

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會  
二零一二年八月十日下午二時三十分舉行的  
第 470 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

劉智鵬博士

盧偉國博士

馬詠璋女士

邱榮光博士

霍偉棟博士

符展成先生

黃令衡先生

黎慧雯女士

運輸署總工程師／交通工程(新界東)  
蕭鏡泉先生

民政事務總署總工程師(工程)  
曹榮平先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)  
黃漢明先生

地政總署助理署長／新界  
林嘉芬女士

規劃署副署長／地區  
黃婉霜女士

秘書

**因事缺席**

陳漢雲教授

鄒桂昌教授

陳仲尼先生

李美辰女士

梁慶豐先生

**列席者**

規劃署助理署長／委員會  
謝建菁女士

總城市規劃師／城市規劃委員會  
盧惠明先生

城市規劃師／城市規劃委員會  
李建基先生

### 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七月二十日第 469 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」)二零一二年七月二十日第 469 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。

## 屯門及元朗區

### 議程項目 3

#### 第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/TM-SKW/2 申請修訂《掃管笏分區計劃大綱核准圖編號 S/TM-SKW/11》，把屯門大欖涌第 385 約地段第 138 號、第 153 號及第 156 號由「綠化地帶」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/TM-SKW/2 號)

---

#### 簡介和提問部分

3. 高級城市規劃師／屯門及元朗簡國治先生，以及下述申請人和其代表此時獲邀出席會議：

胡丁有先生	—	申請人
胡彭先生	—	申請人
胡煒成先生	—	申請人
胡裕威先生	—	申請人的代表
胡健信先生	—	申請人的代表
胡煒堂先生	—	申請人的代表

4. 主席歡迎上述人士出席聆訊，並解釋聆訊的程序。他繼而邀請高級城市規劃師／屯門及元朗簡國治先生簡介這宗申請的背景。簡先生借助投影片，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

[邱榮光博士此時參加會議。]

### 背景

- (a) 申請人建議修訂《掃管笏分區計劃大綱核准圖編號 S/TM-SKW/11》，把申請地點由「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶，以發展一個合共設有二萬個龕位的擬議靈灰安置所；
- (b) 申請地點佔地約 3 672 平方米，位於屯門大欖涌，東面是大欖涌郊野公園；北面是懲教署的兩個設施；西面是大欖涌村；西南面是黃屋、胡屋、一些政府設施，以及一個約有 1 500 個單位及 80 幢鄉村式屋宇的已規劃綜合住宅發展。申請地點位於西北面的大欖涌二號加氣站的一公里半徑諮詢範圍內，而加氣站屬於潛在危險裝置；
- (c) 申請地點包括兩部分，位處山坡上並被植物覆蓋，北面及南面有兩塊認可墓地，沒有公共交通工具可到達。前往申請地點必須取道大欖涌道、一條區內道路及水務署的水務設施車輛通道(闊約三米)。申請地點距離最接近的巴士站及綠色專線小巴士站的步程分別約為 1 060 米及 730 米；

### 建議

- (d) 據申請人表示，申請地點北部會興建三幢各高三層(8.23 米)的建築物及一座高一層(2.5 米)的化寶爐；南部則興建另外三幢各高兩層(6.5 米)的建築物及一座高一層(2.5 米)的化寶爐。有關發展的整體樓面面積約 988 平方米，當中約 35 平方米用作辦公室，並會提供八個車位。

### 申請人的理據

- (e) 申請人的理據詳載於文件第 2 段，重點如下：
- (i) 擬議發展會紓緩公營靈灰安置所供應不足的問題；
  - (ii) 可把申請地點的荒廢農地開發作有利用途；
  - (iii) 申請地點位於山坡上，毗連大欖涌墓地，因此適合發展靈灰安置所，而且不會對附近民居造成影響；以及
  - (iv) 在改劃用途地帶的要求獲得批准後，申請人將會提交一份詳細評估以回應政府部門的要求；

### 政府部門的意見

- (f) 政府部門的意見詳載於文件第 9 段，重點如下：
- (i) 食物及衛生局局長和食物環境衛生署署長(下稱「食環署署長」)大體上支持有助增加龕位供應的建議，但私營靈灰安置所必須遵守所有法定及政府規定；
  - (ii) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不能支持申請，因為申請地點位於大欖涌二號加氯站的諮詢範圍內，而加氯站屬於潛在危險

裝置，但申請人沒有提交危險評估，說明潛在危險裝置的風險。此外，申請人沒有處理可能排放煙霧及氣味、噪音及排污等問題。申請人應在規劃階段初期諮詢有關人士及附近居民，以收集他們對建議的意見；

- (iii) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持申請，因為進行擬議靈灰安置所發展需要清除申請地點上現有的灌木和樹木，而且會影響自然棲息地。然而，申請文件未有提及如何處理潛在的生態影響問題；
- (iv) 運輸署署長預計申請地點會引致大量車流及人流。申請人應進行交通影響評估；就車流和人流建議適當的交通管理措施；進行量化分析以估計訪客人數、預測人流和對附近地方的影響；解決鄉村通路和緊急車輛通道的維修及管理問題、人羣管制，以及水務專用範圍與已規劃的「綜合發展區」發展為鄰所產生的問題；
- (v) 警務處處長反對申請，因為交通網絡不足以應付擬議靈灰安置所，而且交通服務未能在節日期間應付大量掃墓人士的需要。擬議靈灰安置所會產生嚴重的交通和人羣管理問題。申請人須進行詳細的交通影響評估；
- (vi) 渠務署總工程師／新界北認為雖然申請人在申請表格述明擬議發展須進行地盤平整工程，但卻沒有提供地盤平整工程及排水方面的資料；
- (vii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從城市設計及視覺影響的角度而言，對申請有保留；從景觀規劃的角度而言，則反對申請，因為進行擬議發展不僅需要清除申請地點上的植物，還因需建造車輛通道而令清除植物的範圍變得更廣。不過，申請人沒有提交樹

木調查報告，以評估對景觀造成的影響，也沒有提交美化環境建議；以及

- (viii) 屯門民政事務專員接獲由五名區內人士提交的意見，表示反對或強烈反對擬議靈灰安置所，理由是有關發展會造成交通影響；申請地點與住宅區、休憩設施及綠化區十分接近；以及有關發展會對空氣質素、該區的景觀和物業價值造成影響。

[霍偉棟博士此時參加會議。]

### 公眾意見

- (g) 在法定公布期首三個星期內，當局共接獲 494 份公眾意見。除了一名提意見人外，所有其他提意見人均反對或強烈反對這宗申請；
- (h) 區內居民提交了大量反對意見，包括帝濤灣居民提交了 184 份；大欖涌村／胡屋居民提交了 21 份，而屯門、小欖及大欖涌居民則提交了 88 份。提出反對的主要理由為：
  - (i) 擬議靈灰安置所毗連住宅區。申請地點與附近居民共用同一通道，會對居民造成滋擾；
  - (ii) 擬議靈灰安置所與四周地區，包括綠化地帶及大欖涌郊野公園內的休憩設施不協調；
  - (iii) 批准這宗申請會立下先例，鼓勵區內進行更多同類發展，以及改變區內原有的環境；
  - (iv) 燃燒香燭冥鏹及舉行儀式會對附近地區造成負面的空氣、噪音及環境影響，而且對附近郊野公園構成火警危險；

- (v) 擬議靈灰安置所(設有二萬個龕位)會對區內道路網絡造成負面交通影響，尤其是在清明節／重陽節期間，另外也會出現泊車問題；
  - (vi) 擬議發展會對附近地方的景觀及視覺效果造成負面影響；
  - (vii) 擬議靈灰安置所會對公共衛生造成負面影響及對附近居民造成滋擾，而且對附近居民、小欖醫院的病人及大欖懲教所的所員在心理上造成負面影響；以及
  - (viii) 改劃用途地帶及擬議靈灰安置所會對區內的物業價值和租值、風水及社區和諧造成影響；
- (i) 一名帝濤灣居民支持申請，理由是有關建議可以在不影響環境的情況下增加龕位的供應。提意見人又建議增加擬議靈灰安置所的層數及座數，以便大量增加龕位的供應，以紓緩香港靈灰安置所嚴重不足的問題。

#### 規劃署的意見

- (j) 規劃署基於文件第 11 段所載的評估，並不支持申請。有關評估撮述如下：
- (i) 這宗改劃用途地帶以闢設私營靈灰安置所的申請，會大大影響自然環境及現有「綠化地帶」的完整性。申請地點位於掃管笏較偏遠及寧靜的範圍，目前被茂密的植物覆蓋和包圍。擬議發展與天然環境及郊野公園不協調；
  - (ii) 申請人沒有提交任何解決車流及人流影響的資料，也沒有解決人羣管理的問題。申請地點與區內現有和已規劃的住宅發展(包括大欖涌村、聯安新村、黃屋、胡屋及一個已規劃



的綜合住宅發展)共用同一條車輛及行人通道。往返擬議靈灰安置所的車輛及行人交通會對附近居民造成滋擾，尤其是在清明節及重陽節期間；

- (iii) 申請人未有提交任何危險評估，也沒有證明改劃用途地帶作靈灰安置所的建議符合潛在危險裝置的風險指引。他們也沒有解決可能排放煙霧及氣味，以及噪音及排污方面的問題；
- (iv) 在申請地點興建擬議靈灰安置所及建造／改善前往申請地點的道路，均需清除申請地點範圍以外的植物，有關工程也會干擾自然棲息地。然而，申請人沒有提交解決潛在生態影響的資料，也沒有提交任何樹木調查或美化環境建議；
- (v) 在長滿植物的地方興建最高達三層的建築物會造成視覺影響，但申請人沒有提交任何視覺影響評估；
- (vi) 批准改劃用途地帶的申請會為其他同類申請立下不良先例，累積影響所及，會導致該區的鄉郊特色及綠化地區的質素下降；以及
- (vii) 有公眾對申請提出強烈反對，理由是會對環境、交通、視覺效果及景觀造成負面影響。

5. 主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗申請。胡健信先生陳述下列要點：

- (a) 規劃署把申請人的用地劃為「綠化地帶」時並沒有諮詢或通知他們。他們的用地不應被劃為「綠化地帶」。若申請人一開始便知道申請地點會劃為「綠化地帶」，應已採取適當行動提出反對；

- (b) 申請地點附近的土地百多年來一直被原居民用作墓地。擬議靈灰安置所與四周環境相協調，而且可善用他們的私人荒廢農地，而不是讓土地荒廢和無人管理。申請人承諾會妥善管理擬議發展；
- (c) 香港的骨灰龕位短缺。雖然政府建議在全部 18 區興建靈灰安置所，但每區均有人提出反對。把申請人的私人土地用作靈灰安置所發展可避免很多問題，包括區內人士提出強烈反對。就這宗個案而言，當局只接獲約 400 份反對意見。擬議靈灰安置所有助增加龕位的供應以配合社區的需求，但不會對附近環境造成重大影響；
- (d) 雖然申請地點位於加氣站的一公里半徑範圍內，但被一山丘分隔。此外，氯氣較空氣重，會在大氣中下沉。因此，相隔一段距離的潛在危險裝置會對申請地點構成危險的說法實未必正確；
- (e) 他認為西南面的已規劃「綜合發展區」發展(約有 1 500 個單位及 80 幢鄉村式屋宇)所產生的一般平均人流，應遠高於擬議靈灰安置所。以將軍澳墳場及荃灣墳場為例，除了清明節及重陽節外，平日到訪的人不多；以及
- (f) 至於須提交不同評估以支持擬議發展方面，申請人承諾如建議獲城規會批准，他們會悉數提供所需的詳細評估，以解決部門所關注的問題(包括發牌當局的規定)。

6. 胡裕威先生陳述下列要點：

- (a) 他們最初提交申請時，政府部門沒有表示他們須提交技術評估，直至八月初，規劃署才把政府部門就技術評估提出的意見和規定告知他們。由於他們不知道城規會評估他們的申請時會採用什麼準則，因此沒有把資源投放在評估方面。他們後期才知道這些規定，因此沒有足夠時間進行所須的評估。如城

規會因他們沒有提交支持申請所需的評估而拒絕他們的申請，則對他們並不公平；以及

- (b) 申請人最近從報章得悉，香港每年的死亡人數約為五萬。雖然政府密切監察這個問題，但未來數年的公營龕位供應量只約有 12 萬個。申請人希望擬議靈灰安置所可有助紓緩香港對龕位需求殷切的問題。

7. 副主席詢問申請人曾否想過聘用顧問協助他們進行所須的技術評估。胡健信先生在回應時表示，如申請獲城規會批准，他們會進行符合相關部門要求的詳細評估及遵守發牌當局的規定。主席說香港尚未設立私營靈灰安置所的擬議發牌制度。

8. 一名委員詢問申請人曾否想過如何解決反對建議的 400 多份意見所提出的問題。胡裕威先生回應說，香港人幾乎對所有事情都提出反對。政府部門及城規會應考慮所提出的反對是否合理。

9. 另一名委員說，鑑於政府部門對多個技術上的問題表示關注，申請人應考慮聘請顧問進行所需的技術評估。故此，這名委員詢問申請人可否在會議上回應部門所關注的問題。

10. 有關交通方面，胡健信先生說，青山公路一大欖段沿路設有公共交通設施，而且擬議靈灰安置所只距離有關公共交通設施 1 000 米左右，大部分訪客都會乘搭公共交通工具，然後徒步前往擬議靈灰安置所。他們也不會准許訪客在清明節及重陽節期間駕駛私家車前往擬議靈灰安置所。與申請地點南面現有及擬議住宅發展日常產生的交通量相比，胡先生認為擬議靈灰安置所不會造成重大的交通影響，因為訪客只會在節日期間前往擬議靈灰安置所。胡先生又說，進行交通影響評估的工作應由運輸署而不是申請人負責。

11. 主席澄清，申請人有責任在規劃申請階段提交支持申請所需的技術評估，以供有關政府部門及城規會考慮。擬在申請地點南面進行住宅發展的申請提交時，申請書內有夾附交通影響評估一併提交城規會考慮。

12. 留意到申請人聲稱申請地點與潛在危險裝置之間被一山丘分隔，故潛在危險裝置對申請地點構成的風險不會很高，副主席要求環境保護署(下稱「環保署」)的代表就此提供意見。黃漢明先生說，申請人沒有提交資料以說明申請地點的風險水平是否可以接受。他指出，除了須考慮地勢外，進行風險評估也須考慮例如盛行風風向等因素，這些因素或會影響風險水平。

13. 胡健信先生詢問加氣站過去 20 年有沒有錄得氯氣洩漏事故。黃漢明先生表示，事故多寡並不代表潛在危險裝置的安全水平。進行風險評估的主要目的是研究潛在危險裝置對裝置以外地方構成的風險水平。評估屬於可能性分析，旨在確定潛在危險裝置對在諮詢範圍內現有及已規劃人口(定居及暫住人口)構成的危險水平，以及確定該水平是否符合安全標準及指引。由於申請人沒有提交這類資料，環保署不宜就擬議靈灰安置所的危險水平提供意見。申請人理應對該區定居及暫住人口須承擔的危險水平進行風險評估，以支持申請。胡先生說願意進行所需的危險評估。

14. 由於申請人及其代表沒有提出其他意見，委員亦沒有進一步提問，主席告知他們申請的聆訊程序已經完成，小組委員會會在他們離席後商議有關申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人及其代表和規劃署的代表出席會議。他們均於此時離席。

#### 商議部分

15. 主席說，申請人有責任進行所須的技術評估，藉以向城規會證明擬議發展不會對附近地區造成負面影響。副主席又說，有關的技術評估應在申請獲得批准前提交，以便城規會作出決定前可透徹了解擬議發展的影響。他留意到申請人本身顯然不具備制訂專業的發展建議的專門知識。他說告知申請人有關提交規劃申請的規定十分有用。秘書說，在這個案中，屯門及元朗規劃專員已把政府部門的意見告知申請人，並提議申請人解決部門所關注的技術問題。然而，申請人在沒有提交所需技術評估的情況下仍決定繼續提出申請。

16. 委員備悉政府部門就申請提出的意見及申請人提供的理據，並普遍認為申請不應獲批准。

17. 經商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：

- (a) 申請地點位於草木密茂的地區，十分接近大欖涌郊野公園。改劃用途地帶作靈灰安置所發展的建議會大大影響申請地點的天然環境，而且擬議發展與附近地區不相協調。劃為「綠化地帶」對該區而言實屬恰當，而所提供的理據亦不足以支持按建議改劃用途地帶以作靈灰安置所用途；
- (b) 擬議發展(設有二萬個龕位)可能會對附近道路網絡造成負面的車流和人流影響，尤其是在清明節／重陽節期間。申請人未能證明與擬議發展有關的通道、交通影響及人羣管理等問題可妥善解決；
- (c) 申請地點位於大欖涌二號加氫站的一公里半徑諮詢範圍內，而加氫站屬於潛在危險裝置。改劃用途地帶作靈灰安置所發展的建議會令諮詢範圍的訪客及工人數目大增，但申請人未能證明擬議發展符合潛在危險裝置的風險指引；
- (d) 擬議發展會在環境、生態、排水、排污、視覺效果及景觀方面對附近地區及／或申請地點造成負面影響。申請人未能證明擬議發展造成的負面影響可妥善解決；以及
- (e) 批准這宗申請會為「綠化地帶」內其他同類申請立下不良先例。這些申請如獲批准，累積影響所及，會導致該區的鄉郊特色及綠化地區的質素下降。

西貢及離島區

議程項目 4

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/I-CC/1 申請修訂《長洲分區計劃大綱核准圖編號 S/I-CC/5》，  
把長洲冰廠路 6 號長洲地段第 1768 號  
由「其他指定用途」註明「船廠及修船工場」地帶  
改劃為「商業(3)」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/I-CC/1 號)

---

簡介和提問部分

18. 西貢及離島規劃專員鍾文傑先生、高級城市規劃師／西貢及離島馮天賢先生及以下申請人的代表此時獲邀到席上：

葉兆筠女士  
梁德信先生  
鄧耀邦先生

19. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而邀請高級城市規劃師／西貢及離島馮天賢先生向委員簡介這宗申請的背景。馮先生按文件詳載的內容作出簡介，並借助投影片陳述下列事宜：

背景

- (a) 申請人建議修訂《長洲分區計劃大綱核准圖編號 S/I-CC/5》，把申請地點由「其他指定用途」註明「船廠及修船工場」地帶(下稱「其他指定用途(船廠及修船工場)」地帶)改劃為「商業(3)」地帶，以便把該處現有一幢兩層高的商業樓宇的商店及貯物用途改為餐廳用途；

[邱榮光博士此時離席。]

- (b) 申請地點位於長洲西北部，現建有一幢兩層高的商業樓宇，該樓宇目前空置。由長洲渡輪碼頭步行往申請地點需約 10 至 15 分鐘，沿路的鄉村式屋宇有一些地面一層用作食肆／商店。申請地點西鄰有一塊空置土地，在分區計劃大綱圖上劃為「政府、機構或社區(4)」地帶；南鄰和西南面現時有一些工業樓宇和船廠，劃入「其他指定用途(船廠及修船工場)」地帶；東面有一些「政府、機構或社區」設施，包括一個消防局和一個泵房；東面較遠處主要是鄉村式屋宇，地面一層用作食肆／商店；

[馬詠璋女士此時到席上。]

- (c) 申請人打算在申請地點現有那幢商業樓宇開設餐廳，按照現時的計劃，地盤面積將約為 696.69 平方米，建築物高度為兩層(7.62 米)，整體總樓面面積約為 1 018 平方米、地積比率約為 1.461 倍，上蓋面積則為 75%，這個發展參數和餐廳用途本身均符合契約所准許的參數及於一九九一年核准的建築圖則，而根據該核准建築圖則所載的建築設計，該幢樓宇的地面一層是作商店用途，而一樓則作貯物之用。這類商業樓宇在長洲頗為普遍；
- (d) 擬議改建工程主要是改動現有那幢樓宇內部的間格，而總樓面面積、上蓋面積和建築物高度則維持不變；
- (e) 「商業(3)」地帶的「土地用途表」與分區計劃大綱圖上現有「商業」地帶的「土地用途表」相同。另外，就「商業(3)」地帶設定的建築物高度上限為兩層(7.62 米)，與現時的「其他指定用途(船廠及修船工場)」地帶、政府契約和核准的建築圖則的高度限制亦相同；

#### 政府部門的意見

- (f) 政府部門的意見詳載於文件第 9 段。曾諮詢的政府部門(包括地政總署離島地政專員、屋宇署總屋宇測

量師／新界東(1)及牌照、規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和消防處處長)對這宗申請並沒有負面意見；

- (g) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)並不反對發展擬議的餐廳，但對把申請地點改劃為「商業」地帶的建議則有所保留，擔心宗教機構和酒店等易受影響的用途一旦可以在「商業」地帶發展而不受規劃管制，會與毗鄰的「其他指定用途(船廠及修船工場)」地帶和工業樓宇相鄰，產生「工業用途與住宅用途」相鄰的問題；

#### 公眾的意見

- (h) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到兩份公眾意見書。其中一名提意見人是坪洲／長洲／南丫分區委員會的一名委員，表示不反對這宗申請。另一名提意見人是一名個別人士，表示贊成改劃用途地帶的建議，因為申請地點已空置多年，申請人的建議既可改善就業情況，亦能提供一個頗具規模的食肆；

#### 規劃署的意見

- (i) 規劃署根據文件第 11 段所作的評估，支持這宗申請提出的部分建議，同意把申請地點由「其他指定用途(船廠及修船工場)」地帶改劃作一個合適的用途地帶，以便發展擬議的餐廳用途，並同意把地積比率及建築物高度上限分別定為 1.5 倍及兩層(7.62 米)，不過，規劃署認為必須先諮詢相關的政府部門，然後對申請人提出的「商業(3)」地帶的《註釋》作出修訂。有關的評估撮錄如下：

- (i) 申請地點的契約曾於一九九零年修訂，准許把申請地點闢作「倉庫或非工業(不包括住宅、酒店及宿舍)」用途。建築事務監督於一九九一年批准的建築圖則訂明，申請地點可建一幢兩層高的商業樓宇，地面一層用作商



店，一樓用作貯物，該幢樓宇其後於一九九二年建成，但此後一直空置；

- (ii) 相關的政府部門並不反對把申請地點闢作擬議的餐廳用途，認為擬設的餐廳並不會對周邊地區的環境、排水情況和交通造成嚴重的不良影響；
- (iii) 申請地點未必適合繼續劃作目前的「其他指定用途(船廠及修船工場)」地帶。既然該處西面是工業／基礎建設用途，東面是「政府、機構或社區」用途和鄉村式發展項目，處於一個過渡區域，這次申請改劃該處的用途地帶以闢設餐廳，可使該處有另一個更佳用途；
- (iv) 雖然規劃署原則上不反對把申請地點用作餐廳的建議，但申請人建議的「商業(3)」地帶《註釋》中卻列出了多項並非與餐廳用途有關或附屬於餐廳用途的用途(例如酒店、學校、宗教機構、分層住宅、住宿機構)，而這些用途未必能與周邊的工業工場協調相配。環保署署長對改劃作「商業」地帶的建議有所保留，因為這可能會令申請地點有易受影響的用途，產生「工業用途與住宅用途」相鄰的問題。因此，有需要諮詢相關的政府部門，然後對申請人提出的「商業(3)」地帶及其《註釋》作出修訂；以及
- (v) 經考慮擬議的發展參數、周邊地區現有的建築物、申請地點的契約訂有的權利和周邊土地用途地帶的發展限制，規劃署建議在改劃申請地點的用途地帶後，把地積比率和建築物高度上限分別定為 1.5 倍及兩層(7.62 米)；

20. 主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗申請。葉兆筠女士表示既然規劃署原則上同意他們把申請地點用作餐廳的建議，她並沒有其他補充。

21. 由於申請人的代表再無觀點要提出，而委員亦沒有再提問，主席告知他們這宗申請的聆訊程序已經完成，小組委員會在他們離席後商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人的代表及規劃署的代表出席聆訊。他們各人此時離席。

[盧偉國博士此時離席。]

### 商議部分

22. 一名委員表示申請地點適宜用作餐廳，但擬議的「商業(3)」地帶的《註釋》所列的一些用途未必與周邊的土地用途協調相配。秘書表示這正是規劃署同意擬議的餐廳用途但不同意擬議的「商業(3)」地帶《註釋》的原因。倘小組委員會同意擬議的餐廳用途，規劃署稍後會建議適當的用途地帶和《註釋》，供小組委員會考慮。

23. 另一名委員同意開設餐廳能應付區內居民和遊客的需要，對申請地點而言是合適的用途。他詢問，倘小組委員會不批准這宗申請，申請人能否把申請地點闢作餐廳。主席回應時表示，雖然餐廳是有關的土地契約准許的用途，但在現時分區計劃大綱圖上所劃的用途地帶內則不然，因此，若要開設餐廳，就必須修訂用途地帶。

24. 經商議後，小組委員會決定同意這宗申請的部分建議，把申請地點由「其他指定用途」註明「船廠及修船工場」地帶改劃為一個合適的用途地帶，以便發展擬議的餐廳用途。小組委員會決定不同意擬議的「商業(3)」地帶《註釋》，因為《註釋》中列出了多項並非與餐廳用途有關或附屬於餐廳用途的用途(例如酒店、學校、宗教機構、分層住宅、住宿機構)，而這些用途未必能與周邊的工業工場協調相配。環保署署長對改劃作「商業」地帶的建議有所保留，因為這可能會令申請地點有易受影響的用途，產生「工業用途與住宅用途」相鄰的問題。當局會要求行政長官會同行政會議把《長洲分區計劃大綱核准

圖編號 S/I-CC/5》發還城規會以作修訂，有關的修訂建議會提交小組委員會，待小組委員會同意後再根據《城市規劃條例》第 5 條公布。

[西貢及離島規劃專員鍾文傑先生及高級城市規劃師／西貢及離島任志輝先生此時獲邀到席上。]

## 議程項目 5

[公開會議]

《西貢市分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-SKT/4》的修訂建議  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 5/12 號)

25. 黎慧雯女士就此議項申報利益，表示她的配偶在西貢擁有一個鋪位。小組委員會得悉黎女士此時已離席。

26. 高級城市規劃師／西貢及離島任志輝先生借助投影片，按文件詳載的內容向委員簡介西貢市分區計劃大綱核准圖的修訂建議，並陳述以下要點：

### 背景

- (a) 二零一一至二零一二年度《施政報告》提出了多項措施，開拓本港的土地資源，包括物色合適的用地作房屋用途；
- (b) 二零一一年十二月六日，行政長官會同行政會議把西貢市分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-SKT/4 發還城規會以作修訂。修訂建議主要包括把兩幅分別位於康村路及康健路的「政府、機構或社區」用地改劃為住宅用途；
- (c) 該兩幅用地都位於其西面的北港濾水廠(屬具有潛在危險的裝置)的諮詢區範圍內。當局已就擬在該兩幅用地進行的住宅發展項目進行危險評估，有關評估的結果顯示，北港濾水廠的運作對於在該兩幅用地發展的住宅，並不會帶來不可接受的致命風險；

康村路用地

- (d) 康村路用地的面積約為 0.87 公頃，目前在分區計劃大綱圖上劃為「政府、機構或社區(4)」地帶。該幅用地有一些臨時用途，包括工場和露天存放循環物料、排污工程的工地範圍及承建商工場。該幅用地西南面有一個電力支站、一個水務工場及樓高三層的西貢消防局；西面的地方劃入為北港及沙角尾分區計劃大綱圖的「住宅(丁類)」地帶，主要建有三層高的村屋；東北面有一羣倉庫及工業樓宇；東面較遠處則是住宅發展項目翠塘花園，樓高 8 至 13 層；
- (e) 把該幅用地用來發展住宅，能配合附近的土地用途，因為鄰近就有住宅發展項目翠塘花園，而附近的「住宅(丁類)」地帶亦建有村屋。雖然該幅用地東北面有一些工業用途，但該處在分區計劃大綱圖上劃為「住宅(戊類)1」地帶，長遠是作住宅用途。由於該處的工業樓宇主要是作倉庫及非污染工業用途，所以即使出現工業用途與住宅相鄰的情況，所產生的問題也應該不會太嚴重。環境保護署(下稱「環保署」)也沒有反對把該幅用地闢作住宅用途的建議；
- (f) 在該幅用地發展的住宅毗鄰西貢公路，可能會受到西貢公路來往車輛所產生的噪音及排放的廢氣影響。環保署雖然沒有反對在該幅用地發展住宅，但建議在詳細設計階段處理噪音及廢氣排放的問題，方法包括把建築物後移及設置隔音屏障，或採取其他方案／紓減影響措施；
- (g) 運輸署及路政署均不反對在該幅用地發展住宅的建議，理由是通往該幅用地的通道位於康村路，預計不會對交通造成不良影響；
- (h) 雖然該幅用地有一些植物，但當中並沒有古樹名木。在該幅用地發展住宅後，可換走用地上現有的臨時用途，改善該區的環境；

- (i) 建議把該幅用地由「政府、機構或社區(4)」地帶改劃為「住宅(乙類)4」地帶，最高地積比率為兩倍，最大上蓋面積為 40%，最高建築物高度為八層(不包括地庫)；

#### 康健路用地

- (j) 康健路用地的面積約為 0.35 公頃，目前在分區計劃大綱圖上劃為「政府、機構或社區」地帶，現時被康樂及文化事務署用作植物苗圃；
- (k) 該幅用地東面及南面是對面海新村、官門漁村、漁民新邨及對面海邨，邨內的住宅建築物皆樓高三至五層；
- (l) 該幅用地平坦，位置自成一隅，可經康健路到達，闢作住宅用途，能與附近低矮的住宅建築物協調配合。雖然該幅用地有一些樹，但該些樹位於用地的邊緣，可通過發展項目的設計加以保護；
- (m) 建議把該幅用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)5」地帶，最高地積比率為 1.4 倍，最大上蓋面積為 40%，最高建築物高度為五層(不包括地庫)；

#### 建議對分區計劃大綱圖作出的修訂

- (n) 建議對分區計劃大綱圖作出的修訂包括：
  - (i) 修訂項目 A 項——把康村路的一幅用地由「政府、機構或社區(4)」地帶改劃為「住宅(乙類)4」地帶，最高地積比率為兩倍，最大上蓋面積為 40%，最高建築物高度為八層(不包括地庫)；
  - (ii) 修訂項目 B 項——把康健路的一幅用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)5」地帶，最高地積比率為 1.4 倍，最大

上蓋面積為 40%，最高建築物高度為五層（不包括地庫）；以及

- (iii) 修訂分區計劃大綱圖的《說明書》，以反映所作出的修訂，並按情況更新各土地用途地帶的一般資料；

### 諮詢

- (o) 經諮詢的政府部門沒有反對改劃這兩幅用地的用途地帶的建議，亦沒有就有關建議提出任何無法克服的問題；以及
- (p) 待根據《城市規劃條例》（下稱「條例」）第 5 條展示分區計劃大綱草圖予公眾查閱時，規劃署便會徵詢西貢區議會對修訂建議的意見。

### 商議部分

27. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意載於文件附錄 II 的《西貢市分區計劃大綱草圖編號 S/SK-SKT/4A》（展示後將重新編號為 S/SK-SKT/5）所示的各項擬議對《西貢市分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-SKT/4》作出的修訂，以及載於文件附錄 III 的《註釋》草稿適宜根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱；以及
- (b) 採用載於文件附錄 IV 的《西貢市分區計劃大綱草圖編號 S/SK-SKT/4A》（展示後將重新編號為 S/SK-SKT/5）的經修訂《說明書》，以說明城規會在擬備草圖時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目標，並把經修訂的《說明書》連同草圖一併公布。

[此時，曹榮平先生離席，黎慧雯女士返回席上。]

## 議程項目 6

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/DPA/SK-PL/2 擬在劃為「非指定用途」地區的西貢白腊村第 368 約地段第 78 號 A 分段、第 78 號餘段、第 79 號、第 82 號、第 83 號 A 分段、第 83 號餘段、第 84 號及第 85 號重建五幢屋宇(新界豁免管制屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/DPA/SK-PL/2 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的五幢屋宇(新界豁免管制屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段及附錄 IV。地政總署西貢地政專員表示，有關地段是根據集體政府契約持有的舊批土地，可作「屋宇」用途。他在二零零七年一月三十日發展審批地區圖首次公布前，批准在 20 個地段重建 14 幢新界豁免管制屋宇，其中包括這宗申請的五幢新界豁免管制屋宇。該五幢新界豁免管制屋宇已於二零一二年二月十六日獲發建築工程、排水工程及地盤平整工程的豁免證明書，而該五幢屋宇的覆蓋範圍亦完全位於認可鄉村的「鄉村範圍」內；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到 18 份公眾意見書，其中五份來自關注環保的組織，包括嘉道理農場暨植物園公司、香港觀鳥會、世界自然基金會香港分會、創建香港和綠色動物教育基金。其餘 13 份意見書由市民提交，當中 12 份是內容劃一的信。所有提意見人均反對這宗申請，認為申請地

點涉及「先破壞，後建設」的活動，而且郊野公園內有一條非法建造的通道，倘批准這宗申請，會影響附近的環境。西貢民政事務專員則沒有收到區內人士的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。這宗申請應視為特殊個案處理，理由是申請地點屬於可建屋類別，而且擬議發展亦不會對周邊環境有不良影響。關於有公眾意見指申請地點涉及「先破壞，後建設」的活動，須留意的是，白腊北部和東部的挖掘工程是在二零零九年進行，較發展審批地區草圖首次公布的日期(二零一零年九月三十日)為早。自該草圖公布後，申請地點的現況並無改變，而該處亦沒有涉及任何要採取規劃執管行動的個案。因此，認為該宗申請涉及「先破壞，後建設」活動，實不恰當。至於有人在郊野公園非法建造通道一事，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)會根據《郊野公園條例》(第 208 章)作出跟進。此外，這宗申請不涉及伐樹，而且經諮詢的相關政府部門(包括漁護署署長、規劃署總城市設計師／城市設計及園境及環境保護署署長)並不反對這宗申請。

29. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

30. 主席詢問，與這宗申請的五幢新界豁免管制屋宇一同於二零零七年獲西貢地政處批准的另外九幢新界豁免管制屋宇，是否已動工興建。任志輝先生答稱，另外那九幢新界豁免管制屋宇並未動工興建，要先取得城規會的規劃許可，才可展開工程。

31. 一名委員指出，獲地政總署批准用以重建九幢新界豁免管制屋宇的申請地點，現時並無任何構築物，而現有的村屋亦集中在申請地點的西南面，與申請地點有一段距離。鍾文傑先生回應說，申請地點包括舊批土地，可作「屋宇」用途，惟該處現時已再沒有構築物。雖然地政總署曾批准在該地點及其附



近重建 14 幢新界豁免管制屋宇，但由於該些新的尚未興建的新界豁免管制屋宇位處發展審批地區圖所劃的「非指定用途」地區，所以全部(包括這宗申請的五幢新界豁免管制屋宇)都要取得城規會的規劃許可。

32. 另一名委員表示，餘下那九幢新界豁免管制屋宇的規劃申請很可能會分批提交城規會，擔心這樣一批一批的申請逐一提交，會令屋宇的布局和排列雜亂無章，情況並不理想。主席表示，根據文件的圖 A-2b，在地政總署批准的建屋位置興建的 14 幢新界豁免管制屋宇將分成兩排，井然有序。

33. 對於另一名委員提出的「鄉村範圍」界線問題，鍾文傑先生回應說，白腊的「鄉村範圍」在文件的圖 A-1 上以斜線顯示，幾乎佔了白腊發展審批地區圖所涵蓋的整個規劃區。該圖並沒有劃設「鄉村式發展」地帶，當局會於制定分區計劃大綱圖的階段，才劃定白腊的「鄉村式發展」地帶範圍。秘書補充，該發展審批地區圖是用以作出臨時規劃管制及提供發展指引，並讓當局可向違例發展項目採取執管行動。到了制定分區計劃大綱圖的階段，規劃署會根據相關的研究及評估結果，詳細劃定各土地用途地帶。

34. 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八月十日止。除非在該日期前，所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 設置消防通道、滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 提交雨水排放設施建議及裝設所建議的排水設施，而有關建議及設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (c) 提交排污建議及裝設所建議的排污設施，而有關建議及設施必須符合渠務署署長或城規會的要求。

35. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意西貢地政專員的意見，申請人在毗連地段展開任何工程前，必須先取得城規會及相關政府部門的同意。此外，申請書上所顯示的地段面積，與該等地段獲批准的建築面積略有不同。他提醒申請人，每幢擬重建屋宇的面積，均不得超過獲批准的建築面積；
- (b) 留意漁護署署長的意見，擬建屋宇 1 的地點附近有一些樹，申請人須確保必須在有關地段進行的地盤平整工程不會影響附近的樹木。此外，白腊村亦無車路可達，必須經過穿越西貢東郊野公園的一條現有的行人徑，才能前往該村。該署提醒申請人，如擬駕車進入郊野公園範圍及／或進行任何侵入郊野公園範圍的工程，必須先取得郊野及海岸公園管理局的許可。倘擬擴闊現有的行人徑，讓車輛可以進入郊野公園進行擬議的工程，從郊野公園的角度而言，當局一概不會支持；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向擬議發展項目供應食水，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他的要求；
- (d) 留意渠務署總工程師／新界南的意見，申請地點所在的地區附近現時並無渠務署的污水收集系統可供接駁，申請人須裝設污水排放設施；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(2)及鐵路的意見，所有不獲豁免的附屬地盤平整及／或公用排水渠工程均須符合《建築物條例》的規定，申請人亦須委聘認可人士及註冊岩土工程師負責地盤平整及公用排水渠工程；以及
- (f) 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。

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-TMT/36 擬在劃為「綠化地帶」的  
西貢大網仔澳頭村  
第 216 約地段第 160 號及第 161 號餘段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SK-TMT/36 號)

---

簡介和提問部分

36. 高級城市規劃師／西貢及離島任志輝先生借助投影片簡介這宗申請，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 段及附錄 V。水務署總工程師／發展(2)反對這宗申請，因為申請地點位於上段間接集水區內，但附近一帶現時沒有渠務署的污水收集系統可供接駁。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)指出申請地點位於集水區內，但該處沒有公共污水渠，為免供應食水的法定水源受污染，故亦反對這宗申請；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到六份公眾意見書，分別由世界自然基金會香港分會、嘉道理農場暨植物園公司及市民提交。世界自然基金會及嘉道理農場暨植物園公司均反對這宗申請，主要理由包括這項發展不符合「綠化地帶」的規劃意向；景觀會受到不良影響；申請地點接近「自然保育區」地帶；以及這宗申請會為該區的同類申請立下不良先例。此外，有四名市民反對申請人以村外人身分在他們的村內買地興建小型屋宇。西貢民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署並不支持這宗申請。申請地點及毗鄰地區長滿青草及灌木，並有一些本土樹。根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，但這宗申請亦沒有特殊的情況和充分的規劃理據，以支持偏離有關的規劃意向。擬議的發展不符合「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」，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(城規會規劃指引編號 10)。雖然申請地點位於「鄉村範圍」內，鄰近澳頭村，而澳頭村的「鄉村式發展」地帶內可用來應付未來 10 年預計的小型屋宇需求的土地亦普遍供不應求，但發展擬議的屋宇，必須進行地盤平整工程及清除植物。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為申請書中並沒有提供樹木勘察報告、樹木保護或地盤平整工程建議，以致無法完全確定這項發展對現有景觀資源及毗鄰林地的影響。雖然地政總署西貢地政專員不反對這宗跨村建屋的申請，但作為大環村原居村民的申請人卻沒有在申請書內說明為何在大環村的「鄉村式發展」地帶內找不到合適土地進行擬議的發展。申請地點亦位於上段間接集水區內，但附近一帶現時沒有污水收集系統可供接駁。水務署總工程師／發展(2)及環保署署長均反對這宗申請，因為申請書中並沒有提供資料，證明在集水區內進行擬議的發展不會對該區的水質造成不良影響。此外，若批准這宗申請，會為該「綠化地帶」的同類申請立下不良先例。這類申請如獲批准，累積影響所及，會令鄉村發展擴散至林地範圍，導致該區整體的天然環境質素下降。

37. 委員並無就這宗申請提出問題。

## 商議部分

38. 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) 擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關的規劃意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書中並沒有就擬議的發展提出特殊的情況和有利的規劃理據，以支持偏離這個規劃意向；
- (b) 擬議的發展不符合「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」及有關「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(城規會規劃指引編號 10)，因為這項發展涉及清除植物，會對附近地區的景觀造成不良影響，但申請書中卻沒有提供樹木勘察報告、樹木保護或地盤平整工程建議；
- (c) 擬議發展的屋宇位於上段間接集水區內，但附近一帶現時沒有污水收集系統可供接駁，而申請書中亦沒有提供資料，證明這項發展不會對該區的水質造成不良影響；以及
- (d) 若批准這宗申請，會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。這類申請如獲批准，累積影響所及，會令鄉村發展擴散至林地範圍，導致該區整體的天然環境質素下降。

## 議程項目 8

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/DPA/SK-TA/1 擬在劃為「非指定用途」地區的  
西貢洲仔第 362 約地段第 201 號(部分)及  
第 207 號(部分)和毗連政府土地  
興建屋宇  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/DPA/SK-TA/1B 號)

---

39. 秘書報告，申請人於二零一二年七月十七日要求城規會再延期兩個月就這宗申請作出決定，以便申請人有足夠時間擬備景觀影響評估報告。

40. 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多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/I-CC/15 擬在劃為「綠化地帶」的  
長洲長洲約地段第 4 號  
關設宗教機構及靈灰安置所(設於宗教機構內)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/I-CC/15 號)

---

41. 秘書報告，傅展成先生就此議項申報利益，表示他現時與申請人的顧問之一奧雅納工程顧問香港有限公司有業務往來。由於此議項涉及申請人要求延期考慮這宗申請，小組委員會同意傅先生可以留在席上。

42. 秘書亦報告，申請人於二零一二年七月二十日要求城規會延期兩個月就這宗申請作出決定，以便申請人有更多時間準備補充資料，以回應政府部門對這宗申請的意見。

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

[主席多謝西貢及離島規劃專員鍾文傑先生和高級城市規劃師／西貢及離島任志輝先生出席會議，解答委員的提問。鍾先生和任先生此時離席。]

### 沙田、大埔及北區

#### 議程項目 10

##### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KTN/159

擬在劃為「綜合發展區」地帶的  
上水古洞北第 95 約地段第 391 號 B 分段、  
第 392 號 C 分段餘段、第 394 號 D 分段、  
第 1941 號 A 分段、  
第 1941 號 B 分段第 1 小分段、  
第 1941 號餘段、第 2030 號 A 分段、  
第 2030 號餘段、第 2054 號及第 2106 號、  
第 96 約地段第 675 號(部分)和毗連政府土地  
進行綜合性低密度住宅發展  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KTN/159 號)

---

44. 秘書報告，以下委員已就此議項申報利益：

- |       |   |
|-------|---|
| 傅展成先生 | — 現時與申請人的顧問之一雅邦規劃設計有限公司有業務往來              |
| 黎慧雯女士 | — 現時與申請人的兩間顧問公司偉信顧問集團有限公司和雅邦規劃設計有限公司有業務往來 |

45. 由於此議項涉及申請人要求延期考慮這宗申請，小組委員會同意傅先生和黎女士可以留在席上。

46. 秘書亦報告，申請人於二零一二年七月二十五日要求城規會延期一個月就這宗申請作出決定，以便申請人有更多時間與相關的政府部門聯絡，解決與這宗申請有關但尚未解決的問題。

47. 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/NE-LT/457 擬在劃為「農業」及「鄉村式發展」地帶的大埔林村新塘村第 8 約地段第 1323 號 B 分段第 1 小分段、第 1323 號 B 分段第 3 小分段、第 1323 號 B 分段第 4 小分段、第 1323 號 B 分段第 5 小分段、第 1323 號 B 分段第 6 小分段及第 1323 號 B 分段第 7 小分段興建六幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LT/457)

---

48. 秘書報告，申請人於二零一二年七月二十一日要求城規會延期一個月就這宗申請作出決定，以便有更多時間預備關於接駁排水及排污設施的補充資料，以回應相關部門的意見。

49. 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。

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生、丁雪儀女士和陸國安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/NE-SSH/81 擬在劃為「綠化地帶」的  
西貢北約企嶺下新圍第 209 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-SSH/81 號)

---

### 簡介和提問部分

50. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生簡介這宗申請，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——政府部門的意見詳載於文件第 10 段和附錄 V。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請極有保留，認為由於發展小型屋宇，已不斷有一塊又一塊土地的植物被人清除，此情況更蔓延至林地緩衝區，包括申請地點東面的風水林地。與申請地點相距 0.4 至 0.6 米的地方有一棵成齡樹，樹冠有部分在申請地點範圍內。在興建擬議的小型屋宇期間，可能需要修剪該樹及闢設臨時通道方便進行建築工程。雖然該樹或會受到影響，但申請人並未提出保護該樹的建議。此外，這項發展建議亦會立下不良先例，助長小型屋宇在「綠化地帶」和林地內發展，違背了設立綠化緩衝區以抑制市區範圍擴展的規劃意向。任由小型屋宇在該區發展，所造成的影響不斷累積增加，會令鄰近林地的環境惡化；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到三份公眾意見書，其中一份來自嘉道理農場暨植物園公司，另外兩份則來自兩名市民。嘉道理農場暨植物園公

司反對這宗申請，主要理由是擬建的小型屋宇位於為保育而設的「綠化地帶」內。兩名市民則主要基於交通安全的理由反對為這宗申請。大埔民政事務專員並無收到區內人士的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議發展的小型屋宇符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)，因為該小型屋宇的覆蓋範圍完全位於企嶺下新圍的「鄉村範圍」內，而企嶺下新圍的「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。申請地點就在企嶺下新圍的「鄉村式發展」地帶和村落外，而擬建的小型屋宇與四周充滿鄉郊特色的環境也大致協調，故可從寬考慮這宗申請。針對規劃署總城市規劃師／城市設計及園境所關注的問題，可在規劃許可加入附帶條件，規定申請人提交並落實保護樹木建議。至於嘉道理農場暨植物園公司的意見，其反對這宗申請的理由主要是擬建的小型屋宇位於為保育而設的「綠化地帶」內，但這宗申請其實符合「臨時準則」及有關「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，而且從自然保育的角度而言，漁農自然護理署署長對這宗申請沒有意見。雖然有兩名市民基於交通安全理由而反對這宗申請，但從交通角度而言，運輸署署長對這宗申請沒有負面意見。

51. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

52. 經商議後，小組委員會決定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八月十日止；除非在該日期前，所批准的發展已經展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可並須附加下列條件：

- (a) 提交並落實保護樹木建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (b) 設置消防通道、滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。

53. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 擬議的發展不得影響申請地點附近現有的樹木；
- (b) 留意地政總署大埔地政專員的意見，在城規會批給規劃許可後，地政總署便會處理這宗小型屋宇申請。地政總署將以業主的身分全權酌情考慮這宗小型屋宇申請，倘批准有關申請，或會附加條款和條件；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供水，申請人或須把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；
- (d) 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；
- (e) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，申請人須向地政總署大埔地政專員提交所需的資料，以便核實申請地點是否符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-56 號所訂的地盤平整工程豁免準則。如不獲簽發豁免證明書，申請人須根據《建築物條例》的規定，向屋宇署提交地盤平整工程圖則；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)。根據所取得的電纜圖

則，倘申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人便須採取以下措施：

- (i) 若申請地點位於《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，申請人須先諮詢供電商及與供電商作出安排；
- (ii) 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，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使電纜遠離擬建的構築物；以及
- (iii) 申請人及其承建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》。

### **議程項目 13**

#### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-SSH/82 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的西貢北約十四鄉大洞村第 165 約地段第 205 號 A 分段第 1 小分段、第 205 號 A 分段餘段(部分)、第 231 號(部分)、第 235 號(部分)、第 236 號(部分)、第 240 號(部分)、第 241 號、第 245 號(部分)、第 1497 號 A 分段(部分)及第 1497 號餘段(部分)和毗連政府土地作臨時「停車場(私家車及輕型貨車)」用途的規劃許可續期三年  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-SSH/82)

---

簡介和提問部分

54. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給編號 A/NE-SSH/64 的申請作臨時「停車場（私家車及輕型貨車）」用途的規劃許可（有效期至二零一二年八月二十一日）續期三年；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見，詳見文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局沒有收到公眾的意見，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——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署認為這項臨時用途可再予容忍三年。

55. 委員沒有就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

56. 主席得悉沒有收到區內人士的反對意見，故詢問該停車場是否供區內村民使用。劉志庭先生回答說，該停車場主要是為應付村民的需要而設。

57. 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，由二零一二年八月二十二日至二零一五年八月二十一日止，並須附加下列條件：

- (a) 除私家車及輕型貨車外，不得在申請地點停泊其他車輛；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行修車、洗車／加油、拆車及其他工場活動；

- (c) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一三年二月二十一日或之前)，提交美化環境建議(包括保護樹木建議)，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，必須在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一三年五月二十一日或之前)，落實美化環境建議(包括保護樹木建議)，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 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；
- (f) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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
- (g) 在這項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。

58. 小組委員會亦同意告知申請人下列事項：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決這項發展所涉及的任何土地問題；
- (b) 留意地政總署大埔地政專員的意見：
  - (i) 若要為該停車場搭建附屬構築物，有關地段的擁有人須向地政總署申請短期豁免書，以取得所需的許可。若申請獲得批准，申請地點內相關政府土地的佔用人亦須申請短期租約。若地政總署酌情批出短期豁免書及／或短期租約，或會附加條款和條件，包括規定申請人繳付費用／租金。若有關地段的擁有人或佔用人沒有提出上述申請，地政總署會分別採取適當的執行契約條款行動及土地管

制行動。大埔地政專員不保證有關的短期豁免書／短期租約申請最終會獲批准；以及

- (ii) 若擬在政府土地進行挖掘工程，申請人須向地政總署申請掘路許可證；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供水，申請人或須把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；
- (d) 留意機電工程署署長的意見：
  - (i) 若申請地點位於《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，申請人須先諮詢供電商並與供電商作出安排；
  - (ii) 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，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使電纜遠離擬建的構築物；以及
  - (iii) 申請人及其承建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
- (e) 留意路政署總工程師／新界東的意見，由西沙路通往申請地點附近的通道並非由路政署負責維修保養。



## 議程項目 14

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/400 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的大埔船灣陳屋第 26 約政府土地闢設鄉事委員會會所／鄉公所  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TK/400 號)

---

### 簡介和提問部分

59. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的鄉事委員會會所／鄉公所；
- (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 10 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到三份公眾意見書。嘉道理農場暨植物園公司反對這宗申請，理由包括申請地點有部分在「綠化地帶」內，該地帶乃為保育而設，作為市區與天然地理環境之間的緩衝區，這個原則必須遵守；船灣陳屋及沙欄的「鄉村式發展」地帶的土地並非全部都有發展，應有足夠地方闢設鄉公所，不應動用「綠化地帶」的土地；以及城規會應考慮批准這宗申請可能引致的累積影響。另外那兩名提意見人則是個別人，他們反對在申請地點興建小型屋宇，理由包括該處是政府土地，不應作私人用途；該處是村民消閒休憩的唯一一片土地；以及擬議的發展會影響該村的樹木和「風水」。大埔民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然嘉道理農場暨植物園公司憂慮擬議的發展會對有關的「綠化地帶」造成負面影響，但擬議的發展項目規模細小，所在地點又鋪了硬地面，沒有樹木，應不大可能會對周邊地區的景觀資源造成負面影響。當局會要求申請人盡量減低擬議發展項目對申請地點邊界那些樹木可能造成的影響。至於兩名個別人士的意見，這宗申請提出的是闢設鄉事委員會會所／鄉公所而非興建小型屋宇，該鄉事委員會會所／鄉公所可為區內村民提供必需的社區設施及作靜態康樂用途的聚集地方。

60. 一名委員提到文件的圖 A-3 的實地照片，詢問為何在劃為「綠化地帶」的申請地點會有舢舨和雜物。劉志庭先生說那是因為該處在岸邊，又鋪了硬地面，所以有些村民把該處作臨時貯物之用。

61. 另一名委員提出問題，表示雖然申請地點位於「綠化地帶」內，但既然闢設鄉事委員會會所／鄉公所對村民有利，這宗申請是否值得從寬考慮。劉志庭先生答稱，規劃署不反對這宗涉及鄉事委員會會所／鄉公所用途的申請，是因為有關的建議符合有關「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(下稱「城規會規劃指引編號 10」)。秘書補充，建議批准這宗申請，主要理由是申請地點已鋪築地面，而擬議發展項目與周邊地區的環境又非不協調，以及這宗申請符合城規會規劃指引編號 10 所列的評審準則。至於鄉事委員會會所／鄉公所本身的性質，並非建議批准這宗申請的重大考慮因素。

#### 商議部分

62. 主席說，對於每宗規劃申請，都會按其本身的情況作出考慮。就這宗申請而言，他備悉申請地點已鋪了硬地面，既沒有樹，也沒有茂密的植物，在該處闢設擬議的鄉事委員會會所／鄉公所，並不會影響「綠化地帶」的完整。

63. 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八月十日止；除非在該日期前，所批准的發展已經展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可並須附加下列條件：

- (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；以及
- (b) 設置消防通道、滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。

64. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，區內現時沒有公共排水渠可供接駁，申請人須提交並落實申請地點的排水建議，而有關建議及落實情況須符合渠務署的要求，以確保擬議的發展不會對毗鄰地區的排水情況造成不良影響。申請人／擁有人亦須妥善保養有關的排水系統，如在系統運作期間發現系統不足或欠妥，須作出補救。如因系統故障而造成損害或滋擾，申請人／擁有人亦須就所引致的申索及要求承擔責任及作出彌償。此外，申請地點附近現時沒有公共污水收集系統，但根據「吐露港未鋪設污水設施地區的污水收集系統第 2 階段」工程計劃，申請地點附近將設公共污水收集系統。有關擬議發展項目的污水處理／排放事宜，應徵詢環境保護署署長的意見；
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向擬議的發展項目供水，申請人或須把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；
- (c) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人須盡量減低擬議發展項目對申請地點邊界那些樹木的影響；

- (d) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，他提醒申請人須根據《建築物條例》的規定，向地政總署／屋宇署提交地盤平整工程的資料。

## 議程項目 15

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/387 為批給在劃為「露天貯物」地帶的坪輦橫嶺第 76 約地段第 2158 號及第 2159 號(部分)和毗連政府土地作臨時「貨倉及貨櫃車修理場」用途的規劃許可續期三年  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TKL/387 號)

---

### 簡介和提問部分

65. 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) 為批給編號 A/NE-TKL/321 的申請作臨時「貨倉及貨櫃車修理場」用途的規劃許可(有效期至二零一二年八月二十一日)續期三年；
- (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易受影響的用途，預料環境會受到滋擾；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份來自一名北區區議員的公眾意見書，表示對這宗申請沒有特別意見，但重要的是，相關的政府部門必須諮詢附近的居民。北區民政事務專員收到軍地一名原居民代表的反對書，其反對這宗申請的理由是這項

發展計劃會為附近地區帶來環境污染、噪音滋擾和交通擠塞的問題，影響區內居民的居住環境；

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署認為這個臨時用途可再予容忍三年。雖然環保署署長鑑於有一些住用構建物散布在申請地點南面和東南面較遠處，所以不支持這宗申請，但只要在規劃許可加入適當的附帶條件，包括按申請人的建議限制作業時間，以及規定申請人維修保養申請地點的邊界圍欄和已鋪築的地面，便可減輕對附近居民的潛在影響。此外，也會告知申請人要採取經修訂的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓減環境影響措施。雖然有區內人士經北區民政事務專員傳達了意見，表示關注附近可能會出現環境污染、噪音滋擾和交通擠塞問題，但環保署署長表示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，而且相關的政府部門對這宗申請並無反對或負面意見。在規劃許可加入相關的附帶條件，應可解決區內人士關注的問題。

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，由二零一二年八月二十二日至二零一五年八月二十一日止，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，不得於晚上七時至上午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，必須保養申請地點的邊界圍欄及已鋪築的地面；

- (d) 在規劃許可有效期內，須妥善保養現有的排水設施，如發現排水設施不足／欠妥，須作出補救；
- (e) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一二年十一月二十一日或之前)，提交現時在申請地點那些先前根據編號 A/NE-TKL/321 的規劃申請在申請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) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一三年二月二十一日或之前)，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；
- (g) 就上文(f)項條件而言，必須在批給規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一三年五月二十一日或之前)，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；
- (h) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一三年二月二十一日或之前)，提交消防通道、滅火水源和消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，必須在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一三年五月二十一日或之前)，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；
- (j) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (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。

68. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意地政總署北區地政專員的意見，有關地段的擁有人須向北區地政處申請短期豁免書和短期租約，以便把現有的構築物及佔用政府土地的情況納入規範，但北區地政處不保證會向申請人批出短期豁免書及短期租約。倘該處批出短期豁免書及短期租約，可能會附加政府認為合適的條款和條件，包括規定申請人繳付短期豁免書的費用／短期租約的租金；
- (b) 留意消防處處長的意見，倘沒有建築圖則經屋宇署的中央處理系統送交消防處，而申請人在申請地點內搭建有蓋構築物(例如由貨櫃改裝而成的辦公室、臨時貨倉和用作工場的臨時屋棚)，則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，然後按經核准的建議設置有關的消防裝置。申請人在擬備提交消防處處長審批的那些附有消防裝置建議的平面圖時，須留意以下事項：
  - (i) 平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質；以及
  - (ii) 平面圖上須清楚標示擬設消防裝置的位置；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見：
  - (i) 該些現時在已批租土地上的構築物，如是未經屋宇署批准而搭建的，根據《建築物條例》，乃屬違例構築物，不應指定作這宗申請獲批准的用途；以及
  - (ii) 對於在已批租土地上搭建的違例建築物，屋宇署可按需要根據該署針對違例建築工程的政策採取執法行動，清拆該等違例建築物。批給規劃許可，不應視作當局認可申請地點上現有的建築工程或違反《建築物條例》的違例建築工程。

- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：
- (i) 地盤平整工程產生的所有廢土必須全部蓋好，並採取保護措施，以防止附近各水道受到污染或出現淤積的情況；
  - (ii) 申請人須遵守《水污染管制條例》所訂明有關污水排放的最新規定；
  - (iii) 申請地點的地面徑流須經油污攔截器收集，才可排放至公共雨水排放系統。該油污攔截器的設計必須符合路政署所訂標準；
  - (iv) 申請人須擬備行動計劃，防止從車輛漏出的燃油或潤滑油對抽洪集水區造成污染，而有關計劃必須符合水務署的要求；以及
  - (v) 為向擬議發展項目供水，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；
- (e) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，他發現有兩棵樹已枯死，另有一些樹遭行山人士影響，還有一些物件被人棄置在植樹的地方。他建議申請人除去那些枯樹，換上新樹，並好好護理樹木，使它們保持狀況良好；以及
- (f) 遵行由環保署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓減環境影響措施，以盡量減少對環境可能造成的滋擾。



## 議程項目 16

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/769                      擬在劃為「鄉村式發展」地帶的  
沙田落路下村第 177 約  
地段第 304 號餘段(部分)  
興建兩幢屋宇  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/ST/769B 號)

---

### 簡介和提問部分

69. 秘書報告，黎慧雯女士就此議項申報利益，表示她目前與這宗申請的顧問柯玉華律師事務所有業務往來。由於黎女士並非直接參與這宗申請，委員同意她並不涉及直接利益，故可留在席上。

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的兩幢屋宇；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。地政總署沙田地政專員表示，第 177 約地段第 304 號餘段是農地，面積為 3 667 平方呎，沒有建屋權。在一九五八年十二月十五日發出的建屋牌照第 714 號所指的「第 177 約地段第 304 號餘段」，與現有土地類別圖則所示的第 177 約地段第 304 號餘段不是同一塊土地。申請人在其提交的進一步資料中，引據土地註冊處的記錄來辯稱有關地段有建屋權，但其實有關理據與這宗申請並無關聯，因為在土地註冊處為文件辦理註冊，並不代表獲授予業權。此外，申請人又以其所聘的測量師擬備的估值報告作為理據，但這份報告在當局考慮這宗申請時，也是無關重要。申請人提交的進一步資

料，無助證明其指這宗規劃申請所涉的地段第 304 號餘段有建屋權的說法。至於在景觀規劃方面而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境則對這宗申請有保留，理由是在申請地點東面角落附近有一棵成齡樹，其樹冠伸延的範圍甚廣，可能須予修剪，但申請人沒有提交申請地點外圍的樹木勘查報告，所以無法完全確定擬議的發展項目對周邊環境造成的影響。此外，由於申請地點位於一個加高的平台／護土牆上，申請人須以圖像清楚說明有何建議措施，處理申請地點邊界的地方，以證明這項發展不會對周邊地區造成很大的視覺影響；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到 12 份由落路下村的村民提交的公眾意見書。提意見人反對這宗申請，理由包括配套設施不足(例如停車場和消閒及康樂用地)；擬議的發展會造成不良的景觀影響及斜坡安全問題；現有的行人徑狹窄，而排水設施亦不足以應付擬議發展項目的排水量；以及擬建的屋宇會影響落路下村的「風水」。沙田民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請，有關評估撮錄如下：

- (i) 擬建的兩幢屋宇並不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，該地帶主要是規劃作原居村民興建小型屋宇之用。地政總署沙田地政專員表示，落路下村的「鄉村式發展」地帶內沒有足夠的土地應付小型屋宇的需求；

- (ii) 申請地點位於落路下村鄉村範圍西南面一個建在斜坡上的加高平台上。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，理由是在申請地點的東面角落附近有一棵成齡樹，其樹冠伸延的範圍甚廣，可能須予修剪，但申請人沒有提交申請地點外圍的樹木勘查報告。總城市規劃師／城市設計及園境亦認為，申請人須

以圖像清楚說明有何建議措施，處理申請地點邊界的地方，以證明擬議的發展不會對周邊地區造成不良的視覺影響；

- (iii) 有關地段是農地，沒有建屋權。地政總署沙田地政專員認為申請人提出的理據與這宗申請無關，不能證明其指有關地段有建屋權的說法。對於在「鄉村式發展」地帶的申請，規劃署的既定做法，是只會從寬考慮在根據所持契約有建屋權的地點發展「屋宇」的項目。然而，申請書內卻沒有足夠資料，以證明這宗申請可從寬考慮；
- (iv) 有公眾意見反對這宗申請，認為這項發展可能會造成斜坡安全及「風水」問題，對景觀又會有不良影響，而且區內缺乏基建配套設施；以及
- (v) 若批准這宗申請，會為「鄉村式發展」地帶的同類申請立下不良先例，累積影響所及，會令「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地減少。

71. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

72. 鑑於文件附有多封有關申請地點建屋權的信函和文件，主席邀請林嘉芬女士就建屋權問題作出解釋。林女士解釋，雖然當局曾於一九五八年向第 177 約地段第 304 號餘段發出建屋牌照，但由於土地業權人其後將該餘段細分為幾個地段，而該牌照的建屋權又已在當中一個從該餘段細分出來的地段(即地段第 304 號 C 分段)行使，因此，目前該餘段(即地段第 304 號餘段)已不再有任何建屋權。

73. 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 11.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- (a) 擬議的發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，有關意向是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。申請書內沒有提出有力的理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 申請書內沒有資料證明擬議的發展不會對周邊地區造成不良的視覺及景觀影響；以及
- (c) 若批准這宗申請，會為「鄉村式發展」地帶的同類申請立下不良先例。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會令可用作發展小型屋宇的土地減少。

### 議程項目 17

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/784 在劃為「工業」地帶的沙田火炭  
坳背灣街 33 至 35 號世紀工業中心  
地下 I4 室經營商店及服務行業(理髮店)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/ST/784 號)

---

#### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營的商店及服務行業(理髮店)；
- (c) 政府部門的意見——從消防安全的角度而言，消防處處長反對這宗申請，因為申請處所的逃生通道與該樓宇的工業用途部分並不是完全分隔；

- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並無接獲公眾意見，而沙田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——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請。根據有關「在『工業』地帶內進行的用途／發展」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 25D)的規定，申請人應向消防處證明申請的擬議商業用途不會引起或增加火警危險。申請處所並非直接面向街道，要穿過該工業樓宇內的走廊上一個門口才能到達。現時有其他工業用途共用該走廊。消防處不支持這宗申請，因為申請處所並沒有與工業用途部分分隔的逃生通道。因此，這宗申請不符合城規會規劃指引編號 25D 的規定。

75. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

76. 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：

- 擬議的發展項目不符合有關「在『工業』地帶內進行的用途／發展」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 25D)的規定，因為申請處所沒有與工業用途部分分隔的逃生通道，從消防安全的角度而言，擬議的理髮店不可接受。

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生、丁雪儀女士和陸國安先生出席會議，解答委員的提問。劉先生、丁女士和陸先生此時離席。]

[會議小休五分鐘。]

## 屯門及元朗區

[高級城市規劃師／屯門及元朗簡國治先生、黎定國先生、馮智文先生及何劍琴女士此時獲邀出席會議。]

### 議程項目 18

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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/221C 號)

---

#### 簡介和提問部分

77. 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) 擬議分層樓宇發展；
- (c) 政府部門的意見——規劃署總城市規劃師／城市設計及園境關注沿申請地點的部分界線興建、高 12.6 米的擬議隔音屏障可能會造成視覺影響。擬議隔音屏障構築物連同高 15 米的住宅樓宇基本上把發展項目圍封，看來體積龐大，會對附近地區造成負面的視覺影響，包括對毗鄰「鄉村式發展」地帶內的現有／日後的民居以及在同一「住宅(戊類)」地帶內的未來發展造成影響。申請人須研究是否有其他方法減低隔音屏障的規模，以及是否有需要興建如此高的隔音屏障。據悉申請人已就申請地點北面、

西面及西南面的擬議隔音屏障提出紓緩措施建議，但沒有就申請地點東南面界線長逾 50 米的較大規模隔音屏障構築物提出紓緩措施建議，理由是申請人認為並沒有維修通道連接隔音屏障的綠化板。擬議隔音屏障過高，與區內現有環境不相協調，從城市設計及景觀角度而言不可接受。此外，房屋署署長強烈反對這宗申請，理由是申請地點已確認為可用作公營房屋發展。擬議發展會對樓宇供應、布局以及政府現正進行的相關工程研究造成負面影響；

(d) 公眾意見：

- (i) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲三份公眾意見書。新慶村鄉事委員會強烈反對這宗申請，理由是擬議發展毗鄰該村的拱門。擬議發展的建築工程會嚴重影響該村的風水。兩名個別人士就這宗申請提出意見。他們主要關注擬議發展對風水的影響，以及會造成交通問題、泊車位不足、噪音問題、環境污染及村內的社區設施不足。此外，三名區內居民強烈反對這宗申請，理由包括區內的交通設施不足、忽略區內居民的需要、地理限制，以及擬議發展對區內學校、幼兒園、安老院及健康院造成影響；
- (ii) 在進一步資料的法定公布期的首三個星期內，即截至二零一一年十二月十六日，當局接獲兩份公眾意見書。新慶村鄉事委員會強烈反對這宗申請，理由是擬議發展令交通流量增加，大大提高交通意外的風險。此外，提意見人亦關注對風水的影響、擬議發展的「屏障效應」、缺乏社區設施、造成嚴重的噪音問題以及對附近環境造成污染；
- (iii) 在進一步資料的法定公布期的首三個星期內，即截至二零一二年三月二十三日，當局並無接獲任何公眾意見書；

- (iv) 在進一步資料的法定公布期的首三個星期內，即截至二零一二年五月十五日，當局接獲一份公眾意見書。一名代表該村的個別人士堅決反對這宗申請，理由包括對風水的影響、申請書缺乏有關行人流量的資料、交通問題、排污問題，以及缺乏環境影響評估及紓緩措施；
  - (v) 在進一步資料的法定公布期的首三個星期內，即截至二零一二年六月十九日，當局接獲一份公眾意見書。先前曾就這宗申請提出意見的提意見人重申所屬鄉村的立場，堅決反對這宗申請，反對理由與先前所述的相似；以及
  - (vi) 屯門民政事務專員並無接獲區內人士提出的反對／意見。
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所載的評估，不支持這宗申請。有關評估內容撮錄如下：
- (i) 申請地點四周是貯物／貨倉用地、汽車修理工場及工廠。前往該等用地的貨車及貨櫃車需要途經新慶路，可能會對這宗申請的擬議住宅發展造成環境滋擾。由於要同時淘汰所有工業用途並不可能，因此申請人須確保擬議住宅發展在環境方面可以接受，以及不會受到工業／住宅用途為鄰所產生的問題影響。申請地點的面積相對細小(約 3 573 平方米)，因此難以解決工業／住宅用途為鄰所產生的問題。擬議發展採用內望的庭院設計，有六幢各樓高五層的密集式建築物沿內部車輛通道及行人路興建。為解決工業／住宅用途為鄰所產生的問題，申請人建議採取噪音紓緩措施，包括興建高達 12.6 米的隔音屏障、把建築物從申請地點的界線向後移、採用單一方向的建築設計以及安裝固定玻璃窗。然而，隔音屏障過高，體積龐大，



而擬議發展的整體設計及布局並不理想。考慮到「住宅(戊類)」地帶內現時的用地情況，另覓面積較大的用地可改善設計，以解決工業／住宅用途為鄰所產生的問題；

- (ii) 隔音屏障所產生的視覺影響值得關注。擬議隔音屏障構築物高 12.6 米、長約 6 米至 57 米，連同樓高 15 米的建築物，基本上把住宅發展項目圍封，兩者均屬體積龐大的構築物，會對附近地區造成負面的視覺影響。擬議住宅發展的隔音屏障過高，與區內以村屋羣為主的鄉郊環境不相協調；
- (iii) 申請地點所在的「住宅(戊類)」地帶位於屯門新市鎮邊緣，毗鄰南面現有的公營房屋兆康苑以及兆康苑附近屬屯門第 54 區的地區(劃為「住宅(甲類)」地帶)。由於公眾對公營房屋的需求殷切，當局可利用現有及已規劃的基礎設施，把「住宅(戊類)」地帶涵蓋的地區(包括申請地點)用作公營房屋發展，以擴展屯門北的公營房屋羣。房屋署署長正研究把整個「住宅(戊類)」地帶全面用作公營房屋發展的可行性，並強烈反對這宗申請，因為擬議發展會對樓宇供應、布局以及該署現正進行的相關工程研究造成負面影響；以及
- (iv) 當局在法定公布期內合共接獲七份公眾意見書。當中六份公眾意見書以相似理由強烈／堅決反對這宗申請，反對理由包括對風水的影響、交通及環境影響以及缺乏地區設施。

78. 副主席備悉房屋署有意研究把附近地區用作公營房屋發展的可行性，因此詢問申請地點的土地類別。簡國治先生回覆，申請地點由五個地段組成，屬私人土地，而申請人是唯一的土地擁有人。房屋署就現時劃為「住宅(戊類)」地帶的地區是否適合作公營房屋發展而進行的研究只屬初步階段。倘申請地點需要用作公營房屋發展，相關法例已訂有收地機制。

79. 一名委員備悉文件第 12.1 段所載的建議拒絕理由(a)項，詢問申請人是否須解決因申請地點範圍外的用途而造成的工業／住宅用途為鄰問題。簡國治先生在回應時表示，雖然申請人已就這宗申請建議採取噪音紓緩措施，例如興建高達 12.6 米的隔音屏障及把建築物從申請地點的界線向後移，以解決工業／住宅用途為鄰所產生的問題。然而，在面積細小的用地(例如申請地點)落實有關措施會令發展變得擠迫及密集、布局設計未如理想，並會造成負面的視覺影響。

### 商議部分

80. 主席表示，房屋署就劃為「住宅(戊類)」地帶的地區是否適合用作公營房屋發展而進行的研究屬背景資料，不應視作考慮這宗規劃申請的重要因素。城規會應按這宗規劃申請本身的情況作出考慮。

81. 副主席表示，隔音屏障相對較高和較長，連同樓高五層的住宅樓宇，會形成「屏風」構築物，包圍整個發展項目，造成負面的視覺影響。

82. 委員普遍認為不應支持這宗申請，理由包括建築物的布局設計並不理想，以及隔音屏障會造成負面的視覺影響。秘書補充，雖然擬議發展符合規劃意向，但申請人未能就建築物提出令人滿意的布局設計。申請地點的面積細小，對落實所需的紓緩措施造成嚴重限制。

83. 一名委員建議文件第 12.1 段所載的建議拒絕理由(a)項應強調擬議發展的建築物布局設計未如理想，而非要求申請人解決工業／住宅用途為鄰所產生的問題。黃漢明先生亦同意拒絕理由(a)項應反映計劃的設計及布局未如理想。秘書請委員考慮拒絕理由是否應先集中反映隔音屏障所造成的負面視覺影響，然後才反映建築物的布局設計未如理想。

84. 另一名委員詢問為何在同一住宅地帶內有這麼多不相協調的工業用途，阻礙落實住宅用途。主席解釋，現時新界有很多地區存在混合用途(包括臨時用途)的情況，而「住宅(戊類)」地帶旨在提供誘因予土地擁有人改善及發展其土地，以改善整體環境。秘書補充，「住宅(戊類)」地帶的規劃意向是透

過重建作住宅用途而逐步取締不符合規劃的工業用途，前提是工業／住宅用途為鄰所產生的問題獲得妥善解決。就這宗個案而言，委員認為雖然擬議住宅發展符合「住宅(戊類)」地帶的規劃意向，但擬議發展的設計及布局未如理想。

85. 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，並同意該等理由應作出適當的修訂，以反映委員於會上提出的意見。有關理由如下：

- (a) 高 12.6 米、長約 6 米至 57 米的擬議隔音屏障與鄉郊環境不相協調，並會對附近地區造成負面的視覺影響；以及
- (b) 申請人未能就擬議發展提供令人滿意的設計及布局，而擬議發展在設計及布局方面均有改善空間。

## 議程項目 19

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-MP/202

擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗米埔第 104 約地段第 3207 號餘段、第 3209 號餘段、第 3220 號餘段、第 3221 號餘段、第 3224 號餘段、第 3225 號 A 分段餘段、第 3225 號 C 分段餘段、第 3225 號餘段、第 3226 號 A 分段餘段、第 3226 號餘段、第 3228 號、第 3229 號、第 3230 號餘段、第 3250 號 B 分段第 21 小分段餘段、第 3250 號 B 分段第 33 小分段 B 分段、第 3250 號 B 分段第 40 小分段 A 分段(部分)、第 3250 號 B 分段第 40 小分段餘段(部分)及第 4658 號餘段(部分)和毗連政府土地進行屋宇發展，並略為放寬建築物高度限制及填塘(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-MP/202 號)

---

86. 秘書報告，這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司提交，而艾奕康公司、康冠偉公司及 ADI Ltd 是申請人的三名顧問。下述委員已就此議項申報利益：

- 符展成先生           —     現時與恒基公司、艾奕康公司、康冠偉公司及 ADI Ltd 有業務往來
  
- 黎慧雯女士           —     現時與恒基公司及艾奕康公司有業務往來

87. 由於有關議項涉及延期考慮申請，因此小組委員會同意符先生及黎女士可以留在會議席上。

88. 秘書又報告，申請人於二零一二年七月二十日要求城規會延期兩個月就這宗申請作出決定，以便有更多時間回應有關政府部門提出的意見。

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 20**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/385 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/385 號)

---

**簡介和提問部分**

90. 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) 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)；
- (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住宅用途，最接近的位於申請地點東面及北面，預計會出現環境滋擾；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期接獲一份由一名元朗區議員提出的公眾意見，當中反對申請，理由是停車場用途會對附近居民造成噪音及塵埃滋擾。元朗民政事務專員沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為這宗申請的臨時用途可予容忍一年。雖然環保署署長因申請地點附近有易受影響的用途，預計會出現環境滋擾而不支持申請，但為減少有關用

途對環境可能造成的影響，建議附加規劃許可附帶條件，以禁止重型貨車停泊、限制作業時間及須遵守停車場布局安排的規定。至於一名元朗區議員因噪音及塵埃滋擾理由而反對申請，已建議附加紓緩環境影響的規劃許可附帶條件。另外也會建議批予較短的規劃許可有效期(一年而不是所申請的三年)，以便密切監察申請地點的情況。

91. 委員並無就申請提出問題。

### 商議部分

92. 主席備悉對上一宗申請(編號 A/YL-PS/340)的規劃許可因申請人未有履行禁止停泊重型貨車的條件而被撤銷，他詢問為何再次建議批准這宗申請。黎定國先生回應說，對上一次的規劃許可是因申請未能履行三項規劃許可附帶條件而被撤銷。該三項條件為禁止停泊超過 24 公噸的重型貨車；須豎設通告，以顯示超過 24 公噸的重型貨車(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；以及必須遵守停車場的布局安排。然而，目前的申請由不同的申請人提交，而除了環保署署長外，獲諮詢的部門普遍對這宗申請沒有意見。

93. 儘管申請是由不同的申請人提交，但副主席詢問是否有具成效的措施，確保申請人會依循不得停泊超過 24 公噸重型貨車的規定。黎先生回答說，這宗申請只涉及停泊不超過 24 公噸的重型貨車，而且會建議附加一項規劃許可附帶條件，以禁止停泊超過 24 公噸的重型貨車。

94. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為一年，至二零一三年八月十日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／存放沒有根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，《道路交通條例》所界定超過 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車

拖架／拖頭)不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；

- (c) 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》所界定超過 24 公噸的重型貨車（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) 一如申請人所建議，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作業；
- (e) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，必須遵守停車場的布局安排；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養根據編號 A/YL-PS/340 的申請設置的現有排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一二年十一月十日或之前)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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一二年十一月十日或之前)為申請地點鋪築路面，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一二年十一月十日或之前)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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年二月十日或之前)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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年二月十日或之前)提交並落實消防裝置建議，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；
- (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；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 (g)、(h)、(i)、(j) 或 (k) 項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 在規劃許可的有效期屆滿後，必須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。

95. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請處所展開申請用途前，須事先取得規劃許可；
- (b) 批給有效期較短的許可並相應批給較短的履行附帶條件期限，旨在密切監察申請地點的情況；
- (c) 倘申請人再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，小組委員會不會從寬考慮再次提出的申請；
- (d) 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；
- (e) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請涉及的私人土地包括根據集體政府租契持有的舊批農地，有關契約規定事先未經政府批准，不得搭建構築物。指明構築物，包括用作辦公室、警衛室及水錶房的經改裝貨櫃並未獲批許可。申請地點經由一條由屏廈路延伸出來的非正式鄉村路徑前往，而該路徑位於政府土地上。地政總署不會為該政府土地進行維修保養工程，亦不會保證給予通行權。倘這宗規劃申請獲得批准，有關的地段擁有人仍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，又或把該處的違例情況納入規範。地政總署會以土地業權人的身分全權酌情考慮有關申請。倘有



關申請獲得批准，申請人須履行地政總署或會訂定的條款和條件，其中包括繳付地價或費用；

- (f) 留意運輸署署長的意見，即申請地點內須有足夠空間供車輛轉動，車龍不得向後伸延至公共道路，車輛也不得以倒車方式進出公共道路。通往申請地點的一條區內路徑不屬運輸署的職權範圍，申請人須向地政監督查核該條區內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；以及應在進一步處理這宗申請前解決上述問題；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即屏廈路與申請地點之間的擬議通道安排，須徵詢運輸署的意見和得到該署的批准。申請人須於申請地點入口採取充足的排水措施，防止地面水由申請地點流往鄰近的公共道路及排水渠。另須留意的是，路政署不負責維修保養任何連接申請地點與屏廈路的通道；
- (h) 留意環境保護署署長(下稱「環保署署長」)的意見，即須遵從環保署署長最新發出的「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；
- (i) 留意漁農自然護理署署長的意見，即申請人必須落實所須的措施，以免對申請地點西面的池塘構成干擾和水質污染；
- (j) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須設置消防裝置。因此，申請人應向消防處提交載有擬議消防裝置的相關平面圖，以供批准。就擬議構築物制定消防裝置建議時，申請人應參照有關規定，即須按佔用用途的需要提供經認可並以人手操作的手提器具，而有關器具的所在位置應在圖則上清楚標示。申請人須確保平面圖按比例繪畫，並註明尺寸及佔用性質，以及平面圖上須清楚標明擬議消防裝置的安裝位置；以及
- (k) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即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，否則有關工程便屬違例建築工程。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。對於在已批租土地上搭建的違例建築物，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，移除這些違例建築物。即使批給規劃許可，也不應視作當局認可申請地點上現有的建築物或違反《建築物條例》的違例建築物。用作辦公室／儲物室的臨時構築物／貨櫃均屬臨時建築物，須受《建築物條例》規管。倘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。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，則須在提交建築圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度。

## 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/190 在劃為「其他指定用途」註明  
「公眾停車場包括零售及住宅用途」地帶的  
新界元朗馬田路 80 號御庭居地下 6 及 7 號舖  
經營食肆  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL/190 號)

---

### 簡介和提問部分

96. 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) 在現有商業／住宅發展連公眾停車場的地下經營食肆；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並無接獲公眾意見，而元朗民政事務專員亦沒有接獲地區人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所作出的評估，不反對這宗申請。

97. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

98. 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八月十日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可另須附加下列條件：

- 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。

99. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 與申請處所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，即申請人(即該物業擁有人)須向元朗地政處申請豁免書，以獲准作擬議用途。然而，他不保證有關的短期豁免書申請會獲批准；
- (c) 留意消防處處長的意見，即消防處在收到申請人正式提交的平面圖或發牌當局轉介的個案後，便會制訂詳細的消防安全規定；以及

- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即處所的設計必須符合普通食肆牌照的規定，並遵從牌照所訂明的所有建築物安全規定。

## 議程項目 22

### 第 16 條申請

#### [公開會議]

A/YL-HT/782 擬在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村第 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)、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)和毗連政府土地關設臨時物流中心(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)

---

100. 秘書報告，申請人於二零一二年七月二十一日要求城規會再延期兩個月就這宗申請作出決定，讓申請人有更多時間進行詳細的交通影響評估，以回應運輸署的意見。

101. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，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(即合共四個月時間)準備擬提交的進一步資料，除非情況非常特殊，否則不會批准再次延期。

### 議程項目 23

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HT/804 在劃為「未決定用途」地帶的新界元朗廈村短期租約第 1869 號(部分)臨時露天存放循環再造物料(塑膠、紙張及金屬)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/804 號)

---

102. 秘書表示，申請人於二零一二年七月二十日要求城規會延期兩個月考慮申請，以便有更多時間擬備消防裝置建議。

103. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會並同意應在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩個月內，把申請提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備擬提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則當局不會批准再延期。

### 議程項目 24

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HT/806 在劃為「未決定用途」地帶的新界元朗廈村短期租約第 1869 號(部分)作臨時舊電器產品回收(貯存連附屬工場及辦公室)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-HT/806 號)

---

104. 秘書表示，申請人於二零一二年七月二十五日要求城規會延期兩個月考慮申請，以便有更多時間擬備消防裝置建議。

105. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會並同意應在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩個月內，把申請提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備擬提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則當局不會批准再延期。

## 議程項目 25

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/807 為批給在劃為「綜合發展區」及「住宅(丁類)」地帶的元朗廈村第 128 約地段第 48 號 A 分段(部分)、第 48 號 B 分段(部分)及第 49 號(部分)和毗連政府土地作臨時「露天存放回收紙品連附屬包裝工場」用途的規劃許可續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/807 號)

---

### 簡介和提問部分

106. 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) 為作臨時「露天存放回收紙品連附屬包裝工場」用途的規劃許可(申請編號 A/YL-HT/642)續期三年，有關許可的有效期至二零一二年九月十八日；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段及附錄 VI。環境保護署(下稱「環保署」)署長不支持這宗申請，因為申請地點附近(最近的相距約

30 米)及沿通道(鳳降村路)一帶有易受影響的用途，預料環境會受到滋擾；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無接獲公眾意見，元朗民政事務專員也沒有接獲由區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為臨時用途可再予容忍三年。雖然環保署署長由於申請地點附近及沿通道一帶有易受影響的用途，預料環境會受到滋擾而不支持這宗申請，但規劃署建議附加規劃許可附帶條件，以限制作業時間和使用的車輛類型，以紓緩對環境可能造成的影響。

107. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

108. 一名委員表示，一般而言，再三批准把申請地點作臨時用途，每次為期三年，會影響在申請地點落實使土地資源更妥為善用的長遠規劃用途。主席表示，申請地點為私人土地，而有關地點劃為「綜合發展區」地帶可提供誘因，把申請地點發展成永久用途。然而，私人土地的土地擁有人或會基於各種理由，未能在現階段落實規劃用途。容許申請地點作臨時用途的機制可令土地資源暫時妥為善用。另一方面，倘申請地點是政府土地，政府可更容易掌握在申請地點落實有效實益用途的時間。

109. 秘書補充說，申請地點位於《洪水橋新發展區規劃及工程研究》的界線內，其日後用途會在研究內審視。當局先前已向委員簡介有關研究第一階段的結果，而研究第二階段有結果後會安排向城規會作出簡介。

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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一二年九月十九日至二零一五年九月十八日止，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早上八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，不得有超過 24 公噸的重型車輛(包括貨櫃車拖架和拖頭)在申請地點進行作業；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點現有的排水設施必須時刻妥為保養；
- (e) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即二零一三年三月十八日或之前)提交現有排水設施的狀況記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在規劃許可續期之日起計六個星期內(即二零一二年十月三十一日或之前)設置滅火筒及提交有效的消防證書(消防表格第 251 號)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即二零一三年三月十八日或之前)提交消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即二零一三年六月十八日或之前)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) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即二零一三年三月十八日或之前)提交美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即二零一三年六月十八日或之前)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；

- (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)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) 如在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

111. 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涉及這項發展的任何土地問題；
- (b) 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，不得搭建任何構築物；以及申請人須向他申請把申請地點的違例情況納入規範及佔用所涉的額外政府土地。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證有關申請會獲批准。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。他不保證給予由鳳降村路前往申請地點的通行權，也不會為接駁路徑所在的政府土地進行保養工程；
- (c) 遵從環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》最新版本，以盡量減少可能對環境造成的滋擾；

- (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，以及向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。申請地點內必須闢設足夠的轉動空間。車龍不得向後伸延至公共道路，車輛也不得以倒車方式進出公共道路；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須採取足夠的排水措施，以防止地面水由申請地點流往附近的公共道路和排水渠；
- (f) 留意載於文件附錄 VI 的消防處處長意見，並把附有擬議消防裝置的相關平面圖提交給他審批。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，並訂明尺寸和佔用性質。擬議消防裝置的安裝位置須在平面圖上清楚標示。倘申請人擬申請豁免設置若干消防裝置，必須向他提出理據，以供考慮；以及
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請獲批給規劃許可，不應視作當局容忍申請地點上違反《建築物條例》及相關規例的現有違例構築物。如發現違例情況，當局可根據該條例或其他法例採取適當行動。臨時遮蔽處及作辦公室用途的貨櫃屬臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。若擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，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 米的指定街道，則須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度。當局會在正式提交建築圖則的階段對有關建議給予詳細的意見，包括根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條提供緊急車輛通道方面的意見。

議程項目 26 及 27

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NSW/214 為批給在劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的元朗南生圍涌業路第 115 約地段第 1212 號 A 分段第 2 小分段及第 1212 號 A 分段第 3 小分段(部分)和毗連政府土地作臨時「貨櫃車拖頭／拖架停放場」用途的規劃許可續期一年  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NSW/214 號)

---

A/YL-NSW/215 為批給在劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的元朗南生圍涌業路第 115 約地段第 1212 號 A 分段第 3 小分段(部分)作臨時「私家車停車場」用途的規劃許可續期一年  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NSW/215 號)

---

簡介和提問部分

112. 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)備悉兩宗申請的性質相近，而且兩個申請地均位於同一個「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶內，彼此相連，因此小組委員會同意可一併考慮這兩宗申請。

113. 高級城市規劃師／屯門及元朗馮智文先生簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 為作臨時「貨櫃車拖頭／拖架停放場」用途(申請編號 A/YL-NSW/211)及為作臨時「私家車停車場」用途(申請編號 A/YL-NSW/210)的規劃許可申請

續期。兩項許可的有效期均於二零一二年八月二十一日屆滿。兩宗申請均申請把規劃許可續期一年；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見分別載於有關文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持作臨時貨櫃車拖頭／拖架停放場的申請(編號 A/YL-NSW/214)，因為申請地點附近的山貝涌口村(距離約 70 米)及有關通道(即涌業路)沿路(距離約 50 米)有易受影響用途，預計會出現環境滋擾。不過，環保署署長不反對作臨時私家車停車場的申請(編號 A/YL-NSW/215)；
- (d) 當局在申請編號 A/YL-NSW/214 的法定公布期的首三個星期內接獲 55 份公眾意見，當中 53 份意見表示支持、一份反對及一份表示關注申請。采葉庭業主委員會反對這宗申請，理由是會製造負面的噪音、交通及環境衛生問題；不符合有關地帶的規劃意向及損害濕地修復的機會。一名元朗區議員關注申請地點上政府土地的租金安排。元朗民政事務專員接獲申請人的一封信件，當中夾附 53 封支持信件；
- (e) 當局在申請編號 A/YL-NSW/215 的法定公布期的首三個星期內接獲 54 份公眾意見，包括 53 份表示支持的意見及一份反對意見。采葉庭業主委員會反對這宗申請，理由是會製造負面的噪音、交通及環境衛生問題；不符合有關地帶的規劃意向及損害濕地修復的機會；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署基於分別載於有關文件第 12 段所作的評估，認為兩宗申請的臨時用途可再予以容忍一年。雖然環保署署長因為申請地點附近的山貝涌口村及有關通道沿路有易受影響用途，預計會出現環境滋擾而不支持申請編號 A/YL-NSW/214，但是規劃署建議附加規劃許可附帶條件，限制申請地點的作業時間及工場和相關活動，以減低可能出現的環境影響。

114. 委員沒有對申請提出問題。

商議部分

115. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准申請編號A/YL-NSW/214。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為一年，由二零一二年八月二十二日至二零一三年八月二十一日止，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，不得於晚上七時至翌日早上七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，不得在申請地點進行切割、拆卸、清洗、維修及工場活動，包括貨櫃維修及車輛維修；
- (c) 把申請地點的出入口後移六米；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點的現有圍欄必須時刻妥為保養；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點內的現有樹木必須時刻妥為護理；
- (f) 在規劃許可有效期內，現有排水設施必須時刻妥為保養；
- (g) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即二零一二年十一月二十一日或之前)提交現有排水設施的狀況記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即二零一三年二月二十一日或之前)提交及落實泊車平面圖，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (i) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即二零一三年二月二十一日或之前)提交及落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 在規劃許可的有效期限屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

116. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 批給為期一年的規劃許可有效期，是為讓申請人繼續物色合適的地點搬遷，以及監察申請地點的情況；
- (b) 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；
- (c) 涌業路由香港駕駛學院管理及保養，申請人須解決與使用涌業路有關的任何問題；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點的通道直通涌業路，而元朗地政處不會進行維修保養工程，也不保證給予通行權。第115約地段第1212號A分段佔用區的地段擁有人及管有人仍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納入規範。地政總署會以業主的身分全權酌情考慮有關申請，申請如獲批准，地政總署或會附加條款和條件，包括繳付地價或費用；

- (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潛在滋擾；
- (f) 留意運輸署署長的意見，即私家車、整體式貨車及掛接式貨車的泊車位尺寸應分別為 5 米×2.5 米、12 米×3.5 米及 16 米×3.5 米，而通道的最小闊度應分別為 6 米、10 米及 16 米。申請人應提交附尺寸的泊車平面圖，以供批核；
- (g) 留意漁農自然護理署署長的意見，即須避免干擾附近的魚塘；
- (h) 留意消防處處長的意見，即申請人就擬議構築物制定消防裝置建議時，須參照以下資料：對於整體樓面面積少於 230 平方米並有緊急車輛通道通往構築物外 30 米範圍的其他貯物場、開放式棚架或密封構築物，須按佔用性質提供手提式人手操作的認可工具，並在圖則上清楚顯示。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質。擬議消防裝置的安裝位置亦須在平面圖上清楚註明。倘申請人擬申請豁免設置消防處處長規定的某些消防裝置，須提出理據予消防處考慮；
- (i) 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是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所得的圖則，倘若申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，而申請地點位於規劃署編製的《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，申請人須先諮詢供電商及與供電商作出安排。申請人及／或其承辦商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商改變地下電纜的走線，使之遠離擬議構築物。申請人及其顧問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》訂定的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；

- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給規劃許可，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。此外，須根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條設有緊急車輛通道。倘申請人擬進行任何新工程，包括搭建任何臨時構築物，均須根據《建築物條例》正式提出申請，以待批准。由於申請地點並非毗連一條至少闊 4.5 米的街道，亦不能從該街道直達，因此須在提交建築圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第 5 及第 19(3)條釐定通道及發展密度；以及
- (k) 留意食物環境衛生署署長的意見，即有關土地產生的廢物視為行業廢物，而任何廢物，包括行業廢物及拆建廢物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。

117. 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，批准申請編號 A/YL-NSW/215。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為一年，由二零一二年八月二十二日至二零一三年八月二十一日止，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，不得於晚上七時至翌日早上七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，不得在申請地點進行切割、拆卸、清洗、維修及工場活動，包括貨櫃維修及車輛維修；
- (c) 在規劃許可有效期內，除了獲得有效牌照／登記及《道路交通條例》所界定重量不超過 5.5 公噸的私家車及輕型貨車外，所有車輛均不得在申請地點停泊或存放；



- (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，《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(包括貨櫃拖頭／拖架)不得在申請地點停泊／存放；
- (e) 把申請地點的出入口後移六米；
- (f) 在規劃許可有效期內，申請地點的現有圍欄必須時刻妥為保養；
- (g) 在規劃許可有效期內，申請地點的現有樹木必須時刻妥為護理；
- (h) 在規劃許可有效期內，現有排水設施必須時刻妥為保養；
- (i) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即二零一二年十一月二十一日或之前)提交現有排水設施的狀況記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即二零一三年二月二十一日或之前)提交及落實泊車平面圖，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (k) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即二零一三年二月二十一日或之前)提交及落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)、(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；
- (m) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

- (n) 在規劃許可的有效期屆滿後，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。

118. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 批給為期一年的規劃許可有效期，是為讓申請人繼續物色合適的地點搬遷，以及監察申請地點的情況；
- (b) 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；
- (c) 涌業路由香港駕駛學院管理及保養，申請人須解決與使用涌業路有關的任何問題；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即進入申請地點須經過毗連地點(申請編號 A/YL-NSW/214)。元朗地政處不會為該路徑進行維修保養工程，也不保證給予通行權。該處已批准第 115 約地段第 1212 號 A 分段第 2 小分段及第 1212 號 A 分段第 3 小分段的短期豁免書申請，以作貨櫃車拖頭／拖架及私家車停泊的附屬用途，准許覆蓋面積約為 130 平方米，並會附加條款和條件，包括繳付費用。相關地段擁有人仍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納入規範。地政總署會以業主的身分全權酌情考慮有關申請，申請如獲批准，地政總署或會附加條款和條件，包括繳付地價或費用；
- (e) 留意環境保護署署長的意見，即申請地點內有停泊其他類型的車輛，例如貨櫃車。申請地點須用作私家車停車場，並妥為管理，避免對附近地區的環境造成負面影響；
- (f) 留意運輸署署長的意見，即私家車、整體式貨車及掛接式貨車的泊車位尺寸應分別為 5 米×2.5 米、12 米×3.5 米及 16 米×3.5 米，而通道的最小闊度

應分別為 6 米、10 米及 16 米。申請人應提交附尺寸的泊車平面圖，以供批核；

- (g) 留意漁農自然護理署署長的意見，即須避免干擾附近的魚塘；
- (h) 留意消防處處長的意見，即申請人就擬議構築物制定消防裝置建議時，須參照以下資料：對於整體樓面面積少於 230 平方米並有緊急車輛通道通往構築物外 30 米範圍的其他貯物場、開放式棚架或密封構築物，須按佔用性質提供手提式人手操作的認可工具，並在圖則上清楚顯示。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質。擬議消防裝置的安裝位置亦須在平面圖上清楚註明。倘申請人擬申請豁免設置消防處處長規定的某些消防裝置，須提出理據予消防處考慮；
- (i) 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是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所得的圖則，倘若申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，而申請地點位於規劃署編製的《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，申請人須先諮詢供電商及與供電商作出安排。申請人及／或其承辦商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商改變地下電纜的走線，使之遠離擬議構築物。申請人及其顧問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》訂定的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；
- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給規劃許可，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。此外，須根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條設有緊急車輛通道。倘申請人擬進行任何新工

程，包括搭建任何臨時構築物，均須根據《建築物條例》正式提出申請，以待批准。由於申請地點並非毗連一條至少闊 4.5 米的街道，亦不能從街道直達，因此須在提交建築圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第 5 及第 19(3)條釐定通道及發展密度；以及

- (k) 留意食物環境衛生署署長的意見，即有關土地產生的廢物視為行業廢物，而任何廢物，包括行業廢物及拆建廢物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。

## 議程項目 28

### 第 16 條申請

#### [公開會議]

A/YL-KTN/378 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗錦田下高埔村第 103 約地段第 215 號 C 分段、第 264 號 B 分段餘段(部分)、第 266 號 A 分段(部分)、第 266 號餘段(部分)、第 267 號、第 268 號、第 269 號 B 分段餘段(部分)、第 269 號 B 分段第 2 小分段餘段(部分)、第 270 號(部分)、第 271 號(部分)、第 272 號、第 275 號、第 277 號(部分)及第 295 號(部分)和毗連政府土地進行住宅發展(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/378A 號)

---

119. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)轄下一家附屬公司提出，而雅邦規劃設計有限公司是這宗申請的顧問之一。符展成先生和黎慧雯女士就此議項申報利益，表示他們目前與新鴻基公司及雅邦規劃設計有限公司有業務往來。由於此議項是關於延期考慮申請，小組委員會同意符先生和黎女士可留在席上。

120. 秘書報告，申請人於二零一二年七月三十一日要求城規會再延期兩個月才就這宗申請作出決定，讓申請人有足夠時間回應在二零一二年七月收到的政府部門最新意見。

121. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內，提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人再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 29

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/387 擬在劃為「農業」地帶的元朗八鄉  
大江埔村第 109 約地段第 933 號餘段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTN/387 號)

---

### 簡介和提問部分

122. 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 段及附錄 IV；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局沒有收到公眾的意見，而元朗民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及

(e) 規劃署的意見——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) 擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，此地帶的規劃意向主要是保存和保護良好的農地／農場／漁塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (ii) 這宗申請不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為長江村的「鄉村式發展」地帶可用作未來發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求。根據地政總署元朗地政專員的資料，長江村未處理的小型屋宇申請數目及未來 10 年需求的小型屋宇數目預計為 26 幢，相等於約 0.65 公頃土地，而該村的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地仍有約 4.47 公頃，相等於約 178 幅小型屋宇用地。由於長江村的「鄉村式發展」地帶內有足夠的土地應付該村預計的小型屋宇需求，故此現在這宗申請不值得從寬考慮。申請人聲稱是河背村的原居村民；以及
- (iii) 雖然地政總署元朗地政專員表示只要大江埔村的村民認為這宗申請可以接受，即使申請人是河背村原居村民，元朗地政處也會考慮其跨村興建小型屋宇的申請，但申請人沒有在申請書內證明何以八鄉內劃為「鄉村式發展」地帶的地方(包括長江村及河背村的「鄉村式發展」地帶)沒有合適的地點可用來作擬議的發展。雖然在同一「農業」地帶內鄰近大江埔申請地點的地方有 11 宗小型屋宇申請(編號 A/YL-KTN/217、257、269、296、297、298、310、358、359、360、361 及 380)獲批給許可，但其中由大

江埔原居村民提出的編號 A/YL-KTN/217 及 257 兩宗申請獲批准，是因為前者的申請地點先前曾有申請獲批給規劃許可，而後者的申請地點，根據契約，則是屋地。至於另外那九宗同類申請獲批准，則是因為考慮到申請人都是大江埔村(一八九八年後的認可鄉村)的原居村民，而據地政總署元朗地政專員表示，在現行的土地政策下，他們只可在大江埔村的「鄉村範圍」內興建小型屋宇，在其他鄉村建屋則不行。

123. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

124. 主席從文件的圖 A-2 留意到申請地點所在的「農業」地帶內已建有若干幢小型屋宇和構築物。何劍琴女士表示，文件的圖 A-2 所示的地方是大江埔，該村是一八九八年後的認可鄉村。據地政總署元朗地政專員表示，一八九八年後的認可鄉村的原居村民只可在本身所屬鄉村的「鄉村範圍」內興建小型屋宇，在其他鄉村(即「跨村」)建屋則不行。故此，大江埔的原居村民可在有關的「農業」地帶內屬大江埔「鄉村範圍」的那部分地方興建小型屋宇。秘書補充，那些位於該「農業」地帶的小型屋宇很可能是在該區的法定城市規劃圖則公布前獲批給許可及建成的。

125. 一名委員詢問，自稱是河背村原居村民的申請人是否也可在該「農業」地帶興建小型屋宇，就如周圍所建的小型屋宇一樣。何劍琴女士回答說，據她從元朗地政專員所得的資料，倘河背村原居村民申請跨村興建小型屋宇，只要擬議建屋地點位於同一鄉(就這宗個案而言，所指的是八鄉)，元朗地政處也會考慮他們的申請。這次申請的地點位於大江埔，正是在八鄉內。

126. 林嘉芬女士表示，除非有區內人士提出反對意見，否則元朗地政專員也準備考慮這宗涉及申請地點「跨村」的小型屋宇申請。秘書指出，建議拒絕這宗申請是因為長江村的「鄉村式發展」地帶內仍有足夠的土地用來發展小型屋宇，但申請人

未有在申請書內說明何以在該「鄉村式發展」地帶找不到合適的地點發展擬議的小型屋宇。

127. 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) 擬議的發展不符合分區計劃大綱圖上「農業」地帶的規劃意向，此地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／漁塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並沒有提出有力的規劃理據，支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 這宗申請不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為長江村的「鄉村式發展」地帶內的土地不缺，足以應付預測該村日後對小型屋宇的需求。申請人在申請書內沒有證明何以劃為「鄉村式發展」地帶的地方沒有合適的地點可用來作擬議的發展。

### 議程項目 30

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/571      在劃為「農業」及「鄉村式發展」地帶的  
元朗錦田田心新村第 106 約  
地段第 390 號餘段(部分)  
闢設臨時公眾停車場(私家車及客貨車)  
(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/571 號)

---

簡介和提問部分



128. 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) 擬闢設的臨時公眾停車場(私家車及客貨車)，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；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無接獲公眾的意見，而元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署認為申請的臨時用途可予容忍三年。

129. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

130. 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，至二零一五年八月十日止，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，不得於晚上九時至早上七時三十分在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》獲發有效牌照的車輛在申請地點停泊／存放；
- (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 公噸的中型或重型貨車或貨櫃車

拖架／拖頭在申請地點停泊／存放／或進出申請地點；

- (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，訂明不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車或貨櫃車拖架／拖頭在申請地點停泊／存放／或進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行拆件、保養、修理、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，車輛不得倒車進出申請地點；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須經常維修保養申請地點與公共道路之間的車輛通道／車輛進出口通道；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須經常護理申請地點現有的所有樹木和為美化環境而栽種的植物；
- (i) 在規劃許可有效期內，必須經常維修保養申請地點現有的排水設施；
- (j) 在規劃許可有效期內，必須經常維修保養申請地點現有的邊界圍牆／圍欄；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年二月十日或之前)，提交現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年二月十日或之前)，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；
- (m) 就上文(k)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年五月十日或之前)，設置消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (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)、(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(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) 在這項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。

131. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決這項發展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，所涉及的私人土地包括根據集體政府租契持有的舊批農地，有關租契載有限制條款，規定事先未經政府批准，不得搭建構築物。元朗地政處從沒有批准搭建所指的構築物。申請地點須由錦上路經政府土地才能直達。地政總署不會為該政府土地進行維修保養工程，亦不保證會給予通行權。有關地段的擁有人須向地政總署提出申請，請准在申請地點搭建構築物或把申請地點的違例事項納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，倘予批准，可能會附加條款和條件，包括規定申請人繳付地價或費用；
- (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滋擾；

- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，路政署不負責維修保養任何連接申請地點與錦上路的現有車輛通道；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，現有的排水設施應保持良好狀況，有關發展不應對毗鄰地區的排水情況造成任何不良的影響；
- (g) 留意消防處處長的意見，以擬議構築物的設計／性質，預計須設置消防裝置。因此，申請人須把載有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。申請人為擬議構築物擬備消防裝置建議時須留意，凡總樓面面積少於 230 平方米並設有緊急車輛通道通往構築物外 30 米範圍的其他貯物場、開放式屋棚或密封式構築物，一律須根據佔用性質，提供認可的人手操作手提器具，而有關器具亦須在圖則上清楚標示。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；
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，該署沒有任何記錄顯示建築事務監督曾批准現時在申請地點的構築物。那些現時在已批租土地上的構築物若是未經屋宇署批准而搭建的，根據《建築物條例》，乃屬違例構築物，不得指定作這宗申請獲批准的用途。申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括用作地盤辦公室、守衛室、洗手間和貯物室的臨時建築物)，必須先取得建築事務監督的許可和同意，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。如有需要，建築事務監督可根據屋宇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現有的建築工程或違反《建築物條例》的違例建築工程。申請人亦須根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條的規定，在申請地點關設緊急車輛通道；以及

- (i) 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)，申請人便須採取一些措施，其一是，若請地點位於規劃署編訂的《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，申請人須先諮詢供電商及與供電商作出安排。此外，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，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使電纜遠離擬建的構築物。另外，申請人及其承建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》。

### 議程項目 31

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/572 擬在劃為「其他指定用途」註明  
「鄉郊用途」地帶的  
元朗錦田第 106 約地段第 456 號  
臨時露天存放建築材料、建築機械及  
汽車零件(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/572 號)

---

#### 簡介和提問部分

132. 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、建築機械及汽車零件(為期三年)；

- (c) 政府部門的意見——相關政府部門的意見載於文件第 10 段和附錄 IV。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃角度而言對申請頗有保留，因為據發現申請地點已清除先前的植物和林地樹木並已鋪築地面。雖然預料擬議發展不會對景觀資源造成更大的影響，但如申請用途獲得批准，將會鼓勵更多人清理區內植物，令「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶內餘下的林地樹木羣進一步受破壞。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點北面和附近有易受影響的用途，即現有住宅構築物(最接近的約在 15 米外)，預料有關發展會對環境造成滋擾；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲一份由一名元朗區議員提交的公眾意見書，表示擬議發展使用的重型車輛會導致錦上路交通擠塞，對居民造成負面影響。元朗民政事務專員沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，不支持這宗申請。擬議發展不符合「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向，即保留鄉郊地區的特色。擬議發展涉及使用不超過 24 公噸的重型貨車，與申請地點旁邊及附近的民居及農業活動不相協調。申請地點北面和附近有一些民居／住宅構築物，最接近的約在 15 米外。申請書內沒有提供充分的規劃理據，以支持偏離地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。這宗申請不符合城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」頒布的規劃指引編號 13E(城規會規劃指引編號 13E)，因為申請地點先前沒有露天貯物用途獲批給許可，而且現有及已獲批給許可的露天貯物用途應局限於第 3 類地區，進一步的繁衍不可接受。此外，環保署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境就申請提出負面意見。由於申請人未能證明擬議發展不會對附近地區的環境、景觀及排水造成負面影響，這宗申請不應獲得從寬考慮。

133. 委員沒有就申請提出問題。

#### 商議部分

134. 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 段所載的拒絕理由，並認為有關理由恰當。有關理由如下：

- (a) 擬議發展不符合「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向，即保留鄉郊地區的特色。與鄉郊景觀互相協調的用途或發展，例如靜態康樂用途和多項鄉郊用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准，以改善區內環境，或配合地方社區的需要。申請書內沒有提供充分的規劃理據，以支持偏離地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請不符合城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」頒布的規劃指引編號 13E(城規會規劃指引編號 13E)，因為擬議發展與申請地點旁邊和附近的民居(最接近的約在 15 米外)及農業活動不相協調；申請地點先前沒有獲批給許可；以及有關政府部門提出負面意見；
- (c) 申請人未能證明擬議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「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶內的同類用途立下不良先例，使這類用途在地帶內擴散。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 32**

**第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-KTS/573 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗錦田第 106 約地段第 1324 號(部分)、第 1325 號 A 分段(部分)、第 1325 號 B 至 E 分段(部分)及第 1326 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時社區可循環再造物料回收中心(包括塑膠、紙張及金屬)連附屬辦公室及貯物室(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/573 號)

---

135. 秘書報告，申請人於二零一二年七月十六日要求城規會延期兩個月才就這宗申請作出決定，以便申請人在城規會考慮其申請前，有多些時間清理申請地點。

136. 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清理申請地點，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 33**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/305 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗大棠大樹下東路第 116 約地段第 4070 號餘段(部分)、第 4071 號、第 4072 號、第 4073 號、第 4074 號、第 4075 號、第 4076 號餘段(部分)、第 4087 號、第 4090 號及第 4091 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時貨倉存放展覽用品(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TT/305 號)

---

簡介和提問部分

137. 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展覽用品，為期三年；

[霍偉棟博士此時離席。]

- (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，因為申請地點東鄰、南鄰及附近一帶均有易受影響的住宅用途，預料環境會受到滋擾；
- (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，分別提出噪音滋擾、消防安全及交通方面的理由。元朗民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署並不支持這宗申請。擬議的發展不符合「住宅

(丁類)」地帶的規劃意向，並與附近的土地用途不相協調，因為申請地點東鄰、南鄰及西面過了大樹下東路的地方主要是住宅。雖然該地點附近也有貨倉、露天貯物場及工場，但大部分均涉嫌是違例發展，規劃事務監督可對之採取執行管制行動。環保署署長不支持這宗申請，因為申請地點東鄰、南鄰及附近一帶均有易受影響的住宅用途，預料環境會受到滋擾。在同一「住宅(丁類)」地帶內，先前也沒有同類申請獲得批准，若批准這宗申請，會立下不良先例，鼓勵其他人提出在該「住宅(丁類)」地帶作貯物／貨倉用途的同類申請，累積影響所及，會令該區整體的環境質素下降。此外，當局亦收到兩份公眾意見書，分別以噪音、交通及消防安全方面的理由反對這宗申請；

138. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

139. 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) 這項發展不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，此地帶的規劃意向主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物。申請人沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 這項發展會對申請地點東鄰、南鄰和附近一帶的住宅用途造成不良的環境影響；以及
- (c) 批准這宗申請，會為該「住宅(丁類)」地帶內的申請立下不良先例。倘這些申請均獲批准，累積影響所及，會令該區整體的環境質素下降。

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/599 在劃為「住宅(乙類)1」地帶的  
元朗唐人新村第121約地段第555號餘段  
闢設臨時宗教機構(帳篷作聚會)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/YL-TYST/599號)

---

簡介和提問部分

140. 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) 臨時宗教機構(帳篷作聚會)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見詳載於文件第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、東北鄰及附近一帶都有易受影響的住宅用途，預料環境會受到滋擾；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局沒有收到公眾的意見，而元朗民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第11段所作的評估，規劃署認為申請的臨時用途可予容忍三年。雖然環保署署長表示申請地點附近有易受影響的用途，預料環境會受到滋擾，所以不支持這宗申請，但規劃署建議在規劃許可加入附帶條件，禁止使用擴音系統及在申請地點焚燒物品，以盡量紓減對環境可能造成的影響。

141. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

142. 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，至二零一五年八月十日止，並須附加以下條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點使用廣播系統、手提揚聲器或任何形式的擴音系統；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點焚燒物品；
- (c) 在規劃許可有效期內，須經常護理申請地點現有的植物；
- (d) 在規劃許可有效期內，須經常維修保養申請地點現有的圍欄；
- (e) 在規劃許可有效期內，須經常維修保養申請地點現有的排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一二年十一月十日或之前)，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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一二年十一月十日或之前)，提交滅火水源和消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年二月十日或之前)，落實滅火水源和消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

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

143. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 設定較短的規劃許可附帶條件履行期限，是為了監察申請人履行有關條件的進度；
- (c) 申請人倘未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可再被撤銷，其再提出的申請未必會獲從寬考慮；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，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事項納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，倘予批准，或會附加條款和條件，包括規定申請人繳付地價或費用。此外，申請地點須經一條由唐人新村路伸延出來的非正式路徑才能到達，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，亦不保證申請人會有通行權；
- (e) 留意運輸署署長的意見，申請人須向地政監督查核通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；

- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，路政署不負責維修保養任何連接申請地點與唐人新村路的通道；
- (g) 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；
- (h) 留意消防處處長的意見，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。在申請地點關設的緊急車輛通道，必須符合當局根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條發出的《2011 年建築物消防安全守則》D 部第 6 節所訂標準；
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，申請地點現有的兩個構築物涉及兩項根據《建築物條例》第 24 條發出的清拆令(編號 CWP/S1/101185/10/NT(針對用作聚會的現有帳篷)及 CWP/S1/100121/12/NT(針對用作廚房和貯物的現有構築物))，這兩項清拆令是屋宇署分別於二零一零年十二月十八及二零一二年三月二十八日向有關的擁有人發出的。由於這兩項清拆令仍未遵行，屋宇署會繼續就此採取適當的行動；
- (j) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。若申請地點位於規劃署編訂的《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，申請人須先諮詢供電商，並與供電商作出安排。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，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使電纜遠離擬建的構築物。申請人及其承建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) 留意食物環境衛生署署長的意見，倘在申請地點的廚房經營食物業，須領取該署簽發的牌照。申請人亦須避免對環境造成滋擾，影響公眾。

### 議程項目 35

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/600 擬在劃為「工業」地帶的元朗新起村街 11 號第 121 約地段第 1996 號略為放寬 15 米的建築物高度限制至 17 米，以作准許的工業用途(未另有列明者)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/600 號)

---

144. 秘書報告，申請人於二零一二年七月二十三日要求城規會延期六個星期才就這宗申請作出決定，以便申請人有更多時間回應運輸署就這宗申請提出的意見。

145. 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六個星期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 36

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/601 在劃為「未決定用途」地帶的元朗第 119 約地段第 1232 號及毗連政府土地  
作臨時工業用途(幕牆檢測中心)(為期一年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/601 號)

---

### 簡介和提問部分

146. 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) 臨時工業用途(幕牆檢測中心)，為期一年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段及附錄 III。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住宅構築物，預料環境會受到滋擾；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局沒有收到公眾的意見，而元朗民政事務專員也沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——這項發展與周邊地區並非不相協調，亦不違反「未決定用途」地帶的規劃意向。因此，根據文件第 11 段所作的評估，規劃署認為申請的臨時用途可予容忍一年。雖然環保署署長因為申請地點附近有易受影響的設施，預料環境會受到滋擾，所以不支持這宗申請，但當局已建議在規劃許可加入附帶條件，限制作業時間及禁止使用重型車輛，藉此紓減對環境可能造成的影響。

147. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

148. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為一年，至二零一三年八月十日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至早上九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) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 24 公噸的重型貨車及貨櫃車拖頭／拖架在申請地點作業；
- (d) 在規劃許可有效期內，須經常維修保養申請地點現有的排水設施；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一二年十一月十日或之前)，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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年二月十日或之前)，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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年二月十日或之前)，提交並落實消防裝置建議，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；
- (h) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (i) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 在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。

149. 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項發展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，事先未獲元朗地政處批准，不得搭建構築物。該署沒有批准在申請地點搭建任何構築物，包括鋼架及作貯物室用途的構築物，亦沒有批准佔用申請地點內的政府土地。申請地點須經一條非正式的鄉村路徑進入，該路徑位於由公庵路延伸出來的政府土地及其他私人土地上，元朗地政處不會維修保養該路徑，亦不保證申請人會有通行權。相關地段的擁有人和政府土地的佔用人仍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納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，倘予批准，或會附加條款和條件，包括規定申請人繳付地價或費用；
- (c) 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；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，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，以及路政署不會負責維修保養任何連接申請地點和公庵路的通道；
- (e) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，雖然申請人就現在這宗申請提交了「樹木的近期照片」，但這批照片與先前那宗已獲批准的申請所附載的照片相同。申請人應提交的是樹木的最新照片，並且要註明拍攝日期。此外，由於臨時構築物的布局有所改動，申請地點東北邊界看來有地方栽種一些植物來美化環境；

- (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情況造成任何負面影響；
- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請地點附近水管的水流未達滅火所需的標準；
- (i) 留意消防處處長就擬備消防裝置建議的規定提出的意見，有關意見載於文件附錄 III；
- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，該署可根據《建築物條例》第 24 條，對申請地點上的違例構築物採取行動。此外，批給這項規劃許可，不應視作該署容忍申請地點上任何違反《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，屋宇署可根據該條例或其他成文法則採取適當的行動對付。用作辦公室及貯物室的貨櫃均屬臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。根據《建築物條例》，若擬進行任何新的工程，包括搭建臨時構築物，必須正式提出申請，以待審批。根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，倘若申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，須在提交建築圖則階段釐定發展密度。根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條，申請地點亦須設有緊急車輛通道；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，倘申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，而申請地點位於《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，則申請人須先諮詢供電商及與供電商作出安排。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，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使電纜遠離擬建的構築物。申請人及其承建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》。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗簡國治先生、黎定國先生、馮智文先生及何劍琴女士出席會議，解答委員的提問。簡先生、黎先生、馮先生及何女士此時離席。]

### 議程項目 37

#### 其他事項

150. 餘無別事，會議於下午五時四十五分結束。