

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會  
二零一二年七月二十日下午二時三十分舉行的  
第 469 次會議記錄

---

出席者

規劃署署長  
梁焯輝先生

主席

馬錦華先生

副主席

劉智鵬博士

馬詠璋女士

邱榮光博士

黎慧雯女士

李美辰女士

梁慶豐先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)

陸永昌先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)(署理)  
楊維德先生

地政總署助理署長／新界(署理)  
陳永堅先生

規劃署副署長／地區  
李志苗女士

秘書

**因事缺席**

陳漢雲教授

盧偉國博士

霍偉棟博士

陳仲尼先生

鄒桂昌教授

符展成先生

黃令衡先生

民政事務總署助理署長(2)  
許國新先生

**列席者**

規劃署助理署長／委員會  
謝建菁女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

朱慶然女士

城市規劃師／城市規劃委員會  
區佩瑜女士

### 議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一二年七月六日第 468 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零一二年七月六日第 468 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

### 議程項目 2

續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告並無續議事項。

## 西貢及離島區

### 議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-HC/187 擬在劃為「綠化地帶」的西貢南邊圍第 244 約地段第 877 號(部分)、第 878 號(部分)、第 879 號餘段(部分)、第 887 號(部分)、第 1939 號餘段(部分)及毗連政府土地興建屋宇(附屬道路)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SK-HC/187D 號)

---

3. 秘書報告，黎慧雯女士就此議項申報利益，表示她目前與申請人的顧問之一馬梁建築師事務所(香港)有限公司有業務往來。由於此議項是關於延期考慮這宗申請一事，小組委員會同意黎女士可以留在席上。

4. 秘書報告，申請人的代表於二零一二年七月十二日要求小組委員會延期一個月考慮這宗申請，讓申請人有時間回應政府部門就這宗申請提出的意見。

5. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步的資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人再有一個月時間準備將要提交的進一步資料，由於已給予合共約九個月時間，所以小組委員會不會批准再次延期。

[高級城市規劃師／西貢及離島林葉惠芬女士此時獲邀到席上。]

#### **議程項目 4**

##### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SLC/124 擬在劃為「綠化地帶」的大嶼山十壆舊村  
第 333 約地段第 664 號興建兩幢屋宇  
(新界豁免管制屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SLC/124B 號)

---

##### **簡介和提問部分**

6. 高級城市規劃師／西貢及離島林葉惠芬女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請並沒有反對或負面意見，詳見文件第 11 段；
- (d) 在這宗申請的法定公眾查閱期的首三個星期內(即截至二零一二年一月十三日)，當局收到九份公眾意見

書，分別來自綠色大嶼山協會、嘉道理農場暨植物園公司、創建香港及世界自然基金會香港分會及個別市民。至於在申請人提交的進一步資料的法定查閱期的首三個星期內(即截至二零一二年七月十日)，當局則收到七份公眾意見書，分別由嘉道理農場暨植物園公司、綠色大嶼山協會、世界自然基金會香港分會及個別市民提交。提意見人反對這宗申請或對這宗申請表示關注，理由是擬議的發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向，亦會對周邊地區的環境和交通造成不良影響，而且在申請人提出這宗申請前，曾有人在申請地點非法清除植物及削切斜坡，若批准這宗申請，會立下不良先例。離島地政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——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 13 段。雖然有公眾意見反對申請地點的地盤平整工程及斜坡削切工程，但沒有資料或證據證明這是代表申請人濫用規劃程序。根據有關的地契，申請地點屬於屋地，有關的發展項目亦符合該契約的規限。由於申請地點屬屋地，情況極為特殊，故可從寬考慮這宗申請。倘這宗申請獲得批准，建議在規劃許可附加一項有關美化環境的條件，以解決景觀的問題。

7. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

8. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一六年七月二十日止。除非在該日期前，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。這項許可須附加以下條件：

- 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。

9. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意地政總署離島地政專員的意見，擬建屋宇的覆蓋範圍應限在申請所涉地段的範圍內。如須在毗連的政府土地進行地盤平整及渠務工程，必須先取得地政總署的許可，才可施工；
- (b) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，申請人須根據土力規劃檢討報告第 6 條所建議，在詳細設計階段，把經註冊岩土工程師通過的土力評估報告連同土地勘察、實地及化驗室測試結果提交當局，以支持其申請。此外，若擬就發展項目進行任何地盤平整、挖掘及側向承托工程，必須把建議提交屋宇署，先取得該署的批准及同意，才可展開建築工程；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請地點附近的水管不能裝置標準的柱形消防栓；
- (d) 留意消防處處長的意見，該處經由地政總署收到正式的申請後，便會就擬建的新界豁免管制屋宇制訂詳細的消防安全規定；
- (e) 留意渠務署總工程師／香港及離島的意見，申請地點附近沒有公共排水及污水收集系統；以及
- (f) 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，以找出申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)，若然，申請人便須採取以下措施：
  - (i) 在申請地點範圍內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使電纜遠離擬建的構築物；以及
  - (ii) 申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《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 5

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SLC/126 擬在劃為「綠化地帶」的大嶼山大浪灣村  
第 321 約地段第 131 號闢設附設於現有屋宇的  
臨時泳池及花園(為期五年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SLC/126 號)

---

### 簡介和提問部分

10. 高級城市規劃師／西貢及離島林葉惠芬女士表示，文件第 1 頁的替代頁已呈上會上，供委員參閱。她繼而借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的附設於現有屋宇的臨時泳池及花園，為期五年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。從景觀規劃角度而言，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。他表示申請地點有一些樹木和灌木，擬議的泳池會導致該處的綠化地減少，申請人又沒有提交任何關於樹木或植物的調查，亦沒有提供泵房位置的資料，以證明申請地點現有的景觀資源不會受到不良影響。相關的政府部門對這宗申請並沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局收到三份公眾意見書，分別來自嘉道理農場暨植物園公司及個別人士。他們都反對這宗申請，主要理由包括擬議的發展項目不符合有關的「綠化地帶」的規劃意向；該區缺乏康樂設施；發展項目會對周邊地區造成不良的視覺影響；沒有擬建的污水處理設施或排放方法的資料；發展項目浪費食水；以及建造擬議



泳池的工程會污染環境。離島地政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——規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 11 段。擬議的發展項目不符合有關的「綠化地帶」的規劃意向，有關的規劃意向主要是劃定發展區的界限；保護現有草木茂生的山坡和其他天然景物；以及提供土地興建供當地居民和遊客消閒的靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請人未有在申請書內提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。擬議的發展項目亦不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而提出的規劃申請」的城規會規劃指引(城規會規劃指引編號 10)的規定，即城規會只會在特殊情況下才考慮在「綠化地帶」進行的發展項目，而且有關項目必須具備有力的規劃理據支持。然而，申請書內卻沒有提出任何有力的理據，證明有特殊情況足以令當局要批准這宗申請。從景觀規劃角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請亦有所保留，因為在同一「綠化地帶」內未有同類申請獲城規會或小組委員會批准，若批准這宗申請，會為該「綠化地帶」內其他同類申請立下不良先例，倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會影響該「綠化地帶」的完整，令該區的整體環境質素下降。

11. 林葉惠芬女士回應主席的提問時表示，擬闢設的泳池及花園是附設於一幢屋宇的用途，根據分區計劃大綱圖的《註釋》，在該「綠化地帶」內發展「屋宇」，須取得城規會的規劃許可。

#### 商議部分

12. 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，並認為理由恰當。有關的理由是：

- (a) 擬議的發展項目並不符合有關的「綠化地帶」的規劃意向，有關的規劃意向主要是劃定發展區的界限；保護現有草木茂生的山坡和其他天然景物；以及提供土地興建供當地居民和遊客消閒的靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請人未有在申請書內提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 擬議的發展項目並不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而提出的規劃申請」的城規會規劃指引(城規會規劃指引編號 10)的規定，因為根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展，而申請書內亦沒有提出有力的理據，證明有特殊情況足以令當局要批准這宗申請；以及
- (c) 若批准這宗申請，會為有關的「綠化地帶」內其他同類申請立下不良先例，倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會影響該「綠化地帶」的完整，令該區的整體環境質素下降。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島林葉惠芬女士出席會議，解答委員的提問。葉女士此時離席。]

### 沙田、大埔及北區

#### 議程項目 6

##### 第 12A 條申請

[公開會議]

Y/FSS/9

申請修訂《粉嶺／上水分區計劃大綱圖  
編號 S/FSS/16》，把新界粉嶺  
業暢街 23 號(粉嶺上水市地段  
第 163 號)由「工業」地帶  
改劃為「其他指定用途」  
註明「靈灰安置所」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 Y/FSS/9A 號)

---

13. 秘書報告，符展成先生就這宗申請申報利益，表示他目前與這宗申請的顧問創智建築師有限公司及香港弘達交通顧問有限公司有業務往來。委員備悉符先生已就未能出席會議致歉。

14. 秘書報告，申請人的代表於二零一二年七月十三日要求小組委員會延期至下一次會議才考慮這宗申請，讓申請人有時間回應政府部門就這宗申請提出的意見。

15. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計一個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有三個星期時間準備將要提交的進一步資料，由於已給予合共約兩個月又三個星期時間，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳冠昌先生、丁雪儀女士、陸國安先生和劉志庭先生此時獲邀到席上。]

## 議程項目 7

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/DPA/NE-TKLN/1 擬在劃為「農業」及「鄉村式發展」地帶的  
打鼓嶺北第 78 約地段第 1222 號  
興建 24 間平房(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/DPA/NE-TKLN/1 號)

---

### 簡介和提問部分

16. 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) 擬建的 24 間平房(新界豁免管制屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門對這宗申請的意見載於文件第 10 段及附錄 III。發展局局長十分支持這宗申請，認為這是一宗值得支持的特殊個案，因為蓮塘／香園圍口岸屬香港「十大基建項目」之一，要在二零一八年完成這個重要的策略性項目，必須及時清拆竹園村。相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內收到九份公眾意見書，其中兩份由北區區議員提交，表示支持這宗申請，認為興建擬議的平房有助解決村民的住屋需要，使當局能興建蓮塘／香園圍口岸。由竹園村村民提交的七份意見書則表示反對這宗申請，理由是擬建的平房會在「風水」、通道、電力、排水和排污方面造成問題，而且政府在處理村民的收地、重置和補償事宜時有欠公正客觀，透明度和貫徹性亦不足。北區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——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 12 段，當中要點列述如下：
  - (i) 擬議發展項目大部分位於「農業」地帶內，但並不符合「農業」地帶的規劃意向。雖然如此，漁護署署長對這宗申請提出的建議並沒有很大意見。政府已經批准收回竹園村的特殊安排，以便落實興建口岸的計劃，發展局局長亦大力支持這宗申請；
  - (ii) 要落實興建蓮塘／香園圍口岸的計劃，必須清拆整條竹園村。這條建於一八九八年前的新界認可鄉村位於邊境禁區，村內的原居村民和非原居村民長期共同生活，關係密切。政府因應這個獨特的背景而提出方案，讓竹園村合資格的非原居村民可選擇在毗連竹園重置區的鄉村擴展區內覓地興建平房。據申

請人在申請書中所述，申請人一直設法尋找合適的土地建屋，但可供其使用的只有現時申請的這個橫跨「農業」地帶和「鄉村式發展」地帶的地點。當局若批准這宗申請，便可及早落實蓮塘／香園圍口岸這個重要的策略性基建項目；

- (iii) 擬建的平房與周邊的環境並非不相協調，預計不會嚴重干擾現有的景觀資源和特色。地政總署北區地政專員希望能為合資格的非原居村民提供現行安置安排以外的另一選擇，以滿足他們對安置的需求。這項安排並不適用於在竹園村村代表選舉選區範圍以外的非原居村民，也不適用於竹園村的原居村民，原居村民可行使其一生一次獲批准建小型屋宇的權利，以免費建屋牌照的方式獲取合適的私人農地建屋；以及
- (iv) 對於有區內村民反對這宗申請，相關的政府部門對在申請地點興建擬議的平房並沒有反對／負面意見。土木工程拓展署總工程師／口岸工程會就這宗申請所建議闢設的配套設施，包括通道、緊急車輛通道、排水系統和污水收集系統，向申請人提供技術方面的意見。至於有公眾人士擔心通道、排水、排污和其他基建的問題，小組委員會倘決定批准這宗申請，可在規劃許可加入相關的附帶條件和指引性質的條款，解決這些問題。這宗申請應視作特殊個案，能使竹園村得以及時清拆，讓興建蓮塘／香園圍口岸的計劃能於二零一八年完成。

17. 主席表示蓮塘／香園圍口岸是通往廣東省東部的高效通道，符合「東進東出」的交通規劃策略。現時的重置方案乃特殊安排，對象是受落實口岸工程所影響的非原居村民。

#### 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。這項規劃許可的有效期至二零一六年七月二十日止。除非在該日期前，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) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 設計並設置消防通道、滅火水源及消防裝置，而有關設計和設施必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 提交並落實美化環境和保護樹木建議，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。

19. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意地政總署北區地政專員的意見，倘城規會批准這宗規劃申請，申請人須向北區地政處申請換地，以便在各幅從有關地段切割的土地(不超過 1 500 平方呎)興建擬議的平房。地政總署倘批准有關的申請，可視乎情況規定換地的形式及附加一些條件，包括要求申請人繳付地價；
- (b) 留意環境保護署署長的意見，化糞池和滲水井系統須符合環境保護署專業人士作業備考《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》附錄 D 所載有關最小距離的規定，日後有鄉村污水收集系統可供使用時，也應把平房接駁至公共污水渠；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為供水給發展項目，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，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；

- (d) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人須保護申請地點西北邊界外的次生樹林和河道，避免令其受到任何干擾。申請人須採用良好的地盤施工方法，在發展項目的施工階段更要這樣做；以及
- (e) 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，以找出申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則，倘申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人便須採取以下措施：
  - (i) 若申請地點位於規劃署編訂的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供電商及與供電商作出安排；
  - (ii) 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，必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使電纜遠離擬建的構築物；以及
  - (iii) 申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《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》。
- (f) 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 8 至 11

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/DPA/NE-TKP/15	擬在劃為「非指定用途」地帶的西貢北約土瓜坪第 293 約地段第 828 號餘段及毗連政府土地 翻建屋宇(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/DPA-NE-TKP/15 至 18 號)
A/DPA/NE-TKP/16	擬在劃為「非指定用途」地帶的西貢北約土瓜坪第 293 約地段第 828 號 A 分段及毗連政府土地 翻建屋宇(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/DPA-NE-TKP/15 至 18 號)
A/DPA/NE-TKP/17	擬在劃為「非指定用途」地帶的西貢北約土瓜坪第 293 約地段第 986 號及毗連政府土地翻建屋宇 (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/DPA-NE-TKP/15 至 18 號)
A/DPA/NE-TKP/18	擬在劃為「非指定用途」地帶的西貢北約土瓜坪第 293 約地段第 827 號及毗連政府土地翻建屋宇 (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/DPA-NE-TKP/15 至 18 號)

20. 委員備悉這四宗申請的性質類似，而且各申請地點接近，因此同意一併考慮這四宗申請。

21. 秘書報告，申請人的代表於二零一二年七月三日要求小組委員會延期兩個月考慮這四宗申請，讓申請人有時間提供進一步資料，就這宗申請作出補充。

22. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這四宗申請作出決定，以待申請人提交進一步的資料。小組委員



會同意，這四宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備將要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

## 議程項目 12

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/FSS/208 擬在劃為「工業」地帶的  
上水寶運路 21 號(粉嶺上水市地段第 117 號)  
經營商店及服務行業和食肆  
(只限設於經大規模改建的現有建築物)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/FSS/208B 號)

---

23. 秘書報告，符展成先生就此議項申報利益，表示他目前與這宗申請的顧問創智建築師有限公司及香港弘達交通顧問有限公司有業務往來。小組委員會備悉符先生已就未能出席會議致歉。黎慧雯女士亦就此議項申報利益，表示她目前與申請人的顧問之一香港弘達交通顧問有限公司有業務往來。由於黎女士沒有直接參與此議項所涉的申請，小組委員會同意她可留在席上。

### 簡介和提問部分

24. 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) 擬議的商店及服務行業和食肆(只限設於經大規模改建的現有建築物內)；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見，詳見文件第 10 段；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內(截至二零一二年一月二十六日)，當局並無接獲公眾的意見，但在公布申請人提交的進一步資料的法定期的首三個星期內(截至二零一二年四月十七日)，則收到一份公眾意見書，由一名北區區議員提交，表示對這宗申請沒有意見。民政事務專員表示，上水鄉事委員會主席、上水鄉原居民代表及居民代表對這宗申請也沒有意見，但一名現任北區區議員兼上水鄉原居民則提出反對，因為申請地點及上水鄉的車流及人流會有所增加；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 12 段。雖然有一名現任北區區議員兼上水鄉原居民反對這宗申請，主要是基於交通理由，但運輸署署長表示從交通的角度而言，對這宗申請沒有負面意見，並建議規劃許可附加一項條件，規定申請人須設計及闢設車輛通道、泊車位及上落客貨設施。

25. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

26. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一六年七月二十日止；除非在該日期前，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。這項許可並須附加下列條件：

- (a) 設計並闢設車輛通道、泊車位及上落客貨設施，而有關設計及設施必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實美化環境建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (c) 提交並落實滅火水源和消防裝置建議，而有關建議及落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

27. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 這項許可的有效期以有關大廈的壽命為限，日後一旦進行重建，申請地點便須符合重建時有效的分區計劃大綱圖對有關的用途地帶和發展所定的限制，因為屆時的限制未必與現時有關大廈的限制相同；
- (b) 留意地政總署北區地政專員的意見，若要改建該整幢現有工業大廈，申請人須申請特別豁免書，以免除政府執行地契條款中有關該大廈用途限制的權利。為免生疑慮，地政總署會以私人業主身分全權酌情決定批准或拒絕有關申請。申請人若要修訂有關泊車的條款，或因為申請了特別豁免書而有意修訂新批約所載列的其他條款，則須另行申請修訂契約。不過，該署不保證必會批准有關申請。如地政總署批准修訂契約，或會規定以其認為合適的方式作出修訂，以及附加其認為合適的條件，包括規定申請人繳付地價；
- (c) 留意運輸署署長的意見，關於擬議的穿梭巴士服務，該署已確立申請營辦巴士服務的程序。批准這宗規劃申請，不應視作該署同意／批准營辦穿梭巴士服務的申請；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，申請人須根據《建築物條例》委聘認可人士就擬議的改建工程正式提出申請，該署會在提交圖則的階段提供詳細意見；
- (e) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，由於有關的地點位於工業大廈林立的地區，如情況許可，申請人應在擬議的發展項目栽種植物美化環境，例如進行垂直綠化或天台綠化，以改善該大廈及區內環境的景觀質素及視覺觀感；
- (f) 留意消防處處長的意見：

- (i) 消防處收到正式提交的一般建築圖則後，便會制定詳細的消防規定；以及
  - (ii) 緊急車輛通道的安排須符合屋宇署負責執行的《消防和救援進出途徑守則》的規定；
- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請地點位於抽洪集水區內；以及
- (h) 留意食物環境衛生署署長以下的意見：
- (i) 擬經營的食肆必須取得食物環境衛生署署長發出的有效食物牌照。關於這方面，申請人須留意根據《公眾衛生及市政條例》(第132章)第56條訂立的《食物業規例》的規定；
  - (ii) 該食肆營業時不得對周遭環境造成滋擾；以及
  - (iii) 擬經營的食肆所產生的廢物視作行業廢物。申請地點的管理公司或擁有人須自費移走及處置這些廢物。

### 議程項目 13

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/FSS/210

擬把劃為「商業／住宅(3)」地帶的粉嶺馬適路及沙頭角公路交界處(粉嶺上水市地段第177號)的非住用地積比率限制略為放寬，以作准許的商業／住宅發展(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/FSS/210A號)

---

28. 秘書報告，這宗申請原定於這次會議提交小組委員會考慮，不過，規劃署因為需要多些時間問明地政總署及屋宇署對該條 24 小時開放的公共行人通道可否豁免計入總樓面面積的問題的立場，而這項資料對考慮這宗申請又十分重要，所以要求小組委員會延期兩個月才考慮這宗申請。

29. 經商議後，小組委員會決定按規劃署的建議，延期就這宗申請作出決定。這宗申請須於規劃署獲地政總署及屋宇署澄清這項重要資料後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，小組委員會批准了規劃署的要求，給其兩個月時間諮詢相關的政府部門。

#### 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-FTA/113            在劃為「其他指定用途」註明  
                                  「港口後勤用途」地帶的上水虎地坳  
                                  第 52 約地段第 182 號餘段(部分)及  
                                  第 183 號餘段(部分)  
                                  作臨時散貨場及貯物用途(為期三年)  
                                  (鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
                                  第 A/NE- FTA/113 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表示文件第 16 頁的替代頁已呈交會上，供委員參閱。丁女士繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 該臨時散貨場及貯物用途(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見，詳見文件第 10 段；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份公眾意見書。一名北區區議員表示對這宗申請沒有意見，而北區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——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 12 段。

31. 丁女士回應主席的問題時表示，申請地點並無涉及任何正在進行的執行管制行動。

### 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，至二零一五年七月二十日止，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，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型和重型貨車(包括貨櫃車拖架和拖頭)在申請地點作業；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年一月二十日或之前)，提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一二年八月三十一日或之前)，設置滅火筒，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年一月二十日或之前)，提交並落實消防裝置和滅火水源建議，而有關建議和落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年一月二十日或之前)，提交並落實美化環境和保護樹木建議，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；
- (h) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

33. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點展開這項發展前，須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決這項發展所涉及的任何土地問題；
- (c) 設定較短的規劃許可附帶條件履行期限，是爲了密切監察申請人履行有關條件的情況；
- (d) 申請人倘再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，其再提出的申請不會獲小組委員會從寬考慮；
- (e) 留意地政總署北區地政專員的意見，有關地段的擁有人須向北區地政處申請新的短期豁免書，請准搭建擬議的構築物及把一些違例構築物納入規範，但該處不保證會向申請人批出短期豁免書。倘該處批

出豁免書，或會附加政府認為合適的條款和條件，包括規定申請人繳付短期豁免書的費用；

- (f) 留意消防處處長的意見：
- (i) 倘沒有建築圖則經屋宇署的中央處理系統送交消防處，而申請人在申請地點內搭建有蓋構築物(例如由貨櫃改裝的辦公室、臨時貨倉和用作工場的臨時棚舍)，則須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處處長審批，然後按經核准的建議設置消防裝置。申請人在擬備消防裝置的平面圖時，須留意以下事項：
    - (a) 平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質；以及
    - (b) 平面圖上須清楚標示擬設消防裝置和緊急車輛通道的位置；
  - (ii) 消防處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
  - (iii) 此外，為履行設置滅火筒的條件，申請人須根據《消防(裝置及設備)規例》(第 95B 章)第 9(1)條向消防處提交有關的證明書；
- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：
- (i) 為向發展項目供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，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；



- (h) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人應採用良好的地盤施工方法，並採取必要的措施，包括但不限於栽種植物作為屏障／豎設圍板及控制地面徑流，以盡量避免擬議發展項目對荒廢的河曲可能造成的干擾；
- (i) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見：
  - (i) 現正搭建的臨時構築物與現有的樹太接近，會影響這些樹的生長；以及
  - (ii) 有一棵樹被剪去頂部，另有一些樹的健康狀況一般，故有需要重新栽種樹木；
- (j) 遵行最新的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所建議的紓減環境影響措施，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (k) 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通道的管理和維修保養責任誰屬；以及
- (l) 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公共污水收集系統可供接駁。申請人須就擬議發展項目的污水處理／排放設施徵詢環境保護署的意見。

## 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-KTN/157 為批給在劃為「露天貯物」地帶及顯示為「道路」用地的上水古洞北河上鄉第 95 約地段第 106 號、第 108 號至第 110 號、第 112 號至第 120 號、

---

第 122 號(部分)、第 165 號 A 分段及  
毗連政府土地作臨時中型貨車及貨櫃車拖頭／  
拖架泊車場用途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/NE-KTN/157 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：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給臨時中型貨車及貨櫃車拖頭／拖架泊車場用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。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住用構築物，預計環境會受到滋擾。其他相關的政府部門則對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到兩份公眾意見書。一名北區區議員表示對這宗申請沒有意見，但要求當局徵詢區內居民的意見。另一提意見人則反對這宗申請，主要理由是河上鄉路不適合重型車輛使用，該處亦曾發生嚴重交通意外，而且附近有太多重型車輛泊車場，造成多種污染。北區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——規劃署認為這個臨時用途可予容忍三年，理由詳載於文件第 11 段。雖然環保署署長基於申請地點附近有住用構築物而不支持這宗申請，但過去三年並無收到涉及申請地點的任何關於環境的投訴。針對環保署署長關注的問題，建議在規劃許可加入附帶條件，限制泊車場的作業時間，以及規定申請人須妥善保養現有的三米高圍欄和排水設施。申請人已豎設三米高的波紋金屬圍欄，並

在申請地點的邊界植樹，盡量減低對環境的滋擾。此外，亦可告知申請人採取經修訂的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓減環境影響措施。雖然有區內人士提出反對，表示擔心交通及安全問題，但運輸署署長並不反對這宗申請。

[黎慧雯女士此時暫時離席。]

35. 委員沒有就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

36. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一五年七月二十四日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至早上八時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，須妥善保養申請地點現有的三米高圍欄；
- (d) 在規劃許可有效期內，須妥善保養申請地點現有的排水設施，倘發現這些設施不足／欠妥，須作出補救；
- (e) 在規劃許可續期之日起計的三個月內(即在二零一二年十月二十四日或之前)，提交申請地點現有那些根據先前編號 A/NE-KTN/136 的規劃申請所設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；

- (f) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一三年一月二十四日或之前)，提交消防裝置和滅火水源建議，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，必須在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一三年四月二十四日或之前)，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；
- (h) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一三年一月二十四日或之前)，提交保護樹木和美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，必須在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一三年四月二十四日或之前)，落實保護樹木和美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)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
- (k) 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)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。

37. 小組委員會亦同意告知申請人下列事項：

- (a) 留意地政總署署長的意見，現有構築物有部分侵佔了申請地點範圍外的第 95 約地段第 106 號，有關地段的擁有人須就擬建的構築物向地政處申請短期豁免書及短期租約；
- (b) 留意消防處處長的意見：

- (i) 倘在擬議的地點內搭建了有蓋構築物(例如以貨櫃改裝而成的辦公室、臨時貨倉和用作工場的臨時棚舍)，便須安裝消防裝置；
  - (ii) 在上述情況下，除非建築圖則已經送交屋宇署的中央處理系統，否則租戶須把附有消防裝置建議的相關平面圖送交消防處(地址：九龍康莊道 1 號消防總部大廈 9 樓策劃組)審批。申請人擬備平面圖時，須留意以下事項：
    - (a) 平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質；以及
    - (b) 平面圖上須清楚標示擬設消防裝置和緊急車輛通道的位置；以及
  - (iii) 消防處收到申請人正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。申請人隨後必須按照該處核准的建議，設置有關的消防裝置；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見：
- (i) 該些現時在已批租土地上的構築物，如是未經屋宇署批准而搭建的，根據《建築物條例》，乃屬違例構築物，不應指定作這宗申請獲批准的用途；以及
  - (ii) 如有需要，屋宇署可根據該署針對違例建築工程的政策採取執法行動，清拆在已批租土地上搭建的違例建築物。批給這項規劃許可，不應視作當局認可申請地點上現有的建築工程或違反《建築物條例》的違例建築工程；
- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：

- (i) 申請地點北部及該範圍的邊界都鋪有水管，在該些水管中線起計的 1.5 米範圍內，不論是爲了作何種用途(包括展示用途)，都不得設置或搭建任何構築物或構築物支架(邊界圍欄除外)，亦不得停泊或擺放任何車輛。水務監督和其屬下人員與承辦商，以及他或他們所僱用的工人，可帶同所需的設備，駕車隨時自由進出該範圍，以便根據水務監督的規定或授權，鋪設、維修和保養位於及穿越該範圍地面及地底的水管及所有其他水務設施。申請人倘要求把水管改道，須承擔改道工程的費用；
- (ii) 爲向發展項目供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，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
- (iii) 申請地點位於水務署的抽洪集水區內；
- (e) 留意運輸署署長的意見，申請地點有部分侵佔了《古洞北分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KTN/8》上顯示爲「道路」的地方。爲了日後可進行道路改善工程，不得在該顯示爲「道路」的地方搭建任何構築物；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，有些現有樹木受損和傾斜，申請人須扶正申請地點內傾斜的樹，並換走受損和枯死的樹，補種新樹。此外，申請人須提交定期保養所保留的樹木的計劃書；以及
- (g) 遵行最新的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所建議的紓減環境影響措施，以盡量減低對附近環境可能造成的影響。

## 議程項目 16

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KTN/158 在劃為「農業」地帶的  
上水古洞青山公道第 92 約  
地段第 542 號 A 分段餘段(部分)  
臨時露天存放五金器具、五金廢料、  
鋼鐵及建築材料、  
雜物連附屬辦公室(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KTN/158 號)

---

38. 秘書報告，申請人的代表於二零一二年七月十一日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有時間提供進一步資料，就這宗申請作出補充。

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

## 議程項目 17

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LK/74 擬在劃為「農業」地帶的鹿頸上禾坑村  
第 39 約地段第 879 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-LK/74 號)

---

簡介和提問部分

40. 級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士表示文件第 4 頁的替代頁已在會上呈上，供委員參閱。丁女士繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 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——政府部門的意見載於文件第 8 段及附件 IV。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點是滿布植物的沼澤地，位於一條天然河流附近，而且該處及附近的土地的復耕潛力都高，若興建擬議的屋宇及相關的通道，會對周邊的生境(包括附近那條天然河流)有不良的影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為倘批准興建擬議的小型屋宇，會立下不良先例，令鄉村發展項目擴展至「鄉村式發展」地帶外，無法緊密聚在一起。此外，因為興建擬議小型屋宇而需要興建的通道和進行的地盤平整工程亦會對申請地點附近的景觀造成進一步的影響。運輸署署長認為這類小型屋宇發展應盡量局限於「鄉村式發展」地帶內。他還表示，倘批准這類在「鄉村式發展」地帶外的小型屋宇發展項目，會為日後同類的申請立下不良先例；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到三份公眾意見書，一份來自一名北區區議員，表示支持這宗申請，另外兩份則來自嘉道理農場暨植物園公司和世界自然基金會，兩者皆反對這宗申請，理由包括為防水浸而進行的河道導流工程會令附近那條河生態環境變差；農地會減少；引致排污問題；在該河附近增建房屋，會污染地下水和帶來水浸風險；對該區的景觀造成不良影響；以及這項發展不符合「農業」地帶的規劃意向。北區民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及

[黎慧雯女士此時返回席上。]



(e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 10 段，現撮錄如下：

- (i) 擬議的這項發展並不符合「農業」地帶的規劃意向，有關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。從農業發展的角度而言，漁護署署長不支持這宗申請，因為申請地點及附近土地的復耕潛力都高。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，認為批准興建擬議的小型屋宇，會立下不良先例，令鄉村發展項目擴展至「鄉村式發展」地帶外。運輸署署長亦認為這類小型屋宇發展應盡量局限於「鄉村式發展」地帶內；
- (ii) 有公眾意見反對這項擬議的發展，主要的理由是這項發展會對附近那條河造成影響，但申請書內並沒有任何資料說明如何解決公眾所關注的問題；
- (iii) 在同一「農業」地帶內並沒有同類的申請獲得小組委員會批准，倘批准這宗申請，會為同類申請立下不良先例，而若這類申請均獲得批准，累積影響所及，不單會導致農地進一步流失，而且對於周邊地區的交通和景觀，以至附近的天然生境(包括附近那條河)，也會有不良影響；以及

41. 丁女士回應主席的提問時表示，她並沒有資料顯示在申請地點附近有任何風水林。

#### 商議部分

42. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 11.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關的理由是：

- (a) 擬議的這項發展並不符合「農業」地帶的規劃意向，有關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，以及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。這宗申請並無有力的理據以支持偏離此規劃意向；
- (b) 上禾坑村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，該些土地主要是供興建小型屋宇之用。擬議的小型屋宇較宜建於現有的鄉村羣附近，使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益；以及
- (c) 倘批准這宗申請，會為其他同類申請立下不良先例，倘這類申請均獲得批准，累積影響所及，不單會導致農地進一步流失，而且對於周邊地區的交通和景觀，以至天然生態(包括附近那條河)，也會有不良影響。

## **議程項目 18**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/477 在劃為「鄉村式發展」地帶的粉嶺龍躍頭第 83 約地段第 1422 號餘段(部分)及毗連政府土地關設臨時公眾私家車及輕型貨車停車場，以及經營商店及服務行業(洗車及打蠟)連附屬儲物室(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/477 號)

---

### **簡介和提問部分**

43. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士表示，文件第 2 頁、第 4 頁及第 10 頁的替代頁已在會上呈上，供委員參閱。她繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 該臨時公眾私家車及輕型貨車停車場，以及商店及服務行業(洗車及打蠟)連附屬儲物室(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。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住用構築物(最接近者在申請地點東鄰及南面約五至七米處)，而且有關的通道沿路亦然，預計環境會受到滋擾。在二零零九年至二零一二年首季，曾有三宗有關空氣、噪音及廢物的投訴，但並不成立。其他相關的政府部門則對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲兩份公眾意見書，一份來自一名北區區議員，表示對這宗申請沒有意見，另一份則來自新界原居民土地權益委員會，表示反對這宗申請，主要理由包括作業時間不適當；這宗申請可能會帶來噪音、交通和消防安全問題。北區民政事務專員表示，龍躍頭的原居民代表和居民代表反對這宗申請，理由是村路狹窄，不適合貨車進出，而且這項發展會吸引村外人前往申請地點，影響該村治安；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對批給這宗申請為期一年的臨時許可，理由詳載於文件第 11 段。雖然申請地點完全位於新屋村的「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」內，而且這項發展亦不符合該「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但目前並無已知的計劃或建議要在申請地點發展小型屋宇。因此，批准有關的臨時用途，應不會妨礙落實該「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。環保署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近有住用構築物，而且該署在過去三年亦接獲三宗有關申請地點造成污染的投訴。然而，該三宗投訴均不成立。根據這宗申請，該公眾停車場主要用作停泊私家車，而該停車場及有關的洗車／打蠟店的作業時間分別為早上九時至晚上九時，以及上午十一時至下午六時。該洗車及

打蠟店擬設於申請地點的西南部，遠離現有一幢村屋。關於環保署署長關注的問題，即周邊環境可能會受到滋擾，只要在規劃許可加入附帶條件，限制作業時間和車輛的數量、禁止停泊私家車及輕型貨車以外的車輛，以及規限進行打蠟及洗車活動的位置，便可解決。區內人士／公眾提出反對，主要是基於交通、噪音及人命安全問題，但相關的政府部門，包括運輸署署長及消防處處長對這宗申請並沒有負面意見，又或原則上不表反對。至於區內人士關注重型車輛使用該通道可能會造成噪音及空氣污染的問題，可以加入上述規劃許可附帶條件來處理。儘管如此，考慮到環保署署長關注上述問題，而當局又收到區內人士的反對意見，建議批給有效期較短的一年規劃許可，而不是申請人所建議的三年許可，以監察有關情況。

44. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

45. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交的申請內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為一年，至二零一三年七月二十日止，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，該臨時公眾停車場和洗車及打蠟店分別不得於晚上九時至上午九時，以及下午六時至上午十一時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，除私家車及《道路交通條例》所界定重量不超過 5.5 公噸的輕型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)外，所有車輛均不得在申請地點停泊；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點提供超過 36 個私家車泊車位和 5 個輕型貨車泊車位；

- (d) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點停泊／存放並未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須在申請地點的當眼處張貼告示，訂明不准在申請地點停泊／存放《道路交通條例》所界定的中型或重型貨車(即超過 5.5 公噸的貨車，包括貨櫃車拖頭／拖架)；
- (f) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，只可在申請地點西南部進行打蠟及洗車活動；
- (g) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行修車及其他工場活動；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年一月二十日或之前)，提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年一月二十日或之前)，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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年一月二十日或之前)，提交並落實消防裝置和滅火水源的建議，而有關建議和落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 如在規劃許可有效期內未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) 在規劃許可的有效期屆滿後，必須把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

46. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 批給有效期較短的一年規劃許可，是爲了密切監察該臨時公眾停車場和商店及服務行業(打蠟及洗車店)的運作情況；
- (b) 申請人如再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，其再提出的申請，未必會獲小組委員會從寬考慮；
- (c) 與申請地點的相關擁有人解決關於這項發展的任何土地問題；
- (d) 留意北區地政專員的意見，有關地段的擁有人須向北區地政處申請短期豁免書和短期租約，請求批准擬議及現有的構築物，以及把違例佔用政府土地的情況納入規範，但北區地政處不保證會向申請人批出短期豁免書及短期租約。倘該處批出短期豁免書及短期租約，可能會附加政府認爲合適的條款和條件，包括規定申請人繳付短期豁免書的費用／短期租約的租金；
- (e) 留意運輸署署長的意見，通往申請地點那條車輛通道並非由運輸署負責管理，申請人應向地政監督查核該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通道在管理和維修保養方面的規定；
- (f) 留意路政署總工程師／新界東的意見，任何由沙頭角公路通往申請地點的通道都不是由路政署維修保養；
- (g) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所在地區並無公共污水收集系統可供接駁。申請人須

就擬議發展項目的污水處理／排放設施徵詢環境保護署的意見；

- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)以下意見：
  - (i) 現有水管有一小段鋪設於申請地點範圍內，申請人須自費把該水管改道，並提交施工方法說明書予水務署考慮；以及
  - (ii) 申請地點位於抽洪集水區內；
- (i) 留意消防處處長以下意見：
  - (i) 倘擬在申請地點內搭建有蓋構築物(例如由貨櫃改裝而成的辦公室、臨時貨倉和用作工場的臨時屋棚)，便須安裝消防裝置；
  - (ii) 在上述情況下，除非建築圖則已送交屋宇署的中央處理系統，否則申請人須把附有消防裝置建議的相關平面圖送交消防處(地址：九龍康莊道 1 號消防總部大樓 9 樓策劃組)審批。申請人擬備平面圖時，須留意以下事項：
    - (a) 平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質；以及
    - (b) 平面圖上須清楚標示擬設消防裝置和緊急車輛通道的位置；以及
  - (iii) 消防處收到申請人正式提交的上述圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。申請人隨後必須按照該處核准的建議，設置有關的消防裝置；
- (j) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，在申請地點的南面邊界有地方可種植樹木；以及

- (k) 遵行環保署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓減環境影響措施，以盡量減少對環境可能造成的滋擾。

## 議程項目 19

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/385 在劃為「政府、機構或社區」地帶的粉嶺大塘湖第 46 約政府土地  
闢設臨時貨倉存放建築材料及鐵器材料  
(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TKL/385 號)

---

### 簡介和提問部分

47. 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) 存放建築材料及鐵器材料的臨時貨倉，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見，詳見文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到兩份公眾意見書。其中一份來自一名北區區議員，表示只要當局曾諮詢附近的居民，他對這宗申請沒有具體意見。另一名提意見人則反對這宗申請，主要理由是申請地點已有違例發展，有人更把建築廢物傾倒在工廠後面的山坡和河流，而申請地點亦一直是用作拆解電腦零件的地方，造成污染問題。北區民政事務專員表示，一名現任區議員、一名大塘湖村代表和一些大塘湖村民反對這宗申請，主要理由包括申請的用途會增加交通流量，導致區內車路超出負



荷；那些被棄置的未用過瓦片污染附近的河流；以及存放物料時會產生噪音，造成滋擾；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署認為這項臨時用途可予容忍三年，理由詳載於文件第 11 段。雖然區內人士及公眾的意見都反對申請的用途，但相關的政府部門(包括運輸署署長和環保署署長)對這宗申請並無負面意見，而環保署署長過去三年亦沒有收到涉及申請地點的任何關於環境污染的投訴。為解決區內人士關注環境受到影響的問題，建議在規劃許可加入附帶條件，規限作業時間、所使用的車輛和進行的活動類別。雖然在鄰近的水道棄置廢物的情況會受相關條例管制，但申請人也應採取良好的地盤施工方法，避免對鄰近的水道造成干擾。此外，申請人應遵從最新的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低對環境可能造成的滋擾，並就區內人士關注的問題與他們聯絡。

48. 丁女士回應主席和楊維德先生的問題時澄清，申請地點附近的住宅構築物現時用作看更宿舍，而環保署在過去三年沒有收到涉及申請地點的投訴。

#### 商議部分

49. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一五年七月二十日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午九時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期六、星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5

公噸的中型和重型貨車(包括貨櫃拖頭／拖架)在申請地點作業；

- (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及工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點存放舊電器、電腦／電子零件或其他種類的電子廢物；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年一月二十日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(c)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年四月二十日或之前)，設置排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年一月二十日或之前)，提交滅火水源和消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年四月二十日或之前)，設置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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年一月二十日或之前)，提交保護樹木和美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一三年四月二十日或之前)，落實保護樹木和美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

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

50. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點續作申請的用途前，須先為規劃許可續期；
- (b) 留意地政總署北區地政專員的意見，倘要更改使用者和短期租約涵蓋的範圍，申請人須向北區地政處申請新的短期租約；
- (c) 留意消防處處長的意見，倘沒有建築圖則經屋宇署的中央處理系統送交消防處，而申請人在申請地點內搭建有蓋構築物(例如由貨櫃改裝的辦公室、臨時貨倉和用作工場的臨時屋棚)，則須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處處長審批，然後按經核准的建議設置消防裝置。申請人在擬備平面圖時，須留意以下事項：
  - (i) 平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質；以及
  - (ii) 平面圖上須清楚標示擬設消防裝置和緊急車輛通道的位置；以及

消防處收到申請人正式提交的上述圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。申請人其後須按經核准的建議設置消防裝置；

- (d) 留意運輸署署長的意見，通往申請地點的通道並非由運輸署負責管理，申請人應向地政監督查核該等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在管理和維修保養該等通道方面的規定；
- (e) 留意路政署總工程師／新界東的意見，由沙頭角公路通往申請地點的任何通道，並非由路政署負責維修保養；
- (f) 遵行最新的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所建議的紓減環境影響措施，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請地點位於水務署的抽洪集水區內；
- (h) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人不得在申請地點外棄置物料；
- (i) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人應採取良好的地盤施工方法，以免水道受到干擾，尤其是地面徑流的干擾；
- (j) 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公共污水收集系統可供接駁。申請人須就擬議發展項目的污水處理／排放設施徵詢環境保護署的意見；以及
- (k) 與區內居民聯絡，解決他們所關注的各項有關這項發展的問題。

## 議程項目 20

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/386      在劃為「農業」及「露天貯物」地帶的  
粉嶺沙頭角公路軍地北村 227 號

---

第 83 約地段第 86 號(部分)、  
第 87 號(部分)及第 89 號(部分)  
臨時露天存放及貯存回收物料  
(廢塑膠及廢波子機)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TKL/386 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放及貯存回收物料(廢塑膠及廢波子機)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。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設施，預料環境會受到滋擾。申請人亦沒有提交排水建議，證明申請地點的露天貯物用途不會對毗鄰地方的排水情況造成不良影響；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局收到一份公眾意見書，表示沒有意見。北區民政事務專員收到軍地的原居民代表的反對意見，理由是有居民住在該貯存回收物料的貨倉附近，在該貨倉存放廢塑膠及電子廢物可能會引致火警及污染環境，而且交通流量增加，會危及居民的安全；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 12 段。申請的用途與「農業」地帶的規劃意向不符，有關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。申請人並無在申請書內提供充分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。根據有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城

市規劃委員會規劃指引編號 13E(城規會規劃指引編號 13E)，申請地點大部分地方位於第 3 類地區，在這類地區的申請通常不獲從優考慮，除非申請地點先前曾獲批給規劃許可。雖然申請地點有部分地方先前曾於二零零二年四月十二日獲准用作臨時露天停泊貨車(申請編號 A/NE-TKL/198)，為期三年，但該宗申請於二零零二年十月十二日被城規會撤銷，理由是申請人未有履行規劃許可附帶條件。與先前批給的許可相比，這次申請地點的面積由 1 200 平方米大增至 3 300 平方米(增加 175%)，而用途的性質亦有所改變，由有五個泊車位的貨車停車場變為露天貯物用途。當局也接獲附近居民的反對意見，表示擔心會有環境問題。從環境的角度而言，環保署署長不支持這宗申請。此外，申請人亦沒有提交任何評估報告／建議，證明這項發展不會對附近地區造成不良影響。這項發展不符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，因為有政府部門提出負面意見，亦有區內人士反對這宗申請，而且申請人並沒有提交技術評估報告／建議，證明申請的用途不會對周邊地區的環境造成不良影響。若批准這宗申請，會立下不良先例，鼓勵其他人提出在「農業」地帶內發展露天貯物用途的同類申請。

52. 委員沒有就這宗申請提出問題。

[馬詠璋女士此時到席上。]

#### 商議部分

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

- (a) 這項發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關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。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕和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，以支持偏離這個規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (b) 這項發展不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定，因為有政府部門提出負面意見，亦有區內人士反對這宗申請，而且申請人未能證明這項發展不會對周邊地區的環境造成不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為「農業」地帶內其他同類申請立下不良先例，倘這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會令該區整體的環境質素下降。

## 議程項目 21 至 26

### 第 16 條申請

#### [公開會議]

- |              |   |
|--------------|---|
| A/NE-LYT/481 | 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺簡頭村第 76 約地段第 1600 號 C 分段興建屋宇 (新界豁免管制屋宇—小型屋宇) (鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/481 號) |
| A/NE-LYT/482 | 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺簡頭村第 76 約地段第 1600 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-LYT/482 號) |
| A/NE-LYT/483 | 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺簡頭村第 76 約地段第 1600 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-LYT/483 號) |
| A/NE-LYT/484 | 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺簡頭村  |

---

第 76 約地段第 1597 號 F 分段、  
第 1599 號 C 分段及第 1600 號 N 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-LYT/484 號)

---

A/NE-LYT/485 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺簡頭村  
第 76 約地段第 1600 號 E 分段興建屋宇  
(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LYT/485 號)

---

A/NE-LYT/486 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺簡頭村  
第 76 約地段第 1600 號 D 分段興建屋宇  
(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LYT/486 號)

---

54. 小組委員會知道這六宗申請性質類似，而且六個申請地點非常接近，遂同意可一併考慮這六宗申請。

55. 秘書報告，這六宗申請原定於這次會議由小組委員會審議，但規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，根據在二零一一年九月拍下的航攝照片所見，申請地點的樹木已被清除，現有景觀資源和特色已受到干擾。此外，他最近進行實地視察時發現申請地點及毗連的地方滿布建築物料，雜草叢生，沒有任何樹木。

56. 秘書指出在申請人提出申請之前，可能有人清除了申請地點的植物，並在該處進行違例填土工程，這種行為正是城規會在二零一一年七月公布要對付的「先破壞，後建設」行為。為了有更多時間進行調查，蒐集更多有關在申請地點進行的填土／清除植物工程的資料，規劃署建議延期兩個月才就這六宗申請作出決定，以確定這六宗申請是否涉及任何違例清除植物及填土工程，以及有關的情況是否算是濫用規劃申請程序。



57. 經商議後，小組委員會決定延期就這六宗申請作出決定。小組委員會同意，這六宗申請須在調查完成後兩個月內提交小組委員會考慮。

## 議程項目 27

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/380 擬在劃為「工業(丁類)」地帶的打鼓嶺坪輦路第 84 約地段第 22 號(部分)、第 24 號(部分)及第 26 號餘段(部分)闢設臨時混凝土配料廠及略為放寬建築物高度限制(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TKL/380A 號)

---

58. 秘書報告，申請人的代表於二零一二年七月六日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有時間回應政府部門的意見。

59. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內，提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備將要提交的進一步資料，而由於已批准延期合共四個月，因此，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 28

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/MOS/90 擬在劃為「綠化地帶」的  
馬鞍山西澳村第167約的政府土地  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/MOS/90號)

---

### 簡介和提問部分

60. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陸國安先生指出，文件第 12.1 段有字打錯，擬建的新界豁免管制屋宇(小型屋宇)位於西澳村「鄉村範圍」的那部分的比率應是「91%」。陸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) 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——相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見，詳見文件第 10 段及附錄 IV；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內(截至二零一二年四月三日)，當局並無接獲公眾的意見。當局在公布申請人提交的進一步資料的法定期內(截至二零一二年七月三日)，收到兩份公眾意見書，分別由嘉道理農場暨植物園公司及創建香港提交，表示反對這宗申請，因為該區欠缺符合可持續發展原則的發展藍圖，若批准零碎的發展，會令該區的生活環境變差；此外，若批准這項小型屋宇發展，會對附近的林地生態造成累積影響。大埔民政事務專員並無收到區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 12 段。至於有公眾意見關注批准興建擬議的小型屋宇會令生活環境變差及對附近的林地生態造成累積影響，當局認為擬議的這項發展不會對附近地區的交通、環境、排水及景觀造成嚴重的不良影響。相關的政府部門對這宗申請沒有負面意見。

61. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

62. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一六年七月二十日止；除非在該日期前，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。這項許可並須附加下列條件：

- (a) 設置消防通道、滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 提交並落實排水建議，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。

63. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 該區現時沒有公共雨水渠可供接駁。擬議的發展項目須自設雨水收集和排放系統，以排走申請地點產生的徑流和附近地區的地面水流；
- (b) 申請地點並無公共污水收集系統可供接駁。申請人應就擬議發展項目處理／排放污水及設置化糞池的事宜，徵詢環境保護署(下稱「環保署」)的意見。在這方面，申請人亦須留意環保署的意見，當局計劃鋪設的污水渠的位置接近擬建的小型屋宇，可接駁至申請地點；
- (c) 留意這項規劃許可只批給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；
- (d) 留意若要為向發展項目供應食水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地

問題(例如私人地段問題)，並負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；

- (e) 消防處在收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (f) 申請人須向地政總署大埔地政處提交所需的資料，以便核實申請地點是否符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-56 號所訂的地盤平整工程豁免準則。如不獲簽發豁免證明書，申請人須根據《建築物條例》的規定，向屋宇署提交地盤平整工程圖則；以及
- (g) 申請人須實施預防措施，以免干擾鄰近的樹木。

## 議程項目 29

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/782 擬在劃為「工業」地帶的  
火炭坳背灣街 33 至 35 號  
世紀工業中心地下 E 室(部分)  
經營商店及服務行業(零售商店)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/ST/782 號)

---

### 簡介和提問部分

64. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陸國安先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的商店及服務行業(零售商店)；

- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見，詳見文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份由協興工業中心業主委員會代表提交的公眾意見書，表示支持這宗申請，理由是更改地下樓面空間的用途，可避免工業大廈空置。沙田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——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 11 段。

65. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

66. 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，至二零一五年七月二十日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年一月二十日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 就上述(a)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年四月二十日或之前)，設置消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

67. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 批給為期三年的臨時規劃許可，是爲了讓小組委員會監察申請人履行規劃許可附帶條件的情況及該區

工業樓面空間的供求情況，以確保不會妨礙落實申請處所擬作工業用途的長遠規劃意向；

- (b) 申請人倘未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，其再次提出的申請未必全獲小組委員會從寬考慮；
- (c) 向地政總署沙田地政專員申請臨時豁免書，請准進行申請的用途；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照小組的意見，擬議的用途須符合《建築物條例》的規定，例如該零售商店與毗連的工場之間須有抗火時效達 120 分鐘的隔火障隔開，而現有處所的逃生途徑亦不得受到阻礙；
- (e) 留意消防處處長的意見，消防處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規定。在申請所涉的地方，須提供與有關的工業大廈的工業用途部分完全分隔的逃生途徑；以及
- (f) 參閱《有關履行在工業處所就商業用途實行消防安全措施的規劃許可附帶條件的須知》所載的資料，了解須依照哪些步驟，以履行有關設置消防裝置的規劃許可附帶條件。

### **議程項目 30**

#### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/783 在劃為「工業」地帶的火炭坳背灣街45至47號  
喜利佳工業大廈地下E3工場  
經營商店及服務行業(地產代理)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ST/783 號)

---

簡介和提問部分

68. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陸國安先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 申請經營的商店及服務行業(地產代理)；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見，詳見文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份公眾意見書，由一名市民提交，表示對這宗申請沒有意見。沙田民政事務專員也沒有收到區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可，理由詳載於文件第 11 段。

69. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

70. 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，至二零一五年七月二十日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年一月二十日或之前)，提交並落實消防安全措施建議，而有關建議和落實情況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(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

71. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請處所展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 批給為期三年的臨時規劃許可，是為了解小組委員會監察申請人履行規劃許可附帶條件的情況及該區工業樓面空間的供求情況，確保不會妨礙落實有關處所擬作工業用途的長遠規劃意向；
- (c) 倘申請人未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則其日後再提出的申請未必會獲小組委員會從寬考慮；
- (d) 申請人須向地政總署沙田地政專員申請批出臨時豁免書，准許申請的用途；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照小組的意見，有關的用途須符合《建築物條例》的規定，例如該地產代理店與毗連的工場之間須有抗火時效達 120 分鐘的防火障隔開，而毗連的現有工場的逃生途徑亦不得受到阻礙；
- (f) 留意消防處處長的意見，消防處收到申請人正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。申請所涉的範圍內須設有與該大廈工業部分完全分隔的逃生途徑；以及
- (g) 參閱《有關履行在工業處所就商業用途實行消防安全措施的規劃許可附帶條件的須知》所載的資料，了解須依照哪些步驟，以履行有關設置消防裝置的規劃許可附帶條件。

### 議程項目 31

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/437 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶  
的大埔九龍坑第 9 約地段

---



第 243 號 C 分段興建屋宇  
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KLH/437 號)

---

[劉智鵬博士此時暫時離席。]

簡介和提問部分

72. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生簡介這宗申請，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——相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見，詳見文件第 10 段及附件 IV；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無收到公眾的意見，而屯門民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 12 段。

[劉智鵬博士此時返回席上。]

73. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

74. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一六年七月二十日止。除非在該日期前，所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實美化環境建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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；
- (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。

75. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 化糞池(假定為日後的污水渠接駁點)須設於申請地點及「鄉村式發展」地帶內，因此要預留足夠的地方，以便將來進行接駁污水渠的工程。待日後公共污水渠建成後，申請人須把擬建屋宇的污水渠接駁至該公共污水渠；
- (b) 申請人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；
- (c) 根據「北區污水收集系統第 2 階段第 1 期工程」計劃，當局將會設置公共污水收集系統的接駁點，該項工程定於二零一二年中展開，二零一六年年年底完成。待該項工程完竣後，申請人須自費把其處所的污水渠妥善接駁至公共污水收集系統；
- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點附近並無公共排水渠，申請人須提交並落實申請地點的排水建議，而有關建議必須符合渠務署的要求，

確保擬議發展項目不會對鄰近地區的排水情況造成不良影響。申請人亦須妥善保養排水系統，如在系統運作期間，發現系統不足或欠妥，須作出補救。如因系統故障而造成損害或滋擾，申請人亦須就所引致的申索和要求，承擔責任及作出彌償。申請地點附近現時也沒有公共污水收集系統，但到了二零一六／一七年左右，當根據「北區污水收集系統第2階段第1期工程」計劃而進行的擬議鄉村污水收集系統工程完成後，該區便會有排污設施可供接駁。申請人須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；

- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：
- (i) 倘若在公共污水渠建成之前，獲准暫時使用化糞池及滲水井系統處理污水，必須按照環境保護署的《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第5/93號》，設計和維修保養該獲准使用的化糞池及滲水井系統。此外，該化糞池及滲水井系統的位置須距離水道至少30米，並須加以適當維修保養，以及定期清理污泥。所產生的污泥必須全部運走，並在集水區以外的地方處置；以及
  - (ii) 為向擬議發展項目供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，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
- (f) 留意這項規劃許可只批給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 32**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/452 擬在劃為「農業」及「鄉村式發展」地帶的大埔林村林村新村第 19 約地段第 1204 號 B 分段第 6 小分段及第 1204 號 B 分段第 9 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-LT/452B 號)

---

簡介和提問部分

76. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生簡介這宗申請，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——政府部門的意見載於文件第 9 段及附錄 IV。從農業的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點有部分位於「農業」地帶內，復耕潛力高。其他政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局沒有收到公眾的意見，而民政事務專員也沒有收到區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 11 段。申請地點跨越分區計劃大綱圖上的「鄉村式發展」地帶(57%)及「農業」地帶

(43%)。擬議的小型屋宇發展項目不符合「農業」地帶的規劃意向，而從農業的角度而言，漁護署署長也不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。這宗申請不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)，因為林村新村的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求。小組委員會最近於二零一二年七月六日批准了編號 A/NE-LT/456 這宗同類申請，主要是因為擬建的小型屋宇夾在現有一幢小型屋宇與獲准興建的一幢小型屋宇(申請編號 A/NE-LT/408)之間騰空的地方，所以即使有關的「鄉村式發展」地帶可用作發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求，小組委員會仍從寬考慮該宗編號 A/NE-LT/456 的同類申請。至於現在這宗申請，申請地點南鄰及西鄰大都是滿布植物的空地，申請地點並非夾在任何獲准興建的小型屋宇或現有村屋之間。

77. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

78. 主席備悉編號 A/NE-LT/456 這宗擬興建小型屋宇的申請最近於二零一二年七月六日獲小組委員會批准。該宗申請與現在這宗申請所涉的地點都是有部分位於林村新村的「農業」地帶而有部分則位於該村的「鄉村式發展」地帶內，而且該「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地並非供不應求。主席詢問為何規劃署支持編號 A/NE-LT/456 的申請，卻不支持現在這宗申請。一名委員亦詢問，既然這宗申請與編號 A/NE-LT/456 的申請情況類似，是否有足夠理據拒絕這宗申請。劉志庭先生回應說，從寬考慮編號 A/NE-LT/456 的申請，原因是該宗申請提出興建的小型屋宇的地點夾在現有一幢小型屋宇與獲批准興建的一幢小型屋宇(申請編號 A/NE-LT/408)之間。反觀現在這宗申請，申請地點南鄰及西鄰大都是滿布植物的空地，擬議的小型屋宇並非夾於屋宇之間騰空的地方。

79. 一名委員提到文件的圖 A-2，指出現在這宗申請提出興建的小型屋宇的覆蓋範圍大部分(57%)位於「鄉村式發展」地帶內，因此可從寬考慮這宗申請。

80. 主席說，現在這宗申請類似編號 A/NE-LT/456 的申請，兩個申請地點都在林村新村同一「鄉村範圍」內，而且都有部分位於同一「鄉村式發展」地帶內。由於小型屋宇是「鄉村式發展」地帶內經常准許的用途，日後可在申請地點四周興建小型屋宇，故應基於相同理由從寬考慮現在這宗申請。

81. 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二零一六年七月二十日止；除非在該日期前，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。這項許可並須附加下列條件：

- (a) 提交並落實美化環境和保護樹木建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 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；
- (d) 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；以及
- (e) 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。

82. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 申請人須自費把擬建小型屋宇的污水渠妥善接駁至公共污水收集系統；

- (b) 擬建的小型屋宇應預留足夠空間，以便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) 化糞池應設於申請地點及「鄉村式發展」地帶內；
- (e) 留意消防處處長的意見，該處收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請人須妥善保養排水系統，如在系統運作期間發現系統不足或欠妥，須作出補救。如因系統故障而造成損害或滋擾，申請人亦須就所引致的申索和要求作出彌償，無須政府負責；
- (g) 申請人須妥善保養排水系統，如在系統運作期間，發現系統不足或欠妥，須作出補救。如因系統故障而造成損害或滋擾，申請人亦須就所引致的申索和要求，承擔責任及作出彌償；
- (h) 留意渠務署總工程師／工程管理的意見，「林村谷污水收集系統工程」(項目編號 4332DS)中有關林村谷地區「鄉村式發展」地帶的鄉村污水收集系統鋪設工程的範圍正在最後確定的階段。此區附近的鄉村污水收集系統工程將於二零一二至一三年度展開，暫定於二零一六至一七年度完成，但實際時間須視乎徵地的情況及能否獲得所需撥款而定。申請人須留意有關工程的最新情況，渠務署亦會不時通知村代表有關情況；
- (i) 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；

- (j) 留意路政署總工程師／新界東的意見，通往申請地點的通道並非由該署負責維修保養；以及
- (k) 留意機電工程署署長的意見，申請人／其承建商須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則，倘申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人／承建商便須採取以下措施：
- (i) 申請人及／或其承建商在申請地點內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使電纜遠離擬建的構築物；以及
- (ii) 申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《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 33

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-SSH/80 在劃為「道路」用地及「鄉村式發展」地帶的西貢北約十四鄉井頭村第 165 約地段第 911 號(部分)、第 912 號(部分)、第 931 號 B 分段第 21 小分段(部分)及毗連政府土地闢設臨時私人停車場(私家車及輕型貨車)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-SSH/80 號)

---

#### 簡介和提問部分

83. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：



- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的臨時私人停車場(私家車及輕型貨車)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見，詳見文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局沒有收到公眾的意見，而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——規劃署認為這個臨時用途可予容忍三年，理由詳載於文件第 11 段。

84. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

85. 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，至二零一五年七月二十日止，並須附加下列條件：

- (a) 不得有私家車及輕型貨車以外的車輛在申請地點內停泊；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行修車、洗車／車輛入油、拆車及工場活動；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年一月二十日或之前)，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；
- (d) 就上文(c)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年四月二十日或之前)，落實美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

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

86. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 申請人須與申請地點的相關擁有人解決這項發展所涉及的任何土地問題；
- (b) 在申請地點展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (c) 倘要為停車場搭建附屬構築物，申請人須向地政總署申請短期豁免書。倘申請獲得批准，申請地點內所涉政府土地的佔用人亦須申請短期租約。倘地政總署酌情批准短期豁免書及／或短期租約的申請，或會附加條款和條件，包括規定申請人／佔用人繳付費用／租金。不然，地政總署會按情況所需，對申請人及佔用人分別採取執行契約條款行動和土地管制行動；
- (d) 連接該臨時私人停車場的現有鄉村通道並非由運輸署管理，申請人須與有關的地政和維修保養當局釐清該鄉村通道所在土地的類別，以及該通道的管理和維修保養責任誰屬，以避免可能引起的土地糾紛；
- (e) 申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)；

- (f) 倘申請地點位於《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供電商，並與供電商作出安排：
- (g) 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，必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使電纜遠離擬建的構築物；以及
- (h) 申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《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 34

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/399 在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的大埔洞梓毗連第 14 約地段第 595 號餘段的政府土地闢設附屬於新界豁免管制屋宇的臨時私人花園(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TK/399 號)

---

##### 簡介和提問部分

87. 沙田、大埔及北區高級城市規劃師劉志庭先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 附屬於新界豁免管制屋宇的臨時私人花園，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見，詳見文件第 10 段；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局沒有收到公眾的意見，而大埔民政事務專員亦沒有收到區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 12 段。有關的私人花園在沒有理據下侵佔「綠化地帶」，並不符合「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，該地帶不宜進行發展。從土地用途規劃的角度而言，不宜任由人們在這些天然地方鋪築硬地面和加建圍欄作私人花園，應把這些地方留給公眾享用。申請人未有在申請書內提供有力的規劃理據，令當局同意偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。該私人花園位於政府土地，佔地約 235 平方米。即使不把位於「綠化地帶」的那部分(56 平方米)計算在內，該花園亦已超出新界豁免管制屋宇的覆蓋面積(約 65.03 平方米)兩倍以上。這宗申請並沒有特殊情況或有力理據，令當局要從寬考慮，讓申請人把「綠化地帶」內更多土地(即 56 平方米)闢作私人花園。倘批准這宗申請，會為其他同類申請立下不良先例。倘這類申請都獲批准，累積影響所及，會妨礙落實「綠化地帶」的規劃意向。有一宗在申請地點南鄰的同類申請(編號 A/NE-TK/337)於二零一一年五月十三日經城規會覆核後被駁回。由於規劃情況並沒有改變，因此這次沒有理由要偏離城規會先前所作的決定。此外，自二零一零年一月一日以來，在《汀角分區計劃大綱圖》的「綠化地帶」內曾有四宗有關闢設臨時私人花園的同類申請(編號 A/NE-TK/334、337、338 及 366)被小組委員會拒絕，可見小組委員會的意向是，在考慮有關在《汀角分區計劃大綱圖》的「綠化地帶」內闢設這類私人花園用途時要較為嚴緊。

88. 委員並無就這宗申請提出問題。

## 商議部分

89. 主席指出，先前有兩宗擬在申請地點闢設花園用途的申請分別在二零零六年五月和二零零七年九月獲小組委員會批准。既然申請地點先前曾有這類申請獲得批准，他詢問為何批准這宗申請會立下不良先例。

90. 秘書說，城規會的想法是，考慮「綠化地帶」內的私人花園用途申請時要較為嚴緊。雖然城規會是按每宗申請的個別情況作出考慮，但自二零一零年一月一日以來，城規會未曾批准任何闢設私人花園的申請，因為那些申請不符合「綠化地帶」的規劃意向。

91. 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。有關理由是：

- (a) 發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關的規劃意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請人未有在申請書內提供有力的規劃理據，令當局同意偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及
- (b) 批准這宗申請，會為該區其他同類申請立下不良先例。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區整體的天然環境質素下降。

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳冠昌先生、丁雪儀女士、陸國安先生和劉志庭先生出席會議，解答委員的提問。陳先生、丁女士、陸先生和劉先生此時離席。]

[休會五分鐘。]

## 屯門及元朗區

[高級城市規劃師／屯門及元朗劉長正先生、黎定國先生、簡國治先生、馮智文先生和何劍琴女士此時獲邀出席會議。]

### 議程項目 35

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/437                      在劃為「政府、機構或社區」地帶的  
屯門青山村屯門市地段第 392 號  
闢設靈灰安置所  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM/437 號)

---

#### 簡介和提問部分

92. 秘書報告，黎慧雯女士現與申請人的顧問之一(即地利環境顧問有限公司)有業務往來，已就此議項申報利益。由於黎女士並非直接涉及有關議項，小組委員會同意她可以留席。

93. 高級城市規劃師／屯門及元朗劉長正先生表示文件的一頁替代頁(第 16 頁)於會上提交，以供委員參閱。劉先生繼而按文件詳載的內容簡介這宗申請，並陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 該靈灰安置所；
- (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，詳情載於文件第 9 段；以及
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到 680 份意見，其中 638 份意見支持這宗申請(包括個別人士提交的 612 封內容劃一的信件和青山村居民提交的 26 封內容劃一的信件)。一名提意見人表示不反對

這宗申請。另外，41份反對意見由富盈軒業主立案法團、區內居民(10封內容劃一的信件)和一所宗教機構提交。支持申請的提意見人表示擬議靈灰安置所可應付本港對靈灰安置所殷切的需求。反對申請的提意見人表示小組委員會已批准在區內闢設一萬個龕位，這宗申請的靈灰安置所用途會對附近環境和交通造成更多負面影響；而且焚燒香燭會造成空氣污染滋擾，並對區內居民的生活環境和健康及附近學校造成影響。屯門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——規劃署基於文件第11段詳載的理由，不反對這宗申請。靈灰安置所用途大致上符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向。小組委員會於二零零九年八月二十一日批准上一宗在申請地點進行靈灰安置所用途的申請(編號 A/TM/387)，但有關規劃許可其後因申請人沒有履行規劃許可附帶條件而被撤銷。這宗申請由同一名申請人提交，擬在同一地點作靈灰安置所，並闢設同一數目的龕位(5 000個)。因此，批准這宗申請不會導致區內獲批准的龕位增加。相關的政府部門(包括運輸署署長、警務處處長、屋宇署總屋宇測量師／新界西和環境保護署署長)沒有對這宗申請提出反對或負面意見。至於公眾意見表示小組委員會已批准在區內闢設一萬個龕位，必須留意的是，小組委員會先前批准一宗擬闢設5 000個龕位的同類申請(編號 A/TM/373)，但須附加規劃許可附帶條件。上一宗獲批准的申請(編號 A/TM/387)擬在申請地點東北面闢設5 000個龕位，但規劃許可已被撤銷。因此，區內現時有效的獲批准龕位數目只有5 000個。由於批給編號 A/TM/387的申請的規劃許可因申請人沒有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，如這宗申請獲得批准，建議批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以監察申請人履行有關附帶條件的情況。此外，必須告知申請人應與附近居民和其他相關人士聯絡，並向他們提供有關發展的相關資料，以便處理他們所關注的事宜。

94. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

95. 劉長正先生在回應主席的問題時表示，上一宗獲批的申請(編號 A/TM/387)附加了一項規劃許可附帶條件，規定必須提供消防裝置。就履行有關附帶條件方面，申請人建議闢設地下水箱，並已向屋宇署提交建築圖則以供審批。申請人其後在相關地點地面搭建了玻璃強化聚酯水箱，但有關建築圖則並未獲屋宇署批准。就此，規劃署建議附加一項規劃許可附帶條件，規定在靈灰安置所用途展開運作前，申請人必須提交並落實消防裝置建議，而有關情況必須符合屋宇署和消防處處長的要求。如未能履行規劃許可附帶條件，規劃許可會被撤銷。

96. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一六年七月二十日止。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) 在靈灰安置所用途展開運作前，必須提交並落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長和屋宇署總屋宇測量師／新界西或城規會的要求；
- (b) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一二年十月二十日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長和屋宇署總屋宇測量師／新界西或城規會的要求；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年一月二十日或之前)落實闢設獲接納的建議書所示的消防裝置，而落實情況必須符合屋宇署署長和消防處處長或城規會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一二年十月二十日或之前)提交美化環境和保護樹木建議連樹木調查報告，而有關建議和報告必須符合規劃署署長或城規會的要求；



- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年一月二十日或之前)落實獲接納的建議書所示的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；
- (f) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (g) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

97. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，是爲了監察申請人履行有關附帶條件的情況。倘申請人再次未能履行規劃許可附帶條件而令規劃許可被撤銷，則日後再提出的申請未必會獲小組委員會從寬考慮；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即玻璃強化聚酯水箱屬於受《建築物條例》管制的建築工程，根據《建築物條例》，現有玻璃強化聚酯水箱(不屬新界豁免管制屋宇)如未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建，便屬違例建築工程，不得指定作根據這宗申請而獲核准的任何用途。如有需要，屋宇署可根據該署針對違例建築工程的執法政策，清拆在已批租土地上搭建的違例建築工程。申請人如擬搭建新的玻璃強化聚酯水箱，必須事先取得屋宇署批准及同意。根據《建築物條例》的規定，申請人須委聘認可人士出任統籌人，負責統籌擬議的建築工程；
- (c) 批給規劃許可，不應視作當局認可申請地點上違反《建築物條例》和相關規例的現有構築物。一旦發

現違例情況，屋宇署可根據上述條例和其他成文法則採取適當的行動；

- (d) 留意環境保護署署長的意見，即申請人必須符合相關污染管制條例(包括《空氣污染管制條例》及《水污染管制條例》)的所有規定，以及參考他發出的《廟宇、火葬場及其他祭祀場所燃燒紙錢的空氣污染控制指引(二零一一年九月)》；
- (e) 留意康樂及文化事務署署長的意見，即申請人必須負責美化環境所需的建築和維修保養費用；以及
- (f) 與附近居民及其他相關人士聯絡，並向他們提供擬議發展的相關資料，以便處理他們所關注的事宜。

### 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-PS/383

在劃為「康樂」地帶的元朗屏山第 126 約地段第 162 號及第 164 號進行臨時貯物(鋁管、帆布、配件、綠化工具和雜物)用途及附設工場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/383 號)

---

#### 簡介和提問部分

98. 高級城市規劃師／屯門及元朗黎定國先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時貯物(鋁管、帆布、配件、綠化工具和雜物)用途及附設工場(為期三年)；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近及通道沿路有易受影響的用途(住宅用途)，預計會出現環境滋擾。其他有關的政府部門沒有對申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲四份公眾意見。有關意見來自兩名蝦尾新村村民、一名元朗區議員及一名蝦尾新村的村代表。所有意見均因環境及安全理由反對這宗申請。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——規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 12 段。有關的貯物用途及附設工場不符合「康樂」地帶的規劃意向，即主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施。此外，也與附近地區的現有民居及鄉郊特色不相協調。申請書內沒有提供充分的規劃理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。擬議臨時發展不符合城規會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)，因為申請地點先前沒有獲批給規劃許可。此外，從環境的角度而言，環保署署長不支持這宗申請。申請人並沒有在申請書提供任何技術評估／建議，以證明有關發展不會對附近地區的環境造成負面影響。

99. 黎先生在回應主席的詢問時，根據文件的圖 A-2 指出，申請地點西北面露天存放建築物料的活動涉嫌屬違例發展，當局實地詳細調查後會採取執行管制行動。主席根據圖 A-1 說，申請地點西北面較遠處的兩塊用地已取得規劃許可，進行露天貯物用途。

#### 商議部分

100. 主席表示而委員亦同意申請地點與西北面的兩塊用地不同，因為申請地點位於富鄉郊特色的地方。

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

- (a) 有關發展不符合「康樂」地帶的規劃意向，即主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施。申請書內沒有提供充分的規劃理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及
- (b) 有關發展不符合城規會規劃指引編號 13E，即申請地點先前沒有獲批給規劃許可；申請人並沒有在申請書內提供相關的技術評估，以證明有關發展不會對附近地區的環境造成負面影響。此外，有關發展與附近地區的現有住宅用途不相協調，以及相關政府部門就這宗申請提出負面意見。

### 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-PS/384 為批給在劃為「露天貯物」地帶的元朗第 123 約地段第 664 號(部分)、第 669 號(部分)、第 670 號(部分)、第 671 號(部分)、第 672 號、第 673 號、第 714 號(部分)、第 715 號(部分)、第 716 號(部分)、第 717 號(部分)、第 723 號 A 分段(部分)、第 724 號、第 727 號(部分)、第 728 號(部分)、第 729 號(部分)、第 730 號(部分)、第 731 號(部分)、第 734 號(部分)、第 762 號 D 分段(部分)及第 768 號和第 126 約地段第 558 號(部分)、第 562 號(部分)、第 588 號(部分)及毗連政府土地作臨時「貨櫃存放和附屬貨櫃車及拖架修理工場」用途的規劃許可續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/384 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給作臨時「貨櫃存放和附屬貨櫃車及拖架修理工場」用途的規劃許可續期三年；
- (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，詳情載於文件第 10 段；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲一份公眾意見書。提意見人表示相關政府部門應就申請地點內政府土地的租用安排作出回應。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——規劃署認為申請的臨時用途可再予容忍三年，理由詳載於文件第 12 段。就公眾對申請地點內政府土地的租用安排所提出的意見，規劃署建議附加指引性質的條款，提醒申請人留意元朗地政專員就佔用政府土地所提出的意見。

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，由二零一二年八月八日至二零一五年八月七日止，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，附屬修理工場不得在晚上七時至翌日早上七時進行夜間作業，而所有其他作業須於早上七時至晚上十一時進行；

- (b) 在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，申請地點內的現有樹木須時刻妥為護理；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點內的現有排水設施須時刻妥為保養；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點存放的貨櫃的堆疊高度不得超過八個貨櫃；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年二月七日或之前)，提交現有排水設施的記錄，而有關記錄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星期內(即在二零一二年九月十八日或之前)，設置滅火筒及提交有效的消防證書(FS251)，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年二月七日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上述(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年五月七日或之前)，設置消防裝置，而有關設施須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。

105. 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) 留意元朗地政專員的意見，即申請地點涉及的土地包括根據集體政府租契持有的舊批農地，該租契規定事先未經政府批准，不得搭建任何構築物。元朗地政處從沒有批准把指明構築物用作開放式貯物棚架、由貨櫃改裝而成的兩層辦公室及警衛室，亦沒有批准佔用申請地點內的大塊政府土地(約 5 186 平方米，有待核實)。申請地點可經位於政府土地及其他私人土地的一條非正式路徑前往。元朗地政處不會為所涉及的政府土地進行維修保養工程，亦不保證會給予通行權。倘這宗申請獲批給規劃許可，土地擁有人須向元朗地政處申請在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。目前佔用政府土地的人士亦須向該處申請佔用該部分土地。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證有關申請會獲得批准。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及條件，包括支付地價或費用；
- (c) 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》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物乃屬違例構築物，不應指定作這宗申請獲批准的用途；申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括以貨櫃及開放式貯物棚架作臨時建築物)，必須先取得建築事務監督的許可及同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議的建築工程；對於在已批租土地上進行的違例建築工程，建築事務監督在有需要時可按照屋宇署對付違例建築工程的執行政策，採取執行管制行動，以清除有關違例建築物。批給規劃許可，不應視作當

局認可申請地點上現有的建築工程或違反《建築物條例》的建築工程；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地點的途徑，而根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條，申請地點須設有緊急車輛通道；倘申請地點並非緊連一條最少闊 4.5 米的指定街道，發展密度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；

- (d) 留意環境保護署署長的意見，即須遵行環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少對附近地區可能造成的環境影響；
- (e) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須在申請地點提供足夠的車輛轉動空間。車龍不得向後伸延至公共道路或以倒車方式進出公共道路；由福喜街通往申請地點的擬議車輛通道不屬運輸署的職權範圍。申請人須與有關的地政及維修保養當局釐清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，即由福喜街通往申請地點的擬議通道安排，須徵詢運輸署的意見並取得運輸署的許可；申請人須提供足夠的排水措施，以防止地面水由申請地點流往附近的公共道路及排水渠；以及申請人須負責維修保養自行闢設的通道；
- (g) 留意漁農自然護理署署長的意見，即擬議用途不會影響附近的林地(位於申請地點西面的「自然保育區」地帶內)；
- (h) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須提供消防裝置。因此，建議申請人向消防處提交附載擬設消防裝置的相關平面圖，以供批核；就擬議構築物制訂消防裝置建議時，建議申請人參考文件第 13.2(h)段的規定；



- (i) 留意康樂及文化事務署古物古蹟辦事處的意見，即申請人進行地下挖掘工程期間，如發現古物或假定古物，須立即知會古物古蹟辦事處；以及
- (j) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為供應食水給發展項目，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。申請人亦須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。此外，申請地點附近的水管不能裝置標準的柱形消防栓。

### 議程項目 38

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/238 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的  
屯門藍地第 130 約  
地段第 224 號 A 分段第 1 小分段及  
第 224 號 B 分段第 2 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/TM-LTY Y/238 號)

---

#### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門的意見載於文件第 10 段及附錄 IV。渠務署總工程師／新界北認為申請人應清楚說明擬議發展不會增加鄰近地區的水浸

風險。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，在可行情況下，申請人應建議沿申請地點邊界栽種美化環境植物，以便加強屏障及綠化效果。其他相關政府部門並無就這宗申請提出反對或負面意見；

- (d) 當局在法定公布期首三個星期內接獲一份由屯門鄉事委員會副主席提交的公眾意見書，表示支持這宗申請。屯門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——規劃署基於文件第 12 段詳載的理由，不支持這宗申請。擬建小型屋宇不符合有關「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為青磚圍、屯子圍及新慶村的「鄉村式發展」地帶內不乏土地應付小型屋宇發展的需求。由於這三條村落的「鄉村式發展」地帶內有足夠土地應付興建屋宇的需求，這宗申請不應獲得從寬考慮。此外，申請人未能證明擬議發展不會對該區的排水及景觀造成負面影響。

107. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

108. 簡先生在回應主席的提問時表示，分區計劃大綱圖上「住宅(戊類)」地帶的《註釋》訂明，除新界豁免管制屋宇外，任何新發展的最高地積比率不得超過 1.0 倍、最大上蓋面積不得超過 40% 及最高建築物高度不得超過一層停車場上加四層(15 米)。由於小型屋宇屬新界豁免管制屋宇，因此「住宅(戊類)」地帶訂明的發展參數限制不適用於這宗申請所涉的擬建小型屋宇。小組委員會在考慮擬議小型屋宇發展的申請時，應採用「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」)。就此，擬建小型屋宇不符合臨時準則，因為「鄉村式發展」地帶內不乏土地應付小型屋宇發展的需求，而申請人未能證明擬建小型屋宇不會對該區的排水及景觀造成負面影響。

109. 簡先生在回應一名委員的提問時表示，「住宅(戊類)」地帶訂明的發展限制不適用於新界豁免管制屋宇(包括小型屋宇)。

110. 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。有關理由如下：

- 擬建新界豁免管制屋宇／小型屋宇不符合有關「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為青磚圍、屯子圍及新慶村的「鄉村式發展」地帶內不乏土地應付日後小型屋宇發展的預計需求。此外，申請人未能證明擬議發展不會對附近地區的排水及景觀造成負面影響，也沒有特殊情況支持小組委員會批准這宗申請。

### 議程項目 39

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-SKW/76 在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的屯門第 375 約地段第 1387 號(部分)、第 1388 號(部分)及毗連政府土地臨時露天存放建築材料並闢設附屬辦公室(為期一年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-SKW/76 號)

---

#### 簡介和提問部分

111. 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提出以下各點：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築材料並闢設附屬辦公室(為期一年)；

- (c) 政府部門的意見——有關政府部門的意見載於文件第 10 段。從景觀的規劃角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請。該署於二零一二年六月七日實地視察時注意到申請地點已鋪築硬地面，目前用作露天存放建築材料，現時也沒有樹木。申請地點四周是林地及村屋，位於具鄉郊景觀特色的地方。申請地點及毗鄰的露天貯物用途屬涉嫌違例用途。申請用途與四周環境不相協調。當把攝於二零一一年的航攝照片與最近於二零一二年實地視察所得比較，發現原本在申請地點的成齡樹及植物已完全被清除，對現有景觀資源造成重大負面影響。由於申請地點約 31% 的範圍位於「綠化地帶」，批准這宗申請會立下不良先例，並鼓勵進一步清除林地的樹木，令「綠化地帶」及鄉郊環境的質素下降。環境保護署署長不支持申請，因為緊貼申請地點東面和西南面有易受影響的用途（住宅用途），預計會出現環境滋擾。渠務署總工程師／新界北也表示，申請地點所在地區沒有公共排污設施可供直接接駁。其他有關的政府部門沒有對申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期接獲一份公眾意見。提意見人關注到把「綠化地帶」作露天貯物及辦公室用途是否合理，以及申請用途可能會對附近居民的健康造成負面影響，也可能會構成火警危險及令掃管笏區內的狹窄街道出現交通安全問題。屯門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——規劃署並不支持這宗申請，理由詳載於文件第 12 段。申請用途不符合「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的規劃意向。申請書沒有提供充分理據足以偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。申請用途不符合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）的規定，因為申請地點先前並無獲批給許可作露天貯物用途。有關政府部門對申請有負面意見，而公眾也對申請表

示關注。申請人未有證明有關的臨時發展不會對環境、排水及景觀方面造成負面影響。此外沒有特殊情況值得從寬考慮這宗申請。申請用途也不符合城市規劃委員會規劃指引「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」(城規會規劃指引編號 10)的規定，因為根據一般推定，此地帶不宜進行發展。此外，也沒有特殊規劃情況值得批准這宗申請。有關的臨時發展與附近的民居、農地及整個地區的鄉郊環境不相協調，特別是有關發展毗連一幢小型屋宇(在東面約一米外)。同一「鄉村式發展」地帶沒有同類申請曾獲批准。批准這宗申請會為同類申請立下不良先例，倘這些申請獲得批准，累積影響所及，會令整體環境質素下降。

112. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

113. 經商議後，城規會決定拒絕這宗申請。委員繼而審視文件第 13.1 段所載拒絕申請的理由，並認為有關理由恰當。有關理由載述如下：

- (a) 申請用途不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即主要預算供原居村民興建小型屋宇之用；也不符合「綠化地帶」的規劃意向，即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。申請書沒有提出充分理據足以令當局偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 有關的臨時發展不符合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)的規定，因為申請地點先前並無獲批給許可作申請用途。有關政府部門及公眾曾提出反對和負面意見，以及申請人未有證明有關的臨時發展不會對附近地區的環境、排水及景觀方面造成負面影響；

- (c) 有關的臨時發展不符合城市規劃委員會規劃指引「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」(城規會規劃指引編號 10)的規定，因為根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。此外，也沒有特殊規劃情況值得批准這宗申請；以及
- (d) 批准這宗申請會為「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的同類申請立下不良先例。倘這些申請獲得批准，累積影響所及，會令整體環境質素下降。

[馬詠璋女士此時離席。]

#### 議程項目 40

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/415 在劃為「未決定用途」地帶的元朗新田第 96 約地段第 2 號(部分)和第 99 約地段第 153 號(部分)、第 154 號(部分)、第 155 號、第 156 號(部分)、第 157 號(部分)、第 183 號(部分)及第 184 號(部分)臨時露天存放車輛(包括私家車、小巴、拖頭、貨車(包括重量不超過 5.5 公噸的貨車及重量超過 5.5 公噸的貨車)、巴士(包括運載不超過 16 名乘客的巴士及運載 16 名以上乘客的巴士)及摩托車)  
(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-ST/415 號)

---

##### 簡介和提問部分

114. 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) 臨時露天存放車輛(包括私家車、小巴、拖頭、貨車(包括重量不超過 5.5 公噸的貨車及重量超過 5.5 公噸的貨車)、巴士(包括運載不超過 16 名乘客的巴士及運載 16 名以上乘客的巴士)及摩托車)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請沒有強烈意見，因為申請地點擬繼續進行與現有用途相似的用途。他亦表示，他最近進行實地視察期間，在附近溪流和水塘錄得一種罕見魚類(即高體鯪鰻)。從生態角度而言，他對這宗申請並沒有負面意見，前提是必須制訂相關的規劃許可附帶條件，以確保申請地點不會進行工場或拆卸活動，而水污染管制措施(即截油器)亦能有效紓緩可能對相關溪流造成的污染問題。如申請獲得批准，申請人應考慮把地面徑流改引至盡量遠離該溪流的地方。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)贊同漁護署署長的意見，即應先把地面徑流改引至盡量遠離該溪流的地方。他表示過去三年來並沒有接獲針對申請地點提出的污染投訴。其他相關的政府部門對這宗申請並沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份公眾意見。嘉道理農場暨植物園反對這宗申請，因為申請地點是用作泊車。申請地點的徑流可能有潤滑劑和油類等污染物，並會流入發現有高體鯪鰻(一種非常罕見魚類)的溪流。嘉道理農場暨植物園促請城規會拒絕這宗申請，以保護該種極為罕見的魚類。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——根據文件第 12 段詳載的理由，規劃署認為所申請的用途可予容忍三年。這宗申請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)，即申請地點位於第 3 類地區，自一九九八年

起已獲批准臨時露天存放待售全新左軚車輛。申請人已履行上一項規劃許可所附加的全部附帶條件。與上一宗獲批准的申請(編號 A/YL-ST/367)比較,這宗申請所佔用地的面積較小(減少 1 140 平方米或 35.3%),泊車位亦較少(減少 20 個),擬作類似的臨時露天存放車輛用途。相關政府部門均沒有在排水、交通、景觀和環境方面提出反對或負面意見。雖然申請地點位於城規會規劃指引編號 12B 所指的濕地緩衝區,但漁護署署長備悉申請地點擬繼續進行與現有用途相似的臨時用途。至於以生態理由反對這宗申請的公眾意見,漁護署署長和環保署署長均同意公眾所關注的問題,即可能會對附近發現有極為罕見魚類(高體鯪鰻)的溪流造成水污染。從生態角度而言,漁護署署長對這宗申請沒有負面意見,前提是申請地點不會進行工場或拆卸活動,並會落實水污染管制措施(即截油器)以紓緩可能對有關溪流造成的水污染問題。環保署署長表示來自申請地點的地面徑流應先改引到盡量遠離申請地點的地方,然後才考慮其他紓緩影響措施,包括周邊水道、沉積物捕集裝置和截油器。為回應政府部門的意見和處理公眾所關注的問題,即可能對附近溪流造成水污染問題,規劃署建議附加規劃許可附帶條件,禁止進行拆卸、維修和工場活動,以及規定必須提交並落實所須的水污染管制措施建議。

115. 簡先生在回應主席的問題時表示,漁護署是在最近實地視察期間發現有關的罕見魚類。

#### 商議部分

116. 部分委員關注申請用途可能對附近溪流和溪流內的罕見魚類造成生態影響。在這方面,簡國治先生表示漁護署署長和環保署署長不反對這宗申請,而規劃署亦建議附加規劃許可附帶條件,禁止進行拆卸、維修和工場活動,以及規定必須提交並落實所須的水污染管制措施建議。

117. 一名委員詢問如何確保申請人會履行所建議的規劃許可附帶條件。簡先生在回應時表示,所附加的規劃許可附帶條件



有指定的時限。申請人必須在指定時限前提交並落實建議，而有關情況必須符合相關政府部門的要求。當規劃署的職員進行視察時，他們會巡查申請地點的情況，以監察用地情況，如發現有任何問題，會向相關政府部門匯報。如發現申請人沒有履行規劃許可附帶條件，所批給的許可會被撤銷，而規劃事務監督會針對有關發展項目採取執行管制行動。

118. 簡先生在回應主席和一名委員的問題時表示，所涉的露天貯物場自一九九八年取得規劃許可以來一直運作。現時流向附近溪流的地面徑流源自申請地點。由於漁護署署長最近關注徑流有罕見魚類，規劃署建議訂定規劃許可附帶條件，規定提交並落實排水建議，以期把地面徑流改引到遠離申請地點的地方。主席表示申請用途已運作經年，而溪流內仍可找到該罕見魚類。為確保申請用途不會對附近溪流的罕見魚類造成負面影響，主席建議訂定較短的履行提交排水建議期限(三個月)和履行落實排水建議期限(六個月)，委員亦表示同意。

119. 一名委員詢問，是否必須把環保署署長的規定(文件第 10.1.4 段)加入為規劃許可附帶條件。主席表示會把相關的小組委員會文件送交申請人，屆時申請人便會知悉環保署署長的意見。簡先生補充說，規劃署會就申請人為履行規劃許可附帶條件而提交的文件諮詢相關的政府部門。

120. 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，至二零一五年七月二十日止，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早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行切割、拆卸、修理和工場活動(包括維修貨櫃和修車)；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點所鋪築的地面；

- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點現有的樹木；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一二年十月二十日或之前)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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年一月二十日或之前)落實排水建議和提交排水設施的照片記錄，而有關情況和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(即在二零一三年一月二十日或之前)提交水污染管制措施建議，以免污染申請地點以西的溪流，而有關建議必須符合環境保護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(即在二零一三年四月二十日或之前)落實水污染管制措施建議，以免污染申請地點以西的溪流，而有關情況必須符合環境保護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(即在二零一三年一月二十日或之前)提交樹木調查計劃，而有關計劃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(即在二零一三年一月二十日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一三年四月二十日或之前)提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年一月二十日或之前)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；
- (m) 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；
- (n) 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)、(k)或(l)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
- (o) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，必須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。

121. 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) 與申請地點的相關擁有人解決有關臨時發展項目所涉及的任何土地問題；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點的私人土地包括根據集體政府租契持有的舊批農地，有關租契載有限制條款，規定事先未經政府批准，不得搭建構築物。當局就地段第 184 號批給短期豁免書第 3217 號，容許進行露天存放待售全新左軚車輛的附屬用途，構築物的覆蓋面積不得超過 6.10 平方米，高度不得超過 2.5 米。申請地點可經一小段露天政府土地前往落馬洲路，元朗地政處不會就該政府土地進行維修保養工程，亦不保證會給予通行權。地段第 184 號以外地段的註冊擁有人必須向元朗地政處申請把申請地點發現的違規事項納入規範／修正申請地點發現的違規事項。地政總署會以

業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證會批准申請。倘申請獲得批准，地政總署或會附加條款和條件，包括規定申請人繳付地價或費用；

- (d) 遵行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；
- (e) 留意環境保護署署長和漁農自然護理署署長的意見，即如申請獲得批准，申請地點的地面徑流應先改引到盡量遠離申請地點的地方，然後才考慮其他紓緩影響措施，而管制申請地點內地面徑流所引致的水污染的措施或會包括周邊水道、沉積物捕集裝置和截油器；
- (f) 留意漁農自然護理署署長的意見，即申請人必須確保擬議發展項目／用途不會影響附近水塘和林地。申請人應考慮把地面徑流改引到盡量遠離申請地點的地方，否則應在申請地點採取所須的水污染管制措施，以確保擬議用途不會影響溪流的水質。申請地點應只用作存放車輛，不可進行工場或拆卸活動；
- (g) 留意文件附錄 V 所載渠務署總工程師／新界北的詳細意見；
- (h) 留意運輸署署長的意見，即申請地點由區內一段不知名通道連接到落馬洲路，而該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區內通道所在土地的類別，並向有關的地政和維修保養當局釐清該區內通道的管理和維修保養責任誰屬；
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即該署沒有任何記錄顯示建築事務監督曾批准現時在申請地點的構築物，而屋宇署亦不便評論該等構築物是否適合作與這宗申請相關的用途。申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括設於臨時建築物的貯物室)，必須先取得建築事務監督的許可和同

意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議的建築工程。此外，根據《建築物(規劃)規例》第41D條，所有建築物都須設有緊急車輛通道。屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見詳載於文件附錄VI；

- (j) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，必須設置消防裝置。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。消防處處長的詳細意見載於文件附錄VII。申請人若擬申請豁免設置文件附錄VII指定的若干消防裝置，必須向消防處提出理據，以供考慮；
- (k) 留意文件附錄VIII所載機電工程署署長的詳細意見；以及
- (l) 這項規劃許可乃批給申請的發展項目／用途，並不表示當局會容忍現存於第99約地段第101號、第102號、第174號及第178號而被申請人剔除於這宗申請外的其他發展項目／用途和圍欄。申請人須立即採取行動，中止未獲規劃許可的發展項目／用途，以及拆除未獲規劃許可的圍欄。

#### 議程項目 41

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/416 為批給在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗新田第105約地段第158號、第162號餘段(部分)、第198號B分段及毗連政府土地作臨時公眾停車場(包括貨櫃車及重型貨車)用途的規劃許可續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-ST/416號)

---

簡介和提問部分

122. 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) 為批給作臨時公眾停車場(包括貨櫃車及重型貨車)用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為在距離申請地點界線 100 米的範圍內有易受影響的用途(即民居)。最接近的民居在申請地點以北約 26 米，毗鄰的住宅用途預計會受到環境滋擾。其他相關政府部門並無就申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並無接獲公眾意見，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——規劃署認為申請的臨時用途可再予容忍三年，理由詳載於文件第 12 段。有關臨時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)，因為申請地點位於第 2 類地區，自二零零六年起曾獲批給規劃許可進行同類用途(即申請編號 A/YL-ST/311 及 371)。申請人已履行先前許可的全部附帶條件。雖然環保署署長不支持這宗申請，理由是申請地點附近有民居(最接近的距離申請地點 26 米)，但環保署在過去三年並無接獲有關環境方面的投訴，而區內人士亦沒有就這宗申請提出反對。申請地點現時已鋪築地面及設置圍欄。為解決環保署署長所關注的問題，並紓減對附近地區可能造成的環境影響，建議附加規劃許可附帶條件，以限制有關地點的作業時間、場內的活動以及規定保養已鋪築的地面及邊界圍欄。此

外，亦會告知申請人須遵守最新的《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影響。

123. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

124. 經商議後，小組委員會決定按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，由二零一二年八月八日至二零一五年八月七日止，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七時在申請地點進行作業；
- (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，不得在申請地點進行切割、拆卸、維修及工場活動，包括貨櫃及車輛維修工作；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點內的現有樹木；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已鋪築的地面及邊界圍欄；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點與青山公路一新田段之間的車輛通道／車輛進出口通道；
- (g) 在規劃許可有效期內的任何時間，車輛不可掉頭進出申請地點；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點現有的排水設施；

- (i) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一三年二月七日或之前)，提交排水設施竣工圖以及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) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一三年二月七日或之前)，提交樹木測量圖，而有關圖則必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一三年二月七日或之前)，提交有關在面向青山公路一新田段的地方關設緩衝區的建議，而有關建議必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (l) 就上述(k)項條件而言，必須在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一三年五月七日或之前)，在面向青山公路一新田段的地方關設緩衝區，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (m) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一三年二月七日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 就上述(m)項條件而言，必須在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一三年五月七日或之前)，落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)、(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；
- (p) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(i)、(j)、(k)、(l)、(m)或(n)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及



- (q) 在這項規劃許可有效期屆滿後，必須把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

125. 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臨時發展項目所涉及的任何土地問題；
- (b) 這項規劃許可乃批給申請的發展項目／用途，並不表示當局會容忍現時存在於申請地點但這宗申請並無涵蓋的其他發展項目／用途及構築物。申請人須立即採取行動，終止這些未獲規劃許可的發展項目／用途，並移除有關的構築物；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點涉及的土地包括根據集體政府租契持有的舊批農地，該租契規定事先未經政府批准，不得搭建任何構築物。元朗地政處從沒有批准把指明構築物用作地盤辦公室(約 72.24 平方米，有待核實)，亦沒有批准佔用申請地點內的政府土地(約 868 平方米，有待核實)。申請人須澄清有關在現有構築物面積及申請地點東面界線方面出現的差異。通往申請地點的出入口與青山公路－新田段直接相連。元朗地政處不會為所涉的政府土地進行維修保養工程，亦不保證會給予通行權。地段擁有人須向元朗地政處提出申請，以便獲准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。目前佔用政府土地的人士亦須向該處申請佔用該部分土地。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證有關申請會獲得批准。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及條件，包括支付地價或費用；
- (d) 必須遵行環境保護署最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少對附近地區可能造成的環境影響；

- (e) 留意環保署署長有關污水排放事宜的意見，並須提醒申請人，從申請地點排放的所有廢水必須符合《水污染管制條例》所訂的規定；
- (f) 留意文件附錄 VI 所載有關渠務署總工程師／新界北的詳細意見；
- (g) 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，屋宇署可對申請地點內的違例建築工程採取執法行動；批給規劃許可，不應視作當局容忍申請地點上任何違反《建築物條例》及相關規例的現有違例構築物。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的行動；根據《建築物條例》，若擬進行任何新工程，包括搭建任何臨時構築物，必須正式提出申請，以待審批。倘申請地點並非緊連或可經由一條至少闊 4.5 米的街道直達，則發展密度須在提交建築圖則的階段由建築事務監督根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定；
- (h) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須提供消防裝置。因此，建議申請人向消防處提交附載擬設消防裝置的相關平面圖，以供批核。消防處處長的詳細意見載於文件附錄 VII。倘申請人希望申請豁免提供文件附錄 VII 所載的若干消防裝置，必須向消防處提出理據以供考慮；以及
- (i) 留意文件附錄 VIII 所載有關機電工程署署長的詳細意見。

## 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-HT/725 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗廈村  
第 128 約地段第 163 號 A 分段、

---

第 163 號 B 分段、第 164 號、  
第 165 號 B 分段(部分)、  
第 165 號餘段(部分)、第 166 號餘段、  
第 167 號餘段、第 168 號、第 169 號、  
第 170 號、第 171 號及毗連政府土地  
作低密度住宅發展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-HT/725 號)

---

126. 秘書報告，ADI Limited 是申請人的顧問之一，而黎慧雯女士現時與該公司有業務往來，她已就此項目申報利益。由於黎女士並非直接涉及這宗申請，小組委員會同意陳女士可留席。

#### 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提醒委員留意文件第 14 頁第 11.4 段第一句有打印錯誤。這句句子應是：「Other concerned government departmens including C for T, DLO/YL of LandsD and CE/MN of DSD have no objection to the application」。馮先生繼而借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬作低密度住宅發展及略為放寬建築物高度限制(由 6 米放寬至 6.6 米)；
- (c) 政府部門的意見——一如文件第 9 段所詳載，相關政府部門並無提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲六份公眾意見，分別來自三名提意見人，包括廈村關注組、一名元朗區議員和廈村鄉事委員會。提意見人反對申請，主要理由是有關發展會對交通、環境及風水造成負面影響。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——規劃署根據詳載於文件第 11 段的理由，並不反對申請。至於區內人士因有關發展會對交通和環境造成負面影響而反對申請，須備悉環境保護署署長及運輸署署長並沒有對申請提出反對或負面意見，而風水則並非規劃考慮因素。

128. 委員沒有對申請提出問題。

#### 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。這項規劃許可的有效期至二零一六年七月二十日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實美化環境建議，包括保護樹木計劃，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實擴闊擬議發展前面一段深灣路的建議，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 為擬議發展關設泊車和上落客貨設施及車輛出入口，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 落實並保養排水影響評估內所確定的紓緩排水影響措施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 落實並保養排污影響評估所確定的紓緩排污影響措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；以及
- (f) 提供緊急車輛通道、滅火水源及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

130. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請人須向地政處申請換地。地政總署會在收到正式換地申請後才予以考慮，但不保證有關申請(包括增批政府土地)會獲得批准。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請。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，包括支付地價及行政費。須備悉第 128 約地段第 165 號 B 分段及第 165 號餘段並不屬於申請地點的範圍。在正常情況下，換地申請並不接受交還不屬申請地點的私人土地。若申請人向地政總署申請換地，所涉私人地段的實際地盤面積會於換地階段核實。至於擬議排水設施所涉及的土地問題，該處會在申請人提交詳細的建議(包括擬議排水渠的走向)後提出意見；
- (b) 留意環境保護署署長的意見，即申請人須就連接擬議發展及流浮山污水泵房的污水管事宜徵得渠務署的同意，特別是申請人將關設的新污水管的維修保養責任誰屬。此外，流浮山污水管的完工日期須視乎很多不明朗因素而定，可能有變；
- (c) 留意運輸署署長的意見，即申請人須向地政監督查核通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別。此外，申請人須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；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即一段深灣路的擬議擴闊工程的設計須符合《運輸策劃及設計手冊》的最新版本，以及路政署發出的其他相關設計標準、指引及規格。申請人須在車輛通道採取足夠的排水措施，以免地面徑流由申請地點流往附近的公共道路／排水渠；
- (e) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即須在將會提交的美化環境建議中包括以下各項：
- (f) 須沿申請地點南面界線種植更多樹木；以及

- (g) 為清晰起見，為攀緣植物設置的擬議不銹鋼索(見附錄 B—圖 3.0 隔音屏障立視圖)的間距須清楚標示；
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即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。申請人須根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條的規定，設置緊急車輛通道，並須根據《建築物(規劃)規例》第 5 條的規定，闢設可從街道通往申請地點的通道。擬議內街(如有需要)的地盤面積不應計入地積比率及上蓋面積，但須符合《建築物(私家街道及通路)規例》的規定。連接公共道路及申請地點的通道亦受《建築物(私家街道及通路)規例》規管，並應在申請佔用許可證之前完工。此外，根據《建築物(規劃)規例》第 25 條，申請人須提供休憩用地，而根據《建築物條例》，除非獲得豁免，否則擬闢設康樂設施的範圍須計入總樓面面積。申請人亦須備悉最新發出有關總樓面面積寬免的必要條件及整體上限的《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 151 及 152 號。若擬進行任何新工程，必須根據《建築物條例》正式提出申請，而該署會在提交建築圖則階段提供詳細的意見；以及
- (i) 留意消防處處長的意見，即消防處收到申請人正式提交的一般建築圖則，以及經相關部門轉介的個案後，便會制訂詳細的消防安全規定。此外，申請地點的緊急車輛通道安排須符合根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條訂定的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部的標準。

### 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-HT/797

在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村  
第 129 約地段第 3169 號(部分)、

---

第 3170 號(部分)、第 3172 號餘段(部分)、  
第 3173 號 A 分段餘段(部分)、第 3173 號  
B 分段(部分)、第 3173 號 C 分段、  
第 3174 號餘段(部分)、第 3175 號(部分)、  
第 3176 號、第 3177 號(部分)、第 3178 號  
(部分)、第 3179 號(部分)、第 3184 號  
(部分)、第 3185 號(部分)、第 3187 號  
餘段(部分)及毗連政府土地  
臨時露天存放改裝貨櫃、建築材料及  
建築機械，並作物流車輛後勤中心、  
五金買賣及貨倉用途(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-HT/797 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表示，文件第 6 頁和第 10 頁的替代頁已於會上呈交，以供委員參閱。馮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) 臨時露天存放改裝貨櫃、建築材料及建築機械，並作物流車輛後勤中心、五金買賣及貨倉用途，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。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(距離申請地點約兩米)和沿通路(屏廈路)有易受影響用途，預計會受到環境滋擾。在過去三年，申請地點涉及一宗不成立的环境投訴。其他相關政府部門並沒有就申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲一份公眾意見書。在附近居住的提意見人反對這宗申請，理由是申請地點的重型機械在壓縮廢鐵時會製造噪音和震動滋擾，而重型車輛在進出申請地點時亦會造成

塵埃滋擾。元朗民政事務專員沒有接獲地區人士的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所詳載的理由，認為申請的臨時用途可予容忍一年。雖然環保署署長不支持這宗申請，但該署在過去三年並無接獲涉及申請地點的環境投訴，規劃署建議附加相關的規劃許可附帶條件，用以限制作業時間和所存放材料／貨櫃的堆疊高度；禁止在申請地點進行工場活動；以及規定為申請地點鋪築路面，以回應環保署署長所關注的事宜。至於有公眾意見關注所造成的噪音／震動／塵埃滋擾，建議附加規劃許可附帶條件，用以禁止進行工場活動並規定為申請地點鋪築路面。此外，建議批給為期一年的較短有效期，以便監察申請地點的情況。申請人亦須遵守「處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引」的規定，以盡量減低對附近環境可能造成的影響。

132. 馮先生在回應一名委員的提問時表示，申請地點涉及執行規劃管制行動。

#### 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，有效期為一年，至二零一三年七月二十日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至翌日早上八時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得於星期日或公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，於申請地點邊界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，於申請地點範圍其他地點所存放貨櫃的堆疊高度，不得超過八個貨櫃的疊放高度；
- (e) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行切割、拆卸、修理、熔化、壓縮、清潔和工場活動；
- (f) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點任何樹木的一米範圍內存放／棄置物料；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點的現有排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一二年十月二十日或之前)提交現有排水設施的狀況記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一二年八月三十一日或之前)設置滅火器並提交有效的消防證書(FS251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年一月二十日或之前)提交並落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年一月二十日或之前)提交並落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年一月二十日或之前)提交並落實車輛進出口通道建議，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三個月內(即在二零一二年十月二十日或之前)為申請地點鋪築路面，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；
- (o) 如在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(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，而有關情況必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) 在申請地點繼續進行／展開發展前，必須先取得規劃許可；
- (b) 批給較短的有效期和履行期限，是爲了監察申請地點和履行規劃許可附帶條件的情況。倘申請人未能履行規劃許可附帶條件以致規劃許可被撤銷，則再提出的申請或不會獲小組委員會從寬考慮；
- (c) 與申請地點的有關擁有人解決與發展項目相關的任何土地問題；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點包括根據集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定事先未經政府批准，不得搭建構築物。佔用人須向元朗地政處提出申請，以獲准佔用所涉及的政府土地。他會繼續處理所接獲的短期豁免書申請，以便把申請地點的違例情況納入規範。地政總署會以土地業權人的身分全權酌情考慮有關申請，但不保證有關申請會獲批准。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／費用等。由屏廈路前往申請地點須穿過一塊政府土地，而該塊土地(撥地編號 TYL825)已撥予

土木工程拓展署總工程師／土地工程，以進行「屏廈路改善工程－餘下工程」。有關上述工程造成的任何接鄰問題，應徵詢總工程師／土地工程的意見。他不會為所涉及的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最新發出的「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；
- (f) 留意運輸署署長的意見，即申請人須向地政監督查核通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬。申請地點應提供足夠的轉動空間。任何車輛均不得在公共道路等候或以倒車方式進出公共道路；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須按照最新制訂的路政署標準圖則編號 H1113 及 H1114 或 H5133、H5134 及 H5135(視乎何者可配合現有毗連行人路的類別而定)，在流浮山道的出入口建造車輛進出口通道；以及採取足夠排水措施，以免由申請地點流出的地面水流向鄰近的公用道路及排水渠；
- (h) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即申請人須提交定期保育樹木計劃；
- (i) 留意消防處處長的意見，即申請人須提交載有擬議消防裝置的相關平面圖，以供批准。消防處在收到申請人正式提交的平面圖後，便會制訂詳細的消防安全規定。有關平面圖須按比例繪畫，並訂明尺寸和佔用性質。擬議消防裝置的安裝位置須在平面圖上清楚標示。此外，申請人須遵從附錄 V 所載的「露天貯存用地良好作業指引」。申請人若擬申請豁免設置若干消防裝置，必須向消防處提出理據，以供考慮；以及

- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即如有需要，建築事務監督可根據屋宇署的清拆僭建物政策採取執行管制行動，清拆在申請地點上搭建的違例建築物。批給這項規劃許可，不應視作當局認可申請地點上的現有建築工程或違反《建築物條例》的違例建築物。申請人若擬進行新的建築工程(包括搭建臨時構築物)，必須先根據《建築物條例》提交正式申請。申請人亦須按《建築物條例》的規定，委任認可人士統籌擬議建築工程。臨時改裝作貯物／辦公室用途的貨櫃／開放式棚架均屬臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程，必須先取得建築事務監督的批准及同意。根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條的規定，申請人須為所有建築物提供緊急車輛通道。

#### 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-HT/799 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村第 129 約地段第 3200 號餘段、第 3201 號餘段及第 3206 號餘段臨時露天存放貨櫃並闢設維修工場及員工飯堂(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/799 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) 臨時露天存放貨櫃並闢設維修工場及員工飯堂(為期三年)；

- (c) 政府部門的意見——如文件第 10 段所詳載，相關政府部門並無提出反對／負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並無接獲公眾的意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據詳載於文件第 12 段的理由，認為有關臨時用途可予容忍三年。

136. 委員沒有對申請提出問題。

#### 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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一五年七月二十日止，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，不得於星期日或公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，在申請地點範圍內存放的貨櫃的堆疊高度不得超過八個貨櫃的高度；
- (d) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點內任何樹木的一米範圍內存放／棄置物料；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點內的現有排水設施必須時刻妥為保養；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一三年一月二十日或之前)，提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一三年一月二十日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即二零一三年四月二十日或之前)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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一三年一月二十日或之前)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；
- (j) 就上文(i)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零一三年四月二十日或之前)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；
- (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)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) 如在指明日期當日沒有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。

138. 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有關發展前必須為規劃許可續期；

- (b) 須與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的  
土地問題；
- (c) 這項規劃許可是批給申請的發展項目／用途，並不  
表示當局會容忍現於申請地點內但非這宗申請所涵  
蓋的其他發展項目／用途。申請人須立即採取行  
動，中止這些發展項目／用途及清拆未獲規劃許可  
的構築物；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點包  
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。當局已  
批出短期豁免書第 3128 號，准許於第 129 約地段  
第 3200 號餘段搭建構築物，覆蓋面積不得超過  
235.08 平方米，高度不得超過 4.88 米，用作貯  
物、飯堂及附屬用途，而餘下 394.35 平方米的有  
蓋範圍(629.43 平方米減 235.08 平方米)則未有取  
得規劃許可。在第 129 約地段第 3201 號餘段搭建  
的構築物事先並未取得元朗地政處的批准，但該構  
築物有部分侵佔申請地點界線以外毗鄰的政府土  
地，故申請人須澄清此等不一致的情況。申請地點  
與鳳降村路直接相連，元朗地政處不會為所涉政府  
土地進行維修保養工程，也不保證給予通行權。相  
關的地段擁有人須向元朗地政處提出申請，以便獲  
准在申請地點搭建構築物，或把任何違例構築物納  
入規範。現時的佔用人亦須就佔用任何所涉政府土  
地向元朗地政處提出申請。地政總署會以業主的身  
分全權酌情考慮有關申請，但不保證該等申請會獲  
得批准。申請如獲批准，地政總署或會附加條款和  
條件，包括繳付地價或費用；
- (e) 遵守環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及  
露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少  
對環境可能造成的滋擾；
- (f) 留意運輸署署長的意見，即申請人須向地政監督查  
核通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類  
別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該道路／

小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬。申請人須在申請地點提供足夠的車輛轉動空間。申請地點的車龍不得伸延至公共道路，車輛亦不得倒車進出公共道路；

- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須採取足夠的排水措施，以免地面徑流由申請地點流往附近的公共道路及排水渠；
- (h) 留意消防處處長的意見，即貯物場、開放式棚架或密封構築物的整體樓面面積如少於 230 平方米，並設有緊急車輛通道通往構築物外 30 米的範圍，便應按佔用用途的需要提供認可的人手操作手提器具，並須在圖則上清楚標示；消防處收到申請人正式提交的平面圖後，便會制訂詳細的消防安全規定。平面圖須按比例繪畫，並註明尺寸和佔用性質，而擬裝設消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示。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；
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，如有需要，建築事務監督可根據屋宇署的清拆僭建物政策採取管制行動，清拆在已批租土地上搭建的違例建築物。批給規劃許可不應視作當局認可申請地點上的現有建築工程或違反《建築物條例》的違例建築物。倘擬進行任何新工程，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。此外，根據《建築物條例》的規定，申請人須委聘一名認可人士出任擬議建築工程的統籌人。臨時改裝作貯物室／辦公室的貨櫃／開放式棚架均屬臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。若須在申請地點進行任何新的建築工程，必須事先取得建築事務監督的批准及同意。倘若申請地點並非毗連一條至少闊 4.5 米的特定街道，則須在提交建築圖則階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度；以及



- (j) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即現有水管如因受發展項目影響而須進行任何改道工程，費用概由申請人承擔。倘改道並不可行，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。水務專用範圍之上不得搭建構築物，也不得用作貯物。水務監督和其屬下人員與承辦商，以及他或他們所僱用的工人，可帶同所需的設備和駕駛車輛，隨時自由進出該範圍，以便根據水務監督的規定或授權，鋪設、維修和保養位於及穿越該範圍地面及地底的水管及其他水務設施。如因申請地點範圍內及附近的公共水管爆裂或滲漏而引致任何損毀，不論損毀是如何造成，政府概不負責。

#### 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-LFS/236 擬在劃為「康樂」地帶的  
元朗流浮山第 129 約地段第 1768 號(部分)  
臨時露天存放二手電單車(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-LFS/236 號)

---

##### 簡介和提問部分

139. 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) 擬臨時露天存放二手電單車，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為有易受影響用途(民居)在申請地點附近(最接近的民居約在 15 米以外)及通道(深灣

路)一帶，預計會出現環境滋擾。她亦表示環保署於過去三年沒有接獲針對申請地點的污染投訴。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為擬議臨時用途不符合「康樂」地帶的規劃用途，而批准申請將會立下不良先例，鼓勵在「康樂」地帶進行更多臨時露天貯物用途。運輸署署長擔心批准這宗申請或會為鄰近地區的其他同類申請立下不良先例，因為申請地點可由單線雙程行車的深灣路到達。其他相關政府部門並無就申請提出反對或負面意見；

- (d) 當局在法定公布期首三個星期內接獲兩份公眾意見書。其中一份意見書由一名鰲磡村村民提交，該名村民以火警危險、交通影響及環境影響為理由，反對這宗申請。另一份意見書則由一名村民提交，他反對這宗申請，理由是申請地點與他居住的村落十分接近，會造成噪音滋擾、環境影響、非法勞工問題、治安問題及火警危險。屯門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——規劃署基於文件第 12 段詳載的理由，不支持這宗申請。申請用途不符合「康樂」地帶的規劃意向，即主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施。申請人沒有提供充分的規劃理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。此外，申請用途與附近的民居不相協調。在這方面，環保署署長不支持申請，區內人士反對申請，而相關政府部門亦對環境及景觀問題提出了負面意見。申請不符合城規會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引編號 13E(城規會規劃指引編號 13E)，因為申請地點先前沒有獲批給規劃許可作露天貯物用途，而且申請人並無提交任何技術評估／建議，以證明申請用途不會對附近地區的交通、環境及景觀造成負面影響。

140. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

141. 馮先生在回應主席的提問時表示，申請地點附近有一些同類用途，但全部均屬違例發展，可採取執行規劃管制行動。

142. 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。有關理由如下：

- (a) 擬議發展不符合「康樂」地帶的規劃意向，即主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施。申請書內沒有提供充分的規劃理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 擬議發展不符合城規會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引編號 13E(城規會規劃指引編號 13E)，即申請地點以往並無獲批給規劃許可，區內人士反對申請，而相關政府部門亦對環境及景觀問題提出了負面意見，以及擬議發展會對附近地區的環境及景觀造成負面影響；以及
- (c) 擬議發展與申請地點附近的民居不相協調。

#### **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-LFS/237 在劃為「住宅(戊類)」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 2189 號餘段、第 2378 號餘段(部分)及毗連政府土地臨時露天存放建築材料(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/237 號)

---

##### **簡介和提問部分**

143. 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) 臨時露天存放建築材料，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門的意見載於文件第 10 段。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(最接近的在約五米以外)和沿有關通道(流浮山道)有易受影響的用途，預計會出現環境滋擾。其他相關政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲一份公眾意見。提意見人是一名村民，要求城規會緩減發展項目對該區所造成的噪音及水浸影響。民政事務專員並無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 段所詳載的理由，認為有關臨時用途可予容忍三年。關於環保署署長提出的意見，過去三年並無涉及申請地點的污染投訴。為緩減可能對環境造成的影響，建議訂定限制作業時間、限制物料堆疊高度、禁止進行工場活動和限制所用車輛類別的規劃許可附帶條件。對於有市民要求緩減發展項目對該區所造成的噪音及水浸影響，亦建議訂定規劃許可附帶條件，以回應該名市民提出的意見。

144. 委員沒有就申請提出問題。

#### 商議部分

145. 經商議後，小組委員會決定按申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一五年七月二十日止，並須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至翌日上午九時在申請地點進行晚間作業；

- (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，所存放物料的堆疊高度不得超過邊界圍欄的高度；
- (d) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於申請地點進行拆卸、清洗、修理及工場活動；
- (e) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，凡《道路交通條例》所界定屬 5.5 公噸以上的中型或重型貨車(包括貨櫃拖頭／拖架)，均不得進入申請地點或於申請地點內停泊或進行作業；
- (f) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於申請地點內任何樹木的一米範圍內存放物料或停泊車輛；
- (g) 在規劃許可有效期內，申請地點現有的排水設施須時刻加以保養；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年一月二十日或之前)提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄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星期內(即在二零一二年八月三十一日或之前)提供滅火器和有效的消防證明書(FS 251)，而有關設備和證明書須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年一月二十日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一三年四月二十日或之前)落實消防裝置建議，而落實情況須符合消防處處長或城規會的要求；

- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年一月二十日或之前)提交車輛進出通道建議，而有關建議須符合路政署署長或城規會的要求；
- (m) 就上文(1)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年四月二十日或之前)落實車輛進出通道建議，而落實情況須符合路政署署長或城規會的要求；
- (n) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年一月二十日或之前)提交美化環境建議，而有關建議須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (o) 就上文(n)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年四月二十日或之前)落實認可的美化環境建議，而落實情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (p) 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；
- (q) 如在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)、(j)、(k)、(l)、(m)、(n)或(o)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
- (r) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況須符合規劃署署長或城規會的要求。

146. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 須與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的土地問題；

- (b) 須留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點位於以集體政府租契持有的舊批農地上，而租契訂有限制條文，規定事先未經政府批准，不得在土地上搭建任何構築物。此外，申請人須向他提出申請，以便就擬於申請地點上搭建的構築物取得許可，或把申請地點上的違例情況納入規範，以及佔用所涉政府土地。地政總署會以土地業權人的身分全權酌情考慮申請，但有關申請不一定會獲得批准。倘申請獲得批准，申請人須履行地政總署或會施加的條款及條件，包括繳付地價／費用。他不保證給予由申請地點前往流浮山道的通行權，也不會為所涉政府土地進行維修保養工程；
- (c) 須遵行環境保護署署長最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以期盡量減少可能對環境造成的滋擾；
- (d) 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。此外，須於申請地點提供足夠的車輛轉動空間。車龍不得向後伸延至公共道路或以倒車方式進出公共道路；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即須按照路政署最新發出的標準圖則 H1113 號和 H1114 號或 H5133 號、H5134 號和 H5135 號(視屬何者配合現有的毗連行人路而定)，在位於流浮山道的出入口建造車輛進出通道。此外，須實施足夠的排水措施，避免地面水由申請地點流往附近的公共道路和排水渠；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即須清除附近的雜草和現有樹木頂部的攀緣植物，並須在美化環境建議內收納代償植樹計劃，以補種樹木取代申請地點西面界線一株已枯萎的樹木；

- (g) 留意消防處處長在文件附錄 V 提出的意見，並向他提交附載消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。詳細的消防安全規定會在收到正式提交的平面圖後擬定。平面圖須按比例繪畫，並述明尺寸和佔用性質，更須標明擬議消防裝置的安裝位置。申請人亦須遵行附錄 VI 所載的《露天貯物用地良好作業指引》。申請人若擬申請豁免提供若干消防裝置，須向他提出理據，以供考慮；以及
- (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，不應理解為當局容忍申請地點上違反《建築物條例》及相關規例的現有構築物；若發現違例情況，當局或會根據《建築物條例》或其他法例採取適當的行動；若擬進行任何新工程，包括搭建臨時構築物，必須根據《建築物條例》正式提出申請，以供批准；若有關用地並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，發展密度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；以及作辦公室和貯物用途的經改裝貨櫃及開放式棚架視為臨時建築物，受《建築物(規劃)規例》第 VII 部管制。

#### 議程項目 47

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/276 為批給在劃為「住宅(丁類)」及「鄉村式發展」地帶的元朗牛潭尾第 104 約地段第 1134 號 B 分段餘段(部分)、第 1134 號 B 分段第 1 小分段(部分)、第 1135 號 B 分段(部分)及第 1135 號 C 分段(部分)作臨時宗教機構(神學院)用途的規劃許可續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NTM/276 號)

---

簡介和提問部分



147. 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) 為批給作臨時宗教機構(神學院)用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——一如文件第 10 段所詳載，相關政府部門並無就申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並無接獲公眾的意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據詳載於文件第 12 段的理由，認為有關臨時用途可予容忍三年。

148. 委員沒有對申請提出問題。

#### 商議部分

149. 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，由二零一二年八月八日至二零一五年八月七日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點內的現有排水設施必須時刻妥為保養；
- (b) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即二零一三年二月七日或之前)，提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即二零一三年二月七日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (d) 就上文(c)項條件而言，必須在規劃許可續期之日起計九個月內(即二零一三年五月七日或之前)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；
- (e) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (f) 如在指明日期當日沒有履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

150. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意消防處處長詳載於文件附錄 IV 的其他意見；以及
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即倘這宗申請的擬議用途須申領牌照，則申請地點上任何擬作該等用途的現有構築物必須遵從建築物安全規定及發牌當局可能附加的其他相關規定。

## 議程項目 48 至 49

### 第 16 條申請

#### [公開會議]

- A/YL-KTN/370 擬在劃為「綜合發展區」及「未決定用途」地帶的元朗錦田(漁農自然護理署漁業研究站以東)第 107 約多個地段及毗連政府土地進行住宅發展(屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/370 號)
- 
- A/YL-KTN/371 擬在劃為「綜合發展區」及「未決定用途」地帶的元朗錦田(長春新村以南)第 107 約多個地段及毗連政府土地進行住宅發展(屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
-

---

第 A/YL-KTN/371B 號)

---

151. 小組委員會備悉兩宗申請的性質相似，而申請地點的位置十分接近。小組委員會同意可一併考慮兩宗申請。

152. 秘書報告，這兩個項目由 Bright Strong Ltd(新鴻基地產發展有限公司的附屬公司)提交，顧問小組成員包括艾奕康有限公司、貝爾高林國際(香港)有限公司及雅邦規劃設計有限公司。符展成先生已就這兩個議項申報利益，因為他目前與新鴻基地產發展有限公司、艾奕康有限公司、貝爾高林國際(香港)有限公司及雅邦規劃設計有限公司有業務往來。符先生已因未能出席會議致歉。黎慧雯女士亦已就議項申報利益，因為她目前與新鴻基地產發展有限公司及艾奕康有限公司有業務往來。由於有關議項涉及延期考慮申請，因此小組委員會同意黎女士可以留在席上。

153. 秘書報告，申請人於二零一二年七月九日要求城規會延期兩個月對這兩宗申請作出決定，以便擬備補充資料以回應最近於二零一二年四月及五月所接獲的部門意見。

154. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求延期就這兩宗申請作出決定，以待申請人提交進一步的資料。小組委員會同意，這兩宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備將要提交的進一步資料。由於小組委員會已合共給予六個月的時間，因此，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

### 議程項目 50

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/550 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉  
錦上路第 106 約地段第 634 號、第 649 號及  
毗連政府土地興建屋宇  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/550 號)

---

### 簡介和提問部分

155. 高級城市規劃師／屯門及元朗何劍琴女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的四幢屋宇；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門沒有對申請提出反對或負面意見，詳情載於文件第 9 段；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲 11 份公眾意見。有關意見來自一名元朗區議員及 10 名區內村民／居民。在 11 名提意見人當中，七名反對申請，而四名則對申請表示關注，主要理由是擬議發展會佔用現有行人路，以及在景觀、通風、排水及交通方面造成負面影響，而且也會出現治安問題。元朗民政事務專員表示沒有接獲區內人士的意見，而一名元朗區議員提出的意見則對公眾人士提出的意見相同；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 11 段。獲諮詢的有關政府部門沒有對申請提出負面意見。至於公眾就擬議發展提出的意見，申請人建議把擬議屋宇後移，以保留現有的行人路。規劃署則建議附加適當的規劃許可附帶條件，以避免／盡量減少擬議發展對景觀及排水方面造成的負面影響。

156. 委員沒有就申請提出問題。

### 商議部分

157. 經商議後，小組委員會決定按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二零一六年七月二十日止。除非在該日期

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

- (a) 把擬議發展後移，以免侵佔現有行人路，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實美化環境建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 提交和落實排水建議，而有關建議及落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 提交並落實滅火水源和消防裝置的建議，而有關建議和落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (e) 為擬議發展設計及提供泊車設施、上落客貨車位或停車處，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求。

158. 小組委員會也同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即有關的地段擁有人須向地政總署申請換地，但換地申請(包括增批政府土地)未必會獲批准。地政總署會以業主的身分全權酌情考慮有關申請。有關申請如獲批准，地政總署或會附加條款和條件，包括繳付地價或行政費用。申請人建議保留申請地點內的現有行人路。地政總署對此事不予置評，而詳細的安排會在換地階段考慮。此外，通往申請地點的擬議車輛通道須經過毗鄰私人土地。地政總署不能保證申請人會取得前往申請地點的通行權，申請人須自行作出安排，以確保取得前往申請地點所需的通道通行權。至於已提交的排水計劃，擬議排水井／沙井及部分擬議地下喉管將於申請地點以外興建，現有的 U 型排水渠／明渠均位於其他私人土地的範圍之內。申請人須取得有關地段擁有人的同意，以便在其他私人土地關設這類裝置。此外，實際的地盤面積有待

測量確定。如有關地段擁有人向地政總署提出換地申請，則所涉私人地段的用地界線及地盤面積有待在換地階段核實。此外，申請地點位於吳家村的「鄉村範圍」。根據現行的土地管理安排，位於「鄉村範圍」的土地通常保留供原居民作小型屋宇發展。日後提出的換地申請不一定會獲政府考慮或批准；

- (b) 申請獲得批准，並不表示任何為符合《可持續建築設計指引》的規定而提出的建築設計元素，以及就擬議發展所建議的額外地積比率及／或總樓面面積寬免會獲建築事務監督批准。申請人須直接與屋宇署聯絡，以取得所需的許可。如建築事務監督不批准有關建築設計元素及總樓面面積寬免，而目前的計劃須作出重大修訂，則申請人或須向城規會重新提交規劃申請；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，須在提交建築圖則的階段釐定發展密度。申請地點與道路之間有一塊土地，根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，這塊土地現有的任何通行權對提供前往申請地點的通道有很大影響。擬闢設的休憩用地不得少於《建築物(規劃)規例》附表 2 所規定。根據《建築物條例》，除已獲豁免的設施外，康樂設施及警衛室的面積均須計算在總樓面面積內。「優質及可持續建築環境」的規定及新的總樓面面積寬免政策適用於申請地點。申請人須留意《建築物(規劃)規例》第 5 條訂明須闢設通往申請地點的通道，以及《建築物(規劃)規例》第 41D 條訂明所有建築物均須設有緊急車輛通道。該署會在申請人正式提交建築圖則後詳細審核有關圖則；
- (d) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即為了減少圍牆造成的視覺影響，申請人日後提交美化環境建議時應提供植物屏障，也應清楚顯示圍牆。鑑於申請地點毗鄰地段大部分屬於臨時用

途，可能會對日後的居民造成滋擾，因此建議沿申請地點界線種植樹木和大量灌木，以提供有效及富層次的植物屏障。此外，應告知申請人，美化環境建議的主要規定包括適當地美化邊緣區或沿擬議發展的圍牆栽種植物作為屏障；

- (e) 留意運輸署署長的意見，即申請地點經由一段區內通道接駁至公路網絡，但該通道並非由運輸署管理。申請人須向地政監督查核該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；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署並不／不應負責保養連接申請地點與錦上路的現有車輛通道；
- (g) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即擬議發展不得對毗連土地的排水造成負面影響；
- (h) 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及相關牌照機關轉介的個案後，便會制訂詳細的消防安全規定。在申請地點提供的緊急車輛通道應符合根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條所訂立的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部訂定的標準；
- (i) 留意漁農自然護理署署長的意見，即申請人應在切實可行的情況下，避免在施工或作業期間破壞有關地段毗鄰的樹木；
- (j) 留意民航處處長的意見，即由於申請地點鄰近石崗機場，當飛機在石崗機場進行升降時，申請地點或會受飛機噪音影響。此外，由於香港國際機場的航空交通增加，離境航班可能會使用接近申請地點的離境航道。在此情況下，申請地點會受飛機噪音影響，而當背景噪音低時，飛機噪音或會特別響亮；

- (k) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即現有水管會受影響，倘無法把受影響的水管改道，則須在由受影響水管中線每邊起計 1.5 米的範圍內劃設一個闊三米的水務專用範圍，供水務署使用。水務專用範圍之上不得搭建構築物，亦不得貯物或泊車。水務監督和其屬下人員，以及承辦商和其僱用的工人，應可帶同所需的裝備並駕駛車輛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。此外，水務專用範圍內不得種植樹木／灌木；
- (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是否有地下電纜(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；如有需要，應要求供電商更改地下電纜及／或架空電纜的位置，使電纜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
- (m) 就保存申請地點內的現有行人路諮詢區內居民。

## 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/569 在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗錦上路第 106 約地段第 560 號(部分)、第 563 號(部分)、第 564 號(部分)、第 565 號(部分)、

---



第 618 號 C 分段(部分)  
及第 618 號餘段(部分)臨時露天  
存放新旅遊車輛及新汽車零件連附屬工場  
(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/569 號)

---

### 簡介和提問部分

159. 高級城市規劃師／屯門及元朗何劍琴女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放新旅遊車輛及新汽車零件連附屬工場(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門提出的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點西鄰和附近有易受影響的用途(住宅構築物)，預計會出現環境滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，所提交的美化環境和保護樹木建議未能符合要求。其他相關政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲一份由一名元朗區議員提交的公眾意見。他反對這宗申請，理由是申請人先前提交的多宗申請的規劃許可已因未能履行許可附帶條件而遭撤銷，以及申請地點發出的噪音會對該區居民造成滋擾。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——規劃署基於文件第 12 段所詳載的理由，不支持這宗申請。「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向，是保留鄉郊地區的特色。對該地帶而言，有關的露天貯物用途是不相協調和不可取的工業相關用途，故應逐步淘汰，以實現提升區內環境質素的規劃意向。繼續於申請地

點進行臨時露天貯物用途會影響互相協調的永久用途，令「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向難以實現，並與附近現有和日後的住宅土地用途有抵觸。申請用途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提出的規劃申請」頒布的規劃指引編號 13E(城規會規劃指引編號 13E)，因為申請人未能在申請書內證明發展不會對附近地區的環境和景觀造成負面影響，而且有政府部門就申請提出負面意見，亦有區內人士反對申請。有一份公眾意見聲稱，申請人未能證明確已盡力履行規劃許可附帶條件，而有關作業會對區內居民造成滋擾。此外，申請人沒有履行先前規劃許可的附帶條件。當局先前曾批准三宗擬於申請地點進行相同露天貯物用途(附連／不附連工場)的申請(編號 A/YL-KTS/416、470 和 479)，並就該等申請訂定有關消防安全的規劃許可附帶條件。不過，全部三項規劃許可其後因未能在指定期限內履行有關消防安全的規劃許可附帶條件而遭撤銷。由於申請人屢次未能履行規劃許可附帶條件，這宗申請不值得從寬考慮。

160. 委員沒有就申請提出問題。

#### 商議部分

161. 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 段所載的拒絕理由，並認為有關理由恰當。有關理由如下：

- (a) 「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向，是保留鄉郊地區的特色。在該地帶內，不相協調和不可取的工業相關用途(例如申請地點的露天貯物用途)應逐步淘汰，以實現提升區內環境質素的規劃意向。自申請地點東北鄰一個擬議住宅發展項目獲批准後，規劃情況已顯著改變，因為該發展項目可加速實現規劃意向。繼續於申請地點進行臨時露天貯物用途會影響互相協調的永久用途，令「其他

指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向難以實現；

- (b) 有關發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請人未能在申請書內證明發展不會對附近地區的環境和景觀造成負面影響，而且有政府部門就申請提出負面意見，亦有區內人士反對申請；以及
- (c) 附近的土地用途主要包括住宅構築物／民居／住宅發展和農地。有關發展與附近現有和日後的住宅土地用途不相協調。

## 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/642 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉上輦粉錦公路水澗石村第 111 約地段第 83 號(部分)、第 85 號餘段(部分)、第 86 號(部分)、第 87 號 B 分段(部分)、第 87 號餘段(部分)、第 92 號餘段(部分)及毗連政府土地  
關設公眾停車場(私家車及輕型貨車)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PH/642 號)

---

### 簡介和提問部分

162. 高級城市規劃師／屯門及元朗何劍琴女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設公眾停車場(私家車及輕型貨車)；

- (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，詳情載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲由上輦村代表及兩名區內居民提交的三份公眾意見書。他們反對這宗申請或表示關注，理由是有關地點現時是附近民居的緊急車輛通道及區內通道／行人路。有關發展包括過多停車場，會對緊急車輛通道及區內通道／行人路造成負面影響或阻塞，對兒童及長者的安全構成威脅。元朗民政事務專員並無接獲區內居民的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所詳載的理由，規劃署不支持這宗申請。有關發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，而且在申請地點的公眾停車場每日 24 小時營業，或會對區內居民造成負面環境影響。雖然申請人所提交的經修訂停車場平面圖在申請地點設有闊 4.5 米的車輛通道，但申請人並沒有在申請書內詳述如何紓緩有關發展可能對附近地區造成的環境影響，因此申請人未能證明有關發展不會對附近地區的環境造成負面影響。地政總署元朗地政專員表示，現時有通道經過申請地點連接粉錦公路及北面的現有村屋。批准這宗申請或會影響經申請地點通往附近地區的區內通道。此外，由粉錦公路通往申請地點的通道非常狹窄，闊度約為三米至四米，並沒有妥善的行人路供行人使用。公眾停車場位於鄉村羣中，經常有車輛出入，或會危害道路安全。區內人士也基於道路安全理由反對闢設公眾停車場。

163. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

164. 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 段所述的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- (a) 有關發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即是反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。此地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。申請書內沒有提出充分規劃理據，足以令城規會偏離此規劃意向；以及
- (b) 申請地點位於鄉村羣內。申請人未能證明有關發展不會對毗鄰民居的環境造成負面影響。

### 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/643 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉梁屋村  
第 111 約地段第 1663 號餘段(部分)  
闢設臨時地盤辦公室(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PH/643 號)

---

165. 秘書報告，申請由 Lai Eduardid Fernande 先生提交，而黎慧雯女士是申請人的家庭成員，她已就此項目申報利益。由於黎女士涉及直接利益，小組委員會同意應請陳女士就此項目暫時離席。

[黎慧雯女士此時暫時離席。]

#### 簡介和提問部分

166. 高級城市規劃師／屯門及元朗何劍琴女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 闢設臨時地盤辦公室(為期三年)；

- (c) 政府部門的意見——一如文件第 9 段所詳載，相關政府部門並無就申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並無接獲公眾的意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據詳載於文件第 11 段的理由，認為有關臨時用途可予容忍三年。

167. 委員沒有對申請提出問題。

#### 商議部分

168. 何女士在回應主席的提問時表示，所涉地盤辦公室負責美化環境工程。

169. 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，至二零一五年七月二十日止，並須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上六時至翌日早上九時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點只可用作辦公室，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的任何時間，《道路交通條例》所界定超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；

- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點內的現有樹木及為美化環境而栽種的植物必須時刻妥為護理；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點內的現有排水設施必須時刻妥為保養；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一三年一月二十日或之前)提交現有排水設施的記錄，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(即二零一三年一月二十日或之前)落實已獲接納的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 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；
- (j) 如在指明日期當日沒有履行上述規劃許可附帶條件(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復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。

170. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決有關發展所涉及的任何土地問題；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即所涉私人地段包括以集體政府租契持有的舊批農地。該租契訂

有限制，如事先未獲政府批准，不得搭建構築物。短期豁免書第 3123 號批准所涉地段作辦公室及溫室用途，獲准的覆蓋面積及建築物高度分別不得超過 91.34 平方米及 6.1 米。如發現申請地點違反該短期豁免書的任何條款，地政總署保留採取適當行動的權利。此外，申請地點可直接由錦田公路經私人土地及政府土地前往，地政總署不會為有關政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。有關地段擁有人須向地政總署提出申請，以獲准在申請地點搭建額外／更多構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請。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等；

- (d) 留意運輸署署長的意見，即申請地點經一段區內通道連接公共道路網，該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區內通道所在土地的類別。此外，申請人須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；
- (e) 遵守環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少可能對環境造成的滋擾；
- (f) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為向發展項目供水，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；
- (g) 留意消防處處長的意見，即消防裝置的安裝／保養／改裝／維修工作須由註冊消防裝置承辦商負責，而註冊消防裝置承辦商在完成有關安裝／保養／改裝／維修工作後，須向要求進行工程的人士



發出證明書(FS 251)，並把證明書副本送交消防處處長；

- (h) 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，以找出申請地點內或附近是否設有地底電纜(及／或架空電纜)。根據所得的電纜圖則，倘申請地點內或附近設有地底電纜(及／或架空電纜)，而申請地點位於規劃署編訂的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人便須先諮詢供電商及與供電商作出安排。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，必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商改變地底電纜(及／或架空電纜)的走線，使其遠離擬建的構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《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，即並無記錄顯示建築事務監督已批准在申請地點搭建現有的構築物。根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物屬違例構築物，不應指定作任何用途。若擬進行任何新工程(包括臨時辦公室)，必須事先取得建築事務監督的批准及同意，否則有關工程屬違例建築工程。此外，根據《建築物條例》的規定，申請人須委聘一名認可人士出任擬議建築工程的統籌人。至於任何在已批租土地上搭建的違例建築物，建築事務監督或會在有需要時，根據屋宇署的清拆僭建物政策採取執行管制行動，以清拆所有違例建築物。批給這項規劃許可，不應視作當局認可申請地點上的現有建築工程或違反《建築物條例》的違例建築工程。申請地點須根據《建築物(規劃)規例》第 5 條的規定，闢設可從街道通往申請地點的通道，並根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條的規定，設置緊急車輛通道。倘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。

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/644 為批給在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉粉錦公路亞公田第 111 約地段第 100 號餘段、第 101 號 A 及 B 分段餘段及第 101 號 C 分段餘段作臨時「露天存放建築材料」用途的規劃許可續期三年  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/644 號)

---

[黎慧雯女士此時返回席上。]

簡介和提問部分

171. 高級城市規劃師／屯門及元朗何劍琴女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給作臨時「露天存放建築材料」用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的東北面有易受影響的住用構築物(最接近者約在 40 米外)，預計環境會受到滋擾。其他政府部門則對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並無接獲公眾的意見，而元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署認為這個臨時用途可再予容忍三年，理由詳載於文件第 12 段。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無涉及申請地點的任何關於環境的投訴。為紓緩這項發展對環境的潛在影響，建議在規劃許可加入附帶條件，限制作業時間和申請地點範圍內的活動，以盡量減低對周邊地區可能造成的滋擾。

172. 委員沒有就這宗申請提出問題。

### 商議部分

173. 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，由二零一二年八月八日至二零一五年八月七日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至早上八時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及法定假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行拆件、保養、修理、清潔、噴漆或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須經常保養申請地點各項根據編號 A/YL-PH/588 的申請所設置的排水設施；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點必須後移，以免侵佔水務專用範圍；
- (f) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一三年二月七日或之前)，提交保護樹木和美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (g) 就上述(f)項條件而言，必須在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一三年五月七日或之前)，落實保護樹木和美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一三年二月七日或之前)，在申請地點的邊界設置圍欄，而有關設施必須符合規劃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(即在二零一三年二月七日或之前)，提交申請地點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；
- (j) 在規劃許可續期之日起計六個星期內(即在二零一二年九月十八日或之前)，設置附有有效的消防證書(FS251)的滅火筒，而有關的滅火筒必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一三年二月七日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一三年五月七日或之前)，落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 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；
- (n) 如在上述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)或(l)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

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

174. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意元朗地政專員的意見，事先未經元朗地政處批准，不得搭建構築物。該處曾分別向第 111 約地段第 100 號餘段及第 101 號 A 及 B 分段餘段批出短期豁免書(編號分別為 2784 和 2799)。倘這些地段確有違反豁免書或地契條件的情況，該處保留採取執法行動的權利。申請地點須經一條位於政府土地的路徑才可到達粉錦公路。該處不為該塊政府土地進行維修保養工程；
- (b) 留意路政署總工程師／新界西的意見，路政署並不負責維修保養連接申請地點與粉錦公路的任何現有車輛通道；
- (c) 依照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》，採取紓緩環境影響措施，盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (d) 留意消防處處長的意見，考慮到擬議構築物的設計／性質時，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。為擬議建築物／構築物擬訂消防裝置建議時，申請人須參考文件附錄 VI 所列出的規定；
- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，擬議的地點侵佔了為一條直徑 1.2 米的現有水管所劃定的水務專用範圍。水務專用範圍內不得搭建構築物和種植樹木或灌木，亦不得作貯物用途。水務監督和其屬下人員與承辦商，以及他和他們所僱用的工人，應可帶同所需的裝備，駕車隨時自由進入該範圍，以便根據水務監督的規定或授權，鋪設、修理和保養橫跨或穿越該範圍地面或地底的水管和所有其他水務設施；

- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，所有建築工程必須符合《建築物條例》的規定。申請人須委聘一名認可人士統籌所有建築工程。批給規劃許可，不應視作當局認可申請地點上違反《建築物條例》的違例建築物。當局日後可採取執法行動，移除所有違例建築物；
- (g) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則，倘申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，而申請地點又位於《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供電商，並與供電商作出安排。申請人及／或其承建商在申請地點內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使電纜遠離擬建的構築物。申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《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
- (h) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請地點北部有地方可栽種更多植物，美化環境。此外，申請地點南部目前存放了一些物料，該等物料非常接近現有的樹幹，這種做法並不可取，必須予以糾正。

## 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/172 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的  
元朗八鄉蓮花地 199 號第 112 約  
地段第 348 號 A 分段擴建八鄉中心小學  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-SK/172 號)

---

### 簡介和提問部分

175. 高級城市規劃師／屯門及元朗何劍琴女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議擴建八鄉中心小學；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見，詳見文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份公眾意見書，提意見人支持這宗申請，理由是按建議擴建該校，有利於區內村民，並且可以保存該校具歷史價值的校舍。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——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 11 段。規劃署亦備悉有公眾意見書支持這宗申請。

176. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

177. 何女士回應主席的提問時表示，申請人建議擴建該校，是爲了照顧跨境學童的需要。

178. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一六年七月二十日止。除非在該日期前，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) 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；
- (c) 在展開這項發展前，設置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。

179. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決這項發展所涉及的任何土地問題；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，有關地段的擁有人須向元朗地政處提出申請，請准在申請地點搭建構築物或把申請地點的違規情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，倘予批准申請，可能會附加條款和條件，包括規定申請人繳付土地補價或費用。此外，申請地點須由錦上路經私人土地及政府土地前往，元朗地政處不會為該政府土地進行維修保養工程，亦不保證申請人會有通行權；
- (c) 留意環境保護署署長的意見，申請人應遵照《標準學校課室評估文件》，採取適當的紓減環境影響措施，盡量減低對環境的影響；
- (d) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人須美化環境，以淡化校舍正面看來延綿不斷的外觀；
- (e) 留意消防處處長的意見，消防處收到申請人正式提交的一般建築圖則及相關的發牌當局的轉介後，便會制訂詳細的消防安全規定。於申請地點設置的緊急車輛通道須符合根據《建築物(規劃)規例》第41D條訂立的《2011年建築物消防安全守則》D部第6節所定的標準；以及
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，該署沒有記錄顯示建築事務監督曾批准搭建申請地點上現



有的構築物。該些現時在已批租土地上的構築物，如是未經屋宇署批准而搭建的，根據《建築物條例》，乃屬違例構築物，不應指定作這宗規劃申請獲批准的用途。申請人若在申請地點進行任何新的建築工程(包括把貨櫃及開放式屋棚用作臨時建築物)，必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則有關工程即屬違例建築工程。此外，根據《建築物條例》的規定，申請人須委聘一名認可人士統籌擬議的建築工程。對於在已批租土地上搭建的違例建築物，建築事務監督可按需要根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，清拆該等違例建築物。批給規劃許可，不應視作當局認可申請地點上現有的建築工程或違反《建築物條例》的違例建築工程。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條的規定，申請地點須設有從街道通往該處的途徑，而根據該規例第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道。二零零二年二月十九日，建築小組委員會 I 會議通過當時的八鄉公立同益學校擴建後的發展密度，地積比率為 0.59 倍，上蓋面積為 59%，但這次申請提出的發展密度，地積比率及上蓋面積卻分別是 0.96 倍和 43.34%，與當年獲批准的地積比率及上蓋面積有差異。因此，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3) 條，他不會就此置評，而有關的發展密度會在提交建築圖則階段釐定。

## 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/595 在劃為「未決定用途」地帶的  
元朗公庵路第 119 約  
地段第 1162 號餘段(部分)及毗連政府土地  
闢設臨時貨倉存放建築材料及家居物料  
連附屬辦公室(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/595 號)

---

### 簡介和提問部分

180. 高級城市規劃師／屯門及元朗何劍琴女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 存放建築材料及家居物料的臨時貨倉連附屬辦公室（為期三年）；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長（下稱「環保署署長」）不支持這宗申請，理由是申請地點東北鄰及附近一帶都有易受影響的住宅用途，預計環境會受到滋擾。其他相關的政府部門則對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並無接獲公眾的意見，而元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為這個臨時用途可予容忍三年，理由詳載於文件第 11 段。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並沒有涉及申請地點的任何關於污染的投訴。為紓緩對環境的潛在影響，建議在規劃許可加入附帶條件，限制作業時間、禁止露天貯物和進行工場活動，以及限制使用重型貨車。

181. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

182. 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，至二零一五年七月二十日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至早上九時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點露天貯物；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行工場活動；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)進出申請地點；
- (f) 任何車輛均不得在公庵路(即申請地點的車輛通道)排隊等候或以倒車方式進出；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年一月二十日或之前)，提交車輛進出口通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一三年四月二十日或之前)，闢設車輛進出口通道，而有關情況必須符合路政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(即在二零一三年一月二十日或之前)，提交保護樹木和美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一三年四月二十日或之前)，落實保護樹木和美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年一月二十日或之前)，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；
- (l) 就上文(k)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年四月二十日或之前)，設置排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (m) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年一月二十日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 就上文(m)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年四月二十日或之前)，設置消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (o) 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；
- (p) 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)、(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，必須把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

183. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；

- (b) 與申請地點的其他相關擁有人解決這項發展所涉及的任何土地問題；
- (c) 留意元朗地政專員的意見，有關地段的擁有人和政府土地的佔用人須向元朗地政處提出申請，請准在申請地點加建構築物，或把申請地點的違規情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，倘予批准，可能會附加條款和條件，包括規定申請人繳付地價或費用。此外，前往申請地點的通道位於公庵路，元朗地政處不會為該通道進行維修保養工程，亦不保證申請人會有通行權。該政府土地有部分已暫時撥予渠務署進行「工務計劃項目第 4368DS 號－元朗南分支污水渠工程」（部分工程於二零零九年五月由工務計劃項目第 4235DS 號提升至此級別）；
- (d) 留意運輸署署長的意見，申請地點內須有足夠的空間讓車輛迴轉；
- (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（視乎何者配合現時的行人路而定），在公庵路出入口關設車輛進出口通道。申請人亦須採取足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流入鄰近的公共道路及排水渠。此外，路政署並不負責維修保養任何連接申請地點與公庵路的通道；
- (f) 遵守環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (g) 留意載於文件附錄 IV 有關消防處處長就擬備消防裝置建議的規定所提出的意見，有關的平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質，以及須清楚標示擬設消防裝置的位置；

- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，申請人須移除現有那些顯然並未根據《建築物條例》取得許可的構築物。若擬進行任何新工程(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。擬議的洗手間、貯物室、開放式屋棚及附屬辦公室須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有從街道通往該地點的途徑，以及緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，須在提交建築圖則的階段釐定發展密度。此外，批給規劃許可不應視作當局認可申請地點上違反《建築物條例》的違例構築物。如有需要，當局可採取執法行動，清拆所有違例建築物；以及
- (i) 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，以找出申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則，倘若申請地點位於《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供電商，並與供電商作出安排。申請人及／或其承建商在申請地點內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使電纜遠離擬建的構築物。申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《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(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/596 在劃為「未決定用途」地帶的元朗唐人新村第 120 約地段第 2366 號餘段、第 2367 號及第 2386 號餘段(部分)臨時露天存放建築機械及材料並闢設汽車修理工場

---

(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/596 號)

---

簡介和提問部分

184. 高級城市規劃師／屯門及元朗何劍琴女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築機械及材料並闢設汽車修理工場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點東鄰及附近都有易受影響的住宅用途，預料環境會受到滋擾。其他相關的政府部門則對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無收到公眾的意見，而民政事務專員也沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為這個臨時用途可予容忍三年，理由詳載於文件第 12 段。有關環保署署長的意見，過去曾有一宗關於環境的投訴涉及申請地點，指噴漆活動污染空氣，但投訴人其後表示已再沒有噴漆活動，滿意情況有所改善。為紓減對環境的潛在影響，建議在規劃許可加入附帶條件，限制作業時間、禁止使用重型貨車及在申請地點噴漆。

185. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

186. 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，至二零一五年七月二十日止，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，不得於星期日或公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點，或進出申請地點；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點噴漆；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須經常保養申請地點現有各項根據編號 A/YL-TYST/437 的申請所設置的排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年一月二十日或之前)，提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年一月二十日或之前)，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；
- (h) 就上述(g)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年四月二十日或之前)，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；



- (i) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一二年八月三十一日或之前)，設置附有有效消防證書(FS251)的滅火筒，而有關滅火筒必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年一月二十日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上述(j)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年四月二十日或之前)，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；
- (l) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)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；
- (m) 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)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 在規劃許可的有效期屆滿後，必須把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

187. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決這項發展所涉及的任何土地問題；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，有關地段的擁有人須向元朗地政處申請，請准在申請地點搭建新

加／大於規定的構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，倘予批准，或會附加條款及條件，包括規定申請人繳付地價或費用。此外，申請地點須從公庵路經政府土地及其他私人土地上一條非正式道路才能到達。元朗地政處不會維修保養該條路徑，亦不保證申請人會有通行權；

- (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通道／小路／路徑所在土地的類別，並與有關的管理和維修保養當局釐清該通道／小路／路徑的管理和維修責任誰屬；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須採取足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流入附近的公共道路及排水渠。路政署並不負責維修保養任何連接申請地點與公庵路的通道；
- (f) 遵守環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少對環境可能造成的滋擾；
- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請地點附近的水管未能用以裝設標準的柱形消防栓；
- (h) 留意載於文件附錄 V 有關消防處處長就擬備消防裝置建議的規定所提出的意見。有關的平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質；另外，須遵守有關露天貯物用途的良好作業指引，而平面圖上亦須清楚標示擬設消防裝置的位置。申請人若擬申請豁免設置某些規定的消防裝置，必須提出理據予消防處考慮；
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，該署沒有記錄顯示建築事務監督曾批准搭建申請地點上現有的構築物。該些現時在已批租土地上的構築物，如是未經屋宇署批准而搭建的，根據《建築物條例》，乃均屬違例構築物，不應指定作這宗規劃申

請獲批准的用途。申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括把貨櫃和開放式屋棚作臨時建築物)，必須先取得建築事務監督的批准和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。此外，根據《建築物條例》的規定申請人亦須委聘一名認可人士統籌擬議的建築工程。對於在已批租土地上搭建的違例建築物，建築事務監督可按需要根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，清拆該等違例建築物。批給這項規劃許可，不應視作當局認可申請地點上現有的建築工程或違反《建築物條例》的違例建築工程。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，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，須在提交建築圖則階段釐定發展密度；以及

- (j) 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，以找出申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。若申請地點位於規劃署編製的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供電商，並與供電商作出安排。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，必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使電纜遠離擬建的構築物。申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《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 58**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/598 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗唐人新村  
第 121 約地段第 1497 號(部分)、

---

第 1498 號餘段(部分)、  
第 1499 號(部分)及第 1512 號餘段(部分)  
關設臨時可循環再造物料回收中心(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/598 號)

---

### 簡介和提問部分

188. 高級城市規劃師／屯門及元朗何劍琴女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 該臨時可循環再造物料回收中心(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的東鄰和西鄰及附近均有易受影響的住宅用途，預計環境會受到滋擾。其他相關的政府部門則對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無收到公眾的意見，而元朗民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 12 段。這項發展不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，有關的規劃意向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，同時亦作低層和低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城規會的規劃許可。這項發展亦與附近地區(特別是東鄰及西鄰)的住用構築物並不協調。雖然申請地點附近有貯物場及工場，但大部分都涉嫌是違例發展，規劃事務監督可對之採取執行管制行動。申請書內亦無提出有力的規劃理據以支持偏離「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。這宗申請不符合城規

會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點先前沒有獲批給規劃許可以作這個用途。此外，鑑於這項發展會對環境造成滋擾，影響附近的住宅用途，環保署署長對這宗申請亦有負面意見。申請人提交的申請資料未能解決環保署署長所關注的問題，以及證明這項發展不會對附近地區的環境造成不良影響。若批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，也會立下不良先例，令同類申請擴散入「住宅(丁類)」地帶內，導致附近環境的質素下降。

189. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

190. 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。有關的理由是：

- (a) 這項發展不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，有關的規劃意向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，同時亦作低層和低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城規會的規劃許可。申請書內並無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；
- (b) 這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點先前沒有獲批給規劃許可以作這個用途。申請資料亦未能證明這項發展不會對附近地區的環境造成不良影響，而且政府部門對這宗申請也有負面意見。再者，這項發展與附近地區的住宅用途並不協調；以及
- (c) 由於自二零零二年以來，申請所涉的「住宅(丁類)」地帶沒有獲批給規劃許可以作同類用途，若批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，也會立下不良先例，令同類用途擴散入「住宅(丁類)」地帶。倘這

類申請都獲批准，累積影響所及，會令該區整體的鄉郊環境質素下降。

## 議程項目 59

### 第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/439-1 把核准屋宇發展的展開發展期限  
延長四年至二零一六年八月十五日止  
(即把原來期限延長四年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/439-1 號)

---

### 簡介和提問部分

191. 高級城市規劃師／屯門及元朗何劍琴女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 把核准屋宇發展的展開發展期限延長四年；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見，詳見文件第 8 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到四份意見書，由八鄉鄉事委員會、金錢圍村和吳家村的村代表及一名元朗區議員提交。提意見人反對這宗申請或表示關注，因為擬議的發展項目會造成污染或不良的環境影響，並會導致水浸問題，再加上區內的鄉村道路狹窄，擬議的發展項目會對交通造成不良的影響，以致道路安全問題惡化；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗把核准發展的展開發展期限延長四年的申請，理由詳載於文件第 9 段。這個核准的屋宇發展項目延期展開，是因為申請人因應文物保育專員辦事處和康樂及文化事務

署古物古蹟辦事處的意見，正在探討有何發展方案可保留江廈圍這個三級歷史建築物／構築物。此外，申請人已盡力履行規劃許可附帶條件，並已按附帶條件(e)項，在展開建造工程前，提交詳細的考古調查報告，評估擬在申請地點進行的建造工程對考古的影響。按建議把展開發展期限延長四年，不會引致累積的延長期超過核准發展計劃原來的展開發展限期(即四年)，而且這項建議符合有關「延長展開發展的期限」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 35B)。此外，相關的政府部門亦不反對延長展開發展的期限。雖然公眾提出意見，指發展項目會影響環境、排水及交通，但有關的政府部門並沒有負面意見，而且已建議在規劃許可加入相關的附帶條件。

192. 對於一名委員提出的問題，何女士回答說，申請人未有提出具體理由，解釋為何要把期限延長四年。不過，由於申請地點有三級歷史建築物，故此應要有充足時間讓申請人制定發展方案，以便能善用申請地點，並同時保育該已評級的歷史建築物。由於申請地點既有屋地，也有農地，申請人亦需要時間提出換地申請。

#### 商議部分

193. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一六年八月十五日止。除非在該日期前，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) 在申請地點的工程展開前，提交園境設計總圖，包括附有保護樹木建議和代償植樹計劃的全面樹木調查報告，而有關圖則及報告必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 落實核准的園境設計總圖，包括保護樹木建議和代償植樹計劃，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (c) 提交排水影響評估報告，並落實該報告所提出的洪泛紓緩措施，而有關報告及落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 設置緊急車輛通道、滅火水源及消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (e) 為將建於申請地點西面及北面邊界的區內通道進行設計，並闢設該通道，以便重置現有的區內小路，供申請地點西面的地段使用，而有關設計及通道必須符合地政總署署長或城規會的要求。

194. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 按照城規會的規定，如申請進一步延長這項規劃許可的有效期，將不屬 B 類的修訂範圍。申請人如欲申請進一步延期展開發展項目，可根據《城市規劃條例》第 16 條提交新的申請，詳情請參閱城規會規劃指引編號 35B 及 36A；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，沿申請地點西面邊界闢設的擬議通道建成後，必須與有關地段分割及免費交還政府，以便日後進行維修保養。倘申請人堅持自行管理及維修保養該擬議通道，擬議發展項目的換地申請須剔除有關通道所涉及的土地，亦須就重置現有區內小路的建議另行簽訂協議。在擬議的重置工程完成前，申請人或須負責維修保養現有那條區內小路，讓公眾使用，而有關情況必須符合政府的要求。申請人須說明該擬議通道的詳細設計。此外，申請人須就擬議發展項目向元朗地政處提交換地申請，讓該處考慮，但該處不保證提出的換地申請最終會獲得批准；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，須由建築事務監督釐定發展密度。考慮到申請地點的面積，根據《建築物條例》計算地積比率及上蓋面積時，《建



築物條例》第 16(1)(p)條規定闢設的內街所佔土地，或須從地盤面積扣除。擬沿申請地點西面邊界闢設的通道所佔土地，亦應從地盤面積扣除。此外，根據《建築物條例》，除非另獲給予豁免，擬設的會所應計入總樓面面積。申請人亦須留意《建築物(規劃)規例》第 41D 條有關設置緊急車輛通道的規定。在申請人正式提交建築圖則後，屋宇署便會提供詳細意見。另外，有關優質及可持續建築環境的規定及總樓面面積寬免的新政策適用於申請地點；

- (d) 留意消防處處長的意見，所設的緊急車輛通道須符合根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條制定的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部所訂標準。消防處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；
- (e) 留意康樂及文化事務署古物古蹟辦事處的意見，須原址保留申請地點內的三級歷史建築物，並盡量令該建築物與重建計劃融合。申請人亦須說明擬備將要正式提交的保育連住宅發展計劃的進度；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界北及總工程師／土地排水的意見，該區附近並沒有公共污水收集系統，申請人應把所建議的各項處理發展項目污水的方法提交環境保護署審批；
- (g) 留意漁農自然護理署署長的意見，擬議的發展項目應盡量避免對申請地點北部的成齡樹造成影響；
- (h) 留意保安局局長的意見，擬議的發展項目須符合石崗機場的航空高度限制；
- (i) 留意民航處處長的意見，由於航空交通量增加，香港國際機場的兩條跑道可能有飛機分別起飛。在此情況下，會有一條離境航道接近錦田地區。倘發展商在錦田發展任何易受噪音影響的用途，便須留意有關地點會受飛機噪音影響，而當背景音量水平較

低時，噪音可能會特別明顯。此外，申請地點可能會受到石崗機場的飛機噪音影響；以及

- (j) 留意機電工程署署長的意見，申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《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》。申請人及其承建商在低壓／高壓供電電纜附近搭建任何構築物前，必須與中華電力有限公司聯絡，要求該公司遷移現有供電電纜，使電纜遠離擬議發展項目。

[主席多謝屯門及元朗高級城市規劃師劉長正先生、黎定國先生、簡國治先生、馮智文先生和何劍琴女士出席會議，解答委員的提問。劉先生、黎先生、簡先生、馮先生和何女士此時離席。]

## **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/YL-TYST/547-4 在劃為「未決定用途」地帶的元朗唐人新村第 119 約地段  
第 1463 號 B 分段第 1 小分段(部分)、  
第 120 約地段第 2720 號餘段、  
第 2722 號餘段、第 2723 號、  
第 2724 號、第 2725 號、第 2726 號、  
第 2727 號、第 2728 號、第 2729 號、  
第 2730 號、第 2731 號、第 2732 號、  
第 2733 號、第 2734 號(部分)、  
第 2735 號、第 2736 號餘段(部分)、  
第 2737 號餘段(部分)及第 2738 號(部分)  
和第 121 約地段第 1678 號餘段、  
第 1679 號餘段、第 1681 號餘段、  
第 1682 號(部分)、第 1683 號(部分)、  
第 1684 號(部分)、第 1685 號、  
第 1686 號、第 1687 號、第 1688 號、

---

第 1689 號、第 1690 號、  
第 1691 號(部分)、第 1692 號及  
第 1693 號臨時露天存放建築材料及回收物  
料、建築機械、舊電器／電子產品及  
貨斗，並進行附屬包裝工序及停泊清潔  
車輛(為期一年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/547-4 號)

---

### 簡介和提問部分

195. 秘書報告，當局於二零一二年七月十七日收到申請，要求延長履行編號 A/YL-TYST/547 的申請的規劃許可附帶條件(j)項的期限。該宗規劃申請涉及臨時露天存放建築材料及回收物料、建築機械、舊電器／電子產品及貨斗，並進行附屬包裝工序及停泊清潔車輛用途，獲小組委員會批給附有條件的規劃許可，有效期為一年，其中附帶條件(j)項規定申請人必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年三月二十三日或之前)設置消防裝置。有關這附帶條件(j)項的履行期限，已由六個月延長兩次至十個月，即至二零一二年七月二十三日止。

196. 秘書繼續指出，當局於二零一二年七月十七日，即在二零一二年七月二十三日附帶條件(j)項履行期限屆滿之前五日，才收到這宗延長期限申請。根據城規會規劃指引編號 34B，即使申請是於指定期限屆滿前提交，若不是在指定期限屆滿前六個星期提交，城規會也不能予以考慮。由於城規會於二零一二年七月十七日才收到有關申請，規劃署沒有足夠時間在二零一二年七月二十三日指定期限屆滿前，問取政府部門的意見，因此，建議小組委員會不考慮這宗延長期限申請。

### 商議部分

197. 經商議後，小組委員會同意不能考慮這宗延長履行規劃許可附帶條件期限的申請，因為這宗申請是於在二零一二年七月二十三日指定期限屆滿前少於六個星期才提交，規劃署沒有足夠時間在指定期限屆滿前，問取政府部門的意見，因此，小組委員會不能考慮這宗第 16A 條申請。

198. 餘無別事，會議於下午六時二十五分結束。