

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會  
二零零九年六月五日下午二時三十分舉行的  
第 396 次會議記錄

出席者

規劃署署長

主席

伍謝淑瑩女士

葉天養先生

副主席

陳偉明先生

簡松年先生

吳祖南博士

陳曼琪女士

鄭恩基先生

劉志宏博士

陳仲尼先生

馬錦華先生

運輸署總工程師／新界西

李欣明先生

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

杜德俊教授

梁廣灝先生

陳漢雲教授

陳炳煥先生

鄭心怡女士

林群聲教授

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  
陳嘉慧女士

### 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五月二十二日  
第 395 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」)二零零九年五月二十二日第 395 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]

### 核准草圖

2. 秘書報告，二零零九年六月二日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條核准下述分區計劃大綱草圖，而核准分區計劃大綱草圖一事將於二零零九年六月十二日在憲報公布：

- (i) 馬灣分區計劃大綱圖(將重新編號為 S/I-MWI/14)；  
以及
- (ii) 將軍澳分區計劃大綱圖(將重新編號為 S/TKO/17)。

### 西貢及離島區

### 議程項目 3

[公開會議]

《赤鱸角分區計劃大綱核准圖編號 S/I-CLK/10》的擬議修訂  
項目

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 9/09 號)

---

3 下列規劃署及路政署的代表此時應邀出席會議：

劉耀光先生	西貢及離島規劃專員
黃少薇女士	高級城市規劃師／西貢及離島
鄭定寧先生	路政署香港工程管理處處長
卜國明先生	路政署高級工程師

4. 秘書報告，梁廣灝先生身為香港機場管理局成員，已就此議項申報利益。委員得悉他已就未能出席會議致歉。

5. 秘書亦報告，在會議席提交了文件附錄 IV 的替代頁(第 7 頁)，以供委員參閱。

6. 主席亦報告在二零零九年六月四日及五日分別接獲世界自然(香港)基金會、香港地貌岩石保育協會及拯救海岸提交城市規劃委員會的三封信件，反對因興建一段香港接線而改劃機場島東部的「海岸保護區」用途地帶。有關信件副本已在會議席上提交，以供委員參閱。

[李欣明先生及陳曼琪女士此時到達出席會議。]

#### 簡介和提問部分

7. 高級城市規劃師／西貢及離島黃少薇女士借助 Powerpoint 簡報軟件簡介擬議修訂項目，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

#### 背景

- (a) 二零零九年三月二十日，路政署向城規會簡介擬議港珠澳大橋、香港接線、香港口岸及屯門至赤鱸角連接路工程。港珠澳大橋主橋約 30 公里長，其西端位於拱北對開的一個人工島，東端則位於大嶼山

對開近香港特區邊界的人工島。隨着香港、廣東省及澳門三地政府設置口岸訂立的協議，因此有需要在香港境內興建口岸。路政署委任工程督導委員會就港珠澳大橋的選址進行研究，指出香港口岸的首選地點是香港國際機場東北水域對外的填海區。香港口岸與東涌沿岸最接近的私人發展項目相距約 2 公里(大約相等於中環與佐敦的距離)。建議在香港境內進行下列有關擬議港珠澳大橋的發展項目如下：

(i) 香港口岸

興建香港口岸的主要目的是提供設施處理貨物及旅客的過境清關手續。口岸內亦有為前線部門提供辦公地方和其他設施，另外還有其他支援口岸的設施。根據有關政府部門的運作需要，香港口岸佔地約 130 公頃。路政署的顧問現正與有關政府部門聯絡，以便進一步釐訂香港口岸各類設施的布局及位置。有關設施的安排將確保清關手續及交通暢順妥當。以香港國際機場東北部作為香港口岸的選址，可帶來不少協同效應。在區域層面，香港口岸有助建立策略性道路網，連接香港、珠海、澳門及深圳，進一步鞏固香港作為交通航運樞紐的地位。由於接近機場，香港口岸可成為各種運輸的策略性樞紐；

(ii) 香港接線

香港接線是三線雙程分隔車道，連接位於香港特區邊界的港珠澳大橋主橋與擬議香港口岸，全長約 12 公里，包括(i)海上高架橋(起點是香港特區邊界，着陸點是機場島近南環路位置)及陸上高架橋(由機場島着陸點至觀景山)(全長約 9.4 公里)；(ii)觀景山的隧道(約 1 公里長)；以及(iii)位於機場島東岸地面道路(約 1.6 公里長)，通往香港口岸；

(iii) 屯門至赤鱸角連接路

屯門至赤鱸角連接路是一條天橋連隧道的雙線雙程分隔車道，包括約 5 公里長的海底隧道及 4 公里長的高架橋，由屯門望后石經擬議香港口岸通往北大嶼山及香港國際機場。興建該連接路，旨在為新界西北部及大嶼山提供一條新的策略性走廊，以紓緩青嶼幹線日後可能出現的擠塞情況。連接路亦可提供另一條道路，由屯門直通機場；

- (b) 二零零九年三月二十八日，發展局局長行使行政長官所授予的權力，根據條例第 3(1)(a) 條指示城規會擴大赤鱸角分區計劃大綱圖的規劃區範圍，以涵蓋擬議填海區，以供闢設港珠澳大橋、香港口岸、香港接線、屯門至赤鱸角連接路南面出入口。二零零九年四月十七日，當局諮詢離島區議會，大部分離島區議員支持落實相關計劃，把香港口岸設於機場島東北面對外水域的擬議位置。此外，立法會轄下交通事務委員會於二零零九年四月二十四日支持香港口岸的詳細設計及相關地盤勘測工程撥款申請。財務委員會於二零零九年五月二十二日通過撥款申請，有關工程預定在二零一零年年中前動工；以及
- (c) 香港接線、香港口岸及屯門至赤鱸角連接路屬於《環境影響評估條例》附表 2 的指定工程項目，而有關環境影響評估研究已大致完成。當局會根據《環境影響評估條例》提交環境影響評估研究。根據最新的資料，環境保護署認為若項目採取適當的紓緩措施，工程不大可能對附近環境造成無法彌補的影響；

[陳仲尼先生此時到達出席會議。]

## 建築物高度

- (d) 赤鱸角附近地區受機場高度限制規定。就香港口岸的填海區而言，機場障礙物高度限制由主水平基準上 20 米向東面遞增至主水平基準上 50 米；
- (e) 公眾日益關注整體建築環境，在分區計劃大綱圖上訂明建築物高度限制，可較有效規管建築環境的發展高度輪廓，有助更清楚訂明規劃意向，以及提高透明度，方便公眾監察，而所有相關人士及受項目影響人士亦有機會對建築物高度輪廓發表意見；以及
- (f) 香港口岸、香港接線及屯門至赤鱸角連接路的擬議建築物高度輪廓如下；

### 香港口岸

- (i) 香港口岸的擬議建築物高度限制由主水平基準上 20 米至主水平基準上 45 米之間，以配合設置主要跨境活動及相關設施；

### 香港接線及消防處海上救援站

- (ii) 擬議建築物高度限制由一層與兩層之間，以配合設置消防處海上救援站及公路維修構築物；以及

### 屯門至赤鱸角連接路

- (iii) 屯門至赤鱸角連接路的擬議建築物高度限制由主水平基準上 25 米至主水平基準上 30 米之間，以配合設置通風大樓及附屬控制站；

## 擬就分區計劃大綱圖所顯示的事項作出的修訂

- (g) 擬議香港口岸、香港接線和屯門至赤鱸角連接路涉及約 172 公頃的新填海區，範圍超越赤鱸角分區計

劃大綱圖的現有規劃區。分區計劃大綱圖收納新的用途地帶，以反映在香港口岸、香港接線和屯門至赤鱗角連接路所計劃發展的項目，詳情載於文件第 7 段：

香港口岸(修訂項目 A-1 及 A-2)

- (i) 爲了收納在香港口岸新填海區所計劃設置的設施，把擬議填海區的部分土地劃爲「其他指定用途」註明「口岸設施」地帶，並在圖則上訂明建築物高度限制，由主水平基準上 20 米至 45 米不等；以及
- (ii) 把一塊用地劃爲「其他指定用途」註明「海上救援站」地帶，最高建築物高度爲一層高，用作重置現時位於海天客運碼頭北面的消防處海上救援設施；

香港接線(修訂項目 A-3、A-6 及 A-7)

- (i) 用作香港接線運作及維修的後勤用地將劃爲「其他指定用途」註明「公路維修區」地帶，最高建築物高度爲兩層；
- (ii) 路旁美化市容地帶及園景緩衝區，作爲港龍大廈與中航大廈，以及由香港口岸通往機場島及香港接線的擬議車路之間的園景緩衝區將劃爲「其他指定用途」註明「美化市容地帶」；以及
- (iii) 位於機場島東岸作擬議香港接線的部分範圍，將劃爲顯示作「道路」的地方；

屯門至赤鱗角連接路(修訂項目 A-4、A-5 及 A-8)

- (i) 擬作屯門至赤鱗角連接路的南面通風大樓用地將劃爲「其他指定用途」註明「通風大樓」地帶，最高建築物高度爲主水平基準上 30 米；



- (ii) 擬作屯門至赤鱸角連接路的附屬控制站用地將劃為「其他指定用途」註明「附屬控制站」地帶，最高建築物高度為主水平基準上 25 米；以及
- (iii) 屯門至赤鱸角連接路的擬議南面出入口毗鄰香港口岸擬議填海區東邊，在圖則上將劃為顯示作「道路」的地方；

改劃用途地帶建議(修訂項目 B-1、B-2、B-3 及 C)

- (h) 須對機場島東岸的用途地帶作出相應修訂：
  - (i) 把機場島東岸的兩塊狹長土地由「海岸保護區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「公路維修區」地帶(建築物高度限制為兩層)及顯示為「道路」的地方，旨在反映該區的預定用途是作為後勤用地，以便香港接線進行營運和維修工作，以及進行相關連接香港口岸及機場島的道路工程；
  - (ii) 把機場島東岸的一塊狹長土地由「海岸保護區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「美化市容地帶」，以反映填海區的預定用途，即闢設路旁美化市容地帶作為港龍大廈與中航大廈，以及由香港口岸通往機場島及香港接線的擬議車路之間的園景緩衝區；以及
  - (iii) 把毗鄰機場島東岸的一小塊土地由「商業」地帶改劃為顯示為「道路」的地方，以反映為興建擬議香港接線而有需要使用該地區；

就分區計劃大綱圖的《註釋》及《說明書》作出的修訂

- (i) 建議就分區計劃大綱圖的《註釋》及《說明書》作出的修訂項目分別詳載於文件附件 III 及 IV，以反映上述的擬議修訂項目；以及

進一步諮詢

- (j) 赤鱗角分區計劃大綱圖的擬議修訂項目在憲報刊登後，有關為擬議香港口岸進行填海工程一事將會根據《前濱及海床(填海)條例》(第 127 章)的條文在憲報刊登。在分區計劃大綱草圖根據《城市規劃條例》第 5 條展示期間，將會就擬議修訂項目諮詢離島區議會。

8. 就世界自然(香港)基金會、香港地貌岩石保育協會及拯救海岸的來信，黃少薇女士借助 Powerpoint 簡報軟件，向委員會展示關於現時機場島東岸的「海岸保護區」的狀況，她表示該區佈滿卵石及小草，但並非該處獨有。

9. 對於環保團體要求機場島「海岸保護區」保育事宜，鄭定寧先生解釋在擬訂香港接線的路線時，曾考慮其他三個方案：

- (a) 方案 1：香港接線的路線經隧道穿過機場島地底，但此方案並不可行，因為會對機場跑道及飛機燃料貯存庫造成不良影響；
- (b) 方案 2：香港接線的路線沿機場島北邊興建，並與現有跑道平行。此路線須興建 7 公里長的隧道，預計會令建築成本增加 130 億港元。車輛須繞道行駛約 3 至 4 公里，消耗更多燃料和能量及排出更多廢氣，在環境方面不符合可持續發展原則。此方案對香港國際機場的日後發展及第三條跑道的運作，均會造成限制和威脅；以及
- (c) 方案 3：此路線包括穿越沙螺灣旁大嶼山山坡的 10 公里長隧道。除涉及高昂的建築成本，此方案甚至影響環境的可持續發展。在顧及所有限制後，較理想的路線方案既直接又可行。此路線包括橫越機場水道的高架橋，穿過景觀山地底的隧道，並在機場島東面連接香港口岸。不過，根據原先屬意的方案，即香港接線所採用的高架橋連隧道設計，引起東涌居民的關注，他們擔心高架橋連隧道設計會引

起視覺效果及環境問題。在取得平衡後，高架橋連隧道方案現已改為隧道連地面道路方案。現時方案中，機場島景觀山的部分天然海岸線仍可保留。

10. 由於環保團體曾提出關注，一名委員詢問路政署有否嘗試就香港接線的最新路線與環保團體溝通。鄭定寧先生回應說，他們過往已就香港接線的路線與環保團體進行若干討論。不過，待諮詢委員後，路政署將會就香港接線的路線及「海岸保護區」與環保團體再次進行深入討論。

11. 鄭先生回應一名委員的提問時表示，世界自然(香港)基金會在信中提及的香港接線的路線，與東涌居民反對的路線相同。

12. 鄭先生回應副主席的提問時表示，景觀山東北面的香港接線路線將會採用多條橋跨高架橋方式興建，距離海面約 20 米。主席詢問可否修訂香港接線的擬議路線，以便保留部分「海岸保護區」地帶。鄭先生回應說，倘擬議道路及營運和維修區設於「海岸保護區」對開的填海土地，便會形成人工湖，對水質造成不良影響。

13. 鄭先生回應一名委員的提問時指出，香港口岸的最新布局設計已顧及由大小磨刀洲流出的主要水流。水文評估指出有關布局不會對主要水流及東涌市中心海岸對開的水質造成任何影響。

14. 由於委員再沒有提出問題，主席詢問委員是否同意文件所載的建議。委員認為香港接線的擬議路線已是最可取的方案，並同意文件所載的建議。

15. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意《赤鱸角分區計劃大綱核准圖編號 S/I-CLK/10》的擬議修訂項目，並同意《赤鱸角分區計劃大綱草圖編號 S/I-CLK/10B》(載於文件附錄 II)(將重新編號為 S/I-CLK/11)及其《註釋》(載於附錄 III)適宜根據條例第 5 條展示以供公眾查閱；

- (b) 通過《赤鱘角分區計劃大綱草圖編號 S/I-CLK/10B》(展示後將重新編號為 S/I-CLK/11)的經修訂《說明書》(載於文件附錄 IV)。該《說明書》闡明城規會擬備該份圖則時就各土地用途地帶所訂的規劃意向和目的，並以城規會之名發佈；以及
- (c) 同意經修訂的《說明書》適宜連同《赤鱘角分區計劃大綱草圖編號 S/I-CLK/10B》(展示後將重新編號為 S/I-CLK/11)一併展示，並且以城規會的名義發出。

[主席多謝規劃署及路政署的代表出席會議。他們均於此時離席。]

#### 議程項目 4

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

A/I-MWF/16 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的  
大嶼山梅窩近白銀鄉村的政府土地  
闢設公用事業設施裝置(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/I-MWF/16 號)

---

##### 簡介及提問部分

16. 高級城市規劃師／西貢及離島劉志庭先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議公用設施裝置(電力組合式變壓站)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門提出的反對；

- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，民政事務總署離島民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對；
- (e) 規劃署的意見—— 規劃署根據文件第 10 段所載的評審結果，不反對這宗申請。擬議電力組合式變壓站屬必要的公用設施裝置，以便為該區現有及日後的村屋發展提供電力。變壓站規模細小，距離最近的村屋約 50 米，並遠離白銀鄉的主要鄉村中心。擬議發展不大可能對附近地區造成重大不良影響。文件第 11.2(a)及(b)段所建議的規劃許可附帶條件，可處理有關視覺效果影響的技術問題。

17. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

18. 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六月五日止。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；以及
- (b) 提交有關擬議發展的外牆設計、色調及裝修物料的資料，以紓緩對附近地區的視覺效果影響，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

19. 小組委員會亦同意告知申請人以下事宜：

- (a) 留意地政總署離島地政專員的意見，即提醒申請人須就擬議用途申請短期租約；
- (b) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請地點前面的通道屬於緊急車輛通道，只供緊急車輛使用。申請人須留意擬議地點並無設置車輛通道；

- (c) 留意機電工程署署長的意見，即申請人及其承辦商在供電電纜附近進行任何工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》(第 406H 章)制訂的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；以及
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照小組的意見，即所有建築工程均須符合《建築物條例》的規定，並須委聘認可人士統籌所有建築工程。

## 議程項目 5

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

A/SLC/93 擬在劃為「海岸保護區」地帶的  
大嶼山上長沙泳灘長沙海灘更衣室  
關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/SLC/93 號)

---

### 簡介及提問部分

20. 高級城市規劃師／西貢及離島劉志庭先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議公用設施裝置(電訊無線電發射站)；
- (c) 政府部門的意見——電訊管理局總監支持這宗申請，因為擬議裝置與政府把無線電訊網絡覆蓋範圍擴展至遍及全港的政策一致，有助把香港發展為領先的無線城市；
- (d) 在法定公布期內接獲七份公眾意見書，反對這宗申請，理由是建議設施發出幅射，對市民健康造成不良影響；以及

- (e) 規劃署的意見—— 規劃署根據文件第 10 段所載的評審結果，不反對這宗申請。雖然擬議用途並非完全符合「海岸保護區」地帶的規劃意向，但屬於必要的電訊設施，以改善該區流動電話的覆蓋率。發展遠離大嶼山的鄉村及住宅區。擬議發展並非不適合在有關地點設置。擬議發展規模細小，而且位於現有泳灘大樓屋頂。進行擬議發展無須移除植物。有關政府部門並無就申請提出負面意見。電訊管理局總監支持這宗申請。衛生署署長亦表示，根據世界衛生組織的資料，倘擬議無線電發射站的運作情況符合國際非電離輻射防護委員會建議的相關放射量限制，現時並無令人信服的證據顯示由無線電發射站發出的少量無線電訊號，會對人類健康造成不良影響。

21. 一名委員察悉共接獲七份公眾意見書，並詢問有關部門有否向區內人士解釋在申請地點安裝電訊無線電發射站的必要性，以及向公眾解釋處理有關健康風險的問題。劉先生表示未有與區內人士會面解釋建議的放射量並不會對他們的健康造成不良影響。

#### 商議部分

22. 主席表示規劃署應聯絡電訊管理局，以便向區內人士解釋擬議公用設施裝置不會危害他們的健康。

23. 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六月五日止。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。這項許可須附加一項條件，即提交擬議發展的設計及色調的資料(包括為減少對附近地區的視覺效果影響而採取的紓緩措施)，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

24. 小組委員會亦同意告知申請人以下事宜：

- (a) 留意地政總署離島地政專員的意見，即須修訂有關該地點的現有政府撥地工程條款，以便落實擬議工程；
- (b) 留意電訊管理局總監及衛生署署長的意見，即所有營運商必須遵守《防止無線電發射設備所發出的非電離輻射對工作人員及市民構成危險的工作守則》，並提交報告證明電訊無線電發射站發出的非電離輻射水平，符合國際非電離輻射防護委員會所建議的限制，以保障工作人員及市民安全；
- (c) 留意建築署署長的意見，即在施工前須提交建築工程建議，以供建築署提出意見及批核；以及
- (d) 留意康樂文化事務署署長的意見，即建議的安裝工程不得在泳季(即四月一日至十月三十一日)進行。

議程項目 6、7 及 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SLC/94 擬在劃為「綠化地帶」的  
大嶼山鹹田第 336 約地段第 15 號餘段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SLC/94 號)

---

A/SLC/95 擬在劃為「綠化地帶」的  
大嶼山鹹田第 336 約地段第 15 號 A 分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SLC/95 號)

---



A/SLC/96 擬在劃為「綠化地帶」的  
大嶼山鹹田第 336 約地段第 20 號  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SLC/96 號)

---

25. 由於三宗申請的性質類似，而且申請地點位置接近，並位於同一個「綠化地帶」內，小組委員會同意將三宗申請一併進行考慮。

26. 秘書報告，杜德俊教授已就此議項申報利益，因為他是世界自然(香港)基金會(下稱「基金會(香港)」)的受託人，並曾就這些申請提交意見。委員得悉杜德俊教授已就未能出席會議致歉。

#### 簡介和提問部分

27. 高級城市規劃師／西貢及離島劉志庭先生簡介這三宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬在申請地點各建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／新界對這些申請有所保留，因為擬議發展會為日後其他同類發展立下不良先例。倘批准這類發展，累積影響所及，可能會對交通造成嚴重的不良影響；
- (d) 在法定公布期接獲四份公眾意見書，反對這三宗申請。世界自然(香港)基金會和 Green Lantau Association (下稱「GLA」)主要因為發展密度、排污及景觀問題，反對這些申請，而另外兩名提意見人則支持這三宗申請。民政事務總署民政事務專員(離島)沒有接獲區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評審結果，不反對這些申請。有關建議涉及原址重建項目。擬議重建項目符合城規會規劃指引編號 10

「擬在綠化地帶進行發展而提出的規劃申請」和《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》，而小組委員會先前曾批准在申請地點附近的同類申請。運輸署助理署長／新界對這些申請有所保留。由於擬議發展不設泊車設施，預計不會帶來大量交通。雖然區內人士關注擬議發展密度、排污及景觀問題，但有關政府部門並沒有就申請提出負面意見。

28. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

29. 主席表示申請地點屬屋地類別，而有關申請亦符合城規會規劃指引編號 10「擬在綠化地帶進行發展而提出的規劃申請」和《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》。

30. 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，批准這三宗申請。這些規劃許可的有效期至二零一三年六月五日止。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。這些許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實美化環境建議(包括保護樹木建議)，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
- (b) 設計並提供排水及排污設施，而有關設施及落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。

31. 小組委員會亦同意告知申請編號 A/SLC/94 的申請人：

- (a) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：
  - (i) 申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；

- (ii) 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且合適的政府總水管；以及
- (iii) 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) 留意機電工程署署長的意見：

- (i) 向供電商索取電纜圖則，以檢查申請地點內或附近範圍是否設有地底電纜(及／或架空電纜)；以及
- (ii) 在供電電纜附近進行任何工程時，須採取適當措施及遵守根據《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》。

32. 小組委員會亦 同意告知 申請編號 A/SLC/95 及 A/SLC/96 的申請人：

(a) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：

- (i) 申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；
- (ii) 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且合適的政府總水管；以及
- (iii) 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) 留意機電工程署署長的意見：

- (i) 向供電商索取電纜圖則，以檢查申請地點內或附近範圍是否設有地底電纜(及／或架空電纜)；
- (ii) 在供電電纜附近進行任何工程時，須採取適當措施及遵守根據《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》；以及
- (c) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，即有關地段西北面的人造斜坡可能會對擬議發展造成影響，又或受該發展影響。申請人或須根據《建築物條例》提交地盤平整的資料。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島劉志庭先生出席會議解答委員的詢問。劉先生此時離席。]

### 沙田、大埔及北區

#### 議程項目 9

##### 第 12A 條申請

#### [公開會議]

Y/NE-TK/5 申請修訂提交申請時生效的  
《汀角分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TK/14》，  
把大埔汀角第 17 約多幅地段和毗連政府土地  
由「農業」地帶改劃為「其他指定用途」註明  
「度假酒店及其他康樂設施」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 Y/NE-TK/5 號)

---

33. 小組委員會備悉，申請人於二零零九年六月一日要求小組委員會延期考慮其申請，讓申請人有多兩個月時間擬備補充資料，以解決有關政府部門最提出新一輪的意見。

34. 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，以待申請人提交額外資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人的額外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。

## 議程項目 10

### 第 12A 條申請

#### [公開會議]

Y/TP/10 申請修訂《汀角分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TK/15》及《大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/21》，把大埔船灣第 23 約及 26 約多幅地段由「綠化地帶」、「自然保育區」地帶、「政府、機構或社區」地帶及「鄉村式發展」地帶改劃為「綠化地帶」、「政府、機構或社區」地帶、「政府、機構或社區(1)」地帶、「鄉村式發展」地帶及「其他指定用途」註明「綜合發展及保育改善區」地帶及納入擬議「其他指定用途」註明「綜合發展及保育改善區」地帶及「政府、機構或社區(1)」地帶的《註釋》(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/TP/10 號)

---

35. 小組委員會備悉，申請人於二零零九年五月二十七日要求小組委員會延期三個月考慮這宗申請，讓申請人有更多時間擬備更新的樹木調查報告和經修訂的交通影響評估，以處理有關政府部門提出的意見。

36. 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，以待申請人提交額外資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人的額外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。

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-SSH/62 在劃為「鄉村式發展」地帶及顯示為「道路」地方的西貢北十四鄉井頭村第 165 約地段第 911 號(部分)、第 912 號(部分)和第 931 號 B 分段餘段(部分)和毗連政府土地關設臨時私人停車場(私家車和輕型貨車)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-SSH/62 號)

---

簡介和提問部分

37. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區賴碧紅女士告知與會者，在會議席上分別提交了文件第 8 及 9 頁的替代頁，以供委員參閱。她跟着簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時私人停車場(私家車和輕型貨車)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——地政總署大埔地政專員並無接獲擬在申請地點興建小型屋宇的申請。運輸署助理署長／新界對這宗申請有所保留，因為擬議私人停車場會為未來其他同類發展立下不良先例，而這類申請如獲批准，累積影響所及，可以對交通造成嚴重影響；
- (d) 在法定公布期內並無收到任何公眾意見書。民政事務總署大埔民政事務專員表示，西貢北約鄉事委員會和井頭村居民代表均支持這宗規劃申請；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評審結果，認為有關臨時用途可予以容忍三年，而

關作私人停車場的臨時用途並非與附近土地用途和該區的鄉村特色不相協調。在此地點關設停車場可紓緩違例泊車情況滲入該鄉村區的問題。雖然申請地點位於「鄉村式發展」地帶內（此地帶主要預留供原居村民興建小型屋宇之用），如原居村民提交擬在有關地點興建小型屋宇的申請，申請人承諾會把該塊土地交還予土地擁有人。申請關設臨時私人停車場用途不會違反「鄉村式發展」地帶的規劃意向，亦不大可能會對附近地區的環境或排水造成嚴重影響。

38. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

39. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一二年六月五日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 除私家車和輕型貨車外，不得在申請地點範圍內停泊其他車輛；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點範圍內進行修車、洗車／加油、拆車及工場活動；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年十二月五日或之前)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，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一零年三月五日或之前)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六個月內(即二零零九年十二月五日或之前)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；

- (f) 就上文(e)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一零年三月五日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年十二月五日或之前)就消防通道提交建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一零年三月五日或之前)提供消防通道，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 如在規劃許可有效期內仍未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；
- (j) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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
- (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，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

40. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 申請人須與申請地點有關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (b) 在申請地點展開申請用途前，必須先已取得規劃許可；
- (c) 如欲建造任何構築物作辦公室，申請人須向大埔地政專員申請短期豁免書；



- (d) 申請人須留意，該區現時並未設有由渠務署維修保養並可供接駁的公共雨水渠。臨時私人停車場須設有本身的雨水收集及排放系統，以應付申請地點範圍內所產生的徑流及附近地區的地面水流。申請人須妥善維修保養該等系統，如發現該等系統在運作時有不足之處或並無效用，則須作出修正。如該等系統出現故障並造成損害或滋擾，申請人亦須對因這些損害或滋擾而招致的申索和索求負上法律責任及作出彌償；
- (e) 申請人須留意，申請地點所處地區沒有公共排污駁引設施；
- (f) 應建議申請人在申請地點四周種植樹木和灌木作為綠色屏障，以盡量減少停車場與附近現有村屋之間存在的衝突；
- (g) 申請人須向電力供應商取得電纜圖，以找出在申請地點範圍內或附近有否任何地下電纜(及／或架空電纜)；
- (h) 如申請地點位於根據規劃署所頒布《香港規劃標準與準則》關設而輸電電壓水平在 132 千伏或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，便須事先諮詢電力供應商及與該供應商作出安排；
- (i) 申請人及其承辦商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，須與電力供應商聯絡，倘有需要，則要求電力供應商改變地下電纜(及／或架空電纜)的路線，使電纜不致接近擬議構築物；以及
- (j) 申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

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-FTA/93 在劃為「其他指定用途」註明  
「港口後勤用途」地帶及「綠化地帶」的  
上水虎地坳第 52 約地段第 188 號(部分)  
和毗連政府土地  
臨時露天存放建築材料及設備(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-FTA/93 號)

---

簡介和提問部分

41. 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) 臨時露天存放建築材料及設備，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／新界對這宗申請有所保留，因為連接申請地點的通道是一條不合標準的鄉村小徑（少於四米闊），而且沒有行人路。這條通道不適宜大型車輛和貨櫃車拖架／拖頭使用。環境保護署署長（下稱「環保署署長」）不支持這宗申請，因為申請地點附近建有住宅構築物；
- (d) 在法定公布期內收到一份公眾意見書，表示「沒有意見」。民政事務總署北區民政事務專員表示已諮詢上水區鄉事委員會主席和北區相關選區區議員，他們對這宗申請沒有意見。不過，華山村村代表則提出反對，理由是申請所涉發展可能會對附近地區的環境造成不良影響，並可能會對附近居民產生火警危險；以及

- (e) 規劃署的意見—— 規劃署根據文件第 12 段所載的評審結果，認為有關臨時用途可予以容忍三年。有關發展大致上符合「其他指定用途」註明「港口後勤用途」地帶的規劃意向。申請所涉發展與附近的土地用途並非不相協調。申請用途也與申請地點先前獲批准的規劃用途相同。自先前獲得批准以來，規劃情況沒有任何改變。雖然先前申請的規劃許可已被撤銷，但申請人已證明真正作出努力，履行規劃許可附帶條件，提交有關車輛通道、泊車及上落客貨的建議、排水建議和美化環境建議，而這些建議也獲相關政府部門接納。據申請人表示，他未能落實若干規劃許可附帶條件，主要因為某些土地糾紛並非其所能控制。至於運輸署助理署長／新界和環保署署長所關注的事宜，規劃許可已附加相關的規劃許可附帶條件。區內人士憂慮申請用途會引起火警危險的問題，可藉附加規劃許可附帶條件來解決，要求申請人提供消防通道、消防裝置和滅火水源。

42. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

43. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一二年六月五日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，晚上六時至翌日早上九時不得在申請地點進行作業；
- (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進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，不得使用中型和重型貨車運送貨物進出申請地點；

- (d) 在規劃許可有效期內，須維修保養申請地點的周邊圍欄及已鋪築的地面；
- (e) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即二零零九年九月五日或之前)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；
- (f) 就上文(e)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零九年十二月五日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即二零零九年九月五日或之前)，提交有關車輛通道、泊車和上落客貨車位的建議，而有關建議必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零九年十二月五日或之前)提供車輛通道、泊車和上落客貨車位，而有關設施必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即二零零九年九月五日或之前)提交有關消防通道、消防裝置和滅火水源的建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零九年十二月五日或之前)提供消防通道、消防裝置和滅火水源，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即二零零九年九月五日或之前)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；
- (l) 就上文(k)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零九年十二月五日或之前)

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；

- (m) 如在規劃許可有效期內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，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 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)、(k)或(l)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下列事宜：

- (a) 在申請地點的發展項目展開前，必須先已取得規劃許可；
- (b) 如曾因未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷規劃許可，申請人作出的任何進一步申請將不獲批准；
- (c) 須與申請地點有關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (d) 向地政總署北區地政專員申請短期豁免書和短期租約，以分別把在上述地段搭建的構築物及佔用政府土地一事納入法定管制內；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見：
  - (i) 申請地點內的違例建築工程，當局可根據《建築物條例》第 24 條採取管制行動；
  - (ii) 根據《建築物條例》，擬議發展的進行須由認可人士提交有關圖則。倘申請地點並非連接一條闊度不少於 4.5 米的街道，有關的發展密度必須在提交建築圖則階段中，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定；

- (iii) 批給規劃許可不應理解為當局不會根據《建築物條例》及相關規例，對申請地點的任何違例構築物作出追究。一旦發現違例情況，當局可根據《建築物條例》或其他成文法則採取適當的行動；以及
- (iv) 用作地盤辦公室或貯存庫的貨櫃會視作臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。除非獲得豁免，否則亦須根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條提供緊急車輛通道；

- (f) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：

為向申請地點供水，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)，並須負責私人地段範圍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) 採取《處理臨時用途及露天貯物用地環境問題工作守則》最新版本所建議的紓減環境影響措施，以盡量減低對鄰近地區的環境可能造成的影響；以及
- (h) 留意消防處處長的意見，即消防處在收到正式提交的整體建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定，而消防處處長提出的消防裝置建議如下：
  - (i) 須按照英國標準 5266：第 1 部和 BS EN 1838 的規定為整座建築物設置足夠的應急照明設施；
  - (ii) 須按照英國標準 5266：第 1 部和消防處通函第 5/2008 號的規定設置足夠的指示牌和出口指示牌；
  - (iii) 須按照英國標準 5839：第 1 部分：1988 以及消防處通函第 1 / 2002 號為整

幢樓宇提供火警警報系統。每個喉轆放置地點均須安裝啓動按鈕及聲響警報裝置各一個。啓動按鈕必須可以啓動消防泵及聲響／視像警報裝置；

- (iv) 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。此外，亦須在圖則上清楚標示消防水缸、消防泵房和喉轆的位置；以及
- (v) 須應用戶要求提供手提式人手操作的核准裝置，並在圖則上清楚顯示有關位置。

### 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-KTN/135 在劃為「農業」地帶的古洞北第 92 約地段第 542 號 A 分段餘段(部分)  
臨時露天存放五金器具、五金廢料、  
建築材料、廢料、雜物和一個可移動的貨櫃  
(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KTN/135 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) 臨時露天存放五金器具、五金廢料、建築材料、廢料、雜物和一個可移動的貨櫃，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，因為申請地點附近有住宅構築物。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不贊成這宗申請，理由是申請地點附近的農業活動相當積極，而有關地點的復耕潛力高；
- (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，理由是由所申請的露天貯物場排放的污水會影響附近的農地、環境和該區的生態；申請地點產生的交通亦會導致該區交通擠塞；而這宗申請會為該區同類發展立下不良先例。民政事務總署北區政務專員表示，相關選區的北區區議員和燕崗村村代表對這宗申請沒有意見。上水區鄉事委員會主席和另一名燕崗村村代表則反對這宗申請，理由與提出反對意見者所持的相類似；以及
- (e) 規劃署的意見—— 規劃署根據文件第 11 段所載的評審結果，認為有關的臨時用途可予以容忍三年。申請地點屬於一宗獲永久批准作貨倉用途的申請其中一部分。所申請的發展與附近土地用途並非不相協調。雖然漁護署署長鑒於申請地點附近的農業活動相當積極以及有關地點的復耕潛力高，故不贊成這宗申請，但應注意的是申請地點根據先前獲批准的多項計劃而已經平整，並可作貨車停泊和貨物起卸之用。雖然有公眾關注這宗申請可能會對青山公路—古洞段的交通造成影響，但運輸署不反對這宗申請。至於環保署署長關注的問題及區內人士關注的排水和環境問題，當局會建議申請人採取《處理臨時用途及露天貯物用地環境問題工作守則》所載的紓減環境影響措施，並會附加規劃許可附帶條件，要求申請人維修保養排水設施、限制作業時間，以及施加存放物料的堆疊高度限制，以處理各方關注的問題。

46. 一名委員詢問有關漁護署署長所提意見述及的常耕農地的位置。賴女士回應說，申請地點東部仍有常耕農地(參看文件的圖 A-3)。



商議部分

47. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(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，至二零一二年六月五日止。有關許可須附加下列條件：

- (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，不得於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，在申請地點周邊的五米範圍內，貯存物料的堆疊高度不得超過邊界圍欄的高度；
- (d) 在規劃許可有效期內，須妥善維修保養申請地點的現有排水設施；
- (e) 在規劃許可有效期內，連接先前獲批准申請編號 DPA/NE-KTN/7 所涉地點毗鄰倉庫的緊急車輛通道不得堆積貯存物料；
- (f) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零九年十二月五日或之前)提交消防裝置和滅火水源的建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零一零年三月五日或之前)提供消防裝置和滅火水源，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零九年十二月五日或之前)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；

- (i) 就上文(h)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零一零年三月五日或之前)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；
- (j) 如在規劃許可有效期內仍未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
- (k) 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)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。

48. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點的展開申請用途前，必須先已取得規劃許可；
- (b) 留意消防處處長的意見，即消防處在收到正式提交的整體建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定，而消防處處長提出的消防裝置建議如下：
  - (i) 須按照英國標準 5266：第 1 部和 BS EN 1838 的規定為整座建築物設置足夠的應急照明設施；
  - (ii) 須按照英國標準 5266：第 1 部和消防處通函第 5/2008 號的規定設置足夠的指示牌和出口指示牌；
  - (iii) 按照英國標準 5839：第 1 部分：1988 以及消防處通函第 1 / 2002 號為整幢樓宇提供火警警報系統。每個喉轆放置地點均須安裝啓動按鈕及聲響警報裝置各一個。啓動按鈕必須可以啓動消防泵及聲響／視像警報裝置；

- (iv) 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此外，亦須在圖則上清楚標示消防水缸、消防泵房和喉轆的位置；
  - (v) 須應用戶要求提供手提式人手操作的核准裝置，並在圖則上清楚顯示有關位置；以及
  - (vi) 就超過 230 平方米的構築物而言，須按照 BS EN 12845(二零零三年版)和消防處通函第 3/2006 號的規定為整座建築物設置花灑系統，並須清楚說明用戶的分類和花灑水缸的容量。此外，亦須在圖則上清楚標示花灑水缸、花灑泵房、花灑入水掣和花灑控制活門組的位置；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見：
- (i) 申請地點內的違例建築工程，當局可根據《建築物條例》第 24 條採取管制行動；
  - (ii) 根據《建築物條例》，擬議發展的進行須由認可人士提交有關圖則。倘申請地點並非連接一條闊度不少於 4.5 米的街道，有關的發展密度必須在提交建築圖則階段中，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定；
  - (iii) 批給規劃許可不應理解為當局不會根據《建築物條例》及相關規例，對申請地點的任何違例構築物作出追究。一旦發現違例情況，當局可根據《建築物條例》或其他成文法則採取適當的行動；
  - (iv) 用作地盤辦公室或貯存庫的貨櫃會視作臨時建築物，受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管；以及

- (d) 採取《處理臨時用途及露天貯物用地環境問題工作守則》最新版本所建議的紓減環境影響措施，以盡量減低對鄰近地區的環境可能造成的影響。

#### 議程項目 14

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/392 擬在劃為「綠化地帶」及「農業」地帶的粉嶺馬尾下村第76約地段第1827號B分段餘段(部分)闢設私家車及貨車公眾停車場和露天存放建築材料(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/392 號)

---

##### 簡介和提問部分

49. 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) 擬議私家車及貨車公眾停車場和露天存放建築材料，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，理由是申請地點附近有易受影響用途，預計有關發展會造成環境滋擾。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)亦不贊成這宗申請，理由是申請地點附近地區的農耕活動相當積極，而且有關地點的復耕潛力高。從景觀角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請。倘批准這宗申請，預料會鼓勵該區提出同類申請，以致令現有景觀質素進一步下降，並會令有關「綠化地帶」及「農業」地帶有欠完整。運輸署助理署長／新界對這宗申請有所保留，理由是現

時連接申請地點的車輛通道為一條不合標準的鄉村道路，這條道路十分狹窄，不能容許中型及重型貨車作雙程行車之用；

- (d) 在法定公布期內接獲 14 份公眾意見。其中一名提意見人表示對這宗申請「沒有意見」，其他提意見人則提出反對，理由是擬議發展不符合有關「綠化地帶」的規劃意向，並會對附近地區的交通、環境及排水造成不良影響。此外，有關發展亦會對交通造成重大影響，因為現時連接申請地點的車輛通道為一條雙程行車的單程鄉村道路，實在無法應付大量的車流。民政事務總署北區民政事務專員指出，馬尾下嶺咀其中一個住宅發展項目的全體居民代表和馬尾下嶺咀原居民代表均反對這宗申請，理由涉及交通安全、噪音滋擾、消防及衛生問題。他並指出，粉嶺區鄉事委員會主席、馬尾下村居民代表和原居民代表及馬尾下嶺咀居民代表則對這宗申請沒有意見；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。擬議發展不符合有關「綠化地帶」及「農業」地帶的規劃意向。從農業發展及環境角度而言，漁護署署長及環保署署長均不支持這宗申請。擬議發展與附近綠意盎然的、寧靜清幽的環境不相協調。該處原先為綠意盎然的自然環境，並種有一些樹木。不過，該處的植物差不多已被悉數清除，令現有景觀特色大受滋擾。批准這宗申請，會為有關「綠化地帶」及「農業」地帶內的其他同類申請立下不良先例。倘該等同類申請均獲得批准，累積影響所及，會對該區的環境及景觀造成不良影響。申請人擬使用申請地點約 27.2% 土地作露天存放建築材料用途。根據城規會就「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，申請地點主要位於第 4 類地區內，該區的露天貯物用途申請通常會遭否決。這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點先前未曾獲批給規劃許可，政府部門

亦對這宗申請有負面意見，以及區內人士反對這宗申請。

50. 一名委員備悉在過去數年內，有關「綠化地帶」範圍日漸縮小，並詢問當局曾否為保存該地帶而採取任何執行管制行動。賴碧紅女士解釋說，申請地點涉及就違例貯物用途採取的強制執行規劃管制行動。當局於二零零八年十一月三日向有關土地擁有人發出強制執行通知書。當局亦曾在該處附近採取執行管制行動，以遏止違例發展數目激增。有關地點北面的貨倉是現有的用途，並無涉及任何執行管制行動。賴女士進一步解釋說，當局在強制執行通知書期限屆滿後進行的實地視察顯示，申請地點內的違例發展大致已經中止。

51. 主席表示，鑑於申請地點位於「綠化地帶」內，倘這宗申請遭拒絕，規劃事務監督應考慮規定有關土地擁有人把申請地點恢復原狀。

#### 商議部分

52. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 申請地點主要位於有關分區計劃大綱核准圖上劃定的「綠化地帶」內。擬議發展不符合有關「綠化地帶」的規劃意向，即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。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。此外，擬議發展亦不符合該區「農業」地帶的規劃意向，即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。申請書內沒有提供充分理據，以支持偏離該等規劃意向，即是僅屬臨時性質亦然；
- (b) 這宗申請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」所頒布的規劃指引的規定，因為申請書內沒有載述任何特殊情況，以支持這宗申請應獲得批准。申請地點先前未

曾獲批給規劃許可，政府部門亦對這宗申請有負面意見，以及區內人士反對這宗申請；

- (c) 擬議用途會對附近地區的環境及景觀造成不良影響；以及
- (d) 批准這宗申請，會為有關「綠化地帶」及「農業」地帶內的其他同類申請立下不良先例。倘該等同類申請均獲得批准，累積影響所及，會對該區的環境及景觀造成不良影響。

[吳祖南先生此時到達出席會議。]

### 議程項目 15 及 16

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

進一步考慮 A/NE-MUP/57

擬在劃為「農業」地帶的沙頭角萬屋邊第37約地段第327號餘段

興建四幢屋宇(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-MUP/57 號)

---

進一步考慮 A/NE-MUP/58

擬在劃為「農業」地帶的沙頭角萬屋邊第37約地段第327號餘段

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-MUP/58 號)

---

53. 委員得悉兩宗申請性質類似，加上申請地點位於有關「農業」地帶的同一地段內，故同意一併考慮此兩宗申請。

簡介和提問部分

54. 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) 擬建六幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 二零零九年五月八日，小組委員會決定延期就有關申請作出決定，以待地政總署北區地政專員澄清萬屋邊村未來 10 年的小型屋宇需求；
- (d) 地政總署的意見——地政總署北區地政專員已就萬屋邊未來 10 年對小型屋宇的預計需求作出澄清。根據地政總署的記錄，先前於二零零八年提交的申請編號 A/NE-MUP/56 所列出預計為 100 幢屋宇的需求量，其實是萬屋邊原居民代表於二零零六年十二月提供的數字，至於 250 幢屋宇的需求量亦是由同一名原居民代表於二零零八年十二月提供的。根據該名萬屋邊原居民代表所述，該村對小型屋宇的預計需求有所增加，理由是隨着該村的發展潛力增加，愈來愈多合資格的海外村民表示有意返回該村申請興建小型屋宇；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 3 段所載的評審結果，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》，即擬議小型屋宇的覆蓋範圍完全位於認可鄉村的「鄉村範圍」內，而且該村的「鄉村式發展」地帶內的土地普遍供不應求，不足以應付小型屋宇發展的需求。擬議小型屋宇發展大致上與附近的土地用途互相協調，而申請地點亦非常接近萬屋邊的鄉村範圍，因此有關申請可獲從寬考慮。至於公眾關注可能會出現污水滲漏，以及自然保育、交通和農業發展方面的問題，而漁護自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)亦對申請地點接近具重要生態價值的河流表示關注，環境保護署署長(下



稱「環保署署長」)證實沒有收到有關污水滲漏的報告，他原則上不反對有關申請，但須附加相關的規劃許可附帶條件。至於對申請地點具有可觀復耕潛力所提出的關注，申請地點西面距離河流 30 米處先前有一宗小型屋宇發展的同類申請(申請編號 A/NE-MUP/56)於二零零八年七月十八日獲得批准。申請地點東北面的「農業」地帶內和東面橫越萬屋邊河流的「鄉村式發展」地帶內現時亦建有一些村屋。當局會提醒申請人，建築工程須嚴格限於申請地點範圍內進行，並須採取適當措施以避免干擾毗鄰河流。

55. 主席詢問有關地點附近小型屋宇發展的同類申請所涉的位置。賴碧紅女士按文件圖 A-1 所示回答說，有關同類申請涉及申請地點西南面的地方(同屬「農業」地帶)，而萬屋邊的「鄉村範圍」內亦有四個自一九九六年建成的小型屋宇發展項目。

56. 一名委員表示，從文件圖 A-2 a 看來，現有「鄉村式發展」地帶內仍有足夠土地作小型屋宇發展，並質疑有關在「鄉村式發展」地帶外興建小型屋宇的需求，似乎缺乏理據支持。該名委員對 250 幢小型屋宇的預計需求仍有保留。該名委員擔心，現時小型屋宇需求欠缺查核方法只會令鄉村規劃管制的工作白費。

57. 茹建文先生在回答委員提問時解釋，該村未來 10 年對小型屋宇的預計需求量，是根據原居村民代表所提供的資料而得出的。當局沒有就該村現時的人口數目(包括海外和本地原居民)進行調查。

58. 另一名委員詢問，這宗小型屋宇發展申請是否符合《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》。賴碧紅女士回答說，申請地點符合有關臨時準則，即擬建新界豁免管制屋宇／小型屋宇的覆蓋範圍有不少於 50%位於「鄉村範圍」內，而且該村的「鄉村式發展」地帶內的土地普遍供不應求，不足以應付對小型屋宇發展的需求，故有關申請可獲從寬考慮。

## 商議部分

59. 兩名委員表示，申請人可能難以取得有關「鄉村式發展」地帶內的土地作小型屋宇發展，因為那些空置土地不屬於他們所持有，而是其他村民可享有根據小型屋宇政策而獲得的權益。一名委員說，現行《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》及選址規定(例如在「鄉村範圍」內)應可足以管制小型屋宇的申請，不會令鄉村規劃管制的工作白費的。

60. 一名委員建議，當局可要求原居民代表提供有意在該村興建小型屋宇的申請人名單，以防止濫用土地權益的情況。另一名委員則建議，當局可規定原居民代表在提供對小型屋宇的預計需求資料時，須作出宣誓。

61. 茹建文先生解釋說，地政總署無權要求原居民代表提供有關預測小型屋宇需求的名單。主席說，上述為改善核查小型屋宇需求做法所建議的措施，跟現時的做法並不配合。她建議地政總署可再探研其他方法，改善核查小型屋宇需求的做法。

62. 秘書表示，在有關分區計劃大綱圖上預留的「鄉村式發展」地帶，可能經常不足以應付個別鄉村未來 10 年的小型屋宇需求。根據城規會就小型屋宇申請訂定的臨時準則，在土地不足的情況下，當局為應付需求，可容許部分小型屋宇建於「鄉村式發展」地帶以外但位於「鄉村範圍」內的地方。不過，小組委員會待「鄉村式發展」地帶內的土地完全發展後，才會批准在「鄉村式發展」地帶以外地方興建小型屋宇的申請，正如洞梓個案一樣。不過，在這宗申請所涉的範圍內，有關「鄉村式發展」地帶外現時建有一些小型屋宇，而在有關「鄉村式發展」地帶外的同一「農業」地帶內，自二零零零年起，先後已有兩宗規劃申請獲得批准。

63. 數名委員認為有關「鄉村式發展」地帶外現時已建有一些小型屋宇，加上在有關「農業」地帶內，曾有兩宗同類申請獲得批准，故認為把小型屋宇發展限於「鄉村式發展」地帶內，是沒有充分理據支持的。

64. 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六月五日止。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。各項許可須附加下列條件：

- (a) 設計和消防通道、滅火水源及消防裝置的提供，而有關情況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；
- (c) 提交並落實污水排放建議，而有關建議及落實情況必須符合環境保護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。

65. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 建築工程須嚴格限於申請地點範圍內進行，並須遵守良好的工地作業守則和採取其他適當措施，以避免干擾毗鄰河流；
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：
  - (i) 為供水給有關發展，申請人或須把其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；以及
  - (ii) 申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；
- (c) 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。

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區賴碧紅女士出席會議解答委員的詢問。賴女士此時離席。]

[陳曼琪女士此時離席。]

### 屯門及元朗區

#### 議程項目 17

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PS/303 在劃為「政府、機構或社區」地帶的元朗屏山洪水橋第 124 約地段第 2353 號餘段、第 2354 號餘段(部分)、第 2361 號餘段(部分)、第 2363 號(部分)及第 2369 號餘段(部分)和毗連政府土地設置臨時汽車修理工場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/303 號)

---

66. 小組委員會得悉，申請人於二零零九年五月十一日要求小組委員會延期兩個月才考慮其申請，以便讓申請人有時間解決技術事宜和擬備進一步資料，以支持這宗申請。

67. 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，以待申請人提交補充資料。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擬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- 在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門藍地第 130 約  
LTY Y/183 地段第 528 號(部分)、第 529 號 B 分段(部分)  
及第 529 號餘段(部分)和毗連政府土地  
關設臨時公眾停車場(私家車、輕型及  
中型貨車)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM-LTY Y/183 號)

---

簡介和提問部分

68. 高級城市規劃師／屯門及元朗劉長正先生簡介這宗申請，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(私家車、輕型及中型貨車)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見—— 並無接獲有關政府部門提出的反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，屯門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 段所載的評審結果，認為有關臨時用途可予以容忍一年。申請地點大部分範圍是先前核准作相同用途申請所涉的地點。擬議臨時公眾停車場只供私家車、輕型及中型貨車使用，與附近地區的鄉村環境並非不相協調，亦不會妨礙有關「鄉村式發展」地帶作小型屋宇發展的長遠規劃意向。此外，申請用途亦可應付區內村民的泊車需求。由於先前就申請編號 A/TM-LTY Y/171 批給的許可因沒有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，倘小組委員會決定批准這宗

申請，建議批給較短的履行期限，以便監察規劃許可附帶條件的履行情況；同時亦會告知申請人，倘今次再因不履行規劃許可附帶條件而令有關規劃許可被撤銷，則日後再次提出的申請將不獲從寬考慮。

69. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

70. 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，為期一年，至二零一零年六月五日止。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，晚上八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，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，不得在申請地點停泊／放置《道路交通條例》所界定超過 24 噸的車輛、貨櫃車、貨櫃車拖架及旅遊巴士；
- (d) 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、拆車、修車和其他工場活動；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零九年九月五日或之前)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；
- (f) 就上文(e)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年十二月五日或之前)落實有關美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零九年九月五日或之前)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；
- (h) 就上文(g)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年十二月五日或之前)提供排水建議內提出的排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零九年九月五日或之前)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三個月內(即在二零零九年九月五日或之前)提交有關車輛迴轉車身所需範圍的分析報告及車輛通道設計圖，而有關資料必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零零九年十二月五日或之前)闢設車輛通道以連接申請地點，而有關情況必須符合運輸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)及(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，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

71. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在有關地點展開申請用途前，必須先已取得規劃許可；
- (b) 批給較短的規劃許可及履行規劃許可附帶條件的期限，是爲了監察申請地點的情況及有關條件的履行情況；
- (c) 倘規劃許可再度因申請人未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，任何進一步的申請將不會獲從寬考慮；
- (d) 須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；
- (e) 有關規劃許可只批給申請所涉用途。當局不會容忍申請地點內現存但這宗申請並未涵蓋的其他用途。申請人應立即採取行動，中止規劃許可並未涵蓋的有關用途；
- (f) 留意屯門地政專員的意見，申請人須向屯門地政處申請短期租約，以便合法佔用政府土地。如申請人會在有關地點搭建臨時構築物，亦須申請短期豁免書；
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，根據《建築物條例》，如在有關地點進行任何新建築工程，須提交正式申請。批給這項規劃許可，不應理解爲根據《建築物條例》和相關規例，當局會容忍申請地點上的任何現有違例構築物。一旦發現違例情況，當局可根據《建築物條例》或其他成文法則，採取適當行動。申請人亦須遵從《建築物(規劃)規例》第 41D 條有關提供緊急車輛通道的條文；



- (h) 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》的最新版本，以盡量減少對環境可能造成的滋擾；
- (i) 留意機電工程署署長的意見，申請人須遵守根據《供電電纜(保護)規例》所訂立的「有關在供電電纜附近工作的實務守則」。在搭建任何構築物前，申請人應徵詢中華電力有限公司的意見；
- (j) 留意運輸署助理署長／新界的意見，所有車輛將不可在申請地點掉頭轉入公用道路；以及
- (k) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須為有關地點關設適當的車輛通道，並須按照路政署的標準圖則，以配合現時的行人路狀況。此外，申請人亦須在入口處敷設阻截渠，以免由申請地點流出的地面水，經車輛進出通道流向公用道路／行人路。

## 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-LTTY/184 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的  
屯門桃園圍第 130 約地段第 581 號(部分)  
關設臨時停車場(私家車及輕型貨車)及  
娛樂及村務中心(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM-LTTY/184 號)

---

### 簡介和提問部分

72. 高級城市規劃師／屯門及元朗劉長正先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；

- (b) 擬闢設臨時停車場(私家車及輕型貨車)及娛樂及村務中心，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——地政總署屯門地政專員表示，申請地點沒有涉及小型屋宇的申請。沒有接獲有關政府部門提出的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書。一名任職校長的提意見人反對這宗申請，理由是車輛的廢氣和噪音會對師生的健康造成不良影響，令他們在上課時分心，並導致社區的治安惡化。另一名屬個別人士的提意見人反對這宗申請，理由是有關發展會加重福亨村路的交通負荷；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評審結果，認為有關的臨時用途可予以容忍三年。擬闢設的停車場及娛樂及村務中心與附近地區的鄉村環境並非不相協調，並能夠滿足區內村民在泊車方面的需要。擬議的臨時用途不會使「鄉村式發展」地帶的規劃意向難以落實。有關發展不會對環境、交通和基建造成嚴重的不良影響，而所有獲諮詢的相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。倘這宗申請獲得批准，建議附加適當的規劃許可附帶條件，以釋除有關發展可能影響附近地區環境的疑慮。由於上次批給的許可(申請編號 A/TM-LTY Y/154)因申請人沒有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，倘小組委員會決定批准這宗申請，當局建議批給較短的履行期限，以監察履行規劃許可附帶條件的進度。此外，當局會提醒申請人，倘申請人又沒有履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則日後再次提交的申請將不會獲從寬考慮。

73. 劉長正先生在回應主席的詢問時確認，先前的許可(申請編號 A/TM-LTY Y/154)因申請人沒有履行有關提交美化環境建議的規劃條件而被撤銷。申請人並無提出延長期限的申請，以履行先前許可的附帶條件。在現有的申請中，申請人雖然在申請表格表明會在申請地點邊緣進行美化環境工程，但並無提交實質的建議。

## 商議部分

74. 秘書在會議席上報告，城規會轄下的都會規劃小組委員會會議上已討論有需要加強履行臨時用途的規劃許可附帶條件。規劃署建議，如規劃許可因申請人未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，申請人在提出新申請時須解釋未有履行有關條件的原因，並提出履行有關條件的建議。倘申請獲得批准，會附加較短的規劃許可附帶條件履行期限，並提醒申請人，如規劃許可再被撤銷，日後再次提交的申請將不會獲城規會從寬考慮。倘若規劃申請曾兩度被撤銷許可，則有關申請如獲得批准，當局會提醒申請人，再次提交的申請將不會獲城規會從寬考慮。委員同意建議的安排。

75. 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，至二零一二年六月五日止，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，晚上六時至翌日早上九時不得在申請地點進行作業；
- (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 5.5 公噸以上的貨車，包括貨櫃車和貨櫃拖架；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停放／存放未有根據《道路交通規例》獲發給有效牌照的車輛；
- (d) 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、清洗、噴漆和其他工場活動；
- (e) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零零九年九月五日或之前)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；

- (f) 就上文(e)項而言，必須在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零九年十二月五日或之前)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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零零九年九月五日或之前)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；
- (h) 就上文(g)項而言，必須在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零九年十二月五日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零零九年九月五日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項而言，必須在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零九年十二月五日或之前)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；
- (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)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；
- (l) 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)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。

76. 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，必須先已取得規劃許可；
- (b) 批給較短的規劃許可附帶條件履行期限，以監察有關條件的履行情況；
- (c) 倘申請人又沒有履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則日後再次提交申請將不會獲從寬考慮；
- (d) 須與申請地點有關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (e) 留意屯門地政專員的意見，即申請地點的範圍與現有的佔用範圍有差異，申請人須使兩者保持一致。申請人須向屯門地政處申請短期豁免書，以便在有關地段為擬議用途搭建臨時構築物；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請地點所處地區並無公共雨水駁引設施；
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即屋宇署可根據《建築物條例》第 24 條，對申請地點所有的違例構築物採取行動。批給這項規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》接納申請地點的違例構築物。用作辦公室的貨櫃視作臨時建築物，受《建築物(規劃)規例》第 VII 部管制。申請人須根據《建築物條例》正式提交擬議的發展，並留意《建築物(規劃)規例》第 41D 條有關為申請地點闢設緊急車輛通道的條文；
- (h) 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，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) 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》，以紓緩可能對環境造成的滋擾。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗劉長正先生出席會議解答委員的詢問。劉先生此時離席。]

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/616 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗厦村第 125 約地段第 57 號(部分)、第 66 號(部分)、第 67 號(部分)、第 68 號、第 69 號、第 70 號(部分)、第 71 號(部分)、第 73 號(部分)、第 74 號(部分)、第 76 號 A 分段(部分)、第 76 號 B 分段、第 77 號(部分)、第 78 號、第 79 號、第 80 號(部分)、第 84 號(部分)、第 85 號、第 86 號、第 87 號、第 88 號、第 91 號、第 781 號 B 分段餘段、第 782 號 B 分段餘段、第 783 號 B 分段餘段、第 784 號 B 分段餘段、第 785 號、第 786 號、第 787 號、第 788 號、第 789 號、第 790 號、第 791 號、第 792 號及第 793 號、第 129 約地段第 3212 號餘段(部分)、第 3228 號(部分)、第 3234 號(部分)、第 3235 號(部分)、第 3237 號(部分)、第 3238 號、第 3239 號(部分)、第 3240 號(部分)、第 3241 號(部分)、第 3251 號餘段(部分)、第 3281 號(部分)、第 3282 號(部分)、第 3283 號(部分)、第 3284 號(部分)、第 3285 號(部分)、第 3286 號(部分)、第 3287 號餘段(部分)、第 3288 號餘段(部分)、第 3289 號 B 分段餘段(部分)及第 3442 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時露天存放貨櫃場、貨櫃車停車場及物流場地(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/616 號)

---

簡介和提問部分

77. 秘書報告，在會議席上提交了文件的替代頁(第 11 頁)，以供委員參閱。

78. 高級城市規劃師／屯門及元朗梁美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) 關設臨時露天存放貨櫃場、貨櫃車停車場及物流場地，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，理由是申請地點和通道附近有易受影響的用途，預計有關發展會對環境造成滋擾；
- (d) 法定公布期內接獲一份公眾意見書，反對這宗申請，理由是申請地點太過接近民居，會造成噪音滋擾，並破壞環境。民政事務總署元朗民政事務專員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 段所載的評審結果，認為有關的臨時用途可予以容忍三年。申請用途與附近的露天貯物用途並非不相協調。此外，由於並無計劃／已知意向在分區計劃大綱圖上落實有關地帶已劃定的用途，因此向這宗申請批給為期三年的臨時許可，不會使分區計劃大綱圖「綜合發展區」地帶的規劃意向難以落實。有關發展符合城規會規劃指引編號 13E，理由是有關的政府部門並無提出負面意見，而且環保署署長和區內人士所關注的事宜可藉規劃許可附帶條件解決。為紓緩可能對環境造成的影響，當局已在文件第 13.2(a) 至(e)段建議附加規劃許可附帶條件，限制作業時間、活動種類和申請地點貨櫃堆疊的高度。鑑於對露天貯物和港口後勤用途的需求，小組委員會最近

批准了一宗在同一「綜合發展區」地帶關設類似用途的同類申請。

79. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

80. 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，至二零一二年六月五日止，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) 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，不得在申請地點進行切割、拆卸、清洗、維修、壓實、拆除包裝、重新包裝、輪胎維修、車輛維修、貨櫃維修及工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，在申請地點邊緣的五米範圍內不得堆疊貨櫃；
- (e) 在規劃許可有效期內，存放在申請地點其他任何位置的貨櫃的堆疊高度不得超過七個；
- (f) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零九年十二月五日或之前)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；
- (g) 就上文(f)項而言，必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零一零年三月五日或之前)落實排水影響評估為有關發展而指定的排水／紓緩水浸措施，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的六個月內(即在二零零九年十二月五日或之前)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；
- (i) 就上文(h)項而言，必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零一零年三月五日或之前)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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零九年十二月五日或之前)提交車輛進出口通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項而言，在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零一零年三月五日或之前)落實車輛進出口通道建議，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零九年十二月五日或之前)提交構築物的消防裝置建議(包括花灑系統)，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 就上文(l)項而言，在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零一零年三月五日或之前)，為構築物提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 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；
- (o) 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)、(k)、(l)或(m)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

- (p) 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。

81. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在有關地點的發展項目展開前，必須先已取得規劃許可；
- (b) 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這宗申請並未涵蓋的其他用途／發展項目。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／發展項目；
- (c) 須與申請地點有關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (d) 留意元朗地政專員的意見，即申請地點位於多塊根據集體政府租契持有的舊批農地和一塊新批農地上，若事前未經元朗地政處批准，不得搭建構築物。申請人須申請短期豁免書，把在申請地點搭建的構築物納入法定管制，並申請短期租約，把非法佔用的政府土地納入法定管制。為申請短期豁免書起見，擁有人必須根據申請地點的界線把有關地段分割出來。倘元朗地政處並無接獲／批准短期豁免書／短期租約的申請，而有關地點的違例情況繼續存在，元朗地政處會在檢討有關情況後，按照既定的地區執行契約條款和土地管制計劃，採取適當的行動；
- (e) 參考渠務署出版的刊物——「排水系統設計建議書(二零零一年十一月)」和「指引簡介第1號——私人發展工程的雨水排放系統影響評估(一九九五年十月)」，有關刊物可從渠務署網站免費下載；
- (f) 遵守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》的最新版本，以盡量減低可能對環境造成的滋擾；

- (g) 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通往申請地點的道路／小路／路徑的土地類別，並向負責地政和維修保養事務的相關部門澄清該道路／小路／路徑的管理和維修責任誰屬；
- (h) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須按照路政署標準圖則編號 H1113 和 H1114 或編號 H5115 和 H5116 的最新版本(視乎何者適合毗鄰行人路的狀況)，在屏廈路出入口興建車輛進出口通道；並採取足夠措施，確保不會有地面水從申請地點流往附近的公共道路／排水渠；以及自行就通道作出安排；
- (i) 留意土木工程拓展署總工程師／土地工程的意見，即「屏廈路改善工程(廈村段)」(合約編號 CV/2006/01)已在二零零七年十二月展開，並將於二零一零年年底竣工。在工程進行期間，申請地點的出入口可能會受影響，申請人無權就上述的建造工程獲得賠償。在擬議改善工程竣工後，屏廈路的路面水平將會升高，申請地點附近亦會興建一條長方形排水渠。申請人日後須自費進行必要的修改工程(包括在申請地點的出入口進行工程)，以配合上述的計劃；
- (j) 留意消防處處長就擬備消防裝置建議的規定所提出的意見，有關意見載於文件附錄 IV；
- (k) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即申請人須在周邊種植更多樹木，並展示現有和擬種植樹木的相關資料；以及
- (l) 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的違例構築物。如發現違例事項，屋宇署或會根據《建築物條例》或其他成文法則採取適當的行動。用作辦公室或倉庫的貨櫃會視為臨時建築物，受《建築物(規劃)規例》第

VII 部管制。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。倘申請地點並非緊連一條至少 4.5 米闊的指定街道，則發展密度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。有關關設緊急車輛通道的《建築物(規劃)規例》第 41D 條適用於這宗申請。

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-HT/617 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村第 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五金廢料及塑膠廢料(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/617 號)

---

簡介和提問部分

82. 高級城市規劃師／屯門及元朗梁美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) 臨時露天存放五金廢料及塑膠廢料，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，理由是申請地點附近和通道沿路有易受影響的用途，預計會對環境造成滋擾；
- (d) 在法定公布期內，接獲一份表示反對的公眾意見書，所持理由是鑑於區內同類廢料場近期發生火

警、申請地點位置偏遠及欠缺水源，五金及塑膠廢料涉及火警風險問題；因燃燒塑膠而釋放的有毒氣體對生態所造成的影響，以及拆卸冷氣機和雪櫃時釋出的製冷劑對大氣層所造成的影響。提意見人認為應以環境理由拒絕這宗申請，而申請人須進行環境評估，以確定環境緩解措施和消防安全措施。民政事務總署元朗民政事務專員沒有接獲區內人士提出的反對；以及

- (e) 規劃署的意見—— 規劃署根據文件第 12 段所載的評審結果，認為有關臨時用途可予以容忍三年。申請用途與位於其東北面的露天貯物用途並非不相協調。此外，就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實分區計劃大綱圖上「綜合發展區」地帶的規劃意向，因為尚未有任何計劃/已知意向落實分區計劃大綱圖上有關地帶的區劃。有關發展符合城規會規劃指引編號 13E，因為有關政府部門並無提出反對，而環保署署長所關注的事宜及區內人士的反對可藉附加規劃許可附帶條件而獲得解決。鑑於該區對露天貯物用途有需求，小組委員會及城規會最近已就該區的數宗同類申請批給規劃許可。為紓緩可能對環境造成的影響，建議附加規劃許可附帶條件，限定申請地點的作業時間、禁止進行工場活動和使用重型車輛，以及限制可在該處貯存物料的種類和堆疊高度，並附加指引性質條款，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》。有關受區內人士關注的火警風險問題，當局亦已建議就提交消防裝置建議及設置消防裝置附加規劃許可附帶條件。鑑於上一次向申請編號 A/YL-HT/525 批給的規劃許可因未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，因此倘小組委員會決定批准這宗申請，建議為這宗申請訂定為期較短的履行期限，以便更密切監察規劃許可附帶條件的履行進度。此外，申請人亦獲告知，倘規劃許可再度因申請人未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，任何進一步申請將不會獲從寬考慮。

83. 由於提意見人對因燃燒塑膠而釋放的有毒氣體所造成的影響，以及冷氣機和雪櫃釋出的製冷劑對大氣層所造成的影響表示關注，主席詢問現有申請是否附加任何規劃許可附帶條件，以限制在申請地點進行拆卸活動。梁美玲女士回應主席的查詢時，表示已透過在規劃許可附加一項規劃許可附帶條件，規定申請人在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行切削、拆卸、清潔、維修和工場活動。

#### 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，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一二年六月五日止，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，晚上六時至翌日早上九時不得在申請地點進行晚間作業；
- (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，不得在申請地點進行切削、拆卸、清潔、維修和工場活動；
- (d) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，5.5 公噸以上的車輛不得進入申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點處理、起卸和貯存電器(包括雪櫃和冷氣機)；
- (f) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，在申請地點堆疊物料的高度不得超過 2.5 米；
- (g) 在規劃許可有效期內，申請地點的現有樹木必須妥為護理；

- (h) 在規劃許可有效期內，事先未取得康樂及文化事務署古物古蹟辦事處的書面同意，不得在申請地點進行地面挖掘工作；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零零九年九月五日或之前)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；
- (j) 就上文(i)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年十二月五日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零零九年九月五日或之前)提交構築物的消防裝置建議(包括花灑系統)，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年十二月五日或之前)為構築物提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零九年九月五日或之前)，在申請地點設置圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (n) 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)、(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；
- (o) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(i)、(j)、(k)、(l)或(m)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

- (p) 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。

85. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 在有關地點的發展項目展開前，必須先已取得規劃許可；
- (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，是爲了監察履行規劃許可附帶條件的情況；
- (c) 倘規劃許可再度因申請人未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，任何進一步的申請將不會獲從寬考慮；
- (d) 須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；
- (e) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點位於根據集體政府租契批出的舊批農地上，若事先未得元朗地政處批准，不得搭建構築物；通往申請地點的車輛通道須由屏廈路穿越私人土地，元朗地政處並不保證任何通行權；須申請短期豁免書，以把申請地點的違例構築物納入法定規管內及根據申請地點的界線妥善把有關地段分割出來；以及須申請短期租約，以便把未經許可佔用政府土地一事納入規管範圍。倘該署沒有接獲／批准任何短期豁免書／短期租約的申請，而違例情況持續，則在檢討有關情況後，會按照既定的地區契約執行及土地管制計劃，採取適當的行動；
- (f) 遵守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，以盡量減低可能對環境造成的滋擾；



- (g) 留意渠務署總工程師／新界北就排水設施建議提出的意見如下：
- (i) 申請地點地面徑流的排放點須予修訂；
  - (ii) 須提交地界牆的詳情，以說明源自鄰近地區的地面徑流不會被阻截；在圍牆兩邊須建造適當尺寸的明渠或在圍牆底部建造足夠的排水口，疏導附近地區的雨水；以及
  - (iii) 須確保收集申請地點徑流的現有排水渠足以把申請地點額外產生的水流排放。就擬在申請地段外進行的所有擬議排水工程徵詢元朗地政專員的意見，以及取得有關地段擁有人的同意；
- (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，以及向負責地政和維修保養事務的相關部門澄清該同道路／通道／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (i) 留意土木工程拓展署總工程師／土地工程的意見，即通往申請地點的通道位於屏廈路附近，在「屏廈路改善工程(廈村段)」(合約編號 CV/2006/01)的範圍內，該項工程已在二零零七年十二月動工，並將於二零一零年年底竣工。在屏廈路路面擴闊工程進行期間，申請地點的出入通道可能會受影響，申請人並無資格因此獲得賠償；
- (j) 留意消防處處長就擬備消防裝置建議的規定所提出的意見，有關意見載於文件附錄 V；
- (k) 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，不應視作當局根據《建築物條例》及相關規例容忍現時在申請地點的違例構築物；如發現違例情況，屋宇署或會根據《建築物條例》或其他成文法則採取適當的行動；用作辦公室或貯物室的貨櫃被視為臨時建築物，須受《建築物(規劃)

規例》第 VII 部規管；若擬進行任何新工程(包括任何臨時構築物)，必須根據《建築物條例》正式提出申請，以待批准；倘申請地點並非緊連一條至少 4.5 米闊的指定街道，則在提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；《建築物(規劃)規例》第 41D 條有關設置緊急車輛通道的規定亦適用；以及

- (1) 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(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。

## 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-HT/618 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村第 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機械、建築材料、五金廢料及塑膠廢料(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/618 號)

---

### 簡介和提問部分

86. 高級城市規劃師／屯門及元朗梁美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) 臨時露天存放建築機械、建築材料、五金廢料及塑膠廢料，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，理由是申請地點附近和通道沿路有易受影響的用途，預計會對環境造成滋擾；
- (d) 在法定公布期內，接獲一份提出反對的公眾意見書，所持理由是鑑於區內同類廢料場近期發生火警、申請地點位置偏遠及欠缺水源，五金及塑膠廢料涉及火警風險問題，；因燃燒塑膠而釋放的有毒氣體對生態所造成的影響；以及拆卸冷氣機及雪櫃時釋出的製冷劑對大氣層所造成的影響。提意見人認為應以環境理由拒絕這宗申請，而申請人須進行環境評估，以確定環境緩解措施和消防安全措施。民政事務總署元朗民政事務專員沒有接獲區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評審結果，認為有關臨時用途可予以容忍三年。申請用途與位於其北面、西面和西南面的露天貯物用途並非不相協調。此外，就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實分區計劃大綱圖上「綜合發展區」地帶的規劃意向，因為尚未有任何計劃／已知意向落實分區計劃大綱圖上有關地帶的區劃。有關發展符合城規會規劃指引編號 13E，因為有關政府部門並無提出反對，而環保署署長所關注的事宜及區內人士的反對可藉附加規劃許可附帶條件而獲得解決。鑑於該區對露天貯物用途有需求，小組委員會及城規會最近已就該區的數宗同類申請批給規劃許可。為紓緩可能對環境造成的影響，建議附加規劃許可附帶條件，限定申請地點作業時間、禁止進行工場活動和使用重型車輛，以及限制可在該處貯存物料の種類和堆疊高度，並附加指引性質條款，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》。有關受區內人士關注的火警風險問題，當局亦已建議就提交消防裝置建議及

設置消防裝置附加規劃許可附帶條件。鑑於上一次向申請編號 A/YL-HT/526 批給的規劃許可因未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，因此倘小組委員會決定批准這宗申請，建議為這宗申請訂定為期較短的履行期限，以便更密切監察規劃許可附帶條件的履行進度。此外，申請人亦獲告知，倘規劃許可再度因申請人未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，任何進一步申請將不會獲從寬考慮。

87. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

88. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一二年六月五日止，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，晚上六時至翌日早上九時不得在申請地點進行晚間作業；
- (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，不得在申請地點進行切割、拆卸、清潔、維修和工場活動；
- (d) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得使用包括貨櫃車拖架和拖頭在內的重型車輛(即超過24公噸)在申請地點進行作業；
- (e) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點處理、起卸和貯存電器(包括雪櫃和冷氣機)；
- (f) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，存放在申請地點周邊五米範圍內的物料，其堆疊高度不得超過2.5米；

- (g) 在規劃許可有效期內，在申請地點上任何樹木的一米範圍內不得存放／棄置任何物料；
- (h) 在規劃許可有效期內，申請地點的現有樹木必須妥為護理；
- (i) 在規劃許可有效期內，事先未取得康樂及文化事務署古物古蹟辦事處的書面同意，不得在申請地點進行地面挖掘工作；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零零九年九月五日或之前)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；
- (k) 就上文(j)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年十二月五日或之前)落實所建議的排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零零九年九月五日或之前)提交構築物的消防裝置建議(包括花灑系統)，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 就上文(l)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年十二月五日或之前)為構築物提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零九年九月五日或之前)，在申請地點設置圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (o) 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)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；

- (p) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(j)、(k)、(l)、(m)或(n)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
- (q) 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。

89. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 在有關地點的發展項目展開前，必須先已取得規劃許可；
- (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，是爲了監察履行規劃許可附帶條件的情況；
- (c) 倘規劃許可再度因申請人未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，任何進一步的申請將不會獲從寬考慮；
- (d) 須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；
- (e) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點位於根據集體政府租契批出的舊批農地上，若事先未得元朗地政處批准，不得搭建構築物；通往申請地點的車輛通道須由屏廈路穿越私人土地，元朗地政處並不保證任何通行權；須申請短期豁免書，以把申請地點的違例構築物納入法定規管內及根據申請地點的界線妥善把有關地段分割出來；以及須申請短期租約，以便把未經許可佔用政府土地一事納入規管範圍。倘該署沒有接獲／批准任何短期豁免書／短期租約的申請，而違例情況持續，則在檢討有關情況後，會按照既定的地區契約執行及土地管制計劃，採取適當的行動；

- (f) 遵守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，以盡量減低可能對環境造成的滋擾；
- (g) 留意渠務署總工程師／新界北就排水設施建議提出的意見如下：
  - (i) 申請地點地面徑流的排放點須予修訂；
  - (ii) 須提交地界牆的詳情，以說明源自鄰近地區的地面徑流不會被阻截；在圍牆兩邊須建造適當尺寸的明渠或在圍牆底部建造足夠的排水口，疏導附近地區的雨水；以及
  - (iii) 須確保收集申請地點徑流的現有排水渠足以把申請地點額外產生的水流排放。就擬在申請地段外進行的所有擬議排水工程徵詢元朗地政專員的意見，以及取得有關地段擁有人的同意；
- (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，以及向負責地政和維修保養事務的相關部門澄清該同道路／通道／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (i) 留意土木工程拓展署總工程師／土地工程的意見，即通往申請地點的通道位於屏廈路附近，在「屏廈路改善工程(廈村段)」(合約編號 CV/2006/01)的範圍內，該項工程已在二零零七年十二月動工，並將於二零一零年年底竣工。在屏廈路路面擴闊工程進行期間，申請地點的出入通道可能會受影響，申請人並無資格因此獲得賠償；
- (j) 留意消防處處長就擬備消防裝置建議的規定所提出的意見，有關意見載於文件附錄 V；
- (k) 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，不應視作當局根據《建築物條例》

及相關規例容忍現時在申請地點的違例構築物；如發現違例情況，屋宇署或會根據《建築物條例》或其他成文法則採取適當的行動；用作辦公室或貯物室的貨櫃被視為臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管；若擬進行任何新工程(包括任何臨時構築物)，必須根據《建築物條例》正式提出申請，以待批准；倘申請地點並非緊連一條至少 4.5 米闊的指定街道，則在提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；《建築物(規劃)規例》第 41D 條有關設置緊急車輛通道的規定亦適用；以及

- (1) 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(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。

### 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-HT/619 在劃為「露天貯物(1類)」地帶的  
元朗厦村第 125 約地段第 1480 號餘段(部分)、  
第 1481 號 B 分段餘段(部分)及第 1482 號餘段  
和毗連政府土地  
臨時露天存放玻璃纖維製品連工場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-HT/619 號)

---

90. 秘書報告，在會議席上分別提交了文件的替代頁(即第 9 及 11 頁)，以供委員參閱。



## 簡介和提問部分

91. 高級城市規劃師／屯門及元朗梁美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) 臨時露天存放玻璃纖維製品連工場，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」)不支持該申請，因申請地點及通道附近有易受影響用途，預計有關申請會對環境造成滋擾；
- (d) 在法定公布期內並無收到公眾的意見，而民政事務總署元朗民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評審結果，認為有關臨時用途可予以容忍三年。有關發展大致上與「露天貯物(1 類)」地帶的規劃意向一致，而申請用途並非與附近土地用途不協調。有關發展符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，即區內人士並無提出反對，而相關政府部門亦沒有表示反對。關於環保署署長所關注問題，可透過附加文件第 13.2(a)及(b)段建議的規劃許可附帶條件及建議指引性質條款解決，即申請人有需要遵照《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。鑑於露天貯物用途方面的需求，小組委員會最近曾批准區內涉及各種臨時用途的同類申請。由於上兩項規劃許可(申請編號 A/YL-HT/497 及 A/YL-HT/550)因未有遵照規劃許可附帶條件而被撤銷，因此倘小組委員會決定批准申請，建議為這宗申請訂定為期較短的履行期限，以便更密切監察規劃許可附帶條件的履行進度。此外，申請人亦獲告知，倘規劃許可再度因申請人未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，任何進一步申請將不會獲從寬考慮。

92. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

93. 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，批准有關申請。規劃許可屬臨時性質，為期三年至二零一二年六月五日止。有關許可須符合以下條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，由下午七時至翌日上午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，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，根據先前核准申請(編號 A/YL-HT/550)所栽種的現有樹木須經常予以保養；
- (d) 在規劃許可有效期內，根據先前核准申請(編號 A/YL-HT/550)在申請地點所提供的排水設施，須經常予以保養；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零九年九月五日或之前)提交現有排水設施運作狀況記錄，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三個月內(即在二零零九年九月五日或之前)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，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年十二月五日或之前)提供所建議的消防裝置，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 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)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給

的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及

- (i) 如在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。

94. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點的發展項目繼續進行前，應事先已取得規劃許可；
- (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，是爲了監察履行規劃許可附帶條件的情況；
- (c) 規劃許可再度因申請人未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，任何進一步的申請將不會獲從寬考慮；
- (d) 須與申請地點有關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (e) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地段屬於根據集體政府租契持有的舊批農地上，若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豁免書及短期租約，以便把有關地段內違例搭建構築物及未經許可佔用政府土地一事納入規管範圍。如未有收到／批准短期豁免書／短期租約申請，元朗地政處在檢討有關情況後，會按照地區既定的執行契約條款及土地管制計劃，採取適當的行動；
- (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，以盡量減低可能對環境造成的滋擾；
- (g) 留意消防處處長就制訂消防裝置建議所須遵照的規定而提出的意見(載於文件附錄 V)；以及

- (h) 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。根據《建築物(規劃)規例》第 VII 部，使用貨櫃作辦公室或貨倉，可視為臨時建築物，須加以管制。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。如申請地點並非連接一條至少 4.5 米闊的指定道路，須根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，在提交建築圖則階段釐定發展密度。就提供緊急車輛通道而言，《建築物(規劃)規例》第 41D 條對此適用。

#### 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-HT/620 在劃為「綜合發展區」地帶的  
元朗厦村第 125 約地段第 766 號及毗連政府土地  
臨時露天存放雲石及建築材料(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-HT/620 號)

---

#### 簡介和提問部分

95. 高級城市規劃師／屯門及元朗梁美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) 臨時露天存放雲石及建築材料，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，因為申請地點附近和通道沿路有易受影響的用途，預計有關發展會造成環

境滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀角度對申請有所保留，因為申請地點向外擴展，影響長有植物的山坡。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請有所保留，因為進行有關發展難免須在草木茂盛的斜坡上清理植物及挖土；

- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，民政事務總署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，規劃署不支持這宗申請。擬議用途與申請地點東鄰和東北面(距離約 40 米)的民居不相協調，亦不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和漁護署署長對申請有所保留，因為申請地點已朝南面一個具高景觀和自然保育價值且草木茂盛的小丘擴展，增幅約 40%。此外，當局留意到申請人一再未能履行先前規劃許可(申請編號 A/YL-HT/536 和 583)的規劃許可附帶條件，特別是關於保護樹木和美化環境建議的規劃許可附帶條件，當局十分懷疑潛在的環境和景觀影響能否透過附加規劃許可附帶條件來解決。

### 商議部分

96. 主席詢問上次批給的規劃許可有否附加指引性質的條款，提醒申請人如未能履行規劃許可附帶條件，申請人日後提出的申請不會獲從寬考慮。梁美玲女士回答說，當局先前向編號 A/YL-HT/536 的申請批給規劃許可時，並沒有附加這項指引性質的條款，但編號 A/YL-HT/583 的申請則附加了這項條款。秘書補充說，申請人並無提供資料，解釋為何難以履行規劃許可附帶條件。

97. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是有關發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」，因為有政府部門提出負

面意見，而申請書內並無收納評估資料，以證明有關發展不會對附近地區的景觀、自然保育和環境造成負面影響。

議程項目 25

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-MP/170 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗米埔第104約地段第3207號餘段、第3209號餘段、第3220號餘段、第3221號餘段、第3224號餘段、第3225號A分段餘段、第3225號餘段、第3225號C分段餘段、第3226號A分段餘段、第3226號餘段、第3228號、第3229號、第3230號餘段、第3250號B分段第33小分段B段、第3250號B分段第21小分段餘段、第3250號B分段第40小分段(部分)及第4658號(部分)和毗連政府土地興建屋宇(低層、低密度住宅)、略為放寬建築物高度限制及進行填塘工程  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
A/YL-MP/170 號)

---

98. 秘書報告，葉天養先生、劉志宏博士及杜德俊教授已就此議項申報利益。葉先生及劉博士近期分別與恒基兆業地產有限公司(即申請人的控股公司)及 Ho Tin & Associates Consulting Engineers Ltd(擔任該申請的顧問小組成員)有業務往來，而杜德俊教授是米埔管理及發展委員會的受託人。不過，由於申請人要求延期考慮該申請，委員同意葉先生及劉博士可留下參加會議。委員亦得悉杜德俊教授已就未能出席會議致歉。

99. 小組委員會知悉申請人在二零零九年五月二十一日要求城市規劃委員會延期至二零零九年六月十九日(即兩星期後)舉行下次會議時才考慮該申請，以便有較多時間根據環境保護署署長所提意見，解決尚未處理的技術問題。

100. 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，以待申請人提交補充資料。小組委員會並同意，如申請人沒有提交進一步資料，因而無須公布供公眾提出意見，有關申請須在兩星期後（即二零零九年六月十九日）提交小組委員會考慮。當局會告知申請人，由於小組委員會曾在二零零八年十月二十四日批准該申請延期，申請人共有七個月時間準備所提交的進一步資料，因此，除非情況極為特殊，小組委員會不會批准再次延期考慮該申請。

## 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-MP/175 在劃為「休憩用地」地帶的元朗米埔  
加州花園大道 1 號第 104 約地段第 2873 號  
經營臨時商店及服務行業(地產代理)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-MP/175 號)

---

### 簡介和提問部分

101. 高級城市規劃師／屯門及元朗梁美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) 經營臨時商店及服務行業(地產代理)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見一並無收到有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內並無收到公眾的意見；以及
- (e) 規劃署的意見—規劃署根據文件第 12 段所載的評審結果，認為有關臨時用途可予以容忍三年。批准該臨時性質的申請，不會妨礙「休憩用地」地帶的長遠規劃意向，原因是元朗區議會並無就該「休憩用地」地帶訂定明確發展計劃。該項發展並非與附

近地區的土地用途不協調。附近一帶夾雜民居、空置土地及池塘，並有一個臨時地產代理辦事處。小組委員會先前已就申請地點批給七項涉及同類用途的規劃許可。上次批給的規劃許可(申請編號 A/YL-MP/142)因未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷。為監察履行規劃許可附帶條件的進度，倘小組委員會決定批准申請，建議批給較短的履行條件期限。此外，當局應告知申請人，如再次因未有遵照規劃許可附帶條件而遭撤銷規劃許可，進一步提出申請，將不會獲從寬考慮。

102. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

103. 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，批准有關申請。規劃許可屬臨時性質，為期三年至二零一二年六月五日止。有關許可須符合以下條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，現時在申請地點為美化環境而栽種的草木須予保養；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點根據申請編號 A/YL-MP/142 落實的排水設施須予保養；
- (c) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零九年九月五日或之前)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；
- (d) 就上文(c)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年十二月五日或之前)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；



- (e) 如在規劃許可有效期內仍未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；
- (f) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (g) 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。

104. 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，必須先已取得規劃許可；
- (b) 為監察履行規劃許可附帶條件的進度，批給較短的履行條件期限；
- (c) 如申請人再次因未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷規劃許可，再次提出申請，將不會獲小組委員會從寬考慮；
- (d) 留意元朗地政專員的意見，即元朗地政處不會保證批出通行權，而當局已告知申請人，須解決與通道有關的土地問題；
- (e) 留意環境保護署署長(下稱「環保署署長」)的意見，即當局已告知申請人須遵照環保署所發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的最新版本，以盡量減低對環境造成的滋擾；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請人須對場內排水設施的妥善維修保養負全部責任。申請人須確定妥善阻截及保持現有的流徑，不會導致附近地區增加水浸危險。在圍繞申請地點界線及所在範圍須設置周邊排水渠。該處所在地點，現時渠務

署並無公共雨水渠可供接駁。該處可能只有一些鄉村水渠，並可能由民政事務總署元朗民政事務專員負責維修保養。如把擬議排放點接駁其中一條水渠，申請人應就該建議向有關部門徵詢意見／徵求批准。該處所在地點，現時渠務署並無公共污水渠可供接駁。關於污水排放及處理，應向環保署署長徵求批准。申請人應檢討有關排水建議／工程及地盤界線，以免超越其管轄範圍。申請人應就地段界線外的所有擬議排水工程，徵詢元朗地政專員的意見，確保申請地點日後的污水排放暢通無阻。所有擬議排水設施須由申請人自費興建及維修；

- (g) 留意消防處處長的意見，如申請人有意申請豁免提供文件附錄 IV 所載的若干消防裝置，須向消防處提供理據，以供考慮；
- (h) 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。根據《建築物(規劃)規例》第 VII 部，使用貨櫃作貨倉及辦公室，可視為臨時建築物，須加以管制。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。如申請地點並非連接一條至少 4.5 米闊的指定道路，須根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，在提交建築圖則階段釐定發展密度；
- (i) 留意機電工程署署長的意見，申請人應與電力供應商聯絡，索取電纜圖，以檢查申請地點內或附近一帶是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所得電纜圖，根據所得的電纜圖則，如發現有關地點內或附近設有地下電纜(及/或架空電纜)，而申請地點是位於規劃署公布的《香港規劃標準與準則》所訂定的高壓架空電纜(即 132 千伏及以上輸電電壓)的較理想工作走廊內，申請人便須採取措施，包括事先徵詢供電商的意見和與其作出安排。在申請地點

搭建構築物前，申請人及／或承辦商須與電力供應商聯絡，以及在有需要時要求供應商改變地下電纜（及／或架空電纜）的路線，使之遠離擬議構築物的附近範圍。申請人及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》所訂立的「有關在供電電纜附近工作的實務守則」行事；以及

- (j) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，由於建築地台由未登記斜坡支撐，申請人已被告知須確保住用構築物與未登記斜坡頂部保持安全距離（約一至二米）。

議程項目 27  
第 16 條申請

[公開會議]

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興建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)

---

105. 秘書報告說，葉天養先生近期與恒基兆業地產有限公司(即申請人的控股公司)有業務往來，已就此項目申報利益。然而，申請人已要求延期考慮申請，委員認為葉先生可以留席。

106. 小組委員會備悉，申請人於二零零九年五月二十一日，要求城市規劃委員會延期至小組委員會將於二零零九年六月十九日舉行的下一次會議(即兩星期後)考慮其申請，以便有更多時間與有關政府部門釐清部門意見。

107. 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。小組委員會並同意，在申請人沒有提交進一步資料而須公布資料供公眾提出意見的情況下，這宗申請須在二零零九年六月十九日(即兩星期後)提交小組委員會考慮。小組委員會須告知申請人，小組委員會自二零零八年三月二十八日延期考慮申請以來，合共給予 14 個月時間讓申請人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／屯門及元朗梁美玲女士出席會議解答委員的詢問。梁女士此時離席。]

## 議程項目 28 和 29

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/325 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗新田朗廈第 104 約地段第 3316 號餘段(部分)、第 3331 號餘段(部分)、第 3337 號餘段、第 3338 號餘段(部分)、第 3339 號、第 3340 號餘段(部分)、第 3341 號餘段(部分)、第 3342 號(部分)、第 3343 號至第 3346 號、第 3347 號(部分)、第 3348 號(部分)、第 3349 號餘段(部分)、第 3350 號、第 3351 號(部分)、第 3359 號餘段及第 3360 號餘段和毗連政府土地  
闢設臨時私家車停車場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTN/325 號)

---

A/YL-KTN/326 在劃為「綜合發展區」地帶的  
元朗新田朗廈第104約  
地段第3307號餘段(部分)、  
第3308號餘段(部分)、第3312號餘段(部分)及  
第3313號餘段(部分)  
闢設臨時私家車停車場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTN/326 號)

---

### 簡介和提問部分

108. 由於申請編號 A/YL-KTN/325 和 A/YL-KTN/326 的性質類似，而且位於同一「綜合發展區」地帶，小組委員會同意將兩宗申請一併進行考慮。

109. 簡松年先生和劉志宏博士就此項目申報利益，因為他們是觀瀾湖高爾夫球場的會員，而申請用途是供該球場會員使用。

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 兩個申請地點的臨時私家車停車場，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」)並不支持申請，理由是申請地點附近有易受影響用途(即民居)，預計會對環境造成滋擾；
- (d) 在法定公布期內就每宗申請接獲一份反對申請的公眾意見書，反對理由是有關發展會對狹窄的區內道路造成負面交通影響，亦會對村民(包括兒童和長者)造成道路安全問題；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據有關文件第 11 段所載的評審結果，認為有關的臨時用途可予以容忍三年。有關擬議用途與附近主要混雜有貯物場／露天

貯物場、停車場、耕地、園藝用地和住宅構築物的土地用途並非不相協調。由於該「綜合發展區」地帶尙未有任何已知的落實計劃，故以臨時性質批准申請，不會妨礙分區計劃大綱圖上「綜合發展區」地帶的規劃意向。先前有相同用途獲批給規劃許可，而規劃情況並無重大改變。至於環保署署長關注的問題，可建議訂定規劃許可附帶條件，禁止使用中型或重型貨車及禁止進行車輛拆卸、保養、修理、清潔、噴漆和其他工場活動，並要求採取紓緩影響措施以盡量減低任何可能會出現的滋擾；以及訂明建議的指引性質條款，指出需要遵守《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低任何可能出現的環境影響。至於區內人士所關注的交通和道路安全問題，運輸署對申請沒有負面意見。由於編號 A/YL-KTN/325 申請的先前規劃許可(申請編號 A/YL-KTN/291)及編號 A/YL-KTN/326 申請的先前規劃許可(申請編號 A/YL-KTN/292)因申請人未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷，倘小組委員會決定批准申請，建議為這宗申請訂定為期較短的履行期限，以便更密切監察規劃許可附帶條件的履行進度。此外，申請人亦獲告知，倘規劃許可再度因申請人未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，任何進一步申請將不會獲從寬考慮。

111. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

##### 編號 A/YL-KTN/325 的申請

112. 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，至二零一二年六月五日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點停泊／存放未有根據交通規例獲發有效牌照的車輛；

- (b) 在規劃許可有效期內，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(即重量達 5.5 公噸以上)或貨櫃車拖架／拖頭；
- (c) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行車輛拆卸、保養、修理、清潔、噴漆和其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點上所有根據編號 A/YL-KTN/249 的申請為美化環境而栽種的現有植物必須時刻妥為護理；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點上根據編號 A/YL-KTN/249 的申請關設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三個月內(即二零零九年九月五日或之前)採取紓緩影響措施，以盡量減低申請地點上噪音和人工照明可能對附近居民構成的任何滋擾，而有關情況必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(即二零零九年九月五日或之前)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；
- (h) 就上文(g)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年十二月五日或之前)提供所建議的消防裝置，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；
- (j) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。

113. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在有關地點展開申請用途前，必須先已取得規劃許可；
- (b) 須與申請地點有關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (c) 批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，是爲了監察在申請地點履行規劃許可附帶條件的情況；
- (d) 倘規劃許可再度因申請人未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，任何進一步的申請將不會獲從寬考慮；
- (e) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即第 104 約地段第 3342 號由有效的短期豁免書第 1184 號所涵蓋，容許在有關地段搭建兩個構築物作工場用途，總覆蓋面積爲 41.88 平方米。申請人擬佔用一塊約 216 平方米的未批租政府土地，並在申請地點範圍內建造非住用構築物，總面積約 123 平方米，超過了上述短期豁免書所容許的範圍。元朗地政處保留權利，倘稍後發現違例事項屬實，或會對該等違例事項採取土地管制行動／執行契約條款行動。此外，申請地點可經一條不長的通道前往，該通道穿越一塊露天政府土地往新潭路，而有關政府土地目前涉及水務署的保養工程(編號 GLA-TYL788)；地政處既不保證給予通行權，亦不會就公共道路範圍外政府土地上的通道提供保養服務。相關的註冊擁有人亦須申請短期豁免書，而政府土地的佔用人則須提交短期租約申請。倘地政處沒有接獲／批准申請，而違例事項繼續在申請地點存在，地政處在檢討有關情況後，會按照既定的強制執行地區批約條款計劃，採取適當的執行契約條款行動；

- (f) 遵守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》的最新版本，以盡量減低可能對環境造成的滋擾；
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請獲批給規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》接受在申請地點的違例構築物。當局日後可能會採取管制行動清除所有違例工程。申請人必須委任認可人士統籌所有建築工程；
- (h) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即其辦事處並不／不應負責保養任何連接申請地點和新潭路的現有車輛通道；
- (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，申請人須向其部門提交載有消防裝置建議的相關發展藍圖，以供批准。發展藍圖須按比例繪畫及顯示尺寸和佔用性質，而擬議消防裝置的位置須在發展藍圖上清楚標明。申請人就小於 230 平方米的擬議構築物制定消防裝置建議時，須參考載於文件附錄 IV 的規定。倘申請人擬申請豁免提供文件附錄 IV 所規定的某些消防裝置，須向其部門提供理據，以供考慮；以及
- (j) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須聯絡電力供應商以取得電纜圖，以便找出申請地點範圍內或附近有沒有任何地下電纜及／或架空電纜。根據所取得的電纜圖，倘申請地點範圍內或附近有地下電纜及／或架空電纜，或申請地點位於規劃署所頒布《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平為 132 千伏及以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須採取措施，包括事先諮詢電力供應商及與電力供應商作出安排。此外，申請人及／或其承辦商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，應與電力供應商聯絡，倘有必要，須要求電力供應商改變地下電纜及／或架空電纜的路線，使其不致接近擬議構築物。另外，申請人及其承辦商在供電電纜附近

進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

編號 A/YL-KTN/326 的申請

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，至二零一二年六月五日止，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／存放未有根據交通規例獲發有效牌照的車輛；
- (b) 在規劃許可有效期內，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(即重量達 5.5 公噸以上)或貨櫃車拖架／拖頭；
- (c) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行車輛拆卸、保養、修理、清潔、噴漆和其他工場活動；
- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零零九年九月五日或之前)採取紓緩影響措施，以盡量減低申請地點上噪音和人工照明可能對附近居民構成的任何滋擾，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(即二零零九年九月五日或之前)提交美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年十二月五日或之前)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；

- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零零九年九月五日或之前)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；
- (h) 就上文(g)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年十二月五日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零零九年九月五日或之前)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，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年十二月五日或之前)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未能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；
- (l) 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)、(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。

115. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在有關地點展開申請用途前，必須先已取得規劃許可；
- (b) 須與申請地點有關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；

- (c) 批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，是爲了監察在申請地點履行規劃許可附帶條件的情況；
- (d) 倘規劃許可再度因申請人未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，任何進一步的申請將不會獲從寬考慮；
- (e) 留意元朗地政專員的意見，即元朗地政處保留權利，倘稍後發現任何違例事項屬實，或會對該等違例事項採取執行契約條款行動。申請地點的出入口涉及通往新潭路的 GLA-TYL788(水務署現時進行的保養工程)；地政處既並不保證給予通行權，亦不會就公共道路範圍外政府土地上的通道提供保養服務。此外，當局的政策是就整幅地段向註冊擁有人發出短期豁免書。倘地段上有搭建構築物，註冊擁有人須申請短期豁免書；就申請豁免書而言，有關擁有人須根據申請地點的界線，把相關地段分割出來。倘地政處沒有接獲／批准申請，而違例事項繼續在申請地點存在，地政處在檢討有關情況後，會按照既定的強制執行地區批約條款計劃，採取適當的行動。由於申請地點可能會影響中華電力有限公司(下稱「中電」)的項目「由邊界至新界元朗的400 千伏架空電纜」，申請人須徵詢中電的意見。申請人亦須澄清第 104 約地段第 3307 號餘段是否包括在申請內；
- (f) 遵守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》的最新版本，以盡量減低可能對環境造成的滋擾；
- (g) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即所提交的排水建議並不符合要求。就排水建議而言，申請地點的排水出口須設置一個有氣隔的集水井；另須標明申請地點排水出口和毗連新潭路的現有溝渠之間的排水渠詳情，包括管道內底水平、路線、大小和性質。此外，亦須提交有關擬在地盤界線進行的所有工程(包括築建邊界牆)的資料，顯示鄰近地區地面徑流暢通無阻。如擬在地段界線或申請人管轄範

圍外進行排水工程，應徵詢元朗地政專員或有關土地擁有人的意見。此外，申請人相信會在毗連申請地點的斜坡(編號 2SE-C/C273(1))進行排水工程，該處由路政署負責保養，有必要時須徵詢路政署的意見；

- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請獲批給規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》接受在申請地點的違例構築物。當局日後可能會採取管制行動清除所有違例工程。申請人必須委任認可人士統籌所有建築工程；
- (i) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即其辦事處並不／不應負責保養任何連接申請地點和新潭路的現有車輛通道；
- (j) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須設置消防裝置。因此，申請人須向其部門提交載有消防裝置建議的相關發展藍圖，以供批准。發展藍圖須按比例繪畫及顯示尺寸和佔用性質；另外，擬議消防裝置的位置須在發展藍圖上清楚標明。申請人就擬議更亭和供電房制定消防裝置建議時，須按佔用情況所規定提供認可的人手操作手提器具及須在圖則上清楚標明；以及
- (k) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須聯絡電力供應商以取得電纜圖，以便找出申請地點範圍內或附近有沒有任何地下電纜及／或架空電纜。根據所取得的電纜圖，倘申請地點範圍內或附近有地下電纜及／或架空電纜，或申請地點位於規劃署所頒布《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平為 132 千伏及以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須採取措施，包括事先諮詢電力供應商及與電力供應商作出安排。此外，申請人及／或其承辦商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，應與電力供應商聯絡，倘有必要，須要求電力供應商改變地下電纜及／或架空電纜的路線，使其不致接近擬議構築物。另外，申請人及其承辦商在供電電纜附近

進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

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-KTN/328 為批給在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗錦田公路石崗新村第 110 約地段第 629 號 T 分段、第 629 號 U 分段、第 630 號 B 分段第 16 小分段及第 630 號 B 分段第 17 小分段臨時「露天存放建築機械、私家車及汽車零件」用途(申請編號 A/YL-KTN/252)的規劃許可續期(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/328 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) 為作臨時「露天存放建築機械、私家車及汽車零件」用途(申請編號 A/YL-KTN/252)的規劃許可續期，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)並不支持申請，理由是申請地點附近有易受影響用途，預計會對環境造成滋擾；

- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，民政事務總署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 段所載的評審結果，認為有關的臨時用途可予以容忍三年。這宗申請是為於二零零六年六月十六日批出而作同一用途的規劃許可(申請編號 A/YL-KTN/252)續期。自批出最近期的許可後規劃情況並無改變，而所有規劃許可附帶條件均已履行。有關發展與附近地區並非不相協調。由於申請地點沒有落實地帶用途的已知計劃，再批出為期三年的臨時規劃許可不會妨礙「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。這宗申請是續期申請，故大致符合城規會規劃指引編號 13E。雖然環保署署長並不支持申請，但文件第 13.2(a)至(c)段建議附加規劃許可附帶條件，限制作業時間並禁止進行車輛拆卸、保養、修理、清潔、噴漆和其他工場活動及堆疊汽車或汽車零件的活動。

117. 委員並無就申請提出問題。

#### 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，至二零一二年六月五日止，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，每日下午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車輛拆卸、保養、修理、清潔、噴漆和其他工場活動；



- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點把汽車或汽車零件堆疊至高於 2.5 米；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點上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；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點上根據編號 A/YL-KTN/169 的申請同意闢設的排水設施必須時刻維持在良好狀況；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年十二月五日或之前)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；
- (g) 就上文(f)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一零年三月五日或之前)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；
- (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)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；
- (i) 如在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述事宜：

- (a) 須與申請地點有關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；

- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即當局就第 110 約地段第 629 號 T 分段和第 629 號 U 分段批出了短期豁免書第 2552 號，容許就臨時露天存放建築機械、私家車及汽車零件用途搭建構築物作附屬用途，覆蓋面積不超過 259.72 平方米，高度不超過 4.5 米。應提醒申請人／有關地段的註冊擁有人申請修訂上述短期豁免書，以及倘違例構築物確實伸延至地段第 630 號 B 分段第 16 小分段和第 630 號 B 分段第 17 小分段，則就該等地段另行申請短期豁免書。倘地政處沒有接獲／批准短期豁免書申請，而違例事項繼續在申請地點存在，地政處會考慮根據現行計劃，向註冊擁有人採取適當的執行契約條款行動。此外，申請地點可經私人土地和一小塊政府土地通往錦田公路，而地政處不會就該塊政府土地進行保養工程；
- (c) 遵守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》的最新版本，以盡量減低任何可能對環境造成的滋擾；
- (d) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須設置消防裝置。因此，申請人須向其部門提交載有消防裝置建議的相關發展藍圖，以供批准。申請人就擬議構築物制定消防裝置建議時，須參考載於文件附錄 VI 的規定。倘申請人擬申請豁免提供某些消防裝置，須向其部門提供理據，以供考慮。詳細的消防安全規定會在收到正式提交的一般建築圖則後制定；以及
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請地點上的所有違例構築物均須清除。所有建築工程必須符合《建築物條例》的規定，而申請人必須委任認可人士統籌所有建築工程。申請獲批給規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》接受在申請地點的違例構築物。當局日後可能會採取管制行動清除所有違例工程。

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-KTS/465 擬在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗錦莆路第 106 約地段第 509 號、第 510 號、第 514 號及第 515 號餘段闢設臨時公眾私家車停車場(為期兩年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/465 號)

---

簡介和提問部分

120. 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) 擬議臨時公眾私家車停車場，為期兩年；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)並不支持申請，因為申請地點附近常有農業活動，而且申請地點復耕潛力甚高。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對申請有所保留，因為擬議停車場會涉及在申請地點大量澆灌混凝土或敷設鋪築材料，令申請地點和附近的景觀質素下降。擬議用途違反了「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向，即保留該區的鄉郊特色；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，其中一份反對申請，理由是申請地點不適宜作泊車用途，因為會與附近環境不相協調，導致污染和水浸問題。另一名提意見人提出應以瓦坑鐵板圍起申請地點，避免廢氣對區內居民造成影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評審結果，認為有關的臨時用途可予以容忍兩年。

「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向主要是保留鄉郊地區的特色。擬議公眾停車場能配合區內人士的需要，因此並無違反規劃意向。該「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶東部曾有作泊車或露天貯物用途的同類申請獲得批准，批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。擬議發展可以作為申請地點北面工廠和南面／東南面民居之間的緩衝區。至於漁護署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境關注的問題，以及區內人士以環境和排水為理由對申請提出反對，可以按文件第13.2(a)至(c)、(e)至(i)段所建議訂定規劃許可附帶條件來解決。

121. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

122. 關婉玲女士回應主席關於該區泊車需求的詢問時表示，申請人並無提供該區泊車需求的資料，而運輸署助理署長／新界對申請沒有意見。一名委員表示在錦上路西鐵站有「泊車轉乘」設施，擬議公眾停車場的服務對象並非西鐵線使用者。另一名委員表示錦上路西鐵站對面有一個在星期日和公眾假期運作的跳蚤市場，擬議公眾停車場或可供前往跳蚤市場的訪客使用。這名委員表示擔心申請用途會是存放私家車而非泊車。主席解釋指申請人已在申請內清楚表明申請用途是停泊私家車。委員同意，倘申請獲得批准，須由規劃署密切監察用地，以避免濫用。

123. 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，至二零一一年六月五日止，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，每日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) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行車輛清洗、拆卸、修理和工場活動(包括金屬切割、鑽孔、錘打、噴漆及換油／潤滑劑)；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／停放《道路交通條例》所界定的中型或重型貨車(即重量達 5.5 公噸以上)或貨櫃車拖架／拖頭；
- (d) 在規劃許可有效期內把申請地點北面界線後移，以免侵佔現有行人徑和明渠；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年十二月五日或之前)設置邊界圍欄，而有關情況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六個月內(即二零零九年十二月五日或之前)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，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一零年三月五日或之前)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六個月內(即二零零九年十二月五日或之前)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，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一零年三月五日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年十二月五日或之前)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，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一零年三月五日或之前)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；
- (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，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

124. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 須與申請地點有關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請人／擁有人須向地政處申請短期豁免書，以涵蓋申請地點的擬議構築物(即兩個改作辦公室／貯物用途的貨櫃)。倘地政處沒有接獲／批准短期豁免書申請，而在申請地點發現違例事項，地政處會考慮根據現行計劃對註冊擁有人採取適當的執行契約條款行動。申請地點可經錦莆路一條分叉的未命名道路前往，而錦莆路穿越地政處沒有進行保養工程的露天政府土地。位於政府土地的通道有部分被一份租約(參考編號 TARDS/EAR-001)涵蓋，倘可與租戶同時使用該通道，須就此徵詢其部門總產業測量師／鐵路發展組的意見。地政處並不保證給予通行權；

- (c) 採用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》內列出的紓緩環境影響措施，以盡量減低任何可能對環境造成的滋擾；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請獲批給規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》接受在申請地點的違例構築物。當局日後可能會採取管制行動清除所有違例工程。申請人必須委任認可人士統籌所有建築工程；
- (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。因此，申請人須向其部門提交載有消防裝置建議的相關發展藍圖，以供批准。申請人就擬議構築物制定消防裝置建議時，須參考載於文件附錄 IV 的規定。倘申請人擬申請豁免提供某些消防裝置，須向其部門提供理據，以供考慮。詳細的消防安全規定會在收到正式提交的一般建築圖則後制定；以及
- (f) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須聯絡電力供應商以取得電纜圖，以便找出申請地點範圍內或附近有沒有任何地下電纜及／或架空電纜。根據所取得的電纜圖，倘申請地點範圍內或附近有地下電纜及／或架空電纜，或申請地點位於規劃署所頒布《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平為 132 千伏及以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須採取措施，包括事先諮詢電力供應商及與電力供應商作出安排。此外，申請人及／或其承辦商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，應與電力供應商聯絡，倘有必要，須要求電力供應商改變地下電纜及／或架空電纜的路線，使其不致接近擬議構築物。另外，申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

議程項目 32  
第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL - 在劃為「鄉村式發展」地帶的  
PH/582 元朗八鄉錦田公路第 111 約  
地段第 2116 號 B 分段第 11 小分段(部分)、  
第 2116 號 B 分段餘段(部分)、  
第 2123 號 B 分段(部分)、  
第 2124 號 B 分段第 1 小分段(部分)、  
第 2124 號 B 分段第 2 小分段、  
第 2124 號 B 分段第 4 小分段、  
第 2124 號 B 分段第 6 小分段(部分)、  
第 2124 號 B 分段第 7 小分段(部分)及  
第 2124 號 B 分段餘段(部分)  
臨時露天存放待售私家車及輕型／中型貨車  
(為期一年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PH/582 號)

---

簡介和提問部分

125. 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) 臨時露天存放待售私家車及輕型／中型貨車，為期一年；
- (c) 政府部門的意見——地政總署元朗地政專員不支持這宗申請，因為當局正積極處理申請地點範圍內第 111 約地段第 2124 號 B 分段第 2 小分段的小型屋宇申請，預計有關申請在短期內會獲得批准。此外，編號 A/YL-PH/549 的申請獲得批准後，元朗地政處並未接獲任何把申請地點的違例構築物納入法定管制的申請。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點緊貼易受影響



的用途(包括民居和老人院)，預計有關發展會造成環境滋擾；

- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，民政事務總署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，規劃署不支持這宗申請。當局現正積極處理申請地點範圍內第 111 約地段第 2124 號 B 分段第 2 小分段的小型屋宇申請，預計有關申請在短期內會獲得批准。當局自一九九九年以來，先後批給申請人五項規劃許可。在上一宗申請(編號 A/YL-PH/549)已告知申請人，規劃許可不會再獲續期。繼續佔用該地點作所申請的用途，會妨礙分區計劃大綱圖上「鄉村式發展」地帶的規劃意向。此外，在申請地點繼續進行申請用途，不符合城規會規劃指引編號 13E，因為申請用地位於第 4 類地區內，其規劃意向是鼓勵盡早取締這類不協調的用途。雖然當局先前向五宗規劃申請批給許可，一再容忍申請用途，但申請人仍未能把業務遷往其他合適地點，申請書亦無提供資料，解釋為何申請用途不能遷往其他合適地點。八鄉分區計劃大綱圖上劃為「露天貯物」地帶的土地佔地約 96.46 公頃。有關發展與附近地區不相協調。

126. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

127. 委員認為有關發展與附近用途不相協調，而且申請人已獲充足時間把業務遷往其他更合適的地區。

128. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 繼續佔用該地點作所申請的臨時露天貯物用途，並不符合分區計劃大綱圖上「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。申請書並無提供充分理據，以支持偏離規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (b) 在申請地點繼續進行申請用途亦不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點位於第 4 類地區內，其規劃意向是盡早取締這類不協調的用途。申請不涉及極為特殊的情況，使當局再為在該地點作露天貯物用途的規劃許可續期。申請人已獲充足時間把有關用途遷往其他合適地點；
- (c) 有關發展與附近主要為住宅發展和老人院的地區不相協調。有關發展會對附近地區的環境造成滋擾。申請人並沒有提交資料，證明會解決有關問題；以及
- (d) 八鄉分區計劃大綱圖上劃為「露天貯物」地帶的土地佔地約 96.46 公頃。申請書並無提供資料，證明為何「露天貯物」地帶內並無合適的用地作申請用途。

議程項目 33  
第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-SK/148 擬在劃為「農業」地帶的  
元朗石崗清潭村第 112 約  
地段第 1504 號(部分)及第 1505 號(部分)  
興建四幢屋宇(新界豁免管制屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-SK/148 號)

---

129. 小組委員會備悉，申請人於二零零九年五月二十九日要求小組委員會延期一個月考慮其申請，以便有時間向地政總署澄清申請地點範圍內屬「屋宇地段」類別的土地的發展潛力。

130. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會並議決，這宗申請須在收到申請人所提交的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦議決告知申請人共有五個月時間準備擬提交的進一步資料，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-TT/241 在劃為「鄉村式發展」地帶的  
元朗大棠第 119 約地段第 1614 號餘段(部  
分)  
關設臨時舊衣服回收中心(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TT/241 號)

---

簡介及提問部分

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) 臨時舊衣服回收中心，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／新界對申請有所保留，因為申請用途會引致重型車輛行走僑興路，但該路是單線雙程行車的鄉村道路，並不符合標準。因此，從交通的角度而言，經僑興路的通道路線建議並不獲支持；
- (d) 當局在法定公布期內並無接獲公眾的意見，民政事務總署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——根據載於文件第 12 段的評審結果，規劃署不支持這宗申請。回收中心並非為其所在的社區提供必要的設施。有關發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，亦與附近一帶有零散民居的鄉郊土地用途並不協調。運輸署助理署長／新界對申請有所保留，因為申請用途會引致重型車輛行走該條單線雙程行車的道路，從交通的角度而言，經僑興路的通道路線建議並不獲支持。申請地點先前不曾有該項用途獲批給許可，而在申請地點附近的「鄉村式發展」地帶內，亦不曾有申請用途／倉庫用途獲批給同類的規劃許可。批准這宗申請會立下不良先例，令同類用途在該地帶內擴散。倘該等申請均獲批准，累積影響所及，會導致區內的環境質素普遍下降。

132. 委員並沒有就申請提出問題。

#### 商議部分

133. 委員認為「鄉村式發展」地帶內不應容許進行擬議發展，將有關發展納入工業樓宇內則較為適當。

134. 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「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即指定現有的認可鄉村和適合作鄉村擴展的土地。該地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。批准這宗申請，會令規劃意向難以實現，而申請書內並沒有提出充分理據支持偏離上述規劃意向的做法，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 有關發展與申請地點附近一帶有零散民居的鄉郊土地用途並不協調；
- (c) 有關發展會對附近地區造成負面的交通影響，而申請人並未有就此事進行評估；以及
- (d) 批准這宗申請會立下不良先例，令同類用途在該地帶內擴散。倘該等申請均獲批准，累積影響所及，會導致區內的環境質素普遍下降。

### 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-TYST/430 在劃為「未決定用途」地帶的  
元朗公庵路第 117 約地段第 748 號(部分)、  
第 797 號(部分)及第 798 號(部分)  
臨時露天存放金屬零件連附屬工場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/430 號)

---

#### 簡介及提問部分

135. 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) 臨時露天存放金屬零件連附屬工場(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見—— 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持申請，理由是申請地點東鄰及其附近一帶有住用構築物，預計會對環境造成滋擾；
- (d) 當局在法定公布期內並無接獲公眾的意見，民政事務總署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 段所載的評審結果，認為臨時用途可予以容忍三年。該區預算作露天貯物用途，區內曾有同類申請獲小組委員會批給許可。有關發展與附近一帶並非不相協調。有關發展符合城規會規劃指引編號 13E，因為相關部門所關住的問題屬技術性質，可透過訂定規劃許可附帶條件解決。至於環保署署長對環境滋擾的問題表示關注，有關問題可藉訂定文件第 13.2(a)至(c)段所建議的規劃許可附帶條件解決。由於先前的兩項許可(申請編號 A/YL-TYST/288 和 A/YL-TYST/376)因申請人未能履行規劃許可附帶條件而遭撤銷，倘小組委員會決定批准申請，建議批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以便監察履行附帶條件的進度。此外，當局亦會告知申請人，若再度因未能履行規劃許可附帶條件而令規劃許可遭撤銷，任何進一步的申請將不會獲小組委員會從寬考慮。

136. 委員並沒有就申請提出問題。

#### 商議部分

137. 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。這項許

可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一二年六月五日止，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，不得於星期日及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的任何時間，不得在申請地點操作《道路交通條例》所界定的重型貨車(重量超過 24 公噸)以及拖頭／拖架；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點內為美化環境而種植的現有植物須時刻妥為護理；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零九年九月五日或之前)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；
- (f) 就上文(e)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年十二月五日或之前)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三個月內(即在二零零九年九月五日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年十二月五日或之前)落實消防裝置，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；

- (j) 如在指定日期前未有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。

138. 小組委員會亦議決告知申請人下列事宜：

- (a) 在有關地點展開申請用途前，必須先已取得規劃許可；
- (b) 倘規劃許可再度因申請人未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，任何進一步的申請將不會獲從寬考慮；
- (c) 須與申請地點有關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即元朗地政處保留權利對申請地點上搭建的構築物採取執行契約條款行動。當局備悉申請人並非註冊擁有人，申請地點涉及地段的一部分。該處的政策是以整個地段形式向註冊擁有人發出短期豁免書，地段的擁有人因而須申請短期豁免書，把申請地點上搭建／擬搭建的任何構築物納入法定管制內，而且擁有人須根據申請地點的界線把有關的地段分割，以便申請短期豁免書。倘元朗地政處並無接獲／批准短期豁免書，而申請地點的違例情況繼續存在，該處會在檢討情況後，按照既定的地區執行契約條款採取適當行動。此外，申請地點可從公庵路經一條穿越露天私人土地和政府土地的短路徑到達，元朗地政處並無在該路徑進行維修保養工程。該處不保證會批給通行權；



- (e) 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，並向相關地政和維修保養當局釐清同一道路／通道／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即該署不應負責維修保養連接申請地點和公庵路的任何通道；
- (g) 遵守環保署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的最新版本，以盡量減少對環境可能造成的滋擾；
- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為供水予有關發展，申請人或須把其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。申請地點附近的總水管未能提供滅火所需的標準水流；
- (i) 留意消防處處長就擬備消防裝置建議的規定所提出的意見，有關意見載於文件附錄 V；
- (j) 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》第 24 條，該署可就申請地點上的違例構築物採取行動。此外，申請獲批給規劃許可，不應視作當局不會根據《建築物條例》及相關規例對申請地點上的任何現有違例構築物作出追究。如發現違例情況，當局可根據該條例或其他成文法則採取適當行動。用作辦公室或儲物室的貨櫃視作臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。若擬進行任何新工程(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。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，發展密度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。《建築物(規劃)規例》第 41D 條有關設置緊急車輛通道的規定適用於這項發展；以及

- (k) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向電力供應商索取電纜圖，以找出申請地點內或附近是否設有任何地下電纜及／或架空電纜。申請地點如位於規劃署頒布的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平為 132 千伏或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須事先諮詢電力供應商，並與電力供應商作出安排。申請人及／或其承辦商在申請地點內搭建任何構築物前，須與電力供應商聯絡，以改變地下電纜及／或架空電纜的路線，使之遠離擬建構築物的附近範圍。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》所訂立的「有關在供電電纜附近工作的實務守則」。

### 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-TYST/431 在劃為「未決定用途」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗山下村第 119 約地段第 319 號  
臨時露天存放建築設備(包括貨櫃)  
連貨櫃小型維修(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/431 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簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築設備(包括貨櫃)連貨櫃小型維修，為期三年；

- (c) 政府部門的意見—— 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持申請，理由是申請地點附近有住用構築物，預期會對環境造成滋擾；
- (e) 當局在法定公布期內並無接獲公眾的意見，但其後收到一份逾期提交的意見書。該名反對者認為，重型車輛在村內行走會影響村民及小童的安全與健康，所造成的噪音滋擾會令人感到焦躁不安；以及
- (f) 規劃署的意見—— 規劃署根據文件第 12 段所述的評審結果，認為臨時用途可予以容忍三年。申請地點大部分位於「未決定用途」地帶(即約 85.5%)，小部分則位於毗連的「鄉村式發展」地帶(即約 14.5%)。此部分的「未決定用途」地帶內曾有同類申請獲小組委員會批給許可。這宗申請大致上符合城規會規劃指引編號 13E，相關部門所關注的問題屬技術性質，可透過訂定規劃許可附帶條件加以解決。儘管申請地點約 14.5%的範圍位於「鄉村式發展」地帶，元朗地政專員表示，在此部分的「鄉村式發展」地帶目前並沒有小型屋宇申請個案。就此而言，這宗申請的臨時性質不會影響小型屋宇發展的長期土地供應。這項發展與附近地區並非不相協調。除了環保署署長外，經諮詢的政府部門普遍對申請沒有負面意見。至於環保署署長對環境滋擾的問題表示關注，有關問題可藉訂定文件第 13(a)至(c)段所建議的規劃許可附帶條件解決。由於上次批給的許可(申請編號 A/YL-TYST/351)因未能履行規劃許可附帶條件而遭撤銷，倘小組委員會決定批准這宗申請，建議批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以便更密切監察規劃許可附帶條件的履行進度。此外，當局亦會告知申請人，倘規劃許可再度因申請人未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷任何進一步申請，將不會獲從寬考慮。

140. 委員並沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

141. 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。這項許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一二年六月五日止，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，下午五時三十分至翌日上午八時三十分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，不得於星期日及公眾假期作業；
- (c) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點操作《道路交通條例》所界定的重型貨車(重量超過 24 公噸)以及拖頭／拖架；
- (d) 一如申請人所建議，申請地點的堆疊高度不得高於 7.5 米；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點現有的排水設施須時刻妥為保養；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零九年九月五日或之前)提交美化環境和保護樹木建議，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，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年十二月五日或之前)落實美化環境和保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 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；

- (i) 如在指定日期前未有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。

142. 小組委員會亦議決告知申請人下列事宜：

- (a) 在有關地點展開申請用途前，必須先已取得規劃許可；
- (b) 批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，是為監察履行規劃許可附帶條件的進度；
- (c) 倘規劃許可再度因申請人未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，任何進一步的申請將不會獲從寬考慮；
- (d) 須與申請地點有關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (e) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即地政總署的政策是以整個地段形式向註冊擁有人發出短期豁免書。倘這宗申請獲得批准，註冊擁有人須申請短期豁免書，把申請地點上搭建／擬搭建的任何構築物納入法定管制內。倘元朗地政處並無接獲／批准短期豁免書的申請，而申請地點確實發現構築物，該處會按照既定的地區執行契約條款計劃採取適當行動。申請地點可從山下路徑一條穿越露天政府土地的路徑到達，元朗地政處並無在該路徑進行維修保養工程。該通道或會影響水務署「水管更換及修復工程第2階段新界西水管工程一勘察研究、設計及建造」計劃的工程範圍。元朗地政處不保證會批給通行權；

- (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，並向相關地政和維修保養當局釐清同一道路／通道／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即該署不應負責維修保養連接申請地點和山下路的任何通道；
- (h) 遵守環保署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的最新版本，以盡量減少對環境可能造成的滋擾；
- (i) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即供水予有關發展，申請人或須把其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。申請地點附近的總水管未能提供滅火所需的標準水流；以及
- (j) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向電力供應商索取電纜圖，以找出申請地點內或附近是否設有任何地下電纜及／或架空電纜。申請地點如位於規劃署頒布的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平為 132 千伏或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須事先諮詢電力供應商，並與電力供應商作出安排。申請人及／或其承辦商在申請地點內搭建任何構築物前，須與電力供商聯絡，以改變地下電纜及／或架空電纜的路線，使之遠離擬建構築物的附近範圍。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》所訂立的「有關在供電電纜附近工作的實務守則」。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗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 37

其他事項

143. 餘無別事，會議於下午五時三十五分結束。