

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零零六年二月三日

下午二時三十分舉行的

第 320 次會議記錄

---

出席者

規劃署署長

主席

伍謝淑瑩女士

賴錦璋先生

副主席

何建宗教授

雷震寰先生

呂耀東先生

黃賜巨先生

譚鳳儀教授

杜德俊教授

姚思教授

簡松年先生

梁廣灝先生

吳祖南博士

葉天養先生

運輸署助理署長／新界

羅鳳屏女士

環境保護署助理署長(環境評估及噪音)

許一鳴先生

地政總署助理署長／新界

霍麗棧女士

規劃署副署長／地區

秘書

黃婉霜女士

因事缺席

陳嘉敏女士

陳偉明先生

蔣麗莉博士

民政事務總署助理署長(2)

夏鎋琪女士

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

龍小玉女士

城市規劃師／城市規劃委員會

張國成先生

## 議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零零六年一月十三日第 319 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」)二零零六年一月十三日第 319 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]

2. 上次會議後並無續議事項。

[杜德俊教授此時到達參加會議。]

## 屯門及元朗區

[屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生及高級城市規劃師／屯門及元朗陳偉信先生此時獲邀出席會議。]

## 議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (i) A/YL/137 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的  
元朗鳳攸北街 2 至 6 號永富閣 1 樓(全層)  
闢設宗教機構  
鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL/137 號)
-

### 簡介及提問部分

3. 高級城市規劃師／屯門及元朗陳偉信先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬設宗教機構；
- (c) 政府部門的意見－並無接獲有關政府部門的負面意見；
- (d) 在公眾查閱期內收到一份公眾人士的意見。意見提供者永富閣業主立案法團並非反對這宗申請，而是要求延遲提交公眾人士意見的期限，以給予該業主立案法團時間討論關乎永富閣公眾地方的擬議平面圖；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署不反對這宗申請，理由載於文件第 10.1 段。倘批給許可，會促請申請人解決業主立案法團所關注的事宜。至於業主立案法團所關注的主要是樓宇管理事宜，可由業主立案法團與申請人另行處理。無論如何，根據《城市規劃條例》，並無條文規定，可將為期三個星期的法定公眾查閱期延長。

4. 委員並無就這宗申請提問。

[雷震寰先生此時到達參加會議。]

### 商議部分

5. 主席表示，擬議宗教機構並非與週圍的住宅發展不相協調，該些住宅發展的低層亦有用作如教堂及教育機構會之非住宅用途。

6. 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，並須

附加條件，即提供消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求。這項規劃許可會有效至二零一零年二月三日止。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終止有效。

7. 小組委員會亦議定促請申請人，就擬議教堂可能使用該樓宇的公眾地方進一步聯絡永富閣業主立案法團。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (ii) A/YL-KTS/360 申請把劃為「農業」地帶的元朗錦田第 103 約地段第 460 號餘段、461 號餘段(部分)及 462 號 B 分段餘段(部分)的規劃許可續期以臨時露天存放左軚汽車(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/360 號)
- 

#### 簡介及提問部分

8. 高級城市規劃師／屯門及元朗陳偉信先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 就臨時露天存放左軚汽車的規劃許可申請續期，為期三年；
- (c) 政府部門的意見－並無接獲有關政府部門的負面意見；
- (d) 在公眾查閱期內並無收到公眾人士的意見，民政事務處亦沒有收到區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署不反對這宗申請，理由載於文件第 12.2 段。

9. 一名委員從文件圖 A-5 中注意到上述地點用作存放汽車零件，詢問該地點現時是否用作汽車裝配。屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生表示，為解決這項關注事宜，已在文件第 12.3(a) 段建議，在規劃許可附帶條件中加入一項條款，禁止進行維修和工場活動。倘申請地點用作並未包括在申請內的其他用途，有關規劃許可便會撤銷。

[呂耀東先生在進行商議部分期間到達參加會議。]

### 商議部分

10. 一名委員表示，這項規劃許可續期的申請是擬存放「整部」汽車，而並非存放汽車零件。根據申請人所提交的資料，申請地點現用作露天存放入口左軚汽車，繼而出口至中國大陸。不過，從實地照片所見，申請地點的運作更像把汽車零件拆除的拆車場。

11. 蘇應亮先生表示，現時這宗申請是把先前作露天存放左軚汽車用途的規劃許可(編號 A/YL-KTS/289)續期。一如文件第 1.1 段指出，申請地點並無獲批給規劃許可進行露天存放汽車零件及工場活動。規劃署亦已知道申請用途與所在地點的實際用途有差別，並為此建議在規劃許可附帶條件內納入適當的禁止條款。

12. 秘書指出，先前的規劃許可並無禁止存放汽車零件的條款，倘小組委員會決定批准這宗申請，可進一步加強文件第 12.3(a)段建議的禁止條款。規劃事務監督會密切監察申請地點的用途，並會在有必要時採取強制執行行動。

13. 主席建議，文件第 12.3(a)段的規劃許可附帶條件可作出修訂，一併禁止拆卸及裝配的活動，此外可另行施加附帶條件，限制汽車零件的存放。

14. 主席在回應一名委員的詢問時表示，容許荒廢農地作某些臨時用途並非不合理，至於「農業」地帶的區劃是否恰當，可作出進一步檢討。

15. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准規劃許可申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，即有效至二零零九年二月三日止，並須附加下列條件：

- (a) 申請地點不得進行汽車裝配、拆卸、修理、裝置或維修保養或工場活動；
- (b) 申請地點不得存放汽車零件；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須根據編號 A/YL-KTS/289 的申請保持在申請地點內的排水設施運作良好；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須保持申請地點內現有的植物狀況良好；
- (e) 在批給規劃許可之日起計的六個月內，即在二零零六年八月三日或之前提交最新的種植樹木計劃，而有關計劃必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 如在規劃許可有效期內的任何時間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；
- (g) 如在指定時間沒有履行上述規劃許可附帶條件(e)項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (h) 在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。

16. 小組委員會亦議定促請申請人留意下列情況：

- (a) 這項規劃許可是就申請的用途／發展而批給的，至於現時存在於申請地點而不包括在申請內的其他用

途／發展，則不會為當局所容忍。申請人應立即採取行動，中止不包括在規劃許可內的用途／發展；

- (b) 地政總署元朗地政專員的意見，即倘若並無收到／批給短期豁免書的申請，而在申請地點的違例情況仍然持續存在，元朗地政處會考慮對註冊土地擁有人採取適當的強制執行批約條款行動；
- (c) 運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須向地政當局查核接連申請地點與錦田公路的通道的土地類別，此外，應就同一通道的管理和維修保養的責任，徵詢有關地政和維修保養當局的意見；
- (d) 應採取「處理臨時用途和露天貯物用地環境問題工作守則」列明的紓緩環境影響措施，以盡量減少可能造成的任何環境滋擾；
- (e) 屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即當局應清拆所有違例的建築工程／構築物。所有的建築工程必須遵照《建築物條例》的規定進行，並須委任認可人士負責統籌。批給規劃許可不應理解為屋宇署根據《建築物條例》，接納在申請地點上搭建的違例構築物。該署日後可採取強制執行行動，清拆所有的違例工程；以及
- (f) 警務處處長(八鄉區指揮官)的意見，即該地點在保安方面的安排是至為重要的，因此申請人應予以充分的關注。



[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/YL-PH/512 申請把劃為「農業」地帶的元朗八鄉第 108 約地段第 20 號(部分)、21 號、22 號(部分)、23 號(部分)、24 號(部分)、25 號(部分)、27 號 A 分段(部分)、42 號(部分)、43 號(部分)及毗連政府土地的規劃許可續期以臨時露天存放瓷器產品／潔具(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/512 號)
- 

### 簡介和提問部分

17. 高級城市規劃師／屯門及元朗陳偉信先生簡介有關申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 就臨時露天存放瓷器產品／潔具的規劃許可申請續期，為期三年；
- (c) 政府部門的意見—並無接獲有關政府部門的負面意見。環境保護署表示過去三年來並無接獲就有關地點環境問題所作的投訴。不過，有關地點附近有多個易受影響設施，在北部亦有小型的修理場地；
- (d) 在公眾查閱期內並無接獲公眾的意見，亦沒有接獲經民政事務處轉介由區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見—規劃署基於文件第 12.3 段所述理由，不反對有關申請。為針對環境保護署所關注的問題，規劃署建議附加規劃許可附帶條件，禁止在該地點進行工場活動及限定作業的時間。

18. 屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生在回應一名委員的查詢時表示，並無關於申請人是否擁有申請地點內的住用構築物的資料。環境保護署指出，過去三年來，該部門沒有收到就該地方運作事宜所作的投訴；而蘇先生亦再次指出，當局在該宗申請的公眾查閱期內未有收到公眾的意見。

#### 商議部分

19. 一名委員注意到，由於該地點與上次批准的計劃(申請編號 A/YL-PH/423)所涉土地相比，覆蓋面積多出大約 219 平方米，因此對上蓋面積有所增加表示關注，並擔心露天貯物作業可能會轉為長期用途，故此，他對准許申請人把覆蓋面積進一步擴大至 5 508 平方米一事有所保留。如再容忍該臨時用途多三年，這可能等同於批准申請地點永久用作露天貯物。

20. 蘇應亮先生解釋說，當局根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 13D 所訂準則來評審有關申請。他指出，根據該規劃指引，申請地點位於第 3 類地區，而該申請符合有關評審準則的要求，即先前曾獲批給規劃許可，以及申請人已根據有關政府部門的要求履行規劃許可附帶條件。此外，有關政府部門對這宗申請並無提出負面意見，區內人士亦沒有提出反對。

21. 秘書補充說，鑑於露天貯物用途在鄉郊地區繁衍，因此當局制訂城規會規劃指引編號 13D。然而，為配合本港的經濟，露天貯物用途亦有其作用。制訂有關規劃指引，目的是在把這類用途遷往合適地點的同時，對問題加以控制。雖然這與長遠的規劃意向背道而馳，但如這類臨時用途符合有關規劃指引所訂評審準則，將可獲從寬考慮，暫時予以容忍。

22. 一名委員表示，申請人增加覆蓋面積，事先並無取得許可。因此，批准這宗涉及擴大面積的申請，可能會鼓勵申請人進一步擴大有蓋貯物範圍。蘇應亮先生解釋說，這宗申請與先前提出的申請有所不同，申請人在該地點搭建了兩座新的構築物(有蓋貯物面積為 219 平方米)，令有蓋貯物總面積達 5 508 平方米。申請人在二零零六年一月六日信中已確認這個計算結果(該信載於文件附錄 1b)。根據城規會規劃指引編號 13D，如有關地點 50% 的土地是露天地方並用作貯物或修理等用途，有

關地點通常會視爲作露天貯物用途。至於文件第 10.1.1 段所載地政處指現有覆蓋面積合共約爲 7 393 平方米，則已計入在有關地點內所設車道的面積。由於委員擔心申請人可能會進一步擴大有蓋範圍，爲針對他們所關注的問題，主席表示可在規劃許可附帶條件內訂明有關覆蓋面積的限制。

23. 關於地政處與申請人所提供的建築面積有所出入，霍麗棧女士解釋說，根據地政總署現行的政策，任何在土地搭建的構築物，不論所用物料及用途爲何，其覆蓋面積均會計算在內。

24. 一名委員指出，建築面積本身並非關鍵所在，問題是用作露天貯物的地方，其環境情況會否因加建簷篷或露天而有所改善。蘇應亮先生表示，加建簷篷可能有助把視覺／環境方面的潛在影響盡量減至最少。不過，如委員關注有蓋面積範圍，可根據主席的建議，在規劃許可附帶條件內加入覆蓋面積的限制。

25. 主席指出，露天貯物用途的規劃意向，是提供貯物地方，以供貯存不能存放於一般倉庫的貨物。就若干露天貯物作業來說，加建簷篷可能顯示環境有所改善。委員普遍支持有關申請，但認爲應限定有蓋面積，防止覆蓋面積進一步擴大。

26. 經進一步商議後，小組委員會決定根據提交城規會的申請書內容，批准這宗申請，有關規劃許可屬臨時性質，爲期三年，至二零零九年二月三日止，但須履行以下條件：

- (a) 有蓋貯物面積合共不得超過 5 508.2 平方米；
- (b) 在規劃許可的有效期內，申請地點的作業時間限定由早上 7 時至晚上 11 時；
- (c) 在規劃許可的有效期內，不得在星期日及公眾假期作業；
- (d) 不得在申請地點進行工場活動及汽車維修活動；

- (e) 在規劃許可的有效期內，應經常保養依照編號 A/YL-PH/423 的申請所提供的排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零六年八月三日或之前)提交美化環境建議(包括換掉枯萎的樹木)，而有關建議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，須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零六年十一月三日或之前)落實當局所接納的美化環境建議(包括換掉枯萎的樹木)，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 如未有在規劃許可有效期的任何期間內履行上文(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項條件，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) 如未有在指定日期或之前履行上文(f)或(g)項條件，現時批給的許可會停止生效，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，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況須符合規劃署署長或城規會的要求。

27. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 這項規劃許可是就申請的用途／發展而批給的，至於現時存在於申請地點而不包括在申請內的其他用途／發展，則不會為當局所容忍。申請人應立即採取行動，中止不包括在規劃許可內的用途／發展；
- (b) 地政總署元朗地政專員的意見，即申請人須就該地段的額外覆蓋面積提出申請，以便把該等覆蓋面積納入規管範圍；

- (c) 運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須查核及述明通往該地點的路徑的土地類別，以及有關土地的管理和維修保養責任誰屬；
- (d) 水務署總工程師／發展(2)的意見，即不得在水務專用範圍搭建構築物或把該處用來貯物；
- (e) 環境保護署署長的意見，即申請人須遵守《處理臨時用途及露天貯存地點的環境問題作業指引》；以及
- (f) 土木工程拓展署土木工程處處長的意見，即在該地點西北部不得搭建任何可居住的構築物(例如地盤辦公室)，否則須進行天然山坡風險研究。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iv) A/YL-PH/513 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉第 111 約地段第 308 號(部分)、309 號(部分)、310 號 A 分段(部分)及 310 號 B 分段第 1 小分段(部分)臨時售賣二手私家車(為期兩年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/513 號)
- 

#### 簡介和提問部分

28. 高級城市規劃師／屯門及元朗陳偉信先生簡介有關申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時售賣二手私家車，為期兩年；
- (c) 政府部門的意見—環境保護署不支持有關申請，原因是該地點與易受影響用途相當接近。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，該處所有的天然

草木最近已清除，因此對附近地區景觀價值可能受到的影響表示關注；

- (d) 在公眾查閱期內接獲兩份公眾意見書，均對有關申請提出反對。主要原因是有關地點與民居相當接近，以及對環境方面造成的滋擾(例如噪音及塵屑問題)表示關注；以及
- (e) 規劃署的意見—規劃署基於文件第 11.3 段所述理由，不支持有關申請。規劃署特別指出，附近一帶有一些住用構築物，最接近的距離申請地點僅約 20 米。根據城規會規劃指引編號 13D，該地點位於第 4 類地區。有關申請並無出現特殊情況，足以令當局從寬考慮。

29. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

30. 主席指出，擬議發展與民居相當接近，亦不符合城規會規劃指引編號 13D 所訂要求。

31. 經商議後，小組委員會決定拒絕有關申請，原因如下：

- (a) 擬議發展不符合分區計劃大綱圖內所述有關「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即反映現有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。申請書並無提供充分理據，足以令當局偏離該規劃意向；
- (b) 擬議發展不符合城規會規劃指引編號 13D(「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」)的要求，即並無出現特殊情況足以批給許可，以及有關發展與附近民居不協調；以及
- (c) 申請書並無提供足夠資料，證明擬議發展對附近地區的環境、排水及景觀不會造成不良影響。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (v) A/YL-ST/297 在劃為「其他指定用途」註明  
「綜合發展包括濕地修復區」地帶的  
元朗新田第 99 約  
地段第 769 號(部分)及毗連政府土地  
關設舊輕型車輛、貨櫃車拖頭及  
拖架零件的臨時售賣及陳列中心  
(為期 12 個月)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-ST/297 號)
- 

### 簡介和提問部分

32. 高級城市規劃師／屯門及元朗陳偉信先生簡介有關申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 舊輕型車輛、貨櫃車拖頭及拖架零件臨時售賣及陳列中心，為期 12 個月；
- (c) 政府部門的意見—環境保護署關注到存放損壞汽車及／或舊汽車零件可能會對附近泥土及水體造成污染而不支持有關申請。漁農自然護理署則關注到該地點持續用作露天貯物對生態環境所造成的影響，並考慮到「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向，認為不宜鼓勵用作該用途。路政署亦指出，該處現有的車輛出入通道未能符合政府所訂標準；
- (d) 在公眾查閱期內並無接獲公眾的意見，亦沒有接獲經民政事務處轉介由區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見—規劃署基於文件第 12.2 段所述理由，不支持有關申請。規劃署特別指出，有關發展不符合相關的城規會規劃指引編號 12B 及 13D(內容分別與「擬於后海灣地區內進行發展而提出的規

劃申請」及「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」有關)所訂的要求。該地點位於第 4 類地區。當局曾向同一申請人批給為期 12 個月的規劃許可，讓他有時間把該用途遷往其他地點。有關規劃許可(編號 A/YL-ST/278)已遭撤銷。

33. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

34. 主席指出，該地點位於濕地緩衝區，因此有理由關注到就生態及環境方面可能造成的影響。

35. 經商議後，小組委員會決定拒絕有關申請，原因如下：

- (a) 有關發展不符合「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向，即鼓勵零散的露天貯物及貨櫃後勤用途逐步遷離，以及鼓勵把毗連現有魚塘而環境已受破壞的濕地修復；
- (b) 有關發展不符合經修訂的城規會規劃指引編號 12B(「擬於后海灣地區內進行發展而提出的規劃申請」)的要求，即申請書並無提供資料，證明進行有關發展，不會對后海灣濕地保育區的魚塘的生態完整和生態價值帶來負面干擾影響；以及
- (c) 有關發展不符合城規會規劃指引編號 13D(「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」)的要求，即政府部門提出了負面意見，以及申請書未有提供足夠資料，證明進行有關發展，不會對附近環境造成不良影響。



[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vi) A/YL-ST/298 在劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的元朗新田第 99 約地段第 769 號(部分)關設臨時貨櫃車拖頭／拖架停放場及露天存放建築材料(為期 12 個月)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/298 號)
- 

簡介和提問部分

36. 高級城市規劃師／屯門及元朗陳偉信先生簡介有關申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時貨櫃車拖頭／拖架停放場及露天存放建築材料，為期 12 個月；
- (c) 政府部門的意見—環境保護署關注到水質問題及對附近易受影響設施所造成的噪音影響，因此不支持這宗申請。漁農自然護理署則關注到該地點持續用作露天貯物對生態環境所造成的影響，並考慮到「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向，認為不宜鼓勵用作該用途。運輸署對這宗申請提出強烈反對，原因是申請人未有根據先前獲准的申請(編號 A/YL-ST/273)所訂要求，提交所需交通影響評估；
- (d) 在公眾查閱期內並無接獲公眾的意見，亦沒有接獲經民政事務處轉介由區內人士所提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見—規劃署基於文件第 12.2 段所述理由，不反對有關申請。規劃署特別指出，有關發展不符合相關的城規會規劃指引編號 12B 及 13D(內容分別與「擬於后海灣地區內進行發展而提出的規劃申請」及「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出

的申請」有關)所訂的要求。該地點位於第 4 類地區。當局曾向同一申請人批給為期 12 個月的規劃許可，讓他有時間把該用途遷往其他地點。有關規劃許可(編號 A/YL-ST/273)已遭撤銷。

37. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

38. 主席指出，該地點位於濕地緩衝區，因此有理由關注到就生態及環境方面可能造成的影響。

39. 經商議後，小組委員會決定拒絕有關申請，原因如下：

- (a) 有關發展不符合「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向，即鼓勵零散的露天貯物及貨櫃後勤用途逐步遷離，以及鼓勵把毗連現有魚塘而環境已受破壞的濕地修復；
- (b) 有關發展不符合經修訂的城規會規劃指引編號 12B(「擬於后海灣地區內進行發展而提出的規劃申請」)的要求，即申請書並無提供資料，證明進行有關發展，不會對后海灣濕地保育區的魚塘的生態完整和生態價值帶來負面干擾影響；以及
- (c) 有關發展不符合城規會規劃指引編號 13D(「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」)的要求，即政府部門提出了負面意見，以及申請書未有提供足夠資料，證明進行有關發展，不會對附近環境造成不良影響。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vii) A/YL-TT/192 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗大棠大棠山路第 117 約地段第 1256 號(部分)、1258 號(部分)、1259 號餘段(部分)、1299 號餘段及毗連政府土地關設臨時酒樓餐廳(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/192 號)
- 

### 簡介和提問部分

40. 高級城市規劃師／屯門及元朗陳偉信先生引述文件第 12.3(c)段，表示「運輸署署長」應改為「路政署署長」。陳先生接着簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時酒樓餐廳，為期三年；
- (c) 政府部門的意見－並無接獲有關政府部門的負面意見；
- (d) 在公布查閱期內並無接獲公眾的意見，亦沒有接獲經民政事務處轉介由區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署基於文件第 12.1 段所述理由，不反對這宗申請，並特別指出有關發展大體上符合城規會就『擬在鄉郊地區的「鄉村式發展」地帶內開設食肆而提出的規劃申請』所頒布的規劃指引編號 15A。倘批准這宗申請，建議給予較短的履行期限，以便監察申請人履行規劃許可附帶條件的情況。

41. 一名委員從文件第 10.1.1 段得知，申請地點涉及非法佔用政府土地的事宜，故詢問批准這宗申請是否恰當。

42. 霍麗棧女士引述文件第 10.1.1 段及 12.4(b) 段並表示，申請人從未獲批給許可使用討論中的政府土地。當局曾提議以短期租約方式把有關地點內的非法佔用事宜納入規管範圍，但申請人不接受有關建議。如果申請人繼續非法佔用政府土地，地政總署的地政專員便會採取管制行動。她並表示，倘批准這宗申請，應加強文件第 12.4(b) 段所述的指引性質條款。

43. 一名委員詢問，小組委員會是否可以批准一宗涉及非法佔用政府土地的申請。蘇應亮先生回應時指出，小組委員會普遍較為關注規劃方面的考慮因素。城市規劃委員會及其小組委員會先前曾經批准涉及政府土地的個案，而在發信通知申請人申請獲得批准時，會清楚說明批給規劃許可並不表示與發展有關而須向政府取得的其他許可，也會獲得批給。秘書補充說，就這宗申請而言，申請人可與地政專員進一步磋商，申請短期租約，把非法佔用政府土地的事宜納入規管。

#### 商議部分

44. 主席指出，倘批准這宗申請，仍有方法管制非法佔用政府土地事宜。為解決地政專員所關注的問題，應加強文件第 12.4(b) 段所述的指引性質條款。

45. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。有關許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零零九年二月三日止，同時須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，經常保持場內為美化環境而栽種的植物狀況良好；
- (b) 在規劃許可有效期內，經常保持場內的排水設施運作良好；
- (c) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零零六年五月三日或之前)，提供車輛通道，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；

- (d) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零零六年五月三日或之前)，提供緊急車輛通道、消防供水及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 如在規劃許可有效期內的任何時間沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (f) 如在指定日期或之前沒有履行上述規劃許可附帶條件(c)或(d)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。

46. 小組委員會並同意告知申請人下列事宜：

- (a) 所批給的履行期限較短，以便監察履行規劃許可附帶條件的情況；
- (b) 地政總署元朗地政專員的意見，即他保留權利，一旦發現任何違反就有關地點批給的短期豁免書條件的情況，便會採取適當的管制行動。此外，申請人並未獲批給許可專用毗連地段第 1258 號、1259 號餘段及 1299 號餘段的多塊政府土地。如果元朗地政處沒有接獲／批准短期租約的申請，便會針對上述違例情況採取土地管制行動；
- (c) 路政署總工程師／新界西的意見，即通往有關地點的車輛通道擬議位置及進出通道的闊度，均須經運輸署批核。一經批核，申請人須根據路政署標準圖則編號 H1113 及 H1114 或編號 H5115 及 H5116(視何者適用而定)的最新版本，建造有關進出通道；
- (d) 消防處處長的意見，即消防處在接獲正式的申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；

- (e) 環境保護署署長的意見，即申請人／營辦者須遵守相關環境污染管制條例的規定；
- (f) 屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即屋宇署可根據《建築物條例》第 24 條，就場內的違例構築物採取管制行動。場內作貯物用途的貨櫃亦視作臨時建築物論，受《建築物(規劃)規例》第 VII 部管制。批給規劃許可不應理解為屋宇署不會根據《建築物條例》及附屬規例，對場內現有的構築物作出追究。一旦發現違例情況，該署可能會根據上述條例或其他成文法則，採取適當的行動。任何擬議的新工程(包括任何擬作貯物及辦公室用途的臨時構築物)均須根據《建築物條例》提交正式的申請，以供批核。倘有關地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的街道，亦非經一條這樣的街道直達，則在申請人提交建築圖則階段，當局會根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，釐定有關發展密度；以及
- (g) 食物環境衛生署署長的意見，即申請人如欲在有關地點經營食肆，便須取得由食物環境衛生署發出的食肆牌照。該署會徵詢有關政府部門的意見，並會在有關部門表示支持及申請人遵守有關的食肆牌照規定後，發出牌照。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (viii) A/YL-TYST/305 在劃為「政府、機構或社區」地帶及「住宅(乙類)1」地帶的元朗洪水橋洪順路第 124 約地段第 2520 號餘段(部分)及 2521 號(部分)關設臨時員工食堂及存放食物乾貨和飲品的附屬設施(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/305 號)
-

## 簡介和提問部分

47. 高級城市規劃師／屯門及元朗陳偉信先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景，特別指出申請地點部分土地劃為「住宅(乙類)1」地帶，須申請規劃許可才可作擬議的用途；
- (b) 關設臨時員工食堂及存放食物乾貨和飲品的附屬設施，為期三年；
- (c) 政府部門的意見－並無接獲有關政府部門的負面意見；
- (d) 在公布查閱期內接獲一份公眾意見書。有關意見由鄰近的住宅屋苑朗峰園的業主立案法團提出，其中居民表示反對這宗申請，主要理由是食堂以酒樓方式經營，會開放給公眾使用，而且營業時間長。該業主立案法團關注到，酒樓的位置貼近朗峰園，會影響屋苑的消防安全及構成環境滋擾；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署不反對這宗申請，理由載於文件第 11.1 段。透過實施文件第 11.3(a)及(b)段中建議的規劃許可附帶條件，包括把營業時間規限在上午七時至晚上十一時，並禁止在星期日及公眾假期營業；以及在文件第 11.4(b)段中加入一項有關污水排放、油煙及煮食氣味散發的指引性質條款，便可以解決上述業主立案法團所關注的事宜。

48. 委員提出以下問題：

- (a) 規劃許可附帶條件中建議的營業時間至晚上十一時，就員工食堂而言，營業時間是否晚了一點。或可考慮把營業時間規限至晚上九時；以及

- (b) 由區內居民組成的業主立案法團所提出與食堂運作有關的意見是否有理據支持，有關食堂是否真的以酒樓方式經營。

49. 屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生提出下列要點：

- (a) 有關把食堂營業時間限於上午七時至晚上十一時的建議，是按照適用於露天貯物用途營運時間的一般管制而制定的。如果委員關注到有關發展可能會對鄰近居民造成環境滋擾，也可考慮實施較為嚴緊的營業時間規限，即禁止在晚上七時至翌日上午七時期間營業；以及
- (b) 載於文件附錄 III 的公眾意見是由朗峰園業主立案法團提出的，其意見應如實反映了區內居民所關注的事宜，即食堂的經營方式近似傳統的酒樓。因應他們的意見，文件中已建議就營業時間作出限制。在評審申請時，已審慎考慮到既要在解決區內居民所關注的事宜與區內對食堂設施的需求之間作出平衡。而有關地點先前已獲批核兩項規劃許可，以及申請人已履行所有規劃許可附帶條件，亦屬考慮因素。

#### 商議部分

50. 委員的意見撮錄如下：

- (a) 根據文件第 9.1.8 段，食物環境衛生署(下稱「食環署」)指出，倘在場內經營酒樓，申請人或須另行申請食肆牌照。參照有關意見，同時得知區內居民的意見，一名委員贊成規限食堂的營業時間。委員普遍認為應對營業時間實施更嚴緊的管制；
- (b) 參照文件圖 A-4 的照片，一名委員看到有些學生在所謂的員工食堂內用膳，部分委員則發現在有關處所前面的告示牌上，有關作業也自稱為酒樓。他們懷疑食堂是否只供員工使用，又認為該食堂看來較似一間酒樓；



- (c) 得知關設有關食堂是為毗鄰停車場管理公司的員工提供膳食服務，一名委員詢問光顧食堂的員工人數是否足以支持食堂繼續營業；以及
- (d) 一名委員認為，如果申請人有意使用有關地點作傳統的酒樓，便須提交申請作酒樓餐廳用途。另一名委員建議，如果實際上在場內經營的是酒樓，可附加一項指引性質的條款，提醒申請人申請食肆牌照。不過，部分委員指出，有時難以分辨酒樓和食堂用途，而且如果只有員工才可光顧該食堂，未必有足夠利潤。

51. 蘇應亮先生引述文件圖 A-2 所顯示位於申請地點東面的大片空地，指出小組委員會於二零零三年二月批准員工食堂申請(編號 A/YL-TYST/191)時，該地點用作停車場。申請人聲稱，食堂會為鄰近多個停車場的工人提供膳食設施。蘇先生引述圖 A-1 並指出，申請地點亦貼近丹桂村路，而該處仍有不少工業作業，例如停車場、露天貯物場、工場和倉庫。擬議的食堂有助滿足這些工業作業內的工人對膳食服務的需求。他引述食環署就一宗先前個案提出的意見，表示酒樓與食堂的主要分別看來在於有關處所是否開放給公眾使用。

52. 秘書回應一名委員的問題時表示，當首宗擬在有關地點關設臨時小食亭的申請(編號 A/YL-TYST/120)於二零零零年十一月獲批給許可時，雖然朗峰園已經落成，但當時並無區內居民提出反對，當局只接獲一宗由鄰近學校校長提出的反對，表示關注到油煙排放和治安問題。如果有關處所以酒樓方式經營，申請人須另行提交規劃申請。

53. 主席注意到，委員普遍認為應從寬處理這宗申請，但同時認為應就食堂的營業時間實施更嚴緊的管制，以解決鄰近居民所關注的事宜，並且不得在星期日及公眾假期營業。至於牌照方面的要求，規劃許可中會加入一項指引性質的條款，由食環署採取適當的跟進行動。

54. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。有關許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零零九年二月三日止，同時須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期的任何時間內，申請地點不得在晚上九時至翌日上午七時期間營業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得在星期日或公眾假期營業；
- (c) 在規劃許可有效期的任何時間內，保持申請地點內為美化環境而栽種的植物狀況良好；
- (d) 在規劃許可有效期的任何時間內，保持申請地點內的排水設施運作良好；
- (e) 如在規劃許可有效期內的任何時間沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (f) 在規劃許可有效期屆滿後，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。

55. 小組委員會並同意告知申請人下列事宜：

- (a) 有關許可只是批准作申請中的用途／發展(即臨時員工食堂及存放食物乾貨和飲品的附屬設施)，故不應理解為當局會寬容場內現有但並未包括在申請中的用途／發展。倘有關處所以酒樓方式經營，申請人須另行提交規劃申請；
- (b) 地政總署元朗地政專員的意見，即未經元朗地政處批准，不得在場內搭建任何構築物。申請一經獲得規劃許可，元朗地政處便會把場內的違例構築物納入規管範圍，否則會考慮對佔用人／擁有人採取適當的管制行動；
- (c) 環境保護署署長的意見，即申請人應就有關發展的污水排放事宜，參照《水污染管制條例》的規定。有關處所的擁有人或營辦者亦應注意，煮食時散發

的油烟和煮食氣味屬於《水污染管制條例》所管制的空氣污染物之一。有關人士必須採取適當的措施，以盡量減少污染物的排放，避免散發任何氣味，以免滋擾附近一帶的易受影響設施或造成其他形式的污染；

- (d) 屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即屋宇署可根據《建築物條例》第 24 條，就場內的違例構築物採取管制行動。批給規劃許可不應理解為屋宇署不會根據《建築物條例》及附屬規例，對場內現有的構築物作出追究。一旦發現違例情況，該署可能會根據《建築物條例》或其他成文法則，採取適當行動。任何擬議的新工程都會視作臨時建築物論，受《建築物(規劃)規例》第 VII 部管制。根據《建築物條例》，任何擬議的新工程(包括任何臨時構築物)均須提交正式的申請，以供批核。倘有關地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的街道，亦非經一條這樣的街道直達，在申請人提交建築圖則階段，建築事務監督便會根據《建築物(規劃)規例》第 19(3) 條，釐定有關發展密度；
- (e) 消防處處長的意見，即員工食堂只供員工使用，不得開放給公眾使用，否則申請人須向食環署提交正式的申請，而消防處會在收到發牌當局轉介的申請後，制訂詳細的消防安全規定。倘有關食物處所會開放給公眾使用，營辦者便要向屋宇署提供理據，以證明有關構築物符合標準；
- (f) 教育統籌局局長的意見，即申請人須自費提供合適的通道前往申請地點內劃為「政府、機構或社區」地帶的土地範圍，並須經常保持通道暢通無阻，以便該局的工程代理前往該處進行土地調查工作；
- (g) 食物環境衛生署署長的意見，即申請人如欲在有關地點經營食肆，便須取得由食環署發出的食肆牌照。該署會徵詢有關政府部門的意見，並會在有關部門表示支持及申請人遵守有關的食肆牌照規定後，發出牌照。根據《公眾衛生及市政條例》(第

132 章)的附屬規例《食物業規例》第 4 條中有關食物業的釋義，任何工作場所內專供受僱於該處的人使用的食堂，無須申領任何食物牌照，否則營辦者便要向食環署申領食物牌照。此外，營辦者應承擔管理的責任，防止有關處所造成任何滋擾；以及

(h) 提交最新的美化環境建議，以供存檔。

#### 議程項目 4

##### 第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/279-3 申請延長履行申請編號 A/YL-ST/279  
(在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗新田第 102 約地段第 3071 號、第 3072 號、第 3073 號、第 3076 號、第 3077 號及毗連政府土地關設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(為期三年))的規劃許可附帶條件(f)、(g)及(h)項的期限(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/279-3 號)

---

##### 簡介和提問部分

56. 高級城市規劃師／屯門及元朗陳偉信先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 延長履行申請編號 A/YL-ST/279 的規劃許可附帶條件(f)、(g)及(h)項的期限。由於渠務署其後確認，申請人已於二零零六年一月六日履行(f)項有關提交排水建議的規劃許可附帶條件，因此履行該項附帶條件的期限無須延長；
- (c) 政府部門的意見－環境保護署(下稱「環保署」)認

為，規劃許可附帶條件(h)項規定申請地點須以混凝土鋪築路面，並在該地點外圍鋪設附有油污攔截器的排污渠，直至二零零六年二月十八日(即規劃許可期限屆滿日期)止；若延長履行期限的申請獲得批准，便會有違加入這項附帶條件的目的。環保署認為申請人未曾盡力履行這項附帶條件，故不支持這宗延長履行期限的申請；以及

- (d) 規劃署的意見－規劃署不支持這宗申請，理由載於文件第 6(i)段，並特別指出有關延長履行期限的申請只是在履行附帶條件(g)及(h)項的期限屆滿前兩天，即於二零零五年十二月十六日提出的。當局最近於二零零六年一月二十六日進行的實地視察發現，裝設油污攔截器的工程仍在進行，表示規劃許可附帶條件(h)項仍未予履行。申請人已獲給予 10 個月的時間履行規劃許可附帶條件(g)及(h)項，而且上一宗延長履行期限的申請於二零零五年十一月二十五日獲批准時，申請人已知悉有關規劃許可的有效期會於二零零六年二月十八日屆滿，故履行期限不會再獲延長。由於申請人未能履行規劃許可附帶條件(g)及(h)項，有關規劃許可已在二零零五年十二月十八日停止生效，並於同日撤銷。根據最新的法律意見，倘規劃許可可在考慮申請時已不復存在，城規會便不能再考慮根據第 16A 條提出的申請。

57. 屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生因應主席的要求作進一步解釋，表示城市規劃委員會規劃指引編號 34 已清楚列明，申請人最遲須於期限屆滿前六個星期向城規會提交申請，以便有足夠時間處理申請及諮詢有關政府部門。至於在期限屆滿前不夠六個星期內提交的申請，城規會在顧及所有相關因素後，可酌情決定是否繼續予以處理。然而，倘在考慮延長履行期限申請期間，有關規劃許可指定的相關期限已經屆滿，城規會便不予考慮，因為不復存在或期限已經屆滿的規劃許可是不可能獲續期的。若申請人未能在指定期限前履行規劃許可附帶條件，規劃許可因而撤銷，有關許可便已不復存在。

58. 委員並無就申請提出問題。

## 商議部分

59. 秘書說，城規會先前曾就同時終止的問題，即延長履行規劃許可附帶條件的期限與規劃許可期限同時終止一事，進行討論。當局就兩方面的事宜尋求法律意見，第一是關於同時終止的問題；第二是因應小組委員會的要求，關於處理延長履行規劃許可附帶條件的期限的申請(考慮申請時有關規劃許可的期限已經屆滿)的事項。最新的法律意見是，若規劃許可曾因申請人未能在指定期限履行附帶條件而撤銷，有關許可便已不復存在。因此，就延長履行期限的申請而言，倘考慮申請時，履行有關條件的期限已經屆滿，城規會便不能考慮有關申請。載列法律意見及建議日後如何處理延長履行期限的申請的文件，將於下次會議上提交城規會考慮。

60. 主席指出，小組委員會適宜按照最新的法律意見處理有關申請。

61. 經商議後，小組委員會同意這宗申請不獲考慮，理由是申請人未能在二零零五年十二月十八日或之前履行規劃許可附帶條件(g)及(h)項，有關申請的規劃許可已停止生效，並於同日撤銷。由於考慮申請時有關規劃許可已不復存在，因此城規會不能再考慮這宗根據第16A條提出的申請。

62. 小組委員會亦同意告知申請人，因其未能在二零零五年十二月十八日或之前履行規劃許可附帶條件(g)及(h)項，有關申請的規劃許可已於同日撤銷。

[主席多謝屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生和高級城市規劃師／屯門及元朗陳偉信先生出席會議解答委員的詢問。蘇先生和陳先生均於此時離席。]

[吳祖南博士和葉天養先生此時暫時離席。]

## 西貢及沙田區

[西貢及沙田規劃專員陳俊鋒先生及高級城市規劃師／西貢及沙田陳思偉先生此時應邀出席會議。]

## 議程項目 5

### 第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/TKO/1 申請就劃為「綜合發展區」地帶的  
將軍澳第 92 區影業路第 224 約  
地段第 368 號、第 371 號及毗連政府土地  
修訂《將軍澳分區計劃大綱核准圖編號 S/TKO/15》  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/TKO/1 號)

---

### 簡介和提問部分

63. 高級城市規劃師／西貢及沙田陳思偉先生說，申請人已提交申請，要求小組委員會延期對有關申請作出決定，以便給予申請人足夠時間回應由多個政府部門提出的問題。委員並無就申請提出問題。

### 商議部分

64. 經商議後，小組委員會決定因應申請人的要求，延期對申請作出決定，以待申請人呈交進一步資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人呈交進一步資料當日起計三個月內，提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有最多兩個月的時間準備須呈交的進一步資料，而除非情況特殊，否則小組委員會不會批准再次延期對申請作出決定。

## 議程項目 6

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/SK-CWBN/5 在劃為「鄉村式發展」地帶的  
西貢碧水新村 22 至 23 號  
(第 227 約政府土地租用牌照第 S11235 號)  
重建屋宇  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SK-CWBN/5 號)
- 

[吳祖南博士和葉天養先生在簡介部分進行期間返回席上參加會議。]

### 簡介和提問部分

65. 高級城市規劃師／西貢及沙田陳思偉先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 屋宇重建；
- (c) 政府部門的意見－並無接獲有關政府部門的負面意見；
- (d) 在公開查閱期內並無接獲公眾的意見，民政事務處亦無接獲區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署不反對這宗申請，理由載於文件第 10.1 段。

66. 西貢及沙田規劃專員陳俊鋒先生回應一名委員的詢問時表示，當局計劃興建的西貢污水收集網絡涵蓋申請地點所涉及的土地。雖然申請地點現時未設有任何雨水或排污駁引設施，但申請人可就擬議屋宇發展設置化糞池，作為解決方法。主席



補充說，在未設有排污駁引設施的地方進行鄉村式發展，依靠化糞池排污的情況算是普遍。

### 商議部分

67. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容批准這宗申請，但條件是申請人須提供滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。這項許可的有效期至二零二零年二月三日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/SK-HC/125 擬在劃為「農業」地帶的  
西貢蠔涌第 244 約地段第 611 號 A 分段、  
第 611 號 B 分段及第 618 號 A 分段  
興建兩幢新界豁免管制屋宇  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SK-HC/125 號)
- 

### 簡介和提問部分

68. 高級城市規劃師／西貢及沙田陳思偉先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的兩幢新界豁免管制屋宇(小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見－並無接獲有關政府部門的負面意見，只是漁農自然護理署考慮到農地會因而失去，不支持這宗申請；
- (d) 在公開查閱期內並無接獲公眾的意見，民政事務處亦無接獲區內人士的反對；以及

- (e) 規劃署的意見－規劃署不反對這宗申請，理由載於文件第 11.1 段。失去農地的問題並不嚴重，因為申請地點和附近地區的土地並非常耕農地，而且申請地點的面積只有 263 平方米，僅佔「農業」地帶面積約 0.15%。

69. 委員並無就申請提出其他問題。

#### 商議部分

70. 主席指出，擬議小型屋宇發展大致符合評審豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則。申請地點位於「鄉村式發展」地帶的邊緣範圍外，但完全位於「鄉村範圍」內，而且「鄉村式發展」地帶內沒有足夠土地以應付小型屋宇的需求。有關發展侵入「農業」地帶的程度只屬輕微。

71. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容批准這宗申請，但條件是須在展開任何建築工程前進行考古調查並提交有關報告，並且在發現考古遺物時須進行搶救發掘工作，而有關情況必須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求。這項許可的有效期至二零一零年二月三日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。

72. 主席亦同意告知申請人或須把內部供水設施伸延以接駁最接近的政府主水管，並且須解決與供水相關的任何土地問題。申請人須負責私人地段內內部供水設施的建造、運作和維修保養。

[主席多謝西貢及沙田規劃專員陳俊鋒先生和高級城市規劃師／西貢及沙田陳思偉先生出席會議解答委員的詢問。兩位陳先生均於此時離席。]

大埔及北區

[大埔及北區規劃專員許惠強先生此時應邀出席會議。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/NE-KTS/225 把劃為「康樂」地帶的古洞南營盤第 100 約地段第 1624 號 A 分段至 I 分段、第 1624 號餘段、第 1626 號、第 1628 號、第 1629 號、第 1631 至 1637 號及毗連政府土地用作臨時倉庫及附屬辦公室用途(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-KTS/225 號)
- 

簡介和提問部分

73. 大埔及北區規劃專員許惠強先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時倉庫及附屬辦公室用途，為期三年；
- (c) 政府部門的意見－並無接獲有關政府部門的負面意見；但運輸署表示不得使用重型貨車運送貨物來往申請地點，以及應要求申請人制訂並採取措施，以改善有關通道和相關行人徑；
- (d) 在公開查閱期內並無接獲公眾的意見，亦沒有接獲經由民政事務處轉介區內人士所提出的反對；以及

- (e) 規劃署的意見－規劃署不反對這宗申請，理由載於文件第 11.1 段，並特別指出由於申請地點設有邊界圍板，而物料處理運作會在封閉的地方進行；這樣有助把任何可能會對附近居民造成的滋擾減至最低。至於運輸署關注的問題，則可透過附加規劃許可附帶條件來解決。

74. 許惠強先生回應一名委員提出的詢問時表示，禁止使用重型貨車(包括貨櫃車)運送貨物，不會令擬議倉庫無法運作，只是申請人可能會覺得運作較為不便。

#### 商議部分

75. 主席指出，擬議的臨時倉庫用途與附近主要是工場和露天貯物場的用途並非不相協調，而與先前的紙廠用途相比，擬議用途對環境的潛在影響相信較為輕微。

76. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請書的內容批准這宗臨時用途的申請，為期三年，即至二零零九年二月三日止，而申請人須遵守下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間均不得使用重型貨車(包括貨櫃車)運送貨物來往申請地點；
- (b) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零六年八月三日或之前)就改善有關通道和相關行人徑的措施提交建議，而有關建議必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，改善有關通道和相關行人徑的措施必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零零六年十一月三日或之前)落實，而落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零六年八月三日或之前)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；

- (e) 就上文(d)項條件而言，排水設施必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零零六年十一月三日或之前)提供，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零六年八月三日或之前)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，美化環境建議必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零零六年十一月三日或之前)落實，而落實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的六個月內(即在二零零六年八月三日或之前)提交有關緊急車輛通道、滅火水源和消防裝置的建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，緊急車輛通道、滅火水源和消防裝置必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零零六年十一月三日或之前)提供，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 如在規劃許可有效期內的任何時間沒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；以及
- (k) 如在指定日期或之前沒有履行上述規劃許可附帶條件(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，並會於同日撤銷，不再另行通知。

77. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 按水務署需求，承擔因受有關發展影響而須進行的任何水道改道工程的費用；

- (b) 就有關發展向地政總署申請短期豁免書和短期租約；以及
- (c) 採取環境保護署所頒布《處理臨時用途及露天貯存地點的環境問題作業指引》中指定的有關紓緩措施，以盡量減低任何可能產生的環境影響。

[雷震寰先生、譚鳳儀教授和姚思教授此時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/NE-LYT/317 在劃為「農業」地帶的粉嶺第 83 約地段第 1511 號餘段(部分)(近永寧圍)臨時露天存放膠喉及建築物品(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/317 號)
- 

#### 簡介和提問部分

78. 大埔及北區規劃專員許惠強先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放膠喉及建築物品，為期三年；
- (c) 政府部門的意見－鑑於有關發展會對附近一帶易受影響的用途造成環境滋擾，因此環境保護署不支持這宗申請；而運輸署對不合標準的通道表示關注；
- (d) 在公開查閱期內並無接獲公眾的意見，但民政事務處接獲一宗區內人士的反對，表示關注到洪泛和衛生問題；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署不支持這宗申請，理由載於文件第 12.2 段，特別指出擬議發展不符合城規會規劃指引編號 13D。申請地點屬於第 3 類地區，過

往從未獲批給規劃許可作同類的露天貯物用途，而且有關政府部門和區內居民均表示關注有關發展。

79. 委員並無就申請提出問題。

### 商議部分

80. 主席總結指出，申請地點貼近多間住用構築物，而且擬議發展並不符合城規會規劃指引編號 13D。

81. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是申請中的發展並不符合城規會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引，即申請地點過往從未獲批給規劃許可作露天貯物用途，申請人亦沒有提交技術評估／建議，以證明有關發展不會對附近地區的交通和環境造成不良影響。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/TP/364 擬在劃為「綠化地帶」及  
「鄉村式發展」地帶的  
大埔大埔頭村第 5 約  
地段第 218 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/TP/364 號)
- 

### 簡介和提問部分

82. 大埔及北區規劃專員許惠強先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

(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－並無接獲有關政府部門的負面意見；
- (d) 在公開查閱期內並無接獲公眾的意見，亦沒有接獲經由民政事務處轉介區內人士所提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署不反對這宗申請，理由載於文件第 12.1 段，並特別指出擬議發展基本上符合評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則。

83. 許惠強先生回應一名委員提出的詢問時表示，城規會規劃指引編號 10 就擬在「綠化地帶」內進行發展的申請列出評審準則，該規劃指引適用於這宗申請。根據該規劃指引(載於文件附錄 II)，擬議發展的設計和布局應與周圍環境配合。如文件繪圖 A-1 所顯示，擬建屋宇位於一大型鄉村式屋宇發展的邊緣，與周圍環境互相協調。

#### 商議部分

84. 鑑於申請地點大部分位於「綠化地帶」內，而根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。同一名委員詢問是否應該依循這個規劃意向。該委員亦指出，雖然擬議發展因申請地點乃荒脊土地(文件圖 A-3)而不會影響任何樹木，但申請地點仍可保留作栽種植物之用。

85. 主席表示，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」)亦適用於評審這宗申請，並指出擬建小型屋宇的覆蓋範圍有 51% 位於「鄉村式發展」地帶內。秘書提述載於文件附錄 III 的上述臨時準則(c)段時補充說，倘擬建小型屋宇位於「鄉村範圍」外但局部在「鄉村式發展」地帶內，而擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 位於「鄉村式發展」地帶內，以及有關地區普遍缺乏土地應付小型屋宇發展的需求，當局可從優考慮申請。

86. 主席表示這宗申請符合臨時準則，而且正位於一塊大型「鄉村式發展」地帶的邊緣，因此可獲從優考慮。委員表示同意。



87. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容批准申請。這項規劃許可的有效期至二零一零年二月三日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 提交排水建議並提供排水設施，而有關建議和設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 提交土力規劃檢討報告並落實報告內提出的紓緩措施，而有關報告和措施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；
- (c) 提供緊急車輛通道及滅火器材，而有關通道和器材必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (d) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

88. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 申請人可能需要把內部供水系統伸延至最接近的政府水流總管，以進行接駁工程。申請人應負責解決任何與供水有關的土地問題(例如私人地段的問題)，並且負責建造、操作和保養私人地段的內部供水系統，達到水務署的標準；
- (b) 申請地點附近的水流總管未能提供滅火所需的標準水流量；
- (c) 由於在作出改動後，有關屋宇的東南部分十分接近其東南面的地段界線，申請人應聘請專業土地測量師測量有關地段，以確保擬建小型屋宇完全位於地段界線內；
- (d) 申請人應就擬議發展採用的污水處理／排放方法徵詢環境保護署的意見；以及

- (e) 申請人須根據《建築物條例》向屋宇署提交地盤平整工程計劃。

[杜德俊教授此時暫時離席。]

## **議程項目 8**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

《汀角分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TK/11》的擬議修訂項目  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 5/06 號)

### 簡介和提問部分

89. 大埔及北區規劃專員許惠強先生表示，汀角分區計劃大綱草圖的擬議修訂項目，旨在收納城規會已同意對《法定圖則註釋總表》所作的最新修訂，而對《註釋》所作的修訂，則包括對「現有建築物」的釋義和「休憩用地」地帶的規劃意向所作的修訂。

90. 委員並無就擬議修訂項目提出問題。

### 商議部分

91. 經商議後，小組委員會決定同意下述事宜：

- (a) 分別載於文件附錄 I 和 II 的汀角分區計劃大綱草圖(刊憲後將重新編號為 S/NE-TK/12)及其《註釋》修訂本，適宜根據《城市規劃修例》第 7 條展示，以供公眾查閱；
- (b) 當局應採用載於文件附錄 III 的最新《說明書》，作為城規會就該分區計劃大綱草圖中各土地用途地帶所訂定規劃意向和目的之表述，並以城規會的名義發出該《說明書》；以及
- (c) 最新《說明書》適宜與分區計劃大綱草圖一併展示，以供公眾查閱。