

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會

二零一一年一月二十八日下午二時三十分舉行的

第 434 次會議記錄

---

出席者

規劃署署長  
梁焯輝先生

主席

陳家樂先生

副主席

鄭恩基先生

鄭心怡女士

劉志宏博士

陳仲尼先生

劉智鵬博士

馬詠璋女士

邱榮光博士

葉滿華先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)

張少猷先生

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

秘書

黃婉霜女士

**因事缺席**

陳炳煥先生

林群聲教授

陳漢雲教授

盧偉國博士

馬錦華先生

民政事務總署助理署長(2)

曾裕彤先生

**列席者**

規劃署助理署長／委員會

劉星先生

總城市規劃師／城市規劃委員會

錢敏儀女士

城市規劃師／城市規劃委員會

陳嘉慧女士

## 議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一一年一月十四日

第 433 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 秘書報告，城規會接獲運輸署的代表提出有關修訂鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)第 433 次會議記錄草擬本第 6(c)段的要求。擬議修訂本已在會上呈交委員考慮。段中句子已修訂為「不過，他認為這宗申請只涉及興建一幢小型屋宇，除非有其他拒絕理由，否則這宗申請可予容忍。」委員對這項擬議修訂沒有意見，會議記錄經修訂後獲得通過。

## 議程項目 2

續議事項

[公開會議]

### (i) 新接獲的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2011 年第 1 號

在劃為「休憩用地」地帶的元朗厦村第 125 約

地段第 908 號餘段臨時露天存放建築材料(為期兩年)

(申請編號 A/YL-HT/674)

2. 秘書報告，城市規劃上訴委員團(下稱「上訴委員團」)於二零一一年一月十七日接獲這宗上訴，反對城規會於二零一零年十一月五日在覆核後駁回一宗申請的決定。該宗申請要求臨時露天存放建築材料，為期兩年。申請地點在《厦村分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-HT/10》上劃為「休憩用地」地帶。

3. 城規會駁回這宗申請的理由如下：

(a) 有關發展不符合城規會有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)，即申請地點的露天貯物用途先前沒有獲批給

任何規劃許可，政府部門亦有提出負面意見，並且有關發展會對附近地區的環境造成負面影響；以及

- (b) 批准這宗申請會為有關「休憩用地」地帶內的同類露天貯物用途立下不良先例。倘有關同類申請均獲批准，累積影響所及，該區的整體環境質素將會下降。

4. 秘書表示，上訴的聆訊日期未定，秘書處將按照慣例代表城規會處理這宗上訴。

(ii) 接獲的上訴個案裁決

城市規劃上訴個案編號：2008 年第 12 號  
在劃為「鄉村式發展」地帶的  
八鄉粉錦公路第 111 約  
地段第 582 號餘段(部分)及毗連政府土地  
經營臨時私家車買賣(為期兩年)  
(申請編號 A/YL-PH/563)

5. 秘書報告，上訴人於二零零八年十二月十六日提出上訴，反對城規會在覆核後駁回一宗申請(編號 A/YL-PH/563)的決定。該宗申請要求經營臨時私家車買賣，為期三年。上訴地點在《八鄉分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PH/11》上劃為「鄉村式發展」地帶。

6. 上訴委員團於二零一零年十一月二十四日就這宗上訴個案進行聆訊，其後於二零一一年一月十七日駁回上訴，理由如下：

上訴的理據：上訴地點只用作左軚車的陳列室及銷售處，並非露天貯物場

- (a) 上訴委員團認為上訴地點實際用作露天存放左軚車，並非陳列室及銷售處；

上訴的理據：上訴地點位於粉錦公路旁邊，無人希望在該條旁路旁邊興建屋宇。上訴地點旁邊還有一條大水管，沒有可能在該處興建屋宇。另外，該區似乎對屋地沒有需求

- (b) 上訴委員團發現粉錦公路多個路段旁邊建有多幢村屋。雖然上訴地點有一條水管，但仍可興建一至兩幢村屋。另外，該區需要更多屋地；

上訴的理據：上訴人曾嘗試尋找其他地點經營業務，但並不成功

- (c) 上訴委員團不信服上訴人曾盡力尋找其他地點；

其他理由

- (d) 最重要的理由是上訴委員團認為申請的用途違反有關「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即用作興建村屋；

- (e) 根據城規會有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)，申請地點位於第 4 類地區，除非情況非常特殊的，否則在該類地區作露天貯物及港口後勤用途的申請通常會被拒絕；以及

- (f) 上訴人先前曾申請在上訴地點露天存放待售私家車(編號 A/YL-PH/541)，但城規會在覆核後駁回該宗申請。於是他這次便申請在上訴地點「經營臨時私家車買賣」，其實只是名義上不同，本質根本並無改變。

(iii) 上訴個案統計數字

7. 秘書表示，截至二零一一年一月二十八日，上訴委員會尚未聆訊的個案共有 24 宗。上訴個案統計數字詳列如下：

得直	:	27
駁回	:	115
放棄／撤回／無效	:	147
有待聆訊	:	24
有待裁決	:	0
合計	:	313

西貢及離島區

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-CWBN/14 擬在劃為「綠化地帶」的西貢第 229 約地段第 72 號餘段、第 73 號、第 75 號、第 76 號、第 77 號 A 分段、第 77 號 B 分段、第 77 號餘段、第 78 號、第 79 號(部分)、第 80 號 A 分段、第 80 號 B 分段、第 80 號餘段、第 81 號、第 82 號、第 83 號餘段、第 84 號餘段、第 96 號餘段、第 97 號餘段、第 98 號、第 99 號餘段、第 100 號、第 101 號、第 102 號、第 103 號、第 104 號、第 105 號、第 106 號、第 107 號、第 121 號、第 122 號、第 123 號、第 124 號、第 126 號、第 127 號、第 129 號 A 分段(部分)、第 129 號 B 分段(部分)、第 129 號餘段(部分)、第 130 號、第 132 號、第 133 號及毗連政府土地興建度假營及填土(約 3 米高)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SK-CWBN/14 號)

---

8. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一一年一月十七日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有更多時間回應有關政府部門的意見／關注的事宜，以及為支持這宗申請而準備進一步的資料。

9. 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 4

##### 第 16 條申請

##### [公開會議]

A/SK-HC/186 擬在劃為「綠化地帶」及「康樂」地帶的西貢蠔涌第 247 約地段第 116 號、第 117 號、第 118 號、第 119 號餘段、第 120 號 A 分段、第 120 號餘段及毗連政府土地闢設動物寄養所 (狗房)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SK-HC/186 號)

---

10. 小組委員會備悉，申請人於二零一一年一月五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有關政府部門就這宗申請提出的意見。

11. 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 5

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-PK/183 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的西貢甲邊朗新村第 221 約地段第 1030 號興建兩層高的屋宇  
(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/SK-PK/183 號)

---

12. 秘書報告，小組委員會於二零一零年十二月十七日收到一宗規劃許可申請，要求在申請地點興建屋宇。申請人其後於二零一一年一月四日提交進一步資料，澄清所提出的規劃許可申請是要求興建新界豁免管制屋宇。地政總署西貢地政專員回應申請人所提交的進一步資料時表示，申請地點位於「鄉村範圍」或「鄉村式發展」地帶外，根據現行的土地政策，該處不會考慮這宗擬建新界豁免管制屋宇的申請。因此，規劃署要求延期考慮這宗申請，以便有更多時間研究擬建屋宇的性質，並就申請興建的新界豁免管制屋宇類別進一步徵詢有關政府部門的意見。

13. 經商議後，小組委員會決定應規劃署的要求，延期就這宗申請作出決定。小組委員會亦同意，這宗申請須於二零一一年二月十八日舉行的下一次會議上，提交小組委員會考慮。

[高級城市規劃師／西貢及離島鄭志豪先生此時獲邀出席會議。]

## 議程項目 6

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TKO/90 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的將軍澳第 56 區唐賢里的政府土地興建聯合學生宿舍  
(住宿機構)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TKO/90 號)

---



14. 秘書報告，這宗申請是關於為香港科技大學(下稱「科大」)及香港浸會大學(下稱「浸大」)興建一幢聯合學生宿舍。以下委員已就此議項申報利益：

- 劉志宏博士 — 現時是科大的兼任教授；以及
- 鄭恩基先生 — 現時是浸大校董會副主席；

15. 小組委員會認為這兩名委員均涉及直接利益，須請他們暫時離席。委員得悉劉博士尙未到席，同時請鄭恩基先生暫時離席。

[鄭恩基先生此時暫時離席。]

#### 簡介和提問部分

16. 高級城市規劃師／西貢及離島鄭志豪先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的聯合學生宿舍(住宿機構)包括一幢樓高十層的學生宿舍，提供約 66 個學生宿舍單位、一個舍監宿舍單位、一個管理辦事處、共用設施、空中花園、園景區及泊車位；
- (c) 局／部門的意見——相關的局／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，當局接獲四份公眾意見書。將軍澳(南)分區委員會不反對這宗申請，因為擬議的發展項目可為大學生提供更多住宿地方。該委員會並提出，可安排一些大學生參與更多社區服務，幫助將軍澳的學童，從而令整個社區受惠。一名西貢區議員表示，擬議的發展項目與大學校園相距甚遠，可能會為學生帶來不便。一名市民表示支持這宗申請，並建議把宿舍單位大幅增至 150 個，樓層增至 20 層，以紓緩學生對宿舍的大量需求。此外，另一份由匯賢智庫提交的公眾意見書則建議把擬建的休

憩用地和康樂設備等宿舍設施開放予公眾使用，同時增加單車泊車位的數目和改善附近的道路。這名提意見人亦關注申請地點的臨時停車場清拆後是否可提供足夠的泊車位，以及擬建的聯合學生宿舍會對區內居民造成光害和噪音影響及滋擾的問題。西貢民政事務專員對這宗申請沒有意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署並不反對這宗申請。擬建的聯合學生宿舍符合有關『擬在「政府、機構或社區」地帶內發展／重建作「政府、機構或社區」用途以外的用途的城市規劃委員會規劃指引編號 16』（城規會規劃指引編號 16)的規定，並符合該「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，該地帶的規劃意向是供應土地予一些機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。擬議的發展項目將為科大和浸大的學生提供住宿地方，可應付現時對學生宿舍的龐大需求，切合政府現行的教育政策。擬建的聯合學生宿舍樓高十層(不超過 30 米)，上蓋面積少於 40%，應不會對鄰近地區造成重大的視覺和通風影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核對擬議發展項目的視覺影響評估沒有負面意見。從土地用途規劃的角度而言，擬在這個政府、機構或社區設施羣內興建的聯合學生宿舍亦與毗鄰用途互相協調。關於西貢區議員在公眾意見書內提出的意見(見上文第 16(d)段)，申請地點配有完善的公共交通設施，教育局亦認為該處適合興建聯合學生宿舍。至於另一名提意見人提出把建築物高度增至 20 層的建議，當局認為如此高度的建築物將與附近的低矮建築不相協調。規劃署備悉將軍澳(南)分區委員會提出安排學生參與社區服務的建議，但這方面不屬於小組委員會的職權範圍。關於匯賢智庫在公眾意見書內提出的意見，即申請地點附近現有的住宅發展項目和政府、機構或社區設施羣(包括學校、電力支站及擬闢設的休憩用地)均與擬建的聯合學生宿舍互相協調。因此，擬建的宿舍將不大可能會對區內居民造成光害和噪音影響及滋擾。

17. 高級城市規劃師／西貢及離島鄭志豪先生回答一名委員的提問時說，申請地點附近的屋苑及購物中心已設有公共泊車位。

#### 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」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可的有效期至二零一五年一月二十八日止。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。這項許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實保護樹木及美化環境建議，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。

19. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供水，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
- (b) 留意消防處處長的意見，有關緊急車輛通道的安排須符合屋宇署的《消防和救援進出途徑守則》第VI部的規定。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；
- (c) 留意地政總署西貢地政專員的意見，倘城規會批准這宗申請，香港科技大學及香港浸會大學須提出批地申請。批地申請的處理程序(由提出申請當日起計直至簽立批地文件)約需九個月時間完成，倘該署批出土地，可附加政府認為合適的條款及條件；以及

- (d) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，擬建的空中花園和把聯合學生宿舍向後移離唐明街的設計非常可取，應予保留，務求有更多機會美化環境，提升該區的景觀和綠化效果，從而美化市容。發展項目須為每名住戶提供 1 平方米的休憩用地，而在園景設計上，整個地盤須至少有 20% 為綠化地方，而且當中至少一半須在地面。

[主席感謝高級城市規劃師／西貢及離島鄭志豪先生出席會議，回答委員的查詢，鄭先生此時離席。]

[鄭恩基先生此時返回會議席上。]

[劉志宏博士此時到達參加會議。]

### 沙田、大埔及北區

#### 議程項目 7

##### 第 16 條申請

[公開會議]

A/FSS/201 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的粉嶺第 51 約地段第 3035 號餘段(部分)經營臨時商店及服務行業(零售商店)(為期六年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/FSS/201 號)

---

20. 小組委員會備悉，申請人於二零一一年一月十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擬備資料，以回應政府部門對這宗申請的意見。

21. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交補充資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人提交的補充資料當日起計兩個月內，提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備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。

[沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生、高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士及陳冠昌先生此時獲邀出席會議。]

## 議程項目 8 及 9

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/FSS/202 擬在劃為「綠化地帶」的粉嶺和合石村第 51 約地段第 3983 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/FSS/202 號)

---

A/FSS/203 擬在劃為「綠化地帶」的粉嶺和合石村第 51 約地段第 3983 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/FSS/203 號)

---

22. 小組委員會備悉，這兩宗申請提出相同的用途(擬興建小型屋宇)，而且申請地點相連，並位於同一「綠化地帶」內，因此這兩宗申請在同一份小組委員會文件內闡述。小組委員會同意兩宗申請可一併考慮。

### 簡介和提問部分

23. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士簡介這兩宗申請，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——運輸署署長對這兩宗申請有所保留，表示這類發展項目應盡量局限於「鄉村式發展」地帶內。運輸署署長認為，由於每個申請地點

只涉及興建一幢小型屋宇，除非有其他拒絕理由，否則這兩宗申請可予容忍。其他部門沒有對這兩宗申請提出反對或負面意見；

- (d) 在法定公布期內，當局分別就每宗申請接獲一份公眾意見書，均由同一名市民提交。該名提意見人支持編號 A/FSS/202 的申請，並對編號 A/FSS/203 的申請表示「沒有意見」。北區民政事務專員對這兩宗申請並無意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署並不反對這兩宗申請。這兩宗申請符合「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」，因為兩幢擬建小型屋宇的覆蓋範圍全部位於和合石新村及和興村的「鄉村範圍」內，而且和合石新村的「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地亦普遍供不應求，故此這兩宗申請可獲從寬考慮。雖然擬建的小型屋宇並不符合「綠化地帶」的規劃意向，但值得注意的是兩個申請地點均接近和合石新村的「鄉村式發展」地帶的界線，並完全位於該村的「鄉村範圍」內。此外，每幢擬建的小型屋宇均有污水處理設施，並可經現時連接銘賢路的通道到達。擬建的小型屋宇與附近現有的景觀特色亦非不相協調，預計不會對現有的景觀資源造成滋擾。從景觀的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不反對這兩宗申請。規劃署認為擬議的發展項目大致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(城規會規劃指引編號 10)。此外，在同一「綠化地帶」內，申請地點附近曾有七宗發展小型屋宇的同類申請獲小組委員會批准。相關的政府部門沒有對這兩宗申請提出反對或負面意見，區內人士及公眾亦沒有對這兩宗申請提出反對意見。

24. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

## 商議部分

25. 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，批准這兩宗申請。兩項許可的有效期至二零一五年一月二十八日止。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。各項許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實排水建議，而有關建議及落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 設計並設置消防通道、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；以及
- (c) 提交並落實美化環境建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

26. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所在地區並沒有公共污水駁引設施，申請人應就擬議發展項目的污水處理／排放設施徵詢環境保護署的意見；
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：
  - (i) 為向擬議的發展項目供水，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並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；以及
  - (ii) 申請地點位於水務署的抽洪集水區內；

- (c) 留意消防處處長的意見，消防處收到地政總署轉交的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；以及
- (d) 留意有關規劃許可只批給這兩宗申請所涉的發展項目。倘要為擬議的發展項目闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況所需，在進行道路工程前，向城規會申請規劃許可。

## 議程項目 10

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/435 在劃為「農業」地帶的粉嶺第 76 約地段第 1441 號及第 1443 號 B 分段餘段填土(0.1 米)以作農業用途(植物苗圃)、進行臨時商店及服務行業用途(為期三年)及闢設郊野學習／教育中心  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/435 號)

---

### 簡介和提問部分

27. 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) 使用瀝青碎石進行 0.1 米深的填土，以作農業用途(植物苗圃)；擬經營臨時商店及服務行業，為期三年；以及擬闢設郊野學習／教育中心；
- (c) 政府部門的意見——運輸署署長不支持這宗申請，因為申請地點現時並無連接沙頭角公路的出入通道，而且該地點前面設有一個巴士站。建議設置的



出入口靠近該巴士站和沙頭角公路與坪輦路交界的迴旋處，從交通工程角度而言，並不適合。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請有所保留，主要因為申請地點位於龍躍頭及軍地南分區計劃大綱核准圖上劃為「農業」地帶的地區。該地點屬「優質」農地，復耕潛力高。雖然從農業發展的角度而言，該署一般會支持在「農業」地帶內設置植物苗圃，但他質疑是否有需要為擬作的用途而在申請地點以瀝青碎石填土。更重要的是，在進行擬議的填土工程後，難以把填料之下的泥土回復至可供農作物健康生長的狀況。此外，擬議的用途包括教育中心、臨時商店及其他服務設施，均與農業活動沒有直接關係。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦對這宗申請有所保留，主要因為從二零零九年十二月所拍攝的航攝照片顯示，申請地點被茂密的林地和其他植物覆蓋，但從他實地視察所見，現時所有樹木和植物已被清除，整個地點亦已鋪築瀝青地面。現有的景觀資源和特色已受到嚴重影響。此外，申請人建議植樹和闢設果園，但由於擬用作填土的瀝青碎石並不是栽種樹木的合適植料，故為了在申請地點闢設植物苗圃、經營臨時商店及服務行業及設置郊野學習／教育中心而進行填土的建議未必完全可行。

- (d) 當局在法定公布期內接獲四份公眾意見書，其中一份意見書表示支持這宗申請，並希望有關的政府部門對申請作出跟進，另一份意見書則表示，申請地點在二零一零年八月和九月左右進行了大型建築工程，填平原有的農地，因而影響毗連土地的自然排水功能。其餘兩份公眾意見書表示反對這宗申請，理由如下：

(i) 申請地點劃為「農業」地帶，擬議用途並不符合該區的規劃意向。現已填平的土地有一層厚的瀝青碎石，不適合作農業用途，更會令水浸風險和排水問題加劇；

(ii) 現有的植物和景觀會受到影響；

- (iii) 出入口的設計可能會危及行人、單車徑的使用者和在巴士站候車的乘客(大多為學生和老人)；以及
  - (iv) 申請人在完成申請程序前便進行填土，實不可以接受。申請人應先把有關土地恢復原狀，然後才提出申請，否則，會引致更多非法填土的個案，影響附近的居民。倘批准這宗申請，會為同類申請立下不良先例，令該區的環境質素進一步下降；
- (e) 北區民政事務專員已徵詢區內人士的意見，並表示粉嶺區鄉事委員會主席、孔嶺的原居民代表及居民代表和高莆的原居民代表均反對這宗申請，理由如下：
- (i) 缺乏有關擬議用途的詳細資料，例如所出售的貨品和所提供的服務的性質；
  - (ii) 接獲村民關於申請地點的投訴；
  - (iii) 擬議用途不符合「農業」地帶的規劃意向；
  - (iv) 不適宜在巴士站和迴旋處附近設置車輛通道和出入口，因為會危及行人和使用沙頭角公路的車輛；以及
  - (v) 在申請人提交這宗申請前，申請地點已有違例發展的情況，包括進行填土工程、破壞和拆除路邊的欄杆，以及非法佔用政府土地；
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 11 段所作的評估，並不支持這宗申請。擬經營的臨時商店及服務行業和擬闢設的郊野學習／教育中心均不符合「農業」地帶的規劃意向，該地帶主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，並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。申請人未能解釋為何必須在申請地點內

經營擬議的臨時商店及服務行業和設置擬議的郊野學習／教育中心。申請書並沒有提供有力的規劃理據，以支持偏離有關的規劃意向。基於上文所述「農業」地帶的規劃意向，在申請地點以瀝青碎石進行填土的建議並不可以接受。漁護署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境均表示，申請地點原本被茂密的林地和其他植物覆蓋，但該地點內的樹木／植物已在二零零九年十二月後清除，現時該處已經填土／鋪築路面。填土工程已對附近地區現有的景觀資源和特色造成不良影響。目前沒有要求在龍躍頭及軍地南地區的「農業」地帶內，進行填土的同類申請。批准這宗申請，會為「農業」地帶的同類申請立下不良先例。倘這類申請都獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的環境質素下降。此外，運輸署署長不支持這宗申請，並指出申請地點擬設置的出入口靠近巴士站和沙頭角公路與坪輦路交界的迴旋處，從交通工程角度而言，並不適合；而且申請人未能證明申請地點內有足夠空間讓車輛轉動(如能提交車輛迴轉車身所需範圍分析更佳)。因此，申請人未能證明擬議的發展項目不會對附近地區的交通造成不良影響。

28. 一名委員表示，文件第 4 段指出，當局於二零一零年十二月七日向有關的土地擁有人發出強制執行通知書，要求在二零一零年十二月十四日或之前終止違例發展。這名委員詢問當局在該日後有否實地進行跟進視察，以及會否採取進一步行動要求土地擁有人把有關土地恢復原狀。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士在回答一名委員的提問時表示，在規劃署執行管制行動後，申請地點已再沒有進行非法的填土活動。

#### 商議部分

29. 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 段所載的各項拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

- (a) 「農業」地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，並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。以瀝青碎石進行填土，會令申請地點難以回復至可供農作物健康生長的狀況，實在不能接受。申請人並沒有提出有力的規劃理據，以支持使用該種物料進行填土；
- (b) 擬經營的臨時「商店及服務行業」用途和擬闢設的郊野學習／教育中心均不符合「農業」地帶的規劃意向，該地帶主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，並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。申請書並沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離這個規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (c) 填土工程已對附近地區現有的景觀資源和特色造成不良影響。目前沒有要求在龍躍頭及軍地南地區的「農業」地帶內進行填土的同類申請。批准這宗申請，會為「農業」地帶的同類申請立下不良先例。倘這類申請都獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的環境質素下降；以及
- (d) 擬設置的出入口靠近巴士站和沙頭角公路與坪輦路交界的迴旋處，從交通工程角度而言，並不適合。申請人未能證明擬議的發展項目不會對附近地區的交通造成不良影響。

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/436 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺簡頭村第 76 約地段第 1565 號 F 分段、第 1565 號 G 分段、第 1565 號 H 分段、第 1565 號 I 分段及第 1565 號 J 分段興建五幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/436 號)

---

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的五幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請。他表示申請地點附近的農業活動活躍，而且有關地點的復耕潛力甚高。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留。雖然擬議的用途與周邊環境並非不相協調，但現種在申請地點的樹會受擬議發展項目所影響。此外，當局未有就申請地點進行樹木調查，故此，未能確定發展項目對景觀的影響。申請人亦未有提交美化環境建議，以紓緩發展項目對景觀的影響。運輸署署長對這宗申請有所保留。雖然預計擬議的新界豁免管制屋宇發展項目不會帶來很大的額外交通量，但如批准在「鄉村式發展」地帶外進行這類發展項目，會為日後的同類申請立下不良先例，累積影響所及，會對交通造成很大的不良影響。不過，他認為這宗申請只涉及興建五幢小型

屋宇，除非有其他拒絕理由，否則這宗申請可予容忍；

- (d) 在法定公布期內，當局接獲一份公眾意見書，表示「沒有意見」。北區民政事務專員已諮詢區內人士。他表示，粉嶺區鄉事委員會主席和簡頭村原居民代表對這宗申請沒有意見，但認為當局應設置良好的排水系統，而為顧及行人安全，圍牆不應太接近車輛通道。簡頭村居民代表沒有回應；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。這宗申請大致符合「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」），因為擬建的五幢小型屋宇的覆蓋範圍完全位於簡頭村的「鄉村範圍」內，而簡頭村的「鄉村式發展」地帶內沒有足夠的土地應付該村對小型屋宇的需求，故此，小組委員會可從寬考慮這宗申請。擬議發展項目並不符合「農業」地帶的規劃意向，而漁護署署長亦不支持這宗申請，因為申請地點附近的農業活動活躍，而且有關地點的復耕潛力甚高。不過，須留意的是，申請地點就在簡頭村「鄉村式發展」地帶的南鄰，而且五幢擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全位於該村的「鄉村範圍」內。此外，擬議的小型屋宇發展項目與附近其他現有及擬建的村屋並非不相協調。小組委員會也曾在附有條件的情況下，批准同類的申請，容許在申請地點附近同一「農業」地帶內興建小型屋宇。擬議的小型屋宇發展項目亦不會對環境造成嚴重的不良影響，故環保署署長對這宗申請並無負面意見。關於政府部門關注的事宜，包括渠務署總工程師／新界北和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境提出的問題，可通過訂定文件第 12.2(a)至(c)段建議的規劃許可附帶條件解決。

31. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

32. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交的申請內容，批准這宗申請。這項許可的有效期至二零一五年一月二十八日止。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。這項許可須附加下列條件：

- (a) 提交排水影響評估報告，並落實評估報告所提出的防洪措施及雨水排放設施，而有關報告和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 設置消防通道、滅火水源及消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 提交並落實保護樹木及美化環境建議，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。

33. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意渠務署總工程師／新界北的以下意見：
  - (i) 申請地點位處容易發生水浸的地區。申請人應清楚證明擬議的發展項目不會增加鄰近地區的水浸風險；以及
  - (ii) 申請地點所在地區並無公共污水駁引設施，申請人應就擬議發展項目的污水處理／排放設施徵詢環境保護署的意見；
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的以下意見：
  - (i) 申請地點位於抽洪集水區內；以及
  - (ii) 申請地點附近水管的水流未達滅火所需的標準；

- (c) 留意消防處處長的意見，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；
- (d) 留意運輸署署長的意見，申請地點會佔用現有行人路，或會造成阻礙。申請人須提供所需的補救方法；以及
- (e) 留意有關規劃許可只批給申請所涉的發展項目。倘要為擬議發展項目闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況所需，在進行道路工程前，向城規會申請規劃許可。

## 議程項目 12

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/331 擬在劃為「政府、機構或社區(1)」地帶的粉嶺坪輦第 77 約地段第 11 號 A 分段(部分)及第 11 號 B 分段  
設置靈灰安置所  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TKL/331 號)

---

### 簡介和提問部分

34. 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：

#### 申請的背景

- (i) 雲泉仙館現存和擴建部分在坪輦及打鼓嶺分區計劃大綱核准圖(下稱「分區計劃大綱圖」)上分別劃為「政府、機構或社區」地帶和「政府、機構或社區(1)」地帶，而申請地點正位於擴建部分；



- (ii) 雲泉仙館的擴建部分(不包括這次申請的地點)是一宗要求改劃土地用途地帶的申請(編號 Z/NE-TKL/4)所涉及的地點。該宗申請要求修訂分區計劃大綱圖,把「農業」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶,讓雲泉仙館進行擴建工程,以作宗教用途,並把已建成的四幢設有 6 776 個骨灰龕位的骨灰龕正規化。小組委員會於二零零七年九月二十八日同意該項改劃土地用途地帶的要求;
- (iii) 雲泉仙館曾提出另一宗改劃土地用途地帶的申請(編號 Y/NE-TKL/2),也涉及這次的申請地點。雲泉仙館要求把申請地點由「農業」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶,以便興建三幢單層的骨灰龕,設置額外 6 072 個骨灰龕位。二零零九年一月二十三日,小組委員會接納了申請的部分內容。鑑於小組委員會的委員關注交通和泊車安排,特別是節日期間的安排,因此,當局把「靈灰安置所」用途列為「政府、機構或社區(1)」地帶的第二欄用途,並告知如申請人根據城市規劃條例第 16 條提出規劃申請時,必須提供交通安排(特別是節日期間的交通安排)的詳細資料,以供小組委員會考慮;
- (iv) 二零零九年四月十七日,在考慮及同意修訂分區計劃大綱圖時,小組委員會亦接納上文第 34(ii)和(iii)段所提及的改劃土地用途地帶的要求/申請所作的決定及其他的技術修訂。城規會並同意,擬議的「政府、機構或社區(1)」地帶的最大總樓面面積限為 3 099 平方米,最大上蓋面積限為 15.8%,最高建築物高度則限為平均地盤平整水平以上 19 米。此外,在「政府、機構或社區(1)」地帶內,列為第一欄用途的靈灰安置所可設的骨灰龕位不得超過 6 776 個,而整個地帶內的骨灰龕位則不得超過 12 848 個;以及
- (v) 二零一零年二月二日,行政長官會同行政會議根據《城市規劃條例》第 9(1)(a)條,核准坪輦及打鼓

嶺分區計劃大綱草圖，該圖其後重新編號為  
S/NE-TKL/14；

## 建議

- (i) 擬建三幢單層構築物，用作骨灰龕，設置 6 072 個骨灰龕位；
- (ii) 雲泉仙館現時有四個香爐，申請人擬在申請地點附近加設兩個用來焚燒冥鏹的香爐，但擺放的位置尚未確定。現時雲泉仙館已採取紓緩措施，包括設置灑水和洗滌系統，以盡量消滅香爐燒香時產生的煙塵及灰燼，而將來擬設的香爐燒香時，亦會繼續這樣做；
- (iii) 雲泉仙館內現時有三個泊車區(停車場 A、B 和 C)。爲了應付擬議的骨灰龕發展項目所帶來的額外交通需求，現有停車場將會增設泊車位(請參閱附於文件的繪圖 A-1 和 A-4)。關於泊車位的總數，私家車、旅遊車和電單車的車位數目，將分別由 85 個增加至 145 個(增加 60 個)，由 24 個增加至 30 個(增加 6 個)及由 10 個增加至 20 個(增加 10 個)；
- (iv) 爲了應付節日的額外交通需求，申請人提出特別的泊車和交通安排，以盡量減低潛在的交通影響。申請人的建議是重新劃設泊車區，並實行特別的泊車費安排，以縮短訪客逗留的時間。在節日期間會鼓勵訪客使用公共交通工具，並僅會提供私家車泊車位，車位數目亦由 145 個減至 111 個。餘下的泊車位會用來讓旅遊車上落客、以及作爲的士避車處和巴士／綠色專線小巴的車站；以及
- (v) 申請人會與公共交通機構作出協調，加強現有的公共交通服務。此外，還會提供來往雲泉仙館和港鐵車站的穿梭旅遊車服務，作爲備用方案，有關計劃會在現有的公共交通服務提升後提交。關於特別節日的特殊交通安排計劃及控制人流的詳細安排，會在該些特別節日前，提交運輸署和香港警務處；

### 政府部門的意見

- (i) 運輸署署長留意到雲泉仙館在節日期間會減少私家車泊車位供應，而泊車位供應不足，往往會導致在公共道路非法泊車的問題，因此，申請人應考慮另一個方案，在節日增加停車場 A 和停車場 B 的泊車位，或在發展項目內實施相關的泊車管制和管理措施，以防止人們非法泊車；以及
- (ii) 總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，因為擬議停車場的位置可能會影響現有的樹木，但申請人提交的資料又未足以讓他提出這方面意見，因此目前不能確定擬議停車場對景觀造成的影響；

### 公眾的意見

- (i) 當局在法定公布期內收到五份公眾意見書，有關意見詳載於文件第 11 段，撮錄如下：
- (ii) 一份公眾意見書表示支持這宗申請，認為發展項目可以紓緩骨灰龕位不足的情況及刺激該區經濟，而且申請地點面積頗大，又採用了特殊的景觀設計，可在該處推廣旅遊；
- (iii) 三名提意見人表示反對這宗申請，主要理由包括骨灰龕會對區內居民造成心理影響；增設骨灰龕位與發展坪輦／打鼓嶺新發展區有衝突；土地契約政策十分混亂；北區民政事務專員、地政總署北區地政專員和雲泉仙館不負責任，沒有遵守於一九九八年與當地村民達成的協議；
- (iv) 一名提意見人表示對這宗申請沒有意見；以及
- (v) 北區民政事務專員收到區內人士提出的反對意見，反對者包括打鼓嶺區鄉事委員會、大埔田的原居民代表和居民代表、坪輦的原居民代表、居民代表及

一名居民，反對理由與公眾意見書提出的理由類似。對於其中一份公眾意見書指地政總署、雲泉仙館和北區民政事務專員不負責任，沒有遵守於一九九八年與當地村民達成的協議，北區民政事務專員指現時這宗申請所涉的地點乃位於雲泉仙館的擴建部分，並不是當局於一九九八年批准的換地安排所涵蓋的地段；

### 規劃署的意見

規劃署根據載於文件第 12 段的評估，並不反對這宗申請，有關的評估撮錄如下：

- (i) 現時這宗申請的擬議發展項目與先前要求改劃土地用途地帶而小組委員會批准了部分內容的申請(編號 Y/NE-TKL/2)相比，無論是骨灰龕的位置、總樓面面積、建築物高度和骨灰龕位的數目均相同。對於先前那宗申請，由於小組委員會的委員關注交通和泊車安排，特別是節日期間的安排，因此當局把「靈灰安置所」用途列為「政府、機構或社區(1)」地帶的第二欄用途。是次申請，申請人已提交交通安排的資料，以解決小組委員會委員所關注的問題。運輸署署長和警務處處長並沒有對擬議的泊車和交通安排計劃提出負面意見，但申請人必須履行規劃許可附帶的相關條件，加強公共交通服務，以及設計並提出特別節日的交通和人流管理的行動計劃。有關條件載於文件第 13.2(b)至(d)段；
- (ii) 擬設於雲泉仙館擴建部分的骨灰龕大致符合「政府、機構或社區(1)」地帶的規劃意向，有關的規劃意向主要是供毗連的宗教機構用途和相關的靈灰安置所用途進行擴展。擬建的骨灰龕分為三個高約五米的單層構築物，整體總樓面面積為 234 平方米，並且有栽種植物美化環境，故此這個發展項目在用途、發展規模和建築物高度方面，均不致與雲泉仙館的宗教用途和廟宇布局不相協調。此外，擬議的發展項目亦可應付本港對骨灰龕的急切需求；

- (iii) 擬議的發展項目大致符合有關『擬在「政府、機構或社區」地帶內發展／重建作「政府、機構或社區」用途以外的用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請』的城市規劃委員會規劃指引編號 16(城規會規劃指引編號 16)，因為這個項目並不會妨礙在雲泉仙館內設置「政府、機構或社區」設施。這些低矮和低密度的骨灰龕位於申請地點內，又栽種了植物美化環境，並不會對該區的景貌造成嚴重的不良視覺影響。此外，擬議的發展項目亦應不會對周邊地區的環境和排水情況造成不良影響。至於規劃署總城市規劃師／城市設計及園境擔心的問題，規劃許可若附加文件第 13.2(f)段的建議條件，便可以得到解決；以及
- (iv) 雖然有區內人士和公眾反對這宗申請，認為擬議的發展項目會對交通、環境和居民的心理造成不良影響，又與擬議的新發展區有衝突，而且有關雲泉仙館的土地契約政策亦甚為混亂，但運輸署署長、警務處處長、環境保護署署長、土木工程拓展署新界西及北拓展處處長、規劃署總城市規劃師／規劃研究和地政總署北區地政專員等相關的政府部門並沒有對這宗申請提出負面或反對意見。引起關注的交通問題可以透過規劃許可附帶條件來解決。在擬議的發展項目周圍會栽種植物來美化環境，應可以減低對區內居民造成的心理影響。此外，當局亦會建議申請人與打鼓嶺區鄉事委員會和區內居民聯絡，釋除他們對擬議發展項目的疑慮。

35. 一名委員提到北區民政事務專員於一九九八年十一月三十日寫給坪輦村代表的信(請參閱文件附錄 IV)，並提出問題，高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士回應時表示，該宗關於現有雲泉仙館的換地個案於一九九八年的北區地區地政會議上討論。會上同意在特別條件中另加一款，禁止使用地段的任何部分放置人體遺骸。該項於一九九八年簽立的換地安排涉及的是現有的雲泉仙館，並沒有涵蓋目前這宗申請的申請地點。丁女士補充說，據地政總署北區地政專員表示，倘這宗規劃申請獲得批准，地段擁有人要就擬設的骨灰龕發展項目的相關地段提交換地申請。

36. 一名委員鑑於有區內人士基於交通和環境理由，大力反對興建擬議的骨灰龕，因此建議要求申請人再與區內居民聯絡，以釋除他們的疑慮。

37. 另一名委員詢問申請地點有沒有任何已在營業中的骨灰龕，以及有關的骨灰龕發展項目是否收錄在發展局所公布的「私營骨灰龕資料」內。

38. 丁女士回應說，在雲泉仙館的擴建部分現時有四個單層的骨灰龕構築物，設有 6 776 個骨灰龕位，而申請地點目前為園景美化區。發展局於二零一零年十二月公布「私營骨灰龕資料」(下稱「骨灰龕資料」)，這份資料分為兩個部分，第一部份載列的是符合土地契約的用途限制及法定城市規劃規定及未有非法佔用任何政府土地的私營骨灰龕，第二部分載列的私營骨灰龕則尚未被核實為符合第一部分的條件，或已確定並不符合土地契約內的用途限制及／或法定城市規劃規定及／或非法佔用政府土地。根據這份資料，在雲泉仙館擴建部分設有 6 776 個骨灰龕位的現有骨灰龕乃收錄在第二部分。

39. 秘書回應同一名委員提出的問題時，向委員講述申請地點的規劃歷史。小組委員會於二零零七年九月二十八日考慮雲泉仙館要求改劃土地用途地帶的申請(編號 Z/NE-TKL/4)，同意修訂分區計劃大綱圖，把「農業」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，讓雲泉仙館擴建，以作宗教用途，並把已建成的四幢設有 6 776 個骨灰龕位的骨灰龕正規化。其後，申請人提交另一宗要求改劃土地用途地帶的申請，擬把申請地點由「農業」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，以便興建三幢單層的骨灰龕，設置額外 6 072 個骨灰龕位。二零零九年一月二十三日，小組委員會同意申請的部分要求，把申請地點由「農業」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶。由於小組委員會的委員關注交通和泊車安排，特別是節日期間的安排，因此，當局把「靈灰安置所」用途列為擬議的「政府、機構或社區(1)」地帶的第二欄用途。在這樣的安排下，申請人倘要再增建骨灰龕，須提交第 16 條申請，並提供交通和泊車安排的詳細資料，以供城規會考慮。二零零九年四月十七日，小組委員會考慮分區計劃大綱圖的擬議修訂項目，並因應對改劃土地用途地帶的要求／申請所作的決定，接納有關的修訂建議，同時亦接納了其他的技術修訂。基於這個背景，申請人提交了

現時這宗申請，擬興建設有額外 6 072 個骨灰龕位的骨灰龕，並已提交詳細的交通和泊車安排，以供委員考慮。

### 商議部分

40. 地政總署的茹建文先生回應一名委員關注的問題時表示，該署正在處理該宗就現時設有 6 776 個骨灰龕位的骨灰龕正規化而提出的換地申請，這些資料已收錄在發展局公布的骨灰龕資料的第二部分。至於現時所申請的擬議骨灰龕，倘小組委員會批給規劃許可，地段擁有人須提出換地申請。

41. 主席作出總結，指出現時這宗申請擬設的骨灰龕發展項目與先前改劃土地用途地帶的申請所涉的骨灰龕相比，無論位置、總樓面面積、建築物高度和骨灰龕位的數目都相同，申請人亦已提交交通和泊車安排的資料，以處理過往小組委員會委員所關注的問題。此外，擬議的骨灰龕發展項目會有助紓緩本港骨灰龕供不應求的情況。委員表示同意。

42. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一五年一月二十八日止。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) 申請地點內的骨灰龕位數目不得超過 6 072 個；
- (b) 就雲泉仙館在平日及清明節和重陽節等特別節日營業時如何安排泊車、上落客及車輛轉動空間提交建議，並落實建議，而有關建議及落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 與相關公共交通機構商定後，就雲泉仙館在清明節和重陽節等特別節日如何加強公共交通服務，包括上落客、輪候、排隊和人流管制的安排提交建議，並落實建議，而有關建議及落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；



- (d) 就雲泉仙館在清明節和重陽節等特別節日的交通和人流管理提交行動計劃，並落實計劃，而有關計劃及落實情況必須符合警務處處長或城規會的要求；
- (e) 提交並落實排水建議，而有關建議及落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 提交申請地點和雲泉仙館的附屬停車場的園景設計總圖，包括保護樹木建議和季度樹木監察報告，並落實圖則的建議，而有關圖則及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (g) 設計並設置滅火水源及消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。

43. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 批准這宗申請，並不代表任何政府部門均會批給必要的許可。申請人須直接聯絡相關的政府部門，以取得所需的許可；
- (b) 倘會提供來往雲泉仙館的穿梭旅遊車服務，須事先取得運輸署署長的許可；
- (c) 留意運輸署署長的意見，申請人應考慮另一個方案，在節目增加停車場 A 和停車場 B 的泊車位，或在發展項目內實施相關的泊車管制和管理措施，以防止人們非法泊車；
- (d) 留意警務處處長的意見，申請人應考慮作出適當的交通安排，讓車輛易於轉入停車場 A 及停車場 B，使車輛拐彎／轉動時更為安全；
- (e) 留意環境保護署署長的意見，有關地點所產生的空氣污染滋擾受《空氣污染管制條例》管制，在可行的情況下，焚爐應盡量遠離附近易受影響的設施；
- (f) 留意地政總署北區地政專員以下的意見：

- (i) 地段擁有人須向地政總署北區地政處申請換地，倘地政總署以業主的身分酌情批准換地申請，批出的許可或會附加條件，包括要支付地價，但該署並不保證會批准申請；以及
  - (ii) 申請人要留意，據北區民政事務專員表示，打鼓嶺區鄉事委員會和坪輦村依然大力反對擬議的骨灰龕發展項目；
- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境以下的意見：
- (i) 表 1(文件附錄 Ii)所載的樹木數據乃摘自於二零零七年擬備的樹木評估報告，因此這些樹木調查結果已不再適用。根據《地政處作業備考第 7/2007 號》附錄 II，樹木調查必須是在提交調查報告前 24 個月內進行，因此申請人須提供一份已更新的樹木調查報告；
  - (ii) 移植那些經移植後存活率低的樹木並沒有多大意思，申請人須提出有力的理據支持這項建議；
  - (iii) 申請人沒有理由要移植外觀欠佳、狀況一般、又沒有多少美化市容價值的樹木，申請人須檢討這項建議；
  - (iv) 申請人須提供補種樹木以美化環境的建議；
  - (v) 申請人所提交的表 1(文件附錄 Ii)乃樹木調查報告，並非植樹計劃；
  - (vi) T70A 移植後，狀況會良好，存活率亦達中度，但申請人卻建議伐掉 T70A，這項建議必須檢討；

- (vii) 在「圖 A：停車場 C 在節日的初步移植樹木圖」(文件附錄 II)上，圖例「現有樹木」應改為「要保留的樹木」；
  - (viii) 「移植的樹木」這個圖例含意不清，申請人應說明所指的是否樹木的移植地點；
  - (ix) 申請人須澄清「現有樹木」所指為何，以及這些「現有樹木」與停車場 C 在節日的設計是否互相協調；以及
  - (x) 新的樹木調查報告須包括「要保留的樹木」的資料；
- (h) 留意渠務署總工程師／新界北以下的意見：
- (i) 建議在現有一個明渠設置上蓋，方便泊車，該明渠現有的混凝土面板上蓋必須移除，或以渠閘取代，以便明渠收集地面徑流；以及
  - (ii) 申請地點所在的地區並沒有公共排污駁引設施可供使用。申請人應就擬議發展項目的污水處理／排放設施，徵詢環境保護署的意見；
- (i) 留意水務署總工程師／發展(2)以下的意見：
- (i) 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；
  - (ii) 申請地點附近水管的水流未達滅火所需的標準；以及
  - (iii) 申請地點位於抽洪集水區內；

- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西以下的意見：
- (i) 屋宇署可根據《建築物條例》第 24 條對申請地點的所有違例建築／構築物採取行動。批給規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》認可申請地點的違例構築物。當局日後可執行管制行動，移除所有違例建築；
  - (ii) 發展密度不得超過《建築物(規劃)規例》附表一所訂明的准許上限；
  - (iii) 根據《建築物條例》，須由一名認可人士就擬議的發展項目正式提出申請；
  - (iv) 倘若申請地點並非毗連至少闊 4.5 米的街道，則須在提交建築圖則的階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，釐定發展密度；以及
  - (v) 根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條闢設緊急車輛通道。
- (k) 留意消防處處長以下的意見：
- (i) 緊急車輛通道的安排必須符合由屋宇署負責執行的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部；以及
  - (ii) 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；以及
- (l) 與打鼓嶺區鄉事委員會和坪輦及大埔田的村民聯絡，釋除他們對擬議發展項目的疑慮。

**議程項目 13**

**第 16 條申請**

[公開會議]

A/NE-TKL/345 在劃為「農業」地帶及「露天貯物」地帶的粉嶺坪峯第 77 約地段第 783 號及第 784 號闢設臨時傢具維修工場及有蓋和露天存放五金金屬鋼鐵材料、機器配件、電子零件機器及工具，並闢設附屬辦公室、電力變壓站及洗手間(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TKL/345 號)

---

44. 小組委員會備悉，申請人於二零一一年一月十七日要求城規會延期兩個月考慮這宗申請，以便申請人有更多時間回應運輸署的意見。

45. 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 14**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/346 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺坪峯路第 82 約地段第 1113 號 A 分段(部分)臨時露天存放半製成品(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TKL/346 號)

---

## 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬臨時露天存放半製成品，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——運輸署署長現時不能支持這宗申請。雖然申請人表示有一條現有的通道連接申請地點，但並沒有就申請地點內的通道、出入口、泊車位和上落客貨安排提供資料。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易受影響的用途，預計發展項目會對環境造成滋擾。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請。雖然申請地點已鋪築硬地面，但申請地點附近的農業活動活躍，該地點有很高的復耕潛力。從農業發展的角度而言，這宗申請不符合「農業」地帶的規劃意向，批准擬議的發展項目，會為其他同類申請立下不良先例。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，並表示擬議的發展項目與附近鄉郊環境的景觀特色並不協調，而且會立下不良先例，導致貯物用途在該區擴散；
- (d) 當局在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，其中一名提意見人支持這宗申請，但沒有提出理由，另一名提意見人則反對這宗申請，理由包括露天貯物用途會破壞環境；申請地點劃為「農業」地帶，用作露天貯物不符合該地帶的規劃意向；擬議用途不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13E(城規會規劃指引編號 13E)；批准這宗申請會立下不良先例，令鄉郊環境的質素進一步下降。該提意見人亦建議，如城規會批准這宗申請，應附加一項條件，要求申請人提交

計劃書，以便在申請地點採取優質的美化環境措施和安裝設計得宜的圍欄。北區民政事務專員已徵詢區內人士對這宗申請的意見，並表示打鼓嶺區鄉事委員會副主席和塘坊的原居民代表均反對這宗申請，理由是申請地點位於「鄉村範圍」，發展項目會影響風水和附近道路的交通；以及

(e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 12 段的評估，並不支持這宗申請。有關評估撮錄如下：

- (i) 擬議用途並不符合「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。申請書沒有提出有力的規劃理據，足以支持偏離上述的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。因此，從農業發展的角度而言，漁護署署長不支持這宗申請；
- (ii) 這宗申請不符合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，又有政府部門提出負面意見，而且區內人士也反對這宗申請。環保署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，而申請人並未能證明擬議的發展項目不會對附近地區的環境造成不良影響。此外，申請地點附近主要為果園、住宅用途和休耕農地，擬議的用途與這種鄉郊環境和景觀特色並不協調。因此，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；
- (iii) 申請人建議把申請地點用於露天存放半製成品，但申請書並沒有提供資料，說明擬在申請地點存放的半製成品的性質和詳情。由於缺乏這項基本資料，當局無法評估擬議的露天貯物用途會否對附近地區造成不良影響。運輸署署長表示，由於申請人並沒有就申請

地點內的通道、出入口、泊車位和上落客貨安排提供資料，他現時不能支持這宗申請。由於所存放的半製成品的種類不明，小組委員會不適宜批准這宗申請；以及

- (iv) 城規會從沒有批准坪輦路以東同一「農業」地帶內的其他同類申請。若批准這宗申請，會導致同類的露天貯物用途在這個「農業」地帶內零散出現，以不適當方式佔用農地。

47. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士在回答主席的提問時表示已要求申請人提供資料，說明擬在申請地點存放的半製成品的種類，但申請人拒絕提供更多資料。

#### 商議部分

48. 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 段所載的各項拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

- (a) 擬議的用途不符合坪輦及打鼓嶺區「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。申請書沒有提出有力的規劃理據，足以支持偏離上述規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 擬議的用途並不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的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，又有政府部門提出負面意見和區內人士反對這宗申請，而且申請人未能證明擬議的發展項目不會對附近地區的環境造成不良影響；以及



- (c) 申請書沒有提供資料，說明擬在申請地點存放的半製成品的性質和詳情，因而無法評估擬議的露天貯物用途會否對附近地區造成不良影響。

## 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-TKL/347 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺坪輦路第 82 約地段第 1113 號 A 分段(部分)興建農業屋宇  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TKL/347 號)

---

### 簡介和提問部分

49. 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) 據申請人表示，擬建的農業屋宇應算是「農地住用構築物」，屬「農業」地帶內第一欄用途，而根據《建築物條例(新界適用)條例》(第 121 章)，擬建的農業屋宇亦是新界豁免管制屋宇；
- (c) 擬建的農業屋宇的總樓面面積為 58.5 平方米，建築物高度為 5 米或 7.83 米(包括在天台的太陽能電池板裝置)；
- (d) 擬建的一層構築物樓高三米(由地面一層的最低點量度至天台，但不計太陽能電池板裝置)，總樓面面積為 58.5 平方米，而九個支柱的有蓋面積合共 1 平方米；
- (e) 政府部門的意見——地政總署北區地政專員不支持這宗申請，因為只有當申請人現有的住用構築物受

政府項目影響而須清拆，而申請人又提出了農業復耕的申請並符合資格進行復耕下，該署才會考慮其興建「農地住用構築物」的申請。根據申請人提交的資料，申請人並非因為現有的住用構築物受政府項目影響而須清拆，而需要申請進行農業復耕。在這個情況下，即使申請人獲批給規劃許可，該署也不會向申請人批出短期豁免書，准其興建擬議的「農地住用構築物」。況且，擬議的發展項目不符合《建築物條例(新界適用)條例》關於發出豁免證明書的條件。故此，該署不能向擬議的發展項目發出豁免證明書。再者，擬議的發展項目並非新界豁免管制屋宇。從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請。儘管申請人聲稱擬議的發展項目用作「農業屋宇」，但從該項目的建築尺寸和性質所見，該項目並不符合地政總署和規劃署現行政策訂明的「農地住用構築物」定義；

- (f) 當局在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，一名提意見人支持這宗申請，但另一名提意見人則表示反對，理由包括申請地點劃為「農業」地帶，讓市區範圍擴展至「農業」地帶，並不符合該地帶的規劃意向，亦與該區的特色不相協調；現有和擬議基礎設施及發展項目的布局設計雜亂無章，與現時和擬議土地用途不相協調；申請人未有提供符合可持續發展原則的藍圖，會令村內的居住環境變差，影響居民的福祉，更會造成健康和社會問題，令社會日後須付出代價；以及批准這宗申請，會令該區的整體環境質素下降。北區地政專員接獲當地塘坊原居民代表的反對意見，而塘坊的居民代表和打鼓嶺區鄉事委員會副主席則沒有對這宗申請提出特別意見；以及
- (g) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請。擬建的農業屋宇樓高 7.83 米，總有蓋面積為 58.5 平方米，與法定圖則採用的詞彙釋義所註明的「農地住用構築物」的定義不符，故此，擬建的農業屋宇不能算是「農地住用構

築物」，因而不可採納為「農業」地帶內的第一欄用途。此外，地政總署北區地政專員表示，只有當申請人現有的住用構築物受政府項目影響而須清拆，而申請人又提出了農業復耕的申請並符合資格進行復耕的情況下，該署才會考慮其興建「農地住用構築物」的申請。不過，申請人卻不是提出農業復耕的申請，故此，地政總署北區地政專員不支持這宗申請。漁護署署長亦不支持這宗申請，因為從擬建的農業屋宇的建築尺寸和性質所見，該屋宇並不符合地政總署和規劃署現行政策訂明的「農地住用構築物」定義。此外，擬建的農業屋宇既不是「農地住用構築物」，亦不是新界豁免管制屋宇。現時這宗申請所涉及的擬議農業屋宇發展項目，不是坪輦及打鼓嶺分區計劃大綱圖上「農業」地帶內的第一欄或第二欄用途，城市規劃條例並無相關規定，可讓小組委員會據之作出考慮。

#### 商議部分

50. 主席備悉，從擬建的農業屋宇的建築尺寸和性質所見，該屋宇並不符合地政總署和規劃署現行政策訂明的「農地住用構築物」定義。不過，申請人亦聲稱，根據《建築物條例(新界適用)條例》，擬建的構築物是新界豁免管制屋宇。按文件第 9.1.1 段所述，地政總署北區地政專員不支持這宗申請，理由是擬議的發展項目不符合《建築物條例》訂明的條件。不過，根據《建築物條例》附表第 I 部訂明的新界豁免管制屋宇尺寸，擬建的農業屋宇樓高 7.83 米，有蓋面積為 58.5 平方米，卻符合新界豁免管制屋宇的尺寸規格。地政總署北區地政專員或須闡明他提出的意見。一名委員表示同意，認為建築物的尺寸不應是決定擬議發展項目是否新界豁免管制屋宇的唯一考慮因素。另一名委員贊同該名委員的意見。地政總署茹建文先生表示，他會請北區地政專員提供進一步意見，以了解這宗申請的詳情。

51. 關於「農地住用構築物」，一名委員詢問是否有任何行政機制確保農業屋宇是供農民使用。茹先生回答說，除非申請人現有的住用構築物受政府項目影響而須清拆，所以申請興建

農業屋宇，以便進行農業復耕，否則地政總署是不會考慮這類申請的。申請人亦須證明他／她是真正的農民。

52. 鑑於委員關注擬議發展項目會否算是新界豁免管制屋宇的問題，秘書建議延期考慮這宗申請，待地政總署北區地政專員作出進一步說明。委員表示同意。

53. 經進一步商議後，小組委員會決定延期考慮這宗申請，以待地政總署北區地政專員作出進一步說明。小組委員會並同意這宗申請在二零一一年二月十八日下次會議提交小組委員會考慮。

## 議程項目 16

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/729 在劃為「住宅(甲類)」地帶的沙田翠田街 2 號新翠邨新儀樓的綜合商業及停車場車位、露天停車場及多層停車場(1 號停車場：地下、二樓、三樓、天台；2 號停車場：地下及 3 號停車場：地下)進行臨時公眾停車場(貨櫃車除外)用途(出租剩餘月租停車位予非住戶)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/ST/729 號)

---

### 簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

(b) 臨時公眾停車場(貨櫃車除外)用途(出租剩餘月租停車位予非住戶)，為期三年；

- (c) 政府部門的意見——相關政府部門並無就這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期內接獲 12 份公眾意見書。提意見人反對這宗申請，主要理由是出租剩餘月租停車位予非住戶，會增加車流，導致交通擠塞，產生噪音，對環境造成滋擾。提意見人也擔心重型車輛及旅遊巴士可能獲准在停車位停泊，因而影響交通安全，以及出租車位予非住戶，會鼓勵附近現時沒有車位的居民擁有汽車；此外，申請人沒有就這宗申請提交足夠資料，停車場亦應由新翠邨的住戶使用，把停車位租予邨外人士會造成噪音滋擾，影響交通安全，並對區內相關設施造成壓力。有些住戶表示，他們應可優先使用停車位，而且不應容許重型車輛停泊，以盡量減輕環境和噪音滋擾，以免影響住戶。一名提意見人要求申請人提交進一步資料，說明停車位的空置率、哪類車輛可以停泊，以及停車位是否適合重型車輛及旅遊巴士停泊。另一名提意見人認為新翠邨的住戶應可優先使用停車位，並建議以時租方式出租停車位。另一名提意見人指出，停車位過剩會降低使用車輛的成本，鼓勵人們擁有汽車，而使用私家車有違現行運輸政策。此外，有意見指出，多了邨外人士入邨泊車，會增加維修費用，而有關費用又會由住戶承擔。沙田民政事務專員轉達一名區議員提出的意見，該區議員反對這宗申請，但沒有說明反對的理由；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。申請地點涉及一宗先前獲小組委員會批准作相同用途的申請。自從上次批給臨時規劃許可以來，規劃情況並無改變。申請人這次的建議並不涉及在申請地點進行任何新的發展／重建計劃。根據申請人表示，停車位會優先租予新翠邨的住戶人士，只是剩餘的車位才會租予非住戶，所以要泊車的住戶不會受到影響。建議也不涉及增加停車位，所以不會令車流量增加，亦不會破壞該區的環境。這宗申請屬臨時性質，為期三年，要求合理，可以讓申請人靈活處理剩餘的停車位，把這

些停車位租予非住戶人士，同時可讓當局進一步檢討住戶的泊車需求。對於上文第 54(d)段有關提意見人關注的問題，運輸署署長表示，翠田街在繁忙時間並沒有塞車，把未有使用的停車位租予公眾，可解決區內停車位不足的問題。此外，當局亦建議加入載於文件第 11.2(e)段的指引性質的條款，要求申請人與新翠邨的管理委員會和相關住戶聯絡，以解決他們關注的問題。

55. 委員沒有就這宗申請提出問題。

### 商議部分

56 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一四年一月二十八日止，並須附加下列條件：

- 必須把剩餘的停車位優先租予新翠邨的住戶，並與運輸署商定擬租予非住戶的私家車、貨車及電單車停車位數量。

57. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 向地政總署沙田地政專員申請臨時豁免書，請准在新翠邨進行擬議用途；
- (b) 留意房屋署高級屋宇保養測量師(獨立審查組)(1)的意見，有關的有蓋停車場(先前供住戶使用)現因停車位將會租予邨外人士，所以須計算在非住用總樓面面積內。日後，根據《建築物條例》向獨立審查組提交新的資料時，須把新增的總樓面面積計算在內；
- (c) 留意環境保護署署長的意見，倘住戶提出有關車輛噪音的投訴，便須檢討與租戶簽訂的租約；

- (d) 留意消防處處長的意見，只要停車場的布局不變，他便不反對這宗申請；以及
- (e) 與新翠邨的管理委員會和相關住戶聯絡，解決他們關注的問題。

## 議程項目 17

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/730 在劃為「住宅(甲類)」地帶的沙田沙角街 5 號沙角邨商場及停車場(地下、一樓)、沙燕樓(地下、一樓)的混合商業及停車場車位、魚鷹樓(地下、一樓)的混合商業及停車場車位和露天停車場進行臨時公眾停車場(貨櫃車除外)用途(出租剩餘月租停車位予非住戶)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ST/730 號)

---

### 簡介和提問部分

58. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳冠昌先生請委員留意，文件第 7 頁第 4 行和第 5 行有一個字打錯，應修訂為「Sha Kok Estate」。陳先生繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 進行臨時公眾停車場(貨櫃車除外)用途(出租剩餘月租停車位予非住戶)，為期三年；
- (c) 部門的意見——相關的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，當局接獲三份公眾意見書。一名提意見人反對這宗申請，主要理由是把停車位出租

予非住戶人士，會鼓勵附近在沒有停車位設施的物業居住的住戶自置私家車，而且提供過量停車位會減低用車成本，亦會鼓勵自置和使用私家車，有違現行的運輸政策。另外兩份公眾意見書是由一名沙田區議員兼房屋委員會委員提交。這名提意見人支持這宗申請，並建議讓沙角邨居民和店主及附近居民優先使用擬設的停車位，同時亦須改善停車位的管理方式。沙田民政事務專員對這宗申請沒有意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 10 段的評估，規劃署並不反對這宗申請。申請地點是先前一宗獲小組委員會批准作同一用途的申請所涉的地點。自當局上一次批予臨時規劃許可後，規劃情況並無改變。這項建議亦不涉及在申請地點進行新發展或重建項目。根據申請人所述，沙角邨居民將可優先租用停車位。由於只有剩餘的月租停車位才會出租予非住戶人士，因此居民對停車位的需求將不會受到影響。這項建議不會增加停車位數目，因此不會令交通量上升，也不會令該區的環境惡化。因此，運輸署署長及環境保護署署長原則上不反對這宗申請。這宗申請屬臨時性質，為期三年，要求合理。這樣可靈活地把剩餘的停車位出租予非住戶人士，並可就住戶對停車位的需求再作檢討。至於載於上文第 58(d)段由提意見人提出的關注事宜，文件第 11.2(e)段已加入一項指引性質的條款，要求申請人與沙角邨各管理委員會聯絡，以解決公眾關注的問題。

59. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

60. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一四年一月二十八日止，並須附加下列條件：



- 一 必須把剩餘的停車位優先租予沙角邨居民，並與運輸署署長商定擬租予非住戶的私家車、貨車及電單車停車位的數目。

61. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 須向地政總署沙田地政專員申請修訂契約或批給臨時短期豁免書，請准在沙角邨進行擬議的用途；
- (b) 留意房屋署高級屋宇保養測量師／獨立審查小組(1)的意見，先前為居民而設的有蓋停車場由於將出租予邨外人，所以現須計入非住用總樓面面積。日後根據《建築物條例》向獨立審查小組提交的新申請，必須按照新的總樓面面積計算；
- (c) 留意環境保護署署長的意見，倘居民提出有關車輛噪音的投訴，便須檢討與租戶簽立的租約；
- (d) 留意消防處處長的意見，只要停車場的布局不變，他便不反對這宗申請；以及
- (e) 須與沙角邨各管理委員會聯絡，以解決公眾關注的問題。

## 議程項目 18

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/731 在劃為「住宅(甲類)」地帶的沙田瀝源街6號瀝源邨商場多層停車場(地下)及露天停車場進行臨時公眾停車場(貨櫃車除外)用途(出租剩餘月租停車位予非住戶)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/ST/731 號)

---

## 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 進行臨時公眾停車場(貨櫃車除外)用途（出租剩餘月租停車位予非住戶），為期三年；
- (c) 部門的意見——相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在公眾查閱期內，當局接獲三份有關申請人提交的進一步資料的公眾意見書。瀝源邨一名居民反對這宗申請，主要因為如車輛獲准停泊在車輛通道，會增加交通意外的風險和危及行人安全。此外，邨內的道路屬於房屋署的管轄範圍。其他提意見人原則上不反對這宗申請，但表示瀝源邨居民應可優先租用停車位，而編號 PL1、L25 至 L32 的停車位應只供停泊私家車，以減少噪音滋擾，並且確保居民的安全。根據該兩名提意見人所述，編號 PL1、L25 至 L32 的貨車停車位鄰近榮瑞樓，這幢樓宇與停車位之間的行人路是主要的行人通道，而且路面狹窄。倘貨車獲准停泊在該些停車位，同時可起卸貨物，會對居民構成危險和不便。沙田民政事務專員對這宗申請沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 10 段的評估，規劃署並不反對這宗申請。申請地點是先前一宗獲小組委員會批准作同一用途的申請所涉的地點。自當局上一次批予臨時規劃許可後，規劃情況並無改變。這項建議亦不涉及在申請地點進行新發展或重建項目。根據申請人所述，瀝源邨居民將可優先租用停車位。由於只有剩餘的月租停車位才會出租予非住戶人士，居民對停車位的需求將不會受到影響。這項建議不會增加停車位數目，因此不會令交

通量上升，也不會令該區的環境惡化。運輸署署長及環境保護署署長原則上不反對這宗申請。這宗申請屬臨時性質，為期三年，要求合理。這樣便可靈活地把剩餘的停車位出租予非住戶人士，並可就住戶對停車位的需求再作檢討。至於載於上文第62(d)段由提意見人提出的關注事宜，文件第11.2(e)段已提出加入一項指引性質的條款，要求申請人與瀝源邨各管理委員會及有關的居民聯絡，以解決他們關注的問題。

63. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

64. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一四年一月二十八日止，並須附加下列條件：

- 必須把剩餘的停車位優先租予瀝源邨居民，並與運輸署署長商定擬租予非住戶的私家車、貨車及電單車停車位的數目。

65. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 須向地政總署沙田地政專員申請臨時豁免書，請准在瀝源邨進行擬議的用途；
- (b) 留意房屋署高級屋宇保養測量師／獨立審查小組(1)的意見，先前為居民而設的有蓋停車場由於將出租予邨外人，所以現須計入非住用總樓面面積。日後根據《建築物條例》向獨立審查小組提交的新申請，必須按照新的總樓面面積計算；
- (c) 留意環境保護署署長的意見，倘居民提出有關車輛噪音的投訴，便須檢討與租戶簽立的租約；

- (d) 留意消防處處長的意見，只要停車場的布局不變，他便不反對這宗申請；以及
- (e) 須與瀝源邨各管理委員會及有關的居民聯絡，以解決他們關注的問題。

## 議程項目 19

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/732 在劃為「住宅(甲類)」地帶的沙田禾輦邨綜合商場停車場(地下)、商場多層停車場(地下及一樓)及露天停車場進行臨時公眾停車場(貨櫃車除外)用途(出租剩餘月租停車位予非住戶)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/ST/732 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 進行臨時公眾停車場(貨櫃車除外)用途(出租剩餘月租停車位予非住戶)，為期三年；
- (c) 部門的意見——相關的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，當局並無接獲公眾的意見，而沙田民政事務專員對這宗申請也沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 10 段的評估，規劃署並不反對這宗申請。申請地點是先前一宗獲小

組委員會批准作同一用途的申請所涉的地點。自當局上一次批予臨時規劃許可後，規劃情況並無改變。這項建議亦不涉及在申請地點進行新發展或重建項目。根據申請人所述，禾輦邨居民將可優先租用停車位。由於只有剩餘的月租停車位才會出租予非住戶人士，因此居民對停車位的需求將不會受到影響。這項建議不會增加停車位數目，因此不會令交通量上升，也不會令該區的環境惡化。運輸署署長及環境保護署署長原則上不反對這宗申請。這宗申請屬臨時性質，為期三年，要求合理。這樣便可靈活地把剩餘的停車位出租予非住戶，並可就住戶對停車位的需求再作檢討。

67. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

68. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一四年一月二十八日止，並須附加下列條件：

- 一 必須把剩餘的停車位優先租予禾輦邨居民，並與運輸署署長商定擬租予非住戶的私家車、貨車及電單車停車位的數目。

69. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 須向地政總署沙田地政專員申請臨時豁免書，請准在禾輦邨進行擬議的用途；
- (b) 留意房屋署高級屋宇保養測量師／獨立審查小組(1)的意見，先前為居民而設的有蓋停車場由於將出租予邨外人，所以現須計入非住用總樓面面積。日後根據《建築物條例》向獨立審查小組提交的新申請，必須按照新的總樓面面積計算；以及

- (c) 留意消防處處長的意見，只要停車場的布局不變，他便不反對這宗申請。

## 議程項目 20

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/S T/734 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的沙田大圍村南道附近的政府土地闢設公用事業設施裝置(組合式變電站)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/S T/734 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬設的公用事業設施裝置(組合式變電站)；
- (c) 部門的意見——相關的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，當局沒有接獲公眾的意見，而沙田民政事務專員對這宗申請也沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 10 段的評估，規劃署並不反對這宗申請。闢設擬議的組合式變電站是必要的，可以使電力供應更穩妥可靠，並為積福街及積富街的樓宇、大圍村以南的村屋及附近地區日後的發展項目供應足夠電力。擬設的組合式變電站屬小型變電站，總樓面面積只是 11.95 平方米左右，是小規模的發展項目。在法定公布期內，當局並無接獲區內人士的反對意見及公眾的意見。

71. 委員並無就這宗申請提出問題。

## 商議部分

72. 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。這項許可的有效期至二零一五年一月二十八日止。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。這項許可須附加下列條件：

- (a) 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；
- (b) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (c) 擬設組合式變電站的設計須作適當調整，而有關調整必須符合運輸署署長或城規會的要求。

73. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意消防處處長的意見：
  - (i) 有關緊急車輛通道的安排須符合屋宇署的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部的規定；以及
  - (ii) 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；
- (b) 留意機電工程署署長的意見，設置組合式變電站是爲了向附近的用戶供電，因此相關的電力需求應盡量由附近的變電站應付；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界南的意見，申請人在現有渠務設施附近施工時，務必格外謹慎，以免對公共污水和排水渠及沙井造成阻礙、干擾或損壞。如因興建組合式變電站而令現有渠務設施淤塞或損壞，申請人須予以修復，而有關修復情況必須符

合渠務署總工程師／新界南的要求，所需的資源將由申請人承擔；以及

- (d) 組合式變電站啓用後，申請人須直接進行實地量度，以確定該變電站已遵守國際非電離輻射防護委員會所發出的指引，並提交報告予機電工程署署長審核。

[此時休會五分鐘。]

## 議程項目 21

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/426 擬在劃為「農業」地帶的  
大埔九龍坑九龍坑村第 9 約地段第 310 號  
B 分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KLH/426 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——從農業的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)並不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高，可進行農業活動。運輸署署長對這宗申請有所保留，因為這類發展項目應盡量局限於「鄉村式發展」地帶內。倘批准這宗申請，會為日後的同類申請立下不良先例，



累積影響所及，可能會對交通造成嚴重的不良影響。不過，這宗申請僅涉及興建一幢小型屋宇，若沒有其他拒絕理由，他認為這宗申請可予以容忍；

- (d) 當局在法定公布期內收到一份公眾意見書，提意見人反對這宗申請，因為申請地點位於「農業」地帶，而該區亦沒有符合可持續發展原則的鄉村藍圖。大埔民政事務專員表示，擬建屋宇旁的行人徑由大埔民政事務處負責維修保養，他認為除非申請人可以提供另一條路線，否則該行人徑應繼續向公眾開放。另外，倘申請人計劃在該行人徑進行任何工程，須事先徵詢大埔民政事務專員的意見，工程竣工後須把行人徑恢復原狀，並要符合其要求；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 11 段的評估，並不反對這宗申請。這宗申請大致符合「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」）的規定，因為該小型屋宇的擬議覆蓋範圍完全位於元嶺、九龍坑老圍和九龍坑新圍的「鄉村範圍」內，而該等鄉村的「鄉村式發展」地帶內可供日後發展小型屋宇的土地普遍供不應求。申請地點位於上段間接集水區內，渠務署總工程師／顧問工程管理表示，在申請地點以南約 30 米的地方，會根據九龍坑新圍最新的擬議排污計劃設置公共排污接駁點，只要申請人願意自費把擬建屋宇的污水渠經地段第 310 號餘段與公共污水渠妥為接駁，則在技術上，擬建小型屋宇應可接駁至該區的公共排污系統。申請人已取得地段第 310 號餘段的擁有人同意，擬建屋宇的排污駁引設施可穿過他的地段。因此，環境保護署署長和水務署總工程師／發展(2)均不反對這宗申請。小組委員會曾根據經修訂的「臨時準則」，批准一些擬在申請地點附近發展小型屋宇的同類申請，因此，批准這宗申請與小組委員會先前作出的決定一致。雖然有公眾意見指申請地點位於「農業」地帶而沒有符合可持續發展原則的鄉村藍圖，但相關政府部門並沒有對這宗申請提出反對或負面意見。

75. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

76. 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二零一五年一月二十八日止。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。這項規劃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) 提交並落實排水建議，而有關建議及落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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。

77. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 擬議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) 擬議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) 申請人須自費把擬議小型屋宇的污水渠與公共污水渠妥為接駁；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所在的地區並沒有由渠務署負責維修保養的公共排水渠可供使用。申請人須落實排水建議，亦須妥善保養申請地點的排水系統，如在系統運作期間，發現系統不足或欠妥，須作出補救。如因系統故障而造成損害或滋擾，申請人亦須就所引致的申索和要求，承擔責任及作出彌償；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，在根據「丙崗、九龍坑、元嶺、南華莆及泰亨地區雨水排放系統改善工程」進行的系統改善工程竣工後，或會設有雨水駁引設施。申請人亦須就是否有雨水接駁設施一事徵詢渠務署總工程師／排水工程的意見；
- (g) 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並沒有公共污水收集設施，但「北區污水收集系統第 2 階段第 1 期」工程計劃的擬議鄉村排污工程將於二零一六／一七年左右完成，屆時或會設有排污駁引設施。申請人應就擬議發展項目的污水處理／排放事宜，徵詢環境保護署署長的意見；
- (h) 留意渠務署總工程師／顧問工程管理的意見，為九龍坑新圍的擬議排污計劃制定最終設計定案期間，計劃或會有所調整。申請人須繼續留意該排污計劃的最新發展，渠務署亦會繼續通知相關村代表有關情況；
- (i) 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；

- (j) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，有關意見載於文件附錄 IV 第 4 段；
- (k) 留意大埔民政事務專員的意見，除非申請人可以提供另一條路線，否則擬建屋宇旁的行人徑應繼續向公眾開放。另外，申請人若在該行人徑進行任何工程，須事先徵詢大埔民政事務處的意見，並在工程竣工後把行人徑恢復原狀，而且要符合民政事務處的要求；
- (l) 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；
- (m) 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)。若申請地點位於規劃署所頒布《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須事先諮詢電力供應商及與電力供應商作出安排；以及
- (n) 如申請地點內或附近一帶設有地底電纜(及／或架空電纜)，則申請人須留意機電工程署署長的意見，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，倘有需要，應要求電力供應商改變地底電纜(及／或架空電纜)的走線，移離擬建構築物附近一帶。申請人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 22

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LT/407 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村塘面村第 19 約地段第 140 號 A 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LT/407A 號)

---

78. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一一年一月二十日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，以便申請人有更多時間處理擬建屋宇有關排污駁引設施的事宜，並徵求相關擁有人的同意。

79. 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(共三個月)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 23

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TK/303 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的大埔山南路 33 號大埔市地段第 127 號(部分)香港國際創價學會文化康樂中心  
關設靈灰安置所  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TK/303C 號)

---

80. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一一年一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諮詢區內村民和鄉事委員會的意見。

81. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交補充資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人提交的補充資料當日起計兩個月內，提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備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 24

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/339 擬在劃為「綠化地帶」的大埔山寮村  
第 15 約地段第 625 號 B 分段第 1 小分段  
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/339 號)

---

### 簡介和提問部分

82. 沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生表示文件第 10 頁及附錄 VI 第 1 頁的替代頁已在會上提交委員參閱。他繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述以下事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——運輸署署長對這宗申請有所保留，因為新界豁免管制屋宇應盡量限在「鄉村式發展」地帶內興建。不過，由於這宗申請只涉及興建一幢小型屋宇，除非有其他拒絕理由，否則這宗申請可予容忍。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為擬議用途不符合「綠化地帶」的規劃意向。倘這宗申

請獲得批准，會為該區其他同類小型屋宇申請立下不良先例，導致市區範圍及鄉村在現有的鄉郊環境擴展，令該區的景觀質素進一步惡化；

- (d) 當局在法定公布期內收到三份公眾意見書。其中兩名提意見人指出，區內的土地質素嚴重下降，大幅山坡已被削平。擬議的發展項目並不符合「綠化地帶」的規劃意向。根據一般推定，在「綠化地帶」內不宜進行發展。此外，申請人並無提供足夠的資料，解決有關排污駁引設施及鞏固斜坡的問題。提意見人要求城規會拒絕這宗申請，以便向公眾發出清晰的信息，就是即使採用「先破壞」的方法，也無助發展項目獲得批准。另一名提意見人亦表示反對這宗申請，因為申請地點劃為「綠化地帶」，讓市區範圍擴展至該地帶，並不符合該地帶的規劃意向及用地的特色。由於有人涉嫌在申請地點進行違例發展及清除草木，提意見人促請當局進行嚴密監察，嚴格執行強制行動，杜絕違例發展。如批准這宗申請及容忍非法發展，可能會進一步鼓勵土地擁有人抱着「先破壞，後發展」的心態。大埔民政事務專員對這宗申請沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 12 段的評估，並不反對這宗申請。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」。擬建的小型屋宇完全位於「鄉村範圍」內，而在山寮村的「鄉村式發展」地帶內供發展小型屋宇的土地普遍供不應求。雖然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，亦有公眾提出意見，表示反對這宗申請，但由於申請地點現時空置，並無有價值的草木，加上與最接近的林地之間有一段距離，因此這宗申請可從寬考慮。雖然申請地點位於上段間接集水區內，但環境保護署署長及水務署總工程師／發展(2)並不反對這宗申請，條件是擬建的小型屋宇必須可接駁至已計劃鋪設的公共污水收集系統，並在該區的公共污水收集系統建成後才入伙。申請人須自費把其屋宇的污水渠接駁至計劃鋪設的

污水收集系統。此外，為解決公眾關注申請地點有違例發展的問題，規劃署中央執行管制及檢控組表示，該署已對申請地點以南的違例貯物用途(包括放置貨櫃)執行強制管制行動，並在二零一零年十二月十五日向有關人士發出強制執行通知書，要求他們中止違例發展。如有關人士在二零一一年二月十五日強制執行通知書的期限屆滿前，仍未履行該通知書的規定，當局會對通知書收件人作出檢控。

83. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

84. 秘書回應一名委員的提問時指出，文件第 13.2(d)段所載的建議規劃許可附帶條件是由水務署總工程師／發展(2)提出的(見文件附錄 VI 第三頁)。

85. 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。這項許可的有效期至二零一五年一月二十五日止。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。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) 提交並落實排水設施建議，而有關建議及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。

86. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 擬建小型屋宇的實際建造工程須在公共污水收集系統建成後，才可展開；
- (b) 擬建的小型屋宇應留有足夠空間，以便把污水渠接駁至公共污水收集系統；
- (c) 根據「吐露港鄉村污水收集系統第 1 階段一餘下工程」項目，沿山寮路將會鋪設污水幹渠。待污水幹渠建成後，申請人須自費把其屋宇的污水渠接駁至區內最接近的公共污水收集系統接駁點；
- (d) 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；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點附近現時並無公共雨水渠可供接駁。擬議的發展項目應自設雨水收集和排放系統，以處理申請地點內產生的徑流和來自周邊地區的地面水流。申請人須妥善保養這些排水系統，倘在系統運作期間，發現系統不足或欠妥，須作出補救。如因系統故障而造成損害或滋擾，申請人亦須就所引致的申索和要求，承擔責任及作出彌償；
- (f) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，所有由擬建的小型屋宇排出的污水，均應以密封接口及設有檢查箱的鑄鐵管輸往污水渠。由於擬建的小型屋宇與最接近的河道相距不足 30 米，因此，其污水渠應盡可能遠離河道。申請地點附近水管的水流未達滅火所需的標準；

- (g) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，申請地點西南面有兩個已登記斜坡，編號為 3SE-C/C186 及 3SE-C/DT40。申請人須根據《建築物條例》的規定，向地政專員及／或建築事務監督提交所需文件，以待核准；以及
- (h) 留意這項規劃許可只批給這宗申請所涉的發展項目。倘要為擬議發展項目闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況所需，在進行道路工程前，向城規會申請規劃許可。

## 議程項目 25

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/342 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔布心排村第 23 約地段第 1035 號 A 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TK/342 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 部門的意見——相關的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，當局接獲一份公眾意見書，表示支持這宗申請，而大埔民政事務專員對這宗申請也沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署並不反對這宗申請。擬建的小型屋宇與現有的鄉村環境(申請地點的東南面有村屋)互相協調，並符合「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」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50%位於「鄉村式發展」地帶內，而且有關鄉村的「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地普遍供不應求。擬議的發展項目亦不大可能會對附近地區造成不良影響。當局並無接獲相關政府部門的負面意見或公眾反對這宗申請的意見。

88. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

89. 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。這項許可的有效期至二零一五年一月二十八日止。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。這項許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實排水設施建議，而有關建議及落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (b) 設置消防通道、滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。

90. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點附近沒有公共排水渠。申請人須提交並落實申請地點的排水建議，確保擬議發展項目不會對鄰近地區的排水造成不良影響。申請人亦須妥善維修保養排水系統，如在系統運作期間，發現系統不足或欠妥，

須作出補救。如因系統故障而造成損害或滋擾，申請人須就所引致的申索及要求，承擔責任及作出彌償。申請地點附近現時沒有公共污水渠。「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」工程計劃下的擬議鄉村污水收集系統工程將於二零一三年竣工，屆時申請地點附近或會設置排污駁引設施。申請人應就發展項目的污水處理／排放事宜，徵詢環境保護署署長的意見；

- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向擬議的發展項目供水，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並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；以及
- (c) 留意有關規劃許可只批給申請所涉的發展項目。倘要為擬議發展項目闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況所需，在進行道路工程前，向城規會申請規劃許可。

## 議程項目 26

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/481 在劃為「鄉村式發展」地帶的大埔錦山村 62 號第 6 約地段第 755 號 B 分段、第 1361 號(部分)、第 1886 號(部分)及毗連政府土地闢設宗教機構(包括附屬員工宿舍)和進行服務行業用途(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TP/481 號)

---

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設宗教機構(包括附屬員工宿舍)和進行服務行業用途；
- (c) 政府部門的意見——地政總署大埔地政專員反對這宗申請，因為申請地點位於錦山的「鄉村範圍」內。地政總署無意把有關的政府土地批予申請人，所以大埔地政處不支持把有關的政府土地納入作申請地點的一部分。另外，土地查冊記錄顯示有關地段的擁有人並非申請人。政府土地牌照 T13541 號亦可能會受到影響。屋宇署總屋宇測量師／新界西表示，如涉及的樓宇／構築物屬《建築物條例》所訂明的違例建築，他不會支持這宗申請；以及
- (d) 在法定公布期內，當局接獲八份提出反對的公眾意見書。提意見人質疑有關運作是否合法，並關注有關發展項目過於接近民居、會對附近居民造成滋擾、污染環境、影響道路安全、有違該區的城市規劃、影響樓價、可能改作靈灰安置所和錦山沒有需要增設宗教機構。大埔民政事務專員表示，假設有關於申請地點不設靈灰安置所設施，他則對這宗申請沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 10 段的評估，並不支持這宗申請。設立宗教機構(包括附屬員工宿舍)及進行服務行業用途，不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。此地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。須留意該「鄉村式發展」地帶的土地並不足以應付附近的泮涌、泮涌新村、錦山及石古壟對興建小型屋宇的需求。申請書並沒有提供充分資料，支持偏離有關的規劃意向。如上文第 91(c)段所述，地政總署大埔地政專員和屋宇署總屋宇測量師／新界西反對或不支持這宗申請。與於二零一零年十月二十九日被小組委員

會拒絕的申請(編號 A/TP/458)比較，這次的申請地點的面積較細小，但擬議用途和發展性質仍然類似。由於規劃情況沒有改變，因此先前不支持申請的意見，這次仍然適用。此外，當局接獲反對這宗申請的公眾意見，反對的理由主要是發展項目太接近民居、有違該區的城市規劃佈局，可能對周圍地區構成滋擾及對環境造成不良影響，以及可能會改作不屬「鄉村式發展」地帶准許用途的骨灰龕。

92. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

93. 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 段所載的各項拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

- (a) 發展項目不符合該區「鄉村式發展」地帶的規劃意向。此地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。申請書並無提供足夠資料，支持偏離有關規劃意向；以及
- (b) 批准這宗申請，會為「鄉村式發展」地帶內同類發展項目立下不良先例。

### 議程項目 27

#### 第 16 條申請

#### [公開會議]

A/TP/482 擬在劃為「綠化地帶」的大埔洞梓第 14 約地段第 101 號 A 分段第 5 小分段興建屋宇(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/482 號)

---

94. 秘書報告，申請地點位於洞梓路以西的「綠化地帶」內。該區富鄉郊特色，景觀優美。過去，城規會因認為洞梓路是天然界線，可把鄉村的擴展範圍局限在洞梓路東面，因此先前凡是提出在洞梓路以西興建小型屋宇的申請，一概不予支持，唯一例外的是編號 A/TP/417 的申請。城規會於二零零九年九月十一日覆核該宗申請後，予以批准，因為該宗個案情況特殊，申請人已在有關地點居住了一段長時間，申請地點又有多於 50% 的地方位於「鄉村範圍」內，而且「鄉村式發展」地帶內沒有足夠土地應付小型屋宇的需求。城規會經覆核後亦發現有關的「綠化地帶」有發展壓力，須關地應付洞梓村小型屋宇用地供不應求的情況。城規會遂要求規劃署研究該區的土地用途，包括是否仍適宜把該區劃為「綠化地帶」，稍後向城規會匯報結果。

95. 秘書表示，基於上述背景，在規劃署完成關於該區「綠化地帶」的檢討前，城規會不宜考慮這宗申請。故此，規劃署要求小組委員會延期就這宗申請作出決定，讓該署有更多時間完成檢討，以及徵詢相關政府部門的意見。

96. 經商議後，小組委員會決定應規劃署的要求，延期兩個月就這宗申請作出決定。小組委員會並同意，這宗申請須在土地用途地帶規劃的檢討完成後，盡快提交小組委員會考慮。

## 議程項目 28

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/483 擬在劃為「綠化地帶」及顯示為「道路」用地的  
大埔大埔滘第34約地段第361號、第362號餘段、  
第365號、第373號餘段、第454號及毗連政府土地  
興建兩幢屋宇  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TP/483 號)

---

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建兩幢樓高 3 層的屋宇，住用總樓面面積約為 824.7 平方米；
- (c) 政府部門的意見——地政總署大埔地政專員、運輸署署長及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請提出反對意見／有所保留。他們的意見詳載於文件第 9 段，現撮錄如下：

- (i) 地政總署大埔地政專員不支持這宗申請，理由是申請地點涵蓋五個私人地段和毗連的政府土地。申請地點主要部分是政府土地，現以短期租約形式出租，闢作私人花園。租戶在出租範圍沒有發展權。鑑於建議會涉及合併地段以進行聯合發展，因此為進行擬議的發展項目，須申請換地而非修訂契約。不過，申請地點只有少於 30% 地方是私人土地，所以擬議的換地比例大於 1:3 (交回的土地：重批的土地)，而根據現行的土地政策，這個比例屬不可接受；
- (ii) 運輸署署長對這宗申請有所保留。雖然預計擬議的發展項目不會令交通量大增，但如批准在「住宅」地帶以外的地點進行這類發展項目，會為日後的同類申請立下不良先例，累積影響所及，可能會對交通造成很大的負面影響。儘管如此，這宗申請只涉及興建兩幢屋宇，而在顯示為「道路」用地的地方亦是非建築用地，除非有其他拒絕理由，否則這宗申請可予容忍；以及
- (iii) 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。申請地點大部分地方位於「綠化地帶」內，只有小部分地方的政府土



地屬「道路」用地。根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。申請人未能提供資料證明現有的景觀資源不會受到干擾，也未能證明擬議的美化環境設施能使發展項目與周邊環境充分融合。雖然申請人在申請書內表示擬議的發展項目對區內造成的視覺影響僅屬輕微，但申請書內並無資料／證據以證明擬建的兩幢屋宇能與區內環境融合及不會對周邊環境造成不良的視覺影響；

- (d) 當局在法定公布期內沒有收到公眾意見。大埔民政事務專員表示，該處在二零一零年九月收到要求改善在申請地點毗鄰的道路的意見，現正與相關的部門釐清土地事宜。只要這宗申請不會影響或縮窄該條在申請地點毗鄰的道路，他對這宗申請沒有進一步意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 11 段的評估，不支持這宗申請。該區「綠化地帶」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，「綠化地帶」不宜作任何發展。在「綠化地帶」內的政府土地發展住宅和附屬花園用途並不符合「綠化地帶」的規劃意向，但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。現有樓面面積是 162.6 平方米，而擬建的兩幢小型屋宇總樓面面積為 824.7 平方米，是現行密度的五倍，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。該指引訂明倘若重建「綠化地帶」內的現有住宅樓宇，重建後的樓宇密度通常不得超逾現行的密度。如上文第 97(c) 段所述，相關的政府部門，包括地政總署大埔地政專員、運輸署署長、規劃署總城市規劃師／城市設計及園境均不支持這宗申請／對申請有所保留。附近有其他屋宇及低密度住宅發展項目，其情況與擬議發展項目相若，都是位於或毗鄰劃為「綠化地帶」

的土地。倘批准這宗申請，會為同類申請立下不良先例。

98. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

99. 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，「綠化地帶」不宜進行發展。申請書內未有提供有力的規劃理據，令當局同意偏離此規劃意向；
- (b) 擬議發展項目並不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10 的規定，因為擬議發展項目的密度大大超逾現有的發展項目；
- (c) 申請書並無提供足夠資料，證明擬議發展項目不會對附近地區的視覺及景觀造成不良影響；以及
- (d) 批准這宗申請，會為「綠化地帶」的其他同類發展項目立下不良先例。倘這類發展建議都獲批准，累積影響所及，會令該區整體環境的質素下降。

[主席多謝沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生、高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士和陳冠昌先生出席會議，解答委員的提問。許先生、丁女士和陳先生均於此時離席。]

屯門及元朗區

議程項目 29

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/TM/4 申請修訂《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/27》，把屯門第 132 約地段第 2011 號(部分)及毗連政府土地由「住宅(乙類)10」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/TM/4 號)

---

100. 小組委員會備悉，申請人於二零一零年十二月三十一日要求小組委員會延期一個月考慮這宗申請，讓申請人有更多時間預備補充資料，回應政府部門和公眾人士對這宗申請的意見。

101. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交補充資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人提交的補充資料當日起計三個月內，提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有一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。

[邱榮光博士此時暫時離席。]

[高級城市規劃師／屯門及元朗劉長正先生、林秀霞女士、簡國治先生、馮智文先生和袁承業先生此時獲邀出席會議。]

## 議程項目 30

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/410 在劃為「住宅(甲類)」地帶的屯門震寰路 11 號  
大興花園商場 1 期第二層 7 號商舖關設宗教機構  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM/410 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 在現有住宅發展項目(即大興花園(第 1 期))的非住用平台第二層關設的宗教機構；
- (c) 局／部門的意見——相關的局／部門沒有對這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局並無接獲公眾的意見，而屯門民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 10 段的評估，規劃署不反對這宗申請。擬設宗教機構的平台屬現有住宅發展項目的商業部分，其毗連單位主要是其他商店和用作經營服務行業，該宗教機構與這些用途並非不相協調。自上一次批准編號 A/TM/352 的申請後，規劃情況並無任何改變。政府相關的局／部門，包括環境保護署署長、運輸署署長、總屋宇測量師／新界西、消防處處長及教育局局長，均沒有對這宗申請提出反對意見。在法定公眾查閱期內，也沒有收到公眾意見。儘管先前批准編號 A/TM/352 的申請時所附加關於消防裝置的條件尚

未履行，但當時獲批給許可的畢竟是另一名申請人，而現時這宗申請的申請人則表示會就消防裝置作出合理的安排。倘小組委員會批准這宗申請，建議訂明文件第 11.2(a) 段所述的規劃許可附帶條件，規定申請人提交消防裝置建議並設置有關裝置。

103. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

104. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交的申請內容，批准這宗申請。這項許可的有效期至二零一五年一月二十八日止。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。這項許可須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年七月二十八日或之前)，提交消防裝置建議，並在申請處所設置有關裝置，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
- (b) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件，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。

105. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意地政總署屯門地政專員的意見，宗教機構用途違反了契約條款。倘這宗申請獲批給規劃許可，申請人須就上述建議向他申請修訂契約或臨時豁免書。屯門地政專員亦表示會在收到申請人提出的正式申請後，才考慮擬議用途，但不保證在收到申請後，必會批准申請，而他亦暫時不會就此置評。地政總署會以業主的身分全權酌情考慮有關申請。倘申請獲批，申請人必須遵守政府認為須附加的條款和條件，包括要求申請人繳付地價、豁免書費用及行政費用；

(b) 與處所的相關擁有人解決發展項目所涉及的任何土地問題；以及

(c) 留意消防處處長的意見，該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。

[邱榮光博士此時返回會議席上。]

### 議程項目 31

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TSW/51 為批給把劃為「住宅(甲類)」地帶的天水圍  
俊宏軒商業／停車場大樓二樓  
私家車車位編號 30 至 47 及 51 至 84 以及三樓至七樓  
所有私家車車位作臨時公眾停車場(貨櫃車除外)用途  
(出租剩餘月租私家車車位予非住戶)  
(私家車車位總數為 513 個)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/TSW/51 號)

106. 秘書報告，這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提出，以下委員已就此議項申報利益：

- 梁焯輝先生  
(以規劃署署長身分)
- 現任房委會策略小組委員會委員；
- 茹建文先生  
(以地政總署助理署長身分)
- 現任房委會候補委員，補替擔任委員的地政總署署長；
- 曾裕彤先生  
(以民政事務總署助理署長身分)
- 現任房委會策劃小組委員會候補委員，補替擔任委員的民政事務總署署長；
- 陳漢雲教授及  
盧偉國博士
- ] 現任房委會建築小組委員會委員；
- 鄭恩基先生
- 配偶為房屋署助理署長(發展及採購)；以及
- 葉滿華先生
- 房委會建築小組委員會及策劃小組委員會前任委員

107. 小組委員會認為上述委員涉及直接的利益，因此應請他們離席。梁焯輝先生、茹建文先生、鄭恩基先生及葉滿華先生繼而避席。小組委員會備悉，曾裕彤先生、陳漢雲教授及盧偉國博士已就無法出席會議致歉。由於主席已申報利益和離席，小組委員會同意由副主席主持會議。

[梁焯輝先生、茹建文先生、鄭恩基先生及葉滿華先生此時暫時離席。]

#### 簡介和提問部分

108. 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) 為先前批給天水圍俊宏軒作臨時公眾停車場(貨櫃車除外)用途(出租剩餘月租停車位予非住戶)(申請編號 A/T S W/41)的規劃許可續期三年；
- (c) 部門的意見——相關的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，當局接獲兩份公眾意見書。一名提意見人大力反對這宗申請，理由是擬在俊宏軒闢設的公眾停車場會損害居民的利益，而且會與附近長期使用率偏低的停車場互相競爭，侵害其他物業擁有人的業權和利益。另一名提意見人也反對這宗申請，因為提供停車位會鼓勵附近在沒有停車位設施的物業居住的住戶自置私家車，而且當局須全面考慮停車位的空置率和使用情況，因為提供過量停車位會減低用車成本，從而鼓勵自置私家車，有違現行的運輸政策。元朗民政事務專員對這宗申請沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署並不反對這宗申請，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「有關臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」的規定，因為自當局上次批予臨時規劃許可後，規劃情況並無重大改變，而附近地區的土地用途亦沒有改變。此外，規劃許可獲續期，亦不會在規劃上帶來不良的影響。相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見。這項建議亦不涉及在有關處所進行新發展或重建項目，也不會令周邊地區的交通量上升。這宗申請要求批給為期三年的許可有效期，也不比先前批給的臨時許可的原有有效期為長；以及



- (ii) 據申請人所述，平均來說，有關處所 42% 的月租停車位並不是出租予住戶，因此把剩餘的停車位出租予非住戶可更有效運用資源。至於上文第 108(d) 段有關提意見人提出的問題，其實俊宏軒的居民仍可繼續優先租用停車位，月租亦與非住戶相同。此外，須留意的是，現時這宗申請是續期申請。在對上一次申請的許可期內，當局並無發現交通受到很大影響，亦預料批准這宗續期申請，不會對交通造成不良的影響。這宗申請只涉及把現有附屬停車場改為公眾停車場，並沒有增設停車位，而且規劃署亦已建議加入文件第 12.2(b) 段的規劃許可附帶條件，規定申請人須把停車位優先租予俊宏軒的居民。

109. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

110. 運輸署的張少猷先生指出議程項目 16-19 項有同類的申請，而這些申請建議的規劃許可附帶條件所指的是剩餘的停車位。張先生詢問這個申請應否採納相同的處理方法。委員同意把規劃許可附帶條件(b)項修訂為「必須把申請處所剩餘的私家車停車位優先租予俊宏軒的居民」。

111. 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，有效期為三年，由二零一一年二月二日至二零一四年二月一日止，並須附加下列條件：

- (a) 必須與運輸署署長商定擬租予非住戶的私家車停車位數目；以及
- (b) 必須把申請處所剩餘的私家車停車位優先租予俊宏軒的居民。

112. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請涉及的商業／停車場大樓與天瑞路之間的任何現有通道，不應由該署負責維修保養；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，根據《建築物條例》，所有必需的設施和相關建築，包括該公眾停車場的設施範圍，必須計入總樓面面積。發展項目的住用及非住用地積比率不得超出《建築物(規劃)規例》附表 1 所訂明的准許上限。若擬進行的任何工程，必須正式向建築事務監督申請，以待批准。當局會在申請人提交建築圖則的階段，作出詳細考慮。

[梁焯輝先生、茹建文先生及葉滿華先生此時返回會議席上。]

### 議程項目 32

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PS/337 在劃為「綠化地帶」及「未決定用途」地帶的元朗洪水橋田心第 124 約地段第 3246 號(部分)、第 3247 號(部分)、第 3248 號(部分)、第 3249 號(部分)、第 3251 號(部分)、第 3252 號(部分)、第 3335 號(部分)、第 3336 號(部分)、第 3337 號(部分)、第 3338 號(部分)及第 3339 號(部分)闢設臨時露天貯存用地及環保回收工場(分拆及貯存有用或棄用電腦並運送到國外)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PS/337 號)

---

113. 小組委員會備悉，申請人於二零一一年一月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委聘顧問，為環境及排水影響的評估作出補充。

114. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交補充資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人提交的補充資料當日起計兩個月內，提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備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 33

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/392 在劃為「未決定用途」地帶的  
元朗新田第99約地段第372號D分段餘段(部分)  
及毗連政府土地  
關設臨時貨櫃車停車場、露天存放貨櫃及關  
設公眾停車場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-ST/392 號)

---

#### 簡介和提問部分

115. 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) 關設臨時貨櫃車停車場、露天存放貨櫃及關設公眾停車場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門並沒有對這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期內並無收到公眾的意見，而元朗民政事務專員對這宗申請沒有意見；以及

- (e) 規劃署的意見—— 規劃署根據載於文件第 12 段的評估，認為可以容忍現時所申請的臨時用途，為期三年。申請地點周圍是停車場、露天貯物場和汽車／輪胎修理工場，申請用途與這些土地用途並非不相協調。在新田分區計劃大綱圖上目前劃為「未決定用途」地帶的地區，其未來的土地用途會根據《落馬洲河套地區發展規劃及工程研究》(下稱「河套研究」)予以檢討，而在河套研究完成前，申請地點的臨時用途是可以從寬考慮的，因為批給臨時的許可並不會妨礙落實分區計劃大綱圖上「未決定用途」地帶的長遠用途。這宗申請符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13E(城規會規劃指引編號 13E)，因為小組委員會先前曾批給規劃許可，而政府部門亦沒有對這宗申請提出重大的負面或反對意見。小組委員會曾批准同類的申請，故此批准現時這宗申請，與小組委員會或城規會先前所作的決定一致。有關部門包括規劃署總城市規劃師／城市設計及園境、渠務署總工程師／新界南和消防處處長這些政府部門所關注的技術問題，可以透過在規劃許可加入文件第 13.2(g)至(k)段的建議附帶條件來解決。為了解決環境保護署署長關注的問題，並盡量減低發展項目對周邊地區可能造成的影響，當局亦建議加入載於文件第 13.2(a)至(f)段的規劃許可附帶條件，限制運作時間、申請地點上的車輛種類和活動，以及貨櫃的堆疊高度，並要求申請人保養在申請地點鋪築的地面和~~在邊界設置的圍欄。~~

116. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

117. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一四年一月二十八日止，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，不得於晚上十一時至翌日早上七時在申請地點操作貨櫃車；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／存放未根據《道路交通條例》獲簽發有效牌照的汽車；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，在申請地點邊緣五米範圍內的貨櫃，其堆疊高度不得超過邊界圍欄的高度；
- (e) 在規劃許可有效期內，在申請地點任何其他位置存放的貨櫃，其堆疊高度不得超過八個貨櫃疊起的高度；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須經常保養在申請地點鋪築的地面和邊界設置的圍欄；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須經常護理在申請地點上為美化環境而栽種的植物；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須經常保養申請地點上的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年七月二十八日或之前)，提交現有排水設施建成後的圖則和現有排水設施的照片記錄，而有關圖則及記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年七月二十八日或之前)，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九個月內(即二零一一年十月二十八日或之前)，

設置所建議的消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；

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

118. 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用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 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；
- (c) 遵從環境保護署發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低對環境可能造成的影響；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點包括的土地是根據集體政府租契持有的舊批農地，而租契訂有限制，如事先未經政府批准，不得在該些農地搭建任何構築物。元朗地政處並沒有批准搭建所指的構築物，亦即以貨櫃改裝而成的地盤辦公室。資料顯示，申請地點包括約 14 平方米的政府土地，但元朗地政處並沒有批准佔用該政府土地。元朗地政處會採取執法行動，對付非法佔用政府土地的情況。要從落馬洲路前往申請地點，必須穿越上述的工程範圍及一小段政府土地。地段的擁有人取

得規劃許可後，仍須向元朗地政處提出申請，請准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例情況正規化。地段的佔用人亦須向元朗地政處申請佔用有關的政府土地。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；

- (e) 留意渠務署的意見，有關意見詳載於文件附錄 V；
- (f) 留意運輸署署長的意見，申請地點由一條區內通道連接到落馬洲路。該條區內通道並非由運輸署負責管理，申請人須向地政監督查核該條由落馬洲路通往申請地點的區內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區內通道的管理和維修保養責任誰屬；
- (g) 留意路政署的意見，路政署並不／不應負責維修保養任何連接申請地點和落馬洲路的現有車輛通道；
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，這宗申請獲批給規劃許可，不應視作屋宇署不會根據《建築物條例》及相關規例對申請地點現有的構築物作出追究。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。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。根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，倘若申請地點並非毗連一條至少闊 4.5 米的街道，則在提交建築圖則的階段，須由建築事務監督釐定發展密度。《建築物(規劃)規例》第 41D 條關於設置緊急車輛通道的規定適用於這宗申請；
- (i) 留意消防處處長的意見，以擬議構築物的設計／性質而言，有必要設置消防裝置。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。申請人擬備擬議構築物的消防裝置建議時，應參照文件附錄 VI 的規定。倘申請人擬申請豁免設置某些消防

裝置，須提出理據予消防處考慮。消防處處長的意見詳載於文件附錄 VI；以及

- (m) 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，以確定申請地點內或附近是否設有地底電纜(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設有地底電纜(及／或架空電纜)，則申請人須採取載於文件附錄 VII 的措施。

### 議程項目 34

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/393 在劃為「未決定用途」地帶的元朗新田第99約地段第253號、第254號、第255號、第256號、第257號、第258號、第259號、第260號、第261號(部分)、第262號(部分)、第264號(部分)、第265號、第266號、第267號、第268號、第270號、第279號B分段餘段(部分)、第280號及第372號D分段餘段(部分)及毗連政府土地  
關設臨時公眾停車場(包括私家車、貨櫃車及重型貨車)連附屬設施(包括汽車修理地方、地盤辦公室及食堂)以及存放五金製品及建築物料(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/393 號)

---

#### 簡介和提問部分

119. 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) 臨時公眾停車場(包括私家車、貨櫃車及重型貨車)連附屬設施(包括汽車修理地方、地盤辦公室及食堂)以及存放五金製品及建築物料，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門並沒有對這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期內收到一份公眾意見書，提意見人反對這宗申請，並表示他是第 99 約地段第 266、第 267 及第 270 號的擁有人，但並沒有與現時這宗申請的申請人簽署任何出租該等地段的合約。他反對這宗申請，是由於他明白今時今日必須與停車場的經營者簽署租約才能作實。元朗民政事務專員並對這宗申請沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 12 段的評估，認為申請所涉及的臨時用途可予容忍三年，有關的評估結果撮錄如下：
  - (i) 申請用途與周邊地區的土地用途並非不相協調，這些在新田分區計劃大綱圖上劃為「未決定用途」地帶的地區，會根據《落馬洲河套地區發展規劃及工程研究》(下稱「河套研究」)予以檢討。在河套研究完成前，申請地點的臨時用途是可以從寬考慮的，批給臨時的許可亦不會妨礙落實分區計劃大綱圖上「未決定用途」地帶的長遠用途。這宗申請符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13E(城規會規劃指引編號 13E)，因為小組委員會先前曾批給規劃許可，而政府部門亦沒有對這宗申請提出重大的負面或反對意見。小組委員會曾批准同類的申請，故此批准現時這宗申請，與小組委員會或城規會先前所作的決定一致；以及

- (ii) 路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展1-1、渠務署總工程師／新界南、規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和消防處處長這些政府部門所擔心的技術問題，可以通過載於文件第13.2(a)及(f)至(j)段的附帶條件來解決。環境保護署署長沒有對這宗申請提出負面意見。爲了盡量減低發展項目對周邊地區的環境可能造成的影響，建議加入載於文件第13.2(b)至(e)段的規劃許可附帶條件，限制運作時間和車輛種類，並要求申請人保養鋪築的地面、邊界圍欄和排水設施。

120. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

121. 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，有效期爲三年，至二零一四年一月二十八日止，並須附加下列條件：

- (a) 按政府的要求，移後申請地點的界線，以免侵佔北環線的行政保護範圍，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至翌日早上七時在申請地點操作貨櫃車和重型貨車；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／存放未根據《道路交通條例》獲簽發有效牌照的汽車；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須經常保養在申請地點鋪築的地面和在邊界設置的圍欄；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須經常保養申請地點上的排水設施；

- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年七月二十八日或之前)，提交排水設施建成後的圖則和現有排水設施的照片記錄，而有關圖則及記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年七月二十八日或之前)，提交保護樹木和美化環境的建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一一年十月二十八日或之前)，落實保護樹木和美化環境的建議，而有關落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年七月二十八日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年十月二十八日或之前)，設置所建議的消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(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；
- (l) 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)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 在這項規劃許可有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

122. 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用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的有關擁有人解決臨時用途所涉及的任何土地問題；
- (c) 遵從環境保護署發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低對周邊地區的環境可能造成的影響；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點包括的土地是根據集體政府租契持有的舊批農地，而租契訂有限制，如事先未經政府批准，不得在該些農地搭建任何構築物。元朗地政處曾批出修訂租約編號 MT/LM1511 和 M19780，准許在第 99 約地段第 259、第 270 及第 372 號 D 分段餘段搭建臨時的農業構築物，倘改變有關地點的用途，會違反修訂租約的條款。元朗地政處並沒有批准搭建所指的構築物，亦即辦公室、食堂、汽車修理地方、附屬輪胎修理區及看更辦公室。資料顯示，申請地點包括約 978 平方米的政府土地，而元朗地政處並沒有批准佔用該政府土地。元朗地政處會採取執法行動，對付非法佔用政府土地的情況。要從落馬洲路前往申請地點，必須穿越上述的香港鐵路有限公司工程範圍及一小段政府土地，倘這宗規劃申請獲批給規劃許可，地段的擁有人仍須向元朗地政處提出申請，請准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例情況正規化。地段的佔用人亦須向元朗地政處申請佔用有關的政府土地。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；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界南的意見，有關意見詳載於文件附錄 V；

- (f) 留意運輸署署長的意見，申請地點由一條區內通道連接到落馬洲路。該條區內通道並非由運輸署負責管理。申請人須向地政監督查核該條由落馬洲路通往申請地點的區內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區內通道的管理和維修保養責任誰屬；
- (g) 留意路政署的意見，路政署並不／不應負責維修保養任何連接申請地點和落馬洲路的現有車輛通道；
- (h) 留意消防處處長的意見，所有擬議的臨時構築物必須設有滅火筒；
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，這宗申請獲批給規劃許可，不應視作屋宇署不會根據《建築物條例》及相關規例對申請地點現有的違例構築物作出追究。屋宇署如發現違例情況，可根據該條例或其他成文法則採取適當的行動對付。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。根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，倘若申請地點並非毗連一條至少闊 4.5 米的指定街道，則在提交建築圖則的階段，須由建築事務監督釐定發展密度；
- (j) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，現有水管會受到影響，倘這些受擬議的發展項目影響的水管必須改道，申請人要支付有關的工程費用；
- (k) 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，以確定申請地點內或附近是否設有地底電纜(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設有地底電纜(及／或架空電纜)，則申請人須採取載於文件附錄 VI 的措施；以及

- (1) 留意食物環境衛生署署長的意見，如有有關的食堂要向公眾開放，申請人必須向該署申領正式的食物業牌照。

### 議程項目 35

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/394 為批給在劃為「未決定用途」地帶的元朗新田第 99 約地段第 244 號 B 分段餘段(部分)、第 252 號餘段(部分)、第 253 號(部分)、第 254 號(部分)、第 258 號(部分)、第 266 號(部分)、第 270 號及毗連政府土地闢設臨時公眾私家車停車場連附屬辦公室的規劃許可(申請編號 A/YL-ST/346)續期三年  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/394 號)

---

#### 簡介和提問部分

123. 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) 為批給闢設臨時公眾私家車停車場連附屬辦公室的規劃許可(申請編號 A/YL-ST/346)續期三年；
- (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，當局並無接獲公眾的意見，而元朗民政事務專員對這宗申請沒有意見；以及

(e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為申請的臨時用途可予容忍三年。有關評估撮錄如下：

- (i) 現時這宗申請提出為批給的規劃許可(申請編號 A/YL-ST/346)再續期三年，以作同一用途。這宗續期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」的規定(城規會規劃指引編號 34B)，因為規劃情況沒有重大改變。就先前的申請(編號 A/YL-ST/346)附加的所有規劃許可附帶條件亦已履行。有關的政府部門對這宗申請沒有負面意見。預計擬議的用途不會對周邊地區的環境、交通和基礎設施造成重大影響。公眾亦沒有就這宗申請提出投訴或反對意見。預計這次續期不會帶來負面的規劃影響，而這次申請的規劃許可有效期與先前的申請相同；
- (ii) 這宗申請亦符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的規定(城規會規劃指引編號 13E)，因為該公眾私家車停車場所在位置接近落馬洲口岸，可應付一些過境旅客和當區村民對泊車位的需求。此外，在申請地點闢設的公眾私家車停車場與周邊地區的停車場、露天貯物場等土地用途並非不相協調。新田分區計劃大綱圖現時把該區劃為「未決定用途」地帶，但當局會根據落馬洲河套區發展規劃及工程研究檢討該區日後的土地用途。在河套區的研究完成前，申請地點擬作的臨時用途可予從寬考慮，而批給臨時許可，應不會妨礙落實「未決定用途」地帶的長遠用途；以及

- (iii) 爲了盡量減少這個發展項目對周邊地區的環境可能造成的影響，可透過載於文件第 13.2(b) 至 (e) 段的建議的規劃許可附帶條件，以限制申請地點內的車輛和活動的類別，以及要求申請人保養已鋪築的地面和邊界圍欄。

124. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 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」)所提交的申請內容，批准這宗申請。這項許可屬臨時性質，有效期爲三年，由二零一一年二月二日至二零一四年二月一日止，並須附加下列條件：

- (a) 按路政署或城規會的要求，把現有的車輛進出口從落馬洲路的路緣線往後移約 1.6 米；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／存放沒有根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛；
- (c) 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》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車，包括貨櫃車拖架／拖頭；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行洗車、修車、拆車、噴漆或其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須經常保養在申請地點鋪築的地面和在邊界設置的圍欄；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須經常護理申請地點上的現有植物；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須經常保養申請地點上的現有排水設施；



- (h) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一一年八月一日或之前)，提交排水設施建成後的圖則和現有排水設施的照片記錄，而有關資料必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一一年八月一日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一一年十一月一日或之前)，設置建議的消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(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；
- (l) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 在這項規劃許可有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

126. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點內的土地包括以集體政府租契持有的舊批農地，租契訂有限制，如事先未獲政府批准，不得搭建任何構築物。元朗地政處曾發出短期豁免書第 3274 號，准許在第 99 約地段第 252 號餘段搭建構築物，以作臨時私家車停車場連附屬辦公室，該構築物的准許

上蓋面積不得超過 99.49 平方米，而准許高度則不得超過五米。此外，元朗地政處亦批給修訂租約第 M19780 號，准許在第 99 約地段第 270 號搭建臨時的農業構築物。改變有關地點的用途，即屬違反修訂租約的條款。有關資料顯示，申請地點包括約 126 平方米的政府土地，但元朗地政處從沒批准任何人佔用該等政府土地。該處會採取執法行動，對付違例佔用政府土地的情況。申請地點的出入口直接毗連落馬洲路，但元朗地政處並不保證給予通行權。有關地段的擁有人取得規劃許可後，仍須向元朗地政處申請，請准在申請地點搭建構築物，或把申請地點上的違例情況正規化。倘佔用涉及的政府土地，佔用人亦須向元朗地政處提出申請。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請。倘有關申請獲得批准，申請人須履行地政總署或會附加的任何條款及條件，包括繳付地價或費用；

- (c) 遵從環境保護署發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少對周邊地區的環境可能造成的影響；
- (d) 留意渠務署的意見，有關意見詳載於文件附錄 V；
- (e) 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與落馬洲路的現有車輛通道；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，這宗申請獲批給規劃許可，不應視作當局不會根據《建築物條例》及相關規例對任何現時在申請地點的違例構築物作出追究。如發現違例情況，該署可根據《建築物條例》或其他成文法則採取適當行動；以貨櫃改裝成的辦公室屬臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。如擬進行任何新的工程，包括搭建任何臨時構築物，須根據《建築物條例》正式提交申請，以待屋宇署審批。根據《建築物(規劃)規例》，倘申請地點並非毗連一條不少於

4.5 米闊的特定街道，則須在提交建築圖則階段釐定發展密度；

- (g) 留意消防處處長的意見，以擬議構築物的設計／性質而言，有必要設置消防裝置。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。擬備申請地點的消防裝置建議時，申請人應參照以下規定：按佔用用途的需要提供經認可並以人手操作的手提器具，有關器具的所在位置應在圖則上清楚標示。申請人如擬申請豁免提供上述某些消防裝置，必須提出理據，以供消防處考慮；
- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，現有的水管會受到影響。如因擬議發展項目影響而須進行的任何水管改道工程，申請人須承擔工程費用。若不能把受影響的水管改道，則須把由受影響的水管中線起計的 1.5 米範圍劃為水務專用範圍，供水務署使用。在這個水務專用範圍內，不得搭建構築物，有關範圍也不得用作貯物或泊車。水務監督、其屬下人員和承辦商，以及他或他們所僱用的工人，可隨時帶同所需裝備和駕駛車輛進入有關的水務專用範圍，以便根據水務監督的規定或授權，鋪設、維修和保養橫跨及穿越該範圍地面及地底的水管及其他水務設施。在這個水務專用範圍內，不得種植樹木／灌木；以及
- (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則，以確定申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所得的電纜圖則，如申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人須採取載於文件附錄 VI 的措施。

**議程項目 36**

**第16條申請**

[ 公開會議 ( 限於簡介和提問部分 ) ]

A/YL-HT/689 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 57 號(部分)、第 66 號(部分)、第 67 號(部分)、第 68 號、第 69 號、第 70 號(部分)、第 71 號(部分)、第 73 號(部分)、第 74 號(部分)、第 75 號(部分)、第 76 號 A 分段(部分)、第 76 號 B 分段、第 77 號(部分)、第 78 號、第 79 號、第 80 號(部分)、第 84 號(部分)、第 85 號、第 86 號、第 87 號、第 88 號、第 89 號(部分)、第 91 號、第 781 號 B 分段餘段、第 782 號 B 分段餘段、第 783 號 B 分段餘段、第 784 號 B 分段餘段、第 785 號、第 786 號、第 787 號、第 788 號、第 789 號、第 790 號、第 791 號、第 792 號及第 793 號、第 129 約地段第 3212 號餘段(部分)、第 3228 號(部分)、第 3234 號(部分)、第 3235 號(部分)、第 3237 號(部分)、第 3238 號、第 3239 號(部分)、第 3240 號(部分)、第 3241 號(部分)、第 3251 號餘段(部分)、第 3281 號(部分)、第 3282 號(部分)、第 3283 號(部分)、第 3284 號(部分)、第 3285 號(部分)、第 3286 號(部分)、第 3287 號餘段(部分)、第 3288 號餘段(部分)、第 3289 號 B 分段餘段(部分)及第 3442 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時物流場地、露天貨櫃存放場、貨櫃車停車場連附屬工場(修補汽車輪胎、進行壓實及拆除包裝工作)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-HT/689 號)

---

簡介和提問部分

127. 高級城市規劃師／屯門及元朗馮智文先生士說，文件第 15 頁、附錄 V 的第 1 和 2 頁的替代頁已在會上提交，供委員參閱。他繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述以下事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時物流場地、露天貨櫃存放場、貨櫃車停車場連附屬工場(修補汽車輪胎、進行壓實及拆除包裝工作)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長不支持這宗申請，理由是申請地點附近(北面約三米)及有關的通道(屏廈路)有易受影響的用途，預料會出現環境滋擾。她又表示於二零零九年十一月十六日接獲一宗投訴申請地點排放污水的屬實個案。她於二零零九年十一月十六日視察時確認問題已經解決，再沒有發現不當行爲；
- (d) 當局在法定公布期內接獲兩份公眾意見。一名提意見人反對申請，理由是申請地點非常接近民居，以及重型車輛的上落貨活動會對附近居民造成噪音滋擾及塵埃飛揚的問題。這名提意見人也認爲申請人在履行先前的規劃許可附帶條件方面缺乏誠意，因此應拒絕申請。另一名提意見人反對把申請地點用作露天貯物，理由是有關用途會破壞環境，而且不符合該區的規劃意向。根據城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)，申請地點位於第 3 類地區內，不適合作露天貯物用途。提意見人建議，倘小組委員會批准申請，須訂定一項規劃許可附帶條件，要求申請人提供優質美化環境計劃及設計完善的周邊圍欄，以紓緩有關發展所造成的損害。元朗民政事務專員沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予以容忍三年。申請地點附近的地區現時主要用作露天貯物場、倉庫和停車場。事實上，申請地點部分範圍的貨櫃存放用途是《城市規劃條例》下所容忍的現有用途。因此，申請用途與附近用途並非不相協調。此外，批准這宗臨時性質(為期三年)的申請，不會妨礙「綜合發展區」地帶的規劃意向，因為目前並無時間表／已知的計劃以落實有關分區計劃大綱圖上所劃定的用途。由於先前曾批予規劃許可，加上相關政府部門沒有對申請提出重大的負面意見／反對，因此，這宗申請符合城規會規劃指引編號 13E。雖然環保署署長不支持申請，加上接獲兩份反對申請的公眾意見，表示擔心申請地點會造成環境滋擾及對申請地點作出投訴，但環保署署長及提意見人所關注的問題可藉附加文件第 13.2(a)至(e)段所建議的規劃許可附帶條件解決，包括限制申請地點的作業時間、活動種類、裝置隔音屏障及堆疊貨櫃的高度。政府部門提出的其他技術上的問題也可透過文件第 13.2(f)至(1)段建議附加的規劃許可附帶條件解決。小組委員會曾於二零零九年就同類申請用途批給規劃許可，批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。然而，規劃署留意到上次批給的規劃許可因申請人未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，因此須告知申請人，倘這次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則日後如再提出申請，未必會獲從寬考慮。

128. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

129. 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，至二零一四年一月二十八日止，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，不得於下午八時至翌日早上八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) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行噴漆、切割、拆除、碎石、清潔和打磨活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，沿申請地點北面邊界須經常固定擺放一列堆疊至兩個貨櫃高度的貨櫃，用作隔音屏障(文件的圖 A-6)；
- (e) 在規劃許可有效期內，在申請地點北面界線 2.5 至 10 米範圍內，貨櫃堆疊高度不得超過三個貨櫃的高度(文件的圖 A-6)，以及申請地點內任何其他地方所存放的貨櫃堆疊高度，不得超過八個貨櫃的高度；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一一年七月二十八日或之前)，落實經認可的排水影響評估所建議的排水／水浸紓緩措施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一一年七月二十八日或之前)提交經修訂的美化環境建議和保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，美化環境建議和保護樹木建議必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一一年十月二十八日或之前)落實，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一一年七月二十八日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，建議的消防裝置必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一一年十月二十八日或之前)提供，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一一年七月二十八日或之前)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；
- (l) 就上述(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一一年十月二十八日或之前)落實車輛進出通道建議，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (m) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一一年七月二十八日或之前)為申請地點裝設圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (n) 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；
- (o) 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)、(i)、(j)、(k)、(l)或(m)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (p) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，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。

130. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：



- (a) 在申請地點繼續進行發展前，必須先取得規劃許可；
- (b) 申請地點有一間食堂。雖然這類規模細小及為在申請地點工作的員工提供服務的活動可視作附屬於准許用途而可予以容忍，但當局須提醒申請人，這項規劃許可是批給申請的用途／發展項目。當局不會容忍在申請地點內進行以市民為對象的一般食肆用途及這宗申請並未涵蓋的其他用途／發展；
- (c) 倘申請人無法履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則日後提出的任何申請可能不獲小組委員會從寬考慮；
- (d) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (e) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點內的地段(第 129 約地段第 3442 號除外)屬於根據集體政府租契持有的舊批農地，事先未取得他的批准，不得在該處搭建任何構築物。第 129 約地段第 3442 號屬於根據新批土地契約編號 635 持有的一塊新批農地，該農地只限作農業用途，不得搭建構築物。如該處稍後確實發現有違例構築物（包括經改裝的貨櫃）及非法佔用政府土地的情況，他保留權利就此採取執法／管制行動。申請人須向元朗地政專員申請短期豁免書，以把申請地點上的違例構築物（包括經改裝的貨櫃）納入管制範圍內。倘地政處沒有接獲／批准短期豁免書的申請，而申請地點仍然有違例情況，他會考慮向註冊擁有人採取適當的執行契約條款行動。申請人須就屏廈路改善工程（廈村段）進行期間和之後的通道安排，徵詢土木工程拓展署總工程師／土地工程的意見。他不保證會給予申請地點的通行權；
- (f) 遵照環境保護署署長所發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低可能造成的環境滋擾；

- (g) 留意運輸署署長的意見，即申請人應向地政監督查核通往申請地點的道路／通道／路徑所在土地的類別，並向有關的地政和維修保養當局釐清該道路／通道／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (h) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須根據路政署標準圖則編號 H1113 及 H1114 或編號 H5133、H5134 及 H5135 的最新版本(視乎何者配合附近行人路的情況而定)，在流浮山道的路口興建車輛出入口通道，並須提供足夠的排水措施，防止地面水從申請地點溢出，流向附近公用道路／排水渠；
- (i) 留意土木工程拓展署總工程師／土地工程的意見，即「屏廈路改善工程(廈村段)」(合約編號 CV/2006/01)已在二零零七年十二月展開，並於二零一零年年底竣工。在工程進行期間，申請地點的出入口可能會受影響，申請人無權就上述的建造工程獲得賠償。在擬議改善工程竣工後，屏廈路的路面水平將會升高，而申請地點旁的上述工程範圍內亦會興建一條長方形排水渠和一個排水井。申請人日後須自費進行必要的修改工程(包括在申請地點的出入口進行工程)，以配合有關工程；
- (j) 留意消防處處長就擬備消防裝置建議的規定所提出的意見，有關意見載於文件附錄 V。消防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，平面圖須按比例繪畫及顯示尺寸和佔用性質，而擬議消防裝置的位置須在平面圖上清楚標明。倘申請人擬申請豁免提供所規定的某些消防裝置，須向他提供理據，以供考慮；以及
- (k) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請地點上似乎未根據《建築物條例》獲得批准的現有構築物必須拆除。批給規劃許可不應視作當局不會根據《建築物條例》及相關規例對申請地點的違例構築物作出追究。如發現違例情況，當局可根據該條例或其他成文法則採取適當行動。若擬進行任何

新工程，包括搭建任何臨時構築物，均須根據《建築物條例》正式提出申請，以供批准。工場、遮蔽物及用作辦公室或儲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。倘若申請地點並非毗連一條至少闊 4.5 米的指定街道，則須在提交建築圖則的階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度。另須根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條闢設緊急車輛通道。

### 議程項目 37

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/708 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村第129約地段第2938號餘段(部分)、第2939號餘段、第2940號餘段(部分)、第2946號、第2947號(部分)、第2950號B分段(部分)及第2950號餘段(部分)臨時露天存放五金廢料及塑膠廢料(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-HT/708 號)

---

#### 簡介和提問部分

131. 高級城市規劃師／屯門及元朗馮智文先生說，已在會上呈上文件第 4 頁的替代頁。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) 臨時露天存放五金廢料及塑膠廢料，為期三年；
- (c) 部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，在二零零九年接獲針對申請地點提出的兩宗噪音污染投訴和一宗空氣污染投訴，但在二零一零年一月至十月期間，並無接獲針對申請地點提

出的環境投訴。她不支持這宗申請，因為在申請地點(與最接近的民居相距少於 25 米)和通道(流浮山道)附近有易受影響的用途，預計發展項目會對環境造成滋擾；

- (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 12 段的評估，認為申請的臨時用途可予容忍三年。申請的用途與附近主要為露天貯物場的用途並非不相協調。向這宗申請批給臨時規劃許可，並不會妨礙「綜合發展區」地帶的規劃意向，因為目前並無時間表／已知的計劃，落實此地帶在廈村分區計劃大綱圖上所指定的用途。這宗申請符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13E (城規會規劃指引編號 13E)的規定，因為先前有規劃申請獲批給許可，而且相關的政府部門並沒有對這宗申請提出重大的負面意見／反對。雖然環保署署長不支持這宗申請，並接獲有關申請地點的投訴，但有關的關注可透過載於文件第 13.2(a)至(e)段的建議規劃許可附帶條件來解決，例如限制作業時間，限制物料堆疊的高度和存放物料的種類，以及禁止在申請地點進行工場活動。至於政府部門所提出的其他技術問題，亦可透過文件第 13.2(h)至(m)段建議的規劃許可附帶條件來解決。由於小組委員會曾批准同類的申請，因此批准現時這宗申請，也就與小組委員會先前的決定一致。

132. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

133. 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，至二零一四年一月二十八日止，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，不得於晚上七時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日和公眾假期在申請地點作業；
- (c) 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，不得超過邊界圍欄的高度；
- (d) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點處理(包括裝卸和貯存)舊汽車電池；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行切割、拆卸、熔解、清洗、修理和其他工場活動；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須保養現有各項根據先前獲批准的申請(編號 A/YL-HT/660)而設置的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年七月二十八日或之前)，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六個月內(即在二零一一年七月二十八日或之前)，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；
- (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(即在二零一一年十月二十八日或之前)，落實車輛進出通道建議，而落實情況必須符合路政署署長或城規會的要求；

- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年七月二十八日或之前)，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；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年十月二十八日或之前)，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；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年七月二十八日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 就上文(l)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年十月二十八日或之前)，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；
- (n) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (o) 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)、(k)、(l)或(m)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (p) 在規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

134. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 與申請地點的有關擁有人解決這個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，申請地點內的土地包括以集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定，事先未得政府批准，不得搭建任何構築物。申請人須向他申請把申請地點上指定的構築物（如辦公室、貯物室及廁所）和任何違例情況正規化。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請。申請人必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。申請地點須經一小段政府土地通往流浮山道，而該段流浮山道位於「工務計劃項目第 4235DS 號－元朗及錦田污水收集及排放計劃（部分）－流浮山污水主幹渠工程」的清拆界限內。元朗地政處不會為該段政府土地進行維修保養工程，亦不保證會給予通行權；
- (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；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須按照路政署最新制定的標準圖則 H1113 號和 H1114 號，或 H5133 號、H5134 號和 H5135 號（視乎何者配合毗鄰現有的行人路而定），在位於流浮山道的出入口闢設一條車輛進出通道。申請人亦須實施足夠的排水措施，防止地面水由申請地點經車輛進出通道流往鄰近的公共道路及排水渠；
- (f) 留意消防處處長就擬備消防裝置建議的規定所提出的意見，有關意見載於文件附錄 V。消防處會在收到申請人正式提交的平面圖後，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，須提出理據供他考慮；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》認可申請地點的違例構築物。如有需要，當局或會執行管制行動，清除所有違例建築。申請人須清拆申請地點上顯然並未根據《建築物條例》取得許可的現有構築物。改裝作貯物室和地盤辦公室的貨櫃算是臨時建築物，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》正式提出申請。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有從街道通往該處的途徑，而根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，則須在提交建築圖則階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，釐定發展密度。

[鄭恩基先生此時返回席上。]

### **議程項目 38**

#### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/711 擬在劃為「綜合發展區」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗廈村第129約地段第2420號餘段(部分)、第2422號餘段(部分)、第2442號(部分)、第2443號餘段(部分)及毗連政府土地臨時露天存放再造物料(包括金屬、紙品及塑膠貨品)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-HT/711 號)

---

#### **簡介和提問部分**

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

- (a) 申請的背景；



- (b) 擬臨時露天存放再造物料(包括金屬、紙品及塑膠貨品)，為期三年；
- (c) 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，因為在申請地點附近有易受影響的用途(最接近的民居在流浮山道對面，與申請地點相距少於 25 米)，預計發展項目會對環境造成滋擾。此外，該署在二零零八年亦接獲一宗針對申請地點提出的廢物污染投訴；
- (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 12 段的評估，認為現時申請的臨時用途可予容忍兩年。有關評估撮錄如下：
  - (i) 申請的用途與附近的用途並非不相協調。申請地點四周的地區，包括該地點所在的「鄉村式發展」地帶，主要有露天的貨櫃存放場，當中大部分是現有用途或取得城規會的臨時規劃許可而營運。此外，向這宗申請批給臨時規劃許可，並不會妨礙落實廈村分區計劃大綱圖上「綜合發展區」地帶和「鄉村式發展」地帶的規劃意向，因為目前並無時間表／已知的計劃，進行綜合發展項目。地政總署元朗地政專員表示，在有關的「鄉村式發展」地帶內，並無提出興建小型屋宇的申請。事實上，一個露天的貨櫃存放場佔用了該地帶的大部分地方，這個存放場屬《城市規劃條例》所容忍的現有用途；
  - (ii) 這宗申請符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13E (城規會規劃指引編號 13E)的規定，因為先前有規劃申請獲批給許可，而且

相關的政府部門並沒有對這宗申請提出反對／負面意見。為了解決環保署署長所關注的事宜，並紓緩可能對環境造成的影響，可透過載於文件第 13.2(a)至(e)段建議的規劃許可附帶條件，即限制作業時間、物料的堆疊高度和運送物料的車輛種類，並禁止在申請地點進行工場活動來解決。至於政府部門所提出的其他技術問題，亦可透過載於文件第 13.2(i)至(n)段建議的規劃許可附帶條件來解決；

- (iii) 由於申請地點有小部分(22%)位於城規會規劃指引編號 13E 所指的第 4 類地區，因此，如小組委員會決定批准這宗申請，規劃署建議批給有效期較短的兩年許可，而非所申請的三年許可，以促使這種不協調的用途盡早遷離申請地點的「鄉村式發展」部分。此外，自二零零零年至今，小組委員會都有批准提出作同類臨時用途的先前申請，而規劃情況一直並無重大改變，因此批准這宗申請，也就與小組委員會先前的決定一致。

136. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

137. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可屬臨時性質，為期兩年，至二零一三年一月二十八日止，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，不得於晚上七時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日和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，在申請地點存放的物料的堆疊高度不得超過邊界圍欄的高度；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點使用重量超過 5.5 公噸的貨車作業；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行切割、拆卸、清洗、修理和工場活動；
- (f) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點處理(包括裝卸、拆除和貯存)電器／電子產品、電腦／電腦零件、陰極射線管、陰極射線管電腦顯示屏／電視機和陰極射線管器材；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須保養現有各項根據先前獲批准的申請(編號 A/YL-HT/588)而設置的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年七月二十八日或之前)，提交現有各項根據編號 A/YL-HT/588 的申請而獲准設置的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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年七月二十八日或之前)，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；
- (j) 就上述(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年十月二十八日或之前)，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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年七月二十八日或之前)，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；

- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年十月二十八日或之前)，落實車輛進出通道建議，而落實情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (m) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年七月二十八日或之前)，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；
- (n) 就上文(m)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年十月二十八日或之前)，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；
- (o) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (p) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)、(j)、(k)、(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) 在規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

138. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 批給有效期較短的兩年許可，是爲了讓申請人有時間把現時在申請地點「鄉村式發展」部分的用途遷往其他合適的地點；
- (b) 這項規劃許可是批給申請的用途／發展項目，並不表示當局會容忍在申請地點露天存放舊電子零件或現時可能於申請地點內但非這宗申請所涵蓋的其他

用途／發展項目。申請人須立即採取行動，中止這些未獲規劃許可的用途／發展項目；

- (c) 與申請地點的有關擁有人解決這個發展項目所涉及的任何土地問題；
- (d) 留意元朗地政專員的意見，申請地點內的土地包括以集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定，事先未得政府批准，不得搭建任何構築物。申請人須向他提出申請，修訂短期豁免書第 3311 號和短期租約第 2181 號，以容許在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例情況正規化。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請。倘有關申請獲得批准，申請人必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。申請地點須經一小段政府土地通往流浮山道，而該段流浮山道位於「工務計劃項目第 4235DS 號－元朗及錦田污水收集及排放計劃(部分)－流浮山污水主幹渠工程」的清拆界限內。元朗地政處不會為該段政府土地進行維修保養工程，亦不保證會給予通行權；
- (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》，以盡量減少對環境可能造成的滋擾；
- (f) 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；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須按照路政署最新制定的標準圖則 H1113 號和 H1114 號，或 H5133 號、H5134 號和 H5135 號(視乎何者配合現有的行人路而定)，在位於流浮山道的出入口闢設一條車輛進出通道。申請人須在出入口實施足夠的排水措施，防止地面徑流由申請地點流往鄰近的公共道路及排水渠；

- (h) 留意消防處處長就擬備消防裝置建議的規定所提出的意見，有關意見載於文件附錄 V。消防處會在收到申請人正式提交的平面圖後，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，須提出理據供他考慮；以及
  
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，申請人須清拆申請地點上的違例構築物，不然，當局可根據《建築物條例》第 24 條對這些違例構築物採取行動。批給這項規劃許可，不應視作當局不會根據《建築物條例》及相關規例對申請地點現有的違例構築物作出追究。如發現違例情況，當局可根據該條例及其他成文法則，採取適當的行動對付。用作貯物室和辦公室的貨櫃及擬建的開放式棚架都算是臨時建築物，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》正式提出申請，以待批准。由於申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，也不可從這樣的一條街道通往，因此須在提交建築圖則階段，根據《建築物(規劃)規例》第 5 條和第 19(3)條，決定申請地點的出入口和發展密度。申請人亦須根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條，設置緊急車輛通道。

**議程項目 39**

**第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-LFS/216 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗流浮山屏山鄉輞井村第 129 約地段第 1531 號 A 分段(部分)及第 1531 號 B 分段(部分)填塘(約 2 米)，以興建准許的新界豁免管制屋宇(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/216 號)

---

139. 小組委員會備悉，申請人於二零一一年一月十七日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有更多時間預備補充資料，以供相關政府部門考慮。

140. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交補充資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人提交的補充資料當日起計兩個月內，提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備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 40**

**第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-NSW/204 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶及「未決定用途」地帶的元朗南生圍凹頭第 115 約地段第 879 號、第 880 號 A 分段第 1 小分段、第 880 號 B 分段第 1 小分段、第 881 號至第 885 號、第 889 號餘段(部分)、第 891 號(部分)、第 1318 號、第 1326 號、第 1344 號(部分)及毗連政府土地闢設靈灰安置所(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NSW/204 號)

---

141. 小組委員會備悉，申請人的代理人於二零一一年一月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準備資料，以回應政府部門和公眾就交通、環境及視覺影響等事宜提出的意見。

142. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交補充資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人提交的補充資料當日起計兩個月內，提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備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 41

### 第 16 條申請

#### [公開會議]

A/YL-NSW/205 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗南生圍十八鄉山貝村第 115 約地段第 592 號 B 分段第 7 小分段 A 至 J 分段填土及填塘，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-NSW/205 號)

---

143. 小組委員會備悉，申請人於二零一一年一月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擬備生態影響評估和環境評估資料，以回應漁農自然護理署署長的意見。

144. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交補充資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人提交的補充資料當日起計兩個月內，提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備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 42

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/254 在劃為「露天貯物」地帶的元朗牛潭尾第102約地段第2521號(部分)、第2525號(部分)、第2535號(部分)、第2536號(部分)、第2537號、第2538號、第2539號、第2540號(部分)、第2541號(部分)、第2542號(部分)、第2545號(部分)、第2546號(部分)、第2548號(部分)、第2549號及毗連政府土地闢設臨時貨櫃車拖頭及拖架停放場(連附屬維修活動)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-NTM/254A 號)

---

### 簡介和提問部分

145. 高級城市規劃師／屯門及元朗馮智文先生表示，文件第11頁的替代頁已呈交會上，以供委員參考。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) 闢設臨時貨櫃車拖頭及拖架停放場(連附屬維修活動)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——渠務署總工程師／新界北不支持這宗申請，理由是申請地點位於石湖圍的上游區，而石湖圍是低窪地區，長時間被列於渠務署的水浸黑點的名單上。根據記錄，自二零零八年以來，該處涉及多宗有關水浸的投訴，其中包括由各政府部門轉達的投訴。申請地點以往曾進行填土工程，而填土後令有關洪犯平原的水浸情況惡化。因此，申請地點會對毗鄰地區的排水造成不良影響。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)並不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，預計發展項目會對環境造成滋擾。該署曾接獲投訴，指位

於小礮村的臨時貨櫃場在運送貨櫃時產生噪音，造成滋擾。投訴人亦曾報警求助，因為在深夜時仍有運送貨櫃的噪音，對附近居民造成嚴重滋擾；

- (d) 在法定公布期內，當局接獲 26 份反對這宗申請的公眾意見書。一名提意見人反對這宗申請，因為申請地點非常接近民居，重型車輛往來及裝卸活動會產生噪音和令塵土飛揚，對附近居民造成滋擾。有 14 名來自小礮村、石湖圍村及青龍村的村民反對這宗申請，主要理由是通往嘉龍路的通道狹窄，而且有關用途長時間作業，會影響他們的生活環境。擬議用途會造成噪音和水浸，也會對水質及生態不良影響。有 11 名個別人士反對這宗申請，主要理由是擬議用途會對環境和道路安全構成不良影響，以及對交通造成壓力，並會增加水浸風險。元朗民政事務專員曾接獲有關在申請地點的貨櫃車拖頭及拖架停放場的投訴。投訴人表示貨櫃車拖頭及拖架停放場作業時產生噪音，對在附近居住的村民造成嚴重滋擾；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署並不支持這宗申請。根據城市規劃委員會規劃指引編號 13E 有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 13E)的規定，雖然申請地點位於第 1 類地區內，但除非政府部門沒有提出重大的負面意見，而且附近居民又不反對，否則城規會是不會從優考慮這宗申請的。如上文第 145(c)段所述，渠務署總工程師／新界北和環保署署長均不支持這宗申請。接獲的公眾意見亦反對擬議發展項目，主要理由是擬議用途會對環境和道路安全構成不良影響、對交通造成壓力及增加水浸風險。元朗民政事務專員亦接獲投訴，指在申請地點的貨櫃車拖頭及拖架停放場作業時多次發出噪音，造成滋擾。

146. 委員並無就這宗申請提出問題。

## 商議部分

147. 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 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關的理由如下：

- 臨時貨櫃車拖頭及拖架停放場(連附屬維修活動)並不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的規定，因為政府部門提出負面意見，以及區內居民提出以反對。另外，申請人並無提交技術評估資料，以證明擬議發展項目不會對周圍地區的環境、排水及交通造成不良影響。

## 議程項目 43

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/257 為批給在劃為「露天貯物」地帶的元朗牛潭尾第105約地段第111號餘段(部分)、第112號餘段(部分)、第113號、第116號(部分)及毗連政府土地關設臨時公眾停車場(包括私家車及貨櫃車)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-NTM/257 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；

- (b) 為批給闢設臨時公眾停車場(包括私家車及貨櫃車)的規劃許可(申請編號 A/YL-NTM/193)續期五年；
- (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，原因是申請地點附近有易受影響的用途，預計會出現環境滋擾；
- (d) 在法定公布期內，當局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——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為是次申請涉及的臨時用途可予容忍五年。是次申請旨在為批給闢設臨時公眾停車場(包括私家車及貨櫃車)的規劃許可(申請編號 A/YL-NTM/193)再續期五年。自批出先前的許可以來，規劃情況並無重大轉變。申請地點仍然劃為「露天貯物」地帶，附近並無大型的新發展。此外，申請人已履行先前申請(編號 A/YL-NTM/193)的所有規劃許可附帶條件，而有關情況亦符合相關政府部門的要求。當局並無接獲任何公眾意見。因此，為有關許可再續期五年的申請可獲從優考慮。有關發展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)，原因是有關政府部門普遍並無負面意見。至於環保署署長所關注的問題，為紓緩任何潛在的環境影響，當局可按文件第 13.2(b)至(c)段的建議，訂明限制作業時間的規劃許可附帶條件以解決有關問題。小組委員會曾於二零一零年批准在同一「露天貯物」地帶內停泊貨櫃車的同類申請，批准是次申請與小組委員會或城規會先前所作的決定一致。

149. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

150. 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，有效期為五年，由二零一一年三月十八日至二零一六年三月十七日，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行切割、拆卸、熔解、清洗、維修或其他工場活動；
- (b) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，星期一至星期六晚上十一時至翌日早上七時不得在申請地點進行涉及停泊貨櫃車的夜間作業；
- (c) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，星期日及公眾假期不得在申請地點進行涉及停泊貨櫃車的作業；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養申請地點的排水設施；
- (e) 在規劃許可開始續期之日起計六個月內(即二零一一年九月十七日或之前)提交一份排水竣工圖以供覆核，而有關圖則必須符合渠務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(即二零一一年九月十七日或之前)，須就申請地點現有的排水設施提交狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在規劃許可開始續期之日起計六個月內(即二零一一年九月十七日或之前)提交有關關設車輛出入通道的建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在規劃許可開始續期之日起計九個月內(即二零一一年十二月十七日或之前)

落實有關關設車輛出入通道的建議，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；

- (i) 在規劃許可開始續期之日起計六個月內(即二零一一年九月十七日或之前)落實補償植樹安排，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在規劃許可開始續期之日起計六個月內(即二零一一年九月十七日或之前)為停車場範圍及經改裝的貨櫃提供滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 如在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

151. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即在平面圖上指明的貨櫃式地盤辦公室的位置與現時申請地點的情況不符，其位置在短期豁免書第 3303 號及短期租約第 2172 號的涵蓋範圍外。申請人須修訂擬議平面圖或澄清不相符的地方。申請地點西部的進出口緊連米埔隴路，而申請地點的東部則可從米埔隴路經一小段政府土地前往。地政處不會為該政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。地段擁有人及有關短期租約的承租人可能仍須向地政處申請修改上述短期豁免書及短期租約，以便就建於申請地點的構築物取得許可，或把申請地點的任何違例構築物納入規管。地政總署會以土地業權人的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，包括繳付補地價或費用；

- (b) 留意運輸署署長的意見，即申請人須向地政監督查核區內通道所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局相應釐清該通道的管理及維修保養責任誰屬；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即目前並沒有由該署負責保養的公共雨水排放設施可供接駁，相信有關地區正使用一些或許是由元朗民政事務處負責保養的現有區內鄉村排水渠。申請人如欲了解更多關於這些排水渠的事宜，須聯絡元朗民政事務處。倘擬議排放點將接駁至這些渠道，申請人須就建議向有關部門徵詢意見。目前並沒有由該署負責保養的公共污水收集系統可供接駁。至於污水排放和處理事宜，申請人須取得環境保護署署長的同意。申請人須確定所有現有流徑會妥為阻截和保留而不會增加毗鄰地區的水浸風險。申請人在任何時候均不得干擾所有現有排水渠、溝渠、天然河道及毗鄰地區，亦不得對其造成任何負面影響。申請人須備悉渠務署在文件附錄 VI 內提及的其他詳細意見；
- (d) 留意環境保護署署長的意見，即申請人須遵守環境保護署發出《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的最新版本，以盡量減低有關發展對附近地區的潛在環境影響；以及
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即違例構築物必須移除。所有建造工程均須符合《建築物條例》的規定。申請人須委聘認可人士統籌所有建造工程。批給規劃許可不應視作當局根據《建築物條例》接納申請地點內的違例構築物。當局日後可能會採取執行管制行動，移除所有違例建築。



## 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-NTM/258 在劃為「露天貯物」地帶的元朗牛潭尾第 102 約地段第 2688 號餘段(部分)、第 2729 號(部分)、第 2730 號餘段(部分)及毗連政府土地闢設臨時貨櫃車拖頭／拖架停放場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-NTM/258 號)

---

### 簡介和提問部分

152. 高級城市規劃師／屯門及元朗馮智文先生表示文件第 11 及 12 頁的替代頁在會上提交，以供委員參閱。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) 臨時貨櫃車拖頭／拖架停放場(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，理由是申請地點附近有易受影響的設施，預計會出現環境滋擾；
- (d) 當局在法定公布期內並無接獲公眾意見；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，認為這宗申請擬進行的臨時用途可予容忍三年。臨時貨櫃車拖頭／拖架停放場大致符合牛潭尾分區計劃大綱圖上「露天貯物」地帶的規劃意向。申請地點的發展大致與附近主要設有露天存放場和修車工場的環境並非不相協調。有關發展符合城市

規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)，因為大部分相關政府部門大致沒有負面意見。環境保護署署長、渠務署總工程師／新界北、規劃署總城市規劃師／城市設計及園境、運輸署署長和消防處處長等政府部門所關注的技術問題，可通過訂明文件第 13.2(b)至(i)段所建議的規劃許可附帶條件解決。小組委員會最近於二零一零年批准三宗在同一「露天貯物」地帶內鄰近地方進行臨時公眾停車場用途的申請。批准這宗申請，符合小組委員會或城規會先前的決定。此外，在法定公布期內，當局並無收到任何由地區人士提出的反對意見。

153. 委員沒有就申請提出問題。

#### 商議部分

154. 運輸署張少猷先生建議，如小組委員決定批准這宗申請，應把運輸署的意見(載於文件第 10.1.2(c)段)納為指引性質的條款，並附加於規劃許可。委員表示同意。

155. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一四年一月二十八日止，並須附加下列條件：

- (a) 申請人必須在鐵路發展進行時，在政府提出要求及無須政府支付任何費用下騰出申請地點；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行切割、拆卸、熔解、洗車，維修或其他工場活動；
- (c) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，由晚上七時至翌日早上八時不得在申請地點進行夜間作業；

- (d) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日或公眾假期在申請地點進行作業；
- (e) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點不得停放超過 20 呎的貨櫃車拖頭／拖架；
- (f) 在規劃許可有效期內，申請地點內為美化環境而栽種的現有植物必須時刻妥為護理；
- (g) 在規劃許可有效期內，申請地點內的排水設施必須時刻妥為保養；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年七月二十八日或之前)，提交竣工排水圖以作檢討，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年七月二十八日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況紀錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一一年七月二十八日或之前)，提交關設車輛進出通道的建議，而有關建議必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一一年十月二十八日或之前)落實關設車輛進出通道的建議，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年七月二十八日或之前)，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；
- (m) 就上文(l)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年十月二十八日或之

前)，提供所建議的消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

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

156. 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用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點相關擁有人解決關於這項發展的任何土地問題；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點位於根據集體政府租契持有的舊批農地，事先未獲元朗地政處批准，不得搭建構築物。地政處並沒有批准該指明構築物可用作地盤辦公室。資料顯示申請地點包括佔地約 167 平方米的政府土地，該政府土地在未經許可的情況下被佔用。地政處會就違例佔用政府土地一事採取管制行動。由古洞路前往申請地點必須橫越鐵路工程範圍和一小段政府土地。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；
- (d) 留意環境保護署署長的意見，即須遵守環境保護署所發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的最新版本，盡量減低對附近一帶環境可能造成的影響；

- (e) 留意漁農自然護理署署長的意見，即申請人應遵行良好的地盤作業守則，並採取必要的措施，以保護申請地點附近的樹木；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即目前並無由渠務署負責維修保養的公共雨水渠可供接駁，有關地區可能正使用一些現有鄉村水渠，而該等水渠可能由元朗民政事務處負責維修保養。倘申請人擬了解有關水渠的情況，應與元朗民政事務專員聯絡。倘建議將排放點接駁這些渠道，申請人應就該建議徵求有關部門的意見。目前並沒有由渠務署負責維修保養的公共污水渠可供接駁。至於污水排放和處理事宜，申請人須取得環境保護署署長的同意。申請人須確保所有現有流徑會妥為阻截及保留，但不應增加毗鄰地區的水浸風險。申請人在任何時間均不得干擾現有排水渠、溝渠、天然溪澗和毗連地區，或對其造成負面影響。此外，應提醒申請人留意文件附錄 V 所載由他提出的其他詳細意見；
- (g) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議地點的設計／性質，預計須設置消防裝置。因此，申請人須向消防處提交載有消防裝置建議的相關平面圖，以供批准。申請人制定消防裝置建議時須遵守規定，即須按佔用用途的需要提供經認可並以人手操作的手提器具，而有關器具須在圖則上清楚標示。倘申請人擬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；
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即必須清拆位於申請地點的違例構築物。所有建築工程必須符合《建築物條例》的規定。申請人必須委任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，清拆所有違例建築工程；以及

- (i) 留意運輸署署長的意見，即有關地點經一條並非由運輸署負責管理的區內通道連接古洞路。申請人須向地政監督查核區內通道所在土地的類別，以及就此向有關地政和維修保養當局釐清該區內通道的管理和維修保養責任誰屬。

## 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-KTN/351 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉錦田公路第 110 約地段第 636 號 B 分段第 1 小分段餘段(部分)及毗連政府土地經營臨時汽車零售業務(二手私家車)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTN/351 號)

---

### 簡介和提問部分

157. 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) 臨時汽車零售業務(二手私家車)(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) 當局在法定公布期內接獲一份公眾意見。提意見人反對這宗申請，理由是有關發展不符合規劃意向及會損害環境，而且有關發展亦不符合城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)。批准這宗申請，會立下不良先例，令鄉郊環境的素質進一步下降。倘

城規會批准申請，應附加規劃許可附帶條件，要求申請人提出優質的美化環境措施建議，並在申請地點和公眾地方之間採取設計得宜的措施(例如把圍欄往後移及設置綠色緩衝區)，以減少對環境造成的影響。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，不支持這宗申請。有關內容撮述如下：

(i) 申請地點涉及上一宗編號 A/YL-KTN/345 擬臨時露天存放待售私家車的申請，於二零一零年十月十五日遭小組委員會拒絕。雖然申請用途現已改為臨時汽車零售業務，但申請地點的面積和申請用途的本質基本上沒有改變。規劃署認為有關發展不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。申請書沒有提出充分規劃理據，以支持偏離規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

(ii) 這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13E，即申請地點的露天貯物用途先前未獲批給規劃許可，以及現有和已獲規劃許可的露天貯物用途必須局限於第 3 類地區內，進一步的繁衍則不被接受。此外，申請人沒有按照城規會規劃指引編號 13E 的規定，提交有關技術評估，以證明擬議用途不會對附近地區的排水及景觀造成負面影響。現時這宗申請不應獲得從寬考慮；以及

(iii) 規劃署認為露天貯物用途與鄰近鄉郊住宅環境不相協調。雖然申請地點東面、北面和西面有多個露天貯物場和一個停泊處，但這些用途均屬涉嫌違例發展，規劃事務監督可採取管制行動。距離申請地點較遠在同一「住宅(丁類)」地帶內，有一些獲小組委員會批准的露天貯物用途。不過，這些同類露天貯物用途的同類申請涉及自二零零三年或以前

已獲批給的先前規劃許可。由於以往並無同類露天貯物用途曾獲批給規劃許可，批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「住宅(丁類)」地帶內的同類申請立下不良先例。倘此類申請均獲批准，累積影響所及，該區的鄉郊環境素質將普遍下降。

158. 委員沒有就申請提出問題。

#### 商議部分

159. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審視文件第 13.1 段所載拒絕這宗申請的理由，並認為這些理由恰當。這些理由包括：

- (a) 有關發展不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，即主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物，以及作低層、低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城規會的規劃許可。申請書沒有提出充分規劃理據，以支持偏離規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請不符合城規會規劃指引編號 13E，即申請地點的露天貯物用途先前未獲批給規劃許可，以及申請人沒有在申請書內附上技術評估，以證明有關發展不會對附近地區的排水及景觀造成負面影響；以及
- (c) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「住宅(丁類)」地帶內的同類申請立下不良先例。倘此類申請均獲批准，累積影響所及，該區的鄉郊環境素質將普遍下降。



## 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-KTN/352 在劃為「農業」地帶的元朗八鄉第110約地段第409號A分段(部分)及第413號臨時存放物流產品及貨物並關設附屬辦公室(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-KTN/352號)

---

### 簡介和提問部分

160. 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) 臨時存放物流產品及貨物並關設附屬辦公室(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，理由是申請地點西鄰有易受影響的設施(即住宅構築物)，預計會出現環境滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃的角度而言，反對這宗申請。「農業」地帶內的未開發農地在地貌上形成一個緩衝地帶，以區分其他鄉郊環境內的已發展地區。有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向，批准申請會為該區其他更多同類規劃申請立下不良先例，進一步對現時以鄉郊風貌為主的景觀造成負面影響；
- (d) 當局在法定公布期內收到兩份公眾意見。兩名提意見人均支持申請，理由是農業活動已減少，有關發展有助善用申請地點和製造就業機會，也會改善申請地點的環境衛生情況。此外，申請地點附近有同類露天貯物用途，而有關發展不會對環境或區內居

民／教堂造成負面影響。元朗民政事務專員沒有收到區內人士提出的反對／意見；以及

(e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，認為這宗申請所涉的臨時用途可予以容忍三年。有關評估概述如下：

(i) 在密封構築物存放物流產品及貨物(例如電子零件及食品等)的類似貨倉，與附近夾雜露天貯物場／貯物場、工場、工廠、倉庫零星住宅構築物／發展、苗圃、果園及空置／棄置土地的地區並非不相協調。規劃署認為批給臨時規劃許可，不會妨礙「農業」地帶的長遠規劃意向；

(ii) 雖然環保署署長因申請地點西面建有住宅構築物而且預期會出現環境滋擾而不支持申請，但當局在法定公布期內並無接獲區內人士對申請提出反對。對於環保署署長關注有關的臨時用途可能會產生滋擾，可透過訂定文件第 12.2(a)至(d)段所建議的規劃許可附帶條件來解決，即限制作業時間和車輛種類，並禁止進行車輛拆卸、保養、修理、清潔、噴漆和其他工場活動。至於規劃署總城市規劃師／城市設計及園境擔心有關發展可能會對景觀造成負面影響，則可透過訂定載於文件第 12.2(e)段所建議的規劃許可附帶條件來解決；以及

(iii) 雖然附近地區大部分同類的申請都被小組委員會或城規會經覆核後拒絕，但該等申請被拒絕時，有關「農業」地帶的同一部分在城市規劃委員會就「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)的先前版本中，位於第 3 類地區內，即除非有關申請先前曾獲批給規劃許可，否則申請不會獲從優考慮。然而，根

據現行的城規會規劃指引編號 13E，申請地點所在的「農業」地帶部分已由第 3 類地區重新歸類為第 2 類地區，如部門或區內人士所關注的問題可透過附加適當規劃許可附帶條解決，則當局可給予臨時規劃許可。在這情況下，小組委員會最近曾於二零一零年對附近多宗同類的臨時露天貯物用途申請批給規劃許可。

161. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

162. 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申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效至二零一四年一月二十八日止，為期三年，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早上八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》所界定超過 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)不得在申請地點存放／停泊或進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一一年七月二十八日或之前)提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一一年十月二十八或之前)落實美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一一年七月二十八或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一一年十月二十八或之前)落實所建議的排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一一年七月二十八或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一一年十月二十八或之前)設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (l) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 在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。

163. 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用途前必須先取得規劃許可；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即當局沒有批准位於第 110 約地段第 409 號 A 分段的指明現有臨時構築物可作貯物及辦公室用途。申請地點可經位於另一私人土地和政府土地上的小徑通往錦泰路，元朗地政處不會負責對該政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。第 110 約地段第 409 號 A 分段部分地方位於擬建高鐵的保護區範圍內，有關發展不應影響擬議高鐵的運作。有關地段擁有人在獲批給規劃許可後，仍須向元朗地政處申請批准搭建構築物，或把任何違例構築物納入規管。地政總署會以土地業權人的身分全權酌情考慮申請。倘該等申請獲得批准，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；
- (c) 採用環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的環境紓緩措施，以減低可能對環境造成的滋擾；
- (d) 留意運輸署署長的意見，即申請人須向地政監督查核通往申請地點的道路所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局相應釐清該道路的管理及維修保養責任誰屬；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署並不／不應負責保養任何連接申請地點和錦泰路的現有車輛通道；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即有關發展不應對鄰近地區的排水產生負面影響；
- (g) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，他預計須設置消防裝置。因此，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，而平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質。擬議消防裝置的安裝位置亦須在平面圖上清楚註明。申請人就擬議的構築物制定消防裝置建議

時，須參考文件附錄 III 所載的規定。倘申請人擬申請豁免設置某些消防裝置，須提出理據予消防處考慮；

- (h) 留意機電工程署署長的意見，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)，而申請地點又位於規劃署所頒布《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須事先諮詢電力供應商及與電力供應商作出安排。申請人及／或其承辦商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，須與電力供應商聯絡；而如有需要，應要求電力供應商改變地下電纜及／或架空電纜的路線，使其不致接近擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；以及
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請地點上的所有違例構築物必須移除。所有建築工程均須符合《建築物條例》的規定。申請人須委聘認可人士統籌所有建築工程。批給這項規劃許可，不應理解為當局根據《建築物條例》認可申請地點的違例構築物。屋宇署日後可執行管制行動，移除所有違例建築工程。

議程項目 47

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/507           擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦田吉慶圍第 109 約吉慶圍地段第 151 號及第 152 號和地段第 399 號(部分)及第 1411 號興建屋宇及略為放寬建築物高度限制  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/507A 號)

---

164. 秘書報告說，鄭心怡女士與這宗申請的顧問有業務往來，已就此項目申報利益。小組委員會備悉鄭女士尚未到達參加會議。

165. 秘書又報告說，當局於二零一零年八月三十一接獲一宗擬在申請地點興建屋宇及略為放寬建築物高度限制的規劃許可申請。小組委員會於二零一零年十月二十九日決定應申請人的要求，延期兩個月對這宗申請作出決定，以便申請人有更多時間處理相關政府部門所提出的意見。申請人於二零一零年十二月九日就處理政府部門的意見提交進一步資料。由於規劃署需要更多時間就有關地段根據契約的建築權徵詢相關部門的意見，故要求延期對這宗申請作出決定。

166. 經商議後，小組委員會決定按照規劃署的要求，延期兩個月對這宗申請作出決定。

**議程項目 48**

**第 16 條申請**

[ 公開會議 ]

A/YL-KTS/514

在劃為「農業」地帶的元朗錦田第 113 約地段第 111 號餘段(部分)、第 112 號(部分)、第 113 號(部分)、第 115 號餘段(部分)及第 116 號(部分)闢設臨時混凝土配料廠(為期兩年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/514A 號)

---

167. 小組委員會備悉，申請人於二零一一年一月十一日要求延期兩個月考慮申請，以便申請人有更多時間擬備補充資料，以處理有關的環境問題。

168. 秘書告知委員，孖士打律師行二零一一年一月二十六日的來信已於會議席上提交，供委員參考。秘書說，孖士打律師行反對申請人提出延期考慮這宗申請的要求，理由是今次是申請人第二次要求延期，另外，根據城規會規劃指引編號 33「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」，除非申請人提出非常充分的理據，否則不會批准再次延期。申請人並無提出非常充分的理據以支持不斷延期。

169. 秘書說，正如文件所載，申請人於二零一零年十月十五日提交這宗擬在申請地點闢設臨時混凝土配料廠(為期兩年)的申請。小組委員會原定於二零一零年十二月十日考慮這宗申請，但申請人於二零一零年十二月一日提交進一步資料，以處理有關部門的意見。當局公布申請人提交的進一步資料，供市民查閱，而有關申請定於今次會議上考慮。秘書說，今次是申請人第一次要求延期考慮這宗申請。委員備悉。

170. 一名委員建議秘書處與孖士打律師行澄清此事。委員同意。



171. 經進一步商議後，小組委員會決定應申請人的要求延期對申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意當局應在收到申請人提交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。此外，小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間預備擬提交的進一步資料；除非情況非常特殊，否則不會批准再次延期。

#### 議程項目 49

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/520 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗馬鞍崗第 113 約政府土地闢設公用事業設施裝置(組合式變電站)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/520 號)

---

##### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設公用事業設施裝置(組合式變電站)及進行挖土工程；
- (c) 政府部門的意見——有關部門沒有對這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期內接獲一份公眾意見。提意見人支持申請，因為擬議發展可確保電壓穩定，令居民受惠。元朗民政事務專員沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不反對這宗申請。擬闢設的電力組合式變電站可為該區現有鄉村和日後的發展項目供應電力，是區內必需的設施。闢設擬議的電力組合式變電站須進行的挖土工程（挖土深度約為 1.6 米）規模細小，與四周主要是民居／村屋、農地及空地／荒地的鄉郊環境並非不相協調。相關的政府部門對這宗申請沒有提出負面意見。為解決設置擬議電力組合式變電站可能對附近地區的景觀或視覺造成的影響，該署建議附加文件第 12.2(a)段所載的規劃許可附帶條件，要求申請人提交並落實美化環境建議，以進行環境美化工程，把擬闢設的變電站與附近地區分隔。此外，當局在法定公布期內接獲一份支持有關申請的公眾意見。

173. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

174. 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。這項許可的有效期至二零一五年一月二十八日止。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，以便把擬議發展與附近地區分隔，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) 設計並提供緊急車輛通道、滅火水源和消防裝置，而有關設計和設施必須符合消防處處長或城規會的要求。

175. 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，即申請人展開擬議工程前，應向地政總署申請掘路許可證；

- (b) 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土地／道路的類別，以及須向有關地政及維修保養當局釐清該土地／道路的管理及維修保養責任誰屬；
- (c) 留意漁農自然護理署署長的意見，即有一些樹木和一條水道非常接近申請地點，申請人應採納良好的地盤守則及所需的保護樹木措施，以免該水道受影響或樹木遭破壞；
- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即擬議發展不應阻擋任何地面流徑，或對現有河道、鄉村排水渠和溝渠等造成負面影響；
- (e) 留意衛生署署長的意見，即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極低頻電磁場，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，應與相關人士妥善和坦誠溝通，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) 組合式變電站啓用後，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，並將報告提交予機電工程署署長審閱；
- (g) 留意消防處處長的意見，即消防處收到正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；以及
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即看來並未根據《建築物條例》獲得批准的現有構築物必須拆除。擬議發展及挖土工程如在已批租土地上進行，須受《建築物條例》管制，而有關工程必須根據《建築物條例》正式提出申請。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條的規定，有關地點須設有從街道通往該建築物的途徑，而《建築物(規劃)規例》第

41D 條亦規定須設有緊急車輛通道。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。

## 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-KTS/521 在劃為「農業」地帶的元朗八鄉第 113 約地段第 118 號餘段(部分)、第 120 號(部分)、第 121 號(部分)、第 122 號(部分)及毗連政府土地闢設臨時展覽物品儲存倉庫(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/521 號)

---

### 簡介和提問部分

176. 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) 闢設臨時展覽物品儲存倉庫(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，理由是申請地點西鄰和附近設有易受影響的設施，即民居／構築物，預計會出現環境滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃的角度而言，反對這宗申請。擬議用途涉及儲存展覽物品，與農業無關。批准這宗申請會為該區同類的露天貯物申請立下不良先例，而在該區發展露天貯物用地的累積影響所及，可能會導致「農業」地帶進一步受到破壞和加速在林地進行發展，令現有景觀質素下降。漁農自然護理署署

長(下稱「漁護署署長」)認為，雖然申請地點四周是休憩用地、臨時構築物及荒廢農地，但交通方便。申請地點可隨時興建一個苗圃或設有溫室的農場。在這情況下，從農業的角度而言，她對這宗申請有保留；

- (d) 當局在法定公布期內接獲兩份公眾意見。其中一名提意見人表示，城規會應全面評估這宗申請，考慮包括有關發展對自然環境及交通產生的影響。另一名提意見人反對申請，理由是擬議用途會破壞環境，而且不符合「農業」地帶的規劃意向。這名提意見人建議，如批准這宗申請，須附加規劃許可附帶條件，要求申請人提交優質的美化環境計劃和為申請地點設置設計妥善的圍欄。元朗民政事務專員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，並不支持這宗申請。擬議的臨時展覽物品儲存倉庫用途並不符合「農業」地帶的規劃意向。漁護署署長從農業的角度而言，對申請有所保留。申請書沒有提出有力的規劃理據支持偏離規劃意向的做法，即使僅屬臨時性質亦然。申請地點附近主要是農地／果園、空地／荒地、少數住宅構築物、貨倉、露天貯物場／貯物場、停車場、工場和混凝土配料廠。有關發展與這些富鄉郊特色的地區不相協調。雖然申請地點附近有貨倉、露天貯物場、工場和混凝土配料廠，但這些發展全屬涉嫌違例發展，規劃事務監督可對這些發展採取執行管制行動。申請人未能證明有關發展不會對附近地區的環境、景觀及排水情況造成負面影響，而有關的政府部門，包括環保署署長、規劃署總城市規劃師／城市設計及園境及漁護署署長均不支持申請／對申請有保留。此外，在同一「農業」地帶內並無先前或同類的申請獲得批准。批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「農業」地帶內同類的申請立下不良先例。該等申請如獲批准，累積影響所及，會導致該區的整體鄉郊環境質素下降。

177. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

178. 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 段所載的拒絕理由，並認為有關理由恰當。有關理由如下：

- (a) 有關發展並不符合「農業」地帶的規劃意向，即保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立「農業」地帶的目的，亦是要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，足以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 有關發展與附近饒富鄉郊特色的地區不相協調；
- (c) 申請人未能證明有關發展不會對附近地區的環境、景觀及排水情況造成負面影響；以及
- (d) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。該等申請如獲批准，累積影響所及，會導致該區的整體鄉郊環境質素下降。

## 議程項目 51

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/522 在劃為「農業」地帶的元朗八鄉第 113 約地段第 1011 號(部分)、第 1012 號(部分)、第 1013 號(部分)、第 1014 號(部分)、第 1015 號 A 分段、第 1015 號 B 分段(部分)、第 1015 號餘段(部分)、第 1016 號(部分)、第 1018 號(部分)及毗連政府土地臨時露天存放舊汽車及汽車零件(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/522 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放舊汽車及汽車零件(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃的角度而言，反對這宗申請。擬議露天貯物用途與申請地點附近現有的鄉村及農場景觀不相協調。區內的露天貯物場及工場大部分屬違例用途，如這宗申請獲批准，當局很可能會接獲同類的規劃許可申請，令該區的景觀質素下降。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為通往申請地點的道路(即錦河路)沿路有易受影響的設施，即現有住宅構築物，預計會出現環境滋擾。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)從農業的角度而言，不支持這宗申請，因為附近有常菜田和一個果園，而申請地點可復耕作苗圃或溫室耕種植等農業用途；

- (d) 當局在法定公布期內接獲兩份公眾意見。其中一名提意見人反對申請，理由是有關發展會破壞環境，而且不符合「農業」地帶的規劃意向。此外，有關發展不符合城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)，而且批准申請會立下壞先例。這名提意見人建議，如這宗申請獲批准，須附加規劃許可附帶條件，要求申請人擬備優質美化環境和設計妥善圍欄的計劃。另一名提意見人指出，城規會應全面評估有關申請，尤其應考慮有關發展對自然環境及區內交通產生的影響。元朗民政事務專員沒有收到區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，並不支持這宗申請。有關發展並不符合「農業」地帶的規劃意向。申請書沒有提出有力的規劃理據支持偏離規劃意向的做法，即使僅屬臨時性質亦然。有關發展與申請地點附近具鄉郊特色的用途不相協調。該等用途主要夾雜耕地和休耕農地、空地／荒地及露天貯物場。雖然申請地點附近有一些露天貯物場，但這些用途大部分屬涉嫌違例發展，規劃事務監督可對其採取執行管制行動。此外，有關發展並不符合城規會規劃指引編號 13E，因為申請地點先前並無獲批給露天貯物用途的規劃許可。環保署署長、漁護署署長及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境等政府部門曾提出負面意見，當局也接獲一份反對申請的公眾意見。申請人未能證明有關發展不會對附近地區的環境、景觀及排水情況造成負面影響。因此，這宗申請不值得從寬考慮。除了申請編號 A/YL-KTS/494(先前已獲批給規劃許可)外沒有同類申請，而申請編號 A/YL-KTS/494 的申請地點被區內道路、空地、露天貯物場，貨倉及工場包圍，不像這宗申請的地點位於區內較鄉郊範圍，而且接近劃為「自然保育區」地帶的林地。除了申請編號 A/YL-KTS/494 及其先前的申請屬「農業」地帶內獲規劃許可的申請外，沒有同類申請曾獲批准。批准這宗申請，即使僅屬



臨時性質，亦會為「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。該等申請如獲批准，累積影響所及，會導致該區的整體鄉郊環境質素下降。

180. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

181. 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 段所載的拒絕理由，並認為有關理由恰當。有關理由如下：

- (a) 有關發展並不符合「農業」地帶的規劃意向，即保存和保護良好的農地以便作農業用途。設立「農業」地帶的目的，亦是要保存在復耕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，足以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 有關申請不符合城規會規劃指引編號 13E，即有關發展與申請地點附近具鄉郊特色的用途不相協調。該等用途主要夾雜耕地／休耕農地、空地／荒地及露天貯物場。申請地點先前並無申請獲批予規劃許可，而且有關部門曾對申請提出負面意見，公眾也對申請提出反對；
- (c) 申請人未能證明有關發展不會對附近地區的環境、景觀及排水情況造成負面影響；以及
- (d) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。該等申請如獲批准，累積影響所及，會導致該區的整體鄉郊環境質素下降。

## 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-PH/608 擬在劃為「農業」地帶及「露天貯物」地帶的元朗八鄉第 111 約地段第 1845 號(部分)、第 114 約地段第 9 號(部分)、第 10 號餘段(部分)、第 12 號(部分)、第 13 號餘段(部分)、第 14 號、第 32 號(部分)、第 33 號(部分)、第 35 號 A 分段、第 35 號 B 分段及毗連政府土地臨時露天存放及陳列待出口的二手車輛(為期兩年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/608 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬臨時露天存放及陳列待出口的二手車輛，為期兩年；
- (c) 政府部門的意見——路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展 2-3 全力支持這宗申請，因為申請人原先作申請用途的用地受廣深港高速鐵路(下稱「高鐵」)香港段項目影響，以致申請人須物色合適用地以繼續經營。他並認為現時的申請地點位於高鐵工地旁，因此建議的露天貯物用途不應視為與該區的土地用途不相協調；
- (d) 當局在法定公布期內並無接獲公眾意見書，而元朗民政事務專員亦無接獲區內人士提出的反對／意見；以及

(e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為這宗申請的擬議臨時用途可予容忍兩年。有關內容撮錄如下：

(i) 據申請人表示，其原先在錦田北區作申請用途的用地將受高鐵項目影響而被收回。他已着力在鄰近地區(包括廈村、屏山及唐人新村等)物色合適用地以便繼續經營露天存放及陳列待出口的二手車輛。然而，該等地點因不同理由(例如通達程度、地役權、業權或環境問題)而不適合作有關用途。該區可作擬議用途的第 1 和 2 類地區的土地大部分亦已用作其他露天貯物用途。如申請獲得批准，申請人願意採取數項措施以減低滋擾(包括擬議用途所造成的景觀和交通影響)，例如裝置土地界線圍欄(深綠色鋅板)、從高鐵項目的工地後移五米，以及禁止使用中型／重型貨車及貨櫃車以限制交通流量。因此，路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展 2-3 全力支持這宗申請；

(ii) 四周的土地用途(尤其在東面、南面及西面)現時基本為鄉郊地區，並有零星的民居、休耕農地及荒地。然而，須留意的是，北面地區劃為「露天貯物」地帶，而且根據城市規劃委員會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」(規劃指引編號 13E)，屬於第 1 類地區，現時已有多種露天貯物用途。此外，西南鄰的地區擬作石崗停車側線(即鐵路路軌)，有關項目將設於地面，而地下則為高鐵緊急救援站。石崗停車側線一經落成，便會永久改變四周地區的景觀特色，並破壞現有的鄉郊特色，因此擬議發展不會構成重大的景觀影響；以及

(iii) 相關政府部門並不反對這宗申請。儘管用地位於第 3 類地區，但基於個案的特殊背景及

文件所述的規劃環境，加上申請人已着力物色另一合適用地但並不成功，而且由於進行高鐵項目，這宗申請對景觀造成的影響實微不足道，以及環境保護署署長及漁農自然護理署署長所關注的問題可通過文件第 13.2 段所建議附加的規劃許可附帶條件來解決，因此可考慮支持這宗申請。鑑於高鐵項目會造成改變，可考慮在適當時候檢討規劃指引編號 13E 的地區分類。

183. 委員並無就這宗申請提出問題。秘書表示，鑑於高鐵項目會造成改變，規劃署會在適當時候檢討規劃指引編號 13E 的地區分類。這做法亦適用於在同一會議上所考慮的以下兩宗規劃申請(編號 A/YL-PH/616 及 A/YL-PH/618)。委員備悉有關事宜。

#### 商議部分

184. 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，即至二零一三年一月二十八日止，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，不得於晚上六時至翌日早上九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進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆除、保養、修理、清潔、噴漆或其他工場活動；
- (d) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，《道路交通條例》所界定超過 5.5 公噸的中型和重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；

- (e) 按申請人所建議，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年七月二十八日或之前)提供邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年七月二十八日或之前)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) 就上述(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(即在二零一一年十月二十八日或之前)落實，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年七月二十八日或之前)提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 就上述(h)項條件而言，美化環境建議須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年十月二十八日或之前)落實，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年七月二十八日或之前)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) 就上述(j)項條件而言，消防裝置建議須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年十月二十八日或之前)落實，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；

- (m) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，申請人須自費把申請地點恢復為適宜作農業用途的狀況，以盡量保留農地，而有關情況必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求。

185. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決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，即未經元朗地政處批准，不得搭建任何構築物。當局在該處發現由貨櫃改裝而成的違例搭建物。倘稍後確實發現違例情況，他保留對該等違例情況採取執行管制行動的權利。申請地點可經位於政府土地／其他私人土地的非正式長鄉村路徑通往錦田公路。地政處不會為路徑提供保養工程，亦不保證會給予通行權。相關地段的註冊擁有人及政府土地的佔用人須向地政處申請短期豁免書／短期租約，以便把申請地點的任何搭建物及非法佔用政府土地的情況納入規管。倘地政處沒有接獲／批准短期豁免書／短期租約的申請，而申請地點的違例情況仍然存在，地政處會根據現行計劃對註冊擁有人／佔用人採取適當的執行契約條款行動／土地管制行動；
- (c) 留意運輸署署長的意見，即申請人須向地政監督查核申請地點與錦田公路之間擬議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經錦田公路通往申請地點的通道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，即路政署不會／不應負責維修保養任何連接申請地點與錦田公路的現有車輛通道；
- (e) 採取環境保護署署長發出的「處理臨時用途及露天貯物用地環境問題工作守則」所載的紓減環境影響措施，以減低對環境可能造成的滋擾；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請人須明確證明擬議發展不會增加毗鄰地區的水浸風險，以及不會影響現有排水設施及鄰近地區的排水情況；
- (g) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須安裝消防裝置。因此，申請人應向消防處提交載有擬議消防裝置的相關平面圖，以供批准。就擬議構築物制訂消防裝置建議時，申請人應參考載於文件附錄 V 的規定；
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給這項規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》接納申請地點的違例構築物。屋宇署日後可採取執行管制行動，清除所有違例工程。申請人須委任認可人士，統籌所有建築工程；以及
- (i) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請地點毗鄰有運送東江水的原水輸水管(直徑 48 吋)，而沿輸水管為闊 10 米的水務專用範圍。在該範圍內不得搭建構築物或設備，也不得用作貯物和種植用途。水務監督及其人員，以及承辦商及其工人可配備所需設備，乘車隨時自由進出該範圍，按水務監督的規定或授權，對跨過、穿越或從下面穿越該地點的總水管和所有其他水務設施，進行鋪設、修理和保養工程。水務署無須就申請地點及其附近的公共水管爆裂或滲漏所導致的任何損毀負上責任。為向擬議發展供水，申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近且合適的政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問

題)，並須負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流。

[鄭心怡女士此時到達參加會議。]

### 議程項目 53

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/616 擬在劃為「農業」地帶的元朗八鄉第 111 約地段第 1831 號餘段、第 1832 號餘段(部分)、第 1867 號(部分)、第 1868 號(部分)、第 1869 號(部分)、第 1870 號(部分)、第 1871 號(部分)、第 1872 號(部分)、第 1873 號(部分)、第 1874 號餘段、第 1875 號餘段(部分)及毗連政府土地臨時露天存放背景板、廣告專用鋁架及建築材料(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PH/616 號)

---

#### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬臨時露天存放背景板、廣告專用鋁架及建築材料，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展 2-3 全力支持這宗申請，因為申請人原先作申請用途的用地受廣深港高速鐵路(下稱「高鐵」)香港段項目影響，以致申請人須物色合適用地以繼續經營。他並認為現時的申請地點位於高鐵工地



旁，因此建議的露天貯物用途不應視為與該區的土地用途不相協調；

- (d) 當局在法定公布期內接獲兩份公眾意見書。一名提意見人反對申請，理由是用地劃為「農業」地帶，建議的露天貯物場並不符合該區的規劃意向，並會對四周造成環境滋擾。另一名提意見人亦反對申請，理由是把有關地點用作露天貯物會影響環境。有關用途並不符合該區的規劃意向，而擬議發展亦有違城市規劃委員會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」(規劃指引編號 13E)的規定。批准個案會立下不良先例，並進一步破壞鄉郊環境。該名提意見人建議，倘若城規會批准這宗申請，申請人須提供優質美化環境計劃，並在申請地點和公眾地方之間採取設計完善的措施(包括把圍欄後移的邊界設計及提供綠化緩衝區)，以紓緩有關發展所造成的損害。元朗民政事務專員並無接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為這宗申請的擬議臨時用途可予容忍三年。有關內容撮錄如下：
- (i) 據申請人表示，其原先作申請用途的用地將受高鐵項目影響而被收回。他已着力在鄰近地區(包括廈村、屏山及唐人新村等)物色合適用地以便繼續經營露天存放背景板、廣告專用鋁架及建築材料。然而，該等地點因不同理由(例如通達程度、地役權、業權或環境問題)而不適合作有關用途。該區可作擬議用途的第 1 和 2 類地區的土地大部分亦已用作其他露天貯物用途。由於現時的申請地點位於高鐵工地西面，因此建議的露天貯物用途不應視為與該區的土地用途不相協調。因此，路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展 2-3 全力支持這宗申請；

- (ii) 四周的土地用途(尤其在西面、北面及南面)現時基本為鄉郊地區，並有零星的民居、休耕農地及荒地。然而，須留意的是，東面較遠處的地區劃為「露天貯物」地帶，而且根據城市規劃委員會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」(規劃指引編號 13E)，屬於第 1 類地區，現時已有多種露天貯物用途。此外，用地西鄰及西南鄰的地區擬作石崗停車側線(即鐵路路軌)，有關項目將設於地面，而地下則為高鐵緊急救援站。石崗停車側線一經落成，便會永久改變四周地區的景觀特色，並破壞現有的鄉郊特色，因此擬議發展不會構成重大的景觀影響；以及
- (iii) 相關政府部門並不反對這宗申請。儘管用地位於第 3 類地區，但基於個案的特殊背景及文件所述的規劃環境，加上申請人已着力物色另一合適用地但並不成功，而且由於進行高鐵項目，這宗申請對景觀造成的影響實微不足道，以及環境保護署署長及漁農自然護理署署長所關注的問題和兩名公眾人士的反對意見可通過文件第 13.2 段所建議附加的規劃許可附帶條件來解決，因此可考慮支持這宗申請。鑑於高鐵項目會造成改變，可考慮在適當時候檢討規劃指引編號 13E 的地區分類。

187. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

188. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，即至二零一四年一月二十八日止，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，不得於晚上六時至翌日早上九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進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆除、保養、修理、清潔、噴漆或其他工場活動；
- (d) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，《道路交通條例》所界定超過 5.5 公噸的中型和重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (e) 按申請人所建議，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年七月二十八日或之前)提供邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年七月二十八日或之前)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) 就上述(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(即在二零一一年十月二十八日或之前)落實，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年七月二十八日或之前)提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 就上述(h)項條件而言，美化環境建議須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年十月二十八日或之前)落實，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年七月二十八日或之前)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) 就上述(j)項條件而言，消防裝置建議須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年十月二十八日或之前)落實，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (m) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 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，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

189. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決發展項目所涉及的任何土地問題；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，即未經元朗地政處批准，不得搭建任何構築物。元朗地政處並無批准搭建所涉的構築物(用以存放背景板及廣告專用鋁架的開放棚架)、辦公室和休息室，亦沒有批准佔用申請地點內的政府土地。申請地點可經位於其他私人土地及政府土地的路徑通往錦田公路。地政處不會為該政府土地進行保養工程，亦不保證會給予通行權。地段擁有人須向元朗地政處申請在申請地點搭建構築物或把違例情況納入規管。佔用人亦須向元朗地政處申請佔用有關政府土地。地政總署會以業

主的身分全權酌情考慮有關申請。倘申請獲得批准，申請人必須遵守地政總署可能附加的條款和條件，包括支付地價或費用；

- (c) 留意運輸署署長的意見，即須向地政監督查核通往申請地點的道路所在土地的類別，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；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署不會／不應負責維修保養任何連接申請地點與錦田公路的現有車輛通道；
- (e) 採取環境保護署署長發出的「處理臨時用途及露天貯物用地環境問題工作守則」所載的紓減環境影響措施，以減低對環境可能造成的滋擾；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請人須告知當局，申請地點的擬議周邊 U 型排水渠會否堵截所有位於及流經該處的徑流。建議的 375 毫米 U 型排水渠是否足以應付所需應有設計計算資料支持。匯集後的徑流在流出申請地點後的排水徑路線應顯示於排水建議內。此外，申請人建議匯集後的徑流在流出申請地點後將排放至由香港鐵路有限公司(下稱「港鐵」)負責維修保養的排水系統。因此，申請人須就排水建議徵詢港鐵的意見；
- (g) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須安裝消防裝置。因此，申請人應向消防處提交載有擬議消防裝置的相關平面圖，以供批准。就擬議露天貯物用地制訂消防裝置建議時，申請人應參考載於文件附錄 V 的規定；
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給這項規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》接納申請地點的違例構築物。屋宇署日後可採取執行管制行動，清除所有違例工程。申請人須委任認可人士，統籌所有建築工程；

- (i) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為向擬議發展供水，申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近且合適的政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；以及
- (j) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向電力供應商索取電纜圖則，以確定申請地點內或附近範圍是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所得電纜圖則，倘申請地點內或附近範圍設有地下電纜(及／或架空電纜)，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，須與電力供應商聯絡，倘有需要，則要求電力供應商改變地下電纜(及／或架空電纜)的路線，使電纜不致接近擬議構築物。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》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

#### 議程項目 54

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/618

擬在劃為「農業」地帶及「露天貯物」地帶的元朗八鄉第 110 約地段第 371 號餘段、第 373 號(部分)及第 385 號臨時露天存放建築材料及機械並關設附屬辦公室(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/618 號)

---

##### 簡介和提問部分

190. 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) 擬議臨時露天存放建築材料及機械並闢設附屬辦公室(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見—規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對申請有保留。四周的景觀富有鄉村特色，部分景觀卻因為草木被移除和貯存活動而受到破壞。批准這宗申請或會對在該區作露天貯存用途的同類申請立下不良先例，鼓勵市區擴展至「農業」地帶，及進一步降低區內的景觀特色。申請人沒有提交資料以證明可有效地緩解申請用途對景觀所造成的影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境也備悉有關用地上有兩棵樹和竹叢。縱使樹木主要位處申請地點的界線附近，擬議用途對申請地點上的景觀資源所造成的負面影響輕微，然而，申請人未能證明會保存及保護現有樹木。路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展 2-3 全力支持申請，理由是申請人原用作申請用途的用地受到港深廣高速鐵路(下稱「高鐵」)香港段所影響，申請人須物色另一塊合適的用地繼續經營其業務。他亦認為現有申請地點毗連高鐵工程範圍，因此擬議露天存放用途與該區的土地用途不應視為不相協調；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲兩份公眾意見書。兩名提意見人均支持申請，理由是農業活動現正式微，有關發展將有助善用有關地點及帶來就業機會，也可改善用地的環境衛生情況。此外，用地附近有同類的露天存放用途，因此有關發展不會對環境或區內居民／教堂造成負面影響。元朗民政事務專員沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12 段所作的評估，認為有關臨時用途可予以容忍三年。有關評估結果撮載如下：
  - (i) 據申請人所述，由於原用作申請用途的用地位於高鐵項目的工程範圍內，於是提交這宗

申請以遷置其業務。他已致力物色合適的用地繼續其業務，以期在鄰近地區進行所申請的露天存放用途。就此，路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展 2-3 全力支持申請；

- (ii) 雖然四周的土地用途具鄉村特色，並有零星的民居和空置土地，然而，須備悉有關用地南面的範圍劃為「露天貯物」地帶，屬於城市規劃委員會規劃指引「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 13E)所指的第 1 類地區，有多項現有露天存放用途。自數年前作同類用途的先前申請提出以來，用地情況已逐漸改變。此外，有關用地西及西南面的範圍擬作高鐵項目的工程範圍。工程一旦展開，四周地點的景觀特色將在過渡期間逐漸改變；
- (iii) 雖然用地界線附近有少量樹木，但擬議用途對用地上的景觀資源所造成的負面影響輕微。有關政府部門沒有對申請提出反對意見。政府部門所關注的技術問題可透過訂定文件第 13.2 段所建議的規劃許可附帶條件得以解決；以及
- (iv) 雖然有關用地位於第 3 類地區內，但鑑於這宗個案的特殊背景及規劃情況，可考慮支持申請。而由於高鐵項目將帶來改變，因此當局亦可藉此機會考慮檢討城規會規劃指引編號 13E 的地區分類。

191. 委員沒有對申請提出問題。

#### 商議部分

192. 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，至二零一四年一月二十八日止，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) 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) 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、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (d) 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》所界定的重型貨車(即超過24公噸)，包括貨櫃拖頭／拖架不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一一年七月二十八日或之前)在申請地點設置邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一一年七月二十八日或之前)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九個月內(即二零一一年十月二十八日或之前)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六個月內(即二零一一年七月二十八日或之前)提交美化環境及保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，美化環境及保護樹木建議必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一一

年十月二十八日或之前)落實，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一一年七月二十八日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，消防裝置必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一一年十月二十八日或之前)提供，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (m) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，申請人須自費把申請地點恢復原狀，使其適宜作農業用途，以盡量保護農地，而有關情況必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求。

193. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點展開露天存放用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 有關規劃許可只批給申請所涉用途。當局不會容忍申請地點內現存但這宗申請並未涵蓋的其他用途，包括露天存放冷氣機、汽車、汽車零件、回收物料

及工場。申請人應立即採取行動，中止規劃許可並未涵蓋的有關用途；

- (c) 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；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即事先未得政府批准，不得搭建任何構築物。申請地點可經其他私人土地和政府土地上的一條小路前往錦泰路，部分小路位於高鐵香港段的收地範圍內，申請人須就任何配合問題諮詢路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展 2-3。地政處不會為該塊政府土地進行保養工程，也不保證給予通行權。有關地段擁有人取得規劃許可後須向元朗地政處提出申請，以獲得批准搭建任何構築物，或把在申請地點上的任何違例構築物納入規管。地政總署會以土地業權人的身分全權酌情考慮申請。倘有關申請獲得批准，申請人須遵行地政總署可能附加的條款及條件，包括繳付地價或費用；
- (e) 留意運輸署署長的意見，即須向地政監督查核通往申請地點的道路所在土地的類別，並須與有關的地政及維修保養當局釐清該道路的管理及維修保養責任誰屬；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，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；
- (g) 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；
- (h) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即有關發展不得阻擋地面徑流或對現有天然河流、鄉村水渠、溝渠或附近地區等造成負面影響。此外，所有現有的徑流以及流入或流經申請地點的徑流均須被攔截，並經妥善的排放點排放。申請人亦須在渠務工

程展開前徵詢地政總署元朗地政專員的意見，並就其地段界線外所進行的任何工程取得相關擁有人的同意；

- (i) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預計有需要設置消防裝置，因此，申請人須把附有消防裝置建議的相關建築圖則提交消防處審批。申請人就擬議構築物擬備消防裝置建議時，須參考載於文件附錄 V 的規定；
- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給規劃許可，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。此外，申請人亦須委聘認可人士統籌所有建造工程；
- (k) 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，以接駁至最接近和合適的政府總水管。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。申請地點附近的水管未能提供滅火所須的標準水流；以及
- (l) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向供電商索取電纜圖則，以確定申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所得的電纜圖則，如申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人及／或其承辦商在申請地點內搭建任何構築物前，須與供電商聯絡，並在有需要時要求供電商改變地下電纜(及／或架空電纜)的路線，使之遠離擬議構築物附近。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》所制訂的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

## 議程項目 55

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-SK/160 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦上路黎屋村第112約地段第225號D分段(部分)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-SK/160號)

---

### 簡介和提問部分

194. 高級城市規劃師／屯門及元朗袁承業先生告知委員，文件第 9.1.2 段第一行應修訂為「運輸署署長的意見」。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——相關政府部門沒有對這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期內接獲四份公眾意見。一名提意見人認為，先前所批給的規劃許可被撤銷，反映申請人並無誠意履行規劃許可附帶條件，當局因此應拒絕目前這宗申請。另外三名提意見人反對申請，理由是他們認為在申請地點非法進行填土工程已令黎屋村和曾屋村出現排水和水浸問題。該處有很多大樹在有關發展的施工期間亦遭砍伐。申請地點上不符標準的護土牆和化糞池會危及村民，並造成滋擾。有關地點亦侵佔了政府土地和其他私人土地。地產代理商的顧客經常把車輛停泊在錦上路旁的巴士站和避雨亭附近，因而阻塞道路，對村民造成不便，並危及他們的安全。有關發展阻塞通往黎屋村和曾屋村的唯一車輛通道，並影響市民前往參觀屬

法定古蹟的植桂書室。地產代理商的運作已影響該區的公眾治安。元朗民政事務專員並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 段所載的評估，認為目前這宗申請的臨時用途可予容忍一年，有關評估現概述如下：

(i) 這項發展由兩座單層構築物組成，樓面面積約為 87 平方米，所在地點的面積約為 225 平方米，規模較小。申請地點位於主要道路旁，與附近以鄉郊特色為主並夾雜住用構築物、耕地／休耕農田和荒地的環境並非不相協調。雖然這項發展並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但在該「鄉村式發展」地帶內的新界豁免管制屋宇的地面一層，同類的商店及服務行業用途乃屬經常准許的用途，而且如先向城規會提出申請，亦可能會獲准進行某些選定的商業用途。地政總署元朗地政專員表示，元朗地政處目前沒有收到涉及申請地點的小型屋宇申請。因此，就這項發展批給臨時性質的規劃許可，不會令「鄉村式發展」地帶長遠的規劃意向難以實現；

(ii) 有關政府部門普遍沒有對申請提出負面意見。各部門要求申請人須保養現有的排水設施、為美化環境而栽種植物，以及設置消防裝置，可透過文件第 12.2(b)至(g)段所建議的規劃許可附帶條件來處理；

(iii) 上一次批給的規劃許可(申請編號 A/YL-SK/152)因申請人未有履行規劃許可附帶條件而遭撤銷，有關條件規定須在限期內設置邊界圍欄，以劃定申請地點的界線，以及提供消防裝置。此外，區內人士亦反對申請。為此，現建議訂定較短的履行規劃許可附帶條件期限，以便密切監察履行有關附帶條件

的進展。如未能在時限內履行所訂的規劃許可附帶條件，當局會再次撤銷規劃許可，而規劃事務監督亦會對申請地點的違例發展採取執行管制行動。申請人須留意，若所批給的規劃許可因未有履行規劃許可附帶條件而再次遭撤銷，則再提出的申請未必會獲從寬考慮；以及

- (iv) 區內人士反對申請，理由是有關發展會影響排水、環境、交通安全和結構上的安全，並會引起公眾治安問題。為了回應公眾所關注的事宜和監察申請地點的情況，現建議批給較短的規劃許可有效期，即為期一年，而非所申請的三年。此外，申請人須留意，若所批給的規劃許可再次遭撤銷，則再提出的申請未必會獲從寬考慮。

195. 委員沒有對申請提出問題。

#### 商議部分

196. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期一年，有效期至二零一二年一月二十八日止，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早上九時進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，申請地點的現有排水設施必須時刻妥為保養；
- (c) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一一年四月二十八日或之前)設置邊界圍欄，以劃定申請地點的界線，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一一年四月二十八日或之前)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；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年七月二十八日或之前)落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一一年四月二十八日或之前)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；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年七月二十八日或之前)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，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (i) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復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。

197. 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用途之前，須先取得規劃許可；



- (b) 批給較短的規劃許可有效期和履行規劃許可附帶條件期限，是為監察申請地點的情況和履行有關附帶條件的進度；
- (c) 若所批給的規劃許可因未有履行規劃許可附帶條件而再次遭撤銷，則再提交的申請未必會獲從寬考慮；
- (d) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (e) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即元朗地政處保留權利對申請地點所搭建的違例構築物採取執行契約條款行動。早期的記錄顯示，申請地點北部和東部的一塊狹長政府土地和第 112 約地段第 223 號 A 分段和第 222 號的部分範圍在未經地政專員許可的情況下設置了圍欄，並為申請地點關設了車輛通道。申請人須澄清是否有把申請地點的界線後移，把該等增批部分從申請地點的範圍內剔除。地政處可能會對非法佔用政府土地的情況採取行動。有關地段的註冊擁有人須申請短期豁免書，以便把申請地點的違例情況納入規管範圍。倘地政處沒有接獲／批准短期豁免書申請，而申請地點持續出現違例情況，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。此外，由申請地點可經私人土地和一塊已撥出的政府土地前往錦上路，而地政處並無在該等土地進行保養工程。地政處不保證會給予通行權；
- (f) 留意運輸署署長的意見，即申請地點並非直接連接錦上路，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同一道路／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，即該署不會／不應負責維修保養任何連接申請地點與錦上路的現有車輛通道；

- (h) 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》，以盡量減少任何可能造成的環境滋擾；
- (i) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即現有的水管會受到影響。倘因受擬議發展影響而須進行改道工程，發展商應承擔任何有關工程的費用。如無法把受影響的水管改道，申請人須把由水管中線起計 1.5 米內的土地劃為水務專用範圍，供水務署使用。水務署專用範圍以上的地方不得搭建構築物，亦不得貯物或泊車。水務監督及其屬下人員，以及承辦商及其僱用的工人，均可帶同所需的裝備及車輛，隨時自由進出該範圍，根據水務監督的規定或授權，對橫跨、穿越或從下面穿越該範圍的水管和所有其他設施進行鋪設、修理和保養工作。在水務專用範圍內不得栽種任何樹木／灌木；
- (j) 留意消防處處長的意見，即文件附錄 III 內關於制定消防裝置建議的規定。申請人若擬申請豁免設置所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
- (k) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即當局可根據《建築物條例》第 24 條，對申請地點的違例構造物採取行動。此外，申請獲批給規劃許可，不應視作當局不會根據《建築物條例》及相關規例對現時在申請地點的違例構造物作出追究。如發現違例情況，當局可根據該條例或其他成文法則採取適當行動。若擬進行新工程(包括搭建臨時構造物)，須根據《建築物條例》正式提出申請，以供批准。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，則須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度。申請人亦須留意《建築物(規劃)規例》第 41D 條所訂須闢設緊急車輛通道的規定。

## 議程項目 56

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/512 在劃為「鄉村式發展」地帶的  
元朗公庵路田寮村第 120 約地段第 2786 號  
C 分段及第 2786 號餘段  
經營臨時商店及服務行業(地產代理)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/512 號)

---

### 簡介和提問部分

198. 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——相關政府部門並無對申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期內並無接獲公眾的意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，認為這宗申請的臨時用途可予容忍三年，有關評估結果撮載如下：
  - (i) 有關發展包括三個整體樓面面積約 76.8 平方米的單層構築物，而所在用地約 270 平方米，規模相對較小。有關發展位於一條公共道路旁，與附近主要具備鄉郊住宅特色且夾雜着汽車修理工場和露天貯物場的環境並非不相協調。雖然有關發展並非完全符合「鄉

村式發展」地帶的規劃意向，但在「鄉村式發展」地帶內，同類的商店及服務行業用途在新界豁免管制屋宇地面一層是經常准許的用途。至於其他商業用途，倘向城規會提出申請，或會獲得批准；

- (ii) 雖然申請地點有兩宗小型屋宇申請在處理中，但地政總署元朗地政專員對申請沒有提出反對。當局認為，身為申請地點擁有人的申請人暫時把申請地點作臨時地產代理用途，並不會妨礙該處最終用作發展小型屋宇。政府部門普遍對申請沒有負面意見，也沒有接獲由區內人士提出的反對。有關政府部門所關注的技術事宜，可透過訂定文件第12.2段所建議的規劃許可附帶條件和指引性質的條款而獲得解決；以及
- (iii) 上一次批給的規劃許可(申請編號 A/YL-TYST/469)由於申請人未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，因此建議批給較短的履行期限，以密切監察履行規劃許可附帶條件的進度。如在期限內未能履行規劃許可附帶條件，規劃許可會再被撤銷，而規劃事務監督亦會對申請地點的違例發展執行管制行動。此外，須提醒申請人，倘再次因未有履行規劃許可附帶條件而導致規劃許可被撤銷，日後提出的申請未必會獲從寬考慮。

199. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

200. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一四年一月二十八日止，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，由晚上七時三十分至翌日早上十時不得在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一一年四月二十八日或之前)提交車輛出入通道建議，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，車輛出入通道必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年七月二十八日或之前)關設，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一一年四月二十八日或之前)提交美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，美化環境建議必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年七月二十八日或之前)落實，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一一年四月二十八日或之前)提交排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一一年七月二十八日或之前)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(即在二零一一年四月二十八日或之前)提交消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，消防裝置必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年七月二十八

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)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(b)、(c)、(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，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

201. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點展開申請用途前必須先取得規劃許可；
- (b) 批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，是為監察履行規劃許可附帶條件的進度；
- (c) 倘申請人由於未能履行規劃許可附帶條件以致規劃許可再被撤銷，則日後提交的申請未必會獲從寬考慮；
- (d) 申請地點現時的邊界圍欄須盡快修正，以配合申請地點的界線；
- (e) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即當局已接獲申請地點有關地段的短期豁免書申請。該等申請會由作為業主的地政總署全權酌情考慮。倘該等申請獲批准，則或須附加地政總署所訂的條款和條件，其中包括繳付地價或費用。根據他的記錄，作電錶房用途的構築物跨越第 120 約地段第 2786 號餘段及第 2785 號餘段。申請人須釐清這個情況。此外，申請地點可經一小段政府土地通往公庵路。元朗地政

處不會為政府土地進行維修保養工程，亦不會保證給予通行權。有關通道緊連水務署一個進行中的政府撥地工程(GLA-TYL1018)的界線，即「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；

- (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相應釐清該道路／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，即申請人須按照路政署標準圖則 H1113 號及 H1114 號或 H5115 號及 H5116 號(視乎何者適用)的最新版本，在公庵路的出入口建造車輛出入通道，以配合毗鄰地區的行人路。在地盤入口須實施足夠的排水措施，以免地面水由申請地點經車輛出入通道流往附近的公共道路和排水渠。路政署不負責保養在申請地點和公庵路之間的任何車輛通道；
- (h) 遵從環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》最新版本，以盡量減少任何潛在的環境滋擾；
- (i) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即須建議沿申請地點的外圍種樹，以加強綠化和屏障效果；
- (j) 留意消防處處長的意見，即載於文件附錄 III 關於制定消防裝置建議的規定。倘申請人擬申請豁免提供若干消防裝置，則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，即根據《建築物條例》第 24 條，屋宇署可對在申請地點搭建的違例構築物採取行動。此外，批給規劃許可不應理解為當局不會根據《建築物條例》和相關規例，對申請地點上的任何現有違例構築物作出追

究。如發現違例情況，當局可根據上述條例及其他成文法則採取適當的行動。申請人須根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條闢設緊急車輛通道。用作辦公室／廁所的貨櫃及擬議開放式棚架視為臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。若擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，必須根據《建築物條例》正式提出申請。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，則須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度；以及

- (1) 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）。倘申請地點位於規劃署所頒布的《香港規劃標準與準則》所訂為輸電電壓水平在 132 千伏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內搭建任何構築物前，須與電力供應商聯絡，改移地下電纜（及／或架空電纜），使它們不致接近擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。



## 議程項目 57

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/514 在劃為「未決定用途」地帶的元朗山下村第 120 約地段第 2423 號餘段(部分)、第 2426 號餘段(部分)、第 2427 號、第 2428 號餘段(部分)、第 2429 號 A 分段、第 2429 號 B 分段(部分)、第 2430 號、第 2431 號(部分)、第 2432 號(部分)、第 2433 號(部分)、第 2434 號(部分)、第 2688 號(部分)、第 2690 號(部分)、第 2691 號(部分)、第 2692 號、第 2693 號(部分)、第 2694 號、第 2695 號(部分)、第 2696 號(部分)、第 2697 號(部分)及毗連政府土地臨時露天存放二手車輛(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/514 號)

---

202. 小組委員會備悉申請人於二零一一年一月十三日要求當局延期兩個月考慮申請，以便有更多時間考慮修改土地界線。

203. 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的資料。小組委員會並同意應在收到申請人提交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 58

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/515 在劃為「未決定用途」地帶的元朗公庵路第 117 約地段第 1876 號餘段(部分)及毗連政府土地闢設臨時汽車(只限私家車)修理及保養工場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/515 號)

---

簡介和提問部分

204. 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) 臨時汽車(只限私家車)修理及保養工場(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，理由是有關地點西面及西南面，以及鄰近地區均有易受影響的住宅用途，預計會出現環境滋擾；
- (d) 當局在法定公布期內並沒有接獲任何公眾意見，元朗民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／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，並不支持申請。汽車修理及保養工場的申請用途與四周的鄉郊土地用途(有零星的住宅構築物、園藝用地及農地)不相協調。雖然周圍地區有一些貨倉、露天貯物場及工場，但大部分是涉嫌違例發展，規劃事務監督有可能對它們採取執行管制行動。雖然大部分獲諮詢的政府部門沒有對申請提出負面意見，但一如上文第 204(c)段所載，環保署署長不支持申請。此外，申請人除了指明不會在夜間進行作業及不會在用地上進行噴漆活動外，便沒有提供資料說明如何處理有關發展可能造成的環境影響。雖然小組委員會於二零零八年十一月七日批准了一宗臨時存放建築物料的先前申請(編號 A/YL-TYST/408)，但有關規劃許可最近因為申請人未有履行禁止在有關地點上進行工場活動的規劃許可附帶條件而被撤銷。

205. 委員沒有對申請提出問題。

## 商議部分

206. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審視文件第 12 段所載拒絕這宗申請的理由，並認為這些理由恰當。理由如下：

- 有關發展會對申請地點西面及西南面，以及附近地區的住宅用途造成負面的環境影響。申請人亦未有在申請文件中說明如何處理有關發展可能造成的環境影響。

## 議程項目 59

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/516 在劃為「未決定用途」地帶的元朗山下村第 120 約地段第 2423 號餘段(部分)、第 2428 號餘段(部分)、第 2429 號 B 分段(部分)、第 2429 號 C 分段、第 2429 號 D 分段、第 2429 號餘段(部分)、第 2685 號(部分)、第 2686 號(部分)、第 2687 號(部分)、第 2688 號(部分)、第 2689 號、第 2690 號(部分)、第 2691 號(部分)、第 2695 號(部分)、第 2696 號(部分)、第 2697 號(部分)、第 2698 號 A 分段、第 2698 號 B 分段、第 2699 號、第 2700 號、第 2701 號、第 2702 號、第 2703 號、第 2704 號 A 及 B 分段、第 2705 號、第 2706 號、第 2712 號(部分)、第 2713 號、第 2714 號、第 2716 號餘段、第 2717 號餘段、第 2718 號餘段(部分)及毗連政府土地臨時露天存放家用清潔劑、建築機械／材料及回收物料(包括紙張、金屬及塑膠)並闢設附屬工場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/516 號)

---

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放家用清潔劑、建築機械／材料及回收物料(包括紙張、金屬及塑膠)並闢設附屬工場(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)從農業角度而言對申請有保留，理由是申請地點有很大復耕潛力。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持申請，理由是山下路和申請地點之間的通道沿途有易受影響的住宅用途，預計會出現環境滋擾。他亦表示於二零零九年接獲兩宗針對有關地點環境方面的投訴，與填土活動的廢物污染有關，但調查期間未能證明觸犯《廢物處置條例》所訂罪行；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲兩份公眾意見書。一名提意見人聲稱申請地點的其中一個地段(即第 120 約地段第 2713 號)屬其公司所擁有，但被他人未經他同意／通知他的情況下非法佔用。他因土地利益受到影響而反對申請，還指出其公司已向佔用人採取法律行動。另一名提意見人反對申請，理由是申請地點接近民居，工場擊打金屬的聲音會對附近居民造成滋擾。此外，貯存物料會污染四周環境，浪費現有土地資源。元朗民政事務專員沒有收到區內人士的反對／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。有關評估內容撮載如下：
  - (i) 這宗申請大致符合城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而根據《城市規劃

條例》第 16 條提出的規劃申請」所頒布的規劃指引編號 13E(城規會規劃指引編號 13E)，即有關政府部門所關注的問題屬技術性質，可藉落實規劃許可附帶條件而得以解決。有關「未決定用途」地帶的這個部分(即城規會規劃指引編號 13E 所指的第 1 類地區)的同類申請曾在有規劃許可附帶條件下獲得批准。雖然申請地點在有關分區計劃大綱圖上劃為「未決定用途」地帶，但大致用作露天貯物用途，而且主要是因為關注到公庵路的流量才被劃為此類地帶。就此，申請地點連接山下路而非公庵路，而運輸署署長沒有對申請提出反對意見，因此就申請批給屬臨時性質的規劃許可不會令這一區的長遠用途難以落實；

- (ii) 有關臨時露天存放並關設附屬工場的發展與周圍地區(夾雜露天貯物場和停車場)並非不相協調。雖然漁護署署長認為有關地點有很大的復耕潛力而對申請有保留，但該區大致擬作露天貯物用途，而申請地點上的植物已清理，申請地點亦已平整；
- (iii) 雖然一如上文第 207(c)段所載，環保署署長不支持申請，又接獲區內人士的反對，然而，申請人建議不會在晚上十一時至翌日早上八時進行夜間作業；不會在星期日及公眾假期在申請地點進行作業；不會在申請地點西面界線毗鄰「鄉村式發展」地帶的 20 米範圍內進行露天貯物用途；不會在申請地點使用重型貨車；以及把附屬工場設於遠離欖口村的地方，因此，預計擬議發展不會對周圍地區的環境造成嚴重的負面影響。為了解決有可能造成的環境影響，文件第 13.2(a)至(e)及(g)段建議訂定規劃許可附帶條件，以限制作業時間；禁止在闊 20 米的緩衝範圍內作露天貯物用途及進行工場活動；禁止

貯存及處理舊電器產品及電子廢物；禁止使用重型貨車；以及要求設置邊界圍欄；

- (iv) 上一次的規劃許可(編號 A/YL-TYST/458)因為申請人未有履行規劃許可附帶條件(在指定期限內根據排水研究落實排水設施)而被撤銷。就此，建議批給較短的履行期限，以密切監察履行規劃許可附帶條件的進度。未能在指定期限內履行規劃許可附帶條件會導致規劃許可再次被撤銷，而規劃事務監督可能會對申請地點上的違例發展採取執行管制行動。申請人須留意，如他再次未能履行規劃許可附帶條件而導致規劃許可被撤銷，小組委員會或不會從寬考慮再提出的申請；以及
- (v) 兩名區內人士反對申請，理由是關注到有關申請會對環境造成影響和土地用途是否協調；以及聲稱申請地點內的私人土地被非法佔用。由於周圍地區夾雜露天貯物場及停車場，而申請地點主要用作露天貯物用途，預計申請地點不會造成嚴重的環境影響。為了監察申請地點的情況，建議批出為期一年的較短許可期(而非申請人要求的三年)。至於土地糾紛的問題，文件第 13.2(d)段建議加入指引性質的條款，要求申請人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。須備悉申請人若未經有關土地擁有人同意，應不能佔用及使用有關土地。

208. 委員沒有對申請提出問題。

#### 商議部分

209. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期一年，至二零一二年一月二十八日止，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，不得於晚上十一時至翌日早上八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，不得在申請地點西面界線毗連「鄉村式發展」地帶的 20 米範圍內(文件的圖 A-2)作露天貯物及進行工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點貯存及處理(包括起卸)舊電器產品、電子及電腦廢物；
- (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》所界定的重型貨車(即超過 24 公噸)，包括貨櫃拖頭／拖架不得進出申請地點；
- (f) 在規劃許可有效期內，申請地點的現有樹木必須時刻妥為護理；
- (g) 一如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一一年四月二十八日或之前)在申請地點設置邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一一年四月二十八日或之前)提交排水設施建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，排水設施必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一一年七月二十八日或之前)提供，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一一年四月二十八日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，消防裝置必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一一年七月二十八日或之前)提供，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (m) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 在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。

210. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點展開申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 批給較短的許可期和履行規劃許可附帶條件期限，是爲了監察申請地點的情況和履行規劃許可附帶條件的進度；
- (c) 倘申請人再次沒有履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則日後再次提交的申請或不會獲小組委員會從寬考慮；
- (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) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即有關地段擁有人及政府土地的佔用人須向元朗地政處提出申請，以獲得批准搭建任何構築物，或把申請地點上的任何違例構築物納入規管。地政總署會以土地業權人的身分全權酌情考慮申請。倘有關申請獲得批准，申請人須遵行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，申請地點可從山下路經一條橫跨私人土地和政府土地的非正式鄉村路徑到達，元朗地政處不會為該條路徑進行保養工程，也不保證給予通行權；
- (f) 留意運輸署署長的意見，即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，並須與有關的地政及維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理及維修保養責任誰屬；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署不應負責保養任何連接申請地點與山下路的任何車輛通道；
- (h) 遵守環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的最新版本，以盡量減低對環境造成的潛在滋擾；
- (i) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請地點上的現有排水設施與已提交的排水圖則上所示的並不一致；
- (j) 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，以接駁至最接近和合適的政府總水管。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。申請地點附近的水管未能提供滅火所須的標準水流；

- (k) 留意消防處處長的意見，即申請人擬備消防裝置建議時，須參考載於文件附錄 V 的規定。倘申請人擬申請豁免提供某些規定的消防裝置，須向消防處提供理據，以供考慮；以及
- (l) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即須清拆所有違例建築工程／構築物。所有建築工程均受《建築物條例》規管。申請人亦須委聘認可人士統籌所有建造工程。批給規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》接納申請地點的違例構築物，當局日後可能會採取執行管制行動，移除所有違例工程。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗劉長正先生、林秀霞女士、簡國治先生、馮智文先生及袁承業先生出席會議解答委員的提問。劉先生、林女士、簡先生、馮先生和袁先生此時離席。]

## **議程項目 60**

### **其他事項**

#### **第 16A 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/337-1 延長履行規劃許可附帶條件的期限— 在劃為「農業」地帶及顯示為「道路」的地方的打鼓嶺坪輦路第 82 約政府土地闢設臨時電話機樓(為期五年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TKL/337-1 號)

---

211. 秘書報告說，當局於二零一一年一月十四日接獲申請，要求延長規劃許可(申請編號 A/NE-TKL/337)附帶條件(b)項及(d)項的履行時限。有關申請獲小組委員會在有附加規劃許可附帶條件的情況下批准，以闢設臨時電話機樓，為期三年，至二零一三年七月十六日止。規劃許可附帶條件(b)項及(d)項規定申請人須在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一一年一

月十六日或之前)提交排水及消防裝置建議。申請人要求延長履行規劃許可附帶條件期限的申請於二零一一年一月十四日才收到，即規劃許可附帶條件(b)項及(d)項的履行期限(二零一一年一月十六日)屆滿前僅兩天。根據城規會規劃指引編號 34B，在不足指定期限屆滿前六個星期提交的申請，即使是在指定期限屆滿前提交，也可能不獲提交城規會考慮。有關規劃許可已於二零一一年一月十六日被撤銷，因此這宗延長期限申請不會獲得考慮。

212. 經商議後，小組委員會同意無法考慮延長履行規劃許可附帶條件期限的申請，理由是規劃許可附帶條件(b)項及(d)項的期限已於二零一一年一月十六日屆滿，而有關申請的規劃許可已停止生效，並已於同日撤銷，即這宗第 16A 條申請獲考慮時，有關的規劃許可已不存在，故小組委員會無法考慮申請。

213. 餘無別事，會議於下午六時五分結束。