

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會  
二零零九年十月二十三日下午二時三十分舉行的  
第 405 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

吳祖南博士

陳炳煥先生

陳曼琪女士

鄭恩基先生

鄭心怡女士

林群聲教授

陳仲尼先生

地政總署助理署長(新界)  
茹建文先生

運輸署總工程師／新界西  
李欣明先生

民政事務總署助理署長(2)  
曾裕彤先生

環境保護署助理署長(環境評估)  
謝展寰先生

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)

陳漢雲教授

杜德俊教授

梁廣灝先生

劉志宏博士

馬錦華先生

**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  
謝建菁女士

城市規劃師／城市規劃委員會  
梁偉翔先生

## 議程項目 1

### 通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零零九年十月九日第 404 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」)二零零九年十月九日第 404 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) 接獲的城市規劃上訴個案

- (a) 城市規劃上訴個案編號：2009 年第 7 號(7/09)  
擬在劃為「綠化地帶」的屯門第 130 約地段第 1558 號(部分)、第 1559 號(部分)、第 1560 號(部分)、第 1564 號(部分)、第 1565 號(部分)、第 1566 號(部分)、第 1567 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時車輛通道、停車位、休憩處、兒童遊戲區及植林區(為期三年)  
(申請編號：A/TM-LTY Y/181)
- 

2. 秘書報告，城市規劃上訴委員會在二零零九年十月十三日接獲一宗上訴，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)在二零零九年八月二十八日駁回一宗覆核申請(編號 A/TM-LTY Y/181)的決定。該宗申請擬在藍地及奕園分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」的申請地點闢設臨時車輛通道、停車位、休憩處、兒童遊戲區及植林區。城規會駁回該宗申請的理由是擬議車輛通道路面過闊及面積過大；擬議的道路設計未能證明有關建議不會造成道路安全問題或影響毗鄰小型屋宇發展；以及倘批准這宗申請，會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。

- (b) 城市規劃上訴個案編號：2009 年第 8 號(8/09)  
在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山洪屋村第  
127 約地段第 93 號(部分)及第 94 號(部分)及毗連  
政府土地闢設存放五金、塑料及建築材料的臨時貨  
倉及工場(為期三年)  
(申請編號：A/YL-PS/298)
- 

3. 秘書報告，城市規劃上訴委員會在二零零九年十月十五日接獲一宗上訴，反對城規會在二零零九年八月十四日駁回一宗覆核申請(編號 A/YL-PS/298)的決定。該宗申請擬在屏山分區計劃大綱圖上劃為「鄉村式發展」地帶的地點闢設存放五金、塑料及建築材料的臨時貨倉及工場。城規會駁回該宗申請的理由是有關發展與附近的住宅用途不相協調；申請人沒有提出規劃理據，以支持偏離「鄉村式發展」地帶的規劃意向；申請書沒有提供資料，以證明擬議發展不會對附近地區的環境造成不良影響；以及批准這宗申請會立下不良先例，導致其他同類用途在「鄉村式發展」地帶內擴散。

4. 這兩宗上訴的聆訊日期尚未確定。秘書會按照慣常做法，代表城規會處理有關上訴事宜。

(ii) 城市規劃上訴個案統計數字

5. 秘書表示，截至二零零九年十月二十三日，城市規劃上訴委員會共有 22 宗個案有待聆訊。上訴個案統計數字詳情如下：

得直	:	24 宗
駁回	:	110 宗
放棄／撤回／無效	:	134 宗
有待聆訊	:	22 宗
有待裁決	:	1 宗
總數	:	291 宗

## 沙田、大埔及北區

[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、大埔及北區鄭禮森女士此時獲邀出席會議。]

### 議程項目 3

#### 第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/TP/12 申請修訂《大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/21》，把大埔南坑第11約政府土地由「鄉村式發展」地帶改劃為「休憩用地」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/TP/12 號)

---

6. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司的附屬公司提交。葉天養先生和鄭恩基先生與新鴻基地產發展有限公司近期有業務往來，已就此議項申報利益。委員得悉，葉先生已就未能出席會議致歉，鄭先生則仍未到席。

#### 簡介和提問部分

7. 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、大埔及北區鄭禮森女士，以及申請人的代表張建業先生和黎日東先生此時獲邀出席會議。

8. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋聆訊的程序。主席繼而請鄭禮森女士向委員簡介申請的背景。

[曾裕彤先生、陳曼琪女士、李欣明先生和簡松年先生此時到席。]

9. 鄭禮森女士借助 PowerPoint 簡報軟件，按文件詳載的內容簡介這宗申請，並陳述下列要點：

- (a) 這宗申請擬把大埔南坑一塊空置的政府土地，由「鄉村式發展」地帶改劃為「休憩用地」地帶。申請人是錦麗園的居民代表，錦麗園毗鄰申請地點西北面；
- (b) 申請人反對在申請地點興建四幢擬議的小型屋宇。在「鄉村式發展」地帶內，「屋宇」用途經常獲得准許。申請人提交現有申請，以便把申請地點改劃為「休憩用地」地帶。在「休憩用地」地帶內，「屋宇」用途並非准許的用途；
- (c) 已就這宗改劃用途地帶的申請諮詢有關的政府部門。地政總署大埔地政專員表示，申請地點位於南坑村的「鄉村範圍」內。當局正審議四宗在申請地點興建小型屋宇的申請。據他估計，有關的「鄉村式發展」地帶可提供約 1.17 公頃土地(或約 35 塊小型屋宇用地)，無法滿足日後的小型屋宇需求(約 95 塊小型屋宇用地，或約 3.17 公頃土地)。康樂文化事務署署長(下稱「康文署署長」)反對這宗申請，因為大埔已有足夠的休憩用地(91 公頃)，符合《香港規劃標準與準則》所訂的要求(60 公頃)。申請地點的步程範圍內亦已設有康樂設施，包括頌雅路兒童遊樂場、汀太路兒童遊樂場和大埔運動場。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，因為在申請地點發展小型屋宇，不大可能會造成通風問題或城市設計問題；
- (d) 在法定公布期內接獲 64 份公眾意見書，當中 60 份由錦麗園的居民提交，支持這宗申請，理由如下：  
(i) 改劃用途地帶會改善空氣流通；(ii) 新增的休憩用地會滿足人口不斷增加所帶來的需求；以及(iii) 擬議的小型屋宇發展項目會對交通造成不良影響。三份公眾意見書由大埔鄉事委員會、大埔鄉事委員會主席和南坑村代表提交。他們反對這宗申請，理由是原居村民興建小型屋宇的權利應受到尊重。其餘的一份公眾意見書由一名大埔區議員提交，他認為在考慮這宗改劃用途地帶的申請時，應把四宗興建小型屋宇的申請列為考慮因素。大埔民政事務專

員接獲南坑村村代表的反對。他們認為改劃用途地帶的建議會剝奪他們在申請地點興建小型屋宇的權利；以及

- (e) 規劃署根據文件第 10 段所載的評估，不支持這宗申請。申請地點現時劃作「鄉村式發展」地帶是恰當的，因為有關地帶可善用寶貴的土地和基礎設施資源，並把鄉村式發展集中在地帶內，使發展模式更具條理。改劃用途地帶的建議會令小型屋宇發展用地更加短缺。此外，大埔已設有足夠的休憩用地，以滿足區內居民的需要。並無必要把申請地點改劃為「休憩用地」地帶，以發展公共休憩用地。

10. 主席繼而邀請申請人代表闡述這宗申請。張先生借助 PowerPoint 簡報軟件，陳述下列要點：

- (a) 錦麗園的居民多年來反對擬議的小型屋宇發展項目。在二零零六年和二零零八年，他們向大埔地政專員提出反對在申請地點興建擬議小型屋宇的意見，但反對不被接納。因此，他們轉而向城市規劃委員會提出改劃用途地帶的申請；

[ 鄭心怡女士此時到席。 ]

- (b) 現有申請按照規劃理由而提交，旨在令南坑區所有居民受惠，並無意侵犯原居村民的權益；
- (c) 擬議的小型屋宇發展項目為不協調的用途，會導致出現龐大並與附近環境互不協調的建築物，引起空氣流通問題。雖然康文署署長認為該區休憩用地的供應量已超過《香港規劃標準與準則》的要求，但能否符合休憩用地中動態和靜態用地比率為 3:2 的要求，則仍未確定。由於已經有 31 公頃剩餘的休憩用地，康文署署長並無解釋為何不能把 750 平方米的空地發展為休憩用地。至於規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為休憩用地規模細小、分散和零碎，以致無法組成較大休憩用地網絡的意見，

類似的小規模休憩用地在香港其他地方並非罕見；  
以及

- (d) 關於改劃用途地帶建議會令南坑小型屋宇發展用地更加短缺的意見，應注意的是申請地點面積細小，不會對整個「鄉村式發展」地帶造成嚴重影響。「鄉村式發展」地帶的部分土地現正用作如停車場等其他用途，因此該地帶內的土地並未被善用。

11. 主席詢問申請人是否代表錦麗園的居民，以及 60 份支持這宗申請的公眾意見書是否由居民自己提交。張先生回應說，黎先生和他本人代表錦麗園的居民提出這宗申請，有關的公眾意見書則由居民以個人身分提交。

12. 張先生在回應一名委員的詢問時表示，他代表錦麗園所有 64 個單位提出這宗申請。

13. 一名委員詢問，是否有業主立案法團代表錦麗園的居民。張先生回答說，雖然錦麗園並無業主立案法團，但居民在二零零八年向大埔地政處提交聯合書面聲明，反對擬議的小型屋宇發展項目。同一名委員又詢問，區內居民的意見是否在最近收集。張先生回答說，最近向錦麗園的所有居民發出通告，沒有居民表示改變他們對擬議小型屋宇發展項目的意見。

14. 由於申請人代表並無提出其他意見，委員也沒有其他問題，主席表示這宗申請的聆訊程序已經結束，小組委員會在他們離席後會進一步商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人代表和規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

#### 商議部分

15. 一名委員不支持這宗申請，認為並無充分理由支持把申請地點改劃為「休憩用地」用途，僅惠及附近的居民。該委員亦指出康文署不支持這宗申請，故該署不會負責興建和保養擬議的休憩用地。



16. 另一名委員認為，擬議的小型屋宇樓高僅三層，有關的發展項目不會與錦麗園不相協調。

17. 主席說，支持該宗申請的公眾意見基本上來自居民自己。錦麗園位於「鄉村式發展」地帶內，該地帶准許發展小型屋宇。申請人就改劃用途地帶建議而提交的理據並不充分。

18. 經進一步商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：

(a) 申請地點現時劃作供發展小型屋宇的「鄉村式發展」地帶是恰當的，因為有關地帶可善用寶貴的土地和基礎設施資源；以及

(b) 申請人並無提出規劃理據，以支持把申請地點由「鄉村式發展」地帶改劃為「休憩用地」地帶，因為大埔新市鎮有充足的休憩用地，以滿足其人口的需求。把申請地點改劃為「休憩用地」地帶，會令南坑村小型屋宇發展用地更加短缺。

### 一般事項

[鄭恩基先生此時到席。]

#### 議程項目 4

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

「改善沙頭角鄉鎮及鄰近地區研究」—第一階段社區參與  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 16/09 號)

19. 下列規劃署代表和顧問此時獲邀出席會議：

吳淑君女士 - 規劃署高級城市規劃師／規劃研究

雷震寰教授 - 奧雅納工程顧問有限公司

楊詠珊女士 - 奧雅納工程顧問有限公司

20. 主席歡迎他們出席會議，並邀請規劃署代表和研究顧問向委員簡介有關文件。

21. 吳女士說，規劃署在二零零九年年初委託顧問進行「改善沙頭角鄉鎮及鄰近地區研究」(下稱「研究」)，顧問完成研究範圍的基線檢討。當局剛展開第一階段社區參與活動，以收集公眾和當地社區的意見。他們現藉此機會向小組委員會報告顧問的研究結果，並聽取委員的意見。

22. 楊女士借助 PowerPoint 簡報軟件，按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 研究範圍包括沙頭角墟，土地面積合共約 33 公頃。聯繫範圍的土地面積合共約 305 公頃，覆蓋新界北部東岸和一些島嶼，與研究範圍的旅遊景點可能有聯繫。聯繫範圍包括鳳坑、谷埔、榕樹凹、鎖羅盤、荔枝窩、三桠村、鴨洲和吉澳；
- (b) 研究範圍包括沙頭角墟和沙頭角海，屬邊境禁區範圍，在邊境禁區範圍修訂後，仍會保留在禁區內。聯繫範圍四周大部分是船灣郊野公園；
- (c) 研究旨在制定綜合地區改善計劃，改善沙頭角墟和鄰近地區的環境。研究亦會評估沙頭角墟在邊境禁區的旅遊發展潛力，並探討能否促進沙頭角墟和新界東北其他旅遊景點的聯繫；
- (d) 過去，研究範圍和聯繫範圍有着緊密的聯繫，同樣位於十約的範圍內。在十約內，鄉村因保安理由聯結起來，並在沙頭角墟進行貿易。該區有濃厚的客家文化；

- (e) 在研究範圍內，沙頭角墟大致可分為三個區域，即郊野鄉村區、住宅區和長廊區，而長廊區特別適合日後發展旅遊設施。在聯繫範圍內，荔枝窩、吉澳和鴨洲是旅行團的熱門去處，鳳坑和谷埔適合作家庭的旅遊地點，鎖羅盤和三極村則受到遠足者歡迎；
- (f) 諮詢公眾的主要事項概述如下：
  - (i) 有關提供足夠的社區設施(如單車泊車位和休憩用地)的需要；
  - (ii) 有關提供公共交通設施的需要，並須考慮出入限制；
  - (iii) 有關提供足夠的旅客配套設施(如公廁、資訊板和遠足徑)的需要；以及
  - (iv) 有關改善基礎設施(如污水收集和排水設施)的需要。
- (g) 另外亦確認有關改善研究範圍和聯繫範圍的方法，現概述如下：
  - (i) 充分利用沙頭角公眾碼頭，加強沙頭角墟和聯繫範圍內旅遊景點的聯繫；
  - (ii) 發掘文物和生態旅遊的機遇，引導旅客體會當地文化和自然生境；
  - (iii) 重訂土地用途，包括利用空置政府土地、公眾停車場和舊消防局；
  - (iv) 活化再用具有地區特色的舊建築物，如將新樓街的建築物評定為二級歷史建築；以及
  - (v) 鼓勵當地居民參與推動旅遊發展，提供導賞團和地道美食。

- (h) 收到當地居民提出的一些公眾意見。一般而言，他們歡迎當局展示當地獨特的歷史和文化資源及推廣生態／文化旅遊。當局亦接獲有關改善現有交通設施(如碼頭、汽車／單車停車位和小型船隻碇泊處)的意見。

[茹建文先生此時離席。]

23. 對於推動旅遊業的建議，一名委員表示支持，但擔心有關建議可能對沙頭角居民的需要(如提供更多土地興建小型屋宇)，有所抵觸。該委員詢問，研究會如何在區內居民的需要和推廣旅遊業之間，取得平衡。楊女士回答說，沙頭角清晰區分土地的用途。大部分的村屋集中在沙頭角北部，而旅遊設施可設在南部長廊區的空置政府土地，因此，發展旅遊設施不會使用興建小型屋宇的土地。由於研究範圍仍會保留在禁區內，獲准進入該區的遊客人數會受到限制，因此對區內居民日常生活的影響可能有限。在研究的下一階段，顧問會評估旅遊建議對沙頭角居民的影響。

24. 一名委員詢問如何活化再用舊建築物，以及會否考慮以民宿或賓館為遊客提供住宿。楊女士回答說，在現階段仍未制定確實的建議，可能須為政府或私人物業考慮不同的方案。當局現正收集區內居民的意見，並會在進行研究時制定較具體的建議。

25. 一名委員詢問可讓多少遊客進入研究範圍。吳淑君女士回答說，保安局關注研究範圍的保安問題，因為該範圍仍會保留在禁區內。有關准許的遊客人數，須由政府作進一步考慮。

26. 一名委員說，研究範圍因歷史背景特殊，因此對遊客有吸引力。如該區對外開放，研究範圍的吸引力和特色均會減弱，大量遊客湧入也會影響聯繫範圍的環境。因此，該委員表示當局應仔細研究可進入該區的遊客人數限制。此外，制定建議時，不僅應着重保存建築物，還應按「點線面」的整體方針，保存該區現有的特色和景觀。

27. 一名委員詢問，區內居民是否歡迎有關建議。在該區推廣旅遊業。楊女士回答說，已諮詢區內的居民和組織，很多人

認為由於年輕人須在其他地方謀生，以致區內人口老化。他們希望有關建議會帶來更多遊客和商機，讓年輕人返回該區工作。遊客人數增加，也會為居民帶來更佳的交通和配套設施。另一方面，一些區內居民表示，他們不希望日常生活因遊客湧入而受到騷擾，日後在制定建議時，應顧及他們的憂慮。

28. 主席說，社區參與活動剛剛開始，當局會在研究過程中考慮委員的意見。顧問會在研究的下一階段制定更具體的建議。由於委員沒有其他問題，主席多謝吳女士、雷教授和楊女士出席會議。他們均於此時離席。

[簡松年先生此時暫時離席。]

## 西貢及離島區

### 議程項目 5

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-CC/8 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的長洲長洲約地段  
第26號餘段(部分)興建十幢三層的屋宇  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/I-CC/8 號)

---

#### 簡介和提問部分

29. 小組委員會得悉，申請人於二零零九年十月八日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有更多時間解決政府部門所關注的事宜。

#### 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 6

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-PK/167 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的西貢龍尾村第 213 約地段第 45 號 O 分段、P 分段及 AD 分段  
興建三幢屋宇(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/SK-PK/167 號)

---

### 簡介和提問部分

31. 小組委員會備悉，申請人於二零零九年九月二十八日要求延期兩個月考慮其申請，以處理各政府部門表示關注的事宜。

### 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。

[簡松年先生此時返回會議席上。]

## 沙田、大埔及北區

[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、大埔及北區鄭禮森女士此時應邀出席會議。]

## 議程項目 7

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/404 擬在劃為「農業」地帶的  
粉嶺嶺皮村第 76 約地段第 1677 號  
興建五幢屋宇(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-LYT/404 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) 擬建的五幢屋宇(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」)不支持這宗申請，因為有關地點是一塊荒廢土地，附近有菜田和植物苗圃。該處有灌溉水源，復耕潛力甚高。運輸署助理署長／新界對申請有所保留，認為擬議小型屋宇應盡可能限制於「鄉村式發展」地帶內，因為當局已在該處規劃和提供必需的交通及運輸設施。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對申請有一些保留，因為擬議發展與附近的自然和綠化環境並非完全協調，預料擬議發展會對現有景觀特色和資源帶來輕微的改變或造成干擾；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，表示「沒有意見」；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評審結果，規劃署不反對這宗申請。擬議小型屋宇符合

「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)，因為擬建新界豁免管制屋宇／小型屋宇有不少於 50% 的覆蓋範圍坐落在認可鄉村的「鄉村範圍」內，而可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求。申請地點非常接近「鄉村式發展」地帶的界線，而擬議新界豁免管制屋宇與毗鄰鄉村及附近鄉郊環境並非不相協調。雖然當局基於交通、景觀和農業方面的理由對申請有所保留，但須留意申請地點完全位於嶺皮村的「鄉村範圍」內，申請地點附近先前已有 11 宗同類的新界豁免管制屋宇申請獲得批准。

34. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

35. 一名委員詢問，批准這宗申請是否會為「農業」地帶內同類的新界豁免管制屋宇申請立下不良先例。許先生回答說，先前已有 11 宗同類的新界豁免管制屋宇申請獲得批准，有關的「鄉村式發展」地帶內日後可用作發展小型屋宇的土地供不應求，而申請亦符合「臨時準則」；故此，倘這宗申請獲得批准，並不會立下不良先例。主席表示，先前獲批的 11 宗同類申請載於文件的圖 A-1。

36. 同一名委員知悉部分申請已獲得批准，而部分申請則被拒絕，於是詢問是否可以擴大「鄉村式發展」地帶，以涵蓋適合進行新界豁免管制屋宇發展的範圍。主席回答說，須從較廣闊的層面審視「鄉村式發展」地帶界線的檢討，在現階段，因應個別個案的情況考慮小型屋宇的申請則較為恰當。

37. 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十月二十三日止。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。有關許可須附加下列條件：

- (a) 設計並提供消防通道、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；



- (b) 提交並落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (c) 提交並落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

38. 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) 為向擬議發展供水，申請人或須把其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、運作和維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；以及
  - (iii) 上述地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流。
- (b) 留意土木工程拓展署總工程師／口岸工程的意見：

當局計劃興建一條新的雙程雙線分隔主幹道，經粉嶺公路連接擬議蓮塘／香園圍口岸與吐露港公路。蓮塘／香園圍口岸及其連接道路的建造工程預計在二零一三年年底展開，並在二零一八年年中完成。擬議發展位於蓮塘／香園圍口岸工程擬建連接道路初步訂定的走線的西面約 140 米。由於有關發展似乎對道路工程沒有任何直接衝突，他不反對這宗申請。連接道路的走線現正送交政府部門傳閱，以待提出意見和進行公眾諮詢。有關走線尚未確定，可能會有所變更。須提醒申請人擬議新連接道的走線未能肯定，以及在視覺及噪音等方面所造成的任何間接影響；以及

- (c) 留意規劃許可只批給申請所涉及的發展項目。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。

[鄭心怡女士此時暫時離席。]

### 議程項目 8 至 10

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-MUP/59 擬在劃為「農業」地帶的  
沙頭角萬屋邊第 37 約地段第 331 號 A 分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-MUP/59 號)

---

A/NE-MUP/60 擬在劃為「農業」地帶的  
沙頭角萬屋邊第 37 約地段第 331 號 B 分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-MUP/60 號)

---

A/NE-MUP/61 擬在劃為「農業」地帶的  
沙頭角萬屋邊第 37 約地段第 331 號 C 分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-MUP/61 號)

---

39. 委員得悉上述三宗申請性質類似，申請地點亦在同一地帶內，位置十分接近，故委員同意一併考慮有關申請。

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) 擬建三幢屋宇(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」)不支持申請。申請地點鄰近萬屋邊河，該河上游已列為具重要生態價值的河流，但申請書沒有提供資料，以紓緩對該河流及沿岸區可能造成的影響。申請地點亦位於偌大的觀賞植物花園內，該花園落成已久，擬議發展可能會對花園的運作造成不良影響。運輸署助理署長／新界對申請有所保留，因為當局已為「鄉村式發展」地帶規劃和提供必要的交通運輸設施，擬議小型屋宇應盡量限制在該地帶內興建。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦對申請有所保留，因為擬議發展與附近的自然綠化環境不大協調，預計擬議發展會對現有景觀及資源造成中度改變或干擾；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，註明「沒有意見」；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，不反對申請。擬議新界豁免管制屋宇／小型屋宇的覆蓋範圍完全位於認可鄉村的「鄉村範圍」內，而且該區可供發展小型屋宇的土地普遍供不應求，故擬議小型屋宇符合「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」。申請地點鄰近萬屋邊的鄉村範圍，擬議新界豁免管制屋宇與附近的鄉郊環境並非不相協調。儘管基於交通、景觀及農業方面的理由對申請有所保留，但須留意該「農業」地帶內先前曾有同類申請獲得批准。為免干擾河流，申請人務必只在申請地點內進行有關的建築工程，並須遵行良好的工地作業守則和採取其他適當措施。

41. 一名委員說，萬屋邊未來十年對小型屋宇的預計需求為100幢，比同一鄉村先前一宗小型屋宇發展申請所提供的預計數字大幅下降。許先生表示，有關的需求數字是由地政總署提供，沙田、大埔及北區規劃處曾向地政總署查證有關數據是否準確，地政總署則再證實預計需求有所下降。

42. 同一名委員續說，小型屋宇的預計需求是否準確，可根據現時鄉村的人口結構查證。秘書表示，委員曾就有關小型屋宇預計需求的數據是否準確提出關注。秘書處已和地政總署商議此事，雙方同意如現時的預計需求和先前所得的數字出現很大差異，地政總署便會要求村代表作出解釋。萬屋邊村的預計需求有所改變，大概是因當局曾向村代表查證所致。

43. 主席表示，鑑於遠居海外的村民可能與村代表已失去聯絡，根據鄉村人口結構查證小型屋宇的預計需求是否準確實在困難。主席表示，規劃署及地政總署向村代表索取有關預計需求的數字時，須格外小心。

#### 商議部分

44. 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，規劃許可的有效期至二零一三年十月二十三日止。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。各項許可須附加下列條件：

- (a) 設計並提供消防通道、滅火水源及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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。

45. 小組委員會亦同意告知申請人：

(a) 只在申請地點內進行有關的建築工程，並須遵行良好的工地作業守則和採取其他適當措施，以免干擾鄰近河流；

(b) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：

(i) 為供水給有關地點，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不能提供滅火所需的標準水流。

(c) 留意土木工程拓展署總工程師／口岸工程的意見：

當局計劃興建一條新的雙程雙線主幹路，經粉嶺公路把擬議蓮塘／香園圍口岸與吐露港公路連接起來。新口岸及其連接路的建築工程定於二零一三年年底展開，至二零一八年年中完成。當局得悉擬議發展位於新口岸工程的擬議連接路的初步路線東面約 260 米，看來與有關道路工程並無直接衝突，故他不反對申請。目前，當局已把該連接路的路線送交有關政府部門傳閱，以諮詢部門意見，並進行公眾諮詢。有關路線仍未確定，可予更改。當局須提醒申請人擬議連接路的路線尚未確定，並會有間接影響(例如景觀和噪音等)；以及

(d) 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(包括任何必要的填土／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。

[吳祖南博士此時離席。]

[陳炳煥先生此時暫時離席。]

### 議程項目 11 至 14

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/323 擬在劃為「農業」地帶及「綠化地帶」的沙頭角大塘湖第 46 約地段第 17 號 A 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TKL/323 號)

---

A/NE-TKL/324 擬在劃為「農業」地帶的沙頭角大塘湖第 46 約地段第 17 號 B 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TKL/324 號)

---

A/NE-TKL/325 擬在劃為「農業」地帶的沙頭角大塘湖第 46 約地段第 17 號 C 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TKL/325 號)

---

A/NE-TKL/326 擬在劃為「農業」地帶的沙頭角大塘湖第 46 約地段第 17 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-TKL/326 號)

---

46. 委員得悉上述四宗申請性質類似，申請地點位置十分接近，故委員同意一併考慮有關申請。

簡介和提問部分

47. 沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生簡介有關申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建四幢屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)；

[鄭心怡女士此時返回會議席上。]

- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／新界對申請有所保留，因為當局已為「鄉村式發展」地帶規劃和提供必要的交通運輸設施，擬議小型屋宇應盡量限制在該地帶內興建；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，註明「沒有意見」；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 13 段的評審結果，不反對申請。擬議新界豁免管制屋宇／小型屋宇的覆蓋範圍完全位於認可鄉村的「鄉村範圍」內，而且該區可供發展小型屋宇的土地普遍供不應求，故擬議小型屋宇符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)。擬議新界豁免管制屋宇與鄰近地區的低密度住宅／村屋並非不相協調。儘管基於交通理由對申請有所保留，但須留意申請地點位置接近大塘湖的鄉村範圍。

48. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

49. 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，規劃許可的有效期至二零一三年十月二十三日止。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。各項許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實有關排水及紓緩水浸措施的建議，而有關建議及落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (b) 提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。

50. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)的意見，申請人須採取預防措施，以免對毗連「綠化地帶」的密林區造成干擾；
- (b) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人須建議沿申請地點邊界栽種植物以美化環境，並藉以加強屏障和綠化效果；
- (c) 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(例如私人地段問題)，並須負責私人地段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
  - (ii) 申請地點附近的水管不能提供滅火所需的標準水流；以及
  - (iii) 申請地點位於抽洪集水區內；以及
- (d) 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(包括任何必要的填土／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 15

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/684 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的沙田曾大屋  
設置公用事業設施裝置(組合式變電站)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/ST/684 號)

---

### 簡介和提問部分

51. 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) 擬議的公用事業設施裝置(組合式變電站)；
- (c) 政府部門的意見—— 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，由於申請地點在已採納的沙田新市鎮第 5D 區—— 曾大屋發展藍圖(編號 L/ST 5D/2A)指定為美化市容地帶，因此極力建議在變電站周圍栽種植物作為屏障；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，沙田民政事務專員報告說，兩名山下圍村代表支持這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見—— 根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議興建組合式變電站，是為了向現有鄉村提供電力，尤其是供電給在沙田曾大屋新建的 40 幢村屋。鑑於擬議組合式變電站規模細小，不會對附近環境的景觀和交通造成負面的影響。

52. 委員並無就申請提出問題。

## 商議部分

53. 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十月二十三日止。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。有關許可須附加下列條件：

提交並落實一項美化環境建議，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。

54. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意總屋宇測量師／新界東(1)及牌照小組的意見，一旦土地狀況由政府土地轉為其他租約形式，便須提醒申請人，除非建造工程已取得建築事務監督的批准和同意，否則不得進行任何工程；
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，有關地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；以及
- (c) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，由於申請地點在發展藍圖已指定為美化市容地帶，因此極力建議在變電站周圍栽種植物作為屏障。

## 議程項目 16

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/685 在劃為「工業」地帶的沙田火炭黃竹洋街 15 至 21 號華聯工業中心地下 51 號單位經營商店及服務行業(快餐櫃檯)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ST/685 號)

---

### 簡介和提問部分

55. 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) 經營商店及服務行業(快餐櫃檯)；
- (c) 政府部門的意見——地政總署沙田地政專員表示，有關處所的擁有人已接納快餐店臨時豁免書的基本條款，現正簽立有關的豁免書函件；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，表示「沒有意見」；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，不反對向這宗申請批給為期三年的臨時許可。小組委員會先前曾發給經營商店及服務行業(快餐櫃檯)的規劃許可(編號 A/ST/672)，有關的規劃情況並無改變，因此理據不足以支持偏離小組委員會先前的決定。擬議的快餐櫃檯面積細小，預計不會對附近地區的環境、衛生和基礎設施造成不良影響。不過，當局建議批給為期三年的臨時許可，以免妨礙有關處所用作工業用途的長遠規劃意向，並讓小組委員會監察該區工業樓面空間的供求情況。

56. 委員並無就申請提出問題。

### 商議部分

57. 李欣明先生建議，應修訂指引性質條款(c)項，以更符合運輸署在文件第 9.1.3 段所表達的意見，該條款應修訂為「留意運輸署助理署長／新界的意見，即商店內應有足夠空間供顧客排隊，以免人龍阻礙公眾行人路的人流」。委員表示同意。

58. 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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一二年十月二十三日止。

59. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 批給為期三年的臨時許可，是為讓小組委員會監察規劃許可附帶條件的履行情況和該區工業樓面空間的供求情況，以確保有關處所用作工業用途的長遠規劃意向不會受到妨礙；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照組的意見，即應以具足夠耐火時效的分隔牆和分隔樓板，把快餐店與工場的其餘部分分隔；
- (c) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即商店內應有足夠空間供顧客排隊，以免人龍阻礙公眾行人路的人流；以及
- (d) 留意消防處處長的意見，即擬議的快餐櫃檯只應獲批給「食物製造廠」或「工廠食堂」的牌照。

## 議程項目 17

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/437 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的大埔半山洲第 21 約地段第 495 號 A 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TP/437 號)

---

簡介和提問部分

60. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄭禮森女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評審結果，規劃署不反對這宗申請。擬議小型屋宇符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)，因為擬建新界豁免管制屋宇／小型屋宇有 58% 的覆蓋範圍位於「鄉村式發展」地帶內，而可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求。擬議新界豁免管制屋宇與附近饒富鄉郊特色的環境並非不相協調，而申請地點以北有若干村屋。

61. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

62. 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十月二十三日止。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。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和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；以及

- (c) 提交天然地形危險評估報告，並落實報告所建議的紓緩措施，而有關報告和落實情況必須符合土木工程拓展署土力工程處處長或城規會的要求。

63. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 申請人須留意，該區現時並沒有由渠務署維修保養的公共雨水渠可供接駁。擬議發展須設置獨立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和附近地區的地面水流。申請人須妥善保養該等系統，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。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；
- (b) 就最合適擬議發展的污水處理／排放方法諮詢環境保護署；
- (c) 為向擬議發展供水，申請人或須把其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，並須負責私人地段內內部供水系統的建造、運作和維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
- (d) 上述地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流。在收到地政總署轉交的正式申請後，消防處便須制定詳細的消防安全規定；以及
- (e) 申請人須向供電商索取電纜圖則，以確定申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所得的電纜圖則，如申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人須採取下列措施：
  - (i) 如申請地點位於規劃署公布的《香港規劃標準與準則》所訂定的高壓架空電纜(即 132 千伏或以上輸電電壓)的較理想工作走廊內，申請人須事先徵詢供應商的意見，並與其作出安排；

- (ii) 在申請地點內搭建任何構築物前，申請人及／或其承辦商須與供電商聯絡，並在有需要時要求供電商改變地下電纜(及／或架空電纜)的路線，使之遠離擬議構築物附近；以及
- (iii) 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》所制訂的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

[主席多謝沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生和高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄭禮森女士出席會議解答委員的提問。許先生和鄭女士此時離席。]

### 屯門及元朗區

[高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生、曾焯基先生和林秀霞女士此時應邀出席會議。]

### 議程項目 18

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL/169 在劃為「休憩用地」地帶的元朗十八鄉大旗嶺路  
第 116 約地段第 4580 號、第 4583 號 A 分段餘段、  
第 4583 號餘段、第 4584 號餘段及第 4627 號 A 分段  
餘段經營臨時康樂場所(包括戶外燒烤場)、食肆以及  
商店及服務行業(冷凍食物零售)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL/169 號)

---

#### 簡介和提問部分

64. 小組委員會備悉，申請人於二零零九年十月五日要求延期兩個月考慮其申請，讓他有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。

## 商議部分

65. 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 19

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/623 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 167 號(部分)、第 168 號(部分)、第 169 號(部分)、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 177 號(部分)、第 178 號(部分)、第 179 號、第 181 號(部分)、第 182 號、第 183 號、第 184 號、第 185 號、第 192 號 A 分段、第 257 號(部分)、第 258 號(部分)及第 259 號(部分)臨時露天存放貨櫃(為期一年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/623 號)

---

66. 秘書報告，世界自然(香港)基金會(下稱「基金會」)曾就這宗申請提交意見。杜德俊教授已就此議項申報利益，因為他是基金會的理事。小組委員會得悉杜德俊教授已就未能出席會議致歉。

### 簡介和提問部分



67. 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) 臨時露天存放貨櫃(為期一年)；
- (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，因為申請地點附近及通道沿線有些易受影響的用途，預計會對環境造成滋擾。在二零零九年就申請地點接獲一宗空氣污染投訴及一宗廢物污染投訴。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為看來近期才透過在荒置農地傾倒拆建物料，為申請地點進行平整。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為申請所涉用途必然會干擾現有植物，並會破壞該區的景觀特色。渠務署總工程師／新界北表示申請人須進行排水影響評估，並採取和持續採取紓緩水浸措施，而有關情況必須符合其要求。
- (d) 在法定公布期內接獲四份公眾意見書，有關內容撮錄如下：
  - 嘉道理農場暨植物園反對這宗申請，理由是有關發展屬違例發展，將令該「綠化地帶」喪失功能和價值，而且申請地點是透過傾卸拆建物料進行平整工程。不應鼓勵這種「先行破壞環境」的做法；
  - 兩名元朗區議員反對這宗申請，理由是申請地點非常接近民居，重型車輛產生的噪音及塵埃，將影響附近居民。申請地點的車輛通道亦會造成潛在的交通安全問題；
  - 一名鳳降村村民反對這宗申請，理由是有關「綠化地帶」是該村的環境緩衝區，將鄉村與附近的露天貯物場分隔。申請地點的填土

工程及平整工程均屬違法，當局不應把違法行為納入法定規管；

- 世界自然（香港）基金會認為不應批准這宗申請，因為會為其他同類違例發展會立下不良先例。有關發展不符合「綠化地帶」的規劃意向；
- (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。根據城市規劃委員會規劃指引「擬作露天貯物及港口後勤用途而根據《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 13E)，申請地點位於第 4 類地區內，有關申請通常會遭否決。有關發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。根據城市規劃委員會規劃指引「擬在綠化地帶進行發展而《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 10)，按照一般推定，「綠化地帶」內是不准進行發展的，而且任何發展均不得廣泛砍伐現有天然樹木，影響現有天然景致，以及對該區的排水造成不良影響或令水浸情況惡化。申請地點先前不曾獲小組委員會／城規會批給規劃許可作臨時露天貯物及港口後勤用途。申請地點在今年年初進行非法填土工程前，大致上仍維持原狀。倘批准這宗申請，會鼓勵現有貨櫃存放區向西面擴展，並會為這部分「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。

68. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

69. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 有關發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，即主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。申請書內並無提供充分規劃理據，以支持偏離規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (b) 有關發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10「擬在綠化地帶進行發展而提出的規劃申請」，即涉及廣泛砍伐現有天然樹木，影響現有天然景致，並對該區的排水造成不良影響及使水浸問題更為嚴重；
- (c) 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」，即有關地點先前未曾獲批給許可作露天貯物用途，有政府部門就環境事宜提出負面意見，以及有關發展會對附近地區的環境造成不良影響；以及
- (d) 倘批准這宗申請，會為「綠化地帶」內的非法填土個案立下不良先例，累積影響所及，會導致該區的整體環境質素下降。

[陳炳煥先生此時返回議席。]

## **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/644 擬在劃為「農業」地帶的元朗厦村深灣路第 128 約地段第 399 號餘段(部分)及第 401 號(部分)以及毗連政府土地進行填塘工程，以作農業用途(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/644 號)

---

70. 秘書報告，世界自然基金會香港分會就這宗申請提交了意見。杜德俊教授現為世界自然基金會的信託人，已就這宗申請申報利益。小組委員會得悉杜德俊教授因未能出席會議致歉。

### **簡介和提問部分**

71. 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) 為農業用途進行擬議填塘工程；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持申請，理由是有關后海灣幹線的生態評估顯示，鰲磡石四周的魚塘是水禽、空中覓食的食蟲飛禽和蝙蝠覓食的場地，具有中度生態價值。他認為該等魚塘應保留作魚類養殖用途。倘批准申請，會為同類申請立下不良先例，以致后海灣一帶的生境質素下降。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不反對申請，但基於申請地點的景觀價值甚高，申請人應把有關地點發展為申請書所載的既定用途。渠務署總工程師／新界北原則上不反對申請，但建議附加有關擬議發展須設置適當的排水系統的規劃許可附帶條件。地政總署元朗地政專員表示，申請地點涵蓋一塊未經許可使用的政府土地。他不反對申請，但該政府土地部分須從申請地點剔除；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書。嘉道理農場暨植物園公司表示，申請地點的淡水塘並非位於潮間帶，在潮漲時是水禽棲息和覓食的重要場地。申請地點具有保育價值，但擬議填塘工程會造成濕地損失。世界自然基金會香港分會表示反對申請，因拒絕這宗申請有助保育外后海灣的部分生態系統，該處每年是水禽遷徙的重要中轉站之一。元朗民政事務專員報告，該處接獲由白泥村村代表及其他兩名村民提出的反對。他們反對申請，理由是擬議發展所產生的交通可導致交通擠塞和意外，並會造成令人關注的環境和生態問題；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。儘管蔬菜種植用途符合有關「農業」地帶的規劃意向，漁護署署長表示根據先前的

生態評估所得的結論，鰲磡石四周的魚塘具有中度生態價值。倘批准申請，會為同類申請立下不良先例，以致后海灣一帶的生境質素下降。地政總署元朗地政專員不支持在該魚塘的政府土地部分進行填塘工程。渠務署總工程師／新界北認為，申請人須為擬議填塘工程提供適當的排水系統。同時，當局亦接獲環保團體和區內村民提出的公眾負面意見。

72. 一名委員詢問，倘有關填塘工程確實為農業用途而進行，規劃署是否會支持申請。李先生回答說，規劃署不會支持有關填塘工程，理由是漁護署署長認為該魚塘具生態價值，應予保留；以及填塘會引致水禽覓食場所的損失。渠務署署長亦表示，申請人沒有就這宗申請提交排水建議。

73. 同一名委員得悉申請地點劃為「農業」地帶，並詢問魚塘的水一旦被抽走，規劃事務監督是否能採取強制執行管制行動。主席表示，在此情況下，當局難以蒐集足夠證據，以支持採取強制執行管制行動。

#### 商議部分

74. 一名委員說，由於農業用途屬「農業」地帶經常准許的用途，申請人可把魚塘的水排走，然後在魚塘內耕種。秘書表示，只要不涉及填塘工程，農業用途通常會獲得批准。

75. 另一名委員說，倘這宗申請被拒絕，申請人不能進行填塘以供種植蔬菜，同時亦沒有理由把魚塘的水排走。此名委員不支持申請。

76. 一名委員由於農業用途屬「農業」地帶經常准許的用途，而「農業」地帶的目的不是生態保育，因此對以生態理由拒絕申請有所保留。主席說，申請人沒有提出充分理據，以證明有需要進行如此規模的填塘工程，申請書內亦沒有提供排水建議。批准這宗申請，會立下不良先例。

77. 主席詢問為何小組委員會於二零零七年九月二十八日拒絕同類申請編號 A/YL-HT/506。李先生回答說，申請編號 A/YL-HT/506 被拒絕的理由是：(i)基於申請地點現有的地勢

和情況，擬議填土工程並無充分理據支持；(ii)申請地點的填土物料是建築廢料，並不適合耕作；(iii)申請書並無提供資料，以證明填土工程不會對附近地區的排水和景觀造成不良影響；以及(iv)批准有關申請，會為「農業」地帶內其他同類申請立下不良先例。主席說，在提出申請時，申請編號 A/YL-HT/506 所涉的申請地點已被建築廢料填平，這點與現有申請不同。

78. 一名委員說，倘批准這宗申請，應附加規劃許可附帶條件，訂明申請人只可使用適合耕種的土壤。另一名委員同意此項建議。

79. 主席得悉這宗申請涉及政府土地，要阻止填塘工程不影響政府土地部分會有實際困難。地政總署表明，該部分須從申請地點剔除。申訴專員曾收到一宗同類個案的投訴，因此，小組委員會在考慮涉及政府土地的填塘工程申請時，須格外小心。

80. 主席說，申請人沒有提交建議，以說明如何確保申請地點的政府土地部分會維持為魚塘。此外，申請人亦沒有提交資料，以證明會提供適當的排水系統。經考慮上述因素後，主席建議拒絕申請，委員表示同意。

81. 一名委員說，倘有關地點的生態價值引起關注，該區應改劃為「自然保育區」，以保存該區的生態價值。其他委員表示同意。主席說，倘漁護署署長基於生態理由，強烈地認為有關地點須進行保育，便有理由進行土地用途地帶檢討。小組委員會同意要求漁護署署長檢討該區的生態價值，以提供基礎進行土地用途地帶的檢討。

82. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是申請人未能證明擬議填塘工程不會對附近地區的排水造成不良影響。

83. 小組委員會亦同意告知申請人留意元朗地政專員的意見，即政府土地部分應從申請地點剔除。

[陳仲尼先生此時離席。]

## 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-HT/647 在劃為「康樂」地帶的  
元朗厦村第125約地段第232號(部分)、  
第240號(部分)、第241號、第242號(部  
分)、第243號(部分)及第244號(部分)臨時  
露天存放貨櫃及關設物流中心(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-HT/647 號)

---

### 簡介和提問部分

84. 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) 臨時露天存放貨櫃及關設物流中心(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，理由是沿有關通道(即屏廈路)設有易受影響用途，預計有關發展會造成環境滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，理由是有關發展令該區的景觀出現負面改變。即使有關發展屬臨時性質，也會對景觀造成嚴重影響；
- (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／意見；以及

- (e) 規劃署的意見—— 規劃署根據文件第12段所載的評估，不支持申請。申請地點位於「康樂」地帶內，該地帶主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施。儘管該「康樂」地帶現時有核准的露天貯物場，但它們主要是位於南面較遠的位置，並毗連「露天貯物」地帶。申請地點西面的露天貯物場(申請編號A/YL-HT/606)於二零零九年四月十七日獲小組委員會批准，由於申請所涉籐器工廠的短期豁免書在該地區的中期發展審批地區圖刊憲前(即一九九零年)已經批出，小組委員會基於個案背景特殊，才會批准申請。在該「康樂」地帶偏遠且較為綠化的地區內，先前並無同類申請獲得批准。即使該「康樂」地帶並無確定的發展計劃，以及根據城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照城市規劃條例第16條提出的規劃申請」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號13E)，申請地點主要位於第2類地區內，但批准這宗申請，會令該「康樂」地帶部分同類發展數目激增，以致該區的整體環境質素下降。

85. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

86. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 有關發展不符合有關「露天貯物及港口後勤用途申請」的城市規劃委員會規劃指引編號13E的規定，理由是有關政府部門有負面意見，以及有關發展會對附近地區的環境及景觀造成不良影響；以及
- (b) 倘批准這宗申請，會令該「康樂」地帶部分同類發展數目激增，以致該區的整體環境質素下降。



## 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/648 在劃為「未決定用途」地帶的元朗厦村第 125 約地段第 1803 號(部分)、第 1804 號(部分)、第 1805 號(部分)、第 1806 號 A 分段(部分)及第 1806 號 B 分段(部分)臨時露天存放五金材料及機械，並闢設附屬辦公室及泊車設施(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-HT/648 號)

---

### 簡介和提問部分

87. 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——這宗申請涉及六宗先前申請，最後四宗(申請編號 A/YL-HT/341、394、427 及 554)的許可全被撤銷，理由是申請人沒有履行規劃許可附帶條件，包括提交排水建議的附帶條件；
- (b) 臨時露天存放五金材料及機械，並闢設附屬辦公室及泊車設施(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——渠務署總工程師／新界北原則上不反對有關發展。倘申請獲得批准，申請人必須建議、提供和維修保養妥善的排水系統，而有關情況必須符合他的要求。
- (d) 當局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提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段詳載的評估，不支持這宗申請。雖然臨時露天存放五金材料及機械連附屬辦公室及泊車設施與該「未決定用

途」地帶的附近用途並非不相協調，但申請人只提交一份與根據先前申請(編號 A/YL-HT/554)所提交的相同的排水建議，而且不獲渠務署接納。在先前批給的五項規劃許可中，最後四項被撤銷，理由是申請人沒有履行規劃許可附帶條件。小組委員會批出上一項規劃許可(申請編號 A/YL-HT/554)時已警告申請人，倘現時批給的規劃許可再被撤銷，申請人再提出規劃申請時，將不獲從優考慮。留意到申請人屢次未能履行規劃許可附帶條件，當局懷疑潛在的排水影響可否獲得解決。在此情況下，當局認為有關發展會對附近地區的排水造成負面影響。

88. 委員並沒有就申請提出問題。

#### 商議部分

89. 主席說，先前已有四項規劃許可因為申請人沒有履行規劃許可附帶條件而被撤銷。當局亦已警告申請人，倘規劃許可再被撤銷，日後的申請將不獲從優考慮。基於上述背景，這宗規劃申請不應獲得批准。

90. 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) 有關發展會對附近地區的排水造成負面影響，而且所提交的資料不能證明對排水的負面影響可獲紓緩；以及
- (b) 這宗申請涉及四項先前被撤銷的規劃許可，理由是申請人沒有履行規劃許可附帶條件。由於申請人屢次未能履行規劃許可附帶條件，小組委員會如批准這宗申請，會為其他擬作臨時用途和必須履行規劃許可附帶條件的同類規劃許可立下不良先例，以致失去施加法定規劃管制的作用。

[陳曼琪女士此時離席。]

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-LFS/196 在劃為「住宅(戊類)」地帶的元朗流浮山流浮山路第 129 約地段第 2177 號(部分)、第 2178 號(部分)、第 2179 號、第 2180 號(部分)、第 2181 號餘段(部分)、第 2191 號、第 2192 號、第 2193 號、第 2194 號、第 2195 號、第 2196 號、第 2197 號、第 2198 號、第 2199 號(部分)、第 2200 號、第 2201 號(部分)、第 2203 號、第 2204 號 A 分段(部分)、第 2225 號(部分)、第 2228 號 A 分段(部分)、第 2228 號 B 分段(部分)、第 2334 號(部分)、第 2336 號 A 分段(部分)、第 2336 號 B 分段(部分)、第 2337 號(部分)、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(部分)、第 2344 號 B 分段(部分)、第 2344 號 C 分段、第 2349 號(部分)、第 2350 號、第 2351 號(部分)、第 2352 號(部分)、第 2353 號(部分)、第 2364 號(部分)、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(部分)、第 2369 號、第 2370 號、第 2371 號、第 2373 號 A 分段、第 2373 號餘段(部分)、第 2374 號、第 2375 號、第 2376 號 A 分段、第 2376 號 B 分段(部分)、第 2376 號 C 分段(部分)、第 2377 號、第 2378 號餘段(部分)及第 3450 號(部分)  
臨時露天存放電纜、建築機械及材料以及可再造物料(包括五金及塑膠)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-LFS/196 號)

---

91. 秘書告知與會者，文件第 2 頁的替代頁更新了第 1.1 段的先前規劃許可(編號 A/YL-LFS/188)撤銷日期，並以呈交會上供委員參考。

### 簡介和提問部分

92. 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) 臨時露天存放電纜、建築機械及材料以及可再造物料(包括五金及塑膠)(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，因為申請地點和通道附近有易受影響用途，預計會出現環境滋擾。雖然申請包括了一份環境影響評估，但沒有妥為評估噪音滋擾。有關評估於二零零四年進行，因此已不符合現況，而地盤界線亦與申請地點不同。因此，環境影響評估報告未能充分解決滋擾問題。當局亦於二零零九年接獲一項針對申請地點空氣污染的投訴；
- (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／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為可以容忍有關發展，為期三年。申請地點根據城市規劃委員會規劃指引「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 13E)位於第 2 類地區。有關發展符合指引的要求，因為相關政府部門沒有提出負面意見，而政府部門關注的問題可透過規劃許可附帶條件來解決。雖然有關發展並不符合「住宅(戊類)」地帶的規劃意向，但申請地點並沒有即時的發展建議，而有關發展僅屬臨時性質。有關發展與該區整體的特色並非不相協調，該區除了

一些民居外，主要被停車場、工場和露天貯物場佔用。為了解決環保署署長關注的問題，當局建議了相關的規劃許可附帶條件。

93. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

94. 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十月二十三日止，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，晚上七時至翌日早上八時不得在申請地點進行夜間作業；
- (b) 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，在申請地點邊緣的五米範圍內，存放物料堆疊高度不得超過邊界圍欄的高度；
- (d) 如申請人所建議，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、循環再造和工場活動；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點露天存放貨櫃；
- (f) 在規劃許可有效期內，申請地點上所有為美化環境而栽種的現有植物必須時刻妥為護理；
- (g) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零一零年四月二十三日或之前)落實獲接納的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (h) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零一零年四月二十三日或之前)提交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；
- (i) 就上文(h)項條件而言，車輛進出口通道建議必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零一零年七月二十三日或之前)落實，而有關情況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的六個月內(即二零一零年四月二十三日或之前)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，所建議的消防裝置必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零一零年七月二十三日或之前)提供，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零一零年四月二十三日或之前)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；
- (m) 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)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；
- (n) 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)、(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；以及
- (o) 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。

95. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 該規劃許可是批給申請的用途／發展項目。當局不會容忍申請地點內進行貨櫃車停泊、食堂和工場用途或任何其他並未由該宗申請涵蓋的現有用途／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；
- (b) 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；
- (c) 留意元朗地政專員的意見，即申請地點位於以集體政府租契持有的舊批農地，未有事先獲地政處批准，不得搭建任何構築物；以及地政處保留權利，對申請地點的違例構築物(包括經改裝貨櫃)及搭建於政府土地的 2.5 米高實心邊界牆採取管制行動，或根據批准書第 13569 號採取有關行動。政府土地的佔用人和有關地段的註冊擁有人須向地政處申請短期租約／短期豁免書，以便把申請地點的違例事項納入規管。倘地政處沒有接獲／批准短期租約／短期豁免書申請，而違例事項在申請地點繼續存在，地政處會考慮對佔用人／註冊擁有人採取適當的土地管制／執行契約條款行動；
- (d) 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(視乎何者適合毗鄰地區的行人路而定)，在流浮山道的出入口建造車輛進出口通道，並在地盤通道採取足夠的排水措施，以免地面徑流由申請地點流入附近的公共道路／排水渠；
- (e) 遵從環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低任何潛在環境滋擾；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即對申請地點的現有樹木和為美化環境而栽種的植物妥為進行園藝護理，包括定期除草、灌溉和取代任何將枯死／已枯死的樹木；

- (g) 留意消防處處長載於文件附錄 V，關於制定消防裝置建議所須遵照的規定而提供的意見；以及
- (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，不應視作當局不會根據《建築物條例》及相關規例對任何現時在申請地點的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。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，則須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3) 條決定發展密度。作辦公室和儲物用途的貨櫃被視為臨時建議物，須受《建築物(規劃)規例》規管。

## 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-KTN/317 擬在劃為「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」地帶的元朗錦田第 109 約地段第 111 號餘段、第 112 號餘段、第 114 號餘段、第 115 號餘段、第 116 號餘段、第 120 號餘段、第 260 號餘段(部分)、第 261 號餘段、第 262 號餘段、第 263 號(部分)、第 264 號 A 至 D 分段餘段、第 264 號 E 至 H 分段餘段、第 266 號 B 分段餘段、第 268 號 A 至 B 分段(部分)、第 268 號 C 分段餘段、第 269 號 B 分段(部分)以及毗連政府土地進行住宅發展及闢設濕地改善區(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/317 號)

---

96. 秘書報告，劉志宏博士近期與這宗申請的申請人顧問之一 Ho Tin & Associates Consulting Engineers Ltd. 有業務往來，故已就此項目申報利益。由於世界自然(香港)基金會



(下稱「基金會(香港)」)就這宗申請提交意見書，杜德俊教授作為基金會(香港)的受託人，亦已就此議項申報利益。兩人均已就未能出席會議致歉。

### 簡介和提問部分

97. 小組委員會得悉，申請人於二零零九年十月六日要求延期兩個月考慮其申請，以便有更多時間繼續與相關政府部門協調，回應部門所提出的意見。

### 商議部分

98. 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 25

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/474 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/474 號)

---

### 簡介和提問部分

99. 高級城市規劃師／屯門及元朗曾炤基先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

- (b) 臨時露天存放汽車及汽車零件(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持申請。即使申請地點已鋪築地面，而現時亦用作露天貯物場，但申請地點仍有甚高的農業復耕潛力。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持申請，因為申請地點附近有易受影響設施(即住宅構築物)，預計會出現環境滋擾；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，提意見人是一名元朗區議會議員。他認為城規會考慮該申請時，須全面評估擬議發展對環境的影響以及考慮村代表的意見和土地用途。元朗民政事務專員報告，他亦接獲該名議員的相同意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為可以容忍有關發展，為期三年。申請地點根據城市規劃委員會規劃指引「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 13E)位於第 3 類地區。有關發展大致符合指引的要求，因為申請地點曾根據編號 A/YL-KTS/450 的申請獲批准作同一用途。雖然規劃許可因申請人未能符合關於消防安全的規劃許可附帶條件而被撤銷，但申請人提交了消防裝置建議，而建議獲消防處處長接納。有關發展與附近環境並非不相協調。自從批給上一項規劃許可後，規劃情況沒有重大改變，故可以從寬考慮現時這宗申請，但建議提出較短的履行規劃許可附帶條件的期限，以監察履行有關條件的進度。雖然漁護署署長並不支持申請，但應留意，有關發展自二零零零年已經運作。為了解決環保署署長關注的問題，當局建議附加相關規劃許可附帶條件。此外亦會告知申請人，倘申請人再次未能履行規劃許可附帶條件，導致規劃許可被撤銷，任何進一步申請或不會獲從寬考慮。

100. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

101. 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十月二十三日止，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，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) 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) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、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的任何時間，根據《道路交通條例》所界定的重型貨車(即重量達 24 公噸以上)或貨櫃車拖架／拖頭不得在申請地點進行作業；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點存放機械；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，汽車和汽車零件的堆疊高度不得超過申請地點邊緣圍欄的高度；
- (g) 在規劃許可有效期內，申請地點上的現有植物和為美化環境而栽種的植物必須時刻妥為護理；
- (h) 在規劃許可有效期內，申請地點上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的三個月內(即二零一零年一月二十三日或之前)落實獲接納的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (j) 如在規劃許可有效期內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；
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(i)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。

102. 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) 留意給予較短的履行規劃許可附帶條件的期限，是為監察履行規劃許可附帶條件的情況；倘申請人再次未能履行規劃許可附帶條件，導致規劃許可被撤銷，任何進一步申請或不會獲小組委員會從寬考慮；
- (c) 與申請地點其他相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，即該地段包括由貨櫃改裝而成的違例構築物和一些政府土地。地政處不會就佔用政府土地批給任何許可。地政處保留權利，對該等違例情況採取執行契約條款行動和管制行動。此外，經改動車輛通道須穿越另一塊私人土地和一些政府土地往錦上路。元朗地政處在相關政府土地沒有進行維修保養工程，亦不會保證給予通行權；地段的註冊擁有人和佔用人亦須向地政處申請短期豁免書和短期租約，以便把申請地點上的違例情況納入規管。倘地政處沒有接獲／批准短期豁免書／短期租約申請，而有任何違例事項在申請地點繼續存在，地政處檢討有關情況後，會對註冊擁

有人和佔用人採取適當的執行契約條款行動和管制行動；

- (e) 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，以盡量減低任何潛在環境滋擾；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署並不／不應負責保養任何連接申請地點和錦上路的現有車輛通道；
- (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》及相關規例對任何現時在申請地點的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。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，則須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3) 條決定發展密度。此外，作辦公室或儲物用途的貨櫃被視為臨時建議物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管；
- (h) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向電力供應商取得電纜圖，以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，申請人須採取措施，包括如申請地點位於根據規劃署所公布的《香港規劃標準與準則》指定的輸電電壓水平在 132 千伏或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內的申請地點，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，在必要時要求電力供應商改變地下電纜及／或架空電纜的路線，使它們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 26

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/461 擬在劃為「休憩用地」地帶的元朗唐人新村第 122 約地段第 1444 號(部分)、第 1445 號(部分)、第 1446 號餘段(部分)、第 1461 號餘段、第 1462 號餘段、第 1463 號、第 1464 號、第 1465 號、第 1466 號、第 1467 號、第 1468 號、第 1469 號、第 1499 號(部分)、第 1500 號(部分)、第 1501 號、第 1502 號餘段、第 1503 號餘段、第 1505 號餘段以及毗連政府土地  
闢設臨時燒烤場地(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/461 號)

---

### 簡介和提問部分

103. 小組委員會得悉，申請人於二零零九年十月十五日要求延期兩個月考慮其申請，以便有時間處理一些技術問題，並提交進一步資料以支持其申請。

### 商議部分

104. 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 27 及 28

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/376 在劃為「鄉村式發展」地帶的  
元朗新田第 102 約地段第 145 號(部分)  
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/376 號)

---

A/YL-ST/377 在劃為「鄉村式發展」地帶的  
元朗新田第 102 約地段第 3405 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/377 號)

---

105. 委員留意到兩宗申請性質類似，而申請地點位於同一地帶，彼此接近，故同意一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

106. 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) 臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對申請有所保留，因為申請人沒有在申請地點妥為護理現有樹木；
- (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／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為有關發展可予容忍三年。兩個申請地點均涉及作同一用途的先前規劃許可(編號分別為 A/YL-ST/300 和 304)。有關發展與附近的土地用途，即包括村屋、停車場和貯物場，並非不相協調。臨時公眾停車場可以應付新田區區內村民在該區的部分泊車需求。鑑於申請屬臨時性質，而且當局沒有就相關地段接獲小型屋宇申請，擬議發展並不會妨礙有關「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。至於規劃署總城市規劃師／城市設計及園境關注的問題，建議要求申請人再次提交並落實美化環境建議。另外亦建議了相關的規劃許可附帶條件，以紓緩對附近居民的任何潛在環境滋擾。

107. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

108. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准有關申請。有關規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一二年十月二十三日止。每宗申請均須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／存放沒有根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛；
- (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的任何時間，不得在申請地點進行洗車和車輛修理工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點上已鋪築的地面和邊界圍欄必須時刻妥為保養；



- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點上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六個月內(即二零一零年四月二十三日或之前)就現有排水設施提交排水竣工圖和照片記錄，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六個月內(即二零一零年四月二十三日或之前)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；
- (h) 就上文(g)項條件而言，美化環境建議和保護樹木建議必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一零年七月二十三日或之前)落實，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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。

109. 小組委員會亦同意告知編號 A/YL-ST/376 申請的申請人：

- (a) 在申請地點繼續進行申請用途前必須先就規劃許可續期；

- (b) 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；
- (c) 遵從環境保護署發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低對附近地區的潛在環境滋擾；
- (d) 留意元朗地政專員的意見，即申請地點範圍內的地段是根據集體政府租契持有的舊批農地，事先未取得元朗地政處的批准，不得搭建任何構築物。當局發出了修訂租約編號 M10115，以便在第 102 約地段第 145 和 146 號搭建構築物作農業用途。倘在上述地段發現作其他用途的構築物，地政處會按照情況適當地安排終止修訂租約。倘當局批給規劃許可，而申請地點將會搭建 M10115 並未涵蓋的構築物，則相關地段的註冊擁有人須向地政處申請短期豁免書，以便把違例情況納入規管。倘地政處沒有接獲／批准有關申請，而違例事項繼續在申請地點存在，地政處會考慮對註冊擁有人採取適當的執行契約條款行動。申請地點可經一條在其他私人地段上的非正式鄉村路徑前往，路徑最終通往一條在政府土地上的區內通道，連接往青山公路。地政處不會就政府土地進行保養工程，亦不保證會給予通行權；
- (e) 留意渠務署載於文件附錄 IV 的詳細意見；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署並不／不應負責保養任何連接申請地點和青山公路——新田段的現有車輛通道；
- (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》及相關規例對任何現時在申請地點的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。若擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物，而構築物包括作辦公室用途的貨櫃)，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，發展密度便會在提交建築圖則的階段由建築事務監督根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定；以及

- (h) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向電力供應商取得電纜圖，以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，申請人須採取文件附錄 V 所述的措施。

110. 小組委員會亦同意告知編號 A/YL-ST/377 申請的申請人：

- (a) 在申請地點繼續進行申請用途前必須先就規劃許可續期；
- (b) 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；
- (c) 遵從環境保護署發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低對附近地區的潛在環境滋擾；
- (d) 留意元朗地政專員的意見，即未取得元朗地政處的批准，不得佔用申請地點範圍內的政府土地。他保留權利，倘稍後確實發現有此違例情況，或會採取土地管制行動。倘當局批給規劃許可，政府土地的佔用人須向地政處申請短期租約，以便把申請地點的違例情況納入規管。倘地政處沒有接獲／批准短期租約申請，而違例事項繼續在申請地點存在，地政處會考慮根據這方面的現行計劃，對佔用人採取適當的土地管制行動。申請地點可經一條穿越政府土地／其他私人土地的非正式鄉村路徑前往，該路徑可通往正式的公共道路。地政處不會就政府土地進行保養工程，亦不保證會給予通行權；

- (e) 留意渠務署載於文件附錄 IV 的詳細意見；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即當局「不反對」申請，不應視作當局不會對在申請地點進行的任何違例建築工程作出追究。當局可根據《建築物條例》第 24 條對有關工程採取管制行動；以及若擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物，而構築物包括作辦公室用途的貨櫃)，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，亦不能經該街道前往，發展密度便會在提交建築圖則的階段由建築事務監督根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定；以及
- (g) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向電力供應商取得電纜圖，以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，申請人須採取文件附錄 V 所述的措施。

## 議程項目 29

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/597 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶及「農業」地帶的元朗八鄉橫台山永寧里第 111 約地段第 2879 號(部分)、第 2881 號(部分)、第 2888 號(部分)、第 2889 號(部分)、第 2890 號(部分)及第 2900 號(部分)臨時露天存放建築材料及機械(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/597 號)

---

簡介和提問部分

111. 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) 擬議臨時露天存放建築材料及機械(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，因為申請地點附近和通道沿路有零星的屋宇，預料會出現環境滋擾。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持申請，因為申請地點附近有一個苗圃花園，而申請地點在農業活動方面的復耕潛力甚高；
- (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／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為有關發展可予容忍三年。根據城市規劃委員會規劃指引「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 13E)，申請地點位於第 3 類地區，而有關發展大致符合指引要求，因為申請地點曾獲批准作同一用途，而當局沒有接獲區內人士對申請提出的反對。有關發展與該區毗連的混合露天貯物用途並非不相協調。雖然漁護署署長不支持申請，但要留意的是申請地點於二零零一年首次獲准作露天貯物用途，而申請地點只有一小部分(38%)位於「農業」地帶。批給為期三年的許可，不會妨礙分區計劃大綱圖上「農業」地帶的規劃意向。為了解決環保署署長關注的問題，當局建議了相關的規劃許可附帶條件。由於上一項規劃許可(編號 A/YL-PH/553)因申請人未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷，故建議批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以監察履行有關條件的進度。此外亦要告知申

請人，倘申請人再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則日後的申請或不會獲從寬考慮。

112. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

113. 一名委員考慮到先前的規劃許可因申請人未能履行一項規劃許可附帶條件而被撤銷，詢問是否應批予較短的許可期。主席表示當局已建議就規劃許可附帶條件批給較短的履行期限。倘申請人不能在指明日期或之前履行規劃許可附帶條件，規劃許可會被撤銷。

114. 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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一二年十月二十三日止，並須附加下列條件：

- (a) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內，星期一至星期五下午五時至翌日早上九時及星期六下午一時至翌日早上九時不得在申請地點進行作業；
- (b) 按申請人所建議，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) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行拆卸、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，不得在申請地點停泊／存放《道路交通條例》所界定的重型貨車(即重量達 24 公噸以上)或貨櫃車拖架／拖頭；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年四月二十三日或之前)提供所建議的排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一零年一月二十三日或之前)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，美化環境建議和保護樹木建議必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年四月二十三日或之前)落實，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一零年一月二十三日或之前)提交消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，消防裝置必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年四月二十三日或之前)提供，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 在這項規劃許可的有效期限屆滿後，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。

115. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 訂定較短的履行規劃許可附帶條件期限，是爲了監察履行規劃許可附帶條件的進度；倘申請人再次未

能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則再提交的申請或不會獲小組委員會從寬考慮；

- (b) 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；
- (c) 留意元朗地政專員的意見，即申請地點位於以集體政府租契持有的舊批農地；事先未獲地政處批准，不得搭建任何構築物。舊批農地上包括有經改裝貨櫃形式的違例構築物。地政處保留權利，或會對該等違例情況採取執行契約條款行動。除了先前所接獲的申請會重新獲得處理外，相關地段的註冊擁有人須申請短期豁免書，以便把申請地點上的違例情況納入規管。倘地政處沒有接獲／批准短期豁免書申請，而違例事項在申請地點繼續存在，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。申請地點可經私人土地和露天政府土地上的非正式長途鄉村道路前往錦田公路，元朗地政處並無在鄉村道路進行維修保養工程。元朗地政處不會保證申請人可享有通行權；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署並不／不應負責保養任何連接申請地點和錦田公路的現有車輛通道；
- (e) 建議申請人遵從環境保護署發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以實施適當的紓緩影響措施；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即應提醒申請人須就在地段界線外或申請人管轄範圍外的所有擬議排水工程徵詢元朗地政專員或相關地段擁有人意見；
- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為供水給有關發展，申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近而合適的政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須



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

- (h) 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，宜參考文件附錄 V 所載的規定；
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即須清除申請地點上的所有違例構築物。所有建築工程均須符合《建築物條例》的規定。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》接受申請地點上的違例構築物。當局日後可能會採取管制行動清除所有違例工程；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取得電纜圖，以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，而申請地點又位於《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須事先諮詢電力供應商及與電力供應商作出安排。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。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》。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生、曾焯基先生和林秀霞女士出席會議解答委員的詢問。李先生、曾先生和林女士此時離席。]

議程項目 30

其他事項

116. 餘無別事，會議於下午五時結束。