

## 城市規劃委員會

### 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會 二零一零年九月二十四日下午二時三十分舉行的 第 426 次會議記錄

---

#### 出席者

規劃署署長  
梁焯輝先生

主席

陳家樂先生

副主席

鄭心怡女士

林群聲教授

陳漢雲教授

馬錦華先生

劉智鵬博士

盧偉國博士

邱榮光博士

葉滿華先生

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**

陳炳煥先生

鄭恩基先生

劉志宏博士

陳仲尼先生

馬詠璋女士

民政事務總署助理署長(2)  
曾裕彤先生

**列席者**

規劃署助理署長／委員會  
劉星先生

總城市規劃師／城市規劃委員會  
朱慶然女士

城市規劃師／城市規劃委員會  
張玉儀女士

### 議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一零年九月十日  
第 425 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」)二零一零年九月十日第 425 次會議記錄草擬本無須修改，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

### 議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議]

A/I-MWF/17

擬在劃為「鄉村式發展」地帶的  
大嶼山梅窩鹿地塘村梅窩第 3 約政府土地  
闢設公用事業設施裝置(組合式變電站)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/I-MWF/17 號)

---

3. 小組委員會得悉申請人在二零一零年九月九日致函城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書，要求城規會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有時間解決申請地點所在位置的技術問題。

4. 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；而除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

[高級城市規劃師／西貢及離島任志輝先生於此時獲邀出席會議。]

#### 議程項目 4

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HC/184 擬在劃為「農業」地帶的  
西貢蠔涌第244約地段第482號興建屋宇  
(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/SK-HC/184號)

---

##### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示，申請地點位於蠔涌谷內，該處農業活動活躍，而且是西貢的主要優質農地之一。由於設有道路及灌溉水源等基建設施，申請地點可用作苗圃或溫室種植，復耕潛力高。因此，從農業角度而言，漁護署署長對這宗申請有所保留。運輸署署長亦對這宗申請有所保留，因為新界豁免管制屋宇的發展應盡量限制在「鄉村式發展」地帶內。儘

管預計擬議發展項目不會導致大量額外的交通量，但如批准在「鄉村式發展」地帶外的這類發展申請，會為日後的同類申請立下不良先例，累積影響所及，可能會對交通造成很大的不良影響。不過，由於這宗申請只涉及興建一幢小型屋宇，運輸署署長認為，除非另有其他理由拒絕這宗申請，否則這宗申請可予容忍；

- (d) 當局在法定公布期內收到創建香港提交的一份公眾意見書。該組織表示反對這宗申請，因為申請地點位於「農業」地帶內，而且在基建及公共設施方面，該區缺乏符合可持續發展原則的鄉村發展藍圖，亦未有優良的城市設計。西貢民政事務專員對這宗申請沒有意見；以及
  
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所載的評估，並不反對這宗申請。根據「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」），這宗申請可從寬考慮，因為申請地點位於蠔涌村的「鄉村範圍」內，而該村（包括南邊圍）的「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地普遍供不應求。擬建的新界豁免管制屋宇不會對附近地區的排水、景觀及環境造成不良影響。當局已諮詢相關的政府部門，但這些部門都沒有表示反對。雖然漁護署署長表示申請地點位於蠔涌谷內，而蠔涌谷是西貢的主要優質農地之一，但申請地點及附近地區並無耕種活動。擬建的新界豁免管制屋宇與附近主要是村屋的土地用途互相協調。自臨時準則於二零零零年十一月二十四日公布以來，蠔涌村有 27 宗涉及在「農業」地帶興建小型屋宇的同類規劃申請獲批准，原因是根據西貢地政處提供的資料，該村的土地普遍供不應求，不足以應付村民在「鄉村式發展」地帶內興建小型屋宇的需求。至於有公眾意見表示反對這宗申請，規劃署認為，根據臨時準則，這宗申請值得從寬考慮，而相關的政府部門亦沒有提出反對。

6. 委員並無就這宗申請提出問題。

## 商議部分

7. 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。這項許可的有效期至二零一四年九月二十四日止。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) 提交並落實美化環境建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (b) 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。

8. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意地政總署西貢地政專員的意見，包括：
  - (i) 申請人或須在西貢地政專員處理申請的階段，修改擬建小型屋宇的圖則；以及
  - (ii) 申請人應留意，政府不保證會給予該地段的通行權，因此申請人須自行作出安排，以取得有關通行權；
- (b) 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，並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。申請地點附近水管的水流未達滅火所需的標準；
- (c) 留意消防處處長的意見，消防處收到地政總署轉交的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (d) 留意渠務署總工程師／新界南的意見，該署正計劃在蠔涌一帶進行公共污水收集系統工程，預期工程

在二零一六年完成。當污水收集系統工程完工後，按照慣例，環境保護署(下稱「環保署」)會向相關地段的擁有人發出通知，讓他們自行設置終端沙井，接駁至已建成可用的公共污水收集網絡。申請人設計其污水收集系統時，應預留足夠空間，待日後收到環保署的通知，便可進行接駁工程；以及

- (e) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人須沿申請地點西北面邊界的地面種植一排樹，以此作為屏障，隔開區內道路。

## **議程項目 5**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HH/48 擬在劃為「綠化地帶」的西貢打蠔墩  
第 217 約地段第 1052 號 A 分段興建屋宇  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SK-HH/48 號)

---

### **簡介和提問部分**

9. 高級城市規劃師／西貢及離島任志輝先生借助 Powerpoint 投影片簡介這宗申請，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；
- (c) 政府部門的意見——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，認為申請地點被大小不一的半成齡樹和成齡樹遮蓋。據申請人的規劃說明書顯示，有兩棵成齡樹(編號 T18 和 T19)會阻礙擬建的通道，因此會被砍掉或移植其他地方。現有樹木的樹冠較低，故在興建

擬議的屋宇期間，可能會有更多樹木受到干擾。申請地點鄰近一帶已有一些樓宇和構築物，雖然擬議的發展項目未必會對該區的景觀特色造成不良影響，但批准在「綠化地帶」內興建擬議的屋宇，會立下不良先例，吸引更多人在「綠化地帶」內進行同類發展。根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示，根據該署實地視察所見，申請地點的樹木和灌木非常茂密，預計興建擬議屋宇和私家花園須清除大量樹木。漁護署署長認為申請人提交的樹木評估資料一覽表並非鉅細無遺，有些樹木未有載列，而對比於該署進行的樹木調查，亦有一些資料有所偏差。雖然涉及的大部分樹木和灌木屬於常見的品種，但這些樹木與鄰近「綠化地帶」構成林地的一部分，具有一定的美化環境價值。移除這些樹木，無可避免會令翠綠的景致減少。鑑於上述原因，從保護角度而言，漁護署署長對這項建議有所保留。運輸署署長亦對這宗申請有所保留，因為住宅發展應盡量限制在「住宅」地帶內進行。雖然預計擬議發展項目不會帶來大量額外的交通量，但批准這類位於「住宅」地帶以外的住宅申請，會為日後同類申請立下不良先例，累積影響所及，會對交通造成嚴重的影響。不過，由於這宗申請只涉及興建一幢屋宇，運輸署署長認為，除非有其他拒絕理由，否則可容忍這宗申請。運輸署署長亦表示，穿過申請地點東北部的現有車輛通道並非由運輸署管理。申請人須向地政監督查核這條通往申請地點的車輛通道所在土地的類別，並向有關的地政和維修保養當局釐清該通道的管理和維修保養責任誰屬；

- (d) 當局在法定公布期內接獲九份公眾意見書，其中一份由一名區內人士提交，表示應保留現有的通道。另一份意見書由一名西貢區議員提交，表示關注現有的車輛通道會穿越申請地點，該名區議員亦同時轉達了西貢大涌口村民的反對意見。打蠔墩村村代表也提交了意見書，表示反對這宗申請，理由包括村民關注現有車輛通道會被封閉／阻擋、擬建屋宇會影響「綠化地帶」、在有關屋宇建成後，擬議發



展項目可能會改作其他用途，例如靈灰安置所、殯儀館、寺院等；以及該發展項目可能會對區內村民造成滋擾。西貢大涌口村互助委員會也提交了意見書，反對這宗申請，理由是申請涉及砍伐大量樹木，並會對環境和生態造成不良影響。另有兩份意見書(兩封分別由五名區內村民和 12 名區內村民聯署的信件)及一名區內村民提交的意見書均表示反對這宗申請，因為他們關注現有的車輛通道會被封閉／阻擋。由創建香港提交的意見書表示反對這宗申請，因為該區位於「綠化地帶」內，而且在基建和公共設施方面，欠缺符合可持續發展原則的鄉村發展藍圖，也未有符合可持續發展原則的城市設計。由世界自然基金會香港分會提交的公眾意見書則表示關注「綠化地帶」及擬議發展項目涉及的砍伐樹木、地盤平整工程和挖掘工程問題。雖然西貢民政事務專員對這宗申請並無意見，但他表示穿越申請地點東北部的現有車輛通道並非由西貢民政事務處管理及維修保養；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。擬議發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向，根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內並無提供有力的理據，支持偏離「綠化地帶」的規劃意向。根據城市規劃委員會有關「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」的規劃指引(城規會規劃指引編號 10)，城規會只在特殊的情況下，才考慮在「綠化地帶」進行新發展的申請，而有關申請必須具備有力規劃理據支持。申請地點及附近地區主要被樹木和灌木遮蓋。擬議發展項目涉及移除現有天然樹木，影響現有天然山坡。此外，申請地點的樹木是附近林地的一部分，具有一定的美化環境價值，若把樹木移除，無可避免會令翠綠的景致減少。申請書未能證明擬議發展項目不會對附近地區的景觀造成不良影響。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。從保護的角度而言，漁護署署長亦對這宗申請有所保留。在白沙灣中期發展審批地區圖於一

九九零年首次公布前，申請地點的西北面已有住宅構築物。根據有關的分區計劃大綱圖，這些構築物可予容忍。在同一「綠化地帶」內，城規會從未批准其他新的住宅發展項目。倘批准這宗申請，會為日後在這個「綠化地帶」內同類申請立下不良先例。倘這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會令該區整體的環境質素下降，並會對該區的景觀造成不良影響。此外，區內人士亦反對這宗申請，並提出了一些備受關注的問題。

10. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

11. 經商議後，委員認為不能支持這宗申請。委員繼而審閱文件第 12.1 段所載的拒絕理由，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) 擬議的住宅發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關的規劃意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內並無提出有力的理據，支持偏離此規劃意向；
- (b) 擬議的住宅發展項目不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10 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，因為這宗申請涉及移除天然樹木，影響現有天然山坡。申請書未能證明擬議發展項目不會對附近地區的景觀造成不良影響；以及
- (c) 倘批准這宗申請，會為日後在這個「綠化地帶」內同類申請立下不良先例。倘這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會令該區整體的環境質素下降，並會對該區的景觀造成不良影響。

[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

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士、陳永榮先生和鄭禮森女士此時獲邀出席會議。]

#### 議程項目 6

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/297 擬在劃為「農業」地帶的上水古洞南蕉徑路第 100 約地段第 1364 號餘段(部分)進行填土以作准許的農業用途及修理兩座臨時住用構築物(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-KTS/297 號)

---

12. 秘書告知委員，這宗申請擬在上水古洞南蕉徑路第 100 約的申請地點進行填土，以作准許的農業用途及修理兩座臨時住用構築物。有關這宗申請的文件已在會議前發給委員。申請人於二零一零年九月二十二日要求小組委員會延期考慮這宗申請，讓申請人可提供申請地點內的臨時構築物的進一步資料。申請人二零一零年九月二十二日的來信已在會上提交委員考慮。

13. 小組委員會知悉，沙田、大埔及北區規劃專員不反對申請人提出的這項有關延期考慮這宗申請的要求，因為申請人須提供進一步的資料，闡明有關建議，而延期亦不會影響其他相關各方的利益，因此其要求符合城市規劃委員會有關「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見、進一步申述及申請作出決定」的規劃指引(城規會規劃指引編號 33)所載的延期準則。秘書請小組委員會考慮究竟應該應申請人的要求，延期就

這宗申請作出決定，還是根據二零一零年九月二十二日發出的文件，繼續考慮這宗申請。

14. 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；而除非情況極為特殊，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(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/298 擬在劃為「住宅(丙類)2」及「休憩用地」地帶的上水古洞南古洞路第 95 約地段第 1990 號  
B 分段經營臨時商店及服務行業(地產代理)  
(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KTS/298 號)

---

### 簡介和提問部分

15. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營臨時商店及服務行業(地產代理)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門並無就這宗申請提出反對或負面意見；

- (d) 當局在法定公布期內，接獲一份公眾意見書，表示「沒有意見」，而北區民政事務專員沒有接獲區內人士就這宗申請提出的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估結果，不反對這宗申請。擬經營的地產代理公司所在的土地面積約 192 平方米，公司本身包括兩幢單層構築物，總樓面面積約 71.28 平方米，規模很小，位置則接近公眾道路，與周邊主要是低密度的住宅發展項目、村屋和臨時構築物的土地用途並非不相協調。由於申請地點並無已規劃的發展計劃，因此擬經營的臨時地產代理公司不會妨礙落實有關地點所在的「住宅(丙類)2」及「休憩用地」地帶的長遠規劃意向。以擬經營的臨時地產代理公司細小的規模及營運性質而言，應不大可能會對周邊地區的環境造成嚴重的不良影響。所有經諮詢的政府部門對這宗申請均沒有提出反對或負面意見。當局已建議附加文件第 12.2(b)至(g)段的規劃許可附帶條件，規定申請人須提交並落實排水設施、消防裝置及美化環境的建議，以解決相關政府部門所關注的技術問題。公眾並沒有就這宗申請提出反對意見。

16. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

17. 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。這項許可屬臨時性質，為期三年，至二零一三年九月二十四日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上九時至翌日上午九時三十分在申請地點進行夜間作業；

- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年三月二十四日或之前)，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；
- (c) 就上文(b)項條件而言，排水建議必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年六月二十四日或之前)落實，而有關落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年三月二十四日或之前)，提交滅火水源及消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，滅火水源及消防裝置必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年六月二十四日或之前)設置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年三月二十四日或之前)，提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，美化環境建議必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年六月二十四日或之前)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) 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
- (i) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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，並會於同日撤銷，不再另行通知。

18. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 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；
- (b) 向地政總署北區地政專員申請批出短期豁免書，以便把申請地點上的構築物正規化；
- (c) 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。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；
- (d) 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；
- (e) 留意消防處處長的意見：
  - (i) 申請人須遵行他就擬備消防裝置建議所提議的事項：
    - 如圍封的構築物的總樓面面積少於 230 平方米，並設有緊急車輛通道通往構築物外 30 米的範圍，只須提供經認可而以人手操作的手提器具(例如滅火器)；或
    - 如圍封的構築物的總樓面面積少於 230 平方米，但並未設有緊急車輛通道通往構築物外 30 米的範圍，則須提供經認可而以人手操作的手提器具(例如滅火器)及由 2 立方米消防水缸供水的改裝喉轆系統。另外，須設有足夠喉轆，確保長度不超過 30 米的喉轆膠喉可到達構築物的任何部分。消防水缸、消防泵房及喉轆須在圖則清楚顯示；
  - (ii) 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，然後按經核准的建議設置

消防裝置。申請人擬備所提交的資料時，亦須留意以下事項：

- 平面圖須按比例繪製，並清楚註明尺寸及佔用性質；以及
  - 在平面圖上須清楚標示擬設的消防裝置及緊急車輛通道的位置；
- (iii) 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；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見：
- (i) 批給這項規劃許可，不應視作當局不會根據《建築物條例》及相關規例對申請地點現有的違例構築物作出追究。屋宇署如發現違例事項，可根據該條例或其他成文法則採取適當的行動對付；
  - (ii) 用作辦公室的貨櫃屬臨時構築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管；
  - (iii) 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，以待批准。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。申請人亦須留意《建築物(規劃)規例》第 41D 條有關為擬議發展項目設置緊急車輛通道的規定。

## 議程項目 8

### 第 16 條申請

[公開會議]



A/NE-KTS/299 擬在劃為「綠化地帶」及顯示為「道路」的地方的上水古洞南第 95 約及第 98 約接鄰古洞路及古洞南路交界處的政府土地闢設臨時公眾停車場（不包括貨櫃車）（為期五年）  
（鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KTS/299 號）

---

19. 秘書報告，這宗申請由地政總署元朗地政處提交。地政總署助理署長／新界盧錦倫先生為該署在小組委員會的代表，已就此議項申報利益。由於申請人已要求延期考慮這宗申請，委員同意盧先生可繼續留在席上。

20. 小組委員會知悉，申請人於二零一零年九月二十日致函城市規劃委員會（下稱「城規會」）秘書，要求城規會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有更多時間研究能否物色另一處地點，並準備補充資料，以提出更多理據支持這宗申請。

21. 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；而除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

## 議程項目 9

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/343 擬在劃為「露天貯物」地帶及顯示為「道路」的地方的坪輦第 77 約地段第 1552 號 A 分段第 3 小分段(部分)闢設臨時貨倉存放五金及汽車配件／零件(為期三年)  
（鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TKL/343 號）

---

22. 小組委員會知悉，文件第 12 頁的替代頁已在會上呈上，供委員參考。該頁修訂第 12.2(a)段規劃許可附帶條件(a)

項，以顯示按照申請人的建議，擬議用途在星期一至五和星期六不同的運作時間。

### 簡介和提問部分

23. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時貨倉存放五金及汽車配件／零件，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——運輸署署長表示，申請地點擬設的車輛通道取道一條連接五洲南路的鄉村通道。運輸署署長認為，從交通的角度而言，該通道過於狹窄，又不合標準，即使中型貨車也難以使用該通道前往申請地點。倘小組委員會考慮批准這宗申請，應加入規劃許可附帶條件，規定中型／重型貨車(包括貨櫃車)不得往來申請地點。否則，申請人如打算使用中型貨車，必須提升和改善擬設的車輛通道，而有關情況必須符合運輸署署長的要求。運輸署署長也表示，該鄉村通道和五洲南路均並非由運輸署管理。申請人應查核連接申請地點的通道所在土地的類別，並向有關的地政和維修保養當局釐清該通道的管理和維修保養要求，以及提供有關申請地點內交通安排的資料，由他再作考慮。土木工程拓展署新界西及北拓展處處長對這宗申請並無意見，並表示根據正在進行的新界東北新發展區規劃及工程研究所制定的坪輦／打鼓嶺新發展區初步發展大綱圖，申請地點和 5 號道路均不屬坪輦／打鼓嶺新發展區的範圍，5 號道路也沒有預算進行的施工計劃。規劃署總城市規劃師／規劃研究表示，申請地點不在擬議的坪輦／打鼓嶺新發展區範圍內；
- (d) 當局在法定公布期內接獲一份公眾意見書，表示「沒有意見」。北區民政事務專員沒有接獲區內人士對這宗申請的意見，並表示由五洲南路分岔出來

連接申請地點的通道由北區民政事務處維修保養。該通道兩旁均有私人土地，他並不反對申請人自費擴闊和維修保養該通道。不過，北區民政事務處只會在屬政府土地的部分進行維修保養工程；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。申請地點大部分的地方位於「露天貯物」地帶(約 68.7%)，部分則位於顯示為「道路」的地方(約 31.3%)，用以興建 5 號道路。在「露天貯物」地帶內，擬議的發展項目屬於第一欄用途。自第一份坪輦及打鼓嶺分區計劃大綱圖(編號 S/NE-TKL/1)在一九九四年七月一日公布以來，該區的分區計劃大綱圖一直有顯示 5 號道路的路線，以改善「露天貯物」地帶內的交通。土木工程拓展署新界西及北拓展處處長表示，5 號道路並無預算進行的施工計劃，而且申請地點和 5 號道路均不屬坪輦／打鼓嶺新發展區的範圍。因此，向這宗申請批給為期三年的臨時許可，並不會妨礙 5 號道路和坪輦／打鼓嶺新發展區的施工計劃。此外，擬議的發展項目與四周的土地用途並非不相協調，也不大可能會對附近地區的排水及景觀造成不良影響，而且相關的政府部門對這宗申請並負面或反對意見。由於申請人並未證明能夠與有關的土地擁有人解決有關提升和改善鄉村通道所涉及的土地問題，當局已在文件第 12.2(c)段建議加入一項規劃許可附帶條件，禁止中型／重型貨車(包括貨櫃車)進入申請地點，以解決運輸署署長所關注的問題。在申請地點附近，小組委員會曾批准有關在「道路」地方設置倉庫用途的同類申請。區內人士對這宗申請並無負面意見。

24. 丁雪儀女士在回應一名委員的詢問時表示，文件第 12 段建議加入的規劃許可附帶條件(a)和(b)項，是按照申請人的建議，訂明擬議用途在運作時間方面的限制。

25. 一名委員提到文件第 12 段規劃許可附帶條件(c)項，並詢問中型和重型貨車的定義。丁雪儀女士在回應時說，《道路交通條例》把重量達 5.5 公噸的貨車界定為中型貨車。丁雪儀

女士在回應同一名委員的另一項提問時，提到文件附錄 1a 的補充規劃說明書第 6.4 段，並指出根據申請人所提交的資料，汽車座位、側窗、鏡等汽車配件和零件會存放在擬設的倉庫。

### 商議部分

26. 一名委員表示，擬議的發展項目可給予支持，但應清晰界定規劃許可附帶條件(c)項所指的中型／重型貨車，以便申請人履行該項條件。秘書在回應時表示，應考慮修訂上述的規劃許可附帶條件，說明中型貨車是指《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的貨車。秘書亦指出，有關的規劃許可附帶條件是城市規劃委員會常會訂定的規劃條件，藉以紓緩申請用途對區內通道的交通可能造成的影響。為貫徹一致性，秘書處會統一這項規劃許可附帶條件的用詞，以便應用於一般的情況。委員表示同意。

27. 丁雪儀女士在回應另一名委員的提問時提到文件的圖 A4-b，並表示在最近視察申請地點時，注意到該地點存放了廢金屬和裝有物料的塑料袋，至於塑料袋內所裝的物料類別，她則沒有資料。

28. 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。這項許可屬臨時性質，為期三年，至二零一三年九月二十四日止，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，不得於星期一至五晚上六時至翌日上午九時及星期六下午一時至翌日上午九時在申請地點作業；
- (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，根據《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型和重型貨車(包括貨櫃車)不得進入申請地點；

- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年三月二十四日或之前)，提交平面圖，顯示申請地點內有關停車位、上落客貨區和車輛轉動空間的安排，而有關平面圖必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年六月二十四日或之前)，在申請地點內落實有關泊車位、上落客貨區和車輛轉動空間的安排，而落實情況必須符合運輸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(即在二零一一年三月二十四日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年六月二十四日或之前)，落實排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年三月二十四日或之前)，提交滅火水源及消防裝置的建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年六月二十四日或之前)，設置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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年三月二十四日或之前)，提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年六月二十四日或之前)，落

實美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (l) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)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；以及
- (m) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(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。

29. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 這項規劃許可乃批給申請的用途／發展項目，當局不會容忍現時於申請地點內進行但這宗申請並未涵蓋的其他用途／發展項目。申請人須立即採取行動，中止這些未獲規劃許可的用途／發展項目；
- (b) 與申請地點的有關擁有人解決這個發展項目涉及的任何土地事宜；
- (c) 留意北區民政事務專員的意見，由五洲南路分岔出來連接申請地點的通道由北區民政事務處維修保養；
- (d) 留意地政總署北區地政專員的意見，申請人須向北區地政處申請批出短期豁免書，以便把第 1552 號地段 A 分段第 3 小分段上的構築物正規化；
- (e) 留意運輸署署長的意見，連接申請地點的鄉村通道和五洲南路均並非由運輸署管理。申請人應向地政監督查核連接申請地點的通道所在土地的類別，並向有關的地政和維修保養當局釐清該通道的管理和維修保養要求；
- (f) 留意水務署總工程師／發展(2)下述的意見：

- (i) 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；
  - (ii) 申請地點位於抽洪集水區內；以及
  - (iii) 申請地點附近水管的水流未達滅火所需的標準。
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西下述的意見：
- (i) 申請人須移除申請地點上所有違例構築物；
  - (ii) 批給這項規劃許可，不應視作當局不會根據《建築物條例》及相關規例對申請地點現有的違例構築物作出追究。屋宇署如發現違例事項，可根據該條例或其他成文法則，採取適當的行動對付；以及
  - (iii) 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，以待批准。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。申請人亦須留意《建築物(規劃)規例》第 41D 條有關為擬議發展項目設置緊急車輛通道的規定；
- (h) 留意消防處處長下述的意見：
- (i) 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，然後按經核准的建議設置消防裝置。申請人擬備所提交的資料時，亦須留意以下事項：

- (a) 平面圖須按比例繪製，並清楚註明尺寸及佔用性質；以及
  - (b) 在平面圖上須清楚標示擬設的消防裝置及緊急車輛通道的位置；以及
- (ii) 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；以及
- (i) 採取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》所載的紓減環境影響措施，以便盡量減低對環境可能造成的滋擾。

## **議程項目 10**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/712                    在劃為「工業」地帶的沙田火炭  
坳背灣街 2 至 12 號威力工業中心地下 R3 舖  
經營商店及服務行業(地產代理)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/ST/712 號)

---

### **簡介和提問部分**

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營商店及服務行業(地產代理)；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門並無就這宗申請提出反對或負面意見；



- (d) 在法定公布期內，當局接獲一份由協興工業中心業主立案法團提交的公眾意見書，表示贊同這宗申請，因為申請經營的地產代理公司已在申請處所營業多年，對其他樓宇並沒有造成任何不良影響，而且申請經營的地產代理公司可運用該工業樓宇地下的空置處所。沙田民政事務專員對這宗申請沒有負面意見；以及
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 11 段所載的評估結果，規劃署不反對批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可。申請經營的地產代理公司與其所在的工業樓宇(威力工業中心)地下的毗連單位的用途並非不相協調，這些單位現作工業和商業混合用途。鑑於申請用途的營運性質，預計不會對周邊地區的環境、衛生和基礎設施造成不良影響。所有獲諮詢的政府部門對這宗申請均沒有提出反對或負面意見。據城市規劃委員會有關『在「工業」地帶內進行的用途／發展』的規劃指引(城規會規劃指引編號 25D)所載，工業樓宇地下如設有噴灑系統，其合計商用樓面面積不得超過 460 平方米。根據小組委員會／城規會批准有關的工業樓宇地下及地下低層的同類申請的規劃記錄，該工業樓宇剩餘的合計商用樓面面積為 460 平方米。由於現時這宗申請涉及的樓面面積約 23 平方米，即使小組委員會在二零一零年九月二十四日這次會議上批准這宗申請，甚至同時批准另一宗涉及地下低層的申請(編號 A/ST/713)，把所涉及的樓面面積(約 51.45 平方米)計算在內，兩者合計的商用樓面面積也不超出 460 平方米的准許上限。消防處處長原則上不反對這宗申請，但要求附加規劃許可附帶條件，規定申請人須採取文件第 12.2(a)和(b)段的建議消防安全措施。這宗經營地產代理公司的申請符合城規會規劃指引編號 25D 的規定，因為申請的用途可直接通往街道，不會對區內道路網的交通情況造成不良影響。運輸署署長原則上不反對這宗申請。建議批給為期三年的臨時許可，可避免妨礙落實有關處所擬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空間的供求情況。

31. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

32. 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。這項許可屬臨時性質，為期三年，至二零一三年九月二十四日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年三月二十四日或之前)，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) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年六月二十四日或之前)，落實消防安全措施，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。

33. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (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，是為了解小組委員會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) 向地政總署沙田地政專員申請批出臨時豁免書，准許申請的用途；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照小組的意見，擬議的用途須符合《建築物條例》的規定，例如有關處所與毗連的工場之間須以耐火時效

不少於兩小時的分隔牆隔開。為此，草圖所示的工場 R3C 入口須符合上述規定，另外亦須為工場 R3C 闢設獨立出口；

- (e) 留意消防處處長的意見，申請人必須闢設一條與樓宇用作工業用途那部分完全分隔開的走火通道，並設置消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長的要求。消防處在收到申請人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。至於與申請處所的耐火結構有關的事宜，申請人應遵照由屋宇署負責執行的《耐火結構守則》所載的規定處理；以及
- (f) 參閱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》所載的資料，以了解須依照哪些步驟，以履行有關設置消防裝置的規劃許可附帶條件。

## **議程項目 11**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/713

在劃為「工業」地帶的

沙田火炭坳背灣街2至12號威力工業中心

地下低層G2舖

經營商店及服務行業

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件

第 A/ST/713 號)

---

### **簡介和提問部分**

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

- (a) 申請的背景；

- (b) 經營商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見——有關的政府部門對這宗申請沒有提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期內並無收到公眾的意見，而沙田民政事務專員也沒有對這宗申請提出意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，並不反對批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可。申請經營的商店及服務行業與其所在的同一工業樓宇(威力工業中心)臨街的毗連單位的用途並非不相協調，這些單位現作工業和商業混合用途。考慮到申請用途的業務性質，預計不會對周邊地區的環境、衛生和基建造成不良影響。經諮詢的政府部門均沒有對這宗申請提出反對或負面意見。根據城市規劃委員會有關「在「工業」地帶內進行的用途／發展」的規劃指引(城規會規劃指引編號 25D)的規定，在工業樓宇的地面一層若設有噴灑系統，合計商用樓面面積不得超過 460 平方米。小組委員會／城規會曾批准涉及有關工業樓宇的地面一層或地下低層的同類申請，根據這些申請的規劃記錄，該幢樓宇剩餘的合計商用樓面面積為 460 平方米。現時這宗申請涉及的樓面面積約為 51.45 平方米，即使小組委員會在這次二零一零年九月二十四日同日的會議上，批准這宗申請，又同時批准另一宗涉及地面一層的申請(編號 A/ST/712)，把所涉及的樓面面積(約 23 平方米)計算在內，兩者合計的商用樓面面積也不會超出 460 平方米的准許上限。消防處處長原則上不反對這宗申請，但必須加入文件第 12.2(a)和(b)段建議的規劃許可附帶條件，規定申請人採取消防安全措施。申請經營的商店及服務行業符合城規會規劃指引編號 25D 的規定，因為申請的用途直接通往街道，不會對區內道路網的交通狀況造成不良影響。運輸署署長原則上不反對這宗申請。建議給予為期三年的臨時規劃許可，可避免妨礙落實有關處所擬作工業用途的長遠規劃意向，並可讓小組委員會監察該區工業樓面空間的供求情

況。鑑於上次批給的規劃許可(申請編號 A/ST/695)因申請人未有遵照附帶條件，提交符合消防處處長要求的消防安全措施的建議，最後遭撤銷，故此，倘小組委員會決定批准這宗申請，建議這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，當局亦會提醒申請人，倘這次再不履行附帶條件，以致規劃許可遭撤銷，日後若再次提交申請，當局未必會從寬考慮。

35. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

36. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一三年九月二十四日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一零年十二月二十四日或之前)，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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年三月二十四日或之前)，落實消防安全措施，而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。

37. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請所涉的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，是為了解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，小組委員會未必會從寬考慮；
- (d) 向地政總署沙田地政專員申請批出臨時豁免書，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，擬議的用途須符合《建築物條例》的規定，例如商店與毗連的工場之間須以耐火時效不少於兩小時的分隔牆隔開；
- (f) 留意消防處處長的意見，目前已有一條把申請所涉的處所與工業部分完全分隔的走火通道，而所設置的消防裝置必須符合消防處的要求。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。至於涉及有關處所耐火結構的事宜，申請人須遵照由屋宇署負責執行的《耐火結構守則》所載的規定處理。申請人於二零一零年八月二十七日提交了消防裝置建議，但有關的平面圖不能接受，申請人必須在平面圖上清楚標示消防喉轆的位置，亦要為申請所涉的範圍設置視像警報裝置；以及
- (g) 參閱城市規劃委員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》所載的資料，以了解所須依照的步驟，以履行有關設置消防裝置的規劃許可附帶條件。

## **議程項目 12**

### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/ST/714 為批給在劃為「政府、機構或社區」地帶的沙田銀城街 46 號威爾斯親王醫院職員宿舍 E 座作臨時分層住宅用途的規劃許可(申請編號 A/ST/641)續期五年  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/ST/714 號)

---

38. 秘書報告，規劃署要求城市規劃委員會(下稱「城規會」)延期考慮這宗申請。秘書告知小組委員會，這宗申請由政府產業署提交，擬為批給威爾斯親王醫院職員宿舍作臨時分層住宅用途的規劃許可(申請編號 A/ST/641)續期五年。小組委員會得悉，陳炳煥先生、鄭恩基先生和葉滿華先生是醫院管理局的成員，故此已就這個議項申報利益。小組委員會亦得悉，陳炳煥先生和鄭恩基先生已就無法出席會議致歉。由於規劃署要求小組委員會延期考慮這宗申請，故此委員同意葉滿華先生可以留席。

39. 秘書告知委員，編號 A/ST/641 的申請的規劃許可有效期於二零一一年九月一日才屆滿，但申請人在該日期之前 13 個月便提交了現時這宗續期申請。根據城規會規劃指引編號 34B 有關「臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」的規定，這類申請最早只能在臨時規劃許可有效期屆滿前四個月提交城規會。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，構成實質的影響。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。此外，秘書告知小組委員會，根據城規會規劃指引編號 33 有關「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見、進一步申述及申請作出決定」的規定，若城規會認為有任何適合的其他合理理由，亦可延期對第 16 條申請作出決定。

40. 經進一步商議後，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。小組委員會同意，這宗申請須在有關規劃許可的有效期臨近屆滿時，提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，在編號 A/ST/641 的申請的規劃許可有效期臨近屆滿時，要更新相關的資料，以支持續期申請。

### 議程項目 13

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/715 擬在顯示為「道路」的地方的沙田大圍積存街高架路下的第180約政府土地關設公用事業設施裝置(組合式變電站)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ST/715 號)

---

#### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬設公用事業設施裝置(組合式變電站)；
- (c) 政府部門的意見——地政總署沙田地政專員指出，有關地區位於 ST829 內，該幅土地先前已分配予水務署使用，因此須就這宗申請徵詢水務署的意見。水務署總工程師／發展(2)對這宗申請沒有意見，但指出擬議的發展項目毗鄰水務署進行「更換及修復水管第三階段工程」的施工範圍，故建議申請人聯絡水務署的顧問工程管理部及顧問公司，商討擬議發展項目與工程施工範圍接鄰的問題。路政署總工程師／新界東對這宗申請沒有意見；
- (d) 當局在法定公布期內，沒有接獲公眾的意見，而沙田民政事務專員也對這宗申請沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所載的評估，不反對這宗申請。擬設的組合式變電站是爲了供應電力予大圍的各項發展項目，特別是積存街、積信街、積福街及城河道的住宅樓宇，大圍村北部的村屋，以及附近一帶的未來發展項目，以應付該區數年來迅速增加的電力需求。該組合式變電站是



一幢單層建築，佔地不超過 12 平方米，將不會影響現有的樹木。由於擬設的組合式變電站規模細小，應不會對附近地區造成視覺上及交通方面的不良影響。有關的政府部門對這宗申請並無提出反對或負面意見，也沒有區內人士或公眾反對擬議的發展項目。

42. 陳永榮先生回應一名委員的提問時告知委員，申請地點是一幅政府土地。地政總署助理署長／新界盧錦倫先生補充說，根據地政總署的記錄，申請地點已分配予水務署用作臨時工地。陳永榮先生回應另一名委員的提問時再告知委員，路政署亦對這宗申請沒有意見。

#### 商議部分

43. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一四年九月二十四日止。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：

- 設置消防裝置和滅火水源，並闢設緊急車輛通道安排，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。

44. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意水務署署長的意見，擬議的發展項目毗鄰水務署進行「更換及修復水管第三階段工程」的施工範圍，故申請人應聯絡水務署的顧問工程管理部及其委聘的偉信 CDM 聯營顧問公司，商討擬議發展項目與工程施工範圍接鄰的問題。申請地點十分接近現有水管，如須進行水管改道工程，申請人須承擔工程涉及的費用；
- (b) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人應探討在不會妨礙人流的情況下，是否

可以在申請地點的邊界外栽種植物，作為屏障；以及

- (c) 留意渠務署總工程師／新界南的意見，擬設的組合式變電站附近有雨水渠及沙井。如擬議的工程十分重要，中華電力有限公司(下稱「中電」)應進行地下勘探，以確定地盤的實際狀況，而在現有渠務設施附近施工時，亦應格外謹慎，以免對這些設施造成任何阻礙、干擾或破壞。如現有渠務設施因中電在該區進行的建築工程而出現淤塞或受到破壞，便須予以修復，而有關修復情況必須符合渠務署總工程師／新界南的要求，所需的資源將由中電承擔。

## 議程項目 14

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/419 擬在劃為「綠化地帶」的大埔九龍坑九龍坑村  
第 9 約地段第 136 號 B 分段及第 138 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-KLH/419 號)

---

### 簡介和提問部分

45. 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——地政總署大埔地政專員不支持這宗申請，因為擬建的小型屋宇在九龍坑村的「鄉村式發展」地帶外，而且申請地點有超過 50%的土地位於「鄉村範圍」外。按照現行的新界小型屋宇政

策，這宗申請一般不會獲考慮。據渠務署總工程師／工程管理表示，該署擬在九龍坑具有重要生態價值的河流對岸鋪設公共污水渠，但擬建的小型屋宇的污水不大可能會由該擬鋪設的公共污水渠處理。由於擬建的小型屋宇不會接駁至該區現有或已計劃鋪設的污水收集系統，因此環境保護署署長(下稱「環保署署長」)及水務署總工程師／發展(2)均反對這宗申請。環保署署長反對這宗申請的另一個理由，是申請地點位於上段間接集水區內，擬建的小型屋宇排放的污水可能會污染集水區的水質。雖然申請地點位於「綠化地帶」內，長有灌木和野草，而擬議發展項目會涉及清除這些植物，但是漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請並沒有很大的意見，因為受擬議發展項目影響的植物是常見品種。不過，漁護署署長亦關注到擬議發展項目可能對九龍坑具有重要生態價值的河流的生態造成不良影響。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，因為批准這宗申請為會區內其他同類申請立下不良先例，導致市區範圍在有關的「綠化地帶」內擴展，令該區的景觀質素下降。運輸署署長對這宗申請有所保留，理由是新界豁免管制屋宇的發展項目應盡量限制在「鄉村式發展」地帶內。雖然預計擬議的發展項目不會帶來大量額外的交通量，但如批准在「鄉村式發展」地帶外的這類發展項目，會為日後的同類申請立下不良先例，累積影響所及，可能會對交通造成嚴重的不良影響。不過，由於這宗申請只涉及興建一幢小型屋宇，運輸署署長認為，除非另有其他理由拒絕這宗申請，否則申請的用途可予容忍；

- (d) 當局在法定公布期內，接獲三份公眾意見書，由九龍坑村的村代表、創建香港及世界自然基金會香港分會提交。九龍坑村的村代表表示反對這宗申請，理由是申請地點位於「鄉村式發展」地帶外，不宜發展小型屋宇，而擬議發展項目亦會影響周邊的環境。創建香港反對這宗申請，因為申請地點在「綠化地帶」內，而該區缺乏符合可持續發展原則的鄉

村發展藍圖。世界自然基金會香港分會對這宗申請表示關注，理由是擬議的發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向，會令該地帶的環境質素下降。鑑於申請地點十分接近九龍坑具有重要生態價值的河流，世界自然基金會香港分會亦憂慮，為興建擬議屋宇而進行的地盤平整工程和擬設置的化糞池會對該區的水質造成不良影響。大埔民政事務專員對這宗申請並無意見；以及

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

- 擬建的小型屋宇的覆蓋範圍完全位於「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」外，因此，這宗申請不符合有關「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」）。由於擬建的小型屋宇位於「鄉村範圍」外，根據現行的新界小型屋宇政策，這類申請一般不會予以考慮，因此，大埔地政專員不支持這宗申請。申請地點位於「綠化地帶」及集水區內，與九龍坑具有重要生態價值的河流僅相距 8 米。據渠務署總工程師／工程管理表示，由於該署擬鋪設的公共污水渠位於九龍坑具有重要生態價值的河流對岸，按照擬議鄉村污水收集計劃的現有設計，要把公共污水系統接駁至申請地點，在技術上並不合適。由於擬建的小型屋宇的排污設施不能接駁至該區現有或已計劃鋪設的排污系統，故此，環保署署長及水務署總工程師／發展(2)均反對這宗申請。此外，漁護署署長及世界自然基金會香港分會亦關注在擬議發展項目的建造和運作階段，該項目可能對具有重要生態價值的河流的水質造成不良影響。這宗申請不符合城規會規劃指引編號 10 有關「擬在「綠化地帶」進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的評審準則，因為擬議的小型屋宇發展項目並無符合要求的污水排放設

施，而且會影響該區現有的天然景致；此外，亦不符合「臨時準則」，因為擬建的屋宇不能接駁至該區已計劃鋪設的公共污水渠，而且九龍坑村的村代表亦反對這宗申請。有關的政府部門亦對這宗申請提出負面意見。從景觀規劃的角度，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不支持這宗申請，而運輸署署長對這宗申請亦母有所保留，因為他認為新界豁免管制屋宇的發展項目應盡量限制在「鄉村式發展」地帶內；以及

- 申請人曾提及在申請地點附近的地段第 1671 號及第 1556 號的兩幢屋宇。有一點須留意的是，在地段第 1556 號的屋宇位於申請地點西鄰，是住用樓宇，在九龍坑法定圖則首次公布前已經存在；而在地段第 1671 號的屋宇則位於申請地點的東北面，是編號 A/NE-KLH/197 的第 16 條申請所涉及的發展項目。「臨時準則」於二零零零年十一月二十四日首次頒布，但在此之前，小組委員會已於一九九九年七月三十日批准該宗編號 A/NE-KLH/197 的申請，當時考慮的因素包括擬建的小型屋宇完全位於九龍坑村的「鄉村範圍」內，而且與周邊的鄉郊和鄉村環境大致協調；有關鄉村的「鄉村式發展」地帶可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求；以及擬議的發展項目不會對附近地區的環境、交通和排水造成嚴重的不良影響。與該宗編號 A/NE-KLH/197 的申請比較，現在這宗擬興建小型屋宇的申請的覆蓋範圍則完全在「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」外。此外，根據城市規劃委員會於二零零二年八月二十三日採納的經修訂「臨時準則」，擬建於集水區內的小型屋宇發展項目必須接駁至區內現有或已計劃鋪設的污水收集系統，但現在這宗申請擬發展的小型屋宇卻不能接駁至公共污水渠。有公眾人士就這宗申請提出反對意見。

46. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

47. 經商議後，委員認為不能支持這宗申請。委員繼而審閱文件第 13.1 段所載的拒絕理由，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認可鄉村的「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶外，而且擬建的小型屋宇不能接駁至已計劃鋪設的公共污水渠；
- (b) 擬議的發展項目並不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10 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影響該區現有的天然景致，而且該項目並無符合要求的污水排放設施；
- (c) 擬議的發展項目位於上段間接集水區內，不能接駁至該區現有或已計劃鋪設的污水收集系統。申請人未能在申請書內證明擬議的發展項目不會對周邊地區的水質造成不良影響，尤其是申請地點以南的九龍坑具有重要生態價值的河流；以及
- (d) 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，累積影響所及，會令該區的景觀質素下降。

#### 議程項目 15

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/320 擬在劃為「鄉村式發展」及「綠化地帶」的大埔沙欄村第 27 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/320 號)

---

### 簡介和提問部分

48. 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——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，理由是申請地點的大部分地方位於「綠化地帶」內，位置在沙欄村西北面一幅林木茂密的山坡的山麓下段。由於緊貼申請地點東面的地方的所有植物已被清除，而該幅山坡的原來面貌亦受破壞，如再興建擬議的屋宇，將進一步破壞林木茂密的山坡，而有關發展亦會侵佔「綠化地帶」地區。倘批准這宗申請，會為該區的其他同類申請立下不良先例，並有違設立「綠化地帶」的目的，而造成不利於保護現時林木茂密的山坡；
- (d) 當局在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，首份意見書由世界自然基金會香港分會提交，該會提出了一些其關注的問題，包括擬議的發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向；擬議的發展項目可能須清除天然植物，對現有的景觀造成不良影響，以及若然該區的同類申請均獲批准，累積影響所及，會令環境質素下降。另一份意見書由創建香港提交，表示反對這宗申請，主要理由是申請地點有超過 90% 地方位於「綠化地帶」內，而且該區亦欠缺符合可持續發展原則的基建及發展藍圖。大埔民政事

務專員未有接獲區內人士就這宗申請提出的意見；  
以及

- (e) 規劃署的意見——基於文件第 12 段所載的評估結果，規劃署不反對這宗申請。擬建的小型屋宇符合「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」)，因為擬建的小型屋宇的覆蓋範圍完全位於「鄉村範圍」內，而且沙欄村及船灣陳屋、李屋和詹屋村的「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地普遍供不應求。因此，地政總署大埔地政專員不反對這宗申請。申請地點位於沙欄村邊緣，南部現時建有若干村屋。規劃署留意到，擬議的發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向，而且世界自然基金會香港分會及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境也因為認為有關發展會對景觀造成不良影響而反對這宗申請。儘管如此，擬建的小型屋宇與現有的鄉村環境並非不相協調，而申請地點南部現時亦建有村屋。此外，申請地點雖然位於林木茂密的山坡下，但現時並無樹木。漁農自然護理署署長指出，受影響的植物屬常見的品種，故從自然保育的角度而言，他對這宗申請沒有強烈意見。就斜坡穩定程度而言，土木工程拓展署土力工程處處長不反對這宗申請。

49. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 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。這項規劃許可的有效期至二零一四年九月二十四日止。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) 提交並落實排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及



- (b) 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。

51. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意地政總署大埔地政專員的意見，擬建的小型屋宇進行地盤平整工程時，可能會侵佔第 27 約地段第 249 號的「以綠色間黑斜線標示的範圍」。擬建的小型屋宇應可向北移，以避免侵佔上述範圍；
- (b) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點附近並無公共雨水渠系統及公共污水渠的接駁點。申請人須就擬議發展項目的污水處理／排放方式，徵詢環境保護署署長的意見；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向擬議的發展項目供水，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。申請地點附近水管的水流未達滅火所需的標準；
- (d) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，申請人須向大埔地政處提交所需的資料，以便該處核實申請地點是否符合《認可人士及註冊結構工程師作業備考》第 APP-56 號所訂的地盤平整工程豁免準則。如不獲豁免，申請人須根據《建築物條例》的規定，向屋宇署提交地盤平整圖；以及
- (e) 留意有關規劃許可只批給申請所涉的發展項目。倘要為擬議發展項目闢設通道，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，並須視乎情況所需，在進行道路工程前，取得城市規劃委員會的規劃許可。

## 議程項目 16

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/454 擬在劃為「綠化地帶」的大埔馬窩  
第24約地段第54號餘段、第56號、  
第443號A分段及第443號餘段  
闢設宗教機構  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/TP/454號)

---

### 簡介和提問部分

52. 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) 擬議闢設宗教機構；
- (c) 政府部門的意見——規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，整個發展項目在「綠化地帶」而言屬於龐大發展，而以規模、密度及建築物高度而言也過大，而申請人亦未能提供符合要求的美化環境建議，以紓緩所造成的不良影響。運輸署署長不支持這宗申請，並認為申請人應提供進一步／更正資料，說明就擬議發展項目進行的交通研究，以及有關該項目的新通道、交通安排、泊車位、上落客貨設施、人流疏導計劃和交通的安排。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)認為擬議發展項目可能會造成環境問題，包括燒香的塵屑、來往車輛排放的廢氣及空調裝置的噪音問題。不過，他認為如落實交通及環保研究報告提出的措施，擬議發展項目應不大可能會造成嚴重的不良影響；
- (d) 當局在法定公布期內，收到兩名大埔區區議員、馬窩村居民(附有 29 個簽名)、附近兩個住宅發展項目的管理協會及創建香港提交的六份公眾意見書，

均表示反對這宗申請。其中一名大埔區區議員指出，城規會應考慮更改土地用途的建議會否影響區內居民的生活，以及是否有需要作出充分諮詢及溝通。另一名大埔區區議員表示，他對此事雖採取中立態度，但卻收到附近居民的反對意見。他關注該宗教機構落成後，會增建靈灰龕位。馬窩村居民以該發展項目會對附近地區造成不良影響為理由，反對這宗申請。附近兩個住宅發展項目的管理協會表示反對，因為按建議把「綠化地帶」改作宗教機構用途，會導致該區現有的綠化地方進一步減少，有違政府的綠化政策。管理協會亦認為，馬窩已有不少廟宇，而且擬議發展項目會對馬窩及附近地區造成滋擾，破壞該處的寧靜環境，並會對交通造成不良影響，令附近居民不便。創建香港表示反對，原因包括更改土地用途與該區的規劃意向不相協調；申請人並無提供有關保護及管理樹木的資料；以及擬議發展項目會為區內同類個案立下不良先例。大埔民政事務專員表示，二零零七年有一宗同類的申請(申請編號 A/TP/395)提交城規會，當年該處收到附近住宅的業主委員會的反對意見，因此，他預料附近住宅的居民會對這宗申請表達意見；以及

(e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估結果，不支持這宗申請：

- 申請地點位於馬窩，屬於「綠化地帶」。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請地點現時有一些一至三層高的建築物用作宗教及其他相關用途。與先前在二零零九年七月十日小組委員會拒絕的改劃用途地帶申請(編號 Y/TP/11)相比，這宗申請的擬議計劃的主體建築物高度，已由 18.1 米減至 12 米，而總樓面面積亦由 2,133 平方米減至 1,092 平方米，但覆蓋範圍卻增加了約 23%。儘管申請地點部分現有構築物會被移走，但日後會設置新飯堂大樓、水箱、樓梯、新通道、較闊的內部環迴道路及泊車位，這些設施所佔的地方更大，令現時這項計劃中園景區所

佔的面積進一步減少。此外，申請人並無就這項計劃的建築設計、樹木調查、景觀評估及運輸交通安排提供相關的詳盡資料。申請書並無提供資料，使當局要偏離「綠化地帶」的規劃意向；以及

- 這宗申請不符合城市規劃委員會有關「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」的規劃指引(城規會規劃指引編號 10)的規定，因為以規模、密度、建築物高度及新通道的安排而言，擬議發展項目與附近地區不相協調。從城市設計及景觀角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請。從交通角度而言，運輸署署長亦不支持擬議發展項目。環保署署長亦認為，擬議發展項目可能會造成環境問題。另外，亦有公眾表達意見，表示反對這宗申請。

53. 一名委員查詢申請地點現有建築物的類別。鄭禮森女士回應時告知委員，申請地點內有一些建築物在大埔分區計劃大綱圖公布前已經存在。規劃署的記錄顯示，申請地點中央有一個大平台，根據《建築物條例》的規定，該平台屬於違例建築。

#### 商議部分

54. 一名委員稱，從文件的繪圖 A-5 所見，先前拒絕的那宗編號 Y/TP/11 的申請的總綱圖載有「靈灰安置所」用途。該委員詢問先前的申請是否要求在申請地點設置「靈灰安置所」，而「靈灰安置所」用途又是否這次申請的用途。鄭禮森女士回應時告知委員，不論是先前或這宗涉及申請地點的申請，均並非申請作「靈灰安置所」用途。

55. 經商議後，委員認為不能支持這宗申請。委員繼而審閱文件第 12.1 段所載的拒絕理由，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) 擬議發展項目不符合該區的「綠化地帶」的規劃意向，有關的規劃意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內並無提供足夠資料，支持偏離此規劃意向；
- (b) 申請項目不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10 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，原因是以規模、密度、建築物高度及新通道的安排而言，擬議發展項目與附近地區不相協調；
- (c) 申請書所載的交通影響評估報告並無提供足夠的資料，證明擬議發展項目不會對附近地區的交通造成不良影響，以及有足夠的運輸及行人設施；以及
- (d) 申請書並無提供足夠的資料，包括景觀及視覺影響評估資料，證明擬議發展項目不會對附近地區的景觀及視覺效果造成不良影響。

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士、陳永榮先生和鄭禮森女士出席會議，解答委員的查詢。丁女士、陳先生及鄭女士於此時離席。]

### 屯門及元朗區

[高級城市規劃師／屯門及元朗林秀霞女士、林永文先生、李志源先生和袁承業先生於此時獲邀出席會議。]

**議程項目 17**  
**第 16 條申請**

[公開會議]

A/TM/403

擬把劃為「工業」地帶的屯門建榮街25號百利中心地下(部分)、1樓(部分)、9至12樓及15至16樓的工業用途樓面面積全部改作「商店及服務」用途  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/TM/403A號)

---

56. 小組委員會得悉，二零一零年九月八日，申請人的代表致函城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書，要求城規會延期兩個月考慮這宗申請，以便申請人有足夠時間回應政府部門就這宗申請所提出的意見。

57. 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；而除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

**議程項目 18**  
**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/206

擬在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門順達街第124約政府土地關設公用事業設施裝置(組合式變電站)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/TM-LTY Y/206號)

---

簡介和提問部分

58. 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) 擬建公用事業設施裝置(組合式變電站)；
- (c) 政府部門的意見——有關的政府部門沒有就這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期內，接獲一份公眾意見書，表示關注擬議發展項目會阻塞擬為該區村屋而設的緊急車輛通道，並建議把地盤位置向右移 20 碼(約 18.3 米)。屯門民政事務專員對這宗申請沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估結果，規劃署不反對這宗申請。建議闢設組合式變電站旨在為現有的村屋供應足夠的電力，以及應付日後順風圍各項發展的電力需求，所以是有關的「鄉村式發展」地帶內各項發展必需的設施。該變電站(樓面面積為 11.95 平方米，建築物高度約為三米(一層))將設於面積 11.95 平方米的用地內，規模細小，與周圍主要是村屋的鄉郊環境並非不相協調。預期擬設的變電站不會對健康、環境、交通、基礎設施的承受能力、景觀質素及自然保育造成重大的不良影響。衛生署署長表示，擬議發展項目倘遵守國際非電離輻射防護委員會的相關指引，應只會產生極低頻的電磁場，不致嚴重危害工人和公眾的健康。環境保護署署長預期有關建議不會對環境造成潛在的不良影響。從城市設計及園境的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不反對這宗申請。其他經諮詢的政府部門並沒有就這宗申請提出反對或負面意見。為符合有關政府部門的技術規定，當局已建議加入文件第 12(a)至(c)段所載的規劃許可附帶條件，要求申請人提交並落實美化環境、排水及滅火水源和消防裝置的建議。至於公眾提出意見，表示擬議緊急車輛通道會受阻，並建

議稍移變電站地盤的位置，消防處處長和屯門地政專員已證實，擬設的變電站不會佔用任何緊急車輛通道。

59. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

60. 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九月二十四日止。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) 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) 提交並落實排水建議，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
- (b) 提交並落實滅火水源及消防裝置建議，而有關建議及設施必須符合消防處處長或城規會的要求。

61. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意地政總署屯門地政專員的意見，倘這宗申請獲得批准，申請人須確保擬議組合式變電站的建築工程完全符合申請人已獲發的集體牌照所載的相關條款，而在動工前，申請人必須先取得屯門地政處簽發的挖掘許可證。倘申請人未能遵守集體牌照所載的相關條款，便須為擬建於政府土地的構築物向屯門地政處申請短期租約，但有關申請不一定會獲得批准；
- (b) 留意運輸署署長的意見，申請人應向地政監督查核通往申請地點的道路／通道／路徑所在土地的類別，並向有關的地政和維修保養當局釐清該道路／通道／路徑的管理和維修保養責任誰屬；



- (c) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須自行負責通道的安排；
- (d) 留意衛生署署長的意見，包括倘擬議發展項目遵守國際非電離輻射防護委員會的相關指引，應只會產生極低頻的電磁場，不致嚴重危害工人和公眾的健康；在規劃新的電力設施時，應與相關各方妥善和坦誠溝通，而在建造新設施期間，亦應探討有何低成本的方法，減少輻照的情況，以及組合式變電站啓用後，宜由相關人士進行實地量度，以確定實際情況符合上述防護委員會的指引；
- (e) 留意消防處處長的意見，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；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條，擬議發展項目須設足夠的緊急車輛通道。倘申請地點並非毗連一條至少 4.5 米闊的特定街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3) 條，須由建築事務監督釐定發展密度；根據《建築物條例》，倘擬進行任何新的建築工程，必須正式提出申請，並獲當局批准和同意；以及
- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，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)，並須負責內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。申請地點附近水管的水流未達滅火所需的標準。

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

**議程項目 19**  
**第 16 條申請**

[公開會議]

A/TSW/49 擬在劃為「綜合發展區」地帶及顯示為「道路」的地方的天水圍第 115 區的政府土地進行綜合住宅及商業發展(名為「長者綜合社區計劃」)，包括分層住宅(長者住屋)、酒店、商店及服務行業、食肆、住宿機構、政府診所、訓練中心、教育機構、學校、私人會所及康體文娛場所  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TSW/49 號)

---

62. 秘書報告，這宗申請由香港房屋協會(下稱「房協」)提交。下列委員已就此議項申報利益：

規劃署署長 梁焯輝先生	]	為房協監事會委員
陳家樂先生	]	為房協執行委員會委員
陳炳煥先生	]	為房協監事會委員
鄭恩基先生	]	為房協委員
馬錦華先生	]	為房協委員
地政總署助理署長／新界 盧錦倫先生	]	為房協監事會候補委員(代替地政總署署長擔任委員)

63. 小組委員會備悉，陳炳煥先生和鄭恩基先生已就缺席會議致歉。秘書說，由於主席和副主席同時就此議項申報利益，主席可按此情況所需，留下繼續主持會議。委員表示同意。由於申請人要求延期考慮這宗申請，小組委員會同意陳家樂先生、馬錦華先生和盧錦倫先生可留在會議席上。

64. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一零年九月十日致函城市規劃委員會(下稱「城規會」)的秘書，要求城規會延期兩個星期考慮這宗申請，以便申請人有足夠時間與相關政府部門解決一些尚未解決的問題。

65. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以便申請人有時間與相關政府部門解決尚未解決的問題。小組委員會並同意提交這宗申請予小組委員會於下一次二零一零年十月十五日舉行的會議考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給予申請人足夠的時間與相關政府部門解決尚未解決的問題，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 20**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

A/YL-PS/327      擬在劃為「綠化地帶」的元朗第 122 約地段第 1223 號闢設臨時燒烤地點連附屬地盤辦公室(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PS/327 號)

---

### **簡介及提問部分**

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時燒烤地點連附屬地盤辦公室(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署(下稱「環保署」)署長不支持這宗申請，原因是申請地點毗鄰有易受影響的住宅用途，預計會出現環境滋擾。環保署署長也留意到擬議用途可能會因談話、大叫而產生噪

音，也可能因灰燼和氣味而造成空氣污染。環保署署長的記錄顯示，當局曾於二零零九年接獲兩宗就申請地點進行小販活動所引致的污水及噪音問題而提出的投訴。渠務署總工程師／新界北指出申請人沒有提交排水建議。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)認為雖然有關申請屬臨時性質，但擬議用途與「綠化地帶」的用途不相協調，如小組委員會批准這宗申請，有機會時有關用途應遷往其他地點。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，申請地點已平整並種有三棵成齡樹木。根據申請書的資料，現有樹木顯示在已提交的圖則上，而貨櫃則擬擺放在現有樹木的位置。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為當局應告知申請人，把擬改建的貨櫃遷往其他位置，以免與現有樹木有抵觸。從景觀規劃的角度而言，她對申請有所保留；

- (d) 當局在法定公眾查閱期內接獲四份由附近村民提交的公眾意見，全部意見均反對這宗申請，理由是擬議發展會造成空氣污染，以及環境衛生、火警、治安及滋擾的問題。提意見人又指出申請地點晚上被用作熟食小販檔。熟食小販檔產生衛生問題，而且每天深夜至凌晨噪音不絕。元朗民政事務專員沒有接獲區內人士對申請提出的意見；以及

[陳漢雲教授此時暫時離席。]

- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12 段所作的評估，不支持這宗申請。擬議發展作商業營運的燒烤地點，並不符合「綠化地帶」的規劃意向，而且根據一般推定，此地帶不宜進行發展。擬議發展所在的「綠化地帶」主要仍被植物覆蓋。雖然申請地點之內及毗鄰的土地大致已鋪設好，而且有幾塊用地被用作露天貯物場及停車場，但這些發展屬違例發展，規劃事務監督可對其採取執行管制行動。申請書沒有提出有力的規劃理據支持偏離規劃意向的做法，即使僅屬臨時性質亦然。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，申請用地現有的樹木會受到擬議貨櫃構築物的影響，她對這宗申請有所保

留。環保署署長並不支持這宗申請，理由是申請地點非常接近易受影響設施，而最近的設施僅距離申請地點北鄰數米。擬議的燒烤地點會吸引遊客到訪及進行集體活動，尤其是在星期日及公眾假期平均會有約 50 名訪客聚集。環保署署長認為在申請地點進行擬議發展會引致噪音及環境滋擾。申請人未能在申請書證明擬議發展不會對附近地區的環境造成負面影響。此外，渠務署總工程師／新界北表示，申請人沒有就申請提交任何排水建議，申請書亦沒有資料證明申請用途不會對附近地區的排水情況造成負面影響。因此，擬議發展不符合關於「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(城規會規劃指引編號 10)。在同一「綠化地帶」內，先前並沒有同類申請獲得批准。批准這宗申請會立下不良先例，令其他同類用途在「綠化地帶」內擴散。批准該等申請的累積影響所及，會令該區的整體環境質素下降。

67. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

68. 經商議後，委員認為不能支持這宗申請。委員繼而審閱文件第 13.1 段所載的拒絕理由後，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) 擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。申請書沒有提出有力的規劃理據，令當局支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請人沒有證明擬議發展不會對附近地方的環境、景觀及排水造成負面影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例，累積影響所及，會令該區的整體環境質素下降。

## 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-PS/328 在劃為「鄉村式發展」地帶的  
元朗屏山大井圍第123約地段第432號餘段  
關設臨時私家車及客貨車停車場(為期兩年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/YL-PS/328號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時私家車及客貨車停車場(為期兩年)；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門並沒有就這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期內並無收到公眾的意見，而元朗民政事務專員亦沒有收到區內人士對這宗申請的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估結果，認為可以容忍申請的臨時用途兩年。地政總署元朗地政專員表示，該署收到一宗有關在申請地點興建小型屋宇的申請，現正處理。申請人是申請地點的唯一業權人，也是擬建小型屋宇的申請人。申請人表明，他的小型屋宇申請一經批准，他便會在申請地點動工興建小型屋宇。因此，給予這宗申請臨時性質的許可，應不會妨礙落實該「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。再者，設置停車場有助應付區內村民的泊車需求。該停車場只供停泊私家車及客貨車，不會用作停泊重型車輛。擬議發展項目與附近主要是村屋的土地用途並非不相協

調。以發展項目的性質及規模而言，應不大可能會對附近的交通、排水及景觀造成重大的不良影響。環境保護署署長不反對這宗申請，但要求申請人遵守該署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》。此外，為進一步減輕可能對附近環境造成的影響，規劃署建議在批給許可時，加入文件第 12.2(a)及(b)段所載的附帶條件，限制申請地點的作業時間及車輛類別。如未有履行規劃許可附帶條件，規劃許可會被撤銷，而規劃事務監督亦會對違例發展執行管制行動。停車場只有 10 個泊車位，規模很小。其他相關政府部門，包括運輸署署長、渠務署總工程師／新界北和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境均不反對這宗申請。為符合渠務署總工程師／新界北和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境所提出的技術要求，建議在批給許可時，加入文件第 12.2(d)至(g)段所載的附帶條件。區內人士並沒有反對這宗申請。

[盧偉國博士此時到達參加會議。]

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。這項許可屬臨時性質，為期兩年，至二零一二年九月二十四日止，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) 如申請人所建議，在規劃許可期內的任何時間，除私家車及客貨車外，不得於申請地點停泊其他車輛；

- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得於申請地點停泊／存放未有根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須維修保養申請地點現有的排水設施；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年三月二十四日或之前)，提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年三月二十四日或之前)，提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年六月二十四日或之前)，落實美化環境建議，而有關落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (i) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 在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，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

72. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；



- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見。申請地點可由其他私人土地上一條非正規的鄉村路徑到達，該路徑連接福順街。元朗地政處不保證給予該路徑的通行權，亦不負責維修保養該路徑；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，不應在申請地點進行工程，而申請人亦須維修保養申請地點內現有的排水設施；
- (d) 採取環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓減環境影響設施，以盡量減少對環境可能造成的滋擾；
- (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道路／通道／路徑的土地類別，並向有關的地政和維修保養當局釐清該道路／通道／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，路政署不應負責維修保養任何連接申請地點和福順街的通道；以及
- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人應沿西北邊界栽種兩排樹木，把毗鄰的村屋隔開，以加強景觀上的屏障效果。

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

[林群聲教授於此時暫時離席。]

## **議程項目 22**

### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-HT/636 擬在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 57 號(部分)、第 61 號(部分)、第 62 號(部分)、第 63 號(部分)、第 64 號、第 65 號、第 66 號、第 67 號、第 71 號、第 140 號(部分)、第 141 號(部分)、第 143 號(部分)、第 144 號(部分)、第 145 號、第 146 號(部分)、第 148 號(部分)、第 149 號(部分)、第 150 號(部分)、第 151 號、第 152 號(部分)、及第 157 號(部分)、第 129 約地段第 3220 號(部分)、第 3221 號 B 分段(部分)、第 3222 號(部分)、第 3223 號(部分)、第 3224 號(部分)、第 3225 號 A 分段(部分)、第 3225 號 B 分段(部分)、第 3226 號、第 3227 號、第 3228 號、第 3229 號、第 3230 號(部分)、第 3231 號、第 3232 號、第 3234 號(部分)及第 3235 號(部分)和毗連政府土地闢設擬議臨時物流中心連附屬車輛停泊設施(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-HT/636 號)

---

73. 小組委員會備悉，申請人於二零一零年九月十五日致函城市規劃委員會(下稱「城規會」)的秘書，要求城規會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有更多時間進行噪音影響評估，以回應這宗申請備受關注的噪音問題。

74. 秘書指出，申請人於二零零九年八月六日首次申請延期，而小組委員會於二零零九年八月二十一日答允所請，至今這宗申請已延期超過一年。儘管每次延期的原因都是處理不同的技術問題，但申請的用途從未進行，而當局亦接獲很多反對這宗申請的意見。小組委員會備悉，這宗申請已延期數次，各次延期時間合共長達十個月。小組委員會於二零一零年六月十一日批准申請人上一次提出的延期申請時已表示，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。因此，秘書指出，小組委員會應考慮是否有理由批准再次延期兩個月的要求。倘小組委員會決定答允這次的要求，最後一次批准延期兩個月，應告知申請人，這宗申請須在收到申請人的進一步資料後提交小組委員會考慮。反之，倘小組委員會決定不答允這次

的延期要求，便應告知申請人，這宗申請須提交小組委員會在下次會議考慮。

75. 高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生在回應一名委員的查詢時告知委員，申請人先前申請延期的主要理據是他須提交擬議發展項目的進一步技術評估資料，而申請人其後亦提交了這些資料。至於這次要求延期的原因，申請人解釋是因為他需要更多時間，更新擬議發展項目的噪音評估資料。

76. 秘書指出，延期的要求如果符合城規會有關「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見、進一步申述及申請作出決定」的規劃指引(城規會規劃指引編號 33)所載的延期準則，小組委員會便可予以批准。其中一項準則訂明，其他相關人士的利益不會受到延期影響。由於區內有很多人反對這宗申請，長期擱置處理這宗申請並不合理。秘書請委員留意，小組委員會批准先前所有延期的要求，是因為申請人已盡力及一直在嘗試提交進一步資料，以回應這宗申請涉及的各项技術問題，所以才從寬考慮。小組委員會應考慮這次是否仍有理由答允申請人的要求，延期考慮其申請。

77. 一名委員認為可答允申請人這次的延期要求，但這次應是最後一次延期。其他委員同意此觀點。

78. 經進一步商議後，小組委員會決定按申請人的要求，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，他有兩個月時間準備將要提交的進一步資料。不過，鑑於這宗申請已延期共十個月，為免在考慮這宗申請時再有不必要的延誤，小組委員會決定這次是最後一次延期，以後不會批准再次延期。

## **議程項目 23**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/693 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村第 129 約地段第 3253 號、第 3254 號 A 分段(部分)、第 3254 號餘段(部分)、第 3265 號餘段(部分)、第 3269 號(部分)、第 3270 號、第 3271 及第 3272 號和毗連政府土地  
闢設臨時露天存放五金及建築材料連汽車維修工場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-HT/693 號)

---

79. 小組委員會備悉，文件第 10 頁的替代頁用以更正第 11 段的打印錯誤(即當局接獲「兩」份而非「三」份公眾意見書)，該替代頁已於二零一零年九月二十日發給委員參閱。

#### 簡介和提問部分

80. 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。申請地點涉及先前六宗擬作同類臨時露天貯物、泊車和工場用途的申請，全部申請均獲小組委員會批准。上兩宗申請(編號 A/YL-HT/513 及編號 A/YL-HT/597)其後因申請人未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷。對比上一宗申請(編號 A/YL-HT/597)，是次申請由不同的申請人提交，但聯絡地址相同，申請用途相近，而所涉面積略小；
- (b) 臨時露天存放五金及建築材料連汽車維修工場(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——渠務署總工程師／新界北認為申請人所提交的排水建議不可接受。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持申請，因為申請地點和有關通道附近有易受影響的用途，預計會出現環境滋擾。運輸署署長認為雖然有關道路仍可讓長車安全通過，但由於道路狹窄，未必能為行人提供理想的步行環境。土木工程拓展署總工程師／土地

工程表示，申請地點位於「屏廈路改善工程(廈村段)」(合約編號 CV/2006/01)的施工範圍附近，該項工程於二零零七年十二月展開，將於二零一零年年底完成。土木工程拓展署總工程師／土地工程表示，經屏廈路往返申請地點的出入通道在此項道路工程進行期間可能會受影響。從景觀的角度而言，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，原因是涉及該地點的先前申請(編號 A/YL-HT/513 和 A/YL-HT/597)的申請人未有履行關於落實美化環境建議的規劃許可附帶條件，導致規劃許可被撤銷。消防處處長認為維修運油車會令火警風險大為增加，因此應禁止在申請地點進行這類工作；

[林群聲教授此時返回會議席上。]

- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書。首份公眾意見書由一名元朗區議員提交，該名區議員反對申請，理由是先前的規劃許可因申請人未有履行規劃許可附帶條件而遭撤銷，這反映申請人對此缺乏誠意。第二份意見書由一名區內人士提交，該名人士不反對申請，但擔心運油車在汽車維修工場內進行維修時會有火警風險。元朗民政事務專員並無接獲區內人士對申請提出的意見；以及
- (e) 規劃署的意見—規劃署根據文件第 12 段所載的評估，並不支持這宗申請。雖然申請用途與有關「綜合發展區」地帶內的大部分附近用途並非不相協調，但申請用途與其南鄰、西南面和東北面的民居／宿舍(相距約 10 至 20 米)不相協調。就此，環保署署長認為申請用途會對環境造成滋擾，故並不支持申請。從景觀的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對申請有所保留，因為兩宗先前申請的申請人多次未有履行關於落實獲接納的美化環境建議的規劃許可附帶條件。此外，渠務署總工程師／新界北認為申請人所提交的排水建議不可接受。申請人沒有提交消防裝置建議，以解決消防處處長所關注的火警風險問題。在這方面，申請地

點曾發現有一輛運油車進行維修，而消防處處長表示這類工作會令火警風險大為增加，應禁止作有關用途。此外，上兩宗申請的規劃許可因申請人未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷。編號 A/YL-HT/513 的申請因申請人未有履行關於落實保護樹木和美化環境建議、提交消防裝置建議和提供消防裝置的規劃許可附帶條件而被撤銷。至於編號 A/YL-HT/597 的申請，小組委員會已警告申請人，如申請獲批給的許可因申請人未能履行規劃許可附帶條件而再次遭撤銷，當局不會從優考慮再行提交的規劃申請。儘管當局已給予警告，但申請編號 A/YL-HT/597 的申請人僅履行了有關提交美化環境建議的規劃許可附帶條件，而該項規劃許可因申請人沒有履行其他規劃許可附帶條件而遭撤銷，有關條件包括提交排水建議和提供排水設施、落實美化環境建議、提交消防裝置建議和提供消防裝置。此外，有兩份公眾意見書表示反對這宗申請，主要理由是申請人沒有誠意履行規劃許可附帶條件，以及申請地點會有火警風險。這宗申請不符合城規會就「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)，因為有政府部門／區內人士就申請用途提出重大的負面意見。鑑於涉及申請地點的規劃許可附帶條件多次未獲履行，環保署的負面意見及有關部門所關注的技術問題是否能通過實施規劃許可附帶條件而獲得解決亦成疑問。

81. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

82. 經商議後，委員認為不能支持這宗申請。委員繼而審閱文件第 13.1 段所載的拒絕理由，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：

- 有關發展會造成火警風險，亦會對附近地區的排水情況、環境和景觀造成負面影響，而且所提交的資

料未能證明火警風險和對排水情況、環境和景觀所造成的負面影響可以減少。

## 議程項目 24

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

A/YL-HT/696 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 825 號及第 826 號 B 分段餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-HT/696 號)

---

### 簡介及提問部分

83. 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要點：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時公眾停車場(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——有關的政府部門對申請沒有提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期內接獲三份公眾意見，分別由一名元朗區議員、一名區內村民及創建香港提交。該名元朗區議員反對申請，理由是先前批給的規劃許可因沒有履行規劃許可附帶條件而遭撤銷，反映申請人對履行附帶條件缺乏誠意，並建議城市規劃委員會(下稱「城規會」)拒絕這宗申請。雖然該名區內村民不反對申請，但他尋求城規會協助為其位於毗連第 125 約地段第 826 號 B 分段第 1 小分段 A 分段的屋宇(圖 A-2 顯示的空置構築物)提供行人通

道，以及為行人安全起見，覆蓋申請地點以東的現有暗渠。創建香港反對申請，理由是申請用途不符合該區的規劃意向；該區已有足夠的泊車設施及同類用途，以及在進行全面設計規劃以發展所涉「綜合發展區」地帶前，應考慮透過短期租約在該區經營公共街市或提供公眾休憩用地。元朗民政事務專員沒有接獲區內人士就申請提出的意見；以及

[劉志鵬博士此時暫時離席。]

(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：

- 申請用途與所涉「綜合發展區」地帶內一帶的大部分用途並非不相協調。就這宗申請批給臨時許可，不會妨礙分區計劃大綱圖上的「綜合發展區」地帶的規劃意向，因為在落實所涉「綜合發展區」地帶的用途方面，目前並無時間表／已知的計劃。當局在過去三年並無接獲針對申請地點環境問題的投訴。由於預計不會對附近地方的環境造成重大影響，環境保護署署長不反對申請。為紓緩發展項目可能對環境造成的影響，文件第 13.2 段(a)至(e)段建議附加規劃許可附帶條件，限制申請地點的運作時間和准予停泊車輛的類別，以及禁止在申請地點進行工場活動及露天貯物用途。如不履行規劃許可附帶條件，規劃許可會被撤銷，而在申請地點的違例發展，規劃事務監督可採取執行管制行動。有關的政府部門沒有提出負面意見。為處理渠務署總工程師／新界北、規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和消防處處長提出的技術問題，文件第 13.2(f)至(k)段建議附加規劃許可附帶條件，要求申請人在申請地點維修保養排水設施和就現有排水設施提供狀況記錄，以及提交和落實美化環境、保護樹木及消防裝置建議；



- 自二零零一年以來，小組委員會曾批准同一申請人提出同樣進行臨時公共汽車／車輛停車場用途的四宗先前申請。雖然對上的兩宗申請（編號 A/YL-HT/581 及 A/YL-HT/630）的規劃許可因沒有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，但申請人已履行申請編號 A/YL-HT/581 有關提供車輛出入口通道的附帶條件，以及申請編號 A/YL-HT/630 有關排水及美化環境的附帶條件。申請編號 A/YL-HT/630 的規劃許可因沒有履行設置圍欄的附帶條件而被撤銷，而這項是唯一尚未履行的附帶條件。雖然申請地點大部分範圍已圍封，但規劃署發現圍欄的西南部分位於申請地點的界線之外。然而，規劃署在最近一次實地視察時，發現圍欄現已重新設置並位於申請地點的界線內。規劃署留意到申請人已盡力履行這方面的條件，因此認為可從寬考慮批准這宗申請。自上次批給許可後，規劃情況沒有任何重大改變。此外，小組委員會最近曾在同一「綜合發展區」地帶批准同類申請作同類停車場用途。批准這宗申請符合小組委員會先前的決定。然而，鑑於對上兩次批給的規劃許可因申請人未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，倘小組委員會決定批准這宗申請，建議把履行附帶條件的期限縮短，以便監察履行條件的進度。如申請人再次未有履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，日後若再提出申請，不會獲從寬考慮；

- 至於有公眾意見指申請人對履行規劃許可附加條件方面缺乏誠意，規劃署對申請人已盡力和有誠意地履行設置圍欄的條件表示滿意。至於公眾意見要求提供行人通道以通往毗連的屋宇方面，文件第 12.2(j) 段已建議附加指引性質的條款，告知申請人與相關地段的擁有人聯絡。至於有公眾意見要求覆蓋申請地點以東的暗渠，規劃署認為施加這項

條件並不合理，因為有關的暗渠位於申請地點範圍之外。至於創建香港提交的公眾意見，就這宗申請批給臨時許可，不會妨礙「綜合發展區」地帶的規劃意向，因為在落實「綜合發展區」地帶的用途方面，目前並無時間表／已知的計劃；由於申請地點內的政府土地形狀奇特，出租有關政府土地未必可行；以及當局已在廈村分區計劃大綱圖上預留 5.24 公頃土地作公眾休憩用地之用。

[陳漢雲教授此時返回會議席上。]

84. 李志源先生回應有關文件第 11.5 段所述撤銷先前申請的查詢時，告知委員對上兩次申請(編號 A/YL-HT/581 及 A/YL-HT/630)的規劃許可被撤銷，是因為申請人沒有履行編號 A/YL-HT/581 的申請有關美化環境及設置圍欄的附帶條件，以及沒有履行編號 A/YL-HT/630 的申請有關設置圍欄的附帶條件。李志源先生說，設置圍欄的規劃許可附帶條件有時會因鄉郊地方常見的土地擁有權問題而未能履行。主席補充說，有關這方面的資料，委員可參閱文件第 5.1 及 5.2 段。

[劉志鵬博士此時返回會議席上。]

85. 李志源先生在回應另一名委員的查詢時指出，申請人已在規劃申請書述明已在申請地點南面界線的圍欄提供行人出入口通道，但提意見人要求設置車輛通道通往毗連地段並不合理。李志源先生指出，所涉事件屬申請人與毗連土地擁有人之間的土地爭議，這方面並非評估規劃申請實質的規劃考慮因素。文件第 12.2 段已在指引性質的條款(j)項建議申請人應就提供通道的問題，與毗連地段擁有人聯絡。

#### 商議部分

86. 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，至二零一三年九月二十四日止，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，不得在申請地點停泊貨櫃車（包括貨櫃車拖架及拖頭）；
- (c) 在規劃許可有效期內，不得於申請地點停泊／存放未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛；
- (d) 在規劃許可有效期內，不得於申請地點進行切割、拆卸、熔解、清潔、修理及其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內，不得於申請地點露天存放物料；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養根據申請編號 A/YL-HT/630 在申請地點落實的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內（即在二零一零年十二月二十四日或之前）提交現有排水設施的狀況記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內（即在二零一零年十二月二十四日或之前），提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，須在批給規劃許可之日起計六個月內（即在二零一一年三月二十四日或之前），落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內（即在二零一零年十二月二十四日或之前），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，須在批給規劃許可之日起計六個月內（即在二零一一年三月二十四日或之前），

落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (l) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (m) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 在規劃許可的有效期屆滿後，必須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。

87. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 在申請地點繼續有關發展前，必須先取得規劃許可；
- (b) 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情況。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，日後再提出的任何申請均不會獲城規會從寬考慮；
- (c) 與申請地點的相關擁有人解決有關發展所涉及的任何土地問題；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點位於根據集體政府租契持有的舊批農地上，事先未取得他的批准，不得搭建任何構築物；須申請短期租約／短期豁免書，以便把非法佔用申請地點範圍內政府土地的情況及申請地點的違例構築物納入法定管制。假如地政處沒有接獲／批准任何短期租約／短期豁免書的申請，而申請地點上的違例事項繼續存在，他會考慮向佔用人／註冊擁有人採取適當的

土地管制／執行契約條款行動。申請地點可經政府土地上的一條區內道路(漁業新路)連接屏廈路。元朗地政專員不會為該小路進行維修保養工程或保證批給通行權；

- (e) 遵守環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》最新版本，以盡量減少任何潛在的環境滋擾；
- (f) 留意運輸署署長的意見，即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，以及向有關的地政和維修保養當局釐清該道路／通道／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請地點的接駁路徑須保持良好的路面狀況；防止申請地點的鬆脫碎石／瓦礫經有關通道帶入鄰近的公用道路；並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) 留意消防處處長就擬備消防裝置建議的規定所提出的意見，有關意見載於文件附錄 V。詳細的消防安全規定會在收到正式提交的平面圖後制定。有關平面圖須按比例繪畫，並顯示尺寸和佔用性質，並須清楚標明消防裝置擬設的位置。倘申請人希望申請豁免提供若干消防裝置，必須提出理據供消防處處長考慮；
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即並未根據《建築物條例》獲得批准的現有構築物必須拆除；在申請地點改裝為辦公室的貨櫃及開放式棚架屬臨時構築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。若擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，均須根據《建築物條例》正式提出申請。申請地點須根據《建築物(規劃)規例》第 5 條設有從街道通往該處的途徑，並須根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條設有緊急車輛通道。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階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定有關發展密度；以及

- (j) 就提供通道的問題，與第 125 約地段第 826 號 B 分段第 1 小分段 A 分段的擁有人聯絡。

## 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-NTM/253 在劃為「露天貯物」地帶的元朗牛潭尾第 96 約地段第 324 號(部分)、第 326 號餘段(部分)、第 327 號(部分)、第 328 號餘段(部分)、第 441 號餘段、第 442 號、第 443 號 B 分段(部分)及第 444 號 C 分段餘段(部分)、第 98 約地段第 17 號(部分)及第 21 號 C 分段(部分)和毗連政府土地闢設臨時貨櫃拖頭及拖架停放場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-NTM/253 號)

---

### 簡介和提問部分

88. 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) 臨時貨櫃拖頭及拖架停放場(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持申請，理由是該地點附近有易受影響設施，預計會出現環境滋擾。路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展 1-1 表示，申請地點位於北環

線的影響範圍內，與 2007 年 6 月北環線技術建議書中的地下鐵路路線及地面輔助設施有低觸。倘批准這宗申請，必須訂明條件，規定申請人在鐵路發展進行時騰出申請地點；

- (d) 當局在法定公布期內沒有接獲公眾的意見，元朗民政事務專員對申請也沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 12 段的評估，認為申請所涉的臨時用途可予容忍三年。臨時貨櫃拖頭及拖架停放場與「露天貯物」地帶的規劃意向大致一致。按照城市規劃委員會就「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」所頒布的規劃指引（城規會規劃指引編號 13E），擬議用途與周圍環境協調一致。自二零零零年以來，申請地點涉及三宗用途類似而獲得批准的申請。現時這宗申請由同一名申請人提出，地盤面積和用途均相似。環保署署長因為申請地點附近有易受影響設施而反對申請，然而，規劃署備悉過去三年並沒有接獲任何有關環境方面的投訴，申請人亦沒有申請進行附屬修理及工場活動。不過，根據實地視察，申請地點東北部有車胎維修工場及露天貯放汽車零件及車胎。為了緩解任何對環境的潛在影響，文件第 13.2 (b)段至(d)段建議加入規劃許可附帶條件，包括限制營業時間，以及禁止進行切割、拆卸、熔解、洗車，維修或工場活動。如未能履行規劃許可附帶條件，規劃許可會被撤銷，而規劃事務監督會對該地點的違例發展採取管制行動。規劃署備悉在上一宗獲小組委員會批准的規劃申請(編號 A/YL-NTM/209)中，申請人已符合有關排水，美化環境及安裝消防裝置方面的規劃許可附帶條件。渠務署總工程師／新界北、規劃署總城市規劃師／城市設計及園境，以及消防處處長並不反對申請。他們關注的事宜可藉加入文件第 13.2(e)至(i)段建議的規劃許可附帶條件得以解決，包括要求申請人護理及保養申請地點上現有的樹木和排水設施，提交竣工排水圖和其狀況紀錄，以及提交及提供消防安全裝置建議。此外，為

了解決路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展 1-1 關注的事宜，文件第 13.2(a)段建議加入規劃許可附帶條件，要求申請人在鐵路發展進行時，在政府提出要求及無須政府支付任何費用下騰出申請地點。其他有關政府部門對申請沒有意見。小組委員會基於類似的考慮因素，近期批准了同一「露天貯物」地帶內鄰近地方的一些同類臨時貨櫃車停車場申請(編號 A/YL-NTM/241, A/YL-NTM/247 和 A/YL-NTM/248)。批准這宗申請符合城規會／小組委員會先前的決定。此外，公眾並沒有就這宗申請提出意見。

89. 委員沒有對申請提出問題。

#### 商議部分

90. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一三年九月二十四日止，並須附加下列條件：

- (a) 申請人須在鐵路發展進行時，在政府提出要求及無須政府支付任何費用下騰出申請地點；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，晚上十一時至翌日早上八時不得在申請地點進行夜間作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日或公眾假期在申請地點進行作業；
- (d) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行切割、拆卸、熔解、洗車，維修或其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點上現有的樹木必須時刻妥為護理；
- (f) 在規劃許可有效期內，申請地點內的現有排水設施必須時刻妥為保養；



- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內（即在二零一一年三月二十四日或之前），提交竣工排水圖及現有排水設施的狀況紀錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內（即在二零一一年三月二十四日或之前），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，必須在批給規劃許可之日起計九個月內（即在二零一一年六月二十四日或之前），提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。

91. 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) 該規劃許可是批給申請的用途／發展項目。當局不會容忍現時在申請地點內進行但該宗申請並未涵蓋的露天貯物用途、維修及其他工場活動。申請人須立即採取行動，中止規劃許可並未涵蓋的有關用途／發展項目；
- (c) 與申請地點相關擁有人解決關於這項發展的任何土地問題；

- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點涵蓋根據集體政府租契持有的舊批農地，事先未獲元朗地政處批准，不得搭建構築物。違例構築物（包括經改裝的貨櫃）也有可能跨越第 96 約地段第 324 號和第 443 號 B 分段。此外，申請地點北面和東面的政府土地亦在事先未獲元朗地政處批准的情況下被佔用。元朗地政處保留權利，倘稍後確實在申請地點發現違例事項，會採取適當的執法／管制行動。倘申請獲批給規劃許可，政府土地的佔用人及地段註冊擁有人要留意須向元朗地政處申請短期租約／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；
  
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請地點所在地區目前並無由渠務署負責保養的公眾雨水渠可供接駁。該處可能只有一些鄉村水渠或路邊水渠，而鄉村水渠或許由元朗民政事務專員負責維修保養。申請人如希望了解這些水渠的情況，應與元朗民政事務專員聯絡。倘建議將排放點接駁這些渠道，申請人應就該建議徵求有關部門的意見／批准。現時申請地點所在地區並無污水渠可供接駁。關於污水排放及處理事宜，須向環境保護署署長徵求批准，並備悉他在文件附錄 V 內提及的其他詳細意見；
  
- (f) 遵守環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的最新版本，以盡量減低可能造成的環境滋擾，以及
  
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即當局可根據《建築物條例》第 24 條對申請地點的違例構築物採取行動，因此申請人須將之清除。批給規劃許可，不應視作當局不會根據《建築物條例》及相關規例對申請地點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(如用作辦公室的貨櫃)，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，亦非經一條這樣的道路直達，則須在提交建築圖則的階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐訂發展密度。

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

[陳家樂先生此時暫時離席。]

## **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-KTS/503 在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗錦田錦上路第106約地段第401號(部分)、第403號、第404號(部分)、第405號餘段(部分)、第408號餘段(部分)、第410號(部分)、第411號(部分)、第414號餘段、第447號餘段(部分)、第448號(部分)、第462號(部分)及第463號餘段(部分)和毗連政府土地臨時露天存放待售貨櫃車拖架、汽車／零件及建築材料(為期兩年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/503 號)

---

### **簡介和提問部分**

92. 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) 臨時露天存放待售貨櫃車拖架、汽車／零件及建築材料(為期兩年)；
- (c) 政府部門的意見——儘管申請地點過去三年並不涉及環境投訴，但環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持申請，因為有關地點的北鄰、東鄰和附近一帶均有住用構築物／民居，預計會造成環境滋擾；
- (d) 當局在法定公布期內，接獲兩份公眾意見，分別由一名元朗區議員和創建香港提交。該名元朗區議員關注有關發展所使用的重型車輛會對錦上路的交通造成負面影響。創建香港反對申請，因為把有關地點作露天貯物用途會破壞環境，並不符合「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向。創建香港認為這宗申請如獲批准，應訂定一項規劃許可附帶條件，要求申請人提交優質的美化環境計劃和設置設計妥善的圍欄，以減少所造成的影響。元朗民政事務專員並沒有收到任何區內人士對申請提出的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12 段所載的評估，認為申請所涉的臨時用途可予容忍兩年。有關發展與附近的土地用途並非不相協調。有關地點南鄰／南面同一「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶內的同類申請(編號 A/YL-KTS/485 和 A/YL-KTS/501)最近已獲城市規劃委員會(下稱「城規會」)／小組委員會批給許可。由於該「其他指定用途」註明「鄉郊用途」用地並無已知的發展計劃，當局認為批給臨時規劃許可不會令「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶長遠的規劃意向難以實現。這宗申請大致符合城規會規劃指引編號 13E「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」的規定，因為申請地點涉及先前自一九九八年以來就不同露天貯物／貯物用途所批給的規劃許可，而且當局並沒有接獲相關部門(環保署署長除外)對這宗申請提出的負面意見。由同一申請人提交的上一宗申請(編

號 A/YL-KTS/427)所附加有關提供滅火筒的規劃許可附帶條件亦已獲履行。由於當局先前曾批給許可，申請人又已證明曾設法履行上一宗申請的規劃許可附帶條件，而且自批給上一項規劃許可以來，規劃情況並無重大改變，當局可從寬考慮目前這宗申請。雖然環保署署長不支持申請，因為申請地點的北鄰、東鄰和附近一帶均有住用構築物，預計會出現環境滋擾，但在過去三年環保署署長並無接獲環境投訴。此外，有關地點鄰近且方便前往錦上路。有關地點的車輛不會經過該區重要的村落。為了解決環保署署長關注臨時用途或會造成滋擾的問題，當局已根據文件第 13.2(a)至(d)段建議附加規劃許可附帶條件，限制作業時間並禁止進行拆卸、保養、修理、清洗、噴漆或工場活動，以及須保養現有的邊界圍欄。所批給的規劃許可會因申請人未有履行規劃許可附帶條件而遭撤銷，而規劃事務監督會對申請地點上的違例發展採取執行管制行動。為了解決規劃署總城市規劃師／城市設計及園境、渠務署總工程師／新界北和消防處處長所關注的技術問題，當局已根據文件第 13.2(e)至(j)段建議附加規劃許可附帶條件，要求申請人提交並落實美化環境、保護樹木、排水和消防裝置建議。有兩份公眾意見對申請提出反對或表示關注，理由為申請不符合「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向，會對錦上路的交通造成負面影響。就此，當局建議附加相關的規劃許可附帶條件，要求申請人提交並落實美化環境和保護樹木建議，以及保養邊界圍欄。為此，規劃署認為有關發展與附近的土地用途並非不相協調，而批給臨時規劃許可不會令「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向難以實現。此外，從交通的角度而言，運輸署署長對申請並無異議。

93. 委員沒有對申請提出問題。

[陳家樂先生此時返回會議席上。]

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。有關許可屬臨時性質，為期兩年，有效期至二零一二年九月二十四日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上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、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點上現有的邊界圍欄須時刻妥為保養；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年三月二十四日或之前)提交美化環境和保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 就上述(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年六月二十四日或之前)落實美化環境和保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年三月二十四日或之前)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) 就上述(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年六月二十四日或之前)落實排水設施建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年三月二十四日或之前)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；
- (j) 就上述(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年六月二十四日或之前)提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(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；
- (l) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 在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) 申請如獲批准，應提醒申請人有關許可只批給申請所涉的用途。當局不會容忍申請地點內現存但這宗申請並未涵蓋的工場用途；
- (c) 與申請地點的相關擁有人解決任何涉及這項發展的土地事宜；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點位於根據集體政府契約持有的舊批農地，事先未獲元朗地政處批准，不得搭建構築物。申請地點內的地

段有違例構築物(包括經改裝的貨櫃)。有上蓋的土地總面積遠比元朗地政專員早前調查所得的面積小，申請人應就此作出澄清。此外，申請地點範圍內的政府土地在未獲地政處批准下遭佔用。當局已就地段第 403、第 404 和第 411 號發出批准書或修訂租約(編號 M15154、M15192 和 MT/LM2588)，准許在上述地段搭建臨時農用／住用構築物。有關臨時構築物似乎已經移走或改裝作違例用途。元朗地政處會視乎情況考慮撤銷這些批准書或修訂租約。再者，當局在地段第 403 號旁的政府土地發現一個神龕。若對神龕造成任何滋擾，可能會引起區內人士不滿。這宗申請如獲批准，相關地段的註冊擁有人和政府土地的佔用人須向元朗地政處申請短期豁免書／短期租約，以便把申請地點的違例情況納入規管範圍。倘若當局沒有接獲／批准任何申請，而有關地點的違例情況持續，元朗地政處會視乎情況考慮對擁有人／佔用人採取執行契約條款／土地管制行動；

- (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，以盡量減少可能造成的環境滋擾；
- (f) 留意運輸署署長的意見，即申請地點的進出口並非直接連接錦上路。申請人應就使用該通道的事宜徵詢相關地政和維修保養當局的意見；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即該署不會／不應負責維修保養任何連接申請地點與錦上路的現有車輛通道；
- (h) 留意漁農自然護理署署長的意見，即申請人應遵守良好的作業守則，並視乎情況實施所需措施，以避免對附近水道造成潛在的水質污染；
- (i) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須設置消防裝置。因此，申請人須向消防處提交載有消防裝置建議的相關平面圖，以



供批准。有關平面圖須按比例繪畫，並訂明尺寸和佔用性質。擬議消防裝置的安裝位置須在平面圖上清楚標示。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制定。申請人若擬申請豁免提供消防處所規定的若干消防裝置，必須向該處提出理據，以供考慮；以及

- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即須清拆申請地點上所有的違例構築物。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。批給規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》接納申請地點上的違例構築物。屋宇署日後可採取執行管制行動，清除所有違例工程。

[劉智鵬博士此時暫時離席。]

## **議程項目 27**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/504 在劃為「農業」地帶的元朗錦田高埔新村第 103 約地段第 587 號(部分)、第 589 號餘段(部分)、第 591 號餘段(部分)、第 592 號餘段(部分)及第 593 號餘段(部分)進行臨時港口後勤用途和闢設貨物裝卸站  
(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/504 號)

---

### **簡介和提問部分**

96. 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：

[馬錦華先生此時暫時離席。]

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時港口後勤用途和闢設貨物裝卸站(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」)表示，當局於二零零九年及二零一零年接獲兩宗有關申請地點的上落貨活動發出噪音的環境投訴。環保署署長不支持這宗申請，因為申請地點的東鄰和北鄰及附近範圍有屬於易受影響的住宅構築物，預計會出現環境滋擾。水務署總工程師／發展(2)不反對這宗申請，但表示當局將於二零一零年十一月至二零一五年年底期間，沿現有車輛通道和在通往凹頭濾水廠的現有水務專用範圍一帶(位於申請地點的西面及西北面界線)，敷設直徑為 1,400 毫米及 1,200 毫米的水管。水務署總工程師／發展(2)亦表示，當局已向水務署臨時撥地，以供用作上述水務專用範圍的貯物區和地盤辦公室。水務專用範圍內不得搭建構築物，也不得用作貯物或泊車用途。水務監督和其屬下人員與承辦商，以及他或他們所僱用的工人可帶同所需的設備，乘車隨時自由進出該範圍，以便按水務監督的要求或授權，為水管及橫過、穿越或從下面穿越該範圍的所有其他設施進行各項工程。水務專用範圍內不得種植樹木／灌木。事先未獲得水務署同意，不得對水務專用範圍內的現有狀況作出任何改變；
- (d) 在法定公布期內接獲五份公眾意見書，意見書分別由一名元朗區議員、一名高埔村居民、一名公眾人士、一名高埔新村村民和創建香港提交。所有提出公眾意見的人士均反對或強烈反對申請，理由是有關發展會破壞鄉郊環境，而且不符合規劃意向；申請地點接近民居和變壓站，進行貨物裝卸工程和使用重型車輛會產生噪音及塵埃，滋擾附近居民；有關發展亦會構成火警及道路安全問題，影響空氣質素，以及對排水和排污造成負面影響；通往申請地點的通道狹窄，而該通道是為了供水務署使用而興建，該地點不適宜讓重型車輛／貨櫃車使用或作私人用途；自上一宗申請被拒絕以來，有關發展繼續

運作，重型車輛行駛已令入口附近的道路受損和下陷，因而出現水浸情況；及由於有關發展太接近民居，擬議的隔音屏障無法發揮作用。元朗民政事務專員沒有接獲區內人士對這宗申請提出的意見；以及

[馬錦華先生及劉智鵬博士此時返回會議席上。]

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，並不支持這宗申請。有關發展的運作須使用貨櫃車(或重型貨車)，與鄰近的土地用途不相協調，申請地點的西面、北面和東面主要是住宅構築物／民居、農地、魚塘和空地。雖然申請地點西面較遠處有貯物場／露天貯物場、工場和倉庫，但部分用途是涉嫌違例發展，規劃事務監督可對其採取執行管制行動。雖然小組委員會分別於二零零九年及二零零七年批准一宗擬作臨時露天存放汽車和貨櫃車拖架／拖頭停放場用途的同類申請(編號 A/YL-KTS/460)，以及另一宗擬在接近申請地點的位置臨時存放及停泊私家車的申請(編號 A/YL-KTS/407)，但前者涉及小組委員會自二零零零年起批給的先前許可，而後者則因規模細小(地盤面積是 450 平方米)，不會對環境造成嚴重影響，而且環保署署長也沒有就該項申請提出負面意見。是次的申請不符合城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而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)，因為有政府部門提出負面意見及區內人士反對申請，特別是由於有關發展涉及的地盤面積約為 3 253 平方米，規模相對較大，同時發展的運作必須使用貨櫃車，附近的民居／住宅構築物(有幾座直接毗連申請地點)容易受到有關發展所產生的負面環境影響。就此，環保署署長於二零零九年及二零一零年接獲兩宗有關申請地點的上落貨活動發出噪音的環境投訴，環保署署長並不支持這宗申請。此外，當局亦接獲區內人士就申請提出的反對。城規會最近於二零一零年四月十六日拒絕上一宗擬在申請地點設置臨時貨物裝卸和貨運設施的申請(編號

A/YL-KTS/484)，主要原因是擔心建議會對附近民居造成環境滋擾。雖然申請人聲稱在上一宗申請中，顧問公司在有關申請地點的範圍和面積及貨車停車位數目上均提供錯誤的資料，但是申請用途的性質與上一宗申請的用途性質相近，規劃環境也沒有重大的改變，足以令城規會偏離先前的決定。此外，申請人必須按照有關部門的要求，提交美化環境和保護樹木建議及排水建議，證明有關發展不會對景觀及排水造成負面影響。雖然城規會於一九九八年十一月經覆核後批出一項涉及申請地點的先前許可(編號 A/YL-KTS/131)，以作為期 12 個月的臨時露天存放汽車用途，但獲批給許可的申請地點面積較小(地盤面積約 1,100 平方米)，而且這項許可是超過 10 年前批出，當時有關地點四周是空地和空置的豬舍及雞場而非民居／住宅構築物，當時亦沒有接獲區內人士的反對。雖然小組委員會或城規會經覆核後曾批准有關「農業」地帶內的同類申請，但是大部分同類申請涉及的地點均位於青朗公路北面，根據城規會規劃指引編號 13E 屬第 2 類地區，以及四周是主要公路／道路。此外，當局曾接獲區內人士對這宗申請提出的反對。

97. 袁承業先生在回應一名委員的詢問時提到文件第 10.1.8 段及圖 A-2，並告知委員申請地點西面及西北面界線毗鄰的一塊土地已臨時撥予水務署作貯物區和地盤辦公室，以便在二零一零年十一月至二零一五年年底期間，沿現有車輛通道和在通往凹頭濾水廠的現有水務專用範圍一帶敷設水管。

#### 商議部分

98. 一名委員表示，臨時撥予水務署的土地是作與敷設水管有關的貯物和辦公室用途，附近並無民居。因此，與申請地點的申請用途不同，在臨時撥予水務署的用地上的臨時貯物和辦公室用途不會對該區造成環境滋擾。主席表示在規劃上並無理據支持這宗申請，原因是有關發展與附近的土地用途(特別是申請地點東面的民居)不相協調，而且申請用途會對這些民居的環境造成負面影響。

99. 經商議後，委員認為不能支持這宗申請。委員繼而審閱文件第13.1段所載的拒絕理由，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：

- 申請不符合城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照城市規劃條例第16條提出的規劃申請」所頒布的規劃指引編號13E，因為有關發展與附近主要是住宅構築物／民居、農地和空地的土地用途不相協調，申請地點東鄰和北鄰及附近範圍的民居／住宅構築物容易受到有關發展所產生的不良環境滋擾影響。

## 議程項目 28

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/613 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉第111約地段第2901號(部分)、第2902號(部分)、第2904號(部分)、第2905號(部分)、第2909號(部分)及第2911號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放建築材料及汽車零件(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/YL-PH/613號)

---

### 簡介和提問部分

100. 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) 臨時露天存放建築材料及汽車零件(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——雖然過去三年並無接獲涉及申請地點有關環境方面的投訴，但環境保護署署長(下

稱「環保署署長」) 不支持申請，理由是該地點附近有民居，預計會出現環境滋擾；

- (d) 當局在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，來自橫台山一名居民的公眾意見書原則上不反對申請，但對通道上的車輛阻塞及交通擠塞事宜表示關注。另一份來自創建香港的公眾意見書反對申請，理由包括：把申請地點用作露天貯物會破壞環境；申請地點劃為「住宅(丁類)」地帶，有關用途並不符合該區的規劃意向；以及根據露天貯物的規劃準則，有關地點位於第 3 類地區，並不適宜用作露天貯物。創建香港認為倘決定批准這宗申請，應附加一項條件，要求申請人採取優質的環境美化措施，並在申請地點外圍設置設計優良的圍欄，以減低對環境造成的破壞。此外，元朗民政事務專員沒有接獲區內人士的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 1 2 段的評估，認為申請所涉的臨時用途可予容忍三年。該發展項目跟周圍環境並非不相協調。由於這個「住宅(丁類)」地帶此部分並無已知的永久發展計劃，因此以臨時性質批准申請，並不會妨礙「住宅(丁類)」地帶的長遠規劃意向。雖然申請地點以西的「鄉村式發展」地帶有零散的住宅構築物，但通往申請地點的通道不會經過該等構築物，因為該等住宅構築物跟通道被毗鄰的貨倉構築物分隔。自批准先前的申請(編號 A/YL-PH/382、A/YL-PH/440 和 A/YL-PH/560)以來，規劃情況一直沒有重大改變。此外，小組委員會近期亦批准了申請地點鄰近地方的同類申請。該發展項目大致符合城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而根據《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請所頒布的規劃指引(城規會規劃指示編號 13E)，因為小組委員會曾批准申請地點作類似用途，以及部門的關注事項可以藉加入相關規劃許可附帶條件得以解決。雖然先前有兩宗就相同用途提出的申請(編號 A/YL-PH/302 和 A/YL-PH/560)因為未能履行有關規劃許可附帶條件而被撤銷規劃許可，然而該等申請由

不同的申請人提交，申請編號 A/YL-PH/302 更是 10 年多前提交。上一次的規劃許可被撤銷是因申請人未能落實消防裝置建議所致。就此，現時的申請人表示將優先提供消防設備，以履行規劃許可附帶條件，並已在現有申請中提供擬議消防裝置、美化環境及排水建議的資料。有關政府部門並不反對申請。消防處處長的技术規定，可以藉加入文件第 13.2(h) 及 (i) 段所建議的規劃許可附帶條件(即要求申請人提交及落實消防裝置建議)得以解決。規劃署備悉過去三年並無接獲涉及申請地點環境方面的投訴。至於環保署署長關注的事宜，可藉加入文件第 13.2(a) 至 (c) 段所建議的規劃許可附帶條件」(即限制營業時間及禁止在申請地點進行工場活動)得以解決。申請人如未能履行規劃許可附帶條件，規劃許可會被撤銷，而規劃事務監督會對該地點的違例發展採取執行管制行動。至於公眾關注重型車輛對交通造成影響及阻塞道路，運輸署署長對申請沒有負面意見。文件第 13.2(e) 段已建議加入規劃許可附帶條件，禁止重型貨車或貨櫃車拖頭／拖架在申請地點進行作業。至於來自創建香港的公眾意見，申請地點已設置圍欄，並已鋪築部分地面。該發展項目也大致符合城規會規劃指引編號 13E 的規定。由於對上兩項規劃許可都是因為未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷，就此，倘小組委員會決定批准這宗申請，建議批出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。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，則再提出的申請或不會獲從寬考慮。

[盧錦倫先生此時暫時離席。]

101. 委員沒有對申請提出問題。

#### 商議部分

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

規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一三年九月二十四日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上六時至翌日早上九時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日或公眾假期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的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、保養、維修、洗車、噴漆或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點周邊五米範圍內，建築物料的堆疊高度不得超出申請地點邊界圍欄的高度；
- (e) 在規劃許可有效期內，根據《道路交通條例》所界定的重型貨車(即重量超過 24 公噸)和貨櫃車拖架／拖頭，不得在申請地點進行作業；
- (f) 在規劃許可有效期內，在申請地點內的排水設施(根據申請編號 A/YL-PH/382、A /YL-PH/440 和 A/YL-PH/560 提供)必須時刻妥為保養；
- (g) 在規劃許可有效期內，申請地點內現有的樹木及為美化環境而栽種的植物必須時刻妥為護理；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內（即在二零一零年十二月二十四日或之前），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，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年三月二十四日或之前)，提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；



- (j) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (k) 如在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) 在規劃許可的有效期限屆滿後，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。

103. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 批出較短的履行規劃許可附帶條件期限，是為監察履行有關條件的進度；
- (b) 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，則再提出的申請或不會獲從寬考慮；
- (c) 與申請地點相關擁有人解決關於這項發展的任何土地問題；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即事先未獲元朗地政處批准，不得搭建構築物。元朗地政處所批出的短期豁免書編號 2916 容許在第 111 約地段第 2902 號搭建構築物建築面積不超過 90 平方米，地面以上高度不超過 5.2 米及地底高度不超過 1.2 米，以貯存建築物料。該等場內構築物似乎一直侵佔第 2905 號地段。申請地點還涵蓋附近一些未經元朗地政處許可使用的政府土地。申請地點可從錦田公路經一條在政府／其他私人土地上的非正式鄉村小徑前往，地政處不會就該路徑進行保養工程，亦不保證會給予通行權；政府土地佔用人及註冊土地擁有人須向元朗地政處申請短期租約／短期豁免

書，將以上的違例事項納入規管範圍。如未有收到／批准有關申請，而違例情況持續，元朗地政處會考慮向註冊土地擁有人／佔用人採取適當的執行契約條款／管制行動；

- (e) 留意運輸署署長的意見，即須向地政當局查核通往申請地點的道路的土地類別，以及就此向有關地政和維修保養當局釐清管理和保養該道路的責任誰屬；
- (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田公路的現有車輛通道；
- (g) 採取環境保護署署長所發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》載列的紓減環境影響措施，以減低可能造成的環境滋擾；
- (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，預料申請人須安裝消防裝置。因此，建議申請人須向消防處提交載有消防裝置建議的相關平面圖，以供批准。申請人提供的平面圖須按比例繪畫，並註明尺寸及佔用性質，也應清楚註明擬議消防裝置的位置，並以消防安全附註方式列出。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。此外，倘申請人希望申請豁免提供消防處要求的某些消防裝置，須向消防處提供理據以作考慮；
- (i) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為擬議發展供水時，申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近且合適的政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；以及

- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請地點上的所有違例構築物均須移除。所有建造工程均須符合《建築物條例》的規定。申請人須委聘認可人士統籌所有建造工程。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。當局日後可能會採取執行管制行動，移除所有違例工程。

## 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-SK/158 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦上路第 114 約地段第 782 號(部分)及毗連政府土地闢設臨時停車場(停泊私家車及輕型貨車)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-SK/158 號)

---

### 簡介和提問部分

104. 高級城市規劃師／屯門及元朗袁承業先生提到文件第 6 頁第 9.1.2(a)段，他告知委員該分段應寫作「他原則上不反對這宗申請，而對擬議的車輛通道安排及泊車設施則沒有意見」。袁承業先生繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 闢設臨時停車場(停泊私家車及輕型貨車)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門並無就這宗申請提出反對或負面意見；

- (d) 當局在法定公布期內並無接獲公眾的意見，而元朗民政事務專員對這宗申請沒有意見；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。雖然申請地點位於「鄉村式發展」地帶，但當局並沒有接獲在申請地點發展小型屋宇的申請。批給為期不超過三年的臨時規劃許可，既不會妨礙落實有關土地的長遠用途，又能暫時應付區內部分泊車需求。自城規會先前批給臨時規劃許可予編號 A/YL-SK/137 的申請，准許把申請地點闢作同一用途以來，有關地點的規劃情況並無重大改變。申請人亦已履行先前批給規劃許可時附加的條件，提交並落實了車輛通道、入口、美化環境和保護樹木及排水的建議。申請地點位於錦上路附近，接近錦上路與錦田公路的交匯處，有若干主要的區內設施，例如上村公園和八鄉上村村公所。設於申請地點的停車場與周邊地區的村屋、貯物場、休憩用地及農業用途並非不相協調。過去三年亦無針對申請地點的環境投訴。申請人亦提出不會在晚上十時至翌日早上八時在申請地點進行夜間作業、不准超過 5.5 公噸的車輛在申請地點停泊，以及不會在申請地點進行工場活動。倘申請人落實建議，預計有關發展項目不會對附近地區的環境造成嚴重的影響。為了處理可能出現的環境問題，當局已建議加入文件第 12.2(a)、(c)、(d) 及 (e) 段所載的許可附帶條件，規限作業時間和設定停泊車輛的上限數目，禁止停泊中型或重型貨車、旅遊車及貨櫃拖頭／拖架，以及禁止進行工場活動。倘申請人未能履行任何一項附帶條件，規劃許可便會被撤銷，而規劃事務監督亦會執行管制行動，對付在申請地點內的違例發展。相關的政府部門對這宗申請大致沒有負面意見，當中包括運輸署署長及環境保護署署長。為符合相關政府部門的技術要求，當局已建議加入文件第 12.2(f) 至 (i) 段所載的附帶條件，規定申請人必須護理申請地點現有的樹木及為美化環境而栽種的植物，並保養現有的排水設施，以及提交並落實消

防裝置的建議。區內人士並無就這宗申請提出反對意見。

[盧錦倫先生此時返回會議席上。]

105. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

106. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交的申請內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一三年九月二十四日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十時至翌日上午八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，不得在申請地點停泊／存放未有根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》獲發有效牌照的車輛；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊超過 27 輛私家車／輕型貨車；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊根據《道路交通條例》所界定超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)及旅遊車；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行車輛拆卸、保養、修理、清潔、噴漆或其他工場活動；
- (f) 在規劃許可有效期內，須時刻妥為護理申請地點現有的樹木和為美化環境而栽種的植物；

- (g) 在規劃許可有效期內，須時刻保養申請地點現有的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年三月二十四日或之前)，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，須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年六月二十四日或之前)，落實消防裝置建議，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沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (k) 如在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，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

107. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (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，包括停泊私家車及輕型貨車以外的車輛。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，必須先取得規劃許可；
- (c) 與申請地點的有關擁有人解決這個發展項目所涉及的任何土地問題；

- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，有關地段的註冊擁有人及政府土地的佔用人須向元朗地政處申請批出短期豁免書及短期租約，把申請地點的違例構築物正規化，以及准許他們佔用政府土地。倘元朗地政處沒有收到／批准短期豁免書／短期租約的申請，而申請地點上的違例情況持續，該處會考慮對註冊擁有人／佔用人採取適當的行動，以便執行契約條款／實施管制。此外，申請地點北面通往錦上路的車輛通道會穿越政府土地一條非正規路徑。元朗地政處不會為該幅政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權；
- (e) 留意運輸署署長的意見，由申請地點不能直達錦上路。申請人須向地政監督查核連接申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，並向有關的地政和維修保養當局釐清該道路／通道／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，該署不會負責維修保養任何連接申請地點與錦上路的現有車輛通道；
- (g) 遵守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》；
- (h) 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，以保存和保護申請地點附近的樹木；
- (i) 所有倚着樹幹存放的物料必須移走，樹幹周圍的地方在任何時間都不得放置任何物件；
- (j) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，在規劃許可有效期內，申請地點內的現有排水設施須保持狀況良好，不會在排水方面對毗鄰地區造成不良影響；
- (k) 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。平面圖須按比

例繪製，並清楚註明尺寸及佔用性質。在平面圖上須清楚標示擬設的消防裝置的位置。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。如申請人有意申請豁免設置某些規定的消防裝置，必須提出理據予消防處考慮；以及

- (1) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，該署可根據《建築物條例》第 24 條，對申請地點內的違例構築物採取行動，申請人應把這些構築物移除。批給這項規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》及相關規例認可申請地點的違例構築物。屋宇署如發現違例情況，可根據該條例或其他成文法則，採取適當的行動對付。申請人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，以待批准。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 30**

#### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-SK/159 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗石崗第112約地段第670號A分段(部分)、第670號F分段(部分)、第670號餘段(部分)、第671號餘段(部分)及第685號餘段(部分)和毗連政府土地經營臨時動物寄養所(狗房)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/YL-SK/159號)

---

108. 小組委員會得悉文件第 6 頁的替代頁已呈交會上，以更正第 9.1.2 段有關運輸署署長的意見的錯字。



簡介和提問部分

109. 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；

[邱榮光博士於此時暫時離席。]

(b) 臨時動物寄養所(狗房)(為期三年)；

(c) 政府部門的意見——地政總署元朗地政處表示並無接獲關於在申請地點興建小型屋宇的申請，而在申請地點 30 米範圍內則有 12 宗小型屋宇申請，涉及由第 112 約地段第 670 號及第 685 號分割出來的不同地段，但這些小型屋宇申請現時仍在輪候處理名單上，兩、三年內也不會完成審批程序。至於政府土地及第 112 約地段第 671 號餘段的部分土地，由於當局擬議進行「元朗及錦田污水收集系統及污水排放設施(部分)——錦田污水幹渠收集系統(餘下部分)」工程，故此會受影響。儘管過去三年並無涉及申請地點的環境投訴，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，理由是在申請地點北面、西北面及附近一帶，都有易受影響的住宅用途，預期環境會受到滋擾；

(d) 當局在法定公布期內，並無收到公眾的意見，而元朗民政事務專員也對這宗申請沒有意見；以及

[林群聲教授於此時暫時離席。]

(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。申請地點位於「鄉村式發展」地帶內，但過往並無收到關於在申請地點興建小型屋宇的申請。批予這項發展項目為期三年的臨時許可，應不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。發展項目與附近

混雜露天貯物場、倉庫、工場、苗圃、耕地及休耕農地、荒地及零星民居的土地用途並非不相協調。儘管環保署署長因申請地點附近有易受影響的設施而不支持這宗申請，但最接近的民居距離申請地點約 50 米。再者，該署過去三年並沒有收到環境投訴。地政總署元朗地政專員表示，在緊貼申請地點東北面的土地有 12 宗小型屋宇申請，但申請現仍在輪候處理名單，兩、三年內也不會完成審批程序。有見及此，預期這些屋宇不大可能在三年內入伙，所以發展項目亦應該不大可能會對附近居民的環境造成很大的滋擾。為紓緩可能對環境造成的影響，當局會要求申請人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》。其他相關的政府部門，包括漁農自然護理署署長，普遍對這宗申請並無負面意見。為解決相關政府部門所關注的技術問題，當局已建議在批給許可時，加入文件第 12.2(a)至(e)段所載的附帶條件，規定申請人護理現有的樹木及為美化環境所栽種的植物，以及提交並落實排水設施及消防裝置建議。上一宗申請(編號 A/YL-SK/144)因申請人未有履行有關設置消防裝置的附帶條件而被撤銷規劃許可，但申請人已履行其他附帶條件，包括提交並落實保護樹木建議、設置排水設施及提交消防裝置建議。因此，建議批給較短的履行附帶條件的期限，以密切監察申請人履行附帶條件的進度。如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，規劃事務監督會對申請地點的違例發展執行管制行動。當局會提醒申請人，倘再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，再次提出申請，小組委員會未必會從寬考慮。區內人士並無就這宗申請提出反對意見。

110. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

111. 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

許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一三年九月二十四日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，須時刻妥為護理申請地點現有的樹木和為美化環境而栽種的植物；
- (b) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一零年十二月二十四日或之前)，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；
- (c) 就上文(b)項條件而言，須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年三月二十四日或之前)，設置排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一零年十二月二十四日或之前)，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；
- (e) 就上文(d)項條件而言，須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年三月二十四日或之前)，落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)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；
- (g) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (h) 在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，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

112. 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的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 批給較短的履行附帶條件的期限，是爲了監察申請人履行規劃許可附帶條件的進度；
- (c) 申請人倘再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，再次提出申請，小組委員會未必會從寬考慮；
- (d) 與申請地點的有關擁有人解決發展項目所涉及的任何土地問題；
- (e) 留意地政總署元朗地政專員的意見，該署並無資料顯示申請人曾在二零零六年五月申請短期豁免書。有關政府土地的佔用人及該等地段的註冊擁有人應按情況所需，向元朗地政處申請短期租約及短期豁免書，把申請地點上的違例構築物納入規管，及准許他們佔用政府土地。倘元朗地政處沒有收到／批准短期租約／短期豁免書的申請，而申請地點內的違例情況持續，該處會考慮對佔用人及註冊擁有人採取適當的行動，實施管制／執行契約條款。另外，由申請地點可經露天的政府土地前往錦上路。元朗地政處不會爲該幅土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權；
- (f) 留意運輸署署長的意見，由申請地點不能直達錦上路。申請人須向地政監督查核通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，並向有關的地政和維修保養當局釐清該道路／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，該署並不／不應負責維修保養任何連接申請地點和錦上路的車輛通道；

- (h) 遵守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；
- (i) 留意食物環境衛生署署長的意見，申請人應保持狗房清潔；
- (j) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，該署最近進行實地視察，並無發現申請人提交的排水設施圖則所示的一條 600 毫米闊的 U 形排水渠及排水井，而排水設施圖則所示的 375 毫米闊的現有 U 形排水渠流向，亦與實際流向不符。申請人應就此提交經修訂的排水設施圖則，作出更正；
- (k) 留意渠務署總工程師／污水工程的意見，該署擬根據「元朗及錦田污水收集系統及污水排放設施(部分)——錦田污水幹渠收集系統(餘下部分)」工程計劃，在有關地點設置污水抽水站，因此須徵用申請地點內第 112 約地段第 671 號的南部地方和該幅政府土地。按他最新的估計，建造工程會於二零一三年年初展開，但實際時間視乎檢討結果、公眾的支持程度及撥款而定；
- (l) 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。平面圖須按比例繪製，並顯示尺寸和佔用性質，而擬設的消防裝置所在位置亦須在平面圖上清楚標示。消防處在收到申請人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。申請人若擬申請豁免設置某些規定的消防裝置，必須提出理據予消防處考慮。以及
- (m) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，申請人須移除現時顯然未根據《建築物條例》取得許可的構築物。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。擬建的狗房連辦公室、接待處及警衛室屬臨時建築物，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，申請地點須設有可從街道通往該處的通道，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 31

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/483 擬在劃為「住宅(丁類)」及「鄉村式發展」地帶的元朗山下村第121約地段第1551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/YL-TYST/483 號)

---

#### 簡介和提問部分

113. 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) 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；

[鄭心怡女士此時到達參加會議。]

- (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，根據先前的申請(編號 A/YL-TYST/298)，擬建的小型屋宇位於申請地點東部，現有的樹木會原地保留。至於現時這宗申請，雖然申請人聲稱擬建的小型屋宇不會影響任何現有樹木，但屋宇的覆蓋範圍卻移至申請地點中部，以致不可能保留申請地點上現有的成齡白蘭樹。此外，申請人並無提交美化環境建議／保護樹木計劃，所以無法評估擬議的小型屋宇發展項目對現有景觀資

源的影響。因此，從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留；

[邱榮光博士此時返回會議席上。]

- (d) 在法定公布期內接獲一份由創建香港所提交的公眾意見書。創建香港表示反對這宗申請，理由是該區在多项基礎建設、公共設施及城市設計方面，都欠缺符合可持續發展原則的鄉村藍圖，而且如不能確保該區有符合可持續發展原則的發展藍圖，會令生活環境變壞，影響現有和日後居民的福祉。元朗民政事務專員並無接獲區內人士對這宗申請的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第12段所載的評估結果，並不支持這宗申請。雖然小組委員會曾在二零零五年批准先前一宗涉及同一地點和同一用途的申請(編號A/YL-TYST/298)，而且地政總署元朗地政專員也表示支持現時這宗申請，但與先前那宗申請比較，現時這宗申請擬建小型屋宇的覆蓋範圍有變。根據這次的建議，有關的小型屋宇會有多於50%的覆蓋範圍位於山下村的「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶外，而申請地點中部的成齡白蘭樹也不能原地保留。故此，現時這宗申請不再符合用來評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展的「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」)，而從景觀的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境也對這宗申請有所保留。根據「臨時準則」，倘新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展的覆蓋範圍多於50%坐落在「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶外，除非情況非常特殊，申請通常不獲批准。由於申請人提出現時這宗申請時，並無解釋為何要把擬建小型屋宇的覆蓋範圍移離「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶，所以沒有有力的規劃理據，使當局評審這宗個案時，要偏離「臨時準則」。雖然根據山下村和欖口村原居民代表所提供的未來10年對小型屋

宇需求的預測資料，有關的「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，但是該地帶仍有約18.38公頃的土地，足以興建約735幢小型屋宇，在不久後可用以應付尚未處理的小型屋宇申請(約114宗)及其他小型屋宇發展的需求。關於這方面，申請書並無提供足夠資料，說明為何有關的「鄉村式發展」地帶內沒有合適的用地，可供進行擬議的發展項目。其他政府部門大致對這宗申請沒有反對或負面意見。創建香港反對這宗申請，因為認為該區在基礎建設、公共設施和城市設計方面，都欠缺符合可持續發展原則的鄉村藍圖。

[林群聲教授此時返回會議席上。]

114. 袁承業先生回應一名委員的提問時，提到文件所載的圖A-2，並告知委員，當局曾於一九七二年批出建屋牌照第1708號，批准在第121約地段第1551號興建兩幢小型屋宇(該地段當時尚未分割)，而屋宇所在的地方，現時橫跨第121約地段第1551號A分段和第1551號B分段。另一名委員詢問申請地點內的成齡白蘭樹的價值。袁承業先生回應時提到文件所載的圖A-4，表示據規劃署總城市規劃師／城市設計及園境所說，在申請地點中部的白蘭樹是成齡樹，樹冠巨大，規劃署實地視察時，發覺該樹已佔據申請地點約一半的地方，但他手頭上並沒有該樹的樹齡資料。

115. 一名委員表示白蘭樹是常見的品種，詢問在考慮涉及成齡樹的申請時，有沒有任何指引或評審準則可以遵從。另一名委員則詢問會否就這類情況，徵詢其他相關當局的意見，例如樹木管理辦事處的意見。袁承業先生回應這些問題時，告知委員有關規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的看法，指出根據先前的申請(編號A/YL-TYST/298)，擬建的小型屋宇位於申請地點東部，現有的白蘭樹可原地保留。然而，申請人並沒有進行已獲批准的小型屋宇發展項目，亦沒有落實已獲接納的美化環境建議、保護樹木建議和排水建議，而規劃許可亦於二零零九年十一月二十五日失效。至於現時這宗申請，雖然申請人聲稱擬建的小型屋宇不會影響任何現有樹木，但屋宇的覆蓋範圍卻移至申請地點中部，以致不可能原地保留現有的成齡白蘭樹。此外，申請人並無就這宗申請提交美化環境建議／保護



樹木計劃，所以無法評估擬議的發展項目對現有景觀資源的影響。基於這些情況，從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對現時這宗申請有所保留；

116. 另一名委員認為小組委員會可採納規劃署的建議，拒絕這宗申請。這樣，便可讓申請人明白到小組委員會所擔心的問題，日後若再提出申請，便會考慮是否保留申請地點上現有的成齡白蘭樹，以及是否就興建小型屋宇提交美化環境建議／保護樹木計劃，讓小組委員會考慮。另一名委員則認為，雖然小組委員會關注申請地點上現有成齡樹所受的影響，但在考慮現時這宗申請時，亦要充分考慮「臨時準則」所載的評審準則。

#### 商議部分

117. 一名委員表示不能支持這宗申請，理由是擬議的發展項目並不符合「臨時準則」，因為擬建小型屋宇有超過 50% 的覆蓋範圍在「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶之外。此外，申請人並無連同申請提交美化環境建議或保護樹木建議，以證明擬議的發展項目不會對現有景觀資源造成不良影響。其他委員表示同意。

118. 秘書回應一名委員的提問時表示，城規會通常並不會在拒絕理由中提出要特別保留一棵樹木，除非該樹具有特殊的景觀價值而要保留。至於現時這宗申請，則是不符合「臨時準則」，因為擬建小型屋宇的範圍有超過 50% 在「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶之外。雖然申請人在申請表格中聲稱，擬建的小型屋宇不會影響任何現有樹木，但屋宇的覆蓋範圍有所移動，以致無法原地保留現有的成齡白蘭樹。此外，申請人並無在現時這宗申請中提交任何美化環境建議／保護樹木計劃，可以讓小組委員會評估發展項目對現有景觀資源造成的影響。儘管情況如此，由於城規會通常不會在拒絕理由中提出要特別保留一棵樹木，委員可考慮刪除第 13.1(b) 段的第一句。經過一番討論後，委員同意，拒絕理由(b)項不宜包括第一句句子。

119. 一名委員詢問，有沒有任何關於樹木分類／評級的資料，讓小組委員會日後考慮類似的規劃申請時參考。另一名委員卻認為，在審批規劃申請時，應該考慮發展項目對景觀造成的影響，而且要以申請人所提交的美化環境建議(如有的話)為

根據，樹木的分類／評級未必適用。主席回應這兩名委員的提問和意見時告知委員，一般而言，申請若涉及極具景觀和保存價值的成齡樹，當局會參考康樂及文化事務署備存的《古樹名木冊》，該份記錄載有各項詳細資料，包括樹木的登記編號／登記日期、品種名稱、保養部門、位置、特點、樹木的詳細資料和相關部門評估樹木情況的進度。秘書並補充說，除《古樹名木冊》外，規劃署的城市設計及園境組和漁農自然護理署(下稱「漁護署」)通常亦會提供專業意見，以助評估成齡樹的情況。雖然普遍的共識是樹木羣的景觀價值比單一樹木高，但當局應根據個別樹木本身的情況，獨立地評估其景觀價值。由於現時這宗申請涉及一棵成齡白蘭樹，故此當局已詢問規劃署城市設計及園境組和漁護署的專業意見。

120. 經商議後，委員認為不能支持這宗申請。委員繼而審閱文件第 13.1 段所載各項拒絕這宗申請的理由，並同意應予以適當修訂，以反映委員在會上表達的意見。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「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有多於50%的覆蓋範圍位於「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶外。村屋發展項目應盡量靠近鄉村範圍，使發展模式較具條理；以及
- (b) 申請人提出這宗申請時，並無提交美化環境或保護樹木建議，以證明擬議的發展項目不會對現有的景觀資源造成不良影響。

## **議程項目 32**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/491 在劃為「未決定用途」地帶的元朗白沙村第 119 約地段第 1229 號(部分)、第 1236 號(部分)、第 1237 號(部分)、第 1238 號(部分)及第 1252 號(部分)關設臨時貨倉及露天存放舞

---

台用具(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/491 號)

---

簡介和提問部分

121. 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) 臨時貨倉及露天存放舞台用具(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——雖然過往三年並無接獲涉及申請地點的環境投訴，但環境保護署署長(下稱「環保署署長」)並不支持這宗申請，因為申請地點西鄰和附近有易受影響的住宅用途，預計環境會受到滋擾；
- (d) 當局在法定公布期內，接獲一份公眾意見書，由一名元朗區區議員提交，認為先前批給的許可一再被撤銷，顯示申請人沒有誠意履行規劃許可附帶條件，因此應拒絕現時這宗申請。元朗民政事務專員沒有接獲區內人士就申請提出的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為申請所涉的臨時用途可予容忍三年。申請的用途符合「未決定用途」地帶的規劃意向，有關意向是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。此地區劃為「未決定用途」地帶，主要原因是當局關注公庵路的容車量。在此方面而言，運輸署署長對這宗申請沒有負面意見，並認為批給這宗申請臨時的規劃許可，不會妨礙落實該區的長遠用途。根據城市規劃委員會有關「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」的規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)，申請地點屬於第 1 類地區，適宜用作露天貯物及港口後勤用途。申請的用

途大致上符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，政府部門關注的技術問題，可通過落實載於文件第 13.2 段的建議規劃許可附帶條件而獲得解決。涉及這部分的「未決定用途」地帶的同類申請，以往曾獲批准。該區周圍夾雜貨倉、貯物場及工場，所以申請的用途與周圍的環境並非不相協調。雖然環保署署長因申請地點西鄰和附近有易受影響的用途而不支持這宗申請，但過往三年並無接獲涉及申請地點的環境投訴。申請人亦提出不會於晚上七時至翌日早上九時及星期日和公眾假期在申請地點作業，也不會在申請地點進行工場活動，以及不會在申請地點使用重量超過 5.5 公噸的車輛。由於舞台用具大多會存放在佔用大部分申請地點的密封貨倉內，倘這項安排能付諸實行，預計附近地區的環境不會受到嚴重影響。為處理環保署署長關注的問題，當局已建議加入文件第 13.2(a)至(d)段所載的規劃許可附帶條件，限制作業時間、禁止工場活動及限制使用的車輛類別。倘申請人未有履行任何一項附帶條件，規劃許可將被撤銷，而規劃事務監督亦會執行管制行動，對付申請地點內的違例發展。其他經諮詢的政府部門對這宗申請大致沒有負面意見。為處理有關政府部門關注的技術問題，當局亦已建議加入文件第 13.2(e)至(j)段所載的附帶條件，規定申請人提交並落實美化環境、排水及消防裝置建議。至於有公眾提出意見，表示申請人沒有誠意履行規劃許可附帶條件，以及先前批給的規劃許可一再被撤銷，因而反對這宗申請。此意見或與這宗申請無關，因為申請地點先前不曾獲批給規劃許可。

122. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

123. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一三年九月二十四日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至翌日早上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，不得在申請地點進行拆卸、維修、清潔或其他工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點使用根據《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型及重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)作業；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年三月二十四日或之前)，提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年六月二十四日或之前)，落實美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年三月二十四日或之前)，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；
- (h) 就上文(g)項條件而言，須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年六月二十四日或之前)，設置排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年三月二十四日或之前)，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；

- (j) 就上文(i)項條件而言，須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年六月二十四日或之前)，落實消防裝置建議，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；
- (l) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 在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，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

124. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 這項規劃許可乃批給申請的用途／發展項目，並不表示當局容忍現於申請地點內而非這宗申請所涵蓋的其他用途／發展項目，包括工場活動。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，必須先取得規劃許可；
- (c) 與申請地點的有關擁有人解決發展項目所涉及的任何土地問題；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，元朗地政處會保留權利，對申請地點內的違例構築物採取執法／管制行動。有關地段的註冊擁有人須向元朗地政處申請短期豁免書，以便把申請地點的違例事項正規化。倘該處沒有收到／批准短期豁免書的申請，而

申請地點上的違例情況持續，該處會考慮對註冊擁有人採取適當的行動，執行契約條款。此外，申請地點可經由一條非正規的鄉村道路徑到達。該路徑從公庵路伸延出來，位於政府土地／其他私人土地上。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；

- (e) 留意運輸署署長的意見，申請人應向地政監督查核通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，並向有關的地政和維修保養當局釐清該道路／通道／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，該署並不負責維修保養任何連接申請地點與公庵路的通道；
- (g) 遵守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；
- (h) 留意建議的景觀設計圖的植物名單中所示的「現有的細葉榕」應修訂為「擬種的細葉榕」；
- (i) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，排水建議應列明擬設的排水井／沙井和現有的地面水渠的尺寸，並證明擬設的圍板不會阻礙源自附近地區的地面徑流，此外，也要提供擬設的圍板的詳細資料，以及詳述連接擬設的排水井／沙井與下游現有地面水渠的排水系統；
- (j) 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；
- (k) 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。平面圖須按比例繪製，並顯示尺寸及佔用性質，而擬設的消防裝置所在位置亦須在平面圖上清楚標示。消防處在收到申請人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。倘申請人有意申請豁免設置某

些規定的消防裝置，須提出理據予消防處考慮；以及

- (1) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，申請人須移除現時顯然並未根據《建築物條例》取得許可的構築物。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。開放棚架、露天存放舞台工具的場地及貨倉屬臨時建築物，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。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗袁承業先生出席會議，解答委員的提問。袁先生此時離席。]

125. 主席表示，議程項目 33 至 35 屬機密項目，會議將以閉門方式進行。

### **議程項目 33**

[閉門會議]

126. 此議項另以機密形式記錄。

### **議程項目 34**

[閉門會議]

127. 此議項另以機密形式記錄。



**議程項目 35**

[閉門會議]

128. 此議項另以機密形式記錄。

**議程項目 36**

其他事項

129. 餘無別事，會議於下午五時二十分結束。