

# 城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會  
二零零八年一月十八日下午二時三十分舉行的  
第 365 次會議記錄

## 出席者

規劃署署長 伍謝淑瑩女士	主席
賴錦璋先生	副主席
譚鳳儀教授	
陳偉明先生	
梁廣灝先生	
吳祖南博士	
陳炳煥先生	
鄭心怡女士	
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(策略評估) 謝展寰先生	
地政總署助理署長／新界 曾偉謀先生	
規劃署副署長／地區 黃婉霜女士	秘書

因事缺席

陳嘉敏女士

蔣麗莉博士

杜德俊教授

姚思教授

簡松年先生

葉天養先生

鄭恩基先生

劉志宏博士

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

劉星先生

總城市規劃師／城市規劃委員會

區潔英女士

城市規劃師／城市規劃委員會

李美芬女士

## 議程項目 1

### 通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零零八年一月四日 第 364 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」)二零零八年一月四日第 364 次會議記錄草擬本獲得通過，但出席者名單上的「總工程師／交通工程(新界西)」須修改為「總工程師／交通工程(新界東)」。

[鄭心怡女士此時到達出席會議。]

## 議程項目 2

### 續議事項

[公開會議]

### 核准深涌發展審批地區圖

2. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零零七年十二月十八日根據《城市規劃條例》第 9(1)(a)條，核准《深涌發展審批地區草圖編號 DPA/NE-SC/2A》(圖則其後重新編號為 DPA/NE-SC/3)。核准分區計劃大綱圖一事將在二零零八年一月二十五日於憲報刊登。

### 修訂厦村分區計劃大綱核准圖

3. 秘書報告，小組委員會同意厦村分區計劃大綱核准圖的修訂項目適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示。其後發現「露天貯物(1 類)」地帶的「註釋」可能存在漏洞，因經營者可能辯稱「露天存放貨櫃」屬於第一欄用途的「露天貯物(未另有列明者)」。雖然分區計劃大綱圖《說明書》已清楚載述「露天貯物(1 類)」地帶的規劃意向，解釋不得進行某些露天貯物用途(如「貨櫃存放／修理場地」)，但澄清規劃意向，消除疑點，才是審慎的做法。因此，建議將上述第一欄用途略為修訂作「露天貯物(未另有列明者，貨櫃存放／修理場地除外)」，《說明書》第 9.4.4 段亦會為此稍作修訂。

4. 小組委員會同意作出進一步修訂，並得悉收納上述修訂項目的《厦村分區計劃大綱草圖編號 S/YL-HT/9》將在二零零八年一月二十五日於憲報刊登。

### 沙田、大埔及北區

#### 議程項目 3

##### 第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) Y/TP/7 申請修訂《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/20》，把大埔樟樹灘第 36 約地段第 64 號由「綠化地帶」改劃為「鄉村式發展」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/TP/7 號)
- 

#### 簡介和提問部分

5. 下列規劃署代表此時獲邀出席會議：

許惠強先生 - 沙田、大埔及北區規劃專員

鄧兆星博士 - 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區

申請人之一的溫文傑先生此時亦獲邀出席會議。

6. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋聆訊的程序。主席告知委員，秘書處已在會議上提交申請人的發言講稿，該講稿略述申請人就文件所載的意見而作出的回應。主席繼而邀請鄧兆星博士向委員簡介這宗申請的背景。

7. 鄧兆星博士按文件詳載的內容簡介這宗申請，並陳述下列要點：

- (a) 這宗申請擬將位於大埔分區計劃大綱草圖上的申請地點由「綠化地帶」改劃為「鄉村式發展」地帶，以便在該地點興建小型屋宇；

- (b) 申請人提出的理據及申請地點涉及的先前申請詳載於文件第 2 及 4 段；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 8 段，特別指出地政總署大埔地政專員不支持這宗有關要求改劃用途地帶的申請，因為申請地點位於樟樹灘村的「鄉村範圍」以外，以及申請地點西部的土地佔用指定風水區。申請人提及鄉村範圍即周圍 300 呎的地方，但這只是釐訂認可鄉村範圍的一般指引。由於個別地區的地形和地點有所限制，有關指引有時並不適用。運輸署助理署長／新界對這宗申請有所保留，因為小型屋宇發展應盡可能限制在已獲規劃及提供必要交通和運輸設施的「鄉村式發展」地帶內。雖然擬議發展預計不會帶來大量交通，但若這類發展獲得批准，便會為日後的同類申請立下不良先例，累積影響所及，會對交通造成重大的不良影響。總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請。有關地點位置偏遠，是一塊在「綠化地帶」中央部分的土地。該區布滿尚未開發的緩坡和低地，草木茂盛，具有高景觀價值。有關土地現時劃為「綠化地帶」是恰當的，可作為「住宅(丙類)」地帶和「鄉村式發展」地帶的天然緩衝區。倘要求改劃用途地帶的申請獲得批准，會破壞「綠化地帶」的完整性，而有價值的林地亦會消失。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)認為現時把申請地點劃為「綠化地帶」的做法較為恰當，因為申請地點位於小山坡頂部，在草木茂盛的地區中間，現時並無通道；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份由嘉道理農場暨動物園及世界自然基金會提交的公眾意見書，內容表示反對擬議發展，理由是不符合「綠化地帶」的規劃意向；申請地點現時並無足夠的基礎設施和通道；以及會立下不良先例；以及
- (e) 規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 10.1 段。申請地點位於草木茂盛的斜坡地區。該地區大部分土地並未發展，是南面鄉村及北面住宅用途的

天然緩衝區。申請地點的景觀質素屬於高，應予以保護。現時申請地點劃為「綠化地帶」，旨在利用天然地理環境作為市區發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展。此地帶劃分實屬適合。申請地點位置偏遠，是一塊在「綠化地帶」中央部分的土地，並無適當的通道。附近環境饒富鄉郊特色，有成齡樹和草木茂盛的林地，改劃地帶的建議與四周環境不相協調。漁護署署長和運輸署助理署長／新界並不支持這宗申請，而總城市規劃師／城市設計及園境則反對這宗申請。申請地點並非位於任何「鄉村範圍」內。雖然「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地無法完全應付小型屋宇的需求，而申請人亦就此要求從寬考慮這宗申請，但申請人應先行開發在「鄉村式發展」地帶內現時可供使用的土地，才考慮作進一步擴展。倘批准這項改劃用途地帶的建議，會為該區其他同類改劃用途地帶的建議立下不良先例。倘批准這些建議，累積影響所及，會造成不良影響，導致該區的自然環境質素普遍下降。市民亦提出反對，理由是不符合「綠化地帶」的規劃意向；申請地點現時並無足夠的基礎設施和通道；以及會立下不良先例。

8. 主席繼而邀請申請人闡述支持這宗申請的理據。
9. 溫文傑先生讀出其發言講稿的主要部分，陳述下列要點：
  - (a) 毗鄰申請地點的第 36 約地段第 65 號已被納入工務工程項目編號 PWP713CL(大埔發展計劃－第 12 區(部分)及第 39 區的土地開拓及提供公用設施第 2A 期工程)，用作興建污水渠、壓力管及污水抽水站。政府已收回有關土地。因此，改劃用途地帶建議應獲批准，以便在申請地點興建小型屋宇；
  - (b) 對於大埔地政專員在文件第 8.1.1(b)段就風水區提出的意見，須留意風水事宜屬於大埔民政事務專員的職權管轄範圍，而大埔民政事務專員及樟樹灘的村代表並無就這方面提出意見；

- (c) 有關文件第 8.1.1(c)段，長久以來，認可鄉村周圍 300 呎的地方均訂為「鄉村範圍」。大埔地政專員在考慮不同申請時採用的標準應該一致。大埔地政專員應就擴展鄉村範圍一事徵詢村民的意見；
- (d) 有關文件第 8.1.1(d)段，倘改劃用途地帶申請獲得批准，便可應付樟樹灘村未來 10 年約一半的小型屋宇需求；以及
- (e) 有關規劃署在文件第 10.1(c)段提出的意見，規劃署並無就可供樟樹灘村民興建小型屋宇的土地提交任何資料，以供小組委員會考慮。

10. 溫先生在回應一名委員的詢問時表示，將會鋪設一條貫穿「綠化地帶」並通往申請地點的車輛通道。申請地點現時已有一條行人路。沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生補充說，附錄 I(b)內由申請人提交的圖則，顯示了一條由土木工程拓展署建議鋪設的緊急車輛通道及從這條緊急車輛通道伸延往申請地點的行人路。

11. 溫先生在回應主席的詢問時指出，「鄉村範圍」指認可鄉村羣最外圍的屋宇起計 300 呎的地方，此標準自一九七二年起一直採用。許惠強先生請委員參考文件圖 Z-2，該圖顯示申請地點位於「鄉村範圍」以外，而因應個別地區的地形和其他特點，「鄉村範圍」未必剛好是最外圍的屋宇起計 300 呎的地方。曾偉謀先生表示，大埔地政專員已經指出，申請地點位於「鄉村範圍」以外。

12. 由於申請人沒有進一步的意見，委員亦沒有進一步的提問，主席告知申請人這宗申請的聆訊程序已經完成，城規會會在他離席後進一步商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人及規劃署代表出席會議，他們均於此時離席。

#### 商議部分

13. 委員得悉，有關樟樹灘／大埔尾鄉村的小型屋宇需求和可供興建小型屋宇的土地的資料，撮錄於文件第 10.1(c)段。委員亦得悉先前的申請已被拒絕，並認為倘批准這申請，容許

擴闊貫穿「綠化地帶」的擬議行人路，將會對「綠化地帶」內大致上未受破壞的斜坡及低地造成滋擾，以致該區的天然環境質素整體下降。委員認同政府部門所關注的問題。

14. 經商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：

- (a) 「綠化地帶」的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。附近地區大致上饒富鄉郊特色，有成齡樹和草木茂盛的林地，改劃地帶的建議與四周環境不相協調，所以有關土地現時劃為「綠化地帶」的做法是恰當的。申請書內並無提供充分理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 雖然樟樹灘／大埔尾鄉村的「鄉村式發展」地帶所提供的土地不能完全應付日後對小型屋宇的全部需求，但在同一鄉村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。為了把鄉村式發展集中在「鄉村式發展」地帶，應先行開發「鄉村式發展」地帶內現時可供使用的土地，才考慮作進一步擴展；以及
- (c) 倘批准改劃用途地帶的建議，會為「綠化地帶」內其他同類建議立下不良先例。倘批准這些建議，累積影響所及，會使屋宇進一步侵佔「綠化地帶」，並導致該區的自然環境質素普遍下降。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) Y/NE-LYT/6 申請修訂《龍躍頭及軍地南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-LYT/12》，把粉嶺軍地南第 83 約地段第 897 號(部分)及第 916 號 B 分段(部分)和毗連政府土地由「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(丙類)1」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件)
-



第 Y/NE-LYT/6 號)

---

15. 秘書報告，劉志宏博士就此議項申報利益，因為他近期與這宗申請的其中一個顧問有業務往來。他已就未能出席會議致歉。

簡介和提問部分

16. 下列規劃署代表此時獲邀出席會議：

許惠強先生 - 沙田、大埔及北區規劃專員  
賴碧紅女士 - 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區

17. 下列申請人及申請人代表此時亦獲邀出席會議：

李劍明先生 ) 申請人  
楊婉雯女士 )  
梁業鴻先生 ]  
林添杰先生 ] 申請人代表  
楊家聲先生 ]  
周嘉文先生 ]  
甄炳湛先生 ]

18. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋聆訊的程序。主席繼而邀請賴碧紅女士向委員簡介這宗申請的背景。

19. 賴碧紅女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

(a) 申請人建議將位於龍躍頭及軍地南分區計劃大綱核准圖上的申請地點(749.6 平方米)由「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶，以便興建兩幢低層屋宇。按發展地盤面積為801.3 平方米(包括現時劃為「住宅(丙類)」地帶的地段第 916 號 B 分段的部分土地)計算，地積比率

為 0.34 倍，總樓面面積則為 272.92 平方米，上蓋面積為 17%，屋宇高度為一層開敞式停車間上加兩層(即九米高)。申請地點現時用作露天停泊及存放貨車、挖土機和建築材料；

- (b) 除運輸署助理署長／新界外，有關政府部門整體而言並無提出反對或負面意見。運輸署助理署長／新界擔心，倘批准這宗申請，會為同類申請立下不良先例，以致「農業」地帶的土地會因進行住宅發展而重新改劃，累積影響所及，會對交通造成重大影響。北區地政專員指出，地段第 897 號有部分土地位於認可鄉村的「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶內。擬議發展應剔除「鄉村範圍」內的土地，留給原居村民興建小型屋宇；
- (c) 在法定公布期內接獲一份由粉嶺區鄉事委員會主席提交的公眾意見書，反對該申請，但並無提出理由。北區民政事務專員接獲區內人士提交的三份反對意見書。這些意見書由同一名鄉事委員會主席和兩名龍躍頭及馬料水新村的原居民代表提交，反對理由是小型屋宇用地會被佔用；
- (d) 規劃署的意見——雖然規劃署不支持將地積比率訂為 0.34 倍的擬議發展密度，但原則上並不反對把申請地點改劃為「住宅(丙類)」地帶，理由詳載於文件第 10.1 段。擬議住宅發展項目與附近「住宅(丙類)」地帶並非不相協調，並可以取締在申請地點露天貯物的不當用途。擬議發展項目不會對附近地區造成不良影響，而有關政府部門亦沒有提出負面意見。雖然北區地政專員及公眾均擔心「鄉村式發展」地帶內用作興建小型屋宇的土地會減少，但由於申請地點現時用作露天貯物，須有好一段時間才可以騰出作興建小型屋宇用途。對於供應小型屋宇用地，申請地點不能發揮重大功用。不過，申請人建議將整個發展地盤的地積比率訂為 0.34 倍，則屬於過高，因為附近是建有低層和低密度住宅的「住宅(丙類)」地帶，最高地積比率為 0.2 倍，最高建築物高度為一層開敞式停車間上加兩層(即六米

高)。爲了令申請地點與「住宅(丙類)」地帶互相協調、維持對發展規模的管制及避免造成任何不良影響，申請地點須與「住宅(丙類)」地帶受相同的發展限制。規劃署將視乎小組委員會的決定，就申請地點附近地區的土地用途進行檢討，以便爲「住宅(丙類)」地帶釐訂較合理的界線。

20. 主席繼而邀請申請人及申請人代表闡述支持這宗申請的理據。

21. 梁業鴻先生陳述下列要點：

- (a) 爲興建兩幢地積比率爲 0.34 倍的屋宇而提出的改劃用途地帶建議，與附近的住宅區互相協調。毗連申請地點的地段最近已細分爲多塊地段，亦獲准用作興建若干屋宇。有關土地已經平整，適合進行發展；
- (b) 在二零零六年所提交有關改劃用途地帶的申請(申請編號 Y/NE-LYT/1)已經撤回，理由是政府進行龍馬路擴闊計劃，須收回申請人的土地，以致須修訂申請地點的界線。爲騰出土地進行道路擴闊計劃，申請人的土地由 1 026 平方米縮減至 762.8 平方米，而大部分被收回的土地位於「住宅(丙類)」地帶。申請人爲方便在皇后山的「綜合發展區」地帶進行另一項住宅發展，損失了這些住宅用地。現時這宗改劃用途地帶申請是他重新提交的申請；以及
- (c) 爲解決發展密度過高的問題，申請人現建議將地積比率由 0.34 倍減至 0.28 倍，即以「住宅(丙類)」地帶所訂 0.2 倍的地積比率爲基數，加上因收地而補償的額外地積比率。

22. 梁業鴻先生在回應主席的詢問時作出澄清，他們要求小組委員會考慮地積比率爲 0.28 倍的經修訂計劃。楊家聲先生重申，經修訂的 0.28 倍地積比率，是根據收地後土地面積減少所得出的 0.2 倍地積比率而計算出來，另外加上額外地積比率。

23. 主席指出，經修訂的地積比率是該建議的主要發展參數，與原有計劃相比，減幅超過 17%。根據城市規劃委員會指引編號 32「就根據《城市規劃條例》提出的修訂圖則申請、規劃許可申請及覆核申請提交進一步資料」，這項修訂構成重大改變。主席要求申請人、申請人代表及規劃署的代表暫時離席，以便小組委員會在他們離席後商議經修訂的計劃在現階段是否可以接受。申請人、申請人代表及規劃署代表均於此時暫時離席。

### 商議部分

24. 秘書告知委員，根據有關城規會規劃指引，若申請的擬議地積比率或總樓面面積有超過 10% 的改動，一般會被視為「重大」的改變。小組委員會不會接受導致申請性質出現重大改變的進一步資料。申請人須重新提交申請。

25. 委員認為地積比率減少超過 17% 屬於重大的改變，因此申請人須重新提交申請，以確保透過適當的公布程序，讓公眾提出意見，以及將有關申請交予政府部門傳閱，以便提供意見。

26. 主席回應一名委員的詢問時表示，倘申請人選擇維持原有的計劃，小組委員會將繼續進行聆訊及商議程序。

27. 申請人、申請人代表及規劃署代表均於此時獲邀返回議席。

### 簡介和提問部分

28. 主席就委員的決定作出解釋，指出地積比率由 0.34 倍減至 0.28 倍，有超過 17% 的改動，根據城規會規劃指引編號 32 屬於「重大改變」。由於按法定要求須將修訂公布，以供公眾提出意見，小組委員會將不會繼續考慮經修訂的建議。倘申請人希望小組委員會考慮經修訂的建議，小組委員會可將會議押後，申請人可為此重新提交申請。

29. 梁業鴻先生表示，申請人選擇保留原有計劃。主席指出，載述經修訂計劃的文件將視作從未提交。小組委員會將根

據原有的申請繼續進行聆訊及商議程序。

[副主席此時到達出席會議，而吳祖南博士則於此時離席。]

30. 梁業鴻先生陳述下列要點：

- (a) 申請地點只距離聯和墟 1.5 公里，地積比率應該高於 0.2 倍；
- (b) 申請人在該處居住超過 20 年，申請所涉土地是父親遺留給家人的資產。雖然公眾意見要求保留在「鄉村式發展」地帶的申請地點作興建小型屋宇用途，但為了採用較佳的設計，他們並不希望興建小型屋宇；
- (c) 擬議重建項目可改善環境和視覺效果，並在屋宇之間預留空間；以及
- (d) 其申請曾因道路擴闊計劃而受到影響，應獲從寬考慮。

31. 楊家聲先生補充說，提交這宗申請，是為幫助其姊和姊夫興建居所自住。其姊夫在申請地點長大。他們曾考慮過其他建議，包括興建新界豁免管制屋宇，但最終決定興建兩幢低層低密度屋宇。與該區「住宅(丙類)」地帶所訂 0.2 倍的地積比率比較，擬議地積比率訂為 0.34 倍似乎過高，但在計入為道路擴闊工程進行收地所獲補償的額外地積比率後，擬議地積比率只反映他們應有的權利。

32. 楊家聲先生回應主席和曾偉謀先生的詢問時表示，申請人有部分土地將被政府收回，而非交還土地重撥。地政總署已劃定收地界線，道路工程亦已在憲報刊登。不過，政府並未提出任何建議，作為補償方案。曾偉謀先生表示，申請人將獲適當賠償。

33. 由於各申請人沒有進一步的意見，委員亦沒有進一步的提問，主席告知他們這宗申請的聆訊程序已經完成，小組委員會會在他們離席後進一步商議這宗申請，稍後會把決定通知申

請人。主席多謝申請人、申請人代表及規劃署代表出席會議，他們均於此時離席。

### 商議部分

34. 委員得悉申請人要求的地積比率高於該區「住宅(丙類)」地帶的規定，但委員認為地積比率訂為 0.2 倍，較為恰當。

35. 張少猷先生重申運輸署詳載於文件第 8.2 段的意見，指出運輸署擔心立下不良先例，以致「農業」地帶的土地會因進行住宅發展而重新改劃，累積影響所及，會對交通造成重大影響。

36. 主席回應一名委員的詢問時表示，倘委員認為擬議住宅用途可以接受，卻認為地積比率訂為 0.2 倍，較能配合附近「住宅(丙類)」地帶的發展密度，則規劃署會因應龍馬路擴闊計劃和運輸署所關注的問題，就該區的土地用途進行檢討，以及徵詢有關政府部門(包括運輸署)的意見。

37. 秘書回應同一名委員的進一步詢問時表示，視乎土地用途檢討的結果，申請地點可能改劃為「住宅(丙類)」地帶，屆時便可無須申請規劃許可，進行住宅發展，而申請人可向地政總署申請修訂契約或換地。她補充說，申請人建議將地積比率訂為 0.34 倍，這並非他們應有的權利。收回的土地不應用作計算地積比率的基準。申請人亦不應要求獲得額外地積比率，因為政府會就收回申請人的土地作出賠償。

38. 委員原則上不反對把申請地點用作擬議住宅用途，因為該地點是僅餘的一塊土地，四周土地已承諾及計劃用作進行住宅發展項目，包括一些已獲批准的規劃申請。不過，發展密度應限定為 0.2 倍地積比率，高度訂為一層開敞式停車間上加兩層，以配合同一個「住宅(丙類)」地帶內的其他發展項目。

39. 經商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由是擬議發展項目的地積比率訂為 0.34 倍，屬於過高，並不配合附近低層低密度的住宅區。不過，委員同意要求規劃署就申請地點附近地區的土地用途進行檢討，以便為「住宅(丙類)」地帶釐

訂較合理的界線。

#### 議程項目 4

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/NE-KTN/123 在劃為「農業」地帶的上水古洞北第 95 約地段第 1049 號和第 1050 號及毗連的政府土地闢設臨時豆品加工工場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-KTN/123 號)
- 

##### 簡介和提問部分

40. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區賴碧紅女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時豆品加工工場，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，因為申請地點及通道附近有易受影響用途，預期有關發展會對環境造成滋擾。土木工程拓展署新界北拓展處處長表示，申請地點位於古洞北新發展區項目範圍內。申請人現時建議重建的新臨時構築物，可能須清除及拆卸，以便進行有關項目。根據該項目現行計劃，約於二零一四年便須撥地以展開土地平整及基礎設施工程。當局已徵詢的其他政府部門不反對有關申請，或對申請沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對或意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為這宗申請可予容忍，理

由詳載於文件第 11.1 段。申請地點大部分(約佔地盤面積 66%)用作豆品製造工場，屬當局公布古洞中期發展審批地區圖前已經存在的「現有用途」。申請地點涉及先前獲批給的規劃許可，而申請人會把現有構築物重建成符合《建築物條例》所訂標準的構築物，擴建面積約 630 平方米。申請地點附近土地不是空置，便是用作貨倉或露天貯物場，與申請所涉臨時用途並非不相協調。自當局批給先前的規劃許可(申請編號 A/NE-KTN/68)後，規劃情況並無重大變化，而申請用途不大可能會對附近地區造成嚴重的不良影響。環保署署長關注的問題可透過附加指引性質的條款，即須遵照《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低可能對環境造成的影響，獲得解決。雖然申請地點位於古洞北新發展區範圍內，但該項目工程在二零一四年才會展開，現時批給的許可為期三年，至二零一一年止。

41. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

42. 張少猷先生表示，有關鄉村通道並非由運輸署負責管理。該通道路面狹窄，不符合標準，因此不應駕駛中型／重型貨車進出申請地點。他知悉當局已就此在文件第 11.2(b)段加入一項規劃許可附帶條件。

43. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請，有關規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一一年一月十八日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，為美化環境而在申請地點栽種的植物須予護理；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得駕駛中型／重型貨車進出申請地點；



- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年七月十八日或之前)，修復位處申請地點的一塊政府土地範圍內受違例建築工程影響的斜坡、坡腳排水渠、U 型排水渠及集水井，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年七月十八日或之前)提交消防裝置及滅火水源建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零八年十月十八日或之前)，提供消防裝置及滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 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)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
- (g) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

44. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 在申請地點展開申請用途前應已先取得規劃許可；
- (b) 向地政總署北區地政專員申請修訂短期租約條款，以便把現有及擬議構築物納入規管；
- (c) 與申請地點其他相關擁有人解決關於這項發展的任  
何土地問題；
- (d) 採取《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作  
業指引》所建議的環境影響緩解措施，以盡量減低  
可能對毗鄰環境造成的影響；
- (e) 留意土木工程拓展署新界北拓展處處長的意見，即

須把申請地點東北面小部分土地剔出用途範圍，避免佔用工務計劃編號7259RS - 連接新界西北及東北之單車徑的範圍。此外，這宗申請擬重建的新臨時構築物可能須清除及拆卸，以便進行古洞北新發展區項目；以及應把申請地點小部分剔出用途範圍，以免侵佔工程範圍；

- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即：
- (i) 批給這項規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》及相關規例容忍現時在申請地點搭建的任何違例構築物。如發現違例情況，當局可根據《建築物條例》或其他成文法則採取適當行動。當局亦可根據《建築物條例》第 24 條對在申請地點進行的任何違例建築工程採取管制行動；
  - (ii) 任何用作辦公室的貨櫃視作臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部監管；
  - (iii) 進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，須根據《建築物條例》正式提交申請，以待批准。倘申請地點並非緊連一條至少 4.5 米闊的道路，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
  - (iv) 申請人須注意《建築物(規劃)規例》第 41D 條有關為擬議發展提供緊急車輛通道的規定。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/NE-TK/242 擬在劃為「綠化地帶」的大埔黃魚灘  
第 26 約地段第 254 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-TK/242 號)
-

## 簡介和提問部分

45. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區賴碧紅女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)關注到，在汀角分區計劃大綱草圖上，申請地點位於「綠化地帶」內，毗鄰「自然保護區」地帶，現時申請地點長滿矮灌木。這宗申請不符合「綠化地帶」的規劃意向。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃角度反對這宗申請，因為申請地點位於大致未受干擾而饒富鄉郊特色的地區，西面是林地。擬建小型屋宇與現有村屋羣分隔開，倘有關申請獲得批准，便會削弱「綠化地帶」的功能，現有景觀質素亦會降低。運輸署助理署長／新界對這宗申請有所保留，因為小型屋宇應盡量限建於已規劃及提供所需交通運輸設施的「鄉村式發展」內。當局已諮詢其他政府部門，這些部門不反對這宗申請，對申請亦沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲一份由環保團體提交的公眾意見書，基於有關發展會對排污、水質、景觀及視覺效果造成不良影響，反對這宗申請。民政事務專員接獲一份區內人士的意見書，表示黃魚灘原居民代表及居民代表就這宗申請保留反對的權利；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 13.1 段。擬建小型屋宇符合《評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則》(下稱「臨時準則」)，即申請地點約 50%位於「鄉村範圍」內，而且有關地帶內缺乏土地興建小型屋宇，以應付預測需求。擬建小型屋宇與四周的鄉郊環境協調，既不會對附近地區造成不良影響，

也不會令現有或計劃提供的基礎設施負荷過重。雖然運輸署助理署長／新界基於交通理由，對這宗申請有所保留，但申請地點附近已有多宗同類申請獲得批准，批准這宗申請符合城市規劃委員會先前所作的決定。至於漁護署署長、總城市規劃師／城市設計及園境和公眾所關注的景觀及視覺效果問題，當局會按每宗申請的個別情況來考慮，而其他小型屋宇的申請則根據臨時準則來評估。關於公眾意見書提出的排污及水質問題，有關政府部門不反對這宗申請。

46. 張少猷先生重申運輸署對這宗申請有所保留，因為如批准在「綠化地帶」內興建擬議小型屋宇，累積影響所及，可能會對交通造成影響。

#### 商議部分

47. 委員知悉運輸署對這宗申請有所保留，但認為這宗申請可獲批准，因為申請大致符合臨時準則的規定，即申請地點超過 50% 位於「鄉村範圍」內，而且應付小型屋宇需求的土地供不應求。

48. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關規劃許可的有效期至二零一二年一月十八日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實排水建議，而有關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) 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。

49. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近的政府總水管，解決與供水相關的土地問題，並須負責

私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；

- (b) 就擬議發展的污水處理／排放方法徵詢環境保護署的意見；以及
- (c) 留意有關規劃許可只批給申請的發展項目。如須就擬議發展項目設置通道，申請人應確保該通道(包括任何所需填土／挖土工程)符合有關法定圖則的規定，以及在進行道路工程前取得城規會批給的規劃許可(如有需要的話)。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/NE-TKL/302 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺  
第 77 約地段第 50 號及毗連政府土地  
臨時露天存放建築材料及器材  
連附屬寫字樓(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TKL/302 號)
- 

### 簡介和提問部分

50. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區賴碧紅女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時露天存放建築材料及器材連附屬寫字樓，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用途，預期有關發展會對環境造成滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃角度反對這宗申請，因為申請地點位於寧靜綠化的住宅區，四周有許多大樹，鄉郊環境清幽宜人。毗鄰地區並無同類的露天貯物用途。有關發展預期會對現

有景觀特色／資源構成重大改變及滋擾。當局已諮詢其他政府部門，這些部門不反對這宗申請，對申請亦沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期內接獲一份由打鼓嶺區鄉事委員會提交的公眾意見書，基於有關發展會對坪洋村交通造成不良影響，並且會污染環境及造成噪音滋擾，反對這宗申請。民政事務專員亦接獲區內人士的反對，表示一些原居村民自一九九九年已就申請地點的露天貯物用途提出反對，所持理由與公眾意見書提出的理由相若；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 12.2 段。這宗申請不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13D，即申請地點先前未獲批給規劃許可、政府部門有負面意見，以及區內人士提出反對。環保署署長從環境角度不支持這宗申請，而總城市規劃師／城市設計及園境則基於景觀因素反對申請。擬議用途與四周的鄉郊及住宅環境不相協調。申請書並無提供足夠資料，以證明擬議用途不會對環境及景觀造成不良影響。

51. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

52. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是申請不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引，即申請地點先前未獲批給規劃許可，政府部門對申請亦有負面意見。申請人並無提交足夠資料，以證明擬議用途不會對附近地區的環境及景觀造成不良影響。

[譚鳳儀博士此時到達參加會議。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iv) A/ST/665 在劃為「綠化地帶」的沙田大圍  
白田第 181 約的政府土地  
關設宗教機構(道教廟宇暨附屬靈灰安置所)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/ST/665 號)
- 

### 簡介和提問部分

53. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區賴碧紅女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 有關宗教機構(道教廟宇暨附屬靈灰安置所)；
- (c) 政府部門的意見——土木工程拓展署土力工程處表示，除非申請人就影響申請地點或受申請地點影響的斜坡進行研究，並改善有關斜坡以符合現行安全標準，否則便不支持這宗申請。民政事務專員指出，當局在處理有關申請時，美松苑業主委員會及附近居民直接向城規會反映的關注問題，會視作公眾意見，因此應予考慮。當局已諮詢其他政府部門，這些部門不反對這宗申請，對申請亦沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲六份公眾意見書。沙田鄉事委員會指出，只要骨灰甕數目維持不變，他們並無意見。一名沙田區議員關注山泥傾瀉及水質污染問題，要求當局不應容許有關廟宇進行擴建。美松苑業主立案法團及沙田(西二)分區委員會的三名委員提出反對，理由是綠化環境會受到破壞、善信燒香會構成滋擾，以及擴建靈灰安置所可能構成山泥傾瀉危險及污染水質；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 11.1 段。提出這宗申請是爲了規管附設靈灰安置所的現有宗教機構。這宗申請符合有關

「擬在綠化地帶進行發展而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10，即有關發展的規模、密度、設計及布局與附近地區的特色協調。進行有關發展無須清除大量天然植物，亦不會對附近地區的視覺效果、景觀及交通造成不良影響。靈灰安置所用途與宗教用途及廟宇環境並非不相協調。關於土力工程處及公眾關注的斜坡安全問題，可透過附加合適的規劃許可附帶條件，獲得解決。公眾關注骨灰龕數目可能增加帶來不良影響的問題，可透過附加有關限制靈灰安置所骨灰龕數目的規劃許可附帶條件，獲得解決。

54. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

55. 委員知悉當局批准相關申請已有先例，以便規管現有靈灰安置所用途，過往做法是限制靈灰安置所的規模。

56. 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，並須附加下列條件：

- (a) 申請處所的骨灰龕數目上限為 766 個；
- (b) 提交土力規劃檢討報告及進行該報告所確定的土力修葺工程，確保現有斜坡穩固，而有關情況必須符合土木工程拓展署署長或城規會的要求；
- (c) 提交排污建議及提供排污設施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；以及
- (d) 提供緊急車輛通道、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。

57. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 批准這宗申請，並非意味其他政府部門會批給所需



許可。如須取得所需許可，申請人應直接向相關政府部門提出申請；以及

- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東的意見，即所有違例建築工程／構築物均須拆除；建築工程範圍須符合《建築物條例》的規定；必須委任認可人士統籌所有建築工程；以及批給這項規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》容忍在申請地點搭建的違例構築物。當局日後或會採取管制行動，拆除所有違例工程。

## 議程項目 5

### 第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/NE-LT/212-2 申請修訂規劃許可——擬在劃為「農業」地帶的大埔林村坑下莆村第 7 約地段第 1203 號 A 分段至第 1203 號 G 分段興建七幢屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)(修訂已核准計劃)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LT/212-2)
- 

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/NE-LT/220-2 申請修訂規劃許可——擬在劃為「農業」地帶的大埔林村坑下莆村第 7 約地段第 1203 號 H 分段(部分)、第 1203 號 J 分段至第 1203 號 N 分段、第 1203 號 P 分段和第 1205 號 C 分段興建七幢屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)(修訂已核准計劃)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LT/220-2)
- 

58. 委員知悉這兩宗申請性質類似，而且申請地點位置接近，因此同意一併考慮有關申請。

59. 秘書報告，劉志宏博士近期與這兩宗申請的顧問有業務往來，他已就有關申請申報利益，並就未能出席會議致歉。

#### 簡介和提問部分

60. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧兆星博士簡介有關申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 兩宗申請各擬建七幢屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)(修訂核准計劃)；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)維持先前的看法，不支持有關申請，因為申請地點列為優質農地，復耕潛力高。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持有關申請，因為擬建屋宇位於集水區內，卻在「鄉村式發展」地帶外，該處並無現有或計劃鋪設的污水收集系統。有關屋宇排放的污水會影響集水區水質。當局已諮詢其他政府部門，這些部門不反對有關申請，對申請亦沒有負面意見；
- (d) 民政事務專員並無接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對有關申請，理由詳載於相關文件第 7.2 段。有關申請涉及調整地盤界線，以及改變小型屋宇的布局和外型，所作修訂性質輕微，不會對擬議發展項目的整體布局造成重大影響。除了環保署署長及漁護署署長外，相關政府部門沒有負面意見。環保署署長關注的問題可透過附加規劃許可附帶條件(關於排水和排污，以及緩減施工期間造成滋擾方面)，獲得解決。關於漁護署署長關注的問題，有關地點幾乎完全位於「鄉村範圍」內。當局原先已在一九九九年(申請編號 A/NE-LT/212-2)及二零零零年(A/NE-LT/220-2)批給規劃許可。自當局批給有關許可後，規劃情況

並無重大變化。

61. 委員並無就申請提出問題。

[陳炳煥先生此時暫時離席。]

#### 商議部分

62. 委員認為當局在一九九九年及二零零零年已批給先前許可，而修訂核准計劃是因應政府的排水工程而作出的，因此該兩宗根據條例第 16A 條提出的申請可獲批准。

63. 經商議後，小組委員會決定按照各申請人分別向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准編號 A/NE-LT/212-2 及 A/NE-LT/220-2 的申請。

64. 就申請編號 A/NE-LT/212-2 而言，有關規劃許可的有效期至二零零八年十月八日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提供排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 處理在地盤平整工程及施工期間產生的廢土，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (c) 在與河道相距不得少於 30 米的地方設置化糞池及滲水井，以便排放污水及接駁污水收集系統，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (d) 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；
- (e) 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；以及
- (f) 將污水排放系統接駁公共污水渠，而有關情況必須

符合水務署署長或城規會的要求。

65. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 如再次申請延長這項規劃許可的有效期，則不屬於城規會所訂定的 B 類修訂範疇。申請人如欲再次申請延長展開發展項目的期限，必須根據《城市規劃條例》第 16 條重新提出申請，詳情請參閱城規會規劃指引編號 35 及 36；
- (b) 留意地政總署大埔地政專員的意見，即第 11 號屋宇西南面及其露台的西北角落太接近有關地段界線，因此該屋宇的地盤位置可移向東北面，使屋宇與地段界線之間保留足夠距離。須告知申請人聘用專業土地測量師就有關地段進行測量，並向他提供測量資料以供考慮；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即：
  - (i) 整個系統應妥為保養，並定期清除淤泥；淤泥應移走並棄置在集水區範圍外；
  - (ii) 所有污水均應以裝有封閉接口及檢查箱的鑄鐵喉管輸送，從擬建屋宇排放至化糞池和滲水井系統；以及
  - (iii) 由於擬建屋宇位於河道的 30 米範圍內，因此有關屋宇的位置應盡量遠離河道。
- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即：
  - (i) 任何時候，屋宇界線與毗鄰河道土堤均應保持至少 3.5 米的距離。在擬建屋宇施工期間或之後，禁止阻塞附近河道或對河道構成滋擾；以及
  - (ii) 申請地點所在地並無接駁公共污水收集系統。

66. 就申請編號 A/NE-LT/220-2 而言，有關規劃許可的有效期至二零零九年三月十七日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提供排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 處理在地盤平整工程及施工期間產生的廢土，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (c) 在與河道相距不得少於 30 米的地方設置化糞池及滲水井，以便排放污水及接駁污水收集系統，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (d) 提交並落實美化環境建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

67. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 如再次申請延長這項規劃許可的有效期，則不屬於城規會所訂定的 B 類修訂範疇。申請人如欲再次申請延長展開發展項目的期限，必須根據《城市規劃條例》第 16 條重新提出申請，詳情請參閱城規會規劃指引編號 35 及 36；
- (b) 留意地政總署大埔地政專員的意見，即第 16、19、21 及 22 號屋宇有部分地方太接近有關地段界線，建議修訂小型屋宇的布局及位置，使屋宇與地段界線之間保留足夠距離。須告知申請人聘用專業土地測量師就有關地段進行測量，並向他提供測量資料以供考慮；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即：
  - (i) 整個系統應妥為保養，並定期清除淤泥；淤泥應移走並棄置在集水區範圍外；

- (ii) 所有污水均應以裝有封閉接口及檢查箱的鑄鐵喉管輸送，從擬建屋宇排放至化糞池和滲水井系統；以及
  - (iii) 由於擬建屋宇位於河道的 30 米範圍內，因此有關屋宇的位置應盡量遠離河道。
- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即：
- (i) 任何時候，屋宇界線與毗鄰河道土堤應保持至少 3.5 米的距離。在擬建屋宇施工期間或之後，禁止阻塞附近河道或對河道構成滋擾；以及
  - (ii) 申請地點所在地並無接駁公共污水收集系統。

## 議程項目 6

### 第 16 條申請

#### [閉門會議]

A/TP/348 擬在劃為「綠化地帶」的

大埔竹坑村第 5 約地段第 715 號和第 722 號

興建屋宇(新界豁免管制屋宇)(重建)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TP/348 號)

---

68. 主席表示這宗申請在《2004 年城市規劃(修訂)條例》生效前提交，因此會以閉門會議方式進行考慮。

69. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧兆星博士簡介這宗申請，並特別述明其背景情況。該申請在二零零五年年中提交，但延至現時才考慮，原因是有需要澄清申請地點內所涉土地的契約條款。申請人原本申請將該地點的兩個破舊構築物重建，改為兩幢三層高的新界豁免管制屋宇。一如第 9.1.1 段所示，地政總署大埔地政專員指出土地註冊處有關該等土地的新批土地契約(編號 7570 及 7638)記錄已經遺失。不過，根據一

九四一年所批出的同類新批土地契約，除其他發展限制外，屋宇通常限定為兩層高。在獲知此事後，申請人已修訂其計劃，改為申請興建兩幢兩層高的新界豁免管制屋宇。

70. 鄧兆星博士續稱，政府部門不反對該申請，而規劃署亦不表示反對。擬議重建項目大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 10(「擬在『綠化地帶』進行發展而提出的申請」)的規定。擬建屋宇與附近環境(主要是村屋)並非不協調，而且不會導致現有及計劃興建的基建設施負荷過重及造成不良影響。儘管重建為兩幢兩層高的新界豁免管制屋宇後，有關密度比現時一層高的發展項目較高，但擬議重建項目仍然符合契約所訂的權利範圍。

71. 委員並無就申請提出問題。

72. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一二年一月十八日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加以下條件：

- (a) 提交並落實有關美化環境及保護樹木的建議，而有關建議須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (b) 提供排水設施，而有關情況須符合渠務署署長或城規會的要求。

73. 小組委員會亦同意告知申請人以下事宜：

- (a) 須就擬議發展項目所屬意的污水處理／排放安排，徵詢環境保護署的意見；
- (b) 申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近的政府總水管，並解決與供水相關的任何土地問題，以及負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況須符合水務署所訂標準；
- (c) 留意申請地點附近的水管不能提供滅火所需的標準

水流；

- (d) 如申請地點不符合有關地盤平整工程的豁免準則，須向屋宇署提交地盤平整圖；以及
- (e) 申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，須遵照根據《供電電纜(保護)規例》制訂的「有關在供電電纜附近工作的實務守則」行事。在申請地點搭建構築物前，申請人及其承建商應就架空電纜附近工作所需的安全距離，徵詢中華電力有限公司(下稱「中電」)的意見。如未有就有關架空電纜保持足夠安全距離或因架空電纜與該發展項目接近，以致可能發生電力意外，申請人及其承建商須直接與中電聯絡，把架空電纜的相關部分移走或以地下電纜代替。

[主席多謝沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生、高級城市規劃師／沙田、大埔及北區賴碧紅女士和鄧兆星博士出席會議回答委員的詢問。他們此時離席。]

74. 休息五分鐘。

#### 屯門及元朗區

[高級城市規劃師／屯門及元朗林永文先生、李志源先生及關婉玲女士此時應邀出席會議。]

[鄭心怡女士及張少猷先生此時暫時離席。]



## 議程項目 7

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/TSW/40 擬在劃為「住宅(乙類)」地帶的  
元朗天水圍天湖路 1 號嘉湖新北江商場  
第二期平台層第 100 至 103 號舖  
開設學校(補習學校)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TSW/40 號)

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬開設學校(補習學校)；
- (c) 政府部門的意見——並無收到有關政府部門的反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無收到公眾的意見，民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11.1 段詳述的理由，不反對該申請。

76. 委員並無就申請提出問題。

### 商議部分

77. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一二年一月十八日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加以下條件：

- (a) 就擬設補習學校提供消防裝置，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 就擬設補習學校提供供水設施，而有關情況須符合水務署署長或城規會的要求。

78. 小組委員會亦同意告知申請人以下事宜：

- (a) 在申請地點開展申請用途前，應事先已取得規劃許可；
- (b) 留意消防處處長的意見，即在收到正式提交的一般建築圖則／牌照申請後，會制訂詳細的消防安全規定；
- (c) 與申請處所的有關擁有人解決與發展有關的土地問題；以及
- (d) 就學校註冊事宜與教育局局長聯絡。

[陳炳煥先生及張少猷先生此時返回席上。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/YL-PS/250 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)填土及挖土，以進行新界豁免管制屋宇發展及設置擬議的私人發展計劃的公用設施裝置(電力變壓房)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PS/250 號)
- 

79. 秘書報告，劉志宏博士近期與這宗申請的顧問有業務往來，因此就這宗申請申報利益。他已就未能出席會議致歉。

### 簡介和提問部分

80. 小組委員會知悉申請人在二零零八年一月四日申請延期考慮該申請，以便有時間為支持該申請準備進一步資料，就與保護樹木相關的技術問題尋求解決方法。

### 商議部分

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

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(iii) A/YL-PS/279 在劃為「住宅(甲類)2」地帶的  
元朗屏山第 124 約地段第 2329 號餘段  
闢設臨時私家車及輕型貨車公眾停車場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/279 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬設臨時私家車及輕型貨車公眾停車場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——並無收到有關政府部門的反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內收到毗鄰住宅發展項目的居民及居民團體所交來的四份公眾意見書，其中一份表示關注有關申請，另外三份則基於該申請對交通的不良

影響，提出反對；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11.1 段詳述的理由，認為可容忍該申請所涉及的用途。該「住宅(甲類)2」地帶並無任何發展項目建議。就該申請批給臨時許可，不會窒礙「住宅(甲類)2」地帶的規劃意向。用作停泊私家車及輕型貨車，與附近主要屬住宅的土地用途並非不協調。儘管公眾基於交通理由反對該申請，但有關政府部門並無提出反對，而申請用途不可能會對附近地區造成嚴重的不良影響。

83. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

84. 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，批准該申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一一年一月十八日止。有關許可須附加以下條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，由晚上十一時至翌日早上七時不得在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸或修理車輛及其他工場活動；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／存放超過 5.5 噸重的貨車、旅遊巴、貨櫃車、貨櫃車拖頭及拖架；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／存放未有根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年七月十八日或之前)，提交美化環境及保護樹木建議，而有關建議須符合規劃署署長或城規會的要

求；

- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零八年十月十八日或之前)，落實經批准的美化環境及保護樹木建議，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年七月十八日或之前)，提交排水建議，而有關建議須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，排水建議所確定的排水設施須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零八年十月十八日或之前)提供，而有關情況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六個月內(即在二零零八年七月十八日或之前)，在每個由貨櫃改裝的地盤辦公室提供九公升水劑／三公斤乾粉滅火筒，而有關情況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；
- (k) 如在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 在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，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

85. 小組委員會亦同意告知申請人以下事宜：

- (a) 在申請地點開展申請用途前，應事先已取得規劃許

可；

- (b) 與申請地點的有關擁有人解決與發展有關的土地問題；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即提醒申請人須申請短期豁免書，以便把申請地點的違例事宜納入規管範圍；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請地點的違例構築物須移走，屋宇署可根據《建築物條例》第 24 條，就違例構築物採取行動。根據《建築物條例》，若擬進行任何新工程(包括搭建臨時構築物)，須正式提出申請，以待批准。批給規劃許可，不可視為屋宇署不會根據《建築物條例》及有關規例對現時申請地點的違例構築物作出追究。如發現違例事項，屋宇署可根據該條例或其他成文法則採取適當的行動；
- (e) 採取環境保護署所發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》載述的紓緩環境影響措施，以便盡量減低可能對環境造成的滋擾；以及
- (f) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須查明及澄清通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，以及該道路／通道／路徑的管理／維修責任誰屬。

[鄭心怡女士此時返回席上。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iv) A/YL-HT/523 擬在劃為「海岸保護區」地帶的  
元朗厦村鰲磡沙的政府土地  
闢設公用事業設施裝置(電訊無線電發射站)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-HT/523 號)
-

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬設公用事業設施裝置(電訊無線電發射站)；
- (c) 政府部門的意見——並無收到有關政府部門的反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內收到一份公眾意見書，而民政事務專員亦收到區內人士的一份反對意見，是由同一名白泥村村代表提出。他強烈反對有關申請，理由是申請用途已對附近村民造成滋擾，而所產生的電磁幅射會影響生物和電器的操作；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11.1 段詳述的理由，不支持有關申請。該發展項目不符合「海岸保護區」地帶的規劃意向。根據一般推定，「海岸保護區」地帶不宜進行發展。申請人並無就該申請提供足夠資料，作為在「海岸保護區」地帶進行該發展項目的理據，亦沒有資料顯示區內有否其他地點可供使用。在附近一帶曾發現同類的涉嫌違例用途。批准該申請會為同類申請立下不良先例，導致產生累積的不良影響，令區內環境質素普遍下降。

87. 委員並無就申請提出問題。

### 商議部分

88. 委員認為申請用途不符合「海岸保護區」地帶的規劃意向。

89. 經商議後，小組委員會決定拒絕該申請，理由如下：

- (a) 發展項目不符合「海岸保護區」地帶的規劃意向。

根據一般推定，該地帶不宜進行發展；

- (b) 並無提供足夠資料，作為在「海岸保護區」地帶進行該發展項目的理據；以及
- (c) 批准該申請會為「海岸保護區」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，會導致區內環境質素普遍下降。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (v) A/YL-HT/524 擬在劃為「康樂」地帶的元朗厦村第 125 約地段第 1103 號餘段(部分)、第 1104 號餘段、第 1105 號、第 1106 號(部分)、第 1107 號(部分)、第 1131 號(部分)、第 1132 號(部分)、第 1138 號(部分)、第 1139 號餘段(部分)、第 1139 號 A 分段餘段、第 1140 號(部分)、第 1141 號餘段(部分)及第 1146 號(部分)臨時露天存放貨櫃(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-HT/524 號)
- 

#### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬在「康樂」地帶臨時露天存放貨櫃，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，因為申請地點和通道(新圍路)附近有易受影響用途，預計擬議發展會對環境造成滋擾。運輸署助理署長／新界要求小組委員會考慮批准這宗申請會否為附近地區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，可能對附近道路網絡的交通造成不良影響。其他獲徵詢意見的政府部門不反對這宗申請或沒有提出負



面意見；

- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 12.2 段。這宗申請不符合「康樂」地帶的規劃意向，也不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13D「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的規定，因為環保署署長和運輸署助理署長／新界以環境和交通理由，提出負面意見。申請地點先前只有小部分地方(佔 18%)曾獲發給規劃許可(申請編號 A/YL-HT/244)。擬議用途與申請地點以北祥降圍附近的村屋羣和東面的民居不相協調。申請書沒有提供足夠資料，證明擬議用途不會對環境和交通造成不良影響。

91. 李志源先生在回應主席的詢問時表示，根據厦村分區計劃大綱圖的土地用途檢討，申請地點仍然劃為「康樂」地帶。上述大綱圖將在二零零八年一月二十五日在憲報刊登。當局先前曾就申請地點的小部分地方批給規劃許可三次(申請編號 A/YL-HT/81、154 和 244)，但有關許可已被撤銷或已屆滿。

#### 商議部分

92. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 申請用途與附近村屋(特別是申請地點以北的鄉村式發展羣)不相協調；
- (b) 擬議發展不符合「康樂」地帶的規劃意向，即主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施。申請書並無提供充分理據，以支持小組委員會偏離有關規劃意向，即使屬臨時性質亦然；以及
- (c) 擬議發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13D「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的規定。政府部門對這宗申請提出負面意見，而申請人也沒有提供足夠資料，證明擬議發展不會

對附近地區的環境和交通造成不良影響。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vi) A/YL-HT/525 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗厦村第 125 約地段第 716 號 B 分段(部分)、第 717 號(部分)、第 718 號(部分)、第 719 號(部分)及第 720 號(部分)和毗連政府土地  
臨時露天存放金屬器皿(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-HT/525 號)
- 

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vii) A/YL-HT/526 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗厦村第 125 約地段第 719 號(部分)、第 739 號(部分)、第 745 號(部分)、第 750 號(部分)、第 751 號(部分)、第 752 號(部分)、第 753 號(部分)及第 754 號(部分)和毗連政府土地  
臨時露天存放建築材料和金屬器皿(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-HT/526 號)
- 

93. 考慮到這兩宗申請性質類似，加上申請地點的位置接近，委員同意一併考慮有關申請。

#### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬臨時露天存放金屬器皿，為期三年(申請編號 A/YL-HT/525)；以及擬臨時露天存放建築材料和金屬器皿，為期三年(申請編號 A/YL-HT/526)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長「下稱(環保署

署長)」不支持這兩宗申請，因為申請地點和通道（屏廈路）附近有易受影響用途，預計擬議發展會對環境造成滋擾。從景觀的角度而言，總城市規劃師／城市設計及園境對這兩宗申請有所保留。申請地點外圍現時有一些大樹／樹叢，預計擬議發展會對附近地區的景觀造成一些不良影響。其他獲徵詢意見的政府部門不反對這兩宗申請，亦沒有提出負面意見；

- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾意見書，民政事務專員亦無接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為這兩宗申請可予以容忍，理由詳載於文件第 12.2 段。這兩宗申請的臨時用途不會窒礙「綜合發展區」地帶的規劃意向，因為該地帶目前並無即時落實的計劃。有關用途與附近的露天貯物用途並非不相協調。申請地點與附近地區先前曾有同類用途獲發給規劃許可。申請用途不可能會對附近地區造成嚴重的不良影響。除了環保署署長和總城市規劃師／城市設計及園境外，有關的政府部門並不反對這兩宗申請。小組委員會可附加規劃許可附帶條件，限定申請地點的運作時間，並禁止進行工場活動和使用重型車輛，來處理環保署署長所關注的事宜，另外亦可附加擬議的指引性質條款，要求申請人須遵守《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少可能對環境造成的影響。至於總城市規劃師／城市設計及園境所關注的事宜，則可通過附加有關美化環境的附帶條件解決。規劃署亦建議批給較短的規劃許可有效期和規劃許可附帶條件履行期限，以便監察有關情況。

95. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

96. 委員認為這兩宗申請的用途可予以容忍一年。

97. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准申請編號 A/YL-HT/525 和 A/YL-HT/526。有關規劃許可屬臨時性質，有效期為一年，至二零零九年一月十八日止。有關許可並須附加下文所列的條件。

98. 申請編號 A/YL-HT/525 須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在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，不得在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，不得在申請地點進行切割、拆卸、清洗、維修和工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點處理、裝卸和貯存電器；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，超過 5.5 噸重的車輛不得駛入申請地點；
- (f) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點貯存的物料的堆疊高度不得超過 2.5 米；
- (g) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即二零零八年四月十八日或之前)落實所提交的美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即二零零八年四月十八日或之前)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)項而言，在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零八年七月十八日或之前)根據建議提供排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城

規會的要求；

- (j) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即二零零八年四月十八日或之前)，提交緊急車輛通道、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；
- (k) 就上文(j)項而言，在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零八年七月十八日或之前)，提供擬議的緊急車輛通道、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；
- (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)、(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；
- (m) 如在指定日期或之前沒有履行上述規劃許可附帶條件(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。

99. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 在申請地點展開發展項目前，應事先已取得規劃許可；
- (b) 小組委員會批給較短的一年規劃許可有效期和較短的規劃許可附帶條件履行期限，以便監察申請地點的情況和附帶條件的履行情況；
- (c) 與申請地點的有關擁有人解決涉及擬議發展的土地事宜；

- (d) 留意排水評估所提及的申請編號 A/YL-HT/461 的規劃許可已在二零零七年十一月九日撤銷，理由是申請人沒有履行附帶條件，提交排水建議，以及提供圍欄、排水設施和滅火筒；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北就這宗申請的排水建議所提出的意見：
  - (i) 申請人須在排水建議述明排放點的接駁詳情和其他資料(如連接申請編號 A/YL-HT/461 所涉地點的排水系統的水渠尺寸)；
  - (ii) 申請人須提交邊界圍牆的詳細資料，以顯示從鄰近地區流出的地面徑流不會受阻。申請人須在邊界圍牆內外建造尺寸適中的明渠，或在牆腳加設足夠洞孔，讓鄰近地區排出的雨水流過；
  - (iii) 申請人須確保用作收集申請地點徑流的排水渠可應付該處的額外水流。申請人須就在有關地段以外進行的所有擬議排水工程，諮詢地政總署元朗地政專員，並徵求有關的地段擁有人同意；以及
  - (iv) 由於申請地點的徑流會排放到申請編號 A/YL-HT/461 所涉地點的排水系統，申請人須就排水管接駁事宜徵求該地段的擁有人同意。如就編號 A/YL-HT/461 的申請地點提供的排水系統不獲渠務署接納，申請人或須修訂排水建議。
- (f) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請所涉地段屬於根據集體政府租契持有的舊批農地，事先未獲元朗地政處批准，不得搭建任何構築物。申請人須申請短期豁免書，以便把申請地點的違例構築物納入法定管制；
- (g) 留意土木工程拓展署總工程師／土地工程的意見，

即在屏廈路擴闊工程進行期間，申請地點位於屏廈路的出入口可能會受影響，申請人並無權因此而獲得賠償；

- (h) 遵守環境保護署署長所發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》最新版本；
- (i) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須向地政當局查核由屏廈路連接申請地點的道路／小路／路徑的土地類別，並諮詢有關的地政和維修保養當局，以澄清有關道路／小路／路徑的管理及維修保養責任誰屬；
- (j) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近而合適的政府總水管。申請人須解決有關在私人地段內敷設水管供水的任何土地問題(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；以及
- (k) 留意消防處處長的意見，即消防處在收到正式提交的一般建築圖則後，便會制定詳細的消防安全要求。在申請地點提供的緊急車輛通道應符合根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條制定的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部所訂標準。

100. 小組委員會同意提醒申請人，這項規劃許可只批給申請的用途。當局不會容忍現時存在於申請地點而又並未包括在申請內的其他用途。申請人應立即採取行動，中止這些並非為規劃許可所涵蓋的用途／發展項目。

101. 編號 A/YL-HT/526 的申請須受下列條件規管：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在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，不得在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，不得在申請地點進行切割、拆卸、清洗、維修和工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點處理、裝卸和貯存再造物料和建築機械；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，超過 5.5 噸重的車輛不得駛入申請地點；
- (f) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點貯存的物料的堆疊高度不得超過 2 米；
- (g) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即二零零八年四月十八日或之前)落實所提交的美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即二零零八年四月十八日或之前)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)項而言，在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零八年七月十八日或之前)根據建議提供排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即二零零八年四月十八日或之前)，在每個由貨櫃改裝而成的地盤辦公室提供一個九公升水劑／三公斤乾粉滅火筒，而有關情況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)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；
- (l) 如在指定日期或之前沒有履行上述規劃許可附帶條件(g)、(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。

102. 小組委員會亦同意告知申請人

- (a) 在申請地點展開發展項目前，應事先已取得規劃許可；
- (b) 小組委員會批給較短的一年規劃許可有效期和較短的規劃許可附帶條件履行期限，以便監察申請地點的情況和附帶條件的履行情況；
- (c) 與申請地點的有關擁有人解決涉及擬議發展的土地事宜；
- (d) 留意排水評估所提及的申請編號 A/YL-HT/461 的規劃許可已在二零零七年十一月九日撤銷，理由是申請人沒有履行附帶條件，提交排水建議，以及提供圍欄、排水設施和滅火筒；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北就這宗申請的排水建議所提出的意見：
  - (i) 申請人須在排水建議述明排放點的接駁詳情和其他資料(如連接申請編號 A/YL-HT/461 所涉地點的排水系統的水渠尺寸)；
  - (ii) 申請人須提交邊界圍牆的詳細資料，以顯示從鄰近地區流出的地面徑流不會受阻。申請人須在邊界圍牆內外建造尺寸適中的明渠，或在牆腳加設足夠洞孔，讓鄰近地區排出的雨水流過；
  - (iii) 申請人須確保用作收集申請地點徑流的排水

渠可應付該處的額外水流。申請人須就在有關地段以外進行的所有擬議排水工程，諮詢地政總署元朗地政專員，並徵求有關的地段擁有人同意；以及

- (iv) 由於申請地點的徑流會排放到申請編號 A/YL-HT/461 所涉地點的排水系統，申請人須就排水管接駁事宜徵求該地段的擁有人同意。如就編號 A/YL-HT/461 的申請地點提供的排水系統不獲渠務署接納，申請人或須修訂排水建議。
- (f) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請所涉地段屬於根據集體政府租契持有的舊批農地，事先未獲元朗地政處批准，不得搭建任何構築物。申請人須申請短期豁免書／短期租約，以便把申請地點的違例構築物／佔用政府土地事宜納入法定管制；
- (g) 留意土木工程拓展署總工程師／土地工程的意見，即在屏廈路擴闊工程進行期間，申請地點位於屏廈路的出入口可能會受影響，申請人並無權因此而獲得賠償；
- (h) 遵守環境保護署署長所發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》最新版本；
- (i) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須向地政當局查核由屏廈路連接申請地點的道路／小路／路徑的土地類別，並諮詢有關的地政和維修保養當局，以澄清有關道路／小路／路徑的管理及維修保養責任誰屬；以及
- (j) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近而合適的政府總水管。申請人須解決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。

103. 小組委員會同意提醒申請人，這項規劃許可只批給申請的用途。當局不會容忍現時存在於申請地點而又並未包括在申請內的其他用途。申請人應立即採取行動，中止這些並非為規劃許可所涵蓋的用途／發展項目。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(viii) A/YL-HT/527 就在元朗廈村第 125 約地段第 770 號 A 分段(部分)、第 770 號 B 分段、第 771 號 B 分段第 3 小分段(部分)、第 817 號 A 分段餘段(部分)及第 817 號 B 分段餘段和毗連政府土地關設臨時物流轉運中心附設車輛停泊設施(為期三年)的規劃許可續期(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/527 號)

---

#### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 將臨時物流轉運中心附設車輛停泊設施的規劃許可續期三年；
- (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，因為申請地點和通道(屏廈路)附近有易受影響的用途，預計會對環境造成滋擾。地政總署元朗地政專員不支持這宗申請，因為佔用人不接受短期租約(第 2185 號)。一旦發現違例佔用政府土地，元朗地政處會考慮對佔用人採取適當的管制行動。其他被諮詢的政府部門並無就這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，民政事務專員亦無接獲區內人士的反對或意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為可容忍這宗申請，有關

理由詳載於文件第 12.2 段。有關「綜合發展區」地帶沒有需即時落實的計劃，申請所涉的臨時用途不會令該地帶的規劃意向難以實現。申請所涉用途與附近露天貯物用途並非不相協調。申請地點先前曾獲批給規劃許可，而申請人亦已履行全部規劃許可附帶條件。自從上一次批給規劃許可以來，規劃情況並無重大改變。申請所涉用途應該不會對附近地區造成重大的不良影響。除環保署署長和元朗地政專員外，有關政府部門並無提出反對。環保署署長所關注的問題，可透過附加規劃許可附帶條件而獲得解決，其中包括限制作業時間和禁止在申請地點堆疊貨櫃；此外，建議附加指引性質的條款，要求遵守《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低可能對環境造成的影響。元朗地政專員所關注的事項屬土地行政事宜，當局已建議附加一項指引性質的條款以解決該事項。

105. 一名委員詢問附錄 III 所載的資料，李志源先生表示附錄 III 的替代頁已於會前傳真給委員，並已於會上呈閱。

#### 商議部分

106. 曾偉謀先生重申地政總署載於文件第 10.1.1 段所關注的事項，即申請人並不合作，不接受地政總署所批給的短期租約。他請委員考慮是否就申請用途批給規劃許可。曾先生回應主席的詢問時補充說，倘批給規劃許可，地政總署便會採取適當的跟進行動。倘地政事宜未能解決，則地政總署會就此考慮採取管制行動。

107. 主席澄清說，短期租約是一項合約，倘申請人和地政事務監督兩方均接受，便可訂立有關合約。訂立規劃許可附帶條件，規定申請人接受地政總署批給短期租約的做法並不恰當。委員對此表示同意，並同意在指引性質條款(b)項採用強烈字眼，述明倘申請人並無取得短期豁免書和短期租約，則元朗地政專員在適當時會採取執行契約條款行動和土地管制行動。

108. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請，有關

許可屬臨時性質，為期三年，至二零一一年一月二十八日止。  
有關許可須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，由晚上七時至翌日早上八時不得在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，星期日及公眾假期不得在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點不得堆疊貨櫃；
- (d) 在規劃許可有效期內，根據編號 A/YL-HT/370 在申請地點落實提供的現有排水設施必須時刻妥為保養；
- (e) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零八年七月十八日或之前)提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零八年七月十八日或之前)提交保護樹木和美化環境建議，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，保護樹木和美化環境建議必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零八年十月十八日或之前)落實，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零八年七月十八日或之前)，在每個由貨櫃改裝而成的地盤辦公室提供九公升水劑／三公斤乾粉滅火筒，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零八年七月十八日或之前)為申請地點設置圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (j) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 在這項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，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

109. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 與申請地點的有關擁有人解決與擬議發展相關的任何土地問題；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員在文件第 10.1.1 段的意見，特別是申請所涉地段屬於根據集體政府租契持有的舊批農地，事先未獲元朗地政處批准，不得搭建任何構築物。倘申請人沒有取得短期豁免書和短期租約，元朗地政處在適當時會採取執行契約條款和土地管制行動；
- (c) 留意土木工程拓展署總工程師／土地工程的意見，即在屏廈路擴闊工程進行期間，經屏廈路進出申請地點的出入口可能會受到影響。申請人無權就此索取任何賠償。由於擬議改善工程可能會令屏廈路的路面水平提高，申請人日後須自費就出入口進行所需的調整工程，以接駁該道路工程的路面水平；以及
- (d) 遵守環境保護署署長所發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》最新版本；以及
- (e) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須向

地政當局查核連接屏廈路和申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，並諮詢有關的地政和維修保養當局，以澄清該道路／通道／路徑的管理和維修保養責任誰屬。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ix) A/YL-KTN/287 就在劃為「未決定用途」地帶的元朗錦田下高埔村第 103 約地段第 202 號餘段(部分)及第 203 號餘段(部分)作臨時「露天存放建築物料及機械」用途(為期三年)的規劃許可續期(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/287 號)
- 

#### 簡介和提問部分

110. 高級城市規劃師／屯門及元朗關婉玲女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 將作臨時「露天存放建築物料及機械」用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲政府部門就這宗申請提出的反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，內容關注申請地點的經營人一直把提意見人的部分土地用作車輛通道；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，有關理由詳載於文件第 12.1 段。該名公眾人士所關注的事項，當局已附加指引性質的條款(d)項，提醒申請人查核申請地點和錦田公路之間的擬議車輛通道的土地類別、管理和維修保養責任誰屬。

111. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

112. 委員認為可容忍申請所涉用途兩年。

113. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請，有關許可屬臨時性質，為期兩年，至二零一零年一月十九日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，如申請人所建議，由晚上七時至翌日早上八時不得在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，星期日及公眾假期不得在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，如申請人所建議，不得於申請地點內進行車輛拆卸、裝嵌或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得於申請地點內進行維修、修理、清洗和噴漆活動；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點不得停泊／存放根據《道路交通條例》的詮釋屬於中型或重型的貨車(超過 5.5 公噸)或貨櫃車拖架／拖頭；
- (f) 在規劃許可有效期內，在申請地點附近的現有樹木和為美化環境而栽種的植物必須時刻妥為護理；
- (g) 在規劃許可有效期內，先前根據編號 A/YL-KTN/267 的申請而落實提供的現有排水設施必須時刻妥為保養；
- (h) 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)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；以及



- (i) 在這項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，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

114. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 與申請地點的有關擁有人解決與發展相關的任何土地問題；
- (b) 批給較短的規劃許可有效期(為期兩年)，藉此監察申請地點的情況；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即事先未獲元朗地政處批准，不得搭建任何構築物。申請人須就擬議用途申請短期豁免書。他亦告知申請地點可經由錦田公路分岔的非正式路徑到達，此非正式路徑穿越空曠的政府土地。位於政府土地上的路徑並非由元朗地政處負責維修保養。此外，即使構築物納入規管的建議其後獲得批准，該處並不保證會向擬議短期豁免書所涵蓋的用途批給通行權；
- (d) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須查核申請地點和錦田公路之間的擬議車輛通道的土地類別，以及連接申請地點和錦田公路之間的通道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，路政署並非／不會負責連接申請地點和錦田公路的任何現有車輛通道的維修保養事宜；
- (f) 遵守環境保護署署長所發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》最新版本，以紓緩任何可能對環境造成的滋擾；
- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為向發展供水，申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近且合適的政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私

人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；以及

- (h) 留意機電工程署署長的意見，即根據中華電力有限公司(下稱「中電」)所提供的資料，申請地點內有低壓架空電纜。申請人及其承建商在申請地點內搭建任何構築物前，須就有關低壓架空電纜附近進行活動時須保持的安全距離徵詢中電的意見。倘有關供電電纜的安全距離不足，或因電纜接近擬議發展而可能造成電力危險，申請人及其承辦商須直接聯絡中電，以便改變架空電纜的有關路線。此外，申請人及其承建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》制定的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (x) A/YL-PH/550 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉  
第 111 約地段第 2018 號 B 分段第 2 小分段  
(部分)及第 2018 號 C 分段第 1 小分段 B 段(部分)  
關設臨時宗教機構(會堂)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PH/550 號)
- 

#### 簡介和提問部分

115. 高級城市規劃師／屯門及元朗關婉玲女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設的臨時宗教機構(會堂)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，表示強烈反對申請，理由是會堂可能會導致與區內人士的矛盾

及產生滋擾和保安問題；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署並不支持申請，理由詳載於文件第 11.1 段。擬議發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。先前就同一用途批給有效期至二零零七年三月三十一日的許可（申請編號 A/YL-PH/481），是基於特殊理由，目的是配合租賃合約，以及讓申請人有時間按承諾把會堂遷往別處。然而，該申請由於未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷許可。申請人與土地擁有人的租賃協議延長至二零一零年三月三十一日，而現時申請則涉及為期三年的臨時許可；並沒有足夠資料，以證明申請人確曾盡力履行規劃許可附帶條件或安排把會堂遷往別處；申請人並無提交技術文件，亦沒有提供足夠資料，以證明有關發展不會對排水造成不良影響；有公眾人士強烈反對申請，理由是會堂可能會導致與區內人士的矛盾及產生滋擾和保安問題。

[副主席此時返回會議席上。]

116. 委員討論申請地點是否適合作有關發展，以及政府對宗教用途採用的一般性政策，提出的意見撮錄如下：

- (a) 申請地點所在之處位於「鄉村式發展」地帶，而該地帶內的土地是預留供原居村民興建小型屋宇之用，因此不應用來進行與村民無關的宗教用途；
- (b) 與當地社區保持和諧是覓址作有關宗教用途時的重要考慮因素；
- (c) 由於申請人未有履行規劃許可附帶條件，導致最近的一宗先前申請被撤銷許可；申請人沒有顯示曾作出努力履行有關條件或尋找適當地點遷移會堂；以及
- (d) 委員留意到申請地點是五宗先前申請所涉的地點，詢問政府有沒有任何關於不同民族宗教用途方面的

政策。

117. 就上文提及的最後一點，主席回應時表示，由於申請人並非註冊慈善機構或宗教機構，故民政事務局並無就有關的會堂在政策上予以支持。因此，政府不能就尋找合適地點作會堂用途提供協助；但委員所關注的問題可轉達給民政事務局。

#### 商議部分

118. 秘書就申請向委員提供更詳細的背景資料。就於申請地點進行會堂用途，同一申請人長期以來一直提出有關申請；委員考慮先前申請時，亦進行了充分的討論。由於有關地點位於「鄉村式發展」地帶，村民一向均強烈反對申請。最近的先前申請(申請編號 A/YL-PH/481)獲得臨時許可，目的是讓申請人有時間把該會堂遷往別處。然而，申請人未有履行規劃許可附帶條件，導致有關申請被撤銷許可。由民政事務局在政策上予以支持，以便規劃署可協助另覓會堂地點的可能性亦經過充分討論。由於申請人並非註冊慈善機構或宗教機構，民政事務局無法在政策上予以支持。申請人其實可以在市場上尋找合適的物業，倘有關物業位於「政府、機構或社區」地帶，則申請人無須提出規劃申請或改劃地帶要求。

119. 委員同意應該拒絕這宗申請，因為申請用途並不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，而申請人亦已獲得足夠時間遷移會堂。對於委員關注政府就宗教用途在政策上予以支持的問題，秘書處會向民政事務局轉達，以供考慮。

120. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 有關發展並不符合分區計劃大綱圖內「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。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；以及

- (b) 並沒有資料以證明有關發展不會對附近地區的排水造成不良影響。

[鄭心怡女士此時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xi) A/YL-TT/221 在劃為「農業」地帶的元朗黃泥墩村  
第 117 約地段第 1811 號(部分)、第 1812 號  
(部分)、第 1813 號、第 1814 號(部分)及  
第 1815 號 A 分段至 D 分段及 E 分段至 J 分段  
(部分)和毗連政府土地  
闢設臨時室外迷你電單車賽車場  
(附設燒烤場)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TT/221 號)
- 

121. 秘書報告，劉志宏博士近期與這宗申請的顧問有業務往來，已就此申報利益；他已就不出席會議致歉。

#### 簡介和提問部分

122. 高級城市規劃師／屯門及元朗關婉玲女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的臨時室外迷你電單車賽車場(附設燒烤場)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)從農業發展的角度而言並不支持申請。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，包括駕駛迷你電單車和燒烤在內的擬議活動可能會產生噪音，擔心會造成環境問題，令附近位於申請地點邊界以外 100 米範圍內的易受噪音影響設施受到噪音滋擾。申請人並無就申請地點內的任何活動進行關於噪音影響和滋擾的技術評估，申請書內亦沒有

足夠資料，以證明擬議用途不會對附近的易受噪音影響設施造成不良的噪音影響及滋擾。當局於二零零七年四月和二零零七年十月曾就申請地點接獲兩宗涉及環境的投訴，表示擬議用途產生了空氣和噪音方面的滋擾。運輸署助理署長／新界要求小組委員會考慮，倘批准這宗申請，會否為附近地區的其他同類申請立下不良先例；

- (d) 在法定公布期內接獲一份由一名元朗區議會議員發出的公眾意見書，表示反對申請，理由是有關發展與規劃用途不相協調，亦會對環境造成不良影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署並不支持申請，理由詳載於文件第 11.1 段。有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向，亦沒有有力理據，足以令當局偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；有關發展與附近的鄉郊和住宅環境不相協調；環保署署長基於噪音滋擾而不支持申請；並沒有足夠資料證明擬議用途不會產生噪音問題或對附近的易受噪音影響設施構成滋擾；漁護署署長不支持申請，而運輸署助理署長／新界擔心累積性的交通影響；批准這宗申請會立下不良先例，令其他同類用途在「農業」地帶內激增。

123. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

124. 委員認為由於擬議用途不符合「農業」地帶的規劃意向，並會產生噪音滋擾和招致投訴，當局應該拒絕申請。

125. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，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。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申

請書內並沒有提供有力理據，足以令當局偏離該規劃意向，即時僅屬臨時性質亦然；

- (b) 申請書內沒有足夠資料，以證明有關發展不會對附近地區的環境和交通造成不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請會立下不良先例，令其他同類用途在「農業」地帶內激增；倘同類申請均獲得批准，累積影響所及，該區的環境質素會普遍下降。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xii) A/YL-TYST/372 就在劃為「未決定用途」地帶的元朗公庵路天龍村第 120 約地段第 2362 號(部分)、第 2363 號(部分)、第 2364 號、第 2365 號(部分)、第 2370 號、第 2371 號及第 2372 號(部分)作臨時露天存放建築材料用途(為期兩年)的規劃許可續期(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/372 號)
- 

### 簡介和提問部分

126. 高級城市規劃師／屯門及元朗關婉玲女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 就臨時露天存放建築材料用途(為期兩年)的規劃許可續期；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)並不支持申請，因為申請地點附近有易受影響設施，預計會出現環境滋擾。其他獲徵詢意見的政府部門對申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲一份由龍田村村代表和村民發

出的公眾意見書，以交通和環境為理由反對申請。至於區內人士方面，民政事務專員亦接獲一份由馬田村代表發出的反對書，反對理由是申請會對環境、衛生和附近居民的健康造成不良影響；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署認為這宗申請可予以容忍，理由詳載於文件第 12.2 段。這是一宗續期申請，目的是取得許可，以便繼續進行根據先前申請(編號 A/YL-TYST/294)獲批准的用途。自上次批給許可以來，規劃情況並無重大改變，而所有的規劃許可附帶條件亦已履行。這宗申請大致符合城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引編號 13D，即有關部門所關注的問題屬技術性質，可以透過落實規劃許可附帶條件來解決。這宗申請不會妨礙「未決定用途」地帶的長遠用途，申請用途看來亦不會對附近地區造成嚴重的不良影響。除環保署署長外，有關政府部門並不反對申請；而環保署署長所關注的問題是可以解決的，方法是提出規劃許可附帶條件、限制運作時間並禁止在申請地點進行工場活動，以及提出所建議的指引性質的條款，告知申請人須遵守《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以便把可能出現的環境影響減至最低。雖然當局接獲由公眾人士和區內人士提出的反對，但相關政府部門並無以交通理由提出負面意見。反對者所屬的鄉村與申請地點距離約 400 米和 550 米。

127. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

128. 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，即有效至二零一零年一月二十日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行車輛拆卸、保養、修理、清潔、噴漆及其他工



場活動；

- (b) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，下午五時至翌日上午九時不得在申請地點進行晚間作業；
- (c) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，星期日和公眾假期不得在申請地點進行運作；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養申請地點的現有排水設施；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養申請地點為美化環境而栽種的植物，包括替代已枯謝的樹木；
- (f) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零零八年四月十八日或之前)在每個貨櫃改裝而成的地盤辦公室設置一個九公升水劑／三公斤乾粉滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 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；
- (h) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)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
- (i) 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。

129. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決任何與這項發展有關的土地問題；

- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點搭建了一些違例構築物(包括經改裝貨櫃)。就此，地政處保留權利，可能會就該等違例情況採取管制行動。公庵路至申請地點的車輛通道穿越多個並沒有特別保養工程計劃的私人地段和政府土地。當局應提醒申請人申請短期豁免書，以便把違例情況納入管制。倘地政處沒有接獲短期豁免書申請，而申請地點的違例情況持續，會考慮向註冊擁有人提出適當的管制行動；
- (c) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須向負責地政事務的部門查核通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，亦須澄清同一段道路／通道／路徑的管理及維修保養責任誰屬，並徵詢負責地政及維修保養事務的相關部門的意見；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即其辦事處並不負責保養由申請地點至公庵路的車輛通道；
- (e) 採取由環保署署長頒布的「處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引」所載列的紓緩環境影響措施，紓緩任何潛在環境滋擾；
- (f) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為向發展項目供水，申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近而合適的政府總水管。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；
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即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
- (h) 留意機電工程署署長的意見，即在上述地點搭建任

何構築物前，申請人及／或其承辦商應與中華電力有限公司聯絡，以便改變低壓架空電纜及低壓地下電纜的路線，使它們不致接近擬議構築物。在供電電纜附近進行工程時，申請人及其承辦商須遵守根據《供電電纜(保護)規例》編制的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(xiii) A/YL-TYST/373 就在劃為「未決定用途」地帶的元朗唐人新村第 119 約地段第 1455 號至第 1457 號、第 1460 號至第 1462 號、第 1463 號 A 分段、第 1463 號 B 分段、第 1463 號 B 分段第 1 小分段、第 1464 號至第 1466 號、第 1468 號、第 1471 號(部分)、第 1472 號 B 分段、第 1477 號餘段、第 1478 號、第 1479 號(部分)及第 1480 號，以及第 121 約地段第 1683 號(部分)及第 1684 號(部分)和毗連政府土地作臨時汽車修理工場及露天存放廢金屬用途(為期三年)的規劃許可續期(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/373 號)

---

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xiv) A/YL-TYST/374 在劃為「未決定用途」地帶的元朗唐人新村第 120 約地段第 2720 號餘段(部分)、第 2722 號餘段、第 2723 號、第 2724 號(部分)、第 2725 號至第 2732 號、第 2734 號(部分)、第 2735 號、第 2736 號(部分)、第 2737 號(部分)及第 2738 號(部分)，以及第 121 約地段第 1678 號餘段、第 1679 號餘段、第 1681 號餘段、第 1682 號、第 1683 號(部分)、第 1684 號(部分)及第 1685 號至第 1693 號臨時露天存放建築／可循環再造物料及建築機械(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/374 號)
- 

130. 委員留意到兩宗申請性質類似，而申請地點彼此毗連，同意一併考慮這兩宗申請。

#### 簡介和提問部分

131. 高級城市規劃師／屯門及元朗關婉玲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) 作臨時汽車修理工場及露天存放廢金屬用途(為期三年)規劃許可(申請編號 A/YL-TYST/373 號)的續期申請，以及臨時露天存放建築／可循環再造物料及建築機械(為期三年)的申請(申請編號 A/YL-TYST/374)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)並不支持申請，因為申請地點附近有易受影響設施，預計會出現環境滋擾。編號 A/YL-TYST/374 的申請涉及一宗關於空氣污染的投訴；其他獲徵詢意見的政府部門對申請沒有反對或負面意見；

- (d) 在法定公布期內就兩宗申請均接獲一份公眾意見書，由龍田村的村代表和村民發出，主要以交通和環境為理由反對申請；至於區內人士方面，民政事務專員亦接獲一項由田寮和馬田的村代表發出的反對書，反對理由是有關發展會對環境、衛生和附近居民的健康造成不良影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為這宗申請可予以容忍，理由詳載於文件第 12.2 段。有關申請大致符合城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引編號 13D，即有關部門所關注的問題屬技術性質，可以透過落實規劃許可附帶條件來解決。有關申請不會妨礙「未決定用途」地帶的長遠用途；先前曾有申請(編號分別為 A/YL-TYST/267 和 268)獲批給許可。自上次批給許可以來，規劃情況並無重大改變，而所有的規劃許可附帶條件亦已履行。申請用途看來不會對附近地區造成重大的不良影響。除環保署署長外，有關政府部門並不反對申請；而環保署署長所關注的問題是可以解決的，方法是提出規劃許可附帶條件、限制運作時間及禁止在申請地點進行工場活動及存放和處理電子廢料，以及提出所建議的指引性質的條款，告知申請人須遵守《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以便把可能出現的環境影響減至最低。雖然當局就兩宗申請均接獲由公眾人士和區內人士提出的反對，但相關政府部門並無提出負面意見。反對者所屬的鄉村與申請地點距離約 700 米至 900 米。由於編號 A/YL-TYST/374 申請的面積有所增加，有額外地段連接毗鄰的「鄉村式發展」地帶，當局亦曾接獲一宗關於空氣污染的投訴，建議給予為期一年的較短許可期，以便監察申請地點的發展。

132. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

133. 一名委員詢問何以兩宗申請的地點十分接近，運作時間

卻並不相同；關婉玲女士回應指在每宗申請的規劃許可附帶條件中，運作時間的部分是根據申請人的建議而訂出的。

134. 同一名委員留意到編號 A/YL-TYST/374 申請的地點比編號 A/YL-TYST/373 申請的地點更接近「鄉村式發展」地帶，但前者的建議運作時間為上午七時至下午七時，相對於後者的上午九時至下午六時而言限制較寬鬆。這名委員認為兩宗申請的運作時間應該一樣。其他委員表示同意。

135. 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，批准編號 A/YL-TYST/373 的申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，即有效至二零一一年一月十八日止，並須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，下午六時至翌日上午九時不得在申請地點進行晚間作業；
- (b) 把申請地點的邊界後移，以容納一條通往現有行人徑的順暢公共通道；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養申請地點為美化環境而栽種的植物，包括替代已枯謝的樹木；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養申請地點的現有排水設施；
- (e) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零八年七月十八日或之前)提交消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零八年十月十八日或之前)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；
- (g) 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；

- (h) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)或(f)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
- (i) 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。

136. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決任何與這項發展有關的土地問題；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點搭建了一些違例構築物(包括經改裝貨櫃)；此外，申請地點內的政府土地亦在未經地政處批准的情況下被佔用。就此，地政處保留權利，可能會就該等違例情況採取管制行動。申請地點上由許可證編號MNT19095 涵蓋的構築物被拆卸並改裝作其他用途，地政處稍後會取消該許可證。公庵路至申請地點的車輛通道穿越並沒有特別保養工程計劃的政府土地。申請人應申請短期豁免書及短期租約，以便把申請地點的違例情況納入管制。倘地政處沒有接獲／批准短期豁免書／短期租約申請，而申請地點的違例情況持續，會考慮向註冊擁有人／佔用人提出適當的執行契約條款／管制行動；
- (c) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須向負責地政事務的部門查核通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，亦須澄清同一段道路／通道／路徑的管理及維修保養責任誰屬，並徵詢負責地政及維修保養事務的相關部門的意見；
- (d) 採取由環境保護署署長頒布的「處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引」所載列的紓緩環

境影響措施，紓緩任何潛在環境滋擾；

- (e) 留意消防處處長的意見，即詳細的消防安全規定會在正式收到一般建築圖則後制定；現留意到有關地點建議作汽車修理工場用途，而有關活動相信會涉及存放／使用危險品。就此，建議申請人／申請地點的經營者與消防處危險品課聯絡，在有必要時就有關處所的牌照事宜徵詢意見，以作上述用途；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即倘申請獲批給規劃許可，不應視作當局不會根據《建築物條例》及有關規例對任何在申請地點搭建的現有構築物作出追究。如發現違規情況，當局可能根據上述條例或其他成文法則採取適當的行動。根據《建築物條例》，若擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，均須正式提出申請，以待批准。倘申請地點並非毗連一條至少 4.5 米闊的街道，亦非經一條這樣的街道直達，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，須在提交圖則的階段決定發展密度；以及
- (g) 留意機電工程署署長的意見，即在上述地點搭建任何構築物前，申請人及／或其承辦商應與中華電力有限公司聯絡，以便改變低壓架空電纜及低壓地下電纜的路線，使它們不致接近擬議構築物。在供電電纜附近進行工程時，申請人及其承辦商須遵守根據《供電電纜(保護)規例》編制的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

137. 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，批准編號 A/YL-TYST/374 的申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為一年，即有效至二零零九年一月十八日止，並須附加下列條件：

- (a) 不得在申請地點存放電器、電視機或電腦顯示器或零件；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點



進行拆卸或工場活動；

- (c) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，下午六時至翌日上午九時不得在申請地點進行晚間作業；
- (d) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零零八年四月十八日或之前)提交排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年七月十八日或之前)提供所建議的排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零零八年四月十八日或之前)提交美化環境建議和保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年七月十八日或之前)落實美化環境建議和保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零零八年四月十八日或之前)提交消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年七月十八日或之前)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；
- (j) 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)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件

(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；以及

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

138. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意當局給予較短的許可期，是為監察申請地點的發展；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決任何與這項發展有關的土地問題；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點搭建了一些違例構築物(包括經改裝貨櫃)。就此，地政處保留權利，可能會就該等違例情況採取管制行動。此外，當局發現現時的佔用範圍與申請的範圍有所不同，因此申請人須澄清何以出現差異。公庵路至申請地點的車輛通道穿越多個並沒有特別保養工程計劃的私人地段和政府土地。申請人應申請短期豁免書，以便把申請地點的違例情況納入管制。倘地政處沒有接獲／批准短期豁免書申請，而申請地點的違例情況持續，會考慮向註冊擁有人提出適當的執行契約條款行動；
- (d) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須向負責地政事務的部門查核通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，亦須澄清同一段道路／通道／路徑的管理及維修保養責任誰屬，並徵詢負責地政及維修保養事務的相關部門的意見；
- (e) 採取由環境保護署署長頒布的「處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引」所載列的紓緩環境影響措施，紓緩任何潛在環境滋擾；

- (f) 留意消防處處長的意見，即詳細的消防安全規定會在正式收到一般建築圖則後制定；現留意到申請地點建議作存放循環再造物料的用途；倘所存放物質／物料根據《危險品條例》(第 295 章)的意義被列為危險品，則超過豁免的數量時可能須取得危險品牌照。就此，建議申請人／申請地點的經營者與消防處危險品課聯絡，在有必要時就有關處所的牌照事宜徵詢意見，以作上述用途；
- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為向發展項目供水，申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近而適合的政府總水管。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；
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即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；
- (i) 留意機電工程署署長的意見，即在上述地點搭建任何構築物前，申請人及／或其承辦商應與中華電力有限公司聯絡，以便改變低壓架空電纜及低壓地下電纜的路線，使它們不致接近擬議構築物。在供電電纜附近進行工程時，申請人及其承辦商須遵守根據《供電電纜(保護)規例》編制的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；以及
- (j) 留意食物環境衛生署署長的意見，即申請人須確保有關行業的運作不會產生環境滋擾，而有關行業所產生的廢物全部須由使用者自費妥為處理，而不能棄於該署的任何垃圾收集設施。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(xv) A/YL-TYST/375 擬在劃為「未決定用途」地帶的  
元朗公庵路第 119 約地段第 1490 號餘段  
作臨時農業用途(菇舍及溫室)  
連附屬住用構築物(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/375 號)

---

### 簡介和提問部分

139. 高級城市規劃師／屯門及元朗關婉玲女士向委員提及已傳真給他們，並於會上呈閱的替代頁第 8 頁，內容涉及元朗民政事務專員的意見。她接著簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時農業用途(菇舍及溫室)連附屬住用構築物(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見；至於區內人士方面，民政事務專員接獲了一份馬田村村代表的意見書，村代表重申有關部門應考慮他們所關注的公庵路交通流量問題，以便把產生的不良影響減至最低；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署並不反對申請，理由詳載於文件第 11.1 段。

140. 委員並無就申請提出問題。

### 商議部分

141. 委員認為有關的臨時農業用途是可以接受的。

142. 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，即有效至二零一一年一月十八日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零八年七月十八日或之前)提交車輛進出通道建議，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零零八年十月十八日或之前)提供車輛進出通道，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (c) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零八年七月十八日或之前)提交保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零八年十月十八日或之前)落實保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零八年七月十八日或之前)提交排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零八年十月十八日或之前)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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零八年七月十八日或之前)提交有關緊急車輛通道、滅火水源和消防裝置的建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九

個月內(即在二零零八年十月十八日或之前)提供緊急車輛通道、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；

- (i) 如在指明日期當日仍未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，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

143. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 在申請地點搭建任何新構築物前，應先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決任何與這項發展有關的土地問題；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即持有批准書的一些構築物曾進行修葺／翻新工程，當局亦在有關地點發現搭建了違例構築物。地政處保留就該等違例情況採取管制行動的權利。當局提醒申請人按情況申請短期豁免書或批准書，以便把違例情況納入法定管制。倘地政處沒有接獲短期豁免書／批准書申請而申請地點的違例情況持續，會考慮向註冊擁有人採取適當的管制行動；
- (d) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人應向負責地政事務的部門查核通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，亦應澄清同一段道路／通道／路徑的管理及維修保養責任誰屬，並徵詢負責地政及維修保養事務的相關部門的意見；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人應視乎情況按照路政署最新的標準圖則 H1113 號及

H1114 號或 H5115 號及 H5116 號建造出入口的車輛進出通道，以配合毗鄰行人路所採用的類別；以及其辦事處並不負責保養申請地點與公庵路之間的土地；

- (f) 遵守由環境保護署署長頒布的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》；
- (g) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即在將提交的排水建議中應顯示的資料包括溝渠或排水管的大小、斜度及與現有排水系統的連接；
- (h) 留意消防處處長的意見，即詳細的消防安全規定會在正式收到一般建築圖則後制定。在申請地點所提供的緊急車輛通道，應符合根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條制定的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部所訂標準；
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即當局可根據《建築物條例》第 24 條對申請地點上的違例構築物採取行動；然而，倘申請獲批給規劃許可，不應視作當局不會根據《建築物條例》及有關規例對任何在申請地點搭建的現有違例構築物作出追究。如發現違規情況，當局可能根據上述條例及其他成文法則採取適當的行動。根據《建築物條例》，若擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，均須正式提出申請，以待批准。倘申請地點並非毗連一條至少 4.5 米闊的指定街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，應在提交圖則的階段決定發展密度；
- (j) 留意食物環境衛生署署長的意見，即申請人應確保申請地點的運作不會產生環境滋擾，而申請地點所產生的廢物全部應由使用者自費妥為處理，而不能棄置於該署的任何垃圾收集設施；以及
- (k) 留意機電工程署署長的意見，即根據中華電力有限公司提供的資料，申請地點內有低壓架空電纜。在

供電電纜附近進行工程時，申請人及其承辦商應遵守根據《供電電纜(保護)規例》編制的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。在上述地點搭建任何構築物前，申請人及其承辦商應與中華電力有限公司聯絡，以便改變現有低壓架空電纜的路線，使它們不致接近擬議發展。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(xvi) A/YL-TYST/376 在劃為「未決定用途」地帶的元朗公庵路第 117 約地段第 745 號(部分)、第 747 號(部分)、第 748 號、第 749 號、第 750 號(部分)、第 752 號(部分)、第 753 號(部分)、第 754 號、第 758 號、第 759 號、第 760 號 B 分段、第 761 號至第 763 號、第 764 號 A 分段、第 764 號 B 分段(部分)、第 793 號至第 798 號及第 804 號餘段和毗連政府土地關設臨時貨倉及露天存放建築材料及雜項貨物(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/376 號)

---

144. 秘書報告，劉志宏博士近期與這宗申請的顧問有業務往來，已就此申報利益；他已就不出席會議致歉。

#### 簡介和提問部分

145. 高級城市規劃師／屯門及元朗關婉玲女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時貨倉及露天存放建築材料及雜項貨物(為期三年)的建議；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)並不支持申請，因為申請地點南鄰和附近有



易受影響設施，預計會出現環境滋擾。其他獲徵詢意見的政府部門對申請沒有反對或負面意見；

- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，一份提出反對，另一份則關注環境和交通方面的不良影響。至於區內人士方面，民政事務專員接獲了一項由馬田村村代表提出的反對，反對理由涉及公共安全、交通、環境、衛生和生態方面的不良影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為這宗申請可予以容忍，理由詳載於文件第 12.2 段。這宗申請大致符合城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引編號 13D，即有關部門所關注的問題屬技術性質，可以透過落實規劃許可附帶條件解決。這宗申請不會妨礙「未決定用途」地帶的長遠用途，對於包括露天貯物場、貨倉、工場、住宅構築物、空置土地和棄置土地的附近地區，申請用途看來亦不會造成重大的不良影響。除環保署署長外，有關政府部門並不反對申請；而環保署署長所關注的問題是可以解決的，方法是提出規劃許可附帶條件、限制運作時間、禁止在申請地點進行工場活動及存放和處理電子廢料，以及提出所建議的指引性質的條款，告知申請人須遵守《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以便把可能出現的環境影響減至最低。雖然當局接獲公眾人士的反對，亦有一項反對由區內人士提出，但相關政府部門並無提出負面意見，亦有就限制申請地點的活動提出了規劃許可附帶條件。

146. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

147. 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，即有效至二零一一年一月十八日止，並須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，下午六時至翌日上午九時不得在申請地點進行晚間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，星期日和公眾假期不得在申請地點進行運作；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點存放或處理塑膠廢物、電子廢物和舊電器；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸或工場活動；
- (e) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有重型車輛(即 24 公噸以上)在申請地點運作；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間均必須妥為保養申請地點的邊界圍欄；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養申請地點為美化環境而栽種的植物，包括替代已枯謝的樹木；
- (h) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零零八年四月十八日或之前)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六個月內(即在二零零八年七月十八日或之前)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的三個月內(即在二零零八年四月十八日或之前)提交消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年七月十八日或之前)提供消

防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (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)、(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；
- (m) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。

148. 小組委員會同意提醒申請人，該規劃許可是批給申請的用途。當局不會容忍申請地點內現時存在而該宗申請並未涵蓋的任何其他用途。申請人須立即採取行動，中止規劃許可並未涵蓋的有關用途。

149. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 在申請地點展開申請用途前，須先取得規劃許可；
- (b) 當局批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，是爲了監察履行規劃許可附帶條件的情況；
- (c) 與申請地點的相關擁有人解決任何與這項發展有關的土地問題；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即地政處保留權利，可能會就申請地點上搭建的違例構築物(包括經改裝貨櫃)及佔用政府土地的情況採取管制行動。當局亦提醒申請人提出短期豁免書和短期租約申請，以便把申請地點的違例情況納入管制。倘地政處沒有接獲／批准短期豁免書／短期租約的申請，

而申請地點的違例情況持續，會考慮向註冊擁有人／佔用人提出適當的執行契約條款／管制行動；

- (e) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須向負責地政事務的部門查核通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，亦須澄清同一道路／通道／路徑的管理及維修保養責任誰屬，並徵詢負責地政及維修保養事務的相關部門的意見；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即其部門並不負責保養行人徑範圍外申請地點和公庵路之間的土地；
- (g) 遵守由環境保護署署長頒布的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》；
- (h) 留意消防處處長的意見，即詳細的消防安全規定會在正式收到一般建築圖則後制定；
- (i) 就有關處所的發牌事宜徵詢消防處牌照及審批總區危險品課的意見，以存放／使用危險品；
- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即當局可根據《建築物條例》第 24 條對申請地點上的違例構築物採取行動；然而，倘申請獲批給規劃許可，不應視作當局不會根據《建築物條例》及有關規例對任何在申請地點搭建的現有違例構築物作出追究。如發現違規情況，當局可能根據上述條例或其他成文法則採取適當的行動。根據《建築物條例》，若擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，均須正式提出申請，以待批准。倘申請地點並非毗連一條至少 4.5 米闊的指定街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，須在提交圖則的階段決定發展密度；以及
- (k) 留意機電工程署署長的意見，即根據中華電力有限公司提供的資料，申請地點內及附近有高壓(11kV)和低壓架空電纜及高壓(11kV)和低壓地下電纜。在

上述地點搭建任何構築物前，申請人及／或其承辦商應與中華電力有限公司聯絡，以便改變低壓架空電纜及低壓地下電纜的路線，使它們不致接近擬議構築物。在供電電纜附近進行工程時，申請人及其承辦商須遵守根據《供電電纜(保護)規例》編制的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(xvii) A/YL-TYST/377 就把劃為「住宅(丙類)」地帶的元朗白沙村第 119 約地段第 1294 號(部分)、第 1295 號(部分)、第 1298 號(部分)、第 1301 號(部分)、第 1302 號、第 1303 號、第 1304 號(部分)、第 1305 號(部分)、第 1306 號(部分)及第 1307 號作臨時「貨倉存放建築材料」用途(為期三年)的規劃許可續期(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/377 號)

---

150. 秘書報告，劉志宏博士近期與這宗申請的顧問有業務往來，已就此申報利益；他已就不出席會議致歉。

#### 簡介和提問部分

151. 高級城市規劃師／屯門及元朗關婉玲女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 就作臨時「貨倉存放建築材料」用途(為期三年)的規劃許可續期；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)並不支持申請，因為申請地點南鄰和附近有易受影響設施，預計會出現環境滋擾。其他獲徵詢意見的政府部門對申請沒有反對或負面意見；

- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，以不良的環境和交通影響及鄉郊住宅區的寧靜環境會受到干擾為理由，反對這宗申請。至於區內人士方面，民政事務專員接獲了一項由馬田村村代表提出的反對，反對理由涉及公共安全、交通、環境、衛生和生態方面的不良影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為這宗申請可予以容忍，理由詳載於文件第 12.2 段。這是一宗續期申請，目的是繼續進行根據先前規劃許可(申請編號 A/YL-TYST/344)獲批准的用途。自上次批給許可以來，規劃情況並無重大改變，而所有的規劃許可附帶條件亦已履行。這宗申請不會妨礙「住宅(丙類)」地帶的長遠用途，對於包括露天貯物場、貨倉和工場的附近地區，申請用途並非不相協調，看來亦不會造成重大的不良影響。除環保署署長外，有關政府部門並不反對申請；而環保署署長所關注的問題是可以解決的，方法是提出規劃許可附帶條件，限制申請地點的活動和運作時間，以及提出所建議的指引性質的條款，告知申請人須遵守《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以便把可能出現的環境影響減至最低。雖然當局接獲由公眾人士和區內人士提出的反對，但相關政府部門並無提出負面意見，亦有就限制申請地點的活動和運作時間提出了規劃許可附帶條件。

152. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

153. 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，即有效至二零一一年二月二日止，並須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，下午六時至翌日上午九時不得在申請地點進行晚間作業；

- (b) 在規劃許可有效期內，星期日和公眾假期不得在申請地點進行運作；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、包裝、拆裝／重新包裝、露天貯物或工場活動；
- (d) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有重型車輛(即 24 公噸以上)在申請地點運作；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養申請地點為美化環境而栽種的植物；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養申請地點的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零八年七月十八日或之前)提交保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零零八年十月十八日或之前)落實保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零八年七月十八日或之前)提交消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零零八年十月十八日或之前)提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)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；

- (l) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(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。

154. 小組委員會同意提醒申請人，該規劃許可是批給申請的用途，即存放建築材料的貨倉。當局不會容忍申請地點內現時存在而該宗申請並未涵蓋的任何其他用途。申請人須立即採取行動，中止規劃許可並未涵蓋的有關用途。

155. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決任何與這項發展有關的土地問題；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即地政處保留權利，可能會就申請地點上搭建的違例構築物(包括經改裝貨櫃)及佔用政府土地的情況採取管制行動。此外，對於現時的佔用範圍與申請的範圍有所不同，申請人須澄清何以出現差異。當局亦提醒申請人提出短期豁免書申請，以便把違例情況納入管制。倘地政處沒有接獲短期豁免書申請，而申請地點的違例情況持續，會考慮向註冊擁有人提出適當的管制行動；
- (c) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須向負責地政事務的部門查核通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，亦須澄清同一道路／通道／路徑的管理及維修保養責任誰屬，並徵詢負責地政及維修保養事務的相關部門的意見；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即其部門並



不負責保養申請地點和公庵路之間的車輛通道；

- (e) 遵守由環境保護署署長頒布的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即倘申請獲批給規劃許可，不應視作當局不會根據《建築物條例》及有關規例對任何在申請地點搭建的現有構築物作出追究。如發現違規情況，當局可能根據上述條例或其他成文法則採取適當的行動。根據《建築物條例》，若擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，均須正式提出申請，以待批准。倘申請地點並非毗連一條至少 4.5 米闊的指定街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，須在提交圖則的階段決定發展密度；
- (g) 留意消防處處長的意見，即詳細的消防安全規定會在正式收到一般建築圖則後制定；
- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為向發展項目供水，申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近而合適的政府總水管。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；以及
- (i) 留意機電工程署署長的意見，即根據中華電力有限公司提供的資料，申請地點內有低壓和高壓架空電纜。在供電電纜附近進行工程時，申請人及其承辦商須遵守根據《供電電纜(保護)規例》編制的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。在上述地點搭建任何構築物前，申請人及其承辦商應與中華電力有限公司聯絡，以便改變低壓及高壓架空電纜的路線，使它們不致接近擬議發展。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗林永文先生、李志源先生及關婉玲女士出席會議解答委員的詢問。他們此時離席。]

議程項目 8

其他事項

156. 餘無別事，會議於下午五時二十五分結束。