

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會  
二零一一年十月七日下午二時三十分舉行的  
第 450 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

鄭恩基先生

鄭心怡女士

林群聲教授

陳漢雲教授

陳仲尼先生

馬錦華先生

劉智鵬博士

盧偉國博士

馬詠璋女士

運輸署總工程師／交通工程(新界西)  
蔡德基先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)  
敖國強先生

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**

劉志宏博士

邱榮光博士

葉滿華先生

民政事務總署助理署長(2)  
曹永平先生

**列席者**

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  
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二零一一年九月二十三日第 449 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」)二零一一年九月二十三日第 449 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，已通過的二零一一年九月二日第 448 次會議記錄第 106 頁第 97 段關於編號 Y/TM-LTY Y/3 的申請有內容打錯，她建議加以改正，把該份已獲過過的會議記錄第 97 段最後一句中「除非情況極為特殊」的字眼刪去。按建議修改的第 97 段內容已在會議前送交委員參閱。委員並不反對所建議的修訂，並備悉申請人及相關的政府部門會獲告知有關修訂。

### 西貢及離島區

[西貢及離島規劃專員鍾文傑先生和高級城市規劃師／西貢及離島黃少薇女士此時獲邀到席上。]

### 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-CWBN/6 申請修訂《清水灣半島北分區計劃大綱核准圖  
編號 S/SK-CWBN/4》，把西貢孟公屋  
第 243 約地段第 921 號餘段、第 923 號餘段、  
第 926 號、第 927 號、第 933 至 940 號、  
第 944 號餘段和毗連政府土地  
由「自然保育區」地帶改劃為「綠化地帶」  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 Y/SK-CWBN/6 號)

---

#### 簡介和提問部分

3. 下述規劃署的代表此時獲邀到席上：

鍾文傑先生	—	西貢及離島規劃專員
黃少薇女士	—	高級城市規劃師／西貢及離島

4. 下述申請人的代表此時獲邀到席上：

梁業鴻先生  
馮嘉媛小姐  
林添杰先生

5. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而邀請黃少薇女士向委員簡介這宗申請的背景。黃女士借助一些圖則，按文件詳載的內容簡介這宗申請的背景，並陳述下列要點：

#### 背景

- (a) 申請人提出申請，擬把《清水灣半島北分區計劃大綱圖編號 S/SK-CWBN/4》上劃為「自然保育區」地帶的申請地點(約 2 514 平方米)改劃為「綠化地帶」。申請人表示，根據「綠化地帶」的規劃，「屋宇」是第二欄用途。倘小組委員會接納改劃用途地帶的申請，修改分區計劃大綱圖，把該地點改

劃為「綠化地帶」，便將會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 16 條提出規劃申請，在該「綠化地帶」進行擬議的住宅發展項目。申請地點約有 24% 是政府土地，餘下 76% 則是舊批農地，根據契約，沒有建屋權；

- (b) 現在這宗申請提出把「自然保育區」地帶改劃為「綠化地帶」，主要是要方便申請人根據條例第 16 條提出申請，以便進行一個住宅發展項目。根據申請人為支持改劃用途地帶的申請而提交的概念發展建議，該項目涉及一幢兩層高的住宅，最大地積比率為 0.1 倍，上蓋面積為 110 平方米，佔申請地點 4.4%；
- (c) 申請地點涉及三宗先前的申請(申請編號 Z/DPA/SK-CWBN/2、Y/SK-CWBN/1 及 Y/SK-CWBN/4)。三宗申請都提出把申請地點由「自然保育區」地帶改劃為「住宅(丙類)7」地帶，但全部都未能取得小組委員會同意，主要理由包括把該處劃為「自然保育區」地帶，可保護和保存要改劃用途的土地現有的天然景觀、生態系統及地形特色，做法恰當；有關申請對綠化環境及景觀特色造成不良影響；與附近的土地用途不協調；危及主要道路使用者的安全／對附近的道路網造成不良影響；以及會立下不良先例；

#### 政府部門的意見

- (d) 從景觀規劃的角度，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，申請地點及周邊地區是次生樹林，當中有半成齡的本地和外來樹木品種。在這段清水灣道的北面進行擬議發展項目，可能會對劃為「自然保育區」地帶的地方現有的景致造成重大的影響。申請地點雖然面積細小，但屬於「自然保育區」地帶不可缺少的部分。由於申請人提交的樹木調查報告是以二零零六年進行的調查為依據，資料已經過時，故未能完全確定景觀所受到的影響。倘

批准這宗申請，會立下不良先例，吸引更多人提出在「自然保育區」地帶內進行同類住宅發展項目的要求，長此下去，會影響該區的景觀；

- (e) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，似乎並無有力的理據要改變「自然保育區」地帶的規劃，而作出改動，對規劃亦未見得有任何增益。倘批准這宗申請，應告知申請人必須遵守《環境影響評估條例》的規定，該條例訂明，除若干屬例外的項目外，部分或全部位於自然保育區的工程項目均構成指定工程項目。在指定工程項目施工前，須先取得環境許可證；
- (f) 運輸署署長對這宗申請有所保留。他表示，這類發展應盡量局限於住宅地帶內。雖然預計擬議的發展項目不會引致交通量大增，但如批准進行這類發展項目，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負面影響。不過，這宗申請畢竟只涉及興建一幢兩層高屋宇，申請地點內又沒有關設車位或車輛通道，所以除非有其他拒絕理由，否則他認為這宗申請可予容忍；
- (g) 其他有關的政府部門對這宗申請並無反對或負面意見；

#### 公眾意見

- (h) 在法定公布期內，當局收到四份公眾意見書，分別來自香港觀鳥會、世界自然基金會香港分會、嘉道理農場暨植物園公司及創建香港有限公司，全部反對這宗申請，理由包括環境易受影響地區的天然景觀及生態價值會受到發展威脅；與「自然保育區」地帶的規劃意向不符；污染附近的季節性河流的河水；以及為「自然保育區」地帶內的其他發展項目立下不良先例，累積影響所及，對景觀及生態造成不良影響。他們亦指出，現時把申請地點及周邊地區劃為「自然保育區」地帶是恰當的，而且申請人未有提供生態評估資料；

## 規劃署的意見

(i) 根據文件第 12 段所作的評估，規劃署並不支持這宗申請，有關評估撮錄如下：

(i) 「自然保育區」地帶的規劃意向，是保護和保存區內現有的天然景觀、生態系統或地形特色，以達到保育目的及作教育和研究用途，並且分隔開易受破壞的天然環境，以免發展項目對這些天然環境造成不良影響。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。由於申請地點滿布樹木及灌木叢，四周亦是林地，當中有本地和外來的樹木品種，把該處劃為「自然保育區」地帶，可保護和保存申請地點和周邊地區現有的天然景觀、生態系統及地形特色，做法恰當。申述書並無充分的規劃資料或理據，支持把申請地點由「自然保育區」地帶改劃為「綠化地帶」的建議；

(ii) 根據《法定圖則註釋總表》及城市規劃委員會規劃指引編號 10「擬在『綠化地帶』進行發展而提出的規劃申請」，「綠化地帶」的規劃意向主要是促進自然環境保育，以及防止市區式發展滲入該地帶。根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。現在這宗申請提出把申請地點由「自然保育區」地帶改劃為「綠化地帶」，主要是要方便申請人根據條例第 16 條提交申請，以興建兩層高的住宅。但申請地點的擬議用途並不符合「綠化地帶」的規劃意向；

(iii) 由於擬議的住宅發展項目須砍伐樹木和清除植物，以便進行地盤平整工程，因此，申請地點及附近的「自然保育區」地帶的天然景致和本身的景觀質素會受到不良影響。擬議的發展項目與周圍環境並不協調，會嚴重影響區內現有的景觀特色。此外，沒有足夠資

料證明擬議的發展項目不會對該區現有的景觀特色和保育需要造成不良影響；

- (iv) 這宗改劃用途地帶的申請會為「自然保育區」地帶內的其他同類申請立下不良先例。關於這方面，運輸署署長便表示，如批准這宗申請，長此下去，會對交通造成很大的負面影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦指長此下去，該區的景觀會受到影響。

[劉智鵬博士及盧偉國博士此時到席。]

6. 主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗申請。梁業鴻先生提出下列要點：

- (a) 申請人在六十年代購入申請地點那幅地，打算在該處興建一幢屋宇，但其後把該地點南面一幅狹長土地交還給政府，以便在清水灣路關設一個巴士站。既然有這樣的背景，加上申請地點十分接近該條主要道路，申請人理應享有該主要道路的無限制通行權；
- (b) 有別於先前幾宗提出把申請地點由「自然保育區」地帶改劃為「住宅(丙類)7」地帶的申請，現在這宗申請是要把申請地點改劃為「綠化地帶」。根據「綠化地帶」的規劃，「屋宇」是第二欄用途，須取得城規會的規劃許可。城規會審議規劃申請時，會考慮每宗申請的個別情況，並訂定合適的規劃許可附帶條件。故此，城規會通過這機制便可規管申請地點的未來發展；
- (c) 城規會應尊重私人土地的發展權。倘政府打算保育私人土地的天然植物，便應收回土地以作保育，不然，就應容許人們在申請地點進行一些合理的土地用途；



- (d) 申請人打算在申請地點興建一幢兩層高的屋宇自住。擬建的屋宇只佔用申請地點 4.4%的土地，其餘土地現有的植物會保留，並由申請人負責護理。故此，把申請地點由「自然保育區」地帶改劃為「綠化地帶」，讓申請人可在該處興建「屋宇」，可說是兩全其美，既有助解決申請人的住屋需要，亦可使申請地點現有的植物得以保留及得到更佳的護理；
- (e) 擬在申請地點興建的屋宇的規模細小，與周邊現有的鄉郊土地用途互相協調。該幢屋宇亦類似農地住用構築物，這類構築物是「自然保育區」地帶經常准許的用途；
- (f) 相關的政府部門大都認為這宗改劃用途地帶的申請可以接受。雖然運輸署署長有所保留，但他認為這宗申請只涉及興建一幢兩層高的屋宇，又沒有關設停車位或車輛通道，所以可予以容忍。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」)對有關發展項目亦沒有很大的反對意見，因為有關地點位於林地的邊緣，長有的植物都是普通品種，沒有特別的保育價值。環保署署長表示，申請人應遵守《環境影響評估條例》的規定，在指定工程項目施工前，須先取得環境許可證。申請人會遵守《環境影響評估條例》的相關規定。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請的理由是，申請地點及周邊地區是次生樹林，當中有半成齡的本地和外來樹木品種；申請人提交的樹木調查報告是以二零零六年進行的調查為依據，資料已經過時；以及倘批准這宗申請，會立下不良先例。關於這幾方面，正如漁護署署長所說，申請地點位於林地的邊緣，長有的樹木全是常見品種，並不稀有。至於樹木調查，申請人稍後可重新進行樹木調查；
- (g) 據悉，在法定公布期內，當局雖收到四份公眾意見書，表示反對這宗改劃用途地帶的申請，但未有收到區內村民的反對意見；

- (h) 在涵蓋申請地點的那個「自然保育區」地帶內，「農業用途」及「野餐地點」是第一欄用途。與該兩個用途比較，申請人擬興建的兩層高屋宇僅佔申請地點 4.4%，在環境及景觀方面，對申請地點的影響應較輕微；
- (i) 倘小組委員會批准這宗改劃用途地帶的申請，申請人便會根據條例第 16 條申請在「綠化地帶」闢設「屋宇」用途，屆時會提交所需的技術評估資料以支持有關申請；

[陳漢雲教授此時到席。]

- (j) 申請地點內現有的樹木是入口品種，按照政府的植林計劃種植。申請地點根本未見有任何在生態或地貌上具重要價值的景物／物種或生境，所以現時把該處劃為「自然保育區」地帶的規劃意向，即分隔開易受破壞的天然環境，以免發展項目對這些天然環境造成不良影響，並不適用於申請地點；
- (k) 申請地點西北面有兩幅用地，雖與清水灣道有一段距離，但分區計劃大綱圖仍將之劃為「住宅(丙類)3」地帶。相較這兩幅用地，申請地點更適合作住宅用途，因為該處十分接近清水灣道，正正在孟公屋村對面。此外，根據分區計劃大綱圖，在清水灣道沿路有另一幅土地已劃為「綠化地帶」，所以把申請地點由「自然保育區」地帶改劃為「綠化地帶」，並不會立下先例；以及
- (l) 申請地點附近只有一個私人地段在清水灣道沿路位置。不過，該私人地段已發展住宅。故此，批准這項改劃用途地帶的要求，並不會為同類的要求立下不良先例。

7. 一名委員備悉，申請人申請改劃用途地帶時，已提交擬議住宅發展項目的簡圖及詳細的發展參數。這名委員詢問，現在這宗申請的主要目的為何，小組委員會是否只須考慮把申請地點由「自然保育區」地帶改劃為「綠化地帶」的申請，抑或

還要考慮申請書所示的擬議住宅發展項目。梁業鴻先生表示，該建屋項目並不是這宗申請的一部分。這宗申請是要求把在分區計劃大綱圖上劃為「自然保育區」地帶的申請地點改劃為「綠化地帶」，而根據「綠化地帶」的規劃，「屋宇」是第二欄用途。倘小組委員會批准改劃用途地帶的申請，申請人便會根據條例第 16 條，提交在申請地點進行住宅發展項目的申請，讓小組委員會考慮。梁業鴻先生續指，隨申請書提交的簡圖只作解說之用，稍後制定詳細設計時，擬議發展項目的建築形貌會有變。鍾文傑先生補充說，這宗根據條例第 12 A 條提出的申請，是要求把在清水灣半島北分區計劃大綱核准圖上劃為「自然保育區」地帶的申請地點改劃為「綠化地帶」；倘小組委員會同意改劃用途地帶的申請，而有關地點由「自然保育區」地帶改劃為「綠化地帶」，申請人便會按照「綠化地帶」的規定，根據條例第 16 條提出建屋的規劃申請。

8. 由於申請人的代表再沒有觀點要補充，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完成，小組委員會將在他們離席後進一步商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人的代表和規劃署的代表出席會議。他們各人於此時離席。

#### 商議部分

9. 一名委員指出，雖然申請人的代表在會上表示，擬議的發展項目不是現在這宗申請的一部分，但申請人已在申請書內表明，待改劃用途地帶的申請獲批准後，他打算在申請地點興建一幢屋宇。申請人亦已提交他擬議的住宅發展項目的簡圖及發展參數資料。這名委員亦認為，進行擬議的「屋宇」用途須砍伐樹木和清除植物，會對環境造成不良影響，立下不良的先例。

10. 主席回應說，這宗根據條例第 12 A 條提出的申請是要求把在分區計劃大綱圖上劃為「自然保育區」地帶的申請地點改劃為「綠化地帶」。申請人隨申請書提交的簡圖只作解說之用。在審議這宗申請時，小組委員會應集中考慮申請人的改劃用途地帶的申請。倘小組委員會同意改劃用途地帶的申請，把有關地點改劃為「綠化地帶」，而在此地帶內，「屋宇」是第二欄用途，申請人便可根據條例第 16 條提出申請，以便進行擬議的屋宇發展項目，屆時有關申請便會提交小組委員會考慮。

11. 秘書表示，申請人已在申請書內表明打算待小組委員會批准改劃用途地帶的申請後，在申請地點興建一幢屋宇。這宗申請與申請人先前提交的三宗改劃用途地帶的申請類似，都是為了在有關地點建屋而作部署。因此，小組委員會審議這宗改劃用途地帶的申請時，亦應考慮申請人在申請地點興建住宅的意向，以及該住宅項目對申請地點及附近地方有何影響。

12. 一名委員詢問，城規會是否曾批准根據條例第 12A 條提出申請，把分區計劃大綱圖上劃為「自然保育區」地帶的用地改劃為「綠化地帶」。秘書回答說，據她記憶所及，城規會甚少同意這類根據條例第 12A 條提出的申請，不過，城規會曾在申述聆訊中考慮過劃設「自然保育區」地帶及「綠化地帶」是否恰當的問題。

13. 一名委員詢問在審議改劃用途地帶的申請時，申請人擬在申請地點建屋的意向是否其中一項須予考慮的相關因素。主席表示，申請人擬在申請地點建屋的意向一直非常明顯，從申請人先前根據條例第 12A 條提出的三宗申請便足以證明。該三宗申請都是要求把分區計劃大綱圖上劃為「自然保育區」地帶的申請地點改劃為「住宅(丙類)7」地帶。這次提出改劃用途地帶的申請，申請人建議把申請地點由「自然保育區」地帶改劃為「綠化地帶」。由於在此地帶內，「屋宇」是第二欄用途，因此，倘小組委員會同意改劃用途地帶的申請，申請人亦可以根據條例第 16 條申請在有關地點建屋。不過，主席指出，現在這宗根據條例第 12A 條提出的申請，是要求把申請地點由「自然保育區」地帶改劃為「綠化地帶」，倘小組委員會批准這宗根據條例第 12A 條提出的申請，亦只是批准改劃申請地點用途地帶的建議，而不是批准這宗改劃用途地帶申請所提及那個擬在申請地點進行的住宅發展項目。

14. 由於即使小組委員會決定批准這宗改劃用途地帶的申請，申請人仍須根據第 16 條提出另一申請，讓委員考慮，所以一名委員表示不反對這宗改劃用途地帶的申請。不過，另一名委員則有不同意見，並極力反對。這名委員認為，在清水灣道以北的申請地點和附近的林地都長滿植物，沒有任何建築物。此外，申請人為了在申請地點興建一幢屋宇而提出把申請地點由「自然保育區」地帶改劃為「綠化地帶」，卻沒有提出任何理據。批准這宗改劃用途地帶的申請亦會為「自然保育區」地

帶內的同類要求立下先例，導致大量植物被清除，對四周林地的景觀質素造成不良影響。

15. 另一名委員亦認為申請書內沒有提出理據，以支持改劃用途地帶的申請，而且把申請地點由「自然保育區」地帶改劃為「綠化地帶」，對規劃亦不見得有任何增益。此外，兩個相關的政府部門(即環保署和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境)對這宗改劃用途地帶的申請亦有負面／反對意見。這名委員認為不能支持這宗改劃用途地帶的申請。

16. 一名委員贊同上述意見，表示把申請地點用來興建「屋宇」，須進行地盤平整工程，屆時要在該處砍伐樹木及清除植物，對周邊地區的景觀造成負面影響。地盤平整工程亦可能會對申請地點旁邊的斜坡造成不良影響，出現泥土流失的問題。這名委員也認為，把分區計劃大綱圖上劃為「自然保育區」地帶的申請地點改劃為「綠化地帶」，對規劃並無增益。有鑑於此，這名委員不支持這宗改劃用途地帶的申請。

17. 委員備悉，分區計劃大綱圖的《註釋》訂明，農業用途屬於有當然權利獲得批准的用途。主席作出總結，表示申請地點是清水灣道北面茂密的天然林地的一部分。小組委員會審議有關的改劃用途地帶要求時，須考慮改劃用途地帶的後果，以及整體來說，對有關地點和周邊林地造成的影響。他知道委員普遍不支持改劃用途地帶的申請，並認為申請地點若有「屋宇」用途，會對該區的景觀特色及保育需要造成不良影響。把申請地點劃為「自然保育區」地帶，可保護和保存該地點及周邊地區現有的天然景觀、生態系統及地形特色，做法恰當。

18. 經進一步商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：

- (a) 申請地點長滿樹木及灌木叢，四周是林地，當中有一些是本地和外來的樹木品種，與附近位於「自然保育區」地帶內的茂密植物連成一片。申請地點是清水灣道北面由銀線灣伸延至五塊田的天然林地的一部分。把申請地點劃為「自然保育區」地帶，可保護和保留該地點及周邊地區現有的天然景觀、生態系統及地形特色，做法恰當。此外，沒有足夠資

料或理據，支持把申請地點由「自然保育區」地帶改劃為「綠化地帶」；

- (b) 若要按這宗改劃用途地帶的申請在擬議的「綠化地帶」內進行「屋宇」用途，便須砍伐樹木和清除植物，以進行地盤平整工程，這樣會對申請地點和鄰近的「自然保育區」地帶的天然景致和本身的景觀質素造成不良影響。此外，沒有足夠資料證明「屋宇」用途不會對該區的現有景觀特色和保育需要造成不良影響；以及
- (c) 倘批准這宗申請，會為「自然保育區」地帶內的同類申請立下不良先例，長此下去，會對該區的景觀造成不良影響，令該區的環境逐漸變差。

#### 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-CWBN/19 擬在劃為「綠化地帶」的西貢第 229 約地段第 72 號餘段、第 73 號、第 75 號、第 76 號、第 77 號 A 分段、第 77 號 B 分段、第 77 號餘段、第 78 號、第 79 號(部分)、第 80 號 A 分段、第 80 號 B 分段、第 80 號餘段、第 81 號、第 82 號、第 83 號餘段、第 84 號餘段、第 96 號餘段、第 97 號餘段、第 98 號、第 99 號餘段、第 100 號、第 101 號、第 102 號、第 103 號、第 104 號、第 105 號、第 106 號、第 107 號、第 121 號、第 122 號、第 123 號、第 124 號、第 126 號、第 127 號、第 129 號 A 分段(部分)、第 129 號 B 分段(部分)、第 129 號餘段(部分)、第 130 號、第 132 號、第 133 號及毗連的政府土地闢設度假營和教育中心及填土(即平整至最高 0.5 米)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-CWBN/19 號)

---

簡介和提問部分

19. 高級城市規劃師／西貢及離島黃少薇女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設度假營和教育中心及填土(即平整至最高 0.5 米)；
- (c) 政府部門的意見——規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，理由如下：
  - (i) 申請地點位於沿清水灣道而劃的「綠化地帶」內，鄰近電視城(邵氏片場)及清水灣小學。雖然申請人聲稱目前這項計劃與先前一宗已被拒絕的編號 A/SK-CWBN/13 的申請相比，地積比率和上蓋面積均有所改善，但目前這項計劃的地盤總面積則大增，加入了在擬建度假營北部進行的一項擬議「綠化地帶還原及保育計劃」；
  - (ii) 擬議發展項目的規模過大，不符合「綠化地帶」的規劃意向，因為根據一般推定，此地帶不宜進行發展。根據建議，政府土地上那條通道兩旁會有 19 棵樹要砍伐，惟由於該通道空間有限，可造景作為屏障的地方很少；
  - (iii) 現在沿申請地點邊界的一些樹木會保留。雖然申請人聲稱不會沿申請地點邊界加建圍牆，但並沒有提供資料證明該處的樹木不會受到影響。因此，不能完全確定景觀所受到的影響；
  - (iv) 擬議的度假營發展項目連同申請地點南部的通道，所佔的範圍過大，預計會對現有環境的景觀造成不良影響。即使實施建議的紓減

影響措施，綠化度假營的天台，又在申請地點東北部的綠化地帶還原及保育區種植 126 棵幼樹苗，也未必能夠完全彌補發展項目對景觀造成的負面影響；

- (v) 批准這宗申請會立下不良先例，引來涉及該「綠化地帶」的同類發展，累積影響所及，會破壞「綠化地帶」的完整，未能有效發揮綠化緩衝區的功能；
  - (vi) 在申請地點南部興建的擬議度假營、落客區和車路，所涉的地盤平整工程範圍約達 1 732 平方米，日後有關的通道和清水灣道之間的山谷便會被擬議的發展項目所填平；以及
  - (vii) 擬建的構築物和鋪平的路面會佔去申請地點南部的大部分土地，覆蓋範圍實在過大，會使「綠化地帶」喪失作為綠化緩衝區的基本功能。
- (d) 在法定公布期內，當局收到三份公眾意見書。其中兩份由創建香港有限公司和申請地點的苗圃經營者玉泉園林有限公司提交，都是反對這宗申請，主要理由包括不符合「綠化地帶」的規劃意向，增加水浸的風險，現行土地擁有人的責任和身分問題，擬議教育計劃的內容，以及破壞現有的苗圃。第三份公眾意見書由附近屋宇的一名住客提交，表示對失去經營多年的苗圃感到可惜；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請。有關的評估撮錄如下：
- (i) 擬發展的度假營是供私人享用，這樣並不符合「綠化地帶」的規劃意向，因為該地帶主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，



「綠化地帶」不宜進行發展。申請書內並無提供有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；

- (ii) 與先前那宗在二零一零年九月十日被小組委員會拒絕的編號 A/SK-CWBN/13 的申請相比，申請人這次的申請更提出在擬建度假營北面的「綠化地帶」多取差不多 7 000 平方米的土地進行「綠化地帶還原及保育計劃」，以提高該區的生態價值。不過，正如申請人在二零一一年九月二十六日提交的進一步資料所述，在申請地點錄得的全部植物都是香港到處可見的普通品種。在申請人進行的調查時，亦沒有錄得罕見、受保護或具有保育價值的植物品種。據漁護署署長表示，擬進行「綠化地帶還原及保育計劃」的地點已受干擾，若不理會假以時日，也會回復天然狀態。擬議的「綠化地帶還原及保育計劃」包括保護樹木、種植本土樹苗及更改人工水池，應有助加快生態交替過程。總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，認為擬在申請地點南部發展的度假營連同通道規模過大，擬議的「綠化地帶還原及保育計劃」未必能夠彌補有關的影響。就整項發展建議而言，並無有力規劃理據或可取之處，令當局要批准這宗申請；
- (iii) 根據城市規劃委員會規劃指引編號 10「擬在『綠化地帶』進行發展而提出的申請」的規定，城規會只在特殊的情況下，才考慮在「綠化地帶」進行發展的申請，而有關申請必須具備有力規劃理據支持。申請人表示，擬建的度假營也會用作慈善活動的場地，而擬建的環境教育中心亦會為學校團體和市民大眾提供導賞服務。不過，這些安排不算是對規劃有所增益，所以不能作為偏離「綠化地帶」的規劃意向的理由；

- (iv) 擬議的發展項目不符合城規會規劃指引編號 10 的規定，因為這項發展會對周邊地區的景觀造成不良影響。擬建的度假營連車輛通道和上／落客貨設施將嚴重影響申請地點的景觀資源。申請書並無提供資料／詳情，以證明這項發展不會對申請地點邊界的樹木造成不良影響；以及
- (v) 批准這宗申請會立下不良先例，引來涉及該「綠化地帶」的同類申請，倘這類建議都獲得批准，累積影響所及，會對該區的景觀造成不良影響，破壞「綠化地帶」的完整，未能有效發揮綠化緩衝區的功能，導致整體的環境質素下降。

20. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

21. 主席得悉在申請地點旁邊的植物苗圃玉泉園林有限公司，是在法定公布期內提出反對這宗申請的其中一名提意見人。主席遂詢問玉泉園林有限公司的確實位置，以及批准這宗申請會否影響該公司的運作。黃少薇女士回應時引用文件的圖 A-2，表示玉泉園林有限公司租用了整個申請地點和毗鄰一些在分區計劃大綱圖劃為「綠化地帶」和「政府、機構或社區(2)」地帶的土地。該公司已租用該處經營苗圃幾十年。倘批准這宗申請，剔去申請地點，玉泉園林有限公司可佔用的地方會大大減少。不過剩餘的地方仍可由清水灣道經一條車輛通道直達，因此，該公司日後應可繼續營運。

22. 主席表示，根據申請地點的租契，該處是作農業用途，而根據涵蓋申請地點的「綠化地帶」的有關規定，「農業用途」屬於第一欄經常准許的用途。因此，拒絕擬議度假營和教育中心的申請，並沒有剝奪土地擁有人的發展權利。主席指出，一如申請人所述，該環境教育中心會有互動教育展品及設施，又會為學校／公眾舉辦工作坊，另外亦會為學生及市民提供導賞服務，名額每天 40 個。主席認為該環境教育中心有供公

眾使用，應算是對規劃有增益，現在要考慮的主要問題是這樣的規劃增益是否可作為批准這宗申請的理由。

23. 不過，一名委員指出，擬建於申請地點的度假營只打算供邵氏集團員工使用，並且只會為邵逸夫慈善信託基金籌辦慈善活動。由於該擬議的度假營不會開放給公眾使用，因此擬議用途應不算是對規劃有增益。就此，黃少薇女士告知委員，申請人在二零一一年九月二十六日以對意見作出回應的形式，提交了進一步資料(夾附於文件附錄 Ic)。申請人澄清，申請人同意在進行晚間教育活動(例如在夜間觀察野生生物)時，會開放度假營營舍供學生使用。

24. 主席在回應一名委員的提問時說，涵蓋申請地點的「綠化地帶」的規劃意向是，根據一般推定，此地帶不宜進行發展，但小組委員會會在審議「綠化地帶」內的規劃申請時，也要考慮各宗申請的個別情況，例如申請地點及周邊地區的特色。

25. 一名委員表示，雖然擬建的度假營只是開放給邵氏集團的員工使用，但邵氏集團的員工也是公眾人士，所以這樣的安排也應算是對規劃有增益。這名委員認為可從寬考慮這宗申請。

26. 另一名委員說，根據申請人的進一步資料，擬建的度假營亦會開放給參觀擬議環境教育中心的學生使用，這樣的安排也可算是這宗申請的另一項規劃增益。此外，大部份相關的政府部門(包括環境保護署)對這宗申請都沒有反對／負面意見，而且現時在申請地點的樹木亦只是普通品種。鑑於擬議的用途對規劃有增益，這名委員認為應從寬考慮這宗規劃申請。

27. 秘書表示，雖然申請人在進一步資料中曾聲稱擬建的度假營亦會開放給晚間參觀環境教育中心的學生使用，但並無具體建議說明度假營多久才會開放給公眾使用一次、向公眾開放的時間，以及每次可以接待的學生／公眾人士的人數。申請人必須提交更具體的建議，讓當局可決定對規劃有多大增益和有關增益是否足以支持改劃用途地帶。倘委員認為擬議的發展項目對規劃是否有足夠的增益，是重要的規劃考慮因素，為審慎起見，小組委員會應延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交這方面的進一步資料。

28. 一名委員知道申請地點原先是用作植物苗圃，故認為申請人建議進行「綠化地帶還原及保育計劃」，修復和管理該處的植物，會使環境有所改善。這名委員亦詢問，倘小組委員會批准這宗申請，會有何機制落實向公眾開放時間的規定。主席回應說，該項規定可在規劃許可附帶條件訂明，並且可在契約中列明一項條款。秘書補充說，薄扶林的 Jessville 大宅是一宗情況近似的個案。Jessville 大宅是已評級的為三級歷史建築物，小組委員會批准涉及 Jessville 大宅的住宅發展項目時，在規劃許可定下附帶條件，規定 Jessville 大宅每周至少有一天向公眾開放。至於向公眾開放的時間，亦可以於修訂契約階段，在契約上訂明。

29. 林嘉芬女士表示，雖然可在契約內訂明發展項目開放予公眾使用的時間，但地政總署沒有資源定期監察遵守規定的情況，該署只會在收到市民的投訴後，才會訪查有關項目有否按規定的時間，向公眾開放。更有效的方法是指定由一個相關的部門負責定期監察，確保有關項目按規定的時間，向公眾開放。主席指出，倘擬議開放該環境教育中心和度假營的安排廣為人知，市民大眾和傳播媒介亦會擔當監察的角色。

30. 林嘉芬女士在回應一名委員的查詢時說，倘有關項目沒有按契約訂明的時間向公眾開放，即屬違反契約條款。地政總署屆時便會採取適當的執行契約條款行動，包括按情況向有關人士發出警告信和收回申請地點。

31. 主席作出總結，表示現時有三個方案可供委員考慮。第一，倘委員認為有足夠理據及規劃增益支持這宗申請，可批准這宗申請並附加條件，規定申請人必須開放擬議的環境教育中心和度假營予公眾使用。第二，倘委員認為開放擬議的發展項目(特別是度假營)予公眾使用，是判斷這宗申請的關鍵因素，則宜延期考慮這宗申請，並要求申請人提交進一步資料，說明有關把擬議度假營開放給公眾使用的建議。第三，倘委員認為欠缺充分理據支持這宗申請，可拒絕這宗申請。

32. 經進一步商議後，委員同意延期考慮這宗申請，並要求申請人提交進一步資料，說明有關把擬議度假營開放給公眾使用的建議。

[陳炳煥先生、陳仲尼先生和劉智鵬博士此時離席。]

[鄭心怡女士此時暫時離席。]

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島黃少薇女士出席會議，解答委員的提問。黃女士此時離席。]

## 沙田、大埔及北區

### 議程項目 5

#### 第 12A 條申請

[公開會議]

Y/ST/12

申請修訂《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/25》，把沙田火炭禾寮坑第176約地段第35號、第36號A分段、第36號餘段、第38號A分段第1小分段、第38號A分段餘段、第624號、第676號、第699號、第832號及毗連的政府土地仁孝宗祠由「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/12 號)

---

33. 秘書報告，鄭心怡女士已就此議項申報利益，因為她現時與這宗申請的顧問達材都市規劃顧問有限公司和 LLA Consultancy Limited 有業務往來。由於申請人已要求延期考慮這宗申請，因此委員同意鄭女士可留在席上。

34. 秘書告知委員，城市規劃委員會秘書處在二零一一年十月七日收到四封信，分別來自晉名峰業主立案法團、金豪工業大廈(第一/第二期)業主立案法團、榕翠園業主委員會和樂怡小築業主委員會。他們都反對這宗改劃用途地帶的申請。這些來信已在會上提交委員省覽。

35. 秘書報告，申請人的代表於二零一一年九月三十日要求城規會延期兩個月就這宗申請作出決定，讓申請人有更多時間回應運輸署所提出的意見。

36. 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、大埔及北區李潔德女士此時獲邀到席上。]

## 議程項目 6

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/419 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村社山村  
第 19 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/NE-LT/419B 號)

---

### 簡介和提問部分

37. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區李潔德女士簡介這宗申請，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——相關的政府部門對這宗申請並無反對或負面意見；

- (d) 在法定公布期內，當局沒有收到公眾的意見，而大埔民政事務專員亦沒有收到區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請，有關評估撮錄如下：
- (i) 申請地點完全在「農業」地帶內，該地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地，以便作農業用途和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。不過，從農業的角度而言，漁農自然護理署署長對這宗申請沒有很大意見，理由是申請地點不大可能會有很高的復耕潛力；
  - (ii) 這宗申請擬建的小型屋宇大致符合「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」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全位於社山村的「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。此外，擬建小型屋宇的污水渠亦可接駁到附近已計劃鋪設的污水收集系統；
  - (iii) 申請地點位於集水區內。渠務署總工程師／工程管理表示，申請地點附近已計劃鋪設公共污水渠，在技術上，申請人可自行把污水渠伸延，經毗鄰的政府土地接駁至該擬議污水收集系統的最就近接駁點；
  - (iv) 鑑於該區主要是鄉郊環境，擬建的小型屋宇正正就在新建的村屋旁邊，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為擬建屋宇與周邊的特色互相協調，因此從景觀規劃的角度而言，他不反對這宗申請。由於擬建小型屋宇可接駁公共污水渠，所以環境保護署署長和渠務署總工程師／工程管理都不反對這宗申請；以及

- (v) 其他相關的政府部門對這宗申請沒有負面意見，而在法定公布期內，亦沒有收到公眾的意見。

38. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

39. 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十月七日止。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) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 設置消防通道、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；
- (c) 把污水排放系統接駁至公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；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。

40. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 必須在公共污水收集網絡建成後，方可入住擬建小型屋宇；
- (b) 須提供足夠空間，以便把擬建小型屋宇的污水渠接駁至公共污水收集網絡；
- (c) 申請人須自費把擬建小型屋宇的污水渠妥善接駁至公共污水收集系統；



- (d) 按建議把污水渠接駁至日後的公共污水收集系統，或會影響政府土地，申請人應先向大埔地政專員取得書面同意和協議，才可展開有關工程；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點附近現時並無可供接駁的公共排水渠和公共污水渠。關於公共雨水排放系統，申請人須提交及落實申請地點的排水建議，以確保不會對毗鄰地區的排水情況造成不良影響。申請人亦須妥善保養排水系統，倘在系統運作期間，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。至於公共污水收集系統，申請人應詢問渠務署總工程師／工程管理何時有污水設施可供接駁，並且須就擬議小型屋宇的污水處理和排放方面的規定，徵詢環境保護署署長的意見；
- (f) 留意渠務署總工程師／工程管理的意見，申請人須留意排污工程計劃的最新情況，渠務署亦會不時把最新情況通知各村代表；
- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，有關意見載於文件附錄 V 第 4 段；
- (h) 留意運輸署署長的意見，附近現有的鄉村通道並非由運輸署負責管理。申請人應向地政監督查核該現有的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；
- (i) 留意消防處處長的意見，消防處收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (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底電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則，倘若申請地點內或附近設有地底電纜(及／或架空電纜)，申請人便須採取以下措施：

- (i) 申請人及／或其承辦商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商改變地下電纜(及／或架空電纜)的走線，移離擬建的構築物附近；以及
- (ii) 申請人及／或其承辦商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；以及
- (k) 留意這項規劃許可只批給這宗申請所涉的發展項目。倘要為擬議發展項目闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況所需，在進行道路工程前，向城規會申請規劃許可。

## 議程項目 7

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/506           擬在劃為「綠化地帶」的大埔圍下村  
第 23 約地段第 167 號 D 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/TP/506 號)

---

### 簡介和提問部分

41. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區李潔德女士簡介這宗申請，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的附錄 IV，當中要點列述如下：

- (i) 土木工程拓展署土力工程處處長表示，擬議的小型屋宇發展項目位於陡峭的天然山坡下面，該山坡過去有不穩定的記錄，符合警戒準則的要求，須進行天然山坡風險研究。除非申請人準備進行天然山坡風險研究，並在有需要時採取適當的紓減影響措施，否則他原則上反對擬議的發展項目；
  - (ii) 由於申請地點周邊現有河溪及林地，而且洞梓路以西這部分的「綠化地帶」以往並沒有小型屋宇申請獲批准，因此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。他擔心倘批准這宗申請，會立下不良先例，鼓勵同類小型屋宇發展項目侵佔這個「綠化地帶」，令現有的鄉郊景觀質素變差。倘擬議的發展項目獲批准，申請地點會出現一條更明顯的通道，但沒有資料證明該條通道不會對河溪沿岸現有的樹木造成不良影響。
  - (iii) 從防控水浸的角度而言，渠務署總工程師／新界北不支持這宗申請，因為申請地點位於洪泛區邊緣，在暴雨時會出現地面水流及水浸情況；以及
  - (iv) 雖然從自然保育的角度而言，漁農自然護理署署長對擬建的小型屋宇沒有很大的意見，但他關注該擬建的小型屋宇在建造和運作階段，可能會干擾鄰近的河溪，污染水質。
- (d) 在法定公布期內，當局並無收到公眾的意見，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——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署並不支持這宗申請。有關的評估撮錄如下：

- (i) 雖然圍下村的「鄉村式發展」地帶可供發展小型屋宇的土地稍微供不應求，申請地點亦位於圍下村的鄉村範圍內，但擬建的小型屋宇不符合該區劃為「綠化地帶」的規劃意向。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內並無提出有力的理據，以支持偏離此規劃意向；
- (ii) 雖然東面越過洞梓路就是圍下的鄉村範圍，但緊貼申請地點的周邊地區是雜草和灌木叢生的休耕農地，環境饒富鄉郊特色。申請地點西南面的邊界十分接近茂密的植物及樹木，沿東北面的邊界有一條沿岸樹木林立、約闊五米的河溪，把申請地點和洞梓路分隔。從景觀的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請。鑑於洞梓路以西這部分的「綠化地帶」以往並沒有小型屋宇申請獲批准，他認為倘批准這宗申請，會為這個「綠化地帶」內的同類發展項目立下不良先例，倘這類申請都獲批准，累積影響所及，令該區現有的鄉郊景觀質素變差；
- (iii) 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」（下稱「臨時準則」），因為該項目會對周邊地區的景觀、土力及排水造成影響。此外，亦沒有資料證明擬議的發展項目不會造成天然山坡風險和破壞周邊地區的天然景觀；
- (iv) 擬議的發展項目亦不符合有關「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」的城市規劃委員會規劃指引編號10，因為該項目和在小型屋宇施工期間及之後或須闢設的通道會影響現有的天然景觀；

- (v) 先前有一宗擬在申請地點興建小型屋宇的申請(編號 A/TP/291)，該宗申請於二零零二年十月四日經城規會覆核後被駁回，理由是擬議的發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向，以及倘有關申請獲批准，會為洞梓路以西的「綠化地帶」內的同類發展立下不良先例。另有四宗要求把申請地點的周邊地區由「綠化地帶」改劃為「鄉村式發展」地帶的申請，全部均於一九九八年八月至二零零四年十月期間遭城規會駁回。這次亦無有力的理據要偏離城規會先前駁回申請的決定；以及
- (vi) 至於申請人引述洞梓路以西近洞梓村的「綠化地帶」曾有數宗小型屋宇申請獲批准，委員應留意編號 A/TP/417 的申請所涉的擬議小型屋宇經城規會覆核後獲批准，因為城規會基於該宗個案情況特殊，涉及重建租約准許興建的現有屋宇，故予以從寬考慮。城規會批准該宗個案後，同意規劃署進行土地用途檢討後所提出的建議，認為應繼續把洞梓路以西地區劃為「綠化地帶」，並同意可准許在該「綠化地帶」的限定地區(文件的圖 A-1 上所示的 A 區)興建小型屋宇，但須符合城規會規劃指引編號 10 和「臨時準則」。其餘三宗規劃申請(編號 A/TP/482、A/TP/491 及 A/TP/505)均獲城規會批准，因為這些擬議的發展項目全部位於上述「綠化地帶」的限定地區內，並符合城規會規劃指引編號 10 和「臨時準則」。A 區可經洞梓路到達，並遠離密林區、斜坡及河溪，但這次的申請地點則不同，不單與洞梓路之間被一條沿岸樹木林立的寬闊河溪分隔，而且有茂密的植物覆蓋，並接近天然斜坡，會有水浸風險和斜坡安全問題。此外，為申請地點而闢設的通道和日後或須進行的斜坡鞏固工程，亦可能會令更多天然植物被清除。因此，這宗申請不符合城規會規劃指引編號 10

和「臨時準則」，不應如同該些獲批准的規劃申請一樣，可獲從寬考慮。

42. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

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

- (a) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關的規劃意向是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內並無提出有力的理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 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」，因為擬議的發展項目會對周邊地區的景觀、土力及排水造成不良影響；
- (c) 擬議的發展項目不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10 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，因為擬議的發展項目會影響該區現有的天然景觀；以及
- (d) 倘這宗申請獲批准，會為洞梓路以西的「綠化地帶」內的同類發展項目立下不良先例。倘這類申請都獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的天然環境及景觀質素下降。

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區李潔德女士出席會議，解答委員的提問。李女士此時離席。]

屯門及元朗區

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/415 擬把劃為「政府、機構或社區」地帶的  
屯門楊青路第131約地段第667號作靈灰安置所用途  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM/415B 號)

---

44. 秘書報告，鄭心怡女士和葉滿華先生已就此議項申報利益，因為他們現時與這宗申請的顧問之一英環香港有限公司有業務往來。小組委員會備悉葉先生已就未能出席會議致歉。由於申請人已要求小組委員會延期考慮這宗申請，小組委員會同意鄭女士可留在席上。

45. 秘書報告，申請人的代表於二零一一年九月二十一日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有時間回應政府部門和公眾的意見。申請人在來函中表示，申請人現正準備一些補充資料，供環境保護署考慮，並正安排與規劃署城市設計及園境組舉行會議。此外，申請人需要更多時間研究及回應警務處處長最新提出的意見，以及公眾在二零一一年九月二十七日後提出的意見。

46. 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。由於這已是申請人第三次要求延期，而小組委員會亦已批准延期共四個月，小組委員會不會批准再次延期。

## 議程項目 9

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/421 擬在劃為「綠化地帶」的屯門楊小坑村第131約地段第320號A分段及第320號餘段興建兩幢屋宇(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/TM/421A 號)

---

47. 秘書報告，申請人的代表於二零一一年九月二十一日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有時間回應政府部門就景觀方面提出的意見，以及聘請一名土地測量師確定有關的三棵樹的位置。此外，申請人須提交保護樹木建議，對景觀的影響作出補救。申請人的代表表示，申請人已取得進行土地測量的收費方案，並需要更多時間完成保護樹木建議。申請人亦表示已設法解決排水問題。

48. 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。由於這已是他們第二次要求延期，而小組委員會亦已批准延期共三個月，因此，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

## 議程項目 10

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/423 擬把劃為「其他指定用途」註明「酒樓餐廳／商場」地帶的屯門青山灣三聖街5號的最大總樓面面積由2 308平方米略為放寬至2 382.72平方米，以作准許的食肆用途(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/423 號)

---



49. 秘書報告，申請人的代表於二零一一年九月二十六日要求小組委員會延期一個月考慮這宗申請，讓申請人有時間擬備額外的繪圖和建築透視圖。

50. 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。

## 議程項目 11

### 第 16 條申請

#### [公開會議]

A/TM-LTY Y/221 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的屯門藍地新慶路第130約地段第464號A分段第1小分段、第464號B分段、第465號、第472號A分段餘段及第472號B分段餘段進行分層住宅發展  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM-LTY Y/221 號)

---

51. 秘書報告，鄭心怡女士和葉滿華先生已就此議項申報利益，因為他們現時與這宗申請的顧問之一英環香港有限公司有業務往來。小組委員會備悉葉先生已就未能出席會議致歉。由於申請人已要求小組委員會延期考慮這宗申請，小組委員會同意鄭女士可留在席上。

52. 秘書報告，申請人的代表於二零一一年九月二十日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有時間回應政府部門的意見。

53. 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。

[高級城市規劃師／屯門及元朗簡國治先生、黎定國先生、馮智文先生和袁承業先生此時獲邀到席上。]

## 議程項目 12

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/222 在劃為「鄉村式發展」地帶的  
屯門藍地第 130 約地段第 647 號 A 分段、  
第 647 號 B 分段、第 647 號 C 分段、  
第 647 號 D 分段、第 647 號 E 分段、  
第 647 號 F 分段、第 647 號 G 分段、  
第 647 號 H 分段、第 647 號餘段、  
第 648 號 A 分段、第 648 號 B 分段、  
第 648 號 C 分段及第 648 號餘段  
闢設臨時私人車輛停車場(只限私家車)  
(為期一年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM-LTY Y/222 號)

---

### 簡介和提問部分

54. 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) 闢設臨時私人車輛停車場(只限私家車)，為期一年；
- (c) 政府部門的意見——運輸署署長主要表示，停車場的運作不應對青山公路行人徑和單車徑的道路使用者造成干擾／滋擾。申請人須提供有關該臨時停車場的道路闊度／布局、內部布局和車輛掉頭的進一

步資料。他亦表示，由於該處沒有行人和車輛的專用範圍，預期車輛增多，會對行人更加危險。考慮到有關道路的闊度、申請用途的性質和地理分區，警務處處長反對這宗申請，因為該臨時停車場會帶來交通和安全問題。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，鑑於公眾擔心申請的用途可能發出噪音及影響空氣質素，申請人應與相關的提意見人聯絡，以釋除他們的憂慮。為審慎起見，應考慮物色另一個地點作申請的用途，避免對公眾造成環境滋擾；

- (d) 民政事務總署屯門民政事務專員留意到，公眾意見書提出的反對意見，大多與該停車場對交通的影響有關。對於反對人士的憂慮，應徵詢運輸署的意見；
- (e) 當局在法定公布期內收到 23 份公眾意見書，有關意見撮錄如下：
  - (i) 屯門新村村代表表示，由於申請地點位於該村的中心，當車輛穿過該條雙線單程路時，會危及行人和駕駛者的安全。他希望城規會審慎處理這宗申請；
  - (ii) 豫豐花園業主委員會反對這宗申請，理由是該停車場會對附近的環境構成問題，而且藍地區已有足夠的停車場和泊車位；
  - (iii) 植園業主立案法團大力反對這宗申請，主要理由包括該條單程路太窄，容易發生交通意外；過去曾發生數宗單車與私家車相撞的意外；車輛輾過植園出口的鐵板，造成噪音滋擾；路過的車輛增多，會污染空氣；街道照明不足；以及有關道路亦是行人的必要通道；

- (iv) 另有 20 人反對／大力反對這宗申請，主要理由是：
- 有關道路太窄，行人又多，分隔行人和車輛的設施不足，而有關通道在夜間的照明亦不足；
  - 車輛增多會污染該村的空氣；
  - 車輛輾過有關道路沿路的鐵板，會造成噪音滋擾，特別是在午夜時分；而人們在申請地點聚集，亦會造成噪音滋擾。
- (f) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請。有關評估撮錄如下：
- (i) 申請地點位於「鄉村式發展」地帶，而地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。雖然在申請地點內並沒有當局正在處理的小型屋宇申請，但申請地點毗鄰及連接申請地點的通道沿路則有很多民居。雖然該臨時停車場或可滿足當地村民的部分泊車需要，但申請人須證明這個臨時發展項目與周邊環境互相協調，並可妥善消除潛在的不良影響；
  - (ii) 至於對環境的影響，須留意的是，申請地點位於密集的鄉村羣中心，車輛須經一條很長的鄉村道路(約 150 米)穿越該鄉村羣，才到達申請地點。由於停車場每日 24 小時運作，加上規模較大(會設 50 個泊車位)及靠近村屋，預期仍然會對附近環境造成負面影響。就這方面而言，申請人在申請書內未有提供詳細資料，說明會採取何種措施紓減潛在的環境影響。環保署署長認為，為審慎起見，申請人應考慮物色另一個地點闢設臨時停車場，以免對公眾造成環境滋擾；

- (iii) 連接申請地點的通道狹窄，闊度只有約 2.5 米至 4.5 米。該通道沿路並沒有行人徑，所以道路安全問題值得關注。申請書內沒有資料證明申請地點內有足夠空間讓車輛迴轉。因此，運輸署署長和警務處處長對這宗申請都有負面意見；
- (iv) 雖然在同一「鄉村式發展」地帶內的同一地點曾有兩宗同類申請(編號 A/TM-LTY Y/154 及 184)分別於二零零七年及二零零九年獲小組委員會批准，但該兩宗申請與現時這宗申請有所不同。該兩宗同類申請所涉地點位於鄉村羣的邊緣，車輛通道設於為數較少的民居毗鄰。相關的政府部門對該兩宗申請沒有反對或負面意見。另外，如該兩宗申請的申請人所建議，申請地點不會進行夜間作業；以及
- (v) 申請地點東部曾涉及兩宗擬作臨時停車場用途(為期兩年)的申請(編號 A/TM-LTY Y/68 及 74)。連接這兩宗先前申請所涉的地點的擬議車輛通道的主要路段，與現時這宗申請相同。這兩宗先前的申請擬設的泊車位(約 30 個)，較現時這宗申請擬設的泊車位為少(約 50 個)，但小組委員會仍然拒絕這兩宗先前的申請，理由是該處沒有合適的車輛通道，因為擬議的車輛通道太窄，會對該車輛通道和這兩宗先前申請所涉的地點毗鄰的居民造成噪音滋擾。因此，拒絕現時這宗申請與小組委員會先前所作的決定一致。

55. 委員沒有就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

56. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 12.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- (a) 申請地點位於密集的已發展鄉村羣當中。申請人未能證明臨時發展項目不會對附近民居的環境造成不良影響；以及
- (b) 連接申請地點的通道狹窄。申請書內沒有提供資料，以解決交通量／車輛迴轉和道路安全的問題。

[陳家樂先生和馬錦華先生此時暫時離席。]

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗簡國治先生出席會議，解答委員的提問。簡先生此時離席。]

### 議程項目 13

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PN/32 在劃為「農業」地帶的  
元朗白泥第 135 約地段第 80 號(部分)及  
第 81 號(部分)和毗連政府土地  
闢設臨時康體文娛場所(釣魚場)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PN/32 號)

---

#### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 闢設臨時康體文娛場所(釣魚場)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——有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並無接獲公眾的意見，元朗民政事務專員也沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，認為有關的臨時用途可予容忍三年。有關評估撮述如下：
- (i) 申請地點位於「農業」地帶內，而這宗申請主要涉及把現有魚塘改作康樂用途的釣魚場。先前就同一用途批給的規劃許可（申請編號 A/YL-PN/20）最近於二零一一年八月十五日失效。該項規劃許可的所有附帶條件（包括美化環境、排水及消防裝置）都已履行。這宗申請並無提出填塘或挖塘的建議。漁農自然護理署署長並不反對這宗申請，並表示如採取適當的措施，以避免造成滋擾或環境衛生問題，則附近的魚塘及養魚活動不會受到影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境預計現有的景觀資源及景觀特色不會受到嚴重影響。因此，以臨時性質批准這宗申請不會損及「農業」地帶的長遠規劃意向；
- (ii) 有關發展對區內的交通、環境及排水造成負面影響的機會不大。據申請人所稱，平日每日約有四至八名訪客，而周末及公眾假期平均約有 15 至 25 名訪客，而且他們通常使用公共交通工具前往申請地點。相關的政府部門沒有對這宗規劃申請提出反對；以及
- (iii) 申請地點涉及兩宗先前申請（編號 A/YL-PN/8 及 20）。作康樂用途的釣魚場及燒烤地點的申請（申請編號 A/YL-PN/8）經覆核後，於二零零四年獲城規會批准，為期三年。城規會是基於申請人確已盡力改善申請地點的情況，以及所申請的用途對該區的交通及環境造成重大負面

影響的機會不大，才從寬考慮，批准該申請。小組委員會於二零零八年批准作康樂用途的釣魚場申請(編號 A/YL-PN/20)，為期三年，直至二零一一年八月十五日止。小組委員會主要是基於以下理由批准該申請：改建現有魚塘不會妨礙「農業」地帶的長遠規劃意向，以及對該區的環境及排水造成重大負面影響的機會不大。這宗申請並不包括燒烤地點，而且自上次批給許可以來，規劃情況並無重大改變。此外，自二零零四年以來，小組委員會／城規會經覆核後批准了白泥區「海岸保護區」地帶內六宗同類申請。批准這宗作康樂用途的釣魚場申請符合城規會／小組委員會先前就該區同類個案所作的決定。

58. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

59. 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，至二零一四年十月七日止，並須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上九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，申請地點的現有排水設施必須時刻保養；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一二年四月七日或之前)就申請地點的現有排水設施提交狀況記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；



- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一二年四月七日或之前)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；
- (e) 就上文(d)項條件而言，美化環境建議和保護樹木建議必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一二年七月七日或之前)落實，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一二年四月七日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，建議的消防裝置必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一二年七月七日或之前)落實，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 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；以及
- (i) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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，並會於同日撤銷，不再另行通知。

60. 小組委員會亦同意告知申請人下列事項：

- (a) 在申請地點繼續進行申請用途前，應已為規劃許可續期；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決任何與這項發展有關的土地問題；
- (c) 留意元朗地政專員的意見，即申請地點可經區內位於政府土地上的一條車路前往稔灣路。元朗地政處不會為該政府土地進行維修保養工程，亦不保證給

予通行權。申請人如獲批予規劃許可，元朗地政處會恢復處理申請人就地段第 81 號提交的短期租約／短期豁免書申請，以便把申請地點的違規情況納入規管。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等；

- (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，並與有關的地政及維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理及維修保養責任誰屬；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即須在申請地點入口實施足夠的排水措施，避免地面水由申請地點流往附近的公共道路和排水渠。路政署並不負責保養任何連接申請地點和稔灣路的通道；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即沿申請地點東面的邊界可以種植樹木，以及發現六棵樹木枯萎，而部分樹木的健康情況普通；
- (g) 留意漁農自然護理署署長的意見，即應採取適當措施，以免在申請用途運作期間，產生任何可能影響附近魚塘及養魚活動的滋擾及環境衛生問題；
- (h) 留意消防處處長的意見，即申請人須向消防處處長提交載有消防裝置建議的相關平面圖，以供批准：
  - (i) 有關平面圖須按比例繪畫，並訂明尺寸和佔用性質；以及
  - (ii) 擬議消防裝置的安裝位置須在建築圖則上清楚標示。

消防處收到正式提交的平面圖或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。倘申請人有意申請豁免設置上述某些規定的消防裝置，須提出理據供消防處處長考慮；

- (i) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請地點附近的水管未能用以裝設標準的柱形消防栓；
- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物均屬違例構築物，不應指定作這項申請獲核准的用途。若需在申請地點進行任何新的建築工程，必須事先取得建築事務監督的批准及同意，否則有關工程屬違例建築工程。此外，根據《建築物條例》的規定，申請人須委聘一名認可人士出任統籌人，以便統籌擬議的建築工程。如有需要，建築事務監督可根據屋宇署的清拆僭建物政策採取管制行動，清拆在已批租土地上搭建的違例建築物。批給規劃許可，不應視作當局認可申請地點上違反《建築物條例》的現有建築工程或違例建築工程。如擬議用途須獲發牌，則申請地點上擬用作這類用途的任何現有構築物均須符合建築物安全及發牌當局可能施加的其他相關規定；以及
- (k) 留意食物環境衛生署署長的意見，即申請用途產生的廢物視為行業廢物，而任何廢物，包括行業廢料及拆建廢料均不得棄置在食物環境衛生署管理的廢物收集設施內；有關土地作業時不應對附近環境造成任何環境滋擾；以及如擬經營食物業，應申請適合的牌照。

## 議程項目 14

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/350 在劃為「綠化地帶」及「未決定用途」地帶的元朗洪水橋田心第 124 約地段第 3246 號(部分)、第 3247 號(部分)、第 3248 號(部分)、第 3249 號(部分)、第 3251 號(部分)、第 3252 號(部分)、第 3335 號(部分)、第 3336 號(部分)、第 3337 號(部分)、第 3338 號(部分)和第 3339 號(部分)關設臨時露天貯物及環保回收工場(分拆及貯存可再用或棄用電腦)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/350 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時露天貯物及環保回收工場(分拆及貯存可再用或棄用電腦)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近及／或其通道有易受影響用途，預計發展項目會對環境造成滋擾。不過，過去三年，該署並沒有收到關於申請地點環境的投訴。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。申請地點約一半地方(52%)位於「綠化地帶」內，其餘地方則位於「未決定用途」地帶內。申請地點現時用作露天貯物，但沒有取得規劃許可。「綠化地帶」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。申請用途的性質與此地帶的規劃意向不符。倘批准這宗申請，會為該區的同類申請立下不良先例，破壞「綠化地帶」的完整，令景觀質素進一步下降；

- (d) 當局在公布期內收到一份由一名元朗區議員提交的公眾意見書。該名區議員主要基於環境方面的理由反對這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署並不支持這宗申請。有關的評估撮錄如下：
  - (i) 申請地點約一半地方位於偌大的「綠化地帶」內，此地帶於一九九六年六月十四日首次公布《屏山分區計劃大綱圖編號 S/YL-PS/1》時劃定，用以隔開洪水橋鄉鎮和西面的翠綠山坡。申請的用途即使屬臨時性質，也不符合「綠化地帶」的規劃意向。從景觀規劃的角度而言，總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，因為申請地點約一半位於「綠化地帶」的地方並不符合已規劃的景觀環境。他擔心倘批准這宗申請，會立下不良先例，引來與「綠化地帶」不協調的發展；
  - (ii) 申請地點西面及北面同一「綠化地帶」內的地區主要是空置土地，並有民居及耕地。申請的用途與區內仍然保留的鄉郊特色不相協調；
  - (iii) 城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 10「擬在『綠化地帶』進行發展而提出的規劃申請」訂明，根據一般推定，「綠化地帶」內不宜進行發展，城規會只在特殊的情況下，才考慮在「綠化地帶」進行新發展的申請，但有關申請必須具備極有力的規劃理據支持。在這方面，申請人在申請書內主要指出環保回收業務的優點，但沒有提供有

力的規劃理據，以支持在「綠化地帶」內進行申請的用途；

- (iv) 根據城規會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」，申請地點內劃為「綠化地帶」的地方位於第 4 類地區內，涉及這類地區的露天貯物用途申請，除非有特殊情況，否則通常會被拒絕。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離「綠化地帶」的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。申請地點屬第 4 類地區的那部分地方先前從未獲批給規劃許可。此外，政府部門亦對這宗申請提出負面意見；以及
- (v) 申請地點涉及五宗先前申請，其中除了三宗涉及「未決定用途」地帶但不涉及「綠化地帶」的申請獲批准外，其餘兩宗申請均遭拒絕。在同一「綠化地帶」內，曾有六宗涉及露天貯物用途的同類申請，全部遭小組委員會拒絕／經城規會覆核後被駁回。批准這宗申請會為有關的「綠化地帶」內其他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，會導致該區整體的環境質素下降。

62. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

63. 主席詢問，擬議的露天貯物及用作分拆及貯存可再用或棄用電腦的環保回收工場可否設於屯門環保園。敖國強先生答稱可以，並指出環保回收業對環保園的需求很大。

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

- (a) 有關的發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關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。有關的發展項目亦不符合城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 10 有關「擬在『綠化地帶』進行發展而提出的規劃申請」的規定，因為申請書內沒有提供有力的規劃理據支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」，因為申請地點內劃為「綠化地帶」的地方先前從未獲批給規劃許可，以作同類用途，而這宗申請亦無特殊情況足以令當局批准這宗申請，而且有關的政府部門就發展項目造成的環境和景觀影響提出了負面意見；以及
- (c) 批准這宗申請會立下不良先例，令其他同類用途在「綠化地帶」內擴散，倘這類申請都獲批准，累積影響所及，會令該區整體的環境質素下降。

[陳家樂先生此時返回席上。]

## 議程項目 15

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/354 擬在劃為「綜合發展區」地帶的  
元朗洪水橋第 124 約  
地段第 2371 號餘段(部分)、第 2413 號(部分)、  
第 2414 號餘段(部分)、第 2416 號餘段(部分)  
及第 2417 號餘段(部分)和毗連政府土地  
闢設臨時私家車及輕型貨車停車場  
(連附屬地盤辦公室)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PS/354 號)

---

## 簡介和提問部分

65. 高級城市規劃師／屯門及元朗黎定國先生告知委員，文件第 12.2(1)段所載的履行規劃許可附帶條件的期限應為二零一二年四月七日。接着，他簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時私家車及輕型貨車停車場(連附屬地盤辦公室)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——有關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局收到一名石埗村居民的一份公眾意見書。該名居民反對這宗申請，因為申請地點沒有車輛出入通道，申請的用途也太接近民居，而且政府土地不應用作私人發展；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為擬議的臨時停車場可予容忍三年。有關的評估撮錄如下：
  - (i) 雖然申請地點位於偌大的「綜合發展區」地帶內，此地帶主要供綜合發展／該區重建作住宅用途，但至今該地帶尚未有已知的發展計劃，因此，擬議的臨時停車場不會妨礙落實已規劃的長遠用途。周邊地區主要是空置土地、零星的民居和露天貯物場，因此擬議的發展項目與周邊的土地用途並非不相協調；
  - (ii) 以擬議發展項目的性質和規模而言，應不大可能會對周邊地區的環境、交通、排水和景觀造成嚴重的不良影響。環境保護署署長不反對這宗申請，並建議在規劃許可加入附帶



條件，限制作業時間、工場活動及停泊／存放車輛的類別，以減少對周邊環境可能造成的影響；以及

- (iii) 至於公眾提出的意見，石埗村位於申請地點北面約 400 米的地方，而且申請人已提出使用洪水橋田心路作為通往申請地點的通道。此外，擬議的停車場只設 10 個私家車泊車位和 3 個輕型貨車泊車位，另外亦只有 28.8 平方米的地方作附屬的貯物用途，因此應不大可能會對周邊地區的交通或環境造成嚴重影響。

66. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

67. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一四年十月七日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十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的任何時間，不得於申請地點進行拆車、修車、或其他工場活動；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／存放《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)或旅遊巴士；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須在申請地點的顯眼位置張貼告示，說明不得在申請地點停泊／存放《道路交通條例》所界定超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖架／拖頭)或旅遊巴士；

- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／存放未有根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛；
- (f) 在規劃許可有效期內，須保養申請地點現有各項根據編號 A/YL-PS/331 的申請設置的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年四月七日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在規劃許可有效期內，須護理申請地點現有的樹木；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年四月七日或之前)，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；
- (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(即在二零一二年七月七日或之前)，落實美化環境和保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年四月七日或之前)，設置邊界圍欄，而有關圍欄必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年四月七日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 就上文(l)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年七月七日或之前)，設置建議的消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；

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

68. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決發展項目所涉及的任何土地問題；
- (b) 這項規劃許可乃批給申請的用途／發展項目，並不表示當局會容忍現於申請地點內但非這宗申請所涵蓋的其他用途／發展項目(包括露天存放建築材料)。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) 留意元朗地政專員的意見，申請地點須從洪水橋田心路經由一條區內路徑才能到達，該路徑位於其他私人土地及政府土地上。元朗地政處不會為該幅政府土地進行維修保養工程，也不保證給予通行權。有關地段的擁有人須向元朗地政處提出申請，請准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違規情況正規化；而政府土地的佔用人則須就佔用政府土地一事，向元朗地政處提出申請，地政總署會以業主身分全權酌情考慮這些申請，倘批准申請，或會附加條款和條件，包括規定申請人支付地價或費用；

- (d) 採取環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓減環境影響措施，以盡量減少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，申請人須在申請地點的入口處實施足夠的排水措施，防止地面徑流由申請地點流往附近的公共道路／排水渠。路政署不負責維修保養任何連接申請地點與洪水橋田心路的通道；
  - (g) 留意消防處處長的意見，考慮到擬議構築物的設計／性質，他預計有需要設置消防裝置，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處長審批。此外，申請人亦須留意以下各點：
    - (i) 平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質；以及
    - (ii) 擬設消防裝置的位置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，便會制訂詳細的消防安全規定。申請人若擬申請豁免設置規定的消防裝置，必須提出理據予消防處處長考慮；以及
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，批給這項規劃許可，不應視作該署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。如發現違例情況，該署可根據該條例或其他成文法則採取適當的行動對付。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，必須正式提出申請，以待批准。用作辦公室及貯物的貨

櫃屬臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第VII部規管。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，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條有關緊急車輛通道的規定。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗黎定國先生出席會議，解答委員的提問。黎先生此時離席。]

### 議程項目 16

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HT/723 在劃為「綠化地帶」地帶的元朗廈村第125約地段第1372號和毗連政府土地進行填土工程(2.2米)，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/723號)

---

69. 秘書報告，申請人的代表在二零一一年九月二十二日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，以便申請人能夠根據漁農自然護理署(下稱「漁護署」)的建議，委聘園景承辦商提供詳細的技術意見，並請有關的園藝／園景承辦商就一些事項提供專家意見，有關事項包括改善申請地點作農業用途；使申請地點能夠與環境互相協調；擬定申請地點的改善建議，以便挖掘數個用作灌溉的貯水池；以及與反對者會面，商討申請地點的改善建議是否可為他們接受。申請人亦表示，已在二零一一年八月二十三日向漁護署提交改善泥土狀況的建議，並已在申請地點種植約600棵樹。此外，亦已在第1367號和第1368號地段開挖兩個水池，以測試申請地點改善建議的成效。

70. 秘書亦指出，當局正根據《城市規劃條例》，針對申請地點及其北面毗鄰地區(申請編號A/YL-HT/724)的非法填土和挖土工程，採取執行管制行動。

71. 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多兩個月時間準備將要提交的進一步資料。由於這已是申請人第三次要求延期，而小組委員會亦已批准延期共六個月，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]

A/YL-HT/724 在劃為「綠化地帶」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 1367 號、第 1368 號、第 1369 號及第 1370 號和毗連政府土地進行填土工程(1.9 米)，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/724 號)

---

72. 秘書報告，申請人的代表在二零一一年九月二十二日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，以便申請人能夠根據漁農自然護理署(下稱「漁護署」)的建議，委聘園景承辦商提供詳細的技術意見，並請有關的園藝／園景承辦商就一些事項提供專家意見，有關事項包括改善申請地點作農業用途；使申請地點能夠與環境互相協調；擬定申請地點的改善建議，以便挖掘數個用作灌溉的儲水池；以及與反對者會面，商討申請地點的改善建議是否可為他們接受。申請人亦表示，已在二零一一年八月二十三日向漁護署提交改善泥土狀況的建議，並已在申請地點種植約 600 棵樹。此外，亦已在第 1367 號和第 1368 號地段開挖兩個水池，以測試申請地點改善建議的成效。

73. 秘書亦指出，當局正根據《城市規劃條例》，針對申請地點及其南面毗鄰地區(申請編號 A/YL-HT/723)的非法填土及／或挖土工程，採取強制執行行動。

74. 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，再有多兩個月時間準備將要提交的進一步資料。由於這已是申請人第三次要求延期，而小組委員會亦已批准延期共六個月，小組委員會不會批准再次延期。

[馬錦華先生此時返回席上。]

[林群聲教授此時離席。]

## 議程項目 18

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/749 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村第 129 約地段第 3255 號(部分)、第 3256 號餘段(部分)及第 3257 號餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時汽車買賣及貨車停車場連汽車修理工場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/749 號)

---

### 簡介和提問部分

75. 高級城市規劃師／屯門及元朗馮智文先生告知委員，位於申請地點東面的弱智人士宿舍將於本月底或之前停業，而舍友最近已搬離宿舍。為收納上述最新資料，文件的相關段落已作修訂，而替代頁(第 6 及 9 至 13 頁)已提交委員考慮。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) 關設臨時汽車買賣及貨車停車場連汽車修理工場，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，因為申請地點附近(約 65 米外)及沿通路(屏廈路)有易受影響用途，預計會受到環境滋擾。然而，在過去三年並無接獲涉及申請地點的污染投訴；
- (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區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗為期三年的臨時申請。現將有關評估概述如下：
  - (i) 申請用途與該「綜合發展區」地帶附近的大部分用途(主要為露天貯物場及同類汽車修理工場)並非不相協調。此外，由於未有任何計劃／已知意向要落實分區計劃大綱圖所劃定的用途，因此，就這宗申請批給為期三年的臨時許可相信不會妨礙分區計劃大綱圖上「綜合發展區」地帶的規劃意向；
  - (ii) 至於環保署署長的意見，過去三年並無接獲涉及申請地點的環境投訴。為回應環保署署長關注的問題和紓緩潛在的環境影響，建議附加限制作業時間的規劃許可附帶條件。其他政府部門對這宗申請並無負面意見；
  - (iii) 小組委員會自一九九八年起曾批准六宗在申請地點的主要範圍作各種臨時露天貯物用途的先前申請。自批出先前的規劃許可以來，規劃情況並無重大改變。鑑於該區對露天貯物及港口後勤用途有需求，小組委員會最近



曾批准同類申請(編號 A/YL-HT/731 及 737)，容許在同一「綜合發展區」地帶內作同類臨時工場及停車場用途。由於申請地點接近這些同類申請所涉地點，批准這宗申請符合小組委員會先前的決定；以及

- (iv) 在申請地點發現有運油車停泊／維修。申請人表示，於申請地點內維修的運油車並非在運作中，也無運載危險品，與其他接受定期檢查的營業車輛無異。就此而言，消防處處長認為維修並無運載危險品的持牌危險品車輛不會增加火警危險。再者，位於申請地點東鄰的弱智人士宿舍將於本月底或之前停業，而舍友最近已搬離宿舍。因此，預計擬議發展不會涉及土地用途鄰接問題。

76. 敖國強先生在回應一名委員的提問時表示，最接近的民居位於申請地點以南約 65 米。

#### 商議部分

77. 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，至二零一四年十月七日止。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，不得於星期日或公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，只有獲得有效牌照／登記的車輛方可在申請地點停泊；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養根據申請編號 A/YL-HT/598 在申請地點落實的排水設施；

- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年四月七日或之前)提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年四月七日或之前)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(即在二零一二年七月七日或之前)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(即在二零一二年四月七日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一二年七月七日或之前)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未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 在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。

78. 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，並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，以及獲准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／費用等。前往申請地點的通路與鳳降村路直接相連。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」，以盡量減低可能造成的環境滋擾；
- (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) 留意消防處處長的意見，即申請人須向消防處提交附有消防裝置建議的相關平面圖，以供批核。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。平面圖須按比例繪製，並述明尺寸大小和佔用性質。此外，平面圖須清楚顯示安裝擬議消防裝置的位置。申請人若擬申請豁免提供若干消防裝置，須向消防處提供理據，以供考慮；以及

- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即建築事務監督可根據屋宇署管制違例建築工程的政策，在必要時採取執行管制行動，移除在申請地點上搭建的違例建築工程。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》的現有建築工程或違例建築工程。根據《建築物條例》，在申請地點上進行任何新的建築工程必須事先取得建築事務監督的批准和同意，而申請人亦須委任認可人士統籌擬議建築工程。倘若申請用途涉及發牌事宜，申請地點上任何擬作有關用途的現有構築物必須遵從建築物安全規定及發牌當局可能附加的其他相關規定。臨時辦公室、修理工場、貯物室及開放式棚架屬臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部管制。倘擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，均須根據《建築物條例》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 19

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/754 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村第 128 約地段第 34 號餘段(部分)、第 35 號(部分)、第 36 號(部分)、第 37 號(部分)、第 38 號(部分)、第 39 號(部分)及第 41 號(部分)闢設臨時露天建築材料存放場連附屬工場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-HT/754 號)

---

## 簡介和提問部分

79. 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) 臨時露天建築材料存放場連附屬工場，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，因為在申請地點附近(約40米外)和有關通道(鳳降村路和屏廈路)附近都有易受影響的用途，預計發展項目會對環境構成滋擾。不過，該署在過去三年並沒有收到涉及申請地點的任何關於環境方面的投訴；
- (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收到區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第12段的評估，規劃署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) 在有關的「綜合發展區」地帶內，申請地點的周圍主要是露天存放場，因此申請的用途與大部分周邊用途並非不相協調。此外，由於目前並未有時間表／已知的意向要落實分區計劃大綱圖上這個「綜合發展區」地帶的用途，因此，批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可，並不會妨礙落實該地帶的規劃意向；
  - (ii) 申請地點位於城市規劃委員會規劃指引「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號13E)所指的第1類地區。有關的發展項目符合城規會規劃指

引編號 13E 的規定，因為環保署署長所關注的問題可以通過在規劃許可加入限制作業時間的附帶條件來解決。其他相關的政府部門並沒有提出負面意見；以及

- (iii) 自二零零零年以來，小組委員會曾批准先前七宗由同一名申請人提交並涉及相同露天貯物用途(連或不連工場)的申請，編號分別為 A/YL-HT/160、181、265、266、401、402 和 572。自這些先前的申請獲批給許可以來，規劃情況並沒有重大改變。對於上一宗編號 A/YL-HT/572 的申請，申請人亦已履行規劃許可所有附帶條件，並符合相關要求。此外，小組委員會最近在同一「綜合發展區」地帶內，亦批准了擬作類似的臨時露天貯物和工場用途的同類申請。因此，批准現在這宗申請，與小組委員會先前所作的決定一致。

80. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

81. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一四年十月七日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於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，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須經常保養申請地點上根據編號 A/YL-HT/572 的申請所設置的排水設施；

- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年四月七日或之前)，提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年四月七日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一二年七月七日或之前)，落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年四月七日或之前)，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) 就上文(g)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年七月七日或之前)，落實美化環境和保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 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；
- (j) 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)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 在規劃許可的有效期屆滿後，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。

82. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 與申請地點的有關擁有人解決發展項目所涉及的任何土地問題；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點位於根據集體政府租契持有的舊批農地，契約載有限制，未經政府批准，不得在有關土地搭建任何構築物。申請人要向他提出申請，請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。地政總署將以業主身分全權酌情考慮有關申請，倘批准申請，或會附加條款和條件，包括規定申請人繳付地價或費用。申請地點必須由鳳降村路經一條位於政府土地和其他私人土地的區內路徑才能到達，他不會負責為該幅政府土地維修保養，亦不保證給予該路徑的通行權；
- (c) 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；
- (d) 留意運輸署署長的意見，申請人須向地政監督查核通往申請地點的道路／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) 留意消防處處長載於文件附錄 V 的意見，並把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處處長審批。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。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質。擬安裝消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示。此外，申請人須遵從載於文件附錄 VI 的《露天貯存用地良好作業指引》。申請人倘擬申請豁免設置某些消防裝置，須提出理據予他考慮；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，建築事務監督可按情況所需，根據該署針對違例建築物的



執法政策，採取執法行動，移除申請地點上的違例建築物。批給這項規劃許可，不應視作當局認可申請地點上違反《建築物條例》的現有建築物或違例建築物。申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程，必須先取得建築事務監督的許可和同意，申請人亦須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議建築工程。申請的用途倘須取得牌照，則申請地點上任何擬作該用途的現有構築物必須符合發牌當局可能施加的建築物安全和其他相關規定。改作臨時地盤辦公室、儲物房和電錶房的貨櫃及開放式棚架，均屬臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。若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；

- (g) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人應採取良好的作業方法和必需的控制措施，以免污染附近河道的河水；以及
- (h) 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。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。此外，申請地點附近的水管未能用以裝設標準的柱形消防栓。

## 議程項目 20

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/755 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村第125約地段第838號(部分)、第839號(部分)、第840號(部分)、第845號(部分)、第846號B分段餘段(部分)及第849號B分段餘段(部分)和毗連政府土地關設臨時物流中心連附屬泊車設施(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/755 號)

---

### 簡介和提問部分

83. 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) 關設臨時物流中心連附屬泊車設施，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為有易受影響的用途緊連申請地點和位於通道沿路(屏廈路)，預料發展項目會造成環境滋擾。不過，該署在過去三年並沒有收到涉及申請地點的任何關於環境方面的投訴；
- (d) 當局在法定公布期內收到一份公眾意見書，來自一名元朗區議員。該名提意見人對發展項目對附近屋邨造成噪音及污染影響，表示關注；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) 在有關的「綜合發展區」地帶內，申請地點的周圍主要是露天貯物場，因此申請的用途

與大部分周邊用途並非不相協調。此外，由於目前並沒有時間表／已知的意向要落實分區計劃大綱圖上這個地帶的用途，因此，批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可，並不會妨礙落實該地帶的規劃意向；

- (ii) 申請地點位於城市規劃委員會規劃指引「擬作露天貯物及港口後勤用途的規劃申請」(城規會規劃指引編號 13E)所指的第 1 類地區。有關的發展項目符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，因為當局只要在規劃許可加入附帶條件，限制作業時間和物料的堆疊高度，以及禁止工場活動和處理電器／電子產品／廢物，便可解決環保署署長和提意見人所關注的問題。其他相關的政府部門亦沒有提出負面意見；
- (iii) 小組委員會自二零零零年以來曾核准先前四宗涉及露天貯物及物流用途的申請。自該等先前的申請獲批給許可以來，規劃情況並無重大改變。由於該區對露天貯物及港口後勤用途有需求，小組委員會最近曾批准在同一「綜合發展區」地帶內的同類申請，涉及臨時停車場、露天貯物及後勤用途。批准這宗申請符合小組委員會先前的決定；以及
- (iv) 對於有公眾意見關注有關發展項目對附近的屋邨帶來噪音及污染影響，已建議在規劃許可附加條件，限制作業時間和物料的堆疊高度，以及禁止工場活動和處理電器／電子產品／廢物。

84. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

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

許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一四年十月七日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上九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，在申請地點邊界五米的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) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行回收、切割、拆卸、清洗、修理、壓縮和其他工場活動，包括維修貨櫃及車輛；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點處理(包括裝卸、拆除和貯存)電器／電子產品、電腦／電腦零件、陰極射線管、陰極射線管電腦顯示屏／電視機和陰極射線管器材；
- (f) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點內任何樹木的一米範圍內存放／棄置任何物料，亦不得停泊任何車輛；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須經常保養根據編號 A/YL-HT/555 的申請所設置的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年四月七日或之前)，提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在規劃許可有效期內，把申請地點西南邊的界線移離「屏廈路改善工程－餘下工程」(合約編號 CV/2006/01)的施工範圍，而有關情況必須符合土木工程拓展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(即在二零一二年四月七日或之前)，在申請地點設置圍欄，而有關情況必須符合土木工程拓展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(即在二零一二年四月七日或之前)，提交車輛進出通道建議連車輛迴轉範圍圖，而有關建議及圖則必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年七月七日或之前)，落實車輛進出通道建議，而落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (m) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年四月七日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 就上文(m)項條件而言，須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年七月七日或之前)，落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (o) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年四月七日或之前)，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；
- (p) 就上文(o)項條件而言，須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年七月七日或之前)，落實美化環境和保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (q) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(i)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；

- (r) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(j)、(k)、(l)、(m)、(n)、(o)或(p)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
- (s) 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。

86. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 這項規劃許可是批給申請的用途／發展項目，並不表示當局會容忍在申請地點露天存放電器／電子產品／廢物(包括但不限於打印機及陰極射線管顯示屏／電視機)或現時可能於申請地點內但非這宗申請所涵蓋的其他用途／發展項目。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；
- (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，申請地點位於根據集體政府租契持有的舊批農地，有關租契訂有限制，如未獲政府批准，不得在有關土地搭建構築物。申請人須向元朗地政專員提出申請，請准在申請地點搭建構築物或把該地點的違例情況正規化，並請准佔用該幅政府土地。地政總署會以業主的身分全權酌情考慮有關申請，倘批准申請，可能會附加條款和條件，包括規定申請人支付地價或費用。申請地點沿屏廈路的一小部分侵佔了政府土地(政府撥地編號 TYL 825)，該幅土地已批予土木工程拓展署總工程師／土地工程，以進行「屏廈路改善工程一餘下工程」。此外，進入申請地點亦須穿過政府土地(撥地編號 TYL 825)。申請人須把申請地點沿屏廈路的界線後移，並就任何接鄰問題徵詢土木工程拓展署總工程師／土地工程的意見，不過，他不保證會給予通行權；

- (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》，以盡量減低對環境可能造成的影響；
- (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／路徑的管理及維修保養責任誰屬；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須按照路政署最新制定的標準圖則 H1113 號和 H1114 號，或 H5133 號、H5134 號和 H5135 號(視乎何者配合毗鄰現有的行人路而定)，在出入口闢設一條車輛進出口通道。申請人亦須在申請地點入口實施足夠的排水措施，防止地面水由申請地點經出入口流往鄰近的公共道路／排水渠。路政署不會負責維修保養任何連接申請地點及屏廈路的通道；
- (g) 留意土木工程拓展署總工程師／土地工程的意見，申請地點外已闢設有矮柱和欄杆的車輛進出口通道及行人過路處。由於車輛進出口通道的闊度有限，再加上該處設有行人過路處，長車可能難以由申請地點左轉入屏廈路，或由屏廈路右轉入申請地點。申請地點的用途，不應影響沿已擴闊的屏廈路建成的排水渠的運作及日後的維修保養；
- (h) 留意消防處處長的意見，凡是貯物場、開放式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 米範圍的圍封構築物，應按佔用用途的需要提供認可的人手操作手提器具，而有關器具所在的位置應在圖則上清楚標示。申請人須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處處長審批。消防處在收到申請人正式提交的平面圖後，便會制定詳細的消防安全規定。平面圖須按比例繪畫，並註明尺寸和佔用性質，擬裝設消防裝置的位置須在平面圖上清楚標示。申請人須提供作物流用途的開放式棚架的詳情。申請人若擬申請豁免設置

某些消防裝置，須提出理據予消防處處長考慮；以及

- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，建築事務監督可按情況所需，根據該署針對違例建築物的執法政策，採取執法行動，移除在申請地點上的違例建築物。批給這項規劃許可，不應視作當局認可申請地點上違反《建築物條例》的現有建築物或違例建築物。申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程，須先取得建築事務監督的許可和同意。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議建築工程。倘若申請的用途須取得牌照，則申請地點上任何擬作該用途的現有構築物必須符合發牌當局可能施加的建築物安全及其他相關規定。

## 議程項目 21

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-LFS/224 擬在劃為「自然保育區」地帶、  
「綠化地帶」及「其他指定用途」註明  
「綜合發展及濕地改善區」地帶的  
元朗流浮山豐樂園第123約地段第1457號餘段及  
毗連政府土地進行綜合住宅發展  
並闢設濕地自然保育區、填塘及挖堤壘，  
使濕地不會淨減少  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-LFS/224 號)

---

87. 秘書報告，這宗申請由長江實業(集團)有限公司、新鴻基地產發展有限公司及遠東發展有限公司的一家附屬公司 Mutual Luck Investment Limited 提交。鄭恩基先生及林群聲教授已就此議項申報利益，因為鄭先生及林教授現時與新鴻基地產發展有限公司有業務往來。鄭心怡女士已就此議項申報利益，因為她現時與這宗申請的顧問雅博奧頓國際設計有限公司及英環香港有限公司有業務往來。葉滿華先生已就這宗申請申報利益，因為他現時與英環香港有限公司有業務往來。小組委員會



備悉葉先生已就未能出席會議致歉。由於申請人已要求延期考慮這宗申請，因此小組委員會同意鄭先生、林教授及鄭女士可以留在席上。

88. 秘書報告，申請人的代表於二零一一年十月四日要求小組委員會延期一個月考慮這宗申請，讓申請人有更多時間作出準備，以便全面回應政府部門就這宗申請所提出的意見。

89. 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。

## 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-LFS/225 為批給在劃為「康樂」地帶的元朗流浮山第129約地段第2227號(部分)的臨時露天存放雲石連附屬工場用途的規劃許可(申請編號A/YL-LFS/183)續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/225 號)

---

### 簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

(b) 為批給臨時露天存放雲石連附屬工場用途的規劃許可(申請編號 A/YL-LFS/183)續期三年；

- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途(最接近者在約 55 米外)，而且通道(深灣路)亦然，預料發展項目對會對環境造成滋擾。不過，該署在過去三年並無收到涉及申請地點的任何關於環境方面的投訴。其他相關的政府部門對這宗申請亦沒有反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期內收到一份由一名元朗區議員提交的公眾意見書。提意見人反對這宗申請，理由是申請人從未說明發展項目的作業時間，而且工場發出的噪音滋擾附近居民；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) 雖然申請的用途不符合「康樂」地帶的規劃意向，但申請地點並沒有要即時進行的發展建議，而且申請的用途只屬臨時性質，暫時可予容忍。該區多是露天貯物場，只有少數民居，因此這個發展項目與該區的整體特色並非不相協調；
  - (ii) 現在這宗申請是要為批給編號 A/YL-LFS/183 的申請的規劃許可續期。這宗續期申請符合城規會規劃指引編號 34B，因為自從上次批給規劃許可以來，規劃情況並沒有重大改變，申請為期三年的規劃許可亦是合理的要求，批准規劃許可續期也不會對規劃方面造成不良影響，而且申請人亦已按要求履行附加於規劃許可的全部條件；
  - (iii) 發展項目符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)，因為按文件的建議加入規劃許可附帶條件，限

制作業時間及駛入申請地點或在該地點停泊或作業的車輛類別，以及禁止在申請地點進行車輛維修工場用途，便可解決環保署署長及提意見人關注的問題。有關政府部門並沒有提出負面意見；

(iv) 自二零零零年以來，小組委員會曾批准先前數宗擬在申請地點闢設相同用途的申請(編號 A/YL-LFS/57、60、78、125 及 183)。由於該區對露天貯物用途有需求，小組委員會／城規會曾批准一些在同一「康樂」地帶的同類申請，涉及各類臨時露天貯物／港口後勤用途。自從批准先前及同類的申請以來，有關的規劃情況並沒有重大改變，這次批准這宗申請，也就與小組委員會先前作出的決定一致；以及

(v) 關於公眾意見書提及作業時間和工場發出噪音的問題，申請人在先前獲批准的申請(編號 A/YL-LFS/183)及現在這宗申請都建議發展項目的作業時間為上午七時至晚上十一時，但小組委員會考慮到環保署署長提出的環境問題，先前批准編號 A/YL-LFS/183 的申請時，規定發展項目的作業時間縮短為上午七時至晚上七時。至於現在這宗申請，亦建議繼續規定發展項目的作業時間縮短為上午七時至晚上七時。

91. 委員沒有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」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一一年十月十一日至二零一四年十月十日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至翌日早上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) 在規劃許可有效期內，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的車輛(包括重型貨車及貨櫃車／拖架／拖頭)駛入申請地點或在該地點停泊或作業；
- (d) 在規劃許可有效期內，不得有超過 10 米長的車輛駛入申請地點或在該地點停泊或作業；
- (e) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點設置車輛維修工場；
- (f) 在規劃許可有效期內，須經常保養根據先前獲批准的編號 A/YL-LFS/183 的申請所設置的現有排水設施；
- (g) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一二年四月十日或之前)，提交根據編號 A/YL-LFS/183 的申請獲認可的現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一二年四月十日或之前)，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；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在規劃許可開始續期之日起計九個月內(即在二零一二年七月十日或之前)，落實美化環境及保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一二年四月十日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (k) 就上文(j)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一二年七月十日或之前)，落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(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；
- (m) 如在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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，須把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

93. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 這項規劃許可乃批給申請的臨時露天存放雲石連附屬工場用途，並不表示當局會容忍現時於申請地點內但非這宗申請所涵蓋的修車工場用途或其他用途／發展項目。申請人須立即採取行動，中止未獲規劃許可的用途／發展項目；
- (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) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點位於根據集體政府租契持有的舊批農地，有關租契訂有限制，如未經政府批准，不得在關土地搭建任何構築物。如發現有違反短期豁免書編號 2576 的情況，元朗地政處將採取執法行動對付。對於位於私人土地及政府土地的那條可通往深灣路的區內路徑，元朗地政處不會為該路徑在政府土地的部分進行維修保養工程，亦不保證給予通行權；

- (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》，以盡量減少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) 留意消防處處長的意見，申請人把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處處長審批。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。平面圖須按比例繪製，並述明尺寸和佔用性質。擬安裝消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示。如現時已有構築物，最好以實地照片顯示。申請人亦須遵守載於文件附錄 VI 的《露天貯存用地良好作業指引》。申請人若擬申請豁免設置某些消防裝置，須提出理據予消防處處長考慮；以及
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，建築事務監督可按情況所需，根據該署針對違例建築物的執法政策，採取執法行動，移除申請地點上的違例建築物。批給這項規劃許可，不應視作當局認可申請地點上違反《建築物條例》的現有建築物或違例建築物。申請人若擬在申請地點進行任何新的工程，必須先取得建築事務監督的許可及同意，並須根據《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議建築工程。申請的用途倘須取得牌照，則申請地點上任何擬作該用途的現有構築物必須符合發牌當局可能施加的建築物安全及其他相關規定。

## 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-LFS/226 在劃為「住宅(戊類)」地帶的元朗流浮山  
第 129 約地段第 2201 號(部分)、第 2219 號  
餘段(部分)、第 2225 號(部分)、第 2339 號  
A 分段(部分)及第 2341 號(部分)  
臨時露天存放建築材料及金屬製品(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-LFS/226 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築材料及金屬製品，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」)不支持這宗申請，因為在申請地點附近有易受影響的用途(最接近者約在 8 米外)，而且有關的通道(深灣路)亦然，預計發展項目會對環境造成滋擾。他並表示，在二零零九年有涉及申請地點的投訴，一宗關於空氣污染，兩宗關於噪音，一宗關於水質污染；另外在二零一零年也有指申請地點污染空氣、發出噪音污染和污染水質的投訴，分別有一宗、三宗和兩宗。自上次批准編號 A/YL-LFS/204 的申請以來，該署再收到一宗指申請地點發出噪音的投訴；
- (d) 在法定公布期內，當局收到四份公眾意見書，有關意見撮錄如下：
  - (i) 一名立法會議員反對這宗申請，理由是流浮山已有很多貨櫃車停車場和回收場。這些停

車場和回收場引致有大量重型車輛往來，又造成噪音滋擾及衛生問題，已嚴重影響附近的居民。最近亦有不少申請提出在申請地點附近臨時露天存放建築材料及機械。倘核准這些申請，附近居民會受到更大的滋擾。他的議員辦事處已收到不少新界鄉郊地區居民的投訴，指這些貨櫃車停車場和回收場發出噪音，造成滋擾。提意見人要求小組委員會拒絕這宗申請；

- (ii) 一名元朗區議員反對這宗申請，理由是申請地點非常接近民居，在申請地點起卸建築材料及金屬製品，難免會發出噪音，令附近居民受到滋擾。此外，由於通往申請地點的車輛通道凹凸不平，重型車輛載運建築材料及金屬製品經過時，亦會產生噪音和塵埃問題。提意見人要求小組委員會體諒附近居民的苦況，拒絕這宗申請；以及
- (iii) 兩名區內居民提交了一式一樣的信件，表示反對這宗申請。兩名提意見人認為，由於申請地點接近旅遊和住宅區，所以申請地點上露天貯物用途的經營者必須遵守規劃許可附帶條件。可是，部分露天貯物場(正如編號A/YL-LFS/211的申請所涉及貯物場)卻在民居附近採用超過十層高的起重機起卸大型工字鐵，並使用重型車輛／貨櫃車在狹窄的深灣路載運這些材料，以及在晚間和星期日作業，造成噪音滋擾。一些露天貯物場更在沒有消防裝置下經營。過去數年，曾發生多宗火警、工業意外和盜竊事件。申請地點一直以來都用作露天存放舊電腦及電腦顯示屏，這些物件內藏的重金屬會對該區居民的健康和農產品／蠔田造成影響。兩名提意見人亦關注日後會有申請提出在深灣路向海一邊闢設露天貯物場，故認為當局應拒絕這宗露天貯物用途的申請。他們並建議，為易於



監管，所有露天貯物場應集中在一幅土地上，使居民免受影響；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，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) 儘管申請的用途並不符合「住宅(戊類)」地帶的規劃意向，但申請地點沒有須即時進行的發展計劃，而且申請的用途屬臨時性質，暫時可予容忍。該區多是露天貯物場，只有少數民居，因此，這個發展項目與該區的整體特色並非不相協調；
  - (ii) 發展項目符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途」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)的規定，因為按文件的建議加入規劃許可附帶條件，限制作業時間和物料的堆疊高度、禁止工場活動和處理電器／電子產品／廢物，以及限制所用車輛的類別，便可解決環保署署長和提意見人所關注的問題，而且其他相關的政府部門亦無提出負面意見；
  - (iii) 自一九九七年以來，小組委員會曾批准先前多宗擬在申請地點闢設類似露天貯物用途的申請(編號 A/YL-LFS/19、35、43、47、61、88、159 和 204)。申請人已履行對上一宗編號 A/YL-LFS/204 的申請的全部規劃許可附帶條件。由於當局在二零零九年和二零零一年收到 10 宗關於申請地點造成污染的投訴，所以對上一宗編號 A/YL-LFS/204 的申請只獲批給為期一年的規劃許可，以監察申請地點的情況。自上次批給規劃許可以來，當局又收到一宗關於申請地點發出噪音的投訴，因此，建議這次亦批給為期較短的規劃許可，只是一年而非申請人所要求的三年，以便繼續監察申請地

點的情況。此外，應告知申請人，倘在規劃許可有效期內，有涉及申請地點的任何關於環境方面的投訴成立，申請人日後再提出的申請將不會獲小組委員會從優考慮；

- (iv) 由於該區對露天貯物用途有需求，城規會／小組委員會曾批准多宗在同一「住宅(戊類)」地帶的同類申請，涉及各類臨時露天貯物／港口後勤用途。由於自批給先前的規劃許可以來，有關的規劃情況並無重大改變，這次批准這宗申請，也就與城規會／小組委員會先前作出的決定一致；以及
- (v) 關於公眾的意見，已建議在規劃許可加入附帶條件以解決提意見人所關注的問題。此外，亦建議批給為期較短的一年規劃許可期，而非申請人所要求的三年許可，以監察申請地點的情況。關於在申請地點使用重型機械的問題，倘在運作上有需要使用起重機起卸所存放的材料，申請人必須遵守《安全使用流動式起重機工作守則》。關於流浮山的旅遊發展，申請地點距離流浮山市場超過150米。此外，批給這宗申請臨時性質(為期一年)的規劃許可，並不會妨礙落實把流浮山發展為旅遊點的長遠規劃意向，況且，旅遊亦有賴私營界別推動發展。

95. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

96. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可屬臨時性質，有效期為一年(而非建議的三年)，至二零一二年十月七日止，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，不得於晚上七時至翌日上午七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，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，在申請地點邊界五米範圍內存放的物料的堆疊高度不得超過圍欄的高度；
- (d) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行維修、清洗、拆卸及工場活動；
- (e) 在規劃許可的有效期內，不得在申請地點處理(包括起卸、拆除及貯存)電器／電子產品、電腦／電腦零件、陰極射線管及陰極射線管電腦顯示屏／電視機及陰極射線管器材；
- (f) 在規劃許可有效期內，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的車輛(包括重型貨車及貨櫃車／拖架／拖頭)駛入申請地點或在地點停泊或作業；
- (g) 在規劃許可有效期內，不得有車身超過 10 米長的車輛駛入申請地點或在該地點停泊或作業；
- (h) 在規劃許可有效期內，須經常保養根據先前獲批准的編號 A/YL-LFS/204 的申請所設置的現有排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一二年一月七日或之前)，提交根據編號 A/YL-LFS/204 的申請獲認可的現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一二年一月七日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年四月七日或之前)，落

實消防裝置建議，而落實情況須符合消防處處長或城規會的要求；

- (l) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一二年一月七日或之前)，提交美化環境及保護樹木建議，而有關建議須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (m) 就上文(l)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年四月七日或之前)，落實美化環境及保護樹木建議，而落實情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (n) 如在規劃許可有效期內未有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (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；以及
- (p) 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。

97. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 須先取得規劃許可，方可在申請地點繼續進行有關的發展；
- (b) 留意批給有效期較短(為期一年)的許可及設定較短的履行規劃許可附帶條件期限，是為監察申請地點的情況。倘在規劃許可有效期內，有涉及申請地點將任何關於環境方面的投訴成立，申請人日後再提出的申請將不會獲小組委員會從優考慮；

- (c) 與申請地點的有關土地擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點位於根據集體政府租契持有的舊批農地，有關租契訂有限制，如未經政府批准，不得在有關土地搭建構築物。申請人須向他提出申請，請准在申請地點搭建構築物或把違例情況正規化，地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，如批准申請，或會附加條款和條件，包括規定申請人繳付地價或費用。申請地點必須由深灣路經一條位於私人土地的區內路徑才能到達，他不保證給予該通道的通行權；
- (e) 遵行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》，盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (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) 留意消防處處長載於文件附錄 V 的意見，並把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處處長審批。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。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和使用性質。擬裝設消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示。此外，申請人須遵守文件附錄 VI 所載的《露天貯存用地良好作業指引》。申請人若擬申請豁免設置某些消防裝置，須提出理據予消防處處長考慮；
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，建築事務監督可按情況所需，根據該署針對違例建築物的執法政策，採取執法行動，移除申請地點上的違例建築物。批給這項規劃許可，不應視作當局認可申請地點上違反《建築物條例》的現有建築物或違例建築物。申請人若擬在申請地點進行任何新的建築

工程，須先取得建築事務監督的許可和同意。申請人亦須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議建築工程。申請的用途倘須取得牌照，則申請地點上任何擬作該用途的現有構築物必須符合發牌當局可能施加的建築物安全及其他相關規定；以及

- (i) 倘在運作上有需要使用起重機起卸所存放的材料，申請人必須遵守勞工處處長發出的《安全使用流動式起重機工作守則》。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗馮智文先生出席會議，解答委員的提問。馮先生此時離席。]

## 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-KTS/548 擬在劃為「自然保育區」地帶的元朗凹頭附近的山坡位置的政府土地進行挖土工程(進行土地勘測工作以評估斜坡穩定性)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/548 號)

---

### 簡介和提問部分

98. 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) 擬進行挖土工程(進行土地勘測工作以評估斜坡穩定性)；
- (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區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見－根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。儘管擬議挖土工程位於「自然保育區」地帶內，但基於公眾安全理由，實有需要進行土地勘測工作以評估斜坡穩定性，以便展開斜坡工程(如有的話)，因此值得特別考慮。擬議挖土工程涉及九個鑽孔和 21 個探井，總面積約 49.5 平方米，規模細小。有關工程不涉及砍樹，而鑽孔／探井及工程範圍在土地勘測工作完成後將會恢復原狀／進行美化工程。擬議工程亦會使用直升機運送設備。申請地點位於較偏遠地區，遠離住宅發展或其他易受影響用途。因此，擬議挖土工程不大可能對附近地區的環境、生態或景觀造成負面影響。獲諮詢的相關政府部門並無就申請提出負面意見。當局亦會告知申請人，須在進行擬議工程期間遵從和落實生態評估報告(已於較早前提交漁農自然護理署署長)及「建築合約的污染控制條款建議」(由環境保護署署長頒布)內所建議的紓緩措施。

99. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

100. 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。這項規劃許可的有效期至二零一五年十月七日止。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：

- (a) 在展開工程前，須提交擬議土地勘測工作的評估報告，以處理對隧道專用範圍的影響，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；

- (b) 落實上文(a)項的評估報告中所建議的紓緩措施(如有的話)，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (c) 如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；以及
- (d) 按申請人所建議，在擬議發展完成後，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。

101. 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，即申請地點位於未撥用的政府土地。申請人須向地政總署申請「批准信」，以進入政府土地展開擬議工程。相關工程範圍以後的斜坡維修責任將由申請人承擔。此外，申請人須向地政總署申請「挖掘准許證」。除非已獲發相關文件和許可，並已繳付所訂明費用，否則不可展開任何工程。電塔編號 4CPA55 涵蓋於地政總署總產業測量師／產業管理於二零零零年十二月四日發出的踏石角牌照協議及於二零零四年七月二十六日發出的增補協議內。電塔編號 4CPH53 和 4CPH54 則涵蓋於地政總署總產業測量師／產業管理於二零零零年十二月四日發出的大亞灣牌照協議內。申請人在展開擬議工程時須遵從相關牌照協議的條款及條件。由於擬議工程位於殮葬區 YL32 的許可墓地內，申請人須在展開工程前遵從元朗民政事務專員及相關鄉村村代表的規定。於電塔編號 4CPH53 展開的擬議工程位於政府撥地編號 GLA-YL62(撥給地政總署測繪處)和斜坡及擋土牆編號 6NE-C/DT11(屬於地政總署的職權範圍)附近，申請人須在展開工程前諮詢相關部門；
- (b) 留意漁農自然護理署署長的意見，即申請人須在進行擬議工程(包括闢設／擴闊通道，如有的話)期間



遵從和落實生態評估報告(已於較早前提提交該署)內所建議的各項紓緩措施；

- (c) 留意環境保護署署長的意見，即申請人須落實「建築合約的污染控制條款建議」，有關建議可於該署的網站瀏覽；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即倘若擬議工程在政府土地展開，該等工程獲豁免受《建築物條例》的條文規管。否則，任何擬議新工程均須根據《建築物條例》提交正式申請，以供批准。此外，若斜坡改善和地基工程所涉及的建築物位於政府批出租契或契約的土地上，則須受《建築物條例》規管；以及
- (e) 留意機電工程署署長的意見，即任何時間均不得在架空電纜導線的九米範圍內，蓋搭柵架及操作起重機和吊機。申請人須遵從在架空電纜附近展開工程所須採取的安全預防措施。在申請地點搭建任何構築物前，申請人及／或其承辦商須根據《香港規劃標準與準則》的規定，遵從有關的安全要求和與架空電纜至少保持最低的安全距離。所有人士在供電電纜附近進行工程時，須遵守該署根據《供電電纜(保護)規例》所制訂的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

## 議程項目 25

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/290 在劃為「鄉村式發展」地帶的  
元朗紅棗田村第 117 約地段第 239 號  
B 分段(部分)臨時露天存放及存放舊衣物、  
廢鐵、舊電器及家庭用品(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TT/290 號)

---

## 簡介和提問部分

102. 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) 臨時露天存放及存放舊衣物、廢鐵、舊電器及家庭用品(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，環保署於二零一一年三月接獲一宗有關涉嫌違例發展的投訴，該署派員到申請地點視察，得悉申請地點的情況良好，當時沒有發現環境滋擾。不過，他並不支持這宗申請，因為申請地點的南鄰及西鄰(距離申請地點約 1 米至 10 米)和附近有易受影響的用途(民居／住用構築物)，預料有關發展會對環境造成滋擾。此外，這宗申請的擬議露天貯物用途包括存放舊電器。該署人員最近巡查申請地點，發現申請地點已完全鋪築地面，但沒有發現拆卸舊電器的活動。不過，部分舊電器在露天範圍包裝和存放，對環境有負面影響，因為附近地區的土地可能被從申請地點流出來的雨水污染；
- (d) 當局在法定公布期內接獲一份由區內人士(即一名元朗區議員)提交的反對書，反對的理由是擬議發展接近民居，運送和貯存貨物會造成噪音、塵埃滋擾和污染問題；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。有關評估撮載如下：
  - (i) 有關發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。此地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。設立此地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在地帶內，使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益。有關發展

與附近主要具鄉郊和住宅特色的環境不相協調。雖然申請地點附近有零散的露天貯物場／貯物場、工場和停車處，但大部分均屬涉嫌違例發展，規劃事務監督可對其採取管制行動。申請書內並無提出充分的規劃理據，支持偏離「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (ii) 這宗申請不符合城市規劃委員會(下稱「城規會」)就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)，即沒有特殊情況支持從寬考慮申請；申請地點先前沒有獲批給規劃許可；以及有關政府部門就申請提出負面意見和區內人士反對申請。就此，環保署署長不支持申請，因為申請地點附近有易受影響的用途。此外，環保署署長認為在申請地點的露天範圍存放舊電器對環境有負面影響，因為附近地區可能被從申請地點流出來的雨水污染；以及
- (iii) 在同一「鄉村式發展」地帶內，小組委員會從未批准作露天貯物用途的同類申請。批准這宗申請，會為「鄉村式發展」地帶內同類的申請立下不良先例。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區整體的環境素質下降。

103. 委員沒有就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

104. 主席就申請地點東北面的露天貯物場和工場提出問題，袁承業先生在回應時表示該等貯物場和工場大多屬涉嫌違例發展，規劃事務監督可對其採取管制行動。申請用途與申請地點附近的住宅用途不相協調。

105. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審視文件第 13.1 段所載拒絕申請的理由，認為該等理由恰當。有關理由如下：

- (a) 有關發展不符合分區計劃大綱圖上「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。此地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。設立此地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在地帶內，使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益。有關發展與附近主要具鄉郊和住宅特色的環境不相協調。申請書內並無提出充分的規劃理據，支持偏離規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 有關發展不符合城市規劃委員會(下稱「城規會」)就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)，即沒有特殊情況支持從寬考慮申請；申請地點先前沒有獲批給規劃許可，以及有關政府部門就發展提出負面意見和區內人士反對進行發展；
- (c) 申請人未能在申請書內提供資料，以證明有關發展不會對附近地區的環境、景觀及排水造成負面影響；以及
- (d) 批准這宗申請，會為「鄉村式發展」地帶內同類的申請立下不良先例。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區整體的環境素質下降。

## 議程項目 26

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/291 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗深涌村第 120 約地段第 3314 號 A 分段及第 3314 號餘段進行臨時「私人游泳池」用途的規劃許可(申請編號 A/YL-TT/233)續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/291 號)

---

### 簡介和提問部分

106. 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) 為進行臨時「私人游泳池」用途的規劃許可(申請編號 A/YL-TT/233)續期三年；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門沒有對申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期內沒有接獲任何公眾意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 12 段的評估，認為所申請的臨時用途可予容忍三年。這宗申請是為進行臨時私人游泳池用途的規劃許可(申請編號 A/YL-TT/233)續期。該私人游泳池供申請地點北部兩幢小型屋宇的居民作康樂用途。由於該游泳池的面積及規模不大，而且有關設施只涉及一個露天地下構築物，因此不會對該區的鄉郊特色造成負面影響。根據元朗地政專員的記錄，申請地點現時沒有正在處理的小型屋宇申請。批給這宗申請屬臨

時性質的許可，不會令申請地點的長遠規劃意向難以落實。申請大致符合城規會規劃指引編號 34B「有關臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」的規定，即自先前的規劃申請(編號 A/YL-TT/233)獲批准以來，規劃情況一直沒有重大改變，而且申請人已履行上一宗申請的所有規劃許可附帶條件。此外，相關政府部門沒有對申請提出負面意見，區內人士亦沒有表示反對。

107. 委員沒有對申請提出問題。

#### 商議部分

108. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一一年十二月十日至二零一四年十二月九日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點內的排水設施必須時刻妥為保養；
- (b) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即二零一二年六月九日或之前)提交現有排水設施的記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即二零一二年六月九日或之前)提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，須在規劃許可續期之日起計九個月內(即二零一二年九月九日或之前)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；
- (e) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及

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

109. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 與申請地點的其他相關擁有人解決有關發展所涉及的任何土地問題；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，即這宗申請所涉及的私人土地位於以集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定事先未得政府批准，不得搭建任何構築物。元朗地政處已發出擬議短期豁免書編號 3179 及 3180，以准許在地段第 3314 號 A 分段及第 3314 號餘段搭建構築物作私人游泳池連濾水機房用途。然而，有關地段擁有人仍須向元朗地政處申請，以獲准搭建構築物或把申請地點上任何違例構築物納入規管。地政總署會以土地業權人的身分全權酌情考慮該等申請。倘有關申請獲得批准，申請人須遵守地政總署可能附加的條款及條件，包括繳付地價或費用等。申請地點可經延伸自深涌路，並位於政府土地及其他私人土地上的一條非正式路徑前往，地政總署不會為該塊政府土地進行保養工程，也不保證給予通行權；
- (c) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即申請地點西南面角落的其中一棵樹已被剪頂，情況普通，因此須以一棵健康、樹形均稱，主幹筆直的樹木取代；以及
- (d) 留意機電工程署署長的意見，即申請人及／或其承辦商須向供電商索取電纜圖則，以確定申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所得的電纜圖則，如申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，則申請人及／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，如有需要，應要求供電商改變地下電纜(及／或架空電纜)的路線，使之遠離擬議構築物附近。此外，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》所制訂的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

## 議程項目 27

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/537 在劃為「未決定用途」地帶的元朗公庵路第 119 約地段第 1399 號(部分)、第 1401 號 A 分段至 D 分段(部分)及第 1402 號(部分)闢設臨時貨倉存放建築材料、舊車輛及雜項貨物(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/537 號)

---

### 簡介和提問部分

110. 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) 闢設臨時貨倉存放建築材料、舊車輛及雜項貨物，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，原因是申請地點南鄰及西南鄰有易受影響的住宅用途，預計會出現環境滋擾。他亦表示，當局於二零零九年三月接獲一宗有關空氣污染的環境投訴，當中涉及申請地點一間食油循環再造工場產生異味。二零零九年六月，當局發現工場的設備已被移走，並沒有再進行作業；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲一份由元朗區議員提交的公眾意見。提意見人認為先前的規劃許可一再被



撤銷，反映申請人缺乏誠意履行規劃許可附帶條件，因此當局應拒絕這宗申請；以及

(e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，認為該項臨時用途可予容忍三年。有關評估撮錄如下：

(i) 該項發展與「未決定用途」地帶的規劃意向並無抵觸，設立該地帶是為了應付不斷增加的露天貯物用地需求，以貯存不能存放於普通倉庫的貨物。此外，有關發展與附近混雜貨倉、露天貯物場及工場的地區並非不相協調。由於現時沒有已知的永久發展計劃，因此就這宗申請批給屬臨時性質的規劃許可並不會妨礙落實該區的長遠用途；

(ii) 關於環保署署長的意見，有關發展主要是把密封的貨倉構築物作存放用途，而投訴源頭(即食油循環再造工場)已遷離申請地點。此外，申請人在其申請書內建議不會在晚上六時至翌日早上九時，以及星期日和公眾假期在申請地點進行作業，亦不會在申請地點露天貯物和進行工場活動。通過採取上述措施，預計有關發展不會對附近地區的環境造成嚴重影響。為了解決環保署署長所關注的問題，建議附加規劃許可附帶條件，限制作業時間；禁止存放電子廢物；禁止露天貯物和進行工場活動；以及限制使用重型貨車。獲諮詢的其他政府部門普遍對這宗申請沒有負面意見；

(iii) 先前就申請地點作貨倉用途而批出的三項規劃許可(申請編號 A/YL-TYST/256、316 及 463)由另一名申請人(但由同一名代表)提交。該等規劃許可全部被撤銷，原因是申請人沒有履行規劃許可附帶條件，包括提交並落實消防裝置建議。是次的申請由不同的申請人提交，該申請人已略為修訂地盤設計，

並在申請書內加入消防裝置建議，以解決消防安全問題，而消防處處長亦認為這項消防裝置建議可以接受。因此，有關發展可予容忍，理由是潛在的火警危險問題可通過訂明文件所建議的規劃許可附帶條件解決；以及

- (iv) 雖然有一份公眾意見以申請人沒有誠意履行規劃許可附帶條件為理由反對這宗申請，但考慮到獲諮詢的相關部門普遍對這宗申請沒有負面意見，而申請人亦已盡力解決消防安全問題，因此這宗申請所涉及的用途可予容忍。

111. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

112. 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，至二零一四年十月七日止，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，不得於下午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，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點存放電子廢料和舊電器；
- (d) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點露天貯物；
- (e) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行工場活動；

- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定超過 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放於或進出申請地點；
- (g) 在規劃許可有效期內須時刻護理申請地點的現有樹木；
- (h) 在規劃許可有效期內須時刻保養申請地點的現有排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年四月七日或之前)提交申請地點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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年四月七日或之前)，落實已獲接納的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(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；
- (l) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(i)或(j)項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 在規劃許可的有效期屆滿後，須把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

113. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點展開申請用途前，必須先取得規劃許可；

- (b) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即有關的地段擁有人須向地政處申請把申請地點的違例情況納入規管。地政總署會以土地業權人的身分全權酌情考慮有關申請。倘申請獲得批准，申請人須遵守地政總署可能附加的條款及條件，包括繳付補地價或費用。此外，申請地點可經一段由公庵路伸延出來的非正式路徑前往，該路徑位於政府土地及其他私人土地上。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。該塊政府土地的部分範圍已以政府撥地(GLA-TYL1278)形式批出，以便渠務署進行排污工程，即「工務計劃項目編號4368DS(4235DS 號工程計劃項下於二零零九年五月提升級別的部分項目)－元朗南分支污水管」工程；
- (d) 留意運輸署署長的意見，即申請人須向地政監督查核由公庵路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相應釐清該道路／小路／路徑的管理及維修保養責任誰屬；
- (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與公庵路的通道；
- (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》，以盡量減少對環境可能造成的滋擾；
- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請地點附近的水管不能用以裝置標準的柱形消防栓；
- (h) 留意消防處處長的意見，即消防裝置的安裝／保養／改裝／修理工程須由註冊消防裝置承辦商進行。註冊消防裝置承辦商完成安裝／保養／改裝／

修理工程後，須向委託進行有關工程的人士發出證書(FS 251)，並須把證書副本送交消防處處長；

- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請人須移去似乎並未根據《建築物條例》取得許可的現有構築物。若擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，必須根據《建築物條例》正式提出申請。有蓋貨倉、貯物室、洗手間及車房視作臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有從街道通往該地點的途徑。此外，亦須根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條闢設緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，發展密度須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定。此外，批給規劃許可不應視作當局認可申請地點上違反《建築物條例》的違例構築物。如有需要，當局可能會採取執行管制行動，以移除所有違例工程；以及
  
- (j) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點範圍內或附近有否地下電纜(及／或架空電纜)。如申請地點位於規劃署公布的《香港規劃標準與準則》所定輸電電壓為 132 千伏及以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須事先徵詢供應商的意見，並與其作出安排。在申請地點搭建任何構築物前，申請人及／或其承辦商須與供應商聯絡，以改變地下電纜(及／或架空電纜)的路線，使之遠離擬議構築物。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》所制定的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

## 議程項目 28

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/548 在劃為「綜合發展區」地帶的  
元朗洪水橋大道村第 121 約地段  
第 415 號(部分)及第 422 號餘段(部分)  
關設臨時地盤辦公室(為期兩年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/548 號)

---

### 簡介和提問部分

114. 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) 臨時地盤辦公室，為期兩年；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門對這宗申請沒有提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲一份公眾意見書。提意見人表示有關地盤辦公室已存在一段時間，而他已經向相關政府部門作出投訴。他反對申請，因為地盤的車輛經常使用大溝渠側的路徑進出，破壞路徑上的欄杆。此外，辦公室的工人經常把煙頭和垃圾拋在路徑一帶；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，認為申請的臨時用途可予容忍兩年。申請的臨時地盤辦公室(樓面面積約為 204 平方米，高度為 2.9 米)是為方便興建毗鄰住宅發展，其規模不算過大，亦與附近以住宅特色為主並夾雜貯存用地及停車場的環境並非不相協調。根據申請人所提交的資料，臨時用途只會持續一段短時間至住宅發展落成(預計為二零一一年年底或二零一二年年初)。經諮

詢的相關政府部門普遍對這宗申請沒有負面意見。有公眾基於交通及清潔的理由反對這宗申請。不過，由於有關發展只作臨時辦公室用途，而且規模細小，預計對附近環境的實質影響不會很大。

115. 委員沒有對申請提出問題。

#### 商議部分

116. 經商議後，小組委員會決定按申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為兩年，至二零一三年十月七日止，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，不得於下午六時至翌日上午八時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一二年四月七日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (c) 就上述(b)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一二年七月七日或之前)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；
- (d) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (e) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (f) 在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。

117. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點展開申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的其他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，即申請地點包括根據集體政府租契持有的舊批農地。該租契訂有限制，如事先未獲政府批准，不得搭建構築物。當局並未就作辦公室用途的特定構築物給予許可。地段擁有人須向元朗地政處提出申請，以便獲准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的任何違規情況納入規管。地政總署會以土地擁有人的身分全權酌情考慮該等申請。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，包括繳付地價或費用。此外，申請地點可經從灰沙圍南路伸展出來並位於政府土地上的非正式路徑前往。元朗地政處不會為該路徑進行維修保養工程，亦不會保證給予通行權。部分的政府土地暫時批給水務署進行「工務計劃項目第 9045 WS 號——新界西北區海水供水計劃－餘下工程」；
- (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) 遵守環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的最新版本，以盡量減低對環境造成的任何潛在滋擾；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請人須沿地段的外圍設置適當的排水設施(例如明渠)，以便阻截及收集地面徑流，並把徑流排放到妥善的排放點。有關發展不得阻擋地面水流或對現有天然河流、鄉村水渠、溝渠及附近地區造成負面影響。如



需在地段界線以外進行渠務工程，申請人在展開有關工程前，須先諮詢地政總署元朗地政專員及取得相關擁有人的同意；

- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為向有關發展項目供水，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；
- (h) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須安裝消防裝置。因此，申請人須向消防處提交載有擬議消防裝置的相關平面圖，以供批准。此外亦須告知申請人平面圖須按比例繪畫，並訂明尺寸和佔用性質，而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及相關發牌當局轉交的申請後，便會制訂詳細的消防安全規定。倘申請人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；
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即該署沒有任何記錄顯示建築事務監督曾批准現時位於申請地點的構築物。根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物均屬違例構築物，不應指定作這宗規劃申請獲核准的任何用途。倘現有構築物為《建築物條例(新界適用)條例》(第121章)下的新界豁免管制屋宇，或有關構築物在批給任何短期租約前已存在，則由地政總署元朗地政專員就申請提出意見，更為恰當。在申請地點進行任何新的建築工程前，必須事先取得建築事務監督的批准及同意，否則有關工程屬違例建築工程。根據《建築物條例》的規定，申請人須委聘一名認可人士出任統籌人，以便統籌擬議的建築工程。如有需要，建築事務監督可根據屋宇署的清拆僭建物政策採取管制行動，清拆在已批租土地上搭

建的違例建築物。批給規劃許可，不應視作當局認可申請地點上違反《建築物條例》的任何現有建築工程或違例建築工程。倘申請用途須獲發牌照，須提醒申請人，申請地點上任何擬用作該等用途的現有構築物，必須符合樓宇安全及發牌當局或會附加的其他相關規定；以及

- (j) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近有否地下電纜(及／或架空電纜)。申請人及／或其承建商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商把地下電纜(及／或架空電纜)移離擬議構築物。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》所訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

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

## **議程項目 29**

### **其他事項**

118. 餘無別事，會議於下午五時結束。