

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會  
二零零七年九月十四日下午二時三十分舉行的  
第 357 次會議記錄

出席者

規劃署署長 伍謝淑瑩女士	主席
賴錦璋先生	副主席
陳嘉敏女士	
譚鳳儀教授	
陳偉明先生	
姚思教授	
簡松年先生	
吳祖南博士	
陳炳煥先生	
鄭恩基先生	
劉志宏博士	
環境保護署助理署長(環境評估) 區偉光先生	
地政總署助理署長／新界 苗力思先生	
規劃署副署長／地區 黃婉霜女士	秘書

因事缺席

蔣麗莉博士

杜德俊教授

葉天養先生

梁廣灝先生

鄭心怡女士

運輸署總工程師／交通工程(新界西)

李欣明先生

民政事務總署助理署長(2)

夏鎋琪女士

列席者

規劃署助理署長／委員會

劉星先生

總城市規劃師／城市規劃委員會

區潔英女士

城市規劃師／城市規劃委員會

李美芬女士

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零零七年八月二十四日  
第 356 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」)二零零七年八月二十四日第 356 次會議記錄草擬本無須修改，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

(a) 有關西營盤及上環分區計劃大綱草圖的司法覆核申請

2. 秘書報告，二零零七年九月十日，Heritage Hong Kong Limited 向原訟法庭申請許可，以提出司法覆核。有關司法覆核申請針對城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零零六年八月二十五日及二零零七年七月六日就《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/21》所作決定。原訟法庭尚未批予上訴許可。秘書會如常就司法覆核的所有有關事宜，擔任城規會的代表，並會盡快向城規會提交文件，以便更詳細討論有關個案。

[鄭恩基先生及區偉光先生此時到達參加會議。]

(b) 接獲的城市規劃上訴新個案

3. 秘書告知小組委員會下列上訴決定。

- (i) 城市規劃上訴個案編號：2005 年第 1 號  
在劃為「綜合發展區(3)」地帶的  
元朗南生圍涌業路第 115 約  
地段第 1212 號 A 分段餘段(部分)和毗鄰政府土地  
關設臨時貨櫃車拖頭／拖架停放場(為期三年)  
(申請編號 A/YL-NSW/147)

- (ii) 城市規劃上訴個案編號：2005 年第 2 號  
在劃為「綜合發展區(3)」地帶的  
元朗南生圍涌業路第 115 約  
地段第 1212 號 A 分段餘段(部分)  
闢設臨時私家車停車場(為期三年)  
(申請編號 A/YL-NSW/148)

4. 秘書報告，上述兩宗上訴是針對城規會經覆核後所作決定而提出的。該兩宗分別擬在《南生圍分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NSW/5》上劃為「綜合發展區(3)」地帶的土地，闢設臨時貨櫃車拖頭／拖架停放場(編號 A/YL-NSW/147)及臨時私家車停車場(編號 A/YL-NSW/148)(均為期三年)的申請在城規會覆核後駁回。二零零七年五月二十二日，城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)就有關上訴一併進行聆訊，並於二零零七年七月三十一日，在附帶條件下裁定上訴編號 1/05(停泊貨車及貨櫃車)及 2/05(停泊私家車或不超過 5 公噸重的輕型貨車)得直及批給較短的規劃許可有效期(即為期兩年)，主要理由如下：

- (a) 區內濕地的復修工作在未來兩年不可能會有實質或顯著的改善，因此，批准擬議用途不會對有關地點現時的土地用途地帶(即「其他指定用途」註明「綜合發展區包括濕地復修區」地帶)的規劃意向，構成任何或深遠影響；
- (b) 即使車輛不在有關地點停泊，也可能停泊在區內附近其他停車場，兩者所產生的交通量及噪音大致相若。擬議用途對排水及視覺效果造成影響的問題，可透過附加合適的條件獲得解決；
- (c) 根據「擬於后海灣地區內進行發展而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」的城規會規劃指引編號 12B，在濕地緩衝區內的臨時用途可獲豁免進行生態影響評估，但這並不代表城規會不應考慮擬議用途對生態造成的影響；
- (d) 至於上訴編號 1/05，有關地點先前獲批給港口後勤用途的規劃許可，但區內人士的意見不一，而除了

環境保護署署長及規劃署署長外，其他政府部門並無提出實質的負面意見；

- (e) 有關地點自一九九六年起已用作停車場，因此該區對泊車位的需求，必定達至合理水平；以及
  - (f) 鑑於規劃許可有效期及履行附帶條件的時限，申請人履行附加的規劃許可附帶條件，是有可能的。
- (iii) 城市規劃上訴個案編號：2005 年第 12 號  
擬在劃為「綠化地帶」的西貢下洋  
第 233 約多個地段和毗鄰政府土地  
興建屋宇  
(申請編號 A/DPA/SK-CWBS/4)

5. 二零零五年七月二日，上訴人提出上訴，反對城規會經覆核後駁回一宗擬建五幢兩層高屋宇的申請。有關申請所涉地點位於在《清水灣半島南分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-CWBS/2》上劃為「綠化地帶」的土地。

6. 上訴委員會先後於二零零七年一月二十九日、一月三十日及三月六日進行上訴聆訊，並在有附帶條件下裁定上訴得直，主要理由如下：

- (a) 擬議發展可大大改善整體的環境。鑑於整塊土地被「自然保育區」用地包圍，而「自然保育區」地帶不會進行任何發展，因此即使落實擬議發展，亦不大可能令市區或近郊有所擴展；
- (b) 考慮到發展項目的規模、擬議建築物高度及美化環境建議，附近居民在合理範圍內，應不會有任何投訴，而清水灣道西南面整體的優美和諧鄉郊環境，絲毫不會受擬議發展所影響。在擬議發展範圍多種植物，反而可改善環境；
- (c) 擬議發展獲得批准，「綠化地帶」的規劃意向不會因此失去意義。進行擬議發展，反而有助達至「綠化地帶」的規劃目標。雖然劃為「綠化地帶」，但

自該地帶首張發展審批地區圖公布後，有關土地一直沒有天然植物或擁有任何其他天然景致，對分隔下洋新村的「鄉村式發展」地帶與劃作「自然保育區」地帶的土地，不能發揮作用。雖然「綠化地帶」的規劃意向訂明，根據一般推定，該地帶不宜進行發展，但興建屋宇屬第二欄用途，如當局認為情況適合，便可批給規劃許可；

- (d) 有關土地的「現有用途」是停車場，可容納約 100 架私家車及貨車，所產生的交通量無可避免會多於只有五幢屋宇並設 10 個車位的屋苑。相對於「現有用途」，路面的重型車輛數目會大幅減少，整體交通量相信會顯著下降。雖然擬議通道的安排不符合運輸署所訂標準及規定，但擬議發展的建議措施勝於現時有關地點用作停車場的情況；以及
- (e) 批准擬議發展不會立下不良先例。每宗規劃許可申請必須按本身情況考慮。當局不應以累積交通影響為理由拒絕就擬議發展批給許可，因為並無其他地點有相同的「現有用途」（即停車場或露天貯物用途），而且附近劃為「綠化地帶」的土地會否有任何興建屋宇的規劃申請，根本是未知之數。倘日後發展造成任何實際交通問題，規劃署及運輸署會基於交通理由，反對日後所提出的申請。

(c) 上訴數據

7. 截至二零零七年九月十三日止，共有 17 宗個案有待上訴委員會聆訊。上訴個案統計數字的資料開列如下：

得直	:	20
駁回	:	100
放棄／撤回／無效	:	124
尚未進行聆訊	:	17
有待裁決	:	6
合計		267

8. 主席說，都會規劃小組委員會委員在上午曾關注上訴委員會對下洋個案的決定所造成的影響。秘書處稍後會擬備文件提交城規會討論。

### 西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島王愛儀女士此時應邀出席會議。]

#### 議程項目 3

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-TMT/15 擬在劃為「綠化地帶」的西貢早禾坑第 252 約地段第 19 號 A 分段及第 220 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/SK-TMT/15 號)

---

#### 簡介和提問部分

9. 高級城市規劃師／西貢及離島王愛儀女士簡介有關申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長對申請有所保留，因為申請地點位於一片土生林地內，在該處進行發展必須砍伐現有樹木，並導致林地面積減少。運輸署助理署長／新界不支持這宗申請，因為申請會為「綠化地帶」其他同類申請立下不良先例，申請人並未對有關的交通影響進行評估。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃角度提出強烈反對，因為申請地點位於再生的半天然林地，該林地是非常重要的景觀資源，與西貢西郊野

公園佈滿樹木的山坡相連，構成該鄉村宜人鄉郊環境的一部分。有證據顯示，在申請地點和該鄉村之間的地區，一些樹木已遭砍伐。擬議發展會導致樹木和其他重要的植物減少，並會鼓勵同類發展在有關的林區進行，令鄉村界線擴展而林地範圍縮小，對該區的景觀質素造成嚴重影響；

- (d) 在法定公布期內，當局接獲三份公眾意見書，反對擬議發展，理由是擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向、會破壞天然林地及該區的特色、會立下不良先例，以及「鄉村式發展」地帶內有足夠土地可供興建新界豁免管制屋宇；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持有關申請，理由詳載於文件第 12.1 段。申請地點和附近地區饒富鄉郊特色，並有景致宜人的林地。在該地點進行發展，會導致一些樹木和其他重要的植物減少，對該區的現有的景觀特色造成不良影響。擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。這宗申請情況並不特殊，亦無規劃優點，以支持偏離有關規劃意向。漁農自然護理署署長和總城市規劃師／城市設計及園境分別對申請有所保留和提出強烈反對。此外，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」），因為該區的「鄉村式發展」地帶內已預留足夠土地應付早禾坑村的小型屋宇需求。倘批准這宗申請，會為「綠化地帶」內其他同類申請立下不良先例，累積影響所及，會對該區的景觀和交通造成不良影響。

10. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

11. 委員認為這宗申請所涉的發展與附近的自然環境不相協調，也不符合臨時準則的規定。

12. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，即主要利用天然地理環境作為市區和近郊發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。這宗申請情況並不特殊，亦無規劃優點，以支持偏離有關規劃意向；
- (b) 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》，即該區的「鄉村式發展」地帶內已預留足夠土地，以應付早禾坑村的小型屋宇需求；以及
- (c) 批准這宗申請會為「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，有關發展會侵佔「綠化地帶」，對該區的景觀及交通造成不良影響。

[簡松年先生此時到席。]

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島王愛儀女士出席會議解答委員的提問。王女士此時離席。]

#### 議程項目 4

##### 第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/MOS/2 申請修訂《馬鞍山分區計劃大綱核准圖  
編號 S/MOS/13》，把馬鞍山樟木頭第 167 約地段第 146  
號 A 分段(部分)、第 146 號 B 分段(部分)及第 147 號 A 分  
段第 1 小分段(部分)由「休憩用地」地帶改劃為「鄉村式  
發展」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/MOS/2 號)

---

##### 簡介和提問部分

13. 下列規劃署代表此時應邀出席會議：

許惠強先生 - 沙田、大埔及北區規劃專員

鄧兆星博士 - 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區

14. 下列申請人代表此時應邀出席會議：

陳劍安先生 } 弘域城市規劃顧問有限公司

余佩詩女士 }

15. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋聆訊的程序。主席繼而邀請鄧兆星博士向委員簡介申請的背景。

16. 鄧兆星博士按文件詳載的內容簡介這宗申請，並陳述下列要點：

(a) 這宗申請擬把馬鞍山分區計劃大綱核准圖上的申請地點由「休憩用地」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶。申請人計劃在申請地點興建兩幢三層高的小型屋宇；

(b) 文件第 6 段載有政府部門的意見，有關重點分述如下：運輸署助理署長／新界對申請有所保留，因為小型屋宇發展應盡量限制在已規劃和已提供必要交通和運輸設施的「鄉村式發展」地帶內。雖然預期擬議發展不會帶來很大的交通量，但如這項發展獲得批准，會為日後同類申請立下不良先例，累積影響所及，會對交通造成嚴重的不良影響。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為擬議發展可能造成交通噪音問題，但申請人並無提交評估或量化交通噪音的報告，以支持改劃用途地帶的申請。雖然沿西沙路已設置隔音屏障，但擬議小型屋宇較高的樓層仍可能受到該道路的交通噪音影響。總城市規劃師／城市設計及園境對申請有所保留。雖然有關「休憩用地」地帶呈狹長形狀，但闊度仍足以作包括步行在內的靜態康樂用途。不過，申請地點位於「休憩用地」地帶中部，會佔去

計劃的「休憩用地」地帶大部分的土地，影響該地帶的完整，並減少景色宜人的行人徑的闊度，從而影響使用者的觀感；

- (c) 在法定公布期內接獲九份公眾意見書，反對擬議發展，理由是發展會用去面積已不足的休憩用地，擬議發展亦會對該區的寧靜環境、景觀、通風情況和道路安全造成不良影響。凱琴居業主委員會主席和西貢北鄉事委員會主席也反對這宗申請，指出休憩用地應保持作康樂用途；以及
- (d) 規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 9.1 段。有關的「休憩用地」地帶由樟木頭村的西南部伸延至帝琴灣凱琴居的東北部，位置方便，可供居民消閑遣興。該地帶亦可充當景觀和環境緩衝區，分隔北面的西沙路和南面的村落和住宅用途發展。批准這宗申請會減少「休憩用地」地帶的可用面積，並減弱該地帶的緩衝效果。擬議的小型屋宇會破壞「休憩用地」地帶的連貫性，阻礙使用者的視野和步行路徑，這樣會減低「休憩用地」地帶對遊人的吸引力，並影響日後休憩用地的設計。有關的「鄉村式發展」地帶有足夠土地應付小型屋宇的需求。申請書未有提供足夠資料，以證明西沙路的交通噪音不會對擬議發展造成不良影響。批准這項改劃用途地帶的建議，會為該區其他同類的改劃用途地帶建議立下不良先例。區內人士和公眾亦對申請提出強烈反對。

17. 主席繼而邀請申請人代表陳述支持這宗申請的理據。

18. 陳劍安先生借助 Powerpoint 簡報軟件陳述下列要點：

- (a) 申請地點位於樟木頭村的「鄉村範圍」內，是申請人所擁有的唯一土地。兩位申請人年紀老邁，希望能夠各興建一幢小型屋宇居住。小組委員會應對申請從寬考慮。申請地點約 30% 的土地劃為「鄉村式發展」地帶，其餘則劃為「休憩用地」地帶。為了釋除因休憩用地面積減少所引起的憂慮，申請人願

意把小型屋宇的面積由 63.05 平方米減少至 60 平方米和 60.7 平方米。因此，小型屋宇只會佔用「休憩用地」地帶 57 平方米的面積，對馬鞍山的休憩用地面積只會有輕微影響。就此而言，康樂及文化事務署署長並無提出反對。申請地點的其餘地方會進行美化環境工程，沿年豐路提供宜人的步行環境。

- (b) 申請人為塔門的原居村民，因為塔門的土地嚴重短缺，故提出跨村的小型屋宇申請。大埔地政專員已處理了約 20 宗跨村的小型屋宇申請。樟木頭村的「鄉村式發展」地帶用作發展小型屋宇的土地剛好能滿足該村的需求。在計入跨村小型屋宇申請的需求後，有關「鄉村式發展」地帶的土地已不足以應付小型屋宇的總需求。因此，有需要把土地改劃為「鄉村式發展」地帶；
- (c) 由於兩幢小型屋宇只會佔用很少地方，因此這宗申請對休憩用地面積只會有輕微影響。有關的政府部門並無提出反對。運輸署助理署長／新界的負面意見並非相關的因素，因為如這項意見成立的話，便意味着香港的任何一處地方都不能進行發展。申請人已知悉環保署署長所關注的事宜，但西沙路已設有隔音屏障，申請人也願意接受有關噪音水平；
- (d) 馬鞍山分區計劃大綱圖上用途地帶的界線須作出重大修訂，因為有關界線已不能配合實際的發展。分區計劃大綱圖上「休憩用地」地帶形狀狹長，顯示土地用途的分配有欠效率。「休憩用地」地帶的部分土地亦被現有的道路佔用。樟木頭村以西有大量空置土地，可改劃為「休憩用地」地帶。在加入上述的建議修訂後，有關把申請地點改劃為「鄉村式發展」地帶的建議只會對休憩用地面積造成輕微影響，可予以接受。

19. 一名委員指出，根據文件第 6.5(d)段所載由大埔地政專員提出的意見，如區內村民沒有表示反對，當局一般會接受跨村的小型屋宇申請。該委員注意到有村民對這宗申請提出反

對，並詢問申請人如何解決有人提出異議的問題。陳劍安先生回應說，由於申請人會把侵佔「休憩用地」地帶的面積減少至只有 57 平方米，並建議把樟木頭村以西的空置土地改劃為大片的「休憩用地」地帶，村民現在應不會再反對這宗申請。

20. 鑑於申請人代表並無提出其他意見，委員也沒有其他問題，主席告知申請人代表聆訊程序已經結束，小組委員會在他們離席後進一步商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人代表和規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

### 商議部分

21. 一名委員同意申請人代表的意見，認為有關用途地帶的界線已不能配合實際的發展，應予以修訂。不過，在規劃署完成土地用途檢討前，考慮改劃申請地點的用途地帶則為時過早，因為這會對同類申請立下不良先例。該委員也同意另一名委員較早前所提出的觀點，即把申請地點改劃為「鄉村式發展」地帶對申請人的小型屋宇申請並無幫助，因為有區內人士對這宗跨村的小型屋宇申請提出反對。其他委員同意上述意見。

22. 另一名委員詢問，為何屋宇編號 27 和 28 獲准在「休憩用地」地帶興建。秘書回答說，有關地點在分區計劃大綱圖上劃為「休憩用地」地帶前，上述的發展項目已經存在。由於政府部門獲准在所有地帶進行道路工程（與自然保育有關的地帶除外），有關工程也視為已根據《城市規劃條例》獲得批准，因此一些道路可能沒有完全按照分區計劃大綱圖所顯示的計劃路線興建。規劃署正檢討多份分區計劃大綱圖（包括馬鞍山分區計劃大綱圖），並會修訂用途地帶的界線，以便與實際的發展情況保持一致。

23. 另一名委員詢問，根據最新修訂的《評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則》（下稱「臨時準則」），如擬建小型屋宇的覆蓋範圍大部分位於「鄉村式發展」地帶內，並只會輕微侵佔「休憩用地」地帶，是否需要提出規劃申請。秘書回答說，根據修訂的臨時準則，小型屋宇發展項目如覆蓋範圍侵佔「休憩用地」地帶，則不論是否涉及政

府土地，均不獲豁免提出規劃申請。此外，馬鞍山分區計劃大綱圖的《註釋》並無訂明可在「休憩用地」地帶發展新界豁免管制屋宇。因此，申請人就擬議的小型屋宇提出改劃用途地帶的申請。

24. 主席總結說，大埔地政專員應檢討該區用途地帶的界線，以修正用途地帶界線與實際發展的差異之處。小組委員會亦認為申請人改劃用途地帶的建議並無優異之處，以支持小組委員會贊同有關申請。

25. 經進一步商議後，小組委員會決定不贊同這宗申請，理由如下：

- (a) 「休憩用地」地帶的規劃意向是提供戶外露天用地，供區內居民和公眾作康樂用途。該地帶亦用作該區住宅用途發展和道路網絡的視覺緩衝區。改劃用途地帶的建議會影響「休憩用地」地帶的布局，把該地帶分割成不完整的地塊，並縮短住宅用途發展和主要道路之間的距離。從設計和使用者的角度而言，這些都會造成不良的影響；
- (b) 樟木頭村已預留足夠土地，應付該村尚未處理和未來十年的小型屋宇需求。有關把部分「休憩用地」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶的申請並無充分理據；
- (c) 申請書並無提供充足資料，以證明擬議發展不會因西沙路過量的交通噪音而受到影響；以及
- (d) 倘批准這宗申請，會為「休憩用地」地帶內其他同類發展建議立下不良先例。倘這類建議均獲批准，累積影響所及，會鼓勵建築物發展擴散，對交通造成不良影響，並導致該區的環境質素普遍下降。

[沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生和高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧兆星博士此時應邀出席會議]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/NE-FTA/82 就劃為「農業」地帶的上水虎地坳第 52 約地段第 101 號(部分)、第 102 號 A 分段(部分)及毗連政府土地臨時輪呔修理工場的規劃許可(申請編號 A/NE-FTA/66)續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-FTA/82 號)
- 

簡介和提問部分

26. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧兆星博士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 就臨時「輪呔修理工場」的規劃許可(申請編號 A/NE-FTA/66)續期三年；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內，接獲一份公眾意見書，以環境、生態、交通和保安的理由反對這宗申請。民政事務專員亦接獲兩名區內人士的意見，他們認為當局應提醒申請人保護環境，不要污染梧桐河。當局也不應批准申請人使用申請地點兩旁的政府土地，以免阻礙村民出入的通道；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為可容忍這宗申請，理由詳載於文件第 11.1 段。申請所涉及的臨時用途與附近的土地用途並非不相協調，也不違反「農業」地帶的規劃意向。就此而言，漁農自然護理署署長並無特別意見。輪呔修理工場的規模細小。雖然申請地點附近有一些住用構築物，但環境保護署署長

沒有提出反對。小組委員會先前亦曾向輪呔修理工場批給規劃許可，申請人亦履行了規劃許可附帶條件。有關的政府部門並無提出反對，申請的用途也不大可能對附近地區造成重大的不良影響。儘管最近進行實地視察時發現不見了三棵樹木，但可附加規劃許可附帶條件，要求申請人進行補償種植。

27. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

28. 委員認為有關的輪呔修理工場為使用文錦渡路的車輛提供服務，可予以批准。

29. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一零年九月十四日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，對通往申請地點的車輛通道進行維修保養；
- (b) 在批給規劃許可之日起計的六個月內，即在二零零八年三月十四日或之前，提交保護樹木建議和美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，在批給規劃許可之日起計的九個月內，即二零零八年六月十四日或之前，落實保護樹木建議和美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 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；

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

30. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請人須委任認可人士拆卸申請地點上所有違例的建築工程／構築物；若擬搭建新構築物／進行新建築工程，亦須委任認可人士代為提交建築圖則。雖然他原則上不反對這宗申請，但這不應被理解為當局會根據《建築物條例》和相關規例，准許、容忍或接受申請地點上任何的建築工程／構築物；
- (b) 採取《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所述的環境影響紓緩措施，以盡量減低可能對附近地區造成的影響；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即現有水管DN1200 會受到影響，水務署應把該水管中線起計的三米範圍劃為水務專用範圍。因此，申請人應把擬議地點的界線移後，以剔除擬議的水務專用範圍；
- (d) 申請地點內和附近的現有水渠不能堆積垃圾／廢料，並須保持狀況良好；以及
- (e) 如貯存的輪呔數目超過 50 個，須向消防處處長提出正式申請。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/NE-LYT/362 在劃為「綠化地帶」的粉嶺布格仔第 85 約地段第 608 號 B 分段餘段(部份)、第 608 號 C 分段餘段(部份)、第 614 號餘段(部份)、第 615 號(部份)、第 620 號餘段和毗連政府土地闢設臨時廢物回收工場(拆卸彈子機／角子老虎機)(為期四個月)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/362 號)
- 

### 簡介和提問部分

31. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧兆星博士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時廢物回收工場(拆卸彈子機／角子老虎機)(為期四個月)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近一帶有易受影響的用途，預計會對環境造成滋擾。運輸署助理署長／新界不支持這宗申請，並要求申請人提交詳細的平面圖，顯示申請地點內的車輛通道、泊車位、裝卸區安排及車輛轉動空間，以供他作進一步考慮。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為有關發展與附近環境不相協調。批准這宗申請會鼓勵在區內進行同類發展，進一步令「綠化地帶」的景觀質素下降，累積影響所及，會對附近地區的現有景觀特色及景觀資源造成重大的不良影響；
- (d) 在這宗申請的法定公布期內接獲三份公眾意見書，兩份由布格仔村村民提交，其中一份附有 45 個簽署，另一份附有 3 個簽署，其餘一份由獨立人士提交。全部均反對這宗申請，理由是擬議用途與鄉郊環境不相協調，對附近地區的交通和環境造成不良影響，以及作業時可能會釋放幅射物質。民政事務

專員接獲兩項由區內人士以環境污染、交通安全和公眾健康為理由而提出的反對，亦接獲一項由區內人士提出的意見，表示支持這宗申請；以及

- (e) 規劃署的意見—— 規劃署不支持這宗申請，有關理由詳載於文件第 12.1 段。臨時廢物回收工場不符合「綠化地帶」的規劃意向。申請人並未提供充分理據，以支持偏離有關規劃意向。附近環境包括住用構築物和草木茂生的地區，與有關發展不相協調。有關發展會對附近地區的環境造成不良影響。環保署署長不支持這宗申請。運輸署助理署長／新界不支持這宗申請，因為通道不符合標準。總城市規劃師／城市設計及園境亦反對這宗申請，因為有關發展與景觀特色和附近鄉郊環境不相協調。申請人並沒有提供足夠資料，以證明回收設施進行作業時，不會對環境、交通和景觀造成不良影響。

32. 沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生回應一名委員的詢問時表示，根據申請人的資料，他先前曾使用一塊在大窩劃為「康樂」地帶的用地。許先生根據手頭上有限的資料，無法確定先前在另一塊用地進行的作業屬於「現有用途」抑或違例用途。由於上述用地已被渠務署收回，而該處的用途亦已終止，倘申請人欲再次在原來地點進行有關用途，便需要申請規劃許可。

#### 商議部分

33. 由於申請人因原有的作業地點須進行公共工程，因此仍需把經營期僅有四個月的業務遷往合適地點。一名委員對申請人表示體恤。另一名委員則表示明白申請人的情況，但作出考慮時，焦點應放在有關地點是否適合作申請所涉用途。

34. 由於申請的許可有效期僅為四個月，一名委員詢問，倘這宗申請被拒絕，而申請人申請覆核決定，需時將超過四個月，會否無法及時採取執行管制行動。許惠強先生回應時指出，當局已向申請地點內的違例用途發出強制執行通知書。根據現行的《城市規劃條例》，當局無須等候規劃申請的結果，亦可採取檢控行動。

35. 主席補充，有關政府部門進行任何公共工程計劃時，一般均會事先給予充分的通知和搬遷時間。由於有關用途並不涉及大型構築物，申請人要將作業遷往合適地點應該不太困難。委員同意並認為申請地點不宜作申請所涉用途，而且倘這宗申請獲得批准，在為期四個月的申請期限內亦無足夠時間履行必要的規劃許可附帶條件。

36. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 申請地點位於劃為「綠化地帶」的土地上，「綠化地帶」主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內並無提供充分理據，以支持偏離有關規劃意向；以及
- (b) 申請書內未有提供足夠資料，以證明申請所涉用途不會對附近地區的交通、環境及景觀造成不良影響。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(iii) A/NE-LYT/363 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺龍躍頭永寧村第 83 約地段第 1555 號 D 分段及第 1555 號 K 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LYT/363 號)

---

(iv) A/NE-LYT/364 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺龍躍頭永寧村第 83 約地段第 1555 號 G 分段第 1 小分段及第 1555 號 J 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第  
A/NE-LYT/364 號)

---

- (v) A/NE-LYT/365 擬在劃為「農業」地帶的龍躍頭永寧村第 83 約地段第 1555 號 H 分段及第 1555 號 M 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/365 號)
- 

37. 委員注意到，三宗申請性質類似，而且三個申請地點毗連，因此同意一併考慮這三宗申請。

#### 簡介和提問部分

38. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧兆星博士簡介這些申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 三宗申請各涉及一幢擬議屋宇(新界豁免管制屋宇)——小型屋宇；
- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／新界對申請有所保留，由於「鄉村式發展」地帶已規劃並具備必要的交通和運輸設施，新界豁免管制屋宇的發展應盡量限制在此地帶內。雖然預計擬議發展不會產生高交通流量，倘有關發展獲得批准，會為日後同類申請立下不良先例，累積影響所及，將對交通造成重大的不良影響；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，內容提出反對，理由為對「農業」地帶的生態造成不良影響，以及為「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」的擴展立下不良先例。民政事務專員接獲兩項由區內人士提出的反對和一項由區內人士提出的意見，表示支持這些申請；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這些申請，理由詳載於相關文件第 11.1 段。擬議小型屋宇符合《評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨

時準則》，即申請地點大部分位於「鄉村範圍」內，而可用作發展小型屋宇的土地，則未能應付預計需求。附近的土地用途饒富鄉郊特色，與擬議小型屋宇互相協調，而申請地點亦非常接近永寧村的鄉村範圍。雖然運輸署助理署長／新界以交通為理由對這宗申請有所保留，但申請地點附近已有數宗同類申請獲得批准，批准這三宗申請將符合城規會先前的決定。雖然有一項公眾意見以生態為理由提出反對，但漁農自然護理署署長並不反對這些申請。

39. 沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生回應一名委員的詢問時，以圖 A-2 及 A-3 作為輔助工具，指出有關「農業」地帶內主要是休耕農地，區內先前已有數個地點獲批給規劃許可作小型屋宇發展。

#### 商議部分

40. 經商議後，小組委員會決定按照個別申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准申請編號 A/NE-LYT/363、A/NE-LYT/364 及 A/NE-LYT/365。每項規劃許可的有效期至二零一一年九月十四日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。每項許可須附加下列條件：

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

41. 小組委員會亦同意告知各申請人：

- (a) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即：

- (i) 申請人須評估是否需要把內部供水系統伸延以接駁最接近的政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
  - (ii) 留意申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；
  - (iii) 留意申請地點位於與梧桐河及平原河抽水站相關的抽洪集水區內；以及
- (b) 留意該規劃許可只批給申請的發展項目。如須就擬議發展項目設置通道，申請人應確保該通道(包括任何所需填土／挖土工程)符合有關法定圖則的規定，以及在進行道路工程前取得城規會批給的規劃許可(如有需要的話)。

[吳祖南博士此時離席。]

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (vi) A/NE-TK/237 在劃為「鄉村式發展」地帶的大埔大美督村毗連第 28 約地段第 883 號及第 884 號的政府土地經營臨時食肆(餐廳戶外座位區)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TK/237 號)
- 

42. 主席表示劉志宏博士就此議項申報利益，因為他近期與這宗申請的顧問有業務往來。

[劉志宏博士此時暫時離席。]

### 簡介及提問部分

43. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧兆星博士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時食肆(餐廳戶外座位區)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門提出的反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，民政事務專員亦無接獲由區內人士提出的反對；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 11.1 段。

44. 委員並無就申請提出問題。

[簡松年先生此時暫時離席。]

### 商議部分

45. 委員得悉區內一些同類用途的申請曾獲批准。

46. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請，有關許可屬臨時性質，為期三年，至二零一零年九月十四日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 把發展項目從南面現有鄉村道路移後 1.6 米；
- (b) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零八年三月十四日或之前)為受發展項目影響的三吋水管進行改道工程(見文件圖 A-2)，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；

- (c) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零八年三月十四日或之前)提供消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零八年三月十四日或之前)提交排水渠駁引設施的建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零八年六月十四日或之前)為發展項目提供妥善的排水渠駁引設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (g) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (h) 在這項規劃許可有效期屆滿後，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。

47. 小組委員會亦同意告知申請人以下事宜：

- (a) 就食肆用途向大埔地政處取得短期租約；
- (b) 倘須進行《建築物條例》內訂明的任何建築工程，應告知申請人遵照《建築物條例》第 14(1)條的規定，在展開工程前，徵求建築事務監督批准和同意；
- (c) 在提交建築圖則階段時，須就根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度一事，徵詢建築事務監督的意見；

- (d) 申請人須就有關發展屬意採用的污水處理／排放方法徵詢環境保護署的意見；以及
- (e) 在供電電纜附近進行工程時，須遵守《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。申請人在地下電纜附近搭建任何構築物前，須徵詢中華電力有限公司的意見，以便改變現有低壓地下電纜的路線，遠離擬議構築物附近的範圍。

[劉志宏博士此時返回議席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vii) A/NE-TK/238 在劃為「鄉村式發展」地帶和「綠化地帶」的大埔洞梓村毗連第 14 約地段第 595 號 A 分段的政府土地  
闢建私人花園  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TK/238 號)
- 

#### 簡介和提問部分

48. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧兆星博士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 私人花園用途；
- (c) 政府部門的意見——從保護樹木的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請有所保留，因為申請地點內的政府土地有一棵大樹。從景觀規劃的角度而言，總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，因為申請人沒有履行先前兩項規劃許可有關保護樹木的規劃許可附帶條件，故質疑申請人會否履行這宗申請的規劃許可附帶條件；

- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，但民政事務專員接獲一份由區內人士提出的反對，理由為村內的土地有限，應保留作小型屋宇發展，而並非作私人花園用途；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為這宗申請可予以容忍，並批准部分申請，批給屬臨時性質的規劃許可(為期三年)，且附加附帶條件，有關理由詳載於文件第11.1段。根據兩宗先前申請(編號 A/NE-TK/202及205)，私人花園用途獲局部批准，限於核准短期租約所涵蓋的範圍。不過，花園範圍不應包括短期租約規管範圍以外的伸延部分，因為這樣會立下不良先例，進一步非法佔用政府土地。申請地點附近是村屋羣，土地用作鄉郊用途，與私人花園並非不相協調，不會對附近地區造成不良影響。除漁護署署長和總城市規劃師／城市設計及園境就保護樹木事宜表示有所保留外，有關政府部門並無提出反對。就保護樹木事宜所提出的關注可以透過附加相關的規劃許可附帶條件而獲得解決，但應給予較短的附帶條件履行期限，以便監察申請地點的情況和附帶條件履行情況，因為申請人沒有履行先前兩宗申請的附帶條件。

49. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

50. 委員考慮到先前的規劃許可，認為可批准部分申請，批給屬臨時性質的規劃許可(為期三年)，並給予較短的附帶條件履行期限。

51. 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，批准部分申請，核准範圍只限於文件圖 A-2 內以黑斜線標明的土地，有關許可屬臨時性質，為期三年，至二零一零年九月十四日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即二零零七年十二月十四日或之前)提交保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 就上文(a)項條件而言，保護樹木建議必須在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零八年三月十四日或之前)落實，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (d) 在這項規劃許可有效期屆滿後，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。

52. 小組委員會亦同意告知申請人下列事項：

- (a) 給予較短的規劃許可附帶條件履行期限，以便監察申請地點的情況和附帶條件履行情況；
- (b) 批給屬臨時性質的許可(為期三年)，以便申請地點內劃為「鄉村式發展」地帶的部分日後可撥出作小型屋宇發展；而申請地點內劃為「綠化地帶」的部分則可恢復原狀，以配合附近綠化和自然的環境；
- (c) 申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近的政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
- (d) 留意申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；以及
- (e) 就擬議發展的污水處理／排放事宜徵詢環境保護署的意見。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(viii) A/NE-TKL/299 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺坪洋村第 79 約地段第 883 號餘段闢設私人發展計劃的設施裝置(組合式變壓站)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TKL/299 號)

---

### 簡介和提問部分

53. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧兆星博士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議私人發展計劃的設施裝置(組合式變壓站)；
- (c) 政府部門的意見——從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點獲評定為優質農地，具高度復耕潛力；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，民政事務專員亦無接獲由區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，而有關理由詳載於文件第 10.1 段。擬議組合式變壓站規模細小，而且必須設置才能夠為申請地點東鄰的擬議新界豁免管制屋宇發展供電。變壓站應該不會對附近地區造成不良影響。除漁護署署長外，有關政府部門並無提出反對。漁護署署長關注土地的復耕潛力。不過，擬議發展規模細小，而且是供村民使用的必要設施。

54. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

55. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一一年九月十四日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。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) 提交並落實車輛通道建議，而有關建議及落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (d) 提供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。

56. 小組委員會亦同意告知申請人以下事宜：

- (a) 留意地政總署北區地政專員的意見，即有關地段的擁有人須向北區地政處正式申請短期豁免書；
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請地點位於與梧桐河及平原河抽水站相關的抽洪集水區內；以及
- (c) 留意消防處處長的意見，即所提供的緊急車輛通道，應符合根據建築署執行的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部所訂標準。

[主席多謝沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生和高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧兆星博士出席會議解答委員的詢問。許先生和鄧博士此時離席。]

## 屯門及元朗區

[高級城市規劃師／屯門及元朗林永文先生、李志源先生、吳少俊先生及陳偉信先生此時應邀出席會議。]

### 議程項目 6

[公開會議]

《天水圍分區計劃大綱核准圖編號 S/TSW/10》的擬議修訂  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 20/07 號)

57. 高級城市規劃師／屯門及元朗林永文先生按文件詳載的內容，簡介擬就該分區計劃大綱圖所作修訂，並特別提出以下各點：

#### 背景及建議

- (a) 該文件報告當局根據天水圍新市鎮預留區，特別是天水圍第 112 及 115 區香港濕地公園附近的「綜合發展區」用地的土地用途檢討所作建議，向元朗區議會城鄉規劃及發展委員會進行諮詢，並述明就《天水圍分區計劃大綱核准圖編號 S/TSW/10》所作的擬議修訂；
- (b) 二零零七年四月十三日，小組委員會認同有關的土地用途檢討，並要求規劃署徵詢元朗區議會的意見。有關該分區計劃大綱圖的主要修訂包括將第 112 及 115 區的「綜合發展區」地帶的地積比率，由現行分區計劃大綱圖原本訂定的 2 倍調低至 1.5 倍，而建築物在一層停車場上只可興建 10 層樓層的限制，則予以保留。另外在「綜合發展區」地帶的「註釋」附加提交空氣流通評估的規定，訂明在提交總綱發展藍圖階段，須進一步提交空氣流通評估。第 112 區南面的「綜合發展區」用地部分地方會改劃為「政府、機構或社區」地帶，以便興建一間中小學。香港濕地公園由「其他指定用途」(香港濕地公園)、「休憩用地」、「綜合發展區」及「自然保育區」地帶和「排水道」改劃為「郊野公

園」。第 108 A 區的「商業」地帶、第 122 區和 123 區的「綠化地帶」及第 27 和 33A 區的「政府、機構或社區」地帶，則會改劃為「休憩用地」地帶，以便彌補因建議改劃香港濕地公園的用地地帶所損失的規劃休憩用地；

#### 元朗區議會的意見

- (c) 元朗區議會城鄉規劃及發展委員會普遍對此表示歡迎，並支持減低發展密度、削減在第 112 及 115 區所提供的學校用地以及將若干用地改劃為「休憩用地」，但建議進一步調低地積比率。一些區議員認為天水圍的人口密度已甚高，該兩塊用地或許不宜用作進行住宅發展。他們亦建議在分區計劃大綱圖訂明最大總樓面面積，此舉可避免因《建築物(規劃)規例》所豁免計算總樓面面積而導致發展密度進一步增加。關於該兩塊用地的用途，區議員建議亦可用作與旅遊業有關的用途，以及闢設康樂或休憩用地，供區內人士享用，且建議在地面一層設立零售店，使城市設計更富姿采，並與香港濕地公園協調。此外應提供措施，紓緩香港濕地公園的上落貨車位、候車處及車位不足的問題，以及保留現有樹木；

[陳偉明先生此時到席，簡松年先生亦返回席上。]

#### 規劃署的意見

- (d) 規劃署認為無須進一步修訂該土地用途建議。有關發展區第 3、30 和 31 區及預留區的工程勘測工作已在一九九七年完成，土地用途檢討亦在二零零七年四月完成，同樣確定這些「綜合發展區」用地具有發展潛力，可發展為低密度住宅。擬議 1.5 倍的地積比率是根據一系列試驗方案所得的理想數字，確保在運用供不應求的土地資源，以及在可持續發展原則下，妥善顧及土地的發展潛力，取得適當平衡。「綜合發展區」地帶內樓宇擬議為 10 層另加一層停車間的高度，是根據設計準則(例如梯級式高度排列及樓宇設計和布局)訂定的，以免造成牆壁效應。訂定最高地積比率方面的發展密度限制，這樣

在進行詳細測量後計算符合有關用地的實際面積的認可總樓面面積時，可更為靈活。政府現正研究有關樓面面積優惠措施及在租契訂明最大總樓面面積的整體事宜。另外，如有關政府部門同意及在進行進一步勘察後，可視乎適當情況，在「綜合發展區」用地的規劃大綱訂明在香港濕地公園用地提供地面一層的零售店、停車場／上落貨區，以及有關該兩項發展項目樓宇設計的考慮因素。「綜合發展區」地帶的「註釋」已提供靈活措施，容許一系列與旅遊業有關的用途申請。不過，必須注意的是，元朗地政專員從賣地收入角度，不支持作旅遊業用途的建議，而且所提供的「休憩用地」地帶，亦相當充裕。土地用途檢討建議把五塊土地改劃為「休憩用地」，應可彌補香港濕地公園所損失的休憩用地。因此，在該兩塊「綜合發展區」用地增撥公共休憩用地，並無充分理據支持。

#### 元朗區議會所提出其他與擬議修訂無關的意見

- (e) 元朗區議會城鄉規劃及發展委員會亦提出其他意見，但與擬議修訂並無關連。有關意見如下：把第 108A 區的酒店用地改劃為「休憩用地」地帶、把第 120 區由「其他指定用途（電力支站）」地帶改劃為「休憩用地」、在預留區增設公共交通設施，以及全面檢討在天水圍北部、廈村及流浮山發展旅遊業的機會；
- (f) 規劃署認為當局已為「休憩用地」地帶預留足夠土地，因此無須將第 108A 區的酒店用地及第 120 區改劃作休憩用地用途。規劃署會徵詢其他有關部門的意見，以便研究可否增設公共交通設施及在有關地區發展旅遊業的機會；

#### 未來路向

- (g) 如小組委員會同意，文件所載分區計劃大綱圖的擬議修訂會根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱。

[陳炳煥先生此時暫時離席。]

58. 委員並無就擬議修訂提出問題。
59. 經商議後，小組委員會作出以下決定：
- (a) 留意文件第 3 段所載城鄉規劃及發展委員會委員的意見；
  - (b) 留意文件第 4 段概述規劃署所作的回應；
  - (c) 同意文件第 5 段所列及附件 I 詳載的天水圍分區計劃大綱核准圖的擬議修訂；以及
  - (d) 同意納入有關修訂的《天水圍分區計劃大綱草圖編號 S/TSW/10A》（在刊憲時會重新編號為 S/TSW/11）及《註釋》可根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以及《說明書》可連同分區計劃大綱草圖展示，以供公眾查閱。

## 議程項目 7

### [公開會議]

#### 《元朗分區計劃大綱草圖編號 S/YL/16》的擬議修訂 (鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 21/07 號)

60. 高級城市規劃師／屯門及元朗林永文先生按文件詳載的內容，簡介擬就該分區計劃大綱圖所作修訂，並特別提出以下各點：
- (a) 有關擬議修訂是因應舊墟內進行的核准道路工程而作出的。有關道路工程暫訂在二零零八年八月動工，並在二零一零年年底完工；
  - (b) 爲了在分區計劃大綱圖納入核准道路工程項目，建議落實修訂項目 A1 至 A3，把有關土地由「政府、機構或社區(1)」、「休憩用地」及「鄉村式發展」地帶改劃爲顯示「道路」的地方；

- (c) 有需要修訂舊墟一幅土地內受核准道路工程影響的用途地帶界線。建議落實修訂項目 B1 至 B3，把有關土地由「政府、機構或社區(1)」、「道路」及「休憩用地」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶；以及
- (d) 將會通知元朗區議會城鄉規劃及發展委員會和十八鄉鄉事委員會有關改劃地帶建議。該建議屬技術性質，只顯示舊墟在緊貼經修訂分區計劃大綱草圖根據《城市規劃條例》第 7 條展示前後所進行的核准道路工程項目。

61. 委員並無就申請提出問題。

62. 經商議後，小組委員會作出以下決定：

- (a) 同意文件第 3 段所述《元朗分區計劃大綱草圖編號 S/YL/16》的擬議修訂、附件 B 所載修訂圖則編號 S/YL/16A(在刊憲時會重新編號為 S/YL/17)及附件 C 所載修訂圖則的《註釋》可根據《城市規劃條例》第 7 條展示，以供公眾查閱；
- (b) 採用附件 D 所載《說明書》修訂本，述明城規會就元朗分區計劃大綱草圖各個土地用途地帶訂定的規劃意向及目的；以及
- (c) 同意附件 D 所載《說明書》修訂本可連同元朗分區計劃大綱草圖展示，以供公眾查閱。

[陳炳煥先生此時返回席上。]

議程項目 8  
第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/YL-PS/272 就劃為「未決定用途」地帶的元朗屏山第 122 約地段第 384 號(部分)、第 387 號 B 分段餘段、第 387 號 B 分段第 1 小分段餘段、第 387 號 B 分段第 4 小分段、第 387 號 C 分段第 1 小分段餘段(部分)、第 387 號 C 分段第 2 小分段餘段(部分)、第 388 號(部分)及第 390 號(部分)和毗連政府土地臨時露天燒烤場的規劃許可(申請編號 A/YL-PS/237)續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/272 號)
- 

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 就臨時露天燒烤場的規劃許可(申請編號 A/YL-PS/237)申請續期三年；
- (c) 政府部門的意見——元朗地政專員不支持該申請，理由是申請人不理警告，並無就申請用途申請短期豁免書及短期租約。康樂及文化事務署古物古蹟辦事處沒有意見，理由是申請人在二零零七年八月三十一日信中答允不會在申請地點加建構築物及豎立招牌或廣告牌，或佔用隨信夾附圖則以斜線加邊顯示的地點；
- (d) 在法定公布期內收到兩份由元朗區議會議員提交的公眾意見書，反對有關申請，理由是申請對環境造

成不良影響及與屏山文物徑及附近鄉郊環境不協調。他們亦要求在區內進行全面土地用途檢討，確定相互協調的用途；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12.1 段詳載的理由，認為該宗申請用途可予以容忍及獲續期兩年。設立露天燒烤場不會窒礙「未決定用途」地帶的規劃意向。當局可批准該宗臨時性質的發展項目，以待確定該區長遠的用途。先前申請編號 A/YL-PS/237 的相同用途申請在城市規劃委員會覆核後獲批給規劃許可，有效期為 12 個月，以便監察其運作情況及是否履行規劃許可附帶條件。申請人已按先前批給的許可履行所有規劃許可附帶條件。環境保護署署長、警務處處長及食物環境衛生署署長證實沒有收到環境或衛生方面的投訴，或向警方舉報的個案。上次批給許可後，規劃情況並無出現重大轉變。儘管收到公眾的意見，以環境理由反對有關申請，但有關政府部門並無提出反對，只建議附加規劃許可附帶條件，減低可能對環境造成的不良影響。關於元朗地政專員指出申請人須申請短期租約及短期豁免書一事，建議附加指引性質條款，提醒申請人向元朗地政專員提交正式申請，以便把違例構築物納入規管範圍。

64. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

65. 高級城市規劃師／屯門及元朗林永文先生在回應主席的詢問時表示，一如圖 A-2 及圖 A-4a 的照片所示，申請地點北面角落入口屬移後範圍。申請地點已移後，而申請人承諾會保留後移界線。

66. 苗力思先生要求在文件第 12.4(c)段的指引指質條款採用較嚴厲的措詞，清楚述明如申請人仍舊沒有申請短期租約及短期豁免書，元朗地政專員可視乎適當情況，採取執行契約條款行動及土地管制行動。

67. 委員花了不少時間，就申請用途與鄰近聚星樓的協調問題進行討論。一些委員認為該申請用途實際上與聚星樓附近一帶不協調，並會對該處景色造成不良影響。另一些委員則認為城市規劃委員會先前在覆核後已批給許可，有效期為 12 個月，以監察燒烤場的運作。申請人在規劃許可期內，已履行所有規劃許可附帶條件，而有關部門並無收到任何投訴。在此情況下，小組委員會並無充分理由拒絕這宗申請。一名委員建議當局繼續批給臨時性質的許可，以監察有關情況。不過，如按建議批給現時這宗申請為期兩年的規劃許可，便會發出錯誤的訊息，讓人以為申請用途與附近用途協調。另一名委員考慮到聚星樓是旅遊景點，加上元朗區議員提出強烈反對，認為申請地點應進一步移後，使人流更加暢順。

68. 林永文先生在回應時表示，古物古蹟辦事處認為入口的移後幅度已經足夠。當局現正針對有關用途與屏山文物徑的協調問題及區內私人土地產權事宜，檢討「未決定用途」地帶可作何種適當用途。該項土地用途檢討會在二零零八年年初完成，屆時會向政府部門及區內人士進行諮詢。

69. 一名委員認為應尊重私人產權。燒烤場用途與附近環境協調，因此應批准該申請，有效期為兩年。該委員亦指出，入口的移後幅度已經足夠，而申請人已提供行人路。

70. 主席表示私人產權應受制於法定圖則所訂法定條文。由於申請地點位於「未決定用途」地帶，有待當局確定該地帶長遠的土地用途，各類發展項目均須提交規劃申請，由小組委員會考慮。

71. 城市規劃委員會先前只批給 12 個月的許可期，期間申請人已履行所有規劃許可附帶條件。在上次批給許可後，並無收到投訴，而該區的土地用途檢討會在二零零八年年初完成。有見及此，委員認為批給為期 12 個月的規劃許可會較為恰當，以便監察有關情況，以及待土地用途檢討工作完成後再作決定。

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

劃許可屬臨時性質，有效期為十二個月，至二零零八年九月十四日止。有關許可須附加以下條件：

- (a) 一如申請人建議，在規劃許可有效期內，有關發展項目每日運作時間限定由下午五時至下午十時；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點使用廣播系統、手提揚聲器或任何形式的擴音系統；
- (c) 在規劃許可有效期內，在申請地點為美化環境所栽種的植物須時刻護理；
- (d) 在規劃許可有效期內，先前在申請地點根據規劃申請編號 A/YL-PS/237 提供的排水設施須時刻保養；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零七年十二月十四日或之前)，就申請地點現有的排水設施提交運作狀況記錄，而有關記錄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三個月內(即在二零零七年十二月十四日或之前)，提供消防裝置，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 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；以及
- (h) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)或(f)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。

73. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 與申請地點的有關擁有人解決與發展有關的土地問題；
- (b) 批給較短的規劃許可期(為期 12 個月)及較短的履行規劃許可附帶條件期限，以便監察申請地點的情況及履行規劃許可附帶條件情況；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即現時申請地點的佔用範圍界線與申請書所示申請地點略有出入，而西北面一塊狹長的政府土地亦遭佔用。申請人應就申請地點範圍作出澄清，並提交正式申請，以便把違例構築物納入規管範圍。如申請人沒有申請短期豁免書及短期租約，元朗地政處會視乎適當情況，採取執行契約條款行動及土地管制行動；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即翠屏道與申請地點之間的通道並非由該辦事處負責維修保養；
- (e) 採取環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載紓緩環境影響措施，盡量減低可能造成的環境滋擾；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給規劃許可不應視為屋宇署不會根據《建築物條例》及相關規例對現時在申請地點的構築物作出追究。如發現違例情況，屋宇署可根據該條例或其他成文法則採取適當行動。根據《建築物條例》，如擬進行任何新工程(包括搭建臨時構築物)，須正式提出申請，以待批准。如申請地點並非與一條至少 4.5 米闊的道路連接或可由該道路直達，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；
- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即如因擬議發展項目影響而須進行改道工程，有關費用須由申

請人負責。倘未能就受影響的主水管進行改道工程，則須在主水管中心線 1.5 米範圍內，為水務署提供水務專用範圍。在水務專用範圍以上不得搭建構築物，或把該處用作貯物。水務監督、屬下人員及承建商和所僱用的工人可隨時帶同所需裝備連車輛進入上述範圍，以便根據水務監督所規定或授權，鋪設及維修保養位於和穿越水務專用範圍地面及地底的水管及所有其他水務設施。如因申請地點範圍內及附近的公共水管爆裂或滲漏而造成任何損害，不論損害如何造成，政府概不負責；

- (h) 留意消防處處長的意見，即在正式收到一般建築圖則後，會制訂詳細的消防安全規定。應告知申請人，即使《建築物條例》並無規定須提交一般建築圖則，他仍須向消防處提交載有擬議消防裝置的建築圖則，以待核准；並在制訂有關消防裝置的建議時，參考「最低限度之消防裝置及設備守則」；以及
- (i) 留意食物環境衛生署署長的意見，即燒烤場經營人如打算在申請地點經營食物業，須根據《食物業規例》第 31 條的規定，向食物環境衛生署署長申領食物業牌照。經營人須承擔管理責任，防止該處所構成滋擾。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/YL-PS/273 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗屏山第 124 約地段第 2371 號餘段、第 2412 號(部份)、第 2413 號(部份)、第 2414 號餘段(部份)及第 2417 號餘段(部份)和毗連政府土地臨時露天存放廢五金及建築材料(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/273 號)
-

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放廢五金及建築材料(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點及／或通道附近有易受影響的用途，預計會對環境造成滋擾；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，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——規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 11.2 段。這宗申請不符合「綜合發展區」地帶的規劃意向，亦不符合城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 13D)，即申請地點先前從未獲批給任何規劃許可，申請人也未有提交相關的技術評估／建議，以證明擬議用途不會對附近地區的交通、排水情況和環境造成不良影響。從環境的角度而言，環保署署長不支持這宗申請。有關「綜合發展區」地帶內先前並無同類申請獲得批准。倘批准這宗申請，會為同類申請立下不良先例，累積影響所及，會導致該區環境的質素普遍下降。

75. 委員並無就申請提出問題。

### 商議部分

76. 委員認為，雖然有關「綜合發展區」地帶沒有需即時落實的計劃，但這宗申請仍會造成不良影響。

77. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議發展不符合「綜合發展區」地帶的規劃意向，即是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅用途，並提供商業用地、休憩用地和其他配套設施；
- (b) 擬議發展不符合城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 13D)，即申請地點先前從未獲批給規劃許可，申請人也未有提交相關的技術評估／建議，以證明擬議用途不會對附近地區的交通、排水情況和環境造成不良影響；以及
- (c) 有關「綜合發展區」地帶內先前並無同類申請獲得批准。倘批准這宗申請，會為同類申請立下不良先例，累積影響所及，會導致該區環境的質素普遍下降。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/YL-HT/503 就劃為「綜合發展區」地帶的元朗厦村  
第 129 約地段第 2412 號餘段、第 2415 號餘段  
(部分)、第 2417 號(部分)、第 2418 號餘段(部分)  
及第 2419 號餘段和毗連政府土地  
臨時貨櫃車停車場、露天存放貨櫃和建築材料  
連附屬汽車維修工場的規劃許可  
(申請編號 A/YL-HT/356)續期三年  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-HT/503 號)
- 

### 簡介和提問部分

78. 高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生告知委員，路政署總工程師／新界西在會議舉行前向他發出電郵，表示通道的情況符合要求，所以可刪除文件第 12.4 段所建議的許可附帶條件(g)及(h)項。

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 將臨時貨櫃車停車場、露天存放貨櫃和建築材料連附屬汽車維修工場的規劃許可(申請編號 A/YL-HT/356)續期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近一帶有易受影響的用途(離申請地點東南面約 45 米有民居)，預計會對環境造成滋擾。其他被諮詢的政府部門並無就這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 在這宗申請的法定公布期內接獲一份公眾意見書，內容提出反對，理由是會對民居及附近居民造成不良的環境影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為可對這宗申請予以容忍，有關理由詳載於文件第 12.2 段。有關「綜合發展區」地帶沒有需即時落實的計劃，申請所涉的臨時用途不會令該地帶的規劃意向難以實現。附近土地用途包括貨倉、露天存放貨櫃及建築和回收物料的場地，與申請所涉用途並非不相協調。申請地點先前曾獲批給規劃許可作相同用途，而申請人亦已履行規劃許可附帶條件。自從上一次批給規劃許可以來，規劃情況並無重大改變。申請所涉用途應該不會對附近地區造成重大的不良影響。除環保署署長外，有關政府部門並無提出反對。環保署署長所關注的問題，可透過附加規劃許可附帶條件而獲得解決，其中包括限制作業時間和貯存物料疊起的高度，以及要求鋪築地面；此外，建議附加屬指引性質的條款，要求遵守《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低可能對環境造成的影響。民居實際上距離申請地點約 45 米，中間隔着流浮山道。

80. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

81. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請，有關許可屬臨時性質，為期三年，至二零一零年九月十四日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，由晚上七時至翌日早上七時不得在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，星期日及公眾假期不得在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點界線的五米範圍內，貨櫃／物料疊起的高度不得超過邊界圍欄的高度；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，貯存在申請地點其他位置的貨櫃，疊起的高度不得超過七個貨櫃；
- (e) 在規劃許可有效期內，先前根據編號 A/YL-HT/356 已獲核准的規劃申請而在申請地點落實提供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的三個月內(即二零零七年十二月十四日或之前)提交申請地點內先前根據編號 A/YL-HT/356 的規劃申請而落實提供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的六個月內(即二零零八年三月十四日或之前)，在每個由貨櫃改裝而成的地盤辦公室提供九公升水劑／三公斤乾粉滅火筒，而有關設施必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的六個月內(即二零零八年三月十四日或之前)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，保護樹木和美化環境建議必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零八年六月十四日或之前)落實，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零八年三月十四日或之前)為申請地點設置圍欄和鋪築路面，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (l) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 在這項規劃許可有效期屆滿後，把申請地點恢復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。

82. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 與申請地點的有關擁有人解決與發展相關的任何土地問題；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請所涉地段屬於根據集體政府租契持有的舊批農地，事先未獲元朗地政處批准，不得搭建任何構築物，以及向元朗地政處申請短期豁免書和短期租約，以便把申請地點內的現有和擬議構築物及非法佔用政府土地的情況分別納入法定規管；

- (c) 遵守環境保護署署長所發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》最新版本，以盡量減低可能對環境造成的滋擾；
- (d) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須向負責地政事宜的部門查核連接申請地點和流浮山道的通道的土地類別，以及澄清管理／維修保養該通道的責任誰屬，並且須就此徵詢負責地政和維修保養事宜的部門的意見；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須按照路政署最新出版的標準圖則編號 H1113 及 H1114 或 H5115 及 H5116(視乎何者適合)在位於流浮山道的出入口建造車輛進出通道，以配合毗鄰行人路的類別，而由於現有車輛進出通道已損毀至一定程度，申請人須維修或重建該車輛進出通道；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即所有建造工程均須符合《建築物條例》的規定。申請人須委聘認可人士統籌所有建造工程。批給規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》容忍申請地點的違例構築物。當局日後可能會採取執行管制行動，移走所有違例工程；以及
- (g) 留意消防處處長的意見，即把申請地點部分範圍作擬議工場用途可能涉及貯存／使用危險品。如有需要，申請人應就牌照申請事宜，徵詢消防處危險品課的意見，以便把有關處所作上述用途。

[陳嘉敏女士此時暫時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iv) A/YL-LFS/163 在劃為「康樂」地帶的  
元朗流浮山第 129 約地段第 2096 號餘段  
(部分)、第 2097 號、第 2218 號餘段及  
第 2219 號餘段(部分)  
臨時露天存放雲石(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-LFS/163 號)
- 

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放雲石(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，預計會對環境造成滋擾。運輸署助理署長／新界要求小組委員會考慮倘批准這宗申請，會否為附近地區的同類申請立下不良先例。運輸署認為倘同類申請均獲批准，累積影響所及，可能會對附近道路網絡的交通造成不良影響。其他被諮詢的政府部門並無就這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，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——規劃署認為這宗申請可予以容忍，為期兩年，理由詳載於文件第 12.2 段。有關「康樂」地帶沒有需即時落實的計劃，申請所涉的臨時用途不會令該地帶的規劃意向難以實現。附近的土地用途包括貨倉和露天貯物用途，與申請所涉用途並非不相協調。申請地點先前曾獲批給規劃許可作相同用途，而申請人亦已履行上一項規劃許可的附帶條件。申請所涉用途應該不會對附近地區造成重

大的不良影響。除環保署署長和運輸署助理署長／新界外，有關政府部門並無提出反對。有關運輸署助理署長／新界所關注的交通問題，區內已有數宗同類申請獲得批准，而批准這宗申請將符合城規會先前所作的決定。申請人亦已告知，車輛不會經常往來申請地點。環保署署長所關注的問題，可透過附加限制作業時間和使用車輛類別的規劃許可附帶條件而獲得解決；此外，建議附加屬指引性質的條款，要求遵守《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低可能對環境造成的影響，亦會批給較短的規劃許可有效期(為期兩年)及較短的附帶條件履行期限，以便監察申請地點的情況，並讓申請人有時間把業務遷往其他合適地點。

84. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

85. 委員同意批給有效期較短的規劃許可(為期兩年)，以便申請人有時間把業務遷往其他合適地點。

86. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請，有關許可屬臨時性質，為期兩年，至二零零九年九月十四日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，由晚上七時至翌日早上七時不得在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，星期日及公眾假期不得在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，超過 5.5 公噸的車輛(包括重型貨車和貨櫃車拖架)不得在申請地點作業；

- (d) 在規劃許可有效期內，為美化環境而在申請地點栽種的植物必須時刻妥為護理；
- (e) 在規劃許可有效期內，先前根據編號 A/YL-LFS/109 的規劃申請而在申請地點落實提供的排水設施必須時刻妥為保養；
- (f) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即二零零七年十二月十四日或之前)提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即二零零七年十二月十四日或之前)，在每個由貨櫃改裝而成的地盤辦公室提供九公升水劑／三公斤乾粉滅火筒，而有關設施必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的三個月內(即二零零七年十二月十四日或之前)提交車輛進出通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，車輛進出通道建議必須在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零八年三月十四日或之前)落實，而有關情況必須符合路政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)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

- (1) 在這項規劃許可有效期屆滿後，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。

87. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 繼續佔用申請地點作申請所涉用途前應先把規劃許可續期；
- (b) 批給較短的規劃許可有效期(為期兩年)和較短的附帶條件履行期限，以便監察申請地點的情況，並讓申請人有時間把業務遷往其他合適地點；
- (c) 與申請地點的有關擁有人解決與發展相關的任何土地問題；
- (d) 留意元朗地政專員的意見，即申請所涉地段屬於根據集體政府租契持有的舊批農地，事先未獲元朗地政處批准，不得搭建任何構築物；
- (e) 遵守環境保護署署長所發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》最新版本；
- (f) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即車輛出入口太接近深灣路的路旁停車處，須澄清連接申請地點的道路／路徑／小路的土地類別，以及管理／維修保養該道路／路徑／小路的責任誰屬，並且須就此徵詢負責地政和維修保養事宜的部門的意見；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須按照路政署最新出版的標準圖則編號 H1113 及 H1114 或 H5115 及 H5116(視乎何者適合)在出入口建造車輛進出通道，以配合毗鄰行人路的類別，並就建造車輛進出通道事宜聯絡申請地點其他擁有人／申請人，以便作出協調；以及就車輛進出通道的闊度取得運輸署的同意；

- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即所有建造工程均須符合《建築物條例》的規定。申請人須委聘認可人士統籌所有建造工程。批給規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》容忍申請地點的違例構築物。當局日後可能會採取執行管制行動，移走所有違例工程；以及
- (i) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即避免在樹木一米範圍內貯存物料，以免破壞附近樹木。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (v) A/YL-LFS/164 在劃為「康樂」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 2095 號(部分)  
臨時露天存放建築材料(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-LFS/164 號)
- 

#### 簡介和提問部分

88. 秘書請委員參考在會議上提交的取代頁第 9、11 及 12 頁，有關取代頁先前已傳真予委員。

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築材料(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，預計會對環境造成滋擾。運輸署助理署長／新界要求小組委員會考慮倘批准這宗申請，會否為附近地區的同類申請立下不良先例。運輸署認為倘同類申請均獲批准，累積影響所及，可能會

對附近道路網絡的交通造成不良影響。其他被諮詢的政府部門並無就這宗申請提出反對或負面意見；

- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，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——規劃署認為這宗申請可予以容忍，為期兩年，理由詳載於文件第 12.2 段。有關「康樂」地帶沒有需即時落實的計劃，申請所涉的臨時用途不會令該地帶的規劃意向難以實現。附近的土地用途包括貨倉和露天貯物用途，與申請所涉用途並非不相協調。申請地點先前曾獲批給規劃許可作相同用途，而申請人亦已履行上一項規劃許可的附帶條件。申請所涉用途應該不會對附近地區造成重大的不良影響。除環保署署長和運輸署助理署長／新界外，有關政府部門並無提出反對。有關運輸署助理署長／新界所關注的交通問題，區內已有數宗同類申請獲得批准，批准這宗申請將符合城規會先前所作的決定。環保署署長所關注的問題，可透過附加限制作業時間和使用車輛類別的規劃許可附帶條件而獲得解決；此外，建議附加屬指引性質的條款，要求遵守《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低可能對環境造成的影響。總城市規劃師／城市設計及園境表示，申請地點內現有的樹木受到妥善護理，可作為有效的景觀屏障，亦會批給較短的規劃許可有效期（為期兩年）及較短的附帶條件履行期限，以便監察申請地點的情況，並讓申請人有時間把業務遷往其他合適地點。

90. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

91. 委員同意批給有效期較短的規劃許可（為期兩年），以便申請人有時間把業務遷往其他合適地點。

92. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請，有關許可屬臨時性質，為期兩年，至二零零九年九月十四日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，由晚上七時至翌日早上七時不得在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，星期日及公眾假期不得在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，超過 5.5 公噸的車輛(包括重型貨車和貨櫃車拖架)不得在申請地點作業；
- (d) 在規劃許可有效期內，為美化環境而在申請地點栽種的植物必須時刻妥為護理；
- (e) 在規劃許可有效期內，先前根據編號 A/YL-LFS/112 的規劃申請而在申請地點落實提供的排水設施必須時刻妥為保養；
- (f) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即二零零七年十二月十四日或之前)提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即二零零七年十二月十四日或之前)提交車輛進出通道建議，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，車輛進出通道建議必須在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零八年三月十四日或之前)落實，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (i) 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；

- (j) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 在這項規劃許可有效期屆滿後，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。

93. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 繼續佔用申請地點作申請所涉用途前須先把規劃許可續期；
- (b) 批給較短的規劃許可有效期(為期兩年)和較短的附帶條件履行期限，以便監察申請地點的情況，並讓申請人有時間把業務遷往其他合適地點；
- (c) 與申請地點的有關擁有人解決與發展相關的任何土地問題；
- (d) 留意元朗地政專員的意見，即申請所涉地段屬於根據集體政府租契持有的舊批農地，事先未獲元朗地政處批准，不得搭建任何構築物；
- (e) 遵守環境保護署署長所發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》最新版本；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即現時有樹木沿申請地點的界線生長，提醒申請人避免在樹幹一米範圍內貯存物料，以免破壞附近樹木；
- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請人須把內部供水系統伸延以接駁最接近且合適的政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題，

並須負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；

- (h) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須澄清連接申請地點的道路／路徑／小路的土地類別，以及管理／維修保養該道路／路徑／小路的責任誰屬，並且須就此徵詢負責地政和維修保養事宜的部門的意見；
- (i) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須按照路政署最新出版的標準圖則編號 H1113 及 H1114 或 H5115 及 H5116(視乎何者適合)在出入口建造車輛進出通道，以配合毗鄰行人路的類別，並就建造車輛進出通道事宜聯絡申請地點其他擁有人／申請人，以便取得協調；以及就車輛進出通道的闊度取得運輸署的同意；以及
- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即所有建造工程均須符合《建築物條例》的規定。申請人須委聘認可人士統籌所有建造工程。批給規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》容忍申請地點的違例構築物。當局日後可能會採取執行管制行動，移走所有違例工程。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vi) A/YL-LFS/165 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的  
元朗輞井村第 129 約地段第 1016 號餘段(部分)  
闢設私人發展計劃的公用設施裝置  
(組合式變電站)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-LFS/165 號)
- 

#### 簡介和提問部分

94. 秘書請委員留意文件第 8 頁的替代頁，該替代頁已傳真給委員，並在會上呈交委員參考。

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬設的私人發展計劃公用設施裝置(組合式變電站)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，民政事務專員亦無接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 11.1 段。

96. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

97. 委員認為，擬闢設的組合式變電站可以接受，因為該變電站是支援在申請地點以東發展新界豁免管制屋宇的必要設施。

98. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關規劃許可的有效期至二零一一年九月十四日止。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。有關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) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (c) 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。

99. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意元朗地政專員的意見，即申請所涉地段屬於根據集體政府租契持有的舊批農地，事先未獲元朗地政處批准，不得搭建任何構築物，以及申請人須就擬關設的組合式變電站申請短期豁免書；
- (b) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須向地政當局查核連接申請地點的道路／小路／路徑的土地類別，並諮詢有關的地政和維修保養當局，以澄清有關道路／小路／路徑的管理及維修保養責任誰屬；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請人若擬進行新工程，須根據《建築物條例》提交正式申請，以待批准。倘有關地點並非鄰接一條至少闊 4.5 米的街道，在申請人提交建築圖則階段，當局會根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，釐定有關發展密度；
- (d) 留意消防處處長的意見，即在收到正式提交的建築圖則後，消防處便會制訂詳細的消防安全規定；
- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為向擬議發展供水，申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近而合適的政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；以及
- (f) 留意衛生署署長的意見，即根據世界衛生組織的建議，申請人應採納為保護工人和公眾免受影響而編訂的國際暴露量指引，以及擬關設的組合式變電站是一項產生低量極低頻電場和磁場的裝置。因此，申請人應遵守國際非電離輻射防護委員會所發出的

《暴露於時變電場、磁場及電磁場(不超過 300 千兆赫)的限制指引》“Guidelines for Limiting Exposure to Time-varying Electric, Magnetic, and Electromagnetic Fields (up to 300GHz)”。該指引規定，在擬設變電站附近工人和公眾可進出的任何地點，有關的職業暴露量和公眾暴露量均不應超出相關的參考水平(前者為每米 1 萬伏特(E-field)和 0.5 毫特斯拉(B-field)；後者為每米 5 千伏特(E-field)和 0.1 毫特斯拉(B-field))。在擬關設的組合式變電站啓用後，相關人士應實地進行直接量度，以確定申請人已遵守國際非電離輻射防護委員會所發出的指引。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vii) A/YL-NSW/178 就劃為「其他指定用途」註明  
「綜合發展包括濕地修復區」地帶的  
元朗南生圍大生圍第 104 約地段第 3719 號  
P 分段第 1 小分段 A 分段(部分)及第 3719 號  
P 分段第 3 小分段(部分)  
關設臨時貨倉存放不銹鋼片及鋼線的規劃許可  
續期三年  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-NSW/178 號)
- 

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 就關設臨時貨倉存放不銹鋼片及鋼線的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，理由是通道附近有易受影響的用途，預計擬議發展會對環境造成滋擾。運輸

署助理署長／新界報告說，過去幾年，他接獲數宗針對錦繡花園大道交通噪音的投訴。他認為這宗申請在一定程度上會為該區帶來額外的交通量。其他被諮詢的政府部門對這宗申請並無提出反對或負面意見；

- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，反對這宗申請，理由是申請的用途不符合規劃意向，有關用途亦會增加交通壓力，並對環境造成滋擾。其中一名提意見人亦反對申請人利用臨時用途規劃許可申請的機制，藉以長期使用申請地點；以及
- (e) 規劃署的意見—— 規劃署認為可對這宗申請容忍兩年，理由詳載於文件第 12.1 段。申請涉及的臨時用途並不違反「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向，該地帶並無即時落實的計劃。同一用途先前曾獲批給規劃許可，申請人亦已履行最近一次許可的附帶條件。有關的規劃情況並無重大改變。申請的用途不大可能對附近地區造成嚴重的不良影響。除了環保署署長和運輸署助理署長／新界外，有關的政府部門沒有提出反對。關於運輸署助理署長／新界、環保署署長和公眾就交通和環境方面所關注的事宜，申請人表示有關的車輛通道會經錦壘路穿越元朗公路／青山公路，而不是經錦繡花園大道，所產生的交通量只是每月六架次。就此而言，城市規劃上訴委員會在批准先前的申請時，亦認為申請用途所產生的交通量相對較少。過去三年，當局並無接獲有關申請用途造成污染的投訴。小組委員會可通過附加規劃許可附帶條件，限制運作時間和貯存貨物的種類，以及附加擬議的指引性質條款，要求申請人遵守《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低可能對環境造成的影響，從而解決有關的環境問題。總城市規劃師／城市設計及園境表示申請地點內現有的樹木得到妥善護理，可有效阻隔視線，並美化環境。小組委員會可批給較短的兩年規劃許可有效期和較短的履行期限，以監察申請地

點的情況，並給予申請人時間把業務遷往其他適當地點。

101. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

102. 委員同意，可批給較短的兩年規劃許可有效期，以給予申請人時間把業務遷往其他適當地點。

103. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關規劃許可屬臨時性質，有效期為兩年，至二零零九年九月十四日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，晚上七時至翌日早上七時不得在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，星期日及公眾假期不得在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得把申請地點用作露天貯存用途；
- (d) 有關倉庫只應用於貯存不銹鋼物品，該等物品必須為申請人、或與申請人屬同一公司集團的公司、或實益擁有權與申請人相同的公司所擁有或處理；
- (e) 在規劃許可有效期內，為美化環境而栽種的植物須時刻妥為護理；
- (f) 在規劃許可有效期內，根據先前獲批准申請(編號A/YL-NSW/121)所安裝的排水設施須時刻妥為保養；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零七年十二月十四日或之前)提交消防裝置的建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (h) 就上文(g)項而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年三月十四日或之前)提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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) 如在指明日期當日仍未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；
- (k) 在這項規劃許可有效期屆滿後，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；以及
- (l) 有關許可只批給申請人個人，在申請人處置申請地點或其任何部分或其中任何權益後，即使兩年年期仍未屆滿，有關許可亦會自動撤銷。

104. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 小組委員會批給較短的兩年規劃許可有效期和較短的履行期限，以給予申請人時間把業務遷往其他適當地點，並監察申請地點的情況；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請所涉地段屬於根據集體政府租契持有的舊批農地，事先未獲元朗地政處批准，不得搭建任何構築物；申請地點西南面的居住區侵佔第 104 約地段第 3719 號 S 分段第 Q 小分段餘段，該地段並不屬於第 16 條申請的範圍；以及申請人須提出申請，以便把違例構築物納入法定管制；
- (c) 遵守由環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的最新版本；

- (d) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即錦墾路鄰近文苑村的路段為私家路；當局並不保證該私家路的通行權；以及按照該私家路的管理和維修保養情況，有關道路可能不適合貨車使用；
- (e) 留意消防處處長的意見，即儘管申請人無須根據《建築物條例》提交整體建築圖，但申請人也應向消防處提交收納擬議消防裝置的相關建築圖則，以待批核。申請人在擬備消防裝置建議時，應參考《最低限度之消防裝置及設備守則》最新版本第 4.29 段有關「低層工業貨倉／樓宇」的規定；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請人須拆卸申請地點上所有違例的建築工程／構築物。批給規劃許可，不應理解為當局不會根據《建築物條例》和相關規例，對申請地點上的任何構築物作出追究。如發現違規情況，當局可根據上述條例或其他成文法則採取適當的行動。根據《建築物條例》，若擬進行任何工程，均須由認可人士提交正式申請。倘有關地點鄰接一條闊度少於 4.5 米的街道，在申請人提交建築圖則階段，當局會根據《建築物(規劃)規例》第 19(2)條，釐定有關發展密度；以及
- (g) 留意漁農自然護理署署長的意見，即申請人須確保倉庫用途不會對附近地區的生態造成影響，並須採取相關措施，以避免對環境和生態造成不良影響。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (viii) A/YL-ST/338 擬在劃為「綠化地帶」的  
元朗新田洲頭村第 99 約地段第 453 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/YL-ST/338 號)
-

- (ix) A/YL-ST/339 擬在劃為「綠化地帶」的  
元朗新田洲頭村第 99 約地段第 453 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/YL-ST/339 號)
- 

105. 鑑於這兩宗申請性質類同，而且申請地點位置接近，因此委員同意一併考慮這兩宗申請。

#### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 每宗申請擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——總城市規劃師／城市設計及園境對有關申請有所保留，因為有關的申請地點地勢大致平坦，現正用作農地。這些地點位於常耕農地的中間，在整體的景觀中，構成重要的鄉郊景觀資源。擬議發展即使採取景觀影響紓緩措施，仍會對景觀造成不良影響，因為擬議發展會令農地分割，並破壞現有的景觀特色，而同類發展也會對景觀帶來累積的不良影響；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份由環保團體提交的公眾意見書，反對這兩宗申請，理由是這兩宗申請不符合該區的規劃意向，與附近的常耕農地亦非互相協調，對附近地區的景觀和排水也會造成不良影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這兩宗申請，理由詳載於文件第 13.1 段。擬議的小型屋宇不符合「綠化地帶」的規劃意向，並會導致常耕農地分割，破壞現有的景觀特色。擬議發展不符合《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」)，因為有關的申請地點位於「鄉村式發展」地帶外，洲頭村毗鄰的「鄉村式發展」地帶內的土地也並非未能應付預計的小型屋宇發展需求量。倘批准這宗申請，會為「綠化地帶」內其他同類申請立下不良先例，累積影響所及，會對該區的環境和基礎設施造成不良影響。雖然申請地點先前曾獲批給規劃許可(申請編號 A/YL-ST/7)，但有關許可是在當局採納臨時準則前批給的。在臨時準則獲採納後提出的三宗同類申請，均被小組委員會拒絕。當局亦接獲兩份公眾意見書，反對這兩宗申請。

107. 高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生在回應一名委員的提問時表示，涉及這兩處申請地點的先前獲批准的申請(編號 A/YL-ST/7)由不同的申請人提出。有關發展並無展開，規劃許可亦於一九九八年三月二十二日屆滿。

#### 商議部分

108. 委員知悉，在臨時準則頒布後，小組委員會不會對該區的同類申請批給規劃許可。擬議發展不符合臨時準則的規定，應予以拒絕。

109. 經商議後，小組委員會決定拒絕編號 A/YL-ST/338 和 A/YL-ST/339 的申請，理由如下：

- (a) 擬議發展並不符合「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。申請書並無提出充分理據，足以令小組委員會偏離這規劃意向；
- (b) 擬議發展不符合《評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則》，因為有關的申請地點位於「鄉村式發展」地帶外，洲頭村毗鄰的「鄉村式發展」地帶內的土地也並非未能應付預計的小型屋宇發展需求量。申請書並無提供充足資料，以

證明該區的「鄉村式發展」地帶內沒有土地進行擬議發展；

- (c) 申請書並無提供充足資料，以證明擬議發展不會對附近地區的景觀和排水造成不良影響；以及
- (d) 倘批准擬議發展，會為「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，會對該區的環境和基礎設施造成不良影響。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (x) A/YL-ST/340 擬在劃為「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」地帶及「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的元朗新田第 99 約地段第 768 號餘段(部分)、第 105 約地段第 5 號、第 6 號、第 183 號(部分)、第 185 號、第 186 號、第 187 號及第 188 號闢設臨時水上哥爾夫球練習場及附屬設施(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/340 號)
- 

### 簡介和提問部分

110. 小組委員會備悉，申請人代表於二零零七年八月三十日要求延期考慮其申請，以便有時間解決有關政府部門關注的技術問題。

### 商議部分

111. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步的資料。小組委員會同意當局應在收到申請人提交進一步資料當日起計的兩個月內，把申請提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，有兩個月時間準備所提交的補充資料；除非情況非常特殊，否則當局不會批准再次延期考慮這宗申請。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xi) A/YL-KTS/405 就劃為「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 395 號餘段(部分)及第 398 號餘段和毗連政府土地臨時露天存放建築材料、汽車與汽車零件和停放混凝土運送車用途的規劃許可續期六個月(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/405 號)
- 

### 簡介和提問部分

112. 高級城市規劃師／屯門及元朗吳少俊先生簡介這宗申請，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、汽車與汽車零件和停放混凝土運送車的規劃許可續期申請，為期六個月；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門反對或提出負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局並無接獲公眾意見，民政事務專員亦無接獲區內人士的反對／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 12.2 段。

113. 委員並無就申請提出問題。

### 商議部分

114. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向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，有效期為六個月，即有效至二零零八年三月十四日止，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，申請地點不得在晚上六時至翌日早上九時的晚間時分運作；
- (b) 在規劃許可有效期內，申請地點不得在星期日或公眾假期運作；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行任何汽車拆卸、保養、維修、清洗、噴漆及其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，擬議發展須從「元朗、錦田、牛潭尾及天水圍雨水排放系統改善工程第 1 階段第 2B 期」的施工範圍後移；
- (e) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零零七年十二月十四日或之前)，在申請地點界線築建圍欄(塗上深綠色油漆)，而有關設施必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計的兩個月內(即在二零零七年十一月十四日或之前)提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零七年十二月十四日或之前)落實美化環境的建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計的兩個月內(即在二零零七年十一月十四日或之前)提交根據更新的界線範圍修訂的排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零七年十二月十四日或之前)落實有關的排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (j) 在批給規劃許可之日起計的兩個月內(即在二零零七年十一月十四日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零七年十二月十四日或之前)提供消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (m) 如在指定日期或之前沒有履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

115. 小組委員會同意提醒申請人，這項規劃許可是就申請的用途而批給的。任何現時存在於申請地點而又並未包括在申請內的其他用途並不會為當局所容忍。申請人應立即採取行動，中止這些並非規劃許可所批准的用途。

116. 小組委員會亦同意告知申請人下列事項：

- (a) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即元朗地政處發現申請地點有違例搭建的構築物，申請地點內的政府土地更在事先未經該處批准下被佔用，而申請地點以北的政府土地亦築建了圍欄。該地段擁有人／佔用人應在取得規劃許可後，就在私人土地違例搭建構築物和非法佔用毗連政府土地事直，向元朗地政處提出申請，以便把違例情況納入法定管

制。不過，即使收到有關申請，元朗地政處亦不保證一定會給予批准；

- (b) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人應查核由錦上路通往申請地點的擬議通道的土地類別以及在管理和保養維修方面的責任誰屬；
- (c) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即連接申請地點與錦上路的任何現有通道並非／不會由路政署負責維修保養；
- (d) 留意路政署鐵路拓展處總工程師／特別職務的意見，即在規劃許可有效期內，九廣鐵路公司有權進出申請地點為特快火車線項目進行任何所需的地盤勘測工程；
- (e) 留意消防處處長的意見，即雖然《建築物條例》沒有規定須提交一般建築圖則，但申請人仍應向消防處提交有關的建築圖則，當中應提供在處所內搭建的構築物的詳細圖則並附載消防裝置建議，以供審批；
- (f) 就為處所申領貯存／使用危險牌照事宜，徵詢消防處牌照及審批總區危險品課的意見；
- (g) 留意機電工程署署長的意見，即申請人及其承建商在申請地點內搭建任何構築物前，應先與中華電力有限公司聯絡，以便更改低壓架空電纜的路線，使電纜遠離擬議發展。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》制定的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；以及
- (h) 遵守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》。

[姚思教授此時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xii) A/YL-PH/544 在劃為「住宅(丁類)」地帶的  
元朗八鄉第 111 約地段第 2899 號  
臨時露天存放建築材料及機器(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PH/544 號)
- 

### 簡介和提問部分

117. 高級城市規劃師／屯門及元朗吳少俊先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築材料及機器，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門反對或提出負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲一份公眾意見，反對這宗申請，理由是擬議發展對治安、生態環境和居民健康帶來負面影響，加上區內已有大量空置的露天貯物場，故此不應把偏遠的農地改作露天貯物用途；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為可以容忍這宗申請，理由詳載於文件第 12.2 段。申請地點附近地方主要作露天貯物用途，故申請的臨時用途並非與附近土地用途不相協調。這項發展大致符合城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 13D)，因為同類用途先前曾獲批給規劃許可，而有關的附帶條件亦全部履行。環境保護署署長認為申請地點以北的通道狹窄，重型車輛應不會經北面的通道出入，故此不會經過申請地點西北面易受影響的設施。而且過去三年亦無接獲涉及申請地點環境問題的投訴。規劃署建議附加條件，限制申請地點的運作時間、使用的車輛類別和所進行的活動。雖

然當局接獲一份公眾意見，基於擬議發展造成負面影響提出反對，但有關政府部門不反對這宗申請，而規劃署亦建議附加規劃許可附帶條件，以緩解擬議發展可能造成的負面影響。

118. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

119. 高級城市規劃師／屯門及元朗吳少俊先生在回應主席的詢問時指出，申請地點內搭建了一個住用構築物，但並無接獲公眾人士對此提出意見／投訴。

120. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，即有效至二零一零年九月十四日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行修理、保養、拆卸和工場活動；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點操作重量超過 24 公噸的重型車輛；
- (c) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，申請地點不得在晚上六時至翌日早上九時的晚間時分運作；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點不得在星期日或公眾假期運作；
- (e) 在規劃許可有效期內，根據先前申請(編號 A/YL-PH/421)在申請地點安裝的排水設施必須時刻妥為保養；
- (f) 在規劃許可有效期內，根據先前申請(編號 A/YL-PH/421)為美化環境而在申請地點栽種的植物必須時刻妥為護理；

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

121. 小組委員會同意提醒申請人，這項規劃許可是就申請用途而批給的。任何現時存在於申請地點而又並未包括在申請內的其他用途並不會為當局所容忍。申請人應立即採取行動，中止這些並非規劃許可所批准的用途。

122. 小組委員會亦同意告知申請人下列事項：

- (a) 在申請地點進行申請用途前，理應已取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決任何與這項發展有關的土地問題；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即事先未經元朗地政處的批准，不得在申請地點搭建任何構築物。據元朗地政處所見，申請地點有一個未經該處批准違例搭建的構築物，該處保留權利對違例情況採取適當的管制行動。元朗地政處相信申請地點的現有構築物是申請書中所指的更寮，但該處注意到該構築物的上蓋面積約 28 平方米，與申請人所指更寮的上蓋面積只有約 16 平方米有出入，申請人應加以解釋。申請人／土地擁有人應向元朗地政處申請短期豁免書，以便把該地段上構築物的違例情況納入法定管制；
- (d) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人應查核申請地點與錦田公路之間的擬議通道的土地類別，亦應查核由錦田公路通往申請地點的通道在管理和保養維修方面的責任誰屬；

- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即任何連接申請地點與錦田公路的現有通道並非／不會由路政署負責維修保養；
- (f) 遵守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》，以採取適當的紓緩措施；
- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近而合適的政府總水管，以便向發展項目供水。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請地點內的所有違例構築物均須清拆。所有建築工程均須符合《建築物條例》的規定。申請人須委聘認可人士統籌所有建築工程。批給規劃許可，不應理解為根據《建築物條例》，申請地點的違例構築物視作可獲接納。當局日後可能會採取執行管制行動，清拆所有違例工程；以及
- (i) 留意機電工程署署長的意見，即申請地點內安裝了低壓架空電纜和管道電纜，因此，申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》制定的《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申請地點內搭建任何構築物前，應先與中華電力有限公司聯絡，以便更改架空電纜／管道電纜的路線，使電纜遠離擬議發展的地點。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xiii) A/YL-PH/545 在劃為「農業」地帶的  
元朗八鄉橫台山第 111 約地段第 2832 號、  
第 2833 號、第 2834 號、第 2835 號、  
第 2836 號、第 2837 號及第 2838 號  
開設臨時騎術學校(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PH/545 號)
- 

### 簡介和提問部分

123. 高級城市規劃師／屯門及元朗吳少俊先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 開設臨時騎術學校，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門反對或提出負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲一份公眾意見，以擬議發展涉及砍伐樹木、阻塞公眾通道和造成負面環境影響為理由提出反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為這宗申請可以容許，理由詳載於文件第 12.2 段。這項發展屬康樂及教育性質，與附近林木茂盛的山坡和林村郊野公園並非不相協調。同類用途先前曾獲批給規劃許可，而有關的附帶條件亦全部獲得履行。申請用途應不會對附近地方造成嚴重不良影響，而有關政府部門亦不反對這宗申請。規劃署建議在批給許可時附加條件，以回應政府部門在景觀、排水和防火安全方面提出的技術問題。另建議附加一項指引性質的條款，促請申請人遵守「處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引」，以盡量減輕可能對環境造成的影響。雖然有一份公眾反對意見，但有關政府部門並不反對這宗申請，而規劃署亦建議附加條

件，規定申請人須保護樹木和栽種植物以美化環境。

124. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

125. 委員認為這項康樂發展規模不大，先前又曾獲批給許可，故此這宗申請可予批准。

126. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，即有效至二零一零年九月十四日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，申請地點內的現有樹木和為美化環境而栽種的植物必須時刻妥為護理；
- (b) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零八年三月十四日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零零八年六月十四日或之前)提供有關的排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零八年三月十四日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零零八年六月十四日或之前)提供消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (f) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (g) 如在指定日期或之前沒有履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (h) 在這項規劃許可的有效期限屆滿後，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。

127. 小組委員會亦同意告知申請人下列事項：

- (a) 在申請地點繼續進行申請用途前，理應已為規劃許可續期；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決任何與這項發展有關的土地問題；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即事先未經元朗地政處的批准，不得在申請地點搭建任何構築物。實地視察所見，申請地點有三個未經該處批准違例搭建的構築物，該處保留權利對違例情況採取管制行動。其中一個構築物部份伸延至地段第2831號，超出了申請地點的界線。申請人應澄清這宗申請實際佔用的土地界線。當局應提醒申請人向元朗地政處提出申請，以便把搭建的違例構築物納入法定管制。不過，即使收到有關申請，元朗地政處亦不保證一定會給予批准；
- (d) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人應查核申請地點與粉錦公路之間的擬議通道的土地類別，亦應查核由錦田公路通往申請地點的通道在管理和保養維修方面的責任誰屬；

- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即任何連接申請地點與粉錦公路的現有通道並非／不會由路政署負責維修保養；
- (f) 留意消防處處長的意見，即消防處在收到正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。他認為申請人在提出第 16 條申請時直接向消防處提交的消防裝置建議不可接受，因此，即使《建築物條例》沒有規定須提交一般建築圖則，仍建議申請人重新向消防處提交附載消防裝置建議的相關建築圖則，以供審批；
- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近的政府總水管，以便向發展項目供水。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
- (h) 留意機電工程署署長的意見，即申請地點附近安裝了低壓架空電纜，因此，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》制定的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給規劃許可不應理解為申請地點的任何現有構築物可免於被屋宇署根據《建築物條例》和相關規例作出追究。一旦發現違例情況，屋宇署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》，進行任何新建築工程，包括搭建任何臨時構築物，均須正式提出申請，以供審批。倘申請地點並非鄰接一條至少闊 4.5 米的街道，有關的發展密度便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；以及
- (j) 採取環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》中載列的環境緩解

措施，以盡量減低可能對環境造成的滋擾。就擬議用途的排污安排，申請人應遵守《水污染管制條例》的有關規定，詳情可聯絡環境保護署區域辦事處(北)。

[劉志宏博士此時暫時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(xiv) A/YL-PH/546 在劃為「住宅(丁類)」地帶和「農業」地帶的元朗八鄉第 111 約地段第 2879 號(部分)、第 2881 號(部分)、第 2888 號(部分)、第 2889 號(部分)、第 2890 號(部分)及第 2900 號(部分)臨時露天存放建築材料及機械(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/546 號)

---

### 簡介和提問部分

128. 小組委員會備悉，申請人於二零零七年九月五日要求延期考慮其申請，以便有時間為擬議用途擬備美化環境和排水建議。

### 商議部分

129. 經商議後，小組委員會決定因應申請人的要求延期對其申請作出決定，以等候申請人提交進一步的文件。小組委員會同意當局應在收到申請人提交的進一步資料當日起計的兩個月內，把申請提交小組委員會考慮。此外，小組委員會亦同意告知申請人，有兩個月時間準備擬提交的進一步資料；除非情況非常特殊，否則當局不會再批准延期。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xv) A/YL-TYST/361 在劃為「未決定用途」地帶的元朗唐人新村第 119 約地段第 1241 號(部分)  
關設臨時貨倉存放建築材料、  
地毯及瓷器連附屬辦公室(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/361 號)
- 

### 簡介和提問部分

130. 高級城市規劃師／屯門及元朗吳少俊先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時貨倉存放建築材料、地毯及瓷器連附屬辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門反對或提出負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲一份公眾意見提出反對，認為批准這類關設貨倉的申請會破壞四周傳統住宅區的環境，干擾區內居民的生活；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為這宗申請可以容忍，理由詳載於文件第 11.1 段。該「未決定用途」地帶的規劃意向是應付不斷增加的露天貯物用地需求，貯存不能存於普通倉庫的貨物，故此與貨倉用途並無衝突。這項發展與附近主要是露天貯物場、貨倉和工場的土地用途並非不相協調，亦大致符合城規會就「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（城規會規劃指引編號 13D），因為同類用途先前曾獲批給規劃許可，而有關的附帶條件亦全部履行。自上次批給規劃許可以來，規劃情況並無重大改變。申請用途應不會對附近地方帶來嚴重不良影響，而有關政府部門亦不反對這宗申請。再者，申請地點可由公庵路經一條

區內小徑直達，而發展項目帶來的交通流量極為輕微。規劃署建議在批給規劃許可時附加條件，限制申請地點的經營時間，使用的車輛類別和所進行的活動。另建議附加一項指引性質的條款，提醒申請人須遵守「處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引」，以盡量減低可能對環境造成的影響。雖然當局收到一份公眾意見，基於環境理由提出反對，但有關政府部門並不反對這宗申請，而規劃署亦建議附加條件，藉以緩解這項發展可能造成的不良影響。

131. 委員並無就申請提出問題。

[劉志宏博士此時返回參加會議。]

#### 商議部分

132. 委員認為這宗申請位於「未決定用途」地帶，而且四周亦有同類用途，故此可以容忍。

133. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，即有效至二零一零年九月十四日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，申請地點不得在晚上七時至翌日早上七時的晚間時分運作；
- (b) 在規劃許可有效期內，申請地點不得在星期日或公眾假期運作；
- (c) 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或進行工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點操作重量超過 24 公噸的重型車輛；

- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點內現有的美化環境植物必須時刻妥為護理；
- (f) 在規劃許可有效期內，申請地點內現有的排水設施必須時刻妥為保養；
- (g) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零八年三月十四日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零零八年六月十四日或之前)提供消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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) 如在指定日期或之前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。

134. 小組委員會亦同意告知申請人下列事項：

- (a) 在申請地點進行申請用途前，理應已取得規劃許可；
- (b) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人應向地政當局查核通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，亦應澄清該道路／通道／路徑的管理和維修責任誰屬，以及徵詢相關的地政和保養維修當局的意見；

- (c) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請地點與公庵路之間的接駁路徑並非由路政署負責維修保養；
- (d) 採取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》；
- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近的政府總水管，以便向發展項目供水。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；以及
- (f) 留意消防處處長的意見，即雖然《建築物條例》沒有規定須提交一般建築圖則，但申請人仍應向消防處提交附載消防裝置建議的相關建築圖則，以供審批。申請人在擬備消防裝置建議時，應參考現行《最低限度之消防裝置及設備守則》第 4.29 段「低層工業／貨倉樓宇」中的有關規定。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(xvi) A/YL-TYST/362 在劃為「未決定用途」地帶的元朗公庵路  
第 117 約地段第 785 號  
關設臨時貨倉存放金屬構架(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/362 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時貨倉存放金屬構架，為期三年；

- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，預期擬議發展會造成環境滋擾。運輸署助理署長／新界要求小組委員會考慮倘若這宗申請獲得批准，會否為附近地方的其他同類申請立下不良先例。他認為倘若同類申請均獲得批准，累積影響所及，可能會對附近道路網的交通造成負面影響。其他獲諮詢的政府部門並不反對這宗申請或沒有提出負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲一份公眾意見提出反對，認為批准這類申請會破壞四周住宅區的鄉郊環境，並對區內居民造成滋擾。市區有不少空置工業樓宇，可用作有關用途；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為這宗申請可以容忍，理由詳載於文件第 11.1 段。該「未決定用途」地帶的規劃意向是應付不斷增加的露天貯物用地需求，貯存不能存於普通倉庫的貨物，故此與貨倉用途並無衝突。這項發展與附近主要是露天貯物場、貨倉和工場的土地用途並非不相協調。雖然環境保護署署長不支持這宗申請，而運輸署助理署長／新界亦關注這項發展對交通累積造成的影響，但擬闢設的貨倉規模不大，而且貨物均存放在密封的地方，預計不會嚴重影響附近地方的環境。申請地點可由公庵路經一條區內小徑直達，沿途沒有任何易受影響的設施。據申請人表示，每月只有約 4 架次 5.5 公噸以下車輛出入，車輛出入疏落，因擬議發展而增加的車輛流量也極為輕微。規劃署建議在批給規劃許可時附加條件，限制申請地點的經營時間，使用的車輛類別和所進行的活動。另建議附加一項指引性質的條款，提醒申請人須遵守「處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引」，以盡量減低可能對環境造成的影響。雖然當局收到一份公眾意見，基於環境理由提出反對，但規劃署已建議附加條件，藉以緩解這項發展可能造成的不良影響。

136. 委員並無就申請提出問題。

[陳炳煥先生此時暫時離席。]

### 商議部分

137. 委員注意到沿公庵路一帶設有不少露天貯物場、貨倉及工場，故此認為這宗申請可以容忍。

138. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，即有效至二零一零年九月十四日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，申請地點不得在晚上十一時至翌日早上七時的晚間時分運作；
- (b) 在規劃許可有效期內，申請地點不得在星期日或公眾假期運作；
- (c) 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或進行工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點操作重量超過 5.5 公噸的車輛；
- (e) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零八年三月十四日或之前)提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零八年六月十四日或之前)落實美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零八年三月十四日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (h) 就上文(g)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零八年六月十四日或之前)提供排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零八年三月十四日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零八年六月十四日或之前)提供消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (l) 如在指定日期或之前沒有履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

139. 小組委員會亦同意告知申請人下列事項：

- (a) 在申請地點進行申請用途前，理應已取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決任何與這項發展有關的土地問題；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即元朗地政處發現申請地點有違例搭建的構築物，毗連申請地點

的土地亦在事先未經該處批准下被佔用，故此元朗地政處將會採取執行契約條款／土地管制行動。申請人應向該處申請短期豁免書及短期租約，以便把申請地點的違例情況納入法定管制。倘元朗地政處並無接獲／批准短期豁免書及短期租約的申請，而申請地點違例情況持續，該處會對註冊擁有人／佔用人採取適當的執行契約條款／土地管制行動；

- (d) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人應向地政當局查核通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，亦應澄清該道路／通道／路徑的管理和維修責任誰屬，以及徵詢相關的地政和保養維修當局的意見；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請地點與公庵路之間的接駁路徑並非由路政署負責維修保養；
- (f) 採取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》；以及
- (g) 留意消防處處長的意見，即雖然《建築物條例》沒有規定須提交一般建築圖則，但申請人仍應向消防處提交附載消防裝置建議的相關建築圖則，以供審批。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xvii) A/TM/357 擬在劃為「綠化地帶」、「政府、機構或社區」地帶和「道路」用地的屯門青山公路 436 號  
(第 131 約地段第 977 號餘段和擴展部分)  
興建屋宇(重建現有屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/357 號)
- 

#### 簡介和提問部分

140. 小組委員會備悉，申請人代表於二零零七年八月二十七日要求再度延期考慮其申請，以便有時間修訂擬議的環境影響

評估，以回應環境保護署署長提出交通噪音和潛在的空氣污染可能對擬議發展帶來影響的意見。

### 商議部分

141. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步的資料。小組委員會同意當局應在收到申請人提交的進一步資料當日起計的兩個月內，把申請提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，有兩個月時間準備所提交的補充資料；除非情況非常特殊，否則當局不會批准再次延期考慮這宗申請。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(xviii) A/TM-LTY Y/158 擬在劃為「綜合發展區」地帶和「綠化地帶」的屯門藍地第 130 約地段第 837 號餘段、第 839 號 A 分段、第 841 號、第 1035 號餘段、第 1037 號餘段及第 2527 號餘段(部分)和毗連政府土地進行綜合住宅發展(對先前規劃申請編號 A/TM-LTY Y/109 的核准發展計劃作出修訂)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-LTY Y/158 號)

---

### 簡介和提問部分

142. 高級城市規劃師／屯門及元朗陳偉信先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議綜合住宅發展(對先前規劃申請編號 A/TM-LTY Y/109 的核准發展計劃作出修訂)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對或負面意見；

- (d) 在法定公布期內，當局接獲四份公眾意見，其中三份支持申請，一份則建議福亨村路須予以改善，以應付擬議發展所帶來的交通；以及
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 11.1 段所詳述的理由，規劃署不反對這宗申請。關於有公眾意見認為福亨村路須予以改善，現行計劃涉及把分層住宅的總數由 198 個減至 162 個；而有關政府部門(包括運輸署及路政署)不反對這宗申請。

143. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

144. 經商議後，小組委員會決定根據《城市規劃條例》第 4A 及 16 條，並按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准總綱發展藍圖和這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一一年九月十四日止。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，否則這項許可將於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在提交並落實經修訂的總綱發展藍圖時，考慮下列附帶條件(b)、(c)、(e)、(f)及(g)項；以及一如申請人所建議，調整住宅樓宇的布局模式，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實園景設計總圖(包括保護樹木計劃)，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；
- (c) 提供通往申請地點的行車和行人通道，以及貨物起卸處，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 提交渠務影響評估，並按評估結果提供渠務設施及落實洪泛紓緩措施，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) 在展開挖掘工程前，提交詳細的考古調查報告，以評估擬議工程對考古的影響；並落實報告中提出的緩解措施，而有關報告和落實情況必須符合康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處或城規會的要求；
- (f) 為擬議發展提供緊急車輛通道、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；
- (g) 一如申請人所建議，提供公眾休憩用地，而有關設施必須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；以及
- (h) 提供通往丈量約份第 130 約第 1036 號地段的行車和行人通道，而有關情況必須符合地政總署署長或城規會的要求。

145. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 考慮城規會給予規劃許可的附帶條件以修訂總綱發展藍圖。核准的總綱發展藍圖及規劃許可附帶條件會由城規會主席核證，並根據《城市規劃條例》第 4(A)(3)條，存放在土地註冊處。申請人應盡快把有關規劃許可附帶條件納入經修訂的總綱發展藍圖，以便存放在土地註冊處。
- (b) 留意地政總署屯門地政專員的意見，即把「綠化地帶」納入申請地點內，可能引起清拆及重置的問題。就良好土地管理而言，如獲地區地政會議批准，把餘下政府土地(即現有行人路)納入土地交換界線，並保留通行權，使周圍地段受惠，會較為恰當。如果這個純屬發展商與有關村代表之間的私下安排，他原則上不反對重置村公所的建議。申請人應提供更多有關這項安排的資料，他就這方面保留提供更多意見的權利。擬議重批土地須視乎測量結果；在土地交換過程完成(如有的話)，以及正式收到申請人提交的砍伐樹木建議後，才會考慮所提交的保留、砍伐和移植樹木的建議。涉及政府土地的

重批地方現時建有寮屋，會對清拆和重置有影響。此外，屯門地政處須信納有關土地不能另行轉讓，才可把土地批給申請人。有關詳情須在落實土地交換階段予以解決。關於在申請地點內提供公眾休憩用地，申請人須告知有關政府部門是否同意負起上述用地的管理和維修的責任。如果這塊公眾休憩用地的管理和維修責任最終落在有關發展日後的分層住宅業主上，實屬不公平和不理想。申請人應向屯門地政處申請土地交換，以便擬議發展得以盡快落實。此外，由於「綜合發展區」的界線不規則，在詳細落實階段可能有需要微調有關界線。

- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即公眾行人路和毗連第 8 座的第 1036 號地段可把擬議地點分為兩個獨立的地點，每一個地點在提供出入口、照明、通風、康樂設施、休憩用地等方面，也應自給自足，而地積比率和上蓋面積不得超逾《建築物(規劃)規例》附表 1 所定的上蓋面積和地積比率。就根據《建築物(規劃)規例》計算上蓋面積和地積比率的方法而言，申請地點內的公眾行人路應從地盤面積中扣減。在申請地點內提供通往各幢樓宇的緊急車輛通道，須符合《建築物(規劃)規例》第 41D 條的規定。除非另獲給予豁免，擬議會所應計算在上蓋面積和地積比率內。就根據《建築物(規劃)規例》計算上蓋面積和地積比率的方法而言，任何內街(如需要的話)應從地盤面積中扣減。在提交建築圖則的階段，屋宇署會詳細查核建築物平面圖；
- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即現有水管如因擬議發展受到影響而須進行改道工程，有關費用須由發展商負責。倘未能就受影響的主水管進行改道工程，則須在主水管中心線 1.5 米範圍內，為水務署提供一個水務專用範圍。在水務專用範圍上不得搭建構築物，或把該範圍用作貯物；
- (e) 留意康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處的意見，即如果獲接納的考古調查證明申請地點具重要

的考古價值，申請人須落實緩解措施，而有關落實情況必須符合古物古蹟辦事處的要求。根據《古物及古蹟條例》(第 53 章)，考古調查應由取得古物主管當局所簽發牌照的一名合資格考古學家進行；

- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即應為屋宇之間提供綠化空間，使擬議發展與現有相鄰環境的景觀更為融合；
- (g) 留意消防處處長的意見，即在第 9 座前面的緊急車輛通道向後退入超逾 10 米，明顯不符合消防處的要求。詳細的消防安全規定會在收到正式提交的一般建築圖則後制定。此外，申請地點內所提供的緊急車輛通道，應符合根據《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；
- (h) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人應澄清申請地點內擬議「公眾行人路」的性質和管理／維修保養責任誰屬；以及
- (i) 留意電訊管理局總監的意見，即如果擬議發展影響藍地附近地區的免費電視接收，申請人應負責進行電視接收的改善工程，包括任何補救措施所涉費用。

[簡松年先生此時暫時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(xix) A/TM-LTY Y/159 在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門藍地第 130 約地段第 1981 號餘段(部分)和毗連政府土地  
闢設臨時危險品車輛停泊處、  
辦公室及貯物場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM-LTY Y/159 號)

---

### 簡介和提問部分

146. 高級城市規劃師／屯門及元朗陳偉信先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時危險品車輛停泊處、辦公室及貯物場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——特別指出環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，預期有關發展會對環境造成滋擾。渠務署總工程師／新界北認為發展商應證明擬議發展不會增加毗鄰地方的洪泛威脅；
- (d) 在法定公布期內，當局共接獲兩份基於環境理由而提出反對的公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 11.1 段所詳述的理由，規劃署不支持這宗申請。臨時危險品車輛停泊處、辦公室及貯物場並不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，也與附近地區的民居不相協調，最接近的民居距離地盤界線只有約 5 米。申請書內沒有提供足夠資料，以證明這項發展不會對附近地區的環境及排水造成不良影響。環保署署長不支持這宗申請，理由是預期這宗申請會對申請地點附近易受影響設施的環境造成滋擾。渠務署總工程師／新界北也就排水設施提出關注。批准這宗申請，會為同類申請立下不良先例，累積影響所及，會令該區的環境質素普遍下降。

147. 委員並無就申請提出問題。

### 商議部分

148. 委員認為危險品車輛停泊處、辦公室及貯物場不應設於「鄉村式發展」地帶內。

149. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 這項發展並不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即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。「鄉村式發展」地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。申請書內沒有提供充分理據，足以偏離這規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請書並無提供足夠資料，以證明有關發展不會對附近地區的環境及排水造成不良影響；以及
- (c) 同一或附近「鄉村式發展」地帶內先前並無同類申請獲得批准。批准這宗申請會為「鄉村式發展」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這些申請均獲批准，累積影響所及，會令該區的環境質素普遍下降。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(xx) A/TM-LTY Y/160 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶和「綠化地帶」的屯門藍地第 130 約地段第 1103 號(部分)關設臨時私家車停泊處及貯物場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM-LTY Y/160 號)

---

#### 簡介和提問部分

150. 高級城市規劃師／屯門及元朗陳偉信先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時私家車停泊處及貯物場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——沒有接獲有關政府部門提出的反對或負面意見；

- (d) 在法定公布期內，當局共接獲兩份公眾意見，而民政事務專員收到一份來自福亨村居民的強烈反對意見，理由是申請用途並沒有反映現時用作非法汽車維修和噴漆工場，這些用途造成嚴重環境滋擾；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12.1 段載列的理由，不支持這宗申請，即擬議發展不符合「住宅(丁類)」地帶和「綠化地帶」的規劃意向；申請書內沒有提供充分的理據，足以令當局偏離這兩個地帶的規劃意向，而有關發展亦與周圍的民居不相協調，特別是申請地點西北面和西南面附近的民居。在同一及附近的「住宅(丁類)」地帶和「綠化地帶」的同類申請先前未獲批給規劃許可。批准這宗申請會為在這兩個地帶內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，會令該區的環境質素普遍下降。有區內人士強烈反對擬議發展。

151. 一名委員提出下列問題：

- (a) 是否由於申請不包括現時作為汽車噴漆工場的用途，因此環境保護署署長不反對這宗申請；以及
- (b) 可否把這宗申請與城市規劃上訴委員會批准的城市規劃上訴個案編號 1/2005 和 2/2005 作一比較，並在會議程序的續議事項作出報告。

152. 陳偉信先生回應時證實，申請地點經營汽車噴漆工場，但並不包括在這宗申請的用途內。為此，環境保護署署長沒有提出反對。然而，在同一及附近的「住宅(丁類)」地帶和「綠化地帶」的同類申請先前未獲批給規劃許可，批准這宗申請會立下不良先例。

153. 秘書表示兩宗城市規劃上訴個案與南生圍之前的「綜合發展區(3)」地帶有關。在城市規劃上訴委員會考慮上訴時，申請地點是劃作「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶。關於現時的申請，申請地點位於「綠化地帶」和

「住宅(丁類)」地帶。申請作為停泊用途或可接納，但規劃署關注其貯物用途。

154. 在回應主席的詢問時，陳偉信先生證實申請用途與申請地點目前的作業有所不同。根據申請人所說，家具和其他物品會存放在位於「住宅(丁類)」地帶部分一個 35 平方米的貨櫃內，而兩個泊車位則位於「綠化地帶」部分。「綠化地帶」部分所涉的地點非常廣闊，約有 140 平方米，可容納超過所申請的兩個泊車位的汽車。由於在同一及附近的「住宅(丁類)」地帶和「綠化地帶」的同類申請先前未獲批給規劃許可，批准這宗申請會為這兩個地帶的同類申請立下不良先例。

[區偉光先生此時暫時離席，而簡松年先生先生則返回會議席上。]

#### 商議部分

155. 委員備悉，根據申請人所提交的資料，申請地點內只有兩個泊車位，而在一個密封的貨櫃內會存放少量家具。

156. 一名委員質疑申請用途是否偽裝，以掩飾其厭惡性的汽車噴漆工場。根據公眾意見，有關工場在未經批准下已經經營一段時間。然而，有委員留意到目前的申請並沒有包括工場用途，因此在考慮這宗申請時，應只集中在其申請用途。申請地點現時的用途，包括汽車噴漆工場，已是規劃事務監督強制執行行動的所涉地點。如上述地點在沒有規劃許可下繼續用作有關用途(包括工場)，規劃事務監督會採取強制執行行動。

157. 委員同意批給臨時規劃許可，為期 12 個月，須附加附帶條件，同時應提醒申請人規劃許可只是批給申請用途／發展，並不表示沒有包括在申請內但目前申請地點上的任何其他用途／發展可免被追究。規劃事務監督會密切監察申請地點，如果違反《城市規劃條例》的情況持續，便會採取強制執行行動。

158. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向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 12 個月，即有效至二零零八年九月十四日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至翌日上午七時在申請地點進行作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／存放 5.5 公噸以上的貨車，包括貨櫃車和貨櫃車拖架；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／存放未有根據《道路交通條例》申領有效牌照的車輛；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行車輛拆卸、維修保養、清潔、噴漆及其他工場活動；
- (e) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零零七年十二月十四日或之前)，提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零八年三月十四日或之前)切實執行有關美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零零七年十二月十四日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項而言，必須在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零八年三月十四日或之前)落實排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 如在規劃許可有效期內未能遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；

- (j) 如在指定日期或之前沒有履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 在規劃許可有效期屆滿後，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。

159. 小組委員會同意提醒申請人，規劃許可只批給申請的用途／發展，並不表示現存在申請地點但不包括在申請內的任何其他用途／發展可免被追究。申請人應立即採取行動，中止規劃許可不包括的用途／發展。

160. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 批給較短的規劃許可有效期(即為期 12 個月)及履行規劃許可附帶條件的期限，是為監察申請地點及履行規劃許可附帶條件的情況；
- (b) 留意屯門地政專員的意見，即須就在申請地點搭建的臨時構築物向屯門地政處申請短期豁免書，並把金屬閘和圍欄後置，以停止非法佔用上述的政府土地；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即該署可根據《建築物條例》第 24 條，向申請地點上的所有違例構築物，採取行動。批給這項規劃許可不應理解為當局根據《建築物條例》，接納申請地點的違例構築物。由貨櫃改裝的辦公室視為臨時建築物，須受《建築物(規劃)條例》第 VII 部規管。根據《建築物條例》，須就擬議發展提交正式申請；並留意《建築物(規劃)規例》第 41D 條關於為申請地點關設緊急車輛通道的條文；以及
- (d) 遵照環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存地點的環境問題作業指引》。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(xxi) A/TM-LTY Y/161 在劃為「鄉村式發展」地帶的  
屯門藍地第 124 約地段第 3067 號  
臨時露天存放雲石及花崗石(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM-LTY Y/161 號)

---

### 簡介和提問部分

161. 高級城市規劃師／屯門及元朗陳偉信先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放雲石及花崗石，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——特別指出環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，原因是在申請地點附近有易受影響的用途，預期擬議發展會對環境造成滋擾；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲五份公眾意見書。假如這項發展不涉及工場活動和石料加工工序，而存放的雲石亦不會對環境造成不良的影響，鍾屋村兩名村代表和屯門鄉事委員會原則上不反對這項發展。一名屯門區區議員和四名個別人士以環境和風水為理由反對這宗申請。另外，民政事務專員亦接獲一名地區人士的意見書，該份意見書由鍾屋村一名村代表提交，陳述的立場與當局接獲的其中一份意見書的立場相同；以及
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 12.2 段所詳述的理由，規劃署不支持這宗申請。臨時露天存放雲石及花崗石的用途不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向及與申請地點附近的住宅不相協調。最接近申請地點的住宅距離地盤界線僅約 20 米。環保署署長不支持這宗申請，因為這宗申請可能會對毗鄰易受影響的設施構成環境滋擾。這宗申請不符合城市規

劃委員會(下稱「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(城規會規劃指引編號 13D)；根據上述規劃指引，申請地點位於第 4 類地區內。由於情況並不特殊，因此不足以令小組委員會批准這宗申請。有關部門對這宗申請亦提出負面的意見。此外，申請人沒有提交相關的技術評估／建議，以證明申請用途不會對附近地區的環境造成不良影響。批准這宗申請會為同類申請立下不良的先例，累積影響所及，會令該區環境質素普遍下降。

[區偉光先生此時返回會議席上。]

162. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

163. 委員認為，在同一「鄉村式發展」地帶內，該露天貯物用途與申請地點附近的住宅不相協調。

164. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 這項發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即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。「鄉村式發展」地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。申請書內沒有提供充分理據足以偏離這規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 這項發展與申請地點附近的住宅不相協調；
- (c) 這宗申請不符合城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 13D)，由於情況並不特殊，因此不足以令小組委員會批准這宗申請；有關部門對這宗申請提出負面意見；以及申請人沒有提交相關的技術評估／建議，以證明擬議用途不會對附近地區的環境造成不良影響；以及

- (d) 在該「鄉村式發展」地帶內，先前沒有同類申請獲批給規劃許可。批准這宗申請會立下一個不良的先例，累積影響所及，會令該區環境質素普遍下降。

[鄭恩基先生此時離席。]

165. 主席表示，議程的餘下項目涉及在《2004年城市規劃(修訂)條例》生效之前提交的一宗申請，因此不會公開給公眾觀看。

### 議程項目 9

#### 其他事項

172. 秘書告知委員，二零零七年九月二十八日上午十一時將舉行城市規劃委員會特別會議，以考慮《[啓德分區計劃大綱草圖](#)編號 S/K22/1》的進一步申述。

173. 餘無別事，會議在下午五時二十分結束。