

TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 11031 號
供城市規劃委員會於 2025 年 11 月 14 日考慮

根據《城市規劃條例》第 17 條提出的
覆核規劃申請編號 A/YL-TYST/1316

在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗十八鄉丈量約份第 120 約地段第 2677 號
臨時露天存放建築材料(為期三年)

**根據《城市規劃條例》第 17 條提出的
覆核規劃申請編號 A/YL-TYST/1316**

**在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗十八鄉丈量約份第120約地段第2677號
臨時露天存放建築材料(為期三年)**

1. 背景

1.1 二零二五年六月十日，文暢林先生由許軍兒先生代表，根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 16 條申請規劃許可，擬在申請地點用作臨時露天存放建築材料，為期三年。申請地點主要坐落在《唐人新村分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TYST/14》上劃為「鄉村式發展」地帶¹的地方內(圖 R-1)。

1.2 二零二五年八月一日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)決定拒絕有關申請，理由如下：

(a) 申請用途不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及

(b) 申請用途不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 13G)，因為申請地點先前並無

¹ 申請地點東面小部分範圍(約 1.1%)坐落在分區計劃大綱區上的「休憩用地」地帶內，可視作分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁所准許的輕微界線調整。

獲批給規劃許可；以及申請用途對周邊地區的環境造成不良影響。

1.3 申請地點涉及針對違例發展而現正進行的規劃執管行動個案(編號 E/YL-TYST/924)，有關違例發展涉及貯物用途(包括放置貨櫃)及停泊車輛場地用途(圖 R-2)。當局於二零二五年三月七日發出強制執行通知書，要求有關人士中止違例發展。由於在通知書期限屆滿後進行的實地視察所見，有關違例發展仍未中止，因此當局現正考慮採取檢控行動。

1.4 隨文夾附下列文件，以供委員參考：

- (a) 小組委員會文件第 A/YL-TYST/1316 號 (附件 A)
- (b) 小組委員會二零二五年八月一日的會議記錄摘錄 (附件 B)
- (c) 城規會秘書於二零二五年八月十五日發出的信件 (附件 C)

2. 覆核申請

二零二五年八月二十二日，申請人根據條例第 17(1)條申請覆核小組委員會拒絕其申請的決定(附件 D)。

3. 申請人提出的理據

申請人為支持覆核申請而提出的理據，詳載於附件 D。有關內容撮述如下：

- (a) 大部分獲諮詢的政府部門對第 16 條申請不表反對或沒有負面意見；以及
- (b) 城規會在法定公布期內只收到一份表示反對第 16 條申請的公眾意見。

4. 第 16 條申請

申請地點和周邊地區 (圖 R-1 至 R-4)

4.1 小組委員會在考慮第 16 條申請時，申請地點及周邊地區的情況載述於附件 A 第 8.1 及 8.2 段。申請地點及周邊地區的規劃情況至今沒有重大改變。

4.2 申請地點：

(a) 可從欖喜路經區內路徑前往(圖 R-2 及 R-3)；以及

(b) 沒有鋪築地面，部分範圍圍封，現時用作申請用途，但並無有效的規劃許可(圖 R-2 至 R-4)。

4.3 周邊地區主要是村屋及住宅構築物，夾雜露天貯物／存放場、貨倉、泊車處、農地、荒地及空地／空置構築物。此等位於「鄉村式發展」地帶內的用途，部分涉嫌屬違例發展，當局可對其採取規劃執管行動。申請地點附近有多幢住宅構築物，最近的一幢位於申請地點北面約 35 米處。欖口村主要鄉村羣位於申請地點西北面約 60 米處(圖 R-2 及 R-3)。

規劃意向

4.4 有關「鄉村式發展」地帶的規劃意向載於附件 A 第 9 段，沒有改變。「鄉村式發展」地帶的規劃意向，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，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。設立此地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在此地帶內，使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益。在新界豁免管制屋宇的地面一層，有多項配合村民需要和鄉村發展的商業和社區用途

列為經常准許的用途。其他商業、社區和康樂用途，如向城規會申請許可，或會獲得批准。

城市規劃委員會規劃指引

- 4.5 根據城規會於二零二三年四月十四日頒布的規劃指引編號 13G，申請地點位於第 4 類地區內。指引的相關摘錄載於**附件 A**的**附錄 II**。

先前的申請

- 4.6 申請地點並無涉及先前的規劃申請。

同類申請

- 4.7 過去五年，在有關「鄉村式發展」地帶內並無同類申請。

5. 相關政府部門的意見

- 5.1 相關政府部門就有關的第 16 條申請提出的意見載於**附件 A**的第 10 段及**附錄 III**。他們具指引性質的意見(如有的話)則載於**附件 A**的**附錄 IV**，並重述於**附件 E**。
- 5.2 關於這宗覆核申請，城規會已進一步諮詢相關政府部門。他們維持先前對有關申請的意見，其中環境保護署署長(下稱「環保署署長」)的意見載於**附件 A**的第 10.2 段，現重述如下：

環境

5.2.1 環保署署長的意見：

- (a) 他不支持這宗申請，因為附近有住宅用途(最近的住宅位於申請地點北面約 35 米)(**圖 R-2**)，加上申請用途會產生重型車輛車流，預計會造成環境滋擾；

(b) 過去三年，署方沒有收到與申請地點有關的環境投訴；以及

(c) 他提出的具指引性質意見載於附件 E。

6. 在法定公布期內收到的公眾意見

6.1 城規會在二零二五年九月五日公布這宗覆核申請，以供公眾查閱。在法定公眾查閱期內，城規會收到一份來自個別人士的公眾意見。該名個別人士反對這宗申請，理由是根據規劃指引編號 13G，第 4 類地區內的露天貯物及港口後勤用途申請通常會遭否決；申請地點涉及違例發展；以及申請地點附近有住宅構築物(附錄 F)。

6.2 城規會在第 16 條申請階段收到一份來自個別人士的公眾意見，表示反對這宗申請。有關意見載於附件 A 第 11 段。

7. 規劃考慮因素及評估

7.1 這宗申請旨在覆核小組委員會於二零二五年八月一日拒絕有關申請的決定。有關申請擬在分區計劃大綱圖上劃為「鄉村式發展」地帶的申請地點臨時露天存放建築材料，為期三年(圖 R-1)。申請被拒絕的原因是申請用途(i)不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向；以及(ii)不符合規劃指引編號 13G，因為申請地點先前並無獲批給規劃許可，而申請用途亦對周邊地區的環境造成不良影響。

覆核申請的理據

7.2 申請人為支持這宗覆核申請而提出的理據是(i)獲諮詢的政府部門大部分對該宗第 16 條申請不表反對或沒有負面意見；以及(2)法定公布期內只收到有一份來自個別人士的公眾意見，表示反對該宗第 16 條申請。

- 7.3 覆核申請的主要發展參數及申請用途的布局設計維持不變。自小組委員會在二零二五年八月一日考慮第 16 條申請後，規劃情況一直沒有重大改變。經考慮書面申述後，載於**附件 A** 第 12 段的規劃考慮因素及評估仍然有效，有關這宗覆核申請的規劃考慮因素及評估詳載於下文。

「鄉村式發展」地帶的規劃意向及土地用途協調

- 7.4 申請地點位於劃為「鄉村式發展」地帶的地方。「鄉村式發展」地帶的規劃意向，主要是供原居村民興建小型屋宇之用。申請用途不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。雖然申請地點毗鄰露天存放場，但位於同一「鄉村式發展」地帶內的露天存放場涉嫌屬違例發展，當局可對其採取規劃執管行動。周邊地區主要建有村屋及住宅構築物，最近的住宅構築物位於申請地點北面約 35 米處。申請地點可從欖喜路經區內路徑前往，而重型車輛車流預計會經過位於申請地點西北面及北面的欖口村主要鄉村羣及住宅構築物(圖 R-2 及 R-3)。環保署署長維持其看法，不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的住宅用途，而且申請用途會產生重型車輛車流，預計會造成環境滋擾。申請用途與「鄉村式發展」地帶內的周邊鄉村環境並不協調。覆核申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。

政府部門的意見

- 7.5 在覆核申請書中第(1)項理據，申請人表示大部分獲諮詢的政府部門對第 16 條申請不表示反對或沒有負面意見。關於這點，規劃署已就覆核申請進一步諮詢相關政府部門的意見，包括運輸署署長、消防處處長及渠務署總工程師／新界北，他們均維持其觀點，即對這宗申請不表示反對或沒有負面意見。不過，環保署署長維持上文第 7.4 段所載的意見，不支持這宗申請。

不符合城規會規劃指引編號 13G

7.6 根據規劃指引編號 13G，申請地點位於第 4 類地區，除非情況特殊，否則申請通常會遭否決。關於這點，申請人在覆核申請書中沒有提供任何資料以支持申請用途，而現時這宗申請亦沒有特殊情況足以獲得從寬考慮。這宗申請不符合規劃指引編號 13G，因為申請地點先前並無獲批給作露天貯物用途的規劃許可；相關政府部門有負面意見；以及申請書內並無足夠資料，證明申請用途不會對周邊地區的環境造成不良影響。此外，在過去五年，同一「鄉村式發展」地帶內並無同類申請獲批准。

公眾的意見

7.7 在覆核申請書中第(2)項理據，申請人表示在法定公布期內僅收到一份表示反對第 16 條申請的公眾意見書。該份表示反對第 16 條申請的公眾意見書的內容撮述於第 11 段並夾附於**附件 A**的**附錄 V**。小組委員會經考慮公眾意見、申請人的申請書、相關城規會規劃指引、規劃情況和政府部門的意見後，決定拒第 16 條申請。

7.8 至於基於上文第 6.1 段撮述的理由反對這宗覆核申請的公眾意見，上文第 7.1 至 7.7 段所載的規劃考慮因素及評估亦適用。

8. 規劃署的意見

8.1 根據第 7 段所作的評估，並考慮到第 6 段所述的公眾意見，再加上自小組委員會考慮有關申請以來，規劃情況並無重大改變，規劃署維持先前的意見，不支持這宗覆核申請，理由如下：

- (a) 申請用途不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型

屋宇之用。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及

- (b) 申請用途不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 13G)，因為申請地點先前並無獲批給規劃許可；以及申請用途對周邊地區的環境造成不良影響。

8.2 反之，倘城規會決定批准這宗申請，建議有關規劃許可應屬臨時性質，有效期為三年，至二零二八年十一月十四日止。此外，建議加入以下規劃許可附帶條件及指引性質的條款，供委員考慮：

規劃許可附帶條件

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二六年五月十四日或之前)，提交排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；
- (b) 就上文(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二六年八月十四日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已裝設的排水設施；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二六年五月十四日或之前)，提交消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；

- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二六年八月十四日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；
- (f) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(c)項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (g) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

指引性質的條款

建議的指引性質的條款載於附件 E。

9. 請求作出決定

- 9.1 請城規會考慮這宗覆核小組委員會決定的申請，並決定是否接納申請。
- 9.2 倘城規會決定駁回這宗覆核申請，請委員建議應給予申請人的駁回理由。
- 9.3 反之，倘城規會決定批准這宗覆核申請，請委員考慮須在規劃許可加上哪些附帶條件和指引性質的條款(如有的話)，以及臨時許可的有效期應於何時屆滿。

10. 附件

- 附件 A 小組委員會文件第 A/YL-TYST/1316 號
- 附件 B 小組委員會二零二五年八月一日會議記錄的摘錄
- 附件 C 城規會秘書於二零二五年八月十五日發出的信件

附件 D	申請人日期為二零二五年八月二十二日的信件
附件 E	建議的指引性質的條款
附件 F	公眾意見
圖 R-1	位置圖
圖 R-2	平面圖
圖 R-3	航攝照片
圖 R-4	實地照片

規劃署

二零二五年十一月