

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會  
二零一零年十一月十二日下午二時三十分舉行的  
第 429 次會議記錄

---

出席者

規劃署署長  
梁焯輝先生

主席

鄭心怡女士

馬錦華先生

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)  
茹建文先生

規劃署助理署長／委員會  
劉星先生

秘書

因事缺席

陳家樂先生

陳炳煥先生

劉志宏博士

陳漢雲教授

陳仲尼先生

鄭恩基先生

林群聲教授

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

總城市規劃師／城市規劃委員會

謝建菁女士

城市規劃師／城市規劃委員會

黃錦鳳女士

## 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十月二十九日 第 428 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」)二零一零年十月二十九日第 428 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]

#### (i) 核准分區計劃大綱草圖

2. 秘書報告，行政長官會同行政會議在二零一零年十一月二日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 9(1)(a)條核准大嶼山南岸分區計劃大綱草圖(將重新編號為 S/SLC/16)。核准圖則一事會於二零一零年十一月十二日在憲報上公布。

#### (ii) 發還分區計劃大綱圖

3. 秘書又報告，行政長官會同行政會議在二零一零年十一月二日根據條例第 12(1)(b)(ii)條，將下列分區計劃大綱圖發還城市規劃委員會(下稱「城規會」)以作修訂。發還圖則一事會於二零一零年十一月十二日在憲報上公布：

(a) 粉嶺／上水分區計劃大綱核准圖編號 S/FSS/14；

(b) 大潭及石澳分區計劃大綱核准圖編號 S/H18/10；

(c) 西南九龍分區計劃大綱核准圖編號 S/K20/24；以及

(d) 天水圍分區計劃大綱核准圖編號 S/TSW/12。

(iii) 接獲的上訴個案裁決

城市規劃上訴個案編號：2009 年第 5 號  
擬在劃為「未決定用途」地帶和顯示為「道路」用地的  
元朗南生圍凹頭第 115 約地段第 999 號 E 分段、  
第 1001 號 A 分段餘段、第 1002 號 A 分段餘段及  
第 1327 號餘段和毗連政府土地闢設加油站  
(申請編號 A/YL-NSW/182)

4. 秘書報告，這宗上訴個案是反對城規會批給臨時規劃許可予一宗擬闢設加油站的申請(編號 A/YL-NSW/182)的決定。有關許可的有效期為十年，至二零一九年三月六日，而非上訴人所申請的永久許可。申請地點在《南生圍分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NSW/8》上劃為「未決定用途」地帶和顯示為「道路」的用地。

5. 上訴委員團(城市規劃)(下稱「上訴委員團」)於二零一零年五月十九日進行聆訊，並於二零一零年十月二十八日駁回有關上訴。上訴人提出的論點如下：

(a) 在一九九七年六月二十七日，城規會經覆核後批准上訴人提出的闢設加油站申請(編號 A/YL-NSW/17)，當時批給的規劃許可屬永久性質，而該申請涵蓋有關地段及毗連的政府土地。當年城規會批給許可是基於申請人向城規會承諾，日後會停止經營加油站，並會清拆加油站以進行排洪道工程。加油站其後建成，上訴人亦遵守上述承諾，清拆了加油站；以及

(b) 上訴人辯稱，城規會於一九九七年批給的許可，其原意是即使在該根據許可所建成的加油站清拆後，有關許可仍然有效。鑑於一九九七年批給的許可原擬是永久性質，至今應仍然有效，上訴人認為無須再就闢設加油站重新提交申請；而即使須重新提交申請，城規會也應合理地處理其申請，貫徹一九九七年的做法，批給永久有效的規劃許可。

6. 上訴委員團駁回這宗上訴，主要的理由如下：

- (a) 上訴委員團認為《南生圍分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NSW/8》的《註釋》說明頁第 6 段所述的規定適用於有關申請，該段的內容為「除城規會另有訂明外，凡圖則經常准許或依據城規會所批給許可而已經展開或實質改變用途，或已經進行發展或重建，則城規會就該地點所批給的一切與用途或實質改變用途或發展或重建有關的許可，即告失效」。事實上，已經有一個加油站根據一九九七年批給的許可而建成。該段所述的規定正好直接說明一九九七年批給的許可已告失效，若要闢設加油站，必須重新提出申請；
- (b) 上訴委員團亦認為有關申請與先前獲批准的計劃(編號 A/YL-NSW/17)實質上有很大分別，這也表示上訴人須重新提出申請；以及
- (c) 上訴委員團認為有關申請與那宗於一九九七年獲批給許可的申請相比，不論在規模、設計還是發展參數方面，都有很大分別。再者，現時的情況較諸一九九七年的情況，也有很大的改變，尤其是在一九九七年批給許可後，鄰近申請地點的博愛醫院曾經擴建。正如食物及衛生局局長提出的意見，一旦批給永久有效的規劃許可，准許闢設擬議的加油站，將會對醫院的運作和院內病人的健康造成持續的影響。有見及此，上訴委員團同意城規會所作的決定，認為有關決定合理，符合有關的規劃意向。

(iv) 上訴數據

7. 秘書報告，截至二零一零年十一月十二日，上訴委員團尚未聆訊的個案共有 25 宗。上訴的數據詳列如下：

得直	:	27
駁回	:	113
放棄／撤回／無效	:	142
尚未進行聆訊	:	25
有待裁決	:	1
合計	:	308

8. 主席表示，有一項關於兩宗上訴(申請編號 A/ST/630 及 658)的裁決。上訴裁決的副本已提呈會上，供委員參考。鑑於上訴獲裁定得直，但沒有指明條件，因此當局現正與律政司、上訴委員團及上訴人聯絡。由於上訴委員團的裁決篇幅頗長，陳述多個將會由城規會審議的論點，故此委員須先審閱有關裁決，稍後當局才會就上訴裁決作出簡報。

### 西貢及離島區

[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 3

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HC/183 擬在劃為「農業」地帶的西貢蠔涌第 244 約地段第 681 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/SK-HC/183 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」)不支持這宗申請，因為申請地點是休耕農地，復耕潛力高。運輸署署長對這宗申請有所保留，因為倘這類位於「鄉村式發展」地帶外的發展項目獲得批准，會為日後的同類申請立下不良先例，長此下去，可能會對交通造成嚴重的不良影響。不過，這宗申請畢竟只涉及一幢小型屋宇，所以他認為除非有其他理由拒絕這宗申請，否則這宗申請可予容忍；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲四份公眾意見書，其中兩份由西貢區議員提交，一份則來自一名市民，他們都關注鄉村通道和「農業」地帶的問題。餘下一份公眾意見書由創建香港提交，表示反對這宗申請，因為申請地點位於「農業」地帶內，而且該區缺乏符合可持續發展原則的鄉村發展藍圖，以規劃基礎設施、公用設施、康樂設施及公共空間；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。這宗申請符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為申請地點位於「鄉村範圍」內，而且有關的「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周圍地區的排水、景觀及環境造成不良影響。雖然漁護署署長表示申請地點是休耕農地，復耕潛力高，但申請地點內及附近並沒有農業活動。另外，申請地點周圍主要是村屋，擬建的新界豁免管制屋宇與這種環境互相協調。關於佔用現有鄉村通道的問題，申請人建議更改一段現有緊急車輛通道的路線，以便遷就擬建的小型屋宇，而負責維修和管理蠔涌村內所有緊急車輛通道的蠔涌村務委員會，亦同意更改現有緊急車輛通道路線的建議，並贊成興建擬議的小型屋宇。儘管收到四份公眾意見書，但

這宗申請符合「臨時準則」，而有關政府部門亦沒有提出反對。

10. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

11. 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十一月十二日止。除非在該日期前，現時批准的發展項目已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實美化環境建議，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(包括更改緊急車輛通道的路線)、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。

12. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意水務署署長的意見，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，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。申請地點附近水管的水流未達滅火所需的標準；
- (b) 留意康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處的意見，申請地點位於蠔涌考古遺址內。申請人在展開建築工程前，必須給予古物古蹟辦事處足夠時間，讓辦事處的人員進入申請地點進行考古勘探；
- (c) 留意渠務署總工程師／九龍及新界南的意見，申請地點位處的地區附近，現時並沒有渠務署的污水收集設施。當局現正計劃為蠔涌地區興建公共排污設



施，預計工程會於二零一六年完成。公共排污設施建成後，環境保護署通常會向有關地段的擁有人發出通知，指示他們自行設置沙井，接駁已建成的公共排污網。申請人在設計污水渠時，須預留足夠空間，待收到環境保護署發出的通知時，能夠進行接駁工程；

- (d) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，她大力建議在擬建屋宇和鄉村通道之間設置綠化屏障，並在申請地點東北面邊界的地面植樹；以及
- (e) 留意消防處處長的意見，該處在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。

#### 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-HH/51 擬在劃為「自然保育區」地帶的西貢竹角 3 號屋毗連的政府土地設置私人發展計劃的公用設施裝置 (鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-HH/51 號)

---

##### 簡介和提問部分

13. 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) 擬議設置私人發展計劃的公用設施裝置；
- (c) 政府部門的意見——地政總署西貢地政專員不支持這宗申請，因為申請地點是 3 號屋的屋主非法佔用未批租的政府土地所闢設的私人花園的一部分，而申

請人事實上是建議沿違例闢設的私人花園外圍鋪設 U 形水渠。當局現正就屋主非法佔用政府土地及在該幅地搭建違例構築物，採取土地管制行動。所有為配合該私人發展計劃而進行的私人排水渠工程，應在該屋宇所在的私人地段內進行，而施工範圍亦須限於該私人地段內。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這項發展計劃，原因是擬議的排水渠是環繞「自然保育區」地帶內一個大型「私人花園」而建，而這是不可以接受的。此外，鋪設擬議的排水渠，亦會損害申請地點旁邊的成齡樹的根部。倘批准這宗申請，會立下不良先例，鼓勵其他人提出類似的申請，要求在「自然保育區」地帶內未批租的政府土地設置公用設施裝置／闢設私人花園；

- (d) 當局在法定公布期內收到一份公眾意見書。該意見書由創建香港提交，表示反對這宗申請，原因是有關土地既然劃為「自然保育區」地帶，作出改動是不符合規劃意向，而且該處是一片林地，長滿草木；以及
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 10 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議的公用設施裝置不符合「自然保育區」地帶的規劃意向，因為根據一般推定，該地帶不宜進行發展，而申請書內亦無提供有力的理據，支持偏離這個規劃意向。申請地點是竹角 3 號屋的屋主佔用未批租政府土地所闢設的私人花園的一部分。西貢地政專員表示，所有為配合該私人發展計劃而進行的私人排水渠工程的施工範圍須限於該屋宇所在的私人地段內。申請書未能證明在技術上無法於 3 號屋所在的私人地段內進行擬議排水渠工程。鋪設擬議的排水渠，會損害申請地點旁邊的成齡樹的根部。申請書也未能證明擬議的公用設施裝置不會對附近地區的景觀造成不良影響。倘批准這宗申請，會為日後「自然保育區」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請都獲得批准，長此下去，會令該區的整體環境質素下降，並會對該區的景觀造成不良影響。關於申請人聲稱

附近地區先前曾有一宗申請(編號 A/SK-HH/30)獲得批准，其實該宗申請是要求進行公共排水管改道工程及重置區內的行人徑，以履行租契的規定，有關工程並不涉及清除大量天然植物。當局收到一份公眾意見書，表示反對這宗申請。

[鄭心怡女士及謝展寰先生此時到席。]

14. 一名委員詢問，該公用設施裝置是否為申請地點附近現正興建的一幢屋宇而設。任志輝先生答稱，擬議公用設施裝置與該幢興建中的屋宇無關，只是為竹角 3 號屋這個住宅發展項目而設。

#### 商議部分

15. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 11.1 段所載各項拒絕理由，並認為有關理由恰當。有關理由載述如下：

- (a) 擬議的公用設施裝置不符合「自然保育區」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，支持偏離這個規劃意向；
- (b) 申請書未能證明擬議的公用設施裝置不會對附近地區的景觀造成不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為「自然保育區」地帶內其他同類申請立下不良先例。倘這些同類申請都獲得批准，長此下去，會令該區的整體環境質素下降，並會對該區的景觀造成不良影響。

[主席感謝高級城市規劃師／西貢及離島任志輝先生出席會議，解答委員的查詢，任先生於此時離席。]

沙田、大埔及北區

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

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/720 在劃為「工業」地帶的沙田火炭坳背灣街  
41 至 43 號安華工業大廈地下 F 室(F3 部分)  
經營商店及服務行業(外幣兌換店)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/ST/720 號)

---

簡介和提問部分

16. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳永榮先生通知與會者，文件附錄 I 第 2 頁的缺頁已於會議前分發給委員。他繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營商店及服務行業(外幣兌換店)；
- (c) 政府部門的意見——當局沒有接獲相關政府部門提出的反對意見；
- (d) 在法定公布期內，當局並無接獲公眾的意見，而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——基於文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可。申請經營的外幣兌換店與其所在的工業樓宇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。以申請用途的細小規模及營

運性質而言，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。所有經諮詢的政府部門對這宗申請均沒有負面或反對意見。申請經營的零售商店符合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，因為現在申請經營的商店涉及的樓面面積約為 20 平方米，即使批准這宗申請，有關樓宇的合計商用樓面面積也不會超出 460 平方米的准許上限，而且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。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。

17. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

18. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交的申請內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一三年十一月十二日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年五月十二日或之前)，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(即在二零一一年八月十二日或之前)，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。

19. 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及樓層隔開；
- (e) 留意消防處處長的意見，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。申請人必須為申請範圍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；以及
- (f) 參閱《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 6**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/721

擬把劃為「工業(1)」地帶的  
沙田小瀝源源順圍10至12號康健科技中心  
(前稱為資訊工業中心)5樓及6樓  
改建作辦公室及其他附屬用途  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/ST/721 號)

---

簡介和提問部分

20. 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) 擬改建作辦公室及其他附屬用途；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門提出的反對意見；
- (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——規劃署基於文件第 11 段所作的評估，並不反對這宗申請。這宗申請與先前編號 A/ST/693 的申請獲批准的計劃相同。該宗申請於二零一零年三月五日獲小組委員會批准，但後來由於申請人未能履行規劃許可關於消防安全的附帶條件，有關許可於二零一零年九月五日被撤銷。申請人提出這宗申請，就是要爭取更多時間，以解決履行規劃許可附帶條件所涉及的問題。有關樓宇的地下至 4 樓擬用來經營醫療保健業務，所以該處可算是一個研究、設計暨發展中心，申請的用途能與此配合。根據有關『在「工業」地帶內進行的用途／發展』的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 25D)，申請若涉及改建樓宇的一部分，申請人必須證明擬議用途符合有關消防安全和土地用途的規定，並已顧及交通和環境方面的限制。就這方面而言，所有經諮詢的相關政府部門均沒有對這宗申請提出負面意見。小組委員會先前批准編號 A/ST/693 的申請時，為了鼓勵活化有關工業樓宇，同意批給在工業樓宇的整段使用期內均有效的規劃許可，容許把有關處所作擬議的辦公室和附屬用途，但條件是較低樓層須限作第一欄用途(工業用

途除外)，或城規會所准許的用途。如申請人不能履行這個條件，這宗申請便只獲批給為期三年的臨時許可。由於有關情況至今並無重大改變，規劃署認為這次可以根據同樣的因素考慮這宗申請，並且建議批給規劃許可時，加入與先前那宗申請相同的附帶條件。鑑於上次批給的規劃許可因申請人未有履行附帶條件而遭撤銷，故此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。

21. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

22. 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十一月十二日止。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) 有關的工業樓宇(資訊工業中心)的較低樓層(地下至4樓)須限作「工業」地帶所載列的第一欄用途(工業用途除外)，或城規會所准許的用途；
- (b) 倘申請人未能履行規劃許可附帶條件(a)項，批給的規劃許可便屬臨時性質，有效期為三年，至二零一三年十一月十二日止。如在該日期後仍未履行規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；
- (c) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一一年二月十二日或之前)，提交消防安全措施的建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年五月十二日或之前)，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



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

23. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 有關上文規劃許可附帶條件(a)項，須告知申請人，批給規劃許可，條件是較低樓層須作「工業」地帶第一欄所載列的非工業用途或城規會所准許的用途。倘較低的樓層作工業用途，許可的有效期僅為三年；
- (b) 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；
- (c) 留意地政總署沙田地政專員的意見，倘這宗申請獲得批准，申請人必須向地政總署申請修訂契約或臨時豁免書，以落實其建議。倘地政總署以業主的身分酌情批准修訂契約或豁免書的申請，則申請人必須遵守所附加的條款和條件，包括繳付地政總署認為必須支付的地價或豁免書費用；以及
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(2)及鐵路的意見，擬議的改建工程會在實質上改變樓宇的用途，須受《建築物條例》第25(1)條規管。此外，申請人於二零零九年十一月五日所提交有關改建及加建工程的一般建築圖則，已於二零一零年三月二十五日獲得批准。該份圖則仍然以5樓及6樓用作「工場」為基礎，但改動及加建工程已竣工，並於二零一零年六月十一日獲屋宇署確認。屋宇署會在提交建築圖則的階段提出詳細的意見。

## 議程項目 7 及 8

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/459 擬在劃為「綠化地帶」和「鄉村式發展」地帶的大埔鳳園老村第11約地段第80號A分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TP/459 號)

---

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/460 擬在劃為「綠化地帶」的大埔鳳園老村第11約地段第80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/TP/460 號)

---

24. 委員備悉，由於這兩宗申請的性質類似，而且申請地點相近，又位於同一「綠化地帶」內，因此只備一份小組委員會文件，一併闡述兩宗申請。

### 簡介和提問部分

25. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄭禮森女士簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬在兩個申請地點各興建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——運輸署署長對這兩宗申請有所保留。他表示倘這類位於「鄉村式發展」地帶外的發展項目獲得批准，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，兩宗申請畢境各只涉及一幢小型屋

字，所以他認為除非有其他理由拒絕這兩宗申請，否則這兩宗申請可予容忍；

- (d) 在法定公布期內，當局接獲兩份分別由創建香港和世界自然基金會香港分會提交的公眾意見書。創建香港表示反對這兩宗申請，理由是申請地點劃為「綠化地帶」，而且該區缺乏符合可持續發展原則的鄉村發展藍圖，倘發展項目獲得批准，會為同類申請立下不良先例。世界自然基金會香港分會表示，擬議發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向。該會擔心擬建的屋宇會削弱「綠化地帶」的功能和價值，倘批准興建，會為日後的申請立下不良先例；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不支持這兩宗申請。擬議的小型屋宇發展項目不符合在該區劃設「綠化地帶」的規劃意向。根據一般推定，該地帶不宜進行發展。申請書內並無提供有力理據，以支持偏離有關規劃意向。另外，村內有足夠的土地應付日後對小型屋宇的需求。擬議的小型屋宇發展項目不符合評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇申請的臨時準則，理由是雖然擬建的小型屋宇的覆蓋範圍完全位於「鄉村範圍」內，但「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求。倘這兩宗申請獲得批准，會為「綠化地帶」內同類的發展項目立下不良先例。倘這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區的整體自然環境質素下降。

26. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

#### 商議部分

27. 經商議後，小組委員會決定拒絕這兩宗申請。委員繼而審閱文件第 13.1 段所載各項拒絕理由，並認為有關理由恰當。有關理由如下：

- (a) 擬建的小型屋宇不符合「綠化地帶」的規劃意向。有關規劃意向是要以此地帶作為市區的發展區的界限。根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。申請書內並無提供充分理據，以支持偏離這個規劃意向；
- (b) 擬建的小型屋宇不符合「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」，理由是雖然申請地點完全位於「鄉村範圍」內，但「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求；以及
- (c) 倘這兩宗申請獲得批准，會為「綠化地帶」內的同類發展項目立下不良先例。倘這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區的整體自然環境質素下降。

## 議程項目 9

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/TP/461

在劃為「政府、機構或社區」地帶的大埔梅樹坑村2號第5約地段第1006號餘段安  
關設靈灰置所  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TP/461 號)

---

28. 小組委員會得悉，申請人的代表於二零一零年十月二十一日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有更多時間進行交通影響評估，以回應運輸署署長所提出的意見。

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

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳永榮先生和鄭禮森女士出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

### 屯門及元朗區

[高級城市規劃師／屯門及元朗林秀霞女士和袁承業先生此時獲邀出席會議。]

#### 議程項目 10

##### 第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-SKW/67 在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門大欖涌第 385 約地段第 263 號 B 分段(部分)、第 268 號(部分)及毗連政府土地  
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/TM-SKW/67 號)

---

30. 小組委員會得悉，申請人的代表於二零一零年十月二十二日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有更多時間回應渠務署對排水建議的意見，並準備進一步的資料，以支持這宗申請。

31. 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，以待申請人提交額外資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人的額外資料當日起計兩個月內，提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備所提交的進一步資料；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 11

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/405

擬在劃為「綠化地帶」的屯門青雲觀內第 131 約地段第 559 號地下及 1 樓  
闢設靈灰安置所  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM/405 號)

---

32. 小組委員會得悉，申請人的代表於二零一零年十月二十七日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有充足時間回應政府部門對這宗申請的意見。

33. 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，以待申請人提交額外資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人的額外資料當日起計兩個月內，提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備所提交的進一步資料；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 12

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/332

為批給在劃為「綠化地帶」和「鄉村式發展」地帶的元朗屏山第 122 約地段第 39 號餘段(部分)、第 40 號餘段、第 42 號(部分)、第 43 號 B 分段(部分)、第 43 號 C 分段(部分)、第 43 號 D 分段(部分)、第 43 號 E 分段(部分)、第 43 號 F 分段(部分)及第 43 號 G 分段(部分)和毗連政府土地進行臨時「公眾私家車及輕型貨車停車場」用途(申請編號 A/YL-PS/289)的  
規劃許可續期三年  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PS/332 號)

---

簡介和提問部分

34. 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) 為作臨時「公眾私家車及輕型貨車停車場」用途(申請編號 A/YL-PS/289)的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——當局沒有接獲相關政府部門的反對意見；
- (d) 在法定公布期內，當局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，理由是改變用途不符合有關的規劃意向。該區現在已有足夠的泊車設施，增加泊車位會鼓勵更多人買車使用。當局必須有一套全面的策略，處理泊車位的空置和使用情況。泊車位的供應是交通需求管理政策中用以控制交通流量的工具。該組織亦建議當局考慮把申請地點闢作其他用途，例如公共街市或休憩用地；
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署認為申請的臨時用途可再予以容忍兩年。申請人提出這宗申請時，申請地點約有 68% 的地方在劃為「未決定用途」地帶內，而根據現時的分區計劃大綱圖，該地帶已改劃為「綠化地帶」，申請地點亦已平整和鋪築地面。由於城規會於二零零四年十一月二十六日經覆核後批准了闢設停車場的申請，而停車場亦一直營業至今，因此可從寬考慮批准規劃許可續期。由於申請的用途屬臨時性質，繼續批給屬臨時性質的許可，不會妨礙落實現行分區計劃大綱圖上的「綠化地帶」用地的長遠規劃意向。申請地點約有 32% 的地方在「鄉村式發展」地帶內。分區計劃大綱圖最新的修訂並沒有變更這個地帶的規劃。元朗地政專員表示並無接獲在申請地點興建小型屋宇申請。此外，由於停車場只供停泊私家車及輕型貨車，因此應不大可能會對附近地區的環

境、交通、排水和景觀造成重大的不良影響。如申請人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申請地點上的違例發展執行管制行動。有關地點先前涉及三宗申請，全獲城規會批准，而且申請人已履行所有規劃許可附帶條件。然而，根據「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」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號34B)，就續期的規劃許可所批給的有效期不應超過原來的有效期。由於先前批給的許可有效期為兩年，所以這次批給的有效期亦應為兩年，而非所要求的三年，以便繼續監察有關情況和不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的規劃意向。至於接獲的公眾意見，擬闢設的臨時停車場與村屋並非不相協調，更有助滿足村民對泊車位的部分需求。

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，有效期為兩年而非所申請的三年，由二零一零年十一月十八日至二零一二年十一月十七日止，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的任何時間，不得在申請地點進行車輛拆卸、修理或其他工場活動；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊《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；
- (d) 在規劃許可有效期內，須經常護理申請地點現有為美化環境而栽種的植物；



- (e) 在規劃許可有效期內，須經常保養根據編號 A/YL-PS/289 的規劃申請設置的排水設施；
- (f) 在獲得續期的規劃許可開始生效之日起計六個月內（即在二零一一年五月十七日或之前），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；
- (g) 在獲得續期的規劃許可開始生效之日起計六個月內（即在二零一一年五月十七日或之前），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；
- (h) 就上述(g)項條件而言，在獲得續期的規劃許可開始生效之日起計九個月內（即在二零一一年八月十七日或之前），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；
- (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。

37. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 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；
- (b) 當局批給有效期較短的規劃許可，是為了監察申請地點的情況；

- (c) 留意元朗地政專員的意見，連接申請地點的通道須穿過一幅短狹的政府土地才能通往蝦尾新村路。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；
- (d) 遵行環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，經協定在申請地點設置的排水系統應維持不變，並須經常妥為保養，不會在排水方面，對毗鄰地區及現有排水設施造成負面影響；
- (f) 留意運輸署署長的意見，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，並與有關的地政和維修保養當局釐清該道路／小路／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，申請人須負責維修保養其通道；
- (h) 留意消防處處長的意見，制訂消防裝置建議時，須參考文件附錄 VI 所載的規定；
- (i) 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。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。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。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 條有關所有建築物都須設有緊急車輛通道的規定；以及

- (j) 與受有關發展項目影響的毗連地段擁有人解決發展項目所涉及的任何土地問題。

[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。林女士於此時離席。]

### 議程項目 13

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/346 把劃為「工業(丁類)」地帶的元朗錦田北第107約地段第452號A分段(部分)、第452號B分段(部分)及第453號(部分)作現有貨倉的臨時貨櫃車／貨車停車場(為期18個月)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTN/346 號)

---

#### 簡介和提問部分

38. 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) 為現有貨倉闢設臨時貨櫃車／貨車停車場，為期 18 個月；
- (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，因為申請地點西面和附近有易受影響的設施，即現有住宅構築物，預料發展項目會對環境造成滋擾。不過，該署在過去三年並沒有收到針對申請地點的任何關於環境方面的投訴；

- (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——基於文件第 12 段所作的評估，規劃署認為申請的臨時用途可予容忍 18 個月。有關發展項目大致符合「工業(丁類)」地帶的規劃意向。有關意向主要是提供土地，以容納因為佔地太廣及／或所需樓底太高而不能設於普通分層工廠大廈的工業用途。擬議的發展項目與附近地區也並非不相協調。申請地點位於有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13E 所指的第 1 類地區內。這宗申請大致符合該規劃指引的規定，因為有關申請要求批給規劃許可，以便繼續進行先前一宗申請(編號 A/YL-KTN/322)獲批准的用途。由於規劃情況至今並無重大改變，而且申請人已履行上次規劃許可的相關附帶條件，因此沒有有力的理據支持偏離小組委員會先前的決定。至於環保署署長的意見，該署在過去三年都沒有收到針對申請地點的任何關於環境方面的投訴，而在法定公布期內，當局亦沒有接獲區內人士的反對意見。此外，建議加入規劃許可附帶條件，規限停車場的營業時間，並禁止進行車輛拆卸、保養、維修、清洗、噴漆或其他工場活動。

39. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

40. 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 18 個月，至二零一二年五月十二日止，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，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行車輛拆卸、保養、維修、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須經常護理申請地點現有的樹木及為美化環境而栽種的植物；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須經常維修保養申請地點現有的排水設施；
- (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)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (g) 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。

41. 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，申請地點所在的地段是根據集體政府租契持有的舊批農地，未經元朗地政處批准，不得在該地段搭建任何構築物。申請地點須由新潭路進入，途經其他私人土地和露天政府土地。元朗地政處不會為該政府土地進行維修保養工程，亦不會保證給予通行權；
- (b) 採取環保署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓減環境影響措施，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (c) 留意運輸署署長的意見，申請地點並非直接連接新潭路。申請人須取得相關的地政和維修保養當局的同意，才可使用通往申請地點的通道；

- (d) 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新潭路的現有車輛通道；以及
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，經議定在申請地點設置的排水設施應保持狀況良好，不會對毗鄰地區的排水情況造成不良影響。

## 議程項目 14

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/347 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田北第109約地段第72號(部分)和毗連政府土地進行填塘工程，以作農業用途  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 YL-KTN/347 號)

---

### 簡介和提問部分

42. 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) 擬進行填塘工程，以作農業用途；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長對這宗申請有所保留。申請地點有一個荒置的魚塘，塘內長滿水生植物，塘堤四周被成齡樹包圍。申請地點亦與毗鄰的魚塘和濕地形成連綿的淡水濕地。特別一提的是，申請地點鄰近「水牛田」，該處是觀賞濕地雀鳥的著名熱點，亦是本港少數已知的稀有彩鸕繁殖地點之一。若按建議把申請地點變成乾耕農地，可能會削弱該處的天然特色和生物多樣性，令其生態價值下降。有關的發展項目不是綜合發展項目，申請人可以考慮採用其他方案和實施紓減影響

措施或補償措施的機會其實很有限。同時，申請人看來也未必能進行適當的生態影響評估。從魚類養殖的角度而言，該署也不支持填塘。總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請亦有所保留，因為擬議的發展項目可能會影響該區現有的景觀質素。申請地點現為荒置的魚塘，並長滿沼澤常見的草類植物。魚塘周邊長滿本土樹，不但形成魚塘的屏障，更令該區的景致更多元化，景觀更佳。此外，該魚塘與受保育的錦田河河曲毗連的其他池塘相連，批准這宗申請，便會失去這些極為稀有的景觀資源。渠務署總工程師／新界北則要求申請人提交載有紓減水浸影響措施的排水建議，並且在進行任何填塘活動前，先設置排水設施和實施其他必要的紓減水浸影響措施。元朗地政專員指出，在申請地點的政府土地上不得填塘／填土，故該部分的土地應剔出申請地點的範圍；

- (d) 在法定公布期內，當局接獲五份公眾意見書，分別由一羣由七名當地村民組成的人仕、鄧知稼堂的司理人、一名元朗區議員、世界自然基金會香港分會及創建香港提交。所有提意見人均反對這宗申請，主要理由是擬議的填塘工程會對生態、環境及景觀／視覺造成不良影響。特別一提的是，世界自然基金會香港分會指出，申請地點附近有一個重要的鷺鳥林。對巢居的鷺鳥羣落而言，該些位於其棲息地兩公里範圍內的覓食生境(包括魚塘)十分重要。由於申請地點正位於上述範圍內，故應予保育，以免因填塘工程而失去濕地棲息地，對鷺鳥造成不良影響。此外，該區附近曾在夏季的繁殖季節和冬季期間分別發現兩種稀有物種(包括灰背棕鳥及灰頭麥雞)的蹤迹。該會亦擔心擬議的發展項目及南生圍區附近可能發展的住宅項目，會對水鳥生態(特別是於東成里巢居的水鳥)造成累積的不良影響。不過，申請人並沒有評估填塘工程對鷺鳥和附近地區的生態所造成的影響。該名元朗區議員表示，區內魚塘的數目已逐漸減少，為保育環境起見，有關的魚塘應予保護。此外，元朗區內仍有大量農地，應優先選用。創建香港發現申請地點已被圍封，懷疑會用作

興建小型屋宇，而且批准這宗申請，會立下不良先例；以及

- (e) 規劃署的意見——基於文件第 11 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請。申請人擬把申請地點面積約 3 600 平方米的土地填高約三米，以作有機耕種用途。雖然申請地點位於「農業」地帶內，相關的政府部門卻擔心擬議的填塘工程會對生態、景觀及排水造成影響。若把申請地點變成乾耕農地，將削弱該處的天然特色和生物多樣性。此外，若批准這宗申請，申請人可以實施補償措施的機會有限，結果會失去濕地。從景觀規劃的角度而言，若批准這宗申請，會令該區失去魚塘所帶來的稀有景觀資源、魚塘周邊的本土樹及受保育的錦田河河曲毗連的其他池塘。從排水的角度而言，擬議的填塘工程會影響附近地區的排水。由於沒有足夠資料證明擬議的填塘工程不會對申請地點及附近地區的生態、景觀及排水造成不良影響，因此這宗申請不獲支持。此外，元朗地政專員不同意在政府土地上進行擬議的填塘工程。批准這宗申請，會為有關「農業」地帶的同類申請立下不良先例。若這類申請均獲批准，累積影響所及，會對生態造成不良影響，令該區失去魚塘。再者，當局亦接獲公眾反對這宗申請的意見，主要理由涉及生態、環境及景觀／視覺方面。

43. 一名委員提到繪圖 A-2，詢問有關的魚塘是否已經乾涸。袁承業先生回答說，申請地點現時雜草叢生，塘底尚有少量的水，情況見圖 A-4 的照片 4。

#### 商議部分

44. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。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。拒絕的理由如下：

- (a) 申請人所提交的資料未能證明擬議的填塘工程不會對申請地點及附近地區的生態、景觀及排水造成不良影響；以及



- (b) 批准這宗申請，會為有關「農業」地帶的同類申請立下不良先例。若這類申請均獲批准，累積影響所及，會對生態造成不良影響，令該區失去魚塘。

## 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-KTN/348 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦田泰康圍第 109 約地段第 225 號餘段(部分)闢設臨時「公眾停車場(貨櫃車除外)」用途(申請編號 A/YL-KTN/335)的規劃許可續期五年  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/348 號)

---

### 簡介和提問部分

45. 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) 為闢設臨時「公眾停車場(貨櫃車除外)」用途(申請編號 A/YL-KTN/335)的規劃許可續期五年；
- (c) 政府部門的意見——當局沒有接獲有關政府部門提出的反對意見；
- (d) 元朗民政事務專員表示沒有接獲有關村代表的任何意見，但他接獲一份來自錦田鄉事委員會主席的意見，表示支持申請，因為有關發展可以紓緩現有超級市場附近的交通擠塞問題；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，認為有關臨時用途可予容忍三年。雖然公眾停車場並不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，

但可滿足區內一些泊車需求。元朗地政專員表示沒有接獲在申請地點或申請地點 30 米範圍內興建小型屋宇的申請。由於這宗申請屬臨時性質，而且沒有小型屋宇申請正在處理，因此有關發展不會令該「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向難以落實。停泊私家車及輕型貨車的公眾停車場發展跟四周的土地用途(主要包括地下為商業用途的住宅樓宇／構築物)並非不相協調。這宗申請屬規劃許可續期申請，符合城規會就「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」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 3 4 B)，即已履行先前規劃許可(申請編號 A/YL-KTN/335)有關提供邊界圍欄和減低可能造成的噪音及人工照明滋擾的緩解措施、美化環境、排水及消防安全方面的規劃許可附帶條件，而有關政府部門對申請沒有負面意見。建議批給為期三年的規劃許可有效期(而非申請人建議的五年)，以監察申請地點的情況。為期三年的規劃許可有效期也符合目前為「鄉村式發展」地帶內闢設公眾停車場所訂的規劃許可有效期。

46. 委員沒有對申請提出問題。

#### 商議部分

47. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(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(而非建議的五年)，由二零一零年十一月二十一日起，至二零一三年十一月二十日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／存放未有根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》獲發有效牌照的車輛；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／存放《道路交通條例》所界定的中型或重型貨車(即超過 5.5 公噸)，包括貨櫃車；

- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行車輛拆卸、保養、維修、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點上的現有邊界圍欄必須時刻妥為保養；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點上為紓緩可能造成的噪音及人工照明滋擾而採取的現有措施(根據申請編號 A/YL-KTN/335 提供) 必須時刻維持；
- (f) 在規劃許可有效期內，申請地點上為美化環境而栽種的現有植物(根據申請編號 A/YL-KTN/335 提供)必須時刻妥為護理；
- (g) 在規劃許可有效期內，申請地點上的現有排水設施(根據申請編號 A/YL-KTN/335 提供)必須時刻妥為保養；
- (h) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即二零一一年五月二十日或之前)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，建議的消防裝置必須在規劃許可續期之日起計九個月內(即二零一一年八月二十日或之前)提供，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(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

- (1) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

48. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 批給較短的許可有效期，是為監察申請地點的情況；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，即申請地點位於以集體政府租契持有的舊批農地，事先未取得元朗地政處的批准，不得搭建任何構築物。地政處保留權利對申請地點上的違例構築物採取執行契約條款行動。申請地點可從錦田公路經一小段政府土地前往，地政處不會為該塊政府土地進行保養工程，也不保證會給予通行權。有關地段的註冊擁有人須向元朗地政處申請短期豁免書，把申請地點的構築物納入規管；倘地政處沒有接獲／批准短期豁免書申請，而違例構築物在申請地點繼續存在，地政處會考慮對註冊擁有人採取適當的執行契約條款行動；
- (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》所載的紓減環境影響措施，以盡量減低可能對環境造成的滋擾；
- (d) 留意運輸署署長的意見，即申請地點經一條區內通道連接錦田公路，申請人須取得有關地政和維修保養當局的同意，以使用這條通往申請地點的區內通道；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署不會／不應負責保養任何連接申請地點與錦田公路的現有車輛通道；
- (f) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須提供消防裝置。因此，申請人須向消防處提交載有消防裝置建議的相關平面圖，以待批准。申請人就擬議構築物制定消防裝置建議

時，須按佔用用途的需要提供以人手操作的認可手提器具，而有關器具的所在位置亦須在圖則上清楚標示。倘申請人希望申請豁免提供某些消防裝置，須向消防處提供理據以供考慮；以及

- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即所有違例建造工程／構築物均須拆除。所有建造工程均須符合《建築物條例》的規定，申請人亦須委聘認可人士統籌所有建造工程。此外，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 16

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/508 在劃為「鄉村式發展」地帶的  
元朗錦田第 109 約地段第 291 號(部分)  
闢設臨時公眾露天停車場  
(包括私家車、輕型貨車及中型貨車)  
(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/508 號)

---

### 簡介和提問部分

49. 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) 闢設臨時公眾露天停車場(包括私家車、輕型貨車及中型貨車)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留。申請地點南面邊界面向錦上

路，有一些住宅貼近申請地點，其中更有三座住宅樓宇的建築界線毗連申請地點的東面邊界。發展項目可能會對附近具鄉村住宅特色的景觀造成負面影響，可是，發展建議內並無提出任何紓減景觀影響的措施，紓減所造成的負面影響。環境保護署署長（下稱「環保署署長」）不支持這宗申請，因為申請地點東鄰和附近現時有民居／住用構築物等易受影響的設施，預料發展項目會對環境構成滋擾。該署在過去三年並無接獲涉及申請地點的任何關於環境方面的投訴。運輸署署長關注申請地點內並無足夠的轉動空間，供長 11 米的貨車掉頭的問題。該類貨車須向後駛入或駛出申請地點，故此泊車位的安排無法接受；

- (d) 當局在法定公布期內收到五份公眾意見書，其中四份由區內居民提交，餘下一份來自一名市民。在接獲的五份公眾意見書中，四份反對或極力反對這宗申請，一份則表示關注。提意見人普遍反對這宗申請，因為有關發展項目會對交通繁忙的錦上路造成負面的影響，而且附近的行人路狹窄，會危及行人的安全。發展項目亦會排出廢氣，對附近地區構成噪音滋擾，導致污染和衛生問題，附近的住宅發展項目尤其會受到影響；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估結果，規劃署不支持這宗申請。發展項目不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。有關發展項目涉及停泊長 7 至 11 米、重 5.5 至 24 公噸的貨車，與附近的鄉郊住宅環境並不配合。申請書內沒有提出充分的規劃理據，足以支持偏離規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。申請人未能在申請書內證明發展項目不會對附近地區的環境、景觀、交通和排水造成不良影響。環保署署長、運輸署署長和總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請提出負面意見／表示關注。儘管兩宗提出在同一「鄉村式發展」地帶關設公眾私家車／車輛停車場的同類申請（編號 A/YL-KTS/166 及 481）均獲批准，但該兩宗申請擬設的停車場只供停泊私家車，不會停泊超過 5.5

公噸的貨車，而且政府部門對該兩宗申請沒有負面意見。批准現時這宗涉及停泊貨車的申請，會為「鄉村式發展」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區的整體環境質素下降。

50. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

51. 主席表示，申請地點位於「鄉村式發展」地帶內，附近有住宅，並會停泊超逾 5.5 公噸的貨車，這宗申請不應獲從寬考慮。

52. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 12.1 段所載各項拒絕這宗申請的理由，並認為有關理由恰當。拒絕的理由如下：

- (a) 發展項目不符合分區計劃大綱圖上「鄉村式發展」地帶的規劃意向，該意向是反映現有認可鄉村範圍以及提供合適土地以作鄉村擴展。此地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。設立此地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在地帶內，使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益。發展項目涉及停泊長 7 至 11 米、重逾 5.5 公噸的車輛，與附近以鄉郊住宅環境為主的特色並不配合。申請書內沒有提出充分的規劃理據，足以支持偏離上述規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請人未能在申請書內證明發展項目不會對附近地區的環境、景觀、交通和排水造成不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為「鄉村式發展」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區的整體環境質素下降。

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-KTS/509 在劃為「農業」地帶的元朗錦田高埔新村第 103 約地段第 355 號餘段(部分)、第 356 號餘段(部分)、第 359 號餘段、第 360 號餘段(部分)、第 361 號、第 362 號(部分)、第 363 號、第 364 號(部分)及第 435 號餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時車輛修理工場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/509 號)

---

簡介和提問部分

53. 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) 臨時車輛修理工場(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持申請，因為附近有易受影響設施，即位於申請地點南面及西面的住宅構築物，預計會出現環境滋擾。然而，過去三年並沒有接獲任何環境方面的投訴；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲一份公眾意見書，來自創建香港。提意見人反對申請，理由是申請地點的用途(臨時車輛修理工場)會破壞環境，而且不符合有關「農業」地帶的規劃意向；以及
- (e) 規劃署的意見—規劃署根據載於文件第 11 段的評估，認為有關臨時用途可予容忍三年。有關發展跟四周地區(混合零星的住宅構築物、農地、空置／未使用土地、工場、貨倉和露天貯物場)並非不相協



調。批准這宗屬臨時性質的申請不會令有關「農業」地帶的規劃意向難以落實。由於當局先前曾批給規劃許可，而且自上次批給許可以來，規劃情況並沒有重大改變，因此可從寬考慮現有申請。至於環保署署長的意見，他在過去三年並沒有接獲任何環境方面的投訴，而在法定公布期接獲的反對意見與環境滋擾無關，建議加入規劃許可附帶條件，包括限制作業時間及保養邊界圍欄來解決潛在的環境滋擾問題。至於接獲的公眾意見，有關發展跟周圍的土地用途並非不相協調，臨時規劃許可亦不會令有關「農業」地帶的規劃意向難以落實。由於上次申請(編號 A/YL-KTS/404)的許可因未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，建議批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以監察履行規劃許可附帶條件的進度。

54. 委員沒有對申請提出問題。

#### 商議部分

55. 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，至二零一三年十一月十二日止，並須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，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) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，申請地點上的邊界圍欄必須時刻妥為保養；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點上的現有樹木及為美化環境而栽種的植物必須時刻妥為護理；

- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點上的現有排水設施必須時刻妥為保養；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一一年二月十二日或之前)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；
- (g) 就上文(f)項條件而言，排水設施必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一一年五月十二日或之前)提供，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(即二零一一年二月十二日或之前)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，消防裝置必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一一年五月十二日或之前)提供，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(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；
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

56. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點繼續申請的用途前，須先取得規劃許可；
- (b) 批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，是為監察申請地點的狀況和規劃許可附帶條件的落實情況；
- (c) 倘申請人再次沒有履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可遭撤銷，則日後若再次提交申請，小組委員會將不會從寬考慮；
- (d) 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；
- (e) 留意元朗地政專員的意見，即申請地點位於以集體政府租契持有的舊批農地，事先未取得元朗地政處的批准，不得搭建任何構築物。地政處曾為第 362、第 363 及第 364 號地段批給批准書(編號 MT/LM 6213)，准許搭建一些農用構築物。所有該等構築物似乎已被移除或改裝或擴大作非農業用途，地政處在核實有關情況後將取消該份批准書。此外，在申請地點佔用政府土地的情況從未獲得元朗地政處批准，但申請人建議就該塊被佔用的政府土地申請短期租約(短期租約編號 1554)，地政處亦收到就多個地段而提出的短期豁免書申請，以便把在申請地點上搭建的構築物納入規管。倘小組委員會批給規劃許可，地政處會恢復處理短期租約／短期豁免書申請。此外，申請地點可經一小段露天政府土地前往高埔新路，地政處不會為該塊政府土地進行保養工程，也不保證會給予通行權；
- (f) 根據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》採取環境影響紓緩措施，以盡量減低對環境造成的潛在滋擾；
- (g) 留意運輸署署長的意見，即申請地點經一條區內通道連接錦田公路，申請人須取得有關地政和維修保養當局的同意，以使用這條通往申請地點的區內通道；

- (h) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署不會／不應負責保養任何連接申請地點與錦田公路的現有車輛通道；
- (i) 留意消防處處長對所提交的消防裝置建議的意見，即平面圖須按比例繪製，並清楚註明尺寸和使用性質。此外，須在平面圖上清楚標示所有構築物的使用類別，以及在圖則上清楚標示及說明附有消防附註的所有擬議消防安全裝置。倘申請人希望申請豁免提供某些消防裝置，須向消防處提供理據以供考慮；以及
- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請地點上的所有違例構築物均須拆除。所有建造工程均須符合《建築物條例》的規定，申請人亦須委聘認可人士統籌所有建造工程。此外，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 18**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/496 為批給在劃為「住宅(乙類)1」地帶的元朗唐人新村第 121 約地段第 1375 號餘段(部分)及毗連政府土地進行臨時「五金雜貨零售店」用途(申請編號 A/YL-TYST/449)的規劃許可續期三年  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/496 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通知與會者，文件第 10、12、15 頁及附錄 IV-88 的替代頁已分發給委員，

當中有關接獲的公眾意見書的總數作出了更正。他繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為作臨時「五金雜貨零售店」用途(申請編號 A/YL-TYST/449)的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(「環保署署長」)表示，該署於二零零七年十二月六日接獲兩宗針對申請地點的投訴。一宗投訴涉及起卸貨物活動產生的噪音，另一宗則涉及異味。在處理先前的申請時，當局接獲相當多的公眾意見書。由於住宅發展項目瑋珊園位於申請地點東鄰，如有關用途涉及工場活動和重型車輛出入，預料會對環境構成滋擾；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲 88 份由瑋珊園業主委員會及區內居民提交的公眾意見書，他們均反對這宗申請，主要理由是有關發展會造成環境滋擾，包括噪音和空氣污染，影響道路安全，增加交通量，影響環境衛生，增加火警風險，與土地用途並不協調，對視覺造成影響，以及危及公眾安全。他們認為起卸貨物活動會影響行人／交通安全；貯存油漆及稀釋劑所產生的氣味和毒氣，以及切割金屬所產生的噪音和氣味會影響健康；貯存易燃物料及貨物容易引致火警，危及居民的安全，從而拖低物業的價值。他們對申請人屢次提出規劃申請，而城規會又不斷進行諮詢，感到煩厭。他們亦指出，有關店舖在星期日及公眾假期仍然營業，又在清晨進行工場活動，過去數年，有關地點更曾進行非法擴建，他們認為五金雜貨零售店應在其他遠離住宅發展項目的地方發展。此外，他們亦建議加長欄杆，收窄行人路，防止車輛在行人路上停泊。有關發展項目亦涉及存放建築物料、違例構築物及非法佔用政府土地，該等行為影響居住環境，並與附近地區的環境不相協調，因此須進行環境評估，以評估發展項

目在噪音、空氣、視覺及安全方面所造成的影響。區內實際上對零售用途亦無需求；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署認為申請的臨時用途可再予以容忍一年。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 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」(城規會規劃指引編號 34B)的規定，因為自上次批給臨時許可後，規劃情況沒有任何重大改變。該零售店規模細小，又位於唐人新村路東面的「住宅(乙類)1」地帶邊陲。此外，在橫越唐人新村路的毗連「工業」地帶內亦設有餐廳、貨倉及工場，故此該臨時零售店與附近的土地用途並非不相協調。由於申請地點並沒有已知的長遠發展計劃，因此批准屬臨時性質的規劃許可續期，並不會妨礙落實有關地帶的規劃意向。至於環保署署長的意見，在先前的一宗申請(編號 A/YL-TYST/371)的規劃許可有效期內，申請人已在申請地點的邊界設置圍欄，把申請地點與北面的露天範圍隔開。申請人亦明確地表示，零售店只會在限定的時間內營業，不會在星期日及公眾假期營業，而他亦不會在申請地點內進行其他工場活動。規劃署建議附加規劃許可附帶條件，限制作業時間，禁止進行金屬切割及工場活動，限制使用的車輛類別，禁止在孖峰嶺路沿路進行起卸貨物的活動，並規定必須保養申請地點現有的邊界圍欄。關於區內人士的反對意見，經諮詢的相關政府部門對這宗申請均沒有負面意見。運輸署署長表示，該零售店不大可能會增加有關道路的交通量，該道路仍足以應付日後的交通量。

58. 一名委員鑑於有 88 份意見書提出反對意見，遂詢問提意見人提及的負面影響／滋擾是否屬實。袁承業先生回答說，接獲的公眾意見已分發相關的政府部門傳閱，但各部門對這宗申請都沒有提出負面意見。至於意見書指該零售店的起卸貨物活動會影響行人／交通安全，運輸署署長表示該路段准許起卸貨物(其意見載於文件第 10.1.2(b)段)。在先前的規劃申請中，當局亦接獲同類的公眾意見。

## 商議部分

59. 袁承業先生回應主席的查詢時表示，規劃署人員曾在某個星期日進行實地視察，發現有關零售店休業。根據申請人所述，他有時或須在星期日返回店鋪拿取工具，但零售店在星期日及公眾假期是休息的。

60. 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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為一年，由二零一零年十二月十九日至二零一一年十二月十八日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時半至翌日早上八時半在申請地點作業；
- (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的任何時間，不得在申請地點進行金屬切割或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點使用《道路交通條例》所界定超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)作業；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在孖峰嶺路沿路進行起卸貨物的活動；
- (f) 在規劃許可有效期內，須經常保養申請地點邊界現有的圍欄；
- (g) 在規劃許可有效期內，須經常保養根據 A/YL-TYST/449 號的申請設置的現有排水設施；
- (h) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(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；以及

- (i) 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，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

61. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (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) 留意地政總署元朗地政專員的意見，涵蓋第 121 約地段第 1375 號餘段的短期豁免書編號 3294 把建築面積限制為 59.6 平方米，申請書內顯示的樓面面積可能超過所定的限制。此外，元朗地政處不會許可佔用申請地點範圍內約 4 平方米的政府土地。從租約的角度而言，該地段的擁有人須向元朗地政處提出申請，以便把申請地點內的違規情況正規化。元朗地政處作為業主，可酌情批准有關申請，如最後批准申請，申請人便須履行該署附加的條款和條件，包括支付地價或費用。元朗地政處保留權利在適當情況下，採取土地管制行動，對付非法佔用政府土地的行爲。此外，連接申請地點的通道須穿過一幅短狹的政府土地才能通往唐人新村路的行人路，元朗地政處不會為該幅政府土地進行維修保養工程；
- (c) 遵從環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少對環境可能造成的滋擾；
- (d) 留意消防處處長的意見，根據香港法例第 95B 章《消防(裝置及設備)規例》第 8(b)條的規定，擁有裝置在任何處所內的任何消防裝置或設備的人，須每 12 個月由一名註冊消防裝置承辦商檢查該等消防裝置或設備至少一次；



- (e) 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。此外，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的違例構築物作出追究。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 條有關所有建築物都須設有緊急車輛通道的規定；以及
- (f) 留意機電工程署署長的意見，距離申請地點南面邊界約 30 米現時鋪設了一條高壓煤氣輸送管。在有關發展項目的設計及施工階段，申請人須知會工程倡儀人／顧問，並須與香港中華煤氣有限公司保持聯絡／互相協調，以確定擬議施工範圍附近的現有及計劃鋪設的氣體喉管路線／氣體裝置的確實位置，以及有關發展項目須最少向後移離該等氣體喉管多少距離為宜。最後，工程倡儀人／顧問亦須留意機電工程署發出的《避免氣體喉管構成危險工作守則》的規定。該守則載於機電工程署的網頁。

[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。]

[高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生此時獲邀出席會議。]

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-LFS/206 在劃為「康樂」地帶的  
元朗流浮山第129約地段第2093號(部分)、  
第2095號(部分)、第2096號餘段(部分)及  
第2102號A分段(部分)  
臨時露天存放雲石並關設工場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-LFS/206 號)

---

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-LFS/207 在劃為「康樂」地帶的  
元朗流浮山第129約地段第2097號(部分)、  
第2215號A分段餘段(部分)、第2216號(部  
分)、第2217號(部分)及第2218號餘段(部  
分)和毗連政府土地  
臨時露天存放雲石並關設工場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-LFS/207 號)

---

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-LFS/208 在劃為「康樂」地帶的  
元朗流浮山第129約地段第2094號(部分)、  
第2231號餘段(部分)、第2233號(部分)、  
第2234號(部分)、第2235號(部分)及第  
2237號(部分)和毗連政府土地  
臨時露天存放雲石並關設工場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-LFS/208 號)

---

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/209 在劃為「康樂」地帶的  
元朗流浮山第129約地段第2095號(部分)、  
第2096號餘段(部分)、第2097號(部分)、  
第2098號(部分)、第2099號(部分)、第  
2217號(部分)、第2218號餘段(部分)及第  
2219號餘段(部分)和毗連政府土地  
臨時露天存放雲石(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-LFS/209 號)

---

62. 鑑於這四宗申請的性質類似，所涉的地點相近，並位於同一地帶內，因此委員同意一併考慮這些申請。

簡介和提問部分

63. 高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生告知與會者，規劃申請編號 A/YL-LFS/209 的文件第 10 頁的替代頁已呈交會上，供委員參考，當中刪除了第 12.3 段的「公眾人士」的字眼。他繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放雲石並闢設工場，為期三年(規劃申請編號 A/YL-LFS/206 至 208)，以及臨時露天存放雲石，為期三年(規劃申請編號 A/YL-LFS/209)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)並不支持這四宗申請，因為申請地點附近及沿深灣路這條通道有易受影響的用途(民居)，預計發展項目會對環境構成滋擾。然而，該署在過去三年並無接獲關於各申請地點的環境的投訴；

- (d) 在法定公布期內，當局收到一名元朗區議員提交的意見書，表示反對編號 A/YL-LFS/206 至 208 的申請。該名議員認為申請地點十分接近民居，大量車流、上落貨活動及切割雲石所產生的噪音和灰塵，會對民居構成滋擾。當局並沒有收到有關編號 A/YL-LFS/209 的規劃申請的公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於有關文件第 12 段所作的評估，並不支持這四宗申請。申請的用途並不符合「康樂」地帶的規劃意向，有關的規劃意向主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施。一而再的批准把申請地點繼續用作露天貯物，會妨礙落實「康樂」地帶的規劃意向。申請書內並無提出有力的理據，令當局要偏離這個規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。雖然在有關「康樂」地帶內，申請地點附近有露天貯物用途和工場，但這些發展項目有很多均懷疑是違例的，當局可採取執行管制行動。把申請地點重新分類，由在有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13C (城規會規劃指引編號 13C) 原屬第 3 類地區，改為屬第 4 類地區(城規會規劃指引編號 13D)，是因為城規會有意取締深灣路西北面受影響較少的近海岸地區的不協調用途。有關的申請並不符合規劃指引的規定，因為並沒有特殊的情況可作為支持有關發展項目的理據，環保署署長又對四宗申請提出了負面意見，亦有公眾人士對編號 A/YL-LFS/206 至 208 的申請提出負面意見，此外，發展項目亦不符合第 4 類地區鼓勵取締不協調用途的意向。在提出這些申請前，同一申請人亦曾提出一些涉及相同／類似露天貯物用途的申請。當時小組委員會批准該等申請，給予為期兩年的許可，目的是讓申請人有時間因應申請地點被重新分類為第 4 類地區而遷移有關的用途。小組委員會已給予申請人充足的時間，但申請人並無證明曾盡力遷移有關用途，亦沒有提供資料，解釋何以無法把有關用途遷往他處。申請地點須經單線雙程行車的深灣路進入。環保署署長認為，申請地點用作

露天存放雲石，會對申請地點附近及通往申請地點通道沿路的易受影響民居構成環境滋擾。

64. 委員並無就這四宗申請提出問題。

#### 商議部分

65. 經商議後，小組委員會決定拒絕這四宗申請。委員繼而審閱有關文件第 13.1 段所載各項拒絕理由，並認為有關理由恰當。有關理由如下：

#### 編號 A/YL-LFS/206 的申請

- (a) 持續佔用申請地點作露天貯物和工場用途，不符合「康樂」地帶的規劃意向，有關的規劃意向主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施。申請書內並無提出有力的規劃理據，令當局要偏離這個規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請的發展項目並不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為並沒有特殊的情況可作為支持這個發展項目的理據，又有政府部門提出關於環境的負面意見，而且發展項目會對周邊地區的環境構成滋擾，亦不符合第 4 類地區鼓勵取締不協調用途的意向；以及
- (c) 上一宗先前的申請(編號 A/YL-LFS/164)擬進行同類的露天貯物用途，小組委員會批給該宗申請為期兩年的許可，目的是讓申請人有時間遷移有關的用途。小組委員會已給予申請人充足的時間，但申請人並無證明曾盡力遷移有關用途，亦沒有提供資料，解釋何以無法把有關用途遷往他處。

#### 編號 A/YL-LFS/207 的申請

- (a) 持續佔用申請地點作露天貯物和工場用途，不符合「康樂」地帶的規劃意向，有關的規劃意向主要是

進行康樂發展，為市民提供所需設施。申請書內並無提出有力的規劃理據，令當局要偏離這個規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (b) 申請的發展項目並不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為並沒有特殊的情況可作為支持這個發展項目的理據，又有政府部門提出關於環境的負面意見，而且發展項目會對周邊地區的環境構成滋擾，亦不符合第 4 類地區鼓勵取締不協調用途的意向；以及
- (c) 上一宗先前的申請(編號 A/YL-LFS/161)擬進行相同的用途，小組委員會批給該宗申請為期兩年的許可，目的是讓申請人有時間遷移有關的用途。小組委員會已給予申請人充足的時間，但申請人並無證明曾盡力遷移有關用途，亦沒有提供資料，解釋何以無法把有關用途遷往他處。

#### 編號 A/YL-LFS/208 的申請

- (a) 持續佔用申請地點作露天貯物和工場用途，不符合「康樂」地帶的規劃意向，有關的規劃意向主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施。申請書內並無提出有力的規劃理據，令當局要偏離這個規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請的發展項目並不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為並沒有特殊的情況可作為支持這個發展項目的理據，又有政府部門提出關於環境的負面意見，而且發展項目會對周邊地區的環境構成滋擾，亦不符合第 4 類地區鼓勵取締不協調用途的意向；以及
- (c) 上一宗先前的申請(編號 A/YL-LFS/162)擬進行相同的用途，小組委員會批給該宗申請為期兩年的許可，目的是讓申請人有時間遷移有關的用途。小

組委員會已給予申請人充足的時間，但申請人並無證明曾盡力遷移有關用途，亦沒有提供資料，解釋何以無法把有關用途遷往他處。

編號 A/YL-LFS/209 的申請

- (a) 持續佔用申請地點作露天貯物用途，不符合「康樂」地帶的規劃意向，有關的規劃意向主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施。申請書內並無提出有力的規劃理據，令當局要偏離這個規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請的發展項目並不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為並沒有特殊的情況可作為支持這個發展項目的理據，又有政府部門提出關於環境的負面意見，而且發展項目會對周邊地區的環境構成滋擾，亦不符合第 4 類地區鼓勵取締不協調用途的意向；以及
- (c) 上一宗先前的申請(編號 A/YL-LFS/163)擬進行相同的用途，小組委員會批給該宗申請為期兩年的許可，目的是讓申請人有時間遷移有關的用途。小組委員會已給予申請人充足的時間，但申請人並無證明曾盡力遷移有關用途，亦沒有提供資料，解釋何以無法把有關用途遷往他處。

議程項目 23

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/211 擬在劃為「康樂」地帶和「住宅(戊類)」地帶的元朗流浮山深灣路第 129 約地段第 2219 號餘段(部分)及第 2226 號(部分)臨時露天存放雲石及建築材料(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-LFS/211 號)

---

## 簡介和提問部分

66. 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) 臨時露天存放雲石及建築材料，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近及沿通道(深灣路)有易受影響的用途(民居)，預計有關發展會對環境造成滋擾。當局在二零零六年一月至二零一零年八月期間，並無接獲任何針對申請地點提出的污染投訴；
- (d) 當局在法定公布期內接獲兩份公眾意見書。一名提意見人以火警危險及噪音污染為理由，反對這宗申請。他並指責政府當局在其居所附近批准過多露天貯物場，特別是電子廢物回收場。另一名提意見人亦反對申請，理由包括狹窄的深灣路的繁忙交通會對居民、騎單車人士及遊客造成塵埃影響及不便；近年於露天貯物場／回收場所發生的意外、火警及盜竊個案；五金存放導致地下水污染；經營者欠缺自律；以及政府部門執行法例／規劃許可附帶條件不力。提意見人認為，鑑於該區將發展成為旅遊及休閒中心，露天貯物用途申請應予以否決；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。儘管申請用途並不符合「住宅(戊類)」地帶及「康樂」地帶的規劃意向，但申請地點沒有須即時進行的發展計劃，而且申請用途屬臨時性質，暫時可予容忍。就這宗申請批出屬臨時性質的許可，不會妨礙「住宅(戊類)」地帶及「康樂」地帶的規劃意向。擬議發展與附近的土地用途並非不相協調，因為該「住宅(戊類)」地帶主要作同類的露天貯物



用途。擬議發展亦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)，因發展項目部分位於第 2 類地區(73%)，部分則位於第 3 類地區(27%)，而有關政府部門並無提出負面意見，以及環保署署長和提意見人所關注的事宜可通過附加規劃許可附帶條件解決。關於環保署署長所提出的意見，當局已建議附加規劃許可附帶條件，限制運作時間、使用車輛類別及活動類別等。此外，小組委員會已批准多宗先前申請，而規劃情況並沒有重大改變。批准這宗申請符合小組委員會先前的決定。由於上一項許可(申請編號 A/YL-LFS/186)因申請人未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷，加上沒有先前申請獲批超過一年的許可有效期，因此建議批給為期一年的較短規劃許可有效期和較短的履行期限，以監察情況。至於所接獲的公眾意見，當局並無在附近發現電子廢物露天貯物場／回收場。此外，已建議批給為期一年的較短規劃許可有效期，以監察申請地點和申請人履行規劃許可附帶條件的情況。就這宗申請批出為期一年的臨時許可，不會妨礙該區日後的旅遊發展。

67. 一名委員備悉這宗申請的土地用途與這次會議上考慮的申請(編號 A/YL-LFS/206 至 209)相似，因此詢問規劃署就該四宗申請與這宗申請作出不同建議的主要原因。李志源先生回應說，根據城規會規劃指引編號 13E，該四宗規劃申請所涉用地位於第 4 類地區，而這宗申請的用地部分位於第 2 類地區(73%)，部分則位於第 3 類地區(27%)。該四宗規劃申請涉及深灣路以北土地，主要為荒地及耕作農地；而這宗申請涉及深灣路以南土地，主要作露天貯物場。把深灣路以北範圍根據城規會規劃指引編號 13D 由第 3 類地區重新規劃為第 4 類地區，旨在逐步取締位於深灣路西北海岸附近少受影響地區內不符合規劃的用途。主席補充說，規劃申請(編號 A/YL-LFS/206 至 209)的上一項規劃許可，是讓該四宗規劃申請的用途有時間遷至適合地點。

商議部分

68. 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，為期一年，至二零一一年十一月十二日止，並須附加下列條件：

- (a) 按申請人所建議，在規劃許可的有效期內，不得於下午七時至翌日上午七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可的有效期內，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的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定的重型貨車(重量超過 24 公噸)，包括拖頭／拖架，在申請地點內存放／停泊或進出；
- (d) 在規劃許可的有效期內，不得在申請地點進行拆除、修理、熔化、清潔或工場活動；
- (e) 在規劃許可的有效期內，申請地點外圍五米內所存放材料的堆疊高度不得超過邊界圍欄的高度；
- (f) 在規劃許可的有效期內，不得在申請地點處理(包括拆除、起卸及貯存)電器／電子產品、電腦廢物、陰極射線管及陰極射線管電腦屏幕／電視機／器材；
- (g) 按申請人所建議，在規劃許可的有效期內，不得在申請地點露天存放可循環再造物料；
- (h) 按申請人所建議，在規劃許可的有效期內，把申請地點的西南面界線後移；
- (i) 在規劃許可的有效期內，申請地點上任何樹木的一米範圍內不得存放任何物料；

- (j) 在規劃許可的有效期內，申請地點的現有植物必須時刻妥為護理；
- (k) 在規劃許可的有效期內，根據先前獲批准的申請(編號 A/YL-LFS/168)而設置的現有排水設施必須時刻妥為保養；
- (l) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一一年二月十二日或之前)提交申請地點上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；
- (m) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一一年二月十二日或之前)更換已枯萎的樹木和清除攀緣植物，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (n) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一一年二月十二日或之前)在申請地點設置圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (o) 如在規劃許可的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)、(h)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (p) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(l)、(m)或(n)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (q) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

69. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意批給為期一年的較短規劃許可有效期和較短的履行期限，是為監察申請地點和申請人履行規劃許可附帶條件的情況。倘申請人未能履行規劃許可附帶條件而導致規劃許可被撤銷，或當局接獲任何針對申請地點提出的投訴或當地居民對日後提出的申請提出反對，則日後提出的申請或不會獲小組委員會從寬考慮；
- (b) 這項規劃許可是批給申請的用途／發展項目，對於露天存放可循環再造物料、停車場，以及現時於申請地點內進行而這宗申請並未涵蓋的其他用途／發展項目，當局不會予以容忍。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；
- (c) 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；
- (d) 留意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，事先未取得其批准，不得搭建任何構築物。他備悉申請地點並無擬議構築物。然而，如其後須搭建任何構築物，申請人須向他申請許可。他或會以地主身分行使酌情權批准有關申請。如獲批給許可，有關申請必須符合他所施加的條款及條件，包括繳付地價或費用。沿深灣路的一塊狹長政府土地現時未經他批准而被佔用。他保留對非法佔用政府土地採取適當行動的權利；
- (e) 遵從環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低潛在的環境影響；以及
- (f) 留意運輸署署長的意見，即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，並與有關的地政和維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬。

## 議程項目 24

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-LFS/210 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗流浮山輞井村第 129 約地段第 1181 號闢設臨時私人花園(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/210 號)

---

70. 小組委員會備悉申請人於二零一零年十一月三日要求延期兩個月考慮申請，以便有時間修訂美化環境建議。

71. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交補充資料。小組委員會同意應在收到申請人提交的補充資料當日起計兩個月內，把申請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擬提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則當局不會批准再延期。

## 議程項目 25

### 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)

---

72. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一零年十月二十六日及十月二十七日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，以便申請人有時間解決公眾關注的現有樹木和排水問題。

73. 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，以待申請人提交額外資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人提交的額外資料當日起計兩個月內，提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備所提交的進一步資料；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 26

### 第 16 條申請

#### [公開會議]

A/YL-NSW/197 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗南生圍東成里第 103 約地段第 12 號、第 13 號餘段及第 14 號、第 115 約地段第 625 號 B 分段、第 625 號餘段、第 627 號餘段、第 630 號 B 分段餘段(部分)、第 634 號 A 分段(部分)、第 635 號(部分)、第 636 號 A 分段(部分)、第 637 號、第 638 號、第 660 號、第 661 號、第 662 號、第 663 號、第 664 號、第 665 號、第 712 號餘段(部分)、第 794 號 A 分段(部分)、第 1288 號 K 分段、第 1288 號餘段、第 1292 號餘段、第 1327 號餘段(部分)和毗連政府土地進行住宅發展及填塘  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NSW/197 號)

---

74. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一零年十月二十七日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，以便申請人有足夠時間擬備進一步的資料，並就擬議發展項目對環境及生態的影響，以及對西鐵保護區可能造成的影響，徵詢相關部門的意見。

75. 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，以待申請人提交額外資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人提交額外資料當日起計兩個月

內，提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備所提交的進一步資料；除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

[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。李先生此時離席。]

## 議程項目 27

### 其他事項

76. 餘無別事，會議於下午三時五十分結束。