

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會  
二零一二年五月四日下午二時三十分舉行的  
第 464 次會議記錄

---

出席者

規劃署署長  
梁焯輝先生

主席

馬錦華先生

副主席

陳漢雲教授

盧偉國博士

馬詠璋女士

邱榮光博士

工程師霍偉棟博士

符展成先生

黃令衡先生

工程師黎慧雯女士

李美辰女士

梁慶豐先生

運輸署總工程師／新界西

陸永昌先生

民政事務總署總工程師(工程)

曹榮平先生

環境保護署助理署長(環境評估)

黃漢明先生

地政總署助理署長／新界

林嘉芬女士

規劃署副署長／地區

黃婉霜女士

秘書

**因事缺席**

陳仲尼先生

鄒桂昌教授

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

謝建菁女士

城市規劃師／城市規劃委員會

黃偉賢先生

### 議程項目 1

#### 通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一二年四月二十日第 463 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」)二零一二年四月二十日第 463 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. 秘書報告並無續議事項。

### 西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島黃少薇女士及劉志庭先生此時獲邀到席上。]

### 議程項目 3

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-CLK/5 擬把劃為「其他指定用途」  
註明「口岸」地帶的赤臘角香港口岸設施  
(現正進行填海工程)的建築物高度限制  
由主水平基準上 15 米略為放寬至  
主水平基準上 20 米，以作准許的  
「公用設施裝置」用途(即電力支站)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/I-CLK/5 號)

---

簡介和提問部分

3. 秘書報告，符展成先生和黎慧雯女士就此項目申報利益，表示他們現時與這宗申請的顧問艾奕康有限公司有業務往來。由於符先生和黎女士沒有直接參與這宗申請，委員同意符先生可留在席上，並備悉黎女士尚未到席。

[馬詠璋女士此時到席。]

4. 黃少薇女士告知委員，文件第 7 和第 8 頁的替代頁已呈交會上，當中第 10.1 段有所修改。她繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬把建築物高度限制由主水平基準上 15 米略為放寬至主水平基準上 20 米，以作准許的「公用設施裝置」用途(即電力支站)；
- (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，詳情載於文件第 8 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份來自一名區議員的公眾意見書，表示支持這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段詳述的理由，規劃署不反對這宗申請，並備悉有公眾意見表示支持這宗申請。

5. 委員並無就這宗申請提出問題。

[黎慧雯女士此時到席。]

#### 商議部分

6. 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二零一六年五月四日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這

項許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 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) 設置滅火水源及消防裝置建議，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。

7. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意地政總署離島地政專員的意見，地政總署會以業主身分酌情考慮私人協約的申請，倘予批准，或會附加適當的條款和條件，包括規定申請人繳付地價／費用；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照小組的意見，根據《建築物條例》，若擬進行任何建築工程，必須提出申請讓當局審批；
- (c) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，他建議申請人進行垂直綠化和天台綠化；以及
- (d) 留意消防處處長的意見，消防處收到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。所設置的緊急車輛通道必須符合根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條制定的《建築物消防安全守則》D 部第 6 節所訂的標準。

#### 議程項目 4

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-MWF/20 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的大嶼山梅窩銀鑛灣路第 4 約附近的政府土地(近梅窩消防局)臨時露天存放循環物料

---

(包括廢棄塑膠、紙張及五金)及  
附設壓紙工場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/I-MWF/20 號)

---

### 簡介和提問部分

8. 高級城市規劃師／西貢及離島劉志庭先生告知委員，文件有下述兩個編輯上的錯誤：

- (i) 第 10.1 段——第一及第三行所載的日期應修正為「二零一二年三月十六日」及「二零一二年四月十日」；以及
- (ii) 第 12.1(b)段——最後一行應修正為「此外，這個發展項目與位於其東面和東南面及附近的住宅用途不相協調，亦與該區的鄉郊環境格格不入；以及」；

9. 劉先生其後簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時露天存放循環物料(包括廢棄塑膠、紙張及五金)及附設壓紙工場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段：
  - (i) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，所有提出直接批出短期租約予申請地點作回收用途的申請，均必須得到相關決策局在政策上的支持，這是在一般情況下，申請程序的第一步。環境保護署(下稱「環保署」)已於二零零九年五月二十七日因應申請人的短期租約申請作出回覆，表示初步給予

政策上的支持。不過，須留意的是，環保署的覆函僅是按地政總署的要求，覆示該署給予政策上的支持。須留意的是，環保署的支持不會對評估申請地點是否適合作這類用途構成任何影響，因為當中還涉及其他土地用途考慮因素，例如環境、交通及政治評估、規劃要求等，這些問題應按照政府一貫的程序處理。這個安排適用於其他所涉地點乃通過公開招標獲批短期租約的個案，但不適用於涉及直接批出短期租約的申請(這類申請個案只須另有政策上的支持便可)。環保署署長亦表示，根據經修訂的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》(下稱「經修訂的《作業指引》」)，他不支持這宗申請，因為申請地點非常接近銀灣邨(100米內)，闢設擬議的設施後，會有很多車輛進出往來，可能會對附近的居民及車輛通道(即銀礦灣路)沿路造成滋擾，所以就環境方面而論，擬議的用途並不可取；

- (ii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，從景觀規劃的角度而言，他對這宗申請有所保留，因為擬議的臨時發展項目與周邊的景觀不相協調；
- (iii) 房屋署署長反對這宗申請，理由是銀灣邨物業管理公司及房屋署屋邨管理處曾就擬議的發展項目徵詢屋邨管理諮詢委員會(下稱「邨管諮詢委員會」)委員的意見，他們表示，擬議的發展項目非常接近銀灣邨的石油氣庫，令該石油氣庫有發生火警的危險；臭味及噪音可能會對銀灣邨的居民造成滋擾；以及使用重型車輛運送回收物料可能會使銀礦灣路沿路一帶出現交通問題；
- (iv) 民政事務總署離島民政事務專員表示，該署收到區內一所幼稚園的反對信，表示雖然他們相信該區需要一個回收站，但認為申請的

用途會對周邊的地區帶來噪音、空氣污染、衛生及交通安全問題，所以反對這宗申請；

- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局收到 13 份公眾意見書。其中一份公眾意見書由一名離島區議員提交，表示支持這宗申請，因為申請的用途鼓勵回收循環再用廢料。不過，該名離島區議員亦提醒申請人要盡量減少對區內居民帶來的滋擾。餘下的 12 份公眾意見書由市民和區內居民提交，全部均表示雖然支持環保回收業，但仍反對這宗申請，因為擬議的發展項目的位置非常接近銀灣邨及區內其他社區設施。他們亦擔心發展項目會令衛生及環境變差，造成噪音和河流污染，以及影響公眾衛生、交通安全、消防安全及視覺；以及
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 11 段詳載的理由，規劃署不支持這宗申請。申請的用途不符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向。申請書內並無提供有力的規劃理據，以支持偏離該地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。申請地點非常接近銀灣邨，位置就在銀灣邨東面約 60 米，而且附近的土地用途都是典型梅窩市郊所見的土地用途，周圍一片青蔥。申請書內並無就發展項目的選址提供有力的規劃理據。環保署署長不支持這宗申請，因為擬議的發展項目會帶來很多車輛，這些車輛進出往來，會對申請地點東鄰和附近易受影響的設施造成環境滋擾。房屋署署長也反對這宗申請。此外，申請人沒有在申述書內付上任何技術評估資料／建議，或提出紓減影響措施，以減輕所造成的負面影響，從而證明擬議的發展項目不會對周邊地區的環境造成不良影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境也因為發展項目與周邊的景觀不配合而對這宗申請有保留。當局收到市民 12 份反對書，離島民政事務專員也收到區內一所幼稚園的反對書。雖然當局也收到表示支持的公眾意見書，但須留意的是，有部門提出負面意見，其中包括環保署署長，他考慮到經修訂的《作業指引》，並預計擬議發展



項目會帶來很多車輛，這些車輛進出往來，會造成環境滋擾，因此不支持這宗申請。

10. 委員沒有就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

11. 黃漢明先生回應主席的提問時表示，環保署支持回收業，因為回收業對香港有正面的貢獻。不過，這宗申請所涉的地點非常接近住宅發展項目，並不適合作申請的用途。倘若申請人物色到一個較遠離住宅發展項目的地點，他或會支持有關申請。

12. 副主席詢問，倘若擬議的發展項目露天部分不是面向銀灣邨，而申請人又採取措施整理發展項目周邊的地方，當局會否接受擬議的發展項目。黃先生表示，根據現行的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》（下稱「《作業指引》」），擬議的設施與住宅發展項目要有一定距離，而通往擬議設施的通道亦須遠離住宅發展項目附近的道路，以免造成交通滋擾。黃先生說，申請人應考慮物色另一個符合環保署《作業指引》所載規定的地點。他表示，雖然環保署可以協助申請人物色合適的地點，但申請人未必能租用有關土地以進行擬議的發展。副主席表示，回收設施須接近住宅發展項目，才方便收集附近居民的回收物料。黃先生解釋說，環保署關注的並不是回收物料收集點設於住宅發展項目附近的問題，而是擬議的發展項目還包括回收物料加工工場，可能會對周邊地區的環境造成負面影響。

13. 主席作出結論，表示鑑於這宗申請可能對周邊地區的環境和景觀造成影響，故此不支持這宗申請，並提議西貢及離島規劃專員建議申請人為申請的用途物色合適地點。

14. 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) 發展項目不符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，有關意向主要是提供政府、機構或社區設

施，以配合當地居民及該地區的需要。申請書內並無提供有力的規劃理據，以支持偏離這個規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (b) 申請人沒有在申述書內付上任何相關的技術評估資料，以證明發展項目不會對周邊地區的環境和景觀造成負面影響，而且有政府部門提出負面意見，亦有區內居民反對這宗申請。此外，這個發展項目與位於其東鄰和東南面及附近的住宅用途不相協調，亦與該區的鄉郊環境格格不入；以及
- (c) 倘批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「政府、機構或社區」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這類申請都獲批准，累積影響所及，會令該區整體的鄉郊環境質素下降。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島黃少薇女士和劉志庭先生出席會議，解答委員的提問。黃女士和劉先生此時離席。]

### 沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士及盧惠明先生此時獲邀到席上。]

#### 議程項目 5

##### 第 16 條申請

[公開會議]

A/FSS/208

擬在劃為「工業」地帶的上水寶運路 21 號  
經營商店及服務行業和食肆  
(只限設於經大規模改建的現有建築物)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/FSS/208A 號)

---

15. 秘書報告，申請人於二零一二年五月二日要求城規會再延期一個月就這宗申請作出決定，以便申請人有時間回應所受到由運輸署提出的其他問題。

16. 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 6

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/FSS/210

擬把劃為「商業／住宅(3)」地帶的新界粉嶺馬適路及沙頭角公路交界處(粉嶺上水市地段第 177 號)的非住用地積比率限制略為放寬，以作准許的商業／住宅發展(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/FSS/210 號)

---

17. 秘書報告，申請人於二零一二年四月二十七日要求城規會延期一個月就這宗申請作出決定，以便申請人有時間就相關政府部門的意見解決有關問題。

18. 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 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTN/153 擬在劃為「綜合發展區」地帶的古洞北第 95 約地段第 1941 號 A 分段(部分)、第 1941 號餘段(部分)及第 2054 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時貨櫃車停車場連附屬辦公室及工場(包括入油設施)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-KTN/153 號)

---

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的臨時貨櫃車停車場連附屬辦公室及工場(包括入油設施)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。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住用構築物。民政事務總署北區民政事務專員表示，上水區鄉事委員會主席、北區區議會副主席、古洞北及古洞南的居民代表都反對這宗申請，主要理由是這宗申請會影響交通及行人安全，亦會造成噪音及對環境造成不良影響。其他政府部門對這宗申請並沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到兩份公眾意見書。一名北區區議員沒有對這宗申請提出特別的意見，但希望當局盡快徵詢附近居民的意見。另

一份意見書來自一名市民，該名市民表示反對這宗申請，理由是入油設施會產生臭味，影響附近的老人院，而該發展項目亦與周邊地區不相協調，即使僅屬臨時性質，亦不可予以容忍；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段詳載的理由，規劃署不反對這宗申請，但基於環保署署長提出的問題，建議在規劃許可加入附帶條件，限制工場活動的運作時間，並要求申請人維修保養現有的實心邊界圍牆。此外，建議告知申請人要遵行最新的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低對鄰近地區的環境可能造成的影響。雖然有區內居民反對這宗申請，認為有關的發展項目會影響交通及行人安全，對環境造成不良影響及對附近的居民構成潛在危險，但須留意的是，有關的政府部門對這宗申請沒有負面意見，而且已建議加入有關的附帶條件及指引性質的條款，以解決區內人士所關注的環境問題。由於上一次批給的規劃許可(申請編號 A/NE-KTN/128)因為申請人未有履行有關的附帶條件而在二零一零年八月一日被撤銷，倘小組委員會批准這宗申請，建議設定較短的履行規劃許可附帶條件的期限，以便監察申請人履行有關附帶條件的進度。此外，亦建議告知申請人，倘他再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則他日後再提出的申請未必會獲從寬考慮。

20. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

21. 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，至二零一五年五月四日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至早上八時在工場及入油設施作業；

- (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工場及入油設施作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，應妥善保養現有的排水設施，倘發現設施運作時有不足／欠妥，須作出補救；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須妥善保養申請地點現有的實心邊界圍牆；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一二年八月四日或之前)，提交申請地點現有排水設施(即先前根據編號 A/NE-KTN/128 的申請而在同一地點設置的排水設施)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(即在二零一二年十一月四日或之前)，提交並落實消防裝置及滅火水源建議，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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年十一月四日或之前)，提交並落實保護樹木和美化環境建議，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；
- (h) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，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(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。

22. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點開始進行發展項目前，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的期限，是爲了能密切監察申請人履行有關條件的進度；
- (c) 倘申請人再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則他日後再提出的申請未必會獲從寬考慮；
- (d) 與申請地點的有關擁有人解決與這個發展項目相關的任何土地問題；
- (e) 留意地政總署北區地政專員的意見：
  - (i) 申請人應停止佔用政府土地，否則該署會採取土地管制行動；以及
  - (ii) 有關地段的擁有人須申請短期豁免書，把所搭建的構築物正規化；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見：
  - (i) 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(並非新界豁免管制屋宇)乃屬違例構築物，不應指定作這宗申請獲批准的用途；
  - (ii) 申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程，必須先取得建築署的許可和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議的建築工程
  - (iii) 根據建築署的記錄，建築署可根據該署針對違例建築工程的政策採取執法行動，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的現有

建築工程或違反《建築物條例》的違例建築工程；以及

- (iv) 改裝作臨時辦公室／守衛室／工場等的貨櫃及露天屋棚屬臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管；

(g) 留意消防處處長的意見：

- (i) 倘申請人擬在擬申請短期租約的地點內搭建有蓋構築物(例如由貨櫃改裝的辦公室、臨時貨倉和用作工場的臨時屋棚)，便須設置消防裝置；

- (ii) 在這種情況下，除非建築圖則已經送交屋宇署的中央處理系統，否則承租人須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。申請人在擬備平面圖時，須留意以下事項：

- (a) 平面圖須按比例繪製，並註明尺寸大小和佔用性質；以及

- (b) 平面圖上須清楚標示擬設置的消防裝置和緊急車輛通道的位置；

- (iii) 消防處在收到申請人正式提交的上述平面圖後，便會制訂詳細的消防安全規定。申請人隨後須根據已批准的建議設置消防裝置；以及

- (iv) 關於擬闢設的入油設施，申請人須遵守相關的條例／規例(《危險品條例》第 6(1)條及《危險品(一般)規例》第 99A(1)條)的規定；

(h) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：



- (i) 為向發展項目供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；以及
  - (ii) 申請地點位於水務署轄下的抽洪集水區內；
- (i) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人應避免干擾在申請地點附近生長的樹；
  - (j) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人須補種新樹，替代受損和失去的樹。此外，須採取保護措施，以免樹木受到車輛損害；以及
  - (k) 遵行最新的《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，以盡量減低對鄰近地區的環境可能造成的影響。

## **議程項目 8**

### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/MOS/90

擬在劃為「綠化地帶」的西貢北約西澳村  
第 167 約的政府土地興建屋宇  
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/MOS/90 號)

---

23. 秘書報告，申請人於二零一二年四月二十六日要求城規會延期兩個月就這宗申請作出決定，讓申請人有時間回應相關政府部門對申請地點附近樹木所受的影響提出的意見。

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 9

### 第 16 條申請

#### [公開會議]

A/NE-KLH/438 擬在劃為「農業」地帶及  
「鄉村式發展」地帶的  
大埔元嶺村第 9 約地段  
第 858 號 B 分段第 1 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-KLH/438 號)

---

25. 秘書報告，申請人因應渠務署於二零一二年四月三十日提供臨時污水收集網絡而於二零一二年五月二日提交了進一步資料(污水渠接駁建議)。由於申請人所提交的資料涉及排水建議的技術問題，而且是在會議舉行前兩天才收到，所以相關的政府部門沒有足夠時間提供進一步意見。由於政府部門的意見關乎小組委員會如何考慮這宗申請，故規劃署要求延至二零一二年六月一日的會議才考慮這宗申請。

26. 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。小組委員會同意，這宗申請須於二零一二年六月一日提交小組委員會考慮，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/NE-LT/452 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔林村林村新村第 19 約地段第 1204 號 B 分段第 6 小分段及第 1204 號 B 分段第 9 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/452 號)

---

27. 秘書報告，申請人於二零一二年四月二十四日要求城規會延期一個月就這宗申請作出決定，讓申請人有時間徵求地段擁有人的同意，讓其接駁污水渠。

28. 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(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/389 擬在劃為「綠化地帶」的大埔山寮村第 15 約的政府土地興建屋宇(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-TK/389 號)

---

簡介和提問部分

29. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區盧惠明先生簡介這宗申請，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——政府部門的意見載於文件第 10 段。地政總署大埔地政專員不支持這宗申請，因為申請地點位於山寮的「鄉村範圍」外。水務署總工程師／發展(2)反對這宗申請，因為申請地點位於下段間接集水區內，而且在山寮的「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」外。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。申請地點與已建設區分隔，而且空置，沒有重要植物。有迹象顯示申請地點及四周最近曾進行平整工程，植物亦遭移除，這些干擾已破壞該區價值高的景觀資源，遺下的痕跡有礙觀瞻。倘批准這宗申請，會導致市區範圍擴展，令景觀質素進一步下降；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無收到公眾的意見，而政務總署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——根據文件第 12 段詳述的理由，規劃署不支持這宗申請。擬議發展項目並不符合「綠化地帶」的規劃意向。地政總署大埔地政專員不支持這宗申請，因為申請地點完全位於「鄉村式發展」地帶和任何認可鄉村的「鄉村範圍」外，所以擬議發展項目並不符合臨時準則。水務署總工程師／發展(2)反對這宗申請，因為申請地點位於下段間接集水區內，而且在山寮的「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」外。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦反對這宗申請，擔心批准這宗申請會為「綠化地帶」內其他同

類的小型屋宇申請立下不良先例，導致市區範圍擴展，令景觀質素進一步下降。申請地點先前曾涉及兩宗有關興建新界豁免管制屋宇／小型屋宇的申請（編號 A/NE-TK/329 及 354），該兩宗申請基於相同的考慮因素而分別於二零一一年十二月二十三日及二零一一年五月二十日經城規會覆核後駁回及被小組委員會拒絕。至今規劃情況大致上沒有改變，申請書也沒有有力的規劃理據，足以令小組委員會／城規會要偏離先前不批准申請的決定。

### 商議部分

30. 據圖 A-3 的實地照片所示，主席留意到申請地點及四周曾進行平整工程，植物亦遭移除，他詢問申請地點可否回復原狀。盧惠明先生表示，申請地點位於政府土地，附近地區現正進行渠務工程。主席詢問(a)項拒絕理由是否恰當，因為申請地點沒有天然景貌。秘書表示，申請地點應按照分區計劃大綱圖上相關用途地帶的規劃意向予以評估。由於申請地點位於「綠化地帶」內，擬議的發展項目並不符合「綠化地帶」的規劃意向。她表示，倘某個地區的規劃意向不恰當，修訂分區計劃大綱圖上相關的用途地帶是較合宜的做法。不過，當局須作進一步研究，以決定申請地點劃為「綠化地帶」是否恰當，盧先生表示，當局在考慮有關鄉村對小型屋宇的需求、集水區的限制及該區的地形後，現正檢討山寮村的「鄉村式發展」地帶。

[林嘉芬女士此時到席。]

31. 秘書告知委員，城規會在二零一一年六月二十四日的會議上採納有關方法以阻止「先破壞、後建設」的活動，其中一個原因是源於山寮村一宗大型地盤清理及平整工程個案。秘書表示，如先前的小組委員會會議所同意，山寮村的「鄉村式發展」地帶會予以進一步檢討，而沙田、大埔及北區規劃專員一直就哪些地區適宜作鄉村發展的問題與區內村民聯絡。另一名委員詢問(a)項拒絕理由所述有關「利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限」的規劃意向是否適用，因為申請地點的植物已被移除。盧先生回應說，「綠化地帶」的規劃意向不但涵蓋申請地點，亦涵蓋汀角分區計劃大綱圖範圍內的其他地

區。秘書補充說，「綠化地帶」的規劃意向是分區計劃大綱圖《註釋》的一部分，因此不適宜更改有關用字。

32. 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 段所載的各項拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- (a) 擬議的發展項目不符合「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；
- (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」，因為申請地點完全位於「鄉村式發展」地帶和任何認可鄉村的「鄉村範圍」外；
- (c) 申請人未能證明位於下段間接集水區內的擬議發展項目不會對該區的水質造成不良影響；以及
- (d) 批准這宗申請會為該區的其他同類申請立下不良先例。

## 議程項目 12

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/516

擬在劃為「綠化地帶」的  
大埔半春園路第 6 約地段  
第 2087 號興建兩幢屋宇(重建)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TP/516 號)

---

簡介和提問部分

33. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區盧惠明先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的兩幢屋宇(重建)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。地政總署大埔地政專員不支持這宗申請。他表示新界豁免管制屋宇的標準高度限為 8.23 米，亦有一些新界豁免管制屋宇，即使不能設置緊急車輛通道，也能設置其他必需的消防安全設施。申請人辯稱其屋宇不能設置緊急車輛通道，必須改為安裝自動灑水系統，因而須加高有關地段的通行高度，其論據欠說服力。此外，倘按照這宗申請批准略為放寬高度限制，將會為日後的同類申請立下不良先例。他亦表示，一旦擬建的樓宇高度超出 8.23 米，修訂契約後，有關新界豁免管制屋宇的標準條件便不再適用於有關地段，而以後擬在該地段興建的任何建築物亦會完全受《建築物條例》規管，而且該地段內的所有露台，其面積也要計入契約所定的總樓面面積和上蓋面積，除非建築事務監督根據《建築物條例》豁免計算這些面積；此外，擬議的發展項目亦可能會違反契約所定的最大總樓面面積和最大上蓋面積限制。至於其他政府部門，他們對這宗申請並沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到 23 份由個別居民提交的公眾意見書，當中一份來自石屋仔的村代表，21 份是內容劃一的信，由半春園地區的 21 名居民提交。一名提意見人指出申請地點自二零零九年至今，一直有建築工程進行。其他所有提意見人則表示不反對重建屋宇，但反對在申請地點發展靈灰安置所；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段詳述的理由，規劃署不反對這宗申請。不過，須注意的是，大埔地政專員不支持這宗申請，並表示由於修訂契約後，有關新界豁免管制屋宇的標準條件不再適用於有關的地段，屆時該地段內所有露台／簷篷，其 32 平方米的面積(根據新界豁免管制屋宇的標準條件，本來可豁免計入契約所定的總樓面面積)，便要計算入契約所定的總樓面面積和上蓋面積，除非建築事務監督根據《建築物條例》豁免計算這些面積。他並表示，倘按這宗申請批准略為放寬高度限制，將會為日後的同類申請立下不良先例，而且不保證政府最終會批准申請人修訂契約的要求。不過，這是地政事宜，會在申請修訂契約的階段處理。關於有提意見人表示關注申請地點會用作發展靈灰安置所，其實這個擬議發展項目是重建兩幢連一個游泳池和花園的屋宇。

34. 一名委員詢問擬議發展項目是否有可能如一名提意見人所說會用作靈灰安置所。盧先生回應說，這宗申請提出發展的項目是重建兩幢連一個游泳池和花園的屋宇，並無跡象顯示申請人會把有關屋宇重建為靈灰安置所。

#### 商議部分

35. 林嘉芬女士回應主席的提問時表示，批准這宗規劃申請與處理契約修訂是兩回事。是否批准修訂契約的申請要視乎相關政府部門的意見而定，但申請人須注意，倘他因應擬議發展項目提出的修訂契約申請獲得批准，有關的屋宇將不屬於新界豁免管制屋宇，而擬議的發展項目便須完全符合《建築物條例》的規定。

36. 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二零一六年五月四日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加以下條件：



- (a) 提交並落實美化環境及保護樹木建議，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；
- (b) 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；以及
- (c) 設置滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。

37. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意大埔地政專員的意見，擬建的兩幢樓高 9 米的三層屋宇，侵佔有關的地段以粉紅色間黑斜線標示的範圍，違反了契約條件。倘這宗申請獲城規會批准，必須修訂契約才能落實有關的發展建議，而申請人亦須支付行政費和地價。但他不保證政府最終會批准申請人修訂契約的要求；
- (b) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，有關的地段附近沒有公共雨水排放系統和公共污水收集系統可供接駁。申請人須妥善維修保養排水系統，如發現系統不足，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及要求作出彌償，無須政府負責。擬議的污水渠由將來的污水渠終端沙井接駁至附近的河道，該署認為不能接受。申請人須就擬議化糞池和滲水井是否可以接受，以及有關污水處理及排放的規定，徵詢環境保護署的意見；
- (c) 留意消防處處長的意見，緊急車輛通道的安排須符合由屋宇署負責執行的《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。由於申請地點位於一個具有潛在危險的裝置的諮詢區內，因此申請人須遵守《香港規劃標準與準則》第十二章第 4 節的指引；

- (d) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請地點西面和北面角落分別有一棵成齡樟樹和一棵成齡細葉榕，申請人須避免影響這兩棵樹；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，有關意見載於小組委員會文件第 9.1.10 段；以及
- (f) 留意機電工程署署長的意見，有關意見載於小組委員會文件第 9.1.11 段。

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士和盧惠明先生出席會議，解答委員的提問。丁女士和盧先生此時離席。]

### 屯門及元朗區

[屯門及元朗規劃專員陳永榮先生、高級城市規劃師／屯門及元朗簡國治先生和何劍琴女士此時獲邀到席上。]

### 議程項目 13

#### 第 16 條申請

[公開會議]

Y/YL-PN/4

申請修訂《上白泥及下白泥分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PN/9》，把元朗下白泥第 135 約地段第 118 號和毗連政府土地由「海岸保護區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/YL-PN/4 號)

---

38. 秘書報告，申請人於二零一二年四月二十五日要求城規會延期兩個月就這宗申請作出決定，以便申請人有時間回應運輸署的意見，包括就二零一二年四月清明節期間收集有關西林寺的交通和行人的手點算調查數據進行分析。秘書亦報告，

由於申請人已按運輸署的要求進行交通和行人的人手點算調查，而且這宗申請在六個月前提交，因此小組委員會認為延期一個月較延期兩個月更為合宜。

39. 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，這宗申請須在收到相關政府部門就進一步資料提供的意見後，並在任何情況下，不遲於收到申請人提交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 14

##### 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 分段餘段進行分層樓宇發展  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-LTY Y/221B 號)

---

40. 秘書報告，申請人於二零一二年四月十九日要求城規會延期一個月就這宗申請作出決定，以便申請人有時間回應政府部門的意見。

41. 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 15

### 第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/158-4 擬在劃為「綜合發展區」地帶的屯門藍地第 130 約地段第 837 號餘段、第 839 號 A 分段、第 841 號、第 1035 號餘段、第 1037 號餘段、第 2527 號 E 分段及第 2527 號 F 分段和毗連政府土地進行綜合住宅發展(擬對已核准的總綱發展藍圖作出 B 類修訂)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-LTY Y/158-4 號)

---

### 簡介和提問部分

42. 秘書報告，符展成先生及工程師黎慧雯女士就這宗申請申報利益，表示他們目前與擁有申請人公司的恒基兆業地產有限公司有業務往來。由於他們涉及直接的利益，小組委員會同意請符先生及黎女士在討論此議項期間暫時離席。

[符展成先生及黎慧雯女士此時暫時離席。]

43. 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) 擬對已核准的總綱發展藍圖作出修訂，以進行綜合住宅發展；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見詳載於文件第 9 段。民政事務總署屯門民政事務專員表示收到八份有關這宗申請的公眾意見書，涉及七名提意見人。其中一份意見書表示當局應尊重順風圍梁氏子

孫的意見，以避免發生不愉快事件；其餘七份意見書則以環境、衛生、「風水」及交通方面的理由反對／強烈反對這宗申請，並表示關注桃園圍的發展。其他政府部門對這宗申請並沒有反對或負面意見；

- (d) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 11 段。有關區內人士擔心擬議發展項目會影響「風水」，小組委員會先前在一九九六年十一月二十九日、二零零三年九月十九日和二零零四年十二月十七日批出規劃許可予編號 A/DPA/TM-LTY Y/111、A/TM-LTY Y/109 和 A/TM-LTY Y/119 三宗申請時已予考慮。現時於擬議住宅發展項目東北面的墳墓仍然可以留在公眾休憩用地和村公所旁邊。規劃署建議申請人與區內人士聯絡，以解決他們所關注的問題。

44. 委員並無就這宗申請提出問題。

[盧偉國博士此時暫時離席。]

#### 商議部分

45. 簡國治先生回應主席的提問時，向委員講解根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 16A 條提出的申請及處理這類申請的程序。他表示，任何發展項目根據條例第 16 條、第 17 條或第 17B 條獲批給規劃許可後，若在制定詳細設計和落實計劃時有任何改變，可根據條例第 16 條對已獲核准的發展計劃作出修訂。根據城市規劃委員會規劃指引「對核准發展計劃作出 A 類及 B 類修訂」(城規會規劃指引編號 36A)的規定，有關的修訂分為 A 類及 B 類修訂，包括總樓面面積、地盤面積、建築物高度、上蓋面積、用途組合；休憩用地、康樂設施和停車位的提供；以及延長期限等共 20 個項目。他表示，作出屬 A 類修訂的改變時無須再向城規會提交申請，但若屬 B 類修訂，則須根據條例第 16A(2)條向城規會提出申請，並在獲得城規會批准後，才可作出有關修訂。簡先生續說，雖然城規會規劃指引編號 36A 訂明，城規會授權規劃署署長考慮對核准的發展計劃作出 B 類修訂的規劃申請，但若有關的修訂申請不獲相關的政

府部門接納，便須提交城規會考慮。簡先生表示就這宗申請而言，由於民政事務總署屯門民政事務專員指出有區內村民反對這宗申請，因此，這宗申請須提交城規會考慮。

46. 經進一步商議後，小組委員會決定根據條例第 16A(2) 條和第 4A 條，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，批准這宗申請和相關的總綱發展藍圖。這項許可須附加下列條件：

- (a) 提交已因應以下(b)、(c)、(e)、(f)、(g)及(h)項條件修訂的總綱發展藍圖，並落實藍圖中的建議，而有關藍圖和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交園景設計總圖(包括保護樹木計劃)，並落實總圖中的建議，而有關總圖及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 闢設通往申請地點的行車和行人通道，以及停車位／上落客貨區，而有關設施必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 提交排水影響評估報告，並按報告所載設置排水設施和落實洪泛紓緩措施，而有關報告及落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 為擬議的發展項目設置緊急車輛通道、滅火水源及消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 如申請人所建議，闢設公眾休憩用地，而有關設施必須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；
- (g) 闢設通往第 30 約地段第 1036 號的行車和行人通道，而有關設施必須符合地政總署署長或城規會的要求；

- (h) 提交有關鋪設高壓氣體喉管的安全評估／風險評估報告，並落實報告所載的紓減影響措施，而有關報告及落實情況必須符合機電工程署署長或城規會的要求；以及
- (i) 把申請地點沿福亨村路的邊界線移後，供日後擴闊道路之用，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。

47. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 根據小組委員會附加的規劃許可附帶條件，修訂總綱發展藍圖。根據《城市規劃條例》第 4A(3)條，經核准的總綱發展藍圖連同規劃許可附帶條件會由小組委員會主席核證，然後存放於土地註冊處。申請人應盡快把其履行相關規劃許可附帶條件所作建議納入經修訂的總綱發展藍圖內，以便有關圖則能早日交予土地註冊處存放；
- (b) 擬議發展項目的總樓面面積須作出相應調整，以配合已縮減的發展地盤面積，並符合有關「綜合發展區」地帶所訂明的最高地積比率限制；
- (c) 批准這宗申請，並不表示建築事務監督會批准為符合「可持續建築設計指引」的規定而提出的建築設計元素建議，以及擬議發展項目的額外地積比率及／或總樓面面積寬免的建議。申請人須直接聯絡屋宇署，以便取得所需的批准。倘建築事務監督不批准有關建築設計元素及總樓面面積寬免的建議，以致目前的計劃須大幅修訂，則申請人或須向城規會重新提出規劃申請；
- (d) 留意地政總署屯門地政專員的意見，有關意見載於小組委員會文件的附錄 IV；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，申請地點對開的行人通道、該條有通行權並可通往村公所的兩米通道及沿福亨村里移後作行人通道的範圍，

均應根據《建築物條例》從用於計算地積比率及上蓋面積的地盤面積扣除。他提醒申請人須證明第 1 座 C 單位及 D 單位的睡房 1 及 2 的天然照明及通風設計符合《建築物(規劃)規例》第 30 條及第 31 條的規定。該署會根據設施的整體用途及作用審定擬議發展項目的可扣減及寬免的總樓面面積。根據《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》(下稱「作業備考」)第 APP-151 號的規定，一般而言，非強制性／非必要的機房及環保／適意設施的總樓面面積寬免總額上限應為發展項目總樓面面積總額的 10%，才符合作業備考第 APP-152 號所載的「可持續建築設計指引」的規定。在提交建築圖則的階段，該署會進一步審定可扣減的整體總樓面面積。管理員宿舍也須計入總樓面面積；

- (f) 留意運輸署署長先前提出的意見，申請人須與有關當局釐清申請地點內擬議「公共行人路」的性質和管理／維修保養責任誰屬；同時亦須留意運輸署署長現時提出的意見，在經修訂的計劃中，沒有顯示屋苑閘口的位置。申請人須審慎考慮裝設落杆式柵欄的位置，以免令等候駛入屋苑的車龍堵塞福亨村路或福亨村里。他原則上同意福亨村路擴闊工程範圍外一段只有約六米闊的福亨村路也須進行改善工程，以應付日後的交通量；
  
- (g) 留意土木工程拓展署新界西及北拓展處處長的意見，現時福亨村路位於申請地點外的行車道只有約六米闊，而該條路的行人路亦非常狹窄。他得悉路政署會把青山公路與藍地大街之間的一段福亨村路擴闊為 10.3 米闊的行車道，並鋪設妥善的行人路，另外又把藍地大街與福亨村里之間的一段路擴闊為 7.3 米闊的行車道，並鋪設妥善的行人路。他認為申請地點毗鄰的一段福亨村路也須擴闊為至少 7.3 米闊的行車道，沿路兩旁亦須加設妥善的行人路。因此，為方便日後擴闊申請地點毗鄰的一段福亨村路，他建議申請人應把申請地點毗連福亨村路的北面 and 東面邊界線(約 240 米長)移後三米，該處主要是政府土地；



- (h) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，在那條不包括入發展項目地盤的行人路沿路，現時有一段直徑為 1050 毫米的公共雨水渠，該雨水渠十分接近申請地點。申請人不得在該現有雨水渠上面搭建構築物，並可能須在申請地點內劃設專用範圍，以保護該現有雨水渠，以及方便日後進行該雨水渠的維修保養工程。擬議的發展項目(包括種植工程)不應影響申請地點內或鄰近的現有公共排水設施，增加日後進行排水設施維修保養工程的困難；
- (i) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，現有水管會受影響，倘水管因受擬議的發展項目影響而須改道，發展商必須承擔所需改道工程的費用。倘無法把受影響的水管改道，則須在由水管中線起計 1.5 米的範圍內劃設一個闊三米的水務專用範圍，供水務署使用。水務專用範圍內不得搭建構築物，亦不得貯物。水務監督和其屬下人員，以及承辦商和其僱用的工人，應可帶同所需的裝備並駕駛車輛隨時自由進出該範圍，根據水務監督的規定或授權，鋪設、修理和保養跨過或穿過該範圍或穿越該範圍地底的水管及所有其他水務設施；
- (j) 留意康樂及文化事務署署長的意見，該署無意承擔擬議公眾休憩用地的管理和維修保養責任；
- (k) 留意機電工程署署長的意見，申請地點南面邊界的通道沿路有一條高壓管道。根據《氣體安全條例》(第 51 章)，高壓管道屬應具報氣體裝置類別，建造及使用這類裝置必須通過審批。申請人／顧問須遵守機電工程署制訂的《避免氣體喉管構成危險的工作守則》，該守則可見於機電工程署的網頁；
- (l) 留意電訊管理局總監先前提出的意見，倘擬議的發展項目影響藍地居民接收免費電視，申請人須負責進行電視接收改善工程，並須承擔採取補救措施所需的費用；以及
- (m) 須與區內人士聯絡，以解決他們所關注的問題。

[盧偉國博士此時暫時返回會議席上。]

## 議程項目 16

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/228 擬在劃為「綠化地帶」及「住宅(丁類)」地帶的屯門第 130 約地段第 2424 號、第 2425 號、第 2426 號(部分)及第 2427 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時私家車及重型建築車輛停車場及附屬汽車維修工場和附屬地盤辦公室(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-LTY Y/228 號)

---

[符展成先生和工程師黎慧雯女士此時返回席上。]

48. 秘書報告，申請人於二零一二年一月四日要求城規會延期兩個月就這宗申請作出決定，以便申請人有時間回應相關政府部門的意見。二零一二年一月六日，小組委員會決定延期兩個月就這宗申請作出決定，以便申請人有時間準備進一步資料。二零一二年三月七日，申請人提交了進一步資料，當局遂定於二零一二年五月四日由小組委員會考慮這宗申請。

49. 秘書亦報告，從二零零五年五月拍下的航攝照片所見，申請地點原本被植物覆蓋。不過，於二零零六年十二月拍下的航攝照片顯示，申請地點有一大片地方已經清理，並已於二零零五年／二零零六年鋪築地面。申請地點現時已鋪築地面，並在未獲規劃許可的情況下用作現在申請的臨時發展項目。當局對申請地點上的違例發展採取了規劃執管行動。當局於二零一一年五月六日向有關人士送達強制執行通知書，要求他們中止

違例用途。待違例發展中止後，當局會考慮要求有關人士採取恢復原狀的行動，修復受破壞的土地。

50. 秘書續說，二零一一年六月二十四日，城規會考慮城規會文件第 8843 號有關「對付『先破壞，後建設』手法的擬議措施」，認為這類個案所涉的地點的現狀可能會不斷變化(特別是已送達恢復原狀通知書的情況下)，而有關現狀又是考慮規劃申請的相關因素，因此，城規會應有權考慮有關地點在有關人士遵從恢復原狀通知書的規定辦理後的狀況。城規會亦同意，倘當局對有關地點採取執行管制行動，並已送達恢復原狀通知書，而執行通知書的規定會影響有關地點的實際狀況或「本身特點」，則城規會在審議申請時，可考慮有關地點在恢復原狀通知書的規定下應有的狀況。由於任何涉及「先破壞，後建設」的行為都不應予鼓勵，而申請地點現時有「違例發展」，該地點的現狀可能會不斷變化，因此建議延期以待申請地點恢復原狀後才就這宗申請作出決定。

51. 秘書回應一名委員的提問時表示，倘發出了恢復原狀通知書後申請地點仍未恢復原狀，有關人士會被檢控。不過，她表示，執行規劃管制行動不屬小組委員會的職權範圍。

52. 經商議後，小組委員會決定延期就這宗申請作出決定。小組委員會同意，這宗申請須在規劃事務監督發出完成規定事項通知書確認恢復原狀工程已按恢復原狀通知書的規定妥為完成當日起計一個月內，提交小組委員會考慮。

## 議程項目 17

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PS/378

擬在劃為「鄉村式發展」地帶的屏山坑尾村第 122 約地段第 429 號、第 431 號(部分)、第 436 號(部分)、第 437 號、第 438 號 A 分段、第 446 號(部分)、第 447 號(部分)及第 449 號餘段(部分)闢設臨時鄉郊公共公眾私家車、

---

5.5 公噸貨車、旅遊車及  
24 公噸貨車停車場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PS/378 號)

---

53. 秘書報告，申請人於二零一二年四月二十五日要求城規會延期兩個月就這宗申請作出決定，以便申請人有時間準備進一步資料，回應政府部門的意見。

54. 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 18

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/772 在劃為「未決定用途」地帶的  
元朗廈村第 125 約地段  
第 1922 號餘段(部分)、第 1923 號(部分)、  
第 1926 號(部分)、  
第 1941 號 B 分段餘段(部分)、  
第 1942 號 B 分段餘段(部分)及  
第 1943 號(部分)闢設臨時回收中心  
及露天存放回收塑膠及  
廢紙連附屬工場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-HT/772 號)

---

簡介和提問部分

55. 屯門及元朗規劃專員(署理)陳永榮先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時回收中心及露天存放回收塑膠及廢紙連附屬工場(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門提出的意見載於文件第 10 段。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(最接近的在約 80 米以外)。其他政府部門沒有對這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期首三個星期內沒有接獲公眾的意見，民政事務總署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——規劃署基於文件第 12 段所詳載的理由，認為有關臨時用途可予容忍三年。雖然環保署署長不支持這宗申請，但據悉過去三年並沒有涉及申請地點的環境投訴。無論如何，規劃署建議訂定規劃許可附帶條件，以限制作業時間和禁止處理(包括裝卸和存放)電器／電子器材／部件及電腦廢料，藉以解決環保署署長所關注的問題。此外，申請人須遵行最新發出的作業指引，以期盡量減少可能對毗連地區造成的環境影響。

56. 陳永榮在回應主席的詢問時表示，在西南面和西北面跨越屏廈路的住宅區是最接近申請地點的住宅區。

#### 商議部分

57. 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，有效期為三年，至二零一五年五月四日止，並須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至翌日上午八時在申請地點進行晚間作業；
- (b) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，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，不得於申請地點處理(包括裝卸和存放)電器／電子器材／部件，包括陰極射線管、陰極射線管電腦顯示屏／電視機及陰極射線管儀器；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點現有的排水設施須時刻加以保養；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年十一月四日或之前)，提交有關申請地點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；
- (f) 一如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年十一月四日或之前)，拆除申請地點上現有的金屬架，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年十一月四日或之前)，提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議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，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年二月四日或之前)，落實保護樹木及美化環境建議，而落實情況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星期內(即在二零一二年六月十五日或之前)提供滅火器，而有關設施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(即在二零一二年十一月四日或之前)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，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年二月四日或之前)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) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)、(i)、(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。

58. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點繼續進行有關發展項目前，必須先取得規劃許可；
- (b) 須與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的土地問題；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點可經區內一條位於政府土地及其他私人土地上的非正式路徑通往屏廈路。元朗地政處沒有為有關政府土地進行保養工程，也不保證給予通行權。即使批給規劃許可，地段擁有人仍須向地政處提出申請，以便就擬於申請地點上搭建的構築物取得許可，或把申請地點上的違例事項納入規管。地政總署會以土地業權人的身分全權酌情考慮申請，但有關申請不一定會獲批准。倘申請獲得批准，申請人須履行地政總署或會施加的條款及條件，包括繳付地價或費用；

- (d) 遵行由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》的規定，盡量避免可能對附近易受影響的用途造成環境滋擾；
- (e) 留意運輸署署長的意見，即申請人須向地政監督查核通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別，並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，即路政署不會負責維修保養連接申請地點與屏廈路的通道；
- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即申請地點上有枯萎和受損毀的樹木，因此申請人須栽種新樹木，以取代該等樹木。申請人亦須在保護樹木及美化環境建議中確定會予保存的現有樹木及擬議栽種的樹木；
- (h) 留意消防處處長在有關鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 V 提出的意見。申請人若擬申請豁免安裝若干消防裝置，須向消防處提出理據，以供考慮；以及
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即沒有記錄顯示建築事務監督曾批准在申請地點上搭建現有構築物，故該署不宜就有關構築物是否適宜作與申請相關的用途提出意見。申請人須留意他在有關鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 V 提及的其他詳細意見。

## 議程項目 19

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HT/782

擬在劃為「綜合發展區」地帶的

---



元朗厦村第 125 約地段  
第 51 號(部分)、第 54 號(部分)、  
第 55 號、第 56 號(部分)、  
第 57 號(部分)、第 58 號、第 60 號、  
第 61 號、第 62 號、第 63 號、  
第 64 號、第 65 號、第 66 號(部分)、  
第 67 號(部分)、第 71 號、  
第 140 號(部分)、第 141 號(部分)、  
第 142 號(部分)、第 143 號(部分)、  
第 144 號、第 145 號、第 146 號、  
第 148 號(部分)、第 149 號(部分)、  
第 150 號(部分)、第 151 號及  
第 152 號(部分)及第 129 約地段  
第 3220 號(部分)、第 3221 號  
B 分段(部分)、第 3222 號(部分)、  
第 3223 號(部分)、第 3224 號(部分)、  
第 3226 號(部分)、第 3227 號、  
第 3228 號、第 3229 號、第 3230 號、  
第 3231 號、第 3232 號、  
第 3234 號(部分)及第 3235 號(部分)和  
毗連政府土地闢設臨時物流中心  
(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-HT/782 號)

---

59. 秘書報告，申請人於二零一二年四月二十二日要求城規會延期兩個月就這宗申請作出決定，以便申請人有時間回應運輸署的意見。

60. 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 20

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HT/783

在劃為「海岸保護區」地帶的  
元朗廈村第 128 約地段第 201 號餘段、  
第 202 號、第 203 號(部分)、第 204 號餘段、  
第 205 號餘段、第 206 號、第 207 號、  
第 208 號、第 209 號、第 210 號、  
第 213 號、第 214 號 A 分段、  
第 214 號餘段、第 215 號 A 分段、  
第 215 號 B 分段、第 216 號、第 217 號、  
第 218 號、第 219 號 A 分段  
第 1 小分段餘段(部分)、  
第 219 號 A 分段餘段、第 219 號 B 分段、  
第 221 號、第 222 號 A 分段餘段、  
第 222 號 A 分段第 1 小分段、  
第 222 號 B 分段、第 222 號餘段、  
第 223 號、第 224 號 A 分段(部分)、  
第 224 號 B 分段(部分)、第 224 號 C 分段、  
第 224 號 D 分段、第 225 號(部分)、  
第 226 號、第 227 號、第 228 號、  
第 230 號、第 231 號 A 分段、  
第 231 號 B 分段、第 233 號、第 234 號、  
第 235 號、第 236 號、第 237 號、  
第 238 號、第 239 號、第 240 號、  
第 241 號、第 242 號(部分)、第 243 號、  
第 245 號(部分)、第 246 號(部分)及  
第 581 號和毗連政府土地  
闢設臨時有機耕種農場連教育及活動中心  
(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-HT/783 號)

---

61. 秘書報告說，申請人於二零一二年四月二十六日要求城規會延期兩個月就申請作出決定，以便有時間處理相關政府部門提出的意見。

62. 經商議後，小組委員會決定按申請人提出的要求，延期對申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意這宗申請應在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩個月內提交給其考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備提交進一步資料，而除非情況非常特殊，否則不會批准再延期。

## 議程項目 21

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/784 擬在劃為「休憩用地」地帶的  
元朗廈村第 125 約地段第 908 號餘段  
闢設臨時公眾停車場  
(私家車及輕型貨車)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-HT/784 號)

---

### 簡介和提問部分

63. 署理屯門及元朗規劃專員陳永榮先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——根據文件第 9 段詳載的理由，相關政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並沒有收到公眾的意見，而民政事務總署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——根據文件第 11 段詳載的理由，規劃署認為這個臨時用途可予容忍三年。

64. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

65. 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，至二零一五年五月四日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至上午七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點停泊／存放並未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得有旅遊車、《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(包括貨櫃車拖架／拖頭)進出或停泊／存放在申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須在申請地點的當眼處張貼告示，訂明不准在申請地點停泊／存放《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車，包括貨櫃車拖架／拖頭；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年十一月四日或之前)，設置擬議的排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年十一月四日或之前)，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；
- (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(即在二零一三年二月四日或之前)，落

實車輛進出口通道建議，而落實情況必須符合路政署署長或城規會的要求；

- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年十一月四日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一三年二月四日或之前)，落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年十一月四日或之前)，落實已獲接納的美化環境建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (k) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (l) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 在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。

66. 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這個發展項目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，有關租契訂有

限制，如事先未獲政府批准，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，或把申請地點的違規情況正規化。地政總署會以業主的身分全權酌情考慮有關申請，倘予批准，或會附加條款及條件，包括規定申請人繳付地價或費用。從屏廈路往申請地點須經過一塊政府土地，該塊土地已撥予土木工程拓展署總工程師／土地工程(撥地編號 TYL 825)，以進行「屏廈路改善工程一餘下工程」，他不保證申請人可獲該處的通行權。申請人應諮詢土木工程拓展署總工程師／土地工程，看看發展項目與該項工程有否任何接鄰問題；

- (c) 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／路徑的管理及維修保養責任誰屬；
- (e) 留意路政署署長的意見，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(視乎何者配合現有毗連行人路而定)的最新版本所載規定，提交並落實在位於屏廈路的出入口關設車輛進出口通道的建議。此外，申請人須採取足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流往鄰近的公共道路及排水渠；
- (f) 留意消防處處長的意見，如露天貯物場、開放式棚舍或圍封構築物的總樓面面積少於 230 平方米，並設有緊急車輛通道通往構築物外 30 米的範圍，須提供經認可的人手操作手提器具，並在圖則上清楚標示有關器具的位置。申請人須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交他審批。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。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性

質。此外，平面圖亦須清楚標示安裝擬議消防裝置的位置。申請人若擬申請豁免設置某些消防裝置，須提出理據供他考慮；以及

- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，建築事務監督會在有需要時，根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，清拆申請地點上的違例建築物。批給規劃許可，不應視作當局認可申請地點上的現有建築工程或違反《建築物條例》的違例建築工程。若擬進行任何新的建築工程，包括搭建任何臨時構築物，均須根據《建築物條例》正式提出申請，亦須按《建築物條例》的規定，委聘一名認可人士統籌擬議的建築工程。用作辦公室／守衛室的貨櫃屬臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。若擬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批准和同意。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，須在提交建築圖則的階段釐定發展密度。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有從街道通往該處的途徑，而根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道。

## 議程項目 22

### 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  
進行綜合住宅發展及濕地自然保育區和  
填塘及挖堤壘以達到無淨濕地損失  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件

---

第A/YL-LFS/224號)

---

67. 秘書報告，符展成先生就此議項申報利益，表示他目前與擁有申請人公司的新鴻基地產發展有限公司及這宗申請的顧問弘達交通顧問有限公司有業務往來。工程師黎慧雯女士亦就此議項申報利益，表示她目前與新鴻基地產發展有限公司有業務往來。由於這是一宗延期申請，小組委員會同意符先生和黎女士可以留在席上。

68. 秘書報告，申請人於二零一二年四月三十日要求城規會延期六個月就這宗申請作出決定，理由是這宗申請涉及複雜的問題，有需要進行技術評估，處理政府部門關注的問題。秘書亦指出，延期理據符合城規會規劃指引編號 33 所載的準則，因此規劃署並不反對延期要求，但規劃署認為申請人並沒有提供任何理據，證明有需要延期達六個月之久，因此不同意按申請人的要求，延至六個月後才考慮這宗申請。此外，據城規會規劃指引編號 33 第 3.4 段所載，申請人通常會獲給予兩個月時間，以擬備進一步資料。

69. 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的資料。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。此外，小組委員會同意告知申人，申請人若認為／預計必須用更長的時間來解決這宗申請所涉及的複雜技術問題，可考慮先撤回現在這宗申請，然後重新提交新的申請。

### 議程項目 23

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NSW/213 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的  
元朗南生圍凹頭第 115 約地段  
第 1630 號(部分)擬議行政大樓  
一樓部分範圍闢設「靈灰安置所」

---



(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-NSW/213 號)

---

70. 秘書報告，符展成先生就此議項申報利益，表示他目前與這宗申請的顧問弘達交通顧問有限公司有業務往來。由於這是一宗延期申請，小組委員會同意符先生可以留在席上。

71. 秘書報告，申請人於二零一二年四月十九日要求城規會延期兩個月就這宗申請作出決定，以便申請人有時間就政府相關各局及部門對這宗申請的意見解決有關問題。

72. 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的資料。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 24

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/272 在劃為「露天貯物」地帶的元朗牛潭尾第 102 約地段第 1376 號(部分)、第 1377 號(部分)、第 1378 號及第 1379 號和毗連政府土地闢設臨時貨物裝卸、貨運設施及貨櫃車停車場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-NTM/272 號)

---

### 簡介和提問部分

73. 屯門及元朗規劃專員陳永榮先生告知與會者，有關鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件的替代頁第 11 和 12 頁載述第 13.2 段和規劃許可附帶條件(i)、(n)及(o)項的修訂內容，已

於二零一二年五月三日分發給委員。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) 擬闢設臨時貨物裝卸、貨運設施及貨櫃車停車場(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門提出的意見載於文件第 10 段。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(最接近的在約一米以外)，預計會出現環境滋擾。其他政府部門沒有對這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期首三個星期內沒有接獲公眾的意見，民政事務總署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——規劃署基於文件第 12 段所詳載的理由，認為有關臨時用途可予容忍三年。雖然環保署署長不支持這宗申請，但規劃署建議訂定規劃許可附帶條件，以限制申請地點的作業時間和工場活動，藉以解決環保署署長所關注的問題和紓緩潛在環境影響。

74. 委員沒有就申請提出問題。

#### 商議部分

75. 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，有效期為三年，至二零一五年五月四日止，並須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至翌日上午九時在申請地點進行晚間作業；

- (b) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，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，不得於申請地點進行切割、拆卸、清洗、修理和工場活動，包括修理貨櫃及車輛；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點上為美化環境而栽種的現有樹木須時刻加以護理；
- (e) 在規劃許可有效期內，連接申請地點與公共道路的正式車輛通道／車輛進出通道須時刻加以保養；
- (f) 在規劃許可有效期的任何時間內，車輛不得掉頭駛進申請地點或從申請地點掉頭駛出；
- (g) 一如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年十一月四日或之前)，為申請地點裝設圍欄，而有關情況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(即在二零一二年十一月四日或之前)提交保護樹木建議，而有關建議須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年二月四日或之前)落實保護樹木建議，而落實情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年十一月四日或之前)提交排水建議，而有關建議須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年二月四日或之前)提供擬議排水設施，而有關設施須符合渠務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(即在二零一二年十一月四日或之前)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；
- (m) 就上文(1)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年二月四日或之前)提供擬議消防裝置，而有關設施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)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (o) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)、(j)、(k)、(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。

76. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜；

- (a) 須與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的士地問題；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即連接申請地點的通道緊連嘉龍路。元朗地政處沒有為所涉及的政府土地進行保養工程，也不保證給予通行權。佔用人須向地政處申請短期豁免書，以佔用靠近通道閘口且面積為九平方米的額外政府土地。地政總署會以土地業權人的身分全權酌情考慮申請，但有關申請不一定會獲批准。倘申請獲得批准，申請人須履行地政總署或會施加的條款及條件，包括繳付地價或費用；
- (c) 留意運輸署署長的意見，即車輛不得於申請地點通往嘉龍路的出入口輪候；

- (d) 遵行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》所建議的消減環境影響措施，以期盡量減少可能對環境造成的滋擾；
- (e) 留意漁農自然護理署署長的意見，即申請地點旁邊有一些樹木，而在進行作業時應盡量避免破壞該等樹木；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即現時沒有由其負責維修保養的公共雨水渠可供接駁。該區可能使用一些現有區內鄉村排水渠，而該等排水渠也許由元朗民政事務專員負責維修保養。申請人若擬知道有關排水渠的進一步詳情，應與元朗民政事務專員聯絡。倘若擬議排放點會接駁至該等排水渠，申請人必須就有關建議取得相關政府部門的同意。此外，現時並沒有由渠務署總工程師／新界北負責維修保養的公共污水渠可供接駁。在污水排放及處理方面，申請人須取得環境保護署署長的同意。申請人須留意有關鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 V 所載由渠務署總工程師／新界北提出的其他詳細意見；
- (g) 留意消防處處長的意見，即申請人為擬議構築物擬定消防裝置建議時，須參考有關鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 V 所列載的規定。詳細的消防安全規定會在收到正式提交的一般建築圖則和相關發牌當局的轉介後擬定。申請人若擬申請豁免安裝若干消防裝置，須向消防處提出理據，以供考慮；以及
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即這似乎是政府清拆申請地點上現有違例構築物的良機。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》及相關規例的現有構築物。倘發現有違例情況，當局可根據《建築物條例》或其他條例採取適當的行動。作辦公室及倉庫用途的貨櫃視為臨時構築物，須受《建築物(規劃)規例》第

VII 部規管。若擬進行任何新建築工程，包括搭建臨時構築物，必須根據《建築物條例》正式提出申請，以供批准。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的街道，則發展密度須在提交建築圖則的階段由建築事務監督根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定。

## 議程項目 25 及 26

### 第 16 條申請

#### [公開會議]

A/YL-KTN/370 擬在劃為「綜合發展區」地帶及「未決定用途」地帶的元朗錦田(漁農自然護理署漁業研究站以東)第 107 約多個地段及毗連政府土地進行住宅發展(屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/370 號)

---

A/YL-KTN/371 擬在劃為「綜合發展區」地帶及「未決定用途」地帶的元朗錦田(長春新村以南)第 107 約多個地段及毗連政府土地進行住宅發展(屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/371 號)

---

77. 小組委員會得悉這兩宗申請性質類似，兩個申請地點又位於發展審批地區圖上的同一個「未決定用途」地帶，故此同意可一併考慮這兩宗申請。

78. 秘書報告，符展成先生就這兩個議項申報利益，表示他目前與擁有申請人公司的新鴻基地產發展有限公司及這兩宗申請的顧問艾奕康有限公司、貝爾高林國際(香港)有限公司及雅邦規劃設計有限公司有業務往來。工程師黎慧雯女士亦就這兩

個議項申報利益，表示她目前與擁有申請人公司的新鴻基地產發展有限公司及這兩宗申請的顧問艾奕康有限公司、亞洲生態環境顧問有限公司及雅邦規劃設計有限公司有業務往來。由於這是一宗延期申請，小組委員會同意符先生和黎女士可以留在席上。

79. 秘書報告，申請人於二零一二年四月二十日要求城規會延期兩個月才就這兩宗申請作出決定，以便申請人有時間擬備補充資料，回應最新收到的政府部門的意見。

80. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求延期就這兩宗申請作出決定，以待申請人提交進一步的資料。小組委員會同意，這兩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 27

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/560 擬在劃為「農業」地帶的  
錦田高埔村第 103 約的政府土地  
闢設臨時露天私人訪客停車場  
(私家車及輕型貨車)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/560 號)

---

### 簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

- (b) 擬議臨時露天私人訪客停車場(私家車及輕型貨車)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。地政總署元朗地政專員不支持這宗申請。他表示根據現行做法，元朗地政專員會物色適合作公眾停車場用途的政府土地，而且這些合適的政府土地會透過簡易招標程序提供。然而，申請地點完全位於未撥用的政府土地，而元朗地政專員目前未有計劃把申請地點出租作公眾停車場用途。批准這宗申請會令人誤以為在取得規劃許可後可申請就未批租的政府土地直接批出短期租約。其他政府部門沒有對這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期沒有接獲公眾意見，民政事務總署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——規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年，理由詳載於文件第 11 段。應留意地政總署元朗地政專員不支持申請的主要理由，是會令人誤以為取得規劃許可後，可申請就未批租的政府土地直接批出短期租約。他又表示未有計劃把申請地點出租作公眾停車場用途。然而，地政總署元朗地政專員所關注的問題屬於土地管理問題，不屬城市規劃委員會的職權範圍，而且批准這宗規劃申請，不應對地政總署就批出申請地點的土地所作的決定／採用的做法造成影響。

82. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

83. 主席詢問有關出租政府土地作臨時公眾停車場用途的程序。他表示作臨時停車場用途的規劃申請獲得批准，並不表示地政總署必定批准使用政府土地。林嘉芬女士回應說，若這宗申請獲批給規劃許可，地政總署會全權酌情考慮使用政府土地的申請。



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，至二零一五年五月四日止，並須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時三十分至翌日早上八時在申請地點進行作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／存放沒有根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》獲發有效牌照的車輛；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，《道路交通條例》所界定的中型或重型貨車(超過 5.5 公噸)(包括貨櫃車拖架／拖頭)不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (d) 須在申請地點的當眼位置張貼告示，指明在規劃許可有效期內的任何時間，《道路交通條例》所界定的中型或重型貨車(超過 5.5 公噸)(包括貨櫃車拖架／拖頭)不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (e) 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、維修、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，所有車輛不得掉頭進出申請地點；
- (g) 在規劃許可有效期內，申請地點與公共道路之間的現有車輛通道及進出通道須時刻維修保養；
- (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)、(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；以及

- (i) 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。

85. 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，即申請地點部分範圍已經圍封，並由地政總署規管。元朗地政處沒有批准佔用申請地點內的政府土地。申請地點可經政府土地直接前往錦田公路，但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。有關政府土地的佔用人仍須向地政總署提出申請，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；
- (b) 這宗申請獲得批准，並不表示地政總署會直接批出申請地點予申請人進行擬議發展，而且規劃許可與地政總署如何處理申請地點無關。申請人應就批出申請地點的土地以進行擬議發展與地政總署聯絡；
- (c) 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；
- (d) 留意漁農自然護理署署長的意見，即申請地點附近似乎種有一些樹木，申請人在施工及運作期間應盡量加以保存；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請人須自行提供排水設施，以收集申請地點產生或流經該處的徑流，並把所收集的徑流排放到合適的排放點。擬議發展也不應阻礙地面水流及對鄰近地區及現有排水設施造成負面排水影響。申請人如需在其地段界線以外進行任何工程，必須徵詢地政總署元朗地政專員的意見及取得相關擁有人的同意；以及

- (f) 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，應要求供電商更改地下電纜(及／或架空電纜)的位置，使電纜不致接近擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，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 28

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/562 擬在劃為「其他指定用途」註明  
「鄉郊用途」地帶的  
元朗錦田南第 106 約地段  
第 566 號(部分)、第 613 號(部分)及  
第 616 號餘段(部分)和毗連政府土地  
臨時停泊巴士車架及  
新旅遊車連附屬零件裝配處(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/562 號)

---

### 簡介和提問部分

86. 高級城市規劃師／屯門及元朗何劍琴女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬臨時停泊巴士車架及新旅遊車連附屬零件裝配處，為期三年；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請。他指出，小組委員會在一次會議上批准申請地點北鄰的一個擬議住宅發展項目(申請編號 A/YL-KTS/499)，當時達成了一個共識，就是不應批准附近兩宗與工業有關的臨時用途的申請／續期申請(包括現在這宗申請提出的用途)，以便逐步淘汰這些不協調的用途。由於申請地點周邊的土地用途主要是現有或已規劃的住宅發展項目，把與工業有關的用途遷往他處，似乎是解決工業用途與住宅接鄰問題(例如工場運作和重型車輛出入所造成的工業噪音影響)的最佳方法。因此，他無法支持這宗申請。環保署署長亦表示，申請地點的東面和西面現時有易受影響的用途(即住用構築物，最接近者約在 10 米以外)，而且申請地點附近亦然。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦表示，申請人所提交的美化環境和保護樹木建議有不足之處；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並無收到公眾的意見，而民政事務總署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——規劃署並不支持這宗申請，理由詳載於文件第 12 段。申請地點周邊的土地用途主要是住宅構築物／民居／住宅發展項目、農地及空置／荒廢的土地，並夾雜露天貨倉／貯物場和工場。二零一一年六月十七日，小組委員會在有附帶條件下批准編號 A/YL-KTS/499 的申請，該宗申請擬在申請地點北鄰發展 10 幢屋宇。小組委員會批准該宗申請，是因為認同有需要逐步淘汰「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶內的不協調用途，以便落實該地帶的規劃意向，而批准該宗申請可發揮催化作用，有助盡早落實該地帶的規劃意向。小組委員會亦認為，在該宗申請所涉的地點南／西南鄰的兩個與住宅發展不協調的工業相關用途(包括於現在這宗申請所涉地點上的用途和毗鄰的貯物／泊車用途連工場)不應繼續下去／再獲批准。若繼續讓申請地點用作臨時停放巴士車架和新旅遊

車以及與工場有關的用途，便難以發展協調的永久用途，有礙落實「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向，而這些用途亦與附近現有和日後會有的住宅用途格格不入。雖然有兩宗涉及臨時公眾停車場的同類申請(編號 A/YL-KTS/465 及 540)在有附帶條件下獲小組委員會批准，但有關的停車場只供私家車停泊，不涉及重型車輛／旅遊車及與工場有關的活動。此外，環保署署長不支持這宗申請，認為申請地點周邊的土地用途主要是現有或已規劃的住宅發展項目，包括編號 A/YL-KTS/499 的申請獲批准的發展項目，因此，把附近與工業有關的用途遷往他處，似乎是解決工業用途與住宅接鄰問題的最佳方法。此外，申請地點的東面和西面現時有易受影響的用途(即住用構築物，最接近者約在 10 米以外)，而且在申請地點附近亦然。從園境規劃角度而言，申請人所提交的美化環境和保護樹木建議亦未符合要求。

87. 主席詢問申請地點北鄰已獲准的住宅發展項目的進度。陳永榮先生回應說，據地政總署元朗地政專員所說，該宗申請的申請人正與地政總署就擬議發展項目商談修訂契約的細節，而該 10 幢屋宇的建築工程尚未展開。

#### 商議部分

88. 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) 「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向是保留鄉郊地區的特色。該地帶內那些不協調兼不受歡迎的工業相關用途(例如申請地點上停放巴士車架和新旅遊車以及與工場有關的用途)應逐步淘汰，以助落實有關要提升該區環境質素的規劃意向。小組委員會批准在申請地點北鄰進行擬議住宅發展項目後，該處的規劃情況已有重大改變，可見此舉能發揮催化作用，有助落實有關的規劃意向。若繼續讓申請地點用作臨時停放巴士車架和新旅遊

車停車場以及與工場有關的用途，便難以發展協調的永久用途，有礙落實「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向；

- (b) 申請地點周邊的土地用途主要是住宅構築物／民居／住宅發展項目、農地及空置／荒廢的土地，有關的發展項目會與附近現有和日後會有的住宅用途格格不入；以及
- (c) 有關的發展項目會對環境和景觀造成不良影響。

## 議程項目 29

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/633      擬在劃為「鄉村式發展」地帶的  
元朗八鄉橫台山永寧里 189 號地下  
開設臨時食肆(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/YL-PH/633 號)

---

### 簡介和提問部分

89. 高級城市規劃師／屯門及元朗何劍琴女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時食肆(酒樓餐廳)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——有關部門沒有就這宗申請提出反對或負面意見，詳情載於文件第 10 段；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期接獲一份由所涉樓宇高層的居民提交的公眾意見。提意見人擔心擬議

食肆可能會令所涉樓宇的化糞池及排水出口／喉管超出負荷；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署認為擬議臨時用途可予容忍三年，理由詳載於文件第 12 段。對於接獲所涉樓宇高層居民的意見，表示擔心現有化糞池及排水設施的容量不足以應付擬議食肆用途，相關部門沒有對這宗申請提出負面意見。據申請人表示，他也已聯絡有關居民，而有關居民已同意分擔維修保養化糞池的費用。建議附加相關的規劃許可附帶條件，以便把對排水方面可能出現的負面影響減至最低。此外，會提醒申請人，由申請地點流出的所有污水應符合《水污染管制條例》所訂的規定。

90. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

91. 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，至二零一五年五月四日止，並須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上九時至翌日早上八時在申請地點進行作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年十一月四日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年二月四日或之前)設置排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年十一月四日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (e) 就上文(d)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年二月四日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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。

92. 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有關發展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，即受影響地段位於根據集體政府租契持有的舊批屋地，有關契約訂明准予搭建建築物。然而，如有關發展涉及翻建，則須向元朗地政處提出申請，以供批准。如發現有任何違反契約條件的情況，元朗地政處保留採取執行契約條款行動的權利。有關契約訂明無須簽發建築牌照。有關建築物於一九七八年在未經批准下搭建，如翻建建築物的規模超過屬新界豁免管制屋宇類別的屋宇的規定，則須向建築事務監督提交建築圖則。此外，申請地點可經政府土地及私人土地由粉錦公路前往。元朗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) 與地政總署及屋宇署聯絡，以便申請地點的建築物符合契約及《建築物條例》的規定；
- (d) 留意運輸署署長的意見，即申請地點由一段區內通道連接到公共道路網絡。該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道路所



在土地的類別，並向有關的地政和維修保養當局釐清該區內道路的管理和維修保養責任誰屬；

- (e) 採取由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，以盡量減少可能造成的環境滋擾；
- (f) 留意環境保護署署長的意見，即由申請地點流出的所有污水，應符合《水污染管制條例》所訂的規定；
- (g) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預計有需要提供消防裝置。因此，申請人須向消防處提交附載擬議消防裝置的相關平面圖，以供審批。申請人制訂擬議構築物的消防裝置建議時，必須須按佔用用途的需要提供認可的人手操作手提器具，並在圖則上清楚標示有關器具的位置。此外，平面圖須按比例繪製，並述明尺寸大小和佔用性質，以及在平面圖清楚標明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，必須向消防處提出理據，以供考慮；
- (h) 留意食物環境衛生署署長的意見，即在申請地點經營食物業須取得由他簽發的牌照。申請人也須防止產生環境滋擾，以免公眾受影響；
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請地點上擬作申請用途的任何現有構築物，均須符合建築物安全規定及有關發牌當局可能附加的相關規定；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，倘申請地點範圍內或附近有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人便須採取以下措施：如申請地點位於《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理

想工作走廊內，申請人須先諮詢電力供應商及與電力供應商作出安排；以及申請人及／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，應要求電力供應商更改地下電纜(及／或架空電纜)的位置，使電纜不致接近擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

### 議程項目 30

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/300 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的  
元朗大棠第 117 約地段第 1293 號餘段(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-TT/300 號)

---

#### 簡介和提問部分

93. 高級城市規劃師／屯門及元朗何劍琴女士簡介這宗申請，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——相關的政府部門對這宗申請並沒有反對或負面意見，詳見文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到四份支持這宗申請的公眾意見書，主要理由是地產代理服務

會切合區內居民的真正需要，因為該區現時沒有地產代理公司；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署認為申請的臨時用途可予容忍三年，理由詳載於文件第 11 段。

94. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

95. 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，至二零一五年五月四日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至早上九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(即在二零一二年十一月四日或之前)，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；
- (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(即在二零一三年二月四日或之前)，關設車輛進出口通道，而有關情況必須符合路政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(即在二零一二年十一月四日或之前)，提交保護樹木和美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一三年二月四日或之前)，落實保護樹木和美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年十一月四日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一三年二月四日或之前)，裝設排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年十一月四日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一三年二月四日或之前)，裝設消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 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；
- (k) 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)、(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，必須把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

96. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (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放置改裝貨櫃和把申請地點用作重型貨車停車場或現時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所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，元朗地政處沒有批准把所指明的構築物用作地產代理辦公室。由申請地點前往僑興路須經一小段政府土地，元朗地政處不會為該通道進行維修保養工程，亦不保證批予通行權。地段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上的違規事項正規化。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請。倘有關申請獲得批准，地政總署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，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／路徑的管理和維修責任誰屬；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須按照路政署最新制定的標準圖則 H1113 號和 H1114 號，或 H5133 號、H5134 號和 H5135 號(視乎何者配合毗鄰的行人路而定)，在出入口闢設車輛進出口通道。申請人亦須採取足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流往鄰近的公共道路及排水渠。此外，路政署並不負責維修保養任何連接申請地點與僑興路的通道；
- (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》所列載的紓減環境影響措施，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，這項發展不應對鄰近地區的排水造成負面影響；

- (h) 留意渠務署總工程師／污水工程的意見，工務工程計劃項目第 384DS 號——「元朗舊墟及十八鄉污水收集系統」中有關大棠村污水收集系統工程正處於設計階段。有關的污水渠鋪設工程暫定於二零一二年年中展開，並於二零一六年完成，實際時間視乎何時取得撥款而定。環境保護署可能會根據《水污染管制(排污設備)規例》，要求地段擁有人在上述合約工程完成後，把發展項目的污水渠接駁至公共污水渠；
- (i) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，所有現有和擬栽種的樹木均須在景觀設計圖上以兩種不同的符號清楚標示和區分，以免混淆；
- (j) 留意消防處處長的意見，考慮到擬議構築物的設計／性質，他預計須設置消防裝置。因此，申請人須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質，以及清楚標示擬設消防裝置的位置。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設置上述某些消防裝置，必須提出理據予消防處考慮；以及
- (k) 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)。根據所取得的電纜圖則，倘若申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，在申請地點範圍內搭建任何構築物前，申請人及／或其承建商須與供電商聯絡，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。申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

**議程項目 31**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/584            在劃為「未決定用途」地帶的  
元朗白沙村第 119 約地段  
第 1149 號 A 分段(部分)及  
第 1149 號餘段(部分)  
闢設臨時貨倉存放汽車零件  
連附屬場地辦公室(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/584 號)

---

簡介和提問部分

97. 高級城市規劃師／屯門及元朗何劍琴女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時貨倉存放汽車零件連附屬場地辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點北鄰及附近有易受影響的住宅用途；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲一份公眾意見書。提意見人表示，申請地點實際上用作汽車修理工場，間中會進行噴漆活動。他要求城規會考慮有關發展對環境的影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所詳載的理由，認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然環保署署長因申請地點北鄰及附近有住宅用途而不支持這宗申請，但擬議發展主要把密封的貨倉構築物作存放用途，而且過去三年並無接獲有關環境的投

訴。當局建議附加規劃許可附帶條件，限制作業時間；禁止進行工場活動；以及限制使用中型和重型貨車，以解決環保署署長所關注的問題。此外，亦有一份就這宗申請提交的公眾意見書，內容涉及申請地點現時的汽車修理工場用途可能造成的環境影響。就此，建議訂定指引性質的條款，提醒申請人即使獲批給規劃許可，不表示當局會容忍現時存在於申請地點但這宗申請並無涵蓋的汽車修理工場。申請人須立即採取行動，中止規劃許可並未涵蓋的有關用途／發展項目；

98. 陳永榮先生在回應一名委員就申請地點四周範圍的土地用途作出的詢問時表示，申請地點位於公庵路以西一大塊土地內，該土地在唐人新村分區計劃大綱核准圖上劃為「未決定用途」地帶。他表示規劃署及土木工程拓展署會就元朗南(包括申請地點在內)的日後發展進行研究，並表示申請地點並無已知的永久發展計劃，因此以臨時性質批准這宗申請不會妨礙該區的長遠用途。

#### 商議部分

99. 一名委員質疑可否執行規劃許可附帶條件(c)項，原因是區內人士擔心申請地點可能會有汽車修理工程進行。陳永榮先生表示，規劃署如接獲有關申請地點涉嫌有汽車修理活動進行的投訴，便會進行實地視察。若發現申請人違反規劃許可附帶條件，例如在申請地點進行汽車修理、拆卸、噴漆、清洗或其他工場活動，則規劃許可會被撤銷。

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，批准這宗申請。上述規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一五年五月四日止，並須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上九時至翌日上午九時在申請地點進行夜間作業；



- (b) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行修理、拆卸、噴漆、清洗或其他工場活動；
- (d) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，《道路交通條例》所界定的中型或重型貨車(超過 5.5 公噸)(包括貨櫃車拖頭／拖架)不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一二年十一月四日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上述(e)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一三年二月四日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一二年十一月四日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 就上述(g)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一三年二月四日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (j) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許

可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

- (k) 在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，而有關情況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) 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時存在於申請地點但這宗申請並無涵蓋的其他用途／發展項目(包括汽車修理工場)。申請人須立即採取行動，中止規劃許可並未涵蓋的有關用途／發展項目；
- (b) 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；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即當局並無批准在申請地點搭建特定構築物(包括汽車零件倉庫)。有關的地段擁有人須向元朗地政處提出申請，為擬於申請地點搭建的額外／過大構築物取得許可，又或把該處的違例情況納入規管範圍。地政總署會以業主的身分全權酌情考慮是否批准有關申請。申請如獲批准，申請人須履行地政總署可能附加的條款和條件，包括繳付土地補價或費用。此外，申請地點可由公庵路經政府土地及其他私人土地上一條非正式的鄉村路徑前往。元朗地政處不會就該路徑進行維修保養工程，亦不保證會批給通行權；
- (d) 留意運輸署署長的意見，即申請人須向地政監督查核通往申請地點的路徑所在土地的類別，並須向有關地政和維修保養當局釐清該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，即須實施足夠的排水措施，以免地面水由申請地點流往附近的

公共道路及排水渠。路政署無須負責保養申請地點與公庵路之間的任何通道；

- (f) 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》，以盡量減低任何潛在的環境滋擾；
- (g) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即須在排水設施圖內顯示擬議排水井的大小，以及接駁溪澗的設施的詳情。此外，申請人須就所有擬在地盤界線或其管轄範圍以外的地方進行的渠務工程，徵詢地政總署元朗地政專員或有關地段擁有人的意見；
- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請地點附近水管未能用以裝設標準的柱形消防栓；
- (i) 留意消防處處長的意見，基於擬議構築物的設計／性質，預計有需要提供消防裝置。因此，建議申請人向消防處提交附載擬設消防裝置的相關平面圖，以供批核。就擬議構築物制訂消防裝置建議時，建議申請人參考以下規定：如露天存放場、開放式棚架或密封式構築物的總樓面面積少於 230 平方米，並設有緊急車輛通道通往構築物外 30 米的範圍，則須視乎佔用的性質提供認可的人手操作手提器具，而有關器具須在圖則上清楚標示。此外，亦應告知申請人，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。倘申請人希望申請豁免按規定提供上述若干消防裝置，必須向消防處提出理據以供考慮；
- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即沒有記錄顯示申請地點現有的構築物獲建築事務監督批准。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擬議建築工程的統籌人。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物。若擬闢設用作存放汽車零件的新臨時貨倉及附屬場地辦公室，該等設施即屬臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。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》正式提出申請。申請地點須根據《建築物(規劃)規例》第 5 條的規定，闢設可從街道通往申請地點的通道，並根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條的規定，設置緊急車輛通道。倘若申請地點並非毗連一條至少闊 4.5 米的特定街道，則須在提交建築圖則階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度；以及

- (k) 意機電工程署署長的意見，即申請人及／或其承辦商須向電力供應商索取電纜圖則，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／或其承辦商在申請地點內搭建任何構築物前，必須與電力供應商聯絡，如有需要，須要求電力供應商改變地下電纜(及／或架空電纜)的位置，使電纜不致接近擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》所制定的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

### 議程項目 32

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/585 在劃為「住宅(丁類)」地帶的  
元朗唐人新村朗漢路第 121 約地段  
第 977 號餘段及第 978 號

臨時露天存放五金、廢鐵及貨櫃(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/585 號)

---

簡介和提問部分

102. 高級城市規劃師／屯門及元朗何劍琴女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬臨時露天存放五金、廢鐵及貨櫃，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，在過往三年並無接獲有關申請地點的環境投訴。不過，根據經修訂的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，他不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的住宅用途，預計會出現環境滋擾；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並無接獲公眾意見，而民政事務總署元朗民政事務專員亦沒有接獲公眾人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段詳載的理由，不支持這宗申請。有關發展不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，即主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物，以及作低層、低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城規會的規劃許可。有關發展亦與已規劃的住宅用途和散布在附近地區的現有住用構築物不相協調。雖然申請地點附近有貯物場及工場，但大部分均屬涉嫌違例發展，規劃事務監督可對這些違例發展採取執行管制行動。申請書內沒有提出充分規劃理據，以支持偏離規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13E，即申請地點先前並無獲批給許可，而且

環保署署長對申請提出負面意見，因為有關發展會對附近易受影響的住宅用途（最接近的位於其西面約 40 米）造成環境滋擾。再者，申請人並沒有在申請書中附上任何技術評估／建議，以證明有關發展不會對附近地區的環境造成負面影響。雖然在同一「住宅(丁類)」地帶有 10 宗作臨時露天貯物用途的同類申請先前曾獲小組委員會或經城規會覆核後批准，但這些申請都是在二零零二年前及有關地點根據先前的城規會規劃指引編號 13D 分類為目前的四類地區之前獲批准。自二零零一年十月二十六日起，在同一「住宅(丁類)」地帶內再沒有同類貯物用途的申請獲批准。為此，倘批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為同類申請立下不良先例，令有關用途在「住宅(丁類)」地帶內擴散，導致附近一帶的環境質素下降。

103. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

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

- (a) 有關發展不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，即主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物。申請書內沒有提出充分規劃理據，以支持偏離有關規劃意向，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 的規定，因為申請地點先前並無獲批給規劃許可作有關用途；申請書內並沒有附上相關技術評估，以證明有關發展不會對附近地區的環境造成負面影響；而且亦有政府部門對申請提出負面意見。有關發展也與附近地區現有和已規劃的住宅用途不相協調；以及

- (c) 由於自二零零二年起，在有關「住宅(丁類)」地帶內並無同類用途曾獲批准，因此批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會立下不良先例，令同類用途在「住宅(丁類)」地帶內擴散。倘此類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區整體的鄉郊環境質素下降。

### 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-TYST/586 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的  
元朗十八鄉白沙村第 119 約地段  
第 1279 號 A 分段(部分)  
闢設臨時貨倉存放建築材料(包括瓷磚)  
(為期兩年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/586 號)

---

#### 簡介和提問部分

105. 高級城市規劃師／屯門及元朗何劍琴女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時貨倉存放建築材料(包括瓷磚)，為期兩年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示過去三年並無接獲針對申請地點提出的環境投訴。不過，根據已修訂的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，他不支持這宗申請，因為

申請地點東鄰、東南鄰和附近有易受影響的住宅用途，預計會有環境滋擾；

- (d) 當局在法定公布期首三個星期內沒有接獲公眾意見，民政事務總署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 段詳載的理由，不支持這宗申請。擬議貨倉不符合「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，即主要作低層、低密度的住宅發展。有關貨倉亦與附近地區的已規劃住宅用途和現有住宅發展及構築物不相協調。雖然申請地點附近有貨倉和露天貯物場，但當中大部分均屬涉嫌違例發展，建築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，足以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。雖然申請人表示貨倉作業只涉及上落客貨活動，但環保署署長不支持這宗申請，因為申請地點東鄰、東南鄰和附近有易受影響的住宅用途，預計會有環境滋擾。除擬議作業時間外，申請人並沒有提供資料闡述如何解決發展可能造成的環境影響。雖然這宗申請所涉地點北鄰的用地曾有五宗作臨時貨倉用途的申請獲得批准，但有關申請獲得批准，主要是由於獲小組委員會從寬考慮，但該區當時沒有要落實已規劃住宅用途的確定計劃，而且先前沒有同類的臨時露天貯物用途獲得批准。有 30 幢屋宇的住宅發展逸林首府於二零零九年在申請地點以東約 80 米的同一「住宅(丙類)」地帶落成，令該區的規劃情況有變。有關地點上一宗申請(編號 A/TYST/555)的許可只獲小組委員會批准續期一次，為期兩年，以便申請人有時間把發展遷至更適合的地點，而當局亦已告知申請人，除非有非常充分的理由，否則不會再為規劃許可續期。因此，批准這宗申請不但令有關住宅發展可能受到申請地點的環境滋擾，亦會妨礙該區根據所屬地帶的指定用途作長遠發展。

106. 委員沒有對申請提出問題。



## 商議部分

107. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審視文件第 12.1 段所載的拒絕理由，並認為有關理由恰當。有關理由如下：

- (a) 有關發展不符合「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，即主要是作低層、低密度的住宅發展。申請書內沒有提供充分的理據，足以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及
- (b) 有關發展會對申請地點東鄰、東南鄰和附近的住宅用途造成負面的環境影響。

## 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/587 擬在劃為「未決定用途」地帶的

元朗唐人新村第 119 約地段

第 369 號餘段(部分)、第 370 號餘段(部分)、

第 371 號 A 分段(部分)、

第 371 號 B 分段(部分)、第 381 號餘段(部分)、

第 382 號餘段、第 383 號餘段、第 384 號、

第 385 號、第 386 號、第 387 號、第 388 號、

第 389 號餘段、第 390 號餘段、

第 391 號餘段、第 439 號餘段(部分)、

第 440 號(部分)、第 444 號、第 445 號、

第 446 號、第 447 號、第 448 號、第 449 號、

第 450 號 A 分段、第 450 號 B 分段、

第 450 號 C 分段、第 451 號、第 452 號、

第 453 號、第 454 號、第 455 號、第 456 號、

第 457 號、第 458 號(部分)、第 459 號(部分)、

第 471 號(部分)、第 472 號、第 473 號、

第 474 號、第 475 號 A 分段(部分)、  
第 475 號 A 分段第 1 小分段及  
第 475 號 B 分段(部分)和毗連政府土地  
臨時露天存放建築材料／循環再造物料、  
建築機械及舊電器／電子產品和零件  
連附屬包裝工序(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第  
A/YL-TYST/587 號)

---

### 簡介和提問部分

108. 高級城市規劃師／屯門及元朗何劍琴女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬臨時露天存放建築材料／循環再造物料、建築機械及舊電器／電子產品和零件連附屬包裝工序，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——如文件第 10 段所載，相關政府部門並無就申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲一份公眾意見書。提意見人反對這宗申請，並關注存放電子廢物會造成環境污染和火災。他促請政府對這類露天貯物用地施加更嚴格的消防安全規定；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的理由，認為申請的臨時用途可予容忍三年。對於有市民反對申請並關注存放電子廢物可能造成環境污染和火災，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)及消防處處長對申請沒有負面意見。申請人就存放舊電器／電子產品和零件的擬議安排亦為環保署署長接納。此外，建議附加有關消滅潛在環境影響和火災風險的規劃許可附帶條件。

109. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

110. 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，至二零一五年五月四日止，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，不得於晚上十一時至翌日上午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，不得在申請地點鋪上混泥土地面的有蓋構築物以外的地方貯存或處理(包括裝卸)舊電器、電腦／電子零件(包括陰極射線管)或任何其他類別的電子廢物；
- (d) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、修理、清洗或其他工場活動(附屬包裝工序除外)；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點的現有樹木；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點的現有排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年十一月四日或之前)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；

- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年十一月四日或之前)提交車輛進出通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年二月四日或之前)落實車輛進出通道建議，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一二年六月十五日或之前)提供滅火器，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年十一月四日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年二月四日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (n) 如在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)、(j)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (o) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，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。

111. 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與發展項目相關的任何土地問題；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即相關地段擁有人及政府土地佔用人必須向元朗地政處提出申請，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。此外，申請地點可經一條狹長的非正式路徑到達，該路徑由公庵路延伸，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。有關政府土地的部分範圍已臨時撥予渠務署，以便進行「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；
- (c) 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路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即擬於公庵路的出入口建造的車輛進出通道，必須按照最新制訂的路政署標準圖則編號 H1113 及 H1114 或 H5133、H5134 及 H5135(視乎何者配合現有毗連行人路而定)的規定關設。申請人須提供足夠的排水措施，以防止地面水由申請地點流往附近的公共道路和排水渠。路政署不須負責維修保養任何連接申請地點與公庵路的通道；
- (e) 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；
- (f) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為向擬議發展供水，申請人或須把內部供水系統伸延，以

接駁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不能裝置標準的柱形消防栓；

- (g) 留意消防處處長就制定消防裝置建議的要求而提出的意見，有關意見載於小組委員會文件附件 V。至於提供滅火器的規劃許可附帶條件，申請人須向消防處提交有效的消防證書(FS251)，以供核准。申請人若擬申請豁免提供若干消防裝置，須向消防處提出理據，以供考慮；
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即屋宇署可根據《建築物條例》第 24 條對申請地點的違例構築物採取行動。此外，申請獲批給規劃許可，不應視作當局認可申請地點上違反《建築物條例》及相關規例的違例構築物。如發現違例情況，當局可根據該條例或其他成文法則採取適當行動。根據《建築物條例》，若擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，均須正式提出申請，以供批准。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則須在提交建築圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度；以及
- (i) 留意機電工程署署長的意見，即申請人及／或其承辦商須向電力供應商索取電纜圖則，以確定申請地點內或附近範圍是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。申請人及／或其承辦商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，須與電力供應商聯絡，如有需要，須更改地下電纜(及／或架空電纜)的路線，使電纜不致接近擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

[主席多謝屯門及元朗規劃專員陳永榮先生、高級城市規劃師／屯門及元朗簡國治先生及何劍琴女士出席會議解答委員的提問。陳先生、簡先生及何女士此時離席。]

### **議程項目 35**

#### **其他事項**

112. 餘無別事，會議於下午四時結束。