

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會

二零一一年二月十八日下午二時三十分舉行的  
第 435 次會議記錄

---

出席者

規劃署署長  
梁焯輝先生

主席

陳家樂先生

副主席

陳炳煥先生

陳漢雲教授

陳仲尼先生

鄭恩基先生

馬錦華先生

邱榮光博士

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

地政總署署理助理署長(新界)

陳永堅先生

規劃署副署長／地區  
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

鄭心怡女士

林群聲教授

劉智鵬博士

劉志宏博士

盧偉國博士

馬詠璋女士

葉滿華先生

民政事務總署助理署長(2)  
曾裕彤先生

列席者

規劃署助理署長／委員會  
劉星先生

總城市規劃師／城市規劃委員會  
謝建菁女士

城市規劃師／城市規劃委員會  
鄧永強先生

## 議程項目 1

### 通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一一年一月二十八日第 434 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 秘書建議修訂鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)第 434 次會議記錄草擬本第 155 段，刪除第 147 頁規劃許可附帶條件第(a)項，並加入路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展 1-1 的意見作為一項指引性質的條款。該項新加入的指引性質條款應改為「留意路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展 1-1 的意見，由於該地點位於北環線的鐵路路線保護範圍內，因此申請人必須在鐵路發展進行時，騰出申請地點。」委員對擬議修訂沒有意見，該會議記錄草擬本經上述修訂後獲得通過。

## 議程項目 2

### 續議事項

[公開會議]

#### (a) 新接獲的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2011 年第 2 號

擬在劃為「綜合發展區」地帶的上環士丹頓街 60 至 66 號和 88 至 90 號、中和里 4 至 6 號、華賢坊東 8 及 13 號、華賢坊西 2 至 10 號和 16 號、城皇街 2 至 10 號和 17 至 19 號、永利街 1 至 12 號、必列者士街街市和垃圾收集站以及毗連政府土地進行綜合住宅及商業發展，並附設政府、機構或社區設施及公眾休憩用地

(申請編號 A/H3/388)

2. 秘書報告，上訴委員會(城市規劃)(下稱「上訴委員會」)於二零一一年一月十八日接獲一宗上訴個案，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)駁回一宗覆核申請的決定。該宗申請擬在上環士丹頓街 60 至 66 號和 88 至 90 號、中和里 4 至 6 號、華賢坊東 8 及 13 號、華賢坊西 2 至 10 號和 16 號、城皇街 2 至 10 號和 17 至 19 號、永利街 1 至 12 號、必列者士街街市和垃圾收集站以及毗連政府土地進行綜合住宅及商業發

展，並附設政府、機構或社區設施及休憩用地。申請地點在西營盤及上環分區計劃大綱草圖上劃為「綜合發展區」地帶。

3. 城規會於二零一零年十一月五日駁回該宗覆核申請，理由包括擬議發展不符合「綜合發展區」地帶的規劃意向，即透過綜合重建、重整街道網、促使作更具效益的土地用途，以及提供社區設施／公眾休憩用地，以改善環境；申請人沒有根據「綜合發展區」地帶「註釋」的規定，在提交總綱發展藍圖時，一併提交技術評估；以及落實擬議發展的可能性成疑。

4. 秘書表示，這宗上訴的聆訊日期尚未訂定，秘書會按慣常做法，代表城規會處理上訴事宜。

(b) 上訴個案統計數字

5. 秘書報告，截至二零一一年二月十八日，上訴委員會尚未聆訊的個案共有 24 宗。上訴個案統計數字詳列如下：

得直	:	27
駁回	:	115
放棄／撤回／無效	:	148
尚未進行聆訊	:	24
有待裁決	:	0
合計	:	314

## 屯門及元朗區

### 議程項目 3

#### 第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/YL/4 申請修訂《元朗分區計劃大綱核准圖編號 S/YL/18》，以修訂元朗東頭介乎寶業街、朗業街和元朗明渠之間的範圍[申請人的地點：元朗喜業街 8 至 12 號(元朗市地段第 361 號)]所在的「其他指定用途」註明「商貿」地帶的「註釋」，從附表 I 第二欄所載的「社會福利設施(涉及住宿照顧者除外)」用途中刪除「(涉及住宿照顧者除外)」的文字  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/YL/4 號)

---

#### 簡介和提問部分

6. 規劃署屯門及元朗規劃專員張綺薇女士和高級城市規劃師／屯門及元朗林秀霞女士及下列申請人的代表此時獲邀出席會議：

杜立基先生	]	申請人的代表
霍志偉先生	]	申請人的代表
楊秉坤先生	]	申請人的代表
王忠仁先生	]	申請人的代表

7. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而請高級城市規劃師／屯門及元朗林秀霞女士向委員簡介這宗申請的背景。林秀霞女士借助投影片按文件詳載的內容向委員簡介這宗申請的背景，並陳述下列要點：

- (a) 申請人建議修訂「其他指定用途」註明「商貿」地帶的「註釋」，從附表 I (適用於露天發展或適用於工業樓宇或工業－辦公室樓宇以外的建築物)第二欄所載的「社會福利設施(涉及住宿照顧者除外)」用途中刪除「(涉及住宿照顧者除外)」的字眼，以

便按建議把申請地點內一幢於一九八七年落成的現有五層高工業樓宇改建成設有 180 個床位的安老院；

(b) 申請人的地點位於東頭工業區內，貼近其北面、西面及西南面的地方均是工業樓宇。申請人提交了一份改建計劃書，說明如何把現時在申請人的地點的工業樓宇改建成安老院。改建計劃涉及在現有的工業樓宇範圍內進行改建及加建工程，以闢設將有 180 個床位的安老院及各項設施，例如物理治療／健體／職業治療區、活動／訓練室和多功能感官室等；

(c) 政府部門的意見撮錄如下：

(i) 社會福利署署長表示，雖然申請人建議安裝中央空調系統及固定窗戶，以解決工業與住宿設施為鄰可能會產生的問題和交通噪音問題，但根據《安老院實務守則》，安老院必須安裝可開啓的窗戶，讓空氣自然流通。社會福利署署長擔心工業設施與住宿設施為鄰可能會產生問題，影響安老院的服務質素。由於安老院的住宿者需要不同程度的護理服務，社會福利署署長認為若要在原址把工業樓宇改建為安老院，必須進行深入及嚴謹的可行性研究；

(ii) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)認為申請人提交的環境評估報告不能接受，並表示既然建議為易受噪音影響地方安裝的所有固定窗戶均可用特製的鑰匙開啓，就不能證明可解決因不同用途為鄰而產生的噪音問題；以及

(iii) 屋宇署總屋宇測量師／新界西表示，申請人在改建計劃書內提出安裝的固定窗戶，並不符合《建築物(規劃)規例》的規定，因為用

作居住用途的房間，必須有天然的照明與通風；

- (d) 當局在法定公布期內收到兩份公眾意見書。一名元朗區議員反對這宗申請，主要理由是該區到處是工業樓宇，日後在改建了的工業樓宇住宿的人可能要面對多種污染問題。一名市民則支持這宗申請，因為區內的長者設施不足，而且擬議修訂項目有助改善該工業區的環境；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所作的評估，規劃署並不支持這宗申請。有關評估的內容撮錄如下：
  - (i) 申請人有意在他位於東頭的地點關設安老院，卻申請修訂涵蓋所有東頭工業區用地的整個「其他指定用途」註明「商貿」地帶的「註釋」。「其他指定用途」註明「商貿」地帶主要作一般商業用途，在現有工業區內發展安老院，並不符合這個地帶的規劃意向；
  - (ii) 當局在二零零零年擬備《法定圖則註釋總表》有關「其他指定用途」註明「商貿」地帶的用途註釋時，為免因為工業設施與住宿設施為鄰而可能產生問題，以及減低火警風險，於是從土地用途表中剔除了有住宿成分的用途。安老院屬於易受影響的用途，基本上與現有工業區不相協調。批准這宗申請，即是在「其他指定用途」註明「商貿」地帶的「註釋」的土地用途表中加入有住宿成分的用途，這樣會為其他工業區的「其他指定用途」註明「商貿」地帶內的同類申請立下不良先例，影響廣泛，並會歪曲「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向；
  - (iii) 安老院發展項目涉及長者和體弱人士，是易受影響的用途，根本與周圍仍然經常有工業

用途進行的環境格格不入。即使申請地點適合設置安老院，也應該是把申請地點改劃為合適的土地用途地帶，而不是按申請人建議修訂「其他指定用途」註明「商貿」地帶的「註釋」，以達到闢設安老院目的；

- (iv) 已諮詢的政府部門對申請人的改建計劃有所保留。社會福利署署長表示，《安老院實務守則》規定安老院必須安裝可開啓的窗戶，使空氣能自然流通，環保署署長亦認為申請人提交的環境評估報告不能接受，而申請人亦未能證明擬建的安老院不會受到交通和工業噪音影響。社會福利署署長亦提出工業設施與住宿設施為鄰的問題，認為會影響安老院的服務質素。此外，屋宇署總屋宇測量師／新界西認為，申請人在改建計劃內提出安裝的固定窗戶，並不符合《建築物(規劃)規例》的規定；
- (v) 安老院應設於元朗市範圍的非工業區內。在元朗分區計劃大綱圖上，除「其他指定用途」註明「商貿」地帶以外，在其他各個住宅地帶內，安老院發展項目屬於經常准許的用途或可通過向城規會申請而可能獲批准的用途；此外，安老院用途亦與「政府、機構或社區」地帶的規劃意向相符。在分區計劃大綱圖上的「政府、機構或社區」地帶內，現時仍有不少用地，這些用地合共佔地約7.4公頃，有部分已規劃作某些用途，但尚未進行發展，部分則仍未規劃作任何用途。申請人在其申請內沒有提交充分的規劃理據，說明為何要按建議修訂「其他指定用途」註明「商貿」地帶的「註釋」，讓其能申請在東頭闢設安老院。

8. 主席接着請申請人的代表闡述這宗申請。杜立基先生借助投影片陳述下列有關擬議修訂的要點：

- (a) 申請人擁有 30 年提供醫護和安老院服務的經驗。擬設於申請地點的安老院發展項目可為香港日漸老化的人口提供優質的安老院服務，滿足市場需求；
- (b) 市場對私營安老院的需求甚殷。不過，香港缺乏合適而又廉價的用地或處所，而這也是私營安老院發展受到局限的主因。私營安老院收費高昂是因為土地成本高。申請人的用地位於工業區邊緣，正好用作闢設安老院，滿足市場需求。規劃署最近發表的《2009 年全港工業用地分區研究報告》亦指東頭工業區的部分地方有潛力改劃為「住宅(戊類)」地帶，所以申請人這項建議與此配合；
- (c) 申請人的地點東鄰有一塊公眾休憩用地，東北面有一個多層停車場，西面和西南面較遠處有一塊「綜合發展區」用地，而且鄰近港鐵站，所以適合用作闢設床位達 180 個的安老院。已提交的技術評估報告已證明擬設的安老院不會受到無法接受的環境滋擾，亦不會對周圍地區造成不良影響。現時這宗申請只是要求略為修訂分區計劃大綱圖的「註釋」，從「其他指定用途」註明「商貿」地帶的「註釋」的附表 I 第二欄所載的「社會福利設施(涉及住宿照顧者除外)」用途中刪除「(涉及住宿照顧者除外)」的字眼。修訂「註釋」後，闢設安老院仍須向城規會申請規劃許可；以及
- (d) 東頭其他劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的用地均有各種限制，包括環境狀況、用地的規模和面積，適合改建作安老院的工業樓宇並不多。因此，批准這宗申請不會為同一「其他指定用途」註明「商貿」地帶內的其他同類申請立下先例。

9. 楊秉坤先生陳述下列各點：

- (a) 有關環境滋擾的問題，他研究過交通噪音、空氣質素、工業噪音及西鐵的噪音所造成的影響，發現除交通噪音外，其他各方面的影響均符合《香港規劃標準與準則》的規定。他預計安老院一些經選定的

樓層所要承受的道路交通噪音水平為 59 至 72 分貝。雖然這個預測水平超出了《香港規劃標準與準則》對安老院所定的可承受噪音水平(55 分貝)的標準，但他認為該項亦適用於醫院和診所的標準過於嚴格，只有在郊區的發展項目才能符合這個標準。不過，他強調擬設的安老院符合《香港規劃標準與準則》對住宅發展項目所定的 70 分貝噪音標準；

- (b) 建議安裝固定窗戶是為符合《香港規劃標準與準則》的規定而採取的交通噪音消減措施。不過，由於社會福利署及屋宇署規定安老院必須提供天然的照明和通風，所以才把固定窗戶設計成可用特製的鑰匙開啓。申請人建議的噪音消減措施與其他位於市區的住宅發展項目和安老院所採取的措施類似；以及
- (c) 另一個解決方法是沿窗邊闢出 1.5 米闊的走廊，並把睡床向後移，遠離噪音源頭。詳細的設計會在提交規劃申請的階段再作研究。

10. 杜立基先生總結顧問的簡介內容，並陳述下列各點：

- (a) 申請人提交的技術評估報告及環保署署長的意見均顯示，除交通噪音的問題外，擬設安老院的其他方面均符合《香港規劃標準與準則》的規定。為解決交通噪音問題，已建議採取另一措施，闢出 1.5 米闊的走廊。到了提出規劃申請的階段，申請人便會進行詳細的研究，以證實這項建議有效。這樣便能符合社會福利署及屋宇署就天然照明和通風所作的規定；
- (b) 申請人的地點受到交通噪音影響，並非因為位於工業區內。其實，在市區的「政府、機構或社區」地帶或「住宅(甲類)」地帶內，很多位於路旁的安老院亦同樣面對交通噪音問題；以及
- (c) 雖然規劃署所作的評估指元朗區內有 13 塊「政府、機構或社區」用地，但這些用地都因為種種問

題而不適合闢設安老院，這些問題包括地點交通不方便；位置非常接近主幹路／工業噪音源頭，以致環境質素惡劣；用地屬政府所有，但政府不會招標批出作「政府，機構或社區」用途，或是用地屬於業權分散的農地。不過，務求能進行改建計劃，倘小組委員會認為較合適的做法是把申請人的地點改劃為「政府、機構或社區」地帶，申請人也不會反對。

11. 杜立基先生回應一名委員的詢問時表示，使用固定窗戶僅是其中一個解決交通噪音影響的方法。除此以外，還有其他消減影響措施，例如把一些睡床從窗邊向後移，以及闢出 1.5 米闊的走廊作為隔音屏障。待提出規劃申請的階段，申請人會再作研究，證明這項措施能減低交通噪音水平。

12. 一名委員注意到申請人強調須解決的主要問題是交通噪音，而其他地區的安老院亦同樣面對這個問題，詢問規劃署是否同意這個論點。這名委員又問，香港其他地區的工業區已經轉型，東頭的工業樓宇的空置率是否有所上升。長遠而言，工業設施與住宿設施為鄰的問題和交通噪音問題是否會減少。

13. 張綺薇女士回應時表示，交通噪音造成的影響視乎使用道路的車輛的數量和類別而定。她指出出入東頭工業區的車輛主要是重型貨車。根據規劃署進行的《2009 年全港工業用地分區研究報告》的結果，東頭工業區仍經常有工業活動，包括生產製造／工場及貨倉／貯物場，佔用的工業樓面面積達 190 000 平方米。東頭的工業樓宇空置率約為 4.7%，而全港「其他指定用途」(商貿)」地帶內用地的空置率則為 8.4%。由此可見，東頭所受到的交通噪音影響，比全港其他工業區嚴重，不能輕易解決。

14. 張女士繼續解釋，東頭是較新的工業區，該處很多工業樓宇都是在八十至九十年代建成。東頭轉型作商業用途的速度遠不及九龍灣及觀塘等其他工業區。不過，當局確定東頭部分地方具潛力發展作住宅用途，但這些地方即使可以轉型，也得經過審慎的規劃，並以循序漸進的方式進行。

15. 楊秉坤先生回答一名委員的問題時表示，根據初步估計，闢出 1.5 米闊的走廊作為隔音屏障，可把噪音水平降低 10 分貝。他又澄清，根據運輸署提供的交通流量的資料，東頭交通噪音的主要源頭並非工業區內的道路，而是申請人地點南面的主幹道，即安樂路和朗業街。

16. 楊秉坤先生回應主席的詢問時表示，倘闢出 1.5 米闊的走廊，作為消減噪音措施，可能需要減少改建計劃書提出的床位總數，但確實數目須視乎規劃階段的詳細設計而定。此外，楊先生並表示已進行技術評估，證實可以把擬議的安老院中央空調系統設於申請人的地點上現有的工業樓宇的天台，以便抽入新鮮空氣。

17. 主席詢問申請人的地點旁邊兩幢工業樓宇有何用途。林秀霞女士回應時表示，據規劃署最近進行實地視察所見，該兩幢工業樓宇有商業和工業用途在進行，也用作工場及貯物，空置率不高。楊秉坤先生表示曾就工業樓宇的現有用途進行調查，在環境評估報告中已把調查結果加以考慮在內。

18. 主席問及申請人的陳述內容是否表示申請人會同意把有關地點改劃為「政府、機構或社區」地帶。杜立基先生回應時說，申請人已明確表示，倘小組委員會不接受修訂「其他指定用途」註明「商貿」地帶「註釋」的建議，這樣亦屬一個可行方案。秘書表示，由於現時這宗申請是建議修訂「其他指定用途」註明「商貿」地帶的「註釋」，將建議改為把申請地點改劃為「政府、機構或社區」地帶，是對原有申請作出重大修改，故此申請人須就這項改劃用途地帶的建議，重新提交申請。

19. 由於申請人的代表再沒有意見要提出，而委員亦再沒有提出問題，主席告知他們這宗申請的聆訊程序已經完結，小組委員會會在各代表離席後商議這宗申請，稍後把決定通知申請人。主席多謝申請人的代表及規劃署的代表出席聆訊。他們各人於此時離席。

#### 商議部分

20. 主席要求委員先集中討論申請人的地點是否適合闢設安老院，以及當中涉及的技術問題能否解決。倘答案是否定的

話，則無須商議如何修訂分區計劃大綱圖，使有關地帶內能有這類用途。

21. 謝展寰先生表示，雖然申請人在會上建議採取另一措施，闢出 1.5 米闊的走廊作為隔音屏障，但由於申請人在會議前並沒有把這項建議提交環境保護署(下稱「環保署」)審閱，因此，他無法評論這項措施是否可以接受。環保署只能就申請書內所載的資料提出意見，而根據有關資料，改建計劃並不符合《香港規劃標準與準則》的規定。

22. 一名委員認為不應同意這宗申請，因為東頭現時是發展蓬勃的工業區，而申請人亦未能解決有關政府部門所關注的技術問題。不過，該委員表示，倘申請人能夠解決技術問題，並考慮提出把申請人的地點改劃為更合適的土地用途地帶，把工業樓宇活化，改作安老院用途，可為工業區內其他同類申請立下良好先例，有助滿足市場對安老院的殷切需求。另一名委員亦同意這個見解。

23. 主席表示，倘有關政府部門提出的技術問題能妥善解決，可考慮把申請人的地點用作發展安老院。不過，申請人的地點會面對工業設施與住宿設施為鄰可能產生的問題和交通噪音問題，尤其是毗鄰有兩幢工業樓宇，有各項用途在進行，但申請人卻沒有提交充分資料，以證明能夠解決這些問題。此外，申請人也未能證明闢出 1.5 米闊的走廊作為隔音屏障這項措施是否確實可行。

24. 秘書解釋，現時這宗申請建議修訂涵蓋包括東頭工業區的所有用地的「其他指定用途」註明「商貿」地帶的「註釋」，以便能夠申請闢設涉及住宿的社會福利用途。這項建議並不符合從「其他指定用途」註明「商貿」地帶剔除住宅用途的規劃意向。城規會於二零零三年通過的《法定圖則註釋總表》修訂，把有住宿成分的用途從「其他指定用途」註明「商貿」地帶的用途表中剔除，是為免因為工業設施與住宿設施為鄰而可能產生問題，以及減低火警風險。委員在決定是否批准這宗申請時，須考慮對劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的用地造成的廣泛影響。除了只修訂申請人的地點的用途地帶是否可以接受外，小組委員會仍須考慮申請人能否解決涉及其申請地點的技術問題。

25. 秘書回應一名委員的問題時表示，東頭工業區的範圍廣闊，因此委員須考慮依建議修訂所有劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的用地，做法是否合適，抑或只修訂申請人的地點和附近地區的用途地帶，會較為恰當。她表示，即使只修訂申請人的地點的用途地帶，仍須解決工業設施與住宿設施為鄰的問題和其他技術問題。

26. 一名委員表示，雖然應拒絕現時這宗申請，但仍欣賞申請人嘗試在有關地點闢設社會福利設施。該委員表示，應鼓勵申請人與有關政府部門商討如何解決技術問題，並考慮把有關地點改劃為較合適的用途地帶。秘書表示，會議記錄將清楚敘述委員的意見，副本會交予申請人。小組委員會的文件亦已載述所有相關政府部門的意見。此外，可要求規劃署聯絡申請人，並盡量提供協助。

27. 謝展寰先生回答主席的問題時表示，藉着設計，很可能可以解決交通噪音的問題。

28. 主席總結，委員大致同意不應支持這宗申請，因為申請人未能證明可以解決因毗鄰有工業發展項目而產生的工業設施與住宿設施為鄰的問題和交通噪音問題。倘申請人能找出辦法，解決技術和環境問題，可考慮提出把有關地點改劃為更合適的用途地帶，並重新提交申請，讓城規會考慮。委員同意要求規劃署與申請人商討如何跟進這宗個案。

29. 經進一步商議後，小組委員會決定不同意這宗申請。委員繼而審閱文件第 11.1 段所載的各項拒絕理由，並認為理由恰當。有關的理由如下：

- (a) 批准這宗申請，容許修訂「其他指定用途」註明「商貿」地帶的「註釋」，即是容許在整個「其他指定用途」註明「商貿」地帶進行有住宿成分的社會福利用途。這樣並不符合從「其他指定用途」註明「商貿」地帶剔除住宅用途的規劃意向，因為剔除住宅用途就是為免因工業設施與住宿設施為鄰而可能產生問題；

- (b) 安老院屬易受影響的用途，與申請人的地點附近現在仍在經常進行的工業用途不相協調。申請人未能在申請書中證明能妥善解決因毗鄰有工業發展項目而產生的工業設施與住宿設施為鄰的問題和交通噪音問題，亦未能證明可符合《安老院實務守則》和《建築物(規劃)規例》有關天然照明和通風的規定；以及
- (c) 安老院可設於元朗市其他非工業區內。在其他各個住宅地帶及「政府、機構或社區」地帶內，安老院屬於經常准許的用途或可通過向城市規劃委員會申請而可能獲准的用途。申請人沒有充分的規劃理據，說明為何要修訂「其他指定用途」註明「商貿」地帶的「註釋」，讓其能申請在東頭工業區闢設安老院。

### 西貢及離島區

#### 議程項目 4

#### 第 16 條申請

#### [公開會議]

A/SK-HC/188

擬把劃為「住宅(丙類)1」地帶的西貢南邊圍第244約地段第722號E分段的地積比率、上蓋面積及建築物高度限制略為放寬，以作准許的屋宇發展(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/SK-HC/188號)

---

30. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一一年二月十四日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有足夠時間回應政府部門就這宗申請所提出的意見。

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

[高級城市規劃師／西貢及離島任志輝先生此時獲邀出席會議。]

## 議程項目 5

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-PK/183 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的西貢甲邊朗新村第 221 約地段第 1030 號興建兩層高的新界豁免管制屋宇  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SK-PK/183 號)

---

### 簡介和提問部分

32. 高級城市規劃師／西貢及離島任志輝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；

[陳炳煥先生及邱榮光博士此時暫時離席。]

(b) 擬建兩層高新界豁免管制屋宇；

(c) 政府部門的意見——西貢地政專員不支持這宗申請，因為擬建新界豁免管制屋宇的地點同時位於「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶外，按照現行的政策，西貢地政處不會考慮這宗申請。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，因為申請人沒有提交樹木勘察報告或美化環境

建議，以證明擬議的發展項目不會對該區的現有景觀資源造成不良影響；

- (d) 在法定公布期內，當局接獲一份由一名市民提交的公眾意見書。提意見人反對這宗申請，理由是申請地點位於甲邊朗下里的下半段，是進入該村這部分範圍的唯一車輛通道出入口，而且擬建的發展項目會影響村民的生活和福祉；以及

[陳炳煥先生此時返回會議席上，而張少猷先生則暫時離席。]

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署並不支持這宗申請。由於申請地點現時空置，沒有任何現有建築物，興建擬議的兩層高新界豁免管制屋宇不能算是改善鄉村地區現有臨時構築物的發展項目，因此這宗申請不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。西貢地政專員不支持這宗申請，因為申請地點位於「鄉村範圍」或「鄉村式發展」地帶外。若擬議的發展項目根據《建築物條例》作為屋宇發展項目處理，則現有的申請書並無足夠資料證明這項屋宇發展項目符合有關提供通行權及設置緊急車輛通道的規定。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示申請地點的邊界外有些半成齡樹，如在該處興建邊界牆和改移現有行人路的位置，很可能會影響這些樹木。可是，申請人並無提交足夠資料，以證明擬議的發展項目不會對該區現有的景觀資源造成不良影響。此外，行人路改移位置後，會變成在申請地點外的未批租政府土地上，但申請人卻沒有提出解決這些問題的方法。至於公眾提出這宗申請可能會影響現有通道的問題，申請人雖承諾會興建一條新行人路，以取代現有行人路，但卻沒有提供足夠資料證明興建該條改移了位置的行人路是切實可行。

33. 任志輝先生回應主席的提問時引述文件附錄 1b 說，申請人在二零一一年一月四日的來信中澄清了這宗申請是為興建一幢新界豁免管制屋宇。

34. 任志輝先生回應一名委員的提問時表示，按照申請地點的狀況，申請人未必能遵照屋宇署的規定，闢設一條緊急車輛通道。

[張少猷先生此時返回會議席上。]

### 商議部分

35. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 12.1 段所載各項拒絕理由，並認為理由恰當。有關的理由如下：

- (a) 擬議的發展項目不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，有關的規劃意向是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物，同時亦作低層和低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城市規劃委員會的規劃許可。此外，這宗申請所涉的發展項目不能當作新界豁免管制屋宇處理；以及
- (b) 申請人未能證明擬議的發展項目及改移位置後的行人路不會對附近地區的景觀造成不良影響。

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

## 沙田、大埔及北區

### 議程項目 6

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KTN/142 擬在劃為「綜合發展區」地帶的上水古洞北第 92 約地段第 714 號餘段興建屋宇  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KTN/142A 號)

---

36. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一一年一月三十一日要求小組委員會延期一個月考慮這宗申請，因為申請人需要更多時間準備一些擬議發展項目和四周地區的視像圖，以回應規劃署城市設計及園境組的意見。

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

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

## 議程項目 7

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-MUP/64 擬在劃為「農業」地帶的沙頭角萬屋邊第 37 約地段第 326 號 A 分段第 1 小分段 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-MUP/64 號)

---

### 簡介和提問部分

38. 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以下事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為在申請地點附近

的農業活動仍然活躍，而且申請地點的復耕潛力高；

- (d) 當局在法定公布期內沒有接獲公眾的意見，而北區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 11 段所作的評估，並不反對這宗申請。這宗申請大致符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全位於萬屋邊村的「鄉村範圍」內，而「鄉村式發展」地帶內用作發展小型屋宇的土地供不應求。北區地政專員不反對這宗申請，因為申請地點位於萬屋邊村的「鄉村範圍」內。雖然擬議的發展項目不符合「農業地帶」的規劃意向，而漁護署署長並不支持這宗申請，但申請地點位於萬屋邊村的「鄉村式發展」地帶西南面，而擬建小型屋宇的整個覆蓋範圍及申請地點均位於同一鄉村的「鄉村範圍」內。此外，擬議的小型屋宇發展項目與附近其他現有及擬建的小型屋宇並非不相協調。小組委員會曾於二零一零年七月三十日拒絕一宗同類申請(編號 A/NE-MUP/62)，理由是「鄉村式發展」地帶內的土地足以應付小型屋宇需求。不過，北區地政專員最近曾提供萬屋邊村未來 10 年對小型屋宇的需求數字(二零一一年至二零二零年)，顯示萬屋邊村的「鄉村式發展」地帶內用作發展小型屋宇的土地供不應求。此外，有關的政府部門及區內人士對這宗申請沒有提出反對或負面意見。

39. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

40. 張少猷先生建議把指引性質的條款(c)項修訂為「留意運輸署署長的意見，通往申請地點的車輛通道並非由運輸署管理。申請人應向地政監督查核該通道所在土地的類別……」，以反映運輸署對這宗申請的意見。委員表示同意。

41. 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」)所提交的申請內容，批准這宗申請。這項許可的有效期至二零一五年二月十八日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或有關許可已獲續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實排水建議，而有關建議及落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 設置消防通道、滅火水源及消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 提交並落實美化環境建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

42. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：
  - (i) 申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁最接近的合適政府總水管。申請人亦須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；以及
  - (ii) 申請地點位於抽洪集水區內。
- (b) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所在地區並無公共污水駁引設施。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；以及
- (c) 留意運輸署署長的意見，通往申請地點的車輛通道並非由運輸署管理。申請人應向地政監督查核該通道所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該通道的管理和維修保養責任誰屬。

[邱榮光博士此時返回會議席上。]

## 議程項目 8

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-PK/27 擬在劃為「綠化地帶」的上水丙崗大隴第91約地段第2100號(部分)填塘及闢設宗教機構(包括靈灰安置所用途)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-PK/27 號)

---

43. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一一年二月十日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，因為申請人需要更多時間修訂交通影響評估報告，評估是否需要提供更完善的交通設施，並進行詳細的排水和環境影響評估，以及進行樹木調查和更詳細的景觀及視覺評估。

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

## 議程項目 9

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/340 為批給把劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的坪輦大埔田村第84約地段第365號C分段(部分)作臨時私人停車場(申請編號A/NE-TKL/301)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/NE-TKL/340A 號)

---

簡介和提問部分

45. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士報告，文件第 9 頁的替代頁已呈上會上，供委員參閱。她繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給臨時私人停車場的規劃許可(申請編號 A/NE-TKL/301)續期三年；

[馬錦華先生此時暫時離席。]

- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高，而且附近亦有頻繁的農業活動；
- (d) 當局在法定公布期內接獲一份公眾意見書，表示對這宗申請沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署認為申請的臨時用途可再予以容忍三年。這宗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，因為申請人已履行附加於先前兩宗申請(編號 A/NE-TKL/263 和 301)的規劃許可的所有條件。就申請的用途、申請地點的面積和範圍、發展參數及布局而言，現時這宗申請與先前的兩宗申請相同，而自當局上兩次批予臨時規劃許可後，規劃情況亦沒有重大改變。雖然漁護署署長並不支持這宗申請，但須留意的是，申請地點已鋪築硬地面，自二零零五年至今，一直用作私人停車場，而當局目前亦無意使用該地點進行農業活動，故此，即使批准這個臨時發展項目，也不會妨礙落實「農業」地帶和「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。此外，該臨時私人停車場與四周的鄉郊環境並非不相協調。以這個發展項目的性質和細小規模而言，不大可能會對附近地區的交通

通、環境、排水和景觀造成不良影響。相關的政府部門和區內人士對這宗申請不是沒有意見，就是不表反對。

46. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 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，由二零一一年三月十二日至二零一四年三月十一日止，並須附加下列條件：

- (a) 停車場只限停泊私家車，不得以商業經營方式開放予公眾使用；
- (b) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一一年九月十一日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，必須在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一一年十二月十一日或之前)，落實排水建議，而有關落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一一年九月十一日或之前)，提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，必須在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一一年十二月十一日或之前)，落實保護樹木及美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一一年九月十一日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (g) 就上文(f)項條件而言，必須在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一一年十二月十一日或之前)，設置消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 如在規劃許可有效期內未有履行上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (i) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況須符合規劃署署長或城規會的要求。

48. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 與申請地點的其他相關擁有人解決發展項目所涉及的任何土地問題；
- (b) 這項規劃許可乃批給申請的用途／發展項目，並不表示當局會容忍現於申請地點內但非這項申請所涵蓋的其他用途／發展項目。申請人須立即採取行動，中止這些未獲規劃許可的用途／發展項目；
- (c) 留意北區地政專員的意見，申請人須向北區地政處申請短期豁免書，以便把申請地點上的構築物正規化，但該處不保證會批出短期豁免書。倘該署批出短期豁免書，申請人必須履行政府認為須附加的條款和條件，包括繳付短期豁免書費用；
- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所在地區並沒有公共污水駁引設施，申請人應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；

- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的以下意見：
  - (i) 申請地點位於抽洪集水區內；以及
  - (ii) 申請地點附近水管的水流未達滅火所需的標準；
- (f) 留意消防處處長的意見，申請人須在規劃許可有效期內，為有簷篷蓋着的停車位提供認可的人手操作手提器具，並妥為保養。消防裝置裝妥後，申請人須向消防處提交「消防裝置及設備證書(FS 251)」；以及
- (g) 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。

## **議程項目 10**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/736 在劃為「工業」地帶的沙田火炭  
坳背灣街41至43號安華工業大廈地下K1室  
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/736號)

---

### **簡介和提問部分**

49. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳冠昌先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述以下事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營商店及服務行業(零售商店)；

- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局並無接獲公眾的意見，而沙田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——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。劃設「工業」地帶的規劃意向，主要是預留土地作一般工業用途，以確保工業樓面空間的供應，足以應付生產工業的需求。不過，如擬在「工業」地帶的工業樓宇內進行商業用途，可向城規會提出申請。城規會將視乎每宗個案的情況及根據城規會規劃指引編號 25D 所載的規劃評審準則作出考慮，或會批准申請。擬議在地下一層闢設的零售商店與其所在的工業樓宇和其周圍的發展項目內的工業及與工業有關的用途並非不相協調。以前亦曾經有要求在該工業樓宇地下一層的其他單位及附近經營同類商店和服務行業的申請獲得批准。這宗申請大致上符合城規會規劃指引編號 25D 的規定，而且經諮詢的相關政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見，當局亦沒有接獲反對這宗申請的公眾意見。不過，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，建議只批給為期三年的臨時許可。

50. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

51. 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，至二零一四年二月十八日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年八月十八日或之前)，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(即在二零一一年十一月十八日或之前)，落實消防安全措施，而有關落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (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。

52. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請所涉的處所展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 給予為期三年的臨時規劃許可，是為了解小組委員會可監察申請人履行規劃許可附帶條件的情況及該區工業樓面空間的供求情況，確保不會妨礙落實有關處所擬作工業用途的長遠規劃意向；
- (c) 申請人須向沙田地政專員申請批出臨時豁免書，准許申請的用途；
- (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及樓層隔開；
- (e) 留意消防處處長的意見，須關設與該樓宇用作工業用途的部分完全分隔開的走火通道，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。至於與申請處所的耐火結構有關的事宜，申請人應遵照由屋宇署負責執行的《耐火結構守則》所載的規定處理；以及

- (f) 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，以了解須依照哪些步驟，以履行有關設置消防裝置的規劃許可附帶條件。

## 議程項目 11

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/DPA/NE-HH/4 擬在顯示為「非指定用途」用地的西貢北約海下村第283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/DPA/NE-HH/4 號)

---

53. 秘書報告，二零一零年九月三十日，城規會根據《城市規劃條例》第 5 條展示《海下發展審批地區草圖編號 DPA/NE-HH/1》，為期兩個月，以供公眾查閱。在海下發展審批地區圖上，所有土地均劃作「非指定用途」，因此申請地點在該圖上也劃作「非指定用途」用地。該圖的展示期在二零一零年十一月三十日結束，其間共接獲 18 份申述，其中一份反對把整份海下發展審批地區圖所涵蓋的土地劃作「非指定用途」用地，並建議把申述書中所指的地方(包括申請地點在內)由「非指定用途」用地改劃為「鄉村式發展」地帶。另有一份申述亦反對劃設「非指定用途」用地，並建議把整個地區劃為郊野公園。城規會暫定於二零一一年三月考慮有關的申述和意見。

54. 秘書亦報告，根據有關「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見、進一步申述及申請作出決定」的城規會規劃指引編號 33，就第 16 條申請而言，倘若尚有就有關地點所劃定的地帶表示反對的申述須呈交行政長官會同行政會議考慮，而申述的內容又與該申請有關，城規會便會延期作出決定。因此，規劃署建議小組委員會延期對這宗申請作出決定，以待行政長官會同行政會議對申述作出最後決定。

55. 經商議後，小組委員會決定應規劃署的要求，延期就這宗申請作出決定，以待行政長官會同行政會議對《海下發展審批地區草圖編號 DPA/NE-HH/1》和表示反對的申述作出決定。

## 議程項目 12

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/409 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的大埔林村坑下莆村第 16 約地段  
第 324 號 A 分段及毗連政府土地興建屋宇  
(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-LT/409 號)

---

### 簡介和提問部分

56. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄭禮森女士表示，文件附錄 VI 第 5 頁的替代頁已呈上會上，供委員參閱。她繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局並無接獲公眾意見，而大埔民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。申請地點部分地方位於「綠化地帶」內，並不符合「綠化地帶」地帶的規劃意向。不過，擬議發展項目大致符合城市規劃委員會

規劃指引編號 10 的規定，因為該項目與現有的鄉郊環境互相協調，並且不會對周邊地區的景觀造成重大的不良影響。鑑於申請地點現在空置，部分土地已鋪設硬地面，部分則已植草，漁農自然護理署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境均不反對這宗申請。擬建的小型屋宇發展項目大致符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」（下稱「臨時準則」），因為擬建的小型屋宇超過 50% 的覆蓋範圍位於坑下莆村的「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」內，而且該「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，以及擬建的小型屋宇的排污設施可接駁至區內已計劃鋪設的污水收集系統。雖然申請地點位於上段間接集水區內，但環境保護署署長及水務署總工程師／發展(2) 並不反對這宗申請，理由是申請地點附近已計劃鋪設公共污水渠，而且建議的排污接駁點會設置在擬建屋宇的東北鄰。此外，擬建的小型屋宇發展項目之前曾獲批給規劃許可(申請編號 A/NE-LT/353)，有關許可的有效期已於二零一零年三月三日屆滿。申請地點附近亦曾有一些同類的小型屋宇發展項目獲小組委員會批准，理由是該等項目大致符合「臨時準則」，故此，批准現時這宗申請，與小組委員會先前作出的決定一致。此外，經諮詢的相關政府部門沒有就這宗申請提出負面意見，而區內人士亦沒有表示反對。

57. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

58. 張少猷先生建議把指引性質條款(i)項修訂為「留意運輸署署長的意見，附近現有的鄉村通道並非由運輸署負責管理，申請人須向地政監督查核該條鄉村通道所在土地的類別，並……」，以反映運輸署就這宗申請提出的意見。委員表示同意。

59. 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」)所提交的申請內容，批准這宗申

請。這項許可的有效期至二零一五年二月十八日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實美化環境建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 設置消防通道、滅火水源及消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 把污水排放系統接駁至公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (e) 採取保護措施，確保集水區不會受到污染或出現淤積情況，而有關措施必須符合水務署署長或城規會的要求。

60. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 擬建小型屋宇的實際建造工程須在公共污水收集網絡建成後，才可展開；
- (b) 擬建的小型屋宇應預留足夠空間，接駁公共污水收集網絡；
- (c) 申請人在簽立小型屋宇批地文件前，須就所有受影響的地段向土地註冊處登記相關的地役權批約，該份批約須夾附圖則，顯示在有關地段建造、運作和保養的污水管和接駁點；
- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點附近現時沒有公共雨水渠系統及公共污水收集系統可供接駁。關於公共雨水渠系統，申請人須沿申請地點的外圍設置明渠，收集申請地點內產生或流經該

處的徑流，並把所收集的徑流排放到合適的排放點。不論擬議排水設施設於申請地點界線以內或以外，申請人均須負責這些設施的建造及維修保養，並須承擔有關費用。至於公共污水收集系統，待「林村谷污水收集系統工程(項目編號 4332DS)」計劃下的擬議污水收集系統工程於二零一六／一七年度左右完成後，便會有排污駁引設施，可接駁至申請地點。申請人須就如何處理和排放擬議發展項目的污水，徵詢環境保護署署長的意見；

- (e) 留意渠務署總工程師／工程管理的意見，申請人須留意擬議排污計劃的最新情況，該署亦會不時通知村代表有關情況；
- (f) 留意渠務署總工程師／工程管理的意見，擬建的小型屋宇的覆蓋範圍應避免侵佔附近的林村谷污水收集系統工程項目的施工範圍；
- (g) 留意消防處處長的意見，該處在收到地政總署轉交的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (h) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人應避免干擾申請地點東南面的成齡樹(刨花潤楠)；
- (i) 留意運輸署署長的意見，附近現有的鄉村通道並非由運輸署負責管理，申請人須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；
- (j) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，有關意見載於小組委員會文件附錄 VI 第 4 段；
- (k) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向電力供應商索取電纜圖，以找出申請地點範圍內或附近有否地下電纜(及／或架空電纜)。若申請地點位於規劃署制定的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工

作走廊內，申請人須先諮詢電力供應商及與電力供應商作出安排；以及

- (1) 留意機電工程署署長的意見，若申請地點範圍內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人須與電力供應商聯絡；如有需要，在申請地點範圍內搭建任何構築物前，應要求電力供應商改變地下電纜(及／或架空電纜)的路線，移離擬議構築物。此外，申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

[陳仲尼先生此時離席，而陳炳煥先生此時暫時離席。]

### 議程項目 13

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LT/410 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的大埔林村大芒峯村第8約地段第231號G分段第1小分段及第231號G分段餘段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LT/410 號)

---

61. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一一年二月十一日要求小組委員會延期一個月考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，並就擬建的小型屋宇所擬設的排污駁引設施取得有關土地擁有人的同意，以支持這宗申請。

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

**議程項目 14 及 15**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/411 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村麻布尾村  
第8約地段第623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/411和412號)

---

A/NE-LT/412 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村麻布尾村  
第8約地段第623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-LT/411和412號)

---

**簡介和提問部分**

63. 委員備悉，由於這兩宗申請的性質類似，而且申請地點相連，位於同一「農業」地帶內，因此這兩宗申請在同一份小組委員會文件內闡述。

64. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄭禮森女士簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬在兩個申請地點各興建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這兩宗申請，因為兩個申請地點的復耕潛力高。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)及水務署總工程師／發展(2)均反對這兩宗申請，因為擬議發展項目所處水平與公共污水收集系統最接近的接駁點約有兩至三米的顯著差距，故

此，擬建屋宇的排污設施在技術上無法接駁至公共污水收集系統。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這兩宗申請有所保留，理由是申請地點非常接近其西面和北面長滿草木的山麓，而擬議發展項目的地盤平整工程預計會對樹木造成一些不良影響；

- (d) 在法定公布期內收到四份公眾意見書，表示反對這兩宗申請。一份由兩名個別人士提交的公眾意見書指擬建的小型屋宇位於集水區內，並質疑在技術上能否接駁有關屋宇的排污設施至已計劃鋪設的公共污水收集系統。香港觀鳥會及世界自然基金會香港分會反對這兩宗申請，因為擬議發展項目可能會影響周邊環境的生態，而且並不符合「農業」地帶的規劃意向。此外，創建香港也反對有關申請，理由是申請地點位於「農業」地帶，該地帶欠缺符合可持續發展原則的鄉村發展藍圖，而且在申請地點亦發現嘉陵花這種稀有的植物；以及
  
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不支持這兩宗申請。雖然擬建的兩幢小型屋宇完全位於麻布尾村的「鄉村範圍」內，而且「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地亦普遍供不應求，但兩宗申請均不符合「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」），因為位於上段間接集水區內的擬建小型屋宇的排污設施不能接駁至區內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，擬議發展項目所處水平與公共污水收集系統最接近的接駁點約有兩至三米的顯著差距。故此，環保署署長及水務署總工程師／發展(2)均反對這兩宗申請，因為擬建的兩幢小型屋宇排放的污水可能會影響集水區的水質。漁護署署長也因為申請地點的復耕潛力高而不支持這兩宗申請。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這兩宗申請則有保留，因為預計所需進行的地盤平整工程會對附近山丘的樹造成不良影響。臨時準則於二零零二年八月二十三日修訂，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。自此以後，凡小型屋宇的排污設施未能接駁至該區已計劃鋪設的污水收集系統，有關申請一律被拒絕。這兩宗申請沒有特殊情況，不應予以考慮。

65. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

#### 商議部分

66. 經商議後，小組委員會決定拒絕這兩宗申請。委員繼而審閱文件第 12.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

- 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，其排污設施不能接駁至該區已計劃鋪設的公共污水渠。申請書沒有資料證明位於集水區內的擬議發展項目不會對區內的水質造成不良影響。

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

### 屯門及元朗區

#### 議程項目 16

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL/176

在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗市英龍圍第 115 約地段第 236 號餘段(部分)、第 237 號餘段(部分)、第 238 號餘段(部分)及毗連政府土地經營臨時食肆(室外燒烤場地)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL/176 號)

---

67. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一一年一月二十四日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有時間擬備進一步資料，以回應環境、食物業牌照和建築方面的問題。

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

## 議程項目 17

### 第 16 條申請

#### [公開會議]

A/YL-PS/338 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山塘坊村第121約地段第1340號B分段第4小分段至第24小分段、第1340號B分段餘段、第1340號B分段第1小分段餘段(部分)及第1340號B分段第2小分段餘段(部分)進行地盤平整工程(包括填土及挖土)，以作新界豁免管制屋宇發展及闢設擬議私人發展計劃的公用設施裝置(火牛房)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PS/338 號)

---

69. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一一年一月三十一日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有時間擬備進一步資料，以回應政府部門的意見。

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

## 議程項目 18

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PS/339 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山坑尾村第 122 約地段第 447 號(部分)、第 448 號(部分)、第 449 號餘段(部分)、第 450 號(部分)及第 452 號餘段(部分)闢設臨時公眾旅遊車及 24 座位巴士停車場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PS/339 號)

---

71. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一一年一月二十七日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有時間擬備進一步資料，以回應政府部門的意見。

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

[高級城市規劃師／屯門及元朗簡國治先生和袁承業先生此時獲邀出席會議。]

[馬錦華先生此時返回席上。]

## 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-SKW/70 在劃為「鄉村式發展」地帶的  
屯門大欖涌第 385 約地段第 185 號及  
第 255 號闢設臨時私人露天停車場(吊機車及  
流動油壓吊機)、貯放機械零件及闢設附屬辦  
公室(為期一年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM-SKW/70 號)

---

### 簡介和提問部分

73. 高級城市規劃師／屯門及元朗簡國治先生告知與會者，文件第 10 頁的替代頁已於會議前送交各委員。他繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 闢設臨時露天停車場(吊機車及流動油壓吊機)、貯放機械零件及闢設附屬辦公室，為期一年；
- (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，因為附近地方有易受影響用途，預計會出現環境滋擾。渠務署總工程師／新界北表示，由於申請地點所在地區沒有直接的公共雨水駁引設施可供使用，申請人須自行安排設置雨水收集和排放系統，以應付申請地點產生的徑流和附近地區的地面水流。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，鑑於申請地點與附近的鄉村接近，必須栽種有效的樹籬，以增加視覺上的綠化效果和把擬設的露天貯存用地與鄉村分隔開，並確保擬議發展不會對鄉村的景觀造成負面影響；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見，反對這宗申請。創建香港反對這宗申請，理由是擬議發展不符合該區的規劃意向，並會對環境及交通造成負面影響。提意見人要求，倘城規會批准這宗申請，必須就美化環境及邊界圍欄附加規劃許可附帶條件，以紓緩所造成的損害；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。申請的臨時用途不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即「鄉村式發展」地帶內的土地，主要預留作小型屋宇發展，而且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。有關用途(包括吊機車及流動油壓吊機停放場)與附近的民居不相協調。緊貼申請地點的範圍有五宗小型屋宇申請已獲地政總署批准。就此，環保署署長不支持這宗申請。申請書內沒有提供資料，以證明有關用途不會對附近地區的排水和景觀造成負面影響。此外，申請地點根據城規會規劃指引編號 13E 屬於第 4 類地區，當局鼓勵在有關地區逐步淘汰露天貯物及港口後勤用途。在同一及附近的「鄉村式發展」地帶內，並無關設吊機車及流動油壓吊機露天停車場的同類申請先前曾獲批准。至於兩宗關設臨時停車場的申請(即申請編號 A/TM-SKW/24 及 A/TM-SKW/40)，該等申請是在有附帶條件下獲批給許可，以供停放非重型車輛及非貨櫃車的車輛。倘批准這宗申請，會為「鄉村式發展」地帶內同類申請立下不良先例。

74. 主席詢問申請地點附近的五間小型屋宇是否已興建，簡國治先生在回應表示，西面的兩間小型屋宇及東面的三間小型屋宇的建屋牌照已分別於二零零七年及二零一零年發出，但這些小型屋宇的建造工程尚未展開。

#### 商議部分

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

- (a) 有關用途不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。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) 有關用途與附近地區的整體鄉郊特色(特別是申請地點西南面的住宅用途)不相協調，並會對區內居民及附近環境造成負面的環境影響。申請書沒有提供資料，以證明有關用途不會對周圍地區的排水及附近民居造成負面影響；以及
- (c) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為有關「鄉村式發展」地帶內的同類申請立下不良先例。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區的整體環境質素下降。

[陳炳煥先生此時返回會議席上。]

## 議程項目 20

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HT/710 在劃為「綠化地帶」的元朗廈村  
第 125 約地段第 1367 號、第 1368 號、第  
1369 號、第 1370 號、第 1372 號及毗連政府  
土地進行填土工程(約 1.2 米)，以作准許的農  
業用途  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-HT/710 號)

---

76. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一一年二月一日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有時間準備更多資料，以支持這宗申請。

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

## 議程項目 21

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NSW/203 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗南生圍第104約地段第3250號B分段第9小分段餘段、第3250號B分段第13小分段及第4643號興建屋宇連附屬康樂設施(私人住宅)及略為放寬建築物高度限制  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-NSW/203 號)

---

78. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一一年一月三十一日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有足夠時間提交進一步資料，以回應環境保護署所關注的問題。

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

## 議程項目 22

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/523 在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉第113約地段第1016號(部分)、第1017號(部分)、第1029號(部分)、第1030號(部分)、第1031號(部分)、第1032號(部分)、第1033號、第1034號(部分)及第1035號(部分)臨時露天存放建築材料(工字鐵)並闢設附屬工場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/523 號)

---

## 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築材料(工字鐵)並闢設附屬工場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長（下稱「環保署署長」）不支持這宗申請，因為附近有易受影響的用途，預計會出現環境滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為有關發展與附近的現有郊野鄉村及農田景觀不相協調，預計會對該區的景觀特色造成負面影響。在所提交的美化環境建議內的美化環境安排也不足夠。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甚高；
- (d) 當局在法定公布期內收到三份公眾意見。一名元朗區議員及創建香港反對這宗申請，主要理由是這宗申請不符合規劃意向，亦不符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，並會引起噪音干擾及令通往申請地點的車輛通道超出負荷。創建香港進一步建議，倘批准這宗申請，應附加美化環境及設置周邊圍欄的附帶條件。另一份公眾意見由另一名元朗區議員提交，表示城規會在考慮這宗申請時，應全面顧及有關發展對自然及住宅環境及區內交通的影響；以及

[陳炳煥先生此時暫時離席。]

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 12 段的評估，不支持這宗申請，因為發展項目不符合「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的規劃意向，申請人在申請書內未有提供充分的規劃理據，令當局同意偏離這些規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。漁護

署署長不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。環保署署長不支持這宗申請，因為附近有民居／構築物。發展項目與附近主要屬鄉郊性質的土地用途不相協調，而且接近一個劃為「自然保育區」的偌大林地，而南面較遠處為大欖郊野公園。雖然作臨時露天存放私家車輛(位於申請地點東北面)的同類申請(編號 A/YL-KTS/494)於二零一零年六月二十五日在有規劃許可附帶條件的情況下獲小組委員會批准，但該宗申請涉及一宗先前申請，而申請編號 A/YL-KTS/494 的申請地點周圍是區內道路、荒置土地、露天貯物場、貨倉及工場。此外，現時這宗申請的發展不符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點先前從未獲准作露天貯物用途，相關政府部門對這宗申請提出負面意見，亦有公眾人士反對這宗申請。現時這宗申請不獲規劃署總城市規劃師／城市設計及園境支持，因為所提交的美化環境建議未如理想。由於申請人未能證明發展項目不會對附近地區的環境、景觀和排水造成負面影響，因此不應獲得從寬考慮。關於申請人聲稱申請地點及其毗鄰地方曾用作西鐵的工地，須備悉申請地點曾於一九九九年二月至二零零三年十二月期間批給當時的九廣鐵路有限公司作興建西鐵的臨時工地。根據二零零三年六月至二零零六年十二月期間所拍攝的航攝照片，在工程完成後，申請地點及其毗鄰地方已逐漸恢復原狀。不過，二零零七年十一月所拍攝的航攝照片顯示，申請地點及其毗鄰地方其後被清理及鋪築。在未獲批給規劃許可的情況下進行地盤清理／平整工程，以造成既成事實，不應予以容忍。

81. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

82. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審視文件第 13.1 段所載的拒絕理由，並認為這些理由恰當。這些理由包括：

- (a) 有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向，即保存和保護良好的農地，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕方面具有良好潛力的休耕農地。有關發展也不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。申請書內並無提出充分的規劃理據，以支持偏離規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為發展項目與附近主要屬鄉郊性質的土地用途不相協調；申請地點先前從未獲批許可；以及有政府部門對申請提出負面意見，亦有公眾人士提出反對；
- (c) 申請人未能證明發展項目不會對附近地區的環境、景觀和排水造成負面影響；以及
- (d) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶內的同類申請立下不良先例。倘該等申請均獲批准，累積影響所及，該區的整體鄉郊環境質素會下降。

### 議程項目 23

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/524 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的  
元朗錦田第 109 約地段第 291 號(部分)  
闢設臨時私家車停車場(私家車及輕型貨  
車)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/524 號)

---

簡介和提問部分

83. 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) 擬議的臨時私家車停車場(私家車及輕型貨車)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門沒有對這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期內接獲一份公眾意見書。創建香港反對申請，理由是擬議發展有違規劃意向，並會破壞環境，亦不符合城規會規劃指引編號 13E 的規定。提意見人提出要求，倘若申請獲得批准，須訂定有關美化環境和設置邊界圍欄的規劃許可附帶條件，從而減少破壞環境；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所作的評估，認為所申請的臨時用途可予容忍三年。擬議發展涉及停泊私家車和輕型貨車，與周圍的鄉郊和住宅土地用途／發展並非不相協調。鑑於有關用途屬臨時性質，而且申請地點現時並不涉及小型屋宇的申請個案，這項發展不會令「鄉村式發展」地帶長遠的規劃意向難以實現。獲徵詢意見的相關政府部門並沒有對申請提出負面意見或反對。為免這項臨時用途可能會造成滋擾，建議附加規劃許可附帶條件，以限制所停泊車輛的種類和申請地點的活動。儘管小組委員會曾拒絕就先前一宗擬臨時露天存放建築材料的申請(編號 A/YL-KTS/512)批給許可，但目前這宗申請所涉的用途有所不同。雖然小組委員會於二零一零年十一月十二日拒絕就一宗擬在申請地點東鄰闢設臨時公眾露天停車場(包括私家車、輕型貨車和中型貨車)的同類申請(編號 A/YL-KTS/508)批給許可，但該宗申請涉及停泊車長 7 米至 11 米且重逾 5.5 公噸的車輛，而環境保護署

署長基於環境理由不支持該宗申請。關於在法定公布期內所接獲的反對意見，須留意的是，涉及停泊私家車和輕型貨車的擬議發展項目與周圍的發展並非不相協調，亦不會令「鄉村式發展」地帶長遠的規劃意向難以實現。相關政府部門亦沒有提出負面意見。建議透過訂定規劃許可附帶條件，限制所停泊車輛的種類和申請地點的活動，以及要求申請人提交並落實美化環境建議，應能解決公眾的關注。

84. 委員沒有對申請提出問題。

#### 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。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，有效期至二零一四年二月十八日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得於申請地點停泊／存放未有根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》獲發有效牌照的車輛；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，《道路交通條例》所界定超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)不得停泊／存放於申請地點或進出該地點；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得於申請地點進行拆卸、保養、維修、清潔、噴漆或其他工場活動；
- (d) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，擬議發展項目不得以商業形式運作；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點的現有邊界圍欄必須時刻妥為保養；

- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年八月十八日或之前)提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年十一月十八日或之前)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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年八月十八日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年十一月十八日或之前)落實排水設施建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年八月十八日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年十一月十八日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (m) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

- (n) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，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。

86. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，即這宗申請所涉及的土地是根據集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定事先未經政府批准，不得搭建構築物。在申請地點內現有構築物用作簷篷而下面設有由貨櫃改裝而成的休息室，但並未獲得批准。由申請地點可經一小段政府土地前往錦上路。地政總署不會為有關的政府土地進行維修保養工程，亦不保證會批給通行權。倘當局批給規劃許可，有關地段的擁有人仍須向地政總署申請為擬於申請地點搭建的構築物取得許可或把該地點的任何違例情況納入規管範圍，而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，其中包括繳付地租或費用；
- (c) 採取環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少任何可能造成的環境滋擾；
- (d) 留意運輸署署長的意見，即須向地政監督查核通往申請地點的道路所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清同一段道路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，即該署不會／不應負責維修保養任何連接申請地點與錦上路的現有車輛通道；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即這項發展不應對鄰近地區造成負面的排水影響；

- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請地點的所有違例構築物應予清除，而所有建築工程必須符合《建築物條例》的規定。批給這項規劃許可不應理解為當局根據《建築物條例》接納申請地點的違例構築物。當局日後可能會採取執行管制行動，清除所有違例工程。申請人應委聘認可人士統籌所有建築工程；以及
- (h) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須設置消防裝置。因此，申請人須向消防處提交載有消防裝置建議的相關平面圖，以供批准。有關平面圖須按比例繪畫，並訂明尺寸和佔用性質。擬議消防裝置的安裝位置須在平面圖上清楚標示。申請人為有關地點擬備消防裝置建議時須留意，凡總樓面面積少於 230 平方米並設有緊急車輛通道通往構築物外 30 米範圍的其他貯物場、開放式棚架或密封式構築物，一律須根據佔用性質，提供認可的人手操作手提器具，而有關器具亦須在平面圖上清楚標示。申請人若擬申請豁免設置若干消防裝置，必須向消防處提出理據，以供考慮。

## 議程項目 24

### 第 16 條申請

#### [公開會議]

A/YL-KTS/525 在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗錦上路第106約地段第560號(部分)、第563號(部分)、第564號(部分)、第565號(部分)、第618號C分段(部分)及第618號餘段(部分)臨時露天存放新旅遊車輛及新汽車零件並闢設附屬工場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/525 號)

---

87. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一一年二月十日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有時間擬備補充資料，回應政府部門就這宗申請提出的意見。

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

## 議程項目 25

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/275 在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗大棠第 116 約地段第 3591 號 A 分段及第 3591 號 B 分段關設臨時貨倉存放家具(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/275 號)

---

### 簡介和提問部分

89. 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) 關設臨時貨倉存放家具，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」)不支持申請，因為緊貼申請地點和附近均有易受影響的設施(包括民居)，預計會出現環境滋擾；

- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見，反對這宗申請。創建香港反對這宗申請，理由是臨時用途不符合規劃意向，會對環境造成損害，也不符合城規會規劃指引編號 13E。提意見人建議，倘城規會批准這宗申請，必須附加關於落實美化環境及邊界圍欄以紓緩損害的規劃許可附帶條件；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，不支持這宗申請。申請的臨時用途不符合「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向，即主要是保留鄉郊地區的特色，而且申請書內並無提出充分的規劃理據，令當局要偏離這個規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。有關發展與附近的鄉郊土地用途不相協調，緊貼申請地點設有民居。申請用途不符合城規會規劃指引編號 38，即環保署署長不支持這宗申請，因為附近有易受影響的設施，預計會出現環境滋擾。申請作存放舊家具的用途可容納在專門作工業用途的處所。申請人並無提交資料，以支持需要准許在有關「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶(而非工業樓宇)內作貨倉用途。申請地點並無先前作貨倉用途的申請獲批准，在分區計劃大綱圖有關「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶內也沒有同類申請作臨時貨倉／存放用途獲批給規劃許可。批准這宗申請會立下不良先例，令同類用途在有關地帶內擴散。此外，當局在法定公眾查閱期內接獲一份公眾意見，反對這宗申請。

90. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

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

- (a) 有關發展不符合「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向，即主要是保留鄉郊地區的特

色。申請書內並無提出充分的規劃理據，令當局要偏離這個規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (b) 有關發展與附近的鄉郊土地用途不相協調，緊貼申請地點的北面、東北面和南面，以及較遠的東面和東南面均有民居。申請地點先前沒有作貨倉用途的申請獲批給規劃許可，而且有政府部門對申請提出負面意見，公眾亦反對這宗申請；
- (c) 申請用途不符合有關「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申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 38。申請人未能證明有關發展不會對附近地區的環境造成負面影響；以及
- (d) 批准這宗申請會立下不良先例，令其他同類用途在「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶內擴散，倘該等申請均獲批准，累積影響所及，會令該區的整體環境質素下降。

[陳炳煥先生此時返回會議席上。]

## **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-TT/276 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗大棠第 119 約地段第 1614 號餘段(部分)經營臨時酒樓雜貨零售店(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TT/276 號)

---

### **簡介和提問部分**

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營臨時酒樓雜貨零售店，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——渠務署總工程師／新界北對申請人提交的擬建排水設施圖則提出了多項他關注的技術問題。元朗地政專員表示，該處曾批准／接獲／正在處理擬在申請地點附近興建小型屋宇的申請；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲一份來自木橋頭村一批村民的公眾意見書，表示反對這宗申請。提意見人反對這宗申請，因為該地點附近現已／將會興建幾幢小型屋宇，有關的發展項目會造成污染，並影響附近的交通。此外，該發展項目並不符合該區的規劃意向。元朗政務專員表示曾接獲木橋頭村同一批村民兩份內容相似的反對書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署並不支持這宗申請。申請的臨時用途類似貨倉，用以儲存家庭用品和漂白水，並進行包裝活動。元朗地政專員表示，元朗地政處曾批准／接獲／正在處理擬在申請地點附近興建小型屋宇的申請。有關的發展項目不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，因為此地帶內的土地，主要預留作興建小型屋宇之用，但申請書內卻沒有提出充分的規劃理據，足以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。擬議的發展項目近似貨倉，不只是一間零售店。申請書內亦沒有提出理據，說明為何擬建零售店要如此大規模，也沒有證明如此大型構築物如何可以與周圍的鄉郊土地用途互相協調。況且，在申請地點附近會興建小型屋宇，日後這些民居會貼近申請地點，可能會受到申請用途所影響。此外，申請書內也沒有提供資料，解釋申請的用途為何不可設於其他較合適的用途地帶或工業樓宇內。申請人也未能證明發展項目不會對附近地區的排水情況造成負面影響，而渠務署總工程師／新界北對擬建排水設施圖則也提出了多個疑問。當局先前從未批

准把申請地點闢作這項用途，也未曾批出類似的規劃許可，准許把「鄉村式發展」地帶內申請地點附近的地方，闢作這項申請用途／貨倉用途。因此，批准這宗申請會立下不良先例，令同類用途擴散入此地帶內。此外，當局接獲一份來自木橋頭村一批村民的公眾意見書，反對這宗申請。

93. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

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

- (a) 發展項目並不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，該意向是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。此地帶內的土地，主要預留作原居村民興建小型屋宇之用。申請書內沒有提出充分的規劃理據，足以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 發展項目較近似一個貨倉，與附近的鄉郊土地用途並不協調，因為申請地點附近現有民居和已獲批准興建的小型屋宇；
- (c) 申請人未能證明發展項目不會對附近地區的排水情況造成負面影響；以及
- (d) 批准這宗申請會立下不良先例，令同類用途擴散入「鄉村式發展」地帶內。這類申請如獲批准，累積影響所及，會導致該區的整體環境質素下降。

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-TYST/513 在劃為「未決定用途」地帶的元朗唐人新村第120約地段第2417號(部分)、第2418號(部分)、第2420號(部分)及第2421號(部分)臨時露天存放建築機械及材料並闢設附屬辦公室(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/YL-TYST/513號)

---

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築機械及材料，並闢設附屬辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)並不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響設施(住宅用途)，預料發展項目會對環境造成滋擾；
- (d) 當局在法定公布期內接獲一份公眾意見書，由一名元朗區議員提交。他反對這宗申請，因為先前批給的規劃許可多次被撤銷；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第12段所作的評估，認為申請的臨時用途可予容忍三年。這宗申請所涉的地點位於第1類地區，大致符合城規會規劃指引編號13E的規定，因為相關政府部門所關注的問題屬技術性質，可通過訂定規劃許可附帶條件解決，而且在此部分「未決定用途」地帶內，曾有同類申請獲得批准。該區一般預留作露天貯物用途，

劃為「未決定用途」地帶，主要因為當局擔心公庵路會出現容車量不足的情況。就這方面而言，運輸署署長對這宗申請沒有負面意見。倘批給這宗申請臨時規劃許可，將不會妨礙落實該區的長遠規劃意向。發展項目與周圍夾雜露天貯物場和汽車維修工場的環境並非不相協調。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無接獲有關環境的投訴。關於環保署署長關注的問題，可通過附加規劃許可附帶條件解決，包括限制作業時間及使用重型貨車，並禁止工場活動。其他經諮詢的政府部門對這宗申請大致沒有負面意見。先前兩宗因未有履行規劃許可附帶條件以致規劃許可被撤銷的申請(編號A/YL-TYST/390及465)是由兩名不同的申請人提交，這宗申請則由另一名申請人提交，他表示與先前兩名申請人並無關係，並願意履行城規會附加的任何規劃許可附帶條件。申請人亦在申請書附上消防裝置建議。因此，這宗申請或可再予容忍一次。關於該份反對申請的公眾意見書，提意見人主要擔心申請人沒有誠意履行規劃許可附帶條件。不過，由於這宗申請是由另一名申請人提出，而且相關的政府部門對這宗申請大致沒有負面意見，因此這宗申請或可從寬考慮，再予容忍一次。

96. 一名委員詢問申請地點的業權有否轉易，袁承業先生回應說，他並無申請地點的業權近年有否轉易的資料，但申請人並不是申請地點的現行土地擁有人。根據申請人的資料，現行土地擁有人是因為先前兩宗申請的申請人未有履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，所以決定引入新租戶，即現時的申請人。

#### 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，至二零一四年二月十八日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行維修、清洗、拆卸或其他工場活動；
- (d) 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；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須經常護理申請地點現有的樹木；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須經常保養申請地點現有的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年八月十八日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年十一月十八日或之前)，設置消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 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)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (j) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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；以及

- (k) 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。

98. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 倘申請人未有履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可再被撤銷，日後若再提出申請，將不會獲從寬考慮；
- (c) 與申請地點的有關土地擁有人解決與這個發展項目有關的土地問題；
- (d) 留意元朗地政專員的意見，地段擁有人須向元朗地政處提出申請，請准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的任何違例情況正規化。地政總署會以業主身分全權酌情考慮申請。倘申請獲得批准，申請人必須履行地政總署可能附加的條款和條件，包括支付地價或費用。此外，申請地點須經由一條非正式小徑到達。該小徑由公庵路延伸出來，位於政府土地／其他私人土地上。元朗地政處不會為該小徑進行維修保養工程，亦不會保證給予通行權。該政府土地有部分屬於政府撥地（編號GLA-YTL1270），已批予渠務署進行元朗南分支污水渠工程；
- (e) 留意運輸署署長的意見，申請人須向地政監督查核通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，路政署不應負責維修保養任何連接申請地點和公庵路的通道；

- (g) 遵守環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少對環境可能造成的滋擾；
- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供水，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。此外，申請地點附近水管的水流未達滅火所需的標準；
- (i) 留意消防處處長就制定消防裝置建議的規定所提出的意見。有關意見載於小組委員會文件附錄 V。申請人若擬申請豁免設置某些規定的消防裝置，須提供理據予消防處考慮；
- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，所有違例建築／構築物必須移除。所有建造工程均須符合《建築物條例》的規定。申請人須委聘認可人士統籌所有建造工程。批給規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》認可申請地點的違例構築物。當局日後可能會執行管制行動，移除所有違例建築；以及
- (k) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近有否地下電纜(及／或架空電纜)。根據所得的電纜圖則，倘申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人便須採取下列措施：申請人及／或其承辦商在申請地點內搭建任何構築物前，必須與電力供應商聯絡，倘有需要，則要求電力供應商改變地下電纜(及／或架空電纜)的路線，移離擬議構築物附近。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》所制定的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

**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-TYST/518 擬把劃為「住宅(丙類)」地帶的元朗白沙村第119約地段第1803號(部分)的地積比率限制由0.4倍略為放寬至1.027倍，以作准許的屋宇發展  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/518 號)

---

簡介和提問部分

99. 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) 擬把地積比率限制由 0.4 倍略為放寬至 1.027 倍，以作准許的屋宇發展；
- (c) 政府部門的意見——元朗地政專員表示，申請地點位於白沙村的「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶以外，在這種情況下，有關的小型屋宇申請通常不獲考慮；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲三份反對這宗申請的公眾意見書。一名元朗區議員反對這宗申請，理由是建議放寬地積比率的幅度不算輕微。另外兩份公眾意見書由白沙村的村代表及十八鄉區居民協會提交，他們反對這宗申請的主要理由是進行擬議發展項目會對區內的交通造成不良影響，而且不符合「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，倘批准這宗申請，會立下不良先例；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署並不支持這宗申請。「住宅(丙類)」地帶擬作低層、低密度的住宅發展，雖然屋宇在「住宅(丙

類)」地帶內屬於無須預先獲得規劃許可的用途，但申請人表示有意把申請地點的土地轉讓予白沙村一名原居村民興建小型屋宇。不過，元朗地政專員表示，根據現行小型屋宇政策，申請地點位於認可鄉村的「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶以外，有關的小型屋宇申請通常不獲考慮。此外，也沒有充分規劃理據支持按要求放寬限制。由於有關的「鄉村式發展」地帶內已有足夠土地應付小型屋宇的需求，若容許在「鄉村式發展」地帶以外興建擬議的小型屋宇，做法並不恰當。此外，在同一「住宅(丙類)」地帶內，先前未曾批出有關略為放寬地積比率限制的規劃許可。倘批准這宗申請，容許大幅放寬地積比率限制，會為該區其他同類申請立下不良先例。此外，有三份由區內人士提交的意見書表示反對這宗申請，所提出的理由主要是要求放寬地積比率限制的幅度太大、小型屋宇發展可能會擴展至「住宅(丙類)」地帶，以及批予規劃許可會立下不良先例。

100. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

101. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 12.1 段所載的各項拒絕理由，並認為理由恰當。有關的理由如下：

- (a) 根據現行小型屋宇政策，若申請興建小型屋宇的地點位於認可鄉村的「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶以外，地政總署通常不會考慮。此外，也沒有充分的規劃理據支持按建議把地積比率限制由 0.4 倍放寬至 1.027 倍，以便在申請地點興建小型屋宇；
- (b) 申請書內沒有資料證明為何在唐人新村分區計劃大綱圖及大棠分區計劃大綱圖上的「鄉村式發展」地帶內找不到合適土地興建擬議的小型屋宇；以及

- (c) 倘批准這宗申請，會為該區其他要求放寬地積比率限制的同類申請立下不良先例。若這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會對該規劃作低密度發展的住宅區造成不良影響。

## 議程項目 29

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/519 在劃為「未決定用途」地帶的元朗唐人新村第119約地段第366號餘段、第369號餘段(部分)、第370號餘段(部分)、第371號A分段(部分)、第371號B分段(部分)、第372號A分段、第372號B分段、第373號、第374號、第375號餘段、第376號、第377號、第378號、第379號、第380號、第381號餘段(部分)、第458號(部分)、第459號(部分)、第460號、第461號、第462號、第463號、第464號、第465號、第466號(部分)、第469號(部分)、第470號(部分)、第471號(部分)、第1323號(部分)、第1324號、第1325號(部分)、第1337號、第1338號、第1339號、第1340號、第1341號、第1342號、第1343號、第1344號、第1345號(部分)、第1346號(部分)、第1347號(部分)、第1349號(部分)、第1350號(部分)、第1351號、第1353號、第1354號、第1355號、第1356號A分段、第1356號B分段、第1357號、第1358號、第1359號、第1360號、第1361號、第1362號、第1363號、第1364號、第1365號、第1366號、第1367號餘段、第1368號、第1369號A分段、第1369號B分段、第1369號D分段、第1523號(部分)、第1524號、第1525號、第1531號B分段、第1532號、第1533號A分段、第1533號B分段、第1536號、第1537號、第1538號、第1539號、第1540號、第1541

---

號、第1542號、第1543號、第1544號(部分)、第1592號(部分)、第1593號、第1613號C分段(部分)、第1641號餘段(部分)及毗連政府土地臨時露天存放建築機械和材料、回收物料及舊電器並進行附屬工場活動(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/YL-TYST/519號)

---

### 簡介和提問部分

102. 高級城市規劃師／屯門及元朗袁承業先生表示，文件第14頁的替代頁已於會前發給各委員。他繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築機械和材料、回收物料及舊電器，並進行附屬工場活動，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)並不支持這宗申請，因為申請地點附近和其通道沿途都有民居聚集。儘管如此，他表示該署在過去三年並無接獲有關申請地點影響環境的投訴；
- (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——規劃署基於文件第12段所作的評估，認為申請的臨時用途可予容忍三年。根據城規會規劃指引編號13E，申請地點位於第1類地區，這些地區內的申請一般會獲從優考慮。這宗申請大致符合城規會規劃指引編號13E的規定，因為相關政府部門所關注的問題屬技術性質，可通過訂定規劃許可附帶條件解決，而且在此部分「未決定用途」地帶內，曾有同類申請在有附帶條件的情況下獲得批准。該區一般預留作露天貯物用途，劃為

「未決定用途」地帶，主要因為當局擔心公庵路會出現容車量不足的情況。就這方面而言，運輸署署長不反對這宗申請。倘批給這宗申請臨時規劃許可，將不會妨礙落實該區的長遠規劃意向。關於先前的申請，自一九九八年以來，一直有擬把申請地點用作臨時露天貯物的同類申請獲批給規劃許可。與二零零七年批准上一宗申請（編號A/YL-TYST/370）時的情況相比，現時的規劃情況並無重大改變，只是這宗申請所涉的地盤範圍擴大了約9%，以反映現有的作業環境及圍欄範圍，以及方便進行擬議的貯存舊電器用途和附屬工場活動。申請人亦已履行上一宗申請的所有規劃許可附帶條件。發展項目與周圍夾雜露天貯物場、貨倉及工場的環境並非不相協調。雖然環保署署長不支持這宗申請，但該署過去三年並無接獲關於環境的投訴。儘管如此，為解決環保署署長關注的問題，建議附加規劃許可附帶條件，包括限制作業時間及使用重型貨車，禁止貯存和清洗膠樽，限制舊電器只可在擬議的三個鋪上混泥土地面的有蓋構築物內貯存和處置，並禁止貯存和處置電子及電腦廢料（包括陰極射線管）。此外，其他經諮詢的政府部門對這宗申請大致沒有負面意見，區內人士亦不反對這宗申請。

103. 委員沒有就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

104. 經商議後，小組委員會決定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，至二零一四年二月十八日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；

- (c) 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；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點貯存和清洗膠樽；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在該三個舖上混凝土地面的有蓋構築物以外的地方貯存和處置(包括裝卸)電器；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點內貯存和處置(包括裝卸)電子及電腦廢料(包括陰極射線管)；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須經常護理申請地點上現有為美化環境而栽種的植物；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須經常保養申請地點現有的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年八月十八日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年十一月十八日或之前)，落實消防裝置建議，而有關落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)、(g)或(h)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(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。

105. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的有關土地擁有人解決與這個發展項目有關的土地問題；
- (c) 留意元朗地政專員的意見，地段擁有人及有關政府土地的佔用人須向元朗地政處提出申請，以便把申請地點的任何違例情況正規化。地政總署會以業主身分全權酌情考慮申請。倘申請獲得批准，申請人必須履行地政總署可能附加的條款和條件，包括支付地價或費用。此外，申請地點須經一幅短窄的政府土地才能到達公庵路。元朗地政處不會為該幅政府土地進行維修保養工程，亦不會保證給予通行權；
- (d) 留意運輸署署長的意見，申請地點的出入口並非直接毗連公庵路。申請人須向地政監督查核該幅連接申請地點和公庵路的短窄土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該幅土地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，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；
- (f) 遵守環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少對環境可能造成的滋擾；
- (g) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人應採用良好的地盤施工方法和採取必須的措施，避免任何對

申請地點內及附近的水道及沿岸植物可能造成的干擾；

- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請地點現有的水管會受到影響。倘因為受發展項目影響而須把水管改道，發展商須承擔所需工程的費用；
- (i) 留意消防處處長的意見，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。平面圖須按比例繪製，並顯示尺寸及佔用性質，而擬設的消防裝置所在位置亦須在平面圖上清楚標示。消防處收到正式提交的一般建築圖則或相關發牌當局轉介的申請後，便會制訂詳細的消防安全規定。倘申請人有意申請豁免設置某些規定的消防裝置，須提出理據供消防處考慮；
- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，申請人須移除現時顯然並未根據《建築物條例》獲准搭建的構築物。若擬進行任何新的工程，包括搭建臨時構築物，申請人必須根據《建築物條例》正式提出申請。現用作辦公室及貯物用途的有蓋地方均屬臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有從街道通往該處的途徑，而根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道。倘若申請地點並非毗連一條至少闊 4.5 米的指定街道，則須在提交建築圖則階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，釐定發展密度。此外，批給規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》認可申請地點的違例構築物。如有需要，當局可能會執行管制行動，移除所有違例建築；以及
- (k) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近有否地下電纜(及／或架空電纜)。根據所得的電纜圖則，倘申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人便須採取下列措施：申請人及／或其承辦商在申請地點內搭建任何構築物前，必須與電力供應

商聯絡，倘有需要，則要求電力供應商改變地下電纜(及／或架空電纜)的路線，移離擬議構築物附近。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》所制定的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

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

### **議程項目 30**

#### **其他事項**

106. 餘無別事，會議於下午四時三十分結束。