。如地政總署收到申請，會以業主身分全權酌情作出考慮，倘予批准，或會附加條款和條件，包括繳付豁免書費用及行政費；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照小組的意見，擬議的用途須符合《建築物條例》的規定，例如有關的商店與毗連的工場之間須以耐火時效不少於兩小時的分隔牆和樓層隔開；以及
- (d) 留意消防處處長的意見，設置的消防裝置和設備必須符合消防處處長的要求。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。申請人須在工場 B1 的餘下部分增設喉轆，而有關設施必須符合消防處處長的要求。申請人亦須在這宗申請所涉及的範圍，闢設與工業用途部分完全分隔開的逃生通道。此外，申請人應參閱《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》所載的資料，以了解須依照那些步驟，以履行有關設置消防裝置的規劃許可附帶條件。

## 議程項目 10

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/DPA/NE-HH/7 擬在顯示為「非指定用途」用地的  
西貢北約海下村第 283 約地段第 453 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/DPA/NE-HH/7 號)

---

### 簡介和提問部分

26. 委員備悉，文件第 9 和第 10 頁的兩張替代頁已提呈會上。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區吳育民先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

#### (a) 申請的背景－

- (i) 地政總署於一九九七年四月首次收到這宗小型屋宇的申請。有關的小型屋宇位於海下村的「鄉村範圍」內，在《海下發展審批地區草圖編號 DPA/NE-HH/1》於二零一零年九月三十日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示予公眾查閱之前，已於二零零九年九月取得豁免證明書。有關的小型屋宇已經開始動工。申請地點位於海下發展審批地區草圖所劃設的「非指定用途」地區內。由於該小型屋宇並非在該份發展審批地區草圖首次公布前已經存在，所以必須向城市規劃委員會(下稱「城規會」)取得規劃許可；以及
- (ii) 在該份草圖展示的兩個月期內，當局收到合共 18 份申述書，其中一份建議把一個包括申請地點在內的地區改劃為「鄉村式發展」地帶；另有一份申述書則反對劃設「非指定用途」地區，並建議把整個海下地區劃為郊野公園。城規會於二零一一年四月八日考慮各份申述書的意見，決定不接納申述的意

見，當中包括這兩份申述書。城規會會根據條例第 8 條的規定，把海下發展審批地區草圖連同城規會不接納的所有申述書，一併呈交行政長官會同行政會議，以便作出最終決定。倘行政長官會同行政會議決定接納申述書的意見，根據《郊野公園條例》(第 208 章)，把整個海下地區劃為郊野公園，屆時，該區所有用途和發展，包括小型屋宇的發展，便須取得郊野公園及海岸公園管理局的許可。雖然尚有表示反對而又涉及申請地點的申述書須呈交行政長官會同行政會議以作決定，但由於該小型屋宇已取得豁免證明書，故此應可予以特別考慮。有鑑於此，規劃署把這宗申請提交城規會考慮；

- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——地政總署大埔地政專員表示，申請地點涉及以私人協約方式批地，並獲發豁免證明書，而有關的批約和證明書全部仍然有效。根據地政總署現行的政策，承批人有權展開建築工程。此外，根據地政總署的記錄，海下村尚未處理的小型屋宇申請有八宗，而預計該村未來 10 年需求的小型屋宇數目為 85 幢(相等於 2.13 公頃土地)。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示，擬建的小型屋宇位於「鄉村範圍」內，不屬郊野公園的範圍，所以他對這宗申請沒有負面意見。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)認為申請地點位於集水區外，擬建小型屋宇的規模又小，應不大可能會對環境造成很大的負面影響。其他相關政府部門對這宗申請亦沒有反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期內收到四份公眾意見書，有關意見撮錄如下：
  - (i) 嘉道理農場暨植物園公司表示，申請地點毗鄰海下灣海岸公園，該小型屋宇排出的住宅污水和洗盥污水可能會排入海岸公園，使該處的水質變差。為免海岸公園的價值受損，

應進行詳細的環境、排水和排污影響評估。該公司亦極力主張把現時海下村範圍外的全部地方劃作「自然保育區」地帶，以保護該處的珊瑚羣落和樹林的棲息地，使其免受海下發展審批地區內的小型屋宇發展或違例的土地用途所影響；

- (ii) 創建香港認為應制定一份符合可持續發展原則的發展藍圖，作為海下村日後發展的指引，這樣便可處理公共衛生、城市設計、渠務及水務、街道照明、垃圾收集設施、公共空間及康樂設施、通道及道路、泊車設施等方面的問題。沒有排污設施，會影響土地和水質。當局應延後至海下發展審批地區圖由分區計劃大綱圖所取代時，才考慮該區的規劃申請；以及
  - (iii) 一名市民反對這宗申請，理由是排放的污水會對前濱地區造成不良影響。擬建的小型屋宇接近其他民居，而且海下村已經過度擠迫。另一名市民則關注泊車位的問題，指泊車位不足，應容許居民把車停泊在海下路，直至有足夠泊車設施供居民使用為止；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。有關評估撮錄如下：
- (i) 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」，因為擬建的小型屋宇完全位於海下村的「鄉村範圍」內，與周邊的村屋互相協調。根據地政總署的記錄，海下村有發展小型屋宇的需求。地政總署大埔地政專員亦表示，申請地點已獲發豁免證明書，根據地政總署的政策，承批人有權展開建築工程；
  - (ii) 由於擬建的小型屋宇位於「鄉村範圍」內，不屬郊野公園的範圍，漁護署署長對這宗申請沒有負面意見。環保署署長亦表示，擬建

的小型屋宇規模細小，應不大可能會對環境造成很大的負面影響。此外，亦未有發現這宗申請涉及交通和基礎建設的問題；以及

- (iii) 雖然有公眾人士以欠缺符合可持續發展原則的鄉村發展藍圖、配套設施、基礎建設和交通安排為理由，反對這宗申請，但是相關政府部門對這宗申請並沒有反對或負面意見。至於有意見提出延後考慮所有規劃申請，直至備妥分區計劃大綱圖為止，規劃署認為，制定發展審批地區圖的原意不是要禁止發展，而是要在有關地區施加規劃管制，以待進行詳細分析和研究，以便擬備分區計劃大綱圖時，能確立合適的土地用途。在這段時間提出的發展申請，可按其個別情況，再參考相關的指引和各個部門的意見，予以考慮。

27. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

28. 一位委員詢問該小型屋宇的建築工程是否在二零一零年九月海下發展審批地區草圖在憲報刊登前已經展開。吳育民先生回答說，申請人在二零零九年九月取得豁免證明書，但建築工程在海下發展審批地區草圖在憲報刊登後才展開。另一位委員詢問，在這情況下，申請人是否須申請規劃許可。主席回應說，該小型屋宇在海下發展審批地區草圖在憲報刊登前尚未實質存在，不可以視作「現有用途」，所以申請人必須向城規會申請規劃許可。秘書請各委員留意，雖然申請人已根據契約取得豁免證明書，但小組委員會在審議這宗申請時，應該從規劃角度，考慮申請地點是否適合用作發展小型屋宇。委員備悉此點，並且普遍認為就位置和規模而言，這個小型屋宇發展項目與周邊的鄉村環境互相協調。

29. 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，並須附加下列條件：

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

30. 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，該區現時沒有由渠務署負責維修保養的公共雨水渠可供接駁。發展項目須自設雨水收集和排放系統，以排走申請地點產生的徑流和附近地區的地面水流。申請人須妥善維修保養排水系統，如在系統運作期間，發現系統不足或欠妥，須作出補救。如因系統故障而造成損害或滋擾，申請人亦須就所引致的申索及要求，承擔責任及作出彌償。申請人如在有關地段的範圍外進行渠務工程，施工前須諮詢地政總署大埔地政專員，並徵求有關地段的擁有人的同意。申請地點所在地區並無公共排污駁引設施。申請人應就發展項目的污水處理／排放事宜及設置化糞池的安排，徵詢環境保護署的意見；
- (b) 留意消防處處長的意見，消防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；
- (c) 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是否設有地底電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則，倘若申請地點內或附近設有地底電纜(及／或架空電纜)，申請人便須採取以下措施：
  - (i) 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，如有需要，應要求供電商改變地下電纜(及／或架空電纜)的走線，移離擬建的構築物附近；以及
  - (ii) 申請人或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》；

- (d) 留意漁農自然護理署署長的意見，該區的任何發展不得對海岸公園的水體和環境造成任何破壞或污染，亦不得對公園內生境和海洋生物造成不良影響，而擬建的小型屋宇更不得把污水／渠水排入海岸公園；
- (e) 留意運輸署署長的意見，附近的鄉村通道並非由運輸署負責管理。申請人應向地政監督查核該鄉村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鄉村通道的管理和維修保養責任誰屬；以及
- (f) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供應食水，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。申請地點附近的水管不能裝置標準的柱形消防栓。

## 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-LT/422 擬在劃為「農業」地帶的  
大埔林村麻布尾村第8約地段第653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/422 號)

---

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見詳載於文件第 9 段和附錄 IV，當中要點列述如下：
  - (i) 渠務署總工程師／工程管理表示，目前並無可供擬建的小型屋宇接駁的公共污水收集系統，而根據工程計劃第 4332DS 號「林村谷污水收集系統工程」鋪設的公共污水渠將位於申請地點以北(如文件圖 A-2 所示)，理論上申請人可自行把其污水渠伸延，經其他私人地段／政府土地接駁至北面的擬議公共污水渠，以排放污水；
  - (ii) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為擬建的小型屋宇排放的污水可能會污染集水區的水質。此外，申請地點未必能接駁至該區已計劃鋪設的污水收集系統；以及
  - (iii) 水務署總工程師／發展(2)反對這宗申請，因為申請地點位於上段間接集水區內，未必能接駁至已計劃鋪設的公共污水收集系統。由於未能確定能否接駁污水渠，他認為這宗申請不符合「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」)的(i)項準則；
- (d) 當局在法定公布期內並無收到公眾的意見，而大埔民政事務專員也沒有收到區內人士提出的反對／意見；以及

(e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不支持這宗申請。有關評估撮錄如下：

- (i) 雖然麻布尾村和大芒峯村的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地未能完全應付這兩條鄉村未來對小型屋宇的需求，但這宗申請並不符合「臨時準則」，因為擬建的小型屋宇位於集水區內，未必能接駁至該區已計劃鋪設的公共污水收集系統。渠務署總工程師／工程管理表示，目前並無可供擬建的小型屋宇接駁的公共污水收集系統，而根據工程計劃第 4332DS 號「林村谷污水收集系統工程」鋪設的公共污水渠將位於申請地點以北（如文件圖 A-2 所示）。雖然渠務署總工程師／工程管理指出，理論上申請人可自行把其污水渠伸延，經其他私人地段／政府土地接駁至北面的擬議公共污水渠，以排放污水，但申請書內並沒有資料證明擬建的小型屋宇能接駁至該區已計劃鋪設的污水收集系統，因此，環保署署長和水務署總工程師／發展(2)均不支持這宗申請；以及
- (ii) 申請人聲稱申請地點附近有兩幢小型屋宇屬其家人所有（如圖 A-2 所示，該兩幢屋宇分別為地段第 1816 號的 6 號屋宇和 6B 號屋宇）。6 號屋宇在林村分區計劃大綱圖於一九九零年八月三十一日生效前已存在，可以視作「現有用途」，因此，這幢屋宇可繼續留在該地點，直至用途有所改變或建築物重建為止。至於 6B 號屋宇，則是根據編號 A/DPA/NE-LT/29 的申請提出的發展項目。小組委員會於一九九三年十一月十九日批准該宗申請，是考慮到擬建的小型屋宇與周邊的土地用途彼此協調，在環境方面亦可以接受。此外，在申請地點東北面有另一宗擬興建小型屋宇的同類申請（編號 A/NE-LT/268）。小組委員會於二零零一年十二月七日批准該宗申請，是由於該宗申請能符合當時的「臨時準則」。「臨時準則」

於二零零二年八月二十三日作出修訂，加入(i)項準則，規定位於集水區內的申請地點必須可接駁至該區現有或已計劃鋪設的污水收集系統。此後，凡申請興建的小型屋宇的排污設施未能接駁至已計劃鋪設的污水收集系統，則一律被拒絕。由於申請書內並沒有資料證明擬建的小型屋宇能接駁至該區已計劃鋪設的污水收集系統，因此現在這宗申請亦不能例外。

32. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

33. 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段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- 一 擬議的發展項目並不符合「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」，因為擬建的小型屋宇位於上段間接集水區內，未必能接駁至該區已計劃鋪設的公共污水渠。申請人未能在申請書內證明位於集水區內的擬議發展項目不會對該區的水質造成不良影響。

### 議程項目 12

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/423 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村大芒峯村  
第8約地段第231號H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/423 號)

---

簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

(b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；

[鄭心怡女士及劉智鵬博士此時到席。]

(c) 政府部門的意見詳載於文件的第 9 段及附錄 IV，當中要點列述如下：

(i) 渠務署總工程師／工程管理表示，目前並無可供擬建小型屋宇接駁的公共污水收集系統，而根據工程計劃 4332DS 號「林村谷污水收集系統工程」鋪設的公共污水渠將位於東北面的「鄉村式發展」地帶內(如文件圖 A-2 所示)。理論上申請人可自行在申請地點填土，並把其污水渠伸延，經其他私人地段／政府土地，以接駁東北面的擬議公共污水渠，以排放污水；

(ii) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為擬建的小型屋宇排放的污水有可能會污染集水區的水質。此外，申請地點未必能接駁至該區已計劃鋪設的污水收集系統；

(iii) 水務署總工程師／發展(2)反對這宗申請，因為申請地點位於上段間接集水區內，與最接近的河流距離少於 30 米，未必能接駁至已計劃鋪設的公共污水收集系統。由於未能確定能否接駁污水渠，他認為這宗申請不符合「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」)的(i)項準則；

- (iv) 從農業的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高；以及
  - (v) 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，因為預計景觀資源會受到負面影響。申請地點大部分範圍長有植物，擬建小型屋宇的覆蓋範圍難免會直接影響現有樹木。申請書內並無樹木調查或保護建議，以證明擬建的屋宇不會對這些現有樹木造成重大的直接影響。倘批准這宗申請，會為有關的「農業」地帶內的同類小型屋宇申請立下不良先例，助長市區範圍／鄉村發展擴展至鄉郊，令該區的景觀質素進一步下降；
- (d) 當局在法定公布期內收到一份由一名大陽輦村(又名大芒輦村)的原居村民提交的公眾意見書，表示反對這宗申請，因為他認為申請地點位於並非用作發展小型屋宇的地區；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請，有關評估撮錄如下：
- (i) 雖然麻布尾村及大芒輦村的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地未能完全應付這兩條鄉村未來對小型屋宇的需求，但這宗申請並不符合「臨時準則」，因為擬建的小型屋宇位於集水區內，未必能接駁至該區已計劃鋪設的公共污水收集系統。渠務署總工程師／工程管理表示，目前並無可供擬建的小型屋宇接駁的公共污水收集系統，而根據工程計劃第 4332DS 號「林村谷污水收集系統工程」鋪設的公共污水渠將位於東北面的「鄉村式發展」地帶內(如文件圖 A-2 所示)。雖然渠務署總工程師／工程管理指出，理論上申請人可自行在申請地點填土，並把其污水渠伸延，經其他私人地段或政府土地，以接駁東北面的擬議公共污水渠，以排放污水，

但申請書內並沒有資料證明擬建的小型屋宇能接駁至該區已計劃鋪設的污水收集系統。因此，環保署署長和水務署總工程師／發展(2)均不支持這宗申請；

- (ii) 申請地點長滿植物，興建擬議的小型屋宇，難免會直接影響現有樹木。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，因為他預計景觀資源會受到負面影響，但申請書內卻無樹木調查或保護建議，以證明擬議發展項目不會對現有樹木造成重大影響。倘批准這宗申請，會為有關的「農業」地帶內的同類小型屋宇申請立下不良先例，助長市區範圍／鄉村發展擴展至鄉郊，令該區的景觀質素進一步下降。從農業的角度而言，漁護署署長不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高；以及
- (iii) 申請人聲稱申請地點附近有六宗小型屋宇申請(如文件所附的圖 A-2 所示)獲得小組委員會批准。位於地段第 245 號 A 分段、第 245 號 B 分段、第 245 號 C 分段及第 245 號餘段的四幢小型屋宇涉及編號 A/DPA/NE-LT/15 的申請，該宗申請於一九九三年六月十八日獲小組委員會批准，而位於地段第 1865 號及第 1866 號的兩幢小型屋宇則涉及編號 A/NE-LT/181 及 182 兩宗申請，該兩宗申請於一九九九年五月二日獲小組委員會批准。這些申請均在「臨時準則」頒布前獲批准，而擬建的小型屋宇與周圍的環境大致協調。「臨時準則」於二零零二年八月二十三日作出修訂，加入(i)項準則，規定位於集水區內的申請地點必須可接駁至該區現有或已計劃鋪設的污水收集系統。此後，小組委員會批准了另外涉及五幢小型屋宇的申請(編號 A/NE-LT/383、398 及 410)(如文件圖 A-2 所示)，因為擬建的小型屋宇可接駁至該區已計劃鋪設的污水收集系統。凡申請興建的小型屋宇的排污設施

未能接駁至已計劃鋪設的污水收集系統，則一律被拒絕。由於申請書內並沒有資料證明擬建的小型屋宇能接駁至該區已計劃鋪設的污水收集系統，因此現在這宗申請亦不能例外。

35. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

36. 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 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- (a) 擬議的發展項目不符合「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位於上段間接集水區內，未必能接駁至該區已計劃鋪設的公共污水渠。申請人未能在申請書內證明位於集水區內的擬議發展項目不會對該區的水質造成不良影響；以及
- (b) 擬議的發展項目會影響在申請地點內的現有樹木。申請人未能在申請書內證明擬議的發展項目不會對在申請地點內的現有樹木造成不良影響。

### 議程項目 13

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/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  
闢設靈灰安置所  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TK/303 號)

---

簡介和提問部分

37. 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) 擬議闢設靈灰安置所——

(i) 申請人申請規劃許可，以便把申請地點用作興建一幢兩層高靈灰安置所建築物，存放 6 000 個雙層甕盎的骨灰龕位(或 12 000 個甕盎)。申請地點佔地約 722 平方米，位於香港國際創價學會文化康樂中心內一幅較大的土地(約 4.35 公頃)；

(ii) 擬設的靈灰安置所只供香港國際創價學會的會員存放骨灰之用，安置所內並沒有火化設施。會員的悼念儀式通常以誦經方式進行，不會燃燒香燭冥鏹。大部分活動會在日間進行；以及

(iii) 在清明節和重陽節，會有「只限專用旅遊巴士」的交通安排，即是會員僅可以乘搭由香港國際創價學會安排的「專用旅遊巴士」進出該中心。除了傷殘人士外，會員不准使用私家交通工具或步行前往該中心。為了控制入場人士的數目，會採取派發入場券制度，每小時以 500 張入場券／名訪客為上限，並編配指定的旅遊巴士和參與儀式的時段。場內會有護衛員負責監督交通安排。據申請人表示，多年來，每逢星期日舉行佛教道修課程時，中心都會採用這項「只限專用旅遊巴士」的交通安排；

(c) 政府部門的意見詳載於文件第 9 段，當中要點列述如下：

- (i) 運輸署署長表示，他在現階段不能支持這宗申請。他認為規限訪客(香港國際創價學會會員及其親友)乘搭專用旅遊巴士進出中心，這種做法根本不切實際，也無法執行。雖然申請人擬議採用「入場券制度，規限每小時只可有 500 名訪客乘搭旅遊巴士進入中心」，但卻沒有機制確保能嚴格遵守這個制度。靈灰安置所擬設的雙層甕盎的骨灰龕位達 6 000 個(或 12 000 個甕盎)，但申請人卻未能清楚說明，到了節日，當訪客人數急升，對專用旅遊巴士的需求大增時，擬設的專用旅遊巴士如何足夠應付。對於部分大埔區議員提出於某些特別日子，例如清明節和重陽節，汀角路 and 山寮路或會出現交通擠塞情況，申請人亦沒有提出解決方法。此外，申請人也沒有提議作出任何交通安排，以減輕對香港國際創價學會(九龍)中心對開路段的交通所造成的影響。界限街的交通非常繁忙，旅遊巴士排列在該處讓乘客登車，會嚴重影響該區的交通；以及
- (ii) 警務處處長原則上不反對闢設靈灰安置所的建議，但認為該靈灰安置所或會引起當地村民不滿。這個發展項目會耗用警隊的資源，因為在清明節和重陽節，汀角路的交通量極有可能會增加，對於管理人羣亦會有影響；
- (d) 在首個法定查閱期內，當局共收到 140 份公眾意見書，其中兩份來自村代表，並附有大約 1 278 名村民的簽名。在第二個法定查閱期內，當局共收到 70 份公眾意見書。全部 210 份公眾意見書都反對這宗申請。提意見人包括大埔區議會、大埔鄉事委員會、一名大埔區議員(盧三勝先生)、汀角、蘆慈田、山寮、大尾督、龍尾及犁壁山村公所、村代表和村民／居民、雅麗山莊業主和居民委員會、雅麗山莊(第五期)互助委員會、Segor Ltd.和市民。他們反對這宗申請的主要理由如下：

- (i) 擬設的靈灰安置所的位置接近現有的鄉村民居，會對周邊地區的交通、環境、視覺、生態、風水、治安造成不良影響；
  - (ii) 靈灰安置所的運作會造成滋擾，對當地居民造成負面的心理影響，而且影響他們寧靜的居住環境；
  - (iii) 在清明節和重陽節會引起交通混亂；
  - (iv) 當地村民擔心申請人日後會增加骨灰龕位的數目。倘批准這宗申請，會立下不良先例，令周邊地區整體的生態環境變差；
  - (v) 汀角是進行康樂活動和旅遊的熱門地點，將來更會發展龍尾海灘和水療度假酒店，擬設的靈灰安置所與該區格格不入；以及
  - (vi) 在政府制定骨灰龕用途政策之前，批准這宗申請會破壞整體規劃的完整性，導致出現零碎的發展項目和立下不良先例；
- (e) 規劃署亦收到反對信和簽名，所表達的意見與上文第(d)段所述的公眾意見類似；
- (f) 大埔民政事務專員表示，汀角鄉六條村(即汀角、蘆慈田、山寮、大尾督、龍尾及犁壁山)的村民曾於二零一零年四月二十五日召開聯合會議，討論這宗申請。與會者當日手持橫額沿山南路示威，表示強烈反對擬議的發展項目，並收集反對擬議發展項目的村民的簽名，以便提交城市規劃委員會(下稱「城規會」)。當局已收到當地村民提交的反對信和簽名，他們的意見與公眾意見類似。鑑於當地村民有很大的意見，加上這宗申請性質敏感，他建議小組委員會必須考慮地區人士的意見；以及
- (g) 大埔區議會在二零一零年八月十六日致函城規會，要求城規會延期就這宗申請作出決定，並要求申請人進行地區諮詢，徵詢大埔區議員的意見。大埔區

議會在二零一零年十一月十六日再致函城規會，表示大埔區議會在二零一零年十一月二日通過動議，反對這宗申請。此外，大埔鄉事委員會及大埔區議員盧三勝先生分別於二零一一年四月二十日及五月九日就申請人於二零一一年四月七日提交的進一步資料(載於文件附錄 Id)作出書面回應。大埔鄉事委員會表示，由申請人安排於二零一一年三月四日舉行的地區諮詢會議的會議記錄，並沒有如實反映大埔鄉事委員會對這宗申請的意見。大埔區議員盧三勝先生則重申汀角、山寮和雅麗山莊居民關注的問題，並且堅持他反對這宗申請的立場；以及

- (h) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署並不支持這宗申請。有關的評估撮錄如下：

擬議的兩層高靈灰安置所建築物是香港國際創價學會中心的一部分，與這個宗教場地內現有的政府、機構或社區設施並非不相協調，而擬議的用途亦與申請地點現有的宗教用途沒有衝突。不過，申請人未能證明擬議的交通安排切實可行，也未能證明擬設的靈灰安置所不會對附近的交通網絡造成不良影響，特別是在清明節和重陽節，也不會造成這方面的影響。正如運輸署署長表示，要按照申請人的建議，規限訪客(香港國際創價學會會員及其親友)必須乘搭專用旅遊巴士進出中心，既不切實際，也無法執行。雖然申請人擬議採用「入場券制度，規限每小時只可有 500 名訪客乘搭旅遊巴士進入中心」，但卻沒機制確保能嚴格遵守這個制度。靈灰安置所擬設的雙層甕盎的骨灰龕位達 6 000 個(或 12 000 個甕盎)，但申請人卻未能清楚說明，到了節日，當訪客人數急升，對專用旅遊巴士的需求大增時，擬設的專用旅遊巴士如何足夠應付。對於部分大埔區議員提出於某些特別日子，例如清明節和重陽節，汀角路 and 山寮路或會出現交通擠塞情況，申請人亦沒有提出解決方法。關於這方面，警務處處長也指出，若闢設擬議的靈灰安置所，在清明節和重陽節，汀角路的交通量極有可能會增加，對於管理人羣亦會有影響。因此，若以現有及已規劃的基礎設施的承受能力而言，擬設的靈灰安置所並不

符合可持續發展的原則，而且該安置所也不符合城市規劃委員會規劃指引編號 16 有關「擬在『政府、機構或社區』地帶內發展／重建作『政府、機構或社區』用途以外的用途而提出的規劃申請」的規定。

38. 一名委員表示，這宗申請令人最關注的問題是欠缺切實可行的交通安排。他指出，根據申請人就運輸署的意見(載於文件附錄 Ic)所作的回應，多年來每逢星期日，中心都採用「只限專用旅遊巴士」的安排，而且已證實行之有效。此外，香港國際創價學會也願意在出售骨灰龕位的合約內加入條款，規限訪客必須使用「專用旅遊巴士」作為唯一的交通工具。這名委員詢問該項安排是否可以解決運輸署關注的問題。蔡德基先生回應說，根據申請人所述，現時每逢星期日的繁忙時間內，每小時會有約 500 名訪客使用專用旅遊巴士。不過，擬設的靈灰安置所會有 6 000 個雙層甕盎的骨灰龕位(或 12 000 個甕盎)，落成後，在清明節和重陽節將會有數以千計的訪客，可是申請人卻未能證明擬議的「專用旅遊巴士」如何足以應付有所增加的交通需求。此外，在合約內規限訪客(香港國際創價學會會員及其親友)必須乘搭專用旅遊巴士前往中心，亦非切實可行。申請人亦沒有提議作出任何交通安排，以減輕因為乘客在香港國際創價學會(九龍)中心登車而對該區交通所造成的影響。

39. 另一名委員表示，社會對於靈灰安置所的需求頗為逼切。訪客數目只會在特別日子(例如清明節和重陽節)才會急增。交通安排和人羣管理的問題，亦非不能克服，只要有較好的機制／交通管理措施便可解決。另一名委員也有同樣的見解。

#### 商議部分

40. 委員普遍認為申請地點與周邊的土地用途互相協調，而且適合用作靈灰安置所。一名委員表示，可以向申請人建議減少骨灰龕位的數目，以減輕對交通所造成的連帶影響。另一名委員指出，每星期香港國際創價學會會員舉行聚會，香港國際創價學會(九龍)中心門前都會聚集該會會員和旅遊巴士，人龍和車龍往往導致該區交通擠塞。另一些委員認為，要解決這個

問題，可在不同地點增設上客處，也可附加規劃許可條件或指引性質的條款，監控有關情況。

41. 一名委員表示，本港有需要增加靈灰安置所的設施，以應付需求。擬設的靈灰安置所既然位於現有的宗教機構內，所以可以接受。況且安置所內不會燃燒香燭冥鏹，其運作應不會對環境造成不良影響。不過，大埔區議會、大埔鄉事委員會和當地村民都極力反對這宗申請，可見申請人進行的地區諮詢工作可能未夠充分全面。

42. 主席留意到委員普遍對認為可從寬考慮這宗申請。不過，申請書內並沒有提供足夠資料，證明擬議的交通安排切實可行，而有關的交通問題又非單憑附加規劃許可條件或指引性質的條款便可以解決。

43. 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 12 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

- 申請人未能證明擬議的交通安排切實可行，也未能證明擬設的靈灰安置所不會對附近的交通網絡造成不良影響，特別是在清明節和重陽節，也不會造成這方面的影響。

[馬錦華先生和劉智鵬博士此時暫時離席。]

議程項目 14 及 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/494 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的大埔黃魚灘第 26 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/TP/494 及 496 號)

---

A/TP/496 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的大埔黃魚灘第 26 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/TP/494 及 496 號)

---

簡介和提問部分

44. 小組委員會備悉，這兩宗申請提出相同的用途，而且申請地點相連，並位於同一「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶內，因此這兩宗申請在同一份小組委員會文件內闡述。小組委員會同意兩宗申請可一併考慮。

45. 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) 擬於兩個申請地點各興建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃的角度反對有關申請，因為批准有關申請會為同類小型屋宇的申請立下不良先例，令有關用途在「綠化地帶」及申請地點南面山坡的林地邊緣激增，導致市區範圍擴展和令景觀質素下降。土木工程拓展署土力工程處處長表示，擬議小型屋宇發展位於陡峭的天然山坡下，符合警戒準則的要求，須進行天然山坡災害研究(下稱「災害

研究」)。他原則上反對擬議發展，除非申請人準備進行災害研究和在需要時採取適當的紓緩措施；

[陳炳煥先生此時離席。]

- (d) 當局在法定公布期內接獲三份公眾意見書。香港觀鳥會反對申請，理由是申請地點的大部分地方位於「綠化地帶」，而擬議發展會影響申請地點旁的成齡樹。嘉道理農場暨植物園公司關注小型屋宇在施工期間的削切斜坡及挖掘工程會影響附近林區和降低自然景觀的質素。一名市民表示，黃魚灘村的小型屋宇發展會對鄰近船灣的濕地及沼澤造成負面影響；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署並不反對有關申請。有關的評估撮錄如下：
  - (i) 儘管擬議小型屋宇發展有違「綠化地帶」的規劃意向，但符合「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黃魚灘村的「鄉村範圍」內，而該村的「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；
  - (ii) 雖然規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對有關申請，因為批准申請會為「綠化地帶」及申請地點南面山坡林地邊緣的同類小型屋宇申請立下不良先例，但漁農自然護理署署長並無就申請提出意見。申請人已於申請書(文件附錄 Ia)內提供資料，指出最接近擬議小型屋宇的樹木(約於三米外)將會保留，以及有關申請不涉及砍樹。至於土木工程拓展署土力工程處處長關注的問題，則可附加有關提交災害研究和落實相關紓緩措施的規劃許可附帶條件，要求申請人進行災害研究，並在需要時提供適當的紓緩措施。其他政府部門並無對申請提出反對或負面意見；

- (iii) 小組委員會曾於二零一零年六月及八月，根據相若的考慮因素，即申請大致符合「臨時準則」；擬議小型屋宇不大可能會對環境、排水及交通造成重大的負面影響；「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，批准在同一「綠化地帶」內及申請地點附近的兩宗小型屋宇的同類申請(編號 A/TP/445 及 A/TP/449，如文件圖 A-2 所示)。因此，小組委員會應對這宗申請作出相同的考慮；以及
- (iv) 儘管有三份公眾意見書關注小型屋宇發展可能對附近地區的現有樹木和自然環境造成負面影響，但漁農自然護理署署長對申請並無提出負面意見。

46. 委員並無就有關申請提出問題。

#### 商議部分

47. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准有關申請。這項規劃許可的有效期至二零一五年六月三日止。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。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 提供消防通道、滅火水源及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 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
- (c) 提交天然山坡災害研究並落實所確定的紓緩措施，而有關情況必須符合土木工程拓展署土力工程處處長或城規會的要求。

48. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意地政總署大埔地政專員的意見，即申請地點不涉及任何修訂租約及建屋牌照。倘小型屋宇申請獲地政總署以業主身分全權酌情批准，申請人必須履行地政總署可能附加的條款和條件；
- (b) 留意渠務署總工程師／新界北的意見：
  - (i) 有關地區現時並無由渠務署負責維修保養的公共雨水渠可供接駁。擬議的發展項目本身應自設雨水收集和排放系統，以處理申請地點內產生的徑流和來自周邊地區的地面水流。申請人須妥善保養排水系統，倘在系統運作期間，發現系統不足或欠妥，須作出補救。如因系統故障而造成損害或滋擾，申請人亦須就所引致的申索和要求，承擔責任及作出彌償；
  - (ii) 申請人須留意申請地點位於洪泛可及的地點，暴雨期間會有地面泛流和洪水；以及
  - (iii) 申請地點所在地區並無公共排污駁引設施。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；
- (c) 留意漁農自然護理署署長的意見，即擬議小型屋宇發展或仍須進行修剪樹木工程，申請人須盡量減少對申請地點的樹木的影響；
- (d) 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至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；

- (e) 留意消防處處長的意見，即消防處收到地政總署所轉交的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (f) 留意路政署總工程師／新界東的意見，即申請人須留意申請地點北面的通道不是由路政署負責維修保養；
- (g) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見：
  - (i) 申請人須提交土力規劃檢討報告，以評估擬議發展項目所面對的天然山坡風險，報告的主要內容須參照土力工程處發出的有關指引(文件附錄 VI)。申請人須視乎該檢討報告所載的結果，按需要進行天然山坡災害研究，並落實紓緩措施，作為擬議發展項目的一部分；以及
  - (ii) 申請人須向地政專員提交必需的資料，以便當局核實申請地點是否符合《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-56 號所訂定的地盤平整工程豁免準則。倘不獲豁免，申請人須根據《建築物條例》的規定，向屋宇署提交地盤平整圖則。

## 議程項目 16

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/497      擬在劃為「綠化地帶」的  
大埔乾坑千霞別墅B座第34約  
地段第400號毗鄰的一塊政府土地  
興建附屬於屋宇的私人花園  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/TP/497號)

---

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬興建附屬於一幢屋宇的私人花園；
- (c) 政府部門的意見——從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，因為根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。倘批准這宗申請，會助長更多同類的發展項目入侵該區饒富鄉郊特色的環境，進一步降低景觀質素；
- (d) 當局在法定公布期內收到一份公眾意見書，創建香港表示反對這宗申請，理由是這宗申請缺乏關於補償受影響樹木和灌木的資料；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 11 段的評估，不支持這宗申請，有關評估撮錄如下：
  - (i) 這個附屬於屋宇的私人花園涉及違例佔用政府土地，而把有關地點改作私人享用的私人花園，亦不符合「綠化地帶」根據一般推定不宜進行發展這個規劃意向。申請書內並無提出有力的規劃理據，令當局要偏離此規劃意向；以及
  - (ii) 在同一「綠化地帶」內，申請地點鄰近的地方也有其他情況類似的住宅發展項目。倘批准這宗申請，會有損「綠化地帶」的規劃意向，亦會為該地帶內的其他同類申請立下不良先例。倘這類建議均獲得批准，累積影響所及，該區的景觀質素會進一步變差，整體環境質素亦會下降。因此，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。

50. 委員並無就這宗申請提出問題。

[劉智鵬博士此時返回會議席上。]

#### 商議部分

51. 主席指出，申請地點周圍均是斜坡，公眾無法進入。以該地點的面積而言，加上位置偏僻，未必適宜作公眾用途。鄭禮森女士回應說，擬興建附屬於屋宇的私人花園應不大可能會對附近的住宅用途造成不良影響，但附近地區多為政府土地、民居或持有短期租約的構築物，所以很可能會發生類似的情況。倘批准這宗申請，會為該區的其他同類申請立下先例。主席詢問地政總署有否採取任何行動對付違例佔用政府土地的情況。林嘉芬女士回應說，地政總署會考慮採取必要的執法行動。

[馬錦華先生此時返回會議席上，林群聲教授此時暫時離席。]

52. 一名委員表示，擬建的私人花園要是妥為栽種植物及美化環境，未必會與「綠化地帶」有所衝突。秘書請委員留意，審議這宗申請時，「綠化地帶」的規劃意向是重要的考慮因素。根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。此外，現在這宗申請涉及把政府土地改作私人享用的私人花園，一旦批准這宗申請，會立下先例。委員備悉這點，並表示同意。

53. 秘書亦指出，由於周邊地區有其他民居、已鋪築硬地面的平台或斜坡，現在的「綠化地帶」是否恰當可能有需要作出檢討。主席要求規劃專員就該「綠化地帶」進行檢討。

54. 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 12 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- (a) 擬議的發展項目不符合「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為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請人未能在申請書內提出有力的規劃理據，令當局要偏離此規劃意向；以及

- (b) 倘批准這宗申請，會為「綠化地帶」內的其他同類發展建議立下不良先例。倘這類建議均獲得批准，累積影響所及，該區整體的環境質素會下降。

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士、陸國安先生、吳育民先生及鄭禮森女士出席會議，解答委員的提問。丁女士、陸先生、吳先生和鄭女士此時離席。]

### 屯門及元朗區

[高級城市規劃師／屯門及元朗林秀霞女士、馮智文先生及袁承業先生此時獲邀出席會議。]

### 議程項目 17

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL/180            擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的  
元朗東頭村第 115 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/YL/180 號)

---

#### 簡介和提問部分

55. 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) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——從景觀角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請。申請地

點位處現有林地和鄉村道路的邊緣，而申請地點的大部分範圍(99.5%)位於劃為「綠化地帶」的地方。擬建的小型屋宇不符合「綠化地帶」的規劃意向，根據一般推定，該地帶不宜進行發展。此外，有關發展與附近草木茂盛的環境不相協調。她實地視察時留意到，地盤平整工程正在進行，而有關工程已破壞天然地形，令現有景觀留下礙眼的破損痕跡。由於申請地點會完全由擬議小型屋宇佔用，故無法在該處實施紓緩景觀影響措施，以紓緩對景觀造成的影響。批准這宗申請，會為區內的同類小型屋宇申請立下不良先例，令景觀質素進一步下降；

- (d) 當局在法定公布期內沒有接獲公眾的意見，而元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12 段所載的評估，並不支持這宗申請，有關評估概述如下：
  - (i) 申請地點的擬議小型屋宇發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，即利用天然地理環境作為市區發展區的界限。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書並無提出有力的規劃理據，以支持偏離有關規劃意向；
  - (ii) 根據城市規劃委員會規劃指引編號 10 有關「擬在『綠化地帶』進行發展而提出的規劃申請」的規定，城規會只在特殊的情況下，才考慮在「綠化地帶」進行新發展的申請，而有關申請必須具備很有力的規劃理據支持。申請書沒有提出有力的規劃理據，證明這宗申請須獲特殊考慮；
  - (iii) 從景觀規劃角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為擬建的小型屋宇與附近草木茂盛的環境不相協調。擬議小型屋宇發展涉及地盤平整工程和削平或填平斜坡工程。她實地視察時留意到，地盤平整工程正在進行，而有關工程已

破壞天然地形。由於申請地點會完全由擬建的小型屋宇佔用，故難以紓緩負面的景觀影響。這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10 有關「擬在『綠化地帶』進行發展而提出的規劃申請」的規定，因為擬議發展與鄰近地區的現有景觀特色不相協調，會影響現有自然景觀。此外，申請地點是政府土地，而地政總署元朗地政專員沒有接獲涉及申請地點的小型屋宇發展或地盤平整工程的申請。破壞現有景觀以造成「既成事實」的做法不應予以容忍；以及

- (iv) 批准這宗申請，會為「綠化地帶」的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會令環境的整體質素下降。儘管在申請地點西南鄰有一宗擬建小型屋宇的申請(編號為 A/YL/175，如文件圖 A-2 所示)獲小組委員會批准，但該宗申請不應視為先例，因為申請地點少於 50% 的範圍位於「綠化地帶」內，而該用地先前曾有小型屋宇發展獲批給規劃許可。

56. 一名委員從文件圖 A-4 的照片中留意到，擬建的小型屋宇位於鄉村道路附近，而該道路穿過「綠化地帶」。此外，有關小型屋宇正在施工興建，而該處似乎曾經有樹木被砍伐。該名委員想知道為何該鄉村道路沿「綠化地帶」的邊緣而建。林秀霞女士在回應時表示，在分區計劃大綱圖上，「道路」是所有地帶內經常准許的用途。由於東頭村沒有足夠的地方，該鄉村道路遂沿「綠化地帶」的邊緣而建，供區內村民使用。

57. 同一名委員亦從文件圖 A-2 中留意到，東頭村有一條「300 呎的假定邊界」。她詢問東頭村本身是否有「鄉村範圍」。林秀霞女士在回應時表示，東頭村沒有劃設「鄉村範圍」的界線，但在為該區擬定「鄉村式發展」地帶的界線時，已備悉東頭村「300 呎的假定邊界」涵蓋一座長滿草木的小圓丘的大部分範圍，而這天然地理環境已納入較大範圍的「綠化地帶」內。

[林群聲教授此時返回會議席上。]

## 商議部分

58. 主席詢問申請人是否已取得地政總署就興建小型屋宇所批給的許可。林嘉芬女士在回應時說她並無有關資料。不過，由於申請地點位於東頭村「300 呎的假定邊界」範圍以內，地政總署會處理小型屋宇發展的申請。一名委員關注在上述情況下，這宗申請是否須獲特殊考慮。主席表示，雖然地政總署可處理有關小型屋宇的申請，但委員應留意申請地點是幾乎完全位於「綠化地帶」內的政府土地，亦不應鼓勵「先破壞、後建設」的做法。委員普遍認為擬建的小型屋宇不符合「綠化地帶」的規劃意向，根據一般規定，此地帶不宜進行發展，而這宗申請亦沒有特殊理由須予以特殊考慮。

59. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審視文件第 13 段所載的拒絕理由，並認為有關理由恰當。有關理由如下：

- (a) 擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，即利用天然地理環境作為市區發展區的界限。申請書並無提供充分理據，以支持偏離該規劃意向；
- (b) 這宗申請並不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10 有關『擬在「綠化地帶」進行發展而提出的規劃申請』的規定，因為申請書沒有提出有力的規劃理據，證明申請具特殊的情況；擬議發展與鄰近地區的現有景觀不相協調；由於申請地點會被擬議發展完全覆蓋，故難以紓緩負面的景觀影響；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。倘這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區自然環境的整體質素下降。

[ 鄭心怡女士和馬詠璋女士此時暫時離席。 ]

## 議程項目 18

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/346 擬在劃為「康樂」地帶的元朗屏山第 126 約地段第 202 號餘段(部分)、第 203 號(部分)、第 204 號(部分)、第 205 號(部分)、第 206 號(部分)、第 207 號(部分)、第 209 號(部分)、第 214 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-PS/346 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬臨時露天存放建築材料，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，並預計會出現環境滋擾。然而，該署在過去三年並無接獲針對申請地點的環境投訴；
- (d) 在法定公布期內，當局並無接獲公眾的意見，而元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為申請所涉的臨時用途可予以容忍三年。有關評估撮載如下：
  - (i) 雖然「康樂」地帶的規劃意向，主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施，但是申請地點目前並沒有已知的康樂發展。擬議露天

存放用途只屬臨時性質，故不會妨礙落實「康樂」地帶的長遠規劃意向；

- (ii) 這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的規定，因為在申請地點較大的範圍作臨時露天存放新車的先前申請(編號 A/YL-PS/311)獲小組委員會批准，有關許可的有效期至二零一三年三月十九日。申請人表示，在申請地點存放的建築材料體積不龐大，亦非大型物品，可以輕型貨車運送。預計不會有重大負面影響。有關的政府部門(包括運輸署署長、渠務署總工程師／新界北及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境)對這宗申請沒有反對意見；以及
- (iii) 擬議露天存放用途與附近主要是露天存放新車、循環再造物料、建築材料及機械的土地用途並非不相協調。雖然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，但是位於申請地點西北面的構築物為毗鄰露天貯物場的職員宿舍，而最接近的蝦尾新村村屋位於南面約 45 米。再者，蝦尾新村的鄉村民居與申請地點被加高的蝦尾新村路分隔(如文件圖 A-2 所示)。此外，在過去三年並無有關申請地點的環境投訴。為了解決環保署署長的關注，建議附加規劃許可附帶條件，限制作業時間、在申請地點停泊／運作的車輛種類、工場活動及行車路線，以盡量減少對環境的潛在影響。

61. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

62. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一四年六月三日止，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作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點處理(包括裝卸、存放、露天存放、維修及拆卸)電器，包括電腦零件及電視機；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行切割、拆卸或其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／操作《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車、貨櫃車拖頭及拖架)和旅遊巴士；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻依循申請人所建議經天華路往返申請地點的運送路線；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻在申請地點內受影響水管中心線 1.5 米範圍內提供水務專用範圍；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理在申請地點為美化環境而栽種的現有植物；
- (i) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養在申請地點的現有排水設施；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一一年十二月三日或之前)就申請地點的現有排水設施提交狀況記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一一年十二月三日或之前)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；

- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一二年三月三日或之前)必須提供建議的消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(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，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (n) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(j)、(k)或(l)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
- (o) 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。

63. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點可經由政府土地及其他私人土地上的區內路徑通往天華路。元朗地政處並無在政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。申請人須向元朗地政處申請批准，以搭建構築物。佔用人須向元朗地政處申請佔用所涉政府土地或把申請地點的違例事項納入規管。地政總署會以業主的身分全權酌情考慮有關申請。有關申請如獲批准，申請人須遵守地政總署或會附加的條款和條件，其中包括繳付地價或費用；
- (c) 採用環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》內所列的紓緩環境影響措施，以盡量減低可能對環境造成的滋擾；

- (d) 留意運輸署署長的意見，即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；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署不應負責保養任何連接申請地點和天華路的通道；
- (f) 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如下：
  - (i) 申請人須向消防處提交包括擬議消防裝置的相關平面圖，以待核准。就露天貯物用地而言，須視乎使用的性質提供認可的人手操作手提器具，並須在圖則上清楚標明。平面圖須按比例繪畫，並註明尺寸及佔用性質。此外，應在平面圖上清楚註明擬議消防裝置的位置；以及
  - (ii) 倘申請人希望申請豁免提供上述消防裝置，必須向消防處提出理據，以供考慮。申請人如有疑問，可徵詢消防處新建設課的意見；
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即所有擬議建築工程(如有的話)必須符合《建築物條例》的規定。申請人必須根據《建築物條例》的規定，委任一名認可人士統籌所有建築工程。批給這項規劃許可，不應視作當局認可申請地點上違反《建築物條例》的違例構築物。當局日後可能會採取執行管制行動，移除所有違例建築工程；以及
- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即水務專用範圍之上不得搭建構築物，有關範圍亦不得作貯物或泊車用途。水務監督、其屬下人員和承辦商，以及所僱用的工人，均可隨時帶同所需裝備及駕駛車輛進入有關的水務專用範圍，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所有其他水務設施。水務專用範圍內不得種植樹木／灌木。

**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-HT/730 擬在劃為「農業」地帶的元朗廈村第 128 約地段第 386 號、第 387 號、第 389 號、第 390 號、第 391 號、第 392 號、第 396 號 A 分段餘段、第 396 號 B 分段餘段、第 397 號(部分)、第 398 號 A 分段(部分)、第 398 號餘段(部分)、第 432 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-HT/730 號)

---

簡介和提問部分

64. 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；

[馬詠璋女士此時返回會議席上。]

(b) 擬臨時露天存放建築材料，為期三年；

(c) 政府部門的意見詳載於文件第 10 段，現概述如下：

(i) 從自然保育和農業的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請。申請用途不符合「農業」地帶的規劃意向。申請地點的復耕潛力很高，而且有農業方法是無須使用農業化工原料／肥料或大型運輸車輛。擬議露天存放用途會導致失去濕地生境，或會對區內的依賴濕地品種造成潛在的生態影響；

- (ii) 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。擬議露天存放用途與附近的景觀特色不相協調，並且會引致清除現有成齡樹，對現有的景觀特色和資源造成負面影響；
  - (iii) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近及深灣路一帶有易受影響的用途，而最接近的易受影響用途距離申請地點約 20 米。預計會出現環境滋擾；
  - (iv) 運輸署署長認為批准區內的同類申請會對附近道路網的交通造成累積性的負面影響；以及
  - (v) 渠務署總工程師／新界北表示，申請書內沒有提供支持申請的評估或計算資料，只有簡單的陳述以表示擬議發展不會對排水造成負面影響。由於申請地點的範圍廣泛，因此須進行排水影響評估；
- (d) 公眾意見——
- (i) 在首次法定公布期內，當局接獲三份反對這宗申請的公眾意見書。一名元朗區議員表示，前往申請地點的通路狹窄，不適宜會造成潛在危險的重型車輛進出。擬議露天存放用途會嚴重破壞區內的環境。創建香港認為擬議露天存放用途會影響環境，不符合「農業」地帶的規劃意向，而在申請地點鋪築地面／搭建構築物會把土壤永久改變。批准這宗申請會立下不良例子，令鄉郊環境質素進一步下降。香港觀鳥學會關注擬議發展會污染面層泥土及附近具重要生態價值的魚塘。申請人並無提供任何資料，以證明擬議發展不會對生物多樣性、水、排水及景觀等造成負面影響。由於申請地點部分範圍發現有人

違例堆填建築及清拆廢料，批准這宗申請會鼓勵「先破壞、後發展」；以及

- (ii) 在第二次法定公布期內，當局接獲兩份公眾意見書。同一名元朗區議員以相同的交通理由反對這宗申請。此外，擬議發展涉及填塘，而他認為元朗的魚塘應予以保育。創建香港以相同理由反對這宗申請。
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署並不支持這宗申請。有關的評估撮錄如下：
- (i) 擬議露天存放用途不符合「農業」地帶的規劃意向。為此，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。擬議露天存放用途也會導致失去濕地生境，或會對區內的依賴濕地品種造成潛在的生態影響。申請人在申請書內沒有提出充分的規劃理據，足以支持偏離規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
  - (ii) 這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的規定，因為申請地點先前沒有露天貯物用途獲批准；有政府部門提出負面意見；申請書內沒有任何資料，以證明申請用途不會對附近地區的景觀、環境、生態、交通及排水造成負面影響；
  - (iii) 申請用途與周圍的鄉郊地區及附近的民居不相協調。為此，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃的角度，反對這宗申請。此外，環保署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近及深灣路一帶有易受影響的用途，而最接近的易受影響用途距離申請地點約 20 米，預計會造成環境滋擾。雖然申請人聲稱緊接申請地點北面為兩個露天貯物場(如文件圖 A-2 所示)，其中一個露天貯物

場為涉嫌違例發展，而另一個則為《城市規劃條例》下予以容忍的「現有用途」；

- (iv) 申請人辯稱，申請地點的農業活動較申請用途對環境所造成的影響更大，因為有關活動使用農業化工原料／肥料及較大型車輛進行運輸。為此，漁護署署長表示，有農業方法是無須使用農業化工原料／肥料或大型運輸車輛；
- (v) 申請地點可經由單線雙程的深灣路進出。運輸署署長關注批准該等同類申請會對交通造成累積性的負面影響；以及
- (vi) 小組委員會／城規會並無在有關「農業」地帶內批准任何作臨時存放／露天存放用途的申請。批准這宗申請會立下不良先例，鼓勵「農業」地帶內的其他同類申請。倘這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會令該區的整體環境質素下降。

65. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

66. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 13 段所載的各項拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

- (a) 有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向，即主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，以及保存在復耕和作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內沒有提出充分的規劃理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 有關發展與周圍的鄉郊地區及附近的民居不相協調；

- (c) 有關發展不符合有關城市規劃委員會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的規定，因為申請地點先前沒有申請獲批准；有政府部門就交通、生態、排水、景觀及環境方面提出負面意見；有關發展會對附近地區的交通、生態、排水、景觀及環境造成負面影響。申請書內並無夾附技術評估，以解決該等負面影響；以及
- (d) 批准這宗申請會為「農業」地帶內的其他同類申請立下不良先例，累積影響所及，會令「農業」地帶的整體環境質素下降。

## 議程項目 20

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HT/732

在劃為「住宅(丙類)」地帶及「住宅(丁類)」地帶的元朗廈村第 124 約地段第 1024 號 A 分段餘段(部分)、第 1080 號(部分)、第 1084 號(部分)、第 1085 號(部分)、第 1086 號(部分)、第 1087 號(部分)、第 1088 號(部分)、第 1089 號(部分)、第 1090 號(部分)、第 1091 號(部分)、第 1092 號(部分)及第 1104 號(部分)  
闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)  
連附屬貨倉(危險品除外)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/732 號)

---

67. 小組委員會得悉，申請人在二零一一年五月二十五日要求小組委員會延期一個月考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，回應政府部門的意見。

68. 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，以待申請人提交補充資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的補充資料當日起計兩個月內，提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有一個月時間準備將要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

## 議程項目 21

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/218 在劃為「康樂」地帶的元朗流浮山  
第 129 約地段第 2206 號餘段(部分)  
闢設公眾停車場(貨櫃車除外)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-LFS/218 號)

---

### 簡介和提問部分

69. 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) 擬闢設的公眾停車場(貨櫃車除外)；
- (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，因為申請地點附近及深灣路沿路均有易受影響的用途，最接近的民居與申請地點相距不足 50 米，預料發展項目會對環境構成滋擾。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留。她認為擬設的永久用途會減少區內康樂用地的供應量，申請人也沒有提交美化環境建議，以紓緩擬議的發展項目對景觀所造成的影響。此外，運輸署署長認

為，倘該區的同類申請均獲批准，累積影響所及，會對附近道路網的交通造成不良影響；

- (d) 在法定公布期內，當局接獲兩份公眾意見書，表示反對這宗申請。一名區內居民表示擔心擬議的發展項目會令該區的交通情況惡化，而且申請地點附近亦已有很多停車場，空置率超過 50%，他懷疑經營者會利用申請地點進行其他用途，如維修工場、售賣水泥、停放拖頭等。他又質疑政府為何不對該區大量的違例闢設的停車場、維修工場和貯物場採取行動。創建香港認為該區已有足夠的泊車設施，進行擬議的發展項目會損害環境。當局須全面監察泊車位的供應情況，因為供應過多泊車位，會降低使用汽車的成本，從而鼓勵人們使用和擁有汽車；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請，有關的評估撮錄如下：
  - (i) 申請人表示，擬議的公眾停車場既用以停泊運送活魚往附近海鮮街的車輛，也用以停泊到該區遊覽的遊客的車輛。雖然提供此類泊車位的意向並非不合理，但如要永久地設置這類設施，則必須經過妥善規劃。申請人並無提交擬議停車場的布局設計或技術建議，以支持這宗申請；
  - (ii) 環保署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近及深灣路沿路均有易受影響的用途，預料發展項目會對環境構成滋擾。雖然申請地點附近亦有其他停車場，但這些停車場不是條例規定可予容忍的「現有用途」，就是懷疑的違例發展項目，規劃事務監督可對這些發展項目執行管制行動；
  - (iii) 從景觀規劃的角度而言，總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，因為擬設的永久用途會減少區內康樂用地的數量，

而且申請人並無提交美化環境建議，以紓緩擬議的發展項目對景觀所造成的影響；

- (iv) 在有關的「康樂」地帶內，小組委員會曾拒絕四宗擬關設臨時或永久停車場用途的同類申請(編號 A/YL-LFS/5、16、79 和 85，如文件圖 A-1 所示)。由於規劃情況並無重大改變，拒絕這宗申請與小組委員會先前的決定一致；以及
- (v) 雖然申請地點靠近流浮山迴旋處，而且擬議的發展項目規模不大，但在缺乏一個就區內泊車位供應的整體計劃的情況下，便批給這宗申請永久用途的許可，會為深灣路沿路的同類申請立下不良先例。因此，運輸署署長擔心，倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會對交通造成不良影響。

70. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

71. 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 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- (a) 申請人並無說明擬議的發展項目可如何配合申請地點附近的康樂用途，也沒有證明可妥善解決該項發展對環境、景觀和排水所造成的不良影響；以及
- (b) 批准這宗申請，會為「康樂」地帶的同類申請立下不良先例。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會令深灣路不勝負荷。

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/532 在劃為「未決定用途」地帶的  
元朗天龍村第 120 約  
地段第 2357 號 B 分段餘段  
作臨時「汽車修理工場」用途  
(申請編號 A/YL-TYST/393)的規劃許可續期  
(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/532 號)

---

簡介和提問部分

72. 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「汽車修理工場」用途(申請編號 A/YL-TYST/393)的規劃許可(有效期將於二零一一年六月六日屆滿)續期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為在申請地點南面及附近有住宅構築物，預料發展項目會對環境構成滋擾。不過，過去三年，該署並沒有收到關於申請地點環境的投訴；
- (d) 當局在法定公布期內並無收到公眾的意見，而元朗民政事務專員也沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及

[劉智鵬博士此時離席。]

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 12 段的評估，認為可以再容忍申請的臨時用途三年。有關評估撮錄如下：

- (i) 有關的臨時用途與混合了露天貯物場和貨倉的周邊土地用途並非不相協調。由於並沒有已知的計劃要進行永久性的發展項目，批給這宗申請臨時性質的許可，應不會妨礙落實該區的長遠用途；
- (ii) 這宗要求為規劃許可續期的申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B「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」的規定，因為自先前當局向編號 A/YL-TYST/393 的申請批給臨時許可以來，規劃情況並沒有重大的改變，申請人亦已履行先前的許可所附帶的全部條件，而在先前的許可的有效期內，當局也沒有收到關於申請地點用途的投訴；
- (iii) 雖然環保署署長因申請地點南面和附近有住宅用途而不支持這宗申請，但其實有關的發展項目規模細小，而與民居之間，亦有其他用途相隔。不過，為了解決環保署署長關注的問題，建議規劃許可加入附帶條件，限制運作時間，同時，亦可要求申請人遵從《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以紓緩對環境可能會造成的影響；以及
- (iv) 其他政府部門對這宗申請並沒有負面意見。為了解決規劃署總城市規劃師／城市設計及園境、渠務署總工程師／新界北及消防處處長關注的問題，建議規劃許可加入適當的附帶條件，要求申請人護理申請地點上為美化環境而栽種的現有植物及保養申請地點上現有的排水設施，提交現有排水設施的記錄，並且提交和落實消防裝置建議。

73. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

74. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一一年六月七日至二零一四年六月六日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於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，不得於星期日或公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須經常護理申請地點上為美化環境而栽種的現有植物；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須經常保養申請地點上現有的排水設施；
- (e) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一一年十二月六日或之前)，提交申請地點上現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一一年十二月六日或之前)，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，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一二年三月六日或之前)，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)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；

- (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；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。

75. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意地政總署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，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，包括繳付地價或費用。此外，申請地點須經一條非正式的鄉村路徑進入，該路徑位於政府土地，由公庵路延伸出來，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。該路徑所在的政府土地部分已通過政府撥地的方式批予渠務署，現正進行名為「元朗及錦田污水處理計劃第 2B-2T 工程階段(元朗南分支污水渠)」的排污工程；
- (b) 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；
- (c) 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；
- (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》，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (e) 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。申請

人就擬議構築物制定消防裝置建議時，須參照以下規定：

- (i) 對於整體樓面面積少於 230 平方米並有緊急車輛通道通往構築物外 30 米的範圍的其他露天貯物場、開放棚架或圍封構築物，須按佔用性質提供手提式人手操作的認可工具，並在圖則上清楚顯示有關位置。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質。擬議消防裝置的安裝位置亦須在平面圖上清楚註明；以及
- (ii) 倘申請人擬申請豁免設置某些規定的消防裝置，須提出理據予消防處考慮；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，用作貯物場和廁所的貨櫃屬臨時建築物，受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。若擬進行任何新的工程，包括搭建臨時構築物，必須根據《建築物條例》正式提出申請，以待批准。倘若申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的街道，並經這樣的街道進入，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
- (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，以找出申請地點內或附近是否設有地底電纜(及／或架空電纜)。在申請地點內搭建任何構築物前，申請人及／或其承建商須與供電商聯絡，要求供電商改變地底電纜(及／或架空電纜)的走線，移離擬建的構築物附近。申請人及其承建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》訂定的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

[ 鄭心怡女士此時返回會議席上。 ]

## 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-TYST/534 在劃為「未決定用途」地帶的  
元朗白沙村第119約地段第1547號及第1548號  
關設臨時貨倉存放傢俬(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/534 號)

---

### 簡介和提問部分

76. 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) 關設臨時貨倉存放傢俬，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，因為在申請地點南面和附近有住宅用途，預料發展項目會對環境構成滋擾。不過，過去三年，該署並沒有收到關於申請地點環境的投訴；
- (d) 當局在法定公布期內收到一名元朗區議員提交的一份公眾意見書，他認為先前一宗申請(編號 A/YL-TYST/391)的規劃許可被撤銷，顯示申請人並沒有誠意履行規劃許可附帶條件，因此，小組委員會應拒絕現在這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所作的評估，認為可以容忍申請的臨時用途三年，有關評估撮錄如下：
  - (i) 有關的臨時用途與「未決定用途」地帶的規劃意向並無衝突，而與混合了貨倉、露天貯物場和工場的周邊地區亦非不相協調。既然並沒有已知的計劃要在「未決定用途」地帶

進行永久性的發展項目，批給這宗申請臨時性質的許可，應不會妨礙落實該區的長遠用途；

- (ii) 雖然環保署署長因申請地點南面和附近有住宅用途而不支持這宗申請，但其實有關的發展項目主要涉及在密封的貨倉構築物內貯物，而且在過去三年亦沒有任何關於環境的投訴。為了解決環保署署長關注的問題，建議規劃許可加入附帶條件，限制運作時間並禁止露天貯物、進行工場活動及使用重型貨車。此外，亦會要求申請人遵從最新的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以紓緩對環境可能造成的影響。其他經諮詢的政府部門對這宗申請並沒有負面意見；以及
- (iii) 至於公眾意見書提及先前的規劃許可(申請編號 A/YL-TYST/391)被撤銷一事，其實申請人已履行關於美化環境和排水的規劃許可附帶條件，並且提交了消防裝置建議，只是消防處處長認為該建議未能符合要求。申請人已為現在這宗申請提交了消防裝置建議，證明他有努力處理消防安全的問題。倘小組委員會批准這宗申請，建議把履行規劃許可附帶條件的期限定得較短，以監察申請人履行有關條件的進度。此外，倘申請人未能履行規劃許可附帶條件而令規劃許可再被撤銷，日後若再提出申請，小組委員會未必會從寬考慮。

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，至二零一四年六月三日止，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，不得於星期日或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工場活動；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定超過 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)出入申請地點；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須經常護理申請地點上為美化環境而栽種的現有植物；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須經常保養申請地點上根據編號 A/YL-TYST/391 的申請闢設的現有排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一一年九月三日或之前)，提交申請地點上現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一一年九月三日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年十二月三日或之前)，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；

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

79. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 給予較短的履行規劃許可附帶條件的時限，是爲了監察申請人履行這些條件的進度；
- (c) 倘申請人未能履行規劃許可附帶條件而令規劃許可再被撤銷，日後若再提出申請，小組委員會未必會從寬考慮；
- (d) 與申請地點的有關擁有人解決發展項目所涉及的任何土地問題；
- (e) 留意地政總署元朗地政專員的意見，當局曾發出批准書編號 MT/LM13768，准許在第 119 約地段第 1547 號搭建農用構築物，若把這些構築物作非農業用途，會違反批准書的條款。不過，當局已收到涉及第 119 約地段第 1547 號和第 1548 號的短期豁免書申請。地政總署將以業主的身分酌情考慮有關申請，倘批准有關申請，或會附加條款和條件，包括繳付地價或費用。此外，申請地點須經一條非正式路徑進入，該路徑位於政府土地，由公庵路延伸出來，元朗地政處不會爲該路徑進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。該路徑所在的政府土地

部分已通過政府撥地的方式批予渠務署，現正進行名為「元朗及錦田污水處理計劃第 2B-2T 工程階段(元朗南分支污水渠)」的排污工程；

- (f) 留意運輸署署長的意見，申請人須向地政監督查核由公庵路通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別，並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；
- (g) 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；
- (h) 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》，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (i) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人應採取良好的作業方法和必需的措施，以免對附近的河道造成干擾及污染河道水質；
- (j) 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。此外，申請人須在消防裝置建議內澄清所存放的傢俬是否含有發泡膠，並須說明所存放貨物的類別及貨倉的構造和高度，以證明所屬的危險等級確與花灑系統相對應。在消防泵的密封間內及在花灑泵附近，均應設置一個 4.5 公斤二氧化碳滅火筒。此外，申請人還須說明用來上落貨的門廊所屬的建築類別；
- (k) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，屋宇署可根據《建築物條例》第 24 條，對申請地點上的違例構築物採取行動，申請人必須移除這些構築物。批給這項規劃許可，不應視作當局容忍申請地點上違反《建築物條例》及相關規例的現有違例構築物。屋宇署如發現違例情況，可根據該條例或其他成文法則採取適當的行動對付。若擬進行任何新的工程，包括搭建臨時構築物，必須根據《建築物條例》正式提出申請，以待批准。倘若申請地點並

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

- (1) 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，以檢查申請地點內或附近是否設有地底電纜(及／或架空電纜)。在申請地點內搭建任何構築物前，申請人及／或其承建商須與供電商聯絡，要求供電商改變地底電纜(及／或架空電纜)的走線，移離擬建的構築物附近。申請人及其承建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／屯門及元朗林秀霞女士、馮智文先生及袁承業先生出席會議，解答委員的提問。林女士、馮先生和袁先生此時離席。]

#### **議程項目 24**

##### **其他事項**

80. 餘無別事，會議於下午四時十六分結束。