

## 城市規劃委員會

### 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會

二零零九年六月十九日下午二時三十分舉行的

### 第 397 次會議記錄

---

#### 出席者

規劃署署長

主席

伍謝淑瑩女士

葉天養先生

副主席

陳偉明先生

簡松年先生

梁廣灝先生

吳祖南博士

陳炳煥先生

陳曼琪女士

鄭恩基先生

鄭心怡女士

林群聲教授

劉志宏博士

陳仲尼先生

運輸署總工程師／新界東

張少猷先生

環境保護署助理署長(環境評估)  
謝展寰先生

地政總署助理署長／新界  
茹建文先生

規劃署副署長／地區  
黃婉霜女士

秘書

**因事缺席**

杜德俊教授

陳漢雲教授

馬錦華先生

民政事務總署助理署長(2)  
曾裕彤先生

**列席者**

規劃署助理署長／委員會  
劉星先生

總城市規劃師／城市規劃委員會  
謝建菁女士

城市規劃師／城市規劃委員會  
易康年女士

## 議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零零九年六月五日

第 396 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 秘書報告，她接獲運輸署總工程師／新界東張少猷先生就鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零零九年六月五日第 396 次會議記錄草擬本所建議作出的修訂。張先生建議在第 43 頁第 49(c)段(議程項目 14)結尾加入：

「運輸署亦對這宗申請有所保留，因為通往申請地點的道路是不合標準的鄉村道路，闊度不足以容納中型或重型貨車雙程行車。」

2. 小組委員會同意作出擬議修訂，小組委員會二零零九年六月五日第 396 次會議記錄在加入擬議修訂後，獲得通過。

## 議程項目 2

續議事項

[公開會議]

3. 秘書報告，上次會議並無續議事項。

屯門及元朗區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/TM-LTY Y/2 申請修訂《藍地及奕園分區計劃大綱核准圖  
編號 S/TM-LTY Y/6》以把屯門藍地第 130 約  
地段第 809 號餘段、810 號、811 號、  
1135 號 A 分段餘段、1141 號餘段、  
1142 號 A 分段餘段、1143 號餘段、  
1147 號餘段和毗連政府土地  
由「住宅(丙類)」地帶及「政府、機構或社區」  
地帶改劃為「綜合發展區」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 Y/TM-LTY Y/2 號)

---

4. 秘書報告，這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基」)的附屬公司提交，而葉天養先生近期與恒基有業務往來，已就此議程申報利益。小組委員會得悉葉先生尚未到達出席會議。

5. 小組委員會得悉申請人於二零零九年六月十一日的來函在會議上提交委員參閱，內容澄清「社區廣場(community plaza)」一詞等同補充資料文件編號 2 內所載的「市集廣場(market square)」，而申請人將劃出不少於 610 平方米作市集廣場。

簡介和提問部分

6. 下列規劃署代表此時應邀出席會議：

張綺薇女士	屯門及元朗規劃專員
劉長正先生	高級城市規劃師／屯門及元朗

7. 下列申請人及其代表此時應邀出席會議：

薛嘉蓮女士  
曾思蒂女士  
呂德成先生  
馬耀忠先生  
鄭志明先生  
Mathew Lennarttz 先生

8. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋聆訊的程序。她繼而邀請高級城市規劃師／屯門及元朗劉長正先生向委員簡介這宗申請的背景。

9. 高級城市規劃師／屯門及元朗劉長正先生以 Powerpoint 簡報軟件作為輔助工具，陳述下列要點：

建議

- (a) 建議把申請地點(地盤面積約 8 198 平方米)由「住宅(丙類)」地帶及「政府、機構或社區」地帶改劃為「綜合發展區」地帶。「綜合發展區」地帶的總地積比率為 1.4 倍，最高住用地積比率為 1.24 倍，而非住用地積比率為 0.16 倍。該處將會興建五幢住宅樓宇，建築物高度為 7 至 11 層(連地下)。除設置零售和會所設施外，亦建議闢設 610 平方米的社區廣場供公眾使用。樓宇將會由福亨村路往後移，以便擴闊行人路、進行美化環境工程、設置行人過路處及車輛避車處；
- (b) 申請地點涉及先前兩宗有關進行住宅和商業發展的規劃申請，擬議住用地積比率分別為 3.3 倍和 0.4 倍，有關申請於一九九三年十月十五日和一九九六年九月十三日被拒絕。申請地點亦與反對修訂分區計劃大綱圖一事有關，反對者就關乎申請地點的「政府、機構或社區」範圍的修訂提出反對，並建議把「政府、機構或社區」範圍改劃為「住宅(丙類)」地帶，地積比率訂於 0.4 倍。城規會於一九九九年五月二十一日不接納該項反對，理由載於小組委員會文件第 4.3 段；

### 申請地點

- (c) 申請地點現時用作公眾停車場，東面是高架的港深西部公路，西面是福亨村路，而福亨村路另一邊有中層住宅樓宇。附近地區主要為低層房屋(大部分位於「住宅(丙類)」及「住宅(丁類)」地帶)、露天貯物場、鄉郊工業和工場；

[ 鄭心怡女士此時到達出席會議。 ]

### 主要政府部門的意見

- (d) 屯門地政專員表示申請人沒有述明有關公共設施日後的管理及維修安排。總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，因為申請地點受嚴重限制，例如接近港深西部公路，而且呈狹窄三角形，令擬議計劃的設計欠缺彈性。教育局局長表示該塊用地已無須用作興建小學。環境保護署署長要求提交最新的環境影響評估，以便他就申請提出意見。康樂及文化事務署署長對這宗申請沒有意見，但發展商須負責興建、管理及保養發展項目內的所有公共休憩用地。其他有關政府部門不反對改劃用途地帶建議；

### 公眾的意見

- (e) 在四輪公眾諮詢活動共接獲由 35 名提意見人提交的 50 份公眾意見書。提意見人包括屯門區議員、屯門鄉事委員會、屯門東北分區委員會、附近鄉村的村代表、附近住宅的業主立案法團、附近政府、機構或社區設施的代表及個別人士。他們均反對改劃用途地帶申請，理由如下：有關政府、機構或社區設施的供應會被剝奪、發展密度連同人口會有所增加、加重基礎設施的負荷、建築物高度過高、屏風效應及與附近地區不相協調；以及

### 規劃署的意見

- (f) 根據詳載於文件第 11 段的評審結果，規劃署不支持這項改劃用途地帶建議。擬議發展並不符合藍地整體的規劃意向，即發展為地區中心，為該區居民提供服務。雖然申請地點已無須作學校用途，但該

用地仍須保留用作闢設政府、機構或社區設施，以應付居民的長遠需要，以及配合該區有關發展為地區中心(設有政府、機構或社區設施)的整體規劃意向。儘管建議興建公共設施會包括把建築物向後移以擴闊道路、興建社區廣場、設置行人過路處及車輛避車處，但仍不足以補償所損失的 5 657 平方米政府、機構或社區用地。此外，申請人未能釐清獲政府部門接受的責任及保養安排，難以落實建議在規劃方面帶來的好處。擬議發展的發展規模過大，而發展密度及建築物高度亦過高。建議的住用總樓面面積(9 393 平方米)，與現有「住宅(丙類)」地帶准許的總樓面面積 980.4 平方米相比，增加了九倍，而建築物高度則由「住宅(丙類)」地帶准許的三層增至擬議「綜合發展區」准許的 7 至 11 層。擬議發展的住用地積比率為 1.24 倍，但附近「住宅(丙類)」地帶和「住宅(丁類)」地帶的地積比率分別為 0.4 倍及 0.2 倍，兩者並不協調。附近港深西部公路會對申請地點造成限制，但申請人並無提交最新的環境影響評估及視覺影響評估，以支持這宗申請。倘批准這宗改劃用途地帶申請，會為同類改劃用途地帶申請立下不良先例。

10. 主席繼而邀請申請人代表簡介這宗改劃用途地帶申請。曾思蒂女士以 Powerpoint 簡報軟件作為輔助工具，就改劃用途地帶申請陳述下列要點：

急需改劃用途地帶

- (a) 現有申請地點自從在一九九六年改劃用途地帶後，一直因規劃而對發展造成限制，這與難以落實現有「住宅(丙類)」和「政府、機構或社區」地帶的規劃意向有關。當首份藍地及奕園分區計劃大綱草圖於一九九六年六月七日在憲報刊登時，已就申請地點劃為「政府、機構或社區」地帶提出反對。城規會不接納反對，因為申請地點擬興建學校。雖然教育局局長在小組委員會文件第 Y/TM-LTYY/2 號第 9.1.9 段表示該用地已無須用作興建小學，但分區計劃大綱圖的《說明書》內所載的規劃意向，仍註明作學校用途。事實上，此「政府、機構或社

區」地帶內所有土地均由申請人擁有。由於收回土地作政府、機構或社區用途並非政府現時的慣例，有關用途地帶與土地擁有權的不協調問題，令規劃對發展造成限制的情況持續下去；

- (b) 申請地點原本屬於面積較大的土地的一部分，該塊土地劃為「住宅(丙類)」及「政府、機構或社區」地帶，被港深西部公路切斷，這對原本規劃作住宅用途的大片土地造成影響。因此，落實申請地點的「住宅(丙類)」部分的發展項目並不可行，因為難以用合理布局配合大型而礙眼的高架公路；
- (c) 福亨村路現有街景單調乏味，西面是豫豐花園的正面，東面是申請地點的露天停車場。倘將申請地點發展作綜合混合用途，福亨村路兩旁便可設立商鋪，建立朝氣蓬勃的社區；
- (d) 申請人建議把申請地點改劃為「綜合發展區」地帶，以改善現時土地用途分割的情況；解決現時因規劃而對發展造成限制的情況；根據精明增長概念支援藍地地區中心發展；在福亨村路沿線建立商業大街令發展蓬勃；以及訂出「社區為本」的發展建議；

擬議發展計劃及在規劃方面的好處

- (e) 申請人提交了擬議計劃，把地積比率訂於 1.4 倍，以支持改劃用途地帶建議。該計劃包括五幢 7 至 11 層高的住宅樓宇，與毗鄰發展，即地積比率為 2.1 倍和最高建築物高度為 17 層的豫豐花園相當配合。該發展計劃短期內可為規劃帶來若干好處，包括闢設 610 平方米社區廣場供公眾使用；把發展向後移以擴闊行人路，因而提供 627 平方米的公共空間；在路旁闢設避車處，方便上落客貨；改善行人路網絡，以便更容易連接附近地區；以及在福亨村路兩旁設立商鋪，令社區更具吸引力和活力；
- (f) 發展計劃將提供 188 個單位供 525 名居民居住，以抵銷部分因興建港深西部公路而減少的總人口(估

計為 670 人)。因此，將住用地積比率訂於 1.24 倍不會增加該區的規劃人口密度，反而可吸納一定人數的居民作可持續發展；

- (g) 該計劃可刺激零售業發展、改善行人設施和街景市容，令藍地地區中心的發展更蓬勃；以及解決現時因規劃而對發展造成的限制，從而締造商業大街的環境。擬議建築物採用梯級式的高度輪廓設計，樓高 7 至 11 層，可適當配合 17 層高的豫豐花園和港深西部公路；
- (h) 擬議「綜合發展區」地帶並不妨礙政府、機構或社區用途，因為綜合發展項目通常會有不少政府、機構或社區用途，例如幼稚園、社區會堂及社會福利設施。有關擬議的政府、機構或社區設施的細節可在提交第 16 條申請的階段處理。劃為「綜合發展區」地帶比現有用途地帶更切合實際，有助落實規劃意向，發展藍地成為設有商業及政府、機構或社區用途的地區中心；

改劃用途地帶建議在技術上的可行性

- (i) 政府部門並無就改劃用途建議的技術問題，提出特別意見。只有規劃署城市設計組表示關注，並要求提交視覺影響評估。為此，申請人根據三個觀察位置，擬備視覺影響評估；
- (j) 從屯門北富泰邨望向藍地地區中心是主要的觀察位置，從該處觀看，擬議發展完全被現有發展遮擋，不會對視覺造成影響；
- (k) 從福亨村路以北觀看，擬議發展完全配合附近建築環境，並在港深西部公路和豫豐花園之間建立連貫的建築羣。擬議社區廣場可改善街道的視覺效果；
- (l) 從福亨村路以南觀看，擬議發展可遮擋港深西部公路，為行人提供改善的街景；

結論

- (m) 現有「政府、機構或社區」和「住宅(丙類)」地帶內的土地屬私人擁有，加上分割的「住宅(丙類)」地帶，不能落實發展此地帶的規劃意向。亦無法實現將藍地發展成爲設有商業及政府、機構或社區用途的地區中心的策略性規劃意向。現時因規劃而對發展造成限制的情況將會持續；以及
- (n) 擬議「綜合發展區」地帶可改善現時的土地用途地帶分割的情況；解決現時因規劃而對發展造成限制的情況；抵銷部分因興建港深西部公路而減少的人口；在規劃方面帶來若干好處；於發展項目提供商業及政府、機構或社區用途，以配合該區的策略性規劃意向；支援藍地地區中心的可持續發展；以及令福亨村路的發展更蓬勃。改劃用途地帶建議在技術上可行，並可配合附近環境，改善該區的視覺環境。當局可確保在第 16 條申請的階段，對將來的發展作出規劃管制。

11. 一名委員察悉港深西部公路沿途設有隔音屏。他詢問改劃用途地帶建議是否已顧及港深西部公路環境影響評估對噪音影響所作出的評估。高級城市規劃師／屯門及元朗劉長正先生解釋，進行有關環境影響評估時，是參照分區計劃大綱圖上「住宅(丙類)」地帶的地積比率和建築物高度限制。鄭志明先生補充，港深西部公路的隔音屏是根據豫豐花園的住宅發展而設計的。根據現有改劃用途地帶建議，建築物高度比豫豐花園低，而面向港深西部公路的建築物會安裝固定窗戶，以盡量減低交通噪音影響。

12. 主席詢問申請人何時開始收購申請地點位於「政府、機構或社區」地帶內的私人土地。馬耀忠先生回應說，申請人已將申請地點內的所有地段合併，但他沒有確實收地時間的資料。不過，如小組委員會要求，他可在稍後提供有關資料。

13. 由於申請人代表沒有進一步的意見，委員亦沒有進一步的提問，主席告知他們聆訊的程序已經完成，小組委員會會在他們離席後商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。主席多

謝申請人及其代表以及規劃署的代表出席會議，他們均於此時離席。

### 商議部分

14. 主席請委員考慮申請地點位處港深西部公路附近，是否適合作住宅發展。

15. 一名委員表示申請地點的日後發展會承受港深西部公路的交通噪音，實質上成為港深西部公路和豫豐花園之間的隔音屏。他認為為公眾提供的社區廣場接近港深西部公路，位置並不合適，因此對於設置廣場是否在規劃方面帶來好處，以及能否補償損失的政府、機構或社區用地，有所保留。

16. 主席表示，這宗申請沒有清楚註明擬議社區廣場的管理責任屬誰，因此質疑廣場能否在規劃方面帶來好處，補償所損失的政府、機構或社區用地。雖然無需興建學校，但仍須保留政府、機構或社區用地，應付藍地地區中心的長遠需要。

17. 一名委員詢問政府會否收回私人土地作政府、機構或社區發展。主席表示，如有發展計劃作政府、機構或社區用途，政府會收回土地作政府、機構或社區用途。

18. 申請人聲稱須改劃該區的用途地帶，以免因規劃而對發展造成限制，一名委員為此提出問題。秘書回應時指出，申請地點內的地段屬於農地，即使劃為「政府、機構或社區」地帶，亦不會妨礙擁有人使用土地作農業用途。

19. 主席指出，申請地點有部分土地，與一九九六年被反對劃作「政府、機構或社區」地帶一事有關。反對者當時要求城規會把土地改劃為「住宅(丙類)」地帶，地積比率訂於 0.4 倍。她請委員考慮規劃情況是否有變，作為從寬考慮擬議申請及把地積比率訂於 1.4 倍的理據。

20. 經商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：

- (a) 把申請地點改劃為「綜合發展區」地帶的建議，並不符合「政府、機構或社區」和「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，即是供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或配合其工作的用途；以及作低層、低密度的住宅發展。申請書內並沒有提供足夠理據，以支持偏離「政府、機構或社區」和「住宅(丙類)」地帶的規劃意向；
- (b) 有需要保留「政府、機構或社區」地帶，以應付當地社區以至更廣闊地區的需要。雖然計劃內的擬議公共設施有若干優點，但並不足以補償損失的5 657平方米「政府、機構或社區」用地；
- (c) 改劃用途地帶建議會大幅增加申請地點內的發展密度和建築物高度，引致過度的發展規模和高度，不能配合毗鄰福亨村路東面的「住宅(丙類)」地帶和「住宅(丁類)」地帶；
- (d) 申請人未有提交最新的環境影響評估和視覺影響評估，以證明改劃用途地帶建議不會對環境和視覺效果造成不良影響；以及
- (e) 倘批准這宗申請，會為同類改劃用途地帶申請立下不良先例。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區的特色有所改變。

## 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 4

#### 第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HC/119-1 申請延期展開在劃為「住宅(丁類)」地帶和  
「住宅(戊類)」地帶的西貢蠔涌  
第 210 約多個地段和毗連政府土地  
所核准進行的低密度住宅發展(為期四年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SK-HC/119-1 號)

---

21. 秘書報告，劉志宏博士近期與屈基夫及何有限公司有業務往來，而該公司是這宗申請的顧問之一，因此他應該就此議項申報利益。由於劉志宏博士證實與該公司沒有涉及金錢利害關係，小組委員會同意他可以留席，就此議項進行討論和商議。

#### 簡介和提問部分

22. 高級城市規劃師／西貢及離島王愛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) 申請延期展開低層住宅發展；
- (c) 政府部門的意見——西貢民政事務專員表示接獲一封由兩名西貢區議員、鹿尾村互助委員會主席及西貢區潮州同鄉會主席提交的信件，表示反對這宗申請。反對者主要要求發展商保持現有車輛通道，並為區內村民和公眾鋪設新的車輛通道。運輸署助理

署長／新界及其他政府部門並無提出反對或意見。西貢地政專員表示現正處理申請地點的換地程序；以及

- (d) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 8 段的評審結果，規劃署不反對這宗申請。這宗申請大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 35A，即批給原先的規劃許可後，規劃情況並沒有重大改變；預計延期不會對規劃造成不良影響；所有政府部門均沒有提出負面意見；申請人曾盡力落實核准的發展項目；以及批准延期可提供較多時間處理尚未解決的事宜，是可以接受的。

23. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

24. 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為四年，至二零一三年六月二十四日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開，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) 把發展從西貢公路路旁向後移，避免佔用「清水灣道與匡湖居之間一段西貢公路分隔行車道工程及蠔涌區內通路改善工程」的工程範圍，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (b) 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；
- (c) 在清水灣道與匡湖居之間的西貢公路分隔行車道工程竣工前，不可讓居民遷入。

25. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 如再次延長許可有效期，會超出城規會所訂的 B 類修訂權限。申請人如欲再延長展開發展期限，應根

據《城市規劃條例》第 16 條重新提交申請，有關詳情可參閱城規會規劃指引編號 35A 和 36；

- (b) 聯絡水務署建設部，以解決任何銜接問題；
- (c) 就擬議發展的換地事宜聯絡西貢地政專員；
- (d) 就通道的詳細要求聯絡屋宇署總屋宇測量師／新界東(2)及鐵路；
- (e) 聯絡西貢民政事務專員，以處理區內人士就擬議發展提出的關注；以及
- (f) 就申請地點的污水處理設施／污水管設計及提供情況，聯絡環境保護署署長。

[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詢問。王女士此時離席。]

沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區賴碧紅女士此時應邀出席會議。]

議程項目 5

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/ST/11 申請修訂《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/23 號》  
以把沙田道風山排頭村 179 號道榮園  
由「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/ST/11 號)

---

簡介和提問部分

26. 小組委員會得悉，申請人的代表於二零零九年六月十二日及二零零九年六月十六日要求延遲至稍後日期才考慮這宗申請，以便有時間擬備更詳細的技術評估和資料，回應政府部門的意見。

商議部分

27. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交補充資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人的補充資料當日起計三個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備所提交的進一步資料；除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期考慮這宗申請。

## 議程項目 6

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/DPA/NE-SC/1 擬在劃為「農業」地帶和「海岸保護區」地帶的深涌第 190 約及第 203 約多個地段和毗連政府土地進行臨時生態改善工程(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/DPA/NE-SC/1 號)

---

28. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基」)的兩間附屬公司提交。葉天養先生及鄭恩基先生近期與新鴻基有業務往來，已就此議項申報利益。由於申請人已要求延期考慮申請，小組委員會同意葉先生及鄭先生可以留席。

### 簡介和提問部分

29. 小組委員會得悉，申請人的代表於二零零九年六月二日要求延期三個月考慮這宗申請，以便有時間研究收納在《深涌分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SC/1》的最新修訂項目及對這宗申請造成的相關影響，並針對政府部門的意見，擬備有關回應。

### 商議部分

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

## 議程項目 7

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/274 擬在劃為「農業」地帶的新界上水古洞南蕉徑村  
第 100 約地段第 643 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-KTS/274 號)

---

### 簡介和提問部分

31. 小組委員會得悉，申請人的代表於二零零九年六月三日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間預備補充資料，回應公眾提出的意見。

### 商議部分

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

## 議程項目 8 至 10

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/275 擬在劃為「農業」地帶的上水古洞南蕉徑村  
第 100 約地段第 642 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-KTS/275 號)

---

A/NE-KTS/276 擬在劃為「農業」地帶的上水古洞南蕉徑村  
第 100 約地段第 642 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-KTS/276 號)

---

A/NE-KTS/277 擬在劃為「農業」地帶的上水古洞南蕉徑村  
第 100 約地段第 642 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-KTS/277 號)

---

### 簡介和提問部分

33. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區賴碧紅女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景，特別指出由相同申請人提出擬作相同用途的三宗規劃申請，於二零零三年及二零零四年獲批。由於有關地點尚未興建小型屋宇，有關的規劃許可已於二零零七年及二零零八年失效；
- (b) 擬議三幢屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持有關申請，因為申請地點及其鄰近範圍均評定為復耕潛力高的優質農地。運輸署助理署長／新界對有關申請有所保留，因為新界豁免管制屋宇發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。其他相關政府部門並沒有提出反對；
- (d) 在法定公布期內分別就三宗申請接獲三份公眾意見書，內容均註明「沒有意見」；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的評審結果，規劃署不反對有關申請。有關申請均符合《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》，即屋宇的覆蓋範圍完全位於「鄉村範

圍」內，而且位於同一鄉村的「鄉村式發展」地帶可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求。擬議屋宇與附近的鄉村及鄉郊環境並非不相協調。雖然漁護署署長和運輸署助理署長／新界對有關申請有所保留，但是申請地點附近先前已有七宗同類申請獲得小組委員會批准，因此有關申請可獲從寬考慮。

34. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

35. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所(下稱「城規會」)提交申請的內容，批准有關申請，每宗規劃許可的有效期至二零一三年六月十九日止。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。每宗許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 設計並提供消防通道、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；以及
- (c) 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。

36. 小組委員會亦同意告知每名申請人下列事宜：

- (a) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：
  - (i) 申請地點位於水務署抽洪集水區內；
  - (ii) 為向有關發展供水，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁最接近而合適的政府總水管；申請人須解決任何與供水相關的土地問題(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

- (b) 留意該規劃許可只批給申請的發展項目。倘須就擬議發展闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必要填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並在進行道路工程前向城規會取得規劃許可。

## 議程項目 11

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/393 在劃為「康樂」地帶的粉嶺大窩流水響道第 85 約地段第 567 號 B 分段餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時木廠及貨倉存放建築材料(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LYT/393 號)

---

### 簡介和提問部分

37. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區賴碧紅女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景，特別指出木廠用途是在龍躍頭及軍地南中期發展審批地區圖於一九九零年八月十七日首次公布前已經存在的現有用途；
- (b) 擬闢設臨時木廠及貨倉存放建築材料；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)就貨車出入申請地點進行運送，可能對附近易受影響的用途造成環境滋擾一事，表示關注。不過，當局在過去三年並無接獲有關環境方面的投訴。其他政府部門並無提出反對或意見；
- (d) 北區民政事務專員指出，粉嶺區鄉事委員會主席、新塘莆及流水響的居民代表和原居民代表對這宗申請並無意見。在法定公布期內接獲一份公眾意見書，表示沒有意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評審結果，規劃署認為這宗申請可予容忍。儘管擬議用途不符合「康樂」地帶的規劃意向，但是使用申請地點作木廠是「現有用途」。現行申請是利用現有貨倉存放建築材料，而申請所涉的擬議用途與「現有用途」類似，並且與附近主要為露天貯物場和貨倉的土地用途並非不相協調。環保署署長關注環境受滋擾的問題，但此事可藉附加規劃許可附帶條件限制作業時間來處理。

38. 地政總署助理署長(新界)茹建文先生澄清，文件第 9.1.2 段的最後一句句子並非完全正確。他表示穿越其他私人地段的通行權，及這些地段的用途須視乎是否取得有關地段業權人的同意。運輸署總工程師／交通工程(新界東)張少猷先生建議附加一項指引性質條款，要求申請人就提供車輛通道事宜，與有關私人地段業權人解決土地問題。

39. 賴碧紅女士回應主席的提問時，表示已有標準的指引性質條款，要求申請人與有關的土地擁有人解決土地問題。小組委員會同意附加一項相關的指引性質條款。

[陳炳煥先生此時返回議席。]

#### 商議部分

40. 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。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一二年六月十九日止。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八時，不得在申請地點進行作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得於星期日和公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年十二月十九日或之前)提交詳細的平面圖，顯示車輛

通道、泊車位、貨物起卸處及車輛轉動空間的安排，而有關情況須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (d) 就上文(c)項條件而言，須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一零年三月十九日或之前)提供車輛通道、泊車位、貨物起卸處及車輛轉動空間，而有關情況須符合運輸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(即在二零零九年十二月十九日或之前)，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) 就上文(e)項條件而言，建議的排水設施必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一零年三月十九日或之前)提供，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年十二月十九日或之前)提交滅火水源和消防裝置的設計，而有關設計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九個月內(即在二零一零年三月十九日或之前)提供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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零九年十二月十九日或之前)，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，美化環境建議必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零一零年三月十九日或之前)落實，而有關建議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)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會立即撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 如在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(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。

41. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 落實《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所建議的環保措施，盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (b) 留意地政總署北區地政專員的意見，即有關地段的業權人應向北區地政處正式申請短期豁免書，以便將位於有關地點的現有構築物納入法定管制內；
- (c) 與有關私人地段業權人解決涉及通往申請地點的通行權的任何土地問題；以及
- (d) 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。

## 議程項目 12

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/394 為批給在劃為「農業」地帶的粉嶺永寧圍  
第 83 約地段第 1511 號餘段(部分)  
闢設臨時公眾私家車及輕型貨車停車場  
(申請編號 A/NE-LYT/335)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-LYT/394 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 為臨時公眾私家車及輕型貨車停車場的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——所有政府部門並無就這宗申請提出反對；
- (d) 北區民政事務專員表示，兼任北區區議員和龍躍頭的有關原居民代表、龍躍頭的居民代表和原居民代表支持這宗申請。但是粉嶺區鄉事委員會主席與另一名龍躍頭原居民代表則以排水和交通所造成的影響為理由，反對這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 11 段所載的評審結果，規劃署認為擬議發展可予容忍。有關地點作相同用途的先前申請，已在有條件的情況下獲小組委員會批准，而申請人亦已履行所有規劃許可附帶條件。擬議發展與附近的土地用途並非不相協調。儘管區內人士以排水及交通理由反對這宗申請，委員應留意渠務署總工程師／新界北及運輸署助理署長／新界均原則上不反對這宗申請，並會附加相關的規劃許可附帶條件，以減少排水及交通方面所造成的影響。這宗申請可獲從寬考慮。

43. 委員並無就申請提出問題。

### 商議部分

44. 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，至二零一二年六月十九日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，位於申請地點為美化環境而栽種的現有植物必須時刻護理；
- (b) 在規劃許可有效期內，申請地點內的現有排水渠必須時刻進行維修保養；
- (c) 在有需要時，須按渠務署署長或城規會的要求將申請地點的界線向後移，以免侵佔「工務計劃項目第339DS號——北區污水收集系統第1階段第2B期及2C期及第2階段第1期(部分)——新界粉嶺永寧村、永寧圍及麻笏圍污水收集系統」工程的暫時佔用土地；
- (d) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即二零零九年九月十九日或之前)重新栽種一棵已失去的樹木，以取代先前根據申請編號 A/NE-LYT/335 在申請地點栽種的樹木，而有關情況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三個月內(即在二零零九年九月十九日或之前)提交平面圖及實地照片，顯示擬議進出申請地點的車輛通道及泊車位的安排，而有關情況必須符合運輸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(即在二零零九年九月十九日或之前)提交渠務記錄圖則及實地照片，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會立即撤銷，不再另行通知；以及

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

45. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 向北區地政處申請短期豁免書，以便把申請地點內搭建的臨時構築物納入法定管制內；
- (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) 該規劃許可只批給申請的用途／發展項目。當局不會容忍申請地點上進行該宗申請並未涵蓋的任何其他用途／發展項目。申請人須立即採取行動，中止規劃許可並未涵蓋的有關用途／發展項目。

### 議程項目 13

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

AMOS/76 擬在劃為「綠化地帶」和「鄉村式發展」地帶的  
馬鞍山大水坑村第 196 約政府土地興建屋宇  
(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/MOS/76 號)

---

#### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)；

- (c) 政府部門的意見——並無接獲政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，沙田民政事務專員並無收到區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 12 段所載的評審結果，規劃署不反對這宗申請。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》，即擬議小型屋宇的覆蓋範圍完全位於大水坑村的「鄉村範圍」內，而且大水坑村可用作發展小型屋宇的「鄉村式發展」地帶的土地普遍供不應求。雖然申請地點部分坐落於「綠化地帶」內，但是該處並無發現任何重要的植物。擬議小型屋宇與附近的鄉郊環境並非不相協調。政府部門和公眾並沒有對這宗申請提出反對。

47. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

48. 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。這項規劃許可的有效期至二零一三年六月十九日止。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。這項許可具有附帶條件，即申請人須提交排水建議及提供排水設施，而有關建議及設施必須符合渠務署署長或城規會的要求。

49. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意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；須解決任何與供水相關的土地問題(例如私人地段問題)；以及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；
- (b) 將樹木的修剪程度限制至最少，並採取良好的地盤作業守則，盡量避免在進行工程期間對附近樹木造成干擾；

- (c) 向土木工程拓展署署長提交岩土規劃檢討報告，以作進一步評估；
- (d) 留意須提供消防通道、水源及消防裝置，而有關情況須符合消防處處長的要求，消防處會在收到地政總署轉交的正式申請後制定消防安全規定；
- (e) 須向電力供應商取得電纜圖，如發現申請地點範圍內或附近有任何地下電纜及／或架空電纜，須採取所需措施；以及
- (f) 留意該規劃許可只批給申請的發展項目。倘須就擬議發展闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必要填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並在進行道路工程前向城規會取得規劃許可。

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區賴碧紅女士出席會議解答委員的詢問。賴女士於此時離席。]

## 屯門及元朗區

[高級城市規劃師／屯門及元朗劉長正先生、林秀霞女士、關婉玲女士和李志源先生此時應邀出席會議。]

### 議程項目 14

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/376 擬在劃為「綜合發展區」地帶的屯門第 56 區掃管笏第 374 約和第 375 約多個地段和毗連政府土地進行綜合住宅發展(略為放寬上蓋面積限制以闢建上蓋面積不超過 40%的平台，以及略為放寬建築物高度限制以在設有機電與其他附屬設施的園景康樂停車場平台上加 10 層建築物高度)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/376 號)

---

50. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新地」)的附屬公司提交。葉天養先生及鄭恩基先生與新地近期有業務往來，他們就此議項申報利益。由於申請人已要求延期考慮這宗申請，小組委員會同意葉先生及鄭先生可以留席。

#### 簡介和提問部分

51. 小組委員會得悉，申請人的代表於二零零九年六月四日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間擬備補充資料，以處理環境保護署提出的意見。

#### 商議部分

52. 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，以待申請人提交額外資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人的額外資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備所提交的進一步資料，由於已四度延期(合共八個月)考

慮這宗申請，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期考慮這宗申請。

## 議程項目 15

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/380 擬在劃為「休憩用地」地帶的屯門掃管笏第 374 約地段第 491 號(部分)、第 492 號(部分)、第 495 號餘段、第 498 號餘段、第 500 號(部分)、第 501 號(部分)、第 502 號餘段(部分)、第 503 號、第 717 號餘段和毗連政府土地  
闢設宗教機構(教堂)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/380 號)

---

### 簡介和提問部分

53. 小組委員會得悉，申請人的代表於二零零九年五月二十一日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間擬備技術評估，以處理有關政府部門提出的意見。

### 商議部分

54. 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，以待申請人提交額外資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人的額外資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備所提交的進一步資料，由於已三度延期(合共六個月)考慮這宗申請，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期考慮這宗申請。

**議程項目 16**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-SKW/62 在劃為「綠化地帶」的屯門掃管笏第 378 約地段第 399 號餘段(部分)、第 400 號(部分)、第 401 號(部分)、第 405 號(部分)、第 406 號(部分)、第 407 號(部分)、第 408 號至 410 號、第 411 號餘段、第 412 號、第 413 號、第 425 號、第 427 號、第 428 號餘段、第 429 號餘段、第 430 號餘段、第 433 號、第 439 號、第 440 號餘段、第 451 號、第 453 號至 458 號、第 464 號至 471 號、第 474 號、第 475 號、第 477 號、第 478 號、第 485 號至 488 號、第 489 號餘段(部分)和毗連政府土地  
關設臨時康樂場所(野戰中心)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM-SKW/62 號)

---

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時康樂場所(野戰中心)(為期三年)
- (c) 政府部門的意見——雖然申請地點位於大欖涌二號加氣站諮詢範圍 1 000 米之內，但環境保護署署長預期有關發展不會產生重大危險，因此對這宗申請並無意見。水務署總工程師／發展認為應附加規劃許可附帶條件，以確保水務專用範圍的正常運作及連接水務署輸水隧道「D」入口的車輛通道暢通無

阻。漁農自然護理署署長不贊成這宗申請，因為擬議發展可能會產生噪音滋擾，並對申請地點以外的天然植物造成不良影響。從景觀角度而言，總城市規劃師／城市設計及園境不反對這宗申請，因為這宗申請並非與附近環境不相協調。不過，她建議附加規劃許可附帶條件，要求申請人提交保護樹木建議；

- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書。其中一份由嘉道理農場暨植物園提交，表示不反對有關發展，但申請人須擬訂保護樹木建議。另一份公眾意見書則由掃管笏村村代表提交，表示反對這宗申請，理由是擬議發展會影響前往掃管笏墓地的村民，並可能會意外傷及路人；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為根據載於文件第 12 段的評估，這宗申請可予以容忍。雖然申請地點位於「綠化地帶」範圍內，擬議發展大致符合相關的城規會指引，因為有關發展並不涉及大規模清除植物，且並非與附近地區的天然及鄉郊特色不相協調，而其發展規模對該區的基建供應不會造成重大影響。

56. 一名委員詢問，作為申請地點一部分(即第 1 區)的擬議用途位於水務署通道以北，會否影響前往附近掃管笏墓地的村民，特別是申請地點面積較小，可能難以在其範圍內容納野戰活動區。主席亦詢問，申請地點這部分地方是否可以不包括在擬議發展之內。劉長正先生在回應時解釋，申請地點這部分地方屬其中一個野戰區的範圍，並毗連上述墓地現時的泊車區。小組委員會已建議附加規劃許可附帶條件，要求在申請地點設置防護圍欄，以確保行人安全。

57. 同一委員關注塑膠子彈對現有樹木的影響及清理這些子彈的事宜。劉長正先生解釋，申請人在提交的規劃申請書上已表示會使用吸塵機收集用過的塑膠子彈。射擊活動會集中向着野戰區內部，而申請地點會設置圍欄，以減低野戰活動所造成的影響。

## 商議部分

58. 委員得悉，野戰活動可能會與村民有潛在衝突，尤其是可能會影響申請地點位於水務署通道以北(即申請地點的第 1 區)的部分。主席表示，假如第 1 區用地不包括在申請地點內，則可減少雙方的衝突。此外，亦應加設一項指引性質的條款，要求申請人注意管理野戰活動，以免對附近環境和村民造成影響。

59. 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(第 1 區用地則除外)。規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一二年六月十九日止，並須附加下列條件：

- (a) 不得在申請書上所劃定的第 1 區範圍內進行野戰活動；
- (b) 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十時在申請地點進行作業；
- (c) 有關發展後移，以便在規劃許可有效期內時刻避免侵佔申請地點範圍內的水務專用範圍；
- (d) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零九年十二月十九日或之前)，提交防護圍欄的設計，而有關設計必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零一零年三月十九日或之前)設置防護圍欄，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六個月內(即二零零九年十二月十九日或之前)，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；
- (g) 就上文(f)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零一零年三月十九日或之前)落

實保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (h) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零九年十二月十九日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零一零年三月十九日或之前)落實消防裝置建議，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(即二零零九年十二月十九日或之前)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；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零一零年三月十九日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (l) 如在規劃許可有效期內仍未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；
- (m) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)、(g)、(h)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

60. 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，必須先已取得規劃許可；

- (b) 管理野戰活動，以避免對附近環境和鄉村造成影響；
- (c) 須與申請地點相關擁有人解決關於這項發展的任何土地問題；
- (d) 在規劃許可有效期內，為水務署職員或其承辦商開設的車輛通道須時刻保持暢通無阻，以便水務署職員及其承辦商進行建造、視察、作業、保養和修理工程；
- (e) 留意地政總署屯門地政專員的意見，即申請人須申請短期豁免書和短期租約，以分別把在上述地段搭建的違例構築物及佔用政府土地一事納入法定管制內；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須負責本身的通道安排；
- (g) 採取環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯物用地環境問題工作守則》最新版本所載的措施，以減低對環境可能造成的滋擾；
- (h) 留意漁農自然護理署署長的意見，即申請人須採取適當措施，以減低野戰活動及其參與者所造成的影響，並防止塑膠子彈散布在申請地點範圍以外；
- (i) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請人須提交平整工程的細節以供水務署署長批准，方可展開工程。在申請地點範圍內有一條原水水管，就與水管漏水或水管爆裂有關或因水管漏水或水管爆裂而導致的任何損失或損害，政府對申請人並無任何法律責任，而申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；以及
- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即對於申請地點的所有違例構築物，當局可根據《建築物條例》第24條採取管制行動。批給規劃許可不應理

解為當局根據《建築物條例》接納申請地點的違例構築物。用作辦公室的貨櫃會視作臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第VII部規管。申請人須根據《建築物條例》正式提交有關擬議發展的申請，並須留意倘申請地點並非連接一條闊度不少於4.5米的街道，有關的發展密度必須在提交建築圖則階段中，根據《建築物(規劃)規例》第19(3)條釐定。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗劉長正先生出席會議回答委員的問題。劉先生此時離席。]

## 議程項目 17

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL/167 擬在劃為「鄉村式發展」地帶和「綠化地帶」的  
元朗屏山鄉橫洲福慶村第 123 約  
地段第 1162 號 A 分段第 1 小分段 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/167 號)

---

### 簡介和提問部分

61. 小組委員會得悉，申請人的代表於二零零九年六月四日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間擬備景觀紓緩措施建議，以回應總城市規劃師／城市設計及園境提出的意見。

### 商議部分

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

## 議程項目 18

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/302 在大部分範圍劃為「住宅(乙類)1」地帶的元朗屏山塘坊村第 121 約地段第 131 號(部分)、第 132 號餘段(部分)及第 135 號餘段(部分)關設臨時汽車修理工場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PS/302 號)

---

### 簡介和提問部分

63. 小組委員會得悉，申請人的代表於二零零九年六月十一日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間擬備進一步資料，處理一些技術事宜。

### 商議部分

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

[陳炳煥先生此時暫時離席。]

## 議程項目 19

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/366 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗新田第 105 約地段第 16 號 B 分段餘段(部分)、第 47 號(部分)、第 170 號餘段、第 174 號 C 分段餘段(部分)和毗連政府土地開設臨時汽車零件及配件零售店連輔助設施(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-ST/366 號)

---

### 簡介和提問部分

65. 高級城市規劃師／屯門及元朗林秀霞女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 關於申請的背景，她特別指出有關申請地點涉及先前四宗核准申請。上一宗申請編號 A/YL-ST/283 的規劃許可於二零零八年六月二十四日已告失效，所有規劃許可附帶條件均已履行。這宗申請涉及在同一地點作相同用途；
- (b) 開設臨時汽車零件及配件零售店連輔助設施(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——倘有關地點僅作臨時零售店，以供銷售汽車零件及配件，環境保護署署長對這宗申請沒有強烈意見，並建議附加規劃許可附帶條件，禁止在申請地點放置重型車輛及進行車輛清洗、拆卸和維修工程。其他政府部門則不反對申請；
- (d) 元朗民政事務專員接獲一封由村民提交的反對信，他們反對這宗申請，理由是申請地點的周邊圍欄會阻塞連接村民住屋的通道，該處的來往交通和路面凹凸不平亦會為鄰近居民帶來嚴重的噪音和塵埃滋

擾。申請人在回應時表示已闢設一條通道，供村民使用。在法定公布期內並無接獲公眾的意見；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 11 段的評審結果，認為臨時零售店用途可予容忍三年。有關用途與附近土地用途(包括汽車零件零售店、露天貯物場、停車場及車輛維修工場)並非不相協調。擬議發展不會違反有關「住宅(丁類)」地帶的長遠規劃意向，因為該部分的土地不涉及任何發展計劃。當局建議附加規劃許可附帶條件，以解決部門關注的技術事宜和村民關注的交通和環境滋擾問題。

66. 在回答主席的查詢時，林秀霞女士解釋在有關地點興建的兩層構築物，一樓用作零售店和辦公室，地下則作貯物用途，所佔的整體總樓面面積約為 178 平方米。

#### 商議部分

67. 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，為期三年，至二零一二年六月十九日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／放置《道路交通條例》所界定的重型貨車(即超過 5.5 噸)或貨櫃車拖架／拖頭；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行汽車清洗、拆卸、涉及金屬切割、鑽孔、錘鍊、噴漆和更換機油／潤滑劑的修理工程；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點現有的植物必須妥為護理；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點的排水設施必須妥為保養；

- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年十二月十九日或之前)提交排水竣工圖及現有排水設施的照片記錄，而有關圖則及照片記錄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的六個月內(即在二零零九年十二月十九日或之前)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；
- (g) 就上文(f)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零一零年三月十九日或之前)關設車輛進出通道，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零九年十二月十九日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零一零年三月十九日或之前)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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零九年十二月十九日或之前)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；
- (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) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

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

68. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 在申請地點展開申請用途前，必須先已取得規劃許可；
- (b) 有關規劃許可只批給申請所涉用途／發展。當局不會容忍申請地點內現存但這宗申請並未涵蓋的其他用途／發展。申請人必須立即採取行動，中止該等規劃許可並未涵蓋的用途／發展；
- (c) 與申請地點的相關擁有人解決涉及擬議發展的土地事宜；
- (d) 留意元朗地政專員的意見，申請地點涵蓋部分政府土地和根據集體政府租契持有的舊批農地，如事先未取得元朗地政處批准，不得在該處搭建構築物。元朗地政處已接獲第 105 約地段第 174 號 C 分段餘段擁有人的短期豁免書申請和獲授權代理人的短期租約申請，有關申請分別是爲了把違例構築物納入法定管制內以及合法佔用政府土地。此外，申請地點的部分土地位於政府撥地 (GLA-TYL 802) 範圍內。申請地點的南面入口可通往上述政府撥地，該處可接達石湖圍路。元朗地政處不保證在公用道路以外連接政府土地的通道可獲得通行權，亦不會爲有關通道提供維修保養服務。倘這宗申請獲批給規劃許可，元朗地政處將辦理有關短期租約及短期豁免書申請，把違例情況納入法定管制內；
- (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版本的標準圖則編號 H1113 及 H1114 或 H5115 及 H5116 (視乎何者適用而定)，在申請地點出入口處闢設車輛進出通道，以配合毗連行人路的所屬類別；

- (f) 遵守環境保護署最近發出的《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的環境可能造成的影響；
- (g) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請人須負起全責，妥善保養申請地點的排水設施。他的詳細意見載於鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 IV；
- (h) 留意消防處處長的意見，考慮到擬議構築物的設計／性質，預計有需要提供消防裝置。因此，申請人須向消防處提交附載擬議消防裝置的相關平面圖，以供審批。申請人為擬議構築物制訂消防裝置建議時，必須遵照鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 V 所載的規定。倘申請人希望申請豁免提供某些消防裝置，必須向消防處提出理據以供考慮。消防處在收到正式提交的整體建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即使批給這項規劃許可，亦不應視作當局根據《建築物條例》和相關規例容忍現時在申請地點的違例構築物。一旦發現違例情況，屋宇署可根據《建築物條例》或其他成文法則，採取適當的行動。當局把用作辦公室、店舖及貯物室用途的貨櫃視為臨時構築物，而該等臨時構築物須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部所規管。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)，申請人須提交正式申請，以便取得批准。倘申請地點並非毗連一條至少 4.5 米闊的指定街道，則在提交建築圖則的階段，當局須根據《建築物(規劃)規例》第 19(3) 條釐定發展密度；
- (j) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請地點現存的水管會受到影響。如因擬議發展而須進行改造工程，申請人須承擔有關工程的費用；

(k) 留意土木工程拓展署新界西及北拓展處處長的意見，申請地點與工程項目編號 7259RS “連接新界西北及東北之單車徑” 的施工範圍相當接近，申請地點不得佔用有關工程範圍；以及

(l) 就通道安排事宜與鄰近居民聯絡。

## 議程項目 20

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/367 為批給在劃為「未決定用途」地帶的元朗新田第96約地段第2號(部分)、第99約地段第101號(部分)、第102號(部分)、第153號(部分)、第154號、第155號、第156號(部分)、第157號(部分)、第174號、第178號(部分)、第183號(部分)及184號(部分)作臨時露天存放待售的全新左軚車輛用途(申請編號A/YL-ST/313)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/367 號)

---

### 簡介和提問部分

69. 高級城市規劃師／屯門及元朗林秀霞女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 關於申請的背景，她特別指出有關地點涉及先前四宗核准申請。上一宗申請的規劃許可將於二零零九年七月二十一日失效，而這宗申請是為上一項規劃許可續期，以便在同一地點作相同用途。根據城規會規劃指引編號 12B 及 13E 的規定，申請地點位於濕地緩衝區及第 3 類地區內；

(b) 臨時露天存放待售的全新左軚車輛；

- (c) 政府部門的意見——警務處處長反對這宗申請，理由是落馬洲支線管制站及公共運輸交匯處啓用後，落馬洲路的交通大為增加。由於當局准許不少巴士駛入公共運輸交匯處，令該處的交通問題日趨嚴重。不過，運輸署助理署長／新界則認為落馬洲路的容車量足可應付所出現的交通流量，故她不反對這宗申請。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)指出，該署並無接獲有關申請地點污染環境的投訴，但因附近地區有易受影響用途，她不支持這宗申請；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對／意見；
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 12 段的評審結果，認為有關臨時露天貯物用途可予容忍三年。申請地點位於城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 12B 所界定的濕地緩衝區內。根據該項指引，在濕地緩衝區內進行新露天貯物或貨櫃後勤用途，通常都不獲批准。不過，倘露天貯物或貨櫃後勤用途設於落馬洲邊界通道的附近地區，並且不會涉及填塘工程，委員會可能會酌情給予批准。漁護署署長考慮到申請地點的質素已經下降，而擬議用途與附近地區的毗連用途類似(主要包括停車場和露天貯物場)，她對這宗申請沒有負面意見。當局認為有關發展符合城規會規劃指引編號 12B 的規定，理由是該發展不會對濕地保育區內的魚塘和濕地造成不良的場外干擾。申請地點位於城規會規劃指引編號 13E 所界定的第 3 類地區內，而有關發展符合該指引的規定，理由是申請地點先前曾獲批給規劃許可；附近居民沒有反對；政府部門亦對這宗申請沒有特別的負面意見或反對，或政府部門所關注的問題能透過實施規劃許可附帶條件而獲得解決。該區劃為「未決定用途」地帶，供落馬洲支線及擬議北環線鐵路系統使用。訂定其長遠用途時，須考慮落馬洲河套地區日後的發展。倘當局在檢討有關「未決定用途」地帶前批給臨時性質的規劃許可，將不會妨礙該地帶的長遠用途。為解決環保署

署長所關注的問題，建議附加規劃許可附帶條件，以限制有關地點的作業時間和場內的活動。儘管警務處處長提出有關交通方面的負面意見，運輸署並不反對這宗申請。其他政府部門所關注的技術事宜，可通過附加規劃許可附帶條件而獲得解決。

70. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

71. 一名委員對落馬洲支線管制站及公共運輸交匯處啓用後落馬洲路的交通流量，表示關注，但亦得悉運輸署不反對這宗申請。主席說，由於申請地點擬用作存放待售的左軚車輛，將不會經常有車輛進出。

72. 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，有關規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一二年六月十九日止。有關許可須附加下列條件：

- (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汽車清洗、拆卸、涉及金屬切割、鑽孔、錘鍊、噴漆和更換機油／潤滑劑的修理工程；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點現有的植物必須妥為護理；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點現存的排水設施必須妥為保養；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年十二月十九日或之前)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；

- (f) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零九年十二月十九日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零一零年三月十九日或之前)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；
- (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)、(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；
- (i) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

73. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決涉及擬議發展的土地事宜；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，申請地點涵蓋根據集體政府租契持有的舊批農地，如事先未取得元朗地政處批准，不得在該處搭建構築物。倘這宗申請獲批給規劃許可，須提醒註冊擁有人就申請地點內未被短期豁免書編號 3217 涵蓋的構築物申請短期豁免書。申請地點可經毗連落馬洲路的露天政府土地進入。元朗地政處不會為有關道路進行維修保養工程，亦不保證提供有關該道路的通行權；

- (c) 遵守環境保護署最近發出的《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的環境可能造成的影響；
- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請人須負起全責，妥善保養申請地點的排水設施；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即使批給這項規劃許可，亦不應理解為根據《建築物條例》和相關規例，當局會容忍申請地點現存的違例構築物。一旦發現違例情況，屋宇署可根據《建築物條例》或其他成文法則，採取適當的行動。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)，申請人須提交正式申請，以便取得批准。倘申請地點並非毗連一條至少 4.5 米闊的指定街道，則在提交建築圖則的階段，須根據《建築物(規劃)規例》第 19(2)條釐定發展密度；
- (f) 留意消防處處長的意見，考慮到擬議構築物的設計／性質，預計有需要提供消防裝置。因此，申請人須向消防處提交附載擬議消防裝置的相關平面圖，以供審批。申請人為擬議構築物制訂消防裝置建議時，必須遵照鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 VI 所載的規定；以及
- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為供水給有關發展，申請人或須把其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。

## 議程項目 21

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/368 為批給申請編號A/YL-ST/351  
在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗新田第102約  
地段第3071號A分段、第3071號餘段、  
第3073號、第3077號和毗連政府土地  
關設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)的規劃許可  
續期兩年  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-ST/368 號)

---

### 簡介和提問部分

74. 高級城市規劃師／屯門及元朗林秀霞女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請背景資料重點指出在同一地點先前有四宗相同用途的核准申請。有關地點現有的規劃許可仍然有效，有效期至二零零九年七月四日。這宗申請是為現有的規劃許可續期；
- (b) 為申請編號 A/YL-ST/351 作臨時公眾停車場(貨櫃車除外)的規劃許可續期兩年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)指出，該署並無接獲涉及申請地點污染環境的投訴。不過，由於申請地點的附近地區有易受影響用途，她不支持這宗申請。元朗地政專員指出，申請地點涉及八宗小型屋宇申請，其中一宗正在處理，其餘七宗則尚未到期進行審批。該宗在處理中的小型屋宇個案的申請人在兩年內不會展開小型屋宇建造工程，故他不反對這宗申請。其他相關政府部門亦不反對申請；

- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 12 段的評審結果，認為有關臨時公眾停車場用途可予容忍兩年。申請地點位於城市規劃委員會規劃指引編號 12B 所界定的濕地緩衝區內。根據該指引的規定，倘露天貯物或貨櫃後勤用途設於落馬洲邊界通道的附近地區，並且不會涉及填塘工程，委員會可能會酌情給予批准。儘管有關臨時公眾停車場並非完全符合有關「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但可應付新田區村民對區內泊車設施的部分需求，加上與落馬洲跨境通道相當接近，有關臨時公眾停車場亦可滿足對跨境泊車設施的需求。為解決環保署署長所關注的問題，建議附加規劃許可附帶條件，以限制有關地點可停泊的車輛類別和進行的活動。其他政府部門所關注的技術事宜，可通過附加規劃許可附帶條件而獲得解決。

75. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

76. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請，有關規劃許可屬臨時性質，為期兩年，至二零一一年六月十九日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／存放沒有根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／存放《道路交通條例》所界定的中型或重型貨車(即超過 5.5 噸)或貨櫃車拖架／拖頭；

- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點經營洗車和修車工場；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點現有的植物必須妥為護理；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點現存的排水設施必須妥為保養；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年十二月十九日或之前)提交排水竣工圖及現有排水設施的照片記錄，而有關圖則及照片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(即在二零零九年十二月十九日或之前)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的九個月內(即在二零一零年三月十九日或之前)提供建議的消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (j) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，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。

77. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決涉及擬議發展的土地事宜；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，申請地點涵蓋一些政府土地(約 290 平方米)和根據集體政府租契持有的舊批農地，如事先未取得元朗地政處批准，不得在該處搭建構築物。根據他的記錄，地段第 3071 號餘段及第 3073 號的土地上建有一些構築物。倘有關地段內的違例情況持續，元朗地政處保留對此採取執行契約條款／土地管制行動的權利。鑑於申請人並非有關地段的註冊擁有人，倘這宗申請獲批給規劃許可，有關註冊擁有人須就該等建有構築物的地段申請短期豁免書。此外，有關地段佔用人／獲授權代理人亦須提交短期租約申請，以便把非法佔用政府土地的情況納入法定管制內。倘沒有接獲／批准短期豁免書／短期租約申請，而申請地點的違例情況持續，該處會根據既定的地區執行管制計劃，採取適當行動。申請地點可從青山公路(新田段)經一條跨越露天政府土地的非正式路徑到達，元朗地政處不會為有關道路進行維修保養工程；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請人須確保所有現有流徑會被妥為阻截和保留，而不會增加毗鄰地區的水浸風險。他的詳細意見載於鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 V；
- (d) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請地點南面邊界現時有兩棵棕櫚樹，健康情況欠佳。當局建議申請人密切監察有關棕櫚樹的情況，並在有需要時採取行動，以免情況進一步惡化；
- (e) 遵守環境保護署最近發出的《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的環境可能造成的影響；

- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即使批給這項規劃許可，亦不應理解為根據《建築物條例》和相關規例，當局會容忍申請地點現存的違例構築物。一旦發現違例情況，屋宇署可根據《建築物條例》或其他成文法則，採取適當的行動。當局把用作辦公室或貯物室用途的貨櫃視為臨時構築物，而該等臨時構築物須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部所規管。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)，申請人須提交正式申請，以便取得批准。倘申請地點並非毗連一條至少 4.5 米闊的指定街道，則在提交建築圖則的階段，須根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度。申請人須按照《建築物(規劃)規例》第 41D 條的規定提供緊急車輛通道；
  
- (g) 留意消防處處長的意見，考慮到擬議構築物的設計／性質，預計有需要提供消防裝置。因此，申請人須向消防處提交附載擬議消防裝置的相關平面圖，以供審批。申請人在制訂消防裝置建議時，必須參考鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 VI 所載的規定。倘申請人希望申請豁免提供文件附錄 VI 所載的某些消防裝置，必須向消防處提出理據以供考慮。消防處在收到正式提交的整體建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；以及
  
- (h) 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提供滅火所需的標準水流。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗林秀霞女士出席會議解答委員的詢問。林女士此時離席。]

## 議程項目 22

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/319 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗錦田下高埔村第 109 約地段第 2099 號和毗連政府土地進行住宅發展連商業設施及政府、機構或社區用地(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/319 號)

---

78. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基」)的附屬公司提出。葉天養先生和鄭恩基先生近期與新鴻基有業務往來，已就此項目申報利益。他們兩人已離席。劉志宏先生擔任申請人顧問安誠工程顧問有限公司(下稱「安誠」)的義務顧問，但與安誠並無涉及金錢利益，因此應可獲准繼續留在席上。

### 簡介和提問部分

79. 高級城市規劃師／屯門及元朗關婉玲女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請背景資料重點指出申請地點涉及五宗先前獲批准的申請，有關申請均擬進行住宅發展連商業設施。這宗申請修訂先前的核准計劃編號 A/YL-KTN/279，申請人是同一人，涉及相同的地盤面積及用途和相同的主要發展參數；
- (b) 與最近的核准計劃編號 A/YL-KTN/279 相比，現有計劃把屋宇數目由 41 幢增至 48 幢，建築物高度由四層減為三層；10 幢樓宇的樓層數目由 10 層增至 13 層，但實際建築物高度維持不變；減少平均單位面積以增加單位數目；刪除南面界線三米高的

隔音屏障，並加入其他消滅噪音措施，如單方向大廈設計、裝飾突簷和恆閉窗；以及輕微修訂設計布局和美化環境建議；

- (c) 政府部門的意見——政府部門沒有提出負面意見。環境保護署署長並無就擬議的消滅噪音措施提出負面意見；
- (d) 在法定公布期內，接獲五份公眾意見書，由三名元朗區議員和高埔村的村代表及一名村民遞交。他們反對這宗申請，主要理由包括：申請地點四周有運輸基礎設施，不適合作住宅用途；擬議發展與附近以低層建築為主的環境不相協調；有關發展的建造和地基工程會影響村屋的結構安全；有關發展可能會在噪音、空氣和衛生方面造成不良影響；沒有充足資料，證明擬議發展只會對該區的環境、生態、排污、視覺效果和交通造成輕微影響；零碎發展會令「未決定用途」地帶長遠的規劃意向難以實現，並為分區計劃大綱圖上其他「未決定用途」地帶的同類申請立下不良先例；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評審結果，規劃署不反對這宗申請。擬議修訂並無對先前的核准計劃作重大修訂。自上次在二零零八年年底批給許可後，規劃情況沒有重大改變。申請人已提交相關的技術評估，以證明有關發展不會對附近地區造成不良影響，有關的政府部門也沒有提出負面意見。在先前批准有關發展時，小組委員會已考慮大部分的公眾意見。當局建議附加適當的規劃許可附帶條件，以回應部分公眾意見。

80. 一名委員詢問為何單位數目增加 200 個，但停車位卻減少 210 個。主席指出，這是因為採用了《香港規劃標準與準則》所指定的停車位比例下限。

81. 另一名委員詢問，這類擬在「未決定用途」地帶闢設住宅和商業用途的申請在過去是否普遍，以及如「未決定用途」地帶獲准用作住宅和商業用途，有甚麼考慮因素。

82. 關婉玲女士解釋，申請地點先前劃為「未決定用途」地帶，理由是當時無法決定何種土地用途是最適合。該地點四周有主要運輸基礎設施(包括西鐵)，各有不同的施工時間表，而且缺乏詳細資料。把該地點劃為「未決定用途」地帶，可讓城規會根據當時的規劃情況，因應個別申請的情況考慮每宗申請。小組委員會最初在二零零一年批准申請地點擬議的住宅發展連商業設施項目。在錦田北區，申請地點是唯一在「未決定用途」地帶內的用地，涉及闢設住宅和商業用途的申請。

83. 主席詢問，低層屋宇之間的空隙是否預定作地區通風廊。關婉玲女士說，根據申請人的設計概念，緊急車輛通道、行人徑和屋宇之間的空隙會用作地區通風廊，以改善通風情況，並與園景區融合，構成發展項目的行人通道網絡的一部分。

#### 商議部分

84. 主席表示，應盡量擴闊錦田河沿岸屋宇之間的空隙，以便更有效地發揮地區通風廊功能。秘書說，委員可考慮附加規劃許可附帶條件，要求申請人在修訂的發展藍圖中擴闊有關的空隙。

85. 一名委員詢問，與先前的核准計劃相比，會所擬議的總樓面面積有沒有改變。高級城市規劃師／屯門及元朗關婉玲女士回應說，會所擬議的總樓面面積佔整體總樓面面積約 5%，與先前計劃相同。

86. 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二零一三年六月十九日止。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) 就發展計劃提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，在屋宇之間加入空隙，用作地區通風廊，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交園境設計總圖連同全面的砍伐／移植樹木計劃和代償性植樹計劃，並落實獲批准的園境設計總

圖、砍伐／移植樹木計劃和代償性植樹計劃，而有關圖則、計劃和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (c) 採取消滅噪音措施，而有關措施必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (d) 落實申請人所建議的生態影響紓緩措施，而落實情況必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求；
- (e) 提交經修訂的排水影響評估報告，落實該報告所載的紓緩水浸措施及負責其維修保養，並提供其他雨水排放設施，而有關報告、設施及落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 設計及提供滅火水源及消防裝置，而有關設計及設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 如申請人所建議，設計申請地點東南面的車輛通道及鋪設通道，而有關設計及通道必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (h) 如申請人所建議，為預留作政府、機構或社區用途的用地進行平整工程，而有關情況須符合地政總署署長或城規會的要求。

87. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即補充資料表 1 所指定提供的停車位不符合契約的規定。如這宗申請獲得批准，須對契約進行修訂，以落實擬議發展。當局不保證契約修訂申請最終會獲得批准。在收到正式提交的建築圖則後，元朗地政處才會就擬議住宅發展的詳細設計及布局提供意見。根據契約，申請人須就排水影響評估及砍伐樹木申請等，向元朗地政專員正式取得批准；

- (b) 留意環境保護署署長的意見，即申請人應在售樓說明書披露所有消滅噪音措施，以供準買家參考。此外，申請人應在公契述明恆閉窗位置。該公契應就有關措施的管理、運作和維修保養，訂定具約束力和可強制執行的條件；
  
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申領入伙紙前，擬議至少 4.5 米闊的通道應已完工。當局會在提交建築圖則階段，作出詳細考慮。擬議發展的住用及非住用地積比率和上蓋面積不應超出《建築物(規劃)規例》附表 1 所訂准許地積比率和上蓋面積。鑑於有關用地的面積，在根據《建築物條例》計算上蓋面積和地積比率時，任何按照《建築物條例》第 16(1)(p)條所須闢建的內街／道路所佔面積，均應從地盤面積扣除。此外，在根據《建築物條例》計算上蓋面積和地積比率時，重批土地內的公眾通道(如有的話)亦應從地盤面積扣除。即使採取消滅噪音措施，但擬議發展為用作居住的房間及廚房而提供的指定窗戶(為符合照明和通風要求而設計或根據《建築物(規劃)規例》第 IV 部的規定而提供)，均須按照《建築物(規劃)規例》就獲取天然照明和通風而訂定的準則，設置有效的玻璃物料和可開啓部分。此外，根據《建築物條例》，除非獲得豁免，否則會所須計算入總樓面面積；
  
- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即現有的水管會受到影響。發展商須保護受影響的水管，如因擬議發展而須進行改道工程，須承擔有關工程的費用。如無法把受影響的水管改道，申請人須把由水管中線起計 1.5 米內的土地劃為水務專用範圍，供水務署使用。水務專用範圍以上的地方不得搭建構築物，有關範圍亦不得作貯物用途。水務監督、其屬下人員和承辦商，以及所僱用的工人，均可隨時帶同所需裝備或駕駛車輛進入有關的水務專用範圍，以便根據水務監督的規定或授權，鋪設、維修和保養位於及穿越該範圍地面及地底的水管及其他水務設施。此外，申請地點附近的水管未能提供滅

火所需的標準水流。再者，由於水務設施進行運作與維修保養，間中每天會有約 400 000 立方米的水通過現有暗渠排入錦田河。排水影響評估應考慮上述的排水量；

- (e) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即為單方向的大廈外牆進行設計，而有關設計應盡量減低對市容造成不良影響。此外，須修訂樹木勘察報告及提供剖面圖，註明在西南界線邊緣所進行的美化環境計劃，尤其須顯示申請地點周邊的種植地帶(三米闊)與平台的關係。此外，地面一層的園景緩衝區面積有限，須在平台栽種樹木以作平衡；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界北和總工程師／土地排水在鄉郊及新市鎮小組委員會文件附錄 IV 就排水影響評估所提出的意見。須提醒申請人，他應徵詢環境保護署署長有關現正建造的擬議污水收集系統(工務計劃項目 215DS)的啓用日期(而非竣工日期)；
- (g) 留意消防處處長的意見，即在收到申請人正式提交的整體建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。此外，申請地點緊急車輛通道的安排必須符合根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條制定的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部所訂的標準；以及
- (h) 留意機電工程署署長的意見，即根據中華電力有限公司(下稱「中電」)所提供的資料，申請地點內及附近有高壓(132 千伏特及 11 千伏特)地下電纜、高壓(11 千伏特)架空電纜、低壓地下電纜及低壓架空電纜。在申請地點搭建任何構築物前，申請人及其承辦商應就架空電纜附近進行活動所需的安全距離，徵詢中電的意見。倘有關的架空電纜的安全距離不足，或因為接近有關發展而或會導致出現電力危險，則申請人及其承辦商須直接與中電聯絡，以改變架空電纜有關部分的路線，或改由地下電纜取代。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》制定的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

[劉志宏先生此時離席，林群聲教授則暫時離席。]

[葉天養先生和鄭恩基先生此時返回席上。]

### 議程項目 23

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/329 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶和「農業」地帶的元朗錦田北水尾村第 109 約地段第 676 號(部分)、第 678 號(部分)、第 679 號(部分)、第 680 號(部分)、第 681 號(部分)、第 682 號(部分)、第 684 號餘段(部分)、第 1615 號(部分)和毗連政府土地的臨時「康樂用地(包括燒烤及野餐地點)」(申請編號 A/YL-KTN/273)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-KTN/329 號)

---

#### 簡介和提問部分

88. 高級城市規劃師／屯門及元朗關婉玲女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請背景資料重點指出先前曾有兩宗申請獲得批准。對上一宗獲批准申請(編號 A/YL-KTN/273)的許可在二零零九年六月二十二日屆滿。申請人已履行上述申請所有規劃許可附帶條件；
- (b) 為批給臨時「康樂用地(包括燒烤及野餐地點)」(申請編號 A/YL-KTN/273)的規劃許可續期三年；

- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近有活躍的農業活動，該地點具有很高的復耕潛力。環境保護署署長認為這宗申請可予容忍，理由是上次申請(編號 A-YL-KTN/273)獲批准後，在過去三年來並無有關現有臨時用途的投訴，顯示擬議的消滅噪音措施有效。其他有關的政府部門並無提出反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，元朗民政事務專員也沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評審結果，規劃署認為有關的臨時康樂用地可予容忍三年。有關發展與附近地區並非不相協調。雖然漁農自然護理署署長不支持有關發展，但在分區計劃大綱圖上，申請地點大部分地方(80%)位於「鄉村式發展」地帶，只有小部分地方(20%)劃為「農業」地帶。此外，現時申請地點有三分之一的土地是池塘，其餘部分主要是未鋪築路面的草地，用以進行康樂活動。有關發展屬臨時性質，不會影響日後把申請地點恢復作農業用途。申請地點並無小型屋宇的申請，元朗地政專員也不反對這宗申請。

[林群聲教授此時返回席上。]

89. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

90. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一二年六月十九日止，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，不得於星期一至五晚上六時至翌日早上十時，以及星期六和

星期日晚上九時至翌日早上十時，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，不得在申請地點使用公共廣播系統、手提揚聲器或任何形式的擴音系統；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行填塘工程或鋪築路面，而申請地點須保持現狀，以便該地點的地面徑流流入現有池塘；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點現有的樹木和為美化環境而栽種的植物必須時刻妥為護理；
- (e) 在規劃許可有效期內，根據協議按申請編號 A/YL-KTN/273 在申請地點安裝的排水設施須時刻保持狀況良好；
- (f) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點為附近居民提供供公眾通行的道路；
- (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，並會立即撤銷，不再另行通知；以及
- (h) 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。

91. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的土地事宜；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即有關地段有違例構築物，而毗鄰的政府土地亦在未經許可的情

況下被佔用。元朗地政處保留權利，對上述的違例事項採取強制執行批約條款／土地管制行動。申請地點可從錦田公路經一條非正式路徑到達，該路徑穿越私人土地和露天政府土地。元朗地政處不會在上述政府土地進行維修保養工程，也不保證申請人會獲得通行權。有關地段的登記擁有人和佔用人須分別申請短期豁免書和短期租約，以便把申請地點的違例事項納入法定管制。倘元朗地政處沒有接獲／批准短期豁免書／短期租約申請，而申請地點的違例事項繼續存在，元朗地政處會考慮按照現行計劃，對登記擁有人和佔用人採取適當的強制執行批約條款和土地管制行動；

- (c) 遵守環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》最新版本，以盡量減低可能對環境造成的滋擾；
- (d) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即申請人不得大幅修剪所護理的樹木或將之截頂；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署不會／無須負責維修保養連接申請地點與治河路的現有車輛通道；
- (f) 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。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；
- (g) 留意食物環境衛生署署長的意見，即根據《食物業規例》(第 132 章)第 4 條，「食物業」指「有人為營業目的而從事食物處理或以售賣機形式出售食物的行業或業務」。燒烤地點的熟食檔經營者須就肉類配製和加工申請「食物製造廠牌照」，或就出售供熟食檔以外地方進行燒烤的新鮮或冷凍肉類申請

「新鮮糧食店牌照」。不過，如出售配製食物供顧客在設有座位的燒烤地點進食，須申請食肆牌照。簽發上述牌照的主要先決條件包括安裝食水管、洗手設施、廁所設施和妥善的廢水排放系統；

- (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，預計須安裝消防裝置。因此，申請人應向消防處提交載有擬議消防裝置的相關發展藍圖，以供批准。就擬議構築物制訂消防裝置建議時，申請人應參照鄉郊及新市鎮小組委員會文件附錄 V 所載的規定。倘申請人希望申請豁免提供某些消防裝置，須提供理據讓消防處考慮；
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請人應清拆申請地點所有違例構築物。所有建築工程均須遵守《建築物條例》的規定。須委任認可人士，統籌所有建築工程。批給這項規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》接納申請地點的違例構築物。屋宇署日後可採取執行管制行動，清除所有違例工程。倘申請地點並非連接一條至少 4.5 米闊的指定街道，則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。除非獲得豁免，否則申請人亦須根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條闢設緊急車輛通道；以及
- (j) 留意機電工程署署長的意見，即申請人應向供電商索取電纜圖則，以確定申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所得的電纜圖則，如申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人須採取下列措施：(a)如申請地點位於規劃署公布的《香港規劃標準與準則》所訂定的高壓架空電纜(即 132 千伏及以上輸電電壓)的較理想工作走廊內，申請人須事先徵詢供應商的意見，並與其作出安排；(b)在申請地點內搭建任何構築物前，申請人及／或其承辦商應與供電商聯絡，並在有需要時要求供電商改變地下電纜(及／或架空電纜)的路線，遠離擬議構築物附近；以及(c)申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根

據《供電電纜(保護)規例》所制訂的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

[簡松年先生此時暫時離席。]

## 議程項目 24

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/581 在劃為「其他指定用途」註明「電影製作室」地帶的元朗八鄉錦田公路第 111 約地段第 2160 號(部分)  
經營臨時商店及服務行業(紅酒／包裝食品銷售)  
(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PH/581 號)

---

### 簡介和提問部分

92. 高級城市規劃師／屯門及元朗關婉玲女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景，指出申請地點涉及五宗先前獲批准的申請。對上一次獲批准的申請(編號 A/YL-PH/548)在二零零七年十月十二日獲得批准，但由於申請人未有履行有關提交消防裝置建議的條件，許可在二零零八年七月十二日被撤銷；
- (b) 經營臨時商店及服務行業(紅酒／包裝食品銷售)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——所有相關的政府部門均沒有提出反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，元朗民政事務專員也沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評審結果，規劃署認為臨時的商店及服務行業用途可予容忍三年。擬議用途與附近現有電影製作室的構築物並非不相協調。申請所涉及的用途規模細小，只屬臨時性質，並不會對附近地區的環境、交通、景觀和排水造成不良影響。擬在申請地點闢設同類商店及服務行業用途(臨時傢俱陳列室／商店)的規劃申請曾多次獲得批准。自對上一次的規劃申請(編號 A/YL-PH/548)於二零零七年獲批後，規劃情況並無改變。由於上次批給的許可因申請人沒有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，故建議批給較短的履行期限，以監察履行規劃許可附帶條件的進度。此外，當局會提醒申請人，倘申請人又沒有履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則日後再次提交申請或不會獲從寬考慮。

93. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

94. 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，至二零一二年六月十九日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，根據申請編號 A/YL-PH/300 在申請地點所安裝的排水設施須時刻保養；
- (b) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零零九年九月十九日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；
- (c) 就上文(b)項而言，在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零九年十二月十九日或之前)，提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；

- (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，並會立即撤銷，不再另行通知；以及
- (e) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)或(c)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。

95. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 須已事先取得規劃許可，方可在申請地點展開申請所涉及的用途；
- (b) 批給較短的履行期限，以監察規劃許可附帶條件在申請地點的履行情況；
- (c) 倘申請人又沒有履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則日後再次提交申請或不會獲從寬考慮；
- (d) 留意元朗地政專員的意見，即事前未經元朗地政處批准，不得搭建構築物。當局曾就第 111 約地段第 2160 號批准短期豁免書編號 3190，准許闢設家具陳列室或商店、電影製作室和附屬用途，覆蓋面積不得超過 500.17 平方米，高度不得超過 6.10 米。如確實有違反相關條件的情況，元朗地政處保留根據短期豁免書採取執行管制行動的權利。申請地點可經其他私人土地和一小段政府土地通往錦田公路。元朗地政處不會在有關的政府土地進行維修保養工程，也不保證會申請人會獲得通行權；
- (e) 遵守環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》最新版本，採取環境影響紓緩措施，以盡量減低可能對環境造成的滋擾；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即擬議發展不應對鄰近地區的排水造成不良影響；

- (g) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須安裝消防裝置。因此，申請人應向消防處提交載有擬議消防裝置的相關發展藍圖，以供批准。就擬議構築物制訂消防裝置建議時，申請人應參照鄉郊及新市鎮小組委員會文件附錄 III 所載的規定；
- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為了向有關發展供水，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；
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請人應清拆申請地點所有違例構築物。屋宇署可根據《建築物條例》第 24 條，對申請地點的違例構築物採取行動。批給這項規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》和相關規例容忍現時在申請地點的違例構築物。如發現違例情況，屋宇署可根據《建築物條例》或其他成文法則採取適當的行動。若擬進行任何新工程(包括搭建臨時構築物)，須根據《建築物條例》正式提出申請，以待批准。倘申請地點並非連接一條至少 4.5 米闊的指定街道，則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。申請人亦須留意《建築物(規劃)規例》第 41D 條有關為所有擬建的建築物關設緊急車輛通道的規定；以及
- (j) 留意機電工程署署長的意見，即申請人應向供電商索取電纜圖則，以確定申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所得的電纜圖則，如申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，而申請地點是位於規劃署公布的《香港規劃標準與準則》所訂定的高壓架空電纜(即 132 千伏及以上輸電電壓)的較理想工作走廊內，申請人便須事先徵詢供應商的意見，並與其作出安排。此外，在申請地點內搭建任何構築物前，申請人及／或其

承辦商應與供電商聯絡，並在有需要時要求供電商改變地下電纜(及／或架空電纜)的路線，使之遠離擬議構築物附近。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》所制訂的「有關在供電電纜附近工作的實務守則」。

## 議程項目 25

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/242 在劃為「鄉村式發展」地帶的  
元朗大棠塘頭埔村第 116 約政府土地  
關設公用事業設施裝置(組合式變電站)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/242 號)

---

### 簡介和提問部分

96. 小組委員會得悉，申請人曾於二零零九年六月二日和二零零九年六月十一日要求延期兩個月考慮其申請，以便有時間解決與申請有關的技術問題。

### 商議部分

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

## 議程項目 26

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/243 在劃為「鄉村式發展」地帶的  
元朗大棠第 119 約地段第 1614 號餘段(部分)  
關設臨時洗車連附屬私家車保養區(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/243 號)

---

### 簡介和提問部分

98. 小組委員會得悉，申請人的代表曾於二零零九年六月十一日要求延期兩個月考慮其申請，以便有時間解決與申請有關的技術問題。

### 商議部分

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

## 議程項目 27

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/434 在劃為「未決定用途」地帶的  
元朗山下村第 119 約地段第 334 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-TYST/434 號)

---

簡介和提問部分

100. 高級城市規劃師／屯門及元朗關婉玲女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請背景資料重點指出上述地點涉及三宗先前獲批准的申請，其中較後期的兩宗申請的規劃許可(申請編號 A/YL-TYST/350 和 392)因申請人未有履行規劃許可附帶條件而分別於二零零七年七月二十七日和二零零八年十月十八日被撤銷；

(b) 臨時露天存放建築材料(為期三年)；

[陳仲尼先生此時到達參加會議，鄭心怡女士此時離席。]

(c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)並不支持申請，因為在申請地點西北面及由山下路往申請地點的通道沿線有易受影響設施，包括興建中的住宅構築物。地政總署元朗地政專員並不支持申請，因為上兩宗涉及申請地點的規劃申請獲批准後，該地段的註冊擁有人並沒有申請把該處搭建的構築物納入規管。其他相關政府部門並不反對申請；

(d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的反對／意見；以及

(e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為可以容忍臨時露天貯物用途，為期三年。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為相關政府部門所關注的問題可透過落實規劃許可附帶條件來解決。有關發展與附近地區的露天貯物場、貨倉和空置土地並非不相協調。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並沒有接獲關於環境的投訴。為了解決環保署署長關注的問題，建議附加規劃許可附帶條件，限制運作時間，

禁止進行修理、拆卸和工場活動，並限制使用的車輛種類。元朗地政專員關注的問題可透過加入一項相關指引性質條款來解決。另外應留意，被撤銷的許可(申請編號 A/YL-TYST/350)的申請人並非是這宗申請的申請人，但最近被撤銷的許可(申請編號 A/YL-TYST/392)則由現時的申請人提出，而他曾表示並不清楚履行規劃許可附帶條件的程序。他已在現時的申請包括園境設計圖和排水設施圖，而美化環境建議被視為可以接受。因此，這宗申請或可從寬考慮，予以容忍。然而，由於對上兩次許可因申請人未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷，建議批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以監察履行規劃許可附帶條件的進度；並告知申請人，倘又再次未有履行規劃許可附帶條件，再次提出的申請，將不會獲從寬考慮。

101. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

102. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，即有效至二零一二年六月十九日止，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，晚上八時至翌日早上七時不得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，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，不得在申請地點進行修理、拆卸和工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，根據《道路交通條例》界定的重型貨車(即重量達 24 公噸以上)及拖頭／拖架不得在申請地點運作；

- (e) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即二零零九年九月十九日或之前)落實獲接納的美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即二零零九年九月十九日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，有關排水設施必須在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零九年十二月十九日或之前)提供，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即二零零九年九月十九日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，消防裝置必須在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零九年十二月十九日或之前)提供，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)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；
- (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；以及
- (l) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

103. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 在申請地點展開申請用途前必須先取得規劃許可；
- (b) 給予較短的履行規劃許可附帶條件期限，以監察履行規劃許可附帶條件的進度；
- (c) 倘申請人再次未有履行規劃許可附帶條件，導致規劃許可被撤銷，再次提出的申請，將不會獲小組委員會從寬考慮；
- (d) 與申請地點相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (e) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即元朗地政處保留權利，根據契約條款對申請地點上搭建的構築物採取行動。地段擁有人須申請短期豁免書，以便把申請地點上搭建／將搭建的任何構築物納入規管。就申請短期豁免書而言，由於當局的政策是就整幅地段向註冊擁有人發出短期豁免書，有關擁有人須根據申請地點的界線，把有關地段切割出來。倘地政處沒有接獲／批准短期豁免書申請，而違例事項在申請地點繼續存在，地政處會根據既定的地區執行批約條款計劃採取適當的行動。此外，申請地點可由山下路經路徑前往，而有關通道穿越地政處沒有保養的露天政府土地和私人地段。地政處並不保證給予通行權；
- (f) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須向地政當局查核通往申請地點的道路／小路／路徑的土地類別，並應就此與有關的地政和維修保養當局澄清管理及維修保養該道路／小路／路徑的責任問題；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即任何連接申請地點和山下路的通道，不應由路政署負責保養；
- (h) 遵從環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低任何潛在環境滋擾；

- (i) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即根據上述規劃許可附帶條件(f)項所將要提交的排水建議必須顯示申請地點北面界線現有溪澗的大小以及現有溪澗的流徑和排放點；
- (j) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為供水給有關發展，申請人或須把內部供水系統伸延以接駁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。申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；
- (k) 留意消防處處長的意見，即載於鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 V 關於制定消防裝置建議的規定；
- (l) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即當局可根據《建築物條例》第 24 條對申請地點上的違例構築物採取行動；此外，申請獲批給規劃許可，不應視作當局不會根據《建築物條例》及相關規例對任何現時在申請地點的違例構築物作出追究。如發現違例情況，當局可根據該條例或其他成文法則採取適當行動。若擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，均須根據《建築物條例》正式提出申請，以供批准。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐訂發展密度。使用貨櫃作貯物室被視為臨時構築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。除非獲得豁免，否則申請人須根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條提供緊急車輛通道；以及
- (m) 留意機電工程署署長的意見，即根據中華電力有限公司(下稱「中電」)提供的資料，申請地點範圍內及附近有低壓和高壓(11 千伏)地下電纜，並有低壓／11 千伏杆上變壓器。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》。申請人及／或其承辦商在供電電纜附近搭建任何構築物前，須徵詢中電的意見，倘有必要，應要求中電把供電電纜移離擬議構築物的附近範圍。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗關婉玲女士出席會議解答委員的詢問。關女士此時離席。]

## 議程項目 28

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/436 在劃為「未決定用途」地帶和「鄉村式發展」地帶的元朗山下村第 119 約地段第 1433 號餘段(部分)、第 1434 號 A 分段(部分)、第 1434 號餘段(部分)、第 1438 號 A 分段餘段(部分)、第 1438 號 B 分段餘段(部分)、第 1438 號 D 分段(部分)、第 1438 號 E 分段至第 1438 號 H 分段及第 1438 號餘段(部分)和第 121 約地段第 1658 號(部分)  
臨時露天存放建築材料、回收物料(包括塑膠物品、紙張和金屬)及發電機連附屬工場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/436 號)

---

### 簡介和提問部分

104. 小組委員會得悉，申請人的代表曾於二零零九年六月十五日要求延期兩個月考慮其申請，以便有時間解決技術問題，並提交進一步資料以支持申請。

### 商議部分

105. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交補充資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人的補充資料當日起計兩個月內提

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

## 議程項目 29

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/621 在劃為「露天貯物」地帶和「康樂」地帶的元朗厦村第 125 約地段第 1141 號餘段(部分)、第 1142 號、第 1143 號餘段、第 1144 號(部分)、第 1145 號(部分)、第 1146 號(部分)、第 1152 號(部分)、第 1153 號(部分)、第 1154 號餘段(部分)、第 1155 號(部分)、第 1156 號、第 1157 號(部分)、第 1158 號(部分)、第 1161 號(部分)、第 1162 號(部分)、第 1163 號(部分)、第 1164 號(部分)、第 1165 號、第 1166 號、第 1168 號(部分)、第 1169 號餘段(部分)、第 1181 號(部分)、第 1188 號餘段(部分)、第 1189 號餘段(部分)、第 1190 號(部分)、第 1191 號(部分)、第 1192 號(部分)、第 1193 號(部分)、第 1194 號(部分)、第 1195 號(部分)、第 1196 號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放貨櫃連附屬寫字樓(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/621 號)

---

### 簡介和提問部分

106. 小組委員會得悉第 10.1.3(b)和第 12.5 段的打字錯誤，已在文件第 7 和第 10 頁的替代頁更正。

107. 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) 申請背景資料重點指出有關地點涉及先前的七宗申請，其中五宗獲得批准。最後一宗獲批准的申請(編號 A/YL-HT/540)因申請人未有履行規劃許可附帶條件而於二零零八年十一月九日被撤銷；
- (b) 臨時露天存放貨櫃連附屬寫字樓(為期三年)；

[簡松年先生此時返回會議席上。]

- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)並不支持申請，因為申請地點及厦村路和田厦路的通道附近有易受影響用途。其他相關政府部門並無提出反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為可以容忍臨時露天貯物用途，為期三年。申請地點大部分地方(78%)位於「露天貯物」地帶，該地帶有一些物流中心、工場及用作擺放貨櫃、建築材料和可循環再造物料的露天貯物場，因此申請用途與附近土地用途並非不相協調。以臨時性質方式批准申請(申請期限為期三年)，不會妨礙分區計劃大綱圖上「康樂」地帶的長遠規劃意向。為了解決環保署署長關注的問題，並紓緩在環境方面可能造成的影響，建議附加相關的規劃許可附帶條件。有關發展符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為沒有區內人士提出反對，亦沒有相關政府部門提出負面意見。技術問題可透過訂定相關的規劃許可附帶條件來解決。由於對上一次許可(申請編號 A/YL-HT/540)因申請人未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，建議批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以監察履行規劃許可附帶條件的進度。此外會告知申請人，倘再次未有履行規劃許可附帶條件，導致規劃許可被撤銷，再次提出的申請，可能不會獲從寬考慮。

[茹建文先生此時暫時離席。]

108. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

109. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，即有效至二零一二年六月十九日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，晚上十一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，申請地點不得在星期日及公眾假期進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點存放的貨櫃不得超過七個貨櫃的堆疊高度；
- (d) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行切割、拆卸、清潔、修理和工場活動，小型附屬貨櫃修理工程除外；
- (e) 在規劃許可有效期內，事先未獲康樂及文化事務署的古物古蹟辦事處書面同意，不得在申請地點進行地面挖土工程；
- (f) 在規劃許可有效期內，根據申請編號 A/YL-HT/540 在申請地點設置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三個月內(即二零零九年九月十九日或之前)，提交根據申請編號 A/YL-HT/540 在申請地點設置的現有排水設施狀況記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (h) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即二零零九年九月十九日或之前)提交美化環境建議，顯示現有和擬議樹木，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，美化環境建議必須在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零九年十二月十九日或之前)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三個月內(即二零零九年九月十九日或之前)提交有關構築物的消防裝置建議，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，有關構築物的消防裝置必須在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零九年十二月十九日或之前)提供，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即二零零九年九月十九日或之前)在申請地點設置圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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)、(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；
- (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(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限屆滿後，把「康樂」地帶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。

110. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 在申請地點開展發展項目前必須先取得規劃許可；
- (b) 批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以監察履行規劃許可附帶條件的情況。倘申請人再次未有履行規劃許可附帶條件，導致規劃許可被撤銷，再次提出的申請，可能不會獲小組委員會從寬考慮；
- (c) 與申請地點相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (d) 留意元朗地政專員的意見，即申請地點位於根據集體政府租契批出的舊批農地，事先未取得元朗地政處的批准，不得搭建任何構築物。申請人須申請短期豁免書，把有關地段上的構築物納入規管，並申請短期租約，把違例佔用政府土地的情況納入規管。倘地政處沒有接獲／批准短期豁免書／短期租約申請，而違例事項在申請地點繼續存在，元朗地政處在檢討有關情況後，會按照既定的地區執行批約條款計劃和土地管制計劃採取適當的行動；
- (e) 遵從環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低任何潛在環境滋擾；
- (f) 留意消防處處長的意見，即載於鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 V 關於制定消防裝置建議的規定；以及
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請獲批給規劃許可，不應視作當局不會根據《建築物條例》及相關規例對任何現時在申請地點的違例構築物作出追究。如發現違例情況，當局可根據該條例或其他成文法則採取適當行動。使用貨櫃作辦公室或貯物用途被視為臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。若擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，均須根據《建築物條例》

正式提出申請，以供批准。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐訂發展密度。申請人須根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條提供緊急車輛通道。

### 議程項目 30

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/622 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗厦村第 128 約地段第 26 號餘段(部分)、第 29 號餘段(部分)及第 31 號餘段(部分)、第 129 約地段第 2401 號(部分)、第 2402 號、第 2403 號(部分)、第 2404 號(部分)、第 2407 號(部分)、第 2408 號(部分)、第 2409 號餘段(部分)、第 2420 號餘段(部分)、第 2422 號餘段(部分)、第 2423 號(部分)、第 2424 號(部分)、第 2426 號(部分)、第 2427 號(部分)、第 2428 號、第 2429 號、第 2430 號(部分)、第 2431 號(部分)、第 2432 號(部分)、第 2439 號(部分)、第 2443 號餘段(部分)、第 2974 號(部分)、第 2975 號 A 分段(部分)、第 2975 號 B 分段(部分)、第 2977 號 A 分段(部分)、第 2979 號(部分)、第 2980 號(部分)、第 2982 號餘段、第 2983 號餘段(部分)和毗連政府土地臨時露天存放貨櫃連附屬寫字樓(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/622 號)

---

簡介和提問部分

111. 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，特別指出有關地點涉及五宗先前獲批准的申請。上一宗獲批准的規劃申請，因申請人未能履行規劃許可附帶條件而於二零零八年十一月二十三日被撤銷；
- (b) 臨時露天存放貨櫃連附屬寫字樓(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」)並不支持申請，因為申請地點附近和有關通道(流浮山路)沿路有易受影響用途。當局在過去三年並無就申請地點接獲污染方面的投訴。其他相關政府部門並不反對申請；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為有關的臨時露天貯物用途可予容忍三年。申請用途與附近「綜合發展區」地帶內主要為露天貯物場的用途並非不相協調。此外，以臨時性質批准申請，不會妨礙分區計劃大綱圖上「綜合發展區」地帶的長遠規劃意向。有關發展符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為相關政府部門並無提出負面意見。環保署署長關注的問題和其他政府部門提出的技術問題，可透過規劃許可附帶條件來解決。由於上一項許可(申請編號 A/YL-HT/542)因申請人未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷，建議批出較短的履行規劃許可附帶條件期限，以監察履行條件的進度。此外，當局會告知申請人，倘申請人再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則再提出的申請，可能不會獲從寬考慮。

112. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

113. 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，至二零一二年六月十九日止，並須附加下列條件：

- (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，申請地點不得在星期日及公眾假期進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行切割、拆卸、清潔、修理和工場活動，小型的附屬貨櫃修理工作除外；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點存放貨櫃堆疊高度不得超過七個；
- (e) 在規劃許可有效期內，根據先前獲批准申請(編號 A/YL-HT/542)設置的現有排水設施必須妥為保養；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零零九年九月十九日或之前)就根據編號 A/YL-HT/542 申請設置的現有排水設施提交狀況記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零零九年九月十九日或之前)提交經修訂的美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，美化環境建議必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年十二月十九日或之前)落實，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零零九年九月十九日或之前)提交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；
- (j) 就上文(i)項條件而言，車輛進出口通道建議必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年十二月十九日或之前)落實，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零零九年九月十九日或之前)就有關構築物提交消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，有關構築物的消防裝置必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年十二月十九日或之前)提供，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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。

114. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 在申請地點展開有關發展前必須先取得規劃許可；
- (b) 批出較短的履行規劃許可附帶條件期限，是爲了監察履行規劃許可附帶條件的情況。倘申請人再次未

能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則再提出的申請，可能不會獲小組委員會從寬考慮；

- (c) 與申請地點相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (d) 留意元朗地政專員的意見，即申請地點位於根據集體政府租契批出的舊批農地，事先未取得元朗地政處的批准，不得搭建任何構築物；申請人須申請短期豁免書，把申請地點上任何已搭建／將搭建的構築物納入規管，並根據地盤界線把有關地段分割出來；並須申請短期租約，把佔用政府土地的情況納入規管。倘地政處沒有接獲／批准短期豁免書／短期租約申請，而違例事項繼續在申請地點存在，元朗地政處在檢討有關情況後，會按照既定的強制執行地區批約條款計劃和土地管制計劃採取適當的行動；
- (e) 遵從環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低任何潛在環境滋擾；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即須在經修訂的美化環境建議內標明現有和擬栽種的樹木；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須按照路政署標準圖則編號 H1113 和 H1114 或編號 H5115 和 H5116 的最新版本(視乎何者配合毗連行人路類別而定)，在流浮山路的出入口建造車輛進出口通道；亦要實施足夠的排水措施，以免申請地點的地面水流向附近的公共道路／排水渠；以及須自行負責通道安排；
- (h) 留意消防處處長的意見，即鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 V 關於制定消防裝置建議的規定；以及

- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請獲批給規劃許可，不應視作當局不會根據《建築物條例》及相關規例對任何現時在申請地點的違例構築物作出追究。如發現違例情況，當局可根據該條例或其他成文法則採取適當行動。用作辦公室或儲物室的貨櫃屬臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。若擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，均須根據《建築物條例》正式提出申請，以供批准。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，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)條決定。申請人須根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條提供緊急車輛通道。

### 議程項目 31

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/625 在劃為「露天貯物(1類)」地帶的元朗厦村第 124 約地段第 4 號(部分)、第 5 號(部分)、第 6 號(部分)、第 7 號(部分)、第 45 號(部分)、第 46 號餘段(部分)、第 46 號 A 分段(部分)、第 46 號 B 分段(部分)、第 47 號(部分)、第 49 號(部分)及第 57 號(部分)臨時露天存放可回收物料、貨物裝卸及貨運設施(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-HT/625 號)

---

#### 簡介和提問部分

115. 小組委員會得悉，申請人的代表於二零零九年六月十日要求延期兩個月考慮其申請，以便有時間擬備補充資料，解決一些技術問題。

#### 商議部分

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

### 議程項目 32

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/627 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗厦村第 128 約地段第 41 號(部分)、第 46 號(部分)、第 49 號(部分)、第 50 號(部分)、第 51 號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放五金廢料及塑膠廢料(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/627 號)

---

#### 簡介和提問部分

117. 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，特別指出有關地點涉及五宗先前獲批准作同類用途的申請。上一宗申請(編號 A/YL-HT/452)於二零零六年六月十六日獲得批准，為期三年；
- (b) 臨時露天存放五金廢料及塑膠廢料(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲負面意見；
- (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由區內人士提出的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為有關的臨時露天貯物用途可予容忍三年。申請用途與附近「綜合發展區」地帶內主要為露天貯物場的用途並非不相協調。以臨時性質批准申請，不會妨礙分區計劃大綱圖上「綜合發展區」地帶的長遠規劃意向。有關發展符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為並無接獲區內人士提出的反對及相關政府部門提出的負面意見。技術問題亦可透過規劃許可附帶條件來解決。

118. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

119. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一二年六月十九日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，晚上十一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，申請地點不得在星期日及公眾假期進行作業；
- (c) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點處理(包括裝卸和存放)電子及電腦廢料；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點上的現有樹木必須妥為護理；
- (e) 在規劃許可有效期內，根據先前獲批准的申請(編號 A/YL-HT/452)設置的現有排水設施必須妥為保養；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年十二月十九日或之前)就根據申請(編號 A/YL-

HT/452)設置的現有排水設施提交狀況記錄，而有  
關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年十二月十九日或之前)補回申請地點失去的樹木，而有  
關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年十二月十九日或之前)就有關構築物提交消防裝置建議，而有  
關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，有關構築物的消防裝置必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一零年三月十九日或之前)提供，而有  
關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年十二月十九日或之前)在申請地點設置圍欄，而有  
關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有  
關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

120. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 在申請地點展開有關發展前必須先取得規劃許可；

- (b) 該規劃許可只批給申請的用途／發展項目。當局不會容忍申請地點內現時進行但該宗申請並未涵蓋的任何其他用途／發展項目。申請人須立即採取行動，中止規劃許可並未涵蓋的有關用途／發展項目；
- (c) 與申請地點相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (d) 留意元朗地政專員的意見，即申請地點位於根據集體政府租契批出的舊批農地，事先未取得元朗地政處的批准，不得搭建任何構築物；申請人須申請短期豁免書，把有關地段上的違例構築物納入規管；並須申請短期租約，把佔用政府土地的情況納入規管。倘地政處沒有接獲／批准短期豁免書／短期租約申請，而違例事項繼續在申請地點存在，元朗地政處在檢討有關情況後，會按照既定的強制執行地區批約條款計劃和土地管制計劃採取適當的行動。至於由鳳降村路經區內路徑前往申請地點的車輛通道，地政處並不保證給予通行權；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即根據申請（編號 A/YL-HT/452）設置的現有排水設施有部分位於申請地點以外，須就申請地點以外的排水工程取得相關地段擁有人及／或元朗地政專員同意；
- (f) 遵從環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低任何潛在環境滋擾；
- (g) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須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，並應就此與有關地政和維修保養當局澄清管理及維修保養該道路／通道／路徑的責任問題；
- (h) 留意消防處處長的意見，即鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 V 關於制定消防裝置建議的規定；

- (i) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；以及
- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請獲批給規劃許可，不應視作當局不會根據《建築物條例》及相關規例對任何現時在申請地點的違例構築物作出追究。如發現違例情況，當局可根據該條例或其他成文法則採取適當行動。用作辦公室或儲物室的貨櫃屬臨時構築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。若擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，均須根據《建築物條例》正式提出申請，以供批准。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，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)條決定。申請人須根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條提供緊急車輛通道。

### 議程項目 33

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-MP/170 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗米埔第 104 約地段第 3207 號餘段、第 3209 號餘段、第 3220 號餘段、第 3221 號餘段、第 3224 號餘段、第 3225 號 A 分段餘段、第 3225 號餘段、第 3225 號 C 分段餘段、第 3226 號 A 分段餘段、第 3226 號餘段、第 3228 號、第 3229 號、第 3230 號餘段、第 3250 號 B 分段第 33 小分段 B 分段、第 3250 號 B 分段第 21 小分段餘段、第 3250 號 B 分段第 40 小分段(部分)、第 4658 號(部分)和毗連政府土地進行屋宇(低層和低密度住宅)發展、略為放寬建築物高度限制和填塘(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-MP/170 號)

---

121. 秘書報告，世界自然(香港)基金會就這宗申請提交了一份公眾意見書。杜德俊教授現為世界自然(香港)基金會的理事和基金會轄下米埔管理及發展委員會的成員，故就此項目申報利益。秘書亦表示，這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基」)的附屬公司提出。葉天養先生近期與恒基有業務往來，已就此項目申報利益。劉志宏博士近期與這宗申請的顧問之一 Ho Tin & Associates Consulting Engineers Ltd. 有業務往來，亦已就這宗申請申報利益。

122. 小組委員會得悉杜德俊教授已就不出席會議致歉，劉博士已離席。由於申請人要求延期考慮申請，小組委員會同意葉先生可以留席。

### 簡介和提問部分

123. 小組委員會得悉，申請人的代表曾於二零零九年六月十一日要求延期至二零零九年七月十日考慮其申請。其後，申請人在日期為二零零九年六月十八日的信件中進一步要求延期兩個月考慮其申請，以便有時間擬備補充資料，處理環境保護署的意見；該信於會上呈閱。

### 商議部分

124. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交補充資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人的補充資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備所提交的進一步資料，以及小組委員會自二零零八年十月二十四日延期考慮申請以來，總共已容許八個月時間讓申請人準備所提交的進一步資料，故除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

## 議程項目 34

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-MP/176 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗米埔錦墾路第 104 約地段第 3225 號 C 分段餘段(部分)、第 3250 號 B 分段第 21 小分段餘段(部分)、第 3250 號 B 分段第 33 小分段 B 分段及第 3250 號 B 分段第 40 小分段(部分)經營臨時「商店及服務行業(園藝店、金魚店、衣服店及汽車維修代理)」(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-MP/176 號)

---

### 簡介和提問部分

125. 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「商店及服務行業(園藝店、金魚店、衣服店及汽車維修代理)」(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長考慮到有關發展規模細小及其性質，在環境方面對申請沒有重大意見。其他相關政府部門並不反對申請；
- (d) 在法定公眾查閱期內接獲一份公眾意見書，提意見人是五名下竹園村的村代表，表示反對有關發展，因為過去進行的填塘活動造成了嚴重的水浸問題，而有關發展會令現時的交通問題惡化。元朗民政事務專員接獲該五名下竹園村村代表反對有關發展的同一反對書；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，認為有關的臨時商店及服務行業用途可予容忍三年。有關發展為附近的住宅發展提供配套的商店及服務行業用途。以臨時性質批准申請，不會妨礙「住宅(丁類)」地帶的長遠規劃意向。有關發展與主要為空置土地、水塘、植物苗圃及一些停車場的附近土地用途和附近住宅發展並非不相協調。相關政府部門沒有提出負面意見，技術問題可透過規劃許可附帶條件來解決。至於公眾擔心交通和排水問題，運輸署和渠務署沒有負面意見。建議附加一項規劃許可附帶條件，要求提交排水建議。

[茹建文先生此時返回會議席上。]

126. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

127. 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，至二零一二年六月十九日止，並須附加下列條件：

- (a) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內，下午六時至翌日早上九時不得在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行切割、拆卸、清潔、修理和工場活動；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年十二月十九日或之前)提交美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，美化環境建議必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一零年三月十九日或之前)落實，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年十二月十九日或之前)提交排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，排水建議必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一零年三月十九日或之前)落實，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年十二月十九日或之前)提交消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，消防裝置必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一零年三月十九日或

之前)提供，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

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

128. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 在申請地點展開申請用途前必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (c) 留意元朗地政專員的意見，即申請地點位於根據集體政府租契持有的舊批農地，事先未取得元朗地政處的批准，不得搭建任何構築物。申請地點上擬議非住用構築物的整體樓面面積約為 402.69 平方米。元朗地政處保留權利，倘稍後確實發現有關違例事項，或會採取行動，執行契約條款。此外，元朗地政處備悉，申請人並非有關地段的註冊擁有人，而當局的政策是向註冊擁有人發出短期豁免書，故申請人要注意，倘在有關地段搭建構築物，須申請短期豁免書。倘地政處沒有接獲／批准短期豁免書申請，而任何違例事項繼續在申請地點存在，元朗地政處在檢討有關情況後，會按照既定的強制執行地區批約條款計劃採取適當的行動。此外，申請地點的出入口並非緊連錦學路，前往申請地點可經一條短路徑，該路徑穿越一塊地政處不負

責保養的露天政府土地，地政處並不保證給予通行權；

- (d) 採用環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》內所載列的紓緩環境影響措施，以盡量減低任何潛在環境滋擾；
- (e) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須裝設消防裝置。申請人要向其部門提交載有消防裝置建議的相關發展藍圖，以供批准。申請人制定消防裝置建議時，須留意其載於鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 II，關於緊急照明、方向及出口指示牌、火警警報系統、消防喉系統及認可的人手操作手提器具的規定。倘申請人擬申請豁免提供若干消防裝置，須向其部門提供理據，以供考慮；
- (f) 留意食物環境衛生署署長的意見，即申請地點的運作不得對附近地區造成任何環境滋擾。此外，有關發展及其附屬設施不得產生任何行業廢物。申請人須負責移走及棄置任何行業廢物；
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即須清除申請地點上當局可根據《建築物條例》第 24 條採取行動的違例構築物；申請獲批給規劃許可，不應視作當局會容忍任何現時在申請地點根據《建築物條例》及相關規例被列作違例的構築物。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行動。用作辦公室或儲物室的貨櫃屬臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。若擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，均須根據《建築物條例》正式提出申請，以供批准。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，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)條決定；
- (h) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向電力供應商取得電纜圖，以找出申請地點範圍內或附近有

沒有任何地下電纜及／或架空電纜。根據所取得的電纜圖，倘申請地點範圍內或附近有地下電纜及／或架空電纜，申請人須採取以下措施：(a)申請地點倘位於規劃署所頒布《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平為 132 千伏或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，須事先諮詢電力供應商及與電力供應商作出安排；(b)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，應與電力供應商聯絡，倘有必要，須要求電力供應商改變地下電纜及／或架空電纜的路線，使其不致接近擬議構築物；以及(c)申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；以及

- (i) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，即申請人須把任何有人佔用的構築物和堆存材料與北面地盤界線沿線斜坡坡頂保持安全距離(約 1 至 2 米)。應設置足夠的排水設施，如 U 型排水渠，以盡量減少流往斜坡的地面徑流。

### 議程項目 35

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NSW/187 在劃為「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 3723 號 E 分段餘段  
闢設臨時氣體喉管及有關配件存放場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-NSW/187 號)

---

129. 秘書報告，這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基」)的附屬公司提出。葉天養先生近期與恒基有業務往來，已

就此項目申報利益。由於申請人要求延期考慮申請，小組委員會同意葉先生可以留席。

### 簡介和提問部分

130. 小組委員會得悉，申請人的代表已於二零零九年六月四日要求延期一個月考慮申請，以便有時間進一步徵詢相關政府部門的意見，解決與申請有關的問題。

### 商議部分

131. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交補充資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人的補充資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有一個月時間準備所提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

## 議程項目 36

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/223 擬在劃為「綜合發展區」地帶的  
元朗牛潭尾第 104 約地段第 700 號、  
第 701 號、第 702 號 A 分段、  
第 702 號 B 分段、第 718 號(部分)、  
第 719 號(部分)、第 720 號(部分)、  
第 721 號 A 分段、第 721 號 B 分段、  
第 721 號 C 分段、第 721 號餘段、  
第 722 號 A 分段、第 722 號 B 分段、  
第 722 號 C 分段、第 722 號餘段、  
第 723 號 A 分段、第 723 號 B 分段、  
第 723 號餘段、第 724 號 A 分段、  
第 724 號餘段、第 725 號、第 726 號、  
第 727 號、第 728 號、第 730 號、第 731 號、  
第 732 號、第 733 號、第 734 號、第 735 號、  
第 736 號、第 737 號、第 738 號、  
第 739 號餘段(部分)、第 740 號(部分)、

---

第 741 號(部分)、第 842 號餘段、  
第 845 號餘段、第 853 號餘段、第 854 號、  
第 855 號、第 952 號餘段、第 954 號、  
第 956 號、第 960 號餘段、第 961 號、  
第 962 號、第 963 號、第 966 號、第 967 號、  
第 968 號餘段、第 972 號餘段、  
第 973 號餘段、第 975 號、第 976 號、  
第 977 號、第 1019 號、第 1020 號、  
第 1021 號、第 1022 號、第 1023 號、  
第 1024 號、第 4469 號餘段和毗連政府土地  
進行低密度綜合住宅發展  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-NTM/223 號)

---

132. 秘書報告，這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基」)的附屬公司提出。葉天養先生近期與恒基有業務往來，已就此項目申報利益。小組委員會請葉先生暫時離席。

[葉天養先生此時暫時離席。]

133. 小組委員會亦得悉世界自然(香港)基金會已就這宗申請提交一份意見書。杜德俊教授現為世界自然(香港)基金會的理事和基金會轄下米埔管理及發展委員會的成員，已就此項目申報利益。他已就不出席會議致歉。

#### 簡介和提問部分

134. 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，特別指出有關地點是一個較大的「綜合發展區」地帶的北部。有關發展鄰近葡萄園、綠攸居和潭尾軍營污水處理廠。整塊「綜合發展區」用地被牛潭尾排水道一分為二；
- (b) 低密度綜合住宅發展佔地盤面積約 6.37 公頃，總樓面面積為 29 759 平方米，即地積比率 0.4665 倍。有關發展包括 136 幢三層屋宇；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)對申請有強烈保留，因為沒有可行方法避免潭尾軍營污水處理廠的氣味滋擾。總城市規劃師／城市設計及園境對申請有所保留，因為所提交的美

化環境建議未能處理私人花園內的樹木及現有的五棵重要樹木的管理和保養事宜。其他相關政府部門並無提出反對；

- (d) 當局接獲 27 份公眾意見書，五份支持申請，22 份反對申請。提出意見人士包括元朗區議員、新田鄉鄉事委員會、附近地區的村代表、附近居民、世界自然(香港)基金會和個別人士。主要的支持理由是改善現有環境、提供更多低密度住屋、早日實現「綜合發展區」地帶的發展，以及令人口增加，促進提供更多貨品和服務。反對申請的理由是有關發展會令區內的道路網超出負荷；阻擋現時跨越牛潭尾排水道的南北行連接通道；擬議出入口、污水處理廠、垃圾收集站和上落客貨設施的位置不理想；影響電力供應；衛生和氣味影響；負面的生態和環境影響；排水／水浸問題和風水影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，並不支持這宗申請。擬議地積比率 0.4665 倍已經超過了「綜合發展區」地帶的最高地積比率 0.4 倍，而申請人沒有提出有力的規劃理據。所提交的影響評估僅涉及申請地點，並不能證明整個「綜合發展區」地帶可以綜合地發展。氣味影響評估未能解決潭尾軍營污水處理廠產生的氣味滋擾。技術評估未能證明擬議發展會妥為管理和保養所種樹木。規劃署會就被牛潭尾排水道一分為二的整個「綜合發展區」地帶作出檢討，以作出更合理的規劃，供日後考慮申請地點的發展建議之用。

### 商議部分

135. 主席留意到整個「綜合發展區」地帶的地盤面積甚大，以及有牛潭尾排水道把該地帶分成兩個部分，表示在完成整個「綜合發展區」地帶的檢討前批准這宗申請實屬過早。一名委員亦同意有需要全面檢討「綜合發展區」地帶。

136. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 沒有有力的規劃理據支持把地積比率由 0.4 倍增加至 0.4665 倍；
- (b) 申請人所提交的影響評估僅適用於「綜合發展區」地帶的部分地方，不能證明可在不會對附近地區造

成任何負面影響的情況下達到「綜合發展區」地帶的規劃意向(即綜合發展整個地帶)及分區計劃大綱圖訂定的發展參數；

- (c) 申請地點靠近潭尾軍營污水處理廠，倘容許易受空氣影響的用途例如住宅發展靠近污水廠，極有可能產生氣味滋擾。所提交的影響評估不能證明長遠而言不會有氣味滋擾；以及
- (d) 申請地點的北面和南面界線沿線有很多樹木位於個別屋地的私人花園內，另有五棵重要樹木建議由個別屋宇擁有人管理和保養。所提交技術評估未能證明擬議發展會妥為管理和保養所種樹木。

### 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-NTM/230 在劃為「露天貯物」地帶的  
元朗牛潭尾第 102 約地段第 2583 號(部分)、  
第 2584 號(部分)、第 2585 號(部分)、  
第 2615 號(部分)、第 2616 號(部分)、  
第 2617 號(部分)、第 2618 號(部分)、  
第 2619 號、第 2620 號、第 2621 號 A 分段、  
第 2621 號 B 分段、第 2626 號(部分)、  
第 2627 號、第 2628 號、第 2629 號、  
第 2630 號、第 2632 號、第 2633 號、  
第 2634 號(部分)、第 2635 號(部分)和  
毗連政府土地  
闢設臨時貨櫃拖頭／拖架場及附連修理地方  
(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-NTM/230 號)

---

#### 簡介和提問部分

137. 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，特別指出有關地點涉及七宗先前獲批准的申請。上一宗申請(編號 A/YL-NTM/181)的

許可於二零零八年五月二十七日屆滿，所有規劃許可附帶條件均已履行；

- (b) 臨時貨櫃拖頭／拖架場及附連修理地方(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／新界表示所提交的進一步資料已處理了他先前的意見，他對申請沒有進一步意見。運輸署通常不支持在公共道路安裝凸鏡以改善視線。倘申請獲得批准，應訂定規劃許可附帶條件，要求申請人在批給規劃許可之日起計九個月內落實交通管理措施。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)並不支持申請，因為在申請地點附近(東面約 20 米外)有易受影響用途，即使過去三年並無就申請地點接獲環境方面的投訴。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示要告知申請人，由於申請地點十分接近一個劃為「綠化地帶」的林木區，申請人不得干擾附近的天然環境。其他相關政府部門並無提出反對；
- (d) 在法定公眾查閱期內接獲兩份公眾意見書，提出意見人士是三名元朗區議員。其中一份意見書反對申請，理由是道路網不能容納大量交通，而有關發展會對附近居民造成嚴重的交通噪音滋擾。另一份意見書表示要就申請取得土地擁有人同意；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為有關的臨時貨櫃拖頭／拖架場及附連修理地方可予容忍三年。申請用途大致符合「露天貯物」地帶的規劃意向。有關發展大致上與包括車輛修理工場和停車場在內的附近用途並非不相協調。這宗申請亦大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為相關政府部門並無提出重大的負面意見，或有關意見可透過訂定規劃許可附帶條件來解決。為了解決環保署署長關注的問題，建議附加規劃許可附帶條件，限制運作時間。公眾擔心的交通和環境影響亦可透過訂定關於交通管理和運作時間的規劃許可附帶條件來紓緩。涉及土地擁有人同意的公眾意見主要與土地事宜有關，會由申請人與土地擁有人解決。建議就此附加一項指引性質的條款。

138. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

139. 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，至二零一二年六月十九日止，並須附加下列條件：

- (a) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內，平日下午六時至翌日早上九時及星期六下午一時至翌日早上九時不得在申請地點進行夜間作業；
- (b) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內，星期日或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，申請地點的現有圍欄必須時刻妥為保養；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點上現時為美化環境而栽種的植物必須時刻妥為護理；
- (e) 在規劃許可有效期內，根據申請(編號 A/YL-NTM/181)在申請地點設置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(即二零零九年十二月十九日或之前)就申請地點的現有排水設施提交狀況記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 按申請人所建議，在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一零年三月十九日或之前)落實交通管理措施，包括在嘉龍路與申請地點之間興建避車處及設置交通標誌，而有關情況必須符合運輸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(即二零零九年十二月十九日或之前)就申請地點提交代償性栽種計劃，而有關情況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，代償性栽種計劃必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一零年三月十

九日或之前)落實，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年十二月十九日或之前)提交消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，建議的消防裝置必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一零年三月十九日或之前)提供，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)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)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。

140. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 在申請地點展開申請用途前必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (c) 留意元朗地政專員的意見，即有關地段是根據集體政府租契持有的舊批農地，事先未取得元朗地政處的批准，不得搭建任何構築物。當局發現現時的佔用面積與所申請的不同，申請人須澄清有關差別。此外，申請地點內的政府土地在未獲地政處批准的情況下被佔用。當局留意到申請人並非有關地段的註冊擁有人，而申請地點涉及這些地段的部分範圍。由於當局的政策是就整個地段(即非地段的部分範圍)向註冊擁有人批出短期豁免書，倘獲批給規劃許可，而有關地段上要搭建構築物，則註冊擁有人須申請短期豁免書。就申請短期豁免書而言，除非有關地段在申請地點以外的部分並無任何構築物，否則相關擁有人須把有關地段分割出來。倘獲批給規劃許可，申請人須向地政處申請短期租約，把非

法佔用政府土地的情況納入規管。然而，申請人倘提出短期豁免書和短期租約申請，地政處並不保證會予以批准。倘沒有接獲／批准短期租約或短期豁免書申請，元朗地政處在檢討有關情況後，會按照既定的強制執行地區批約條款計劃／土地管制計劃，視乎情況恢復採取行動或採取行動。源自嘉龍路的非正式路徑穿越地政處不負責保養的露天政府土地。此外，即使納入規管的建議其後獲得批准，地政處亦不保證就任何擬議短期豁免書和短期租約給予通行權；

- (d) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即運輸署通常不支持在公共道路安裝凸鏡以改善視線；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署並不／不應負責保養任何連接申請地點和嘉龍路的現有車輛通道；
- (f) 留意路政署鐵路拓展處總工程師／拓展 2-1 的意見，即倘日後進行北環線鐵路工程，臨時公眾停車場可能須搬遷；
- (g) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請人須全權負責妥為保養申請地點的排水設施。申請人須確保所有現有流徑會妥為阻截及保留，而不應增加毗鄰地區的水浸風險。申請人不應干擾附近任何現有排水渠和河道。目前並無由渠務署總工程師／新界北負責保養的公共污水收集設施可供接駁，就污水排放和處理而言，須取得環境保護署署長的同意。申請人須留意，排水建議／工程和地盤界線不應侵佔其管轄範圍以外的地區。倘有必要侵佔該等地區，申請人應就地段界線以外的所有建議排水工程徵詢元朗地政專員的意見，以確保申請地點日後排水暢順；
- (h) 遵從環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所建議的紓緩環境影響措施，以盡量減低可能出現的環境滋擾；
- (i) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須裝設消防裝置。因此，申請人須向其部門提交載有消防裝置建議的相關發展藍圖，以供批准。申請人就約 64 平方米、235 平方米及

三個 22 平方米和三個四平方米的擬議構築物制定消防裝置建議時，須遵守載於鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 V 的規定。倘申請人擬申請豁免提供若干消防裝置，須向其部門提供理據，以供考慮。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；

- (j) 留意漁農自然護理署署長的意見，即要避免干擾附近的天然環境；以及
- (k) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請獲批給規劃許可，不應視作當局不會根據《建築物條例》及相關規例對任何現時在申請地點的構築物作出追究。如發現違例情況，當局可根據該條例或其他成文法則採取適當行動。用作辦公室的貨櫃屬臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。若擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，均須根據《建築物條例》正式提出申請，以供批准。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，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)條決定。

### **議程項目 38**

#### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/237 在劃為「露天貯物」地帶的元朗牛潭尾  
第 102 約地段第 1376 號(部分)、第 1377 號  
(部分)、第 1378 號、第 1379 號和毗連政府土地  
闢設臨時貨物裝卸及貨運設施(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-NTM/237 號)

---

141. 小組委員會得悉文件的第 13 和第 14 頁的替代頁改正了規劃許可附帶條件中日期方面的打印錯誤。

#### **簡介和提問部分**

142. 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，特別指出先前有一宗編號 A/YL-NTM/217 的申請，因申請人未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可於二零零八年五月二日被撤銷；
- (b) 臨時貨物裝卸及貨運設施(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」)並不支持申請，因為申請地點附近有易受影響設施。其他相關政府部門並不反對申請；
- (d) 當局接獲一份公眾意見書，提意見人是一名元朗區議員，表示申請須取得土地擁有人的同意。民政事務專員沒有接獲由區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為臨時貨物裝卸及貨運設施可予容忍三年。擬議發展大致符合「露天貯物」地帶的規劃意向，與附近用途包括汽車修理工場、可循環再造物料／建築材料的露天貯物場和停車場，並非不相協調。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為相關政府部門並無提出重大的負面意見，或有關意見可透過訂定規劃許可附帶條件來解決。為了解決環保署署長關注的問題，並紓緩任何潛在環境影響，建議附加規劃許可附帶條件，限制運作時間和申請地點上的活動種類。其他技術問題亦可透過規劃許可附帶條件來解決。由於對上一次許可(申請編號 A/YL-NTM/217)因申請人未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷，建議批出較短的履行規劃許可附帶條件期限，以監察履行規劃許可附帶條件的進度。此外，當局會告知申請人，倘申請人再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，再提出的申請或不會獲從寬考慮。公眾意見主要涉及土地擁有人的同意和土地事宜，會由申

請人與土地擁有人解決。建議就此提出一項指引性質的條款。

143. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

144. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，即有效至二零一二年六月十九日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，晚上十一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，星期日及公眾假期下午五時至翌日早上十時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，不得在申請地點停泊貨櫃車或拖架／拖頭；
- (d) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行切割、拆卸、清潔、修理和工場活動，包括貨櫃修理和車輛修理；
- (e) 在規劃許可有效期內，由批給規劃許可之日起計，每三個月提交一份樹木監察報告，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零零九年九月十九日或之前)提交美化環境建議和保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，美化環境建議和保護樹木建議必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年十二月十九日或之前)落實，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零零九年九月十九日或之前)提交排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，建議的排水設施必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年十二月十九日或之前)提供，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零零九年九月十九日或之前)提交消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，建議的消防裝置必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年十二月十九日或之前)提供，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)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。

145. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 在申請地點展開申請用途前必須先取得規劃許可；
- (b) 批出較短的履行規劃許可附帶條件期限，是爲了監察履行規劃許可附帶條件的情況。倘申請人再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，再提交的申請或不會獲小組委員會從寬考慮；

- (c) 與申請地點相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (d) 留意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，事先未取得元朗地政處的批准，不得搭建任何構築物。申請地點亦包括一些政府土地，而元朗地政處並無批出佔用許可。元朗地政處保留權利，倘發現申請地點確有違例事項，或會採取執行契約條款行動／土地管制行動。當局發出了批准書和修訂租約編號 M9782 和 M9786，以便在第 102 約地段第 1377 號和第 1378 號搭建構築物，分別作農業和住宿用途。倘發現在上述地段有作其他用途的構築物，元朗地政處會按情況安排終止批准書和修訂租約。自上一項申請(編號 A/YL-NTM/217)獲批給許可以來，元朗地政處雖然提出要申請人把上述違例事項納入規管，卻並無接獲申請。鑑於申請人在鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 Ia 提及的承諾，他並不反對申請。然而，倘當局批給規劃許可，相關地段的註冊擁有人／佔用人須申請短期豁免書和短期租約，以便把申請地點的違例事項納入規管。此外要留意，申請人並非註冊擁有人，而申請地點涉及有關地段的部分範圍。由於當局的政策是就整個地段向註冊擁有人發出短期豁免書，須告知擁有人根據申請地點的界線，把有關地段分割出來。倘地政處沒有接獲／批准申請，而違例事項繼續在申請地點存在，元朗地政處在檢討有關情況後，會按照既定的強制執行地區批約條款計劃採取適當的行動。申請地點的出入口並非毗連嘉龍路。前往申請地點的通道，是一條穿越地政處不負責保養的露天政府土地的短路徑。此外，地政處並不保證給予通行權；
- (e) 遵從環境保護署發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低任何對附近地區的潛在環境滋擾；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即須提供擬議 U 形排水渠的大小，包括水流計算數字；須顯示

擬議覆蓋水平和內底水平；最後的排水井應屬隔沙類；申請人須證明是否須就申請地點內產生的排水影響採取紓緩措施；須提供申請地點作申請用途前後的徑流率和徑流量；要確定申請地點內及附近的所有現有河道、U形排水渠和溝渠，並在圖上顯示；申請人須在繪圖上確認並顯示將由申請地點擬議排放點接駁的現有河道，並提出資料證明；申請人須查核將接駁的現有河道的水流容量；申請人須提供集水區圖則，顯示可如何阻截來自毗鄰地區的地面水流，並妥為導入下游；申請地點內產生的所有徑流須妥為阻截，不得在申請地點以外排放；在申請地點落實排水工程前，必須先就排水建議取得批准；目前並無由其辦事處負責保養的公共雨水排放設施可供接駁，相信有關地區正使用一些或許是由元朗民政事務專員保養的現有鄉村排水渠。倘擬議排放點將接駁至這些渠道，申請人須就建議向有關部門尋求批准。目前並沒有由其辦事處保養的公共污水收集系統可供接駁。至於污水排放和處理事宜，申請人須取得環境保護署署長的同意。申請人須留意，排水建議／工程和地盤界線不應侵佔其管轄範圍以外的地區。倘有必要侵佔該等地區，申請人應就地段界線以外的所有建議排水工程徵詢元朗地政專員的意見，以確保申請地點日後排水暢順。申請人須自費建造及保養所有擬議排水設施；

- (g) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須裝設消防裝置。因此，申請人須向其部門提交載有消防裝置建議的相關發展藍圖，以供批准。申請人就擬議構築物制定消防裝置建議時，須遵守鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 V 所載的規定。倘申請人擬申請豁免提供若干消防裝置，須向其部門提供理據，以供考慮。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；以及他對申請提出的詳細意見載於鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 V；
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請獲批給規劃許可，不應視作當局不會根據《建築物

條例》及相關規例對任何現時在申請地點的構築物作出追究。如發現違例情況，當局可根據該條例或其他成文法則採取適當行動。用作辦公室的貨櫃屬臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。若擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，均須根據《建築物條例》正式提出申請，以供批准。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，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)條決定；以及

- (i) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向電力供應商取得電纜圖，以找出申請地點範圍內或附近有沒有任何地下電纜及／或架空電纜。根據所取得的電纜圖，倘申請地點範圍內或附近有地下電纜及／或架空電纜，申請人須採取以下措施：(a)倘申請地點位於規劃署所頒布《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平為 132 千伏或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，須事先諮詢電力供應商及與電力供應商作出安排；(b)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，應與電力供應商聯絡，倘有必要，須要求電力供應商改變地下電纜及／或架空電纜的路線，使其不致接近擬議構築物；以及(c)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》。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生出席會議解答委員的詢問。李先生此時離席。]

### 議程項目 39

#### 其他事項

146. 餘無別事，會議於下午五時結束。