

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會  
二零一一年八月五日下午二時三十分舉行的  
第 446 次會議記錄

---

出席者

規劃署署長  
梁焯輝先生

主席

陳炳煥先生

鄭恩基先生

鄭心怡女士

劉志宏博士

馬錦華先生

馬詠璋女士

盧偉國博士

邱榮光博士

葉滿華先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)  
蔡德基先生

民政事務總署助理署長(2)  
曾裕彤先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)  
黃漢明先生

地政總署助理署長／新界  
林嘉芬女士

規劃署副署長／地區  
黃婉霜女士

秘書

**因事缺席**

副主席陳家樂先生

陳仲尼先生

林群聲教授

陳漢雲教授

劉智鵬博士

**列席者**

規劃署助理署長／委員會  
凌志德先生

總城市規劃師／城市規劃委員會  
朱慶然女士

城市規劃師／城市規劃委員會  
葉愛芳女士

### 議程項目 1

#### 通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一一年七月二十二日第 445 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」)二零一一年七月二十二日第 445 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

### 議程項目 2

#### 續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告說並無續議事項。

### 西貢及離島區

### 議程項目 3

#### 第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/SK-HC/3 申請修訂《蠔涌分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-HC/9》，把西貢蠔涌第 244 約多個地段由「住宅(丙類)1」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/SK-HC/3 號)

---

#### 簡介和提問部分

3. 規劃署高級城市規劃師／西貢及離島任志輝先生和下述申請人的代表此時獲邀出席會議：

鍾沛佳先生	]	申請人的代表
顏石強先生	]	申請人的代表

4. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而邀請高級城市規劃師／西貢及離島任志輝先生向委員簡介這宗申請的背景。任志輝先生借助投影片，按文件詳載的內容簡介這宗申請的背景，並陳述下列要點：

- (a) 申請人建議把在《蠔涌分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-HC/9》上劃為「住宅(丙類)1」地帶的申請地點改劃為「鄉村式發展」地帶，以便處理在申請地點內的小型屋宇申請；
- (b) 申請人是地段第 277 號 E 分段(如文件的圖 Z-2 所示)的註冊擁有人，他在二零零六年向地政總署提交了興建小型屋宇的申請。不過，由於申請地點位於「住宅(丙類)1」地帶，受到該地帶有關發展參數的法定規劃管制規限，因此他無法按小型屋宇的標準發展參數(即有蓋面積為 65.03 平方米，最高建築物高度為三層(8.23 米))，興建擬議的小型屋宇；
- (c) 政府部門的主要意見概述如下：
  - (i) 地政總署西貢地政專員不反對這宗申請。他表示申請地點位於蠔涌村的「鄉村範圍」內。申請人是西貢鹽田仔村的原居村民，在二零零六年提出申請，擬在第 244 約地段第 722 號 E 分段興建小型屋宇。西貢地政專員亦收到另外六宗擬在該地點興建小型屋宇的申請。預計蠔涌村未來 10 年需求的小型屋宇數目為 250 幢，而該村尚未處理的小型屋宇申請則有 114 宗。把完全位於蠔涌村「鄉村範圍」內的申請地點由「住宅(丙類)1」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶後，當局便可考慮提出按標準的發展參數興建小型屋宇的申請；
  - (ii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，申請地點四周均是低密度的住宅發展項目和村屋。按建議把申請地點劃作「鄉村式

發展」地帶，不會與周邊地區的景觀特色不相協調。由於預計有關的發展項目不會對現有的景觀資源造成嚴重影響，因此從景觀規劃的角度而言，她並不反對這項改劃用途地帶的建議；以及

(iii) 漁農自然護理署署長表示，申請地點主要有常見的未成齡樹和灌木，小部分地方用作種植水果。從自然保育的角度而言，他對這宗申請並無意見；

(d) 在法定公布期內，當局收到三份公眾意見書，其中兩份由市民提交，表示因為泊車、行人和單車通道的問題而反對這宗申請。另一份意見書由創建香港提交，對市區邊緣的鄉村景觀受到破壞表示關注；以及

[陳炳煥先生此時到席。]

(e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所作的評估，不反對這宗申請，有關評估撮錄如下：

(i) 申請地點位於蠔涌村的「鄉村範圍」內，如按建議改劃為「鄉村式發展」地帶，可與南邊圍路對面現有的蠔涌村互相配合。此外，由於周邊地區以低層、低密度的住宅發展項目為主，因此在申請地點興建小型屋宇，不會與周邊地區不相協調；

(ii) 雖然申請地點位於蠔涌村的「鄉村範圍」內，但根據「住宅(丙類)1」地帶的發展參數，當局無法批准在申請地點興建小型屋宇。由於蠔涌村的「鄉村式發展」地帶並沒有足夠土地應付小型屋宇的需求，因此申請地點由「住宅(丙類)1」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶後，可用於興建小型屋宇，這樣有助紓緩小型屋宇用地短缺的問題。地政總署西貢地政專員並不反對這宗申請；以及

(iii) 這項改劃用途地帶的建議對周邊地區的排水、景觀、環境和交通所造成的影響不會涉及難以克服的問題。雖然有三份公眾意見書基於交通和景觀方面的問題而反對這宗申請，但經諮詢的相關政府部門(包括運輸署署長及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境)都沒有對這宗申請提出反對或負面意見。

5. 主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗申請。鍾沛佳先生說，他同意規劃署在小組委員會文件內所作的評估。

6. 一名委員詢問，是否曾有其他個人或團體表示有興趣在該區興建低層的住宅發展項目。任志輝先生回答說，曾有人提出在該「住宅(丙類)1」地帶內(包括申請地點)興建低層的住宅發展項目。由於申請地點位於蠔涌村的「鄉村範圍」內，因此西貢地政專員認為該地點應預留給原居村民興建小型屋宇。

7. 主席說，雖然蠔涌村並沒有足夠土地應付小型屋宇的需求，但申請人是西貢鄉另一條鄉村鹽田仔村的原居村民，因此，即使按建議將申請地點改劃為「鄉村式發展」地帶，也未必能紓緩蠔涌村缺乏土地發展小型屋宇的情況。顏石強先生回答說，鹽田仔村位於西貢鄉一處偏僻的地方，申請人很難在該村找到合適的地點興建小型屋宇。據他所知，如果是另一條村的原居村民申請在蠔涌村興建小型屋宇，有關申請是不會獲地政總署批准的。不過，申請人在地政總署採取這個做法之前，已在二零零六年向該署提交興建小型屋宇的申請。顏先生在回答主席的另一條問題時表示，申請地點可興建約六幢小型屋宇。

8. 由於申請人的代表再沒有觀點要提出，委員也再沒有提出問題，主席告訴申請人的代表這宗申請的聆訊程序已經結束，小組委員會將在他們離席後商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人的代表和規劃署的代表出席聆訊，他們各人於此時離席。

#### 商議部分

9. 經商議後，小組委員會決定同意這宗申請。當局會要求行政長官會同行政會議將《蠔涌分區計劃大綱核准圖編號

S/SK-HC/9》發還城規會以作修訂，有關該分區計劃大綱圖的修訂建議會先提交小組委員會批准，然後根據《城市規劃條例》第 5 條刊憲。

#### 議程項目 4 及 5

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HC/198      擬在劃為「農業」地帶的  
西貢蠔涌第 244 約地段第 552 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/SK-HC/198 及 A/SK-HC/199 號)

---

A/SK-HC/199      擬在劃為「農業」地帶的  
西貢蠔涌第 244 約地段第 556 號 A 分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SK-HC/198 及 A/SK-HC/199 號)

---

##### 簡介和提問部分

10. 小組委員會得悉，由於這兩宗申請涉及相同的用途，而且兩個申請地點位於同一「農業」地帶內，位置又接近，因此兩宗申請在同一份鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件內闡述。小組委員會同意可以一併考慮這兩宗申請。

11. 高級城市規劃師／西貢及離島任志輝先生簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 擬於兩個申請地點各興建一幢屋宇(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」)表示申請地點位於蠔涌谷，該處經常有農業活動，而且是西貢區其中一幅重要的優質農地。申請地點復耕潛力高，可作植物苗圃或溫室種植。從農業的角度而言，他並不支持這兩宗申請。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，現時在申請編號 A/SK-HC/198 所涉的地點附近有一棵成齡樹，所以她對這宗申請有所保留。至於申請編號 A/SK-HC/199 所涉的地點則已平整，現時空置，沒有任何樹木，所以她不反對這宗申請。倘這兩宗申請獲得批准，必須附加有關美化環境的條件，減輕對景觀造成的影響；
- (d) 在法定公布期內，當局收到有關這兩宗申請的公眾意見書各有兩份，提出意見的兩名市民表示反對這兩宗申請，理由包括劃設「農業」地帶是為作農業用途；該區在基建、泊車設施、車輛通道、行人通道和綠化地區方面都欠缺符合可持續發展原則的發展藍圖；以及蠔涌谷應該受到保護；以及

[鄭恩基先生此時到達參加會議。]

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 11 段的評估，不反對這兩宗申請，有關評估撮錄如下：
- (i) 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」，這兩宗申請應獲從寬考慮，因為申請地點位於蠔涌村的「鄉村範圍」內，而在該村的「鄉村式發展」地帶內，可用作興建小型屋宇的土地普遍供不應求；
- (ii) 擬建的小型屋宇不會對周邊地區的排水情況和環境造成不良影響，而相關的政府部門(包括渠務署總工程師／新界南及環境保護署署長)均不反對這兩宗申請。雖然漁護署署長表示申請地點位於蠔涌谷，是西貢區其中一幅重要的優質農地，但有關地點或其周邊的地

區都沒有耕種活動。此外，擬建的小型屋宇與周圍主要是村屋的環境亦互相協調；以及

- (iii) 對於有公眾意見指該區欠缺符合可持續發展原則的發展藍圖，亦提到保育的問題，相關的政府部門已確定擬建的小型屋宇不會對周邊地區造成很大的不良影響。

12. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

### 商議部分

13. 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，批准這兩宗申請。有關許可的有效期至二零一五年八月五日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或有關許可已獲續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (b) 設置消防通道、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。

14. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為供應食水給有關的發展項目，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
- (b) 留意消防處處長的意見，該處在收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；以及

- (c) 留意渠務署總工程師／新界南的意見，在申請地點所在地區附近，現時並沒有渠務署的排污設施可供接駁。

## 議程項目 6

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HC/200 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的西貢蠔涌第 244 約地段第 569 號餘段興建屋宇(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-HC/200 號)

---

### 簡介和提問部分

15. 秘書報告，鄭心怡女士已就此議項申報利益，因為她現時與建港規劃顧問有限公司有業務往來，而該公司是這宗申請的顧問。小組委員會認為鄭女士在此議項中只涉及間接利益，所以可以留席。

16. 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——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示，申請地點位於蠔涌谷，該處經常有農業活動，而且是西貢其中一幅主要的優質農地。申請地點復耕潛力高，可作植物苗圃或溫室種植。因此，從農業的角度而言，他不支持這宗申請；
- (d) 在法定公布期內，當局收到八份由八名市民提交的公眾意見書。提意見人均反對這宗申請，理由包括

設立「農業」地帶是為作農業用途；「鄉村式發展」地帶內已有足夠的土地；擬建的小型屋宇會對現有的車輛通道造成不良影響；該區在基建、泊車設施、車輛通道、行人通道及綠化地區方面都欠缺符合可持續發展原則的發展藍圖；蠔涌谷應受到保護；以及批准這宗申請，會立下不良先例；以及

(e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。有關的評估撮錄如下：

- (i) 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」，這宗申請應予從寬考慮，因為申請地點位於蠔涌村的「鄉村範圍」內，而且該村的「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；
- (ii) 擬建的小型屋宇不會對周邊地區的排水、景觀、交通及環境造成不良影響。相關的政府部門(包括渠務署總工程師／新界南、規劃署總城市規劃師／城市設計及園境、運輸署署長及環境保護署署長)均不反對這宗申請；
- (iii) 雖然漁護署署長表示申請地點位於蠔涌谷，是西貢其中一幅主要的優質農地，但申請地點及周邊地區都沒有耕種活動。此外，擬建的小型屋宇與四周主要是村屋的環境亦互相協調；以及
- (iv) 對於有公眾意見書指擬建的小型屋宇會影響交通，該區又欠缺符合可持續發展原則的發展藍圖，以及批准這宗申請會立下不良先例，相關的政府部門已確定擬建的小型屋宇不會對周邊地區造成重大的不良影響。

17. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

18. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可的有效期至二零一五年八月五日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或有關許可已獲續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

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

19. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供應食水，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
- (b) 留意消防處處長的意見，該處在收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；以及
- (c) 留意渠務署總工程師／新界南的意見，申請地點所在的地區附近，現時並沒有渠務署的排污設施可供接駁。

[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 7

### 第 16 條申請

#### [公開會議]

A/SK-TLS/39 擬略為放寬劃為「住宅(丙類)4」地帶的  
西貢飛鵝山道5號測量約份第2約  
地段第1982號的建築物層數和建築物高度限制  
(由一層開敞式停車間上加兩層放寬至一層開敞式  
停車間上加三層，以及由九米放寬至16.5米)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SK-TLS/39 號)

---

20. 秘書報告，申請人的代表於二零一一年七月二十五日要求小組委員會延期一個月考慮這宗申請，讓申請人有足夠時間回應有關政府部門所提出的意見。

21. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有一個月時間準備將要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

## 沙田、大埔及北區

## 議程項目 8

### 第 12A 條申請

#### [公開會議]

Y/ST/13 申請修訂《沙田分區計劃大綱草圖編號S/ST/25》  
把沙田道風山排頭村186號紫霞園的毗連政府土地  
由「鄉村式發展」地帶改劃為  
「政府、機構或社區(1)」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 Y/ST/13 號)

---

22. 秘書報告，鄭心怡女士已就此議項申報利益，因為她現時與達材都市規劃顧問有限公司有業務往來，而該公司是這宗申請的顧問。小組委員會認為，由於申請人已要求延期考慮這宗申請，因此鄭女士可留在會議席上。

23. 秘書續報告，申請人的代表於二零一一年七月二十五日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有足夠時間準備進一步資料，以回應環境保護署署長所提出的意見／所關注的問題。

24. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計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將要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陸國安先生、陳冠昌先生和鄭禮森女士此時獲邀出席會議。]

## 議程項目 9

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/755 在劃為「工業」地帶的  
沙田火炭坳背灣街41至43號安華工業大廈地下F3室  
經營商店及服務行業(外幣兌換店)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/ST/755 號)

---

### 簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

- (b) 擬議的商店及服務行業(外幣兌換店)；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請並沒有反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期內並無收到公眾的意見，而沙田民政事務專員也沒有收到區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所作的評估，不反對批給這宗申請為期三年的臨時許可。有關評估撮錄如下：
  - (i) 擬議的外幣兌換店與其所在的工業樓宇地下的毗連單位的用途並非不相協調，因為這些單位亦混雜了工業和商業用途。以申請用途的性質而言，預計不會對周邊地區的環境、衛生和基建造成負面影響；
  - (ii) 申請處所在坳背灣街有一條獨立通道。有關的工業樓宇地下那層的合計商用樓面面積不得超出 460 平方米這個准許上限。該樓宇地下那層已獲批准的「商店及服務行業」用途的合計商用樓面面積為 16.1 平方米，而申請處所的商用樓面面積則為 20 平方米，兩者合計的商用樓面面積為 36.1 平方米，並無超出 460 平方米這個准許上限；
  - (iii) 這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 25D 有關「在『工業』地帶內進行的用途／發展」的規定，而且經諮詢的相關政府部門對這宗申請並沒有反對或負面意見，當局亦沒有收到表示反對這宗申請的公眾意見；以及
  - (iv) 為免妨礙落實有關處所擬作工業用途這個長遠的規劃意向，同時讓小組委員會能監察該區的工業樓面空間的供求情況，建議批給為

期三年的臨時許可。由於上一宗申請(編號A/ST/720)的規劃許可因申請人未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，建議這次給予較短的履行規劃許可附帶條件的期限，以監察申請人履行這些條件的進度。

26. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

27. 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，至二零一四年八月五日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一一年十一月五日或之前)，提交消防安全措施的建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 就上文(a)項條件而言，須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年二月五日或之前)，落實消防安全措施，而有關措施必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

28. 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的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 批給為期三年的臨時許可，是爲了讓小組委員會能監察申請人履行規劃許可附帶條件的進度和該區的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這個長遠的規劃意向；

- (c) 倘申請人再次未能履行規劃許可附帶條件而令規劃許可被撤銷，其日後再提出的申請未必會獲小組委員會從寬考慮；
- (d) 向地政總署沙田地政專員申請批出臨時豁免書，准許進行申請的用途；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照小組的意見，擬議的用途須符合《建築物條例》的規定，例如有關的商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隔開；
- (f) 留意消防處處長的意見，申請人必須設置符合他要求的消防裝置。消防處在收到申請人正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。有關處所須設有與工業用途部分完全分隔開的逃生途徑。至於有關處所的耐火結構事宜，申請人必須遵照由屋宇署負責執行的《耐火結構守則》處理；以及
- (g) 申請人應參閱《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 10**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/756 在劃為「工業」地帶的  
沙田火炭坳背灣街14至24號  
金豪工業大廈第一座地下C5單位(部分)  
經營臨時商店及服務行業(地產代理及零售商店)  
(為期五年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/ST/756號)

---

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時商店及服務行業(地產代理及零售商店)，為期五年；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請並沒有反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期內並無收到公眾的意見，而沙田民政事務專員也沒有收到區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所作的評估，不反對批給這宗申請為期三年的臨時許可。有關評估撮錄如下：
  - (i) 擬議的商店及服務行業(地產代理及零售商店)與所在的工業樓宇及周圍的發展項目內的工業用途和與工業相關的用途並非不相協調。在該幢工業樓宇地下的其他單位和附近地區，亦曾有擬作商店及服務行業用途的同類申請獲得批准；
  - (ii) 申請處所有一條直達坳背灣街的通道。有關的工業樓宇地下那層的合計商用樓面面積不得超出 460 平方米這個准許上限，而該樓宇地下那層未曾有任何處所獲准作商業用途。若計入申請處所的商用樓面面積(20 平方米)，該層的合計商用樓面面積為 33 平方米，並無超出 460 平方米這個准許上限；
  - (iii) 這宗申請符合有關城市規劃委員會規劃指引編號 25D「在『工業』地帶內進行的用途／

發展」的規定，而且經諮詢的相關政府部門對這宗申請並沒有反對或負面意見，當局亦沒有收到表示反對這宗申請的公眾意見；以及

- (iv) 為免妨礙落實有關處所擬作工業用途這個長遠的規劃意向，同時讓小組委員會能監察該區工業樓面空間的供求情況，建議批給為期三年的臨時許可。由於上一宗申請(編號A/ST/719)的規劃許可因申請人未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，建議這次給予較短的履行規劃許可附帶條件的期限，以監察申請人履行這些條件的進度。

30. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

31. 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，至二零一四年八月五日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一一年十一月五日或之前)，提交消防安全措施的建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 就上文(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年二月五日或之前)，落實消防安全措施，而有關措施必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

32. 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的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 批給為期三年的臨時許可，是為了解小組委員會能監察申請人履行規劃許可附帶條件的進度和該區的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這個長遠的規劃意向；
- (c) 倘申請人再次未能履行規劃許可附帶條件而令規劃許可被撤銷，其日後再提出的申請未必會獲小組委員會從寬考慮；
- (d) 向地政總署沙田地政專員申請批出臨時豁免書，准許進行申請的用途；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照小組的意見，擬議的用途須符合《建築物條例》的規定，例如有關的商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和樓層隔開；以及
- (f) 留意消防處處長的意見，申請人必須設置符合他要求的消防裝置。消防處在收到申請人正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。有關處所須設有與工業用途部分完全分隔開的逃生途徑。至於有關處所的耐火結構事宜，申請人必須遵照由屋宇署負責執行的《耐火結構守則》處理。

## 議程項目 11

### 第 16 條申請

#### [公開會議]

Y/ST/757

在劃為「鄉村式發展」地帶的沙田顯田第187約地段第221號餘段(部分)、第500號(部分)及第511號(部分)興建屋宇(非新界豁免管制屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ST/757 號)

---

33. 秘書報告，規劃署要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓地政總署沙田地政專員有時間就申請地點內土地的契約權利、修訂契約的要求和換地事宜，徵詢法律意見。沙田地政專員就契約權利所提供的意見，對考慮這宗申請相當重要。

34. 經商議後，小組委員會決定按規劃署的要求，延期就這宗申請作出決定，以待地政總署沙田地政專員就有關契約權利的問題提供意見。小組委員會同意，這宗申請須在收到地政總署沙田地政專員的意見後的兩個月內提交小組委員會考慮。

## 議程項目 12

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/366 在劃為「露天貯物」地帶及「道路」用地的粉嶺軍地北村第 76 約地段第 2197 號 A 分段(部分)及毗連政府土地闢設臨時教會辦公室，並附設職員宿舍及貯物室(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TKL/366 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時教會辦公室，並附設職員宿舍及貯物室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——運輸署署長表示，申請地點侵佔「道路」用地，倘在規劃許可有效期內須落實道路工程計劃(2 號道路)，該教會辦公室便會受影響。如小組委員會批准這項申請，須在規劃許可加入一項附帶條件，訂明規劃許可會在收到政府發出

進行該項道路工程計劃的通知後一段時間(例如一年)內停止生效。土木工程拓展署新界西及北拓展處處長表示該項道路工程計劃尚未有施工時間表；

- (d) 在法定公布期內，當局收到一名市民提交的一份公眾意見書，表示對這宗申請沒有意見。北區民政事務專員表示，粉嶺區鄉事委員會主席及粉嶺軍地北村福利會主席反對這宗申請，主要理由是傳道工作會為該村帶來安全問題。至於北區區議員、軍地的居民代表及原居民代表則對這宗申請沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所作的評估，規劃署不反對給予這宗申請為期三年的臨時規劃許可，有關評估撮錄如下：
  - (i) 申請地點大部分(約 99%)位於坪輦及打鼓嶺分區計劃大綱圖上顯示為「道路」的用地內，只有小部分(約 1%)位於「露天貯物」地帶內。《坪輦及打鼓嶺分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TKL/1》自一九九四年七月一日在憲報公布以來，一直有劃出 2 號道路的路線。雖然運輸署署長建議在規劃許可加入一項附帶條件，以便落實 2 號道路的工程計劃，但土木工程拓展署新界西及北拓展處處長則表示該項工程計劃尚未有施工時間表，而且申請地點並不在坪輦／打鼓嶺新發展區的範圍內。因此，批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可，應不會妨礙當局落實 2 號道路的工程計劃和坪輦／打鼓嶺新發展區的計劃；
  - (ii) 擬議的發展項目不大可能對周邊地區的環境、交通、排水和景觀造成很大的不良影響。經諮詢的相關政府部門(包括環境保護署署長、運輸署署長、渠務署總工程師／新界北和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境)

亦沒有對這宗申請提出反對或負面意見；以及

- (iii) 至於區內人士所關注的公眾安全問題，規劃署已徵詢警務處處長的意見，他對這宗申請沒有意見。

36. 一名委員詢問擬闢設的教會辦公室位於臨時構築物內還是空地上。陳冠昌先生回答說，該教會辦公室設在一個臨時構築物的上層，現已運作。文件的圖 A-4(照片 2)顯示申請地點的狀況。

#### 商議部分

37. 一名委員提議加入一項指引性質的條款，提醒申請人，在該項道路工程計劃一旦落實進行後，這次批給的規劃許可便會停止生效。另一名委員認為，有關問題可在審批申請地點的短期豁免書及短期租約時處理，因為規劃署會再向相關的政府部門詢問該項道路工程計劃的施工時間表。

38. 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，有效期為三年，至二零一四年八月五日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年二月五日或之前)，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；
- (b) 就上文(a)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年五月五日或之前)，落實排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年二月五日或之前)，提交滅火水源及消防裝置的建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (d) 就上文(c)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年五月五日或之前)，設置滅火水源及消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年二月五日或之前)，提交保護樹木及美化環境建議；而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年五月五日或之前)，落實保護樹木及美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (g) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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，並會於同日撤銷，不再另行通知。

39. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意地政總署北區地政專員的意見，申請人應向北區地政處申請短期豁免書及短期租約，以便把所建的構築物及違例佔用政府土地的情況正規化，但北區地政處不保證會向申請人發出短期豁免書及短期租約。倘該處批出短期豁免書及短期租約，或會附加政府認為合適的條款和條件，包括規定申請人繳付短期豁免書的費用及短期租約的租金；
- (b) 留意消防處處長的意見，申請人擬備消防裝置建議時，須留意平面圖要按比例繪製，並註明尺寸大小和佔用性質，同時亦須清楚標示擬設的消防裝置及緊急車輛通道的位置。消防處收到正式提交的一般建築圖則後，便會制定詳細的消防安全規定；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供水，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。申請人須解決與供

水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。此外，申請地點位於抽洪集水區內；

- (d) 遵守環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓減環境影響措施，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；以及
- (e) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所得的電纜圖則，倘若申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，則申請人在申請地點內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商改變地下電纜(及／或架空電纜)的走線，移離擬建的構築物附近。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，亦須遵守根據《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 13 及 14

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/367 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺塘坊村  
第82約地段第1087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-TKL/367 和 A/NE-TKL/368 號)

---

A/NE-TKL/368 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺塘坊村  
第82約地段第1087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-TKL/367 和 A/NE-TKL/368 號)

---

## 簡介和提問部分

40. 小組委員會備悉，這兩宗申請提出相同的用途，而且申請地點接近，並位於同一「農業」地帶內，因此這兩宗申請在同一份小組委員會文件內闡述。小組委員會同意這兩宗申請可一併考慮。

41. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳冠昌先生簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬在兩個申請地點各興建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這兩宗申請，因為申請地點附近的農業活動活躍，而且申請地點的復耕潛力高；
- (d) 在法定公布期內，當局就這兩宗申請各收到兩份公眾意見書，分別由一名市民及創建香港提交。該名市民支持這兩宗申請，但沒有說明理由。創建香港則反對這兩宗申請，主要理由包括發展項目並不符合「農業」地帶的規劃意向，亦與該區的特色格格不入；現有和擬議基建設施及發展的布局雜亂無章；該區欠缺符合可持續發展原則的藍圖，未能確保居民的健康和福祉，亦欠缺優質的城市設計；批准這兩宗申請，會導致該區的生活環境進一步惡化，影響居民的福祉，更會造成健康及社會問題。此外，北區民政事務專員表示，打鼓嶺區鄉事委員會主席及塘坊村的原居民代表及居民代表均對這兩宗申請沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對這兩宗申請，有關評估撮錄如下：

- (i) 這兩宗申請符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為兩幢擬建小型屋宇的覆蓋範圍均位於塘坊村的「鄉村範圍」內，而且塘坊村的「鄉村式發展」地帶內的土地不足以應付小型屋宇的需求，所以可從寬考慮這兩宗申請；
- (ii) 雖然兩幢擬建的小型屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向，而且從農業的角度而言，漁護署署長亦不支持這兩宗申請，但申請地點位於塘坊村的「鄉村式發展」地帶南面，而且擬建的小型屋宇與附近其他村屋並非不相協調；
- (iii) 擬建的小型屋宇不會對周邊地區的交通、環境和排水造成重大的不良影響，而且經諮詢的相關政府部門(包括運輸署署長、環境保護署署長及渠務署總工程師／新界北)對這兩宗申請並沒有反對或負面意見；以及
- (iv) 對於有公眾意見指該區欠缺符合可持續發展原則的藍圖，以及批准這兩宗申請會立下不良先例，擬建的小型屋宇與附近其他村屋並非不相協調，同時亦不會對周邊地區造成重大的不良影響。

42. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

#### 商議部分

43. 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，批准這兩宗申請。兩宗申請的規劃許可的有效期均至二零一五年八月五日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或有關許可已獲續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。兩宗申請的許可均須附加下列條件：

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

44. 小組委員會亦同意告知各申請人下述事宜：

- (a) 留意消防處處長的意見，該處在收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向擬議的發展項目供水，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。此外，申請地點位於抽洪集水區內；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，渠務署轄下的顧問工程管理部已在申請地點附近進行污水收集系統工程。申請人須就擬議發展項目的污水處理／排放設施徵詢環境保護署的意見；
- (d) 留意運輸署署長的意見，現有的車輛通道並非由運輸署負責管理；以及
- (e) 留意有關的規劃許可只批給申請所涉的發展項目。倘要為擬議的發展項目闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況所需，在進行道路工程前，向城規會取得規劃許可。

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-KLH/431 擬在劃為「農業」地帶的大埔九龍坑大窩村第7約地段第107號B分段(部分)、第108號B分段餘段(部分)、第109號B分段(部分)及毗連政府土地關設公用事業設施裝置(污水泵房)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-KLH/431 號)

---

簡介和提問部分

45. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄭禮森女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設的公用事業設施裝置(污水泵房)；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請並沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局收到創建香港提交的一份公眾意見書。創建香港要求申請人採取一切可行的措施，紓減擬議發展項目在視覺方面造成的負面影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所載的評估，不反對這宗申請。有關評估撮錄如下：
  - (i) 擬議的污水泵房是「北區污水收集系統第 2 階段第 1 期工程計劃」的一部份，作用是收集大窩村所產生的污水，並把污水輸往石湖墟污水處理廠，以便妥善處理。污水收集系統工程完成後，可望減輕九龍坑未鋪設污水

設施地區及后海灣水域的水質污染問題，使該區的水質得以改善；

- (ii) 實施紓減影響措施後，擬議的污水泵房應該不會對附近易受影響的設施的環境造成負面影響，而環境保護署署長也不反對這宗申請。由於申請地點位於集水區內，故此可在規劃許可加入附帶條件，規定申請人落實紓減影響措施和應變方案，盡量減低污水溢往周邊地區的風險。就這方面而言，水務署總工程師(2)並不反對這宗申請；
- (iii) 擬議的污水泵房的覆蓋範圍不大，與周邊的環境並非不協調。申請人已提出美化環境的措施，紓減這個發展項目可能會造成的視覺影響，而總城市規劃師／城市設計及園境也不反對這宗申請；以及
- (iv) 申請人已諮詢大埔鄉事委員會、大埔區議會的環境、房屋及工程委員會、相關的村代表和區內村民，他們普遍支持進行擬議的污水收集系統工程計劃。關於公眾就發展項目造成的視覺影響提出的意見，申請人會獲告知必須在申請地點內(尤其是邊界的位置)加種樹木，以加強屏障及綠化效果。

46. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

47. 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八月五日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

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

- (b) 提交並落實排水建議，而有關建議及落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 設置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
- (d) 採取保護措施，確保集水區不會受到污染或出現淤積情況，而有關措施必須符合水務署署長或城規會的要求。

48. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 申請人須與申請地點的有關擁有人解決發展項目所涉及的任何土地問題；
- (b) 留意地政總署大埔地政專員的意見，申請人須遵照二零零三年十月十七日發出的環境運輸及工務局技術通告(工務)第 27/2003 號所載的規定及程序，亦須向大埔地政處申請批撥政府土地，以落實興建擬議的污水泵房；
- (c) 留意環境保護署署長的意見，申請人必須全面落實規劃綱領中建議的紓減影響措施；
- (d) 遵守水務署總工程師／發展(2)提出的條件，有關的條件載於鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 II；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點附近並無公共排水渠。申請人須確保發展項目不會對鄰近地區的排水造成不良影響。申請人須妥善保養排水系統，如在系統運作期間，發現系統不足或欠妥，須作出補救。如因系統故障而造成損害或滋擾，申請人亦須就所引致的申索和要求，承擔責任及作出彌償；
- (f) 留意消防處處長的意見，有關緊急車輛通道的安排須符合屋宇署負責執行的《消防和救援進出途徑守

則》第 VI 部的規定。消防處在收到申請人正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；

- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人須在申請地點內(尤其是邊界的位置)加種樹木，加強屏障及綠化效果；
- (h) 留意路政署總工程師／新界東的意見，申請人須徵詢土木工程拓展署的意見，因為擬議的工程接近土木工程拓展署一個有關興建連接新界西北及新界東北的單車徑的工程項目的範圍；
- (i) 留意大埔地政專員的意見，待日後太和至滘仔的擬議通道完成後，倘污水泵房的擬議通道會連接該通往滘仔的車輛通道，大埔地政處會負責維修保養該擬議通道；以及
- (j) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所得的電纜圖則，倘若申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，則申請人及／或其承辦商在申請地點內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商改變地下電纜(及／或架空電纜)的走線，移離擬建的構築物附近。申請人或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 16 至 18**

### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/NE-LT/424 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔林村下田寮下村第 19 約地段第 1569 號 A 分段第 2 小分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LT/424 至 A/NE-LT/426 號)

---

A/NE-LT/425 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村下田寮下村第 19 約地段第 1598 號 A 分段第 2 小分段 A 分段、第 1598 號 A 分段第 3 小分段及毗連政府土地興建屋宇(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/NE-LT/424 至 A/NE-LT/426 號)

---

A/NE-LT/426 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔林村下田寮下村第 19 約地段第 1598 號 A 分段餘段及第 1598 號 A 分段第 2 小分段餘段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LT/424 至 A/NE-LT/426 號)

---

49. 小組委員會備悉，由於這三宗申請擬作同一項用途，而且各申請地點接近，並位於同一個「農業」地帶或「鄉村式發展」地帶內，因此這三宗申請的延期要求在同一份小組委員會文件內闡述。小組委員會同意一併考慮這三宗申請的延期要求。

50. 秘書報告，申請人的代表於二零一一年七月十二日要求小組委員會再延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有時間徵求相關土地擁有人的同意，並確定擬建的小型屋宇能否接駁排污設施。

51. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人再有兩個

月時間準備將要提交的進一步資料，而由於已給予共三個月時間，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

## 議程項目 19

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/364 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔布心排村第 23 約地段第 682 號 A 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TK/364 號)

---

### 簡介和提問部分

52. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄭禮森女士簡介這宗申請，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) 政府部門的意見詳載於文件第 9 段和附錄 IV，當中要點列述如下：
  - (i) 從農業的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點大部分位於「農業」地帶內，而且復耕潛力高；
  - (ii) 從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請。根據在二零一一年七月六日實地視察所見，申請地點位於一大片林地上，現時該處長滿狀況良好的樹木。擬議小型屋宇的建造工程和相關的地盤平整工程會直接影響這些現有樹木，砍伐樹木和清理地盤似乎在所難免，所以預

計現有的景觀特色和資源會有很大改變，並會受到很大干擾。此外，申請人沒有提交任何保護樹木和美化環境的建議，以紓減對景觀所造成的不良影響；

- (iii) 渠務署總工程師／新界北不反對這宗申請，但表示申請地點附近沒有公共排水渠。待擬議的鄉村污水收集系統工程按照「吐露港未鋪設污水設施地區的污水收集系統第 1 階段第 2C 期」工程計劃在二零一二至一三年完工，申請地點附近或會有公共污水設施可供接駁；
- (d) 在法定公布期內，當局收到四份公眾意見書，均表示反對這宗申請。這些意見書由附近村民／居民提交，表示關注擬議小型屋宇會對周邊地區的農業、排水、土力、環境、視覺、景觀和風水造成不良影響。申請地點和周邊地區都長滿成齡樹，而且天然山坡上又長有茂密的植物，一旦興建該小型屋宇，這些成齡樹和茂密植物會被清除，令該區的天然環境受損。他們亦擔心毗連申請地點的現有區內小徑會被擬議小型屋宇所阻，不能再通往山後的農地；以及
- (e) 規劃署的意見——根據於文件第 11 段作出的評估，規劃署並不支持這宗申請。有關的評估撮錄如下：
  - (i) 申請地點位於布心排村的「鄉村範圍」內，而且在有關的「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。雖然如此，但擬議小型屋宇會對周邊地區的景觀造成不良影響，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」。申請地點及其西面地區都長滿成齡樹和茂密植物(如文件的圖 A-3、A-4a 和 A-4b 所示)，進行擬議小型屋宇的建造工程和相關的地盤平整工程，很可能要清除這些成齡樹和茂密植物，對周邊地區的景觀資源

和特色造成不能逆轉的破壞。申請人並沒有提交任何保護樹木和美化環境的建議，以紓減對景觀所造成的不良影響。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請。此外，從農業角度而言，漁護署署長亦不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高；

- (ii) 倘批准這宗申請，會為該區和毗鄰的「農業」地帶內的其他同類申請立下不良先例。倘這類申請都獲得批准，累積影響所及，這類發展項目會入侵該區四周的林地，令該區整體的天然環境和景觀質素變差；以及
- (iii) 另外，亦有反對這宗申請的公眾意見書，表示擬議的發展項目會破壞成齡樹和天然植物，對周邊地區的景觀造成不良影響。

53. 委員沒有就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

54. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 12 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- (a) 擬議的發展項目並不符合「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」，因為擬議小型屋宇的建造工程和相關的地盤平整工程會直接影響申請地點及附近的成齡樹和茂密植物，對該區的景觀資源和特色造成不能逆轉的破壞。申請人未能證明擬議的發展項目不會對周邊地區的景觀造成不良影響；以及
- (b) 倘批准這宗申請，會為該區和毗鄰的「農業」地帶內的其他同類申請立下不良先例。倘這類申請都獲得批准，累積影響所及，這類發展會進一步入侵該

區周圍的林地，令該區整體的環境和景觀質素變差。

## 議程項目 20

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/PSK/14 擬在劃為「休憩用地」地帶及「道路」用地的  
大埔白石角第34及第36約毗連大埔市地段第188號  
(介乎科城路及創新路)的政府土地  
闢設公共車輛總站或車站(公共車輛交匯處)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/PSK/14 號)

---

55. 秘書報告，劉志宏博士已就此議項申報利益，因為他現時與安誠工程顧問有限公司有業務往來，而該公司是這宗申請的顧問之一。小組委員會認為，由於申請人已要求延期考慮這宗申請，因此劉博士可留在會議席上。

56. 秘書報告，申請人的代表於二零一一年七月二十九日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有更多時間擬備對政府部門意見的回應。

57. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備將要提交的進一步資料，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/TP/501 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的大埔打鐵坳第20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/TP/501號)

---

### 簡介和提問部分

58. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄭禮森女士簡介這宗申請，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) 政府部門的意見詳載於文件第 10 段和附錄 IV，當中要點列述如下：
  - (i) 水務署總工程師／發展(2)反對這宗申請，因為申請地點位於上段間接集水區內(如文件的圖 A-1 所示)，但打鐵坳村未有確實計劃鋪設公共污水渠，所以在接駁排污設施方面會有問題；
  - (ii) 渠務署總工程師／新界北表示，該區現時並沒有公共雨水渠及公共排污駁引設施；
  - (iii) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為擬建的小型屋宇所排出的污水可能會污染水質。就位於集水區內的鄉村式新發展項目而言，使用化糞池及滲水井系統這種方法處理和排放污水，並不可以接受；以及

- (iv) 從景觀規劃角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留。申請地點邊界的東南角落有一棵屬外來品種的半成齡果樹(柚)，倘要興建擬議的小型屋宇，難免要移走或清除現時在申請地點內的植物，可是申請書內卻沒有保護樹木及美化環境的建議，說明如何處理景觀所受到的負面影響。此外，申請地點與南面「綠化地帶」內現有的林木及竹樹距離不遠，一旦進行地盤平整工程，興建擬議小型屋宇很可能會影響這些樹木，所以預計現有景觀特色及資源會有中度的變化及干擾；
- (d) 當局在法定公布期內沒有收到公眾意見書，而大埔民政事務專員也沒有收到區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所作的評估，不支持這宗申請，有關評估撮錄如下：
- (i) 雖然申請地點完全位於打鐵坳村的「鄉村範圍」內，並有超過 50%位於「鄉村式發展」地帶內，而且可用作興建小型屋宇的土地普遍供不應求，但這宗申請不符合「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」，因為申請地點位於上段間接集水區內，而且擬建的小型屋宇未能接駁至該區現有或已計劃鋪設的污水收集系統。渠務署總工程師／新界北表示，該區現時並沒有公共雨水渠及公共排污駁引設施。水務署總工程師／發展(2)反對這宗申請，因為申請地點位於上段間接集水區內，而打鐵坳村未有確實計劃鋪設公共污水渠。此外，環保署署長不支持這宗申請，因為擬建的小型屋宇所排出的污水可能會污染水質。就位於集水區內的鄉村式新發展項目而言，使用化糞池及滲水井系統這個方法處理和排放污水，並不可以接受；

- (ii) 這宗申請不符合「綠化地帶」的規劃意向，但申請書內並無提出有力的理據，令當局要偏離有關的規劃意向。此外，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境指出，申請地點內現有一棵屬外來品種的半成齡果樹(柚)，倘要興建擬議的小型屋宇，難免要移走或清除該樹，可是，申請書內卻沒有保護樹木及美化環境的建議。從景觀規劃角度而言，她對這宗申請有所保留；以及
- (iii) 倘批准這宗申請，會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。倘這類申請均獲得批准，累積影響所及，會產生鼓勵作用，令市區範圍擴展至寧靜的山谷，降低該區整體的天然環境質素。

59. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

60. 鄭禮森女士回應主席的提問時表示，申請地點位於上段間接集水區內(如文件的圖 A-1 所示)，但該區未有公共污水渠、雨水渠及公共排污駁引設施。雖然打鐵坳村的「鄉村式發展」地帶內現時已有一些小型屋宇發展項目(如文件的圖 A-2 所示)，但該地帶的面積細小，因此當局未有確實計劃在打鐵坳村鋪設公共污水渠。

61. 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 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- (a) 擬議的發展項目不符合把該區劃作「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的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內並沒有提出有力的規劃理據，令當局要偏離此規劃意向；

- (b) 擬議的發展項目不符合「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」，因為擬興建新界豁免管制屋宇／小型屋宇的地點位於上段間接集水區內，而且該小型屋宇落成後，未能接駁至該區現有或已計劃鋪設的污水收集系統。申請人未能證明位於集水區內的擬議發展項目不會對該區的水質造成負面影響；以及
- (c) 倘批准這宗申請，會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。倘這類申請均獲得批准，累積影響所及，會產生鼓勵作用，令市區範圍擴展至寧靜的山谷，降低該區整體的天然環境質素。

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陸國安先生、陳冠昌先生和鄭禮森女士出席會議，解答委員的提問。陸先生、陳先生和鄭女士此時離席。]

### 屯門及元朗區

[高級城市規劃師／屯門及元朗簡國治先生、馮智文先生和曾焯基先生此時獲邀出席會議。]

### 議程項目 22

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/217 在劃為「鄉村式發展」地帶的  
屯門藍地藍地大街 57 號地下  
經營臨時食肆(酒樓餐廳)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM-LTY Y/217 號)

---

#### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營的臨時食肆(酒樓餐廳)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見詳載於文件第 10 段，當中要點列述如下：
  - (i) 地政總署屯門地政專員表示，申請所涉的地段是舊批約屋地，沒有限制用途，而在這個私人地段旁邊的政府土地則獲批短期租約第 317 號，可作酒樓餐廳用途。由於獲批短期租約第 317 號的承租人已去世，該短期租約所涉地點的佔用人(亦即是這宗申請的申請人)遂向屯門地政處申請取消該租約，並批出新的短期租約，准許把該地點用作酒樓餐廳及貯物用途。此外，申請地點及附近並沒有小型屋宇的申請；
  - (ii) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，由二零零八年至二零一一年五月，並無錄得有關申請地點的投訴。由於有一份公眾意見書因附近一家酒樓餐廳對環境造成滋擾而反對這宗申請，所以他認為較審慎的做法是另覓地點作有關用途，以免對公眾造成環境方面的滋擾。申請人應聯絡反對者，處理他關注的問題；以及
  - (iii) 食物環境衛生署署長(下稱「食環署署長」)表示，食物業處所必須符合法例訂明的安全及衛生標準，以及其他政府部門的規定，才會獲發食物業牌照。
- (d) 當局在法定公布期內收到三份公眾意見書。一名屯門區議員表示支持這宗申請，但沒有提出理由。一名藍地大街的居民大力反對這宗申請，因為自從該酒樓餐廳開業後，衛生情況便變差了。酒樓餐廳不單排出油煙，影響到附近民居(包括提意見人的住所)，令居民不能打開窗戶，員工在後巷洗碗及在酒

樓餐廳烹煮食物，亦產生噪音，影響他們的日常生活。此外，該酒樓餐廳的走火通道十分狹窄，他們擔心火警發生時會危及他們安全。另有一人以個人身份表示基於環境及衛生理理由反對這宗申請。擬議的臨時用途會產生廢油、污水及噪音，而且該酒樓餐廳的食物會使老鼠及蟑螂滋生，影響村民的健康；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所作的評估，認為申請的臨時用途可予以容忍三年，有關評估撮錄如下：
- (i) 申請人指有關處所用作酒樓餐廳已超過 20 年。環保署表示，由二零零八年至二零一一年五月，並無錄得投訴指申請地點造成污染。此外，亦有相關的發牌程序規管該擬議的酒樓餐廳，以確保符合安全及衛生標準；
  - (ii) 有關處所面積較細(約 98.79 平方米)，最多可設置 50 位座位。周邊地區夾雜商住樓宇、商店和服務行業及酒樓餐廳和街市，擬議的臨時用途與這種環境並非不相協調。地政總署屯門地政專員表示，申請地點及附近並沒有小型屋宇的申請。由於申請的規劃許可屬臨時性質，即使批准這宗申請，也不會影響可用作鄉村式發展的土地；
  - (iii) 其他經諮詢的相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。至於渠務署總工程師／新界北及消防處處長所關注有關設置排水設施及消防裝置的技術問題，只要在規劃許可加入適當的附帶條件便可解決；以及
  - (iv) 雖然有公眾意見書以環境、衛生及消防安全方面的理由而反對這宗申請，但環保署署長、食環署署長及消防處處長對這宗申請並無負面意見。

63. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

64. 主席表示，鑑於申請人指有關處所用作酒樓餐廳已超過20年，所以他詢問該酒樓餐廳用途是否屬於「現有用途」。簡國治先生回應時表示，沒有證據顯示該酒樓餐廳屬於「現有用途」。不過，據他所知，申請人曾徵詢地政總署的意見，以釐清設於有關處所地下的酒樓餐廳用途是否屬於第一欄用途。地政總署表示，有關處所的樓面面積(約98.79平方米)已超過新界豁免管制屋宇的上蓋面積上限(65.03平方米)，因此，若要作有關用途，必須提交規劃申請，不能獲得豁免。主席詢問先前有沒有記錄顯示有關處所先前曾獲批短期豁免書，可作酒樓餐廳用途。林嘉芬女士表示沒有這方面的資料。

65. 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，有效期為三年，至二零一四年八月五日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至翌日上午七時在申請地點營業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年二月五日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年五月五日或之前)，落實排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年二月五日或之前)，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九個月內(即在二零一二年五月五日或之前)，

設置消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；

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

66. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 批給這項規劃許可，不應視作當局容忍申請地點上違反《建築物條例》及相關規例的現有違例構築物(如有的話)；
- (b) 留意地政總署屯門地政專員的意見，屯門地政處會考慮向申請人發出建議的短期租約，讓申請人可佔用毗連有關地段的政府土地，並同時終止短期租約第 317 號。倘短期租約申請獲得批准，有關租約會加入政府認為合適的條款及條件，包括規定申請人繳付租金、按金及行政費；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，倘用作經營酒樓餐廳的現有建築物／構築物屬於新界豁免管制屋宇，則《香港法例》第 121 章(即《建築物條例(新界適用)條例》)便適用。在這種情況下，由地政總署屯門地政專員提出意見會較為恰當。有關處所是否適宜作酒樓餐廳用途，須視乎一些因素，包括走火通道、耐火結構、建築物的結構是否穩固，以及有否違例建築工程。由於新界豁免管制屋宇不屬屋宇署的職權範圍，對於該新界豁免管制屋宇是否適合用作酒樓餐廳，他不便置評。不過，如現時申請地點有違例構築物，則必須清拆，因為屋宇署可根據《建築物條例》第 24 條採取執法行動，取締這些違例構築物；

- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須自行負責申請地點的通道安排；
- (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》，以盡量減低對周邊地區的環境可能造成的影響。鑑於有公眾意見提及附近一家酒樓餐廳，較審慎的做法是另覓地點作有關用途，以免對公眾造成環境方面的滋擾。申請人應聯絡反對者，處理他關注的問題；
- (f) 留意食物環境衛生署署長的意見，食物業處所必須符合法例訂明的安全及衛生標準，以及其他政府部門的規定，才會獲發食物業牌照；
- (g) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請處所所在的地區並無公共雨水渠可供接駁。申請人應自行設置符合渠務署要求的雨水排放設施，疏導落在或流進申請處所的雨水。申請地點所在的地區沒有公共排污設施可供直接接駁；以及
- (h) 留意消防處處長的意見，消防處在收到申請人正式提交的一般建築圖則及相關發牌當局轉介的申請後，便會制訂詳細的消防安全規定。

### 議程項目 23

#### 第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/151-2 就擬在劃為「商業」地帶的屯門藍地第 130 約地段第 531 號餘段、第 532 號 D 分段餘段及第 532 號餘段進行的住宅發展(附連零售設施和略為放寬建築物高度限制)申請延長展開發展的期限(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-LTY Y/151-2 號)

---

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 就擬進行的住宅發展(附連零售設施和略為放寬建築物高度限制)申請延長展開發展的期限四年，至二零一五年八月十日止(即把於二零零七年八月十日核准的原來期限延長多四年)；
- (c) 政府部門的意見——路政署港珠澳大橋香港工程管理處處長表示，擬議的發展項目會與擬建的屯門西繞道有直接牴觸(如文件的圖 AA-2 所示)。他現正考慮申請人提議的屯門西繞道相關路段的另一替代路線。運輸署署長表示，由於展開發展的期限會延長四年，交通影響評估報告和環境影響評估報告(涉及交通預測)可能須作檢討。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)亦表示，由於交通預測會有變數，有關噪音和空氣質素的評估報告可能須作檢討；

[曾裕彤先生此時離席。]

- (d) 屯門民政事務專員表示收到兩封反對信，分別來自一名屯門區議員及三名泥圍村村代表。該名屯門區議員極力反對這宗申請，理由是申請地點前面的陶氏祖墳所在地是陶氏一族的最佳墓地。擬議的發展項目會嚴重破壞族人的風水及影響他們的生命財產。他希望這宗申請可以永久擱置。該三名泥圍村村代表亦以類似的風水理由反對這宗申請，並希望小組委員會重視及尊重他們的意見。他們又表示，倘有關當局繼續漠視公眾的意見，他們可能會發動公眾人士一同反對這宗申請，以維護祖墳的風水；以及

(e) 規劃署的意見——基於文件第 8 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請，認為可容許核准的發展項目展開發展的期限延長四年，有關的評估撮錄如下：

- (i) 申請人已採取合理的步驟落實核准的發展項目，其要求符合城市規劃委員會指引編號 35B 有關「延長展開發展的期限」的規定，他於二零零七年十一月向地政總署提出換地申請。據他表示，地盤劃界、接鄰和土地所有權等幾個問題拖慢及延長了這宗申請的落實時間，其中地盤界線和重批土地面積的問題，更要到二零一零年十月八日才得到解決／達成協議；
- (ii) 由於規劃情況有重大改變，路政署港珠澳大橋香港工程管理處處長認為，擬議的發展項目會與擬建的屯門西繞道有直接抵觸(如文件的圖 AA-2 所示)。他現正考慮申請人提議的屯門西繞道相關路段的另一替代路線。由於換地安排仍未完成，擬議的發展項目能否落實，須視乎路政署考慮另一替代路線的結果而定；
- (iii) 經諮詢的其他政府部門對這宗申請並無負面意見。基於運輸署署長和環保署署長的意見，建議在規劃許可加入附帶條件，規定申請人須提交經修訂的交通影響評估報告及落實報告所建議的交通改善措施，以及提交經修訂的環境影響評估報告；以及
- (iv) 小組委員會於二零零七年八月十日批給規劃許可時已考慮過區內人士擔心影響風水的理由。因此，建議加入一項指引性質的條款，提醒申請人要與區內人士聯絡，解決他們擔心的風水問題。

68. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

69. 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八月十日止。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。這項許可須附加下列條件：

- (a) 提交園境設計總圖(包括保護樹木建議)，並落實當中建議，而有關圖則和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 制訂並採取紓減環境影響措施，而有關措施必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (c) 提交有關隔音牆的設計、色調和表層物料的資料(包括可紓減周邊地區在視覺方面所受影響的擬議措施)，而有關資料必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 沿青山公路藍地一段闢設行人徑，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 闢設排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 為申請地點設置緊急車輛通道、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；
- (g) 提交經修訂的交通影響評估報告，並落實該報告建議的交通改善措施，而有關評估報告和落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (h) 提交經修訂的環境影響評估報告(包括噪音和空氣質素評估資料)，而有關評估報告必須符合環境保護署署長或城規會的要求。

70. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意地政總署屯門地政專員的意見，申請地點包括第 130 約地段第 531 號餘段、第 532 號 D 分段餘段及第 532 號餘段及毗連政府土地。須留意的是，與申請人擁有的土地相比，申請所涉的政府土地的面積相當大。申請人須就其建議向地政總署申請修訂契約／換地。地政總署不保證在收到申請後，必會批准申請，而他亦暫時不會就此置評。地政總署會以業主的身分全權酌情考慮有關申請，如批准申請，或會附加政府認為合適的條款和條件，包括規定申請人繳付地價和行政費。地政總署處理修訂契約／換地申請時，會仔細勘查擬議的地盤界線，倘申請地點侵佔了歸屬於西鐵的範圍，申請人要按情況所需，把地盤界線移後；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，當局應提醒申請人注意《建築物(規劃)規例》有關窗口的規定，以便透入天然光線，並使空氣流通。待申請人正式提交建築圖則後，屋宇署會仔細查核有關圖則；
- (c) 留意機電工程署署長的意見，申請人須遵守根據《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》，並在搭建任何構築物前，徵詢中華電力有限公司的意見；
- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，倘受擬議發展項目影響而須進行水管改道工程，申請人須承擔所涉及的費用。倘不能把受影響的水管改道，申請人須把由受影響的水管中線起計的 1.5 米範圍劃為水務專用範圍。在該水務專用範圍之上不得搭建構築物，也不得用作貯物。水務監督、其屬下人員和承辦商，以及水務監督或承辦商所僱用的工人，可隨時帶同所需裝備和駕駛車輛進入該水務專用範圍，以便根據水務監督的規定或授權，鋪設、修理和保養橫跨及穿越該範圍地面或地底的水管及其他水務設施；

- (e) 留意運輸署署長和路政署總工程師／新界西的意見，擬議發展項目的界線不應侵佔現有道路的範圍；
- (f) 留意民政事務總署屯門民政事務專員的意見，鑑於區內人士提出反對，建議申請人應與區內人士聯絡，解決他們所擔心的問題；以及
- (g) 留意路政署港珠澳大橋香港工程管理處處長的意見，擬議的發展項目會與擬議的屯門西繞道工程計劃有直接抵觸。

[劉志宏博士此時暫時離席。]

## 議程項目 24

### 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  
(屋宇及濕地生境)(獲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)

---

71. 秘書報告，這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的一家附屬公司盈邦企業有限公司提出。劉志宏博士已就此議項申報利益，因為他現時與恒基公司有業務往來。小組委員會認為，由於申請人已要求延期考慮這宗申請，因此劉博士可留在會議席上，但是他已剛剛暫時離席。

72. 秘書報告，小組委員會於二零一一年四月十五日按規劃署的要求，決定延期兩個月就這宗申請作出決定，讓當局有時間根據在私人發展項目提供濕地的整體政策綱領，考慮如何處理在申請地點提供濕地修復區的問題。在二零一一年七月十五

日的城規會會議上，環境局知會城規會，當局會落實根據二零零四年新自然保育政策所公布的公私營界別合作計劃。申請人在二零一一年六月十七日和二零一一年七月二十八日，提交了有關濕地修復區長遠的保養和管理事宜的進一步資料。規劃署現要求小組委員會再延期一個月考慮這宗申請，讓該署有時間進一步徵詢相關政府部門的意見。

73. 委員建議延期的期限應延長至兩個月，讓規劃署有更多時間進一步徵詢相關政府部門的意見，並與這些部門就濕地修復區長遠的保養和管理事宜達成共識。

74. 經進一步商議後，小組委員會決定按規劃署的要求，延期就這宗申請作出決定，以待相關政府部門就濕地修復區長遠的保養和管理事宜提出進一步意見。小組委員會同意，這宗申請須在收到有關政府部門的進一步意見後的兩個月內提交小組委員會考慮。

## 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-MP/191 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的  
元朗米埔第105約地段第1261號餘段及  
毗連政府土地  
關設臨時蔬菜配送中心(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-MP/191 號)

---

### 簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

[劉志宏博士此時返回會議席上。]

- (b) 擬闢設臨時蔬菜配送中心，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門沒有對這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期內接獲五份公眾意見。米埔村村代表反對這宗申請，理由是區內只有一條單向的通道(沒有避車處)為小型屋宇而設，而使用該條通道的貨車會造成交通擠塞。有關的蔬菜配送中心在夜間作業，會對附近的居民造成噪音滋擾。政府應考慮把所涉的政府土地用作避車處和緊急車輛通道。一名元朗區議員基於相若的理由反對申請，認為供蔬菜配送中心使用的貨車會對附近居民造成噪音和塵埃滋擾。其餘三份意見由加州豪園(A 期)業主立案法團、加州豪園(B 期)業主立案法團和加州豪園業主立案法團提交，表示反對這宗申請，主要理由是在午夜運送、分配和包裝農產品所造成的噪音會破壞寧靜的環境。該蔬菜配送中心或會造成大量蔬菜廢物，令蚊蟲滋生，影響衛生和附近居民的健康。此外，元朗民政事務專員表示接獲一封由米埔村村代表和村民提交的反對信。他們反對申請，因為村內已有蔬菜市場。該單線道路不適合大型車輛使用，而有關蔬菜配送中心接近附近的居民，其夜間作業會影響居民的日常生活；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，有關評估概述如下：
  - (i) 擬議的臨時發展與有關「鄉村式發展」地帶的規劃意向並不一致。申請書並無提出充分理據，以支持偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
  - (ii) 毗連通往申請地點的通道以北有一些住用構築物，而最接近的位於申請地點南面約 10 米處。申請地點南面較遠處另有兩幢正在施工的小型屋宇(如文件的圖 A-2 所示)。擬議的臨時蔬菜配送中心會通宵營業。雖然申請

人表示在分配和包裝過程中不會使用機器，而有關過程將在貨倉內進行，但以有輪的手推車經有關通道出入貨倉並裝卸多箱蔬菜，會對附近的居民造成噪音滋擾。申請人未有提交任何建議，以減少對附近住宅用途可能造成的影響；

- (iii) 該區並沒有公共雨水駁引設施。申請人未有提供任何資料證明擬議的臨時發展不會在排水方面對四周地區造成負面影響。渠務署總工程師／新界北認為申請人須提交排水建議和提供排水設施；
- (iv) 申請地點涉及先前三宗擬作臨時貨倉用途的申請(編號 A/YL-MP/82、92 及 101)(如文件的圖 A-1 所示)，有關申請均遭小組委員會拒絕批給許可。該區的「鄉村式發展」地帶內並無作蔬菜配送中心的同類申請曾獲得批准。批准這宗申請會為有關「鄉村式發展」地帶的其他同類申請立下不良先例，倘該等同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區的整體環境質素下降；以及
- (v) 同時亦有公眾意見主要基於交通和環境理由而反對申請。

76. 委員並沒有就申請提出問題。

#### 商議部分

77. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審視文件第 13 段所載的拒絕理由，並認為有關理由恰當。有關理由如下：

- (a) 「鄉村式發展」地帶的規劃意向，是反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。擬

議臨時發展與有關「鄉村式發展」地帶的規劃意向並不一致。申請書並無提出充分理據，以支持偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (b) 申請人未能證明擬議發展不會在環境及排水方面對四周地區造成負面影響；以及
- (c) 批准這宗申請(即使僅屬臨時性質亦然)會為有關「鄉村式發展」地帶內的其他同類申請立下不良先例，倘該等同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區的整體環境質素下降。

## 議程項目 26

### 第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-MP/192 擬在劃為「具特殊科學價值地點」地帶的元朗米埔政府土地米埔自然保護區基圍 16b 搭建米埔自然保護區的臨時木製平台，以便進行環境教育計劃(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-MP/192 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬在米埔自然保護區搭建臨時木製平台，以便進行環境教育計劃，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請沒有提出反對或負面意見；

- (d) 當局在法定公布期內沒有收到任何公眾的意見，而元朗民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 12 段所作的評估，規劃署認為申請的臨時用途可予容忍三年，有關的評估撮錄如下：
- (i) 擬搭建的臨時木製平台符合「具特殊科學價值地點」地帶的規劃意向。該等木製平台旨在為學校舉辦的野外採樣活動闢設安全通道，並作為向公眾訪客解說的地點。在米埔自然保護區進行的環境教育計劃，會由申請人世界自然基金會香港分會管理；
  - (ii) 擬搭建的臨時木製平台符合城市規劃委員會規劃指引編號 12B「擬在后海灣地區內進行發展的規劃申請」的規定，因為該等構築物可用作進行公眾教育，有助支持保存保護區魚塘的生態價值。這些魚塘是后海灣濕地生態系統的基本部分。申請人已提交包括生態方面的環境評估報告。漁農自然護理署署長對這宗申請亦無負面意見；
  - (iii) 擬搭建的臨時木製平台與周邊的自然環境並非不相協調，亦不會對現有的景觀資源造成不良影響。經諮詢的相關政府部門對這宗申請沒有負面意見；以及
  - (iv) 自一九九七年以來，小組委員會曾批准五宗擬在同一「具特殊科學價值地點」地帶進行同類用途的申請(編號 A/YL-MP/28、58、84、152 及 165)(如文件的圖 A-1 及附錄 II 所示)，倘批准這宗申請，不會與小組委員會先前的決定不一致。

79. 委員並無就這宗申請提出問題。

## 商議部分

80. 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，至二零一四年八月五日止，並須附加下列條件：

- 在這項規劃許可的有效期限屆滿後，須把申請地點恢復原狀，而有關狀況須符合規劃署署長或城規會的要求。

81. 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，申請地點所在的政府土地位於領有許可證的土地範圍內，該許可證於一九八四年發予申請人，准其把該許可證範圍內的土地用作野生教育中心。根據該許可證所訂的條件，許可證範圍內的土地只可作為許可證持有人所設的米埔教育中心的一部分，不得作其他用途。此外，事先未獲元朗地政專員的書面批准，不得在許可證範圍內搭建任何構築物。申請人須先向元朗地政處申請上述書面批准，才可動工搭建擬議的臨時木製平台。倘元朗地政處沒有收到／批准有關申請，而申請地點仍然有違例情況，該處會考慮根據該許可證的相關規定，對許可證持有人採取適當的行動；以及
- (b) 遵從環境保護署發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少在施工期間對環境的影響。

## 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/738 在劃為「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 845 號(部分)以及毗連政府土地臨時露天存放建築機械及建築材料，並闢設貨櫃車停車場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/738 號)

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築機械及建築材料，並闢設貨櫃車停車場，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」)表示，該署於二零一零年接獲一宗就申請地點提出的空氣污染投訴。他不支持這宗申請，因為申請地點附近及沿通道(屏廈路)有易受影響用途，預計發展項目會對環境造成滋擾；
- (d) 當局在法定公布期內接獲一份來自元朗區議員的公眾意見。提意見人表示，申請地點接近屋邨，而發展項目不應產生噪音滋擾和污染；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為申請的臨時用途可予以容忍三年。現將有關評估概述如下：
  - (i) 申請用途與該「綜合發展區」地帶附近的用途(以露天貯物場為主)並非不相協調。當局並無任何計劃／已知意向以落實所規劃的用

途。就這宗申請批給為期三年的臨時許可，不會違反「綜合發展區」地帶的規劃意向；

- (ii) 這宗申請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提出的規劃申請」的規定，因為除環保署署長外，相關政府部門並無就申請提出負面意見。對於規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和消防處處長分別就提交並落實保護樹木和美化環境建議及消防裝置建議所關注的技術事宜，可通過附加規劃許可附帶條件予以解決；
- (iii) 儘管環保署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近及沿通道(屏廈路)有易受影響用途(如文件的圖 A-2 所示)，而且於二零一零年接獲一宗就申請地點提出的空氣污染投訴，但建議可附加規劃許可附帶條件，以限制作業時間及堆疊物料的高度。此外，亦須告知申請人須遵守「處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引」的規定，以減低對鄰近易受影響設施可能造成的環境影響；
- (iv) 小組委員會自二零零零年以來曾核准四宗先前申請(編號 A/YL-HT/178、362、514 及 600)，作各種臨時露天貯物用途(如文件的圖 A-1 所示)。自先前的申請獲批給許可以來，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；以及
- (v) 雖然接獲一份公眾意見書指申請地點接近屋邨，但最接近的屋邨位於約 320 米外，因此發展項目不會產生噪音和污染環境。

83. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

84. 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，批准有關申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一四年八月五日止。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七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，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，申請地點界線五米範圍內所存放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，必須維修保養根據先前核准申請(編號 A/YL-HT/600)所落實的現有排水設施；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年二月五日或之前)提交根據申請編號 A/YL-HT/600 所核准的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六個月內(即在二零一二年二月五日或之前)提交美化環境和保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 就上述(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年五月五日或之前)落實美化環境和保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年二月五日或之前)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) 就上述(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年五月五日或之前)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；
- (j) 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；
- (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，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

85. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決任何涉及發展項目的土地問題；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點的土地包括根據集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定事先未經政府批准，不得搭建構築物。地段擁有人須向地政處提出申請，以獲准在申請地點搭建構築物。地段佔用人亦須向該處申請佔用所涉及的政府土地。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，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。申請地點可經位於政府土地的一條非正式村路前往屏廈路。車輛通道須穿過政府土地(政府撥地編號 TYL825)，有關土地乃撥給土木工程拓展署總工程師／土地工程，以便進行「屏廈路改善工程－餘下工程」。地政處不會為該政府土地進行保養工程，亦不保證會給予通行權；

- (c) 遵從環境保護署署長最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (d) 留意運輸署署長的意見，即須向地政監督查核通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署並不負責維修保養任何連接申請地點和屏廈路的通道；
- (f) 留意消防處處長的意見，即消防處收到正式提交的平面圖後，便會制訂詳細的消防安全規定。有關平面圖須按比例繪畫，並訂明尺寸和佔用性質。擬議消防裝置的安裝位置須在平面圖上清楚標示。申請人若擬申請豁免設置若干消防裝置，必須向消防處提出理據，以供考慮；以及
- (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，不應視作當局認可申請地點上違反《建築物條例》及附屬規例的違例構築物。一旦發現違例情況，該署可能根據上述條例或其他成文法則，採取適當的行動。任何擬議的新工程(包括任何臨時構築物)均須根據《建築物條例》提交正式的申請，以供批核。作存放用途的貨櫃視作臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部管制。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，須在提交建築圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度。申請人亦須留意《建築物(規劃)規例》第 41D 條有關為所有建築物提供緊急車輛通道的規定。

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-HT/742 在劃為「未決定用途」地帶的元朗廈村第 124 約地段第 95 號(部分)、第 96 號、第 119 號(部分)、第 154 號(部分)、第 155 號、第 156 號(部分)、第 157 號餘段(部分)、第 158 號餘段(部分)及毗連政府土地關設臨時貨物裝卸及貨運設施(物流中心)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/742 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時貨物裝卸及貨運設施(物流中心)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門並無就申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期內並無接獲公眾意見書，而元朗民政事務專員亦無接獲地區人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為申請的臨時用途可予以容忍三年。現將有關評估概述如下：
  - (i) 申請用途與該「未決定用途」地帶附近的用途(以臨時露天貯物場為主)並非不相協調。申請地點並無已知的發展計劃，而申請用途

亦無違反「未決定用途」地帶內的長遠永久發展；

- (ii) 這宗申請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提出的規劃申請」的規定，因為相關政府部門並無就申請提出負面意見。對於路政署總工程師／新界西、規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和消防處處長分別就提供車輛進出口通道、提交並落實保護樹木和美化環境建議及消防裝置建議所關注的技術事宜，可通過附加規劃許可附帶條件予以解決；
- (iii) 環境保護署署長並無就這宗申請提出負面意見。為減低可能造成的環境影響，建議附加規劃許可附帶條件，以限制作業時間及堆疊物料的高度。此外，亦須告知申請人須遵守《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的規定，以減低對附近地區可能造成的環境影響；以及
- (iv) 小組委員會自一九九九年以來曾核准四宗先前申請(編號 A/YL-HT/101、190、352 及 558)，作各種臨時露天貯物用途(如文件的圖 A-1 所示)。自先前的申請獲批給許可以來，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。

87. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

88. 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，批准有關申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一四年八月五日止。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至翌日早上八時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須維修保養根據先前核准申請(編號 A/YL-HT/558)所落實的現有排水設施；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年二月五日或之前)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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年二月五日或之前)提交車輛進出口通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (f) 就上述(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年五月五日或之前)落實車輛進出口通道建議，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年二月五日或之前)提交美化環境和保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 就上述(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年五月五日或之前)落實美化環境和保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年二月五日或之前)提交滅火水源及消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上述(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年五月五日或之前)落實提供

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；

- (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)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 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)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。

89. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點展開發展項目前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決任何涉及發展項目的土地問題；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點位於根據集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定事先未經政府批准，不得搭建構築物。地段第119、154及95號曾分別獲批短期豁免書第1948、1950及2187號，准許搭建構築物與毗連場所作存放和維修貨櫃用途(地段第119及154號)和作拆車工場和存放廢金屬(地段第95號)。元朗地政處並無批准把所指明的四個構築物作臨時辦公室、物流貨倉、貯物室及廁用途。地段擁有人仍須向地政處提出申請，以獲准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規管。地段佔用人亦須向該處申請佔用所涉及的政府土地(2.7平方米)。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。申請地點可由田廈路經其他私人土地及政府土地前往。地政處不會為該政府土地進行保養工程，亦不保證會給予通行權；

- (d) 遵從環境保護署署長最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低對鄰近易受影響設施可能造成的環境影響；
- (e) 留意運輸署署長的意見，即須向地政監督查核通往申請地點的道路／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；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須根據路政署標準圖則 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，在位於屏廈路的出入口關設車輛進出通道。申請人須提供足夠的排水措施，以防止地面水由申請地點經車輛進出通道流往附近的公用道路和排水渠；
- (g) 留意消防處處長的意見，即消防處收到正式提交的一般建築圖則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。申請地點所提供的緊急車輛通道須符合根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條制定的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部所訂標準；以及
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給這項規劃許可，不應視作當局認可申請地點上違反《建築物條例》的違例構築物。如情況需要，當局日後可能會採取管制行動，清拆所有違例工程。申請人須拆除似乎並未根據《建築物條例》獲得批准的現有構築物。用作臨時辦公室、貨倉、貯物室及廁所的構築物視作臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部管制。任何擬議的新工程(包括任何臨時構築物)均須根據《建築物條例》提交正式的申請。申請地點須根據《建築物(規劃)規例》第 5 條設有從街道通往該處的途徑，並須根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條設有緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，須

在提交建築圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第19(3)條釐定發展密度。

## 議程項目 29

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/743 在劃為「康樂」地帶的元朗廈村第125約地段第468號A分段(部分)、第468號B分段(部分)、第469號(部分)、第470號、第471號、第472號(部分)、第473號、第474號、第475號A分段(部分)、第475號C分段(部分)、第476號(部分)、第477號A分段(部分)、第477號B分段(部分)、第477號C分段(部分)、第479號(部分)、第481號(部分)、第482號A分段、第482號B分段、第483號、第484號、第485號A分段(部分)、第485號B分段第1小分段、第485號B分段第2小分段(部分)、第486號、第487號(部分)、第488號(部分)、第489號(部分)、第494號(部分)及毗連政府土地臨時露天存放貨櫃及關設物流場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/743 號)

---

### 簡介和提問部分

90. 秘書報告，鄭心怡女士就此議項申報利益，因為她目前與這宗申請的顧問英環香港有限公司和 LLA 顧問有限公司有業務往來。小組委員會認為鄭女士在此議項的利益屬間接性質，所以可以留席。葉滿華先生目前亦與英環香港有限公司有業務往來，所以亦就此議項申報利益。小組委員會認為葉先生在此議項的利益屬間接性質，所以可以留席。

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放貨櫃及關設物流場，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」)表示在過去三年並沒有收到關於申請地點環境的投訴。不過，根據申請人所提交的环境評估報告，在申請地點西北面約 63 米的地方有一個易受影響的設施(一幢村屋)。根據《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，這樣的環境並不理想，即使實施了申請人所建議的紓緩影響措施，也難以控制潛在的噪音滋擾。因此，他並不支持這宗申請；
- (d) 當局在法定公布期內收到一份由創建香港提交的公眾意見書。該組織反對這宗申請，認為把申請地點用作露天貯物會損害環境，又不符合「康樂」地帶的規劃意向。倘小組委員會打算批准這宗申請，應附加條件，規定申請人為申請地點提出有效的美化環境措施並設計優質的邊界圍欄，然後落實措施和設計，以減低對環境造成的損害；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所作的評估，認為可以容忍申請的臨時用途三年。有關評估撮錄如下：
  - (i) 雖然申請地點所在的地方劃為「康樂」地帶，但該處並未有任何計劃／已知的意向要落實規劃用途。因此，批給這宗申請臨時性質的許可，應不會妨礙落實該「康樂」地帶的規劃意向。此外，申請的用途與毗連的「露天貯物」地帶(如文件的圖 A-2 所示)的土地用途並非不相協調；

- (ii) 雖然城規會曾於二零零五年十二月十六日在覆核後駁回先前一宗擬作同類露天貯物用途的申請(編號 A/YL-HT/408)(如圖 A-1 所示)，但廈村路和港深西部公路之間的支路已於二零零八年七月十八日和二零零八年十一月二十八日分別開放西行線和東行線予貨櫃車使用(如文件的圖 A-1b 所示)。由於基建方面的安排有所改善，所以審議現在這宗申請時，必須根據新的規劃情況作出考慮。此外，附近有一個根據編號 A/YL-HT/599 的申請獲得批准的貨櫃存放場，該宗申請的申請人闢設了一條通道，可讓該存放場和現在這個申請地點共同使用，這樣一來，貨櫃車便可安全地行駛；另外，路口亦豎立了一個「右轉」的交通標誌，確保貨櫃車離開有關地點時不會向左轉入廈村路。有鑑於此，運輸署署長對這宗申請並沒有意見。建議規劃許可附加條件，禁止離開有關地點的貨櫃車向左轉入廈村路及在貨櫃車的輪候區內堆疊貨櫃；
- (iii) 發展項目符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的規定，因為除了環保署署長外，相關的政府部門對這宗申請都沒有負面意見。至於渠務署總工程師／新界北、規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和消防處處長所關注涉及實施紓緩排水影響的措施、提交並落實保護樹木和美化環境的建議及消防裝置建議的技術問題，可通過在規劃許可附加條件來解決；
- (iv) 雖然環保署署長因申請地點附近有一個易受影響的設施而不支持這宗申請，但在過去三年並沒有關於申請地點環境的投訴。為了釋除環保署署長的疑慮，建議在規劃許可附加條件，在運作時間和堆疊貨櫃方面作出規

限，並禁止離開有關地點的貨櫃車向左轉入廈村路；

- (v) 在有關「康樂」地帶內申請地點的附近，小組委員會近期批准了擬作各類臨時露天貯物及港口後勤用途的同類申請（編號 A/YL-HT/599、603、606、621、658 和 659）（如文件的圖 A-1 所示）。因此，批准這宗申請與小組委員會先前所作的決定一致；以及
- (vi) 對於有公眾意見指露天貯物用途會損害環境，又不符合規劃意向，由於申請的用途屬臨時性質，附近亦有同類申請獲得批准，因此，即使批准這宗申請，也不會妨礙落實「康樂」地帶的規劃意向。

92. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

93. 經商議後，小組委員會決定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，至二零一四年八月五日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至翌日早上八時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日或公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，在距離申請地點邊界五米的範圍內，不得堆疊貨櫃；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點內所存放的貨櫃的堆疊高度，不得超過八個貨櫃的高度；

- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，沿申請地點北面的邊界必須常置一排固定的貨櫃，高度為三個貨櫃的高度；
- (f) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，貨櫃車離開申請地點時不得向左轉入廈村路；
- (g) 在規劃許可有效期內，不得在貨櫃車的輪候區內堆疊貨櫃；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年二月五日或之前)，落實排水影響評估報告所建議的紓緩排水影響措施，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年二月五日或之前)，提交美化環境和保護樹木的建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年五月五日或之前)，落實美化環境和保護樹木的建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年二月五日或之前)，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，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年五月五日或之前)，落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 如在規劃許可有效期內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) 如在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)、(j)、(k)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。

94. 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) 與申請地點的相關擁有人解決這個發展項目涉及的任何土地問題；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點所在的地段是根據集體政府租契持有的舊批農地，未經元朗地政專員批准，不得在該地段搭建任何構築物。當局曾發出批准書編號 MT/LM7522 和 MT/LM11130，分別准許在地段第 468 號 B 分段和第 476 號搭建農用構築物，若改變了這些地點的用途，會違反批准書的條款。當局並沒有批准把所涉的構築物用作物流場、兩個附屬辦公室和一個廁所，因此，地段的擁有人仍須向元朗地政處提出申請，批准在申請地點搭建構築物或把申請地點上的違規事項正規化。地段的佔用人亦須向元朗地政處申請佔用有關的政府土地(434 平方米)。倘地政總署批准有關申請，或會附加條款和條件，包括規定申請人繳付地價或費用。元朗地政處不會為有關的政府土地進行維修保養工程。此外，前往申請地點必須由廈村路經一條位於其他私人土地和政府土地的區內路徑，元朗地政處不保證給予該路徑的通行權；

- (d) 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》，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (e) 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；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，路政署並不負責維修保養任何連接申請地點和廈村路的通道；
- (g) 留意消防處處長的意見，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。申請人就擬議構築物制定消防裝置建議時，須參照以下規定：
  - (i) 如屬非易燃物品或可燃程度有限的物品的露天貯物場，須按貯物場的佔用性質，提供認可的人手操作手提器具，並在圖則上清楚顯示這些器具的位置；以及
  - (ii) 如屬其他露天貯物場、開放式棚架或圍封構築物，而整體樓面面積少於 230 平方米，並設有緊急車輛通道通往構築物外 30 米的範圍，須按構築物的佔用性質，提供認可的人手操作手提器具，並在圖則上清楚標示這些器具的位置；
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，批給規劃許可，不應視作當局認可申請地點上違反《建築物條例》的違例構築物。如有需要，當局或會採取執法行動，移除所有違例建築。申請人須移除顯然並未根據《建築物條例》取得許可的現有構築物。用作臨時物流場、附屬辦公室和固定貨櫃的構築物屬臨時建築物，受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。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。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有從

街道通往該處的途徑，而根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道。根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，倘若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釐定發展密度；以及

- (i) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請地點附近的水管未能用作裝設標準的柱形消防栓。

### 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-KTS/534 在劃為「農業」地帶的元朗八鄉第 106 約地段第 221 號 F 至 G 分段餘段(部分)及第 221 號 H 分段(部分)經營臨時商店及服務行業(地產代理)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/534 號)

---

#### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時商店及服務行業(地產代理)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)並不支持這宗申請，因為申請地點附近有農耕和養魚活動，而且申請地點看來也有良好的復耕潛力；
- (d) 當局在法定公布期內收到一份由創建香港提交的公眾意見書。該組織反對這宗申請，認為發展項目不符合該區的規劃意向；以及

(e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所作的評估，認為可以容忍申請的臨時用途三年。有關評估撮錄如下：

- (i) 雖然發展項目不符合「農業」地帶的規劃意向，漁護署署長又因申請地點有良好的復耕潛力而不支持這宗申請，但發展項目屬臨時性質，不會妨礙申請地點日後恢復作農業用途；
- (ii) 周邊地區主要是住宅構築物、農業用途及空置／荒廢土地，建有一些村屋和作貯物用途。申請的用途與這些土地用途並非不相協調，又能為鄰近的住宅發展項目提供所需的地產代理服務。由於發展項目規模細小，又很接近八鄉路，因此應不會對附近住宅構築物的環境構成很大滋擾；
- (iii) 除漁護署署長外，經諮詢的相關政府部門對這宗申請都沒有負面意見。為了盡量減低擬議發展項目對環境可能造成的滋擾，建議規劃許可附加限制運作時間的條件，亦要告知申請人須遵從《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，紓緩對環境可能造成的影響；以及
- (iv) 雖然有一份公眾意見書以發展項目不符合「農業」地帶的規劃意向作為理由，反對這宗申請，但該項目與周邊的土地用途並非不相協調，並不會妨礙落實「農業」地帶長遠的規劃意向。

96. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

97. 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，至二零一四年八月五日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至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，車輛由八鄉路進出申請地點時不得倒車；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年二月五日或之前)，落實已獲接納的美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年二月五日或之前)，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，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年五月五日或之前)，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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年二月五日或之前)，提交關於往返八鄉路的車輛進出口通道的建議，而有關建議必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年五月五日或之前)，在八鄉路設置一個車輛進出口通道，而有關通道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(即在二零一二年二月五日或之前)，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九個月內(即在二零一二年五月五日或之前)，

設置消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年二月五日或之前)，提交關於把受擬議發展項目影響的消防栓和水管改道的建議，而有關建議必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年五月五日或之前)，落實關於把受擬議發展項目影響的消防栓和水管改道的建議，而落實情況必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (l) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)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；
- (m) 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)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 在規劃許可的有效期屆滿後，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。

98. 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) 與申請地點的相關擁有人解決這個發展項目涉及的任何土地問題；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點須經政府土地通往八鄉路，而元朗地政處不會為該政府土地進行維修保養工程，亦不會保證給予通行權。

有關地段的擁有人須向元朗地政處提出申請，批准在申請地點搭建構築物或把申請地點上的違規事項正規化。地政總署將以業主的身分全權酌情考慮有關申請，倘批准有關申請，或會附加條款和條件，包括規定申請人繳付地價或費用；

- (d) 留意運輸署署長的意見，面向申請地點的八鄉路有防撞欄，或會阻礙用來進出申請地點的擬設車輛通道，若擬對防撞欄的安排作出任何改動，必須先諮詢有關的維修保養當局；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須就車輛通道的建議安排徵詢運輸署和其他相關的政府部門的意見。倘相關部門批准建造車輛進出口通道，申請人要留意，他須負責有關費用，通道亦要符合部門的要求。申請人須按照路政署標準圖則 H1113B 號及 H1114A 號，建造與八鄉路的行人徑闊度相同的車輛進出口通道。若擬在路政署負責維修保養的公共道路／行人徑進行挖掘工程，須先取得路政署的掘路許可證，才可動工。此外，申請人亦要確定車輛進出口通道所在位置的公用設施能承受往來的建築車輛流量。申請人要確保來自申請地點的地面水不會經擬議的車輛進出口通道排往公共道路／行人徑的路面，並且要釐清相關細節，讓路政署提出意見。此外，路政署並不／不應負責建造擬議的車輛通道及維修保養任何連接申請地點和八鄉路的車輛通道；
- (f) 採取環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓減環境影響措施，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (g) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，發展項目不得對鄰近地區的排水情況造成不良影響。排水建議須說明擬議的排水井的尺寸大小。申請人須查核並證明發展項目不會對現有的公共 U 形明渠和大溝渠的容水量造成不良影響。擬設於申請地點北部的排

水井應位於雨水渠的交界處，有關細節要在排水建議內說明；

- (h) 留意消防處處長的意見，以擬議構築物的設計／性質而言，他預計須設置消防裝置。申請人須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。平面圖須按比例繪製，並須註明尺寸和使用性質。擬裝設消防裝置的位置須在平面圖上清楚標示。申請人制定擬議構築物的消防裝置建議時，須參照以下規定：
  - (i) 如屬貯物場、開放式棚架或圍封構築物，而整體樓面面積少於 230 平方米，並有緊急車輛通道通往構築物外 30 米的範圍，須按佔用性質提供認可的人手操作手提器具，並在圖則上清楚顯示有關位置；
  - (ii) 申請人若擬申請豁免設置某些上述消防裝置，必須提出理據供消防處考慮；
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，在申請地點上的全部違例構築物必須移除。所有建築工程均須符合《建築物條例》的規定，並須委聘認可人士統籌所有建築工程。批給這項規劃許可，不應視作當局認可申請地點上違反《建築物條例》的違例構築物。屋宇署日後可能會採取執法行動，移除全部違例建築；
- (j) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所得的電纜圖則，倘申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，則在申請地點內搭建任何構築物前，申請人及／或其承辦商須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商改變地下電纜(及／或架空電纜)的走線，移離擬建的構築物附近。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》訂定的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；以及

- (k) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，現有的消防栓編號 PH5973 會受到影響，申請人須負責受擬議發展項目影響的消防栓和水管的改道費用。

### 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-KTS/541 在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗錦上路第 106 約地段  
第 567 號及第 609 號餘段  
臨時露天存放叉式起重機(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/541 號)

---

#### 簡介和提問部分

99. 高級城市規劃師／屯門及元朗曾炤基先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容，陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放叉式起重機，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」)表示，在過去三年並沒有接獲涉及申請地點的環境投訴。不過，他不支持這宗申請，因為申請地點的南鄰、東北面和附近均有住用構築物，預計會出現環境滋擾；
- (d) 當局在法定公布期內接獲兩份公眾意見，分別由一名元朗區議員和吳家村村務委員會提交。提意見人關注這項發展會對附近地區的交通和環境造成影響，包括對空氣質素的影響。此外，元朗民政事務

專員表示接獲由一名元朗區議員提交的意見。有關意見與該名元朗區議員在法定公布期內提交的公眾意見相同；以及

(e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署認為所申請的臨時用途可予容忍兩年。有關評估概述如下：

(i) 這項發展與附近夾雜露天貯物場、工場、貨倉以及巴士車架和新旅遊車的停泊處的地區並非不相協調。同一申請人曾就申請地點東鄰(如文件的圖 A-2 所示)相同的臨時用途提交同類申請(編號 A/YL-KTS/527)，而該宗申請最近於二零一一年三月四日獲鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)批給為期三年的許可；

(ii) 這宗申請大致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，因為申請地點自二零零四年以來涉及先前三宗擬作相同用途的申請(編號 A/YL-KTS/312、396 和 493)，而這些申請均獲小組委員會／城規會批給許可(如文件的圖 A-1 所示)，而且相關政府部門(環保署署長除外)沒有負面意見。由於當局先前曾批給規劃許可，故這宗申請可獲從寬考慮；

(iii) 雖然環保署署長因申請地點附近有民居(如文件的圖 A-2 所示)而不支持這宗申請，但在過去三年並沒有接獲涉及該地點的環境投訴。為了處理環保署署長所關注的問題，建議訂定規劃許可附帶條件，以限制作業時間以及禁止進行清洗、噴漆和工場活動。申請人亦須採取《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》內所載的紓緩環境影響措施，從而減低任何可能造成的影響；以及

- (iv) 儘管先前的申請(編號 A/YL-KTS/493)因申請人未有履行關於提交並落實消防裝置建議的規劃許可附帶條件而遭撤銷，但申請人已履行其他規劃許可附帶條件，有關條件涉及維修保養申請地點的邊界圍欄、護理該地點上為美化環境而栽種的現有植物和保養其現有排水設施。規劃署建議批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以監察履行附帶條件的進度；
- (v) 小組委員會於二零一一年六月十七日批准在所涉地點北面較遠處興建十幢屋宇的發展項目(申請編號 A/YL-KTS/499)(如文件的圖 A-1 所示)。為了逐步淘汰「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶內不符合規劃的與工業有關用途，並留意到同一申請人就毗連用地提交的另一宗申請(編號 A/YL-KTS/527)的規劃許可有效期至二零一四年三月四日為止，規劃署建議批給較短的規劃許可有效期，即為期兩年；以及
- (vi) 至於區內人士關注這項發展對交通和環境的影響，運輸署署長對申請沒有意見，而當局亦建議附加規劃許可附帶條件，以減少可能造成的環境影響。

100. 一名委員表示關注這項發展對申請地點附近的住用構築物和幼稚園造成的環境影響，特別是運送叉式起重機所造成的影響。曾焯基先生在回應時說，申請人表示存放於申請地點的叉式起重機由貨車運載。位於申請地點東面毗連錦上路的主要入口(如文件的圖 A-2 所示)是主要的車輛通道。由於作相同露天貯物用途(根據申請編號 A/YL-KTS/527 而獲批准)的毗連用地的申請人與這宗申請相同，故有關緊急車輛通道有時會作運送用途。貨車或重型車輛不會駛經住宅構築物或幼稚園。

商議部分

101. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期兩年，至二零一三年八月五日止，並須附加下列條件：

- (a) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上六時至翌日早上九時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及法定假期在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、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，申請地點的邊界圍欄必須時刻妥為保養；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點的現有樹木和為美化環境而栽種的植物必須時刻妥為護理；
- (f) 在規劃許可有效期內，申請地點的現有排水設施必須時刻妥為保養；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一一年十一月五日或之前)提交現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一一年十一月五日或之前)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，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年二月五日或之前)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) 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；
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。

102. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點展開申請用途之前，必須先取得規劃許可；
- (b) 批給較短的規劃許可有效期，是爲了監察該區的情況，以期逐步淘汰「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶內不符合規劃的與工業有關用途。爲這項許可續期時須考慮當時的規劃情況，而倘若繼續在申請地點進行露天貯物用途與附近的用途有所抵觸，則續期申請未必會獲從優考慮；
- (c) 批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，是爲了監察履行有關附帶條件的進度。申請人如再次因未有履行規劃許可附帶條件而令規劃許可遭撤銷，則再提出的申請未必會獲小組委員會從寬考慮；
- (d) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (e) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點包括根據集體政府契約持有的舊批農地，有關契約規定事前未經政府批准，不得搭建構築物。所指用作存放叉式起重機的構築物並未獲批許可。當局已就地段第 567 號和第 609 號餘段向擁有人批給修訂

租約(編號分別為 M20102 和 M20162)，以准許搭建農用構築物。如發現這些構築物的用途有所改變，地政處會考慮撤銷有關的修訂租約。地段擁有人仍須向地政總署提出申請，以便就擬於申請地點上搭建的構築物取得許可，又或把該處的違例情況納入規管範圍。地政總署會以土地業權人的身分全權酌情考慮有關申請。倘有關申請獲得批准，申請人須履行地政總署或會訂定的條款和條件，其中包括繳付地價或費用；

- (f) 採取環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》內所載的紓緩環境影響措施，以盡量減低任何可能造成的環境滋擾；
- (g) 留意運輸署署長的意見，即現有一條接駁小路可通往申請地點南面較入位置的地段。申請人不應堵塞或阻塞該現有的接駁小路；
- (h) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署不會／不應負責維修保養任何連接申請地點與錦上路的現有車輛通道；
- (i) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即現有樹木的樹幹附近存放了機器和建築物料，長遠而言不利於樹木健康生長。申請人不應在樹下範圍存放任何機器和物料；
- (j) 留意漁農自然護理署署長的意見，即申請地點附近有一些成齡樹，申請人須依從良好的工地作業守則，以避免在作業期間破壞這些樹木；
- (k) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即排水設施應妥為保養，維持狀況良好。有關發展不應對鄰近地區造成負面的排水影響；
- (l) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預計申請人須設置消防裝置。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

供審批。有關平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質。擬議消防裝置的安裝位置須在平面圖上清楚標示。消防處在收到申請人正式提交的一般建築圖則和相關發牌當局的轉介後，便會制訂詳細的消防安全規定。申請人若擬申請豁免提供上述某些所規定的消防裝置，須向消防處提出理據，以供考慮；

- (m) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請地點的所有違例構築物均須予以清除。所有建築工程必須符合《建築物條例》。申請人須委任認可人士統籌所有建築工程。批給這項規劃許可，不應視作當局認可申請地點上違反《建築物條例》的違例構築物。當局日後可能會採取執行管制行動，清除所有違例工程；以及
- (n) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向電力供應商取得電纜圖，以找出申請地點範圍內或附近是否有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖，倘申請地點範圍內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，而申請地點位於規劃署所頒布《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須事先諮詢電力供應商及與電力供應商作出安排。申請人及／或其承辦商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，須與電力供應商聯絡；倘有必要，應要求電力供應商改變地下電纜(及／或架空電纜)的路線，使之遠離擬議構築物的附近範圍。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 32

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/542 在劃為「鄉村式發展」地帶的  
元朗八鄉元崗村第 106 約地段第 1564 號餘段  
經營臨時商店及服務行業(地產代理)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/542 號)

---

### 簡介和提問部分

103. 高級城市規劃師／屯門及元朗曾炤基先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營臨時商店及服務行業(地產代理)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——運輸署署長表示，由於有關發展不會提供泊車位，因此從交通工程的角度而言，他對這宗申請沒有意見。有關地段位於道路的急彎位，因此不得在該地段闢設緊連錦上路的車輛通道；
- (d) 在法定公布期內，當局並無接獲公眾意見，而元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，認為申請所涉及的臨時用途可予容忍三年。有關評估概述如下：
  - (i) 四周的土地用途主要為住用構築物／民居，並有若干零散的臨時用途及空地／荒地，有關發展與這些土地用途並非不相協調。該項發展將提供地產代理服務，以配合鄰近住宅發展項目的需要。鑑於發展的規模細小，而且面向錦上路，因此不大可能會引起重大的

環境滋擾。獲諮詢的相關部門(包括環境保護署署長)對這宗申請沒有負面意見；

- (ii) 雖然「鄉村式發展」地帶的規劃意向主要是興建小型屋宇，但地政總署元朗地政專員不反對這宗申請，並表示目前沒有涉及申請地點的小型屋宇申請。就這宗申請批給為期三年的臨時許可，不會違反「鄉村式發展」地帶的規劃意向；
- (iii) 為盡量減少有關發展可能產生的滋擾，當局建議附加限制作業時間的規劃許可附帶條件。當局亦會告知申請人須採取《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓減環境影響措施，以減輕可能造成的環境影響；以及
- (iv) 關於運輸署署長所關注的問題，當局建議附加規劃許可附帶條件，禁止在申請地點闢設緊連錦上路的車輛通道及停泊車輛。

104. 一名委員表示，由於申請地點位於道路的急彎位(如文件的圖 A-2 所示)，進出申請地點的車輛會構成道路安全問題。因此，當局必須密切監察申請人有否履行規劃許可附帶條件，即禁止在申請地點闢設緊連錦上路的車輛通道。蔡德基先生在回應時表示，前往地產代理公司的人士可把車輛停泊在申請地點附近的停車場。曾炤基先生補充說，當局已把運輸署署長所關注的道路安全問題轉告申請人。就此，申請人已在補充文件(文件的附錄 Ib)中闡釋，申請地點將不設泊車位。當局從近期的實地視察中注意到並無車輛在申請地點停泊。曾炤基先生續稱，規劃署會密切監察有關情況。若申請人未有履行規劃許可附帶條件，有關的規劃許可將會被撤銷。

#### 商議部分

105. 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，至二零一四年八月五日止，並須附加下列條件：

- (a) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時三十分至翌日早上十時三十分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，不得在申請地點關設緊連錦上路的車輛通道；
- (c) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊車輛；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一二年二月五日或之前)，提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一二年五月五日或之前)，落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一二年二月五日或之前)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，在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一二年五月五日或之前)安裝排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一二年二月五日或之前)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，在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一二年五月五日或之前)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) 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)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；
- (k) 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)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。

106. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點展開申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點包括以集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定事先未獲政府批准，不得搭建任何構築物。當局並未就特定作貨櫃改裝而成的辦公室之用的構築物給予許可。申請地點可從錦上路經政府土地到達。地政處不會為該政府土地進行維修保養工程，亦不會保證給予通行權。地段擁有人仍須向地政總署提出申請，以便獲准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的任何違規情況納入規管。地政總署會以土地擁有人身分全權酌情考慮申請。倘申請獲得批准，可能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；
- (c) 採取由環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓減環境影響措施，以盡量減少可能造成的環境滋擾；

- (d) 留意漁農自然護理署署長的意見，即毗鄰申請地點有一些樹木，申請人須避免在作業期間令樹木受損；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即有關發展不應對毗鄰地區造成任何負面的排水影響；
- (f) 留意消防處處長的意見，即基於有關建議的設計／性質，預計有需要提供消防裝置。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。平面圖須按比例繪製，並述明尺寸大小和佔用性質，另外亦須清楚顯示安裝擬議消防裝置的位置。消防處收到正式提交的一般建築圖則及由相關發牌當局轉介的個案後，便會制訂詳細的消防安全規定。倘申請人希望申請豁免提供上述若干消防裝置，必須向消防處提出理據，以供考慮；
- (g) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向電力供應商取得電纜圖，以找出申請地點範圍內或附近是否有任何地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖，申請地點範圍內或附近如有地下電纜(及／或架空電纜)，而申請地點又位於規劃署所頒布《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須事先諮詢電力供應商及與電力供應商作出安排。申請人及／或其承辦商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，須與電力供應商聯絡；如有需要，應要求電力供應商改變地下電纜(及／或架空電纜)的路線，使其不致接近擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；以及
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即必須移除申請地點的所有違例構築物。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認可申請地點上違反《建築物條例》的違例構築

物。當局日後可能會採取管制行動，移除所有違例建築。

### 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-PH/621 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的  
元朗八鄉水澗石第111約地段第91號(部分)  
關設私人發展計劃的公用設施裝置  
(電力組合式變壓站)及進行挖土工程  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PH/621 號)

---

#### 簡介和提問部分

107. 高級城市規劃師／屯門及元朗曾炤基先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設私人發展計劃的公用設施裝置(電力組合式變壓站)及進行挖土工程；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請並沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局沒有收到公眾意見書，而元朗民政事務專員亦沒有收到區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所作的評估，不反對這宗申請。有關評估撮錄如下：
  - (i) 擬關設的電力組合式變壓站位於劃為「鄉村式發展」地帶的水澗石村。該變壓站會為附近的小型屋宇供電，是該區必需的設施；

- (ii) 擬闢設的電力組合式變壓站規模較細，與周圍的鄉村式發展項目並非不相協調，應不會對周邊地區的環境造成很大的負面影響。經諮詢的相關政府部門(包括環境保護署署長、機電工程署署長及衛生署署長)沒有對這宗申請提出負面意見；以及
- (iii) 爲了減低擬闢設的電力組合式變壓站可能造成的景觀和視覺影響，建議在規劃許可加入一項附帶條件，規定申請人提交並落實美化環境建議。至於渠務署總工程師／新界北及消防處處長所關注涉及設置排水設施和消防裝置的技術問題，可在批給規劃許可時加入附帶條件來解決。

108. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

109. 秘書回應一名委員的提問時表示，根據分區計劃大綱圖有關「鄉村式發展」地帶的「註釋」，爲政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程而進行的挖土工程，是經常准許的。不過，現在這宗申請不單涉及爲政府統籌的公共工程而進行挖土工程，還涉及興建在「鄉村式發展」地帶內列爲第二欄用途的電力組合式變壓站，故此須取得城規會的許可。

110. 秘書補充說，小組委員會先前已討論變壓站對周邊地區造成的視覺影響。故此，小組委員會會按慣例，在批給這宗電力組合式變壓站申請的規劃許可加入一項附帶條件，規定申請人栽種植物作爲屏障，以減低擬建構築物可能造成的景觀和視覺影響。倘有需要在毗連申請地點的政府土地栽種植物作爲屏障，地政總署會考慮向申請人批出短期租約，讓申請人使用該政府土地栽種植物。

111. 同一名委員表示，這宗申請由一家建築公司而非中華電力有限公司(下稱「中電公司」)提出，故此對擬闢設的電力組合式變壓站日後的管理和維修保養問題表示關注。秘書回應時表示，申請的電力組合式變壓站由中電公司負責發展。

112. 林嘉芬女士回答主席就土地事宜提出的問題時表示，根據相關的電力供應規例，有關的公用事業機構須向市民供電。不論該電力組合式變壓站建於私人土地還是政府土地，該機構仍須負責維修保養其所裝設的設備和公用設施。不過，如變壓站建於私人土地，則日後如要把該變壓站連繫至其他村屋，為這些村屋供電，必須得到該些土地的所有擁有人的同意。

113. 小組委員會備悉，該名委員所關注有關擬闢設的電力組合式變壓站日後的管理及維修問題，以及必須取得土地擁有人的同意才能把該變壓站連繫至其他村屋的問題，涉及土地事宜，不屬於城規會的職權範圍。委員同意擬闢設的電力組合式變壓站可予以支持，因為該變壓站的規模細小，又與周圍的鄉村式發展項目互相協調，不會對周邊地區的環境及視覺造成很大的影響。小組委員會亦同意把該名委員關注的土地問題轉達地政總署考慮。

114. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一五年八月五日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實美化環境建議，以便闢設屏障，遮隔發展項目與周邊範圍，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實排水建議，而有關建議及落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (c) 制訂並落實滅火水源及消防裝置的建議，而有關建議及落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

115. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請所涉的私人土地包括根據集體政府租契持有的舊批農地，有

關租契規定事先未經地政總署批准，不得在該處搭建構築物。元朗地政處曾批出短期豁免書編號 3413，准許在地段第 91 號及第 92 號 A 分段興建電力組合式變壓站，該變壓站建築物的覆蓋面積不得超過 12.5 平方米，亦不可高於 3 米。由申請地點前往粉錦公路，須經過一條位於政府土地及私人土地的區內通道。地政總署不會為該路徑進行維修保養工程，亦不保證會給予通行權。有關地段的註冊擁有人須申請修訂短期豁免書編號 3413。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，倘批准修訂，或會附加條款和條件，包括規定申請人繳付地價或費用；

- (b) 留意運輸署署長的意見，申請地點須經一段區內通道連接公共道路網，該段區內通道並非由運輸署負責管理。申請人須向地政監督查核該區內通道所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該區內通道的管理和維修保養責任誰屬；
- (c) 留意路政署總工程師／新界西的意見，路政署不會／不應負責維修保養任何連接申請地點與粉錦公路的現有車輛通道；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，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，以待審批。根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，倘若申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，須在提交建築圖則階段釐定發展密度。申請人須遵從《建築物(規劃)規例》第 41D 條有關所有建築物均須設有緊急車輛通道的規定；
- (e) 留意消防處處長的意見，消防處在收到申請人正式提交的一般建築圖則及相關發牌當局轉介的申請後，便會制訂詳細的消防安全規定。在申請地點闢設的緊急車輛通道須符合根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條制定的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部所訂標準；

- (f) 留意衛生署署長的意見，據世界衛生組織表示，遵守國際非電離輻射防護委員會(下稱「防護委員會」)所發出的相關指引(一九九八年)，尤為重要。倘遵守有關指引，工人和公眾接觸到諸如電力設施所產生的極低頻電磁場，其健康應不會受到嚴重影響。世界衛生組織亦鼓勵各地在規劃新的電力設施時，應與相關人士妥善和坦誠溝通，而在新設施施工期間，亦應探討有何低成本的方法，減少輻照的影響。該電力組合式變壓站啓用後，申請人須實地直接量度，以確定有關情況符合防護委員會的指引，並將報告提交機電工程署署長審閱；以及
- (g) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人須採用良好的地盤施工方法，以免地面徑流排入附近的河道。

#### 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-TYST/541 在劃為「未決定用途」地帶的元朗白沙村第119約地段第777號(部分)及第778號(部分)及毗連政府土地闢設臨時貨倉存放展覽用品(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/541 號)

---

##### 簡介和提問部分

116. 高級城市規劃師／屯門及元朗曾炤基先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 闢設臨時貨倉存放展覽用品，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」)表示，該署在過往三年並無收到關於申請地點環境的投訴。不過，根據《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，他不支持這宗申請，理由是申請地點南鄰和附近都有住宅用途，預計環境會受到滋擾；
- (d) 在法定公布期內，當局並無收到公眾意見，而元朗民政事務專員亦沒有收到區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 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。有關的評估撮錄如下：
  - (i) 發展項目沒有違反「未決定用途」地帶的規劃意向，而與附近夾雜貨倉、露天貯物場及工場的環境也並非不相協調。由於在該「未決定用途」地帶內並無已知的永久發展計劃，因此批給這宗申請臨時性質的許可，應不會妨礙落實該區的長遠用途；
  - (ii) 雖然環保署署長不支持這宗申請，但發展項目主要是在密封式貨倉構築物內存放物品，而且在過去三年亦無關於該地點環境的投訴，因此發展項目應不大可能會對附近地區的環境造成嚴重的影響。為回應環保署署長關注的問題，建議在規劃許可加入附帶條件，規限作業時間，禁止進行工場活動，並限制使用中型和重型貨車；
  - (iii) 經徵詢的其他政府部門對這宗申請都沒有負面意見。至於規劃署總城市規劃師／城市設計及園境、渠務署總工程師／新界北和消防處處長所關注涉及落實已獲接納的美化環境建議、提交並落實排水建議和消防裝置建議的技術問題，可通過在規劃許可附加條件來解決；以及

- (iv) 先前由同一名申請人提出的一宗擬作同類貨倉用途的申請(編號 A/YL-TYST/255)(如文件的圖 A-1 所示)，雖獲批給規劃許可，但因申請人未有履行規劃許可附帶條件，規劃許可遭撤銷。這次提出申請時，申請人已提交美化環境建議和排水建議，而規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦認為有關的美化環境建議可以接受。為要密切監察申請人履行規劃許可附帶條件的進度，建議這次設定較短的履行期限。

117. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

118. 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，至二零一四年八月五日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日或公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行修理、拆卸、噴漆、清洗或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)進出申請地點；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一一年十一月五日或之前)，落實已獲接納的美化環境建

議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一一年十一月五日或之前)，提交排水設施建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年二月五日或之前)，落實排水設施的建議，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三個月內(即在二零一一年十一月五日或之前)，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六個月內(即在二零一二年二月五日或之前)，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；
- (j) 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；
- (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。

119. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 設定較短的履行規劃許可附帶條件期限，是爲了監察申請人履行規劃許可附帶條件的進度；
- (c) 倘申請人不履行附帶條件，以致規劃許可再遭撤銷，日後再次提出申請，小組委員會未必會從寬考慮；
- (d) 與申請地點的相關擁有人解決這個發展項目所涉及的任何土地問題；
- (e) 留意地政總署元朗地政專員的意見，有關地段的擁有人和政府土地的佔用人須向元朗地政處提出申請，批准在申請地點搭建構築物，或把申請地點上的違例情況正規化。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，倘批准申請，或會附加條款及條件，包括規定申請人繳付地價或費用。此外，申請地點須經由位於政府土地及其他私人土地的一段由公庵路伸延出來長而非正式的鄉村路徑前往。元朗地政處不會爲該路徑進行維修保養工程，亦不保證會給予通行權。該政府土地有部分已以政府撥地形式批予渠務署，以進行由該署管理的「元朗及錦田污水處理計劃第 2B-2T 工程階段(元朗南分支污水渠)」工程；
- (f) 留意運輸署署長的意見，申請人須向地政監督查核通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，路政署並不負責維修保養任何連接申請地點與公庵路的通道；
- (h) 遵從環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少對環境可能造成的滋擾；

- (i) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，排水建議應標明擬議排水井的大小尺寸。申請人須查明該天然河道的水流容量，以確保該天然河道不會受到發展項目的負面影響。排水建議也須標示排放點和接駁至天然河道的安排。申請人須就其擬在申請地點範圍外或申請人權限範圍外進行的所有渠務工程，徵詢地政總署元朗地政專員或相關地段擁有人的意見；
- (j) 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用以裝置標準的柱形消防栓；
- (k) 留意消防處處長的意見，以擬議貨倉的設計／性質而言，他預計須安裝消防裝置。申請人須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。申請人須留意，有關平面圖須按比例繪製，並清楚註明尺寸及佔用性質。安裝擬議消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示。消防處收到申請人正式提交的一般建築圖則及相關發牌當局轉介的申請後，便會制定詳細的消防安全規定。倘申請人擬申請豁免設置某些消防裝置，須向消防處提供理據，以供考慮；
- (l) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，當局可根據《建築物條例》第 24 條採取行動，取締申請地點上的違例構築物，申請人須把這些構築物移除。批給這項規劃許可，不應視作當局容忍申請地點上違反《建築物條例》及相關規例的現有違例構築物。當局一旦發現違例情況，可根據該條例或其他成文法則，採取適當的行動。申請人若擬進行任何新的工程(包括搭建任何臨時構築物)，必須根據《建築物條例》正式提交申請，以待批准。根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，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，釐定發展密度。申請人亦須留意《建築物(規劃)規例》第 41D 條有關所有建築物均須設置緊急車輛通道的規定；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，以找出申請地點內或附近是否有地下電纜(及／或架空電纜)。申請人及／或其承辦商在申請地點內搭建任何構築物前，須與供電商聯絡，要求供電商改變地下電纜(及／或架空電纜)的走線，移離擬議的構築物附近。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》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

### 議程項目 35

#### 第 16 條申請

##### [公開會議]

A/YL-PS/348 在劃為「綠化地帶」的元朗洪水橋田心第124約地段第1454號餘段(部分)、第1457號(部分)、第1458號(部分)、第1461號(部分)、第1462號(部分)、第1569號(部分)、第1592號(部分)、第1593號、第1594號、第1595號(部分)、第1596號(部分)、第1598號(部分)、第1599號(部分)、第1600號(部分)、第1602號(部分)、第1603號(部分)、第1604號(部分)、第1605號(部分)、第1610號(部分)、第1611號(部分)、第1612號(部分)、第1615號餘段(部分)、第1616號餘段(部分)、第1617號(部分)、第1618號(部分)、第1619號(部分)、第1620號(部分)、第1623號(部分)、第1624號、第1625號、第1626號餘段(部分)、第1627號(部分)、第1628號(部分)及第1642號(部分)填土以作植物苗圃及鋪設附屬泥路供農業車輛使用(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/348 號)

---

120. 秘書報告，申請人的代表於二零一一年七月十九日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有足夠時間準備進一步資料，以回應政府部門所提出的問題。

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

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗簡國治先生、馮智文先生及曾焯基先生出席會議解答委員的提問。簡先生、馮先生及曾先生於此時離席。]

### **議程項目 36**

#### **其他事項**

122. 餘無別事，會議於下午四時二十五分結束。