

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會  
二零一零年八月二十七日下午二時三十分舉行的  
第 424 次會議記錄

---

出席者

規劃署署長  
梁焯輝先生

主席

陳炳煥先生

鄭恩基先生

林群聲教授

劉志宏博士

劉智鵬博士

盧偉國博士

邱榮光博士

運輸署總工程師／交通工程(新界西)

蔡德基先生

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)

盧錦倫先生

規劃署副署長／地區  
黃婉霜女士

秘書

**因事缺席**

陳家樂先生

副主席

鄭心怡女士

陳漢雲教授

陳仲尼先生

馬錦華先生

馬詠璋女士

葉滿華先生

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  
朱慶然女士

城市規劃師／城市規劃委員會  
陳卓玲女士

## **議程項目 1**

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一零年八月十三日  
第 423 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」)二零一零年八月十三日第 423 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]

2. 秘書報告說，並無續議事項。

## **西貢及離島區**

[高級城市規劃師／西貢及離島任志輝先生此時應邀出席會議。]

## **議程項目 3**

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-PK/177 擬在劃為「鄉村式發展」地帶和「綠化地帶」的  
西貢龍尾村第 213 約地段第 45 號 Q 分段、R 分段  
及 AH 分段興建三座屋宇  
(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/177 號)

---

簡介和提問部分

3. 高級城市規劃師／西貢及離島任志輝先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

- (b) 擬建三幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——土木工程拓展署土力工程處處長表示，申請地點位於陡峭的天然山坡之下，而該山坡過去有不穩定的記錄。只要申請人就申請地點進行詳細的天然山坡災害研究，他便不會反對這宗申請；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，分別由世界自然基金會香港分會和嘉道理農場暨植物園公司提交。該兩個組織都要求申請人說明擬議發展項目會否影響林地，並認為擬建屋宇不符合「綠化地帶」的規劃意向；此外，擬建屋宇侵佔「綠化地帶」，會降低該地帶的生態價值和功能。世界自然基金會香港分會表示，批准這宗申請會為「綠化地帶」內的其他申請立下不良先例；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不反對這宗申請。擬議發展的三幢小型屋宇符合「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」，因為申請地點完全位於龍尾村的「鄉村範圍」內，而擬建的三幢小型屋宇每幢均有超過 50% 的覆蓋範圍位於「鄉村式發展」地帶內；此外，龍尾村的「鄉村式發展」地帶內可供將來發展小型屋宇的土地普遍供不應求。雖然申請地點有部分地方劃為「綠化地帶」，但所涉土地基本上是路旁美化市容地帶。漁農自然護理署署長提出在地段第 45 號 Q 分段及第 45 號 R 分段北面有若干成齡樹的問題，對此，申請人已承諾會特別留意在這兩個地段北面的樹木保護事宜。為緩減對附近成齡樹可能造成的影響，倘這宗申請獲得批准，建議加入關於美化環境的規劃許可附帶條件及保護樹木的指引性質條款。申請人亦已承諾進行天然山坡災害研究，並會按需要落實紓減影響的措施。擬議發展項目不會對附近地區的基建設施造成不良影響。至於反對這宗申請的公眾意見，儘管申請地點有部分地方位於「綠化地帶」內，但所涉土地基本上是路旁美化市容地帶，因此擬議發展項目不會對四周環境造成不良影響，亦不涉及砍伐樹木。

4. 蔡德基先生提出，據申請人表示，地段第 45 號 Q 分段及第 45 號 R 分段有一條路徑通往區內的龍尾村路。他建議加入一項指引性質的條款，要求申請人向相關當局查核有關道路所在土地的類別，並問明該道路的管理／維修保養責任誰屬。委員對此表示同意。

#### 商議部分

5. 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二零一四年八月二十七日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會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，包括保護樹木計劃，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交天然山坡風險研究，並落實土力方面的紓減影響措施(如有的話)，而有關研究及落實情況必須符合土木工程拓展署署長或城規會的要求；以及
- (c) 設置消防通道、滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。

6. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 向西貢地政專員申請批地，以落實擬興建的新界豁免管制屋宇(小型屋宇)；
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向擬議發展項目供水，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。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的內部供水系統的建造、運作及保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；

- (c) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人須特別留意在地段第 45 號 Q 分段及第 45 號 R 分段北面的樹木保護事宜；
- (d) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，應在申請地點內屬於「綠化地帶」的那部分地方栽種樹木，使該處「鄉村式發展」地帶能順暢地過渡至「綠化地帶」，並藉此綠化擬建的屋宇與北面的龍尾村路之間的地方，作為緩衝區；以及
- (e) 留意運輸署署長的意見，申請人應向地政監督查核由龍尾村路通往申請地點的路徑所在土地的類別，並向有關的地政和維修保養單位問明該路徑的管理和維修保養責任誰屬。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島任志輝先生出席會議解答委員的提問。任先生此時離席。]

### 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 4

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/711 在劃為「工業」地帶的  
沙田火炭山尾街 29 號豐利工業中心地下 3C 室  
經營商店及服務行業(快餐店)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ST/711 號)

---

#### 簡介和提問部分

7. 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——先前有一宗編號 A/ST/688 的申請，由同一名申請人提交，所涉的處所和用途與這宗申請一樣。該宗申請於二零零九年十二月四日獲小組委員會批給有附帶條件的規劃許可，為期三年。規劃許可其後於二零一零年六月四日被撤銷，因為申請人未遵照規劃許可附帶條件，提交消防安全措施的建議；
- (b) 經營商店及服務行業(快餐店)；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門對這宗申請並無提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，沙田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 11 段所載的評估，不反對這宗申請。同一座工業大廈地下的毗連單位混合有工業和商業用途，與申請所涉的快餐店並非不相協調。快餐店面積細小(約 33 平方米)，工業樓面面積不會因此大幅減少。運輸署署長不反對這宗申請，但快餐店內必須有足夠位置供顧客排隊，以免人龍阻塞公眾行人路，妨礙行人。由於該快餐店的樓面面積約有 33 平方米，故此可在店內設置等候區供顧客排隊。鑑於快餐店規模細小及其運作性質，預計不會對附近地區的環境、衛生、基建及交通造成不良影響。根據城市規劃委員會規劃指引編號 25D，基於對消防安全的考慮而對合計商用樓面面積作出的限制，並不適用於快餐櫃檯(位於臨街的一層，不設座位，並以食物製造廠的形式領取牌照)。就此而言，只要申請人設置消防裝置，消防處便不反對這宗申請。倘這宗申請獲得批准，建議批給為期三年的臨時許可，以免影響該處所用作工業用途的長遠規劃意向，並可讓小組委員會監察區內工業樓面面積的供求情況。由於上一次批給的規劃許可(申請編號 A/ST/688) 因申請人未有遵照附帶條件提交消防安全措施的建議而遭撤銷，建議今

次縮短履行附帶條件的期限，以監察申請人履行附帶條件的進度。此外，將提醒申請人，倘再次因未有履行規劃許可附帶條件而導致規劃許可被撤銷，日後若再次提交申請，當局將不會從寬考慮。

8. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

9. 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」)所提交的申請內容，批准這宗申請。有關規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一三年八月二十七日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一零年十一月二十七日或之前)，提交消防安全措施建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 就上文(a)項條件而言，消防安全措施須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年二月二十七日或之前)落實，而有關落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 如在指明日期當日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，並會於同日撤銷，不再另行通知。

10. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請處所展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 給予為期三年的臨時規劃許可，是為讓小組委員會可監察申請人履行規劃許可附帶條件的情況及該區工業樓面空間的供求情況，確保不會妨礙落實有關處所擬作工業用途的長遠規劃意向；



- (c) 倘申請人這次再不履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可遭撤銷，日後若再次提交申請，小組委員會將不會從寬考慮；
- (d) 向地政總署沙田地政專員申請臨時豁免書，准許申請的用途；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照小組的意見，申請的用途須符合《建築物條例》的規定，例如快餐店與毗連工場之間須以耐火時效不少於兩小時的分隔牆隔開。屋宇署會視乎情況所需，在收到有關食肆的牌照申請後，制訂樓宇安全規定；
- (f) 留意運輸署署長的意見，顧客只可以在申請處所內排隊，不可阻塞公眾行人路，妨礙行人；
- (g) 留意消防處處長的意見，所申請的快餐店只可用「食物製造廠」的形式領取牌照。消防處在收到正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (h) 留意食物環境衛生署署長的意見，任何擬議食物業必須符合《公眾衛生及市政條例》(第 132 章)及其附屬規例(包括《食物業規例》)的規定，亦要符合該署指定的任何現行規定或條件，或任何由建築事務監督、消防處處長、機電工程署署長、環境保護署署長或任何其他政府部門訂定或可能會訂定的要求或條件；以及
- (i) 參考城規會於二零零七年九月頒布的《有關履行在工業處所就商業用途實行消防安全措施的規劃許可附帶條件的須知》，有關須知說明須遵從的步驟，以履行有關設置消防裝置的規劃許可附帶條件。

## 議程項目 5

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/FSS/195 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的粉嶺置福圍 12 號觀宗寺附屬構築物(粉嶺上水市地段第 187 號)(部分)闢設住宿機構及靈灰安置所(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/FSS/195A 號)

---

11. 秘書告知委員，廣福苑(粉嶺)的業主立案法團主席張志剛先生和沙田區議員潘宗賢先生代表六個住宅發展項目(即豪峰嶺、富康園、禎祥園、百福花園(粉嶺)、山翠園(粉嶺)和廣福苑(粉嶺))的業主立案法團，在下午呈交請願信反對這宗申請。該封致城市規劃委員會的信件已於席上呈交委員參閱。

### 簡介和提問部分

12. 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) 擬闢設住宿機構及靈灰安置所——申請人建議把六幢附屬於觀宗寺的構築物(一至兩層高)重建成一幢四層高(設於一層機電設施樓層上面)的新附屬大樓，用作觀宗寺的宿舍、靈灰安置所及其他附屬設施。擬建的新附屬大樓將設有 17 個宿舍套房，供觀宗寺的僧人和尼姑及間中到訪該寺的僧人和尼姑留宿，另外，大樓內亦會設置 1 000 個骨灰龕位(包括重置 634 個現有的骨灰龕位)及其他附屬設施，例如貯物室、廚房和食堂、寺院辦公室和廁所；

[劉志宏博士此時到達出席會議。]

- (c) 政府部門的意見——北區地政專員不反對這宗申請。他表示，根據新批土地契約的特別條件第(9)(b)項，觀

宗寺可以關設最多設有 634 個骨灰龕位的靈灰安置所。倘這宗申請獲得批准，申請人須申請修訂該新批土地契約，要求放寬契約所訂明的限制，並取得所需的許可，才可落實有關建議。環境保護署署長不反對這宗申請，因為申請人已提出可行的方法，以盡量減少對空氣質素可能造成的問題，例如把燒香地點盡量設在遠離易受影響設施的位置，並採取良好的內部管理措施，避免造成空氣污染。申請人亦建議為擬議發展項目內的易受影響用途安裝空調系統和隔音窗戶，作為消減噪音的措施；

(d) 在法定公布期內共接獲 1 564 份公眾意見書，其中 1 323 份由善信(附有 48 個簽署)、佛教寶靜安老院(附有 26 個簽署)及市民提交，表示支持這宗申請，理由是擬議重建項目的用途和規模合理，而且符合現今的標準，為社區提供服務。其餘 241 份公眾意見書則反對這宗申請，有關意見已撮錄於文件第 10.2 至 10.4 段，現把重點列述如下：

(i) 立法會議員鄭家富先生轉達嘉盛苑一名居民的意見。該名居民反對設置擬議的靈灰安置所，因為有關用途與附近的住宅發展不相協調；

(ii) 北區區議員葉曜丞先生接獲很多由粉嶺名都居民提出的意見，表示不滿擬議的重建項目，因為北區已有很多靈灰安置所，再增設靈灰安置所會對該區的交通網絡內的交通和行人造成不良影響；以及

(iii) 百福花園(粉嶺)、廣福苑(粉嶺)、山翠園(粉嶺)、豪峰嶺和富康園的業主立案法團、禎祥園的管理處、粉嶺名都的一些居民、置福圍的居民及一些市民均反對這宗申請，主要理由如下：

- 在寺院內燒香及進行儀式已造成空氣污染、噪音及環境問題，影響區內居民。倘批准關設擬議的靈灰安置所，情況將會惡化；

- 擬議的靈灰安置所太接近周圍的住宅發展，與它們不相協調，同時會對居民造成滋擾和心理影響，並會破壞該處寧靜的環境和影響物業的價值；
  - 擬議的靈灰安置所會對該區和置福圍的交通、泊車位和行人的往來／安全造成不良影響，在清明節和重陽節尤甚；
  - 擬議重建項目的建築物高度增加，會對附近的住宅發展造成屏風效應，影響通風和透光度，並會為周圍地區帶來視覺方面的負面影響；
  - 區內居民擔心申請人最終會再次增加骨灰龕位的數目；
  - 闢設擬議靈灰安置所旨在牟利。申請人可翻新現有設施，改善觀宗寺的環境，無須增加總樓面面積；
  - 區內已有很多靈灰安置所；
  - 政府應在遠離現有住宅發展之處，興建更多靈灰安置所；以及
  - 觀宗寺應遷往其他較合適的地點，遠離現有住宅發展；
- (e) 附近住宅發展的業主立案法團主席於二零一零年五月二十日舉辦了一場居民論壇，當日觀宗寺、北區民政事務處及規劃署的代表都有出席。區內居民反對這宗申請，理由與上文第(d)(iii)段所述類似；
- (f) 北區民政事務專員表示，嘉福邨福安樓和福泰樓的互助委員會主席支持這宗申請，因為擬議的靈灰安置所可讓善信安息，而且該發展項目不會影響區內居民。山翠園的業主立案法團主席、廣福苑的業主立案法團主席和七名粉嶺居民反對擬議發展項目，主要因為有

關項目會對交通、視覺、屏風效應、通風、景觀、噪音／空氣滋擾、心理和物業價值造成不良影響，而且與周圍住宅發展不相協調。蓬瀛仙館的代表對這宗申請沒有意見；以及

(g) 規劃署的意見—— 規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不反對這宗申請。有關評估撮錄如下：

- 擬議的發展項目旨在改善舊有的構築物，包括宿舍及靈灰安置室，以滿足市民的需要，並使設施能符合現今的樓宇及消防安全規定；
- 擬設於新附屬大樓內的靈灰安置所，並非觀宗寺建築羣內的新增用途。由於觀宗寺預計須為身故的主持和善信而設的骨灰龕位數目會有所增加，故此建議增設骨灰龕位，以應付需求。擬建的靈灰安置室僅佔新附屬大樓一小部分，並設於末端位置；
- 擬議的發展項目符合城規會規劃指引編號 16 有關「擬在『政府、機構或社區』地帶內發展／重建作『政府、機構或社區』用途以外的用途」的規定，不會妨礙在觀宗寺範圍內設置政府、機構或社區設施，而擬議重建項目的用途和規模與觀宗寺的宗教用途和廟宇環境並非不相協調；
- 申請地點周圍有一些樓高四至五層的機構用途，包括一所安老院、一所護理安老院及一幢建於平台上、樓高八至十層的低密度住宅。擬議的新附屬大樓高四層(設於一層機電設施樓層上面)，就發展規模及建築物高度而言，與毗鄰環境並非不相協調；
- 申請人提交了各方面的技術評估資料，包括交通影響評估、環境評估、排水影響評估及排污影響評估，並提出了若干建議，包括植樹、綠化屋頂及沿西面界線栽種攀藤植物，以及透過內部管理措施，限制燒香活動，並把活動式的香爐盡量移離易受影響的設施。從這些資料和建議可見，擬議發展項目不大可能會對周圍地區的交通、環境、排水、排

污、視覺和景觀造成不良影響；以及

- 雖然有區內人士及公眾提出意見，反對在擬議發展項目闢設靈灰安置所，但其實該靈灰安置室只佔用新附屬大樓的地下高層和一樓的部份地方；而大樓屋頂將會綠化，以提供遮擋，大樓建築位置亦會從圍牆向後移。為釋除部分區內人士的疑慮，建議批給規劃許可時，附加一項條件，把骨灰龕位的數目限為 1 000 個，並提醒申請人須限制燒香活動，並把活動式的香爐盡量移離附近的住宅發展，以及與區內居民聯絡，處理他們關注的問題。

13. 許惠強先生回應一名委員的詢問時表示，根據申請人所述，在擬設的 1 000 個骨灰龕位中，634 個是觀宗寺內原有的龕位，而該 1 000 個龕位將會設置於新附屬大樓的兩間靈灰安置室內。在二零一零年五月二十日舉行的居民論壇上，申請人已向區內居民解釋這項安排。另外，由於骨灰龕位將設於靈灰安置室內，因此從附近的住宅發展無法看見。

14. 另一名委員詢問，當局有否就這項建議徵詢區議會的意見。許惠強先生表示，擬議的發展項目沒有提交區議會進行諮詢，但申請人曾出席由附近住宅發展的業主立案法團舉辦的居民論壇。據當局所見，區內居民只是反對闢設擬議的靈灰安置所，並不反對興建擬議的住宿機構。

#### 商議部分

15. 一名委員表示，本港有迫切需要增加骨灰龕位的供應量，以應付公眾的需求。從土地用途的協調方面而言，在宗教機構內設置靈灰安置所，是可以接受的。這名委員認為可支持這宗申請。另有兩名委員也認同這個觀點。

16. 另一名委員表示，雖然有需要增加靈灰安置所，但若要設置這類設施，特別是私人營辦的靈灰安置所，應徵詢區內居民的意見。關於諮詢居民方面，很多區內居民都提出反對意見。這名委員認為，通過相關區議會諮詢區內人士，有助化解各方的矛盾。

17. 一名委員表示，申請闢設的靈灰安置所規模細小，僅增設 366 個新的骨灰龕位和重置 634 個現有骨灰龕位，而且這些骨灰龕位將設於靈灰安置室內，從觀宗寺外面無法看見，故此在視覺方面，不會為該區帶來重大的負面影響。擬建的四層高新附屬大樓亦不會造成屏風效應或通風問題。

18. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交的申請內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一四年八月二十七日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 申請地點內的骨灰龕位數目不得超過 1 000 個；
- (b) 設計並設置停車位及上落貨設施，而有關設計及設施必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 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；
- (d) 設計並設置消防通道、滅火水源和消防裝置，而有關設計及設施必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (e) 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。

19. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 這宗申請獲得批准，不代表其他政府部門會批給必要的許可。申請人須直接聯絡有關政府部門，申請所需的許可；
- (b) 向北區地政專員申請修訂新批土地契約，要求放寬該契約所訂明的限制，在取得所需的許可後，才可落實有關建議和干擾地段內或毗鄰的樹木；

- (c) 限制燒香活動，並把活動式的香爐移離易受影響的設施，盡量避免滋擾區內居民；
- (d) 留意環境保護署署長的意見：
  - (i) 觀宗寺的處所內可能受到的空氣質素影響和噪音滋擾須受現行的污染管制條例規管；以及
  - (ii) 向有關當局查核有關安裝空調系統和隔音窗戶的樓宇規定；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見：
  - (i) 發展密度不得超過《建築物(規劃)規例》附表一准許的地積比率和上蓋面積；
  - (ii) 申請地點的發展密度須符合整個粉嶺上水市地段第 187 號的地盤規範；
  - (iii) 宿舍房間面積須計入住用總樓面面積；
  - (iv) 須根據《建築物(規劃)規例》第 25 條，在擬建的附屬大樓的住用部分闢設空地；
  - (v) 為擬建的附屬大樓設置的緊急車輛通道須符合《建築物(規劃)規例》第 41 條的各方面的規定；
  - (vi) 須根據《建築物(規劃)規例》第 72 條，在擬建的附屬大樓設置足夠的殘疾人士專用通道和設施；以及
  - (vii) 在提交建築圖則的階段，屋宇署便會提出詳細意見；
- (f) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請地點位於抽洪集水區內；
- (g) 留意消防處處長的意見；



- (i) 須根據由屋宇署負責執行的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部所載規定，闢設緊急車輛通道；以及
  - (ii) 消防處收到正式提交的一般建築圖則後，便會制定詳細的消防安全規定；以及
- (h) 與區內居民聯絡，處理他們關注擬議發展項目的問題。

## **議程項目 6**

### **第 16 條申請**

#### **[公開會議]**

A/NE-FTA/101 在劃為「其他指定用途」註明「港口後勤用途」地帶、「農業」地帶及「綠化地帶」的上水虎地坳第 52 約地段第 168 號餘段(部分)、第 170 號餘段(部分)及第 181 號餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時停車場(貨櫃車、重型及中型貨車以及私家車)、上／落貨區及貯物場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-FTA/101A 號)

---

20. 小組委員會得悉，申請人於二零一零年八月十一日要求再延後兩個月考慮這宗申請，讓申請人有更多時間再呈交經修訂的泊車及上落貨安排，以回應運輸署的意見。

21. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人再有多兩個月時間準備將要提交的進一步資料。由於已給予申請人共四個月時間，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 7

### 第 16 條申請

#### [公開會議]

A/NE-TKL/340 把劃為「農業」地帶和「鄉村式發展」地帶的  
坪輦大埔田村第 84 約地段第 365 號 C 分段(部分)  
作臨時私人停車場的規劃許可  
(申請編號 A/NE-TKL/301)續期三年  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TKL/340 號)

---

22. 秘書報告，申請人的代表於二零一零年七月七日提交現時這宗申請，要求把批准申請地點用作臨時私人停車場的規劃許可(申請編號 A/NE-TKL/301)續期三年。編號 A/NE-TKL/301 的申請先前獲批給臨時性質的許可，有效期為三年，至二零一一年三月十一日止，但申請人在有效期屆滿前八個月便提交了這宗續期申請。由於距離規劃許可有效期屆滿之日尚有一段頗長的時間，若現在就考慮這宗續期申請，未免過早，因為到規劃許可有效期臨近屆滿時，規劃情況可能有變，或會對小組委員會就這宗申請作出的決定，構成很大的影響。因此，應待有效期臨近屆滿時，才審議這宗申請。有鑑於此，規劃署建議延期對這宗申請作出決定。秘書請委員留意，城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一零年八月二十日的會議上，同意對城規會規劃指引編號 34A 所作的修訂建議，加入一段新的內容，訂明有關臨時用途規劃許可的續期申請，最早只能在臨時規劃許可原定的有效期屆滿前四個月提出。

23. 經商議後，小組委員會決定按照規劃署的要求，延期對這宗申請作出決定。小組委員會亦同意，這宗申請須在有關的規劃許可(申請編號 A/NE-TKL/301)的有效期臨近屆滿時，才提交小組委員會考慮。

## **議程項目 8**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-SSH/73 擬在劃為「綠化地帶」的  
西貢北十四鄉企嶺下新圍村第 209 約政府土地  
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-SSH/73 號)

---

### **簡介和提問部分**

24. 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) 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃的角度而言，對這宗申請有所保留。申請地點屬於「綠化地帶」內現有林地的主體部分，可是於二零一零年七月拍攝的實地照片所見，發現在興建小型屋宇(有關的申請[編號 A/NE-SSH/58]在二零零七年八月二十四日獲得批准)的過程中，申請地點已受干擾，樹木亦遭移除。雖然擬建的小型屋宇未必與現有景觀資源有直接衝突，但劃設「綠化地帶」是爲了以此地帶作爲綠化緩衝區，抑制市區範圍擴展，興建擬議的小型屋宇顯然違背了這個目的；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，分別來自創建香港和世界自然基金會香港分會。兩個組織均反對這宗申請，理由是申請地點位於「綠化地帶」內，而且該區並未規劃符合持續發展原則的鄉村發展藍圖；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評

估，不反對這宗申請。擬議的小型屋宇發展項目雖然不符合把該區劃為「綠化地帶」的規劃意向，但符合「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」），理由是擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全位於企嶺下新圍村的「鄉村範圍」內，而且該村的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求。擬建的小型屋宇與周邊環境互相協調，因為鄰近一帶主要建有村屋，饒富鄉郊特色。至於總城市規劃師／城市設計及園境擔心受這宗申請的累積影響所及，會有更多同類申請，以及擬議的發展項目會對毗連的林地造成不良影響的問題，規劃署建議附加一項指引性質的條款，要求申請人在施工前，設法保存申請地點以外的現有樹木。由於擬議的發展項目規模細小，應不大可能會對周邊地區的環境和排水造成不良影響。城市規劃委員會（下稱「城規會」）曾分別於二零零四年十二月、二零零五年八月及二零零七年八月批准同一「綠化地帶」內的三宗同類申請（申請編號 A/NE-SSH/40、45 和 58），理由包括三宗申請均符合臨時準則；有關鄉村的「鄉村式發展」地帶內的土地不足以應付村內未來對小型屋宇的需求；三宗申請均符合城規會規劃指引編號 10 的規定，以及相關的政府部門並無提出負面意見。當局可根據批准該三宗在同一「綠化地帶」內的同類小型屋宇發展申請的相同理由，考慮現時這宗申請。

25. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

26. 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」）所提交的申請內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一四年八月二十七日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 設置消防通道、滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；以及

- (b) 提交並落實排水設施建議，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。

27. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 不得干擾或移除在申請地點以外的現有樹木；
- (b) 施工前必須採取足夠的保護措施，保存申請地點以外的現有樹木；
- (c) 鄰近那條連接西沙路的通道並非由路政署維修保養；
- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的以下意見：
  - (i) 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。擬議的發展項目應自設獨立的雨水收集和排放系統，以疏導來自申請地點的徑流和附近地區的地面水流。該處現有一條河，可排放來自西沙路另一面的上段集水區的徑流，而擬議的地點位於斜坡中段。因此，申請人須在排水設施建議中，證明擬議排水系統的排放能力。申請人亦須妥善保養排水系統。如在系統運作期間，發現系統不足或欠妥，須作出補救。如因系統故障而造成損害或滋擾，申請人須就所引致的申索及要求，承擔責任及作出彌償；
  - (ii) 根據「吐露港未敷設污水設施地區的污水收集系統第2階段」的工程項目，渠務署計劃在企嶺下新圍設置公共污水收集系統。有關項目尚在設計階段，工程暫定於二零一一年分階段展開，並於二零一八年分期完成。待企嶺下新圍的公共污水收集系統建成後，環境保護署(下稱「環保署」)或會要求申請人把其屋宇的污水渠妥善接駁至公共污水渠，而有關費用由申請人支付；
  - (iii) 申請地點所在之處並無公共排污駁引設施，申請人應就擬議發展項目的污水處理／排放設施，徵詢環保署的意見；以及

- (e) 消防處收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定。

## **議程項目 9**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/316 在劃為「農業」地帶和顯示為「道路」用地的  
大埔汀角路第 17 約多幅地段和毗連政府土地  
關設臨時燒烤場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TK/316 號)

---

### **簡介和提問部分**

28. 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) 關設臨時燒烤場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)從農業的角度而言，不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高，例如可用作休憩農場、植物苗圃或園藝花園；
- (d) 在法定公布期內接獲一份由創建香港提交的公眾意見書，表示反對這宗申請，理由是申請用途並不符合「農業」地帶的規劃意向，亦關注附近居民會受到交通、噪音、污水和廢物方面的影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，認為申請所涉的臨時用途可予容忍，為期兩年。雖然從農業的角度而言，漁護署署長不支持這宗申請，但申請的用途與附近的園藝花園和休憩農場並非

不相協調，反而與周邊地區的康樂用途互相配合。自二零零二年至今，申請地點已一直作申請的用途，只是規模不一。根據先前的申請（編號 A/NE-TK/257），申請人已履行有關車輛通道、泊車、上落客貨、景觀及採取環保措施的規劃許可附帶條件。雖然申請人未有履行有關提交並落實排水建議的附帶條件，但當局知道申請人已盡力提交各項建議，以期履行有關的規劃許可附帶條件。渠務署表示，只要訂明申請人必須履行有關排水建議的規劃許可附帶條件，該署便不反對現時這宗申請。申請的用途不大可能會對周邊地區的交通、環境、排水、景觀、衛生和排污方面造成不良影響。為了釋除漁護署署長的憂慮，建議批給有效期較短的規劃許可，為期兩年，使當局可以密切監察這類康樂用途是否對沿岸地區造成任何影響。就這方面，請小組委員會留意，附近兩個在汀角路沿路的臨時燒烤場（申請編號 A/NE-TK/265 和 281）均獲批給為期兩年的規劃許可。此外，倘小組委員會決定批准這宗申請，亦建議批給較短的履行附帶條件期限，以監察申請人履行附帶條件的進度。至於公眾的意見，規劃署認為申請用途屬臨時性質，應不大可能會妨礙落實把申請地點劃為「農業」地帶的長遠規劃意向；再者，申請地點已作申請的用途多年，至今未曾接獲相關政府部門的負面意見或有關環境方面的投訴。

29. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

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」）所提交的申請內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為兩年，至二零一二年八月二十七日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，不得於晚上 11 時後在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，須經常維修保養／護理申請地

點現有的車輛通道、泊車位、上落客貨區、樹木及為美化環境而栽種的植物；

- (c) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一零年十一月二十七日或之前)，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；
- (d) 就上述(c)項條件而言，排水設施須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年二月二十七日或之前)設置，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一零年十一月二十七日或之前)，提交滅火水源和消防裝置的建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 就上述(e)項條件而言，滅火水源和消防裝置須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年二月二十七日或之前)設置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一零年十一月二十七日或之前)，採取預防／保護措施，確保附近的「海岸保護區」地帶和汀角的具特殊科學價值地點不會受到不良影響，而有關措施必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求；
- (h) 如在規劃許可有效期內沒有遵守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；
- (i) 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)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。

31. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點續作申請的用途前，須先為規劃許可續期；
- (b) 與申請地點的有關擁有人解決發展項目涉及的任何土地問題；
- (c) 批給有效期較短的規劃許可(為期兩年)，是為監察燒烤場的運作；
- (d) 批給較短的履行附帶條件期限，是為監察申請地點的情況及申請人履行附帶條件的進度；
- (e) 留意大埔地政專員的意見，有關地段的擁有人或申請人須向大埔地政處申請短期豁免書和短期租約；
- (f) 留意路政署總工程師／新界東的意見，申請人須建造、維修保養及修復擬議的車輛通道與汀角路之間的接界部分，而有關情況須符合運輸署和路政署的要求；
- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，現有的水管有部分會受到影響。倘受擬議的臨時用途影響而須進行任何水管改道工程，申請人須支付所涉及的費用；以及
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的以下意見：
  - (i) 批給這項規劃許可不應理解為當局不會根據《建築物條例》和相關規例，對申請地點上的現有違例構築物作出追究。如發現違規情況，當局可根據上述條例及其他成文法則，採取適當的行動；

- (ii) 以貨櫃改裝成的辦公室屬臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管；
- (iii) 倘擬進行任何新的工程，包括搭建任何臨時構築物，必須根據《建築物條例》正式提交申請，以待批准。倘申請地點並非毗連一條不少於 4.5 米闊的特定街道，則須在提交建築圖則階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度。申請人亦須留意《建築物(規劃)規例》第 41D 條有關為擬議的發展項目設置緊急車輛通道的規定。

## **議程項目 10**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/317 擬在劃為「綠化地帶」的  
大埔山寮村第 15 約政府土地  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TK/317 號)

---

### **簡介和提問部分**

32. 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) 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——水務署總工程師／發展(2)反對這宗申請，因為發展項目可能會影響集水區的水質，而且他對擬建的小型屋宇能否接駁至公共污水渠，仍然存疑。從保護樹木的角度而言，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，因為發

展擬議的小型屋宇須砍伐有關「綠化地帶」內的若干常見土生樹木。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為申請地點和四周長有茂密的林木，而興建擬議發展項目會涉及砍伐現有樹木和改變斜坡的現有形狀。為申請地點闢設通道，和在屋宇周邊留有走動空間，亦會對現有景觀資源和景觀質素造成不良影響；

(d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書。其中一份由創建香港提交，表示反對這宗申請，理由是申請地點位於「綠化地帶」內，而該區並未規劃符合可持續發展原則的鄉村藍圖。另一份意見書由嘉道理農場暨植物園公司提交，亦表示反對這宗申請，理由包括這宗申請並不符合「綠化地帶」的規劃意向及城市規劃委員會(下稱「城規會」)發出的有關在「綠化地帶」進行發展的規劃指引；申請人提出申請前，故意破壞申請地點，以圖證明該處並無景觀或生態價值；以及只有位於「鄉村式發展」地帶內的小型屋宇發展項目才值得考慮。提意見人亦擔心，如果當局批准這類「先破壞，後發展」的申請，會為日後其他同類的申請立下不良先例；以及

(e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，不支持這宗申請。有關評估摘錄如下：

- 申請地點位於八仙嶺郊野公園和汀角村之間的山麓上部，滿布樹木和雜草，四周是林木；北面和東面是一條天然河流，沿岸植物叢生。擬議發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向，亦不符合城規會規劃指引編號 10 有關擬在「綠化地帶」進行發展的相關準則，因為擬議發展項目會對四周的景觀造成不良影響。興建擬議小型屋宇及相關的通道或會涉及砍伐樹木、清除植物及在河流附近進行挖掘工程，而該等工程可能會破壞周邊的景觀。申請人未有提供資料，證明擬議發展項目不會影響申請地點附近的樹木、天然河流及沿岸植物。批准這宗申請會為區內其他同類申請立下不良先例，導致市區範圍擴展至綠化地帶，現有高地的鄉郊景觀質素下

降；

- 雖然申請地點完全位於山寮村的「鄉村範圍」內，而且山寮的「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地也普遍供不應求，但擬議發展項目並不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，因為擬議發展項目會對周邊地區的景觀造成不良影響，導致區內的鄉郊環境和景觀質素普遍下降。再者，申請地點在下段間接集水區範圍內。將建造的公共污水幹渠位於山谷的一面，但申請地點則橫越河流而位於山谷的另一面。礙於申請地點的地勢，擬建的小型屋宇能否接駁至公共污水幹渠，令人存疑。有鑑於此，水務署總工程師／發展(2)反對這宗申請；
- 儘管申請人承諾把擬建的小型屋宇的建築地台升高或裝設污水泵，以解決接駁污水收集系統的問題，但申請人未有就這項建議提交任何詳細資料。有一點須留意的是，即使預計的技術問題得以解決，建造污水接駁系統和擬議的小型屋宇，也會嚴重影響附近環境的景觀，包括樹木被砍、附近河流受到污染，以及沿岸植物遭清除。批准這宗申請會破壞區內現有景觀資源和質素，令鄉郊環境的整體質素下降；以及
- 關於一宗編號 A/NE-TK/299 獲批准的同類申請，所涉的地點地勢平坦，草木稀疏，接近鄉村通道，而且位置正正在公共污水幹渠旁邊，無須砍伐樹木。但現在這宗申請則不同，申請地點位於草木茂密的山谷斜坡上，又緊接一條沿岸長滿植物的天然河流，而且能否接駁污水收集系統亦令人存疑。

33. 一名委員指出，根據文件的圖 A-3 及圖 A-4，申請地點長滿樹木和雜草，但嘉道理農場暨植物園公司提交的公眾意見書載有一幅於二零一零年二月十一日拍攝的照片(見文件附錄 VI)，顯示申請地點上的所有樹木已被砍伐。鄭禮森女士回應說，該份公眾意見書內夾附的照片顯示的是一幅平地，但申請地點位處斜坡，毗連一條天然河流，因此懷疑照片所顯示的是位於申請地點北面的土

地，而規劃事務監督已就於有關地點大規模砍伐樹木一事執行管制行動。

### 商議部分

34. 委員同意擬議小型屋宇發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向，並會嚴重影響附近環境的景觀。委員繼而審閱文件第13.1段所載拒絕這宗申請的理由，並認為有關理由恰當。

35. 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) 擬議發展項目不符合把該區劃為「綠化地帶」的規劃意向，有關的規劃意向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。根據一般推定，此地帶不宜進行發展；
- (b) 這宗申請並不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第16條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引，因為擬議發展項目會對四周的景觀造成不良影響。申請人未能證明擬議發展項目不會影響申請地點附近的樹木、天然河流及沿岸植物；
- (c) 擬議發展項目不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，因為擬建的小型屋宇會對附近地區的景觀造成不良影響。由於擬建的小型屋宇位於集水區內，能否接駁至已計劃鋪設的污水收集系統，令人存疑；以及
- (d) 批准這宗申請，會為該區其他同類申請立下不良先例。倘這類申請都獲批准，累積影響所及，會導致該區的鄉郊環境和景觀質素普遍下降。

## **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-TK/318 擬在劃為「農業」地帶和「綠化地帶」的大埔山寮村第 15 約政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TK/318 號)

---

### **簡介和提問部分**

36. 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) 擬興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——大埔地政專員不支持這宗申請，因為申請地點位於山寮的「鄉村範圍」外，以及包圍山寮村的「鄉村式發展」地帶外。水務署總工程師／發展(2)反對這宗申請，因為申請地點位於下段間接集水區。從農業的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為申請地點位於現有林地的邊緣，擬議發展項目會對現有的景觀資源和景觀質素造成不良影響；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書。其中一份由創建香港提交，表示反對這宗申請，理由是申請地點位於「農業」地帶和「綠化地帶」內，而該區並未規劃符合可持續發展原則的鄉村藍圖。另一份意見書由嘉道理農場暨植物園公司提交，亦表示反對這宗申請，理由包括這宗申請並不符合「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」)；擬建的小型屋宇位於集水區內，未必能夠接駁至該區已計劃鋪設的污水收集系統；以及申請人以「先破壞，後發展」的手段，博取當局批給規劃許可。該公司指出，城市規劃委員會若拒絕這宗申請，會給公眾一個清晰的訊息，那就是利用「先破壞，後發展」的手段，無助博取當局批准任何發展項目；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，不支持這宗申請。雖然山寮村內可供興建小型屋宇的土地普遍供不應求，但擬議發展項目並不符合臨時準則，因為申請地點完全在「鄉村式發展」地帶和任何認可鄉村的「鄉村範圍」外。有鑑於此，大埔地政專員並不支持這宗申請。在申請地點附近，從未有擬在「鄉村範圍」外興建小型屋宇的同類規劃申請獲得批准，因此，倘批准這宗申請，會為該區的其他同類申請立下不良先例。雖然渠務署會鋪設公共污水幹渠，為山寮「鄉村式發展」地帶內的小型屋宇發展項目排污，但水務署總工程師／發展(2)反對這宗申請，因為申請地點位於下段間接集水區，又在「鄉村式發展」地帶和山寮的「鄉村範圍」外，而且申請人未能證明擬議的發展項目位於下段間接集水區內，並不會對該區水質造成不良影響。漁護署署長和總城市規劃師／城市設計及園境亦表示，從農業和景觀規劃的角度而言，並不支持這宗申請。

37. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

38. 委員大致認為不能支持興建擬議的小型屋宇。委員繼而審閱文件第 13.1 段所載拒絕這宗申請的理由，並認為有關理由恰當。經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議的發展項目並不符合「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」，因為申請地點完全在「鄉村式發展」地帶和任何認可鄉村的「鄉村範圍」外；

- (b) 申請人未能證明位於下段間接集水區的擬議發展項目不會對該區水質造成不良影響；以及
- (c) 倘批准這宗申請，會為該區的其他同類申請立下不良先例。

## **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-TK/319 擬在劃為「綠化地帶」的  
大埔山寮村第 15 約政府土地  
闢設公用事業設施裝置(電力支站)及進行挖土工程  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TK/319 號)

---

### **簡介和提問部分**

39. 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) 擬設公用事業設施裝置(電力支站)及進行挖土工程；
- (c) 政府部門的意見——水務署總工程師／發展(2)反對這宗申請，因為申請地點位於下段間接集水區內，而擬設的電力支站不是該集水區內准許的用途。從保護樹木的角度而言，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，因為擬設的電力支站及相關的電纜井發展工程須砍伐茂密林地的一些樹木。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦反對這宗申請，因為擬設的電力支站位於「綠化地帶」中央，這樣的一個獨立構築物與現有高地鄉郊地區的景觀格格不入，對現有的景觀資源造成不良影響。他亦指出，新的發展項目、基礎設施及公



用事業設施須與現有的景觀模式配合，井然有序，融而為一，又不會對附近的寶貴景觀資源有所干擾；

- (d) 在法定公布期內接獲三份公眾意見書，表示反對這宗申請。其中一份意見書由嘉道理農場暨植物園公司提交，該公司擔心擬議的發展項目須砍伐和修剪樹木，並關注到在施工期間所採取的保護樹木措施。另一份公眾意見書由創建香港提交，表示反對這宗申請，理由是申請書沒有提供砍伐或修剪樹木的資料，又沒有提到任何保護工作或補償計劃。第三份公眾意見書則由世界自然基金會香港分會提交，該會擔心擬議的發展項目對樹木及植物造成不良影響，以及擬議發展項目所產生的挖掘物料如未有妥善貯存，在暴雨時，會對附近的集水區造成污染。該會指出，申請人須擬定詳細的廢物管理方案，確保妥善處理申請地點的拆建廢料。該會亦認為，如批准這宗申請，可能會立下不良先例，危害自然環境；以及
  
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不支持這宗申請。擬議的發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向。擬議的發展項目位於草木叢生的林地邊緣，並不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10 有關在「綠化地帶」進行發展的規定，因為擬議的發展項目會對周圍的景觀造成不良影響；倘批准這宗申請，會為該區其他的同類申請立下不良先例，而若然這些申請都獲批准，累積影響所及，會令該區的景觀質素普遍下降。有鑑於此，從保護樹木的角度而言，漁護署署長對這宗申請有所保留，而從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦反對這宗申請。就水質的影響而言，申請地點位於下段集水區內，鄰近的河溪會流入集水區作貯水之用。因此，水務署總工程師／發展(2)不支持這宗申請。

40. 鄭禮森女士回答一名委員的提問時說，這宗申請是由山寮村的村代表提交，目的是為山寮村供應電力。

## 商議部分

41. 秘書告知委員，鄉郊地區的村民提出在區內闢設電力支站的申請，並非不常見，他們申請闢設的電力支站通常規模細小，旨在為區內小範圍的地方供應電力。

42. 委員雖然不反對為有關鄉村闢設電力支站，但鑑於擬議的發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向，並會對附近環境的景觀造成不良影響，所以認為不能支持這宗申請。一名委員建議規劃署與申請人商討，在「綠化地帶」以外的地方物色更合適的地點，闢設擬議的電力支站。其他委員表示同意。

43. 委員繼而討論文件第 12.1 段所載的拒絕理由，並認為有關理由恰當。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) 擬議的發展項目不符合把該地區劃為「綠化地帶」的規劃意向，因為設立此地帶的目的，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。根據一般推定，此地帶不宜進行發展；
- (b) 這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的規定，因為擬議的發展項目會對周圍的景觀造成不良影響；倘批准這宗申請，會為該區其他的同類申請立下不良先例，而若然這些申請都獲批准，累積影響所及，會令該區的景觀質素普遍下降；以及
- (c) 申請人未能證明位於下段間接集水區內的擬議發展項目不會對該區的水質造成不良影響。

## **議程項目 13**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/449 擬在劃為「鄉村式發展」地帶和「綠化地帶」的大埔黃魚灘第 26 約地段第 947 號 A 分段和毗連政府土地興建屋宇(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/449 號)

---

#### 簡介和提問部分

44. 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) 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——土木工程拓展署土力工程處處長不反對這宗申請，前提是申請人進行天然山坡災害研究，並採取必要而適當的緩解措施；
- (d) 在法定公布期內接獲一份由創建香港提交的公眾意見書，表示反對這宗申請，理由是申請地點位於「綠化地帶」，而該區並未規劃符合可持續發展原則的鄉村藍圖；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，不反對這宗申請。有關評估撮錄如下：
  - 雖然擬議的小型屋宇發展並不符合把該區劃為「綠化地帶」的規劃意向，但卻符合「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」)，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全在黃魚灘村的「鄉村範圍」內，而且該村「鄉村式發展」地帶內可供興建小型屋宇的土地普遍供不應求；

- 擬建的小型屋宇與周邊的鄉郊環境大致協調，應不大可能會對環境、排水和交通造成任何嚴重的不良影響；
- 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)留意到申請地點十分接近鄰近斜坡的成齡樹，表示申請人應盡量擴闊擬建小型屋宇和現有樹木之間的距離，並盡可能把樹木受到的干擾減至最低。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦表示，須附加一項規劃許可條件，規定申請人提交並落實美化環境建議和保護樹木建議。鑑於土木工程拓展署土力工程處處長擔心申請地點靠近陡峭斜坡會造成問題，故建議加入一項規劃許可附帶條件，規定申請人提交天然山坡災害研究報告及落實相關的緩解措施；
- 在同一「綠化地帶」內，曾有兩宗編號為A/TP/442及445的同類申請分別於二零一零年一月和二零一零年六月獲小組委員會批准。該兩宗申請獲得批准的理由包括有關申請大致符合臨時準則；發展項目與周邊的鄉郊環境互相協調；發展項目不會對環境、排水和交通造成嚴重的不良影響；「鄉村式發展」地帶內可供興建小型屋宇的土地普遍供不應求；以及相關的政府部門並沒有提出負面意見。擬建的小型屋宇就在編號A/TP/445的申請所涉地點西鄰，因此，這宗申請值得小組委員會作出相同的考慮；以及
- 至於公眾意見方面，相關的政府部門(包括漁護署署長和總城市規劃師／城市設計及園境)均沒有對這宗申請提出反對或負面意見。

45. 蔡德基先生表示，據申請人在申請書中所述，現時有一條通往申請地點的通道。他建議加入一項指引性質的條款，要求申請人向有關當局查核該通道的土地類別和管理／維修保養責任誰屬。委員表示同意。

## 商議部分

46. 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二零一四年八月二十七日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 設置消防通道、滅火水源及消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 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；
- (c) 提交並落實排水設施建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (d) 提交天然山坡災害研究報告，並落實研究報告內建議的紓減影響措施，而有關研究報告和落實情況必須符合土木工程拓展署署長或城規會的要求。

47. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 盡量擴闊擬建小型屋宇和現有樹木之間的距離，並盡可能把現有樹木受到的干擾減至最低；
- (b) 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。據申請人表示，擬建屋宇的地台會在現有地面以下約 600 毫米，因此，在排水建議中，申請人須證明他所建議的排水系統是完備及可以運作的。申請人須妥善保養排水系統，倘在系統運作期間，發現系統不足或欠妥，須作出補救。如因系統故障而造成損害或滋擾，申請人亦須就所引致的申索和要求，承擔責任及作出彌償；
- (c) 由於申請地點所在的地區並沒有公共污水收集設施可供接駁，因此，申請人須就擬議發展項目的污水處理／排放設施，徵詢環境保護署的意見；

- (d) 為供水給擬議的發展項目，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。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的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
- (e) 消防處收到地政總署所轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (f) 由汀角路通往申請地點的通道並非由路政署負責維修保養；
- (g) 提交土力規劃檢討報告，評估擬議發展項目面對的天然山坡風險。文件附錄 VII 載有土力工程處發出的指引，訂明土力規劃檢討報告必須具備的內容。申請人須視乎該檢討報告所載的結果，按需要進行天然山坡風險研究，並落實紓緩措施，作為擬議發展項目的一部分；
- (h) 向大埔地政專員提交所需的資料，核實申請地點是否符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-56 號所訂定的地盤平整工程豁免準則。倘不獲豁免，申請人須根據《建築物條例》的規定，向屋宇署提交地盤平整工程圖則；以及
- (i) 留意運輸署署長的意見，申請人須向地政監督查核通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別，並向有關的地政和維修保養單位問明該道路／小路／路徑的管理及維修保養責任誰屬。

[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、袁承業先生、劉長正先生和林永文先生此時應邀出席會議。]

### 議程項目 14

#### 第 16 條申請

[公開會議(只限簡介及提問部分)]

A/YL-HT/691 在劃為「休憩用地」地帶的  
元朗厦村第 124 約地段第 480 號 A 分段餘段  
(部分)、第 485 號(部分)、第 486 號(部分)、  
第 487 號 A 分段(部分)、第 487 號 B 分段(部分)  
及第 488 號(部分)  
臨時露天存放五金廢料連兩個上落貨車位(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-HT/691 號)

---

#### 簡介和提問部分

48. 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) 臨時露天存放五金廢料連兩個上落貨車位(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門對這宗申請並無提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內收到一份公眾意見書，反對申請地點用作露天存放場，因為會令環境蒙受損害，而且不符合該區的規劃意向。提意見人認為申請地點坐落於城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 13E 所訂明的第 3 類地區內，不適宜作露天存放用途。倘申請獲批准，應附加規劃許可附帶條件，規定須提交良

好的美化環境計劃及安裝設計得宜的圍欄以減輕所造成的損害；以及

(e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為申請所涉的臨時用途可予容忍，為期三年。有關評估撮錄如下：

- 批准這宗臨時性質(為期三年)的申請，不會妨礙「休憩用地」地帶長遠的規劃意向，因為尚未有任何落實休憩用地的計劃／已知意向；
- 申請用途與附近主要為已取得有效規劃許可的露天貯物場的土地用途並非不相協調；
- 過去三年並無接獲涉及申請地點的環境投訴，而最接近的民居距離申請地點超過 100 米。為紓緩任何潛在的環境影響，建議附加規劃許可附帶條件，限制用地的運作時間、活動種類、堆疊高度和存放物料類別；
- 由於提意見人關注的問題可藉附加規劃許可附帶條件解決，加上相關政府部門沒有提出負面意見，故此有關發展符合城規會規劃指引編號 13E；
- 基於區內對露天貯物及港口後勤用途需求殷切，小組委員會最近曾批准有關「休憩用地」地帶內作同類臨時露天貯物和港口後勤用途的同類申請；
- 上一宗由同一申請人所提出涉及申請地點的申請(申請編號 A/YL-HT/585)獲批給規劃許可後，申請人因未有履行有關消防裝置的規劃許可附帶條件，所以即使已履行其他附帶條件，其規劃許可仍遭撤銷。申請人聲稱因租契限制，無法進入申請地點，移走前租客由貨櫃改裝的地盤辦公室以符合有關消防裝置的規劃許可附帶條件。雖然由貨櫃改裝的地盤辦公室已經移走，但消防處處長仍規定須在申請地點提供消防裝置。倘這宗申請獲批准，建議批予較短的履行期限，以監察履行規劃許可附帶條件的



進度。另須告知申請人，倘未能履行規劃許可附帶條件以致規劃許可被撤銷，則任何再提交的申請或不會獲小組委員會從寬考慮；以及

- 至於提出反對的公眾意見書，應注意申請地點已根據先前的規劃許可(申請編號 A/YL-HT/585)裝置圍欄；已建議附加規劃許可附帶條件，規定提交和落實美化環境及保護樹木建議；有關「休憩用地」目前並不在元朗區議會的優先發展項目內；申請地點涉及先前數項規劃許可；以及有關發展符合城規會規劃指引編號 13E，因為提意見人關注的問題可藉附加規劃許可附帶條件解決以及相關政府部門沒有提出負面意見。

49. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

50. 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，為期三年，至二零一三年八月二十七日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (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、修理及工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點處理(包括起卸及貯存)電子廢物；
- (e) 在規劃許可有效期內，在申請地點周邊五米範圍內所存放物料的堆疊高度，不得超過邊界圍欄的高度；

- (f) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點任何樹木的一米範圍內存放／傾倒物料；
- (g) 在規劃許可有效期內，根據先前獲批准的申請(編號 A/YL-HT/585)設置的現有車輛進出通道必須時刻妥為保養；
- (h) 在規劃許可有效期內，根據先前獲批准的申請(編號 A/YL-HT/585)提供的現有排水設施必須時刻妥為保養；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一零年十一月二十七日或之前)，提交現有排水設施狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一零年十一月二十七日或之前)，提交美化環境及保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，美化環境及保護樹木建議須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年二月二十七日或之前)落實，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一零年十一月二十七日或之前)，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；
- (m) 就上文(l)項條件而言，消防裝置須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年二月二十七日或之前)提供，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 如在規劃許可有效期內沒有遵守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) 在這項規劃許可有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

51. 小組委員會亦同意告知申請人下列事項：

- (a) 在申請地點繼續申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 批給較短的履行期限，是爲了監察規劃許可附帶條件的履行情況。倘申請人再次未能履行規劃許可附帶條件而令這項規劃許可被撤銷，則日後再次提交的申請或不會獲從寬考慮；
- (c) 與申請地點的相關擁有人解決任何與這項發展有關的土地問題；
- (d) 留意元朗地政專員的意見，即申請地段是根據集體政府租約批出的舊批農地，事先未獲元朗地政處批准，不得搭建任何構築物。元朗地政處並沒有爲由洪天路穿越私人土地連接申請地點的車輛通道提供維修保養，亦不會確保該通道的通行權；
- (e) 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》，以盡量減低任何潛在的環境滋擾；
- (f) 留意運輸署署長的意見，即申請人須向地政當局查核連接申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，並諮詢有關的地政和維修保養當局，以釐清有關道路／通道／路徑的管理及維修保養責任誰屬；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須採取足夠的排水措施，確保不會有地面水由申請地點經

有關通道流往鄰近的公用道路／排水渠；

- (h) 留意消防處處長的意見，即申請人制定消防裝置建議時，須視乎樓宇的用途提供認可的人手操作手提器具，而有關器具須在圖則上清楚標示。待收到正式提交的平面圖後，便會制訂詳細的消防安全規定。平面圖須按比例繪畫，並述明尺寸大小和使用性質。平面圖須清楚顯示安裝擬議消防裝置的位置。倘申請人希望申請豁免提供若干消防裝置，必須向消防處提出理據，以供參考；
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給這項規劃許可，不應視作屋宇署不會根據《建築物條例》和相關規例對申請地點上的任何現有違例構築物作出追究；一旦發現違例情況，屋宇署可根據《建築物條例》或其他成文法則，採取適當的行動；根據《建築物條例》，若擬進行新工程(包括搭建臨時構築物)，須提交正式申請，以供批准；如申請地點並非緊接一條至少 4.5 米闊的街道，則須在提交建築圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度，以及須根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條提供緊急車輛通道；以及
- (j) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請人須解決為向有關發展供水而涉及的任何土地問題(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。

## **議程項目 15**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/202 擬在劃為「綠化地帶」的  
元朗流浮山輞井村第 129 約地段第 715 號  
進行填土工程(1.2 米)，以作農業用途  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-LFS/202 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬使用在巨礫層上灌注土壤(1.2 米)的方法，在申請地點上進行填土，以作農業用途。申請地點現時有被棄置的搭建物料；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)從農業的角度而言，並不支持申請，因為巨礫和搭建物料均不宜用作農耕。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃的角度而言，對申請有所保留。在申請地點上傾倒廢料，不但令原來的地貌大為改變，同時亦對現有的景觀造成重大影響。申請人在提出申請的階段須提交美化環境建議，以證明景觀影響可予消滅；
- (d) 在法定公布期內接獲五份公眾意見書。一名輞井村村民反對申請，但沒有申明理由。另外四份意見書分別由一名元朗區議員、嘉道理農場暨植物園公司、創建香港及世界自然基金會香港分會提交，全部皆反對申請，主要理由是擬議的填土深度已屬過度；有關發展對排水及景觀有負面影響；損害「綠化地帶」的功能及價值；以及倘批准申請，會為擬填平其他荒廢農地

的同類申請立下不良先例，縱容「先破壞，後發展」的做法，助長「綠化地帶」內的違例發展；

(e) 規劃署的意見－規劃署根據文件第 12 段所載的評估，不支持這宗申請。有關評估撮錄如下：

- 申請人現申請把申請地點填平，以作農業用途。填平方法是在申請地點上鋪放厚 0.6 米的巨礫，然後在其上灌注厚 0.6 米的農耕土壤(填土深度合共為 1.2 米)。然而，當局知悉申請地點上有被棄置的拆建物料，使申請地點的高度超過三米。就此，漁護署署長並不支持這宗申請，因為巨礫和拆建物料均不宜用作農耕。總城市規劃師／城市設計及園境對申請亦有所保留，因為在申請地點傾倒廢料已對現有景觀造成重大影響。申請地點被填平後，將會較東面、東北面和西南面的相鄰地區為高，地面徑流會流入這些地區。因此，渠務署要求就擬議填土工程設置排水系統。據悉，申請人並沒有提交任何美化環境或排水建議；
- 申請人辯稱申請地點地勢偏低，而擬議填土工程旨在防止用作農耕的土壤流出該處。就此，當局注意到在申請地點出現非法傾倒廢料情況之前，申請地點確實是位於該區的最低位置(主水平基準以上 4.5 米)。據申請人解釋，以巨礫提升申請地點的高度，是爲了防止土壤流走，但由於傾倒的拆建物料提升了申請地點的高度，使該地點遠高於附近地區，這個解釋似乎毫無根據。即使申請人移走現時棄置於申請地點的拆建物料，然後如他所建議在申請地點進行填土工程(1.2 米)，申請地點在進行擬議填土工程後，仍會較東鄰、東北鄰和西南鄰的地區高出 0.8 至 1.0 米。就此，申請人沒有爲擬議的 1.2 米填土深度提出任何理據；
- 申請人表示會使用 25 公噸的泥頭車運送填土物料往申請地點，而在爲期約 15 天的期間裏，每天往來申請地點的車輛最多約有 10 架次。不過，深灣路是一條不合標準的單線雙程行車路，也是通往申

請地點的唯一車道。雖然運輸署對申請沒有意見，但重型車輛是否適宜在不合標準的深灣路上行駛，實在令人懷疑；以及

- 城市規劃委員會於二零零五年八月十九日批准了一宗擬在同一「綠化地帶」內填土作農業用途的同類申請(編號 A/YL-LFS/132)，理由是申請人是真正的農民，擬議填土的規模可以接受，以及擬議的火龍果果園可視為規劃增益。由於沒有證據顯示現時這宗申請的申請人是真正的農民，申請也不涉及任何規劃增益，申請人亦無法為擬議的 1.2 米填土深度提出支持理據，該宗同類申請與現時這宗請不能相提並論。

53. 李志源先生答覆一名委員的詢問時表示，規劃事務監督於二零一零年六月二十一日發出了強制執行通知書，要求終止申請地點的填土工程。當局於通知書履行期限屆滿後派員到場視察，發現違例發展已經終止。為了讓該區重現昔日的綠化景致和市容，當局亦已要求有關人士採取行動，把申請地點恢復原狀。

#### 商議部分

54. 委員普遍認為這宗申請不能獲支持。委員繼而審視文件第 13.1 段所載拒絕申請的理由，認為有關理由恰當。經商議後，小組委員會決定拒絕申請，理由如下：

- (a) 擬議填土物料，包括下層的巨礫，並不適宜用作農耕；以及
- (b) 進行擬議填土工程後，申請地點將會較鄰近地區為高。申請人未能為填平申請地點及擬議的填土深度提出支持理據，亦未能證明擬議填土工程不會對附近地區的排水和景觀造成負面影響。

## **議程項目 16**

### **第 16 條申請**

(公開會議)

A/YL-MP/183 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗米埔竹園村第 104 約地段第 2348 號 A 分段至 K 分段、第 2348 號餘段、第 2349 號 A 分段至 N 分段及第 2349 號餘段填土及填塘，以作准許的新界豁免管制屋宇發展(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-MP/183 號)

---

55. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一零年八月十三日要求延期考慮這宗申請，以便申請人有時間擬備進一步資料，處理市民所關注的地區排水問題，並與渠務署解決有關問題。

56. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收在申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備所提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

## **議程項目 17**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/343 擬在劃為「農業」地帶的元朗八鄉第 110 約地段第 126 號 A 分段、第 126 號 B 分段、第 126 號餘段、第 149 號餘段(部分)及第 151 號餘段(部分)臨時露天存放建築物料及附屬辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/343 號)

---

簡介和提問部分



57. 高級城市規劃師／屯門及元朗袁承業先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬臨時露天存放建築物料及附屬辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展 2-3 完全支持這宗申請，因為申請人原本的露天貯物場、貨倉和附屬地盤辦公室受廣深港高速鐵路(下稱「高鐵」)香港段項目的收地計劃影響。該署留意到，申請地點與上述設施原本所在的地點相比，對附近的環境、居民和交通造成的影響和干擾較為輕微，而申請人在申請書中所提出的技術細節和理據，亦令人信服，而且合理。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)指出，如按建議臨時露天存放建築物料，很可能會帶來大量車流，對申請地點附近的住用構築物造成噪音滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境則認為，擬議的用途與周邊饒富鄉郊特色的景觀並不協調，很可能會對現有樹木造成不良影響。從農業的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請亦提出關注，因為申請地點具備良好的運輸和灌溉系統，復耕潛力甚高；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，其中由創建香港提交的意見書表示反對這宗申請，理由是將申請地點用作露天貯物會損害環境，而且不符合「農業」地帶的規劃意向。另一份由七星崗村一名村民提交的意見書則大力支持這宗申請，因為該村的農地已荒廢，不適宜用作耕種，而且由於政府要進行鐵路計劃，申請人必須另覓用地經營其業務；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為申請所涉的臨時用途可予容忍，為期一年，有關評估撮錄如下：
  - 申請人原本在一幅距離申請地點約 500 米的用地經營露天存放建築物料的業務，為區內的建築承辦商

提供服務。該用地因爲高鐵工程已根據《鐵路條例》被收回，而該用地的清理工作預計會在二零一零年十月三十一日前展開。申請人表示已設法物色適合的用地繼續經營其露天貯物的業務，由二零零九年七月開始，已考慮過附近逾 15 幅用地，但基於交通方便程度、業權或環境種種問題，該 15 幅用地都不合適，而在毗連申請地點的第 2 類地區，大部分土地亦已被其他露天貯物用途佔用。申請人認爲，現時這個並非鄰近住宅區的申請地點適宜用來經營其業務，而且在交通方便程度、環境和遷址安排方面亦符合要求。就此而言，路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展 2-3 完全支持這宗申請；

- 申請地點的周邊地區主要是露天貯物場／貯物場、一個工場、一個停車場、一個貨倉、農業地段、零散的住用構築物／發展、植物苗圃和果園。擬議的用途與這些土地用途並非不協調。申請地點旁邊爲城市規劃委員會規劃指引編號 13E 所指的 2 類地區的土地，該處現時已有多個露天貯物用途。此外，申請地點與附近主要的住宅發展(即四季雅苑)之間有錦田河和錦泰路分隔。鑑於漁護署署長表示有需要保存農地，故建議加入一項規劃許可附帶條件，規定申請人要恢復申請地點的狀況，使其適宜用作農耕。雖然申請地點位於第 3 類地區，但這宗個案背景特殊，加上所涉的規劃情況，小組委員會可考慮批准這宗申請。不過，這宗申請即使獲得批准，不應視作同一的第 3 類地區內其他申請的先例個案；
- 對於環保署署長擔心大量車流可能會導致噪音滋擾，申請人表示，在申請地點進行作業，並不會使用重量超過 24 公噸的重型車輛。雖然申請地點中央有一個住宅構築物，但其佔用人已表明並不反對這宗申請。爲監察申請地點的情況，並解決環保署署長關注的問題，建議批給有效期較短(一年)的規劃許可，並加入附帶條件，對運作時間及車輛和活動的種類作出限制。至於其他關於景觀／視覺影響、排水和消防安全的技術問題，也可通過訂定相

關的規劃許可附帶條件解決；以及

- 對於有公眾意見表示反對這宗申請，規劃署建議如批准這宗申請，應批給有效期較短(一年)的規劃許可，並加入適當的附帶條件，以解決可能會出現的環境問題，並監察申請地點的情況。

58. 一名委員認為規劃許可有效期只有一年，時間頗短，詢問箇中理由。袁承業先生表示，由於當局先前從未批准申請地點用作露天貯物，因此這宗申請並不符合城規會規劃指引編號 13E 對屬第 3 類地區的用地所作的規定。規劃署建議批給有效期較短(一年)的規劃許可，是爲了監察申請地點的情況及申請人履行規劃許可附帶條件的進度。

59. 袁承業先生回應另一名委員的提問時表示，高鐵的建造工程預定於二零一五年完成。他並指出，申請人原本用來經營業務的用地會被永久收回，因此，申請人必須另覓用地以繼續經營其業務。

#### 商議部分

60. 秘書回應一名委員的提問時解釋，任何擬議發展項目，如會造成環境滋擾，或有區內人士反對有關申請，當局都審慎處理，通常只會批給有效期較短(一年)的規劃許可。如申請人能履行所有的規劃許可附帶條件，則城規會在考慮續期申請時，會批給有效期較長的規劃許可。謝展寰先生澄清環保署署長雖然擔心擬議用途可能會導致噪音滋擾，但對規劃許可的有效期並沒有很大意見。基於這宗申請的背景，以及政府部門所關注的問題可通過訂定相關的規劃許可附帶條件解決，委員大致同意並不反對按照這宗申請的建議，批出爲期三年的規劃許可。

61. 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，有效期爲三年，至二零一三年八月二十七日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至星期六下午六時至翌日早上八時在申請地點進行

夜間作業；

- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點停泊／存放《道路交通條例》所界定超過 24 公噸的重型貨車或貨櫃車拖架／拖頭；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年二月二十七日或之前)，在申請地點邊界設置圍欄，而所設置的圍欄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(即在二零一一年二月二十七日或之前)，提交美化環境建議和保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，美化環境建議和保護樹木建議須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年五月二十七日或之前)落實，而有關落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年二月二十七日或之前)，提交排水設施建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，排水設施須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年五月二十七日或之前)設置，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年二月二十七日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (k) 就上文(j)項條件而言，消防裝置須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年五月二十七日或之前)設置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 如在規劃許可有效期內沒有遵守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) 如申請人所建議，在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復至用作臨時露天貯物前的狀況，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

62. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 與申請地點的其他有關擁有人解決發展項目所涉及的任何土地問題；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，在地段第 126 號 A 分段的現有構築物超出修訂租約編號 21466 所准許的構築物體積。地政處保留撤銷該修訂租約並對地段的註冊擁有人採取管制行動的權利。在申請地點南鄰有一幅涉及一項臨時政府撥地項目(編號 GLA-TYL787)的用地，因此要徵詢負責該項目的部門(水務署)的意見。根據批准書編號 MT/LM6585 獲准在地段第 151 號餘段搭建的農用構築物已清拆，故此地政處將取消該份批准書。當局亦於一九七三年批出建屋牌照編號 150，准許在地段第 151 號餘段興建一幢小型屋宇。在申請地點的現有建築物稍為超出了申請地點的範圍。此外，申請地點西南角的車輛通道會橫越政府土地上一條通往錦泰路的行人徑。元朗地政處不會維修保養該幅政府土地，亦不保證申請人享有該幅土地的通行權。另外，有關地段的註冊擁有人必須向元朗地政處

申請批出短期豁免書，把申請地點上已搭建的構築物正規化，或准許在申請地點搭建構築物。倘元朗地政處沒有收到／批准短期豁免書的申請，而申請地點內的違例建築繼續存在，該處會對註冊擁有人採取適當的執行契約條款行動；

- (c) 採取環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所建議的紓減環境影響措施，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (d) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人應遵行良好的地盤作業守則，並採取必要的措施，以保存申請地點的大型樹木，以及避免令附近的水道受到干擾及／或污染；
- (e) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，在擬備美化環境建議和保護樹木建議時，申請人要安排用圍欄把申請地點東北面的現有樹羣與其餘部分隔開，並要提交樹木防護欄和邊界圍欄的詳細設計，作為建議的一部分，以供審批；一俟規劃許可的有效期屆滿或申請地點不再用作露天貯物，申請人便要依照其提出的建議，把申請地點恢復原狀；此外，申請人要沿申請地點邊界闢設種植地帶，地帶須不間斷，並至少闊一米，亦要種植兩排樹木；
- (f) 留意運輸署署長的意見，申請人須向地政監督查核申請地點和錦泰路之間的狹長土地的類別，並向有關的地政和維修保養單位問明該幅狹長土地的提供、管理及維修保養責任誰屬；
- (g) 留意消防處處長的意見，申請人須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。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設置某些消防裝置，須向消防處提出理據，以供考慮；
- (h) 留意路政署總工程師／新界西的意見，路政署並不／不應負責維修保養任何連接申請地點和錦泰路的現有

車輛通道；

- (i) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，現有的水管會受到影響。申請人須把由水管中線起計 1.5 米內的土地劃為水務專用範圍，供水務署使用。水務專用範圍內不得搭建構築物，亦不得用作貯物或泊車。水務監督和其屬下人員，以及承辦商和其僱用的工人，應可帶同所需的裝備和車輛，隨時自由進出該範圍，對橫跨、穿越或從下面穿越該範圍的水管和所有其他設施，進行水務監督規定或授權的鋪設、修理和保養工作。此外，申請地點附近水管的水流未達滅火所需的標準；以及
- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，所有違例構造物必須移除。所有建造工程均須符合《建築物條例》的規定。批給規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》認可申請地點內的違例構造物。當局日後可能會執行管制行動，移除所有違例建築。申請人須委聘認可人士統籌所有建造工程。

## **議程項目 18**

### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-KTS/499 擬在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗錦上路第 106 約地段第 618 號餘段  
興建屋宇  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/499 號)

---

63. 小組委員會得悉，申請人的代表於二零一零年八月十二日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便申請人有時間準備進一步的資料，回應政府部門提出的意見。

64. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這

宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內，提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備所提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

## **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-PH/610 把劃為「住宅(丁類)」地帶的  
元朗八鄉第 111 約地段第 2899 號  
作臨時「露天存放建築材料及機器」用途的  
規劃許可(申請編號 A/YL-PH/544)續期三年  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PH/610 號)

---

### **簡介和提問部分**

65. 高級城市規劃師／屯門及元朗袁承業先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 把作臨時「露天存放建築材料及機器」用途的規劃許可(申請編號 A/YL-PH/544)續期三年(有關許可將於二零一零年九月十四日失效)；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門沒有對申請提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲一份由創建香港提交的公眾意見書，表示反對這宗申請，理由是把申請地點用作露天貯物用途會破壞環境，並不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，而且申請地點位於第 3 類地區，不適合作露天貯物用途。提意見人建議倘申請獲得批准，須附加一項附帶條件，要求申請人提供優質的美化環境



設施和設計優良的邊界圍欄；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為申請所涉的臨時用途可再予以容忍三年。這宗續期申請符合城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 34A 的規定，因為有關政府部門並沒有提出負面意見，而且自當局先前批准擬在該地點作相同用途的申請(編號 A/YL-PH/544)以來，規劃情況並無改變。先前所批給的許可沒有訂定有時限的附帶條件，而申請人亦已履行了關於妥為保養申請地點的現有排水設施和妥為護理為美化環境而在申請地點栽種的現有植物的附帶條件。此外，有關發展符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點先前曾獲批給規劃許可作相同用途。就這宗申請批給臨時性質的許可不會令「住宅(丁類)」地帶的長遠規劃意向難以實現，因為申請地點並沒有已知的長遠發展計劃。另外，有關發展與申請地點西面和南面的露天貯物用途並非不相協調。附近一帶並沒有發現易受影響的設施。相關政府部門沒有對申請提出反對或負面意見。規劃署建議訂定關於限制作業時間以及禁止使用重型貨車及進行若干活動類別的規劃許可附帶條件，以盡量減少該項發展可能造成的任何環境影響。至於公眾的反對意見，須留意申請地點已設置圍欄並鋪築地面。有關發展符合城規會規劃指引編號 13E 和 34A 的規定，而當局亦沒有接獲有關政府部門提出的負面意見。該項發展或會造成的影響可透過附加相關的規劃許可附帶條件處理。

66. 委員沒有對申請提出問題。

#### 商議部分

67. 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，有效期由二零一零年九月十五日至二零一三年九月十四日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午

六時至翌日早上九時在申請地點進行夜間作業；

- (b) 在規劃許可有效期內，不得於星期日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，不得在申請地點進行拆卸、保養、修理、清潔、噴漆或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點操作《道路交通條例》所界定的重型貨車(即超過 24 公噸)或貨櫃車拖架／拖頭；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點內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；
- (f) 在獲得續期的規劃許可開始生效之日起計六個月內(即二零一一年三月十四日或之前)提供所提交排水建議中指定的排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在獲得續期的規劃許可開始生效之日起計六個月內(即二零一一年三月十四日或之前)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，消防裝置建議須在獲得續期的規劃許可開始生效之日起計九個月內(即二零一一年六月十四日或之前)落實，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沒有遵守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) 在這項規劃許可有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

68. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決任何與這項發展有關的土地問題；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，即事先未經元朗地政處批准，不得在申請地點搭建任何構築物，而申請地點上的石屋並未獲批給許可。申請地點可經私人土地和政府土地上的非正式鄉村路徑通往錦田公路，而元朗地政處不會負責維修保養該條路徑，亦不保證會批予通行權。此外，有關地段的註冊擁有人應向元朗地政處申請短期豁免書，把上述違例情況納入規管範圍內。倘若當局沒有接獲／批准短期豁免書的申請，而申請地點的違例情況持續，元朗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；
- (c) 留意運輸署署長的意見，即應向地政當局查核通往申請地點的道路的土地類別，並應向相關的地政和維修保養當局釐清管理和保養該道路的責任誰屬；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即該署不會／不應負責保養維修任何連接申請地點與錦田公路的現有車輛通道；
- (e) 採取環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓緩環境影響措施，以減少任何可能造成的環境滋擾；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即應就所有位於地段界線或申請人管轄範圍以外的擬議排水工程，徵詢元朗地政專員的意見或取得擁有人的同意；
- (g) 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，以便向發展項目供水。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、運作及維修保養事宜，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，即申請人須向消防處提交載有消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。平面圖須按比例繪畫，並顯示尺寸和佔用性質。擬議消防裝置的所在位置應在平面圖上清楚標示。消防處在收到申請人正式提交的整體建築圖則後，才會制定詳細的消防安全規定。申請人若擬申請豁免提供若干消防裝置，必須向消防處提出理據，以供考慮；以及
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請地點上所有違例構築物均須清拆。所有建築工程須符合《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。批給規劃許可，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。屋宇署日後可採取執行管制行動，清除所有違例工程。

## **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-TT/267 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的  
元朗十八鄉水蕉新村第 116 約地段第 5151 號  
A 分段、第 5151 號 B 分段及第 5151 號餘段(部分)  
闢設私人發展計劃的公用設施裝置(污水處理設施)  
及進行挖土工程  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TT/267 號)

---

### **簡介和提問部分**

69. 高級城市規劃師／屯門及元朗袁承業先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設私人發展計劃的公用設施裝置(污水處理設施)及進行挖土工程；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門對這宗申請並無提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，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 11 段所載的評估，不反對這宗申請。擬議污水處理設施位於水蕉新村和紅棗田村內一個「鄉村式發展」地帶的北部。根據申請人所述，附近地區將興建約 140 幢新界豁免管制屋宇，該擬議污水處理設施將會用作臨時污水處理系統，負責把該等屋宇排出的污水處理，然後才排放到最就近的污水渠。現時擬議發展附近並沒有公共污水渠。長遠而言，當公眾污水渠投入服務，污水便可排放至政府污水處理廠。擬議污水處理設施屬於公共設施，為「鄉村式發展」地帶內的鄉村式發展提供更有效率的服務。此外，該污水處理系統會設置於一所密封的混凝土房子內，內設氣味管制及通風系統。環境保護署署長指出，擬議設施須根據《小型污水處理廠設計指引》進行設計，並須遵照《水污染管制條例》的法定要求。倘未來經營者能夠進行妥善的保養，當局預計擬議設施不會對環境造成嚴重的影響，就此，渠務署並不反對這宗申請。倘申請獲得批准，當局可附加相關的規劃許可附帶條件，以符合排水、美化環境及消防安全方面的技術規定。

70. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

71. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關許可的有效期至二零一四年八月二十七日止。除非在該日期前，現時所批

准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 提交排水建議及提供排水設施，而有關建議及設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 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；以及
- (c) 提交並落實滅火水源及消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

72. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意元朗地政專員的意見，申請人未經元朗地政處的事先批准，不得搭建任何構築物。當局或會考慮批出短期豁免書，批准申請人設置臨時性質的發展或設施。基於擬議污水處理設施的規模，申請人須根據《建築物條例》(第 123 章)的要求就有關工程向屋宇署正式提交申請。此外，申請地點可由大棠路經一條位於政府土地／其他私人土地上的擬議緊急車輛通道前往。地政處不會為擬議緊急車輛通道進行保養工程，亦不保證會向申請人批給通行權。有關地段註冊擁有人須就場內設施向當局申請短期豁免書。倘地政處沒有接獲／批准任何短期豁免書申請，而違例事項繼續在申請地點存在，地政處會考慮對有關地段註冊擁有人採取適當的執行契約條款行動；
- (b) 留意路政署總工程師／新界西的意見，根據申請人提交的申請，申請地點經由大棠路前往。倘運輸署同意擬議通道安排，則申請人須根據路政署標準圖則 H1113 號/H1114 號或 H5133 號/H5134 號/H5135 號的最新版本(視乎何者適合而定)，在大棠路路口修築一條車輛出入口通道，以配合現有的行人路。申請人並須於擬議通道採取充足的排水措施，以防地面的水從通往申請地點的通道流入附近的公用道路和排水渠。路政署不會負責任何連接申請地點及大棠路的通道的保養工作；

- (c) 留意環境保護署署長的意見，擬議設施須根據《小型污水處理廠設計指引》進行設計，並須遵照《水污染管制條例》的法定要求；
- (d) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，擬議常綠樹木的高度在初次種植時最少須達 2.75 米。由於擬議污水處理設施高 7.4 米，倘根據已提交的美化環境建議所示，種植高 1.5 米的樹木，便難以在短期內達到所期望的屏障及綠化效果；
- (e) 留意消防處處長的意見，詳細的消防安全規定會在收到正式提交的整體建築圖則後擬定，而緊急車輛通道的設置須遵守由屋宇署負責執行的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部的規定；以及
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，申請地點須根據《建築物(規劃)規例》第 5 條的規定，設有從街道通往該處的途徑，以及根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條的規定，設置緊急車輛通道。倘申請地點並非毗連一條至少闊 4.5 米的特定街道，則當局將會根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條在提交建築圖則階段釐定有關地點的發展密度。申請人並須根據《建築物條例》就該污水處理設施(包括挖土工程)向當局正式提交申請。

## **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-TT/269 在劃為「康樂」地帶的元朗大棠  
第 117 約地段第 1660 號(部分)、第 1661 號 A 及 B  
分段(部分)、第 1673 號(部分)、第 1674 號(部分)、  
第 1675 號(部分)、第 1676 號(部分)、第 1677 號(部  
分)、第 1678 號、第 1679 號、第 1680 號、第 1681  
號、第 1682 號(部分)、第 1683 號(部分)、補租地段  
第 1672 號 A 分段(部分)、補租地段第 1672 號 B 分  
段(部分)和毗連政府土地  
經營臨時娛樂場所(野戰場地)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TT/269 號)

---

### **簡介和提問部分**

73. 高級城市規劃師／屯門及元朗袁承業先生簡介這宗申請，  
並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營臨時娛樂場所(野戰場地)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門對這宗申請並無提出  
反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，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 11 段所載的評  
估，認為申請所涉的臨時用途可予容忍三年。有關評  
估撮錄如下：
  - 據申請人所述，該野戰場地旨在為參加者提供歷奇  
訓練及團隊精神訓練課程，這些都是富教育意義的



康樂活動。申請的用途可視為娛樂場所，服務對象是會員及其他市民，因此符合「康樂」地帶的規劃意向；

- 申請的用途與附近地區並非不相協調。鄰近地區設有多種康樂用途，包括無線電遙控模型車場及馬廐。申請地點西部屬大欖郊野公園範圍，該處有草木茂盛的小圓丘，還有一些零散的墳墓；北部是一片空置土地，部分地方長有雜草及野生植物。預計有關的發展項目不會對現有的景觀及資源造成重大改變或干擾；
- 環境保護署署長指出，申請地點附近沒有易受影響的設施，而申請的用途亦不會帶來嚴重的環境問題。漁農自然護理署署長擔心野戰活動可能會影響附近生境，對於這個問題，可通過附加規劃許可附帶條件解決，禁止在申請地點範圍外進行野戰活動，並要求申請人安裝防護圍欄和指引網，以及提交並落實保護樹木和美化環境的建議。此外，為減少有關的發展項目可能造成的滋擾，建議訂定規劃許可附帶條件，限制野戰場地的營業時間，並禁止在申請地點使用擴音系統。至於排水及消防安全方面的技術事宜，也可通過附加相關的規劃許可附帶條件解決；以及
- 先前有兩宗申請(編號 A/YL-TT/2 及 113)遭到小組委員會拒絕，這兩宗申請涉及較大的土地範圍，面積約 3.4 公頃至 5 公頃。編號 A/YL-TT/2 的申請涉及闢設馬術學校，申請地點所在的地區當時在分區計劃大綱圖上劃為「農業」地帶及「綠化地帶」。由於申請人未有提供足夠資料，令當局無法適當評估馬術學校對附近地區造成的影響，因此該宗申請於一九九四年遭到拒絕。編號 A/YL-TT/113 的申請涉及闢設 Dingo 小型賽車場，該場地須鋪設大量路軌，以舉行賽車活動，因而對自然環境造成較大干擾。由於該宗申請沒有足夠資料證明擬設的小型賽車場不會造成噪音滋擾或對附近地區的交通及排水造成不良影響，亦未能證明該小型

賽車場能符合政府所訂的安全標準，因此遭到拒絕。然而，申請地點東北部的一個地方近期有一宗申請(編號 A/YL-TT/262)於二零一零年六月二十五日獲得小組委員會批准。該宗申請涉及闢設臨時娛樂場所(野戰場地)，申請地點位於有關的「康樂」地帶內，而邊緣則有部分地方屬「綠化地帶」。

74. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

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，有關許可屬臨時性質，為期三年，至二零一三年八月二十七日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上六時至翌日早上十時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，不得在申請地點範圍外進行野戰活動；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點使用擴音系統；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年二月二十七日或之前)，在申請地點安裝防護圍欄和指引網，而有關設施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(即在二零一一年二月二十七日或之前)，提交保護樹木及美化環境的建議，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，保護樹木及美化環境的建議須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年五

月二十七日或之前)落實，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年二月二十七日或之前)，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，排水設施須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年五月二十七日或之前)設置，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六個月內(即在二零一一年二月二十七日或之前)，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)項條件而言，消防裝置建議須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年五月二十七日或之前)落實，而落實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遵守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) 在規劃許可有效期屆滿後，須把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

76. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點展開申請用途前，必須先取得規劃許可；

- (b) 與申請地點的有關土地擁有人解決發展項目涉及的任何土地問題；
- (c) 留意元朗地政專員的意見，如事先未經元朗地政處批准，不得搭建任何構築物。在申請地點所在的地段搭建或將搭建的構築物(包括經改裝的貨櫃)及佔用政府土地的情況，從未獲得元朗地政處批准。他會保留權利，對這些違例事項採取執法／管制行動。申請地點可經一條狹長的非正式路徑到達，該路徑由大棠山道伸延出來，貫穿政府土地及其他私人土地。元朗地政處不會為該路徑進行維修保養工程，亦不會保證給予通行權。此外，該路徑的部分路段穿過水務署的「更換及修復水管工程第 2 階段－新界西水管工程－勘查、設計及建造」工程的施工範圍。有關政府土地的佔用人和有關地段的註冊擁有人須向元朗地政處申請短期租約／短期豁免書，把申請地點內的違例事項正規化。倘元朗地政處沒有收到／批准短期租約／短期豁免書的申請，而申請地點上的違例情況持續，該處會考慮對佔用人／註冊擁有人採取適當的行動，以便實施土地管制／執行契約條款；
- (d) 留意運輸署署長的意見，申請人須向地政監督查核連接申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別，並向有關的地政和維修保養單位問明該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，該署不會負責維修保養任何連接申請地點與大棠山道的通道；
- (f) 採取環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓緩環境影響措施，以盡量減少對環境可能造成的滋擾；
- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人提交的景觀設計圖所顯示現有樹木的數量和所在位置，與申請地點的實際情況並不吻合。申請人須修訂景觀設計圖，在圖上顯示現有及擬種植的樹木的確實數量和位置，然後把該圖重新提交規劃署審議；

- (h) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請地點西部的邊緣現時沒有樹木，如申請人所建議，應在周邊種植樹木以作屏障。此外，子彈及碎屑一旦掉進鄰近的河流，將難以撈取，申請人應採取適當的措施，以免污染河流；
- (i) 留意消防處處長的意見，申請人須把附有消防裝置建議的相關建築圖則提交消防處審批。這些圖則應按比例繪製，並標明尺寸和佔用性質，同時須清楚標示擬議消防裝置的位置。消防處收到正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。此外，如申請人有意申請豁免設置某些消防裝置，必須提出理據予消防處考慮；
- (j) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向有關的發展項目供水，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。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的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。此外，申請地點附近水管的水流未達滅火所需的標準；以及
- (k) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，申請人必須清拆申請地點所有的違例構築物。所有建築工程必須符合《建築物條例》的規定，申請人必須委任一名認可人士統籌所有建築工程。批給這項規劃許可，不應理解為當局接受申請地點內違反《建築物條例》而搭建的構築物。當局日後可能會執行管制行動，清拆所有違例建築。

## **議程項目 22**

### **第 16 條申請**

[公開會議(只限簡介及提問部分)]

A/YL-TYST/487 在劃為「未決定用途」地帶的  
元朗白沙村第 119 約地段第 1544 號(部分)  
及第 1545 號(部分)  
臨時露天存放二手私家車(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/487 號)

---

### 簡介和提問部分

77. 高級城市規劃師／屯門及元朗袁承業先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放二手私家車，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，因為申請地點西南面和鄰近一帶有用作住宅用途的易受影響設施，預期附近的環境會受到滋擾；
- (d) 在法定公布期內沒有接獲公眾的意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對／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，認為申請所涉的臨時用途可予容忍三年。有關評估撮錄如下：
  - 這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定，因為相關政府部門所關注的問題都能通過履行規劃許可附帶條件而獲得解決。就這部分的「未決定用途」地帶(即屬第 1 類地區)而言，當局曾在有附帶條件的情況下批准同類申請。雖然申請地點

劃為「未決定用途」地帶，但該區普遍擬作露天貯物用途。把申請地點劃為「未決定用途」地帶，主要原因是擔心公庵路的容車量。就這方面，運輸署對這宗申請並無負面意見。批准有效期不超過三年的臨時規劃許可，將不會妨礙落實該區的長遠用途；

- 申請的用途與附近夾雜着露天貯物場、貨倉和汽車修理工場的用途並非不相協調。雖然環保署署長鑑於附近環境可能會受到滋擾而不支持這宗申請，但過去三年，當局從未接獲環境方面的投訴。此外，申請人建議不會於下午六時至翌日上午九時、星期日及公眾假期在申請地點作業、不會在申請地點停泊／存放貨櫃車拖頭／拖架或貨櫃、不會進行汽車修理和工場活動，以及不會使用重型車輛在申請地點作業，因此，預期申請的用途不會對附近地區的環境造成嚴重影響。此外，已建議附加相關的規劃許可附帶條件，以減輕對附近環境可能造成的影響；以及
- 同一申請人先前提出把申請地點關作同一用途的申請(編號：A/YL-TYST/355)曾獲批給規劃許可。申請人亦已履行規劃許可附帶條件，提交並落實美化環境、保護樹木及排水設施建議。

78. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

79. 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」)所提交的申請內容，批准這宗申請。有關規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一三年八月二十七日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至翌日上午九時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期

日及公眾假期在申請地點作業；

- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點存放／停泊貨櫃車拖頭／拖架或貨櫃；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、修理、噴漆、清洗或其他工場活動；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點使用《道路交通條例》所界定超過 24 公噸的重型貨車和貨櫃車拖頭／拖架作業；
- (f) 在規劃許可有效期內，須經常維修保養申請地點的現有排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年二月二十七日或之前)，提交美化環境及保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，美化環境及保護樹木建議須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年五月二十七日或之前)落實，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年二月二十七日或之前)，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)項條件而言，消防裝置建議須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年五月二十七日或之前)落實，而落實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遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另



行通知；

- (l) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件 (g)、(h)、(i) 或 (j) 項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 在這項規劃許可有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

80. 小組委員會亦同意告知申請人下列事項：

- (a) 這項規劃許可乃批給申請的用途／發展項目，並不表示當局會容忍現於申請地點內但非這宗申請所涵蓋的其他用途／發展項目，包括汽車修理工場。申請人須立即採取行動，中止這些未獲規劃許可的用途／發展項目；
- (b) 在申請地點展開申請的用途前，應先取得規劃許可；
- (c) 與申請地點的相關擁有人解決發展項目涉及的任何土地問題；
- (d) 留意元朗地政專員的意見，倘有關第 119 約地段第 1545 號的批准書(編號 MNT 15306 號)所涵蓋的農用構築物已改作非農業用途，元朗地政處會在適當的情況下安排終止該地點的批准書。該處亦會恢復處理申請人提交的短期豁免書申請，以便把申請地點內有關地段的違例構築物正規化。不過，倘該處不批准短期豁免書的申請，而申請地點內的違例事項繼續存在，該處會考慮對註冊擁有人採取適當的行動，以便執行契約條款。此外，申請地點可經由一段較長的非正規鄉村路徑到達，該路徑由公庵路伸延出來，位於政府土地或其他私人土地上。該處不會維修保養該路徑，亦不保證給予通行權；
- (e) 留意運輸署署長的意見，申請人須向地政監督查核通往申請地點的路徑所在土地的類別，並向有關的地政

和維修保養單位問明該路徑的管理及維修保養責任誰屬；

- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，路政署不負責維修保養任何連接申請地點與公庵路的通道；
- (g) 遵從環保署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少對環境可能造成的滋擾；
- (h) 留意所提交的美化環境和保護樹木建議須附有將保存及栽種的樹木大小和品種。此外，在規劃許可有效期內，須經常護理為美化環境而栽種的樹木及所保存的樹木；
- (i) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請地點附近水管的水流未達滅火所需的標準；
- (j) 留意消防處處長對申請人擬備消防裝置建議時所須符合的要求而提出的意見，有關意見載於文件附錄 V。倘申請人擬申請豁免設置某些規定的消防裝置，須向消防處提出理據，以供考慮；以及
- (k) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，現有構築物如未根據《建築物條例》取得許可，必須移除。若擬進行任何新的工程，包括搭建任何臨時構築物，必須根據《建築物條例》正式提出申請。用作存放二手私家車的擬建簷篷，屬臨時構築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有從街道通往該處的途徑，而根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道。倘若申請地點並非毗連一條至少闊 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，釐定發展密度。

## **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-TYST/488 把劃為「未決定用途」地帶的  
元朗公庵路第 117 約地段第 785 號  
作臨時「貨倉存放金屬構架」用途的規劃許可  
(申請編號 A/YL-TYST/362)續期三年  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/488 號)

---

### 簡介和提問部分

81. 高級城市規劃師／屯門及元朗袁承業先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 作臨時「貨倉存放金屬構架」用途的規劃許可(申請編號 A/YL-TYST/362)續期三年，有關的規劃許可將於二零一零年九月十五日屆滿；
- (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，因為申請地點東北面和附近有關於住宅用途的易受影響設施，預計這宗申請會對環境造成滋擾；
- (d) 在法定公布期內接獲一份由創建香港提交的公眾意見書，表示反對這宗申請，理由是把申請地點用作露天貯物會破壞環境，而且當局一再為有關申請的用途的規劃許可續期會把有關用途變成永久性質，違背了該區的規劃意向；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為申請所涉的臨時用途可再予容忍三年。有關評估撮錄如下：

- 這宗申請符合城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 34A 的規定，因為自先前編號 A/YL-TYST/362 的申請獲批給規劃許可以來，規劃情況並無重大改變，而且申請人亦已履行先前批給規劃許可時附加的條件，提交並落實了美化環境、排水及消防裝置的建議。此外，申請人要求的三年規劃許可有效期與先前批給的期限相同；
- 申請的貨倉用途與「未決定用途」地帶的規劃意向並無牴觸，根據有關意向，設立該地帶旨在應付不斷增加的露天貯物用地需求，貯存不能存於普通倉庫的貨物。此外，申請地點附近有一些露天貯物場、貨倉和工場，所以申請的用途與附近一帶的土地用途並非不相協調。由於該區沒有已知的長期發展計劃，而申請的用途又屬臨時性質，所以應不會妨礙落實該區長遠的用途；
- 雖然環保署署長以申請地點附近有住宅用途為理由不支持這宗申請，但申請的用途主要是用作貯物，而所建的貨倉構築物亦是密封的，加上貨倉運作三年以來，並無任何針對申請地點的環境投訴，因此申請的用途不大可能會對附近一帶的環境造成重大影響。為了解除環保署署長的疑慮，解決可能影響環境的問題，建議批給規劃許可時，加上附帶條件，規限作業時間，禁止露天貯物和工場活動，以及限制使用中型及重型車輛。此外，為解決其他政府部門所關注的技術問題，批給規劃許可時，亦可加上相關的附帶條件，要求申請人必須護理現有的樹木和保養現有的排水設施，以及提交並落實消防裝置的建議；以及
- 至於有公眾意見反對這宗申請，由於該區沒有已知的長期發展計劃，這宗申請符合城規會規劃指引編號 34A 的規定，加上有關的部門大致上沒有對這宗申請提出負面意見，故此，倘為規劃許可續期三年，將不會妨礙落實該區的長遠用途。

82. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

83. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關許可屬臨時性質，為期三年，有效期由二零一零年九月十五日至二零一三年九月十四日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至翌日上午七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點露天貯物；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、修理、清洗或其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點使用《道路交通條例》所界定超過 5.5 公噸的中型或重型貨車或貨櫃車拖頭／拖架作業；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須經常護理申請地點現有的樹木；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須經常保養申請地點現有的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一一年三月十四日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，消防裝置建議須在批給規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一一年六月十四日或之前)落實，而落實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有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (k) 如在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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屆滿後，須把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況須符合規劃署署長或城規會的要求。

84. 小組委員會亦同意告知申請人下述事項：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決發展項目所涉及的任何土地問題；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，有關地段的註冊擁有人須向元朗地政處申請短期豁免書，以便把申請地點內的違例事項正規化。倘元朗地政處沒有接獲／批准短期豁免書的申請，而申請地點內的違例事項繼續存在，該處會考慮對註冊擁有人採取適當的行動，以便執行契約條款。此外，申請地點經由一條非正規的鄉村路徑到達，該路徑由公庵路伸延出來，位於政府土地或其他私人土地上。元朗地政處不會維修保養該路徑，亦不會保證給予通行權；
- (c) 留意運輸署署長的意見，申請人須向地政監督查核通往申請地點的路徑所在土地的類別，並向有關的地政和維修保養單位問明該路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，路政署並不負責維修保養連接申請地點和公庵路的通道；
- (e) 遵照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》，以盡量減少對環

境可能造成的滋擾；

- (f) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供水，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。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的內部供水系統的建造、運作及保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。此外，申請地點附近水管的水流未達滅火所需的標準；
- (g) 留意消防處處長的意見，申請人須把附有消防裝置建議的相關建築圖則提交消防處審批。建築圖則須按比例繪製，並清楚註明尺寸和使用性質，而設置擬議消防裝置的位置亦應在建築圖則上清楚說明。消防處在收到正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。如申請人有意申請豁免設置某些消防裝置，必須向消防處提出理據，供該處考慮；以及
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，現有構築物如未根據《建築物條例》取得許可，必須移除。若擬進行任何新的工程，包括搭建臨時構築物，必須根據《建築物條例》正式提出申請。臨時構築物受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有從街道通往該處的途徑，而根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道。倘若申請地點並非毗連一條至少闊 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，釐定發展密度。

## **議程項目 24**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/402 在劃為「工業」地帶的  
屯門石排頭路 5 號偉昌工業中心地下 E 單位  
經營商店及服務行業(地產代理及零售商店)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM/402 號)

---

### 簡介和提問部分

85. 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) 商店及服務行業(地產代理及零售商店)；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門沒有對申請提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，屯門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 11 段所載的評估，不反對這宗申請。有關評估撮錄如下：
  - 這宗作商店及服務行業用途的申請符合城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 25D 的規定，因為有需要在該區為公眾提供服務，而且在交通和消防安全方面並不會造成負面影響。零售商店和地產代理用途與同一幢樓宇地下主要用作食堂和貯物區的毗連單位並非不相協調。有關用途不大可能會對該區的環境和基建設施造成負面影響。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見；



- 根據城規會規劃指引編號 25D 的規定，在設有噴灑系統的工業樓宇的地面一層，合計商用樓面面積不得超過 460 平方米。由於在該幢工業樓宇內沒有擬作商業用途的同類申請，批准這宗涉及約 318.46 平方米樓面面積的申請，將不會超出 460 平方米的最大准許限制。消防處處長不反對這宗申請，但申請地點須設置與工業部分完全分隔的逃生途徑和消防裝置，而有關情況必須符合他的要求；
- 至於在申請處所內發現的「促銷大廳」，申請人澄清說「促銷大廳」已不再使用，目前這宗申請只涉及把申請處所作地產代理和零售商店用途。申請如獲批准，建議訂定規劃許可附帶條件，以禁止把申請處所用作「促銷大廳」，而若未能履行規劃許可附帶條件，該規劃許可會遭撤銷；以及
- 為免影響申請處所作工業用途的規劃意向，建議批給為期三年的臨時許可。這與小組委員會先前就擬在同一「工業」地帶進行商店及服務行業用途的同類申請(編號 A/TM/382、390 和 393)所作的決定一致，而這些申請均獲小組委員會批給為期三年的臨時許可。

86. 委員沒有對申請提出問題。

#### 商議部分

87. 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，有效期至二零一三年八月二十七日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 不得在申請處所內進行「促銷大廳」用途；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一一年二月二十七日或之前)提交並落實申請處所的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (c) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (d) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)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。

88. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請處所展開申請用途前，須事先取得規劃許可；
- (b) 這項許可是批給所申請的商店及服務行業(地產代理和零售商店)用途，並不包括未經申請的「促銷大廳」用途或任何現時存在於申請地點而又並未涵蓋於申請內的其他用途／發展。申請人應立即採取行動，中止這些規劃許可並未涵蓋的用途／發展；
- (c) 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，以確保不會違反把該處所作工業用途的長遠規劃意向；
- (d) 留意屯門地政專員的意見，即申請人應向屯門地政處申請准許進行商店及服務行業(零售商店和地產代理)用途的新豁免書，以便落實規劃建議，而新的豁免書須受所訂定的條款和條件規管，包括須繳付行政費、地價和豁免書費用；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即須以耐火時效不少於兩小時的牆壁把申請處所與毗連單位和走廊隔開，而通往走廊的門的耐火時效則不得少於一小時。申請人亦應留意須遵從《建築物(規劃)規例》第72條有關暢通無阻通道的條文；以及
- (f) 留意消防處處長的意見，即須提供與樓宇工業部分完全分隔的逃生途徑。消防處在收到正式提交的整體建築圖則後，才會制定詳細的消防安全規定。關於申請

處所的耐火結構，申請人須遵守《耐火結構守則》所訂的規定，而有關守則由屋宇署負責執行。

#### 備註

89. 主席表示餘下的議程項目不會公開讓公眾觀看，因為其中一項議程所涉及的一宗申請在《2004年城市規劃(修訂)條例》於二零零五年六月生效前提交，而另外兩項議程則以機密形式記錄。