

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會

二零一一年一月十四日下午二時三十分舉行的

第 433 次會議記錄

---

出席者

規劃署署長  
梁焯輝先生

主席

陳家樂先生

副主席

陳炳煥先生

鄭心怡女士

林群聲教授

陳漢雲教授

陳仲尼先生

劉智鵬博士

盧偉國博士

馬詠璋女士

邱榮光博士

運輸署總工程師／交通工程(新界東)

張少猷先生

環境保護署助理署長(環境評估)  
黃漢明先生

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**

鄭恩基先生

馬錦華先生

劉志宏博士

葉滿華先生

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  
黃錦鳳女士

## 議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一零年十二月二十三日  
第 432 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零一零年十二月二十三日第 432 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]

### (i) 發還分區計劃大綱核准圖

2. 秘書報告，行政長官會同行政會議在二零一一年一月四日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 12(1)(b)(ii)條，將下列分區計劃大綱核准圖發還城市規劃委員會(下稱「城規會」)以作修訂。發還圖則一事會在二零一一年一月十四日在憲報公布：

(i) 荃灣西部分區計劃大綱核准圖編號 S/TWW/17；  
以及

(ii) 元朗分區計劃大綱核准圖編號 S/YL/18。

### (ii) 接獲的上訴個案裁決

城市規劃上訴個案編號：2008 年第 7 號  
在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的  
元朗錦田第 113 約地段第 1028 號 B 分段(部分)  
闢設臨時辦公室(為期三年)  
(申請編號 A/YL-KTS/422)

3. 秘書報告，上訴人於二零零八年十一月十日提出上訴，反對城規會在覆核後駁回一宗規劃申請(編號 A/YL-KTS/422)的決定。該宗申請要求闢設臨時辦公室，為期三年。申請地點

位於《錦田南分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-KTS/11》上劃為「農業」地帶的地方，而其中小部分地方則位於「鄉村式發展」地帶。城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)於二零一零年八月二十四日就這宗上訴個案進行聆訊，其後於二零一零年十二月三十一日駁回上訴，理由如下：

上訴的理據：上訴地點的部分地方用作進行西鐵工程，不再適合作農業用途

- (a) 上訴委員會發現上訴地點的毗連土地有活躍的農業活動，周圍又是菜田和果樹，故認為上訴地點及毗連土地可進行復耕，以作農業用途；

上訴的理據：申請的用途不會對附近的土地用途及鄰近的村民／居民造成不良影響，也不會成為先例

- (b) 上訴委員會認為申請的用途會對附近的土地用途及鄰近村民／居民造成不良影響，並會立下不良先例；

上訴的理據：申請的用途屬臨時性質，並不違反「農業」地帶的規劃意向

- (c) 上訴人的代表在上訴聆訊中證實，如上訴得直，上訴人會在所要求的三年規劃許可有效期屆滿後，繼續申請續期，由此可見，申請的用途並非屬臨時性質；

上訴的理據：申請的用途可為鄰近的村民創造就業機會，而反對這宗申請的那名元朗區議員是基於個人理由才提出反對

- (d) 上訴人沒有提出證據支持這項理據，而上訴委員會亦認為這點並非有效的上訴理據；以及

其他

(e) 上訴人的代表誇說上訴人因違規，違例把上訴地點用作辦公室，所以已多次繳交罰款。上訴委員會則認為這種行為不能接受。

(iii) 放棄城市規劃上訴

城市規劃上訴個案編號：2009 年第 2 號  
擬在劃為「綠化地帶」的大埔汀角路龍尾村第 28 約地段第 392 號 A 分段及第 393 號興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)  
(申請編號 A/NE-TK/258)

---

城市規劃上訴個案編號：2009 年第 3 號  
擬在劃為「綠化地帶」的大埔汀角路龍尾村第 28 約地段第 771 號 A 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)  
(申請編號：A/NE-TK/263)

---

城市規劃上訴個案編號：2005 年第 10 號  
擬在香港灣仔船街及堅尼地道興建酒店及闢設休憩用地  
(申請編號：A/H5/339)

---

4. 秘書報告，這三宗個案的上訴人已主動放棄上訴：

(i) 上訴委員會於二零零九年三月十七日接獲編號第 2/2009 號及第 3/2009 號兩宗城市規劃上訴個案，分別反對城規會於二零零九年一月二日在覆核後駁回兩宗規劃申請(編號 A/NE-TK/258 及 A/NE-TK/263)的決定。該兩宗申請要求在汀角分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」的地方興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)。上訴人於二零一零年十二月十三日放棄上訴。上訴委員會於二零一一年一月五日正式確定上訴人根據《城市規劃條例》的《城市規劃(上訴)規例》第 7(1)條放棄上訴；以及

(ii) 上訴委員會於二零零五年五月六日接獲編號第 10 / 2005 號的城市規劃上訴個案，反對城規會於二零零五年二月二十五日在覆核後駁回一宗規劃申請(編號 A/H5/339)的決定，該宗申請要求在灣仔分區計劃大綱圖上劃為「其他指定用途」註明「綜合重建區」地帶及「休憩用地」的地方興建 Mega Tower 酒店(現為合和中心二期)。上訴人於二零一零年十二月二十八日放棄上訴。上訴委員會於二零一一年一月七日正式確定上訴人根據《城市規劃條例》的《城市規劃(上訴)規例》第 7(1)條放棄上訴。

(iv) 上訴個案統計數字

5. 秘書報告，截至二零一一年一月十四日，上訴委員會尚未聆訊的個案共有 23 宗。上訴個案統計數字詳列如下：

得直	:	27
駁回	:	114
放棄 / 撤回 / 無效	:	147
有待聆訊	:	23
有待裁決	:	1
合計	:	312

西貢及離島區

[高級城市規劃師 / 西貢及離島任志輝先生於此時獲邀出席會議。]

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-PK/180 擬在劃為「康樂」地帶的西貢木綿山第 221 約地段第 452 號(部分)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-PK/180 號)

---

### 簡介和提問部分

6. 高級城市規劃師／西貢及離島任志輝先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——西貢地政專員反對這宗申請，因為申請地點並非位於認可鄉村的「鄉村範圍」內。雖然大浪村沒有足夠土地應付未來對小型屋宇的需求，但該村現時沒有尚未處理的申請。運輸署署長對這宗申請有所保留。儘管預計擬建的新界豁免管制屋宇帶來的額外交通量不會很大，但如批准在「鄉村式發展」地帶外進行這類發展項目，會為日後的同類申請立下不良先例，長此下去，會對交通造成很大的不良影響。不過，他認為申請只涉及一幢丁屋，除非有其他拒絕理由，否則這宗申請可予容忍；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲一份來自創建香港的公眾意見書，表示當局在批准進一步發展前，如未能確保有符合可持續發展原則的發展藍圖，可能會令該區的居住環境變差，影響現有和日後居民的福祉，更會造成健康和社會問題，令社會日後須付出代價，例如出現非法佔用政府土地及非法和危險泊車的情況，影響居民的和諧關係，並導致犯罪行為；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署並不支持這宗申請。這宗擬建新界豁免管制屋

字的申請不符合「康樂」地帶的規劃意向，因為設立此地帶的目的，主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施。這宗申請亦不符合「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」），因為申請地點完全位於「鄉村式發展」地帶和認可鄉村的「鄉村範圍」以外。如批准這宗申請，會為「康樂」地帶內的其他同類申請立下不良先例。倘這類申請都獲批准，累積影響所及，會導致「康樂」地帶被住宅發展項目侵佔。

7. 一名委員提到圖 A-4c 上的實地照片，詢問照片中的圍欄用途及掛於圍欄上的海報內容。任志輝先生回覆說，該圍欄沿申請地點西邊的行人徑而設，而該海報是申請地點的地盤告示。

#### 商議部分

8. 主席說，申請地點不符合臨時準則，而西貢地政專員並不支持這宗申請。

9. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 12.1 段所載各項拒絕理由，並認為理由恰當。有關的理由如下：

- (a) 擬議的發展項目不符合「康樂」地帶的規劃意向，因為設立此地帶的目的，主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施。申請書沒有提供充分的理據，足以支持偏離此規劃意向；
- (b) 這宗申請不符合經協定有關評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的「臨時準則」，因為申請地點完全位於「鄉村式發展」地帶和認可鄉村的「鄉村範圍」以外；以及
- (c) 如批准這宗申請，會為「康樂」地帶內其他同類申請立下不良先例。倘這類申請都獲批准，累積影響所及，會導致「康樂」地帶被住宅發展項目侵佔。

#### 議程項目 4

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-PK/181 擬在劃為「康樂」地帶的西貢沙角尾村第 221 約地段第 292 號餘段及第 293 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/SK-PK/181 號)

---

##### 簡介和提問部分

10. 高級城市規劃師／西貢及離島任志輝先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——運輸署署長對這宗申請有所保留，因為發展項目應盡量限於「鄉村式發展」地帶內。雖然預計擬建的小型屋宇不會導致大量額外的交通量，但倘這類位於「鄉村式發展」地帶外的發展項目獲得批准，會為日後的同類申請立下不良先例。不過，這宗申請只涉及一幢小型屋宇，他認為除非有其他拒絕理由，否則這宗申請可予容忍。漁農自然護理署署長表示，擬建的屋宇與最接近的天然河道僅距離約 10 米。申請人應考慮調整擬建屋宇的布局，以盡量減少對河道和河岸地區的干擾；
- (d) 當局在法定公布期內收到兩份公眾意見書。創建香港表示，在批准進一步發展前，如未能確保有符合可持續發展原則的發展藍圖，可能會令該區的居住環境變差，影響現有和日後居民的福祉，更會造成健康和社會問題，令社會日後須付出代價，例如非法佔用政府土地，非法泊車及危險泊車，影響居民

的和諧關係，並導致違法行爲。另一名提意見人是沙角尾村的原居民代表，要求城規會在申請人未獲證實爲原居村民前，不要考慮這宗申請；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署並不反對這宗申請。這宗申請大致符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因爲擬建的小型屋宇的覆蓋範圍完全位於認可鄉村的「鄉村範圍」內，而且沙角尾村的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求。先前有一宗申請(編號 A/SK-PK/58)涉及申請地點。該宗申請於一九九七年十二月十九日獲小組委員會批准，規劃許可有效期其後進一步延長至二零零二年十二月十九日。因緊急車輛通道出現問題，所以西貢地政專員於二零零二年四月暫停處理該宗小型屋宇申請。當局於二零零六年六月落實有關新界豁免管制屋宇的新消防安全規定指引，並於二零零七年三月重新處理這宗小型屋宇申請。待這宗規劃申請獲得批准後，西貢地政專員便會繼續處理小型屋宇申請。已諮詢的政府部門不反對這宗申請。對於公眾提出的意見，有關政府部門已證實這宗申請不會對周圍地區的基建和環境造成不良影響。申請人已提交證明文件，以證明他是沙角尾村的原居村民，而西貢地政專員亦不反對其原居村民身分。

11. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

12. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交的申請內容，批准這宗申請，這項規劃許可的有效期至二零一五年一月十四日止。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。這項許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實排水建議，而有關建議及落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

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

13. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意漁農自然護理署署長的以下意見：
  - i. 擬建的屋宇與最接近的天然河道僅距離約 10 米。申請人應考慮調整擬建屋宇的布局，以盡量減少對河道和河岸地區的干擾。關於擬建的化糞池是否符合最近距離的規定，申請人應徵詢環境保護署的意見；以及
  - ii. 所有建築工程須在有關地段內進行，並採用良好的地盤施工方法，避免在施工期間地盤的地面徑流污染河道；
- (b) 留意環境保護署署長的意見，申請人須遵守《專業人士專業守則》第 5/93 號－「須經環境保護署評核的排水渠工程計劃」中有關為擬議發展項目的滲水系統選址的規定；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向擬議發展項目供水，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁最接近的合適政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署總工程師／發展(2)所訂標準。另外，申請地點附近水管的水流未達滅火所需的標準；
- (d) 留意消防處處長的意見，該處在收到地政總署轉交的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；以及

(e)留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，她大力建議在花園內植樹。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島任志輝先生出席會議，解答委員的提問。任先生此時離席。]

## 議程項目 5

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/TKO/87 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的將軍澳第 85 區石角路 1 至 3 號興建分層住宅  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TKO/87B 號)

---

14. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一零年十二月二十四日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有時間擬備進一步資料，以回應政府部門的意見。

15. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交額外資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人提交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再有兩個月時間準備將要提交的進一步資料，而由於已給予申請人合共六個月時間，因此，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

## 沙田、大埔及北區

[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、大埔及北區陳冠昌先生和丁雪儀女士此時獲邀出席會議。]

## 議程項目 6

### 第 12A 條申請

[公開會議]

Y/NE-KTS/3 申請修訂《古洞南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KTS/12》，把上水古洞南第 92 約多個地段及毗連政府土地由「農業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶或「綜合發展區」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 Y/NE-KTS/3D 號)

---

16. 這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)提交。鄭恩基先生因近期與新鴻基公司有業務往來，所以已就此議項申報利益。小組委員會備悉鄭先生已就未能出席會議致歉。

17. 小組委員會得悉，申請人的代表於二零一零年十二月二十八日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門就綜合規劃報告提出而申請人尚未處理的意見。該報告由他於二零一零年十月十八日提交。

18. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交額外資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人的額外資料當日起計三個月內，提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人再有兩個月時間準備將要提交的進一步資料，而由於已給予申請人合共十個月時間，因此，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

[鄭心怡女士此時到席。]

## 議程項目 7

[公開會議]

《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/23》的修訂建議  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 1/11 號)

---

19. 秘書報告，由於此議項的修訂建議涉及香港房屋委員會(下稱「房委會」)於水泉澳一塊用以興建租住公屋的用地，以下委員已就此議項申報利益：

- |                             |  |
|-----------------------------|--|
| 梁焯輝先生<br>(以規劃署署長的身分)        | — 房委會策劃小組委員會委員；                        |
| 茹建文先生<br>(以地政總署<br>助理署長的身分) | — 為房委會候補委員，補替擔任房委會委員的地政總署署長；           |
| 曾裕彤先生<br>(以民政事務總署助理署長的身分)   | — 為房委會策劃小組委員會候補委員，補替擔任該委員會委員的民政事務總署署長； |
| 陳漢雲教授及<br>盧偉國博士             | — 房委會建築小組委員會委員；以及                      |
| 鄭恩基先生                       | — 其配偶為房屋署總建築師。                         |

20. 小組委員會得悉曾裕彤先生及鄭恩基先生已就無法出席會議致歉。由於此議項是考慮對分區計劃大綱圖的修訂建議，而且與製圖程序有關，小組委員會同意根據城市規劃委員會的一貫做法，讓已申報利益的主席及其他委員留席參與討論。不過，如接獲有關該公屋用地的修訂建議的申述，則已申報與房委會有利益關係的委員須在會議審議有關申述時離席。

21. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳冠昌先生告知小組委員會，已在會上呈上替代頁，說明有關發展項目的非住用

總樓面面積，以供委員參考。他繼而借助 Powerpoint 投影片向委員簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

### 背景

- (a) 沙田第 52 區水泉澳的用地原本是採泥區。一九九八年，前拓展署進行沙田區房屋用地的可行性研究，建議水泉澳的用地可用作發展私人房屋和居屋，容納約 16 800 人居住。及後，當局檢討已規劃的基礎設施，以便興建租住公屋（下稱「公屋」），最多可容納 30 000 人居住。二零零六年，沙田區議會發展及房屋委員會同意把水泉澳的用地發展公屋；
- (b) 擬議的公屋發展項目會以行政規劃大綱作為指引，主要的發展參數如下：

地盤總面積	約 13 公頃
單位數目	10 700 個
設計人口	30 000 人
最大整體總樓面面積	501 800 平方米(包括約 31 000 平方米的非住用總樓面面積，用作興建零售和政府、機構或社區設施，確實面積視乎詳細設計而定)
最高建築物高度	最高為 30 層住宅樓層，並採用交錯式高度設計，以營造梯級式高度輪廓，配合多山的地形的山勢。當局會為不同的地盤地台訂定按主水平基準計算的建築物高度，並規定須設置兩條觀景廊。

- (c) 擬建的屋邨有 18 幢 25 至 30 層高的住宅大廈，建在一至四層高的基座平台上，基座平台包括停車場(一至二層)、商用樓層(三層)、公共交通總站(一層)和福利大樓(四層)。擬建的公屋會分四期興建，預計最後一期會於二零一四／二零一五年落成；
- (d) 運輸署署長和環境保護署署長均認為原則上可以接納交通評估報告。在視覺影響評估方面，房屋署的報告指出，對於在獅子亭、萬佛寺、圓洲角公園和有關地點以南遠足徑的一些觀景點，擬建的公屋或會造成中度的視覺影響。只要實施建議的紓緩措施，包括採用梯級式建築物高度設計、設置觀景廊，以及採取綠化天台和垂直綠化措施，擬建的公屋便不會對視覺效果造成嚴重影響或對該區的景觀造成不良影響。在空氣流通方面，房屋署進行的空氣流通評估所得的結論是，擬建的公屋對該地點內和附近土地用途的空氣流通情況均只會造成輕微的影響；
- (e) 擬建公屋的用地總面積約為 13 公頃，在分區計劃大綱核准圖上，劃為「住宅(甲類)」地帶、「住宅(乙類)」地帶、「政府、機構或社區」地帶和「休憩用地」地帶；

#### 沙田分區計劃大綱核准圖的修訂建議

項目 A — 把一塊用地由「住宅(甲類)」地帶、「住宅(乙類)」地帶、「休憩用地」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「綠化地帶」和「道路」改劃為「住宅(甲類)1」地帶(地盤面積：約 12.45 公頃)

- (f) 為方便進行擬議的公屋發展項目，建議把有關的公屋用地改劃為「住宅(甲類)1」地帶，並訂立適當的發展限制，以指引該用地未來的發展；
- (g) 根據房屋署的計劃、已進行的技術評估(視覺影響評估和空氣流通評估)和協定的規劃大綱，當局建議把最大整體總樓面面積定為 501 800 平方米，並訂定

建築物高度限制，有關限制會按樓層數目或主水平基準以上的高度計算，視乎情況而定。當局建議為建在 10 個地盤地台上的住宅大廈訂定八個不同的建築物高度級別，由主水平基準以上 150 米至主水平基準以上 205 米不等。所訂定的建築物高度限制是上限。該等住宅大廈應採用交錯式高度設計，以營造梯級式高度輪廓，配合多山的地形。沿着兩條觀景廊的建築物最高的高度會定為二至四層，興建低矮建築物，包括社會福利大樓、商業中心和停車場。設置觀景廊是為使視野更遠，並使沙田新市鎮和南面山巒看起來有視覺上的連繫。

- (h) 按樓層數目計算的建築物高度限制不適用於地庫樓層。《註釋》會加入略為放寬限制的條文，令當局可通過規劃申請的機制，准許略為放寬所訂的總樓面面積限制和建築物高度限制；

項目 B1 — 把一塊用地由「住宅(甲類)」地帶和「道路」改劃為「政府、機構或社區」地帶(地盤面積：約 0.70 公頃)

- (i) 該用地位於較低的地盤平台，靠近沙田路，預算用作興建有蓋的公共交通總站。建議把該用地改劃為「政府、機構或社區」地帶，並把建築物高度限為一層，但這項限制不計算地庫樓層。《註釋》會加入略為放寬限制的條文，令當局可通過規劃申請的機制，准許略為放寬所訂的建築物高度限制；

項目 B2 — 把一塊用地由「住宅(乙類)」地帶和「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶(地盤面積：約 1.04 公頃)

- (j) 該用地會替代另一塊用地，興建擬議的小學(該小學原本在「休憩用地」地帶東北面一塊劃為「政府、機構或社區」地帶的用途上興建，但該用地現會用作進行擬議的公屋發展項目)。按照標準校舍的一般規格，該用地的建築物高度會限為八層，但地庫樓層並不計算在內；

項目 C – 把一些地區由「住宅(甲類)」地帶、「住宅(乙類)」地帶和「道路」改劃為「綠化地帶」(地盤面積：約 2.54 公頃)

- (k) 有些地區現時主要為長有草木的山坡，由於這些地區一片青蔥，具有自然特色，因此適合改劃為「綠化地帶」；

項目 D – 把一些地區由「住宅(甲類)」地帶、「住宅(乙類)」地帶、「休憩用地」地帶、「政府、機構或社區」地帶和「綠化地帶」改劃為「道路」(地盤面積：約 1.07 公頃)

- (l) 這項修訂是為反映該區已建成的道路；

《註釋》和《說明書》的擬議修訂項目

- (m) 「住宅(甲類)」地帶的「註釋」已作修訂，以便按建議劃設「住宅(甲類)1」地帶的分區，並訂定總樓面面積限制和建築物高度限制。「政府、機構或社區」地帶的「註釋」亦已修訂，以配合分區計劃大綱圖所顯示的建築物高度限制。「住宅(甲類)1」地帶和「政府、機構或社區」地帶的「註釋」也加入了略為放寬限制的條文，准許略為放寬上述的總樓面面積限制和／或建築物高度限制；以及
- (n) 當局已因應修訂建議，修訂分區計劃大綱圖的《說明書》，以反映該圖最新的狀況和規劃情況。在《說明書》內，「擬備該圖的目的」項下會加入一段，闡述以下原則：在住宅地帶，並非預算作建屋用途和土地契約並無賦予發展權的細小狹長土地與獨立式的政府、機構或社區設施，均不應計算在地積比率及上蓋面積內。

22. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/23》的修訂建議；
- (b) 同意載於文件附件 B 的修訂圖則編號 S/ST/23A (刊憲後會重新編號為 S/ST/24)及載於文件附件 C 的《註釋》適宜根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱；
- (c) 採納載於文件附件 D 的經修訂《說明書》，以說明城市規劃委員會就沙田分區計劃大綱草圖上各土地用途地帶所定的規劃意向和目標，並以城市規劃委員會名義發出；以及
- (d) 同意載於文件附件 D 的經修訂《說明書》適宜連同《分區計劃大綱草圖編號 S/ST/23A》刊憲後會重新編號為 S/ST/24)一併展示，以供公眾重閱。

## 議程項目 8

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/733 在劃為「工業」地帶的沙田火炭坳背灣街 2 至 12 號  
威力工業中心地下低層 H1 舖經營臨時商店及服務  
行業(快餐店)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ST/733 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營的臨時商店及服務行業(快餐店) (為期三年)；

- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對意見；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲一份由協興工業中心業主立案法團提交的公眾意見書。提意見人支持這宗申請，因為有關用途可善用物業資源，改善生意，並為附近的工人提供食物和飲品；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。擬經營的快餐店與其所在的工業樓宇和其周圍的發展項目的工業與工業有關的用途並非不相協調。一些同類申請要求在該工業樓宇地下一層的其他單位及附近經營商店和服務行業，也獲批准。消防處處長原則上不反對這宗申請，但建議批給的規劃許可須附帶條件，規定申請人必須採取消防安全措施，而且該快餐店必須以「食物製造廠」或「工廠食堂」的形式領取牌照。食物環境衛生署署長表示，該處所已領有有效的食物製造廠牌照。申請經營的快餐店大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 25D 所載的相關考慮條件，包括消防安全和交通方面。不過，為免妨礙落實有關處所擬作工業用途的長遠規劃意向，並讓小組委員會監察區內工業樓面空間的供求情況，建議批給為期三年的臨時許可。

24. 對於消防處處長指擬設的快餐店必須以「食物製造廠」或「工廠食堂」的形式領取牌照和經營，一名委員詢問該等牌照會容許進行何種用途，以及消防處處長會否在簽發牌照前檢查消防裝置。許惠強先生回答說，獲發給「食物製造廠」牌照的處所不准設有座位。申請人已經澄清，現申請開設的快餐店不設座位。此外，當局亦建議在規劃許可加上附帶條件，規定申請人必須履行有關消防安全措施的要求。

#### 商議部分

25. 秘書說，如小組委員會批准這宗申請，應按照申請人向城規會所提交的申請內容批給許可，亦即批准經營快餐店。倘有關處所用作經營食肆，會違反規劃許可。

26. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交的申請內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一四年一月十四日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年七月十四日或之前)，提交消防安全措施建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年十月十四日或之前)，落實消防安全措施，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

27. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請處所展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 給予為期三年的臨時規劃許可，是為了解小組委員會監察申請人履行規劃許可附帶條件的情況及該區工業樓面空間的供求情況，確保不會妨礙落實有關處所擬作工業用途的長遠規劃意向；
- (c) 向地政總署沙田地政專員申請批出臨時豁免書，准許申請的用途，並留意沙田地政專員的意見，當局不會批准經營現於該處所的那間設有座位的快餐店；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照小組的意見，擬議的用途須符合《建築物條例》的規定，例如該快餐店與毗連的工場之間須以耐火時效不少於兩小時的分隔牆及樓層隔開。屋宇署會視乎情況所需，在收到有關食肆的牌照申請後，制訂樓宇安全規定；

- (e) 留意運輸署署長的意見，店內須留有足夠的地方讓顧客排隊，不可阻塞店外的公眾行人路，妨礙行人；
- (f) 留意消防處處長的意見，擬設的「快餐店」只可以「食物製造廠」或「工廠食堂」的形式領取牌照和經營。消防處不會接受快餐店以「普通食肆」或「小食食肆」的形式領取牌照和經營。申請人須設置消防裝置，而有關裝置必須符合消防處的要求。消防處在收到申請人正式提交的一般建築圖則或由發牌當局轉介的個案後，便會制訂詳細的消防安全規定；以及
- (g) 參閱《有關履行在工業處所就商業用途實行消防安全措施的規劃許可附帶條件的須知》所載的資料，以了解須依照哪些步驟，以履行有關設置消防裝置的規劃許可附帶條件。

## 議程項目 9

### 第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/MOS/82-1 在劃為「綜合發展區(1)」地帶的  
馬鞍山沙田市地段第 502 號及毗連政府土地  
進行綜合住宅發展(包括商業及政府、機構或  
社區設施)的先前核准計劃的修訂建議  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/MOS/82-1 號)

---

28. 這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)一家附屬公司提出。劉智鵬博士已就這個議項申報利益，因為他現在與恒基公司有業務往來。小組委員會得悉劉博士尚未到席。

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 建議修訂先前於二零一零年九月十日獲核准的綜合住宅發展(包括商業及政府、機構或社區設施)的計劃(申請編號 A/MOS/82)。申請規劃許可以作出下述 B 類修訂：
  - (i) 把住宅大廈的建築物高度提高 1.5 米，此項修訂涉及第 1 至第 5 期(位於申請人所擁有的土地，即沙田市地段第 502 號)共 21 幢大廈，其中在大廈 T1 和 T25 會實施消減交通噪音的紓減環境影響措施；
  - (ii) 把泊車位數目由 1 435 個減至 1 353 個(減少 82 個，減幅 5.7%)；
  - (iii) 把電單車泊車位數目由 144 個減至 136 個(減少八個，減幅 5.6%)；以及
  - (iv) 把單車的泊車位數目由 253 個增至 277 個(增加 24 個，增幅 9.5%)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門提出的反對意見；
- (d) 民政事務總署沙田民政事務專員曾徵詢一些區內人士和組織，以及有關地點鄰近的一些其他業主立案法團主席／管理公司的意見。翠擁華庭的業主向沙田民政事務專員提交了一些意見書，表示反對這宗申請，理由如下：
  - (i) 如總綱發展藍圖所顯示，右邊的大廈已阻擋了望向赤門的景觀，倘增加建築物高度，對視覺的影響會更大；

(ii) 落禾沙的發展項目位於海旁，已阻礙空氣流通及令鄰近地區散熱減慢。倘增加建築物高度，會令情況惡化，溫度更高；以及

(e) 規劃署的意見— 規劃署根據載於文件第 9 段的評估，並不反對這宗申請。申請地點涉及 12 項規劃許可，而現時這宗申請則要求修訂小組委員會於二零一零年九月十日所批准的申請(編號 A/MOS/82)的計劃。有關的契約已作修訂，而建造工程亦已展開。這宗申請提出的 B 類修訂主要是把第 1 至第 5 期的住宅大廈的建築物高度提高 1.5 米及減少所提供的泊車位數目，被視為輕微修訂。對於把第 1 至第 5 期的住宅大廈的建築物高度提高 1.5 米這項建議，總城市規劃師／城市設計及園境並無負面意見因為這項修訂並沒有違反分區計劃大綱圖有關最高建築物高度的規定，亦不會影響該住宅發展項目的整體建築物高度輪廓(即層數由西南至東北遞減)。雖然建築物高度增加 1.5 米，但層數並無改變，增加高度是由於建築物設計經微調後，需要有足夠空間容納用來支撐主要大廈結構的轉換結構層及最高兩層的複式單位。就總樓面面積而言，整體發展密度並沒有改變，而發展項目的梯級式高度輪廓、整體布局和大廈的坐向亦沒有受到很大的影響。關於區內人士的反對意見，值得注意的是該發展項目已預留地方闢設觀景廊，亦保留了梯級式的建築物高度輪廓，以緩解視覺影響。關於空氣流通的問題，根據當局於二零零九年為檢討馬鞍山分區計劃大綱圖而進行的空氣流通評估的結果，馬鞍山並沒有重大的通風問題。儘管如此，當局仍規定「綜合發展區(1)」地帶內的兩塊土地上的建築物高度以兩層為限，以進一步改善通風情況。根據申請人所提交的總綱發展藍圖，申請人均有遵守這項規定。

30. 張少猷先生留意到在文件第 8.1.3(c)段所載的運輸署意見中，所提及的住戶和殘疾人士的車位數目與現時這宗申請所建議的數目並不相同，所以詢問當局，既然規劃許可附帶條件(g)項要求申請人提交經修訂的交通影響評估報告，究竟實際的泊車位數目為多少。陳冠昌先生表示，規劃署建議加入規劃許

可附帶條件(f)項，規定申請人關設的泊車位數目必須符合運輸署署長的要求，因此，申請人須提交符合運輸署署長要求的相關資料。許惠強先生補充說，根據有關的規劃許可附帶條件，申請人在所提交的經修訂交通影響評估報告中，必須提出理據證明擬議發展項目的泊車位數目合理。

31. 對於翠擁華庭的居民曾對這宗申請提出反對意見，主要理由是擔心擬議的發展項目會影響通風和阻擋望向赤門的景觀，一名委員卻認為修訂建議不會嚴重影響空氣流通，但就詢問是否有資料說明居民聲稱會產生的視覺影響。陳冠昌先生請委員會觀看圖 AA-4 的航攝照片，指出銀湖天峰這個住宅發展項目位於這宗申請的發展項目和翠擁華庭之間，會阻擋由翠擁華庭向北望的景觀，而翠擁華庭西北部分的居民則可能會看到這宗申請的發展項目。考慮到所申請的發展項目的大廈布局及建議的建築物高度增幅僅為 1.5 米，翠擁華庭居民所看到的景觀應不會受到很大影響。

#### 商議部分

32. 秘書表示，根據有關的規劃許可附帶條件，申請人實際關設的泊車位數目必須獲運輸署署長同意。

33. 一名委員留意到指引性質的條款(i)項特別規定要原地保留現有三棵大樹，詢問有關的發展項目會否影響該三棵樹，以及這些樹最終會否被移走、移植或砍伐。許惠強先生表示，現時這宗申請乃對先前核准的計劃提出修訂建議，關於保存樹木的資料載於先前的申請文件，現時這宗申請並無載述，而有關的指引性質的條款與先前的規劃許可所附加的條款相同。許惠強先生續稱，規劃署提議加入規劃許可附帶條件(c)項，要求申請人提交並落實經修訂的園景設計總圖(包括砍伐和保護樹木建議及林地管理計劃)，這項條件與先前的規劃許可附加的條件相同。

34. 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二零一四年九月十日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，

否則這項許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 因應下述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(d)、(f)、(g)、(h)、(i)、(j)及(k)項，提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，而有關圖則及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交經修訂的總綱發展藍圖，以顯示申請地點東北部可獨立轉讓的政府土地，而有關圖則必須符合地政總署署長或城規會的要求；
- (c) 提交並落實經修訂的園景設計總圖(包括砍伐和保護樹木建議及林地管理計劃)，而有關圖則及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 落實經修訂的噪音影響評估報告(二零一零年十一月)提出的消滅噪音措施，而落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (e) 提交環境監察及審核手冊和落實該手冊所載的環境監察及審核計劃，包括但不限於審核在施工期間採取的紓緩措施，而有關手冊和落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (f) 提供車輛通道、行人流通系統、泊車位、停車場出入口、上落客貨設施和避車設施，而有關設施必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (g) 提交經修訂的交通影響評估報告和落實報告提出的交通改善措施，而有關報告和落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (h) 闢設連接馬鞍山鐵路烏溪沙站與白石陸岬的行人天橋和公眾行人通道，而有關設施必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (i) 設置緊急車輛通道、滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 設立一間幼稚園，而該幼稚園必須符合教育局局長或城規會的要求；
- (k) 落實經修訂的文化遺產影響評估報告(二零零七年一月)提出的建議，包括進行考古調查和歷史調查，而落實情況必須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；
- (l) 設置經修訂的排水影響評估報告(二零零九年十二月)提出的排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (m) 設置經修訂的污水排放影響評估報告(二零零九年十二月)提出的污水收集設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (n) 把受擬議發展項目影響的水管改道，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (o) 提交經修訂的工程進度表，包括分期施工建議，以配合為擬議發展項目提供服務的主要基建設施和擬議交通改善措施的竣工時間，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

35. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 根據《城市規劃條例》第 4A(3)條，經核准的總綱發展藍圖連同規劃許可附帶條件會由城規會主席核證，然後存放於土地註冊處。申請人應設法把相關規劃許可附帶條件納入經修訂的總綱發展藍圖內，並在可行的情況下，盡早把藍圖交予土地註冊處存放；
- (b) 在申請佔用許可證前，須先根據《建築物條例》建成連接擬議發展項目的擬建新道路；

- (c) 須與中華電力有限公司聯絡，以確保現有的供電網絡可供應額外電力，應付擬議發展項目的需求；
- (d) 根據《建築物條例》，擬議發展項目每一期的各方面(包括地積比率、上蓋面積、走火通道、消防及救援進出途徑、耐火結構、收集垃圾及行車和行人分隔安排，以及會所設施)均須符合自我持續發展原則。發展項目的每一期都須設置獨立會所設施，而這些設施的總樓面面積不得佔該期整體住用總樓面面積超過 5%；
- (e) 兩條位於申請地點東北部的現有水管將會更換／復修。倘要把這些水管改道，申請人須聯絡水務署的顧問工程管理部。水務署現正計劃在擬興建的道路 A 及道路 B 旁鋪設食水管和鹹水管，水管鋪設工程可能會與發展商的道路工程同期進行。發展商就擬議道路工程進行規劃及施工時，應考慮此情況，並在進行詳細設計工作時與水務署聯絡，以便處理該兩項工程的銜接問題。現有水管如受發展項目影響而須改道，有關費用須從發展項目撥付。申請人亦須給予水務署人員和承辦商通行權，以便他們可檢查及維修保養發展地點東北角的水務設施；
- (f) 在提交一般建築圖則的階段，須遵守《消防和救援進出途徑守則》；
- (g) 倘要在道路 A 與道路 B 沿路的政府擋土牆附近興建圍牆，圍牆的設計和建築細節須獲路政署核准，避免圍牆與擋土牆之間出現狹長的槽隙；
- (h) 在土木工程拓展署把護土牆移交路政署處理前，不會進行工程以填塞政府擋土牆與邊界圍牆之間的縫隙；以及
- (i) 應設法原地保留現有的大樹，特別是編號 T1042、T1046、和 T1125 三棵樹。另外，應採用垂直式的美化環境設計或綠化設計，以調和高樓大廈外觀所產生的視覺效果。

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳冠昌先生出席會議，解答委員的提問。陳先生此時離席。]

## 議程項目 10

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/FSS/200 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的上水吳屋村第 91 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/FSS/200 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——運輸署署長對這宗申請有所保留，理由是擬議的小型屋宇發展項目應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。雖然預計擬議發展項目所帶來的額外交通量不會很多，但該發展項目位於「鄉村式發展」地帶外，如獲批准，會為日後的同類申請立下不良先例，長此下去，可能會對交通造成嚴重影響。儘管如此，由於這宗申請只涉及興建一幢小型屋宇，若沒有其他拒絕理由，則可予以容忍。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，因為沿申請地點的界線有一些屬常見品種的成齡樹。申請地點位於「政府、機構或社區」地帶的中部，周圍是長滿雜草的空置政府土地和零散的成齡樹羣。然而，批准這宗擬興建小型屋宇的申請，會立下不良先例，助長更多同類發展侵

佔「政府、機構或社區」地帶。由於申請地點僅足以興建一幢小型屋宇，故無法在該處實施景觀影響紓減措施，以減少擬議小型屋宇發展項目對景觀造成的負面影響；

- (d) 當局在法定公布期內接獲一份表示支持申請的公眾意見書。北區民政事務專員表示，有關的北區區議員及吳屋村的原居民代表和居民代表均支持這宗申請，而上水區鄉事委員會主席則對這宗申請沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12 段所作的評估，並不支持這宗申請。擬議的小型屋宇發展項目不符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，有關意向主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要。此外，申請地點位於已獲採納的《粉嶺／上水第 36 區－發展藍圖編號 L/FSS 36/1》上指定為「鄰舍休憩用地」的範圍內，而該用地預算供附近地區的居民使用。雖然有關的「政府、機構或社區」地帶目前並未指定用作提供任何「政府、機構或社區」設施，但申請地點應預留作日後的「政府、機構或社區」或「鄰舍休憩用地」發展，長遠而言是供區內或廣大市民使用。由於申請地點位於「政府、機構或社區」地帶的中部，批准這宗申請會有損該「政府、機構或社區」用地的發展潛力。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，理由是沿申請地點的界線有一些屬常見品種的成齡樹，而且由於申請地點僅足以興建一幢小型屋宇，既無法避免要砍樹，亦無法在該處實施景觀影響紓減措施，以減少擬議小型屋宇發展項目對景觀造成的負面影響。擬建的新界豁免管制屋宇(小型屋宇)並不符合評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則，因為擬議小型屋宇發展項目會妨礙落實「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，並會對景觀造成負面影響。在同一「政府、機構或社區」地帶內，沒有涉及先前或同類的小型屋宇發展申請。批准這宗擬興建小型屋宇的申請，會

為同類申請立下不良先例，長此下去，「政府、機構或社區」地帶會受到侵佔，令該地帶的規劃意向難以實現。

37. 主席備悉「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地不足，小型屋宇發展必須伸延至附近的「綠化地帶」或「政府、機構或社區」地帶，遂詢問當局會否考慮擴展「鄉村式發展」地帶的範圍。丁雪儀女士表示，儘管有五個獲批准的小型屋宇發展項目位於「綠化地帶」內，但所涉土地沒有植物，無須予以清除。然而，這宗申請所涉的地點是天然斜坡，不宜發展小型屋宇。有鑑於此，當局沒有計劃擴展「鄉村式發展」地帶的範圍至這個地區。

#### 商議部分

38. 一名委員鑑於有發展小型屋宇的壓力，而有關的「鄉村式發展」地帶內可興建小型屋宇的土地又供不應求，遂詢問可否在小型屋宇政策方面着手，解決這個問題。主席表示，當局仍在檢討小型屋宇政策。另一名委員說，根據「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，倘若「鄉村式發展」地帶內沒有足夠地方應付興建小型屋宇的需求，當局可從寬考慮在「鄉村範圍」內的小型屋宇申請。秘書說，在評審小型屋宇申請可否獲從寬考慮時，臨時準則亦訂有其他考慮因素。由於這宗申請所涉的地點位於發展藍圖上指定為鄰舍休憩用地的中部，批准在該處興建小型屋宇，可能會令休憩用地日後的發展受到制肘。按照當局與鄉議局的協議，規劃署可與村代表和相關政府部門聯絡，考慮可否在必要時修訂鄉村發展藍圖，以便進行小型屋宇發展項目。不過，對於現在這宗規劃申請，評審時就須考慮「政府、機構或社區」地帶的規劃意向和區內的環境。至於供應土地以配合興建小型屋宇需求這個問題，牽涉的事項較廣泛，應另行處理。

39. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審視文件第 12.1 段所述的各項拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

- (a) 擬議發展項目不符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，有關意向主要是提供政府、機構或社區

設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；此外，也是供應土地予政府、提供社區所需社區會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。批准這宗申請會有損「政府、機構或社區」地帶的發展潛力；

- (b) 申請地點位於已獲採納的《粉嶺／上水第 36 區－發展藍圖編號 L/FSS 36/1》上指定為「鄰舍休憩用地」的範圍內，長遠而言是供區內或廣大市民使用。批准這宗申請會妨礙落實「鄰舍休憩用地」的規劃意向；
- (c) 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，因為擬建的新界豁免管制屋宇(小型屋宇)會妨礙落實「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，也會對附近地區的景觀造成負面影響；以及
- (d) 批准這宗申請，會為「政府、機構或社區」地帶內的其他同類申請立下不良先例。若這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會導致小型屋宇發展項目進一步侵佔該區，令「政府、機構或社區」地帶的規劃意向難以實現。

## 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-KTS/299 擬在劃為「綠化地帶」及顯示為「道路」的地方的上水古洞南第 95 約及第 98 約接鄰古洞路及古洞南路交界處的政府土地闢設臨時公眾停車場(不包括貨櫃車)(為期五年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KTS/299A 號)

---

40. 秘書報告，這宗申請由地政總署元朗地政專員提交。地政總署助理署長／新界茹建文先生已就此議項申報利益。小組委員會備悉茹先生已暫時離席。

#### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設的臨時公眾停車場（不包括貨櫃車），為期五年；
- (c) 政府部門的意見——規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留。申請地點所在的「綠化地帶」是申請地點與旁邊道路的緩衝區。申請地點內有三棵屬常見品種的成齡樹、五棵蕉樹及雜草。要設置擬議用途，或須砍伐三棵現有樹木，而且不會在申請地點內植樹以作補償。另外，倘批准擬議的申請，將鼓勵在「綠化地帶」內進行發展，降低該區的景觀質素和破壞「綠化地帶」的完整性；
- (d) 當局在法定公布期內接獲五份公眾意見書。一名北區區議員和兩名市民支持這宗申請，因為擬議的公眾停車場對區內居民有裨益，可增加商機，降低車流量，減少廢氣排放，改善整體環境，並令社區和諧。古洞村有 31 名村民極力反對這宗申請，理由是現有的道路狹窄，有很多行人使用，過往亦曾發生交通意外。在他們的屋宇前關設擬議的停車場，會造成噪音滋擾和污染，又對周圍地區的生態造成不良影響，並危及區內村民的安全。創建香港亦反對這宗申請，因為擬議公眾停車場會破壞環境，而且不符合「綠化地帶」的規劃意向。民政事務總署北區民政事務專員表示，對比申請人在周圍地區所物色的其他地點，在申請地點關設臨時公眾停車場較為合適及可以接受。北區民政事務處 10 年來一

直收到古洞的村代表和經營商新界上水古洞街市購物中心協會的意見，強烈要求在該區闢設公眾停車場。有關的北區區議員及古洞(南北)的居民代表均支持這宗申請，因為擬議的公眾停車場可方便區內居民購物，而且古洞街市購物中心欠缺泊車設施，無法配合該區日後的發展和人口增長。古洞村有些村民提出強烈反對，理由與上述 31 名村民所提出的相同。上水區鄉事委員會及歐意花園的管理處則沒有意見；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 11 段的評估，認為申請的臨時用途可予容忍五年。擬議用途是應古洞街市購物中心檔主的要求而提出的，因為附近欠缺泊車位。闢作擬議用途的申請地點由新界上水古洞街市購物中心協會選定為合適位置。考慮到申請地點位於廣闊的「綠化地帶」的邊緣，遠離麒麟山的天然山坡，又沒有成齡樹及天然植物生長，加上北連古洞路，東接古洞南路，規劃署認為擬設的臨時公眾停車場可以接受。就這宗申請批給臨時性質的規劃許可並不會妨礙落實有關的「綠化地帶」的長遠規劃意向。這宗申請大致符合有關「擬在綠化地帶進行發展而提出的規劃申請」的城規會規劃指引編號 10 的規定，因為擬議發展項目可滿足區內居民的泊車需求，而且不涉及廣泛砍伐現有天然植物，亦不會對周圍地區的交通、排水情況和排污情況造成不良影響，所以可以接受。在景觀方面，申請人已表明短期租約會有條款訂明，未獲分區地政專員發出的同意書，不得砍伐或干擾在申請地點生長的樹木。為解決總城市規劃師／城市設計及園境所關注的問題，建議批給規劃許可時，加入有關保護樹木和美化環境建議的附帶條件。至於公眾提出的意見，相關政府部門並無就這宗申請提出負面意見，而且申請人亦在申請中提出停車場不設重型車輛泊車位。此外，規劃署亦建議批給規劃許可時，加入附帶條件，限制作業時間，禁止中型和重型車輛停泊，以及規定興建 2.5 米高的實心牆，以盡量減少噪音滋擾。

42. 一名委員得悉申請人是地政總署元朗地政專員，便詢問有關的發展項目是否由私人營運商負責營運。丁雪儀女士答稱，倘申請人取得規劃許可，便會招標，邀請私人營運商以短期租約形式承辦該公眾停車場。

43. 張少猷先生澄清，古洞南路並非由運輸署管理。

#### 商議部分

44. 一名委員支持地政總署主動向城規會申請闢設公眾停車場，以滿足區內人士的需求。該委員認為應支持這宗申請。

45. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零一六年一月十四日止，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作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點不得停泊／存放《道路交通條例》所界定的中型或重型貨車(即重量達 5.5 公噸以上)或貨櫃車拖架／拖頭；
- (c) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年十月十四日或之前)，在南面和西面邊界興建 2.5 米高的實心牆，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年七月十四日或之前)，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；
- (e) 就上文(d)項條件而言，須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年十月十四日或之前)，落實排水建議，而有關落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年七月十四日或之前)，提交滅火水源和消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年十月十四日或之前)，設置滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年七月十四日或之前)，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，須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年十月十四日或之前)，落實保護樹木和美化環境建議，而有關落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 如未有在規劃許可有效期內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；
- (k) 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)、(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) 在規劃許可的有效期屆滿後，須把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

46. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 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》，以盡量減低對鄰近地區環境可能造成的影響；

- (b) 留意消防處處長的意見，申請人須把載有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批，待建議獲得批准，須根據建議設置消防裝置。申請人在擬備提交的平面圖時，須留意下列各點：
  - (i) 平面圖須按比例繪製，並須註明尺寸和佔用性質；以及
  - (ii) 平面圖上須清楚標示擬裝設消防裝置的位置和緊急車輛通道；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請地點位於抽洪集水區內；以及
- (d) 聯絡區內居民，以解決他們所關注的各項有關擬議發展項目的問題。

[茹建文先生此時返回議席。]

## 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-KTS/303 擬在劃為「綠化地帶」的上水古洞南營盤  
第 100 約地段第 1639 號 D 分段第 1 小分段、  
第 1639 號 D 分段第 2 小分段及  
第 1639 號 E 分段闢設臨時貨倉及工場  
連附屬設施(辦公室及宿舍)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KTS/303A 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的臨時貨倉及工場連附屬設施(辦公室及宿舍)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——運輸署署長對這宗申請有所保留。從交通角度而言，通往申請地點的擬議車輛通道不但狹窄，而且不合標準，即使是中型貨車，也不適宜使用該通道。從自然保育的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對擬議的發展項目有所保留。申請地點位於古洞南分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」的地方，而根據一般推定，此地帶不宜進行發展。雖然有關地點其中一部分已鋪上硬地面，但仍有一大片地方長有草木，而且鄰近河道。即使申請人聲稱進行擬議的發展項目無須砍伐／破壞樹木，但這宗申請如獲批准，預計也要清除大量植物。此外，申請書內並無提供資料，以說明擬議的發展項目會否對河道及河道內相關的動物品種造成潛在影響(在施工及運作階段，尤其是地面徑流的影響)。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)並不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，預計發展項目會對環境造成滋擾。不過，該署在過去三年並無接獲環境方面的投訴。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為申請地點位於草木茂密的地區，而且長有 11 棵屬常見品種的成齡樹。在申請地點東面和西面較遠處有露天貯物場／貨倉，而南面邊界的八棵成齡樹會受擬建的圍牆影響。位於申請地點中央的三棵成齡樹由於體積龐大，故不建議把它們移植他處。擬議的發展項目與鄰近的環境不相協調。如要展開該發展項目，須清除現有的樹木和茂密的植物，預計擬議發展項目會大大改變及干擾現有的景觀資源。此外，由於申請地點位於「綠化地帶」，批准擬議的發展項目，會把露天貯物地方的範圍擴大至侵入「綠化地帶」，進一步饑蝕這個天然緩衝區，結果，不但會令該區的景觀質素變差，更會破壞「綠化地帶」的完整；

- (d) 在法定公布期內，當局接獲九份公眾意見書，分別來自一名北區區議員、營盤村村民(連同 76 個簽署)、營盤竹仔坑村村民(連同 84 個簽署)和一名市民。除了該名市民表示「沒有意見」外，其餘所有提意見人都提出反對，或表示擔心這宗申請會對交通、道路安全和環境造成問題。這些村民認為，營盤區的鄉村道路狹窄，不適宜貨車／重型車輛使用。申請地點太接近民居，如果出入該兩條鄉村的車輛增多，會出現年老村民、兒童和經常騎單車往來的村民與車輛爭路的情況。重型車輛亦會對環境和周邊道路網絡(尤其是粉錦公路)造成不良影響，並對附近的居民造成噪音滋擾。此外，一些村民認為擬議的用途會改作骨灰龕用途，他們擔心會導致消防安全、空氣污染、噪音滋擾和風水問題。一名村民亦認為申請人可能會把擬建的構築物改作住用用途，因而會影響該區的環境、交通和治安。民政事務總署北區民政事務專員表示，上水區鄉事委員會主席並無意見，而有關的北區區議員和營盤居民代表則反對這宗申請，主要是基於交通和道路安全的理由；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署並不支持這宗申請。這宗申請不符合古洞南區「綠化地帶」的規劃意向，因為設立此地帶的目的，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。這宗申請沒有理據，令當局要偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。申請的用途與周邊地區不相協調，因為附近現有的自然景觀混雜着民居，一片鄉郊風貌。申請人未能證明擬議的發展項目不會對周邊地區的的環境、景觀和排水造成不良影響。根據城規會規劃指引編號 10 有關擬在「綠化地帶」進行發展的申請的規定，當局只會在特殊的情況下，才考慮在該地帶進行新發展的申請，而有關申請必須具備有力的規劃理據支持。擬議的發展項目不符合城規會規劃指引編號 10 的規定，因為這宗申請不涉及一些足以支持在「綠化地帶」進

行擬議用途的特殊情況，而且該發展項目涉及清除大量現有的植物，會影響周邊環境現有的天然景致。該區的「綠化地帶」內沒有曾獲小組委員會批准的先前申請或同類申請，批准這宗申請，會立下不良先例，倘同類申請都獲批准，長此下去，會令該區環境的整體質素下降。

48. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

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

- (a) 擬議的發展項目不符合該區「綠化地帶」的規劃意向，有關的規劃意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。這宗申請並無理據，令當局要偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 擬議的發展項目與周邊地區不相協調，因為鄰近現有的自然景觀混雜着民居，一片鄉郊風貌；
- (c) 申請人未能證明擬議的發展項目不會對周邊地區的環境、景觀和排水造成不良影響；
- (d) 擬議的發展項目不符合城市規劃委員會規劃指引有關『擬在「綠化地帶」進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請』的規定(城規會規劃指引編號 10)，因為擬議的發展項目不涉及特殊情況，亦無有力的規劃理據支持，而且該發展項目會影響周邊環境現有的天然景致；以及
- (e) 批准這宗申請，會為「綠化地帶」內的其他同類申請立下不良先例。倘同類申請都獲批准，長此下去，會令該區環境的整體質素下降。

### 議程項目 13

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/432 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺簡頭村第 76 約  
地段第 1531 號 A 分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LYT/432 號)

---

#### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——北區地政專員不支持這宗申請，因為擬建屋宇的地點完全位於「鄉村範圍」以外。漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為在申請地點附近的農業活動仍然活躍，而且申請地點的復耕潛力甚高。運輸署署長對擬議的發展項目有所保留，因為新界豁免管制屋宇的發展應盡量局限於「鄉村式發展」地帶內。雖然預計擬議的發展項目帶來的額外交通量不會很大，但如批准在「鄉村式發展」地帶外進行這類發展項目，會為日後的同類申請立下不良先例，長此下去，會造成嚴重的不良影響。不過，這宗申請只涉及興建一幢小型屋宇。他認為除非有其他拒絕理由，否則這宗申請可予容忍。從景觀的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對擬議的發展項目有所保留。雖然預計擬議的發展項目對現有景觀資源的干擾不會很嚴重，但如批准這宗小型屋宇申請，會立下不良先

例，鼓勵人們把村屋擴展至「農業」地帶，進一步破壞該區的鄉郊風貌；

- (d) 在法定公布期內，當局接獲一份公眾意見書，表示沒有意見。民政事務總署北區民政事務專員表示，粉嶺區鄉事委員會主席和簡頭村原居民代表對這宗申請沒有意見，但認為擬建的新界豁免管制屋宇會佔用現有的簡頭路，影響這條車輛通道。此外，他們亦認為當局應設置良好的排水系統及闢設裝有照明設施的鄉村道路；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署並不支持這宗申請。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」），因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全位於簡頭村的「鄉村範圍」以外，該屋宇其中一部分更會阻塞現有的道路，而這宗申請亦不涉及特殊情況，令當局需要重寬考慮。此外，北區地政專員不支持這宗申請，因為申請地點位於認可鄉村的「鄉村範圍」以外。這宗申請不符合「農業」地帶的規劃意向，有關的規劃意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。如批准這宗不符合「臨時準則」的申請，會為同類申請立下不良先例。倘這些同類申請都獲批准，長此下去，會令該區環境的整體質素下降。

51. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

52. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 12.1 段所載各項拒絕理由，並認為理由恰當。有關的理由如下：

- (a) 擬議的發展項目不符合「農業」地帶的規劃意向，有關的規劃意向主要是保存和保護良好的農地／農

場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地；

- (b) 這宗申請不符合有關評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的「臨時準則」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全位於簡頭村的「鄉村範圍」以外，該屋宇其中一部分更會阻塞現有的道路；以及
- (c) 如批准這宗不符合「臨時準則」的申請，會為「農業」地帶內其他同類申請立下不良先例。倘這些同類申請都獲批准，長此下去，會令該區環境的整體質素下降。

#### 議程項目 14

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/434 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺簡頭村第 76 約地段第 1846 號 A 分段第 11 小分段、第 1846 號 A 分段第 12 小分段、第 1846 號 A 分段第 13 小分段、第 1846 號 F 分段、第 1846 號 G 分段(部分)、第 1846 號 H 分段、第 1850 號 C 分段、第 1850 號 D 分段、第 1850 號 E 分段、第 1850 號 F 分段、第 1850 號 H 分段、第 1850 號 I 分段、第 1850 號 K 分段、第 1850 號 L 分段、第 1850 號 M 分段、第 1850 號 N 分段、第 1850 號餘段(部分)、第 1851 號 E 分段、第 1851 號 F 分段、第 1851 號餘段及毗連政府土地興建八幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/434 號)

---

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的八幢屋宇(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」)不支持這宗申請，因為申請地點附近的農業活動頻繁，故有關地點的復耕潛力高。運輸署署長對這宗申請有所保留，表示小型屋宇發展項目應盡量局限於「鄉村式發展」地帶內。儘管預計擬議發展項目不會帶來很大的額外交通量，但如批准在「鄉村式發展」地帶外進行這類發展項目，會為日後的同類申請立下不良先例，長此下去，可能會對交通造成很大的不良影響。不過，由於這宗申請只涉及興建八幢小型屋宇，運輸署署長認為，除非另有其他理由拒絕這宗申請，否則這宗申請可予容忍；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲兩份公眾意見書，一份由一名市民提交，表示「沒有意見」，另一份則由創建香港提交，表示反對這宗申請，理由包括申請地點劃為「農業」地帶，讓市區範圍擴展至該地帶，並不符合該地帶的規劃意向，亦與該區的特色不相協調；現有和擬議基建設施及發展項目的布局設計雜亂無章，與現時及擬議土地用途不相協調；在給予規劃許可前，如未能訂出符合可持續發展原則的藍圖，會令鄉村的生活環境惡化、影響居民的福祉，更會造成健康及社會問題，令社會日後須付出代價；以及批准這宗申請，會導致該區整體的環境質素下降；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署並不反對這宗申請。這宗申請大致符合評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則，因為八幢擬建小型屋宇的覆蓋範圍全部位於簡頭村的「鄉村範圍」內，而且簡頭村的「鄉村式發

展」地帶內沒有足夠的土地應付該村對小型屋宇的需求，故此小組委員會可從寬考慮這宗申請。雖然擬議發展項目並不符合「農業」地帶的規劃意向，而漁護署署長亦不支持這宗申請，但申請地點就在簡頭村「鄉村式發展」地帶的北鄰，而且八幢擬建小型屋宇的覆蓋範圍全都位於該村的「鄉村範圍」內。此外，擬議的小型屋宇發展項目與附近的其他現有及擬建村屋亦非不相協調。小組委員會也曾在附有條件的情況下，批准同類申請，容許在申請地點附近同一「農業」地帶內興建小型屋宇。擬議的發展項目亦不會對環境造成嚴重的負面影響。關於總城市規劃師／城市設計及園境提出的問題，只要藉加入規劃許可附帶條件，規定申請人提交並落實保護樹木和美化環境建議，便可解決。至於公眾提出的意見，擬議的小型屋宇發展項目與鄰近的村屋並非不協調，也不會對周邊地區的交通、環境、景觀和排水造成嚴重的負面影響。

54. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 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。這項許可的有效期至二零一五年一月十四日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或有關許可已獲續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

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

56. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

(a) 留意渠務署總工程師／新界北的以下意見：

- (i) 申請地點位處容易發生水浸的地區。申請人應清楚證明擬議的發展項目不會增加鄰近地區的水浸風險；以及
- (ii) 申請地點所在地區並沒有公共污水駁引設施，申請人應就擬議發展項目的污水處理／排放設施徵詢環境保護署的意見；

(b) 留意水務署總工程師／發展(2)的以下意見：

- (i) 為向發展項目供水，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；以及
- (ii) 申請地點位於抽洪集水區內；

(c) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，現時在申請地點內的兩棵樹或會受擬建的小型屋宇影響。其中一棵受影響的樹銀合歡是野生樹，應予移走，改種其他品種的樹，另一棵受影響的樹細葉榕則應原地保留；

(d) 留意消防處處長的意見，消防處收到地政總署轉交的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；以及

(e) 留意有關規劃許可只批給申請所涉的發展項目。倘要為擬議發展項目闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況所需，在進行道路工程前，向城規會申請規劃許可。

**議程項目 15**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-MUP/63 在劃為「農業」地帶的粉嶺沙頭角公路  
第 46 約地段第 758 號 B 分段餘段(部分)、  
第 767 號 B 分段(部分)及毗鄰政府土地  
臨時露天貯存新舊不銹鋼材料(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-MUP/63 號)

---

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天貯存新舊不銹鋼材料，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，理由是有住用構築物在申請地點附近，預料會對區內居民構成滋擾。但在過去三年並無接獲有關申請地點環境問題的投訴。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高，而且申請地點附近的農業活動亦活躍；

[陳炳煥先生此時離席。]

- (d) 在法定公布期內，當局接獲兩份公眾意見書。一份公眾意見書來自一名市民，表示對這宗申請沒有意見。另一份由創建香港提交的意見書則反對這宗申請，理由是申請用途會對劃為「農業」地帶的土地造成環境方面的破壞，而且有關用途不符合該區的規劃意向。批准這宗申請會為其他同類的申請立下

不良先例。民政事務總署北區民政事務專員表示，萬屋邊的一名村代表反對這宗申請，但萬屋邊的另一名村代表、沙頭角鄉事委員會主席及有關的北區區議員在諮詢期內沒有表達任何意見。反對這宗申請的理由是有關地段是農地，改變土地用途會對鄉村環境造成長遠的影響。此外，由於很多村民是長者和幼童，大型車輛出入申請地點可能會危及他們，而且過往曾發生大型貨櫃車阻塞交通三小時的事故，令區內村民不便；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不支持這宗申請。發展項目不符合該區劃為「農業」地帶的規劃意向，因為設立該地帶的目的，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，同時也為了保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無提供有力的規劃理據，支持偏離這個規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。申請地點位於有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)所指的第 3 類地區內。這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點先前從未獲批給規劃許可作同類的露天貯物用途，而當局亦就這宗申請接獲政府部門的負面意見。申請的用途與附近具鄉郊特色的環境並不協調，因為在鄰近一帶的多是村屋、苗圃及休耕農地。先前三宗擬作相同用途的申請(編號 A/NE-MUP/11、36 及 44)遭小組委員會拒絕，兩宗反對城規會拒絕申請編號 A/NE-MUP/11 及 44 的決定而提出的上訴亦被駁回。自先前的申請被拒絕或駁回後，有關的規劃情況並無任何重大改變足以令小組委員會這次要偏離先前的決定。因此，批准這宗申請會為「農業」地帶內的同類申請立下不良先例，累積影響所及，會導致該區環境的整體質素下降。

商議部分

58. 一名委員對文件提出的建議表示同意，但留意到自一九九六年首次提出申請以來，有關地點已作露天貯物用途超過十年，於是詢問當局就違例發展執行的管制行動是否有效。丁雪儀女士回答說，先前的申請多次被拒，當局已對此執行規劃管制行動。當局已向相關人士發出強制執行通知書，要求他們中止在申請地點的違例用途。當局亦已對相關人士提出檢控，而法律程序現正進行。秘書解釋，申請地點的過往記錄較長，因為該露天貯物用途是否現有用途曾引起爭議。在《城市規劃(修訂)條例》頒布前，如土地擁有人申請規劃許可，當局便不可採取執行管制行動，因此儘管規劃申請被拒，違例發展仍可在申請地點持續。《城市規劃(修訂)條例》在二零零五年頒布後，即使有人已提交規劃申請，規劃事務監督仍可就違例發展進行執行管制行動。

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

- (a) 申請涉及的發展項目不符合該區「農業」地帶的規劃意向，該地帶的規劃意向主要是要保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，同時也為了保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內沒有提供有力的規劃理據，足以支持偏離上述規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請涉及的發展項目並不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)的規定，因為申請地點先前從未獲批給規劃許可，而且申請人未能證明申請涉及的發展項目不會對附近地區的環境造成不良影響；
- (c) 申請涉及的發展項目與附近一帶主要具鄉郊及農業特色的土地用途並不協調；以及

- (d) 批准這宗申請會為「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這類申請都獲批准，累積影響所及，會導致該區環境的整體質素下降。

## 議程項目 16

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/425 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的大埔九龍坑元嶺村第9約地段第706號A分段、第706號C分段、第706號餘段、第707號D分段、第707號餘段(部分)、第708號B分段、第708號C分段、第708號餘段及毗連政府土地興建五幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)並進行挖土工程以鋪設私人污水管  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KLH/425 號)

---

60. 秘書報告，在二零一一年一月十四日早上收到申請人一封信件，要求小組委員會延期一個月考慮這宗申請，給他時間準備額外資料，為其申請作出補充。

61. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交額外資料。小組委員會亦同意，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一個月時間準備將要提交的進一步資料；而除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

## 議程項目 17

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/337 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的大埔洞梓第 14 約地段第 595 號 A 分段毗連的政府土地闢設臨時「新界豁免管制屋宇之附屬私人花園」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-TK/337 號）

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 為闢設臨時「新界豁免管制屋宇之附屬私人花園」的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門對這宗申請沒有反對意見；
- (d) 當局在法定公布期內接獲一份由九名洞梓原居村民聯合提交的公眾意見，反對這宗申請。提意見人關注有很多土地已用作私人花園，令鄉村內可發展面積漸減，會影響日後用作小型屋宇發展的土地；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，不支持這宗申請。私人花園在缺乏理據下侵佔「綠化地帶」不符合「綠化地帶」的規劃意向，即主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並為市民提供靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。所涉私人花園(面積約 184 平方米)位於政府土地上。即使不計算「綠化地帶」部分的 27.5 平方米，該花園的面積與新界豁免管制屋宇約 65.03 平方米的上蓋面積相比，已超出兩倍。申請人並沒有提供充分理據，足以從寬考慮，讓私人花園侵佔

「綠化地帶」。由於有其他新界豁免管制屋宇有相似情況(即毗鄰「綠化地帶」)，從規劃的角度而言，當局很難支持這宗申請，因為有關發展會影響「綠化地帶」的規劃意向。

63. 一名委員查詢申請地點坐落在「綠化地帶」內的比例，並詢問如把位於「綠化地帶」的部分從申請地點剔出，規劃署會否同意該申請。許惠強先生回答，申請地點約有 15% 坐落在「綠化地帶」內，原則上，私人花園在缺乏理據下侵佔「綠化地帶」不獲支持。如把位於「綠化地帶」的部分從申請地點剔出，則無須提出規劃申請。

### 商議部分

[劉智鵬博士此時到達參加會議。]

64. 一名委員表示不應批准這宗申請，尤其是考慮到「鄉村式發展」地帶內沒有足夠土地作小型屋宇發展。

65. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審視文件第 11.1 段所載的拒絕理由，認為有關理由恰當。理由是：

- 有關發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向。有關意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請人並無在申請書中提出充分的規劃理據，令當局要偏離這個規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。

## 議程項目 18

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/338 在劃為「綠化地帶」的大埔大美督毗連第 28 約地段第 592 號及第 595 號的政府土地關設附屬於新界豁免管制屋宇之臨時私人花園及泊車處(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TK/338 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設附屬於新界豁免管制屋宇的臨時私人花園及泊車處，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——沒有接獲相關政府部門就這宗申請提出的反對意見；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲由創建香港提交的一份公眾意見書，表示反對這宗申請，理由是申請地點劃為「綠化地帶」，有關用途不符合該地帶的規劃意向；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請。申請地點是政府土地，位於「綠化地帶」內。在該處關設附屬於屋宇發展項目的私人花園及泊車處，並不符合「綠化地帶」的規劃意向。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請人在申請書內並無提供有力的規劃理據，足以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。申請人申請關設的私人花園用地面積(100 平方米)較新界豁免管制屋宇的覆蓋範圍(約 65.03 平方米)大。該幢新界豁免管制屋宇所在用地是先前獲小組委員會批給許可的規劃申請所涉地點。該屋宇涵蓋的空地面積為 85 平方米，已可用作私人花園，目前沒有特殊情況或有力理據令當局要從寬考慮這宗申

請，在「綠化地帶」內增加土地，為同一新界豁免管制屋宇闢設私人花園及泊車處。由於「綠化地帶」附近也有其他新界豁免管制屋宇有類似的情況，倘批准這宗申請，會為其他同類申請立下不良先例。批准這類申請，累積影響所及，會妨礙落實「綠化地帶」的規劃意向。

67. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

68. 主席表示，儘管不應支持這宗申請，但是當局或須檢討有關的「鄉村式發展」地帶的規劃，因為據圖 A-2 所示，有相當數目的小型屋宇發展項目在該地帶範圍外。一名委員留意到，雖然申請地點及附近地方劃為「綠化地帶」，但是沒有任何草木覆蓋，於是詢問應採用什麼準則評審這宗申請。秘書表示，根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展，但對於小型屋宇的申請，當局制定了一套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」)，倘「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地供不應求，而發展項目不會對附近地區造成不良影響，有關申請或可獲從寬考慮。這宗申請並非涉及小型屋宇的發展，而是使用政府土地闢設附屬於一幢小型屋宇的私人花園。這宗申請所涉的小型屋宇是先前一宗規劃申請提出興建的屋宇。該屋宇涵蓋的空地面積為 85 平方米，已可用作私人花園。目前沒有特殊情況或有力理據令當局要從寬考慮這宗申請，在「綠化地帶」內增加土地，為同一小型屋宇闢設私人花園及泊車處。

69. 一名委員查詢申請地點所在的地段和用途地帶的界線，秘書回應時表示，圖 A-2 已顯示申請地點的界線和其所在的土地用途地帶的界線，亦顯示該處為政府土地。另一名委員詢問，根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展，但為何該地帶內仍建有不少小型屋宇。秘書解釋，儘管根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展，但考慮到適用於新界的小型屋宇政策，當局亦制定了臨時準則，以回應對小型屋宇發展的需求。雖然當局須待小型屋宇檢討工作完成後，方會全面檢討「鄉村式發展」地帶的規劃，但若小組委員會／城規會提出要求，當局也可檢討個別「鄉村式發展」地帶的規劃。

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

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

## 議程項目 19

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/479 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的大埔黃魚灘第 26 約地段第 839 號 B 分段第 1 小分段餘段及毗鄰政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TP/479 號)

---

### 簡介和提問部分

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

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

- (c) 政府部門的意見——沒有接獲相關政府部門的反對意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾意見書，大埔民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，並不反對這宗申請。擬建小型屋宇發展符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)，因為擬建的小型屋宇超過 50% 的覆蓋範圍(即 58%)位於「鄉村式發展」地帶內，並完全位於黃魚灘村的「鄉村範圍」內；此外，黃魚灘村的「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地供不應求。雖然擬議小型屋宇發展並不符合「綠化地帶」的規劃意向，但小型屋宇發展大致上與附近主要具鄉郊特色並有村屋的環境並非不相協調。相關政府部門對這宗申請沒有負面／反對意見。小組委員會曾在二零一零年一月批准一宗位於同一「綠化地帶」內的同類申請(編號 A/TP/442)。由於曾獲批給許可的同類申請與現在這宗申請要求發展的小型屋宇位於同一「綠化地帶」內，因此審議這宗申請時，可作出相同的考慮。

### 商議部分

72. 張少猷先生表示應加入指引性質的條款，以反映文件附錄 V 第 2(a)段所述有關運輸署署長的意見。小組委員會同意加入有關指引性質的條款。

73. 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二零一五年一月十四日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

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

74. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意大埔地政專員的意見，即倘城規會批給規劃許可，大埔地政處隨後便會處理有關的小型屋宇申請。倘作為業主的地政總署全權酌情批准有關小型屋宇申請，則該等許可須附加地政總署所訂的條款和條件；
- (b) 留意渠務署署長的意見，即申請地點附近並沒有由渠務署維修保養的公共排水渠。擬議發展須設置獨立的雨水收集和疏導系統，以收集和排放申請地點所產生的徑流和附近一帶的地面水流。申請人須妥為保養有關系統，如在運作期間發現系統有所不足或效率欠佳，須進行修正。申請人也須承擔及賠償因有關系統失靈引起損毀或滋擾而導致的申索和索償；
- (c) 申請地點附近現時沒有公共污水渠。有關發展的污水處理／排放事宜，必須諮詢環境保護署；
- (d) 留意水務署署長的意見，即為向擬議發展供水，申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近且合適的政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
- (e) 申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；

- (f) 留意消防處處長的意見，即詳細的消防安全規定會在收到地政總署轉交的正式申請後制訂；
- (g) 留意路政署署長的意見，即位於申請地點以東的通道並非由路政署保養維修；
- (h) 留意運輸署署長的意見，即現有鄉村通道並不屬運輸署的管轄範圍。申請人須向地政監督查核該鄉村通道所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該鄉村通道的管理和維修保養責任誰屬；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索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近範圍是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所得電纜圖則，倘申請地點內或附近範圍設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人便須採取下列措施：
  - (i) 申請人及／或其承辦商在申請地點內搭建任何構築物前，必須與電力供應商聯絡，倘有需要，則要求電力供應商改變地下電纜(及／或架空電纜)的路線，使電纜不致接近擬議構築物；以及
  - (ii) 申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》所制定的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

[主席多謝沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生及高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士出席會議解答委員的詢問。許先生及丁女士此時離席。]

[高級城市規劃師／屯門及元朗劉長正先生、林秀霞女士、李志源先生及袁承業先生此時獲邀出席會議。]

屯門及元朗區

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/403 擬把劃為「工業」地帶的屯門建榮街 25 號  
百利中心地下(部分)、1 樓(部分)、9 至 12 樓及  
15 至 16 樓的工業用途樓面面積  
全部改作「商店及服務行業」用途  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM/403B 號)

---

75. 小組委員會備悉，申請人於二零一零年十二月二十一日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有充足時間回應政府部門對這宗申請的意見。

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

議程項目 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/409 在劃為「工業」地帶的屯門建發街 5 號  
廣建貿易中心地下 2B 單位  
經營商店及服務行業(快餐小食)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/409 號)

---

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 商店及服務行業(快餐店)；
- (c) 政府部門的意見——並沒有接獲相關政府部門提出的反對意見；
- (d) 當局在法定公布期內接獲一份意見，表示對這宗申請沒有意見。屯門民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，認為所申請的臨時用途可予容忍三年。這宗申請大致符合城市規劃委員會(下稱「城規會」)就在「工業」地帶內進行的用途／發展而頒布的規劃指引編號 25D，因為擬議快餐店可服務區內工人，而且不大可能導致任何負面影響。申請用途規模很小，與附近的商店及服務行業用途並非不相協調，而且預計不會對區內道路網絡的交通情況造成負面影響。獲諮詢的相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。雖然申請人已申請永久用途，但為免違反有關處所擬作工業用途的規劃意向，就有關申請批給為期三年的臨時規劃許可會更適合。規劃許可有效期亦符合最近批給同一「工業」地帶內同類申請的規劃許可。因此，就有關申請批給為期三年的臨時規劃許可符合小組委員會先前的決定。

78. 委員沒有就申請提出問題。

#### 商議部分

79. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一四年一月十四日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年七月十四日或之前)提交消防裝置建議並落實有關建議，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

80. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請處所展開申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 批予為期三年的臨時規劃許可，是為了解小組委員會監察該區工業樓面空間的供求情況，確保不會妨礙落實有關處所擬作工業用途的長遠規劃意向；
- (c) 留意屯門地政專員的意見，即申請人必須就擬議用途申請契約修訂或臨時豁免書。倘契約修訂或臨時豁免書獲得批准，申請人必須遵守所附加的條款和條件，包括繳付行政費用、地價和豁免書費用；
- (d) 留意消防處處長的意見，即擬議快餐店只可以「食物製造廠」、「工廠食堂」或「綜合食物店」形式申領牌照及運作。當局不接納快餐店以「普通食肆」或「小食食肆」形式申領牌照及運作；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即有關商店地面的所有活動只限於商店範圍內，以免對行人及／或路政署或不時在毗連行人路進行的維修保養工程造成任何不必要的滋擾；以及
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請範圍與毗連上落客貨平台的貨車位之間的出入口應闢設大堂以作保護，而該大堂必須設有抗火時效不少於一小時的門。有關處所須符合《建築物(規劃)規例》第 72 條的規定，保持通道暢通無阻。食物

調製室後方的門口不得視為正式的逃生途徑，因為該門口通往停車場和上落客貨區。

[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解答委員的問題。劉先生此時離席。]

## 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/174 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗馬棠路  
第 120 約地段第 1371 號 C 分段第 1 小分段、  
第 1371 號餘段及第 1372 號 D 分段至 H 分段  
興建屋宇  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL/174 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門提出的反對意見；
- (d) 當局在法定公布期內並無收到公眾的意見，而元朗民政事務專員也沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 11 段的評估，並不反對這宗申請。城規會審批擬興建屋宇的規劃申請時，一向會考慮契約是否包含建屋權。涵蓋所涉地段的建屋牌照准許在該等地段上興建建築

面積不超過 2 896 平方呎(約相等於 269 平方米)的建築物，而現時所申請項目的建築面積為 269.038 平方米，符合建屋牌照的規定。此外，擬議的建築物高度為三層及 8.23 米，亦符合「鄉村式發展」地帶的建築物高度限制。現時申請的項目與編號 A/YL/157 的申請的核准計劃(於二零零七年獲得批准)相比，主要的分別是單位數目由三個改為兩個，並對內部平面設計圖作出相應調整。建築物高度由 8.1 米略為調高至 8.23 米(增幅 0.13 米)，既不顯眼，亦符合「鄉村式發展」地帶把建築物高度限於三層(8.23 米)的規定。此外，擬議的發展項目與周邊的鄉村式發展項目並非不相協調，當局亦沒有收到相關政府部門對擬議的發展項目提出的反對意見。

82. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

83. 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二零一五年一月十四日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 設計並落實關於車輛通道、車輛轉動空間及泊車的安排，而有關安排及落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 設置緊急車輛通道、滅火水源及消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (c) 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

- (d) 提交並落實美化環境建議，包括保護樹木計劃，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。

84. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請書載述的擬議車輛通道有部分侵佔了其他私人土地和政府土地，元朗地政處不保證予以批准。此外，他會留待提交建築圖則的階段，才對重建方案和建築設計提出詳細意見；
- (b) 留意運輸署署長的意見，申請人須向地政監督查核通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別，並釐清該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬。擬議的泊車和上落客貨安排必須符合《香港規劃標準與準則》的相關規定，有關設計亦須符合《認可人士及註冊結構工程師作業備考》第236號的規定；
- (c) 留意路政署總工程師／新界西的意見，路政署並不／不應負責維修保養任何連接申請地點和馬棠路的現有車輛通道；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，擬建屋宇的發展密度不得超出《建築物(規劃)規例》附表1所訂的規限。倘若申請地點並非毗連一條至少闊4.5米的指定街道，則須根據《建築物(規劃)規例》第19(3)條，釐定發展密度。申請人看來可以利用一條源自馬棠路的車輛通道闢設擬議的通道。申請人須確保根據《建築物(規劃)規例》第5條闢設通往申請地點的通道，亦須注意《建築物(規劃)規例》第41D條有關闢設緊急車輛通道的規定。根據《建築物條例》，除非獲得豁免，否則進行任何建築物改動及加建工程，事先均須獲建築事務監督批准或同意。如事先未獲建築事務監督批准及同意而進行任何建築工程，當局可根據《建築物條例》

第 24 條採取執法行動對付。當局會在提交建築圖則的階段進行詳細檢查；以及

- (e) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，申請地點位於附表所列的第二地區內，地底可能有大理石溶洞。如在申請地點進行任何發展項目，須作全面的岩土勘察，而要在有關地點進行所需的岩土勘察工程，可能需要具有經驗的岩土工程師積極參與設計及監督。此外，任何擬議的私人發展項目亦須提交建築事務監督審批。

### 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/175 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的元朗東頭村第 115 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/YL/175 號)

---

#### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——當局沒有接獲有關政府部門的反對意見；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲兩份來自東頭村原居村民的公眾意見書。兩人均反對申請，主要理由包括沒有預留／提供緊急車輛通道、行人通道／巷及排水渠；擬議小型屋宇發展鄰近祠堂，會影響風水；

以及在申請地點興建小型屋宇的先前申請均因為有斜坡而遭元朗地政專員拒絕；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12 段所作的評估，並不反對申請。擬議小型屋宇發展大致符合「擬在「綠化地帶」進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10，以及評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則，因為擬議新界豁免管制屋宇的覆蓋範圍有逾 50% 的土地位於「鄉村式發展」地帶內，而根據元朗地政專員所述，申請地點位於東頭村於一九七二年十二月一日實施小型屋宇政策前最後落成的鄉村式屋宇的邊界起計 300 呎以內的範圍。此外，有關「鄉村式發展」地帶內的土地不足以應付該區對小型屋宇的需求。這宗申請的擬議小型屋宇發展的覆蓋範圍跟先前申請(編號 A/YL/140)的大致相同，該宗申請於二零零六年六月十六日獲小組委員會批准。有關政府部門沒有對申請提出反對／負面意見。至於公眾的意見，申請地點位於其北面一條道路的 30 米範圍內，消防處處長認為把該條通道用作緊急車輛通道用途屬可接受。渠務署署長從排水角度而言並不反對這宗小型屋宇申請。小型屋宇政策有標準條文規定在處理小型屋宇申請期間，申請人須遵守排水方面的規定。另外，不保證會為批出的小型屋宇提供通道。

86. 一名委員備悉申請地點涉及先前兩宗規劃許可，並詢問在申請地點興建小型屋宇的先前申請是否一如公眾提意見人所述遭元朗地政專員拒絕。林女士回應指申請地點涉及的兩宗先前申請分別於二零零三年九月十九日及二零零六年六月十六日獲小組委員會批准。根據元朗地政專員所述，他未曾接獲在申請地點興建小型屋宇的申請。

#### 商議部分

87. 一名委員同意批准這宗申請，理由是小組委員會先前也曾批准申請。主席補充說現有申請符合有關臨時準則。

88. 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，有關規劃許可有效期至二零一五年一月十四日止，除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可另須附加下列條件：

- 一 提供緊急車輛通道、消防栓及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

89. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即有關發展不得阻擋地面水流，亦不得對任何現有河道、鄉村排水渠、溝渠或鄰近地區等造成負面影響；
- (b) 留意運輸署署長的意見，即須向地政監督查核通往申請地點的道路所在土地的類別，並向有關的地政和維修保養當局釐清管理該道路的責任誰屬；
- (c) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須自行負責通道安排；
- (d) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，即除非申請人擬向地政總署署長申請豁免進行地盤平整工程的證明書，否則便須根據《建築物條例》的規定向屋宇署提交地盤平整圖則，以供批准。申請人亦須參考元朗地政專員於二零零七年五月十一日發出的信件(參考編號(104) in DLOYL 288/YPT/69)的第 1(a)段(即申請人須委聘認可人士／註冊結構工程師／註冊專業工程師就擬議發展對毗鄰斜坡所造成的影響提交地盤勘測報告，而有關情況必須符合地政總署署長的要求)。申請人亦須留意，由於申請地點位於附表所列地區編號 2，申請地點的地底可能有大理岩溶洞；
- (e) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即申請地點毗鄰一棵大荔枝樹。屋宇的建造不應對

申請地點上的現有樹木(特別是根部系統)造成損害；  
以及

- (f) 留意漁農自然護理署署長的意見，即申請人須履行良好的地盤作業守則及遵守適當的修剪樹木守則，以免在施工期間影響鄰近樹木的健康情況。

[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提問。她此時離席。]

#### 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-HT/690 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村第 128 約地段第 31 號餘段(部分)及第 32 號餘段、第 129 約地段第 2433 號(部分)、第 2436 號(部分)、第 2437 號(部分)、第 2438 號 A 分段餘段(部分)、第 2438 號 B 分段(部分)、第 2447 號(部分)、第 2958 號(部分)、第 2959 號(部分)、第 2960 號、第 2961 號 A 分段(部分)、第 2961 號餘段(部分)、第 2962 號(部分)、第 2963 號(部分)、第 2964 號、第 2965 號、第 2966 號、第 2967 號、第 2968 號 A 分段、第 2968 號 B 分段、第 2969 號、第 2970 號、第 2971 號、第 2972 號、第 2973 號、第 2974 號(部分)、第 2975 號 A 分段(部分)、第 2975 號 B 分段(部分)、第 2976 號(部分)、第 2977 號 A 分段(部分)、第 2977 號 B 分段(部分)、第 2983 號餘段(部分)、第 2984 號、第 2985 號、第 2986 號、第 2987 號、第 2988 號、第 2989 號餘段、第 2991 號餘段(部分)、第 2992 號餘段、第 2993 號、第 2994 號、第 2995 號、第 2996 號、第 2997 號、

---

第 2998 號、第 2999 號(部分)、  
第 3000 號餘段(部分)、第 3080 號(部分)、  
第 3081 號(部分)、第 3082 號 A 分段(部分)、  
第 3082 號 B 分段、第 3083 號、第 3084 號、  
第 3085 號、第 3086 號(部分)、  
第 3087 號(部分)、第 3088 號 B 分段(部分)及  
毗連政府土地臨時露天存放貨櫃、塑膠、  
建築材料、五金廢料、塑膠廢料及舊紙張製品  
並闢設附屬物流場地和貨櫃維修工場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-HT/690 號)

---

### 簡介和提問部分

90. 高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生告知與會者，已在會上呈上第 1 頁、第 6 頁、第 12 頁和圖 A-2、A-4a 至 A-4d 的替代頁，提供申請地點現有情況和四周土地用途的最新資料，以供委員參考。他接着簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放貨櫃、塑膠、建築材料、五金廢料、塑膠廢料及舊紙張製品，並闢設附屬物流場地和貨櫃維修工場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)並不支持這宗申請，因為申請地點附近(最近只有約 20 米)和通道附近(流浮山道和屏廈路)均有易受影響的用途，預計發展項目會對環境構成滋擾。儘管如此，當局在二零一零年只接獲一宗針對申請地點的噪音污染投訴；

[馬詠璋女士此時離席。]

- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，但其中一份在二零一零年十月二十九日撤回。沒有撤回的意見書由一名元朗區議員提交，表示反對這宗申請，因

為申請地點十分接近民居，重型車輛和上落貨活動所產生的噪音滋擾和塵埃會影響附近的居民；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所作的評估，認為有關的臨時用途可予容忍三年。申請的用途與四周的用途並非不相協調。此外，向這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，並不會妨礙分區計劃大綱圖上「綜合發展區」地帶的規劃意向，因為目前並無時間表／已知的計劃，落實有關地帶在分區計劃大綱圖上所指定的用途。這項發展亦符合城市規劃委員會有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」的規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)，因為環保署署長和提意見人所關注的事宜均可通過訂定規劃許可附帶條件解決，其他相關的政府部門也沒有提出負面意見。小組委員會自一九九九年起曾批准三宗先前的申請，而自批出先前的許可後，規劃情況並無重大改變。批准這宗申請符合小組委員會先前的決定。至於環保署署長所提出的意見，當局已建議在批給規劃許可時，加入相關的附帶條件，以限制作業時間和貨櫃的堆疊高度。此外，雖然申請地點發現有電腦零件，但申請人表明不會在該地點存放電子廢料，而且當局已建議在批給規劃許可時加入一項附帶條件，禁止在申請地點處理電器／電子產品、電腦／電腦零件、陰極射線管、陰極射線管電腦屏幕／電視機和陰極射線管器材。對於公眾的意見，當局亦已建議加入規劃許可附帶條件，限制作業時間、貨櫃的堆疊高度和申請地點貯存物料の種類，以紓解可能對環境造成的影響。

91. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

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」)所提交的申請內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一四年一月十四日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午八時至翌日上午八時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，在距離申請地點周邊五米的範圍內，不得堆疊貨櫃；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，申請地點內任何其他地方所存放的貨櫃的堆疊高度，不得超過七個貨櫃的高度；
- (e) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點處理(包括裝卸、拆除和貯存)電器／電子產品、電腦／電腦零件、陰極射線管、陰極射線管電腦屏幕／電視機和陰極射線管器材；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年七月十四日或之前)，提交排水影響評估報告，而有關報告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，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年十月十四日或之前)，為發展項目落實排水影響評估報告所提出的排水／洪泛紓緩措施，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年七月十四日或之前)，提交美化環境建議和保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年十月十四日或之前)，落實美化環境建議和保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年七月十四日或之前)，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，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年十月十四日或之前)，落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 如在規劃許可有效期內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；
- (m) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關情況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述事宜：

- (a) 在申請地點展開這個發展項目前，必須先取得規劃許可；
- (b) 這項規劃許可是批給申請的用途／發展項目，對於露天存放電腦零件或現時可能於申請地點內進行而這宗申請並未涵蓋的其他用途／發展項目，當局不會予以容忍。申請人須立即採取行動，中止這些未獲規劃許可的用途／發展項目；
- (c) 與申請地點的有關擁有人解決這個發展項目所涉及的任何土地問題；

- (d) 留意元朗地政專員的意見，申請地點位於以集體政府租契持有的舊批農地，事先未得其批准，不得搭建任何構築物。申請人須向元朗地政處申請短期租約／短期豁免書，把申請地點的違例構築物(包括改裝的貨櫃)和非法佔用的政府土地納入規管。倘元朗地政處沒有接獲／批准短期租約／短期豁免書的申請，而申請地點的違例情況持續，他會考慮對佔用人／註冊擁有人採取適當的土地管制／執行契約條款行動。申請地點可經一條位於其他私人土地上的非正式路徑到達。元朗地政處不會為該路徑進行維修保養工程，亦不保證會給予通行權；
- (e) 參閱渠務署出版的刊物－《排水系統設計建議書(二零零一年十一月)》和指引簡介第 1 號「私人發展工程的雨水排放系統評估(一九九五年十月)」，這些刊物可從渠務署的網站免費下載；
- (f) 遵照環保署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，盡量減低可能對環境造成的滋擾；
- (g) 留意運輸署署長的意見，申請人須向地政監督查核通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (h) 留意消防處處長就擬備消防裝置建議的規定所提出的意見，有關意見載於文件附錄 V。消防處會在收到申請人正式提交的平面圖後，制訂詳細的消防安全規定。平面圖須按比例繪製，並述明尺寸大小和佔用性質。平面圖須清楚標明安裝擬議消防裝置的位置。申請人如欲申請豁免提供若干消防裝置，須提出理據供消防處處長考慮；
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，申請人須清拆申請地點上顯然並未根據《建築物條例》取得許可的現有構築物。批給這項規劃許可，不應視作當局不會根據《建築物條例》及相關規例對申請

地點現有的違例構築物作出追究。如有違例情況，當局可根據該條例及其他成文法則，採取適當的行動對付。申請人若擬進行任何新的工程，包括搭建臨時構築物，必須根據《建築物條例》正式提出申請，以待批准。現申請設置的地盤辦公室和貨櫃維修工場視作臨時構築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，則須在提交建築圖則的階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，釐定發展密度。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有從街道通往該處的途徑，而根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條，所有建築物亦須設有緊急車輛通道；以及

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

## 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-HT/702 在劃為「政府、機構或社區」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 515 號餘段(部分)、第 516 號(部分)、第 517 號(部分)、第 518 號(部分)、第 519 號(部分)、第 520 號(部分)、第 521 號(部分)及毗連政府土地臨時露天存放貨櫃並闢設附屬貨櫃維修工場及處理可再造物料(不包括電子廢物)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/702 號)

---

## 簡介和提問部分

94. 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以下事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放貨櫃並闢設附屬貨櫃維修工場及處理可再造物料(不包括電子廢物)，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，因為沿廈村路及田廈路兩條通道有易受影響的用途，預計環境會受到滋擾。該署在二零零九年接獲一宗針對申請地點的廢物污染投訴；
- (d) 當局在法定公布期內接獲創建香港提交的一份公眾意見書。該組織表示反對這宗申請，原因是把申請地點用作露天貯物會破壞環境，並且不符合把該區劃為「政府、機構或社區」地帶的規劃意向。該組織認為申請地點不宜用作露天貯物，並表示如申請獲得批准，須加入一項附帶條件，要求申請人提交優質的美化環境計劃及設置設計得宜的圍欄，以減輕對環境的破壞。當局在二零一零年十二月三日公布申請人所提交的進一步資料，供公眾查閱。在公布期內，當局收到兩份公眾意見書，其中一份由廈村關注小組提交，主要以交通及空氣和廢物污染為由，反對這宗申請，同時更提出可持續發展概念、樓宇消防安全、水費帳單出錯及河上鄉廢物傾倒等問題。另一份意見書則由創建香港提交，有關內容與該組織先前對這宗申請所提出的反對意見相同；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請。申請地點被劃作「政府、機構或社區」地帶，該地帶的規劃意向主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地

區、區域，以至全港的需要，但申請的用途並不符合這個規劃意向。沿廈村路及田廈路兩條通道有一些民居，環保署署長預計申請的用途會對環境造成滋擾，所以不支持這宗申請。另外須注意的是，申請地點現在亦有處理電子廢物。二零零九年有一宗針對申請地點的廢物污染投訴。這宗申請並不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的規定，因為申請地點位於第 3 類地區內，而且環保署署長亦提出負面意見。儘管申請地點曾分別在一九九八及九九年兩次獲准用作臨時露天存放建築材料及機械，但自從二零零一年上一宗申請（編號 A/YL-HT/200）被駁回後，小組委員會／城規會並無批准涉及該「政府、機構或社區」地帶的任何臨時露天貯物用途申請。拒絕這宗申請，與小組委員會先前作出的決定一致，而且有兩個組織曾就這宗申請提交了三份反對意見書。

95. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

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

- (a) 發展項目並不符合該「政府、機構或社區」地帶的規劃意向。制定這個規劃意向，部分原因是為了擴建新圍污水處理廠。申請人在申請書內未有提供有力的理據，令當局同意偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及
- (b) 發展項目並不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的規定，因為政府部門曾就排水及環境事宜提出負面意見，而發展項目亦會對附近地區的排水及環境造成不良影響。然而，申請書卻未有提供技術評估資料，就造成不良影響提供解決方法。

## 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-HT/704 在劃為「露天貯物」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 1231 號餘段、第 1243 號餘段、第 1244 號餘段(部分)、第 1245 號餘段(部分)、第 1279 號(部分)、第 1280 號(部分)、第 1281 號(部分)、第 1282 號(部分)、第 1285 號(部分)、第 1286 號、第 1287 號、第 1288 號、第 1289 號、第 1290 號(部分)、第 1294 號(部分)、第 1295 號餘段(部分)、第 1351 號(部分)、第 1352 號(部分)、第 1353 號(部分)、第 1354 號(部分)、第 1355 號、第 1356 號(部分)、第 1357 號(部分)、第 1358 號餘段(部分)、第 1359 號(部分)及毗連政府土地臨時露天存放貨櫃及可再造物料並闢設附屬工場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL- HT/704 號)

---

### 簡介和提問部分

97. 高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生告知與會者，為改正排印錯誤而發出的第 1 及第 14 頁的替代頁已在會議上提交，以供委員參考。他繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放貨櫃及可再造物料並闢設附屬工場(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，原因是沿通路(廈村路及

田廈路)一帶易受影響的用途，預計會出現環境滋擾。不過，當局在二零零七年一月至二零一零年九月期間並無接獲針對申請地點的污染投訴。他亦表示，電器／電子用品的再造或貯存程序若處理不當，可能對附近地區的泥土及地下水造成污染。此外，申請地點的徑流含有污染物料，會損害承受水體的水質。倘若電器／電子用品是在有蓋及鋪有混泥土地面的構築物內再造，則只要申請人不在有關地點進行電器／電子用品的拆卸工作，當局原則上可容忍存放電器／電子用品；

- (d) 在法定公布期內，當局並無接獲公眾的意見，而元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為有關的臨時用途可予容忍三年。申請地點位於由多個貨倉、工場、物流中心及露天貯物場佔用的「露天貯物」地帶內，因此申請所涉及的用途與鄰近土地用途並非不相協調。有關發展符合城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)，即申請地點根據城規會規劃指引編號 13E 屬於第 1 類地區，以及區內人士並無提出反對，而相關政府部門亦沒有負面意見(環保署署長除外)。關於環保署署長的意見，雖然有關的露天貯物用途已運作了一段時間，但當局在過去三年並無接獲針對申請地點環境的投訴。為紓緩發展項目可能造成的環境影響，當局建議附加規劃許可附帶條件，限制申請地點的作業時間、就地堆疊物料／貨櫃的高度及電器／電子用品的處理方法。自一九九九年以來，小組委員會已批准了 10 宗擬把申請地點作相同的臨時存放貨櫃用途的先前申請。因此，批准這宗申請與小組委員會先前所作的決定一致。

98. 一名委員根據顯示舊電器再造工場照片的圖 A-4b，詢問申請人會否在有關地點進行舊電器或電子用品的拆卸工作。

李志源先生回答說，這宗申請是涉及臨時露天存放貨櫃及可再造物料，而且當局已訂定規劃許可附帶條件(e)、(f)及(g)項，以禁止進行電器或電子用品的處理及拆卸工作。

99. 主席表示，倘若申請人未能履行規劃許可附帶條件，規劃許可將會被撤銷，而規劃事務監督亦可就有關的露天貯物用途採取管制行動。

### 商議部分

100. 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，有效期為三年，至二零一四年一月十四日止，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，晚上八時至翌日早上八時不得在申請地點進行夜間作業；
- (b) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，星期日及公眾假期不得在申請地點進行作業；
- (c) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，在申請地點周邊五米範圍內存放的物料的堆疊高度不得超過邊界圍欄的高度；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點所存放的貨櫃的堆疊高度，不得超過八個貨櫃的高度；
- (e) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點拆卸電器／電子用品；
- (f) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點處理(包括裝卸及存放)陰極射線管、陰極射線管電腦顯示器／電視機，以及其他陰極射線管儀器；
- (g) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，只可在申請地點上鋪有混泥土地面的有蓋構築物內處理(包

括裝卸及存放)電器／電子用品(上文(f)項所禁止處理的項目除外)；

- (h) 在規劃許可有效期內，須維修保養根據先前核准申請(編號 A/YL-HT/638)落實提供的現有排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一一年七月十四日或之前)，須就現有排水設施提交狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一一年七月十四日或之前)，須提交美化環境及保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一一年十月十四日或之前)落實美化環境及保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一一年七月十四日或之前)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；
- (m) 就上文(l)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一一年十月十四日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (o) 如在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(i)、(j)、(k)、(l)或(m)項的任何一項，現時

批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

101. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點加建構築物前應已取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (c) 留意元朗地政專員的意見，即申請地點是根據集體政府租契持有的舊批農地，事先未獲地政處批准，不得搭建任何構築物。有關人士須向地政處提出申請，以便准許在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違規情況納入規管，以及佔用涉及的政府土地。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請。倘申請獲得批准，須附加地政總署所訂定的條款和條件，包括繳付補地價或費用；
- (d) 遵守環境保護署署長發出《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的最新版本，以盡量減低發展項目可能造成的環境滋擾；
- (e) 留意運輸署署長的意見，即申請人須向地政監督查核通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別，並向有關的地政和維修保養當局相應釐清該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (f) 留意消防處處長的意見，即消防處在收到正式提交的平面圖後，便會制訂詳細的消防安全規定。平面圖須按比例繪畫，並述明尺寸大小和使用性質。此外，平面圖須清楚顯示安裝擬議消防裝置的位置。如申請人有意申請豁免提供若干消防裝置，須向他提供理據，以供考慮；以及
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給這項規劃許可，不應視作當局不會根據《建築物條例》及相關規例對現時在申請地點的違例構築物作

出追究。如發現違例事項，屋宇署可根據該條例或其他成文法則採取適當的行動。申請地點上由貨櫃改裝而成的辦公室、倉庫和屋棚會視作臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。根據《建築物條例》，倘擬進行任何新工程，包括搭建任何臨時構築物，均須正式提出申請，以待批准。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，則須在提交建築圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定有關發展密度。《建築物(規劃)規例》第 41D 條有關闢設緊急車輛通道的規定亦適用於這宗申請。

## 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-HT/707 擬在劃為「農業」地帶的元朗廈村第 128 約地段第 399 號餘段(部分)填塘，  
以作准許的農業用途  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-HT/707 號)

---

### 簡介和提問部分

102. 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) 擬議填塘，以作准許的農業用途；
- (c) 政府部門的意見——從生態和漁業角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請。他最近於二零一零年十二月進行實地視察，結果顯示，有關魚塘的情況與二零一零年二月進行視察時的情況相若。有關魚塘部分為開闊水域，並被

大量露出水面和浮游的植物所覆蓋。在二零一零年年初進行視察時，漁農自然護理署偶然在魚塘觀察到一隻小鸕鶿。他最近視察時也發現魚塘有一些依賴濕地／與濕地相關的禽類，分別是兩隻黑水雞和一隻棕扇尾鶯。根據註明日期分別為二零一零年九月十四日及九月十八日的嘉道理農場暨植物園公司和世界自然基金會香港分會的信件，他得悉一些水禽品種獲發現使用魚塘。考慮到先前后海灣幹線環境影響評估研究的結果和觀察有關魚塘現時情況的結果，以及與毗連濕地生境的潛在連繫，有關魚塘似乎仍為該區一些水禽和其他依賴濕地的物種提供適合的棲息和覓食生境。擬議填塘工程可能對這些物種的生態造成影響。此外，從漁業角度而言，應保留現有魚塘作魚類養殖；

- (d) 當局接獲兩份公眾意見。該兩份意見由世界自然基金會香港分會和創建香港提交，反對有關申請。世界自然基金會香港分會反對這宗申請，理由是鰲磡石四周的魚塘(包括該用地)具中度生態價值，因為根據就前海灣幹線進行的環境影響評估，這些魚塘為水禽、空中覓食的食蟲飛禽和蝙蝠的覓食場地。漁護署亦於二零一零年二月在有關用地觀察到一隻小鸕鶿。由於有關魚塘是野生動物(特別是水禽)的棲息地，支援前海灣外區的濕地功能，世界自然基金會香港分會認為擬議填塘工程引致濕地生境永久消失，實在不可接受。此外，申請人未能提供任何生態影響評估，以評估擬議填塘工程對野生動物的影響。拒絕有關申請有助保護前海灣外區的濕地生境，該處是每年遷徙水禽的重要中途站。創建香港反對這宗申請，因為有關魚塘鄰近前海灣，而根據一項環境影響評估，該用地應預留作「水禽、空中覓食的食蟲飛禽和蝙蝠覓食的場地」。倘申請獲得批准，將為同類申請立下壞先例，以致前海灣範圍的生境質素下降。她亦認為賽車場的噪音會滋擾環境並影響生態環境；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不支持這宗申請。雖然在「農業」地帶內，農

業用途屬於經常准許的用途，但在有關用地進行填塘工程必須獲得城規會的規劃許可，以確保有關工程不會對附近一帶的排水和生態造成負面影響。渠務署總工程師／新界北得悉申請人的申請書並無提交排水建議，因而要求就擬議發展提供適合的排水系統。漁護署署長不支持這宗申請，因為有關魚塘為該區一些水禽和其他依賴濕地的物種提供適合的棲息和覓食生境。擬議填塘工程可能對這些物種的生態造成影響。雖然種植蔬菜符合「農業」地帶的規劃意向，但是漁護署署長認為，應保留魚塘作魚類養殖。小組委員會於二零零七年拒絕編號 A/YL-HT/506 在有關用地南鄰和東鄰進行填土以作農業用途的同類申請。城規會最近亦於二零一零年四月十六日經覆核後拒絕先前擬進行相同的填塘工程以作農業用途的申請(編號 A/YL-HT/644)。由於規劃情況並無重大改變，因此無須偏離小組委員會先前的決定。倘批准申請，會為同類申請立下不良先例並鼓勵同類申請，令后海灣一帶的生境質素下降。此外，當局接獲兩份反對這宗申請的負面公眾意見，主要理由是批准這宗申請，會對生態造成負面影響和立下不良先例。

103. 委員沒有就申請提出問題。

#### 商議部分

104. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審視文件第 12.1 段所載拒絕這宗申請的理由，並認為這些理由恰當。這些理由包括：

- (a) 申請人未能證明擬議填塘工程不會對附近地區的排水和生態造成負面影響；以及
- (b) 倘批准申請，會為同類申請立下不良先例並鼓勵同類申請，令后海灣一帶的生境質素下降。

[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問題。李先生此時離席。]

**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-KTS/519 在劃為「農業」地帶的  
元朗錦田南第 113 約地段第 112 號(部分)、  
第 115 號餘段(部分)、第 116 號(部分)、  
第 117 號餘段(部分)及毗連政府土地  
闢設臨時公眾停車場(私家車)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/519 號)

---

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時公眾停車場(私家車)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)並不支持這宗規劃申請，因為在申請地點毗鄰有一個仍在運作的果園，而周邊也有良好的運輸配套設施，有利於在申請地點進行農業用途，此外，申請地點面積甚大，復耕潛力高；
- (d) 當局在法定公布期內並無收到公眾的意見，而元朗民政事務專員也沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 11 段的評估，認為可以容忍有關的臨時用途一年。申請的發展項目雖然並不符合「農業」地帶的規劃意向，但卻可以應付區內的部分泊車需求。雖然漁護署署長並不支持這宗申請，但同一名申請人先前曾提出一宗編號 A/YL-KTS/384 的申請，而城規會於二零零七年一月十二日覆核該宗申請時，已考慮了漁護

署署長的上述意見，並批給規劃許可，主要是基於該宗申請有值得從寬考慮的理由，因為該宗申請特殊，有獨特的歷史背景，申請地點曾被用作一個基建項目的施工地點，令申請人可能要數年時間才能把申請地點復耕作農業用途。申請地點周圍主要是休耕農地、一些住宅構築物、一個混凝土配料廠、貯物場和貨倉等，發展項目與這些土地用途並非不相協調。除漁護署署長外，相關的政府部門對這宗申請均無負面意見，而當局在法定公布期內亦沒有接獲區內人士提出的反對意見。此外，環境保護署署長在過去三年也沒有接獲關於環境的投訴。由於小組委員會最近曾批准先前一宗涉及同一用途的申請(編號 A/YL-KTS/492)，故此這次也可以從寬考慮這宗申請。然而，由於上一宗申請的規劃許可附有條件，禁止在申請地點停泊／存放重量超過 5.5 公噸的中型／重型貨車和貨櫃車，但申請人並沒有履行，因此建議這次批出有效期較短(一年)的規劃許可，以監察申請地點的情況。為了盡量減低有關的臨時用途可能對環境造成的滋擾，建議規劃許可加入附帶條件，限制車輛種類，並禁止進行車輛拆卸、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動。

106. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

107. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為一年而非所申請的三年，至二零一二年一月十四日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／存放未根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》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》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車，包括貨櫃車拖頭／拖架；
- (c) 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、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，車輛不得從有關通道右轉往錦河路；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，長度超過七米的車輛不得經錦河路進入申請地點；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，現有通道往錦河路的出口必須保持至少 60 米的能見度及通行無阻；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須持續護理申請地點上所有現有的樹木及為美化環境而栽種的植物；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一一年四月十四日或之前)，在申請地點邊界設置圍欄，而所設置的圍欄必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一一年四月十四日或之前)，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；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年七月十四日或之前)，設置排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一一年四月十四日或之前)，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；

- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年七月十四日或之前)，落實消防裝置建議，而有關落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (n) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)、(j)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (o) 在規劃許可的有效期屆滿後，須把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

108. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的有關擁有人解決發展項目所涉及的任何土地問題；
- (c) 批給有效期較短的規劃許可，是爲了監察申請地點的情況，而亦因爲這個原因，所以才給予較短的時間，以履行規劃許可附帶條件。倘申請人再次未有履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，日後再提出申請，未必會獲小組委員會從寬考慮；
- (d) 這項規劃許可乃批給申請的用途，並不表示當局會容忍現於申請地點內但並非這宗申請所涵蓋的其他用途，包括混凝土配料廠和貯物區。申請人須立即採取行動，中止這些未獲規劃許可的用途；

- (e) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點包含的地段是根據集體政府租契持有的舊批農地，而租契訂有限制條款，規定未經政府批准，不得在該些地段搭建任何構築物，而元朗地政處並沒有批准搭建所涉的構築物，亦即申請地點西部那個整體樓面面積 14 平方米的單層地盤辦公室，亦沒有批准佔用申請地點內的政府土地。要從申請地點前往錦河路，可經一小段位於政府土地的非正規路徑。元朗地政處不會為該路徑進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。有關地段的擁有人需要向元朗地政處提出申請，請准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的任何違例情況正規化。地段的佔用人亦需要向元朗地政處申請佔用有關的政府土地。地政總署會以業主身分全權酌情考慮申請。倘申請獲得批准，申請人必須履行地政總署可能附加的條款和條件，包括支付地價或費用；
- (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》，以盡量減低可能會對環境造成的滋擾；
- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人要定期清除叢生的攀緣植物，作為常規樹木保養工程的一部分；
- (h) 留意路政署總工程師／新界西的意見，路政署並不／不應負責維修保養任何連接申請地點和錦河路的現有車輛通道；
- (i) 留意運輸署署長的意見，申請人須向地政監督查核通往申請地點的道路(即通往錦河路的現有通道)所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該道路的管理和維修保養責任誰屬；
- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，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》認可申請地點的

違例構築物。當局日後可能會執行管制行動，移除所有違例建築；

- (k) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，有關的發展項目不應對鄰近地區的排水情況造成不良影響；
- (l) 留意消防處處長的意見，考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須設置消防裝置。因此，申請人須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。申請人就擬議的地點擬備消防裝置建議時，應參照有關規定，即對於其他露天貯物場、開放棚架或整體樓面面積少於 230 平方米並設有緊急車輛通道通往構築物外 30 米的範圍的圍封構築物，須按佔用性質提供經認可而以人手操作的手提器具，亦須在平面圖上清楚註明。申請人若擬申請豁免設置上述某些消防裝置，必須提出理據予消防處考慮；以及
- (m) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以檢查申請地點內或附近一帶是否設有地底電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則，如申請地點內或附近一帶設有地底電纜(及／或架空電纜)，則申請人及／或其承建商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，須與供電商聯絡，倘有需要，應要求供電商改變地底電纜(及／或架空電纜)的走線，移離擬建構築物附近。此外，申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂定的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

## 議程項目 29

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/615 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉  
第 111 約地段第 3037 號 A 分段、  
第 3037 號餘段(部分)、第 3039 號、  
第 3040 號(部分)及毗連政府土地  
開設臨時騎術學校並闢設附屬燒烤場地及  
郊野學習中心(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PH/615 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 開設臨時騎術學校並闢設附屬燒烤場地及郊野學習中心(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——沒有接獲有關部門提出的反對；
- (d) 當局在法定公布期內並無接獲公眾的意見，而元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 11 段所作的評估，規劃署認為申請的臨時用途可予容忍三年。申請地點位於「住宅(丁類)」地帶。「住宅(丁類)」地帶的規劃意向主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物。然而，由於在不久的將來不大可能會在「住宅(丁類)」地帶中落實作永久住宅發展用途的私人項目，在這過渡期可考慮善用有關地點。以臨時性質批准這宗申請，不會妨礙有關地帶的長遠規劃意向。有關發展屬康樂及教育性質，與附近主要是空置土地、草木茂密的山坡和郊野公園的環境並非不相協調。申請地點涉及四宗先前申請，而申請用途均與

目前申請的用途相同。所有申請均獲小組委員會批准。申請人提交目前的申請是由於上次批給的規劃許可(申請編號 A/YL-PH/592)因他未有履行提交消防裝置建議的附帶條件而遭撤銷。自上次批給規劃許可以來，附近地方的土地用途沒有出現重大改變。經諮詢的相關政府部門對這宗申請沒有提出負面意見。鑑於上次批給的規劃許可(申請編號 A/YL-PH/592)因申請人未有履行附帶條件而遭撤銷，因此建議縮短這次履行附帶條件的期限，以監察申請人履行附帶條件的進度。

110. 袁承業先生在回應委員的提問時答道，先前的申請於二零一零年三月四日被撤銷，如目前的申請獲批准，則許可的期限會於批准當日(即二零一一年一月十四日)起計。同一名委員詢問有關的騎術學校是否在先前的許可被撤銷後仍繼續運作。袁承業先生說，騎術學校仍繼續運作，而自先前的規劃許可被撤銷後，當局已就有關違例發展採取管制行動。

#### 商議部分

111. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一四年一月十四日止，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，不得於晚上六時至翌日早上九時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，必須經常護理申請地點上現有的植物及為美化環境而栽種的植物；
- (c) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一一年四月十四日或之前)根據建議落實排水設施，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三個月內(即二零一一年四月十四日或之前)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六個月內(即二零一一年七月十四日或之前)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；
- (g) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。

112. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點繼續進行申請用途前必須先取得規劃許可；
- (b) 批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，是爲了密切監察履行規劃許可附帶條件的情況；
- (c) 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，則再提交的申請未必會獲小組委員會從寬考慮；
- (d) 與申請地點的有關擁有人解決任何與發展相關的土地問題；

- (e) 留意元朗地政專員的意見，即事先未取得政府的批准，不得搭建任何構築物。當局並沒有批准在申請地點內搭建指明構築物或佔用政府土地。申請地點位於區內的風水範圍，而北部則侵佔墓地編號YL/21。從錦田公路前往申請地點，可經設於政府土地／其他私人土地上的非正式鄉村路徑到達。元朗地政處不會維修保養該路徑，亦不保證申請人享有該路徑的通行權。地段業權人及政府土地佔用人須向地政處申請批准，以便在申請地點搭建構築物，或把申請地點的任何違規情況納入規管。地政總署可以土地業權人身分全權酌情考慮有關申請，倘若申請獲得批准，申請人須遵守地政總署可能訂定的條款及條件，包括繳付地價或費用等；
- (f) 留意運輸署署長的意見，即須向地政監督查核通往申請地點的道路所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該道路的管理和維修保養責任誰屬；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署並不／不應負責維修保養任何連接申請地點和錦田公路的現有車輛通道；
- (h) 遵守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》，以採取紓緩環境影響的措施，盡量減低可能對環境造成的滋擾，尤其是有關用途的污水排放須受《水污染管制條例》規管。根據《水污染管制條例》，申請人有責任令有關作業的污水在排放前符合《水污染管制條例》的要求；
- (i) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即應就所有位於地段界線或申請人管轄範圍以外的擬議排水工程，徵詢元朗地政專員或相關地段擁有人的意見。申請人須確保有關發展不會阻擋地面徑流或對現有天然河流、鄉村水渠、溝渠或附近地區造成負面影響；

- (j) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須設置消防裝置。因此，申請人須向消防處提交載有消防裝置建議的相關平面圖，以供批准，隨後並須根據經批准的建議提供消防裝置。申請人就擬議構築物制定消防裝置建議時，亦應參考載於文件附錄 III 的規定；
- (k) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為向有關發展供水，申請人或須把內部供水系統伸延以接駁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。申請人須留意申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；
- (l) 留意食物環境衛生署署長的意見，即申請地點的運作不可對附近環境構成滋擾。申請地點產生的所有廢物應由使用者自費妥為處置，不得棄置在該署的垃圾收集設施內。此外，附屬燒烤場地涉及經營食物業，須先申領食物業牌照；
- (m) 留意漁農自然護理署署長的意見，即申請人應避免對緊鄰申請地點南面／東南面界線的林木區造成滋擾；
- (n) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即根據《建築物條例》第 24 條，屋宇署可對在申請地點搭建的違例構築物採取行動。此外，批給規劃許可不應理解為當局不會根據《建築物條例》和相關規例，對申請地點上的任何構築物作出追究。如發現違例情況，當局可根據上述條例及其他成文法則採取適當的行動。若擬進行任何新建築工程(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。倘申請地點並非毗連一條至少闊 4.5 米的街道，則申請人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。《建築物(規劃)規例》第 41D 條有關設置緊急車輛通道的規定也適用；以及

- (o) 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，申請人及／或其承辦商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，須與電力供應商聯絡，倘有必要，則要求電力供應商改移地下電纜及／或架空電纜，使它們不致接近擬議構築物。另外，申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

### 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-TYST/510 在劃為「未決定用途」地帶的元朗唐人新村第 119 約地段第 1447 號 A 及 B 分段(部分)、第 1448 號(部分)、第 1454 號(部分)、第 1455 號至第 1457 號、第 1458 號(部分)、第 1459 號(部分)、第 1460 號至第 1462 號、第 1463 號 A 分段、第 1463 號 B 分段、第 1463 號 B 分段第 1 小分段、第 1464 號至第 1466 號、第 1468 號、第 1471 號(部分)、第 1472 號 B 分段、第 1477 號餘段、第 1478 號(部分)、第 1479 號(部分)及第 1480 號、第 121 約地段第 1682 號(部分)、第 1683 號(部分)、第 1684 號(部分)及毗連政府土地闢設臨時汽車修理工場及露天存放廢金屬、建築材料／回收物料和建築機械(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件)

---

第 A/YL-TYST/510 號)

---

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時汽車修理工場及露天存放廢金屬、建築材料／回收物料和建築機械，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——根據經修訂的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點北鄰、南面及附近一帶有易受影響的住宅用途，預料會出現環境滋擾。當局在過去三年並無接獲涉及申請地點的環境投訴；
- (d) 當局在法定公布期內並無接獲公眾的意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲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，認為臨時用途可予容忍三年。這宗作露天存放用途的申請大致符合城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」而頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)，即相關部門所關注的問題屬技術性質，可通過落實規劃許可附帶條件而獲得解決。在這部分的「未決定用途」地帶亦曾有同類的申請，而根據城規會規劃指引編號 13E，有關地點位於第 1 類地區。以臨時性質批准這宗申請，不會妨礙該區的長遠用途。自一九九九年以來，先後有多個在申請地點作同類臨時汽車修理工場及露天存放用途的申請(編號分別為 A/YL-TYST/72、133、267 和 373)獲批給許可。與上次於二零零八年獲批准的申請(編號 A/YL-TYST/373)比較，規劃情

況並無重大改變，不過這宗申請的用地界線已略為擴大以反映實際運作及以欄杆圍起的範圍，並建議存放建築材料／回收物料和建築機械。申請人亦已履行上次申請關於提交及落實消防裝置建議的規劃許可附帶條件。至於環保署署長的意見，在過去三年並無接獲有關環境的投訴，並建議附加限制作業時間及禁止處理電子廢料的規劃許可附帶條件。除環保署署長外，獲諮詢的政府部門普遍對這宗申請沒有負面意見。

114. 委員沒有就申請提出問題。

#### 商議部分

115. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一四年一月十四日止，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，由下午六時至翌日上午九時不得在申請地點進行晚間作業；
- (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，不得在申請地點處理（包括裝卸及存放）電器、電子及電腦廢料；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，公眾須獲准自由進出申請地點內的現有行人路；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點現有的排水設施必須時刻保養；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年七月十四日或之前)提交保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (g) 就上文(f)項條件而言，保護樹木及美化環境建議必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年十月十四日或之前)落實，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年七月十四日或之前)提交消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，消防裝置建議必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年十月十四日或之前)落實，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仍未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
- (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。

116. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 須與申請地點的相關擁有人解決關於這項發展的任何土地問題；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，即批給許可證編號MNT 19095，是為准許在第119約地段第1455號搭建農業構築物。把這些構築物作非農業用途會違反許可證的條款。當局已接獲有關申請地點內第119約地段第1461號、第1462號、第1463號

A 分段、第 1463 號 B 分段第 1 小分段、第 1464 號、第 1465 號、第 1468 號、第 1472 號 B 分段、第 1477 號餘段、第 1478 號及第 1480 號；以及第 121 約地段第 1683 號及第 1684 號的短期豁免書申請，其餘地段擁有人及政府土地的佔用人仍須向元朗地政處申請許可，以便在申請地點搭建構築物或把任何違例事項納入規管。該等申請會由作為業主的地政總署全權酌情考慮。倘該等申請獲批准，則或須附加地政總署所訂的條款和條件，其中包括繳付地價或費用。此外，申請地點可經一小段政府土地通往公庵路。元朗地政處不會為政府土地進行維修保養工程，亦不會保證給予通行權。此外，有部分政府土地已通過政府撥地批予進行工程，分別為水務署的「更換及修復水管工程第 2 階段—新界西水管工程—勘查、設計及建造」工程 (GLA-TYL1018) 及渠務署的「二零零九年五月工務計劃項目 4368DS(4235DS 號工程計劃項下提升級別的部分項目)-元朗南分支污水渠」(GLA-TYL1278)；而申請地點內的部分政府土地已侵佔 GLA-TYL1278 的工程範圍；

- (c) 留意運輸署署長的意見，即申請人須向地政監督查核通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署無須負責維修保養連接申請地點與公庵路的任何通道；
- (e) 遵從環境保護署署長最新頒布的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的規定，以盡量減少可能造成的環境滋擾；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即與先前獲批准申請已落實和已獲接納的景觀美化工程比較，申請地點上三棵樹已枯死，另有一棵樹遭破壞，因此須重新栽種樹木；

- (g) 留意消防處處長的意見，即申請人須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。平面圖須按比例繪製，並清楚註明尺寸及佔用性質，以及清楚標示擬設消防裝置的位置。消防處收到正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。申請人若擬申請豁免提供若干規定的消防裝置，便須向消防處提出理據，以供考慮；
  
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請地點上可根據《建築物條例》第 24 條採取行動的違例構築物必須拆除。此外，倘申請獲批給規劃許可，不應視作當局不會根據《建築物條例》及有關規例對任何在申請地點搭建的現有違例構築物作出追究。如發現違規情況，當局可能根據上述條例或其他成文法則採取適當的行動。若擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，均須根據《建築物條例》正式提出申請，以待批准。用作辦公室及貨倉的貨櫃須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，則必須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度。申請人亦須留意根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條提供緊急車輛通道的規定；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索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近範圍是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所得電纜圖則，倘申請地點內或附近範圍設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人便須採取下列措施：申請人及／或其承辦商在申請地點內搭建任何構築物前，必須與電力供應商聯絡，倘有需要，則要求電力供應商改變地下電纜(及／或架空電纜)的路線，使電纜不致接近擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》所制定的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

**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-TYST/511 在劃為「未決定用途」地帶的元朗公庵路第 117 約地段第 805 號餘段(部分)、第 806 號餘段(部分)及毗連政府土地關設臨時貨倉存放機械及零件連附屬場地辦公室(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/511 號)

---

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時貨倉存放機械及零件連附屬場地辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——根據經修訂的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點西北鄰及附近一帶有易受影響的住宅用途，預料會出現環境滋擾。不過，當局在過去三年並無接獲涉及申請地點的環境投訴；
- (d) 當局在法定公布期內並無接獲公眾的意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，認為臨時用途可予容忍三年。所申請的貨倉連附屬場地辦公室與「未決定用途」地帶的規劃意向

並無抵觸。設立此地帶是爲了應付在露天貯存一般貨倉不能存放的貨物方面的持續需求。再者，附近地區已有多個露天貯物場、貨倉及工場，發展項目與這些用途並非不相協調。由於該區並無已知的永久發展計劃，以臨時性質批准這宗申請，不會妨礙該區的長遠用途。至於環保署署長的意見，發展項目主要在密封式的貨倉構築物連附屬場地辦公室作貯存用途，在過去三年並無接獲有關環境的投訴，預料發展項目不會對附近地區的環境產生重大的影響。爲處理所關注的環境影響事宜，建議附加限制作業時間、禁止露天貯物及進行工場活動；以及限制使用中型及重型貨車的規劃許可附帶條件。除環保署署長外，獲諮詢的政府部門普遍對這宗申請沒有負面意見。

118. 委員沒有就申請提出問題。

#### 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。這項許可屬臨時性質，有效期爲三年，至二零一四年一月十四日止，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，由下午九時至翌日上午九時不得在申請地點進行晚間作業；
- (b) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，星期日及公眾假期不得在申請地點進行作業；
- (c) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點露天貯物；
- (d) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行包裝、修理、拆卸、清洗或其他工場活動；

- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，《道路交通條例》所界定超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)不得進出申請地點；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年七月十四日或之前)提交車輛進出通道建議，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，車輛進出通道必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年十月十四日或之前)關設，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年七月十四日或之前)落實已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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年七月十四日或之前)提交排水設施建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年十月十四日或之前)設置排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年七月十四日或之前)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；
- (l) 就上文(k)項條件而言，消防裝置建議必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年十月十四日或之前)落實，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仍未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。

120. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 須與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (c) 留意元朗地政專員的意見，即地段擁有人及政府土地的佔用人須向元朗地政處申請許可，以便在申請地點搭建構築物或把違例事項納入規管。該等申請會由作為業主的地政總署全權酌情考慮。倘該等申請獲批准，則或須附加地政總署所訂的條款和條件，其中包括繳付地價或費用。此外，申請地點可經一小段政府土地通往公庵路。元朗地政處不會為政府土地進行維修保養工程，亦不會保證給予通行權；
- (d) 留意運輸署署長的意見，即申請人須向地政監督查核通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清同一道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (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標準圖則 H1113 號及 H1114 號或 H5133 號、H5134 號及 H5135 號(視乎何者配合

現有行人路而定)的最新版本所載規定，在位於公庵路的出入口關設車輛進出通道。申請人須在申請地點的入口實施足夠的排水措施，以防止地面水由申請地點流往附近的公用道路／排水渠。路政署無須負責維修保養任何連接申請地點與公庵路的通道；

- (f) 遵從環境保護署署長最新頒布的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的規定，以盡量減少任何可能造成的環境滋擾；
- (g) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即排水設施圖應清楚顯示擬議排水井／沙井及橫過公庵路的擬議雨水管的大小。申請人須查核及證明現有明渠的水流容量不會因發展項目而受到負面影響。排水設施圖也應清楚顯示接駁至現有明渠的詳細資料；以及擬議周邊圍欄的詳細資料。此外，排水設施圖也應清楚標明從鄰近地區流出的地面徑流的流徑；
- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請地點附近水管的水流未達滅火所需的標準；
- (i) 留意消防處處長的意見，即申請人須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。平面圖須按比例繪製，並清楚註明尺寸及佔用性質，而建築圖則須清楚標示擬設消防裝置的位置。消防處收到正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。倘申請人擬申請豁免提供若干規定的消防裝置，須向消防處提出理據，以供考慮；
- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即現有構築物如顯然未根據《建築物條例》獲批准，必須清拆。若擬進行任何新的工程，包括搭建任何臨時構築物，必須根據《建築物條例》正式提出申請。避雨亭、附屬場地辦公室及貨倉均屬臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。申請地點須根據《建築物(規劃)規例》第 5 條的規定，關設可從街道通往申請地點的通道，並根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條的規定，設置緊急車輛通

道。倘若申請地點並非毗連一條至少闊 4.5 米的指定街道，則須在提交建築圖則階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度。此外，批給這項規劃許可，不應理解為根據《建築物條例》，當局接納申請地點的違例構築物。如情況需要，當局可能會採取執行管制行動，清拆所有違例工程；以及

- (k) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向電力供應商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近範圍是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。如申請地點位於根據規劃署所頒布的《香港規劃標準與準則》所訂，輸電電壓水平在 132 千伏或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人便須事先諮詢電力供應商及與該供應商作出安排。申請人及／或其承辦商在申請地點內搭建任何構築物前，必須與電力供應商聯絡，以改變地下電纜(及／或架空電纜)的路線，使電纜不致接近擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》所制定的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

## 議程項目 32

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-MP/185

擬在劃為「其他指定用途」註明  
「綜合發展包括濕地修復區」地帶的  
元朗米埔和生圍第 101 約  
地段第 43 號 A 分段餘段(部分)及第 50 號  
進行綜合發展，以包括濕地修復區  
(核准計劃的修訂建議)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-MP/185 號)

---

121. 這宗申請由恒基兆業地產有限公司的附屬公司提交。劉智鵬博士就此議項申報利益，因為他目前與恒基兆業地產有限公司有業務往來。由於申請人已要求延期考慮這宗申請，委員同意劉博士可留在會議席上。

122. 小組委員會獲悉申請人於二零一一年一月十三日要求當局延期兩個月考慮這宗申請，以便可處理技術事宜。

123. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求延期對申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意當局應在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩個月內，把申請提交小組委員會考慮。此外，小組委員會亦同意告知申請人，給予兩個月時間是爲了讓申請人預備提交進一步資料；除非情況非常特殊，否則當局不會批准再延期。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗袁承業先生出席會議解答委員的詢問。袁先生此時離席。]

### 議程項目 33

#### 其他事項

#### 第 16A 條申請

A/YL-HT/600-9      申請延長履行規劃許可附帶條件的期限  
三個月——在劃爲「綜合發展區」地帶的  
元朗廈村第 125 約地段第 844 號餘段(部分)  
及第 897 號 B 分段餘段(部分)  
臨時露天存放建築材料、建築機械及五金廢料  
和闢設貨櫃車停車場連附屬維修工場  
(爲期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-HT/600-9 號)

---

#### 簡介和提問部分

124. 秘書報告，當局於二零一一年一月十日接獲有關延長履行申請編號 A/YL-HT/600-9 的規劃許可附帶條件(i)項(提供

消防裝置)期限的申請。然而，由於履行規劃許可附帶條件(i)項的期限是二零一一年一月十三日，因此規劃署沒有足夠時間處理有關申請。在沒有足夠時間處理有關申請的情況下，小組委員會未能考慮這宗延長期限的申請。

#### 商議部分

125. 經商議後，小組委員會同意，由於沒有足夠時間處理有關申請，因此未能考慮這宗延長期限的申請。

126. 餘無別事，會議於下午四時五十分結束。