

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會

二零一零年十二月二十三日 下午二時三十分舉行的

第 432 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

陳炳煥先生

鄭恩基先生

鄭心怡女士

陳漢雲教授

陳仲尼先生

馬錦華先生

馬詠璋女士

葉滿華先生

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

規劃署副署長／地區  
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

林群聲教授

劉志宏博士

劉智鵬博士

盧偉國博士

邱榮光博士

民政事務總署助理署長(2)  
曾裕彤先生

列席者

規劃署助理署長／委員會  
劉星先生

總城市規劃師／城市規劃委員會  
朱慶然女士

城市規劃師／城市規劃委員會  
陳卓玲女士

### 議程項目 1

#### 通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一零年十二月十日 第 431 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」)二零一零年十二月十日第 431 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

[城市規劃師／西貢及離島劉潔瑩女士此時獲邀出席會議。]

### 議程項目 3

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/DPA/I-TOF/1 擬在劃為「自然保育區」地帶的  
大嶼山大澳新基街北端的政府土地關設避雨處  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/DPA/I-TOF/1 號)

---

3. 秘書報告，這宗申請是民政事務總署於二零一零年十一月三日提出的，要求在申請地點關設避雨處。不過，申請地點所在的「自然保育區」地帶涉及四份有關《大澳邊緣發展審批地區草圖編號 DPA/I-TOF/1》的申述，該草圖於二零一零年六月四日根據《城市規劃條例》第 5 條展示。在四份申述中，有兩份支持劃設「自然保育區」地帶，其餘兩份則表示反對。城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一零年十二月三日考慮有關該草圖的申述和就這些申述提出的意見後，備悉表示支持該草圖的申述，但決定不接

納表示反對該草圖的申述。秘書告知委員，根據城規會規劃指引編號 33 有關「延期對申述、意見及進一步申述及申請作出決定」的規定，就考慮第 16 條申請而言，倘若尚有就有關地點所劃定的地帶表示反對的申述須呈交行政長官會同行政會議考慮，而申述的內容又與該申請有關，城規會便會延期作出決定。因此，規劃署建議延期至行政長官會同行政會議就有關的申述作出最終決定後，才考慮這宗申請。

4. 經商議後，小組委員會決定延期至行政長官會同行政會議就《大澳邊緣發展審批地區草圖編號 DPA/I-TOF/1》和表示反對的申述作出決定後，才就這宗申請作出決定。

[地政總署助理署長(新界)茹建文先生此時到達出席會議。]

#### 議程項目 4

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-TCTC/40 擬在劃為「休憩用地」地帶的  
大嶼山東涌黃泥屋第 3 約地段第 2261 號 2 號地下  
經營食肆  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/I-TCTC/40 號)

---

##### 簡介和提問部分

5. 高級城市規劃師／西貢及離島劉潔瑩女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述以下事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營的食肆；
- (c) 政府部門的意見——土木工程拓展署港島及離島拓展處處長表示，申請處所所在的地方日後擬用作興建市鎮公園。為免阻礙日後進行的擬議發展項目，倘這宗申

請獲得批准，批給的許可應屬臨時性質，例如可把有效期定為三年；

- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，離島民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所載的評估，不反對這宗申請。雖然擬經營的食肆所在的地方被劃為「休憩用地」地帶，用來興建東涌新市鎮的市鎮公園，但康樂及文化事務署署長表示，暫時還未有興建市鎮公園的時間表。另外，申請處所位於黃泥屋村內，該村的土地用途屬於「東涌餘下的發展計劃可行性研究」的研究範圍，而該項研究暫定於二零一一至一二年度展開。因此，倘就擬經營的食肆批給永久性的許可，將影響「休憩用地」地帶的規劃意向及上述可行性研究。雖然如此，土木工程拓展署並不反對給予這宗申請有效期為三年的臨時許可，因為這樣不會影響將會展開的可行性研究。此外，擬經營的食肆規模細小，只佔用現有村屋的地下一層，故此與附近的住宅發展項目並非不相協調。該店也不大可能會對周圍地區的交通、環境及基礎設施造成不良影響。

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，至二零一三年十二月二十三日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年六月二十三日或之前)，提交申請處所的消防安全設施建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 就上文(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年九月二十三日或之前)，落實消

防安全設施建議，而有關落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年六月二十三日或之前)，提交有關把申請處所的污水渠接駁至公共污水收集系統的建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年九月二十三日或之前)，落實有關把申請處所的污水渠接駁至公共污水收集系統的建議，而有關落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；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(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

8. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 給予為期三年的臨時規劃許可，是為監察發展項目的情況，確保不會妨礙落實「休憩用地」地帶的規劃意向；以及
- (b) 留意運輸署署長的意見，擬經營的食肆不得妨礙其他道路使用者。

## 議程項目 5

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/SLC/115 擬在劃為「綠化地帶」的  
大嶼山十壆舊村芝麻灣道第333約地段第664號  
興建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SLC/115 號)

---

9. 小組委員會備悉，申請人於二零一零年十二月九日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，以便申請人有時間重新提交美化環境建議。

10. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩個月內，提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備將要提交的進一步資料；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 6

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-HC/185 擬在劃為「綠化地帶」的  
西貢莫遮峯第 244 約地段第 1945 號 H 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/SK-HC/185 號)

---

11. 小組委員會備悉，申請人於二零一零年十二月八日要求小組委員會延期三個月考慮這宗申請，以便申請人有時間回應政府部門就這宗申請提出的意見。

12. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩個月內，提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有三個月時間準備將要提交的進一步資料；而除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

[主席多謝城市規劃師／西貢及離島劉潔瑩女士出席會議，解答委員的提問。劉女士此時離席。]

## 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、鄭禮森女士和梁榮光先生此時獲邀出席會議。]

### 議程項目 7

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/DPA/NE-STK/1 擬在劃為「綠化地帶」的  
沙頭角山咀村第 40 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/DPA/NE-STK/1 號)

---

13. 秘書報告，《沙頭角發展審批地區草圖編號 DPA/NE-STK/1》在二零一零年七月三十日根據《城市規劃條例》第 5 條展示，當局共接獲 14 份有關該草圖的申述，其中一份表示反對把在山咀村旁邊涵蓋申請地點的土地劃為「綠化地帶」，並建議把該處改劃為「鄉村式發展」地帶，以供興建小型屋宇。城市規劃委員會(下稱「城規會」)暫定於二零一一年一月二十一日考慮該等申述和有關意見。秘書表示，根據有關「延期對申述、意見及進一步申述及申請作出決定」的城規會規劃指引編號 33，就考慮第 16 條申請而言，倘若尚有就有關地點所劃定的地帶表示反對的申述須呈交行政長官會同行政會議考慮，而申述的內容又與該申請有關，城規會便會延期作出決定。因此，規劃署建議延期至行政長官會同行政會議就有關的申述作出最終決定後，才考慮這宗申請。

14. 經商議後，小組委員會決定延期至行政長官會同行政會議就《沙頭角發展審批地區草圖編號 DPA/NE-STK/1》和表示反對的申述作出決定後，才就這宗申請作出決定。

[馬詠璋女士此時到達出席會議。]



## 議程項目 8

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-HLH/17 在劃為「農業」地帶的  
恐龍坑第 84 約地段第 529 號 A 分段(部分)  
臨時露天存放建築機器及機械零件(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-HLH/17 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) 臨時露天存放建築機器及機械零件，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有住用構築物。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，因為申請的用途與附近鄉郊環境的景觀特色並不協調，而且對現有的景觀特色和資源造成干擾；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，其中一份由一名市民提交，表示對這宗申請「沒有意見」，另一份則由創建香港提交，表示反對這宗申請，理由是申請的用途會損害「綠化地帶」用地的環境，而且不符合該區的規劃意向；
- (e) 北區民政事務專員表示，打鼓嶺區鄉事委員會副主席反對這宗申請，理由是用作運載物料的重型車輛會對行人和其他車輛構成危險；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，不支持這宗申請。有關評估撮錄如下：

- (i) 申請涉及的發展項目並不符合「農業」地帶的規劃意向，該地帶的規劃意向主要是要保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，同時也爲了保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。漁農自然護理署署長雖然對申請的用途沒有強烈的反對意見，但他留意到申請地點附近仍有一些常耕／休耕農地；
- (ii) 這宗申請不符合城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 13E 的規定，因爲申請地點先前從未獲批給規劃許可，可以作同類的露天貯物用途。環保署署長不支持這宗申請，因爲申請地點附近有住用構築物，最接近的一幢位於申請地點東面約十米處，預計擬議發展項目會對附近居民構成環境滋擾。此外，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，因爲申請的用途與附近鄉郊環境的景觀特色並不協調，而且對現有的景觀特色和資源造成干擾。再者，當局亦接獲一份由區內人士提出的意見書，提意見人以交通安全爲理由反對申請的用途；
- (iii) 先前三宗擬作相同用途的申請(編號 DPA/NE-HLH/3、A/NE-HLH/1 及 A/NE-HLH/2)分別遭小組委員會拒絕或被城規會駁回，理由是申請的用途不符合「農業」地帶的規劃意向，以及倘批准申請，將會爲其他同類申請立下不良先例。自上述的先前申請被拒絕或駁回後，有關的規劃情況並無任何重大改變足以令小組委員會這次要偏離小組委員會或城規會先前的決定；以及
- (iv) 申請人引述了先前三宗與現時這宗申請同類而又獲批准的申請(編號 A/NE-TKL/241、295 及 334)。不過，小組委員會是在有條件的情況下批准該三宗申請，主要是考慮到該些申請大致符合城規會規劃指引有關「擬作露天貯物及港口後勤用途提出的規劃申請」的規定，因爲申請地點先前曾獲小組委員會批給規劃許可，而相關的政府部門亦沒有對該些申請提出重大的負面意見。由

此可見，小組委員會批給該三宗申請規劃許可時所考慮的因素，有別於這宗申請。

16. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

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

- (a) 申請的用途不符合該區「農業」地帶的規劃意向，該地帶的規劃意向主要是要保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，同時也為了保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內沒有提出充分的規劃理據，足以支持偏離上述規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請的用途並不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)的規定，因為申請地點先前從未獲批給規劃許可，而且申請人未能證明申請涉及的發展項目不會對附近地區的環境造成不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為「農業」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 9

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KTS/303

擬在劃為「綠化地帶」的

上水古洞南營盤第 100 約地段第 1639 號 D 分段

第 1 小分段、第 1639 號 D 分段第 2 小分段及

第 1639 號 E 分段

---

關設臨時貨倉及工場連附屬設施(辦公室及宿舍)  
(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KTS/303 號)

---

18. 秘書報告，申請人於二零一零年十二月八日回應政府部門就這宗申請所提出的意見，並要求小組委員會延期至二零一一年二月才就其申請作出決定。然而，申請人卻又在二零一零年十二月二十二日致函城市規劃委員會秘書處，要求小組委員會不要延期對其申請作出決定，因為據他所知，有關政府部門再沒有提出負面意見。申請人的來信副本已在會上提交，供委員參考。由於規劃署並無足夠的時間就這宗申請擬備整套文件，讓小組委員會在是次會議考慮，秘書告知委員，這宗申請會留待二零一一年一月十四日舉行的下次會議才提交小組委員會考慮。

19. 經商議後，小組委員會決定延期就這宗申請作出決定，並同意這宗申請應在二零一一年一月十四日舉行的下次會議提交小組委員會考慮。

## 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/727

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

用作臨時分層樓宇(為期五年)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ST/727 號)

---

### 簡介和提問部分

20. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區梁榮光先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述以下事宜：

- (a) 申請的背景——該幢職員宿舍(E 座)樓高 21 層，由 1 樓至 20 樓，每層各有四個單位，合共 80 個單位。醫院管理局並無將該樓宇用作宿舍，全幢樓宇現由政府

產業署管理。目前，該幢樓宇共有 23 個單位用作政府及機構用途，餘下的 57 個單位則出租作為私人住宅；

- (b) 用作臨時分層樓宇(為期五年)——該處所涉及先前一宗編號 A/ST/641 的申請。有關申請在二零零六年九月一日在附有條件的情況下獲批給臨時性質的許可，為期五年，至二零一一年九月一日止。申請人現重新申請另外五年的規劃許可，以便繼續把同一地點用作相同用途；
- (c) 政府部門的意見——建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核表示，由於擬議的威爾斯親王醫院第二期重建計劃仍未獲得所需的資源，建議在批給規劃許可時加入一項條款，訂明若該項工程計劃在幾年後重新推行，申請人應給予合理的通知(例如三個月通知)，知會及要求單位用戶遷出；
- (d) 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亦沒有收到區內人士提出的反對／意見；以及

[陳漢雲教授於此時到達參加會議。]

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 10 段的評估，不反對這宗申請。把前職員宿舍用作臨時分層樓宇並沒有改變宿舍所在用地的土地用途或其住用性質，也不會對毗鄰的威爾斯親王醫院及附近的發展項目風貌造成不良影響。把有關處所用作臨時分層樓宇，為期五年，是善用剩餘的職員宿舍的做法。由於這個用途只屬臨時性質，批准現時這宗申請應不會妨礙落實該「政府、機構或社區」地帶的規劃意向。雖然申請地點已納入威爾斯親王醫院日後重建的範圍，但該擬議重建計劃至今仍未有確實的推行時間表。由於有關用途不會改變現有發展項目的住宅發展密度(原先擬用作職員宿舍)，所以交通不會受到不良影響。先前已有四宗申請，都是要求把申請處所作同一用途，並獲批准。自批准這些申請以來，規劃情況一直沒變。有關的政府部門認為可以接納這宗申請。

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所提交的申請內容，批准這宗申請。這項許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零一五年十二月二十三日止。

23. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 留意建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核的意見，申請人應訂立條文，訂明若威爾斯親王醫院第二期重建計劃在幾年後重新推行，會給予合理的通知(例如三個月通知)，知會及要求單位用戶遷出。

### 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/728 在劃為「工業」地帶的  
沙田火炭坳背灣街 30 至 32 號  
華耀工業中心 L1 樓 7C 室  
經營商店及服務行業(快餐櫃檯)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ST/728 號)

---

#### 簡介和提問部分

24. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區梁榮光先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述以下事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營商店及服務行業(快餐櫃檯)；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門對這宗申請並無提出反對或負面意見；

- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，沙田民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見—— 規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不反對這宗申請。申請經營的快餐櫃檯設於現有一幢工業樓宇臨街的一層，主要入口面向坳背灣街。申請的用途與該工業樓宇及附近的發展內進行的工業及與工業相關的用途並非不相協調。在該工業樓宇地下的毗連單位及附近一帶曾有經營商店及服務行業的同類申請獲得批准。根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 25D 的規定，為符合消防安全而訂定的合計商用樓面面積限制，並不適用於位於臨街的一層、不設座位，並以食品製造廠的形式領取牌照的快餐櫃檯。因此，消防處處長不反對這宗申請。運輸署署長原則上亦不反對這宗申請，但快餐店內必須有足夠位置供顧客排隊，以免人龍阻塞店外的公共行人路，妨礙行人。就此而言，申請人所提交的平面圖顯示申請處所內設有輪候區。規劃署建議給予為期三年的臨時規劃許可，以免妨礙落實有關處所擬作工業用途的長遠規劃意向，並讓小組委員會監察該區工業樓面空間的供求情況。另外，鑑於上兩次批給的規劃許可(申請編號 A/ST/677 及 A/ST/697)因申請人未有履行規劃許可附帶條件而遭撤銷，倘小組委員會決定批准這宗申請，建議設定較短的履行附帶條件期限，以監察申請人履行附帶條件的進度。此外，亦須提醒申請人，倘申請人再次不履行附帶條件，以致規劃許可遭撤銷，日後再次提交申請，小組委員會將不會從寬考慮。

25. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

26. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交的申請內容，批准這宗申請。這項許可屬臨時性質，為期三年，至二零一三年十二月二十三日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一一年三月二十三日或之前)，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；
- (b) 就上文(a)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年六月二十三日或之前)，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。

27. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請處所展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 給予為期三年的臨時規劃許可，是為讓小組委員會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) 倘申請人再次不履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可遭撤銷，日後再次提交申請，小組委員會將不會從寬考慮；
- (d) 向沙田地政專員申請臨時豁免書，以准許申請的用途；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照的意見，申請的用途須符合《建築物條例》的規定，例如快餐店與毗連工場之間須以耐火時效不少於兩小時的分隔牆及樓層隔開。屋宇署收到有關食物業牌照的申請後，會因應情況，制訂樓宇安全規定；



- (f) 留意運輸署署長的意見，快餐店內必須有足夠位置供顧客排隊，人龍不可阻塞店外的公共行人路，妨礙行人；
- (g) 留意消防處處長的意見，擬設的快餐櫃檯只可用「食物製造廠」或「工廠食堂」的形式領取牌照及經營；如以「普通食肆」或「小食食肆」形式領取牌照及經營，不會獲得接納。消防處在收到正式提交或由發牌當局轉交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；以及
- (h) 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。

[主席感謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士和梁榮光先生出席會議，解答委員的查詢。他們於此時離席。]

## **議程項目 12 至 14**

### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/DPA/NE-HH/1 擬在顯示為「非指定用途」用地的西貢北約海下村第 283 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/DPA/NE-HH/1、2 及 3 號)

---

A/DPA/NE-HH/2 擬在顯示為「非指定用途」用地的西貢北約海下村第 283 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/DPA/NE-HH/1、2 及 3 號)

---

A/DPA/NE-HH/3 擬在顯示為「非指定用途」用地的  
西貢北約海下村第 283 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/DPA/NE-HH/1、2 及 3 號)

---

28. 秘書報告，這三宗申請要求在《海下發展審批地區草圖編號 DPA/NE-HH/1》上劃為「非指定用途」的地方內的申請地點各興建一幢小型屋宇。當局在二零一零年九月三十日根據《城市規劃條例》第 5 條展示該草圖，供公眾查閱，在截至二零一零年十一月三十日止的公眾查閱期內，共接獲 18 份申述，當中一份表示反對把發展審批地區草圖所涵蓋的土地全部劃作「非指定用途」，並建議把其提交的文件所指明的地方(包括申請地點)由「非指定用途」用地改劃為「鄉村式發展」地帶。另有一份申述則表示反對劃設「非指定用途」用地，並建議將整個地區劃為郊野公園。秘書稱，根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 33 有關「延期對申述、意見及進一步申述及申請作出決定」的規定，就考慮第 16 條申請而言，倘若尚有就有關地點所劃定的地帶表示反對的申述須呈交行政長官會同行政會議考慮，而申述的內容又與該申請有關，城規會便會延期作出決定。因此，規劃署建議延期至行政長官會同行政會議就有關申述作出最終決定後，才就這些申請作出決定。

29. 秘書亦報告，當局在二零一零年十二月十七日收到申請編號 A/DPA/NE-HH/3 的申請人來信，要求小組委員會不要延期考慮他本人及其兄弟的申請(編號 A/DPA/NE-HH/2 及 3)，理由是他們早在海下發展審批地區草圖展示前，已提出申請，而且他們的申請與申述提出的建議沒有衝突。秘書指出，雖然申請人自二零零二年起已向地政總署申請興建小型屋宇，但這些第 16 條規劃申請是在海下發展審批草圖於二零一零年九月三十日展示後才提交城規會，提交日期為同年十一月。另外須注意的是，其中一份接獲的申述建議把發展審批地區草圖涵蓋的所有地方劃為郊野公園，因此該申述的內容與這些申請有關。至於申請人表示，由於以分區計劃大綱圖取代發展審批地區圖會另外需時三年，擔心他們的申請會延期四年才被考慮。秘書解釋，當一俟海下發展審批地區草圖獲行政長官會同行政會議核准，便會將這些申請提交小組委員會考慮，不會留待日後擬備的分區計劃大綱圖獲批准才這樣做。

30. 經商議後，小組委員會決定延期至行政長官會同行政會議就《海下發展審批地區草圖編號 DPA/NE-HH/1》及表示反對的申述作出決定後，才就這些申請作出決定。

### 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-KLH/424 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的  
大埔九龍坑南華莆第 9 約政府土地  
關設公用事業設施裝置(電力組合式變壓站)  
並進行挖土工程  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KLH/424 號)

---

#### 簡介和提問部分

31. 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) 擬關設的公用事業設施裝置(電力組合式變壓站)及擬進行的挖土工程；
- (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) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，而大埔民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 10 段的評估，不反對這宗申請。擬關設的電力組合式變壓站屬小型變壓站，是改善南華莆村現有和日後的發展項目的電力供應的必需設施。這個發展項目規模細小，與周邊地區的鄉村特色並非不相協調。申請地點是一幅未撥用的政府土地，地政總署並不反對這宗申請。這

宗申請涉及挖土工程，挖掘深度約為 1.6 米，屬小型地基工程，也是興建擬議電力組合式變壓站所必須進行的附帶工程。相關的政府部門沒有就這宗申請提出反對意見。這宗申請與於二零零七年十月十二日獲小組委員會批准的一宗先前申請(編號 A/NE-KLH/365)所提出的是同一個發展項目，只是項目所在的地點不同，這次的申請的地點是在先前的地點以西約八米。遷移變壓站的位置是順應當地村民的要求，以免影響一條擬建的通道。南華莆村的村代表已表示支持這宗申請。

32. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

33. 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十二月二十三日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，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；以及
- (b) 設置消防裝置和滅火水源，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。

34. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，在興建擬議的電力組合式變壓站期間，須恪守文件附錄 III 所載的《集水區工作守則》的規定；
- (b) 留意載於文件第 8.1.2 段水務署總工程師／發展(2)的意見；
- (c) 留意大埔地政專員的意見，申請人須向大埔地政處申請興建擬議的電力組合式變壓站，但該處不保證最終

會批准申請。倘該署批准申請，可能會附加地政總署規定的條款及條件，包括繳交費用／租金；

- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點現時並沒有公共排污駁引設施；
- (e) 留意運輸署署長的意見，申請人須向地政監督查核附近現有的鄉村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鄉村通道的管理和維修保養責任誰屬；
- (f) 留意消防處處長的意見，緊急車輛通道的安排須符合由屋宇署執行的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部的規定。消防處在收到正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (g) 留意衛生署署長的意見，據世界衛生組織表示，倘遵守國際非電離輻射防護委員會(下稱「防護委員會」)所發出的相關指引，工人和公眾接觸到諸如電力設施所產生的超低頻電磁場，其健康應不會受到嚴重影響。世界衛生組織亦鼓勵各地在規劃新的電力設施時，應與相關人士進行有效和坦誠的溝通，而在新設施施工期間，亦應探討有何低成本的方法，減少受到輻射的影響；
- (h) 電力組合式變壓站啓用後，申請人須進行實地量度，以確定有關情況符合防護委員會的指引，並將報告提交機電工程署署長審閱；以及
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，如進行不獲豁免的建築工程，須根據《建築物條例》的規定，委任認可人士及／或註冊結構工程師負責有關工程，並就這些工程正式提出申請，待當局批准。倘申請地點並非毗連一條至少闊 4.5 米的特定街道，在提交建築圖則階段，當局會根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，釐定有關地點的發展密度。為擬議的發展項目設置的緊急車輛通道須符合《建築物(規劃)規例》

第 41D 條的規定。在提交建築圖則階段，當局會提出詳細的意見。

## 議程項目 16

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/408 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的大埔林村新村第 19 約地段第 1149 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/NE-LT/408 號)

---

### 簡介和提問部分

35. 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) 政府部門的意見見——從農業的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，大埔民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不反對這宗申請。有關評估撮錄如下：
  - (i) 雖然漁護署署長從農業的角度而言不支持這宗申請，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並非短缺，但根據「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」)，擬議的小型屋宇發展項目可獲從寬考慮，因為申請地點涉及先前一宗規劃申請(編號 A/NE-LT/355)，該宗申請於二零零六年四月七日獲小組委員會批准，規劃許的有效期至二零一零年四月七日。由於擬議在該區進行的污水收集系統工程暫定於二零一六至一七年度竣工，申請人須待工程竣工後才可在集水區內展開小型屋宇建造工程。因此，申請人未能依時展開先前獲批准的小型屋宇發展項目，實非他所能控制；

- (ii) 這次擬建小型屋宇的覆蓋範圍與先前獲批准的申請涉及的小型屋宇覆蓋範圍相若，並完全位於林村新村的「鄉村範圍」內；
- (iii) 渠務署指出，位於集水區內的擬建小型屋宇的污水渠會穿越地段第 1048 號餘段，接駁至該區已計劃鋪設的污水收集系統。申請人表示該地段的擁有人已允許排污駁引設施穿越其地段；以及
- (iv) 在同一「農業」地帶內，申請地點附近曾有一些同類的小型屋宇申請獲小組委員會批准，理由是該些申請大致符合「臨時準則」。擬建的小型屋宇與附近主要是休耕農地和村屋的鄉郊環境互相協調，應不會對附近地區的交通和排水造成嚴重的不良影響。

36. 鄭禮森女士回應一名委員的提問時表示，現時申請的小型屋宇發展項目正是先前由同一名申請人提交的申請(編號 A/NE-LT/355)涉及的小型屋宇發展項目。先前的申請於二零零六年四月七日在附有條件的情況下獲小組委員會批准，理由是擬建的小型屋宇大致符合「臨時準則」，因為申請地點完全位於林村新村的「鄉村範圍」內，而當時的「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，而且擬建的小型屋宇的污水渠可接駁至該區已計劃鋪設的污水收集系統。渠務署總工程師／工程管理指出，林村谷地區的「鄉村式發展」地帶已列入「林村谷污水收集系統工程(項目編號 4332DS)」下將鋪設的鄉村污水收集系統的工程範圍，該項工程已於二零零九年二月展開。此區附近的鄉村污水收

集系統工程將於二零一二至一三年度展開，暫定於二零一六至一七年度竣工，但須視乎土地徵用的進展情況而定。

### 商議部分

37. 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十二月二十三日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 提交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；
- (b) 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；
- (c) 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；
- (d) 把污水排放系統接駁至公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (e) 採取保護措施，確保集水區不會受到污染或出現淤積情況，而有關措施必須符合水務署署長或城規會的要求。

38. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 擬建小型屋宇的實際建造工程須在公共污水收集網絡建成後，才可展開；
- (b) 擬建的小型屋宇應預留足夠空間，接駁公共污水收集網絡；
- (c) 申請人在簽立小型屋宇批地文件前，須就所有受影響的地段向土地註冊處登記相關的地役權批約，該份批



約須夾附圖則，顯示在有關地段建造、運作和保養的污水管和接駁點；

- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所在的地區現時沒有公共排污駁引設施。待「林村谷污水收集系統工程(項目編號 4332DS)」下的擬議污水收集系統工程於二零一六至一七年度左右竣工後，申請地點便可接駁排污駁引設施；
- (e) 留意渠務署總工程師／工程管理的意見，申請人須留意擬議排污計劃的最新情況，該署亦會不時通知村代表有關的進展情況；
- (f) 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；以及
- (g) 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 17

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/333 擬在劃為「綠化地帶」的  
大埔船灣詹屋第 26 約地段第 297 號 A 分段  
第 1 小分段及第 6 小分段  
興建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TK/333 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；

- (b) 擬建的兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——大埔地政專員不支持這宗申請，因為申請地點完全位於圍繞船灣陳屋、李屋和詹屋的「鄉村範圍」／「鄉村式發展」地帶以外；
- (d) 在法定公布期內接獲 36 份表示反對這宗申請的公眾意見書，分別來自創建香港、江庫花園業主委員會主席(代表該屋苑 18 個單位的業主)、附近的居民和一些個別人士。他們反對這宗申請的主要理由包括申請地點已劃為「綠化地帶」，應予保存及保護；擬議發展項目並不符合該區的規劃意向，亦與該區的特色不相協調；該區沒有符合可持續發展原則的基礎設施及發展藍圖；擬議的發展項目會對周邊地區的交通和環境造成不良影響，倘批准這宗申請，會立下不良先例，令環境遭受破壞及水質受污染，以及船灣具很高的保育價值，這宗申請抵觸政府的環保政策；以及

[ 鄺心怡女士此時到達參加會議。 ]

- (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。雖然可供應付船灣沙欄、陳屋、李屋和詹屋未來興建小型屋宇需求的土地普遍供不應求，但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」(下稱「臨時準則」)，因為擬建的小型屋宇超過 50% 的覆蓋範圍位於「鄉村式發展」地帶和認可鄉村的「鄉村範圍」以外。由於當局從未批准任何在附近地區的「鄉村式發展」地帶或「鄉村範圍」以外發展小型屋宇的同類規劃申請，如批准這宗申請，會為該區其他同類申請立下不良先例。自二零零三年以來，城市規劃委員會(下稱「城規會」)曾在覆核後駁回由相同申請人提交的四宗擬建屋宇規劃申請(編號 A/NE-TK/161、162、214 和 216)，理由是擬議的發展項目並不符合「綠化地帶」的規劃意向，而且申請地點位於「鄉村式發展」地帶和認可鄉村的「鄉村範圍」以外，不符合臨時準則，

如批准這些申請，會立下不良先例。申請地點亦涉及先前兩宗有關改劃用途地帶以興建小型屋宇的申請(編號 Z/NE-TK/10 和 Y/NE-TK/8)，該兩宗申請於二零零四年和二零一零年被小組委員會拒絕，主要理由是小組委員會考慮現有的鄉郊特色後，認為把有關地點劃為「綠化地帶」份屬恰當，而且有關申請會為該區其他同類申請立下不良先例，累積影響所及，會對交通、基礎設施和環境造成影響。由於規劃情況一直沒有改變，所以這次沒有理由要偏離城規會／小組委員會就先前申請所作的決定。

40. 鄭禮森女士在回應主席的提問時表示，船灣沙欄、陳屋、李屋和詹屋的「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，因此當局會於適當時候覆檢該「鄉村式發展」地帶的界線。

#### 商議部分

41. 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 13.1 段所載各項拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

- (a) 擬議發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關的規劃意向是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展；
- (b) 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，因為擬建小型屋宇超過 50% 的覆蓋範圍位於「鄉村式發展」地帶和認可鄉村的「鄉村範圍」以外；以及
- (c) 批准這宗申請，會為該區其他同類申請立下不良先例。

**議程項目 18**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/334 在劃為「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的大埔龍尾毗連第28約地段第950號的政府土地關設附屬於新界豁免管制屋宇的臨時私人花園(為期五年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TK/334 號)

---

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設附屬於新界豁免管制屋宇的臨時私人花園，為期五年；
- (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。擬議的花園用途雖然沒有美化環境的植物，而且與周邊地方並非不相協調，但卻不符合「綠化地帶」的規劃意向，因為根據一般推定，該地帶不宜進行發展。倘批准這宗申請，會為該區其他同類申請立下不良先例，導致市區範圍擴展，令原本宜人的景致變差；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，其中一份來自大埔區議員盧三勝先生，他表示對這宗申請「沒有意見」。另一份意見書則來自創建香港，表示反對這宗申請，因為申請地點有超過 80% 的地方劃為「綠化地帶」，而申請的用途並不符合該區的規劃意向；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，不支持這宗申請。有關評估撮錄如下：

- (i) 把申請地點改建為私人花園，有關的花園便會成為屋宇發展的附屬用途，而這項用途並不符合「綠化地帶」的規劃意向，因為根據一般推定，該地帶不宜進行發展。申請人在申請書內未能提供有力的規劃理據，令當局要偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (ii) 申請地點是政府土地，有些地方以前曾有草木生長，屬於「綠化地帶」林地的一部分。自二零零四年開始，申請地點經鋪築地面後，已成為附屬於第 28 約地段第 950 號的新界豁免管制屋宇的私人花園。有關發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10 的規定，因為該發展已影響附近地區的天然景致。雖然擬闢設的私人花園所佔面積細小，但目前沒有特殊情況或有力理據令當局要從寬考慮這宗申請。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，擔心該發展項目會對位於申請地點北面和東面的八仙嶺郊野公園林地的景觀造成不良影響；以及
- (iii) 批准這宗申請，會為該區其他同類申請立下不良先例。倘這類申請都獲批准，累積影響所及，會導致市區範圍擴展，令原本宜人的景致變差。

43. 鄭禮森女士在回應兩名委員的提問時表示，申請地點是政府土地，申請人須向地政總署申請批出短期租約，以作私人花園用途。倘這宗申請不獲小組委員會／城市規劃委員會（下稱「城規會」）批准，地政總署或會對非法佔用政府土地的情況執行管制行動。

44. 另外兩名委員詢問私人花園在「綠化地帶」內是否屬相容的用途，以及當局評估私人花園用途時會考慮哪些因素，例如會否考慮土地業權及闢作這類用途的範圍大小。秘書回應說，「綠化地帶」的規劃意向主要是抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。小組委員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。由於申請的用途只是附屬於申請人的新界豁免管制屋宇的私人花園，委員

普遍認為這宗申請並無有力的理據，令當局要偏離「綠化地帶」的規劃意向。

45. 另一名委員留意到在有關於地點上的新界豁免管制屋宇大部分位於「綠化地帶」內，只有小部分的覆蓋範圍位於「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」內，因此應不符合評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則(下稱「臨時準則」)。鄭禮森女士說，該幢新界豁免管制屋宇(小型屋宇)是先前於一九九八年經申請(編號 A/NE-TK/100)而在有附帶條件下獲小組委員會批准興建的。秘書說，批准該宗申請的日期先於二零零零年才首次頒布的臨時準則。城規會當年的做法是，只要擬建的小型屋宇有部分位於「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」內，而有關於屋宇與附近的鄉郊和鄉村環境大致協調，便會批准有關申請。

#### 商議部分

46. 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 13.1 段所載各項拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

- (a) 該發展項目不符合「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。申請人在申請書內未能提供有力的規劃理據，令當局同意偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 該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，因為該發展項目已影響天然景致；以及
- (c) 倘批准這宗申請，會為該區的其他同類申請立下不良先例。倘這類申請都獲批准，累積影響所及，會令該區環境和景觀的整體質素下降。

**議程項目 19**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/335 在劃為「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的大埔龍尾第 17 約地段第 1738 號 B 分段餘段及第 1830 號(部分)和毗連政府土地  
關設附屬於新界豁免管制屋宇的  
臨時私人花園(為期五年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TK/335 號)

---

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設附屬於新界豁免管制屋宇的臨時私人花園，為期五年；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門對這宗申請沒有提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，來自一名大埔區議員，表示反對這宗申請，理由是申請的臨時用途會阻塞區內居民所使用的現有通道；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，認為申請的臨時用途可予容忍三年。該私人花園是供一幢村屋地下一層的業主所使用，花園的大部分地方位於「鄉村式發展」地帶內(即 71%)。臨時私人花園用途雖不符合「農業」地帶的規劃意向，但與周邊的用途並非不相協調，因為在鄰近一帶的多是村屋羣，一片鄉郊風貌。擬議用途亦不大可能會對周邊地區造成不良影響。因此，有關的政府部門對這宗申請沒有提出反對／負面意見。此外，給予這宗申請臨時

規劃許可，不大可能會妨礙落實申請地點的長遠規劃意向。規劃署建議給予為期三年的臨時規劃許可，是為了在日後有需要時，可以騰出申請地點或把該處恢復原狀。至於公眾提出有關現有通道的意見，委員應留意，該臨時花園與區內西面的路徑有一段距離，應不大可能會阻塞現有的通道。

48. 一名委員說，編號 A/NE-TK/334 的申請提出同樣的私人花園用途，小組委員會已在這次會議上拒絕該宗申請，但規劃署現在卻建議批准這宗申請。這名委員詢問規劃署是基於什麼準則來考慮這兩宗申請。鄭禮森女士回應說，編號 A/NE-TK/334 的申請所涉的地點橫跨「鄉村式發展」地帶和「綠化地帶」，而這宗申請所涉的地點則橫跨「鄉村式發展」地帶和「農業」地帶。拒絕前者的主要理由是該宗申請不符合「綠化地帶」的規劃意向，因為根據一般推定，該地帶不宜進行發展。至於這宗申請，雖然私人花園用途亦不符合「農業」地帶的規劃意向，但給予這宗申請臨時規劃許可，不會妨礙落實申請地點的長遠規劃意向。因此，規劃署這次雖建議批准這宗申請，但亦只建議規劃許可的有效期為三年，而非申請人提出的五年。

#### 商議部分

49. 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，至二零一三年十二月二十三日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年六月二十三日或之前)，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；
- (b) 就上文(b)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年九月二十三日或之前)，落實美化環境和保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；



- (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；以及
- (d) 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。

50. 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，須先取得規劃許可；
- (b) 給予為期三年的臨時規劃許可，是為了在有需要時可以騰出申請地點或把該處恢復原狀，以備日後使用；
- (c) 須向地政總署大埔地政專員申請批出短期租約，以批准申請的用途；以及
- (d) 留意運輸署署長的意見，附近現有的鄉村路徑並非運輸署的管轄範圍。申請人須向地政監督查核該鄉村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鄉村通道的管理和維修保養責任誰屬。

## 議程項目 20

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/336 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的大埔山寮村第 15 約地段第 611 號 C 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TK/336 號)

---

簡介和提問部分

51. 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) 政府部門的意見詳載於文件附錄 IV，當中的重點列述如下：
  - (i) 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)不支持這宗申請。雖然根據「吐露港未敷設污水設施地區的污水收集系統第1階段第2C期」工程計劃，當局會把污水幹渠由汀角村伸延至山寮村邊界，但是當局並無計劃在山寮村內敷設排污支渠接駁至申請地點。由於擬建的小型屋宇與最接近的污水幹渠相距超過70米，而且四周是私人地段，因此把擬建的屋宇的污水渠接駁至污水幹渠會有實際困難。擬議的發展項目使用化糞池的建議不能接受，因為使用化糞池並不能確保集水區的水質符合標準；
  - (ii) 從農業的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高；以及
  - (iii) 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保留。由於周邊地區的景色優美，申請地點易受市區發展影響。清理地盤和填土工程造成的滋擾，已對極具價值的景觀資源造成破壞，留下礙眼的破損痕迹。如這宗申請獲得批准，會為毗鄰「農業」地帶內的同類申請立下不良先例，導致市區範圍擴展，令原本宜人的景致變差；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，大埔民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及

(e) 規劃署的意見—— 規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不支持這宗申請。有關評估撮錄如下：

(i) 山寮村未來興建小型屋宇需約 6.65 公頃的土地 (或相等於約 266 幅小型屋宇用地)，但該村的「鄉村式發展」地帶內的土地並不足以應付需求；

(ii) 雖然申請地點完全在山寮村的「鄉村範圍」內，而且該村的「鄉村式發展」地帶內可供興建小型屋宇的土地普遍供不應求，但擬議的發展項目仍不符合評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則，因為擬議的小型屋宇位於集水區範圍內，未能確定能否接駁至該區已計劃敷設的污水收集系統。申請人亦未能證明擬議的發展項目不會對集水區的水質造成不良影響。鑑於擬建的小型屋宇能否接駁至污水收集系統令人存疑，而且可能會對集水區的水質造成影響，環保署署長及水務署總工程師／發展(2)均不支持這宗申請；以及

(iii) 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，並指出該區易受發展影響。倘申請獲得批准，會為該區其他同類的小型屋宇申請立下不良先例，導致市區範圍擴展，令原本宜人的景致變差。申請人亦未能證明擬議的發展項目不會對該區的鄉郊景觀造成不良影響。從農業的角度而言，漁護署署長也不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。

52. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

53. 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 段所載各項拒絕理由，並認為理由恰當。有關的理由如下：

- (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，因為在技術及法律上都未能確定擬建於集水區內的小型屋宇的污水渠可接駁至該區已計劃敷設的污水收集系統。申請人未能證明擬議的發展項目不會對集水區內的水質造成不良影響；以及
- (b) 申請人未能證明擬議的發展項目不會對該區的鄉郊景觀造成不良影響。

**議程項目 21 至 34**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/464           擬在劃為「綠化地帶」的  
大埔新屋家村第21約地段第81號D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/464-477 號)

---

A/TP/465           擬在劃為「綠化地帶」的  
大埔新屋家村第21約地段第81號H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/464-477號)

---

A/TP/466           擬在劃為「綠化地帶」的  
大埔新屋家村第21約地段第85號B分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/TP/464-477號)

---

- A/TP/467 擬在劃為「綠化地帶」的  
大埔新屋家村第21約地段第85號C分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/TP/464-477號)
- 
- A/TP/468 擬在劃為「綠化地帶」的  
大埔新屋家村第21約地段第81號K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/464-477號)
- 
- A/TP/469 擬在劃為「綠化地帶」的  
大埔新屋家村第21約地段第81號F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/464-477號)
- 
- A/TP/470 擬在劃為「綠化地帶」的  
大埔新屋家村第21約地段第81號G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/464-477號)
- 
- A/TP/471 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的  
大埔新屋家村第21約地段第81號C分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/TP/464-477號)
- 
- A/TP/472 擬在劃為「綠化地帶」的  
大埔新屋家村第21約地段第81號E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/464-477號)
-

A/TP/473 擬在劃為「綠化地帶」的  
大埔新屋家村第21約地段第81號I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/464-477號)

---

A/TP/474 擬在劃為「綠化地帶」的  
大埔新屋家村第21約地段第81號J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/464-477號)

---

A/TP/475 擬在劃為「綠化地帶」的  
大埔新屋家村第21約地段第81號L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/464-477號)

---

A/TP/476 擬在劃為「綠化地帶」的  
大埔新屋家村第21約地段第85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/464-477號)

---

A/TP/477 擬在劃為「綠化地帶」的  
大埔新屋家村第21約地段第85號餘段及  
毗連政府土地  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/TP/464-477號)

---

54. 委員備悉，這 14 宗申請屬同類性質，申請地點亦相近，而且除了編號 A/TP/471 的申請所涉的地點橫跨「綠化地帶」和「鄉村式發展」地帶外，其餘申請的地點均位於同一「綠化地帶」內。因此，委員同意一併考慮這些申請。

## 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 各申請地點上的擬建屋宇(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／城市設計及園境並不支持這些申請。由於申請地點接近其西南面、西面和西北面的茂密林木的邊緣，因此擬議的發展項目與現有的景觀特色並不協調。倘興建擬議的小型屋宇，會令林木區有更多地方受到干擾，發展項目亦會侵佔「綠化地帶」。此外，倘批准這些申請，會為該區的同類申請立下不良先例，有違「綠化地帶」的目的，令環境不利於保存現有的林木區；
- (d) 在法定公布期內收到七份公眾意見書，其中兩份意見書由個別人士提出，表示反對這些申請，理由是車輛通道有限，道路網已飽和，會產生道路安全問題，以及擬議的發展項目會對景觀和排水造成不良影響。一名居民反對編號 A/TP/471 的申請，表示風水會遭受負面影響。創建香港的意見書則表示擬建的小型屋宇(編號 A/TP/464、470 和 472 的申請)並非適合的發展項目，因為會影響附近環境，而該區亦缺乏符合可持續發展原則的鄉村發展藍圖。新屋家村的村代表和兩名居民表示不反對這些申請，條件是要設置足夠的基建設施，並且要適當地監管地盤平整工程和排水系統；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，不反對這些申請，有關評估撮錄如下：
  - (i) 擬議的小型屋宇發展項目符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下

稱「臨時準則」)，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全位於新屋家村的「鄉村範圍」內，而在新屋家的「鄉村式發展」地帶內可供興建小型屋宇的土地亦普遍供不應求。有鑑於此，大埔地政專員並不反對這些申請。雖然擬議的小型屋宇發展項目並不符合該區劃為「綠化地帶」的規劃意向，但與周邊環境則大致上協調一致，因為在附近地區的多是村屋，饒富鄉郊特色。雖然總城市規劃師／城市設計及園境對這些申請有所保留，認為發展項目與現有的景觀特色不相協調，又會產生先例效應，但漁農自然護理署對這些申請卻沒有強烈意見，因為有關地點只有零散的灌木和野草，而受影響的植物亦全都是常見品種。為了解決總城市規劃師／城市設計及園境關注的問題，建議批給規劃許可時，加入一項附帶條件，規定申請人提交及落實美化環境建議，以便有關的小型屋宇能配合附近發展的景觀特色；

- (ii) 在同一「綠化地帶」內，申請地點附近有 14 宗發展小型屋宇的同類申請獲小組委員會批准。批給許可的主要理由是有關申請符合「臨時準則」，即擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全位於「鄉村範圍」內；在新屋家的「鄉村式發展」地帶內沒有足夠土地應付未來的小型屋宇需求；有關小型屋宇與周邊環境大致上協調一致，也不大可能會對環境、排水和交通造成重大的不良影響。小組委員會可參照曾批准的那些涉及在同一「綠化地帶」內發展小型屋宇的同類申請，對現時這些申請作出相同的考慮；以及
- (iii) 雖然有公眾人士基於車輛通道有限、道路網已飽和、會產生道路安全和風水問題、擬議的發展項目會對景觀和排水造成不良影響，以及缺乏符合可持續發展原則的發展藍圖，表示反對這些申請，但相關政府部門(包括漁農自然護理署、運輸署和渠務署)並沒有對這些申請提出反對。至於風水問題，在考慮規劃申請時，並非重要的因素。



56. 委員並無就這些申請提出問題。

#### 商議部分

57. 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，批准這些申請。有關規劃許可的有效期至二零一四年十二月二十三日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或有關許可已獲續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

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

58. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 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專員提交資料，以便當局核實申請地點是否符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-56 號所訂定的地盤平整工程豁免準則。倘不獲豁免，申請人須根據《建築物條例》的規定，向屋宇署提交地盤平整工程圖則；
- (b) 留意環境保護署署長的意見，申請人須徵詢渠務署的意見，以了解擬議的發展項目在技術上能否接駁至公共污水渠，把污水排放至已計劃鋪設的污水收集系統。倘接駁公共污水渠並不可行，申請人便須遵行環境保護署發出的《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則》第 5/93 號附件 D 所列出的規定；
- (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。申請人亦須解決與供

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、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。此外，申請地點附近水管的水流未達滅火所需的標準；

- (d) 留意運輸署署長的意見，現有的鄉村通道不屬運輸署的管轄範圍，申請人須向地政監督查核該鄉村通道所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該鄉村通道的管理和維修保養責任誰屬；
- (e) 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；
- (f) 就編號 A/TP/477 的申請，要留意大埔地政專員的意見，這宗申請是跨村申請，根據現行的小型屋宇政策，當局不會批出額外的政府土地，申請人應縮減發展項目的規模，令擬議發展項目的重批面積不致大於所交還的面積；以及
- (g) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以檢查申請地點內或附近一帶是否設有地底電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則，如申請地點內或附近一帶設有地底電纜(及／或架空電纜)，申請人便須採取以下措施：
  - (i) 申請人及／或其承建商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，須與供電商聯絡，倘有需要，應要求供電商改變地底電纜(及／或架空電纜)的走線，移離擬建構築物附近；以及
  - (ii) 申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂定的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

**議程項目 35**

**第 16 條申請**

[公開會議]

A/TP/478 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的大埔下黃宜坳第 32 約地段第 557 號 D 分段及第 558 號 A 分段和毗連政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TP/478 號)

---

59. 秘書報告，接獲申請人二零一零年十二月二十二日的來信，要求小組委員會延期兩個月才考慮這宗申請，以便有更多時間處理公眾對這宗申請所提出的反對意見。申請人信件的副本已在會上呈上，供委員參閱。

60. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩個月內，提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備將要提交的進一步資料，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、大埔及北區丁雪儀女士、鄭禮森女士和梁榮光先生出席會議，解答委員的提問。他們均於此時離席。]

**屯門及元朗區**

[高級城市規劃師／屯門及元朗劉長正先生、李志源先生、袁承業先生和簡國治先生此時獲邀出席會議。]

## 議程項目 36

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/406 擬把劃為「其他指定用途」註明  
「酒樓餐廳／商場」地帶的屯門青山灣三聖街五號的  
最大總樓面面積限制由2 308平方米略為放寬至  
2 650平方米，以作准許的酒樓餐廳用途  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/406 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 建議一有關的酒樓位於現有的一幢三層高建築物。從該建築物的西南部可俯瞰青山灣泳灘，樓宇外牆呈「之」字形，二樓一層縮入。為了改良建築物的布局設計，並方便舉行大型宴會，申請人建議伸展該建築物西南部地下和一樓的建築界線，並擴大二樓的範圍以包括現有縮入的部分。而由於建築物的覆蓋率會因而增加約 9.6%，申請人遂申請規劃許可，提出把最大總樓面面積限制由 2 308 平方米略為放寬至 2 650 平方米，即把總樓面面積增加 342 平方米(+14.82%)，以作准許的酒樓餐廳用途；
- (b) 政府部門的意見詳見文件第 9 段，當中重點分述如下：
  - (i) 地政總署屯門地政專員表示，根據契約的規定，申請地點只限作酒樓餐廳和非工業(不包括住宅和倉庫)用途，最大整體總樓面面積為 2 308 平方米。有關的擁有人必須向屯門地政處申請修訂契約，以落實有關建議；
  - (ii) 就《建築物條例》的規定而言，屋宇署總屋宇測量師／新界西原則上不反對這宗申請，但表示有關建議，特別是把地下現有的「商場」改為「酒

樓」和擴建一樓及二樓的酒樓範圍的建議，會大大增加有關建築物的容量，按照《建築物(規劃)規例》第 41 條，該建築物將沒有足夠的走火通道。此外，地下的酒樓範圍會伸出至現有三米闊的通道，不單阻礙逃生途徑，還會影響將來變壓站維修。申請人亦應證明，已根據《建築物(衛生設備標準、水管裝置、排水工程及廁所)規例》提供足夠的衛生設備；以及

- (iii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，就城市設計而言，由於擬議的擴建計劃規模細小，加上有關建築物並不顯眼，東南邊界的一面也大半為樹木遮蔽，因此有關建議不大可能會對周圍地區造成不良的視覺影響，但申請人並無證明設計有任何優點，以支持這項略為放寬總樓面面積限制的建議。然而，從景觀規劃的角度而言，他對這宗申請有所保留，因為現有的花槽連同西面邊界的樹木和灌木都會移走，對現有的景觀特色和資源造成輕微干擾。申請人須在擬議的擴建計劃補償這方面的損失；
- (c) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，而屯門民政事務專員也沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (d) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 11 段的評估，不支持這宗申請。有關評估撮述如下：
  - (i) 申請人建議把總樓面面積限制由 2 308 平方米略為放寬至 2 650 平方米，即把總樓面面積增加 342 平方米(+14.82%)，地積比率會因而由 2 倍增至 2.3 倍(+0.3 倍)。新增的總樓面面積會用作擴建該建築物南立面的地下(78.47 平方米)、一樓(61.26 平方米)和二樓(186.695 平方米)，用作酒樓餐廳用途。申請人聲稱，申請略為放寬限制是為拉直現有建築物的「之」字形外牆，從而更有效地運用室內空間，以便舉行大型宴會；

- (ii) 《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/26》於二零零九年十月十六日公布，首次加入申請地點的總樓面面積限制，有關限制定為 2 308 平方米。當局是根據契約的條件，把總樓面面積限制定於 2 308 平方米(相等於 2 倍地積比率)。由於申請地點處於顯眼的海濱位置，把該地點發展的地積比率定為 2 倍並不算低。若要增加發展密度，必須有充分理由支持；
- (iii) 根據有關分區計劃大綱圖的《說明書》，在「其他指定用途」地帶的「註釋」訂有略為放寬限制的條款，以便提供彈性，讓發展計劃能採用具創意的設計，配合個別地盤的特點。申請人除了指出平台上的露台能夠與該建築物背後優美的花園和海灘互相協調外，並沒有在設計方面提出其他有力理據。該建築物的外牆呈有趣的「之」字形，擬議的擴建計劃反而會減低從公眾泳灘觀看該建築物的視覺趣味。此外，擴建計劃會令建築物的覆蓋率增加約 9.6%(即由佔 72.29%增至 79.3%)，體積更為龐大。申請人並無提供電腦合成照片或說明繪圖，以證明擬議的擴建計劃具有優點。有一點應注意的是，建議中增加後的總樓面面積(2 650 平方米)只是一個經調整的整數(數字應為 2 628.865 平方米)，所以擬議發展項目的體積會比發展計劃所顯示的稍大。總城市規劃師／城市設計及園境對擬議的擴建計劃有所保留，因為該計劃會干擾現有的景觀特色和資源；以及
- (iv) 倘這宗提出略為放寬總樓面面積限制的申請獲得批准，會為同類申請立下不良先例，累積影響所及，會對海濱現有的發展密度和屯門整體的生活環境造成不良影響。

62. 一名委員要求當局清楚說明就這宗申請所考慮的規劃因素和所作評估。劉長正先生回答說，申請人聲稱，申請略為放寬限制是為拉直現有建築物的「之」字形外牆，從而更有效地運用室內空間，以便舉行大型宴會。申請書並無提供資料，以證明改動後的

建築物外觀不會減低其現有外牆的視覺趣味或不會對景觀造成不良影響。當局認為，倘這宗提出略為放寬總樓面面積限制的申請獲得批准，會為同類申請立下不良先例。

63. 另一名委員詢問當局以甚麼準則評審略為放寬總樓面面積限制的申請。劉長正先生請委員留意有關分區計劃大綱圖的《說明書》第 9.11.4 段。該段說明，為了提供彈性讓發展計劃能採用具創意的設計以配合個別地盤的特點，城市規劃委員會(下稱「城規會」)可透過規劃許可審批制度，考慮略為放寬地積比率／總樓面面積的限制，每項建議均會按個別情況考慮。

64. 一名委員認為，所謂具創意的設計，意思過於籠統，不能作為其中一項評審準則。鑑於申請地點位處著名的海濱旅遊景點，南面有海灘，東面和北面又有一些住宅項目，這名委員建議考慮採用某類的玻璃圍牆，以增添酒樓的視覺趣味。另一名委員詢問在城規會批准的同類申請中，准予略為放寬總樓面面積限制的百分比幅度為何。

65. 秘書回答說，根據有關分區計劃大綱圖的《註釋》，申請地點最大的總樓面面積限為 2 308 平方米，但有條文容許申請略為放寬這方面的限制。訂定該條文主要是讓具設計／建築優點的建議能付諸實行，並使設計能夠靈活。她舉出一個例子，當中的申請人要求略為放寬地積比率／總樓面面積的限制，以便擴建現有建築物地下的入口大堂，便利住客。至於現時這宗申請，當局認為為申請人提供更多營業的樓面空間並不是設計優點。她請委員考慮擬議的擴建計劃是否有設計優點。

66. 秘書續說，究竟可把限制略為放寬多少，並無絕對的上限數字。小組委員會先前就曾批准一宗申請，容許把建築物高度限制增加約 20%。問題的核心不在於數字，而在於申請略為放寬發展限制所帶來的影響和後果。

#### 商議部分

67. 一名委員不支持這宗申請，因為當局為劃為「其他指定用途」地帶的申請地點訂定總樓面面積限制時，已考慮契約的條件、發展完成後的情況和申請地點所處的顯眼海濱位置。這名委員表

示，申請人應在申請書中提出充分理由，以支持這項增加總樓面面積的建議。

68. 另一名委員也贊同當局的意見，認為為申請人提供更多營業的樓面空間並不是設計優點。由於這項略為放寬總樓面面積限制的建議會使該建築物變得更為龐大，影響該區的特色，因此，必須有充分理由，才可增加該建築物的發展密度。

69. 一名委員贊同規劃署的觀點，但關注各項拒絕理由均以建議是否有優點作為依據。關於這點，秘書告知委員當局過往曾就有關事項徵詢法律意見。雖然城規會會根據多項因素考慮有關第二欄用途的規劃申請，包括是否符合規劃意向、是否與周圍的土地用途互相協調，以及申請的用途是否會造成不良影響，但考慮略為放寬發展限制的申請時，則應根據有關建議是否具有優點。對於略為放寬發展限制的申請，由於所涉及的用途屬准許用途，有關建議不大可能會產生不良影響，因此，申請人應找出有關建議的優點，以證明有充分理由增加發展密度。否則，這類申請獲批准的數目將會激增，長此下去，影響極大。

70. 一名委員認為應向申請人提出更具體的意見，以協助申請人修訂其建議。另一名委員表示同意，並指出當局或可提出更具體的拒絕理由，並訂下要求，讓申請人遵循。

71. 不過，一名委員卻認為文件第 12.1 段所述的拒絕理由已十分清楚，並表示若拒絕理由中詳列申請人應該做甚麼，會是一件冒險的事。

72. 關於這點，秘書表示城規會過往亦曾商討類似的原則。城規會一向沒有就這類申請告知申請人如何進行創新的設計，或者應納入哪些建築元素。

73. 主席在回應一名委員再提出的意見時表示，申請人並無提交電腦合成照片或繪圖，以說明擬議的擴建計劃會如何令該建築物的外形變得較目前美觀。一名委員也認為文件第 12.1 段所述的拒絕理由已經很清楚和足夠。

74. 一名委員認為，小組委員會或可從寬考慮提出略為放寬發展限制的申請，以鼓勵人們採用具創意的設計。



75. 經過一輪討論後，主席總結說，這宗申請不值得從寬考慮，因為申請書並無提供資料，以證明改動後的建築物外觀不會減低其現有外牆的視覺趣味或不會對景觀造成不良影響。委員表示同意。

76. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 13.1 段所載的各項拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

- (a) 申請地點位於顯眼的海濱位置，其地積比率限為 2 倍已不算低。申請人並未能提出充分的規劃理據，以支持把總樓面面積限制由 2 308 平方米放寬至 2 650 平方米(+14.28%)的建議；
- (b) 根據這項放寬總樓面面積限制的建議，會把現有建築物的「之」字形外牆拉直，並且覆蓋二樓現有平台的大部分地方，屆時，建築物的外觀便會不及現在那樣富有趣味，尤其是從青山灣泳灘觀看，景觀更受影響。申請書並無提供資料，以證明改動後的建築物外觀不會減低建築物現有外牆的視覺趣味或不會對景觀造成不良影響；以及
- (c) 倘這宗申請獲得批准，會為該區其他提出放寬總樓面面積限制的同類申請立下不良先例。倘這類申請均獲批准，長此下去，會對該區現有的發展密度造成不良影響。

### 議程項目 37

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/407 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的  
屯門小坑村第 132 約地段第 667 號 P 分段(部分)  
闢設私人發展計劃的公用設施裝置(電力組合式變壓站)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/407 號)

---

## 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景—— 同一名申請人先前曾提出申請(編號 A/TM/349)，擬在有關地點闢設相同用途。該宗申請在二零零六年七月七日在附有條件的情況下獲小組委員會批准，但獲批准的發展項目一直未有展開。當年批給的規劃許可已在二零一零年七月七日失效；
- (b) 擬闢設的私人發展計劃的公用設施裝置(電力組合式變壓站)；
- (c) 政府部門的意見——有關的政府部門對這宗申請並無提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無收到公眾的意見，而屯門民政事務專員亦沒有收到區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見—— 規劃署根據載於文件第 12 段的評估，不反對這宗申請。擬闢設的電力組合式變壓站是一項必需的設施，為附近的擬議新住宅發展項目(15 幢新界豁免管制屋宇)供應電力。申請地點的面積約為 66 平方米，而擬設的變壓站則佔地 12 平方米，高 3 米。以發展項目的細小規模及運作性質而言，規劃署認為變壓站與附近地區的鄉村發展項目並非不相協調，並預計變壓站不會對附近的環境、排水、視覺及交通造成不良影響。所有經諮詢的政府部門，包括衛生署、機電工程署、建築署及環境保護署都沒有就這宗申請提出負面或反對意見。

78. 一名委員注意到申請闢設擬議變壓站的是一家私人公司，因此詢問該變壓站日後的運作及維修保養由誰負責。劉長正先生回應時表示，私人公司或一些個別人士就所進行的發展項目申請闢設私人發展計劃的公用設施裝置，並不罕見；而就這宗個案而言，擬議的電力組合式變壓站可能會由該 15 幢新界豁免管制屋宇的業主聯合發展，以便為他們的屋宇供電。

79. 一名委員知悉當局曾就這宗個案所造成的視覺影響諮詢建築署，因此詢問在什麼情況下才會考慮徵詢建築署的意見。劉長正先生回應說，這次徵詢建築署的意見，是因為有住宅發展項目貼近擬議發展項目。

#### 商議部分

80. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交的申請內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一四年十二月二十三日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，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) 提交消防裝置建議，並設置有關裝置，而有關建議及裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 提交排水設施建議，並實施防洪措施及／或其他雨水排放設施，而有關建議及設施的實施情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。

81. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意環境保護署署長的意見，排放污水須受《水污染管制條例》規管；
- (b) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須自行作出通道的安排；
- (c) 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。此外，在申請地點設置的緊急車輛通道須符合根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條制定的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部所訂的標準；

- (d) 留意屯門地政專員的意見，申請人闢設擬議的電力組合式變壓站前，須申領短期豁免書，但屯門地政處不保證有關的短期豁免書申請必定獲得批准；
- (e) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，擬設的花槽太窄，不宜栽種樹木。為進一步綠化申請地點，並使擬栽種的樹木欣欣向榮，應加大擬設的花槽，並盡量把花槽延伸至申請地點邊界。已鋪築地面的露天地方應栽種樹木，以進一步綠化環境；
- (f) 留意建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核的意見，擬設的變壓站高 3 米，如以花園／花槽將變壓站與隔鄰地段妥為分隔開，應不會對附近現有／新建的單幢式三層高屋宇構成重大的視覺影響；
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，申請人須遵從《建築物(規劃)規例》第 41D 條的規定，提供足夠的緊急車輛通道。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階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，釐定發展密度。此外，申請人若擬進行任何新的建造工程，必須根據《建築物條例》正式提出申請，以待批准；
- (h) 留意衛生署署長的意見，據世界衛生組織表示，倘遵守國際非電離輻射防護委員會(下稱「防護委員會」)所發出的相關指引，工人和公眾接觸到諸如電力設施所產生的超低頻電磁場，其健康應不會受到嚴重影響。世界衛生組織亦鼓勵各地在規劃新的電力設施時，應與相關人士進行有效和坦誠的溝通，而在新設施施工期間，亦應探討有何低成本的方法，減少受到輻射的影響；
- (i) 電力組合式變壓站啓用後，申請人須進行實地量度，以確定有關情況符合防護委員會的指引，並將報告提交機電工程署署長審閱；以及
- (j) 留意機電工程署署長的意見，申請人及承建商在供電電纜附近進行工程時，必須遵從根據《供電電纜(保

護)規例》所制定的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

### 議程項目 38

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/408 擬在劃為「綠化地帶」的屯門楊小坑村  
第 131 約地段第 320 號 A 分段及第 320 號餘段  
興建兩幢新界豁免管制屋宇  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/408 號)

---

82. 秘書報告，申請地點位於屯門第 50 區內，根據《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/26》，當局擬把該區由「休憩用地」改劃為「綠化地帶」。當局在二零零九年十月十六日根據《城市規劃條例》第 7 條展示該草圖，其後接獲三份有關這個修訂項目的申述。城市規劃委員會(下稱「城規會」)在二零一零年六月四日考慮這些申述後，決定不採納申述的意見。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，就考慮第 16 條申請而言，倘若尚有就有關地點所劃定的地帶表示反對的申述須呈交行政長官會同行政會議考慮，而申述的內容又與該申請有關，城規會便會延期作出決定。因此，規劃署建議延期至行政長官會同行政會議就分區計劃大綱圖作出最終決定後，才考慮這宗申請。

83. 經商議後，小組委員會決定延期至行政長官會同行政會議就屯門分區計劃大綱圖作出決定後，才就這宗申請作出決定。

### 議程項目 39

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/706 在劃為「未決定用途」地帶的元朗廈村  
第 125 約地段第 1837 號(部分)、第 1838 號(部分)、  
第 1843 號(部分)、第 1844 號(部分)、  
第 1845 號(部分)及第 1846 號(部分)  
關設臨時回收物料收集中心(包括塑膠、紙張及五金)  
連附屬工場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-HT/706 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設的臨時回收物料收集中心(包括塑膠、紙張及五金)連附屬工場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 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——規劃署根據載於文件第 12 段的評估，認為申請的臨時用途可予容忍三年。有關評估撮錄如下：
  - (i) 申請的用途與附近屬同一「未決定用途」地帶的用途並非不相協調，此地帶主要設有一些露天貯物場，位於城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 13E 所指的第 1 類地區。由於申請地點沒有已知的發展計劃，若就這宗申請批給臨時規劃許可，應不會妨礙此地帶未來的長遠發展；

- (ii) 這宗申請符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，因為相關的政府部門對這宗申請沒有負面意見，區內人士亦沒有反對這宗申請；
- (iii) 自一九九六年至今，小組委員會曾批准七宗提出同類臨時露天貯物用途的先前申請(編號 A/YL-HT/7、345、354、511、512、608 及 609)。自批出先前的規劃許可以來，規劃情況並無重大改變；
- (iv) 由於申請人未有履行編號 A/YL-HT/608 及 609 兩宗申請有關提供消防裝置的規劃許可附帶條件，規劃署建議這次繼續設定較短的履行期限，以便監察申請人履行規劃許可附帶條件的進度。此外，亦應告知申請人，倘他再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，而日後又再提出申請，小組委員會未必會從寬考慮；以及
- (v) 由於該區對露天貯物及港口後勤用途需求殷切，小組委員會最近曾批准數宗涉及在同一「未決定用途」地帶進行不同臨時露天貯物及港口後勤用途的同類申請(編號 A/YL-HT/626、632、662、666、679、683、700 及 703)。由於這次的申請地點鄰近這些同類申請所涉及的地點，所以批准這宗申請，與小組委員會先前的決定一致。

85. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 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。這項許可屬臨時性質，為期三年，至二零一三年十二月二十三日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至翌日早上八時在申請地點進行夜間作業；

- (b) 在規劃許可有效期內，不得於星期日或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，不得處理(包括裝卸、存放及拆卸)電器／電子產品；
- (d) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點處理(包括裝卸及存放)陰極射線管、陰極射線管電腦顯示器／電視機，以及其他陰極射線管儀器；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點操作／停泊／存放貨櫃車；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須妥為保養現有各項根據先前獲批准的申請(編號 A/YL-HT/608 及 609)而設置的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一一年三月二十三日或之前)，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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一一年三月二十三日或之前)，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；
- (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(即在二零一一年六月二十三日或之前)，落實已獲接納的美化環境和保護樹木建議，而有關落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一一年三月二十三日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年六月二十三日或之前)，落實消防裝置建議，而有關落實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遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；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(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。

87. 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涉及的回收物料收集中心(包括塑膠、紙張及五金)連附屬工場，並不表示當局會容忍現時可能於申請地點內但並非這宗申請所涵蓋的其他用途／發展項目(包括露天貯存舊電器)。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) 批給較短的履行期限，是為監察申請人履行規劃許可附帶條件的進度。倘申請人再次未能履行規劃許可附帶條件以致規劃許可被撤銷，而日後又再提出申請，小組委員會未必會從寬考慮；
- (c) 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，事先未經元朗地政專員批准，不得在該地段搭建任何構築物。申請人須向元朗地政處提出申請，以便為擬於申請地點搭建的構築物取得許可，或把申請地點上的違例情況納入規管。地政總署會以業主身分全權酌情考慮申請。倘申請獲得批准，申請人須遵守地政總署可能附加的條款及條件，包括繳付地價或費用。此外，對於在「屏廈路改善工程一餘下工程」施工期間和之後由申請地點經政府撥地(編號 TYL825)通往屏廈路的通道安排，申請人須徵詢土木工程拓展署總工程師／土地工程的意見。元朗地政處不會為該條由屏廈路經其他私人和政府土地通往申請地點的車輛通道進行維修保養工程，亦不保證給予通行權；

- (d) 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》，以盡量減少對附近易受影響設施可能造成的環境影響；
- (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／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；
- (f) 留意消防處處長的意見，消防處在收到申請人正式提交的平面圖後，便會制定詳細的消防安全規定。平面圖須按比例繪畫，並註明尺寸和佔用性質，擬裝設消防裝置的位置須在平面圖上清楚標示。申請人若擬申請豁免設置某些消防裝置，須提出理據供消防處考慮；以及
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，批給這項規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》及相關規例容忍申請地點上的違例構築物。如屋宇署發現違例情況，可根據該條例或其他成文法則，採取適當的行動對付。擬議闢設的辦公室和貯物室(包括貨櫃(如有的話))均視為臨時構築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。申請人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》正式提交申請，以待批准。倘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，而根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條，申請地點須設置緊急車輛通道。

#### 議程項目 40

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/213 在劃為「住宅(戊類)」地帶的元朗流浮山

第 129 約地段第 1709 號(部分)、第 1710 號(部分)、

第 1711 號(部分)、第 1712 號(部分)、第 1713 號、第 1714 號(部分)、第 1715 號(部分)、第 2276 號 A 分段(部分)、第 2277 號 A 分段、第 2277 號 B 分段(部分)、第 2278 號、第 2279 號 A 分段、第 2279 號 B 分段(部分)、第 2280 號(部分)、第 2285 號(部分)、第 2286 號、第 2287 號、第 2288 號、第 2289 號、第 2291 號、第 2292 號、第 2294 號、第 2295 號、第 2296 號(部分)、第 2302 號(部分)、第 2305 號(部分)、第 2306 號、第 2310 號、第 2311 號、第 2312 號、第 2313 號、第 2314 號 A 分段(部分)、第 2314 號餘段(部分)、第 2317 號(部分)、第 2318 號、第 2320 號(部分)、第 2321 號、第 2322 號、第 2323 號、第 2324 號、第 2325 號 A 分段、第 2325 號 B 分段、第 2325 號餘段、第 2326 號(部分)、第 2327 號(部分)、第 2328 號、第 2329 號、第 2344 號 A 分段(部分)、第 2344 號 B 分段(部分)、第 2348 號(部分)、第 2349 號(部分)、第 2352 號(部分)、第 2353 號(部分)和毗連政府土地  
臨時露天存放貨櫃並闢設附屬貨櫃維修工場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-LFS/213 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) 臨時露天存放貨櫃並闢設附屬貨櫃維修工場，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」)不支持這宗申請，因為在有關的通道(流浮山道)附近有易受影響的用途，預計有關發展會對環境造成滋擾。另外，環保署署長在二零零九年接獲一宗針對申請地點提出的水質污染投訴；

- (d) 當局在法定公布期內接獲一份公眾意見書，表示其住所距離申請地點不足一米，要求把貨櫃維修工場遷移至較遠的位置。她指該工場在早上八時前及星期日作業，發出的噪音和臭味已對其家中長幼造成影響，而且由申請地點出入口溢出的污水亦影響行人安全；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為申請的臨時用途可予容忍一年。有關評估撮錄如下：
- (i) 儘管申請用途並不符合「住宅(戊類)」地帶的規劃意向，但申請地點沒有須即時進行的發展計劃，而且申請的用途屬臨時性質，暫時可予容忍。申請地點的北面、東面及西面多是停車場、工場及露天貯物場，當中只有數幢住宅樓宇，因此，這個發展項目與該區的整體特色並非不相協調；
- (ii) 環保署署長不支持這宗申請，因為在有關的通道(流浮山道)附近有易受影響的用途，而且該署在二零零九年曾接獲針對申請地點提出的水質污染投訴。為減輕可能對環境造成的影響，建議批給規劃許可時，加入附帶條件，包括限制作業時間、物料／貨櫃的堆疊高度及申請地點內的工場活動；禁止經營物流／貨運業務；限制申請地點內的車速，以及保養區內通道的路面／所設的隔音屏障／申請地點內所建的實心圍牆。倘不履行這些規劃許可附帶條件，許可便會撤銷，而規劃事務監督亦會執行管制行動；
- (iii) 關於公眾意見書中要求把貨櫃維修工場遷移至遠離其住所的地方，當局留意到，現時工場的貨櫃維修活動是在申請地點北面界線進行，近處有一些零星的民居。因此，建議批給規劃許可時，加入一項附帶條件，禁止在申請地點西北面邊界的 50 米範圍內進行貨櫃工場活動。至於申請的用途會對周圍地區的環境造成影響的問題，也可通過

加入規劃許可附帶條件解決。另外，建議批給有效期較短的一年規劃許可，以監察申請地點內的情況。對於提意見人指工場在早上八時前及星期日作業，規劃署會加強監察履行有關附帶條件的情況；

- (iv) 發展項目符合城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 13E 的規定，因為環保署署長和提意見人所關注的問題可通過加入規劃許可附帶條件解決，而其他有關政府部門並無提出負面意見；以及
- (v) 小組委員會先前曾批准八宗在申請地點進行類似露天貯物用途的申請(編號 A/YL-LFS/35、47、61、126、138、171、188 和 197)。編號 A/YL-LFS/197 的申請由同一名申請人提交，涉及相同用途，而且申請人已履行該個案全部的規劃許可附帶條件。由於該區對露天貯物及港口後勤用途有所需求，小組委員會亦曾批准多宗有關同一「住宅(戊類)」地帶的同類申請(編號 A/YL-LFS/186、193、204 及 211)，涉及各類臨時露天貯物用途。批准現時這宗申請，與小組委員會先前作出的決定一致。

89. 一名委員得悉申請人已履行先前就編號 A/YL-LFS/197 的申請所附加的全部規劃許可附帶條件，因此詢問為何建議只批給現時這宗申請有效期一年的規劃許可。李志源先生表示，雖然申請的用途大致符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，可予以容忍，但環保署署長及公眾均提出了負面意見。因此，規劃署建議批給有效期較短的一年規劃許可，以監察申請地點及申請人履行規劃許可附帶條件的情況。

#### 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。這項許可屬臨時性質，有效期為一年，至二零一一年十二月二十三日止，並須附加下列條件：

- (a) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至翌日上午八時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 按申請人所建議，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) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內，在申請地點周邊五米範圍內存放的物料的堆疊高度不得超過圍欄高度；
- (d) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內，在申請地點北面邊界的 5 至 10 米範圍內存放的貨櫃的堆疊高度不得超過三個貨櫃的高度，而在申請地點其他位置存放的貨櫃的堆疊高度，則不得超過七個貨櫃的高度；
- (e) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內，除申請附設的貨櫃維修工場外，在申請地點不得進行循環再造、清洗、拆卸、修理或其他工場活動；
- (f) 在規劃許可有效期內，在申請地點西北面邊界的 50 米範圍內不得進行貨櫃修理工場活動；
- (g) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點內經營物流／貨運業務；
- (h) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點內的車速限為每小時 15 公里；
- (i) 在規劃許可有效期內，申請地點的區內通道的路面須時刻妥為保養；
- (j) 在規劃許可有效期內，根據申請編號 A/YL-LFS/197 在申請地點的上落客貨區西面築建的 2.5 米高改裝圍欄及在圍欄豎設的 6.8 米高隔音屏障或構築物須時刻妥為保養；
- (k) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點內任何樹木的一米範圍內存放物料或傾倒泥石；

- (l) 在規劃許可有效期內，申請地點內現有的植物須時刻妥為護理；
- (m) 在規劃許可有效期內，根據申請編號 A/YL-LFS/197 在申請地點設置的排水設施須時刻妥為保養；
- (n) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一一年三月二十三日或之前)，提交現有排水設施狀況記錄，而有關記錄須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (o) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一一年三月二十三日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議須符合消防處處長或城規會的要求；
- (p) 就上文(o)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年六月二十三日或之前)，落實消防裝置建議，而有關落實情況須符合消防處處長或城規會的要求；
- (q) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)、(h)、(i)、(j)、(k)、(l)或(m)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (r) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(n)、(o)或(p)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
- (s) 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。

91. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 批給有效期較短(為期一年)的許可及設定較短的履行規劃許可附帶條件期限，是為監察申請地點及申請人履行規劃許可附帶條件的情況，特別是履行規劃許可附帶條件(a)和(b)項的情況；

- (b) 與申請地點的有關土地擁有人解決與發展有關的土地問題；
- (c) 留意元朗地政專員的意見，申請地點位於根據集體政府租契持有的舊批農地，如事先未獲元朗地政專員批准，不得搭建構築物。改變申請地點的土地用途將違反批准書編號 M22783 及修訂租約編號 MT/M 14279 的條款。有關地段的註冊擁有人應向元朗地政處申請，以准許搭建構築物或將申請地點的違例事項納入規管，包括七個用作地盤辦公室的臨時構築物(經改裝的貨櫃)和地盤辦公室兼避雨亭，以及為履行申請編號 A/YL-LFS/197 的規劃許可附帶條件而在私人土地豎設的 2.5 米高磚牆／隔音屏障。佔用人須向元朗地政處申請佔用政府土地(3 823 平方米)。如申請獲得批准，申請人便須履行地政總署可能附加的條款和條件，包括支付地價或費用。元朗地政處不保證給予位於流浮山道與申請地點之間私人土地上的非正式通道的通行權；
- (d) 遵照環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (e) 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；
- (f) 留意消防處處長的意見，該處在收到正式提交的平面圖後，便會制訂詳細的消防安全規定。平面圖須清晰簡明，並按比例繪製，而且須註明尺寸和使用性質。此外，擬裝設消防裝置的位置須在平面圖則上清楚標示。申請人若擬申請豁免設置某些消防裝置，須提出理據供消防處考慮；
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，批給這項規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》及相關規例容忍申請地點上的違例構築物。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。根據《建築物(規劃)規例》第 VII 部，避雨亭及用作辦公室的貨櫃屬臨時建築物，須受規管。根據《建築物條例》，若擬進行任何新的工程(包括搭建構築物)，須正式提出申請；以及

- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為供水給發展項目，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。申請地點附近水管的水流未達滅火所需的標準。

#### 議程項目 41

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/214 在劃為「康樂」地帶的  
元朗流浮山第 129 約地段第 2066 號及第 2010 號  
闢設臨時貨倉(儲存回收物料，包括塑膠、五金、  
布料及木具)及附屬工場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-LFS/214 號)

---

##### 簡介和提問部分

92. 高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生表示，文件第 8 及第 12 頁的替代頁和新的圖 A-3c 已在會議前送交委員。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) 闢設臨時貨倉(儲存回收物料，包括塑膠、五金、布料及木具)及附屬工場，為期三年；

- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近(距離約 35 米有一所民居)及沿通道(深灣路)一帶易受影響用途，預計會出現環境滋擾。此外，環保署於二零一零年接獲針對申請地點的一宗空氣污染、一宗水質污染和兩宗廢物污染的投訴。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。雖然並無發現申請地點有珍貴的景觀資源，但申請地點劃為「康樂」地帶，而有關發展的性質與規劃的景觀環境不相協調。批准申請會立下先例，令該「康樂」地帶出現更多不協調的發展；
- (d) 在法定公布期內接獲一份由創建香港提交的公眾意見書，對這宗申請提出反對，理由是申請涉及的用途會破壞環境，而且不符合該區的規劃意向。倘若批准申請，當局應訂定附帶條件，規定申請人採取優質的美化環境措施和安裝設計得宜的周邊圍欄，減少對環境的破壞；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。有關評估撮錄如下：
- (i) 申請涉及的用途不符合「康樂」地帶的規劃意向，即主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施。申請人沒有就申請提供任何規劃理據。雖然在申請地點附近有相關的「康樂」地帶及毗連「海岸保護區」地帶內有同類的露天貯物用途和工場，但這些發展全部均屬涉嫌違例發展，規劃事務監督現正對其採取管制行動。因此，從景觀規劃的角度而言，總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為有關發展的性質與「康樂」地帶的規劃景觀環境不相協調，以及批准申請會產生先例影響；
- (ii) 環保署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近及沿通道一帶易受影響用途，預計會出現環境滋擾。當局亦於二零一零年接獲共四宗針對申請地點的空氣、水質和廢物污染的環境投訴；

- (iii) 申請人表示會使用貨櫃車。當局注意到申請地點由單線雙程的深灣路通往，而深灣路的交通容量有限。就此，運輸署表示超過 10 米長的車輛不得使用深灣路在其與流浮山道交界處北面的路段；以及
- (iv) 當局接獲一份就這宗申請提出反對的公眾意見書，反對理由是將申請地點用作貨倉會破壞環境，而且不符合該區的規劃意向。

93. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

94. 李志源先生在回應一名委員的詢問時表示，申請地點部分範圍在沒有規劃許可的情況下現正用作申請涉及的用途。當局已向有關人士發出強制執行通知書，要求終止違例發展。倘若強制執行通知書的規定未獲遵從，當局將會向通知書收件人採取檢控行動。此外，小組委員會就這宗申請所作的決定亦會轉知規劃事務監督，以作跟進。

95. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審視文件第12.1段所述的拒絕理由，認為有關理由實屬恰當。拒絕理由如下：

- (a) 申請涉及的用途不符合「康樂」地帶的規劃意向，即主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施。申請書內沒有提出充分的規劃理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 相關部門在交通、景觀和環境方面提出負面意見，而有關發展將會對附近地區造成環境滋擾及負面的交通和景觀影響；以及
- (c) 倘批准這宗申請，將會為「康樂」地帶內同類的露天貯物及倉庫用途立下不良先例；累積影響所及，會導致該區的環境質素普遍下降。

## 議程項目 42

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NTM/256 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗牛潭尾第 104 約地段第 1827 號 A 分段、第 1827 號 B 分段、第 1827 號 C 分段、第 1827 號餘段、第 1828 號及第 1829 號和毗連政府土地臨時露天存放建築材料連附屬地盤辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NTM/256 號)

---

96. 小組委員會得悉，申請人於二零一零年十二月十日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便申請人有時間回應公眾和政府部門提出的意見，並提交進一步的資料，證明有關道路能負載運貨車輛。

97. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步的資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內，提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備將要提交的進一步資料；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 43

### 第 16 條申請

[公開會議]

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

---

98. 小組委員會得悉，申請人於二零一零年十二月十日要求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的意見，處理尚未解決的問題。

99. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步的資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內，提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備將要提交的進一步資料；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 44

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/518 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的  
元朗八鄉石湖塘第 106 約地段第 348 號餘段(部分)  
闢設私人發展計劃的公用設施裝置  
(電力組合式變壓站)及進行挖土工程  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/518 號)

---

100. 秘書報告，鄭心怡女士已就此議項申報利益，因為她與這宗申請的顧問公司 Ted Chan & Associates Limited 有業務往來。由於鄭女士並非直接涉及這宗申請，故此小組委員會同意她可以留席。

##### 簡介和提問部分

101. 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) 擬議的私人發展計劃的公用設施裝置(電力組合式變壓站)及挖土工程；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門並無對這宗申請提出反對或負面意見；

- (d) 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沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 11 段的評估，不反對這宗申請。擬議的電力組合式變壓站是必要設施，會為該區一個擬興建 35 幢小型屋宇的發展項目供電。挖土深度約 2 米，工程規模細小，與周邊地區並非不協調。

102. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

103. 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十二月二十三日止。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，作為發展項目與周邊地區之間的屏障，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；以及
- (b) 設計並設置緊急車輛通道、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。

104. 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，申請地點可經一條位於其他私人土地的非正式路徑和一條由錦上路分叉出來的區內通道前往。元朗地政處不會為該路線進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。有關地段的擁有人須向元朗地政處提出申請，請准在申請地點上搭建構築物。倘申請獲得批准，申請人必須履行地政總署可能附加的條款和條件，包括支付地價或費用；
- (b) 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(即通往錦河路的現有通道)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的管理和維修保養責任誰屬；

- (c) 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；
- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，擬議的發展項目不得阻擋地面水流，亦不得對任何現有河道、鄉村排水渠或溝渠等造成不良影響；
- (e) 留意衛生署署長的意見，據世界衛生組織表示，倘遵守國際非電離輻射防護委員會(下稱「防護委員會」)所發出的相關指引，工人和公眾接觸到諸如電力設施所產生的超低頻電磁場，其健康應不會受到嚴重影響。世界衛生組織亦鼓勵各地在規劃新的電力設施時，應與相關人士進行有效和坦誠的溝通，而在新設施施工期間，亦應探討有何低成本的方法，減少受到輻射的影響；
- (f) 電力組合式變壓站啓用後，申請人須進行實地量度，以確定有關情況符合防護委員會的指引，並將報告提交機電工程署署長審閱；以及
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，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，以供審批。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。申請人須遵照《建築物(規劃)規例》第 41D 條的規定，為所有建築物設置緊急車輛通道。

#### 議程項目 45

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/274 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗大棠十八鄉瓦窰頭  
第 116 約地段第 3339 號 L 分段(部分)  
關設私人發展計劃的公用設施裝置  
(電力組合式變壓站)及進行挖土工程  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TT/274 號)

---

### 簡介和提問部分

105. 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) 擬關設私人發展計劃的公用設施裝置(電力組合式變壓站)及進行挖土工程；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門對這宗申請並無提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不反對這宗申請。當局認為有需要為瓦窰頭日後的鄉村發展關設擬議的電力組合式變壓站，而電力組合式變壓站是為「鄉村式發展」地帶內現有及日後的鄉村式發展項目提供和維持電力供應不可或缺的設施。在這方面，機電工程署對申請沒有提出負面意見，有關發展與附近地方也並非不相協調。此外，擬議電力組合式變壓站的規模細小，無須經常保養維修，預計不會對附近的環境、交通及排水情況造成重大負面影響。

106. 委員並無就申請提出問題。

### 商議部分



107. 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，有關規劃許可的有效期至二零一四年十二月二十三日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實美化環境建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (b) 提交並落實滅火水源、緊急車輛通道及消防裝置建議，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。

108. 小組委員會亦同意告知申請人下列事項：

- (a) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即事先未取得他的批准，不得搭建任何構築物。申請地點可經其他私人土地上的一條非正式區內小徑到達。元朗地政處不會為該小徑進行維修保養工程或保證批給通行權。地段擁有人應向元朗地政處申請許可，以便在申請地點搭建構築物。如申請獲批准，當局會附加地政總署認為適用的條款及條件，包括繳付地價或費用；
- (b) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即須提供邊界牆的詳細資料供當局檢視，並須提交美化邊界牆以達致屏障效果和減少對景觀造成影響的建議；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即有關發展不應阻礙地面水流，亦不應對任何現有水道、鄉村排水渠或溝渠等造成負面影響；
- (d) 留意消防處處長的意見，即在收到正式提交的一般建築圖則後，便會制定詳細的消防安全規定；
- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為向有關發展供水，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁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），並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂的標準。申請地點附近水管的水流未達滅火所需的標準；

- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即倘擬進行任何組合式變壓站新工程，須根據《建築物條例》正式提交申請。倘申請地點並非毗連一條至少闊 4.5 米的特定街道，則在提交建築圖則階段，當局將會根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定有關地點的發展密度。申請人也須遵守《建築物(規劃)規例》第 41D 條有關對所有建築物提供緊急車輛通道的規定；
- (g) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向電力供應商取得電纜圖，以找出申請地點範圍內或附近有沒有任何地下電纜及／或架空電纜。根據所取得的電纜圖，倘申請地點範圍內或附近有地下電纜及／或架空電纜，而申請地點位於《香港規劃標準與準則》所訂為輸電電壓水平在 132 千伏特及以上的高壓架空電纜闢設的較理想工作走廊內，則申請人須事先諮詢電力供應商及與其作出安排。此外，申請人及／或其承辦商在申請地點搭建任何構築物前，須與電力供應商聯絡，倘有必要，則要求電力供應商改移地下電纜及／或架空電纜，使它們不致接近擬議構築物。另外，申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；
- (h) 留意衛生署署長的意見，即根據世界衛生組織(下稱「世衛」)的資料，只要遵守相關的國際非電離輻射防護委員會所訂的指引，接觸極低頻電磁場(例如由電力設施所產生的磁場)的工人和公眾不會受到重大負面影響。世衛亦鼓勵在規劃新電力設施方面與有關各方作有效而公開的溝通。此外，亦可在興建新設施時研究以低成本的方法來減少接觸電磁場；以及
- (i) 在電力組合式變壓站啓用後，申請人應實地進行直接量度，以確定已確實遵從國際非電離輻射防護委員會

所訂的指引；並且提交報告，供機電工程署署長考慮。

## 議程項目 46

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/505 在劃為「未決定用途」地帶的元朗十八鄉公庵路第 119 約地段第 1220 號餘段(部分)、第 1221 號餘段(部分)及第 1223 號餘段(部分)和毗連政府土地關設臨時貨倉存放副食品(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/505 號)

---

### 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；
- (b) 關設臨時貨倉存放副食品，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，理由是申請地點北面和南面有易受影響的設施(住宅用途)，預計會出現環境滋擾；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，認為申請所涉的臨時用途可予容忍三年。有關的貨倉用途與「未決定用途」地帶的規劃意向並無抵觸，根據有關意向，設立該地帶旨在應付不斷增加的露天貯物用地需求，以露天貯存不能存於一般倉庫的

貨物。此外，有關發展與附近地方並非不相協調，而附近地方有一些貨倉、露天貯物場和工場。由於該區沒有已知的長期發展計劃，因此，以臨時性質批准這宗申請不會妨礙落實該區長遠的用途。雖然環保署署長基於環境滋擾理由而不支持申請，但有關發展僅涉及在密封的貨倉構築物內作貯物用途，而貯存的副食品種類(例如在申請地點所見的預先包裝即食麪)尚算清潔。申請人建議只在上午八時至下午六時在申請地點作業，星期日及法定假期不會作業。預計有關發展不會對附近環境造成重大影響。為了解決在環境影響方面可能出現的問題，建議附加規劃許可附帶條件，限制作業時間和限制使用中型及重型貨車。

110. 委員並無就申請提出問題。

#### 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。有關規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一三年十二月二十三日止，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八時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，星期日及公眾假期不得在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，《道路交通條例》所界定的中型或重型貨車(即重量達 5.5 公噸以上)，包括貨櫃車拖頭／拖架不得進出申請地點；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年六月二十三日或之前)提交車輛進出通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (e) 就上述(d)項條件而言，車輛進出通道須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年九月二十三日或

之前)設置，而有關通道必須符合路政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(即在二零一一年六月二十三日或之前)，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，排水設施須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年九月二十三日或之前)設置，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年六月二十三日或之前)，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，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年九月二十三日或之前)，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遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (k) 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)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用途前，須事先取得規劃許可；

- (b) 與申請地點的其他相關擁有人解決發展項目所涉及的任何土地問題；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即當局已簽發批准書(編號：MT/LM 14544)，准予在第 119 約地段第 1220 號餘段上興建農用構築物。有關地段擁有人須向地政處申請許可，以便在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例事項納入規管。如申請獲得批准，或會附加地政總署認為適用的條款及條件，包括繳付地價或費用。此外，申請地點可經一小段政府土地通往公庵路。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。此外，部分政府土地已分別批予水務署及渠務署進行名為「更換及修復水管工程第 2 階段－新界西水管工程－勘查、設計及建造」的工程及「元朗及錦田污水處理計劃第 2B-2T 工程階段(元朗南分支污水渠)」的工程；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即會於公庵路出入口建造的車輛進出通道須按照路政署標準圖則編號 H1113/H1114 或 H5133/H5134/H5135(視乎何者適合)的最新版本關設，以配合現有行人路的狀況。有關方面須在地盤通道實施充足的排水措施，以免地面水從申請地點流向附近的公共道路／排水渠。路政署不會負責保養任何連接申請地點和公庵路的通道；
- (e) 遵從環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低任何潛在環境滋擾；
- (f) 留意文件附錄 III 所載消防處處長關於制定消防裝置建議的意見。倘申請人希望獲豁免提供某些消防裝置，須向消防處提供理據以供考慮；
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即未根據《建築物條例》取得許可的現有構築物必須清拆。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。擬議的貨倉、辦公室及遮蓋物亦視作臨時構築物，須受《建築物(規劃)

規例》第 VII 部規管。申請地點須根據《建築物(規劃)規例》第 5 條的規定，闢設可從街道通往申請地點的通道，並根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條的規定，設置緊急車輛通道。倘若申請地點並非毗連一條至少闊 4.5 米的特定街道，則須在提交建築圖則階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度；以及

- (h) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向電力供應商取得電纜圖，以找出申請地點範圍內或附近有沒有任何地下電纜及／或架空電纜。如申請地點位於《香港規劃標準與準則》所訂為輸電電壓水平在 132 千伏特及以上的高壓架空電纜闢設的較理想工作走廊內，則申請人須事先諮詢電力供應商及與其作出安排。此外，申請人及／或其承辦商在申請地點搭建任何構築物前，須與電力供應商聯絡，要求電力供應商改移地下電纜及／或架空電纜，使它們不致接近擬議構築物。另外，申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

#### 議程項目 47

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/506 把劃為「未決定用途」地帶的元朗山下村第 119 約地段第 489 號(部分)、第 490 號 A 分段及第 723 號(部分)作臨時「野戰中心辦公室連附屬貯物區」用途的規劃許可(申請編號 A/YL-TYST/406)續期兩年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/506 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以下事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 把作臨時「野戰中心辦公室連附屬貯物區」用途的規劃許可(申請編號 A/YL-TYST/406)續期兩年(有關許可將於二零一一年一月二日失效)；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門對這宗申請沒有提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為申請的臨時用途可再予容忍兩年。有關申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B 的規定，因為自先前根據申請編號 A/YL-TYST/406 批給規劃許可後，規劃情況並無重大改變；申請人已履行先前批給的規劃許可的附帶條件；申請的規劃許可有效期為兩年，與先前批給的規劃許可的時限相同。此外，在過去的規劃許可期內並沒有接獲涉及申請地點用途的投訴。申請的辦公室連貯物用途與「未決定用途」地帶的規劃意向並無抵觸，有關意向是為了解決對露天貯物的持續需求，供露天貯存不能存放於一般貨倉的貨物。再者，附近地區已有多個貨倉，有關發展與附近地區並非不相協調。由於該區並無已知的永久發展計劃，而申請用途又只屬臨時性質，因此不會妨礙該區的長遠用途。

114. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

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



可屬臨時性質，有效期為兩年，由二零一一年一月三日至二零一三年一月二日止，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，不得於下午六時至翌日上午十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的任何時間，申請地點不得有長度超過七米的車輛進出；
- (c) 在規劃許可有效期內，申請地點上現有的排水設施必須時刻妥為保養；
- (d) 在規劃許可開始續期之日起計六個月內(即在二零一一年七月二日或之前)提交保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在規劃許可開始續期之日起計九個月內(即在二零一一年十月二日或之前)落實保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 在規劃許可開始續期之日起計六個月內(即在二零一一年七月二日或之前)提交消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在規劃許可開始續期之日起計九個月內(即在二零一一年十月二日或之前)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；
- (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)、(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；
- (i) 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)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

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

116. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 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；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即地段擁有人須向元朗地政處申請准許在申請地點搭建構築物或把任何違例構築物納入規管，但第 119 約地段第 489 號除外，因為地政處已接獲作野戰中心用途的短期豁免書申請。倘申請獲批准，則須遵守地政總署可能附加的條款和條件，包括繳付地價或費用。此外，申請地點可經由一條位於政府土地上及從公庵路伸延出來的其他私人土地上的非正規鄉村路徑到達。元朗地政處不會為該路徑進行維修保養工程，亦不會保證給予通行權。此外，有部分政府土地已分別批予水務署及渠務署進行「更換及修復水管工程第 2 階段—新界西水管工程—勘查、設計及建造」工程及「元朗及錦田污水處理計劃第 2B-2T 工程階段(元朗南分支污水渠)」工程；
- (c) 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路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署並不負責保養由申請地點通往公庵路的車輛接駁路徑；
- (e) 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》，以盡量減少任何對環境的潛在滋擾；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即位於申請地點中央的現有朴樹有很大的洞及蛀蝕，

危及申請地點上的使用者。須由認可樹藝師進行樹木風險評估及採取相應補救措施；

- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為供水給有關發展，申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近而合適的政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。此外，申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；
- (h) 留意消防處處長的意見，即申請人須向消防處提交載有消防裝置建議的相關平面圖，以供批准。有關平面圖須按比例繪畫，並顯示尺寸及佔用性質；而擬議消防裝置的位置須在平面圖上清楚標明。詳細的消防安全規定會在收到正式提交的一般建築圖則後制定。倘申請人希望申請豁免提供規定的若干消防裝置，必須向消防處提出理據，以供考慮；以及
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即獲批給規劃許可，不應視作當局不會根據《建築物條例》及有關規例對申請地點的任何現有違例構築物作出追究。如發現違規情況，當局可能根據上述條例或其他成文法則採取適當的行動。若擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，均須根據《建築物條例》正式提出申請，以供批准。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，則必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。申請人亦須根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條就申請地點上的所有建築物提供緊急車輛通道，而當局會在提交建築圖則的階段詳加考慮。

**議程項目 48**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/507 把劃為「綠化地帶」的元朗山下村第 119 約地段第 7 號至第 10 號、第 14 號、第 31 號至第 34 號、第 39 號、第 40 號(部分)、第 41 號至第 51 號、第 54 號、第 70 號、第 77 號、第 118 號至第 126 號、第 417 號餘段及第 515 號(部分)作臨時「康樂場所(野戰遊樂場)」用途的規劃許可(申請編號 A/YL-TYST/407)續期兩年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/507 號)

---

**簡介和提問部分**

117. 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以下事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 把作臨時「康樂場所(野戰遊樂場)」用途的規劃許可(申請編號 A/YL-TYST/407)續期兩年(有關許可將於二零一一年一月二日失效)；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門對這宗申請沒有提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內收到一份公眾意見書，反對這宗申請，理由是申請用途不符合「綠化地帶」的規劃意向；沒有資料說明如何保護及管理樹木，並缺乏補償計劃；以及批准這宗申請會為同類申請立下不良先例；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為申請的臨時用途可再予容忍兩年。有關評估撮錄如下：

- (i) 這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B 的規定，因為自先前根據申請編號 A/YL-TYST/407 批給臨時規劃許可後，規劃情況並無重大改變；申請人已履行先前批給的規劃許可的附帶條件；申請的規劃許可有效期為兩年，與先前批給的規劃許可的時限相同。此外，在過去的規劃許可期內並沒有接獲涉及申請地點用途的投訴；
- (ii) 雖然根據一般推定，「綠化地帶」內不宜進行發展，但申請的野戰遊樂場會保留申請地點上所有樹木，而且不會鋪築地面、挖土和搭建永久構築物，與附近林地環境的鄉郊及寧靜特色並非不相協調。為此，漁農自然護理署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請沒有負面意見。由於這項發展會獲附近的辦公室連貯物區（位於「未決定用途」地帶內）提供支援，因此不大會令現有及已計劃的基礎設施負荷過重；以及
- (iii) 至於公眾意見方面，當局備悉申請用途及其潛在影響已於二零零九年覆核先前申請（申請編號 A/YL-TYST/407）時經城規會妥為考慮及批准；而申請人亦已履行關於提交及落實美化環境和保護樹木建議的規劃許可附帶條件。當局已建議附加規劃許可附帶條件，要求護理在申請地點為美化環境而栽種的現有植物。

118. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

119. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會（下稱「城規會」）所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為兩年，由二零一一年一月三日至二零一三年一月二日止，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，不得於下午六時至翌日上午十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，不得在申請地點挖掘新溝渠或進一步挖掘現有的溝渠；
- (c) 在規劃許可有效期內，在申請地點上的現有防護圍欄必須時刻妥為保養；
- (d) 在規劃許可有效期內，在申請地點上現時為美化環境而栽種的植物必須時刻妥為護理；
- (e) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (f) 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。

120. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 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；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請人須向元朗地政處申請批准搭建構築物，包括經改裝的貨櫃。地政總署作為業主，可全權酌情批准該等申請。倘該等申請獲批准，則須遵守地政總署可能附加的條款和條件，包括繳付地價或費用。此外，申請地點可經由一條位於政府土地上及從公庵路伸延出來的其他私人土地上的非正規鄉村路徑到達。元朗地政處不會為此路徑進行維修保養工程，亦不會保證給予通行權。此外，有部分政府土地已分別批予水務署及渠務署進行「更換及修復水管工程第2階段—新界西水管工程—勘查、設計及建造」工程及「元朗及錦田污水處理計劃第2B-2T工程階段(元朗南分支污水渠)」工程；
- (c) 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路徑的管理和維修保養責任誰屬；

- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須負責申請地點的通道安排；
- (e) 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》，以盡量減少任何對環境的潛在滋擾；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即所有現有排水設施、水道和流徑及流入和流經申請地點的徑流必須妥為保養。有關發展既不得阻擋地上水流，亦不得對任何現有水道、鄉村水渠或溝渠造成負面影響；
- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為供水給有關發展，申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近而合適的政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。此外，申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；以及
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即若擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，均須根據《建築物條例》正式提出申請，以供批准。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，則必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 49**

**第16條申請**

[公開會議]

A/YL-TYST/508 在劃為「未決定用途」地帶的  
元朗田寮村第 120 約地段第 2358 號餘段(部分)  
臨時露天存放建築材料(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/508 號)

---

121. 小組委員會備悉，申請人於二零一零年十二月七日要求延期兩個月考慮申請，以便申請人有時間擬備進一步資料，以處理消防處提出有關技術上的意見。

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

**議程項目 50**

**第16條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/509 在劃為「未決定用途」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗唐人新村第 120 約地段第 2406 號、第 2407 號、第 2408 號(部分)、第 2409 號 B 分段(部分)及第 2419 號(部分)  
臨時露天存放建築機械、建築材料、金屬製品及汽車零件(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/509 號)

---



## 簡介和提問部分

123. 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——申請地點涉及一宗先前由同一申請人就同類用途提出的申請(編號 A/YL-TYST/359)。小組委員會於二零零七年八月二十四日在有附帶條件的情況下，批准該宗申請。申請人已履行有關的附帶條件，而規劃許可於二零一零年八月二十四日失效；
- (b) 臨時露天存放建築機械、建築材料、金屬製品及汽車零件(為期三年)——與先前的申請比較，目前申請所覆蓋的範圍較小，約為 3 510 平方米，因為申請地點東北面被住宅構築物佔用的範圍並沒有包括在目前的申請內；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持申請，理由是申請地點的東北、西南面及附近有易受影響的設施(住宅用途)，預計有關用途會造成環境滋擾；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為所申請的臨時用途可予容忍一年。有關評估撮錄如下：
  - (i) 申請地點大部分範圍(95.9%)位於「未決定用途」地帶，只有一小部分(4.1%)橫跨毗連的「鄉村式發展」地帶。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定，因為相關政府部門所關注的問題屬技術性質，可通過落實規劃許可附帶條件解決。申請地點涉及一宗先前就同類用途提出而獲批准的規劃許可申請(編號 A/YL-TYST/359)，而申請人已於二零一零年八月二十四日規劃許可失效前履行有關的附帶條件。涉及

這部分的「未決定用途」地帶的同類申請，以往曾獲批准。這個地區一般預留作露天貯物和港口後勤用途，劃為「未決定用途」地帶的主要原因是當局擔心公庵路的容車量不足。就這方面而言，運輸署署長對這宗申請沒有負面意見。雖然申請地點約 4.1% 的範圍位於「鄉村式發展」地帶內，但這部分土地已包括在先前的申請（編號 A/YL-TYST/359），而且地政總署表示，目前未有接獲涉及這部分「鄉村式發展」地帶興建小型屋宇的申請。因此，就這宗申請批給臨時許可不會妨礙該區的長遠用途；

- (ii) 有關發展與附近夾雜露天貯物場、工場、零星住宅構築物和農地的土地用途並非不相協調。雖然環保署署長基於環境滋擾的理由不支持申請，但當局在過去三年並無接獲環境方面的投訴。申請人也建議不會在晚上七時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業，也不會在星期日及公眾假期作業，以及不會在申請地點進行工場活動和使用重型車輛；以及
- (iii) 然而，自先前的申請（編號 A/YL-TYST/359）於二零零七年獲批准後，有關用地的情況有所改變，因為毗連申請地點東南面界線的「鄉村式發展」地帶有四幢小型屋宇獲准興建，其中三幢正在興建。由於申請地點會對這些屋宇的環境帶來較直接的影響，因此，建議給予較短的一年許可期，以便監察申請地點的情況。另外，也建議劃設一個闊 10 米的緩衝區，禁止露天貯物，以減低可能對毗鄰「鄉村式發展」地帶構成的環境滋擾。為了進一步解決可能出現的環境影響，建議訂定規劃許可附帶條件，以規限作業時間、禁止在緩衝區內露天貯物及進行工場活動，以及限制可使用車輛的類型。

124. 委員對申請並無提出問題。

商議部分

125. 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，有效期為一年，至二零一一年十二月二十三日止，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，不得於下午七時至翌日早上七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，不得在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，從毗連「鄉村式發展」地帶的申請地點東南面界線起計 10 米範圍內不得露天貯物；
- (d) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、修理、清洗或其他工場活動；
- (e) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，《道路交通條例》所界定的中型或重型貨車(即重量達 5.5 公噸以上)，包括貨櫃車拖頭／拖架，不得進出申請地點；
- (f) 在規劃許可有效期內，須時刻妥為保養申請地點現有的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一一年三月二十三日或之前)，提交保護樹木和美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 就上述(g)項條件而言，保護樹木和美化環境建議須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年六月二十三日或之前)落實，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一一年三月二十三日或之前)，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，消防裝置建議須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年六月二十三日或之前)落實，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (l) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

126. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 有關許可只批給申請所涉的用途／發展。對於現時於申請地點內進行而這宗申請並未涵蓋的任何其他用途／發展(包括車輛修理工場)，當局不會予以容忍。申請人應立即採取行動，中止這些未獲規劃許可的用途／發展；
- (b) 在申請地點展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (c) 當局批給期限較短的規劃許可，目的是監察申請地點的情況，而相應批給的規劃許可附帶條件履行期限亦較短；
- (d) 與申請地點相關擁有人解決任何關於這項發展的土地問題；
- (e) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即當局已簽發許可證(編號：MNT 14482)，准予在第 120 約地段第

2406 號、第 2407 號及第 2419 號(部分)上搭建農用構築物。有關地段擁有人須向地政處申請許可，以便在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例事項納入規管。如申請獲得批准，或會附加地政總署認為適用的條款及條件，包括繳付地價或費用。此外，申請地點可經由一條非正規鄉村路徑到達，該路徑由公庵路伸延出來，位於政府土地或其他私人土地上。元朗地政處不會維修保養該路徑，亦不保證給予通行權。此外，部分政府土地已分別批予水務署及渠務署進行名為「更換及修復水管工程第 2 階段－新界西水管工程－勘查、設計及建造」的工程及「元朗及錦田污水處理計劃第 2B-2T 工程階段(元朗南分支污水渠)」的工程；

- (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，並向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，即路政署並不負責維修保養連接申請地點和公庵路的任何通道；
- (h) 遵照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，以盡量減少可能對環境造成的滋擾；
- (i) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即與先前獲批准的申請(編號 A/YL-TYST/359)已落實和已獲接納的環境美化工程比較，申請地點約有 15 棵樹木失去或枯萎，因此須重新栽種樹木。沿南面界線現有的四棵樹木被藤蔓植物覆蓋，應把該等藤蔓植物清除，防止樹木被纏繞至枯萎；
- (j) 留意文件附錄 V 所載消防處處長關於制定消防裝置建議的要求的意見。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；

- (k) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即所有違例建築工程／構築物應予清除。所有建築工程必須符合《建築物條例》的規定。申請人應委聘認可人士統籌所有建築工程。批給這項規劃許可不應理解為當局根據《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管制行動，清除所有違例建築工程；以及
- (l) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向電力供應商取得電纜圖，以找出申請地點範圍內或附近有沒有任何地下電纜及／或架空電纜。如申請地點位於《香港規劃標準與準則》所訂為輸電電壓水平在 132 千伏或以上的高壓架空電纜關設的較理想工作走廊內，則申請人須事先諮詢電力供應商及與其作出安排。此外，申請人及／或其承辦商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，須與電力供應商聯絡，要求電力供應商改移地下電纜及／或架空電纜，使它們不致接近擬議構築物。另外，申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

## 議程項目 51

### 第 16 條申請

#### [公開會議]

A/TM-LTY Y/209 在劃為「鄉村式發展」地帶的  
屯門第 130 約地段第 1996 號 B 分段餘段(部分)  
及毗連政府土地  
關設臨時車輛維修工場及貨倉(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM-LTY Y/209 號)

---

127. 小組委員會備悉，申請人於二零一零年十二月八日要求延期兩個月考慮申請，讓申請人有時間擬備回應政府部門意見的補充資料，以及徵詢村代表的意見。

128. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意應在收到申請人的進一步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提交進一步資料；除非情況非常特殊，否則不會批准再延期。

## 議程項目 52

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-MP/188 擬在劃為「休憩用地」地帶的  
元朗米埔第 104 約地段第 2905 號 C 分段餘段(部分)  
及毗連政府土地  
經營臨時商店及服務行業(地產代理)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-MP/188 號)

---

### 簡介和提問部分

129. 高級城市規劃師／屯門及元朗簡國治先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營的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——相關政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 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——規劃署根據載於文件第 12 段的評估，認為申請的臨時用途可予容忍三年。有關評估撮錄如下：

- (i) 康樂及文化事務署表示並未就擬設的休憩用地定出明確的發展計劃，因此，倘批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可，應不會妨礙落實有關「休憩用地」地帶的長遠規劃意向；
- (ii) 申請的用途與附近的土地用途(包括民居、露天貯物場及空置土地)並非不相協調；
- (iii) 申請地點位於城市規劃委員會規劃指引編號 12B 所指的濕地緩衝區，該區的規劃意向是保護濕地保育區內的魚塘和濕地的生態完整，並禁止進行會對濕地保育區內的魚塘的生態價值帶來干擾影響的發展。鑑於申請地點與后海灣區內的魚塘和濕地之間有一段距離，還有大型住宅發展項目(加州豪園)阻隔，而且擬議發展項目的規模較小(約 565 平方米)，預計申請的用途不會對后海灣區內的濕地和魚塘造成重大影響。有見及此，漁農自然護理署署長對這宗申請沒有意見；
- (iv) 就申請用途的細小規模及性質而言，預計不會對交通、環境、排水和景觀造成重大影響；以及
- (v) 最近在二零零八年至二零一零年期間，曾有三宗擬在同一「休憩用地」地帶經營臨時商店及服務行業(地產代理)的同類申請(編號 A/YL-MP/164、175 及 179)和一宗擬在該地帶闢設臨時銷售辦公室及傢俬陳列室的申請(編號 A/YL-MP/180)，全部均獲小組委員會批准。因此批准這宗申請，與小組委員會先前的決定一致。

130. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

131. 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，為期三年，至二零一三年十二月二十三日止，並須附加下列條件：



- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至翌日早上十時十五分在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，必須經常保養申請地點上已鋪築的地面和設置的邊界圍欄；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年六月二十三日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年九月二十三日或之前)，落實排水建議，而有關落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年六月二十三日或之前)，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；
- (f) 就上文(e)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年九月二十三日或之前)，設置消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年六月二十三日或之前)，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；
- (h) 就上文(g)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年九月二十三日或之前)，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；
- (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)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；

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

132. 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，須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決任何與這項臨時用途有關的土地問題；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，事先未經元朗地政處批准，不得在申請地點搭建任何構築物，該處並沒有批准搭建這宗申請所指的地產代理辦公室、貯物室、流動洗手間、會議室／茶房及門廊。申請地點包括一幅政府土地，面積約 180 平方米，但元朗地政處沒有准許申請人佔用該幅土地，該處會採取執法行動，對付任何非法佔用政府土地的情況。連接申請地點和青山公路的通道穿過工務計劃項目第 7259RS 號「連接新界西北及新界東北的單車徑－屯門至上水段」的工程範圍及一小幅狹長的政府土地，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。倘這宗申請獲批給規劃許可，地段擁有人仍須向元朗地政處提出申請，以便為擬於申請地點搭建的構築物取得許可，或把申請地點上的違例情況納入規管，而該幅政府土地的佔用人亦須向元朗地政處提出申請。倘申請獲得批准，地段擁有人及政府土地的佔用人須遵守地政總署可能附加的條款及條件，包括繳付地價或費用；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，批給這項規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》及相關規例容忍申請地點上的違例構築物。如屋宇署發現違

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(包括搭建任何臨時構築物)，必須根據《建築物條例》正式提交申請，以待批准。用作辦公室及貯物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。申請人亦須遵從《建築物(規劃)規例》第 41D 條有關所有建築物均須設置緊急車輛通道的規定；

- (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》，以盡量減少對附近地區的環境可能造成的影響；
- (f) 留意運輸署署長的意見，申請人須向地政監督查核由青山公路一米埔段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，路政署並不／不應負責維修保養任何連接申請地點和青山公路一米埔段的現有車輛通道；
- (h) 留意消防處處長的意見，考慮到擬議構築物或用作附屬辦公室／貯物室的獨立構築物的設計／性質，申請人須設置消防裝置。倘臨時構築物的面積少於 230 平方米，須設置滅火筒。申請人須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。申請人若擬申請豁免設置某些消防裝置，須提出理據供消防處考慮；
- (i) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向電力供應商索取電纜圖，以找出申請地點範圍內或附近有否地下電纜(及／或架空電纜)。若取得的電纜圖顯示申請地點範圍內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人須採取文件附錄 IV 所訂明的措施；以及

- (j) 留意土木工程拓展署新界西及北拓展處處長的意見，申請地點不得侵佔工務計劃項目第 7259RS 號「連接新界西北及新界東北的單車徑－屯門至上水段」的施工範圍。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗劉長正先生、李志源先生、袁承業先生及簡國治先生出席會議，回答委員的查詢。他們均於此時離席。]

### **議程項目 53 及 54**

[閉門會議]

133. 此兩個議項的會議記錄另外以機密形式記錄。

### **議程項目 55**

其他事項

134. 餘無別事，會議在下午五時零五分結束。