

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會  
二零零九年一月二十三日下午二時三十分舉行的  
第 388 次會議記錄

---

出席者

規劃署署長  
伍謝淑瑩女士

主席

陳偉明先生

簡松年先生

梁廣灝先生

吳祖南博士

鄭恩基先生

鄭心怡女士

陳漢雲教授

陳仲尼先生

馬錦華先生

運輸署總工程師／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

地政總署助理署長／新界

茹建文先生

規劃署副署長／地區

黃婉霜女士

秘書

因事缺席

葉天養先生

副主席

杜德俊教授

陳炳煥先生

陳曼琪女士

林群聲教授

劉志宏博士

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

劉榮想先生

城市規劃師／城市規劃委員會

張玉儀女士

## 議程項目 1

### 通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零零九年一月九日 第 387 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」)二零零九年一月九日第 387 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

## 議程項目 2

### 續議事項

[公開會議]

#### (i) 接獲的新城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2009 年第 1 號 (1/09)  
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  
興建兩層高的屋宇  
(申請編號：A/SK-PK/158)

---

2. 秘書報告，城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)在二零零九年一月十三日接獲一宗上訴，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。有關申請擬在《北港及沙角尾分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-PK/11》劃為「住宅(丁類)」地帶的地方興建一幢兩層高的屋宇。二零零八年十月三十一日，城規會駁回該申請，理由是發展項目不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向；並無提供充分理據支持偏離有關規劃意向；建議將地積比率由 0.2 倍放寬至 0.36 倍，有關幅度並非輕微；以及批准該申請會為「住宅(丁類)」地帶內的其他同類申請立下不良先例。

3. 上訴聆訊日期尚未確定，秘書會按照慣常做法，代表城規會處理有關上訴事宜。

(ii) 上訴個案統計數字

4. 秘書報告，截至二零零九年一月二十三日，上訴委員會共有 21 宗個案有待聆訊。上訴個案統計數字詳情如下：

得直	:	23 宗
駁回	:	109 宗
放棄／撤回／無效	:	130 宗
有待聆訊	:	21 宗
有待裁決	:	1 宗
總數	:	284 宗

[鄭恩基先生此時到席。]

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)]

Y/NE-TKL/2 申請修訂《坪輦及打鼓嶺分區計劃大綱核准圖  
編號S/NE-TKL/12》，把粉嶺坪輦第77約  
地段第11號A分段(部分)及B分段  
由「農業」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 Y/NE-TKL/2 號)

---

簡介和提問部分

5. 沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生及以下申請人代表此時應邀出席會議：

陳達材先生  
游浩輝先生

6. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋聆訊的程序。主席隨即請沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生向委員簡介

申請的背景。許先生以 Powerpoint 簡報軟件作為輔助工具，簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

[陳漢雲教授及吳祖南博士此時到席。]

- (a) 申請修訂《坪輦及打鼓嶺分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TKL/12》的背景；
- (b) 擬把「農業」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶；
- (c) 申請人為支持申請而提出的理據(詳載於文件第 2 段)；
- (d) 政府部門的意見(詳載於文件第 9 段)——有關政府部門(包括運輸署助理署長／新界、環境保護署署長(下稱「環保署署長」)及渠務署)不反對該申請；
- (e) 在該申請的法定公布期內並無收到公眾的意見，但在查閱期限過後收到一份公眾意見書。在有關該申請的兩份補充資料的法定公布期內，則收到三份公眾意見書，其中兩份表示反對(一份並無述明反對理由，另一份基於交通及環境方面的理由提出反對)，餘下的一份公眾意見書則表示「沒有意見」。北區民政事務專員收到由打鼓嶺區鄉事委員會、坪洋新村及有關村民提交的區內人士的反對。這些意見書與公眾意：見類似，同樣基於交通及環境方面的理由反對該申請；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所載評估，不反對該申請：

- 小組委員會在二零零七年九月二十八日同意編號為 Z/NE-TKL/4 的改劃土地用途地帶要求(因應四個已落成的靈灰安置所共 6 776 個靈灰龕)，以便雲泉仙館擴建其宗教機構。申請人指出對靈灰安置所的需求有所增加，擬議發展項目提供三個靈灰安置所以

增設 6 072 個靈灰龕，數目不會過多，而與附近整體的鄉郊環境及現有仙館亦不會造成不協調；

- 擬議發展項目位於仙館附近，現時有通道連接，而現有的旅遊車車位可用作應付所需的車位需求。儘管新設的靈灰安置所可能會引起一些額外的交通需求(特別在節日期間)，但運輸署助理署長／新界認為，根據申請人提交的經修訂的交通影響評估，擬議發展項目不會對區內交通網的交通造成重大影響；
- 擬議發展規模細小，相信不會對附近地區的環境、排水及排污造成重大影響。環保署署長認為擬議發展項目不大可能會造成空氣污染及噪音滋擾；
- 雖然原則上不反對將申請地點改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，以便因應靈灰安置所的需求上升而提供擬議靈灰安置所，但須就發展規模及在擬議靈灰安置所容許設置的靈灰龕數目上限作出限制。如批准該申請，申請地點連同仙館的擴建範圍(根據先前同意的改劃土地用途地帶要求編號 Z/NE-TKL/4)整體上會改劃作「政府、機構或社區(1)」地帶，並容許在該「政府、機構或社區(1)」地帶內提供共 12 848 個靈灰龕。因此，文件附錄 V 載有整個「政府、機構或社區(1)」地帶的一套「註釋」(限定整體發展參數及指明靈灰龕數目最多不得超過 12 848 個)，供委員參考。擬議「註釋」不會包括仙館靈灰安置所用途進一步的擴展計劃。如需要擴展該等用途，須根據《城市規劃條例》重新提交新的第 12A 條申請及妥善通過製圖程序；以及
- 儘管收到若干區內人士的反對及公眾意見，基於交通、排水及環境方面的理由反對該申

請，但有關部門(包括運輸署、渠務署及環保署)不反對該申請。

7. 主席接着請申請人的代表就申請作出闡釋，陳達材先生提出以下要點：

- (a) 仙館屬非牟利的宗教機構，一直以來並無獲政府提供經費。有關擴展其服務範圍、改善設施及為市民舉行一系列活動的開支，均由仙館自行負責；
- (b) 擬議發展項目有助改善仙館的財政狀況，以便提供及發展其他服務如安老院、中藥及醫療服務；以及
- (c) 儘管擬議發展規模細小，但仙館仍會在提交建築圖則及契約修訂階段，根據有關政府規定，擬備及提交該建議的詳細設計(例如有關交通、環境及排水事宜)，以改善交通及環境情況。

8. 一名委員詢問有關仙館的交通安排以及旅遊車和私家車車位情況。他對現時仙館車位供應緊張及車輛進出情況，以及申請人建議仙館現有的車位可用作應付擬議發展項目所帶來的額外車位需求，表示關注。

9. 許惠強先生以文件繪圖 Z-4 作為輔助工具，解釋在仙館的擴建範圍(根據改劃土地用途地帶要求編號 Z/NE-TKL/4，同意將該處由「農業」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶)會提供停車場，配合對車位的需求。在仙館現有範圍(位於現有「政府、機構或社區」地帶)南面有一個停車場，與申請地點的現有通道毗連。儘管仙館會增設旅遊車及私家車車位(一如文件第 9.1.2(c)段所述)，運輸署已要求申請人通知靈灰龕的最新使用情況，以便安排適當的公共交通服務，配合重要節日的額外交通需求，而申請人須就仙館的車位安排，事先徵求運輸署批准。除車位安排外，申請人提交的評估顯示區內的交通網絡並無重大影響。因此，仙館須就設計適當的交通措施及車位安排，與運輸署作出跟進。

10. 由於申請人的代表沒有提出進一步意見，委員亦沒有進一步提問，主席告知他們該申請的聆訊程序已經結束，小組委

員會會在他們離席後進一步商議有關申請，稍後會通知申請人小組委員會的決定。主席多謝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

11. 主席在回應一名委員的查詢時表示，如批准改劃土地用途地帶申請，會在擬議「政府、機構或社區(1)」地帶第一欄加入靈灰安置所用途，並在該地帶的法定「註釋」註明靈灰龕的數目上限為 12 848 個。有關用途無須向城規會申請規劃許可。

12. 該委員雖然並無反對申請，但擔心如無須根據第 16 條提出規劃申請，當局便無法對仙館的額外交通量及相關車位安排，進行有效的監察。

13. 張少猷先生解釋運輸署的立場(載於文件第 9.1.2 段)，運輸署認為申請人提交的交通影響評估可以接受，而在節日可安排額外的公共交通服務前往仙館，應付額外需求。張先生建議如批准該申請，可加入文件第 9.1.2(c)段作為建議性質條款。

14. 主席在回應時解釋有關申請旨在修訂分區計劃大綱圖的土地用途地帶，以便根據「政府、機構或社區(1)」地帶容許仙館作靈灰安置所用途，而這情況與第 16 條規劃申請機制有所不同，因為它容許當局附加規劃條件及建議性質條款。主席表示擬議發展項目涉及換地／修訂契約事宜，以使用作靈灰安置所，而契約可加入相關條款／條件，以規管交通安排。由於全年的交通量高峰期只在幾個節日出現，而且無論如何，在交通量高峰期的時候，有關政府部門須作出特別運輸／交通管理安排，因此並無可能制訂出一個車位安排以應付季節性的高峰需求。

15. 主席詢問可否在契約規定仙館須就交通管理及運作作出安排。茹建文先生在回應時指出，契約僅可根據運輸署所訂要求，附加與車位設施相關的條件；至於在契約規定交通管理及運作的安排，則並不常見。他認為這是一個矛盾的情況，因為增設車位設施就會導致更多人使用私家車前往申請地點，令交



通問題惡化。在仙館提供有限的車位設施，可鼓勵市民使用公共交通工具前往申請地點。他亦請委員留意，節日期間出現的交通問題也是其他靈灰安置所常見的問題。在此情況下，有關政府部門(例如警方及運輸署)會作出特別交通安排。

16. 兩名委員擔心仙館的車位安排，並指出即使在平時周末，該處也有旅遊車及私家車停在路旁。張先生在回應時請委員留意文件附錄 1f 第 2.2.1 段所載申請人的交通影響評估。該評估指出在擴建工程完成後，仙館總共會有 145 個車位、30 個旅遊車車位及 20 個電單車車位，運輸署認為擬議提供的車位設施可以接受。

17. 雖然察悉運輸署的意見，但一些委員仍對該處(特別在節日期間)的交通及車位安排表示關注，因此對在「政府、機構或社區(1)」地帶的第一欄用途加入「靈灰安置所」有所保留。

18. 張少猷先生在回應一些委員的詢問時表示，根據申請人的交通影響評估所建議有關改善交通的安排，運輸署維持原先的立場，認為就交通量及車位設施而言，擬議發展項目屬可以接受。關於建議提供穿梭巴士由粉嶺火車站前往申請地點，申請人事先須徵求運輸署批准，才可提供穿梭巴士服務。考慮到委員擔心該申請所帶來的交通問題，申請人在落實仙館的擴建建議前，提交詳細的交通管理計劃，顯示仙館(特別在節日期間)的實際交通量及車位安排，是恰當的做法。他建議將「靈灰安置所」用途納入擬議「政府、機構或社區(1)」地帶的第二欄用途。

19. 兩名委員支持有關建議，將「靈灰安置所」用途納入擬議「政府、機構或社區(1)」地帶的第二欄用途，以便要求申請人在第 16 條規劃申請階段提交詳細資料，特別是有關交通方面的安排，就委員所關注的問題尋求解決方法。城規會隨後可按需要附加規劃許可附帶條件，確保道路安全及交通安排符合要求。委員普遍認為在考慮申請時應審慎行事。

20. 秘書指出，如將「靈灰安置所」用途納入第二欄，便須申請規劃許可，而申請人須提交在節日期間的交通安排，供城規會考慮。由於交通影響評估已在第 12A 條申請階段處理，故可無須重新提交。

21. 經進一步商議後，小組委員會決定部份同意該申請，把申請地點由「農業」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，並把「靈灰安置所」納入在擬議「政府、機構或社區(1)」地帶的第二欄用途之內。申請人須在第 16 條規劃申請階段就交通安排(特別在節日期間)提交詳細資料，以供考慮。擬議「政府、機構或社區(1)」地帶(包括上次已獲批准的改劃土地用途地帶要求編號 Z/NE-TKL/4 的申請範圍)須遵守以下限制，即最大總樓面面積為 3 099 平方米、最高上蓋面積比率為 15.8%、建築物不得高出平均地基水平線以上 19 米，而靈灰龕不得超過 12 848 個(一如文件附錄 V 所述)。

#### 議程項目 4

##### 第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/DPA/NE-SC/1 申請修訂《深涌發展審批地區核准圖編號 DPA/NE-SC/3》，把深涌第 190 約及第 203 約多個地段以及毗連政府土地由「鄉村式發展」地帶、「農業」地帶、「綠化地帶」及「自然保育區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「生態保育及生態旅遊」地帶、「鄉村式發展」地帶、「綠化地帶」及「自然保育區」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/DPA/NE-SC/1 號)

---

22. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新地」)的兩間附屬公司提交。葉天養先生及鄭恩基先生與新地近期有業務往來，他們就此議項申報利益。小組委員會察悉葉先生已就未能出席會議致歉。由於申請人已要求延期考慮這宗申請，小組委員會同意鄭先生可留席。

##### 簡介和提問部分

23. 小組委員會獲悉申請人於二零零八年十二月二十二日致函城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書，並要求城規會延期

兩個月對這宗申請作出決定，以便有較多時間進一步諮詢環保團體，並擬備補充資料，以處理政府部門提出的意見。

### 商議部分

24. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，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這宗申請。

[沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生和高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳永榮先生此時應邀出席會議。]

### 議程項目 5

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-FTA/90 擬在劃為「農業」地帶的上水虎地坳第 52 約地段第 202 號餘段  
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-FTA/90 號)

---

### 簡介和提問部分

25. 沙田、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陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——運輸署對這宗申請有所保留，因為批准申請會立下不良先例，累積影響所及，會對交通情況造成不良影響；

- (d) 在法定公布期內接獲一份表示「沒有意見」的公眾意見書。北區民政事務專員接獲一份區內人士提出的反對，有關反對由華山村代表提交，理由是只有其鄉村的村民才可在有關土地興建小型屋宇；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評審結果，規劃署不反對這宗申請。擬議小型屋宇發展符合《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》，即同一鄉村的「鄉村式發展」地帶內土地普遍供不應求，不足以應付對新界豁免管制屋宇的需求。申請地點接近「鄉村式發展」地帶的界線，擬議新界豁免管制屋宇發展與毗鄰鄉村環境及周圍饒富鄉郊特色的環境亦並非不相協調。從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長不反對這宗申請。雖然運輸署以交通為理由對這宗申請有所保留，但申請地點完全位於華山村的「鄉村範圍」內。這宗申請可獲從寬考慮，因為其他有關政府部門並不反對這宗申請，而且同一個「農業」地帶內曾有兩宗同類申請獲得批准。雖然區內人士提出反對，但北區地政專員表示，華山村及上水村均位於上水鄉內，從土地管理的角度而言，他不反對這宗申請。

26. 委員沒有就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

27. 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二零一三年一月二十三日止。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。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) 提供消防通道、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。

28. 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) 申請地點位於與梧桐河及平原河抽水站相關的抽洪集水區內；
  - (ii) 申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；以及
  - (iii) 為向擬議發展供水，申請人或須把內部供水系統伸延以接駁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
- (b) 留意有關規劃許可只批給申請所涉發展。倘要為擬議發展闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況需要，在進行道路工程前取得城規會的規劃許可。

## 議程項目 6

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTN/131 擬在劃為「綜合發展區」及「道路」地帶的上水古洞北第 92 約地段第 684 號餘段、第 705 號餘段(部分)、第 706 號餘段(部分)、第 709 號(部分)、第 711 號(部分)、第 712 號、第 713 號餘段、第 715 號、第 716 號、第 717 號、第 718 號餘段(部分)、第 719 號、第 721 號餘段(部分)、第 2158 號餘段(部分)及毗連政府土地進行綜合住宅發展，並要求略為放寬地積比率及上蓋面積限制  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KTN/131 號)

---

### 簡介和提問部分

29. 小組委員會獲悉申請人的代理人於二零零九年一月八日致函城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書，要求城規會延期一個月考慮這宗申請，以便有較多時間進一步諮詢有關政府部門，就他們對這宗申請所提出的各類問題作出回應。

### 商議部分

30. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，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一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這宗申請。

## 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-LK/53 擬在劃為「綠化地帶」的  
沙頭角禾坑第 81 約的政府土地  
闢設社會福利設施(戒毒院舍)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LK/53 號)

---

### 簡介和提問部分

31. 小組委員會獲悉申請人於二零零九年一月八日致函城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書，要求城規會延期兩個月考慮這宗申請，以便有較多時間擬備更詳細的資料，供公眾及城規會考慮。

### 商議部分

32. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，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這宗申請。

## 議程項目 8

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/392 擬在劃為「農業」地帶的大埔坪朗村第 18 約  
地段第 81 號 D 分段及 E 分段  
興建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LT/392 號)

---

簡介和提問部分

33. 沙田、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陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 兩幢擬議屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——運輸署對這宗申請有所保留，因為批准申請會立下不良先例，累積影響所及，會對交通情況造成不良影響。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。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)及水務署不支持這宗申請，因為可能會對集水區的水質造成污染。渠務署認為申請地點可接駁日後位於附近的公共污水渠，但須待申請人解決土地問題；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，大埔民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評審結果，規劃署不反對這宗申請。擬議新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展符合《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》，即申請地點完全位於「鄉村範圍」內，而且大菴及坪朗鄉村的「鄉村式發展」地帶內供小型屋宇發展的土地普遍供不應求。雖然環保署及水務署對集水區可能出現的污染問題表示關注，但渠務署已證實擬議小型屋宇可接駁規劃興建的污水收集系統。各申請人須就接駁已規劃的污水收集系統，提交一份已簽立的地役權批約，當局才會就小型屋宇批出土地。漁護署署長從農業發展的角度而言，不支持這宗申請，但申請地點現時是荒置農地，並完全位於大菴村的「鄉村範圍」內。該署沒有接獲區內人士提出的反對。



34. 張少猷先生表示，運輸署對於於「鄉村式發展」地帶外興建新界豁免管制屋宇有所保留，並認為新界豁免管制屋宇的發展應限制在已規劃和獲提供必要交通和運輸設施的「鄉村式發展」地帶內。小組委員會備悉運輸署的意見。

#### 商議部分

35. 委員認為這宗申請符合《評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則》，應獲從寬考慮。

36. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一三年一月二十三日止。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。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) 提供消防通道、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；
- (c) 提交排水建議並落實提供排水設施，而有關建議及設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 接駁污水排放系統至公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (e) 採取預防措施，確保不會對集水區造成污染或淤積，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求。

37. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 擬議小型屋宇的實際建築工程必須待公共污水收集網絡竣工後方可展開；
- (b) 必須提供足夠空間，以便擬議小型屋宇接駁公共污水收集網絡；

- (c) 第 18 約地段第 81 號餘段附近的地方將會敷設公共污水渠，而此公共污水渠屬於「林村谷污水收集工程」的工程範圍內。申請人可自費將污水渠由申請地點伸延至此已規劃興建的公共污水收集系統的最接近接駁點；
- (d) 當局就小型屋宇批出土地前，各申請人須在土地註冊處登記所有受影響地段的地役權批約，並夾附圖則，顯示在有關地段內設置的污水管及接駁點；
- (e) 留意渠務署署長的意見，即：
  - (i) 由於申請地點所處地區現時沒有排污駁引設施，申請人須為有關發展提供適當的排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長的要求；
  - (ii) 該區現時沒有公共雨水渠可供接駁。擬議發展須設置獨立的雨水收集和疏導系統，以處理申請地點所產生的徑流和附近一帶的地面水流。申請人須妥為保養有關係統，如在運作期間發現系統有所不足或效率欠佳，須進行修正。申請人也須就有關係統失靈引起損毀或滋擾而導致的申索和要求，承擔法律責任及賠償；以及
  - (iii) 根據工程項目編號 4332DS「林村谷污水收集工程」，現正敲定林村谷「鄉村式發展」地帶內的鄉村污水收集系統範圍。有關工程預訂在二零零九年年初展開，有關地區內的鄉村污水收集系統工程則將於二零一二至二零一三年年度展開，暫訂於二零一六至二零一七年年竣工，視乎收地進度而定。從技術的角度而言，申請人可自行將其污水渠伸延，穿越其他私人地段接駁上述工程項目 4332DS 最接近的接駁點。申請人須密切留意工程項目的最新情況，而渠務署會將有關情況通知村代表；

- (f) 留意機電工程署署長的意見，即申請地點附近有 11 千伏高壓架空電纜。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》制訂的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。有關 11 千伏高壓架空電纜導線四周均須最少保留 2.9 米安全距離。申請人及其承辦商在申請地點搭建任何構築物前，須聯絡中華電力有限公司，以便改變現有 11 千伏高壓架空電纜的路線，遠離擬議發展；以及
- (g) 留意有關規劃許可只批給申請所涉發展。倘要為擬議發展闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況需要，在進行道路工程前取得城規會的規劃許可。

## 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-LT/393 擬在劃為「農業」及「鄉村式發展」地帶的大埔林村新村第 8 約地段第 1067 號興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LT/393 號)

---

### 簡介和提問部分

38. 小組委員會獲悉申請人於二零零八年十二月三十日致函城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書，要求城規會延期考慮這宗申請，以便有較多時間擬備補充資料。

### 商議部分

39. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，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這宗申請。

## 議程項目 10

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/386 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺東閣圍第 85 約地段第 9 號餘段  
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-LYT/386 號)

---

### 簡介和提問部分

40. 沙田、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陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——雖然沒有接獲有關政府部門提出的負面意見，但漁農自然護理署署長就農業的角度而言，不支持這宗申請，而運輸署則對涉及「鄉村式發展」地帶以外的新界豁免管制屋宇申請有所保留；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，其中一份表示「沒有意見」，另一份則反對這宗申請，理由是阻礙通風及陽光，並會對一些私人設施及附近的果樹造成影響。北區民政事務專員接獲區內人士提出的意見。有北區區議會議員支持這宗申請，其他龍躍頭的原居民代表則反對這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評審結果，規劃署不反對這宗申請。擬議小型屋宇發展符

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》，申請可獲從寬考慮，因為申請地點完全位於認可鄉村的「鄉村範圍」內，而且「鄉村式發展」地帶內供小型屋宇發展的土地普遍供不應求。擬議小型屋宇發展大致上與附近饒富鄉郊特色的土地用途互相協調，申請地點非常接近龍躍頭的鄉村範圍。雖然區內人士基於交通和農業方面的理由提出反對及對申請有所保留，但附近共有 22 宗同類新界豁免管制屋宇申請曾獲得批准。其他有關政府部門並不反對這宗申請。

41. 許惠強先生回應主席的詢問時澄清，申請地點部分土地位於一條現有區內通道，但擬議小型屋宇的覆蓋範圍並沒有佔用這條區內通道。在新界豁免管制屋宇地盤內提供公眾通道的情況並不罕見。有關事宜會在地政總署考慮是否批准興建小型屋宇時處理。

#### 商議部分

42. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一三年一月二十三日止。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。這項許可須附加下列條件：

- (a) 設計消防通道、滅火水源及消防裝置並提供有關設施，而有關設計及設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實排水建議，而有關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
- (c) 提交並落實保護樹木及美化環境建議，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。

43. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：

- (i) 申請人須評估是否需要把內部供水系統伸延以接駁最接近的政府總水管。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；
  - (ii) 申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；以及
  - (iii) 留意申請地點位於與梧桐河及平原河抽水站相關的抽洪集水區內；以及
- (b) 留意有關規劃許可只批給申請所涉發展。倘要為擬議發展闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況需要，在進行道路工程前取得城規會的規劃許可。

## 議程項目 11

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/387 在劃為「農業」地帶的粉嶺龍躍頭馬料水新村第 83 約地段第 780 號(部份)及第 781 號(部份)臨時露天存放貨櫃、建築材料及機械(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/387 號)

---

### 簡介和提問部分

44. 沙田、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陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放貨櫃、建築材料及機械(為期三年)；

- (c) 政府部門的意見——運輸署認為連接申請地點的通道不宜供中型／重型貨車使用。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近一帶有些易受影響的用途，預計發展會對環境造成滋擾；
- (d) 在法定公布期內接獲一份表示「沒有意見」的公眾意見書，北區民政事務專員接獲區內虎地排村的原居民代表和居民代表、軍地一名原居民代表，以及馬料水新村的居民代表和原居民代表提出的反對，理由是可能會對交通和排水造成影響，以及會導致火警和環境方面的問題；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評審結果，規劃署不支持這宗申請。擬議發展不符合城規會就「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(城規會規劃指引編號 13E)，即申請地點先前沒有獲批給規劃許可，環保署提出負面意見，而且區內人士亦提出反對。申請書內沒有提供足夠資料，以證明發展不會對附近地區的環境造成負面影響。

45. 委員就文件第 1.1 段首句詢問這宗申請屬何性質。許惠強先生澄清，這宗申請並非為先前批給申請地點的規劃許可申請續期。許先生請委員留意文件第 4 部分，並解釋申請所涉及場內現有露天貯物用途懷疑屬違例發展，規劃事務監督會執行強制執行行動。

#### 商議部分

46. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 這宗申請並不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，即申請地點先前從未獲批給規劃許可，有政府部門提出負面意見，而且區內人士亦提出反對；

- (b) 申請書內沒有提供足夠的資料，以證明這宗申請不會對附近地區的環境造成不良影響；以及
- (c) 倘批准這宗申請，會為其他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。

## 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-SSH/59 在劃為「綜合發展區」及顯示為「道路」地帶的十四鄉西沙第 165 約及第 218 約多個地段以及毗連政府土地興建臨時高爾夫球練習場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-SSH/59 號)

---

47. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新地」)的附屬公司提交。葉天養先生及鄭恩基先生與新地近期有業務往來，他們就此議項申報利益。小組委員會察悉葉先生已就未能出席會議致歉，而鄭先生則在討論此議項時離席。

[鄭先生此時暫時離席。]

### 簡介和提問部分

48. 沙田、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陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時高爾夫球練習場(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——沒有接獲有關政府部門提出的負面意見；



- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，大埔民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評審結果，規劃署不反對這宗申請。臨時高爾夫球練習場與附近用途並非不相協調。申請所涉的臨時用途曾於二零零四年獲批給規劃許可(申請編號 A/NE-SSH/33)，並已履行所有規劃許可附帶條件。上次批給規劃許可後，規劃情況並無改變。申請地點涉及兩項有效的規劃許可(申請編號 A/NE-SSH/28 及 A/NE-SSH/26-1)，分別作綜合住宅及康樂發展(包括政府、機構及社區設施)用途。現時場內的兩個高爾夫球練習場與先前兩宗獲批准的申請所建議的高爾夫球場類似。申請所涉的臨時用途不會令日後的綜合住宅及康樂發展難以落實。大埔民政事務專員表示，當核准的綜合發展計劃換地程序落實及展開後，便會中止申請所涉的臨時用途。

49. 許惠強先生回應委員的詢問時澄清，編號 A/NE-SSH/28 及 A/NE-SSH/26-1 的申請已獲准在申請地點闢設一個九個球洞的高爾夫球場連高爾夫球練習場，現時申請興建的臨時高爾夫球練習場不會令獲准興建的九個球洞的高爾夫球場連高爾夫球練習場建議難以落實。

#### 商議部分

50. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請，有關許可屬臨時性質，為期三年，至二零一二年一月二十三日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零九年七月二十三日或之前)提交排水影響評估，而有關評估必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 就上文(a)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零九年十月二十三日或之前)

落實排水影響評估內提出的紓緩措施，而落實情況必須符合渠務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(即二零零九年七月二十三日或之前)就消防通道、滅火水源及消防裝置提交建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零九年十月二十三日或之前)提供消防通道、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
- (e) 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)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。

51. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 規劃許可須已獲續期，方可繼續在申請地點進行申請所涉用途；
- (b) 與申請地點的有關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請人須根據申請地點現時的情況，檢討先前核准的排水影響評估，並在有需要時，落實紓緩措施。申請人須妥為保養有關系統，如在運作期間發現系統有所不足或效率欠佳，須進行修正。申請人也須就有關系統失靈引起損毀或滋擾而導致的申索和要求，承擔法律責任及作出賠償；
- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即在現有標稱直徑 50 毫米的食水管上不得進行任何發展或搭建構築物；以及

- (e) 留意康樂及文化事務署署長就高爾夫球練習場的安全管理措施而提出的意見，即：
- (i) 避免亂飛的高爾夫球對附近地區及居民的財產或他人造成損壞或損傷，必須設置高度適中的高爾夫球網；
  - (ii) 承批人須委聘註冊建築師及高爾夫球設施專家，以核證擬議高爾夫球設施的繪圖及結構；
  - (iii) 承批人須購買有效的保險計劃，以便出現因高爾夫球造成的損害或損傷而引致的行動時作出賠償；
  - (iv) 承批人須為高爾夫球網擬備妥善的保養計劃，並嚴格遵守有關計劃，以確保球網能有效阻止高爾夫球亂飛；
  - (v) 承批人須在申請地點內設置完善的排水系統，避免淤塞的明渠積水，造成蚊患；以及
  - (vi) 承批人須規定使用者遵守下列安全規則：
    - 只准在發球練習區練習及發球；
    - 只准在發球墊上發球；
    - 向練習場的中央部分發球；
    - 不准超越發球線；以及
    - 不得取回已擊出的球或掉下的球桿。

[鄭恩基先生此時返回議席。]

### 議程項目 13

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/268 擬在劃為「綠化地帶」的大埔黃魚灘第26約地段第255號A分段第1小分段、第255號A分段第2小分段、第255號G分段、第255號H分段及第255號I分段興建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TK/268 號)

---

#### 簡介和提問部分

52. 沙田、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陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建兩幢屋宇(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」)、運輸署及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，理由分別是擬議發展不符合有關「綠化地帶」的規劃意向；在「鄉村式發展」地帶以外發展新界豁免管制屋宇對交通造成的影響，以及景觀規劃方面的考慮因素；
- (d) 在法定公布期內共接獲兩份由黃魚灘村的原居村民提交的公眾意見書。他們支持其中一名申請人(張房欽先生)所提出的申請，但反對另一名申請人(陳子佳先生)的申請，理由是後者並不是黃魚灘村的原居村民。大埔民政事務專員亦接獲區內黃魚灘村的原居民代表及居民代表提交的反對，提出的理由與該兩份公眾意見書所載的相同；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 12 段的評審結果，不反對這宗申請。擬議新界豁免管制屋

宇(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」的規定。黃魚灘村的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求。在同一「綠化地帶」內，曾有同類規劃申請以類似理由獲得批准。擬議小型屋宇與附近的鄉郊環境並非不協調，預計不會對附近地區造成不良影響，也不會令現有和已計劃提供的基礎設施負荷過度。至於漁護署署長所關注的事宜，申請地點位於有關「綠化地帶」的「鄉村範圍」內，當局沒有批准涉及「鄉村範圍」以外地方的申請。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對申請地點附近有植被覆蓋的土地表示關注，但申請地點附近一帶並無樹木。至於區內村民提出的反對，地政總署大埔地政專員證實兩名申請人分別為同屬大埔「鄉」的黃魚灘村及社山村的原居村民。根據現行小型屋宇政策，若區內人士並無提出反對，申請人有權申請在所屬鄉村或同一「鄉」內的另一鄉村興建小型屋宇。

[梁廣灝先生此時到席。]

53. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

54. 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二零一三年一月二十三日止。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。

55. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (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。申請人須解決與供水相關的任何土地問題，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) 申請人須就擬議發展採用的污水處理／排放方式徵詢環境保護署的意見；以及
- (c) 有關規劃許可只批給申請所涉發展。倘要為擬議發展關設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況需要，在進行道路工程前取得城規會的規劃許可。

#### 議程項目 14

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/675      擬在劃為「綠化地帶」的沙田白田村第 181 約  
地段第 2 號(部分)及第 671 號(部分)  
關設私家花園供分層住宅使用  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/ST/675 號)

---

##### 簡介和提問部分

56. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳永榮先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設私家花園供分層住宅使用；

- (c) 政府部門的意見——康樂及文化事務署署長認為，為配合擬議私家花園而進行的擬議擴闊道路工程，將影響平面圖編號S/ST 4D/1C所示已計劃提供的鄰舍休憩用地的發展潛力。漁農自然護理署署長考慮到擬議住宅發展項目及相關的通道改善工程的施工地點鄰近天然棲息地(包括密林區及天然河流)，申請人須更新生態基線資料，以支持有關擬議發展的生態影響評估結果；
- (d) 在法定公布期內接獲189份公眾意見書(其中163份為標準信件)。在接獲的意見書當中，只有白田村2區互助委員會主席支持建議，理由是申請人會進行通道改善工程；有一份意見書對有關通道表示關注；其他則就申請提出反對，理由包括：基於土地限制及有關問題，申請地點不適宜發展高樓大廈；擬議發展會導致砍伐樹木；對綠化景致及幽靜環境造成破壞；對生態環境、景觀及環境造成不良影響，損及美松苑居民，以及擬議發展會導致出入問題和對交通造成不良影響。沙田民政事務專員並接獲一名沙田區議員及申請地點附近居民提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第11段所載的評估，不支持申請。申請地點南部作私家花園及住宅發展用途的部分位於平面圖編號L/ST 4D/1C上指定為「鄰舍休憩用地」的範圍內。擬議私人花園及住宅發展項目會妨礙日後落實有關「鄰舍休憩用地」予公眾使用的計劃，即使這項目現時未有明確的計劃。申請地點位於「住宅(乙類)」地帶及「綠化地帶」的部分主要被茂密的草木覆蓋，與附近的天然綠化背景互相協調。擬議計劃會涉及清除植物和砍伐樹木，令人關注會造成樹木流失及對生態環境造成影響。擬議用途亦會令現有珍貴景觀的質素下降。批准這宗申請或會促使白田區同一「綠化地帶」內的私人地段提出同類申請，令有關「綠化地帶」內的住宅發展項目激增，並會導致該區的草木被進一步清除。

57. 陳永榮先生回應主席的提問時指出，根據文件第 9.1.1 段由地政總署提供的資料，申請地點位於「綠化地帶」及「住宅(乙類)」地帶部分的土地狀況已改為屋宇用途，但有關土地權益及位置的具體資料則不清楚。該處的現有樓宇部分是位於有關「綠化地帶」內，將會拆卸以興建私家花園，供「住宅(乙類)」地帶的住宅發展項目使用。

58. 張少猷先生詢問這宗申請(即在「綠化地帶」闢設私家花園的申請)一旦被拒絕，有關「住宅(乙類)」地帶的住宅發展項目是否仍可繼續進行。他擔心擬議闢設的通道不能被管制。許惠強先生回應時解釋，現時有關在「綠化地帶」闢設私家花園的申請一旦被拒絕，申請人仍須就有關「住宅(乙類)」地帶的住宅發展項目申請換地，當局可通過訂定契約條件對闢設擬議通道施加管制。

#### 商議部分

59. 主席備悉這宗申請本身並不涉及在「綠化地帶」內進行樓宇發展。她詢問把「綠化地帶」內本身屬私人土地的申請地點用作闢設私家花園，是否違反有關「綠化地帶」旨在抑制市區範圍擴展的規劃意向。

60. 若干委員認為，擬議私家花園會導致該處現有成齡樹遭砍伐。委員備悉申請地點主要被茂密的天然草木覆蓋，要求有關方面就砍伐樹木事宜作進一步解釋。許惠強先生根據申請人提交的申請書向委員解釋，擬議通道位於「住宅(乙類)」地帶的政府土地範圍內，並非屬於申請地點的一部分，有關工程涉及砍伐 36 棵現有成齡樹；在有關「住宅(乙類)」地帶內進行擬議住宅發展項目，涉及砍伐 37 棵現有成齡樹；以及在有關「綠化地帶」內闢設擬議私家花園，則涉及砍伐 1 棵並非屬珍貴品種的現有成齡樹。許先生借助文件繪圖 A-6 進一步解釋，通往擬議發展項目的擬議通道，涉及主要在有關「住宅(乙類)」地帶內，把現有區內通道擴展成爲一條 4.5 至 6 米闊行車道(其北面闢設一條 1.6 米闊行人路)。此通道將伸延致「綠化地帶」成爲一條 4.5 米闊的緊急車輛通道。闢設這條緊急車輛通道涉及改善有關「綠化地帶」內的現有區內通道。因此，即使擬議私家花園是建於私人土地上，但爲了闢設通道通往擬議發展項目，還會涉及有關「綠化地帶」內的政府土地。申請地點內及



以外位於「綠化地帶」的現有成齡樹會被砍伐。委員認為從保護樹木角度而言，上述情況是不能接受的。

61. 委員普遍認為這宗申請沒有充分理據支持。
62. 委員其後檢討拒絕申請的理由，並同意修訂文件所載的理由。
63. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：
  - (a) 申請地點主要被茂密的天然草木覆蓋。擬議私家花園及擬議通道會導致申請地點內及以外的草木被清除，並須砍伐樹木，對有關「綠化地帶」的生態及景觀價值造成不良影響。申請書內沒有提供足夠資料，以證明擬議發展不會對自然保育及現有珍貴的景觀造成不良影響；以及
  - (b) 倘批准這宗申請，會為有關「綠化地帶」的其他同類發展計劃立下不良先例。倘該等發展計劃均獲批准，累積影響所及，會令有關「綠化地帶」內的住宅發展項目激增。

## **議程項目 15**

### **第 16 A 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/554-3 在劃為「綜合發展區(1)」地帶的  
沙田馬鞍山線車公廟站用地作綜合住宅發展及  
闢設零售商店和幼稚園  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/ST/554-3 號)

---

64. 秘書報告說，這宗申請由香港鐵路有限公司代表九廣鐵路公司提交。小組委員會備悉，運輸及房屋局局長現時擔任香港鐵路有限公司的非執行董事。運輸署代表張少猷先生已就此議項申報利益。張先生在此議項進行磋商和決議時暫時離席。

[張少猷先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

65. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳永榮先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 作綜合住宅發展及闢設零售商店和幼稚園——對已獲准規劃申請編號 A/ST/554 作出的擬議修訂；
- (c) 政府部門的意見——當局沒有接獲有關政府部門提出的負面意見；
- (d) 沙田民政事務專員接獲區內一名區議員、一名沙田頭和李屋村村代表，以及秦石村四個互助委員會的主要執委就這宗申請提交的反對，理由主要是擬議發展會造成屏風效應和破壞城門河的景致。他們建議興建一條行人天橋，連接秦石村及車公廟站，方便港鐵乘客出入；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 9 段的評審結果，不反對這宗申請。大部分的擬議修訂已根據先前批准的規劃申請編號 A/ST/554-2 獲得通過。這宗申請涉及的擬議修訂，全部均屬輕微性質。整體總樓面面積沒有改變；建築物高度由原定 38 至 40 層稍微減少至 36 至 38 層；以及大廈之間的建築距離由 3 米擴闊至 5 米。有關修訂對擬議發展的整體設計並無造成重大影響。儘管區內人士擔心擬議發展會引致屏風效應及對景觀造成不良影響，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核並不反對有關建議。關於興建一條行人天橋連接秦石村及車公廟站的建議，運輸署助理署長／新界指出，擬議行人天橋只供連接車公廟站。倘發展商會承擔所需的建造費，並負責興建和維修保養擬議行人天橋，運輸署助理署長／新界則不會反對建議。

66. 許惠強先生回應委員有關擬議行人天橋的提問時指出，有關建議已轉告申請人以作考慮，目前尚未接獲申請人的回覆。許先生並指出，倘申請人同意落實有關興建行人天橋接駁車站的建議，涉及的技術細則有待進一步磋商。

#### 商議部分

67. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准根據《城市規劃條例》第4A及16條提交的總綱發展藍圖及申請，有關規劃許可的有效期至二零二零年五月三十一日止。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) 提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，以收納下列(b)、(c)及(e)項所述的規劃許可附帶條件，而有關圖則及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交經修訂的園境設計總圖，並落實經核准的園境設計總圖，而有關圖則及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 設計並提供車輛通道、行人流通系統、單車及私家車停車位、上落客貨及避車設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 在申請地點與附近河畔長廊之間提供行人和單車徑連接道，而有關設施必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (e) 提交並落實訂明進行有關發展的時間和階段的經修訂發展進度表，而有關進度表和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

68. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 根據《城市規劃條例》第 4A(3)條，核准的總綱發展藍圖連同規劃許可附帶條件會由城規會主席核證，並存放於土地註冊處。申請人應盡力把相關的規劃許可附帶條件納入經修訂的總綱發展藍圖，以便能盡快把有關圖則存放於土地註冊處；
- (b) 就擬議發展履行《建築物條例》規定的事宜徵詢屋宇署署長的意見；
- (c) 就排水暗渠的路線是否適當及兩旁所需預留的間隙徵詢渠務署署長的意見；
- (d) 就擬議幼稚園的校址及通道安排徵詢教育局局長的意見；
- (e) 就應付申請地點入住的人口而須實施的環境影響紓緩措施，以及處理施工時產生的建築廢料的指定程序徵詢環境保護署署長的意見；以及
- (f) 與沙田民政事務處進行磋商，就總綱發展藍圖與沙田區議會會面以作闡釋。

[張少猷先生此時重返會議席上。]

69. 主席說，議程項目 16 項的申請在《城市規劃(修訂)條例》生效前提出，故會議將以閉門方式進行。

### **議程項目 16**

[閉門會議]

## 屯門及元朗區

[高級城市規劃師／屯門及元朗林秀霞女士、林永文先生、關婉玲女士和李志源先生此時獲邀出席會議。]

### 議程項目 17

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/376 擬在劃為「綜合發展區」地帶的屯門第 56 區掃管笏第 374 約和第 375 約多個地段和毗連政府土地進行擬議綜合住宅發展(略為放寬擬議平台的上蓋面積限制至上蓋面積不超過 40%；以及略為放寬建築物高度限制在園林／康樂／停車場平台及機電與其他附屬設施上加 10 層)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/376 號)

---

75. 秘書報告說，申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基」)轄下的一間附屬公司提出。葉天養先生和鄭恩基先生近期與新鴻基有業務往來，已就此議項申報利益。小組委員會知悉，葉先生已就因事缺席會議致歉。由於申請人要求延期考慮其申請，小組委員會同意鄭先生可以留席。

#### 簡介和提問部分

76. 小組委員會獲悉，申請人於二零零九年一月六日致函城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書，要求城規會延期兩個月對申請作出決定，以便有時間擬備補充資料，從而處理部門有關城市設計和景觀問題的意見。

#### 商議部分

77. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，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這宗申請。

## 議程項目 18

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/170 在劃為「住宅(丙類)」地帶的  
屯門藍地第 130 約地段第 1132 號(部分)、  
第 1133 號(部分)、第 1134 號及  
第 1135 號 B 分段  
關設臨時辦公室(附屬私家車及輕型貨車  
停車場)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM-LTY Y/170 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時辦公室連附屬私家車及輕型貨車停車場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的負面意見；
- (d) 在兩段法定公布期內，當局接獲八份公眾意見書，反對這宗申請。屯門鄉事委員會、福亨村及藍地村的村代表、綠怡居業主立案法團及個別人士提出反對，理由是申請不符合「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，對附近住宅環境造成滋擾和引致空氣流通問題，令福亨村路和青山公路一帶現時的交通問題更趨惡化，導致交通混亂，令基礎設施不勝負荷，造

成環境滋擾。屯門民政事務專員並無接獲區內人士提出的反對；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。申請的兩層高辦公室和約為 0.35 倍的總地積比率並非過高，而且該項作業不具破壞力，不會對周圍環境造成負面影響。這項發展與附近環境和土地用途並非不相協調，也不違反「住宅(丙類)」地帶的規劃意向。由於申請地點未見有發展規劃用途的跡象，因此，為期三年的擬議臨時用途不會違反有關的「住宅(丙類)」地帶的長遠規劃意向，可予容忍。儘管公眾基於環境和交通理由提出意見，但相關部門對申請並無負面意見。為解決可能產生的環境問題，該署建議在規劃許可附加適當的附帶條件，規管臨時辦公室連附屬停車場的作業，並提交和落實排水、美化環境及保護樹木建議。

#### 商議部分

79. 主席指出，在申請地點作臨時辦公室用途不會引起反對，但由於涉及大型和顯眼的構築物，因此所申請的用途有可能遠較現時申請的臨時期限為長。一名委員詢問，現有構築物是否已獲屋宇署批給許可。林秀霞女士回應時，請委員參考文件第 9.1.5 段，其中述明屋宇署原則上不反對該項規劃申請，條件是須把申請地點上所有違例構築物移走。主席表示，屋宇署會在提交建築圖則的階段考慮這個問題。

80. 委員備悉辦公室的使用期限為三年，不反對這宗申請。

81. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一二年一月二十三日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，星期一至星期六於晚上七時至翌日早上八時，不得在申請地點進行作業；

- (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作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／貯存 5.5 公噸或以上的車輛，包括貨櫃車及貨櫃車拖架；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／貯存未有根據《道路交通規例》獲發有效牌照的車輛；
- (e) 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、修理、噴漆及工場活動；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內，即二零零九年七月二十三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；
- (g) 就上文(f)項條件而言，建議的排水設施必須在批給規劃許可之日起計九個月內，即二零零九年十月二十三日或之前落實，而有關情況必須符合渠務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，即二零零九年七月二十三日或之前提交美化環境和保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，美化環境和保護樹木建議必須在批給規劃許可之日起計九個月內，即二零零九年十月二十三日或之前落實，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內，即二零零九年七月二十三日或之前提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；



- (k) 就上文(j)項條件而言，建議的消防裝置必須在批給規劃許可之日起計九個月內，即二零零九年十月二十三日或之前提供，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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。

82. 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，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決與發展有關的任何土地事宜；
- (c) 留意屯門地政專員的意見，即申請人須與地段業權人安排取消所有有關的修訂租約和批准書，並須就搭建任何臨時構築物，向屯門地政處申請短期豁免書，但地政處不一定批准短期豁免書的申請；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須自行作出車輛通道的安排。任何車輛出入口通道建議如獲運輸署批准，申請人便須按照路政署標準圖則編號 H1113 和 H1114 或編號 H5115 和 H5116(視乎何者適合行人路現況而定)建造有關通道，並須在入口敷設阻截渠，以免由有關地段流出

的地面水，經車輛出入口通道流向公用道路／行人路；

- (e) 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，就申請地點的所有違例構築物採取相關行動，而所批給的規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》及有關規例容忍任何在申請地點搭建的現有構築物。如發現違規情況，當局可根據該條例或其他成文法則採取適當的行動。任何擬進行的新工程，包括搭建任何臨時構築物，必須按照《建築物條例》的規定，正式提出申請，以待批准。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，則在遞交建築圖則的階段，須根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度。申請人亦須注意《建築物(規劃)規例》第 41D 條有關為擬議發展闢設緊急車輛通道的條文；
  
- (f) 留意消防處處長的意見，即消防處在收到申請人正式提交的整體建築圖則後，才會制定詳細的消防安全規定。申請人擬備消防裝置建議時，應參考現行的《最低限度之消防裝置及設備守則》第 4.14 段「低層商業樓宇」所載規定。有關建築圖則應按比例繪畫，而擬議消防裝置的尺寸和所在位置應在圖則上清楚描述；
  
- (g) 留意渠務署總工程師／新界北就排水建議提出的下列意見：
  - 須提供擬議排放點的接駁詳情，以便渠務署參考和提出意見；
  
  - 須提供展示排放點及下游部分位置的照片，顯示排水系統的狀況符合要求；
  
  - 申請人須查核和確保由申請地點排出的水不會使將進行接駁工程的現有排水系統超出負荷；

- 須就接駁事宜徵求負責現有排水系統維修保養人士的同意；
  - 就有關地點範圍以外的擬議渠務工程事宜，徵詢元朗地政專員及／或有關受影響地段業權人的意見。此外，有關地點範圍以外擬議渠務設施日後的維修保養責任須在動工前解決；
  - 擬議的 CP1 至 CP3 及 CP11 至 CP13 渠道部分的深度太淺；以及
  - 須聘用合資格工程師擬備排水建議，以收集和排放申請地點所產生的徑流和附近一帶的地面水流；
- (h) 留意康樂及文化事務署古物古蹟辦事處的意見，即申請人倘進行任何挖掘／土地／地面工程，必須在工程展開前兩星期通知古物古蹟辦事處的執行秘書，讓執行秘書及其人員進行實地視察。倘在挖掘工程進行時發現古物，申請人必須通知古物古蹟辦事處；以及
- (i) 遵照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》。

## 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-LTY Y/173 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶及「綠化地帶」的屯門福亨村路第 130 約地段第 1212 號、第 1214 號、第 1243 號 B 分段及第 1247 號餘段  
關設臨時公共停車場(私家車)  
及露天存放私家車零件(為期兩年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM-LTY Y/173 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時公共停車場(私家車)以及露天存放私家車零件，為期兩年；
- (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，因為申地點附近有易受影響的用途，預期有關發展會對環境造成滋擾。從自然保育的角度及景觀規劃角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境均對申請有所保留；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲八份公眾意見書，反對這宗申請。個別人士、屯門鄉事委員會、福亨村村代表及聲稱是申請地點有關部分承租人的個別人士提出反對，理由是該項申請對環境造成不良影響，導致空氣流通問題，申請亦不符合「住宅(丁類)」地帶及「綠化地帶」的規劃意向，令現有承租人及他們的生活質素受到影響。屯門民政事務專員並無接獲區內人士提出的反對；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議的發展不符合「住宅(丁類)」地帶及「綠化地帶」的規劃意向。擬議的發展不符合城規會規劃指引編號 10 的要求，亦不符合城規會規劃指引編號 13E 的要求，即在同一及附近的「住宅(丁類)」地帶及「綠化地帶」，先前並無獲批給規劃許可，環保署署長、漁護署署長及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對申請提出負面意見，當局亦接獲區內人士的反對。申請人沒有提交有關的技術評估／建議，以證明擬議的發展不會對附近地區的環境和景觀造成不良影響。沒有特殊情況足以令當局批准這宗申請。倘批准這宗申請，會為「住宅(丁類)」地帶及「綠化地帶」內同類申請立下不良先例，累積影響所及，會導致該區的環境質素普遍下降。

84. 委員並無就申請提問。

#### 商議部分

85. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議發展並不符合「住宅(丁類)」地帶及「綠化地帶」的規劃意向。申請書內並沒有提供充分理據，足以偏離這規劃意向，即使僅屬臨時性質；
- (b) 擬議發展與附近地區和民居不相協調；
- (c) 擬議發展不符合城規會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引編號 13E，原因是沒有特殊情況足以令當局批准這宗申請，而且政府部門提出負面意見，以及當局接獲區內人士的反對。此外，申請人沒有提交有關的技術評估／建議，以證明申請用途不會對附近地區的環境及景觀造成不良影響；以及

- (d) 在「住宅(丁類)」地帶及「綠化地帶」內沒有同類申請曾獲批給許可。即使僅屬臨時性質，在「住宅(丁類)」地帶及「綠化地帶」內批准這宗申請會立下不良先例。倘批准同類申請，累積影響所及，會導致附近環境質素普遍下降。

## 議程項目 20

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-SKW/59 擬在劃為「綠化地帶」的  
屯門大欖涌近大欖角的政府土地  
闢設雷達(機場多普勒天氣雷達站)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM-SKW/59 號)

---

86. 秘書報告說，這宗申請由建築署代表香港天文台提出。劉志宏博士近期與申請人的顧問團成員黃志明建築工程有限公司有業務往來，已就此議項申報利益。小組委員會知悉，劉博士已就未能出席會議致歉。

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議雷達(機場多普勒天氣雷達站)；
- (c) 政府部門的意見——並無收到相關政府部門的負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲 13 份公眾意見書，個別人士、大欖涌村及聯安新村的村代表和村民、胡屋村的居民及區內居民反對這宗申請，理由是申請破壞當地風水、擬議的雷達所發出的幅射水平危害健

康、選址準則錯誤，以及剝奪了區內居民社區廣場連觀景台的用地。屯門民政事務專員沒有接獲區內人士的反對；以及

(e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所述的評估，規劃署不反對這宗申請。規劃署就申請所作的評估概述如下：

- 現時位於大欖涌的機場多普勒天氣雷達站已接近其使用年限，因此須於二零一三年前關設擬議的機場多普勒天氣雷達站，用作探測赤鱗角機場附近的風切變，確保航空安全。根據於二零零六至二零零七年度進行的全面選址工作，申請地點是唯一技術上可行的地點。建議實屬非常特殊的個案；
- 擬議的機場多普勒天氣雷達站的規模和密度合理，因此預期不會對附近的景觀造成重大的不良影響，申請人亦會提供代償性植樹和移植樹木。技術評估的結論是，擬議的機場多普勒天氣雷達站不會使基礎設施負荷過度，亦不會影響斜坡的穩定。擬議的機場多普勒天氣雷達站大致符合城規會規劃指引編號 10 所列的評估準則，值得從優考慮；
- 申請人在操作天氣雷達方面具備非常豐富的經驗，雷達發射的角度會調校至所發出的微波幅射不會影響附近居民和途人。電訊管理局和衛生署署長均對擬議的發展沒有負面的意見；以及
- 有關對健康的潛在危險，擬議的發展會遵從相關的指引、守則及標準，衛生署署長認為擬議的保護措施足以保障附近居民。然而，當局建議附加指引性質條款，要求申請人與區內村民聯絡，處理他們所關注的事宜，包括風水問題。擬議的發展經過全面周詳的選址程序。有關社區廣場連觀景台的建議，屯

門民政事務專員已於二零零一年交予相關的部門和人士傳閱，城規會得悉並無接獲相關部門和人士的意見。

88. 委員並無就申請提問。

#### 商議部分

89. 委員認為擬議的發展對確保航空安全至為重要，而且沒有明顯的證據證明擬議的發展會危害居民的健康。

90. 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」)所提交的內容，批准這宗申請，這項規劃許可的有效期至二零一三年一月二十三日止。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) 提交並落實美化環境總綱計劃及保護樹木建議，而有關建議及落實情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實車輛通道安排建議，而有關建議及落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (c) 向申請地點提供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。

91. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 與申請地點的其他相關擁有人／人士解決任何與通道安排有關的土地問題；
- (b) 與區內村民聯絡，處理他們對風水問題的關注，並向他們解釋採取的保障健康措施；
- (c) 留意屯門地政專員的意見，即申請人須向屯門地政處申請政府撥地，申請人須與現時的用戶／維修保



養部門(即水務署及屯門民政事務專員)聯絡，取得批准，以便在施工期間及日後進行維修工程時，使用水務設施通路；

- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；
- (e) 留意消防處處長的意見，即申請人須提供通道路線的詳細資料。有關擬議的地下油缸，諮詢電訊管理局的專家意見或就其危險性提供進一步的風險評估。如油缸的位置坐落在易燃蒸氣易受點燃的地帶範圍內，按照 BS 6656 的指引，不會獲發第五類危險牌照；
- (f) 留意漁農自然護理署署長的意見，即申請人在施工期間須採用良好的作業方法，盡量減低對環境造成的影響；
- (g) 留意衛生署署長的意見，即在有關雷達站啓用後，相關人士須實地進行直接量度，以確定申請人已遵守電訊管理局守則；
- (h) 留意電訊管理局總監的意見，即申請人申請指配頻率時須提供更多的詳細技術資料，以供考慮；以及
- (i) 留意政府飛行服務隊總監的意見，即申請人須在建築物的最高點裝設障礙照明，提高飛行安全，尤其是爲了政府飛行服務隊夜間行動的安全。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗林秀霞女士出席會議回答委員的詢問。林女士此時離席。]

## 議程項目 21

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PN/22 在劃為「海岸保護區」地帶的元朗上白泥第 135 約地段第 13 號(部分)及第 93 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時釣魚場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PN/22 號)

---

### 簡介和提問部分

92. 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) 臨時釣魚場(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——並沒有接獲相關政府部門的負面意見；
- (d) 在法定公布期內並沒有接獲公眾的意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不反對這宗申請。有關申請主要涉及把現有魚塘的用途改為消閒垂釣場地，預料無須填塘或進一步進行挖掘。漁農自然護理署署長並不反對這宗申請。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境預計建議用途不會對景觀造成任何負面影響。以臨時性質批准這宗申請，不會損及有關「海岸保護區」地帶的長遠規劃意向。由於並未建議進行大型建築工程，有關發展不大可能會對「海岸保護區」地帶的環境及排水造成重大的負面影響。該署建議在批給規劃許可時附加規劃許可附帶條件及指引性質條款，以盡量減少營運該釣魚場可能引致的任何影響。如沒有履行規劃許可附帶條件，當局會撤銷規

劃許可，亦會對申請地點的違例發展，採取執行管制行動。該署亦建議把作業時間限為上午七時至晚上九時（而非申請人建議的上午八時至晚上十時），以便與該區其他同類規劃許可的作業時間一致。

93. 委員對申請並無提問。

#### 商議部分

94. 經商議後，小組委員會決定按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；所批給的許可屬臨時性質，為期三年，至二零一二年一月二十三日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，由晚上九時至翌日早上七時不得在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內（即在二零零九年七月二十三日或之前）提交美化環境建議，並在四周種植樹木，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，美化環境建議須在批給規劃許可之日起計九個月內（即在二零零九年十月二十三日或之前）落實，而有關情況須符合規劃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（即在二零零九年七月二十三日或之前）提交消防裝置建議，而有關建議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，建議的消防裝置須在批給規劃許可之日起計九個月內（即在二零零九年十月二十三日或之前）提供，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；

- (f) 如未有在規劃許可有效期內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
- (g) 如在指明日期當日仍未履行上述(b)、(c)、(d)或(e)項規劃許可附帶條件的任何一項，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。

95. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點展開申請用途前，應先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的有關土地擁有人解決與發展有關的土地問題；
- (c) 留意元朗地政專員的意見，即申請人須申請短期豁免書和短期租約，以便把申請地點的違例情況納入規管。由於該處的政策是不會就地段的一部分批給短期豁免書，因此有關地段的受影響部分應恰當地從這宗申請中剔出。倘地政處並無接獲／批准短期豁免書／短期租約申請，會按照既定的強制執行地區批約條款和土地管制計劃，視情況恢復採取行動或採取新的行動；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請人須清拆申請地點內的違例構築物。當局可根據《建築物條例》第 24 條就該等構築物採取行動。批給這項規劃許可，不應理解為屋宇署不會根據《建築物條例》及其他規例，對申請地點的違例構築物作出追究。一旦發現違例情況，該署可根據上述條例及其他成文法則採取適當行動。進行任何擬議新工程(包括搭建臨時構築物)，須根據《建築物條例》正式提出申請，以供核准；
- (e) 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和合適的政府主水管，以便向有關發展項目供水。申請人亦須

解決與供水相關的任何土地問題，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，而有關情況須符合水務署所訂標準。申請地點附近的總水管未能提供標準的滅火水流；

- (f) 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明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／路徑的管理和維修責任誰屬，並相應徵詢相關地政和維修保養當局的意見；
- (g) 留意漁農自然護理署署長的意見，即申請人須確保落實就處理申請地點污水所建議的措施（即化糞池），使有關地點不會釋出污水；
- (h) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬建構築物的設計／性質時，預計有需要提供消防裝置，因此申請人須向消防處提交包括擬議消防裝置的相關平面圖，以待核准。申請人提供的平面圖須按比例繪畫，並註明尺寸及佔用性質。此外，應在建築圖則上清楚註明擬議消防裝置的位置。申請人就擬議構築物擬備消防裝置建議時，宜參考以下規定：
  - 整幢樓宇／構築物均須按照英國標準 5266：第 1 部分和英國標準 EN1838 安裝足夠的應急照明系統；
  - 應按照英國標準 5266：第 1 部分和消防處通函第 5/2008 號提供足夠的方向指示牌及出口指示牌；
  - 整幢樓宇均須按照英國標準 5839：第 1 部分（一九八八年版）和消防處通函第 1/2002 號安裝火警警報系統。每個消防喉轆的放置地點均須安裝啓動按鈕及聲響警報裝置各一個。啓動按鈕應可以啓動消防泵及聲響／視像警報裝置；

- 須提供由一個 2 立方米消防水缸改裝而成的喉轆系統，須設有足夠的消防喉轆，確保長度不超過 30 米的消防喉管可到達每幢樓宇／構築物的任何部分。消防水缸、消防泵房和喉轆須在圖則上清楚標明；以及
- 須視乎使用的性質提供認可的人手操作手提器具，並須在圖則上清楚標明。

倘申請人希望申請豁免提供上述若干消防裝置，必須向消防處提出理據，以供考慮。申請人如有疑問，可徵詢消防處新建設課的意見；以及

- (i) 採取環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存地點的環境問題作業指引》所列明的環境緩解措施，以盡量減低可能造成的環境滋擾。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗林永文先生出席會議解答委員的提問。林先生此時離席。]

## 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/450 在劃為「農業」地帶的元朗錦上路第 106 約地段第 466 號餘段及毗連政府土地  
臨時露天存放汽車及汽車零件(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/450 號)

---

### 簡介和提問部分

96. 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) 臨時露天存放汽車及汽車零件(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不贊成這宗申請，而環境保護署署長(下稱「環保署署長」)亦不支持這宗申請，理由是申請地點附近有易受影響的設施，並可能對環境造成滋擾；
- (d) 在法定公布期內並沒有接獲公眾的意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，不反對這宗申請。該項發展屬臨時性質，與露天貯物／工場用途並非不相協調。該等用途在獲批給規劃許可的情況下在該區運作，或因屬「現有用途」，根據《城市規劃條例》可予容忍。申請地點附近亦無大型民居。有關發展與先前獲得批准的申請(編號 A/YL-KTS/354)相關，申請人亦履行了規劃許可附帶條件，因此大致上符合城規會規劃指引編號 13E。由於規劃情況並無重大改變，因此並無充分理據支持偏離小組委員會先前的決定。雖然漁護署署長和環保署署長不贊成這宗申請，但申請用途自二零零零年起已在申請地點運作，而環保署署長過去三年並未接獲任何就環境作出的投訴。為處理環保署署長所關注的事項，該署建議附加規劃許可附帶條件，限制申請地點的作業時間和活動。如沒有履行規劃許可附帶條件，規劃許可將被撤銷，而當局可就違例發展採取強制執行行動。該署並未接獲任何區內居民的反對。

97. 委員對申請並無提問。

#### 商議部分

98. 經商議後，小組委員會決定按申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請；所批給的許可屬臨時性質，為期三年，至二零一二年一月二十三日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，由晚上六時至翌日早上九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任何車輛拆卸、保養、維修、清洗、噴漆及其他工場活動；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點內不得存放機械；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，車輛及車輛零件的堆疊高度均不應超過申請地點周邊圍欄的高度；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點內為美化環境而栽種的所有植物必須時刻妥為護理；
- (f) 在規劃許可有效期內，申請地點內的排水設施必須時刻妥為保養；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內，即在二零零九年七月二十三日或之前，提交有關消防裝置的建議，而有關建議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，消防裝置須在批給規劃許可之日起計九個月內，即在二零零九年十月二十三日或之前提供，而有關情況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。

99. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點展開申請用途前，應已事先取得規劃許可；
- (b) 在申請地點繼續進行申請所涉用途前必須事先為規劃許可續期；
- (c) 與申請地點的其他相關擁有人解決涉及這項發展的土地事宜；
- (d) 留意元朗地政專員的意見，即該處最近進行實地視察，發現申請地點搭建了一些違例構築物，而且申請地點的政府土地也在未獲元朗地政處批准的情況下被佔用。元朗地政處保留對這些違例情況採取強制執行／管制行動的權利。須提醒該地段的註冊擁有人／佔用人申請短期豁免書／短期租約，以便適當地把申請地點的違例情況和其他建議發展納入法定管制。倘地政處並無接獲／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，地政處會在檢討有關情況後，考慮按照既定的地區計劃，對佔用人採取適當的執行契約條款／管制行動；
- (e) 採取環保署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存地點的環境問題作業指引》所列明的環境緩解措施，以盡量減低可能造成的環境滋擾；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署不負責／無須負責保養連接申請地點與錦上路的任何現有車輛通道；
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給規劃許可，不應理解為屋宇署不會根據《建築物條例》及其他規例，對申請地點的違例構築物作出追

究。一旦發現違例情況，該署可根據上述條例及其他成文法則採取適當行動。此外，進行任何擬議新工程(包括搭建臨時構築物)，須根據《建築物條例》正式提出申請，以供核准。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的街道，則在遞交建築圖則的階段，須根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度。此外，當局把用作辦公室和貯物室的貨櫃視為臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管；

- (h) 留意渠務署總工程師／工程管理的意見，即不會為排水工程闢設正式的車輛通道。申請人須就申請地點的通道安排與渠務署聯絡；
- (i) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬建構築物的設計／性質，預計有需要提供消防裝置，因此申請人須向消防處提交包括擬議消防裝置的相關平面圖，以待核准。申請人提供的平面圖須按比例繪畫，並註明尺寸及佔用性質。此外，應在建築圖則上清楚註明擬議消防裝置的位置。申請人就擬議構築物擬備消防裝置建議時，宜參考以下規定：
  - 所有樓宇／構築物均須按照英國標準 5266：第 1 部分和英國標準 EN1838 安裝足夠的應急照明系統；
  - 應按照英國標準 5266：第 1 部分和消防處通函第 5/2008 號提供足夠的方向指示牌及出口指示牌；
  - 整幢樓宇均須按照英國標準 5839：第 1 部分(一九八八年版)和消防處通函第 1/2002 號安裝火警警報系統。每個消防喉轆的放置地點均須安裝啓動按鈕及聲響警報裝置各一個。啓動按鈕應可以啓動消防泵及聲響／視像警報裝置；

- 須提供由一個 2 立方米消防水缸改裝而成的喉轆系統，須設有足夠的消防喉轆，確保長度不超過 30 米的消防喉管可到達每幢樓宇／構築物的任何部分。消防水缸、消防泵房和喉轆須在圖則上清楚標明；
- 須視乎使用的性質提供認可的人手操作手提器具，並須在圖則上清楚標明；以及
- 就任何合計樓面面積超過 230 平方米的有蓋構築物而言，整幢樓宇／構築物均須按照英國標準 12845：2003 和消防處通函 3/2006 號安裝花灑系統。使用性質的分類及花灑水缸的容量須清楚註明。花灑水缸、花灑泵房、花灑入水口、花灑控制閥組須在圖則上清楚註明。

倘申請人希望申請豁免提供上述若干消防裝置，必須向消防處提出理據，以供考慮；以及

- (j) 留意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，有低壓供電電纜(架空電纜)橫跨申請地點和設在申請地點附近。申請人及／或其承辦商在申請地點搭建任何構築物前，須與中華電力有限公司聯絡；如有需要，應請該公司把低壓架空電纜移離擬議構築物附近範圍。此外，有關方面在供電電纜附近進行工程前和進行工程時，須遵守根據《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》。

## 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/451 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗錦上路  
江廈圍第 106 約地段第 1319 號(部分)  
關設臨時辦公室及貨倉(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/451 號)

---

### 簡介和提問部分

100. 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) 臨時辦公室及貨倉(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，理由是附近有易受影響的設施，預計有關用途會對環境造成滋擾；
- (d) 在法定公布期內接獲一份反對有關申請的公眾意見書，提意見人為該區村民，其反對理由是該狹窄道路交通繁忙，會威脅村民生命安全。元朗民政事務專員並無接獲區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不反對這宗申請。有關發展規模細小，與附近地區並非不相協調。由於申請用途完全密封，以作辦公室用途和貯存輕金屬及塑膠零件，預計有關發展不會產生太大的環境滋擾。由於該用地尚未有任何落實推行「住宅(丁類)」地帶用途的已知計劃，就這宗申請批給臨時性質的規劃許可不會令該地帶的規劃意向難以實現。申於先前的規劃許可因申請人沒有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，該署建議批給較短的規劃許可期限(即為期 12 個月而非

三年)和較短的履行附帶條件期限，以密切監察該地點的情況。為處理環保署署長和其他部門所關注的問題，該署建議就規劃許可附加相關的附帶條件。如沒有履行規劃許可附帶條件，規劃許可將被撤銷。至於區內人士基於交通問題而提出反對，由於有關發展規模細小，在該地點亦無停車或上落客貨設施，擬議發展對交通造成的影響輕微。

101. 委員對申請並無提問。

#### 商議部分

102. 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，為期 12 個月，至二零一零年一月二十三日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至六晚上六時至翌日早上九時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日和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，不得在申請地點操作《道路交通條例》界定為中型或重型貨車的車輛(即超過 5.5 公噸)或貨櫃車拖架／拖頭；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行任何拆卸、保養、維修、清洗、噴漆及其他工場活動；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內，即在二零零九年四月二十三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；
- (f) 就上文(e)項條件而言，排水設施須在批給規劃許可之日起計六個月內，即在二零零九年七月二十三日

或之前落實提供，而有關情況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三個月內，即在二零零九年四月二十三日或之前，提交消防裝置建議，而有關建議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，消防裝置須在批給規劃許可之日起計六個月內，即二零零九年七月二十三日或之前提供，而有關情況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)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；
- (j) 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)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。

103. 小組委員會亦同意告知申請人下述事項：

- (a) 在申請地點展開申請用途前，應已事先取得規劃許可；
- (b) 批給較短的規劃許可有效期及履行規劃許可附帶條件期限，是爲了監察申請地點的情況及申請人有否履行規劃許可附帶條件；
- (c) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的土地事宜；

- (d) 倘因未有履行規劃許可附帶條件而令這項規劃許可被撤銷，日後再次提交的申請，將不會獲從優考慮；
- (e) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即擁有人須申請短期豁免書，以便把申請地點的違例情況納入規管範圍。倘地政處並無接獲／批准短期豁免書申請，而申請地點的違例情況持續，地政處會在檢討有關情況後，考慮按照既定的強制執行地區批約條款計劃，對相關的註冊擁有人採取適當的執行契約條款行動。此外，申請地點可由錦上路分岔出來的現有道路直達。該道路穿越露天私人土地及政府土地，地政處不須負責這些土地的維修保養工程。即使申請其後獲得批准，地政處並不保證會向擬議短期豁免書所規管的土地批給任何通行權；
- (f) 遵守環保署署長所發出的《處理臨時用途及露天貯存地點的環境問題作業指引》的最新版本，以盡量減低可能造成的環境滋擾；
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給這項規劃許可，不應理解為屋宇署不會根據《建築物條例》及其他規例，對申請地點的違例構築物作出追究。一旦發現違例情況，該署可根據上述條例及其他成文法則採取適當行動。此外，進行任何擬議新工程(包括搭建臨時構築物)，須根據《建築物條例》正式提出申請，以供核准。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的街道，則在遞交建築圖則的階段，須根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度。此外，申請人須遵守《建築物(規劃)規例》第 41D 條的規定，為申請地點上所有建築物提供緊急車輛通道。
- (h) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬建構築物的設計／性質，預計有需要提供消防裝置，因此申請人須向消防處提交包括擬議消防裝置的相關平面圖，以待核准。申請人提供的平面圖須按比例繪畫，並註明尺寸及佔用性質。此外，應在平面圖上清楚註

明擬議消防裝置的位置。申請人就擬議構築物擬備消防裝置建議時，宜參考以下規定：

- 所有樓宇／構築物均須按照英國標準 5266：第 1 部分和英國標準 EN1838 安裝足夠的應急照明系統；
- 應按照英國標準 5266：第 1 部分和消防處通函第 5/2008 號提供足夠的方向指示牌及出口指示牌；
- 整幢樓宇均須按照英國標準 5839：第 1 部分(一九八八年版) 和消防處通函第 1/2002 號安裝火警警報系統。每個消防喉轆的放置地點均須安裝啓動按鈕及聲響警報裝置各一個。啓動按鈕應可以啓動消防泵及聲響／視像警報裝置；
- 須提供由一個 2 立方米消防水缸改裝而成的喉轆系統，須設有足夠的消防喉轆，確保長度不超過 30 米的消防喉管可到達每幢樓宇／構築物的任何部分。消防水缸、消防泵房和喉轆須在圖則上清楚標明；以及
- 須視乎使用的性質提供認可的人手操作手提器具，並須在圖則上清楚標明。

倘申請人希望申請豁免提供上述若干消防裝置，必須向消防處提出理據，以供考慮；以及

- (i) 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且合適的政府總水管。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。



## 議程項目 24

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/576 就申請編號 A/YL-PH/512 在劃為「農業」地帶的元朗八鄉第 108 約地段第 20 號(部分)、第 21 號、第 22 號(部分)、第 23 號(部分)、第 24 號(部分)、第 25 號(部分)、第 27 號 A 分段(部分)、第 42 號(部分)和第 43 號(部分)及毗鄰政府土地臨時「露天存放瓷器 產品／清潔器皿」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/YL-PH/576 號)

---

### 簡介和提問部分

104. 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) 就申請編號 A/YL-PH/512 臨時「露天存放瓷器產品／清潔器皿」的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——元朗地政專員和環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請。繼先前的申請編號 A/YL-PH/512 獲核准後，元朗地政專員未有接獲申請人提交的任何申請，以把過大的建築面積和佔用政府土地的違例情況納入法定管制內。環保署署長所關注的是申請地點附近有易受影響的設施，以及預計會出現環境滋擾。在過去四年，並沒有接獲關於申請地點的環境投訴；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲一份反對申請的公眾意見，該份反對是由代表相鄰地段擁有人和其他村民的一名個別人士所提交，反對理由是有關申請會造成噪音、塵埃和交通方面的負面影響，亦會影響行

人安全，產生煙和刺鼻的氣味。元朗民政事務專員並沒有接獲區內人士的反對；以及

- (e) 規劃署的意見——基於文件第 12 段所述的評估，規劃署不反對這宗申請。自一九九八年以來，申請地點先前涉及同一申請用途的五項規劃許可。現時這宗申請是為規劃許可(編號 A/YL-PH/512)續期三年。有關申請的規劃情況並沒有重大改變。就這宗申請批給臨時規劃許可不會令「農業」地帶的長遠規劃意向難以實現。該發展大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E。雖然元朗地政專員以土地行政為理由不支持申請，但其所提出的問題可透過執行契約條款／管制行動加以解決，而當局亦建議在規劃許可內訂定一項相關的指引性質條款，亦建議附加相關的規劃許可附帶條件，從而限制申請地點的作業時間、工場活動和設施的維修保養事宜。關於區內人士的反對，主要是有關申請地點毗連用地的涉嫌違例活動。沒有證據顯示違例活動是由申請人所進行，這宗申請應按本身的情況獲得考慮。

105. 委員並沒有就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

106. 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，即有效至二零一二年一月二十三日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，不得於晚上 11 時至翌日早上 7 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，不得在申請地點進行車輛拆卸、保養、維修／拆毀、清潔、噴漆和其他工場活動；

- (d) 在規劃許可有效期內，在申請地點根據申請編號 A/YL-PH/512 設置的排水設施，須時刻妥為保養；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點內為美化環境而栽種的植物應時刻妥為護理；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年七月二十三日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零零九年十月二十三日或之前)，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；
- (h) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會立即撤銷，不再另行通知；
- (i) 如在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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限屆滿後，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。

107. 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任何與這項發展有關的土地問題；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，即在取得元朗地政處的批准前，不得搭建構築物。須再次提醒註冊地段擁有人申請經修訂的短期豁免書和短期租約，把申請地點的違例情況納入法定管制內。倘若該處沒有接

獲／批准該等申請，而申請地點的違例情況仍然持續存在，該處會考慮按現行的計劃對註冊土地擁有人和佔用人採取適當的執行契約條款／管制行動。申請地點可以經由一條連接粉錦公路並且穿越無上蓋政府土地和私人土地的現有道路直達，而該處不負責在該範圍內進行保養工程。該處並不一定會批給通行權；

- (c) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署不會保養由粉錦公路通往申請地點的接駁路徑；
- (d) 遵守環境保護署頒布最新的「處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引」，採取環境紓解措施，以盡量減少任何可能出現的環境滋擾；
- (e) 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。由於申請人未有提供平面圖以說明在申請地點內搭建的擬議構築物的詳細資料，消防處暫時無法制訂詳細的消防規定。因此，申請人須在相關平面圖加入所建議的消防裝置，然後把圖則提交該處審批。申請人應按比例繪製平面圖及述明尺寸和佔用性質，以及在圖則上清楚標明擬議消防裝置的安裝位置，並附加摘要說明；
- (f) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即現有的水管會受到影響，而在申請地點附近一帶及其範圍內亦正進行水管修復工程——「更換及修復水管工程第二階段」。倘因擬議發展而須進行改道工程，發展商應承擔任何有關工程的費用。如無法把受影響的水管改道，申請人須把由水管中線起計 1.5 米內的土地劃為水務專用範圍，供水務署使用。水務署專用範圍以上的地方不得搭建構築物，有關範圍亦不得作貯物用途。水務監督、其屬下人員和承辦商，以及所僱用的工人，均可隨時帶同所需裝備或駕駛車輛進入該水務專用範圍，以便根據水務監督的規定或授權鋪設、維修和保養位於及穿越該範圍地面及地底的水管及所有其他設施；

- (g) 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，申請地點範圍內有低壓架空電纜，而旁邊則有 11 千伏高壓架空電纜杆。申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規列》所制定的「有關在供電電纜附近工作的實務守則」。申請人和其承建商在申請地點內搭建任何構築物前，須與中電聯絡，把現有的低壓架空電纜和 11 千伏架空電纜杆移離擬議發展的附近範圍；
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即在申請地點內的所有違例構築物均須移除。所有建造工程均須符合《建築物條例》的規定。申請人須委任認可人士統籌所有建造工程。批給規劃許可不應視作屋宇署容忍申請地點內有《建築物條例》所界定的違例構築物。屋宇署日後可採取執行管制行動，清拆所有違例工程；以及
- (i) 留意漁農自然護理署署長的意見，即建議申請人須避免干擾申請地點鄰近的河流，特別是地面徑流造成的干擾。

## **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-TYST/409 在劃為「未決定用途」及「住宅(丙類)」地帶的元朗白沙村第 119 約地段第 1265 號(部分)、第 1266 號(部分)、第 1271 號(部分)、第 1272 號、第 1273 號(部分)、第 1275 號(部分)、第 1276 號(部分)、第 1277 號 A 分段、第 1277 號餘段(部分)、第 1279 號 B 分段(部分)及第 1279 號 B 分段第 1 小分段(部分)和毗連政府土地  
闢設臨時貨倉存放清潔器皿及金屬器皿(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/409 號)

---

簡介和提問部分

108. 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) 臨時貨倉存放清潔器皿及金屬器皿(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，理由是考慮到申請地點附近有易受影響的設施，以及預計會出現環境滋擾；
- (d) 在法定公布期內，當局沒有接獲公眾意見，而元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對；
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 11 段所述的評估，規劃署不反對這宗申請。申請地點主要位於「未決定用途」地帶，只有小部分範圍(約 1%)侵佔「住宅(丙類)」地帶。「未決定用途」地帶的規劃意向是配合對露天貯存用途的持續需求，用以存放一些不能貯存在一般貨倉的物品。申請地點的貨倉用途與有關規劃意向並無衝突。該發展與附近地區並非不相協調。由於這部分的「未決定用途」地帶並沒有已知的永久發展計劃，申請用途屬臨時性質，不會令該區的長期用途難以實現。擬把清潔器皿及金屬器皿存放於密封式貨倉構築物，預計不會嚴重影響附近地區的環境。為了解決環保署署長所關注的問題，已建議就規劃許可附加相關的規劃許可附帶條件。由於先前的規劃許可因未履行規劃許可附帶條件而遭撤銷，建議訂定較短的履行規劃許可附帶條件期限，以便密切監察情況。

109. 委員並沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

110. 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，即有效至二零一二年一月二十三日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，晚上七時至翌日早上九時不得在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得於星期日或公眾假期作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行露天貯物、維修、拆卸、清潔和工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點操作《道路交通條例》所界定的中型或重型貨車(即超過 5.5 公噸)或拖頭／拖架；
- (e) 一如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零九年四月二十三日或之前)，在申請地點邊界設置高 2.5 米的圍欄，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零九年四月二十三日或之前)，落實已獲接納的美化環境建議，而有關建議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三個月內(即在二零零九年四月二十三日或之前)，設置已獲接納的排水設施，而有關情況須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零九年四月二十三日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議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(即在二零零九年七月二十三日或之前)，設置消防裝置，而有關裝置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，並會立即撤銷，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) 在這項規劃許可的有效期限屆滿後，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。

111. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜；

- (a) 在申請地點展開申請用途前，應先取得規劃許可；
- (b) 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；
- (c) 給予較短的履行規劃許可附帶條件期限，是爲了監察履行附帶條件的進度；
- (d) 倘這項規劃許可因申請人未能履行附帶條件而遭撤銷，再次提出的規劃申請亦不會獲得從優考慮；
- (e) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即元朗地政處保留權力對申請地點內違例搭建構築物和非法佔用政府土地的情況採取適當的強制執行／管制行動。須提醒申請人申請短期豁免書和短期租約，把申請地點的違例情況納入法定管制內。倘該處沒有接獲／批准短期豁免書／短期租約申請，在檢討有關



情況後，該處會按照既定的強制執行地區批約條款和土地管制計劃，視乎情況而恢復採取行動或採取新的行動。就第 119 約地段 1265 號和 1273 號發出的批准書(第 MT/LM 6775 號)所涵蓋的一些農用構築物，已為申請用途而被移除，該處稍後會取消該份批准書。此外，連接公庵路並通往申請地點的車輛通道穿越政府土地和各私人地段，而該範圍不會進行特別的保養工程，現有的佔用範圍與申請書內所述的並不相同；

- (f) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須向地政當局查核通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，以及澄清該道路／通道／路徑的管理及維修保養責任誰屬，並相應諮詢有關的地政及維修保養部門；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即按照路政署標準圖則 H1113 及 H1114 或 H5115 及 H5116 號，在出入口建造車輛出入通道，以配合現有行人路的狀況。申請人須在申請地點入口敷設阻截渠，以免由申請地點流出的地面徑流，經車輛出入通道流向附近的公用道路和渠管。該署不負責申請地點與公庵路之間任何車輛通道的維修保養事宜；
- (h) 遵守環境保護署頒布最新的「處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引」；
- (i) 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，申請人須在相關平面圖加入所建議的消防裝置，然後把圖則提交該處審批。申請人應按比例繪製平面圖及述明尺寸和佔用性質。另外，在圖則上須清楚標明擬議消防裝置的安裝位置。為擬設構築物制訂消防裝置建議時，申請人須參考以下規定：
  - 整幢樓宇／構築物均須按照英國標準 5266: 第 1 部分和英國標準 EN1838 安裝足夠的應急照明系統；

- 須按照英國標準 5266:第 1 部分和消防處通函第 5/2008 號提供足夠的方向指示牌和出口指示牌；
- 整幢樓宇均須按照英國標準 5839:第 1 部分(一九八八年版)和消防處通函第 1/2002 號安裝火警警報系統。每個消防喉轆的放置地點均須安裝啓動按鈕及聲響警報裝置各一個。啓動按鈕應可以啓動消防泵及聲響／視像警報裝置；
- 須提供由一個 2 立方米消防水缸改裝而成的喉轆系統，須設有足夠的消防喉轆，確保長度不超過 30 米的消防喉管可到達樓宇／構築物的任何部分。消防水缸、消防泵房和喉轆須在圖則上清楚標明；
- 須視乎樓宇使用性質提供認可的人手操作手提器具，並須在圖則上清楚標明；以及
- 倘總樓面面積超過 230 平方米，整幢樓宇／構築物均須按照英國標準 12845:2003 和消防處通函第 3/2006 號安裝花灑系統。使用性質的分類及花灑水缸的容量須清楚註明。花灑水缸、花灑泵房、花灑入水口、花灑控制閥組須在圖則上清楚註明。

申請人如欲申請豁免提供上文所述的若干消防裝置，須提出理據供消防處考慮；

- (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。申請人須解決任何與供水相關的土地問題(包括私人地段問題)，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。申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；

- (k) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即倘若申請獲批給規劃許可，不應視作當局不會根據《建築物條例》及有關條例對申請地點的任何現有違例構築物作出追究。如發現違例情況，當局可能根據上述條例及其他成文法則採取適當的行動。擬進行任何新工程(包括任何臨時構築物)，均須根據《建築物條例》正式提出申請。倘申請地點並非連接一條至少闊 4.5 米的指定街道，則在遞交建築圖則的階段，須根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度；以及
- (1) 留意機電工程署署長的意見，即根據中華電力有限公司(下稱「中電」)所提供的資料，申請地點範圍內有低壓架空電纜，而申請地點附近則有 11 千伏架空電纜。申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》所制定的「有關在供電電纜附近工作的實務守則」。申請人和其承建商在申請地點內搭建任何構築物前，須與中電聯絡，把現有的 11 千伏架空電纜和低壓架空電纜移離擬議發展的附近範圍。

## 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-TYST/412 在劃為「工業」地帶的元朗灰沙圍第 121 約地段第 1807 號餘段毗連的政府土地闢設臨時私家花園及私家停車場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/412 號)

---

### 簡介和提問部分

112. 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) 臨時私家花園及私家停車場(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——並沒有接獲有關政府部門的負面意見；
- (d) 在法定公布期內並沒有接獲公眾意見，而元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 11 段所述的評估，規劃署不反對這宗申請。基達花園第一期的住宅發展於一九九二年落成，申請地點自此便用作私家花園和泊車用地，為該發展項目提供服務。該署認為申請用途與附近的土地用途並非不相協調。基達花園第一期位於「工業」地帶內，對該處居民來說，申請地點可起緩衝作用，減少工業區／住宅區接壤直接造成的影響。由於申請地點的面積相對較小，而有關申請亦沒有建議搭建構築物，申請用途不大可能會對附近地區的交通、環境和排水造成負面影響。由於先前的規劃許可因未有履行規劃許可附帶條件而遭撤銷，該署建議批出較短的履行規劃許可附帶條件期限，以便密切監察情況。

113. 委員並沒有就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

114. 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，即有效至二零一二年一月二十三日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內任何時間，不得在申請地點停泊並無根據交通規例獲發給有效牌照的車輛；
- (b) 申請地點只應用作私家停車場，供基達花園第一期的居民使用，而在規劃許可有效期內任何時間，不得在申請地點停泊／存放貨車和貨櫃車；

- (c) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零九年四月二十三日或之前)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；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年七月二十三日或之前)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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零九年四月二十三日或之前)設置獲接納的排水設施，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三個月內(即在二零零九年四月二十三日或之前)提交車輛出入口通道建議，而有關建議必須符合路政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(即在二零零九年七月二十三日或之前)闢設車輛出入口通道，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (h) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會立即撤銷，不再另行通知；
- (i) 如在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。

115. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點展開申請用途前，應先取得規劃許可；

- (b) 給予較短的履行規劃許可附帶條件期限，是為監察履行附帶條件的進展；
- (c) 倘這項規劃許可因申請人未能履行附帶條件而遭撤銷，再次提出規劃許可的申請則不會獲得從優考慮；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即元朗地政處收到申請人進一步通知後，便會恢復處理短期租約，以便把非法佔用政府土地的情況納入法定管制內；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即按照路政署標準圖則 H1113 及 H1114 或 H5115 及 H5116 號(視乎何者適合)在出入口建造車輛出入通道，以配合毗鄰行人路的狀況。申請人須在申請地點入口敷設阻截渠，以免由申請地點流出的徑流，經出入口流向附近的公用道路和渠管。該署不負責申請地點與屏唐西街之間任何車輛通道的維修保養事宜；
- (f) 遵守環境保護署署長頒布最新的「處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引」；
- (g) 須採用先前的申請編號 A/YL-TYST/301 所須履行的相關規劃許可附帶條件所規定的美化環境建議；
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即根據《建築物條例》，倘擬進行任何新工程，包括搭建任何臨時構築物，均須正式提出申請，以待批准。倘申請地點並非連接一條至少闊 4.5 米的指定街道，則根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，有關發展密度須在提交建築圖則階段釐定；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(下稱「中電」)所提供的資料，申請地點範圍內有低壓(380 伏特)地下電纜。申請人和／或其承建商在申請地點內搭建任何構築物前，須與中電聯絡，如有必要，須要求中電把低壓(380 伏特)地下

電纜移離擬議構築物的附近範圍。申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》所制定的「有關在供電電纜附近工作的實務守則」。

## 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/413 在劃為「政府、機構或社區」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)及第 2521 號(部分)作臨時「員工食堂及附屬存放乾食品及飲料」用途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/YL-TYST/413 號)

---

### 簡介和提問部分

116. 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) 為臨時「員工食堂及附屬存放乾食品及飲料」用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——當局並沒有接獲有關政府部門的負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局沒有接獲公眾意見，而元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 12 段所述的評估，規劃署不反對這宗申請。有關發展與附近土地用途並非不相協調。申請地點涉及三宗作為同類用途而獲核准的申請(編號 A/YL-TYST/120、191 和

305)。該發展大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 34A，理由是自先前批給臨時規劃許可(編號 A/YL-TYST/305)以來，規劃狀況並沒有重大改變；申請人已履行先前規劃許可所訂的規劃許可附帶條件；以及所申請的規劃許可期限為三年，與先前的規劃許可期限相同。儘管覆蓋申請地點部分範圍的「政府、機構或社區」地帶已預留作唐人新村區內兩間小學之用，但學校發展計劃尚未獲得確認。此外，當局不曾接獲位於申請地點「住宅(乙類)1」地帶範圍內的住宅發展建議。有關的臨時用途在過渡期內可予以容忍。有關的政府部門對這宗申請均沒有負面意見。為了解決環境保護署署長所關注的環境影響，建議就規劃許可附加先前的規劃許可附帶條件，不得在晚上十時至翌日早上七時，以及於星期日或公眾假期在申請地點作業。

117. 委員並沒有就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

118. 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，即有效至二零一二年一月二十三日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，不得於晚上十時至翌日早上七時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得於星期日或公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，現時申請地點內為美化環境而栽種的植物應時刻妥為護理；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點現有的排水設施應時刻妥為保養；



- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年七月二十三日或之前)，提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄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六個月內(即在二零零九年七月二十三日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零零九年十月二十三日或之前)，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；
- (h) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會立即撤銷，不再另行通知；
- (i) 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)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。

119. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 這項規劃許可是批給所申請的用途／發展。當局不會容忍這宗申請並未涵蓋的任何其他用途／發展(例如開放予公眾使用的餐廳)；
- (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，即倘發現申請人違反任何短期豁免書編號 3177 和 3178 的條文 (包括但不只限於所超出的建築面積)，元朗地政處保留權利採取適當的行動。申請人須澄清自上一次規劃申請後有否減少申請地點的作業和建築面積；
- (d) 留意教育局局長的意見，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勘測工作；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須負責通往申請地點的通道安排；
- (f) 留意環境保護署署長的意見，有關作業的污水須符合《水污染管制條例》(第 358 章)的規定方可排放，並須遵守最新的「處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引」；
- (g) 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。申請人須在相關平面圖加入所建議的消防裝置，然後把圖則提交該處審批。申請人亦須留意應按比例繪製平面圖及述明尺寸和佔用性質，以及在圖則上清楚標明擬議消防裝置的安裝位置。此外，員工食堂只供員工使用，不得開放給公眾使用，否則，擬議處所不得屬不符合標準的構築物，須正式向食物環境衛生署署長申請牌照。消防處在收到發牌當局轉介的申請後，便會制訂附加的消防安全規定；
- (h) 留意屋宇署總屋宇工程師／新界西的意見，即倘批給規劃許可，不應視作當局不會根據《建築物條例》及有關條例對申請地點的任何現有構築物作出追究。如發現違例情況，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，受《建築物(規劃)規例》第 VII 部管制。倘擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，均須根據《建築物條例》正式

提出申請，以供批准。倘申請地點並非連接一條至少闊 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的階段，建築事務監督會根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，釐定發展密度；以及

- (i) 留意食物環境衛生署署長的意見，即倘若申請人打算向非員工供應食物，便須取得食物業牌照，否則可能會被檢控。有關食物業牌照的申請事宜，申請人可瀏覽該署網頁或與食肆牌照資源中心聯絡。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗關婉玲女士出席會議解答委員的詢問。關女士此時離席。]

## **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-HT/590 在劃為「綠化地帶」及「綜合發展區」地帶的元朗厦村第 125 約地段第 136 號(部分)、第 147 號(部分)、第 148 號(部分)、第 149 號(部分)、第 150 號(部分)、第 153 號(部分)、第 155 號(部分)、第 157 號(部分)、第 158 號(部分)、第 159 號(部分)、第 160 號、第 161 號(部分)、第 162 號、第 163 號、第 164 號、第 165 號、第 166 號、第 167 號(部分)、第 168 號(部分)、第 169 號(部分)、第 170 號、第 171 號(部分)、第 172 號(部分)、第 173 號(部分)、第 175 號(部分)、第 176 號(部分)、第 181 號(部分)、第 257 號(部分)、第 258 號(部分)、第 259 號(部分)、第 260 號 A 分段(部分)、第 260 號 B 分段(部分)及第 261 號(部分)作臨時露天存放貨櫃及物流場用途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/YL-HT/590 號)

---

## 簡介和提問部分

120. 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) 為臨時露天存放貨櫃及物流場用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——考慮到在通道附近有易受影響的用途，以及預計會出現環境滋擾，環境保護署(下稱「環保署」)並不支持這宗申請；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾意見，而元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第12段所述的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然申請地點主要位於「綠化地帶」內，但大部分範圍沒有植物覆蓋，而根據核准申請編號 A/YL-HT/430，申請地點從一九九九年使用作露天貯存貨櫃車，作為毗連露天貯存貨櫃車場的擴展部分。該「綠化地帶」內申請地點以東的地方，主要用作露天貯存貨櫃車。因此，申請地點的露天貯存用途與附近土地用途並非不相協調。申請地點北面的一小部分劃為「綜合發展區」。就這宗申請批出臨時規劃許可，不會令分區計劃大綱圖「綜合發展區」地帶的規劃意向難以實現，因為並沒有已知的計劃／意向在分區計劃大綱圖上落實所屬地帶相關的用途。為解決環保署所關注的問題，以及紓解任何潛在的環境影響，該署建議就規劃許可訂定相關的規劃許可附帶條件。申請地點先前有五份申請獲得核准(編號 A/YL-HT/103、203、232、389 和 443)，而於同一「綜合發展區」地帶內則有兩宗同類申請。就這宗申請批給許可與小組委員會先前的決定一致。

121. 委員並沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

122. 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，即有效至二零一二年一月二十三日止，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晚上八時至翌日早上八時，不得在申請地點進行夜間作業；
- (b) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日和公眾假期在申請地點作業；
- (c) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，存放在申請地點外圍五米以內的物料的堆疊高度不得超過周邊圍欄的高度；
- (d) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，存放在申請地點範圍內任何其他位置的貨櫃的堆疊高度不得超過八個；
- (e) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行切割、拆卸、清洗、修理和工場活動；
- (f) 在規劃許可有效期內，在申請地點根據申請編號 A/YL-HT/443 而落實的排水設施須時刻妥為保養；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年七月二十三日或之前)，提交現時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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年七月二十三日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (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(即在二零零九年十月二十三日或之前)，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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年七月二十三日或之前)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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年七月二十三日或之前)，落實所提交的保護樹木和美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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，並會立即撤銷，不再另行通知；
- (m) 如在上述指明日期當日仍未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。

123. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 這項規劃許可是批給所申請的用途／發展，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) 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；

- (c) 留意元朗地政專員的意見，即申請所涉地段是根據集體政府租契批出的舊批農地，事前未經元朗地政處批准，不得搭建構築物；須取得申請地點東南面通往屏廈路的其他私人土地地段的通行權，作為通往申請地點的車輛通道；須申請短期豁免書，以便在申請地點搭建構築物；以及留意申請地點有部分地方位於「元朗及錦田污水收集系統及污水排放設施第 2A-1T 階段－元朗污水管道」的工程範圍內；
- (d) 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。任何與供水相關的土地問題(包括私人地段問題)須得到解決，而申請人須負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
- (e) 遵守環保署署長頒布最新的「處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引」；
- (f) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須向地政當局查核通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，以及澄清該道路／通道／路徑的管理及維修保養責任誰屬，並相應諮詢有關的地政及維修保養部門。

## **議程項目 29**

### **第 16 條申請**

[公開會議(只限簡介及提問部分)]

A/YL-HT/591 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗厦村第 129 約地段第 3323 號 B 分段第 1 小分段及毗連政府土地闢設臨時公眾停車場——貨櫃車及私家車(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-HT/591 號)

---

## 簡介和提問部分

124. 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) 關設臨時公眾停車場——貨櫃車及私家車(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長不支持這宗申請，因為有關地點附近有易受影響的用途，預計會對環境造成滋擾。此外，路政署總工程師／新界西告知，屏廈路連接有關地點的通道安排須獲運輸署批准；
- (d) 在法定公布期內沒有接獲公眾的意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估結果，不反對這宗申請。有關發展並非與附近的用途不相協調。有關「綜合發展區」地帶主要有貨倉、停車場和公眾貯物場。向這宗申請批給為期三年屬臨時性質的規劃許可，不會妨礙落實有關分區計劃大綱圖上「綜合發展區」地帶的規劃意向，因為並無與分區計劃大綱圖所屬地帶相關的已知計劃／意向須予落實。已建議為規劃許可附加相關的附帶條件，以解決環保署署長所關注的事項，並紓緩任何可能對環境造成的影響。鑑於該區對露天貯物及港口後勤用途有需求，小組委員會最近已批准一宗就同一「綜合發展區」地帶內提出的先前申請(編號 A/YL-HT/541)和同類申請(編號 A/YL-HT/563、564、571、573、584 及 587)。批准有關申請符合小組委員會先前的決定。

125. 委員並無就申請提出問題。



商議部分

126. 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，至二零一二年一月二十三日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得於晚上七時至翌日早上七時在有關地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在有關地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行車輛拆卸、修理或工場活動；
- (d) 不得在申請地點停泊／存放沒有根據交通規例獲發有效牌照的車輛；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零九年四月二十三日或之前)落實已提交並獲接納的美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零九年四月二十三日或之前)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；
- (g) 就上文(f)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年七月二十三日或之前)提供建議的排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零九年四月二十三日或之前)，提交車輛進出通道建議，而有關建議必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (i) 就上文(h)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年七月二十三日或之前)，落實車輛進出通道建議，而有關建議必須符合路政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(即在二零零九年七月二十三日或之前)，在申請地點入口敷設阻截渠，以免由申請地點流出的地面水，穿過入口處流向附近的公用道路和渠管，而有關設施必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零九年四月二十三日或之前)，裝設有關地點的圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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)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；
- (m) 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)、(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，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

127. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 與申請地點相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (b) 批給較短的規劃許可附帶條件履行期限，是爲了監察有關地點的狀況，以及監察申請人有否履行規劃許可附帶條件；

- (c) 採取環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》最新版本的規定；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給這項規劃許可，不應理解為屋宇署不會根據《建築物條例》及其他規例，對申請地點的違例構築物作出追究。一旦發現違例情況，該署可根據上述條例及其他成文法則採取適當行動；根據《建築物條例》，倘擬進行新工程(包括搭建臨時構築物)，須正式提出申請，以待批准。申請人須委任認可人士統籌所有建築工程；
- (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明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／路徑的管理和維修責任誰屬，並相應徵詢相關地政和維修保養當局的意見；
- (f) 留意元朗地政專員的意見，即申請地段屬於由集體政府租契持有的舊批農地，事先未獲元朗地政處批准，不得搭建構築物。申請人須申請短期租約，以便使用毗鄰的政府土地。倘未有接獲／批准短期租約申請，而申請人佔用政府土地，則元朗地政處會按照既定的地區土地管制計劃，採取適當的土地管制行動；以及
- (g) 留意土木工程拓展署總工程師／土地工程的意見，即連接有關地點的出入口通道將穿越臨時政府撥地 TGLA 地點(TYL654)。該地點乃批給作臨時苗圃區用途(合約編號 CV/2006/01)；合約編號 CV/2006/01 的工程進行期間，連接有關地點的出入口通道可能會受到影響，申請人無權就建築工程引起的問題獲得任何補償；以及已鋪築的通道須時刻保持暢通無阻，供合約編號 CV/2006/01 的承建商及毗鄰地段擁有人／佔用人使用。

**議程項目 30**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/188 在劃為「住宅(戊類)」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 2177 號、第 2193 號、第 2194 號、第 2195 號、第 2196 號、第 2197 號、第 2198 號、第 2199 號、第 2200 號、第 2201 號(部分)、第 2225 號(部分)、第 2228 號 A 分段(部分)、第 2228 號 B 分段(部分)、第 2278 號、第 2279 號 A 分段、第 2279 號 B 分段、第 2280 號、第 2285 號、第 2286 號、第 2287 號、第 2288 號、第 2289 號、第 2291 號、第 2292 號、第 2294 號、第 2295 號、第 2296 號(部分)、第 2302 號(部分)、第 2305 號(部分)、第 2306 號、第 2310 號、第 2311 號、第 2312 號、第 2313 號、第 2314 號 A 分段、第 2314 號餘段、第 2317 號、第 2318 號、第 2320 號、第 2321 號、第 2322 號、第 2323 號、第 2324 號、第 2325 號 A 分段、第 2325 號 B 分段、第 2325 號餘段、第 2326 號、第 2327 號、第 2328 號、第 2334 號(部分)、第 2336 號 A 分段(部分)、第 2336 號 B 分段、第 2337 號、第 2338 號、第 2339 號 A 分段(部分)、第 2340 號、第 2341 號(部分)、第 2342 號、第 2343 號、第 2344 號 A 分段、第 2344 號 B 分段、第 2344 號 C 分段、第 2348 號、第 2349 號、第 2350 號、第 2351 號、第 2352 號(部分)、第 2353 號、第 2364 號、第 2365 號(部分)、第 2366 號 A 分段(部分)、第 2366 號餘段(部分)、第 2367 號、第 2368 號、第 2369 號、第 2370 號、第 2371 號、第 2373 號 A 分段、第 2373 號餘段、第 2374 號、第 2375 號、第 2376 號 A 分

---

段、第 2376 號 B 分段、第 2376 號 C 分段、第 2377 號、第 2378 號餘段及第 3450 號(部分)和毗連政府土地作臨時「露天存放貨櫃及建築材料、並附設訪客和拖架停車位和辦公室」用途的規劃許可續期一年，至二零一零年二月十八日  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-LFS/188 號)

---

### 簡介和提問部分

128. 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) 為臨時露天存放貨櫃及建築材料、並附設訪客和拖架停車位和辦公室用途的規劃許可(申請編號 A/YL-LFS/171)續期一年，至二零一零年二月十八日；
- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／新界指出這宗申請或會立下不良先例，累積影響所及，或會對附近道路網的交通造成不良影響；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評審結果，規劃署不反對這宗申請。有關地點並無即時須予落實的發展建議，「住宅(戊類)」地帶和申請用途屬臨時性質，暫時可予容忍。沿流浮山道及深灣路西面及西北面的地區主要有車輛停車場、工場及露天貯物用途(申請編號 A/YL-LFS/149、153 及 186)。有關發展與該區的整體特色並非不相協調。過去三年並無就有關地點提出污染方面的投訴。已建議附加相關的規劃許可附帶條件，以解決環境保護署署長及其他政府部門所關注的事項，紓減可能造成的影響及減低對附近民居的滋擾。自先前批給

規劃許可以來，規劃情況並無出現重大改變。由於該區對露天貯物場及港口後勤用途有需求，小組委員會已批准該區附近一帶多宗作露天貨櫃存放場的同類申請。批准這宗申請符合小組委員會先前的決定。

129. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

130. 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，有效期為一年，至二零一零年二月十八日止，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八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，星期日及公眾假期不得在申請地點進行作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，存放在有關地點邊界五米範圍內物料的堆疊高度，不得高出邊界圍欄的高度；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，在有關地點任何位置所存放的貨櫃，不得超過四個；
- (e) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行切割、拆卸、清潔、修理、循環再造及工場活動；
- (f) 落實已為發展項目(申請編號 A/YL-LFS/138)提交的平面圖；
- (g) 在規劃許可有效期內，根據先前批准的申請(編號 A/YL-LFS/171)在有關地點為美化環境而栽種的植物和現有草木，必須時刻妥為護理；

- (h) 在規劃許可有效期內，根據申請編號 A/YL-LFS/171 而在申請地點落實的排水設施，必須時刻妥為保養；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年七月二十三日或之前)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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年七月二十三日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零九年十月二十三日或之前)提供建議的消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)、(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；
- (m) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。

131. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 該規劃許可只批給申請的用途／發展項目。當局不會容忍現時在申請地點進行而該宗申請並未涵蓋的其他用途／發展項目。申請人應立即採取行動，中止許可並未涵蓋的用途／發展項目；

- (b) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的土地事宜；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地段屬集體政府租契持有的舊批農地，如未事先取得元朗地政處的許可，不得在有關土地搭建構築物。申請人須申請短期租約和短期豁免書，以便把違例佔用政府土地事宜及在申請地點的違例構築物納入法定管制。否則，元朗地政處會按照既定的強制執行地區批約條款和土地管制計劃，採取適當的行動；
- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即現有主水管會受到影響，申請人須承擔任何所需水管改道工程的費用；
- (e) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須提供消防裝置。因此，申請人須向消防處提交收納擬議消防裝置的相關發展藍圖，以供批核。為擬議構築物制定消防裝置建議時，申請人應參考下列要求：
- 應遵照英國標準 5266：第 1 部分和 BS EN 1838，為整幢建築物／構築物提供足夠的應急照明；
  - 應遵照英國標準 5266：第 1 部分及消防處通函第 5/2008 號，提供足夠的方向和出口指示牌；
  - 應遵照英國標準 5839：第 1 部分：1988 以及消防處通函第 1/2002 號，為整幢建築物提供火警警報系統。每個喉轆放置地點均須安裝啟動按鈕及聲響警報裝置各一個。啟動按鈕必須可以啟動消防泵及聲響／視像警報裝置；
  - 應提供改裝喉轆系統連 2 立方米的消防水缸。應有足夠的喉轆以確保長度不超過 30



米的喉轆膠喉可到達樓宇的任何部分。消防水缸、消防泵房和喉轆的所在位置應在建築圖則上清楚標示；以及

- 須按佔用用途的需要提供認可的人手操作的手提器具，有關器具的所在位置應在圖則上清楚標示；

倘申請人希望申請豁免提供上述若干消防裝置，必須向消防處提出理據以供考慮；

- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給這項規劃許可，不應視作屋宇署不會根據《建築物條例》和相關規例對申請地點上的任何現有違例構築物作出追究。一旦發現違例情況，屋宇署可根據《建築物條例》或其他成文法則，採取適當的行動。根據《建築物條例》，進行任何擬議新工程(包括搭建任何臨時構築物)，須提交正式申請，以便取得許可；倘有關地點並非毗連一條至少 4.5 米闊的指定街道，則在遞交建築圖則的階段，須根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度。作辦公室及貯物用途的貨櫃，均視作臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》管制；
- (g) 遵照由環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》最新版本的規定；以及
- (h) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須向地政當局查核通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，以及澄清該道路／通道／路徑的管理及維修保養責任誰屬，並相應諮詢有關的地政及維修保養部門。

## 議程項目 31

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/189 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗流浮山  
輞井村第 129 約地段第 1138 號及第 1143  
號(部分)闢設私人發展計劃的公用設施裝置  
(電力組合式變壓站)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-LFS/189 號)

---

### 簡介和提問部分

132. 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) 擬議闢設私人發展計劃的公用設施裝置(電力組合式變壓站)；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門沒有就這宗申請提出負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見。元朗民政事務專員接獲一份由輞井圍村代表提交的意見書，內容反對這宗申請，並且詢問一些事宜，包括申請裝置會否為輞井圍提供電力，以及申請對其村落的影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 11 段的評審結果，不反對這宗申請。如申請人提交的文件所示，擬議電力組合式變壓站是必需設施，向附近新建的屋宇發展供電。擬議發展整體上符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，而且與有關「鄉村式發展」地帶附近的住宅用途並非不相協調。擬議電力組合式變壓站的規模細小，考慮到有關的規模和性質，預料不會對附近環境造成嚴重的不良影響。關

於輞井圍村代表在反對意見中所詢問的事宜，申請人是一間公司，有意提供電力，服務變壓站毗鄰一帶擬議小型屋宇發展。致於其他提出的關注，有關的政府部門對申請沒有提出負面意見。

133. 一名委員詢問擬議組合式變壓站會否向輞井圍村民供電。李志源先生回應時表示，電力組合式變壓站位於涵蓋輞井村和輞井圍「鄉村範圍」的地區，旨在為變壓站附近的村屋供電，因此，變壓站可為輞井村和輞井圍的村屋供電。

#### 商議部分

134. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請，這項規劃許可的有效期至二零一三年一月二十三日止。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) 提交並落實美化環境及保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (b) 提供認可的人手操作的手提器具，而有關器具必須符合消防處處長或城規會的要求。

135. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意元朗地政專員的意見，即申請地段屬於由集體政府租契持有的舊批農地，事先未獲元朗地政處批准，不得搭建構築物。申請人須向元朗地政處申請短期租約，以便在有關地點搭建擬議構築物，以及在使用該地段作為通道前徵得擁有人的同意；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即根據《建築物條例》，倘擬進行任何新工程，須正式提交申請，以供核准。倘申請地點並非毗連一條至少4.5米闊的街道，則在遞交建築圖則的階段，須根據《建築物(規劃)規例》第19(3)條釐定發展密

度。申請人亦須留意《建築物(規劃)規例》第 41D 條有關為建築物闢設緊急車輛通道的規定；

- (c) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須向地政當局查核通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，以及澄清該道路／通道／路徑的管理及維修保養責任誰屬，並相應諮詢有關的地政及維修保養部門；
- (d) 留意規劃署總城市規劃師／設計及園境的意見，即該處有兩棵成齡樹，分別是位於沿地盤界線西部的細葉榕及東部的荔枝樹。申請人在進行挖掘工程時須審慎行事，以免損害樹根；
- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為向擬議發展供水，申請人或須把內部供水系統伸延以接駁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；以及申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；
- (f) 留意環境保護署署長的意見，即須通過適當的建築設計，把抽氣扇和通氣窗等設於遠離易受影響設施的位置，以減低擬議發展的影響；以及
- (g) 留意衛生署署長的意見，即根據世界衛生組織，非電離輻射防護委員會在“限制接觸不同時段的電子、磁性及電磁場的指引(到 300 千兆赫的程度)”內所建議的參考水平為工人和公眾提供足夠的保護，免使他們接觸極低頻電磁場，例如由電力設施所產生的磁場。建議在組合式變壓站投入運作時，相關機構直接在現場進行測量，以確定是否符合非電離輻射防護委員會的指引，以策萬全。

## 議程項目 32

### 第 16 條申請

[公開會議(只限簡介及提問部分)]

A/YL-NSW/187 在劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的元朗南生圍大生圍第 104 約地段第 3723 號 E 分段餘段闢設臨時氣體喉管及有關配件存放場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-NSW/187 號)

---

136. 秘書報告，這宗申請由香港中華煤氣有限公司(下稱「煤氣」)提交。煤氣是恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基」)的聯營公司。葉天養先生由於近期與煤氣／恒基有業務往來，因此已就此議項申報利益。然而，申請人要求延期考慮這宗申請。小組委員會備悉，葉先生已就無法出席會議致歉。

### 簡介和提問部分

137. 小組委員會備悉，申請人於二零零九年一月五日和二零零九年一月八日致函城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書，要求城規會延期兩個月才就其申請作出決定，以便有足夠時間回應相關政府部門就申請提出的關注事項。

### 商議部分

138. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，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這宗申請。

**議程項目 33**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/223 擬在劃為「綜合發展區」地帶的元朗牛潭尾第 104 約地段第 700 號、第 701 號、第 702 號 A 分段、第 702 號 B 分段、第 718 號(部分)、第 719 號 (部分)、第 720 號(部分)、第 721 號 A 分段、第 721 號 B 分段、第 721 號 C 分段、第 721 號餘段、第 722 號 A 分段、第 722 號 B 分段、第 722 號 C 分段、第 722 號餘段、第 723 號 A 分段、第 723 號 B 分段、第 723 號餘段、第 724 號 A 分段、第 724 號餘段、第 725 號、第 726 號、第 727 號、第 728 號、第 730 號、第 731 號、第 732 號、第 733 號、第 734 號、第 735 號、第 736 號、第 737 號、第 738 號、第 739 號餘段 (部分)、第 740 號 (部分)、第 741 號 (部分)、第 842 號餘段、第 845 號餘段、第 853 號餘段、第 854 號、第 855 號、第 952 號餘段、第 954 號、第 956 號、第 960 號餘段、第 961 號、第 962 號、第 963 號、第 966 號、第 967 號、第 968 號餘段、第 972 號餘段、第 973 號餘段、第 975 號、第 976 號、第 977 號、第 1019 號、第 1020 號、第 1021 號、第 1022 號、第 1023 號、第 1024 號及第 4469 號餘段和毗連政府土地進行綜合低密度住宅發展  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-NTM/223 號)

---

139. 秘書報告，這宗申請由恒基兆業地產有限公司的六家附屬公司和亨達國際控股有限公司提交。葉天養先生與恒基兆業地產有限公司近期有業務往來，已就此議項申報利益。不過，申請人已要求延期考慮這宗申請，小組委員會亦知悉葉先生已就因事缺席會議致歉。

### 簡介和提問部分

140. 小組委員會得悉，申請人的代表於二零零九年一月十四日去信城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書，要求城規會延後兩個月才對這宗申請作出決定，讓他們有更多時間就環境保護署署長有關氣味調查和污水收集池的意見擬備回應。

### 商議部分

141. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，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，小組委員會自二零零八年三月二十八日延期考慮這宗申請後，已給予申請人共十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這宗申請。

### 議程項目 34

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/230 在劃為「露天貯物」地帶的元朗牛潭尾第 102 約地段第 2583 號(部分)、第 2584 號(部分)、第 2585 號(部分)、第 2615 號(部分)、第 2616 號(部分)、第 2617 號(部分)、第 2618 號(部分)、第 2619 號、第 2620 號、第 2621 號 A 分段、第 2621 號 B 分段、第 2626 號(部分)、第 2627 號、第 2628 號、第 2629 號、第 2630 號、第 2632 號、第 2633 號、第 2634 號(部分)及第 2635 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時貨櫃拖頭／拖架場及附設修理地方(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-NTM/230 號)

---

### 簡介和提問部分

142. 小組委員會得悉，申請人的代表於二零零九年一月十四日去信城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書，要求城規會延後一個月才對這宗申請作出決定，因為申請人需要更多時間與運輸署澄清交通事宜。

### 商議部分

143. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，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這宗申請。

## 議程項目 35

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/352 在劃為「未決定用途」地帶的元朗新田第 99 約地段第 244 號 B 分段餘段(部分)和毗連政府土地關設臨時公眾停車場(不包括貨櫃車)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-ST/352A 號)

---

### 簡介和提問部分

144. 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) 關設臨時公眾停車場(不包括貨櫃車)，為期三年；



- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／新界要求申請人就行人徑的建議提交進一步資料。警務處處長因關注落馬洲路的交通問題而反對這宗申請；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 12 段的評審結果，不反對這宗申請。臨時公眾停車場可滿足當地村民和跨界旅客對區內車位的部分需求。有關地區劃為「未決定用途」地帶，規劃意向是方便落馬洲支線的規劃和發展。對申請地點的臨時用途可從寬考慮，有關用途不會令「未決定用途」地帶的長期用途無法落實。申請地點的公眾停車場，與附近地區主要為停車場(包括貨櫃車停車場)和汽車維修工場的土地用途並非不相協調。該署已建議附加相關的規劃許可附帶條件，以盡量減低可能對環境造成的影響。至於警務處處長所關注的事宜，現有申請基本上是在先前獲批給規劃許可(編號 A/YL-ST/180、240 和 323)的相同地點闢設同類用途。在同一「未決定用途」地帶內，也有其他同類申請獲得批准。規劃情況一直沒有重大改變，足以支持偏離小組委員會或城規會先前的決定。

145. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

146. 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，至二零一二年一月二十三日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／存放未有根據《道路交通條例》獲發給有效牌照的車輛；

- (b) 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《道路交通條例》所界定的中型或重型貨車(即超過 5.5 公噸)或貨櫃拖架／拖頭；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行洗車和設置汽車維修工場；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點現有為美化環境而栽種的植物必須時刻妥為護理；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點現有的排水設施必須時刻妥為保養；
- (f) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零九年七月二十三日或之前)，提交根據申請編號 A/YL-ST/240 而獲批准的現有排水設施的狀況記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零九年七月二十三日或之前)，提交申請地點的補償種植計劃，而有關計劃必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項而言，在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零九年十月二十三日或之前)，落實補償種植計劃，而落實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(即二零零九年七月二十三日或之前)，提交正式行人徑的建議，而有關建議必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項而言，在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零九年十月二十三日或之前)，提供一條正式的行人徑，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (k) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零九年七月二十三日或之前)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；
- (l) 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)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；以及
- (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。

147. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 須事先取得規劃許可，方可在申請地點展開申請所涉用途；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決關於這項發展的土地事宜；
- (c) 留意元朗地政專員的意見，即事先未獲元朗地政處批准，不得在申請地點搭建構築物。申請人須向元朗地政專員申請短期豁免書和短期租約，以便把申請地點的違例事項納入法定管制。元朗地政處會在檢討有關情況後，按照既定的強制執行地區批約條款計劃，恢復採取行動或採取新的行動(視乎何者適用而定)。申請人應避免佔用毗鄰主要為原居村民而設的墓地。此外，由於在申請地點發現違例構築物，元朗地政處很可能會考慮採取管制行動，包括檢控負責人士和清拆構築物；
- (d) 遵守環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》最新版本，以盡量減低對附近地區的環境可能造成的影響；

- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即目前並無由渠務署負責維修的公共污水收集系統可供接駁。申請人須檢討其排水建議／工程和地盤界線，以免侵佔其管轄範圍以外的地區。申請人須向元朗地政專員諮詢地段界線以外的所有擬議排水工程，以確保申請地點日後的排水暢通無阻；以及
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給規劃許可，不應理解為屋宇署不會根據《建築物條例》和相關規例，對申請地點現有的違例構築物作出追究。一旦發現違例情況，屋宇署可根據《建築物條例》或其他成文法則，採取適當的行動。若擬進行新工程(包括搭建臨時構築物)，須根據《建築物條例》提交正式申請，以待批准。倘申請地點並非連接一條至少 4.5 米闊的指定街道，則在遞交建築圖則的階段，須根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度。

### 議程項目 36

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/356 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗新田第 102 約地段第 3060 號、第 3061 號及第 3067 號闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-ST/356 號)

---

#### 簡介和提問部分

148. 小組委員會得悉，申請人的代表於二零零九年一月十二日去信城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書，要求城規會延後一個月才對這宗申請作出決定，因為申請人需要更多時間與土地擁有人澄清土地事宜。

### 商議部分

149. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，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這宗申請。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生出席會議解答委員的詢問。李先生此時離席。]

### 西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島王愛儀女士此時獲邀出席會議。]

### 議程項目 37

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HC/169 就申請編號 A/SK-HC/126 在劃為「鄉村式發展」及「道路」地帶的西貢蠓涌新村第 244 約地段第 1074 號 B 分段(部分)及第 1067 號餘段(部分)以及毗鄰政府土地作臨時「私人花園」用途的規劃許可續期三年，至二零一二年一月二十三日止  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-HC/169 號)

---

### 簡介和提問部分

150. 高級城市規劃師／西貢及離島王愛儀女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

- (b) 就申請編號 A/SK-HC/126 作臨時「私人花園」用途的規劃許可續期三年，至二零一二年一月二十三日止；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的負面意見；
- (d) 在法定公布期內，接獲由兩名區議員發出的兩份公眾意見書，表示當地村民關注緊急車輛通道，但有關意見原則上不反對這宗申請。西貢民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 12 段的評審結果，不反對這宗申請。這宗申請要求為先前就臨時私人花園所批給的規劃許可(申請編號 A/SK-HC/126)續期。該私人花園乃供一幢村屋其位於地下的業主所使用。自上次向申請(編號 A/SK-HC/126)批給臨時許可後，規劃情況並無重大改變。由於運輸署和路政署證實擬議的道路並無施工計劃，因此向這宗續期申請批給為期三年的臨時許可，並不會令指定為「道路」地方的規劃意向難以實現。如當局提出要求，申請人同意把有關地點歸還政府。花園用途與附近的土地用途並非不相協調，也不大可能對附近地區現有的景觀、視覺質素、交通和基礎設施造成嚴重的不良影響。申請人已履行先前申請(編號 A/SK-HC/126)所有的規劃許可附帶條件。

151. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

152. 張少猷先生表示，由於運輸署曾闡明申請人須履行的若干要求，故適宜按適用情況在規劃許可附帶條件加入文件第 10.1.2 段的要求。委員同意這項建議。

153. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申

請。有關規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一二年一月二十三日止，並須附加下列條件：

- (a) 提交保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 在規劃許可有效期內，須時刻妥為護理核准的樹木調查報告所列的申請地點內現有的樹木；
- (c) 在私人花園內，不得設置車輛通道或停車位；
- (d) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(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。

154. 小組委員會亦同意告知申請人下列事項：

- (a) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為向有關發展供水，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。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；
- (b) 當西貢地政專員要求收回申請地點範圍的政府土地時，須立刻歸還土地；
- (c) 與申請地點的其他相關擁有人解決涉及這項發展的土地事宜；以及
- (d) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即私人花園的土地不得搭建構築物或種植新樹木；以及私人花園不得阻礙申請地點毗鄰的緊急通道。

155. 主席說，議程項目第 38 項的申請在《城市規劃(修訂)條例》生效前提出，故會議將以閉門方式進行。

**議程項目 38**

[閉門會議]

**議程項目 39**

其他事項

[閉門會議]

161. 此議項的會議記錄另外以機密方式記錄。

162. 餘無別事，會議在下午五時三十分結束。