

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會  
二零一三年五月二十四日下午二時三十分舉行的  
第 488 次會議記錄

---

出席者

規劃署署長  
凌嘉勤先生

主席

馬錦華先生

副主席

陳漢雲教授

劉智鵬博士

馬詠璋女士

鄒桂昌教授

霍偉棟博士

黃令衡先生

黎慧雯女士

李美辰女士

梁慶豐先生

陳福祥先生

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

環境保護署助理署長(環境評估)  
鄧建輝先生

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

邱榮光博士

符展成先生

**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  
陳偉霖先生

### 議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一三年五月三日第 487 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」)二零一三年五月三日第 487 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。

### 沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區錢敏儀女士、陳冠昌先生、劉志庭先生及陸國安先生此時獲邀到席上。]

[陳漢雲教授及李美辰女士此時到席。]

### 議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/338 擬在劃為「綠化地帶」的上水古洞南田心村  
第 98 約地段第 624 號進行填土(約 0.2 至 1.2 米深)  
以作農業用途及興建兩個農地住用構築物  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KTS/338A 號)

---

### 簡介和提問部分

3. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區錢敏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) 進行填土(約 0.2 至 1.2 米深)以作農業用途及興建兩個農地住用構築物的建議；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段，當中要點列述如下；
  - (i) 運輸署署長在現階段無法支持這宗申請。申請地點佔地 607 平方米，面積頗大，所要運送的填土物料甚多，所以往來的建築車輛流量可能會很大。根據申請人提供的有關擬議填土物料的運送安排的資料，申請人非常依賴申請地點北面現有的鄉村路徑古洞南路，但該路徑狹窄，闊度只有約 2.3 至 5 米。申請人須向地政監督查核將會佔用的該道路／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；
  - (ii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境雖然表示，他原則上不反對有關的農業用途，因為農業用途在「綠化地帶」內是准許的，但從景觀規劃角度而言，他對這宗申請有所保留。據他於二零一三年一月二十四日實地視察時所見，申請地點及毗連地方的植物已被清除，更有一大片地方填了不適宜用於種植農作物的被掘出泥土和碎片。由於申請人沒有提供資料，說明將使用哪類泥土，以及土地填平後會如何處理，他無法完全確定對申請地點景觀可能造成的影響。申請人亦沒有提供資料，說明兩個兩層高的農地住用構築物的建造工程及進行建造工程時所用的通道

的詳情，所以他無法確定這項發展對申請地點及附近一帶可能造成的影響。此外，該兩個農地住用構築物亦會佔去擬作農業用途的申請地點一大部分的地方。倘城規會批准這宗申請，他認為在規劃許可附加美化環境的條件，會不切實際；

(iii) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示，申請人聲稱作農業用途的填土物料必須適宜種植農作物。只要申請進行擬議填土工程的真正目的是為作農業用途，從農業發展和自然保育角度而言，他對這宗申請沒有很大意見。據他最近於二零一三年四月十五日視察時所見，申請地點和毗連的地方均填了石頭和黃色泥土，並且蓋了一塊白色不織布。他相信有關的填土工程並非為耕作而進行，因為所用的填土物料含有大量石頭，會損毀農耕機器／工具。除非清走這些石頭，否則申請地點不適宜種植農作物。由於在申請地點所見到的是這類填土物料，他認為在申請地點進行填土，目的並非為作農業用途。他沒有記錄顯示申請人是農民，而申請人亦沒有提供資料，證明在申請地點種植農作物，必定要進行擬議的填土工程。此外，申請人也沒有提供資料，說明用作填土的是哪類泥土。他擔心申請地點會被這些不適宜用於耕作的填土物料進一步破壞；以及

(iv) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示曾於二零一二年十二月和二零一三年一月收到兩宗有關挖土及填土工程的投訴；

(d) 在法定公布期的首三個星期內，當局共收到 23 份公眾意見書，分別由一名北區區議員、世界自然基金會香港分會、創建香港、嘉道理農場暨植物園公司、一名古洞村村民和 18 名市民提交。該名北區區議員表示「對這宗申請沒有意見」，另有一名市民支持這宗申請，因為申請地點已作農業用途；這

宗申請可鼓勵農耕活動；有必要進行填土，以及興建兩個農舍存放農耕工具。其他提意見人反對這宗申請／對這宗申請表示關注，理由是擬議的發展與該區的特色不協調，亦不符合應堅守的「綠化地帶」的規劃意向；申請地點曾經進行／懷疑曾進行清除植物／砍伐樹木和違例的填土、地盤平整及挖土工程；申請地點原有的生境(即沼澤／季節性濕地)應具潛在的生態重要性；申請地點的自然環境和生態價值已受破壞；倘批准這宗申請，會為該區「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例；沒有絕對需要進行填土工程和興建農地住用構築物，因為這個根本不是真正的農業項目；申請地點缺乏基礎設施(例如道路和排污系統)配合農業活動和生活起居，往來的泥頭車亦會令該狹窄的鄉村路徑不勝負荷；進行填土工程會導致低窪地區出現水浸和泥石流；填土物料會污染鄰近的水體；申請人沒有評估工程對低窪地區的影響；以及這宗申請採取了「先破壞」的手法，應該予以拒絕，讓公眾知道此種手法並無幫助，不會令其申請獲得批准。

(e) 北區民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及

(f) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請，有關評估撮錄如下：

(i) 根據有關的分區計劃大綱圖的《註釋》，「農業用途」及「農地住用構築物」在「綠化地帶」內是經常准許的。不過，若要進行任何填土工程，包括為改作第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所載的經常准許的用途或發展而進行者，必須取得城規會的規劃許可；

(ii) 「綠化地帶」的規劃意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發

展。根據有關「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(城規會規劃指引編號 10)，在「綠化地帶」內的任何發展不得廣泛砍伐現有天然樹木，影響現有天然景致，也不得影響區內的排水或令水浸情況惡化；

- (iii) 二零一二年九月的航攝照片(文件的圖 A-3)顯示，申請地點原本是長滿天然植物的綠化地區。不過，該處和附近一帶有廣泛地方的植物已被清除，又進行了填土／挖土工程。有關的挖土工程乃屬違例發展，而現在這宗申請是「先破壞，後建設」的個案，所以評審這宗申請時應考慮這個背景和申請地點其他特有情況。申請地點附近也疑有違例填土／挖土工程，倘批准這宗申請，對附近這些地區或有影響；
- (iv) 據規劃署和漁護署署長視察時所見，申請地點及毗連的地方的天然植物已被清除，整個範圍都填了石頭和黃色泥土，個別位置有青草。從發現的填土物料看來，漁護署署長認為除非清走當中會損毀農耕機器／工具的石頭，否則申請地點不適宜種植農作物。由於申請人沒有提供資料，說明擬用於申請的填土工程的是哪類泥土，所以漁護署署長擔心申請地點會被這些不適宜用於耕作的填土物料進一步破壞。此外，他沒有記錄顯示申請人是農民，而申請人亦沒有提供資料，說明在申請地點種植的是哪類農作物，所以根本沒有充分理據證明進行擬議填土工程的真正目的是為作農業用途；
- (v) 申請地點周邊是休耕農地、荒地、有植被的斜坡區及一些住用構築物(文件的圖 A-2)，一派鄉郊風貌。雖然擬議的農業用途和供兩名農夫居住的兩個農地住用構築物與周邊這

些土地用途並非不協調，但申請人沒有提供資料，說明將使用哪類泥土，以及擬在申請地點種植的是哪類農作物。此外，申請人也沒有提供資料，說明兩個農地住用構築物的建造工程和進行建造工程時所用的通道的詳情。由於無法確定這項發展對申請地點及附近一帶的景觀可能造成的影響，所以規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留；

- (vi) 運輸署署長認為所要運送的填土物料數量甚多，往來的建築車輛流量可能會很大，而且申請人非常依賴現有的鄉村路徑古洞南路進行擬議的填土工程，但該路狹窄，闊度只有約 2.3 至 5 米，所以不支持擬議的發展。關於這方面，申請人未能證明擬議的發展不會對附近地區的交通造成嚴重負面影響；
- (vii) 古洞南地區沒有涉及填土工程的同類申請，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。倘這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會令該區整體的環境質素下降，對附近地區的交通和景觀亦會造成不良影響；以及
- (viii) 雖然北區民政事務處沒有收到區內人士的反對意見，但有公眾意見反對這宗申請，主要是基於土地用途不協調、交通、環境和排水的理由，以及申請人企圖以「先破壞」的手法博取當局批准其申請。此外，環保署署長亦於二零一二年十二月和二零一三年一月收到兩宗投訴，指申請地點有挖土及填土工程。

4. 錢敏儀女士回應主席的詢問時說，在申請地點進行的挖土工程未獲城規會的規劃許可，所以屬違例發展。因此，規劃署總城市規劃師／中央執行管制及檢控於二零一三年一月三十一日在申請地點張貼警告信。二零一三年三月十四日，規劃署

總城市規劃師／中央執行管制及檢控發現申請地點的挖土工程已經中止。二零一三年五月九日，申請地點的部分地方已長了草。

#### 商議部分

5. 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。有關的理由是：

- (a) 擬議的發展不符合有關「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(城規會規劃指引編號 10)，因為根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展，而城規會只在特殊的情況下，才考慮填土工程的申請，而且有關申請必須具備有力規劃理據支持。申請書內沒有足夠資料證明進行擬議填土工程的真正目的是為作農業用途；
- (b) 申請地點有廣泛地方的現有天然植物被清除，亦曾有填土工程進行，影響現有的天然景觀。申請人未能證明擬議的發展不會對附近地區的交通和景觀造成負面影響；以及
- (c) 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。倘這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會令該區整體的環境質素下降，對附近地區的交通和景觀亦會造成負面影響。

#### 議程項目 4

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/418 在劃為「農業」地帶的沙頭角公路馬尾下段  
第 46 約地段第 10 號(部分)及第 11 號餘段(部分)  
臨時露天存放建築物料(鋼筋)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TKL/418B 號)

---

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 有關臨時露天存放建築物料(鋼筋)三年的申請；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段，當中要點概述如下：
  - (i) 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，預計環境會受到滋擾；
  - (ii) 從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請。雖然申請地點目前用作露天貯物，但其復耕潛力高；
  - (iii) 渠務署總工程師／新界北對這宗規劃申請有所保留，因為即使排水管現有的排水量已由顧問檢核，但現時在河道填土會阻礙水流，引致附近的公共道路和私人地段水浸；以及
  - (iv) 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所保留。就他最近實地視察時所見，申請地點已鋪上硬地面以存放鋼筋，並沒有樹木和植物，只有一些樹木零星散布在申請地點周圍，但根據二零一一年拍下的航攝照片和申請地點位置圖，當年該處四周均為農地。申請地點周圍富鄉郊景觀特色，主要有農地和村屋。雖然擬議的用途預期不會嚴重干擾現有的景觀資源，但卻與周圍環境格格不入，若批准擬議的發展，或會立下不良先例，使更多露天

貯物場在區內擴散，損及周圍的鄉郊景觀特色。

- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內收到四份公眾意見書，其中一名提意見人為一名北區區議員，表示支持這宗申請，因為擬議的發展可滿足有關村民的需要。其餘三份意見書分別由沙頭角區鄉事委員會主席、大塘環境關注組及大塘湖居民代表提交，他們均反對這宗申請，理由和以下第 6(e)段所述的相似；
- (e) 北區民政事務專員收到區內人士的反對／意見。粉嶺區鄉事委員會主席、橫山腳原居民代表、大塘湖居民代表、嶺咀居民代表、沙頭角區鄉事委員會、大塘環境關注組代表、一名白田新村居民及一些市民均反對這宗申請，理由是擬議的用途會影響交通、造成噪音和污染水質，影響附近的居民，而且申請地點的擁有人未曾取得有效的規劃許可，已在五個月前開始在申請地點存放鋼筋，若批准這宗申請，容許把有關地點由農業用途改作貨倉之用，會立下不良先例。該名提交公眾意見書的北區區議員和嶺咀原居民代表表示支持這宗申請，而橫山腳居民代表、馬尾下的原居民代表和居民代表則對這宗申請沒有意見。另外，也有意見認為城規會應審慎考慮這宗申請，因為有關地點如作貯物用途，便要有大量車輛往來運載物料，引致交通擠塞，而沙頭角公路又是該區的主要公路；以及
- (f) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請，有關評估撮錄如下：
  - (i) 根據城規會於二零零八年十月十七日頒布的有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)，申請地點屬於該指引所指的第 3 類地區，而涉及該類地區的申請通常不會獲從優考慮，除非申請地點先前曾有申請獲批給規劃許可；

- (ii) 這宗申請所涉及的發展不符合「農業」地帶的規劃意向。從農業發展的角度而言，漁護署署長不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。申請人亦沒有在申請書內提出有力的規劃理據，足以要偏離「農業」地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
  
- (iii) 這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點未曾有申請獲批給規劃許可，以作類似的露天貯物用途。環保署署長不支持這宗申請，理由是申請地點附近有住用構築物，最接近的兩幢分別在申請地點以西和以南約 15 米之處(文件的圖 A-2)，預料擬議的用途會滋擾環境，影響附近居民。此外，當局亦收到區內人士基於關注環境問題而提出的反對意見，他們反對的理由是擔心交通安全和環境滋擾。此外，申請人沒有提交評估報告／建議，以證明這項發展對周邊地區的環境不會有負面影響。從景觀的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境也對這宗申請有所保留，因為申請地點周圍主要是農地和村屋，所申請的發展與周圍這種鄉郊特色格格不入，批准擬議的發展或會立下不良先例，使更多露天貯物場在區內擴散，損及周圍的鄉郊景觀特色；
  
- (iv) 該露天貯物場的出入口擬設在梧桐河上面，懷疑是非法填平一段梧桐河支流而建成的。運輸署署長對車輛進出申請地點的交通安排沒有表示意見，但渠務署總工程師／新界北對這宗規劃申請卻有保留，理由是現時在河道填土會阻礙水流，引致附近的公共道路和私人地段水浸；
  
- (v) 在一九九八至二零一零年間，有關的「農業」地帶有四宗同類申請經小組委員會／城規會考慮，其中三宗遭小組委員會拒絕／城規會駁回，理由主要包括該等申請不符合

「農業」地帶的規劃意向；當時的申請書欠缺有力的規劃理據，足以要偏離該地帶的規劃意向；資料不足以證明擬議的用途對周圍地區不會有負面影響，以及批准該等申請或會立下不良先例。唯一獲批准的申請(編號A/NE-TKL/76)，其所涉地點位於該「農業」地帶西部，於一九九八年獲批准，當時批准的理由包括申請涉及搬遷一個木料工場，該工場是因為政府收地進行排水工程而要搬遷；以及政府部門對擬議的發展沒有負面意見。由於這一部分「農業」地帶未曾有其他同類申請獲得小組委員會批准，批准現在這宗申請，會為同類申請立下不良先例，若這些申請都獲批准，累積影響所及，會使該區整體的環境質素下降；以及

- (vi) 至於所收到的公眾意見，規劃署已在上文第6(f)(iii)和(iv)段回應；

7. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

8. 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段所述的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- (a) 這項發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關的規劃意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，以及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。申請書並無提出有力的規劃理據，足以要偏離這個規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 這項發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號13E有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的規定，因為申請地點沒有申請曾獲批給規劃許可，而且有政府部門提出負面意見，亦有區內

人士反對這宗申請，申請人又無法證明有關的發展不會對周圍地區的景觀、排水和環境造成負面影響；以及

- (c) 批准這宗申請會為這一部分「農業」地帶的其他同類申請立下不良先例，若這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會令該區整體的環境質素下降。

## 議程項目 5

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LYT/508 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺簡頭村  
第 76 約地段第 1806 號 A 分段餘段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LYT/508 號)

---

9. 秘書報告，申請人於二零一三年四月三十日要求城規會延期兩個月才就這宗申請作出決定，讓其有時間修改擬議小型屋宇的布局和化糞池設計，以回應渠務署總工程師／新界北所關注的技術問題。

10. 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 6

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LT/466 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村麻布尾  
第 8 約地段第 653 號 B 分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LT/466B 號)

---

11. 秘書報告，申請人於二零一三年五月二十日要求城規會延期一個月才就這宗申請作出決定，讓其有時間準備進一步的資料，以回應環境保護署和水務署就其提交的資料所提出的問題。她續稱，申請人首次要求延期時，提交了進一步資料，包括把擬議小型屋宇的污水設施接駁至公共污水收集系統的詳情。

12. 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，小組委員會按其要求再給予一個月時間(連同先前給予的兩個月，即合共三個月)，讓其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-LT/470 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔白牛石下村第 10 約地段第 271 號 A 分段  
第 1 小分段；第 271 號 A 分段第 2 小分段；  
第 271 號 A 分段第 3 小分段及第 271 號 A 分段  
第 4 小分段興建四幢屋宇  
(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/470A 號)

---

### 簡介和提問部分

13. 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) 擬建的四幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——地政總署大埔地政專員表示，申請地點不在白牛石下村的「鄉村範圍」內，但擬興建屋宇 1 至屋宇 3 的地段有超過 50% 位於「鄉村式發展」地帶內，而興建屋宇 4 的地段(第 271 段 A 分段第 4 小分段)則只有少於 50% 位於「鄉村式發展」地帶內(見文件的圖 A-2)。因此，他不反對興建擬議的屋宇 1、屋宇 2 及屋宇 3，但不支持興建屋宇 4。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點有部分位於「農業」地帶內，該部分土地的復耕潛力高；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到七份公眾意見書，包括世界自然基金會香港分會和創建香港的意見書，以及下白牛石村原居村民、林村居民和環保團體「菇菌圓」聯署的請願信，他們都反對這宗申請，主要理由如下：
  - (i) 擬議的發展對水質和農地會有不良影響；
  - (ii) 小型屋宇的發展無限擴展，往來林村地區的車輛會增加；
  - (iii) 擬議的發展會污染附近的河溪，影響該區的生態系統和生物多樣性；以及
  - (iv) 該區缺乏泊車位和正規通道，也欠缺符合可持續發展原則的鄉村發展藍圖。
- (e) 大埔民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (f) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對在第 10 約地段第 271 號 A 分段第 1 小分段、第 271 號 A 分段第 2 小分段及第 271 號

A 分段第 3 小分段興建擬議的小型屋宇(屋宇 1、屋宇 2 及屋宇 3)，但不支持在第 10 約地段第 271 號 A 分段第 4 小分段興建擬議的屋宇 4。有關的評估撮錄如下：

- (i) 擬議發展小型屋宇的地點橫跨一個劃為「鄉村式發展」地帶(64%)和「農業」地帶(36%)的地方，而且完全位於上白牛石和下白牛石的「鄉村範圍」外，屋宇 1(第 271 號 A 分段第 1 小分段)、屋宇 2(第 271 號 A 分段第 2 分段)、屋宇 3(第 271 號 A 分段第 3 分段)及屋宇 4(第 271 號 A 分段第 4 分段)的覆蓋範圍分別有約 96%、100%、100%及 73%位於「鄉村式發展」地帶內(見文件的圖 A-2)；
- (ii) 雖然在「鄉村式發展」地帶內發展小型屋宇，是有當然權利獲准許的，但「農業」地帶的規劃意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，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。申請地點有部分位於「農業」地帶，該部分土地的復耕潛力高，因此漁護署署長不支持這宗申請；
- (iii) 這宗申請涉及在同一鄉內的跨村小型屋宇發展，申請人是水窩及黃魚灘的原居村民。根據地政總署大埔地政專員的記錄，上白牛石和下白牛石尚未處理的小型屋宇申請合共有約八宗，而預計這兩條村未來 10 年需求的小型屋宇數目為 110 幢。根據規劃署最新的估計，上白牛石和下白牛石的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地約有 4.56 公頃(或相等於約 182 幅小型屋宇用地)，足以應付未來興建小型屋宇的需求(需約 2.95 公頃土地或相等於約 118 幅小型屋宇用地)。地政總署大埔地政專員不反對興建屋宇 1、屋宇 2 及屋宇 3，但不支持興建屋宇 4，因為

屋宇 4 所在地段(第 271 號 A 分段第 4 小分段)完全位於「鄉村範圍」外，而且只有少於 50% 在「鄉村式發展」地帶內；

- (iv) 申請地點位於白牛石下「鄉村式發展」地帶的邊緣，地勢大致平緩，長滿天然植物，西面 45 米處有一些村屋，東面主要是休耕或常耕農地(見文件的圖 A-2 和圖 A-3)，擬建的小型屋宇與周圍的鄉郊環境並非不相協調。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不反對這宗申請，因為申請地點沒有重要的植物，預料擬議的發展不會對景觀資源造成負面影響；
- (v) 申請地點在集水區內，但渠務署總工程師／新界北不反對這宗申請，而該署總工程師／工程管理亦表示，根據渠務署工程項目編號 4332DS「林村谷污水收集系統工程」，申請地點附近將鋪設公共污水渠，在技術上，申請人日後可把擬建屋宇的污水渠延伸，通過毗連的私人／政府土地，接駁至公共污水收集系統。申請人於申請書內提議在「鄉村式發展」地帶內建造化糞池／滲水井系統。對於這項建議，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)和水務署總工程師／發展(2)都不表反對，因為根據《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》的規定，在「鄉村式發展」地帶可建造化糞池；
- (vi) 嚴格來說，擬建的小型屋宇並不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為有關的「鄉村式發展」地帶普遍不欠缺土地以應付發展小型屋宇的需求。不過，考慮到屋宇 1、屋宇 2 及屋宇 3 都靠近現有村落，而且各有 96%、100% 及 100% 的覆蓋範圍位於「鄉村式發展」地帶內，故可從寬考慮這三幢小型屋宇的發展。至於位於申請地點南邊的屋宇 4，由於

所在的地段第 271 號 A 分段第 4 小分段只有少於 50% 在「鄉村式發展」地帶內，加上地政總署大埔事務專員不支持興建擬議的這幢小型屋宇，所以不能同樣予以從寬考慮；以及

- (vii) 有公眾意見主要基於水質、環境、生態和交通的理由，反對這宗申請。就這幾方面而言，運輸署署長、環保署署長、渠務署總工程師／新界北和總工程師／工程管理及水務署總工程師／發展(2)對這宗申請均沒有負面意見。

14. 劉志庭先生回應一名委員的查詢時說，若擬議的小型屋宇獲准興建，規劃署會更新相關「鄉村式發展」地帶可供應付小型屋宇需求的土地面積(詳載於文件第 11.3 段)，減去獲批准建小型屋宇的土地面積。

#### 商議部分

15. 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，批准這宗申請的部分建議，即申請人僅可在第 10 約地段第 271 號 A 分段第 1 小分段、第 271 號 A 分段第 2 小分段和第 271 號 A 分段第 3 小分段興建擬議的小型屋宇(屋宇 1、屋宇 2 和屋宇 3)，但不可在第 10 約地段第 271 號 A 分段第 4 小分段興建擬議的屋宇(屋宇 4)。這項規劃許可的有效期至二零一七年五月二十四日止；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，這項許可並須附加以下條件：

- (a) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (c) 把污水排放系統接駁至公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (d) 採取保護措施，確保集水區不會受到污染或出現淤積的情況，而有關措施必須符合水務署署長或城規會的要求。

16. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 申請人須就其建議的每一個會有接駁污水管經過的私人地段提交已簽立的地役權批約，以證明在技術上和法律上，可把污水管從擬建的新界豁免管制屋宇／小型屋宇經相關的私人地段鋪設至已計劃的污水收集系統；
- (b) 留意環境保護署署長(下稱「環保署署長」)的意見：
  - (i) 申請人須按照《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》的規定，在「鄉村式發展」地帶內建造化糞池／滲水井系統，；以及
  - (ii) 待日後公共污水渠鋪設後，申請人須把擬建小型屋宇的排污設施接駁至該公共污水渠；
- (c) 留意水務署總工程師／發展 2 的意見：
  - (i) 在公共污水渠建成之前，倘獲環保署署長批准，可暫時使用化糞池及滲水井系統排放污水。獲准使用的化糞池及滲水井系統必須按照環境保護署的《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》設計和維修保養。此外，該化糞池及滲水井系統的位置須距離水道至少 30 米，並須加以適當維修保養，以及定期清理污泥。所產生的污泥必須全部運走，在集水區以外的地方處置；

- (ii) 擬設的化糞池及滲水井系統須位於申請地點和「鄉村式發展」地帶內；
  - (iii) 由於擬建的新界豁免管制屋宇／小型屋宇與最接近的水道相距不足 30 米，這些屋宇須盡可能遠離該水道；
  - (iv) 擬建的新界豁免管制屋宇／小型屋宇排出的所有污水須由設有密封接口和檢查箱的生鐵喉管或使用其他許可物料所製的喉管輸送；以及
  - (v) 為向發展項目供水，申請人或需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) 留意渠務署總工程師／新界北和總工程師／工程管理的意見：
- (i) 申請地點附近沒有公共雨水渠可供接駁。任何擬議的排水設施，無論是設於申請地點的範圍之內還是之外，都須由申請人自費建造及維修保養。在排水系統運作期間，申請人如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，亦須就所引致的申索和要求作出彌償，無須政府負責；以及
  - (ii) 根據渠務署工程項目編號 4332DS「林村谷污水收集系統工程」，白牛石下村會進行鄉村污水收集系統工程，該項工程暫定於二零一三年展開，於二零一六年／二零一七年完成，實際時間視乎徵地的進展情況而定。申請地點目前沒有公共污水收集系統可供該四

幢擬建的新界豁免管制屋宇接駁。根據目前渠務署工程項目編號 4332DS 的計劃，該處會鋪設公共污水渠。若申請人打算把擬建屋宇的污水排放至公共污水收集系統，在技術上，他們需要填高地面以配合公共污水渠的內底水平，並要自行把屋宇的污水渠伸延，經其他私人／政府土地接駁至最接近該擬設污水收集系統的接駁點。不過，這些僅是初步資料，會因應申請地點的實際情況而有所修訂；

- (e) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。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；
- (f) 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提交必需的資料，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 號所訂定的地盤平整工程豁免準則。如不獲豁免，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；
- (g) 留意路政署總工程師／新界東的意見，由林錦公路通往申請地點的通道並非由路政署維修保養；以及
- (h) 留意這項規劃許可只批給申請所涉的發展項目。倘要為擬議的發展項目闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況所需，在進行道路工程前，向城規會申請規劃許可。

17. 小組委員會決定拒絕有關在第 10 約地段第 271 號 A 分段第 4 小分段興建小型屋宇(屋宇 4)的建議。委員繼而審閱文件第 12.2(II)段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關的理由是：

- (a) 擬議的發展並不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請臨時準則」，因為有關的「鄉村式發展」地帶內仍有足夠的土地可完全應付日後發展小型屋宇的需求；以及
- (b) 申請人未能在申請書中證明為何「鄉村式發展」地帶內並無其他土地可用於擬議的發展。

[霍偉棟博士此時到席。]

## 議程項目 8

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/441      擬在劃為「綠化地帶」的大埔船灣沙欄  
第 27 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-TK/441 號)

---

### 簡介和提問部分

18. 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。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。興建擬議的小型屋宇很可能須切削斜坡／建造加高的地台和進行相關的工程，這些工程會影響四周長有天然植物的山坡。申請人沒有提供資料，說明所須進行的平整工程的規模和對現有景觀資源的潛在不良影響。批准這宗申請，會吸引更多小型屋宇申請，使這類發展侵進綠化地帶，進一步損及區內現有的景觀資

源。此外，由於有關屋宇的覆蓋範圍佔據整個申請地點，所以該處沒有空間可以栽種植物以紓緩不良影響和美化環境。在規劃許可附加美化環境的條件似乎不切實際，因此不建議附加這項條件；

- (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。其中一份意見書由沙欄的原居民代表提交，表示支持這宗申請，因為村內沒有足夠土地應付原居村民興建小型屋宇的需求。另外兩份意見書分別由創建香港和嘉道理農場暨植物園公司提交，他們反對這宗申請，理由包括申請地點草木茂生，而且位於林地的邊緣；擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向及「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」)；批准這宗申請會對「綠化地帶」造成累積的不良影響；以及區內欠缺車輛通道和停車位；
- (e) 大埔民政事務專員並沒有收到區內人士提出的反對／意見；以及
- (f) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署不支持這宗申請。有關的評估撮錄如下：
  - (i) 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；
  - (ii) 根據地政總署大埔地政專員的記錄，船灣陳屋、李屋、詹屋和沙欄尚未處理的小型屋宇申請合共有 60 宗，而預計這些鄉村未來 10 年需求的小型屋宇數目為 546 幢。根據規劃署最新的估計，船灣陳屋、李屋、詹屋和沙欄的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地約有 3.33 公頃(或相等於約 133 幅小型屋宇

用地)，而未來興建小型屋宇需約 15.15 公頃的土地(或相等於約 606 幅小型屋宇用地)，因此，該地帶的土地並不足以應付未來興建小型屋宇的需求；

- (iii) 申請地點位於沙欄的「鄉村式發展」地帶邊緣一個草木茂生的山坡下部，該處是政府土地，劃為「綠化地帶」，北鄰和西鄰的山坡長滿樹木和灌木，成了沙欄小築和沙欄村之間的綠化緩衝區。申請地點的地面水平較南面「鄉村式發展」地帶內的小型屋宇的地面水平高約 3 米。由於在申請地點興建擬議的小型屋宇和進行相關的地盤平整工程很可能須清除天然植物和切削斜坡，受影響的範圍較申請地點更廣。因此，從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請。申請人沒有提供資料，說明所須進行的平整工程的規模和對現有景觀資源的潛在不良影響；
- (iv) 雖然擬議小型屋宇的覆蓋範圍完全位於「鄉村範圍」內，而且可用於日後發展小型屋宇的土地普遍供不應求，但擬議的發展不符合「臨時準則」，因為這項發展會對鄰近地區的景觀造成不良影響。擬建的小型屋宇也不符合有關在《綠化地帶》進行發展的城規會規劃指引編號 10，因為擬議的發展和相關的地盤平整工程會影響四周的現有自然景觀。批准這宗申請，會產生鼓勵作用，綠化地帶因而會出現更多同類的小型屋宇申請，令這類發展侵進餘下那些長有天然草木的山坡，進一步降低鄰近地區的景觀質素；
- (v) 申請地點先前涉及一宗由另一人提出有關發展新界豁免管制屋宇(小型屋宇)的申請(編號 A/NE-TK/365)。小組委員會於二零一一年十二月六日拒絕了該宗申請，理由是擬議的發展並不符合「綠化地帶」的規劃意向，而

且進行擬議的發展須清除植物和進行地盤平整工程，可能對四周的自然景致造成不良影響，所以也不符合「臨時準則」及城規會規劃指引編號 10，若批准這宗申請，會立下不良先例。自該宗申請被拒絕至今，規劃情況沒有改變；

- (vi) 申請地點毗鄰一帶有四宗關於發展小型屋宇的同類申請(編號 A/NE-TK/280、306、300 及 320)(文件圖 A-2)。小組委員會分別於二零一零年三月五日及二零一零年九月二十四日批准其中編號 A/NE-TK/300 及 320 兩宗申請，該兩宗申請所涉地點的位置有部分在「鄉村式發展」地帶內，與天然山坡和現有林地邊緣有一定距離，所以對附近地區的景觀影響輕微。編號 A/NE-TK/280 及 306 兩宗申請所涉的地點則完全在「綠化地帶」內，接近陡峭的天然山坡和現有林地，分別於二零零九年九月十一日及二零一零年六月十一日經城規會覆核後駁回。至於現在這宗申請，考慮的因素應與編號 A/NE-TK/280 及 306 兩宗申請類似，因為申請地點的地面水平與兩者相若，而且同樣接近長滿樹木和灌木的陡峭天然山坡。此外，這宗申請所涉的地點是先前一宗被拒絕申請所涉的地點，由於規劃情況一直沒有改變，所以沒有充分的規劃理據要從寬考慮現在這宗申請；以及
- (vii) 有一份公眾意見書支持這宗申請，另有兩份公眾意見書表示反對，有關意見已在評審這宗申請時(所作評審載於上文)加以考慮。

19. 主席詢問文件的圖 A-3 a 中的 1 號實地照片所示的那幢興建中的屋宇的位置。劉志庭先生回應時以圖 A-2 說明，指該屋宇在申請地點的東南面，不在「綠化地帶」內。

#### 商議部分

20. 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。有關的理由是：

- (a) 擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關的規劃意向是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請人沒有在申請書內提供資料，說明要偏離這個規劃意向的理據；
- (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」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，因為進行擬議的發展，須進行地盤平整工程和清除植物，影響附近地區現有的自然景致；以及
- (c) 批准這宗申請會為區內其他同類申請立下不良先例。如果這些同類申請均獲批准，累積影響所及，該區的整體環境和景觀質素將會下降。

## 議程項目 9

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TK/442 在劃為「康樂」地帶的大埔汀角路第 17 約地段第 1366 號及毗連政府土地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/NE-TK/442 號)

---

21. 秘書報告，申請人在二零一三年五月二十一日要求城規會延期兩個月才就這宗申請作出決定，讓其有更多時間回應渠務署的意見。

22. 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。小組委員會回

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 10

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/818 在劃為「鄉村式發展」地帶的沙田作壘坑路  
作壘坑新村政府垃圾收集站  
關設政府垃圾收集站連擬議地下污水池  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/ST/818 號)

---

### 簡介和提問部分

23. 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) 申請關設的政府垃圾收集站連擬議地下污水池；
- (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 8 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份意見書，由一名沙田區議員提交，該名區議員沒有提出意見。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，規劃署不反對這宗申請。關於這宗申請，只收到一份公眾意見書，表示沒有意見。

24. 委員並無就這宗申請提出問題。

## 商議部分

25. 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二零一七年五月二十四日止。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。

26. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意水務署署長的意見，現有的水管會受到影響，申請人須負責進行受擬議發展所影響的水管的改道工程。改道工程的細節須由水務署署長審批；以及
- (b) 留意環境保護署署長對污水渠改道及妥善維修保養有關設施的意見。

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區錢敏儀女士、陳冠昌先生、劉志庭先生和陸國安先生出席會議，解答委員的提問。錢女士、陳先生、劉先生和陸先生此時離席。]

## 屯門及元朗區

[高級城市規劃師／屯門及元朗劉長正先生、馮智文先生和何劍琴女士此時獲邀到席上。]

[劉智鵬博士此時到席。]

### 議程項目 11

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/442 為批給在劃為「住宅(甲類)20」地帶及「住宅(甲類)」地帶的(a)屯門湖景邨及(b)屯門兆康苑闢設臨時「公眾停車場(貨櫃車除外)」的規劃許可續期三年(把剩餘泊車位出租予非住戶)及臨時放寬兆康苑的總樓面面積限制(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/442 號)

---

簡介和提問部分

27. 秘書報告，這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交。下列委員就此議項申報利益：

- |                               |  |
|-------------------------------|--|
| 主席凌嘉勤先生<br>(以規劃署署長的身分)        | — 為房委會策劃小組委員會及建築小組委員會委員                                |
| 林嘉芬女士<br>(以地政總署<br>助理署長的身分)   | — 為房委會的候補委員，負責替代擔任房委會委員的地政總署署長                         |
| 曹榮平先生<br>(以民政事務總署<br>總工程師的身分) | — 為房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會的候補委員，負責替代擔任該兩個小組委員會委員的民政事務總署署長 |
| 陳漢雲教授                         | — 為房委會建築小組委員會委員  |
| 梁慶豐先生                         | — 目前與房屋署有業務往來  |
| 黎慧雯女士                         | — 目前與房委會有業務往來  |
| 霍偉棟博士                         | — 曾為房委會委聘顧問公司進行的一項可行性研究(已於二零零九年完成)擔任顧問                 |

28. 由於霍偉棟博士沒有直接參與這宗申請，委員同意他可以留在席上。委員亦同意凌嘉勤先生、林嘉芬女士、曹榮平先生、陳漢雲教授、梁慶豐先生及黎慧雯女士都涉及直接利益，須在會議討論此議項時暫時離席。因此，改由副主席主持討論此議項的會議。

[凌嘉勤先生、林嘉芬女士、曹榮平先生、陳漢雲教授、梁慶豐先生及黎慧雯女士此時暫時離席。]

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

- (a) 申請的背景——這宗申請是要為批給編號 A/TM/397 的申請的臨時規劃許可(有效期至二零一三年五月二十八日止)續期；
- (b) 為批給作臨時公眾停車場(貨櫃車除外)用途的規劃許可續期三年(把剩餘泊車位出租予非住戶)及申請臨時放寬兆康苑的總樓面面積限制，有效期由二零一三年五月二十九日至二零一六年五月二十八日止；
- (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 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份由創建香港提交的公眾意見書，表示善用空置泊車位是好事，對此表示讚賞。這些停車場是為鄰近屋邨的住戶而設，因此，泊車費要相宜，使住戶不必因為負擔不起而被迫在附近違例泊車，而且只有在完全滿足住戶的需求後，才讓非住戶租用泊車位。此外，申請人一再申請續期，每次皆獲批准，這些停車場實已變成永久性，當作臨時用途，並不恰當，所以申請人應申請闢設永久停車場用途；以及
- (e) 屯門民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及

- (f) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可。關於從創建香港收到的意見，規劃署已建議在規劃許可加入附帶條件，規定屋邨住戶可優先租用泊車位，而租予非住戶的泊車位數量亦須與運輸署署長商定。批給臨時的規劃許可，便可持續監察各屋邨對泊車位的需求。

30. 劉長正先生回應一名委員查詢時說，提意見人認為申請人應申請闢設永久的停車場用途，但規劃署則認為批給這宗規劃申請的臨時規劃許可會較為合適，因為可讓規劃署持續監察有關的屋邨對泊車位的需求。

#### 商議部分

31. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一三年五月二十九日至二零一六年五月二十八日止，並須附加以下條件：

- (a) 必須把剩餘的泊車位優先租予湖景邨和兆康苑的住戶；以及
- (b) 擬租予非住戶的泊車位數量須與運輸署署長商定。

32. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意屯門地政專員的意見，必須在兆康苑預留一個泊車位供政府使用，其位置必須為警務處處長所接受；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，泊車位和相關的通道、升降機大堂和樓梯必須計入非住用總樓面面積內，在計入這些地方的面積後所得的申請地點地積比率不得超出《建築物(規劃)規例》附表 1 所載的最大准許地積比率；

- (c) 定期檢討並記錄泊車位的使用情況，以確保公共資源管理得宜，用得其所，避免剝奪住戶租用停車場月租泊車位的權利；以及
- (d) 或可考慮把空置的泊車位租予非政府機構作其他用途，務求能盡用有關屋邨的空置泊車位。

[凌嘉勤先生、林嘉芬女士、曹榮平先生、陳漢雲教授、梁慶豐先生及黎慧雯女士此時返回席上。]

## **議程項目 12**

### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-PS/407 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗屏山橋頭圍第 124 約地段第 636 號 B 分段第 5 小分段進行住宅發展  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/407 號)

---

33. 秘書報告，英環香港有限公司及香港弘達交通顧問有限公司為申請人所聘任的顧問。符展成先生就此議項申報利益，表示他目前與這兩家公司有業務往來。小組委員會備悉符先生已就未能出席會議致歉。

34. 秘書報告，申請人於二零一三年五月三日要求城規會延期兩個月才就這宗申請作出決定，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應相關政府部門的意見，包括建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境就視覺影響問題所提出的意見。

35. 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 13 及 14

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/846 在劃為「綜合發展區」地帶的  
元朗廈村第 128 約地段第 43 號(部分)、  
第 192 號 A 分段第 1 小分段(部分)、  
第 192 號 A 分段餘段(部分)、  
第 192 號 B 分段第 1 小分段(部分)及  
第 192 號 B 分段餘段(部分)和毗連政府土地  
臨時露天存放金屬製品(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-HT/846 號)

---

A/YL-HT/851 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村  
第 128 約地段第 37 號(部分)、第 41 號(部分)、  
第 42 號(部分)、第 43 號(部分)、  
第 44 號(部分)、第 45 號(部分)、  
第 46 號(部分)、第 47 號(部分)、  
第 49 號(部分)、第 50 號(部分)及第 51 號(部分)  
臨時露天存放金屬製品(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-HT/851 號)

---

### 簡介和提問部分

36. 小組委員會知道這兩宗申請的性質類似，而且申請地點十分接近，都是位於同一個「綜合發展區」地帶內，因此同意一併考慮這兩宗申請。

37. 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) 所申請的臨時露天存放金屬製品用途(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」)不支持這兩宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途(就編號 A/YL-HT/846 的申請而言，有這類用途在申請地點南面約 10 米處，而就編號 A/YL-HT/851 的申請而言，與申請地點最接近的這類用途就在申請地點北面約七米處)，而有關的通道鳳降村路沿路也有這類用途，預期環境會受到滋擾；
- (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——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。至於環保署署長的意見，該署在過去三年並無收到涉及申請地點的任何關於污染的投訴。針對環保署署長所關注的問題，並為了紓減對環境的潛在影響，建議在規劃許可加入載於文件第 13.2(a)至(c)段的附帶條件，限制作業時間及禁止在申請地點進行工場活動。若申請人未能履行這些規劃許可附帶條件，規劃許可會被撤銷，規劃事務監督亦會對申請地點的違例發展採取執管行動。此外，亦會告知申請人要遵守《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少對附近環境可能造成的影響。

38. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

#### 商議部分

39. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這兩宗申請。這兩宗申請的規劃許可均屬臨時性質，有效期為三年，至二零一六年五月二十四日止，並須附加下列條件：

編號 A/YL-HT/846 的申請

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 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、清洗、溶解、拆件或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (e) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點任何樹木的一米範圍內存放／棄置任何物料；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須保養現有的排水設施，使之時刻保持良好狀況；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年十一月二十四日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一三年七月五日或之前)，設置滅火筒並提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年十一月二十四日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年二月二十四日或之

前)，落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年十一月二十四日或之前)，提交保護樹木和美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年二月二十四日或之前)，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；
- (m) 如在規劃許可有效期內沒有遵守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，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。

#### 編號 A/YL-HT/851 的申請

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 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、清洗、溶解、拆件或其他工場活動；

- (d) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點任何樹木的一米範圍內存放／棄置任何物料；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須保養現有的排水設施，使之時刻保持良好狀況；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年十一月二十四日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年十一月二十四日或之前)，提交保護樹木和美化環境建議，包括補種新樹，替換已枯萎／失去的樹，以及清除植樹地方的棄置物料及雜草，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年二月二十四日或之前)，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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一三年七月五日或之前)，設置滅火筒並提交有效的消防證書(FS 251)，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(即在二零一三年十一月二十四日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年二月二十四日或之前)，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；

- (m) 如在規劃許可有效期內沒有遵守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，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。

40. 小組委員會亦同意告知各申請人下述事宜：

編號 A/YL-HT/846 的申請

- (a) 在申請地點申請展開申請的用途前，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，有關租契規定事先未經元朗地政處批准，不得搭建構築物。元朗地政處並未批准所指的擬議構築物作地盤辦公室、保安員室及貯物用途。申請地點亦包括政府土地，元朗地政處並未批准佔用該政府土地。未經政府批准而佔用政府土地行為是不應鼓勵的。車輛前往申請地點必須由漁業新路穿越政府土地上一條非正式路徑。元朗地政處不為該路徑進行保養工程，也不保證給予通行權。倘這宗申請獲批准，有關地段的擁有人須向元朗地政處申請准其在申請地點搭建額外／超出規定的構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。此外，申請人須從申請地點剔出屬政府土地的部分，或在實際佔用該部分的政府土地前取得正式

的許可。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證會予批准，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；

- (d) 遵守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》，盡量減少對環境可能造成的滋擾；
- (e) 留意運輸署署長的意見，申請地點須有足夠空間讓車輛迴轉；
- (f) 留意消防處處長的意見(載於文件附錄 V)，申請人須把載有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處處長審批。該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，同時要訂明尺寸和佔用性質，安裝擬議消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示。申請人若擬申請豁免設置某些消防裝置，須提供理據予消防處處長考慮；
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，若現時在已批租土地上的構築物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(包括經改裝的貨櫃或屋棚)，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，委聘一名認可人士統籌擬議的建築工程。對於在已批租土地上搭建的違例建築物，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，採取執法行動予以清拆。批給規劃許可不應視作當局認可申請地點現有的建築工程或違反《建築物條例》的違例建築工程。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有從街道通往申請地點的途徑，而根據規例第 41D 條，亦須設置緊急車輛通道。若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，由當局釐定該地點准許的發展密度；以及

- (h) 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。此外，申請地點附近水管的水流未達滅火標準。

編號 A/YL-HT/851 的申請

- (a) 在申請地點繼續進行有關的發展前，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，有關租契規定事先未經元朗地政處批准，不得搭建構築物。元朗地政處沒有批准所指的擬議構築物可作地盤辦公室、保安員室及貯物用途。申請地點亦包括政府土地，但元朗地政處沒有批准佔用該政府土地。未經政府批准而佔用政府土地這種行為不應予以鼓勵。車輛前往申請地點必須由漁業新路穿越政府土地上一條非正式路徑。元朗地政處不為該路徑進行保養工程，也不保證給予通行權。倘這宗申請獲批准，有關地段的擁有人仍須向元朗地政處申請准其在申請地點搭建額外／超出規定的構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。此外，申請人須從申請地點剔出屬政府土地的部分，或在實際佔用該部分的政府土地前取得正式的許可。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證會批准申請。倘該署批准有關申請，或會附加條款及條件，包括規定申請人繳付地價或費用；

- (d) 遵守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》，盡量減少對環境可能造成的滋擾；
- (e) 留意運輸署署長的意見，申請地點內須有足夠空間讓車輛迴轉；
- (f) 留意消防處處長的意見(載於文件附錄 V)，申請人須把載有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處處長審批。該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，同時要訂明尺寸和佔用性質，安裝擬議消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示。申請人若擬申請豁免設置某些消防裝置，須提供理據予消防處處長考慮；以及
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，若現時在已批租土地上的構築物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(包括經改裝的貨櫃或屋棚)，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，委聘一名認可人士統籌擬議的建築工程。對於在已批租土地上搭建的違例建築物，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，採取執法行動予以清拆。批給規劃許可不應視作當局認可申請地點現有的建築工程或違反《建築物條例》的違例建築工程。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有從街道通往申請地點的途徑，而根據規例第 41D 條，亦須設置緊急車輛通道。若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，由當局釐定該地點准許的發展密度。

## 議程項目 15

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/847 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 826 號 A 分段(部分)、第 828 號、第 839 號(部分)及第 840 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(私家車、輕型貨車、重型貨車及貨櫃拖架)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/847 號)

---

### 簡介和提問部分

41. 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) 申請闢設的臨時公眾停車場(私家車、輕型貨車、重型貨車及貨櫃拖架)(為期三年)；
- (c) 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，因為申請地點毗鄰及有關通道(屏廈路)沿路都有易受影響的用途(民居)，預計環境會受到滋擾；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份公眾意見書。提意見人指申請地點非常接近屋邨，當局應密切監察經營者，確保有關發展不會對附近居民造成噪音滋擾；
- (e) 元朗民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (f) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。至於環保署署長的意見，該署過去三年並沒有收到涉及申請

地點的任何關於污染的投訴。為減輕對環境的潛在影響，建議如申請人所述，在規劃許可加入載於文件第 13.2(a)段的附帶條件，限制該公眾停車場的作業時間。倘申請人未有履行規劃許可附帶條件，規劃許可便會被撤銷，規劃事務監督亦會對申請地點的違例發展採取執管行動。此外，亦會告知申請人要遵守《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減輕對附近環境可能造成的影響。至於所收到的公眾意見，應注意的是，雖然有另一名申請人曾有一段時間把申請地點用作公眾停車場，但過去三年並沒有收到涉及申請地點的任何關於環境的投訴。儘管如此，為減輕對環境的潛在影響，建議在規劃許可加入載於文件第 13.2(a)段的附帶條件，規限申請地點的作業情況。

42. 主席回應一名委員的問題，表示這宗申請倘獲批准，規劃許可的有效期將由批給規劃許可之日起計(即二零一三年五月二十四日)，為期三年，而並非由申請地點上次的規劃許可(編號 A/YL-HT/661)有效期屆滿當日起計。

#### 商議部分

43. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一六年五月二十四日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至上午七時在申請地點進行夜間作業(即不得有車輛進出申請地點／在申請地點內行駛)；
- (b) 如申請人所建議，不得有未根據交通規例獲發有效牌照的車輛在申請地點停泊；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須保養現有的排水設施，使之時刻保持良好狀況；

- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年十一月二十四日或之前)，提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年十一月二十四日或之前)，提交消防裝置建議(包括灑水系統)，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年二月二十四日或之前)，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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年十一月二十四日或之前)，提交保護樹木和美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年二月二十四日或之前)，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；
- (i) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (j) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 在這項規劃許可有效期屆滿後，必須把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

44. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 這項規劃許可是批給申請的用途／發展，並不表示當局會容忍現設於申請地點但非這宗申請所涵蓋的加油設施或任何其他用途／發展。申請人須立即採取行動，終止這些未獲規劃許可的用途／發展；
- (c) 與申請地點相關的擁有人解決這項發展所涉及的任何土地問題；
- (d) 留意元朗地政專員的意見，申請地點位於根據集體政府租契持有的舊批農地。有關租契規定，若事先未獲元朗地政處批准，不得搭建構築物。元朗地政處並未批准搭建所指的擬議構築物作地盤辦公室、保安員室及貯物用途。申請地點亦包括政府土地，元朗地政處並未批准佔用該政府土地。未經政府批准而佔用政府土地的行爲是不應鼓勵的。車輛前往申請地點必須由漁業新路穿過政府土地上一條非正式路徑。元朗地政處不為該路徑進行保養工程，亦不保證給予通行權。若這宗申請獲批准，有關地段的擁有人須向元朗地政處申請准其在申請地點搭建額外／超出規定的構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。此外，申請人須從申請地點剔出屬政府土地的部分，或在實際佔用該部分的政府土地前取得正式的許可。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證會予批准，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；
- (e) 遵守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》，盡量減少對環境可能造成的滋擾；
- (f) 留意運輸署署長的意見，申請地點須有足夠的空間讓車輛迴轉；

- (g) 留意消防處處長就制定消防裝置建議的規定所提出的意見(載於文件附錄 V)；以及
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，批給這項規劃許可，不應視作該署容忍申請地點上違反《建築物條例》及相關規例的現有違例構築物。如發現違例情況，該署可根據《建築物條例》或其他成文法則採取適當的行動對付。用作辦公室及貯物用途的貨櫃屬臨時構築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。若申請人擬進行任何新的工程(包括搭建任何臨時構築物)，必須根據《建築物條例》正式提出申請。若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由當局釐定發展密度。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。

## 議程項目 16

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/849 在劃為「休憩用地」地帶的元朗廈村地段  
第 352 號 C 分段(部分)、第 352 號餘段(部分)、  
第 480 號 A 分段餘段(部分)、第 480 號餘段(部分)、  
第 481 號、第 482 號(部分)、第 483 號(部分)、  
第 484 號(部分)及第 485 號(部分)臨時露天存放  
建築材料、拖架、待拆車輛及小型快艇、五金廢料、  
建築機械及待拆汽車零件連附屬工場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-HT/849 號)

---

### 簡介和提問部分

45. 高級城市規劃師／屯門及元朗馮智文先簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述以下各點：

- (a) 申請的背景；

- (b) 所申請的臨時露天存放建築材料、拖架、待拆車輛及小型快艇、五金廢料、建築機械及待拆汽車零件連附屬工場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——有關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(最接近的民居距離約 25 米並在興建中)及通道沿路有易受影響的用途，預計會造成環境滋擾；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲五份公眾意見書，由三名提意見人提交。提意見人(第 124 約地段第 506 號及 510 號的擁有人)強烈反對申請，他們認為擬議發展會引致渠道淤塞及水浸，令附近地區的耕作活動受影響，也會影響風水和對環境造成負面影響；
- (e) 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
- (f) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12 段所載的評估，認為有關的臨時用途可予容忍，但為期一年而並非所要求的三年。小組委員會自一九九九年以來曾批准 20 宗就同一「休憩用地」地帶作露天貯物用途／泊車用途的申請。最近的一宗相關申請(編號 A/YL-HT/750)則被小組委員會拒絕，主要理由是申請地點侵佔了毗鄰的「鄉村式發展」地帶，而且十分接近在興建中的小型屋宇(七米)。鑑於這宗申請所涉範圍全部位於「休憩用地」地帶，而且附近的三幢小型屋宇(已接近竣工)位於約 25 米外；因此，建議批給有效期較短的規劃許可(為期一年而非所申請的三年)，以監察申請地點的情況，確保所申請的用途不會對附近的住宅造成不可接受的滋擾。至於環保署署長的意見，該署過去三年沒有接獲涉及申請地點的環境投訴；然而，為回應環保署署長所關注的問題及紓減擬議發展對環境可能造成的影響，文件第 13.2(a)及(b)段已建議加入相關的規劃許可附帶條件，以限制作業時間。如申請人

未有履行規劃許可附帶條件，規劃許可會被撤銷，而規劃事務監督亦會對申請地點上的違例發展採取執行管制行動。此外，當局會告知申請人須遵從《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量避免可能對附近易受影響的用途造成環境影響。至於公眾意見，當局備悉從排水的角度而言，渠務署總工程師／新界北原則上不反對申請。有關發展可能造成的環境及排水影響，可透過加入文件第 13.2(a)至(c)段所建議的規劃許可附帶條件處理，而批給有效期較短的規劃許可，也可密切監察有關情況。

46. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

47. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可屬臨時性質，有效期為一年而並非所要求的三年，至二零一四年五月二十四日止，並須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至星期六晚上九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，不得於星期日或公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 在批給規劃許可之日起計三個月內(二零一三年八月二十四日或之前)落實建議的排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(二零一三年八月二十日或之前)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；
- (e) 就上述(d)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(二零一三年十一月二十四日或之前)

落實車輛進出口通道建議，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；

- (f) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(二零一三年七月五日或之前)設置滅火筒及提交有效的消防證明書(FS251)，而有關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三個月內(二零一三年八月二十四日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(二零一三年十一月二十四日或之前)提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(二零一三年八月二十四日或之前)提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(二零一三年十一月二十四日或之前)落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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)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；
- (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(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。

48. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 批給為期一年的許可，是為監察申請地點的情況；
- (b) 在申請地點進行發展前須先取得規劃許可，方可申請地點展開申請的用途；
- (c) 與申請地點的相關擁有人商定解決有關這項發展的任何土地問題；
- (d) 申請地點須時刻妥為保持整潔；
- (e) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點位於根據集體政府租契持有的舊批農地，該租契訂有限制條款，事先未獲政府批准，不得在申請地點搭建任何構築物。申請人須向專員提出申請，以獲准搭建額外／更多構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。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，申請人須履行地政總署或會施加的條款和條件，包括支付地價／費用等。元朗地政處不會為所涉政府土地進行維修保養工程，也不保證給予通行權，讓車輛由洪志路駛經位處政府土地的區內通道前往申請地點；
- (f) 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；
- (g) 留意運輸署署長的意見，即申請地點內必須有足夠空間供車輛轉動，以及不得造成車龍向後伸延至公共道路，車輛亦不得以倒車方式進出公共道路；
- (h) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人必須提供足夠的排水設施，以防地面水由申請地點流向附近的公共道路及排水渠；

- (i) 留意消防處處長載於文件附錄 V 的意見，並向他提交載有擬議消防裝置的相關平面圖，以供審批。消防處會在收到申請人正式提交的平面圖後，制訂詳細的消防安全規定。有關平面圖須按比例繪製，註明尺寸和佔用性質，以及清楚標示提供擬議消防裝置的位置。申請人若擬申請豁免設置若干消防裝置，必須提出理據，以供消防處處長考慮；以及
- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物均屬違例構築物，不應指定作這宗申請的任何已核准用途。申請人若擬進行任何新的建築工程(包括設置經改裝的貨櫃及開放式棚架)，必須先取得建築事務監督的批准和同意，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，建築事務監督可按需要根據屋宇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。批給這項規劃許可，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。根據《建築物(規劃)規例》第 5 及 41D 條的規定，必須關設從街道通往申請地點的通道及緊急車輛通道。倘若申請地點並非毗連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則須在提交建築圖則階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定核准發展密度。

## **議程項目 17**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/399 在劃為「農業」地帶的元朗八鄉第 110 約地段第 381 號餘段(部分)、第 382 號餘段(部分)及第 412 號餘段(部分)  
關設臨時私人停車場(中型貨車)及  
建築物料存放場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTN/399 號)

---

## 簡介和提問部分

49. 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，重點在於就先前三宗於申請地點作同類露天貯物或泊車用途的申請（編號 A/YL-KTN/339、354 及 373）所獲批的規劃許可均因申請人未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷；
- (b) 申請闢設臨時私人停車場（中型貨車）及建築物料存放場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長（下稱「環保署署長」）不支持這宗申請，理由是申請地點的西南面（約 30 米外）及附近範圍有易受影響用途（即住宅構築物），預計環境會受到滋擾。漁農自然護理署署長（下稱「漁護署署長」）指出，儘管申請地點已鋪築路面並現作露天貯物用途，但仍可輕易恢復作農業用途，包括溫室農場及／或苗圃。鑑於申請地點具高的復耕潛力，他從農業角度而言不支持這宗申請；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲一份來自一名元朗區議員的公眾意見。提意見人反對這宗申請，理由是有三宗先前申請的規劃許可被撤銷；
- (e) 元朗民政事務專員沒有接獲地區人士的反對／意見；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12 段所作的評估，認為這宗申請的臨時用途可予容忍三年。由於之前三宗申請（編號 A/YL-KTN/339、354 及 373）所獲批的規劃許可均因申請人未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷，故建議批給較短的履行期限，以密切監察履行規劃許可附帶條件的進度。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，則日後再次提交的規劃申請不會獲小

組委員會從寬考慮。就漁護署署長的意見而言，須注意發展項目的臨時性質不會妨礙申請地點日後恢復作農業用途。當局亦曾就該等作泊車及露天貯物用途的先前申請(編號 A/YL-KTN/339、354 及 373)批給許可。此外，緊連「農業」地帶東面有一大塊劃為「露天貯物」及「工業(丁類)」地帶的土地，現作露天貯物／港口後勤用途。至於環保署署長的意見，則認為在法定公布期內接獲的地區反對意見並不涉及環境問題，而他在過去三年並無接獲涉及申請地點的環境投訴。為盡量減少臨時用途可能造成的滋擾，文件第 13.2(a)至(f)段建議施加規劃許可附帶條件，以限制營業時間和車輛類別，並禁止進行拆卸、保養、維修、清潔、噴漆或其他工場活動。如申請人未有履行規劃許可附帶條件，規劃許可會被撤銷，而規劃事務監督會對申請地點上的違例發展項目採取執行管制行動。申請人亦會獲告知須遵守《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以減低可能造成的影響。就接獲的公眾意見而言，申請人已在對上一宗申請中盡力履行規劃許可附帶條件，而申請人就這宗申請提交的美化環境及排水工程和消防裝置建議已獲相關政府部門接納。現建議批給較短的履行期限，是為監察申請人履行規劃許可附帶條件的進度。

50. 何劍琴女士在回應主席的提問時表示，編號 A/YL-KTN/339 的先前申請的規劃許可被撤銷，是因為申請人未能履行有關圍欄、美化環境、排水及消防安全方面的規劃許可附帶條件。編號 A/YL-KTN/354 的先前申請的規劃許可被撤銷，則是因為申請人未能履行有關禁止在申請地點停泊／存放超逾 5.5 公噸的中型或重型貨車的規劃許可附帶條件。至於對上一宗先前申請(編號 A/YL-KTN/373)，所獲批的規劃許可是因申請人未能履行有關提交並落實消防裝置建議的附帶條件而被撤銷。就這宗申請而言，申請人已提交有關美化環境、排水及消防裝置的建議。

商議部分

51. 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，至二零一六年五月二十四日止，並須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至星期六晚上六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) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得於申請地點停泊／存放未有根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》獲發給有效牌照的車輛；
- (d) 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(包括貨櫃車拖頭／拖架)不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (e) 在申請地點的當眼位置須張貼告示，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(包括貨櫃車拖頭／拖架)不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得於申請地點進行拆卸、保養、維修、清潔、噴漆或其他工場活動；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養沿申請地點設置的現有邊界圍欄；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點的現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，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有排水設施；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(二零一三年八月二十四日或之前)提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(二零一三年七月五日或之前)提供滅火器和提交有效的消防證明書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計三個月內(二零一三年八月二十四日或之前)落實經接納的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (n) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(j)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (o) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

52. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 批給較短的履行期限，是爲了監察申請人履行規劃許可附帶條件的進度。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，則日後再次提交的規劃申請不會獲小組委員會從寬考慮；

- (b) 在申請地點展開申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (c) 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；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即有關的私人土地包括根據集體政府租契持有的舊批農地。該租契訂有限制，如事先未獲政府批准，不得搭建構築物。元朗地政處沒有批准把指明構築物作電錶房、保安室、員工休息室和把簷篷及其下的構築物作洗手間、泊車位和辦公室。申請地點有部分範圍位於高速鐵路(下稱「高鐵」)的保護界線內。發展項目不應影響鐵路的日後運作。申請地點可由錦泰路經私人土地及政府土地前往。地政總署不會為該塊政府土地進行維修保養工程，也不保證給予通行權。地段擁有人仍須向地政總署提出申請，以獲准在申請地點搭建額外／更多構築物，或把申請地點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，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，包括支付地價或費用等；
- (e) 採用環保署署長發出的《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，以盡量減少可能造成的環境滋擾；
- (f) 留意運輸署署長的意見，即車輛不得以倒車方式進出申請地點。此外，申請地點經一段區內通道接達公共道路網絡，而該區內通道並非由運輸署管理。申請人須向地政總署查核該區內通道所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該區內通道的管理和維修保養責任誰屬；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署並不／不應負責維修保養錦田河北面的一段錦泰路和連接申請地點和錦泰路的任何現有車輛通道；

- (h) 留意路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展 2-3 的意見，即發展項目的擬議閘門面向由香港鐵路有限公司的承建商根據高鐵項目提供的臨時通道。申請人須充分明白並接受該通道的現有情況。基於這宗申請或會增加該通道的使用量，申請人須注意該通道的情況並採取所需措施，以免發展項目令通道情況變壞；
- (i) 留意消防處處長的意見，即消防裝置的安裝／保養／改進／修理工程須由註冊的消防裝置承辦商進行。有關承辦商須於安裝／保養／改進／修理工程完成後向作出工程指示的人士發出證明書 (FS 251)，並將證明書副本送交消防處考慮。此外，為履行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明書 (FS 251)，以供核准；
- (j) 留意機電工程署署長的意見，即申請人／承辦商須向電力供應商索取電纜圖則，以確定申請地點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，倘申請地點或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，而申請地點位於規劃署所頒布的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人／承辦商須事先諮詢電力供應商及與其作出安排。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，必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》；
- (k) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近且合適的政府總水管，以便向發展項目供水。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並

負責私人地段內部供水系統的建造、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

- (1) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物(並非新界豁免管制屋宇)均屬違例構築物，不應指定作這宗申請的任何用途。申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括把貨櫃及開放式棚架用作臨時構築物)，必須先取得建築事務監督的批准及同意，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建築工程。在這方面，根據《建築物(規劃)規例》第 5 條及第 41D 條的規定，申請地點須分別設有從街道接達該處的通道及緊急車輛通道。對於在已批租土地上搭建的違例建築物，建築事務監督可按需要根據屋宇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。批給這項規劃許可，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》的建築工程。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)條釐定准許的發展密度。

## **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-KTN/404 擬在劃為「道路」及「鄉村式發展」地帶的  
元朗錦田市西第 109 約政府土地  
為電纜槽闢設公用設施裝置(組合式變電站)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTN/404 號)

---

### **簡介和提問部分**

53. 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) 擬為電纜槽關設的公用設施裝置(組合式變電站)；
- (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 9 段；
- (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——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。

54. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

55. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一七年五月二十四日止。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。這項規劃許可須附加以下條件：

- (a) 提交並落實美化環境建議，把擬議發展項目與周圍遮隔開，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (b) 設計並設置緊急車輛通道、滅火水源和消防裝置，而有關設計和設施必須符合消防處處長或城規會的要求。

56. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點僅包括政府土地，該署並未批准在申請地點內的政府土地搭建申請書所述的構築物或佔用／挖掘該政府土地。申請地點須從錦田繞道穿過一小塊政府土地才

能到達。地政總署不會維修保養這一小塊政府土地，亦不保證會給予通行權，容許經該處通往申請地點。在實際佔用／挖掘該政府土地前，有關地段的擁有人仍須向地政總署申請正式的許可。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證會批准有關申請，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；

- (b) 留意運輸署署長就興建變電站時的上落客貨安排建議所提出的意見，申請人須把錦田繞道的臨時交通安排提交該署及警方交通部審批；
- (c) 留意機電工程署署長的意見，中華電力公司須遵照《電力條例》及相關的法定要求設計和操作該組合式變電站。由於擬議的變電站是爲了向附近地區日後的發展項目供電而設，因此相關的電力需求應盡量由鄰近的變電站應付。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》；
- (d) 留意衛生署署長的意見，據世界衛生組織表示，倘遵從國際非電離輻射防護委員會所發出的相關指引，工人和公眾接觸到諸如電力設施所產生的極低頻電磁場，應不會受到嚴重的不良影響。因此，發展項目的倡議者必須確保有關裝置符合國際非電離輻射防護委員會所發出的相關指引及其他既定的國際標準。世界衛生組織亦鼓勵各地在規劃新的電力設施時，應與相關人士妥善和坦誠溝通，而在興建新設施期間，亦應探討有何低成本的方法，減少受到輻射的影響；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，擬議的發展項目不應阻擋地面水流或對現有天然河道、鄉村渠管、溝渠及附近地區造成不良影響；
- (f) 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的發牌機構的轉介後，便

會制訂詳細的消防安全規定。在申請地點所設的緊急車輛通道必須符合根據《建築物(規劃)規例》第41D條所制定而由屋宇署執行的《2011年建築物消防安全守則》D部第6節所訂的標準；以及

- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，那些顯然並未根據《建築物條例》取得許可的現有構築物必須移除。擬議的發展項目及挖土工程如在已批租土地上進行，須受《建築物條例》規管，而進行有關工程，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，申請地點須設有可從街道通往申請地點的途徑，而根據該規例第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，根據《建築物(規劃)規例》第19(3)條，須在提交建築圖則階段，由當局釐定准許的發展密度。

[黃令衡先生此時到席。]

## **議程項目 19**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/405 在劃為「農業」地帶的元朗錦田第109約地段  
第1207號(部分)臨時露天存放建築機械(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/YL-KTN/405號)

---

### **簡介和提問部分**

57. 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) 申請臨時露天存放建築機械，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，因為申請地點東鄰(約兩米外)和附近地區均有易受影響的用途，即住用構築物，預計環境會受到滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境則從景觀規劃角度而言，反對這宗申請。根據二零一二年九月十日拍攝的航攝照片(文件的圖 A-3a)，申請地點周圍饒具鄉郊特色，主要為農地和休耕農地，並有零散的住用構築物／民居，擬議露天貯物用途會與鄰近的農業環境不相協調。申請地點最近已全部鋪築地面，現作露天存放建築材料及機械用途。批准這宗申請或會為區內其他同類申請立下不良先例，令「農業」地帶內的景觀質素進一步下降。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示，農業活動在申請地點附近一帶十分活躍，因此該地點的復耕潛力很大。從農業發展角度而言，他不支持這宗申請；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲三份分別由一名元朗區議員、創建香港及嘉道理農場暨植物園公司提交的公眾意見書。三名提意見人均反對申請，因為有關發展與該地帶的規劃意向及附近地區不相協調，並會破壞應予保留以保障可提供本地食物的農地資源，況且現時作貯物場用途的土地供應已足夠。此外，申請地點一帶道路狹窄，使用重型車輛會構成安全問題及噪音滋擾。倘批給規劃許可，日後更會續批，難以把有關土地作其他合適用途。此外，批准這宗申請會立下不良先例，而當局應考慮所累積的影響。這項發展屬於涉嫌「先破壞，後建設」的個案；
- (e) 元朗民政事務專員沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，並不支持這宗申請。有關評估撮錄如下：

- (i) 根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」頒布的規劃指引編號 13E，申請地點位於第 3 類地區，該地區內的申請通常不會獲從優考慮，除非申請地點先前曾獲批給規劃許可；
- (ii) 有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向，以期保存和保護良好的農地作農業用途。漁護署署長不支持這宗申請，因為農業活動在附近一帶十分活躍，而申請地點的復耕潛力很大。申請書並無提供充分的規劃理據，以支持偏離規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (iii) 這宗申請屬於「先破壞，後建設」的個案。在評估申請時，當局應以申請地點在履行恢復原狀通知書後的預期狀況為基礎，即有關土地的硬地面、瓦礫和填土物料會被清除，並以青草覆蓋。就這宗申請而言，須進行地盤平整工程及鋪築地面，令有關用地的狀況由草地變為已鋪築土地，也令露天貯物用途與四周饒具鄉郊特色，主要為農地和零散住用構築物／民居的土地用途不相協調；
- (iv) 申請不符合城規會規劃指引編號 13E，申請地點先前並無露天貯物用途獲批給規劃許可，而現時及已獲批准的露天貯物用途應只局限於第 3 類地區內，此類用途擴散是不可接受的。城規會已先後於二零一二年六月二十二日及二零一三年二月二十二日，覆核並駁回兩宗先前由同一申請人提交擬作同類的臨時露天貯物用途的申請(編號 A/YL-KTN/375 及 392)。另一宗擬在申請地點東面較遠處臨時露天存放車輛及闢設附屬辦公室的同類申請(編號 A/YL-KTN/386)，亦於二零一二年七月六日遭小組委員會拒絕。規劃情況並無任何重

大改變，足以令城規會偏離先前所作的決定。此外，政府部門對這宗申請提出負面意見，亦有反對申請的意見。環保署署長亦不支持這宗申請，因為申請地點東鄰(約兩米外)和附近一帶均有易受影響的用途，即住用構築物，預計環境會受到滋擾。從景觀角度而言，這宗申請亦不獲支持，因為擬議用途與鄰近務農為主的環境不相協調，也會令景觀質素進一步下降。此外，申請書並無提供資料，以證明有關發展不會對排水造成負面影響。申請人也未能證明有關發展不會對鄰近地區的環境、景觀及排水造成負面影響；

- (v) 雖然在同一「農業」地帶內有同類申請曾獲小組委員會在附加條件的情況下獲批准，但有關地點位於地帶的東部，與申請地點相距約 700 米至 1 000 米。此外，除申請編號 A/YL-KTN/343、363 及 A/YL-PH/618 外，所有獲批准的同類申請的地點均位於城規會規劃指引編號 13E 所訂的第 2 類地區內；就這些地區而言，倘政府部門沒有負面意見，而且附近居民不表示反對，或各政府部門和附近居民所關注的問題均能透過實施適當的規劃許可附帶條件加以解決，有關申請便可獲批給臨時規劃許可。申請編號 A/YL-KTN/343、363 及 A/YL-PH/618 的地點則位於第 3 類地區內，先前未獲批給規劃許可，該三宗申請獲得批准，主要考慮因素是其原有用地受高鐵項目影響而被收回，而有關發展與附近的露天貯物用途並非不相協調。至於這宗申請，申請地點位於第 3 類地區內及先前未獲批給規劃許可，而所在地以鄉郊特色為主。批准這宗申請會為這部分的「農業」地帶內的同類申請立下不良先例，累積影響所及，會導致該區整體的鄉郊環境質素下降；以及

- (vi) 共有三份公眾意見書反對這宗申請，所據理由是當局在法定公布期內接獲反對意見，指有關發展與該地帶的規劃意向及附近地區不相協調，並會對農地造成破壞，因而影響香港的食物供應。有關發展亦會構成安全問題和噪音滋擾，以及立下不良先例。此外，這項發展屬於涉嫌「先破壞，後建設」的個案。

58. 主席請小組委員會備悉，當局正就申請地點的違例發展採取執行管制及檢控行動。

#### 商議部分

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

- (a) 有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向，即保存和保護良好的農地作農業用途。規劃此地帶的目的，亦是要保存在復耕方面具有良好潛力的休耕農地。申請書並無提供充分的規劃理據，以支持偏離規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請不符合城規會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」頒布的規劃指引編號 13E，有關發展與鄰近以鄉郊特色為主的土地用途不相協調，而且申請地點先前沒有獲批給規劃許可，以及相關政府部門對申請提出負面意見，公眾人士亦反對申請；
- (c) 申請人未能證明有關發展不會對附近地區的環境、景觀和排水造成負面影響；以及
- (d) 倘申請獲得批准，即使僅屬臨時性質，亦會為就這部分的「農業」地帶提出的同類申請立下不良先例。倘該等申請均獲得批准，累積影響所及，會導致該區整體的鄉郊環境質素下降。

## 議程項目 20

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/598 在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗八鄉第 106 約地段第 401 號(部分)、第 404 號(部分)、第 405 號餘段(部分)、第 406 號餘段、第 408 號餘段(部分)、第 409 號及第 410 號(部分)臨時露天存放冷藏車、保溫車廂、汽車製冷機組／配件，以及闢設冷藏車安裝及維修保養工場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/598 號)

---

60. 秘書報告，申請人於二零一三年五月十五日要求城規會延期兩個月對這宗申請作出決定，讓他有足夠時間回應消防處及渠務署所提出的意見。

61. 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的資料。小組委員會並同意應在收到申請人提交進一步資料當日起計的兩個月內，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提交進一步資料；除非情況極為特殊，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-KTS/599 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗錦田石崗機場路第 109 約地段第 496 號 B 分段餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時貨倉連附屬辦公室，以及露天存放發電機、機械及零件(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/599 號)

---

簡介和提問部分

62. 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) 關設申請的臨時貨倉連附屬辦公室，以及露天存放發電機、機械及零件，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。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃的角度而言，對這宗申請有所保留。劃為「住宅(丁類)」地帶的申請地點位於錦田河北面，由一些露天存放場、工場和林地樹羣佔用。雖然擬作貨倉及露天存放用途並非與附近地區完全不相協調，但是在二零零四至二零一二年期間所拍攝的航攝照片顯示，申請地點曾長滿樹木，直至二零一零年左右才有大量移除植被的情況出現。根據最近的實地照片，申請地點已全部鋪築路面及設置圍欄。批准這宗申請或會鼓勵同類發展，令該區的景觀質素進一步下降。
- (d) 在法定公布期的首三個星期內並無接獲公眾意見書，而元朗民政事務專員亦無接獲區內居民的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所作的評估，並不支持這宗申請。有關評估撮載如下：
  - (i) 根據有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 13E (TPB PG-No.13E)，申請地點位於第 3 類地區，在這類地區的申請通常不會獲從優考慮，除非申請地點先前曾獲批給規劃許可；
  - (ii) 有關發展不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，該意向主要是透過把鄉郊地區現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善及優

化現有的臨時構築物。設立此地帶的目的，亦是要作低層、低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城規會的規劃許可。申請書內沒有提供充分的規劃理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (iii) 有關發展與附近用地所包括農地和民居／住用構築物的用途不相協調。雖然申請地點毗鄰及附近有露天貯物場及工場，但均為涉嫌違例發展，須受規劃事務監督採取執行管制行動的規限；
- (iv) 申請不符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，即申請地點從未獲批給規劃許可作露天貯物用途。根據二零零九年十一月拍攝所得的航攝照片，申請地點蓋滿植被，富鄉郊特色。不過，自二零一零年五月以來，植被被清除，而申請地點已平整／鋪築地面，並搭建構築物。如此清除植被／平整地盤及豎設構築物至造成既定事實的做法，不應予以容忍。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所保留，因為批准這宗申請或會鼓勵同類發展／清除植被，令該區的景觀質素進一步下降。此外，所提交的排水設施圖並不理想，仍有待渠務署總工程師／新界北接納。申請人未能證明擬議發展不會對附近地區的景觀及排水造成負面影響。因此，這宗申請不應獲得從寬考慮；
- (v) 儘管小組委員會曾就同一「住宅(丁類)」地帶在申請地點東南面較遠處的一些同類申請(編號 A/YL-KTS/482、463、563 及 584)作出批准，但該等申請是先前已獲批給規劃許可的。倘在沒有先前批給規劃許可的情況下批准現時的申請作同類露天存放用途，即使僅屬臨時性質，亦會立下不良先例，令同類申請用途在「住宅(丁類)」地帶內擴散。

倘該等申請均獲批准，累積影響所及，會令該區整體的鄉郊環境質素下降；以及

- (vi) 申請人聲稱，自一九九零年中期發展審批地區圖編號 IDPA/YL-KTS/1 公布以來，申請地點已作存放(機械及車輛)／工場用途。不過，城規會並無權限就有關「現有用途」的聲稱作出裁決。

63. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

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

- (a) 有關發展不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，該意向主要是透過把鄉郊地區現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善及優化現有的臨時構築物。設立此地帶的目的，亦是要作低層、低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城規會的規劃許可。申請書內沒有提供充分的規劃理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城規會規劃指引編號 13E(TPB PG-No.13E)的規定，即有關發展與附近用地所包括農地和民居／住用構築物的用途不相協調。申請地點先前並沒有獲批給規劃許可；
- (c) 申請人未能證明有關發展不會對附近地區的景觀及排水造成負面影響；以及
- (d) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「住宅(丁類)」地帶內的同類申請立下不良先例。倘該等申請均獲批准，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 22

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/600 在劃為「農業」地帶的元朗錦田高埔村  
第 103 約地段第 454 號餘段(部分)、  
第 456 號餘段(部分)及第 461 號餘段(部分)和  
毗連政府土地  
臨時露天存放機械(包括挖土機)及  
待售車輛(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/600 號)

---

### 簡介和提問部分

65. 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以下各方面：

- (a) 申請的背景；
- (b) 申請臨時露天存放機械(包括挖土機)及待售車輛，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。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點東北面有易受影響的用途，即民居(最接近的約距 55 米)(文件圖則 A-2)，預計會造成環境滋擾；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局沒有接獲公眾意見書，而元朗民政事務專員也沒有接獲地區人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 12 段所作的評估，規劃署認為臨時申請用途可予容忍三年。至於環保署署長的意見，最接近的民居與申請地點之間，是有錦田公路分隔的。為設法解決環保署署長關注到臨時用途可能造成滋擾的問題，規劃署在文件第

13.2(a)及(b)段建議，加入規劃許可附帶條件，以限制作業時間和禁止進行拆卸、保養、修理、清潔、噴漆或其他工場活動。倘申請人不履行這些規劃許可附帶條件，許可便會撤銷，而規劃事務監督亦會對申請地點上的違例發展採取執行管制行動。申請人亦須採用《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以緩減可能造成的滋擾。

66. 委員沒有對這宗申請提出問題。

#### 商議部分

67. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一六年五月二十四日止，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，不得於下午七時至翌日上午十時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、保養、修理、清潔、噴漆或其他工場活動；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，車輛不得以倒車方式進出申請地點；
- (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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(二零一三年十一月二十四日或之前)提交申請地點內現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(二零一三年十一月二十四日或之前)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，在批給規劃許可之日起計九個月內(二零一四年二月二十四日或之前)落實美化環境及保護樹木建議，而有關落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一三年七月五日或之前)設置滅火筒並附有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(二零一三年十一月二十四日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(二零一四年二月二十四日或之前)提供消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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限屆滿後，須把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

68. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 須與申請地點的有關擁有人商定解決發展項目所涉及的任何土地問題；

- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即有關地段包括政府土地和根據集體政府租契持有的舊批農地，而事先未獲政府批准，不得在申請地點搭建構築物。政府未曾批准在申請地點搭建擬議構築物。申請人未曾獲准佔用申請地點內的政府土地。事先未經政府批准而佔用政府土地的行爲不應予鼓勵。地政總署現正對非法佔用就近第 103 約地段第 461 號餘段的政府土地採取土地管制行動。從錦田公路進出申請地點的通道須穿越一幅短狹的露天政府土地。地政總署不會爲該政府土地進行維修保養工程，也不保證申請人可獲得該土地的通行權。有關地段的擁有人仍須向地政總署提出申請，以獲准在申請地點搭建額外／更多構築物，或把任何違例情況納入規範。此外，申請人須把有關政府地段剔出申請地點或在實際佔用有關政府地段前申請正式許可。地政總署會以業主身分全權酌情考慮申請，但不保證有關申請會獲批准。倘申請獲得批准，申請人須履行地政總署或會施加的條款和條件，包括繳付地價或費用；
- (c) 須採納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》所載列的紓減環境影響措施，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，即申請地點經區內一條道路通往錦田公路，而申請人須徵求有關的地政和維修保養當局同意，以便使用這條區內道路往返申請地點；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署不負責／不應負責維修保養任何連接申請地點與錦田公路的現有行車通道；
- (f) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點範圍內或附近有否地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則，如申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，或申請地點位於規劃署公布的《香港規劃標

準與準則》所定輸電電壓為 132 千伏特及以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須事先徵詢供電商的意見，並與其作出所需安排。在申請地點內搭建任何構築物前，申請人及／或其承辦商須與供電商聯絡。如有需要，要求供電商改變地下電纜（及／或架空電纜）的路線，使其遠離擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜（保護）規例》制定的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；

- (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有消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質。擬設消防裝置的位置須在平面圖上清楚標示。爲了履行有關設置滅火筒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（FS 251）以供審批；以及
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即所有違例建築工程／構築物須予拆除。所有建築工程必須遵從《建築物條例》的規定。申請人須委聘認可人士統籌所有建築工程。批給規劃許可，不應視作當局認可申請地點上違反《建築物條例》的違例構築物。屋宇署日後或須採取執法行動，清拆所有違例建築工程。

### **議程項目 23**

#### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/627 擬在劃爲「鄉村式發展」地帶的元朗山下村

第 120 約地段第 2679 號(部分)、第 2680 號(部分)、  
第 2681 號 A 分段及 B 分段(部分)

闢設臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)(爲期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件

第 A/YL-TYST/627 號)

---

### 簡介和提問部分

69. 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) 擬關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——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 9 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，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。

70. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

71. 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，至二零一六年五月二十四日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，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) 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 5.5

公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)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，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (e) 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車輛拆卸、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，必須保養申請地點現有的邊界圍欄，使之時刻保持良好狀況；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年十一月二十四日或之前)，提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年二月二十四日或之前)，落實美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年十一月二十四日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年二月二十四日或之前)，落實排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年十一月二十四日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (l) 就上述(k)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年二月二十四日或之前)，落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 如在規劃許可有效期內未有遵守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，必須把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

72. 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這項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，申請地點包括根據集體政府租契持有的舊批農地。有關租契規定，若事先未獲政府批准，不得搭建構築物。元朗地政處並未批准所指的擬議構築物作地盤辦公室及保安員室。有關地段的擁有人仍須向元朗地政處申請准其在申請地點搭建額外／超出規定的構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證會予批准，倘予批准，或會附加條款和條件，包括規定申請人支付地價或費用。此外，前往申請地點須穿過私人地段及／或政府土地。元朗地政處不為該政府土地進行保養工程，亦不保證給予通行權；

- (c) 留意運輸署署長的意見，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路。申請人須向地政監督查核通往申請地點的通道／小路／路徑所在土地的類別，並向有關的管理和維修保養當局釐清該通道／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬。此外，申請地點內須有足夠的空間，讓車輛迴轉；
- (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，以防止地面水由申請地點流往附近的公共道路和排水渠。路政署並不負責維修保養任何連接申請地點和山下路的通道；
- (e) 遵守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》，盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，擬議園境設計圖上有些建議的植樹地點會與擬議發展藍圖所示擬闢設地盤辦公室和保安員室的地點有衝突。擬建構築物的位置應後移，以便與擬種植的樹之間有足夠的距離；
- (g) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，有關的發展不得對毗鄰地區的排水情況造成負面影響。擬建的集水井的大小及接駁至現有明渠的細節必須在擬議排水設施圖上顯示。此外，申請人須就其擬在申請地點範圍外或其管有的範圍外的地方進行的所有渠務工程，徵詢地政總署元朗地政專員和相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，申請地點附近的水管不能裝設標準的柱形消防栓；
- (i) 留意消防處處長的意見，以擬議構築物的設計／性質而言，預計須設置消防裝置。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，而為擬議構築物擬備消防裝置建議時須留意，其他貯物場、開放式屋棚或密封式構築物，若總樓面面積少

於 230 平方米並設有緊急車輛通道通往構築物外 30 米範圍，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。此外，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。申請人若擬申請豁免設置消防處所規定的某些消防裝置，必須提出理據予消防處考慮；

- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括作為臨時建築物的貨櫃)，必須先取得建築事務監督的許可及同意，否則有關工程即屬違例建築工程。此外，申請人須根據《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。對於在已批租土地上搭建的違例建築物，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予以清拆。批給規劃許可，不應視作該署認可申請地點現有的建築工程或違反《建築物條例》的違例建築工程。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有從街道通往申請地點的途徑，而根據該規例第 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，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，須在提交建築圖則階段，由當局釐定該地點准許的發展密度；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)。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》。

## 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-TYST/638 在劃為「未決定用途」地帶的元朗白沙村第 117 約地段第 771 號(部分)、第 772 號(部分)、第 773 號(部分)、第 775 號(部分)及第 776 號(部分)，以及第 119 約地段第 1131 號(部分)及第 1132 號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放建築物料及循環再造物料(包括金屬及塑膠)連附屬辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/638 號)

---

### 簡介和提問部分

73. 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) 申請臨時露天存放建築物料及循環再造物料(包括金屬及塑膠)連附屬辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。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》，由於申請地點的東北面、西南面及附近一帶都有易受影響的住宅用途，最接近者就在申請地點的東北面約 15 米處，預料環境會受到滋擾，故環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到四份公眾意見書，分別來自一名白沙村村代表、十八鄉居民協會、創建香港和第 119 約地段第 1130 號的土地擁有人。他們都反對這宗申請，主要的理由包括這宗申請不符合有關的規劃意向；已有足夠的土地可作露天貯物用途，以應付日後的需求；擬議的發展會令交通量增

加，影響行人的安全，尤其是往來申請地點的通道是一條非正式的單線車路，不足以供中型和重型貨車使用；申請人未能證明申請的用途不會對附近地區的環境、景觀、交通和排水造成不良影響；擬議的用途會對附近的發展項目構成潛在的火警危險；以及批准這宗申請會立下不良先例。第 119 約地段第 1130 號的土地擁有人反對這宗申請，理由是這名擁有人並未同意把其地段納入這宗申請，而且有一構築物非法佔用其地段的一部分；

- (e) 元朗民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (f) 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予容忍三年。就環保署署長的意見來說，過去三年並沒有收到關於環境方面的投訴。為解決環保署署長關注這項臨時用途可能構成的滋擾問題，建議按申請人所建議，在規劃許可加入文件第 13.2(a)段至(e)段所載的附帶條件，限制作業時間、禁止在申請地點存放及處理舊電器和電子廢物及進行工場活動，以及限制使用超過 24 公噸的貨車，包括貨櫃車拖頭／拖架。倘申請人不履行規劃許可附帶條件，批給的規劃許可便會撤銷，而規劃事務監督亦會對申請地點的違例發展採取執管行動。另外，亦會告知申請人要遵從《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，在任何時候都要盡量減少對環境可能造成的影響，並保持申請地點整潔。至於公眾的意見，這項發展與分區計劃大綱圖上「未決定用途」地帶的規劃意向沒有牴觸，因為該地帶一般用作露天貯物，而附近一帶亦曾獲批給規劃許可作同類的露天貯物用途。相關的政府部門(包括規劃署總城市規劃師／城市設計及園境、運輸署署長和渠務署總工程師／新界北)對這宗申請沒有負面意見，但建議加入相關的規劃許可附帶條件，解決文件第 12.4 及第 12.5 段所述的環境及技術問題。至於土地糾紛，申請人建議從申請地點的範圍內剔出有關的地段(即第 119 約地段第 1130 號(部分))。另外，建議在規劃

許可加入文件第 13.2(f)段所載的附帶條件，規定申請人設置邊界圍欄，劃定申請地點的範圍，並告知申請人要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。

74. 由於創建香港在其意見書中表示目前已有足夠土地應付露天存放貨櫃車及拖頭的需求，一名委員詢問規劃署是否曾評估可作露天貯物用途的土地的供求情況。何劍琴女士表示，規劃署沒有進行過評估。主席說，申請地點位於有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13E(下稱「城規會規劃指引編號 13E」)所指適合作露天貯物及港口後勤用途的第 1 類地區。

75. 何劍琴女士回應另一名委員的問題時表示，申請地點用作露天貯物的地方主要是露天的，只有某些部分有屋棚遮蓋。該委員詢問應否把規劃許可有效期定得較短，以監察申請的用途。何女士表示就這宗申請而言，無須把規劃許可有效期定得較短，因為申請地點位於城規會規劃指引編號 13E 所指的第 1 類地區，而且當局沒有收到環境方面的投訴。

#### 商議部分

76. 一名委員表示，根據一般的觀察，當局須就本港對露天貯物用地的需求作出長遠規劃，尤其當現有的露天貯物用途可能會受新的發展計劃(例如元朗南)影響時，有關的規劃就更加重要。主席回應說，近年本港的露天貯物用途轉變迅速。對於露天貯物用途的需要，相關的研究(例如正在進行的「洪水橋新發展區規劃及工程研究」)會作出探討，期能找到有足夠基礎設施配套的合適地點作露天貯物用途，以應付這方面的長遠需要。

77. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一六年五月二十四日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上九時至早上七時在申請地點進行夜間作業；

- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點存放或處理(包括裝卸)舊電器、電腦／電子零件(包括陰極射線管)或其他電子廢料；
- (d) 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、拆件、保養、清潔及其他工場活動；
- (e) 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(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年十一月二十四日或之前)，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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年十一月二十四日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年二月二十四日或之前)，設置排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年十一月二十四日或之前)，提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年二月二十四日或之前)，落實美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (k) 在批給規劃許可之日起計六星期內(即在二零一三年七月五日或之前)，設置附有有效消防裝置及設備證書(FS 251)的滅火筒，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年十一月二十四日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 就上文(1)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年二月二十四日或之前)，落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 如在規劃許可有效期內沒有遵守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；
- (o) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)、(i)、(j)、(k)、(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。

78. 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用途前，須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點相關的擁有人解決這項發展所涉及的任何土地問題；
- (c) 申請地點須時刻保持整潔；

- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點包括政府土地和根據集體政府租契持有的舊批農地。該租契載有規定，事先未經政府批准，不得搭建任何構築物。政府從未准予搭建申請書所述的構築物。至於在申請地點內的政府土地，政府亦從未准予佔用該部分的土地。事先未經政府批准而佔用該部分政府土地的行為，不應予以鼓勵。倘這宗申請獲得批准，有關地段的擁有人仍須向元朗地政處申請准予在申請地點搭建額外／超出規定的構築物，或把申請地點的違例事項納入規範。此外，申請人須從申請地點剔出該部分的政府土地，或在實際佔用該部分的土地前，申請正式的許可。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證會予批准，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。另外，往來申請地點與公庵路，須穿越露天政府土地和私人地段上一條長長的非正式路徑。元朗地政處不會為該政府土地進行維修保養，亦不保證給予通行權；
- (e) 留意運輸署署長的意見，申請人須向地政監督查核由公庵路通往申請地點的通道／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通道／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須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。路政署不會負責為連接申請地點與公庵路的任何通道進行維修保養；
- (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》，盡量減少對環境可能造成的滋擾；
- (h) 留意渠務署總工程師／新界北對申請人提交的排水設施圖的意見，擬議集水井的大小和申請地點外的排水路徑的路線須在擬議的排水設施圖上標示。此外，亦須在排水明渠轉向處設置集水井。擬設圍板的位置和詳情均須在擬議的排水設施圖上顯示。至

於在申請地點範圍或申請人管轄範圍以外的所有擬議排水工程，申請人須徵詢地政總署元朗地政專員及有關地段的擁有人的意見；

- (i) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，現有的水管會受到影響。倘有水管受擬議發展項目影響而要改道，申請人須承擔改道工程的費用。倘無法把受影響的水管改道，便須把由受影響的水管中線起計1.5米內的土地劃為水務專用範圍，供水務署使用。水務專用範圍之上不得搭建構築物，該範圍亦不得作貯物或泊車。水務監督和其屬下人員和承辦商，以及水務監督或承辦商僱用的工人，應可帶同所需的裝備並駕車隨時自由進出該範圍，以便根據水務監督的規定或授權，鋪設、修理和保養橫跨或穿越該範圍地面或地底的水管及所有其他水務設施。此外，申請地點附近的水管不能裝設標準的柱形消防栓；
- (j) 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，申請人應把載有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。制訂擬議構築物的消防裝置建議時，申請人應參閱文件附錄 V 的規定。倘申請人擬申請豁免設置所需的某些消防裝置，須提出理據予消防處考慮；
- (k) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，倘那些在已批租土地上的現有構築物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。若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括改裝貨櫃和搭建開放式屋棚)，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。根據《建築物條例》，申請人須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，不應視作該署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。根據《建築物(規劃)規

例》第 5 條，申請地點須設有由街道通往申請地點的通道，而根據該規例第 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，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3) 條，必須在提交建築圖則階段由當局釐定准許的發展密度；以及

- (1) 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所編訂的《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。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／屯門及元朗劉長正先生、馮智文先生和何劍琴女士出席會議，解答委員的提問。劉先生、馮先生和何女士此時離席。]

## **議程項目 25**

### **其他事項**

79. 餘無別事，會議於下午三時四十五分結束。