

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會

二零零八年十一月七日下午二時三十分舉行的

第 383 次會議記錄

---

出席者

規劃署署長  
伍謝淑瑩女士

主席

葉天養先生

副主席

陳偉明先生

杜德俊教授

簡松年先生

吳祖南博士

陳曼琪女士

劉志宏博士

陳漢雲教授

運輸署總工程師／新界西

李欣明先生

環境保護署助理署長(環境評估)

黃漢明先生

地政總署助理署長／新界

苗力思先生

規劃署副署長／地區

秘書

黃婉霜女士

因事缺席

梁廣灝先生

陳炳煥先生

鄭恩基先生

鄭心怡女士

林群聲教授

陳仲尼先生

馬錦華先生

民政事務總署助理署長(2)

何黃雅喬女士

列席者

規劃署助理署長／委員會

劉星先生

總城市規劃師／城市規劃委員會

劉榮想先生

城市規劃師／城市規劃委員會

黃錦鳳女士

## 議程項目 1

### 通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零零八年十月二十四日第 382 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」)二零零八年十月二十四日第 382 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]

#### (i) 核准草圖

2. 秘書報告說，二零零八年十一月四日，行政長官會同行政會議根據《城市規劃條例》第 9(1)(a)條核准下列分區計劃大綱圖。核准下列圖則一事會於二零零八年十一月十四日在憲報上公布：

- 堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱圖(將重新編號為 S/H1/16)；
- 石硤尾分區計劃大綱圖(將重新編號為 S/K4/23)；
- 馬頭角分區計劃大綱圖(將重新編號為 S/K10/20)；以及
- 觀塘(北部)分區計劃大綱圖(將重新編號為 S/K14N/11)。

#### (ii) 發還核准圖

3. 秘書報告說，二零零八年十一月四日，行政長官會同行政會議根據《城市規劃條例》第 12(1)(b)(ii)條把下列分區計

劃大綱核准圖發還予城市規劃委員會以作修訂。發還下列圖則一事會於二零零八年十一月十四日在憲報上公布：

- 《灣仔分區計劃大綱圖編號 S/H5/25》；
- 《啓德分區計劃大綱圖編號 S/K22/2》；
- 《長洲分區計劃大綱圖編號 S/I-CC/3》；以及
- 《禾徑山分區計劃大綱圖編號 S/NE-WKS/8》。

### 西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島王愛儀女士此時獲邀出席會議。]

#### 議程項目 3 及 4

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HC/166 擬在劃為「農業」地帶的西貢蠔涌第 244 約地段第 378 號 A 分段第 1 小分段及第 426 號 A 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-HC/166 號)

---

A/SK-HC/167 擬在劃為「農業」地帶的西貢蠔涌第 244 約地段第 429 號餘段和毗鄰的政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-HC/167 號)

---

4. 鑑於兩宗申請性質類似，而且有關申請地點的位置接近，位於同一個「農業」地帶內，故小組委員會同意一併考慮這兩宗申請。

## 簡介和提問部分

5. 高級城市規劃師／西貢及離島王愛儀女士簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 兩幢擬議屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)，每宗申請涉及一幢屋宇；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗規劃申請，因為兩個申請地點均位於蠔涌谷的「農業」地帶內，屬於西貢區的主要農業區。雖然申請地點現時長滿雜草及灌木，但復耕潛力仍屬於高；
- (d) 在法定公布期內，接獲一份由一名區議會就編號 A/SK-HC/167 的申請而提交的公眾意見書，表示關注為村民提供通道的事宜。沒有接獲公眾就編號 A/SK-HC/166 的申請而提交的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評審結果，規劃署不反對這兩宗申請。兩宗申請符合《評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則》，即申請地點位於「鄉村範圍」內，而且「鄉村式發展」地帶內用作興建小型屋宇的土地普遍供不應求。雖然漁護署署長不支持這宗申請，但該區並沒有農業活動。擬議小型屋宇與附近饒富鄉郊特色的鄉村環境互相協調。

6. 委員並無就申請提出問題。

## 商議部分

7. 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，批准編號 A/SK-HC/166 及 A/SK-HC/167 的申請。這些規劃許可的有效期至二零一二年十一月七日止。除非在該日期前，現時批准的發展

已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。  
每項許可各自須附加下列條件：

- (a) 在進行任何建築工程前，須先提交考古調查。倘發現考古遺物，則必須進行搶救發掘，而有關調查及發掘情況必須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；
- (b) 提供消防通道、滅火水源及消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 提交並落實美化環境建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

8. 小組委員會亦同意告知各申請人須留意水務署署長的意見，即為向有關發展供水，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。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。申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流。

## 議程項目 5

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-PK/160 擬在劃為「綠化地帶」的西貢第 213 約地段第 82 號  
興建兩層高屋宇

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-PK/160 號)

---

### 簡介和提問部分

9. 高級城市規劃師／西貢及離島王愛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；

[杜德俊教授此時到達出席會議。]

(b) 擬議兩層高屋宇；

[黃婉霜女士此時暫時離席。]

(c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／新界不支持這宗申請，因為擬議發展位於「綠化地帶」內，會為其他同類申請立下不良先例，而且並未評估對交通造成的累計影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為申請地點饒富鄉郊特色，而申請書內並沒有提供足夠資料，以證明擬議發展與附近景觀互相協調。土木工程拓展署土力工程處處長原則上反對這宗申請，因為申請地點位於陡峭的天然斜坡下面，該斜坡須進行「天然地勢危險研究」(下稱「研究」)。由於須進行研究及採取紓緩措施(如有需要)，將令擬議發展的成本大增，並不符合經濟原則；

(d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，民政事務專員亦無接獲由區內人士提出的反對／意見；以及

(e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評審結果，規劃署不支持這宗申請。擬議發展並不符合「綠化地帶」的規劃意向。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。此外，擬議發展並不符合城規會規劃指引編號 10，即只在特殊的情況下，才會考慮在「綠化地帶」進行發展的申請，而有關申請必須具備有力規劃理據支持。申請書內並無提供充分理據，以支持可在特殊的情況下批准這宗申請。擬議發展與附近的景觀不相協調。申請書內沒有提供足夠資料，以證明擬議發展不會對附近地區具鄉郊特色的景觀和視覺效果造成不良影響。由於擬議屋宇位於陡峭的天然斜坡下面，土木工程拓展署土力工程處處長原則上反對這宗申請，除非申請人準備進行研究，並採取適當的紓緩措施。倘批准這宗申請，會為「綠化地帶」內其他同類申請立下不良先例。倘這類同類申請均獲批准，累積影響所及，將

會令該區的整體環境質素下降，並對景觀和交通造成不良影響。

10. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

11. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議住宅發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，即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。申請書內並無提供充分理據，以支持偏離有關規劃意向；
- (b) 擬議住宅發展不符合城規會規劃指引，即只在特殊的情況下，才會考慮這宗申請，而這宗申請必須具備有力規劃理據支持。申請書內並無提供充分理據，以支持可在特殊的情況下批准這宗申請；以及
- (c) 倘批准這宗申請，會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。倘這類同類申請均獲批准，累積影響所及，將會令該區的整體環境質素下降，並對景觀和交通造成不良影響。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島王愛儀女士出席會議解答委員的詢問。王女士於此時離席。]

#### 沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳永榮先生、賴碧紅女士和鄭禮森女士此時獲邀出席會議。]

## 議程項目 6

### 第 12 A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/ST/7 申請修訂《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/23》，  
把沙田第 184 約地段第 533 號 E 分段、第 533 號 F 分段餘段、  
第 533 號 G 分段、第 533 號 H 分段、第 533 號 J 分段餘段及  
第 533 號 J 分段第 1 小分段、  
沙田市地段第 310 號和毗連政府土地  
由「休憩用地」地帶改劃為「其他指定用途」  
註明「休憩用地暨歷史建築及酒店發展」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/ST/7 號)

---

### 簡介和提問部分

12. 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」)的一間附屬公司提交。小組委員會備悉葉天養先生和鄭恩基先生已就此議項申報利益，因為他們近期與新鴻基有業務往來。鄭恩基先生已就未能出席會議致歉，而葉天養先生則尚未到達出席會議。

13. 小組委員會備悉申請人於二零零八年十月二十二日要求延期兩個月考慮其申請，以期有更多時間擬備補充資料，處理尚待解決的政府部門意見。

### 商議部分

14. 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，以待申請人提交補充資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人的補充資料當日起計三個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備所提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期考慮這宗申請。

## 議程項目 7

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/FSS/180 擬在劃為「工業」地帶的  
粉嶺安全街 33 號豐盈工貿中心 1 樓工場 N 室  
經營批發行業(新鮮糧食)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/FSS/180 號)

---

### 簡介和提問部分

15. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區賴碧紅女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議批發行業(新鮮糧食)；
- (c) 政府部門的意見——消防處處長反對這宗申請，因為批發行業屬於商業用途，但其擬議位置卻在工業樓宇的高層，從消防安全的角度而言，並不可以接受；
- (d) 民政事務總署北區民政事務專員表示，粉嶺工貿大廈的業主委員會主席支持這宗申請，但香港新界北區廠商會主席則反對這宗申請，理由是食物衛生問題會對在該工業樓宇同一層的毗鄰用戶造成影響。在法定公布期內，接獲一份公眾意見書，表示「沒有意見」；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評審結果，規劃署不支持這宗申請。這宗申請並不符合城市規劃委員會就「在「工業」地帶內進行的用途／發展」而頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 25D)，即商業用途只獲准在現有建築物低層特別設計的非工業部分進行，但這些用途與樓上的工業用途之間，必須由一層非危險性的緩衝樓層分隔開。不過，有關工業樓宇在低層並沒有特別設計的非工

業部分，而商業用途與工業用途之間，並沒有緩衝樓層分隔開。就此而言，消防處處長亦反對這宗申請。

16. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

17. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是擬在申請處所經營的批發行業，從消防安全角度而言，並不可以接受。

[黃婉霜女士此時返回議席。]

#### 議程項目 8

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/MOS/73 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的  
馬鞍山西澳村第 167 約政府土地  
興建八幢屋宇(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/MOS/73 號)

---

#### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 八幢擬議屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／新界對這宗申請有所保留，因為倘批准這宗申請，會為同類申請立下不良先例，累積影響所及，會對交通造成嚴重影響；

- (d) 在法定公布期內沒有接獲公眾的意見，而民政事務專員亦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——根據載於文件第 12 段的評審結果，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議小型屋宇發展並不符合「綠化地帶」的規劃意向，但擬議新界豁免管制屋宇(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》，即八幢擬議小型屋宇中有七幢的覆蓋範圍完全位於「鄉村範圍」內，而餘下一幢的覆蓋範圍亦有超過 90% 位於「鄉村範圍」內。倘擬議新界豁免管制屋宇／小型屋宇的覆蓋範圍有不少於 50% 位於認可鄉村的「鄉村範圍」內，而且該村的「鄉村式發展」地帶內用作興建小型屋宇的土地普遍供不應求，有關申請便可獲從寬考慮。雖然運輸署助理署長／新界就交通事宜提出關注，但擬議小型屋宇位於「鄉村範圍」內，與附近的鄉郊環境互相協調，預計不會對附近地區造成不良影響，亦不會令現有及已規劃的基礎設施負荷過重。申請地點的部分土地曾根據 A/MOS/52 獲批給規劃許可，以進行小型屋宇發展。這宗申請可獲從寬考慮。

19. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

20. 主席表示，由於有關發展符合《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》，而且申請地點的部分土地先前曾獲批准作小型屋宇發展，這宗申請可獲從寬考慮。

21. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這些規劃許可的有效期至二零一二年十一月七日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。

22. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 該區現時沒有公共雨水渠可供接駁。擬議發展須設置獨立的雨水收集和排放系統，以疏導申請地點的徑流和附近一帶的地面水流；
- (b) 申請地點所處的地區沒有公共排污駁引設施。申請人須就擬議發展的污水處理／排放及設置化糞池的事宜徵詢環境保護署的意見；以及
- (c) 有關規劃許可只批給申請所涉發展。倘要為擬議發展關設通道，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，並視乎情況需要，在進行道路工程前取得城規會的規劃許可。

## 議程項目 9

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/269 在劃為「住宅(丙類)2」地帶的  
上水古洞南第95約地段第1984號餘段(部分)  
經營臨時員工飯堂(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KTS/269 號)

---

### 簡介和提問部分

23. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區賴碧紅女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營臨時員工飯堂(為期三年)；

[陳漢雲教授此時到席。]

- (c) 政府部門的意見—相關政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 民政事務總署北區民政事務專員指出，上水區鄉事委員會主席支持這宗申請。有關北區區議員及古洞南／北居民代表則對申請提出反對。區內一所餐廳及古洞街市購物中心商戶聯會亦反對這宗規劃申請。反對理由主要是申請人涉及非法佔用私人土地；該處附近已設有許多熟食及乾貨攤檔；以及擬議用途會對環境及公眾衛生造成不良影響。在法定公布期內，共接獲三份公眾意見書，分別由一名公眾人士、曾憶麟堂及古洞街市購物中心商戶聯會主席提交。除一名公眾人士提交的意見之外，其餘所有公眾意見均反對申請。有關反對理由跟北區民政事務專員所接獲的理由相似，其中較特別的是由曾憶麟堂提出的反對意見，當中指出申請地點的註冊土地擁有人及遺產管理人已離世，故有關申請未曾取得有關土地擁有人的同意，而且擬議臨時員工飯堂理應建於建築地盤之內，而不應侵佔私人物業的範圍；以及
- (e) 規劃署的意見—規劃署根據載於文件第 11 段的評審結果，不反對這宗申請。擬議員工飯堂為毗鄰正施工的大型住宅樓宇的工人提供用膳地方。擬議飯堂規模細小，營業時間限於早上七時至晚上八時，與鄰近地區主要屬建築地盤的用途並非不協調。關於區內人士反對的理由包括註冊土地擁有人及遺產管理人離世後，擬議用途涉及非法佔用私人土地；附近已設有熟食及乾貨攤檔；以及擬議用途會對環境及公眾衛生造成不良影響，申請人曾以掛號郵遞方式通知有關土地擁有人，根據城市規劃委員會指引(城規會指引編號 31)，已符合「取得擁有人的同意／向擁有人發給通知」的規定。相關政府部門對申請沒有負面意見。

24. 委員並無就申請提出問題。

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，批准申請，有關規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一一年十一月七日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，由晚上九時至翌日早上六時不得在申請地點進行作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，星期日及公眾假期不得在申請地點進行作業；
- (c) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零九年五月七日或之前)提交排水建議，而有關建議須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零九年八月七日或之前)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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零九年五月七日或之前)提交消防通道、滅火水源及消防裝置建議，而有關建議須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零九年八月七日或之前)落實消防通道、滅火水源及消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零九年八月七日或之前)落實申請人提交的美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

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

26. 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，應已先取得規劃許可；
- (b) 留意環境保護署署長的意見，申請地點並無敷設公共污水渠，故提醒申請人須遵照《水污染管制條例》的法律規定，確保員工飯堂所排放的污水不會造成水污染問題；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請地點位於與梧桐河及平原河抽水站相關的抽洪集水區內；以及
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見：
  - (i) 批給這項規劃許可不應理解為當局不會根據《建築物條例》和相關規例，對申請地點的任何現有違例構築物作出追究。一旦發現違例情況，當局可根據《建築物條例》或其他成文法則，採取適當的行動；以及
  - (ii) 根據《建築物條例》，倘擬進行任何新的建築工程，包括搭建任何臨時構築物，均須正式提出申請，以待批准。倘申請地點並非鄰接一條

至少 4.5 米闊的指定街道，則根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，有關發展密度須在提交建築圖則階段釐定。同時，申請人亦須留意《建築物(規劃)規例》第 41(D)條有關闢設緊急車輛通道通往擬議發展的規定。

## 議程項目 10

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/389 在劃為「農業」地帶的  
大埔梧桐寨村第10約地段第619號(部分)、  
第620號B分段(部分)及第621號(部分)和  
毗連政府土地進行填土作車輛通道  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LT/389 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 進行填土作車輛通道；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門對這宗申請沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，以風水及生態理由反對這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 11 段的評審結果，不反對這宗申請。填土工程涉及鋪設薄層的瀝青。就申請人擁有的植物苗圃與通往申請地點的一條陡斜而狹窄的區內小徑之間的水平差距而言，申請地點內擬鋪設作車輛通道及供車輛轉動的

範圍大小尚算合理。上述重鋪路面工程亦沒有違反「農業」地帶的規劃意向。

28. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

29. 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，有關規劃許可的有效期至二零一二年十一月七日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。這項許可的條件是申請地點內不得停泊／存放重型貨車／貨櫃車／貨車。

30. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點展開填土工程前，應已先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點其他的有關土地擁有人解決與發展相關的土地問題；
- (c) 就所涉政府土地向地政總署大埔地政專員申請短期租約；
- (d) 該區現時沒有公共雨水渠及污水收集系統可供接駁；
- (e) 不得對附近河流及河堤造成進一步干擾；以及
- (f) 任何因闢設車輛通道而新建造的斜坡／擋土牆，須達到現有岩土安全標準。倘擬議發展會對現有斜坡或牆壁造成影響，或受到現有斜坡或牆壁的影響，則須向相關政府部門提交土力工程文件。在此情況下，申請人須委聘認可人士／註冊結構工程師／註冊岩土工程師，向相關政府部門及土木工程拓展署土力工程處提交工程文件，以供審核。

## 議程項目 11

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/265 在劃為「農業」地帶及「休憩用地」地帶的大埔汀角第 17 約內多個地段經營臨時燒烤場及附屬停車場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TK/265 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營臨時燒烤場及附屬停車場；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，理由是有關農地仍具有很高的復耕潛力，可作溫室或植物苗圃用途。有關申請不符合該區的整體規劃意向，即保育自然環境和禁止在區內進行密集城市發展；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾意見，民政事務專員亦無收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 11 段的評審結果，認為申請的臨時用途可予容忍，為期兩年。擬議用途與主要為農業及康樂用途的鄰近地區並非不協調。儘管漁護署署長不支持申請，擬議燒烤場地不大可能會對該區的環境、排水及污水系統造成不良影響。規劃署曾諮詢相關政府部門的意見，他們對這宗申請沒有負面意見。當局已附加規劃許可附帶條件，包括闢設通道及停車區、提交並落實排水、美化環境及保護樹木建議，以便妥善監

察臨時燒烤場及附屬停車場的運作。建議就這宗申請批出為期兩年的臨時許可，而非申請人所申請為期三年的臨時許可，以符合附近臨時燒烤場(即申請編號 A/NE-TK/157)的規劃許可有效期及屆滿日期(即二零一零年七月)，以及密切監察在沿岸區進行康樂用途所造成的任何影響。

32. 一名委員質詢當局有否就污水處理／排放事宜徵詢環保署署長的意見，鄭禮森女士回應時表示已徵詢環保署署長的意見，他對這宗申請沒有意見。黃漢明先生指出，污水排放事宜已受《水污染管制條例》管制，擬議發展所產生的污水，可採取多項措施處理，預計不會對污水排放造成難以克服的影響。該名委員進一步提問，鑑於申請地點鄰近劃為「具特殊科學價值地點」的範圍，當局會否附加相關條件以管制該處的污水排放。黃漢明先生稱，鑑於污水排放事宜已受《水污染管制條例》管制，而文件內載列的指引性質條款第(g)項已建議申請人就污水處理／排放事宜徵詢環保署署長的意見，故無須再附加同類的規劃許可附帶條件。

33. 李欣明先生稱，運輸署在第 9.1.2 段(a)至(c)項提出的意見，應載入指引性質條款內。

#### 商議部分

34. 一名委員稱，申請地點的邊界侵佔了其東面的魚塘範圍，建議附加條件以禁止進行填塘工程。主席同意附加禁止進行填塘工程的規劃許可附帶條件，以保護東面的魚塘。

35. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准申請，有關規劃許可屬臨時性質，為期兩年，至二零一零年十一月七日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，晚上十一時後不得在申請地點進行夜間作業；
- (b) 不得在申請地點進行填塘工程；

- (c) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零九年五月七日或之前)提交車輛通道及停車位建議，而有關建議必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零九年八月七日或之前)落實車輛通道及停車位建議，而落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零九年五月七日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零九年八月七日或之前)提供擬議排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零九年五月七日或之前)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；
- (h) 就上文(g)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零九年八月七日或之前)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；
- (i) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)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；
- (j) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(e)、(f)、(g)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，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。

36. 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，應已先取得規劃許可；
- (b) 向申請人批給屬臨時性質的規劃許可(為期兩年)，以便監察燒烤場的運作情況；
- (c) 與申請地點的有關土地擁有人解決與發展相關的土地問題；
- (d) 申請人須取得有關地段擁有人的同意，並在有關地點闢設燒烤場／停車場後，要求他們就有關構築物、蔭棚及有蓋部分向大埔地政處申請短期豁免書；
- (e) 倘在有關地點從事飲食業務，必須取得由食物環境衛生署發出的相關牌照／許可；
- (f) 申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近的政府總水管，以及解決與供水相關的土地問題，並須負責私人地段內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；
- (g) 就擬議發展的污水處理／排放事宜，徵詢環境保護署的意見；
- (h) 根據《建築物條例》，倘擬進行任何新的建築工程，包括搭建任何臨時構築物，均須正式提出申請，以待批准。倘有關地點並非鄰接一條至少 4.5 米闊的街道，則根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，有關發展密度須在提交建築圖則階段釐定；以及

- (i) 留意運輸署助理署長／新界的意見，內容如下：
- (a) 提交以 1:500 比例繪製的圖則，顯示汀角路至有關地點的通道安排、擬議停車場的布局設計及停車位安排；
  - (b) 位於汀角路的車輛通道，其布局設計須符合《運輸策劃及設計手冊》第二卷第三章第 3.6.2 條的規定，特別是該章節附圖 3.6.3.4 所示車輛進出通道處的能見範圍；以及
  - (c) 為避免引起交通方面的任何投訴及問題，須對有關通道及停車場的土地類別作出澄清。該通道不得影響連接汀角路的任何現有車輛／行人通道。

## 議程項目 12

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/673 擬在劃為「綠化地帶」及「政府、機構或社區」地帶的沙田第186約地段第379號及第380號餘段(部分)興建一幢屋宇發展  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/ST/673 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建一幢屋宇，地積比率為 0.034 倍；

- (c) 政府部門的意見—有關政府部門對這宗申請沒有負面意見；
- (d) 民政事務總署沙田民政事務專員指出，其辦事處收到一份由銅鑼灣村原居民代表丘漢波先生提交的反對，這份反對與城市規劃委員會秘書所接獲的意見相同。在法定公布期內，共接獲兩份公眾意見書，分別由沙田西一分區委員會委員關樹楨先生及丘漢波先生提交。關先生認為，道風山是沙田區內僅存的綠肺，具有保育價值和旅遊發展潛力，擬議住宅發展會破壞現有環境。丘先生代表沙田銅鑼灣村公所反對這宗申請，理由是大量的建築工程會對村內的風水，以及村民的生活、健康及財產造成不良影響；以及
- (e) 規劃署的意見—規劃署根據載於文件第 12 段的評審結果，不反對這宗申請。申請地點原先在分區計劃大綱圖上劃為「住宅(乙類)」地帶，其後於 1983 年連同其他地點改劃為「綠化地帶」，理由是根據道風山發展跨部門工作小組的評估結果，基於交通和景觀理由，道風山的主要部分不適宜作大型住宅發展。就申請地點的獲准建築面積而言，地政總署沙田地政專員指出，地段第 379 號(即申請地點的部分)的建築土地面積及發展限制相等於申請人報稱的總樓面面積 158.5 平方米。至於地段第 380 號餘段，雖然地政總署沙田地政處並無批准根據契約建造該等構築物的記錄，但地政總署寮屋管制小組有記錄顯示，部分構築物屬居住用途(例如住宅、浴室、廚房等)，而該九幢構築物於一九八四年或之前已經存在，該些住用構築物合共約 359.67 平方米，但地政總署沙田地政處並不能確定該 359.67 平方米的住用構築物的屋宇權益，不過，該幢擬議屋宇會在現有地台上興建，該地台已於一九八三年之前完成平整工程，故現時不會涉及額外清除天然草木或影響現有天然景觀。擬議發展地點內，只有四棵屬一般／惡劣情況的樹木會受到影響，而「申請地點」內的林木區的環境會得到改善，當中約有 8000 棵樹木會進行修復工程。就一

層開敞式停車間上加三層住宅樓層的單一屋宇而言，現時建議的 0.034 倍地積比率(整體總樓面面積為 518.17 平方米)屬於偏低並可予接受的。擬議發展的規模及發展密度均與鄰近地區協調，亦不會在保育、視覺效果、環境、土力、景觀、交通及基建方面造成重大影響，亦不會為其他同類申請立下不良先例。關於區內人士以環境、保育及風水問題提出的反對，相關政府部門就環境及保育方面不反對申請，而風水問題亦不在規劃考慮因素之列。

38. 一名委員詢問有關這宗申請與其西北面的規劃申請編號 A/ST/455 兩者之間的分別，陳永榮先生回應稱，規劃申請編號 A/ST/455 建議興建 55 幢地積比率為 0.4 倍的屋宇，這宗規劃申請則建議興建一幢地積比率為 0.268 倍的屋宇。與規劃申請編號 A/ST/455 相比之下，這項建議的規模及發展密度極小。該委員認為，倘批准這宗位於「綠化地帶」內的規劃申請，會為同類申請立下不良先例，以致大量草木會被清除。陳永榮先生使用一幅航攝照片，以解釋這宗申請所涉及的已建設地區主要佔用作住用構築物，故無須額外清除天然草木。

#### 商議部分

39. 一名委員認為申請地點既位於「綠化地帶」內，通往該處的道路又十分狹窄，儘管他不反對這宗申請，但亦不能支持申請。

40. 一名委員詢問有關公眾意見書內提及的旅遊地點的確實位置。陳永榮先生回應稱，由信義宗神學院直上至道風山路一帶均是旅遊熱點。

41. 委員備悉申請地點的背景特殊，鑑於擬議發展密度偏低，既與鄰近環境協調，又無涉及廣泛清除現有草木，故考慮對這宗申請予以特別考慮。委員認為，這宗申請屬特殊個案，倘批准申請，將不會立下不良先例。

42. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准申請，有關規劃許可的有效期至二零一二年十一月七日止。除非在該日

期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實美化環境及保護樹木建議，而有關建議及落實情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 按水務署就私人供水系統所訂標準為擬議發展提供供水設施，而有關情況須符合水務署署長或城規會的要求；
- (c) 提供滅火水源及消防裝置，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (d) 在申請地點現場提供污水處理設施，而有關情況須符合環境保護署署長或城規會的要求。

43. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意地政總署沙田地政專員的意見，就申請地點的擬議發展提出換地申請；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東對擬議發展的意見；
- (c) 留意土木工程拓展署土力工程處總土力工程師／新界東的意見，根據《危險山坡修葺令》進行修補工程；以及
- (d) 倘銅鑼灣山路至申請地點一帶出現與「更換及修復水管計劃第三階段－新界水管工程」毗鄰而立所產生的問題，須與水務署總工程師／發展(2)聯絡。

## 議程項目 13

### 第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/228-6 擬在劃為「農業」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「綠化地帶」、「休憩用地」地帶及「住宅(丙類)2」地帶的上水古洞南興建屋宇(對獲批計劃作出修訂)  
鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KTS/228-6 號)

---

44. 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」)的附屬公司提交。小組委員會知悉，葉天養先生和鄭恩基先生近期與新鴻基有業務往來，已就此議項申報利益。鄭恩基先生已就未能出席會議致歉，而葉天養先生則尚未到達。

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議屋宇(對核准計劃作出修訂)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)告知，與上一次獲准的申請(編號 A/NE-KTS/228-5)相比，現時這項擬議計劃有較多屋宇更靠近繁忙的粉嶺公路，因此會有較多屋宇受到嚴重的交通噪音影響，這個計劃並不可取。規劃署總城市規劃師／設計及園境對申請有所保留，因為擬議沿北面界線豎設的隔音屏障會對從粉嶺公路望向該處的視覺效果造成不良影響，故此有關計劃並不理想。此外，豎設高七至十米的隔音屏障，會佔用作種植用途的園景區，降低園景緩衝區的闊度；

- (d) 民政事務總署北區民政事務專員告知，上水區鄉事委員會主席基於生態、環境、風水、視覺影響及交通理由，反對這宗申請。有關的北區區議員及古洞南的居民代表對這宗申請沒有意見，但他們關注在施工期間，有關發展會對區內村民造成滋擾；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由載於文件第 9 段。現時這宗申請提出的擬議修訂，大部分已於先前申請(編號 A/NE-KTS/228-5)核准。主要差別在於對下述方面作出輕微修訂：內部道路、會所方向及布局、屋宇座向和外型(並非須採取紓緩環境影響措施的屋宇)，以及增設 12 個附屬游泳池及 12 幢擬議屋宇(位於申請地點上劃為「住宅(丙類)2」地帶)。修訂性質輕微，主要發展參數包括地積比率、上蓋面積及樓層數目均沒有改變。對於環保署署長和規劃署總城市規劃師／設計及園境所關注的事項，可在詳細設計階段，按租契條件規定採取適當的紓緩措施，以及透過實施相關規劃許可附帶條件而獲解決。公眾人士就生態、環境、風水、景觀及交通理由提出反對，但有關政府部門對這宗申請沒有提出負面意見，而且風水因素並非規劃事宜。

46. 黃漢明先生說，文件第 1.3(c)段及 2(c)段指出最新的環境交通噪音影響評估報告所提及的隔音圍牆於二零零八年十月獲得批准，但根據其記錄，申請人於提交申請前即二零零八年九月已提交隔音屏障建議。他請規劃專員與申請人澄清此事。黎碧紅女士說有關的隔音屏障根據租契條款提交地政總署。秘書指出，文件第 1.3(c)及 2(c)段所述資料只由申請人提供，申請人須確保呈交有關政府部門的文件內容一致。

#### 商議部分

47. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一零年七月七日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 設計並提供緊急車輛通道、泊車位及上落貨設施，而有關設施必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實美化環境建議，包括對隔音屏障進行環境美化，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；
- (c) 落實獲批准的保護樹木計劃及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 提交並落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 設計及落實污水處理設施／申請地點接駁污水渠的安排，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (f) 在石湖墟污水處理廠改善工程竣工前，居民不得遷入。該工程現定於二零零九年竣工；
- (g) 設計並提供消防裝置和滅火水源，而有關設計和設施必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (h) 提交天然山坡危險研究報告，並落實報告內所載的紓緩措施，而有關報告及落實情況必須符合土木工程拓展署署長或城規會的要求。

48. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即：
  - (i) 申請地點侵佔一條現有水管尤其是擬議隔音屏障之處，倘在施工期間，靠近擬議發展的現有水管受到影響，發展商須為受擬議發展影響而進行的改道工程承擔費用。倘申請人在附近一帶所進行的任何填土活動，以及搭建構築物或豎設圍欄等工程會影響現有水管的運作及維修

保養事宜，則申請人在展開有關工程前，須把擬議工程詳情提交水務署以供批准；

(ii) 「更換及復修水管工程第 2 階段－北區水管工程」(合約編號 23/WSD/06)或會受擬議發展影響。該合約現正履行，並定於二零一一年完成；

(iii) 「更換及修復水管工程第 4 階段新界區水管工程—— 勘查研究、設計及建造的擬議工程」(合約編號 CE10/2008(W S))或會受擬議發展影響。該合約已於二零零八年九月二十六日展開，預料建築工程會於二零一零年六月展開，並於二零一五年年底前竣工；

(iv) 申請地點位於與梧桐河及平原河抽水站相關的水務署抽洪集水區內；以及

(b) 與區內村民聯絡，以解決及減低施工期內對區內村民所造成的滋擾。

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳永榮先生、賴碧紅女士及鄭禮森女士出席會議解答委員的提問。陳先生、賴女士和鄭女士於此時離席。]

[葉天養先生此時到達參加會議。]

屯門及元朗區

[高級城市規劃師／屯門及元朗陳偉信先生、關婉玲女士和李志源先生此時獲邀出席會議]

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/377 在劃為「工業」地帶的屯門建泰街 6 號  
恒威工業中心地面一層  
第 164 號工場(部分)  
經營商店及服務行業(地產代理公司)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM/377 號)

---

簡介和提問部分

49. 高級城市規劃師／屯門及元朗陳偉信先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 商店及服務行業(地產代理公司)；
- (c) 政府部門的意見——由於申請地點沒有一條與工業部分完全分隔的走火通道，消防處處長反對這宗申請；
- (d) 在法定公布期間，當局並無接獲公眾意見，而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——基於文件第 11 段所述的評估，規劃署不支持這宗申請。由於申請地點沒有一條與

工業部分完全分隔的走火通道，所申請的擬議商業用途會引起或增加火警危險。

50. 委員沒有就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

51. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是從消防安全的角度而言，申請處所用作地產代理公司不可接受。

### 議程項目 15

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/378 擬在顯示為「道路」的用地及「住宅(甲類)」地帶的屯門第 300 約政府土地及第 131 約政府土地闢設公用事業設施裝置(污水泵房)  
鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/378 號)

---

#### 簡介和提問部分

52. 小組委員會知悉申請人在二零零八年十月十三日要求延期兩個月考慮該申請，以便有更多時間就政府部門所提出的意見，尋求解決方法。

#### 商議部分

53. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對有關申請作出決定，以待申請人提交補充資料。小組委員會並同意，該申請須在收到申請人的補充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所提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期考慮有關申請。

[高級城市規劃師／屯門及元朗陳偉信先生此時離席。]

## 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-KTN/312 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗錦田公路第 110 約地段第 666 號 B 分段(部分)及第 667 號(部分)臨時露天存放輕型貨車作銷售用途(為期三年)  
鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/312 號)

---

### 簡介和提問部分

54. 高級城市規劃師／屯門及元朗關婉玲女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時露天存放輕型貨車作銷售用途(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長不支持申請，因為申請地點北面有易受影響的用途(即民居)，預料會對環境造成滋擾。然而，過去三年並無接獲環境方面的投訴；
- (d) 在法定公布期間並無接獲公眾的意見，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——基於文件第 12 段所載的評估，規劃署認為可容忍申請用途三年。有關發展符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定。有關發展與毗鄰土地用途並非不相協調。向申請批給為期三年臨時性質的許可，並不會妨礙落實「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。申請人已證明確曾盡力履行先前申請附帶的規劃許可附帶條件，而且除

環境保護署署長外，消防處處長及其他有關政府部門均沒有就申請提出負面意見，因此可從寬考慮這宗申請。環境保護署署長關注有關發展可能造成滋擾，但按照有關發展的規模，對環境所造成的滋擾看來應不算嚴重。當局亦會附加規劃許可附帶條件，限制作業／營業時間，禁止中型或重型貨車進入，以及禁止進行車輛拆毀、維修保養、清洗、噴漆及其他工場活動。當局亦會批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以監察有關情況。

55. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

56. 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，至二零一一年十一月七日止，並須附加下列條件：

- (a) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內，星期一至星期六下午七時至翌日上午九時不得在申請地點進行作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，星期日及公眾假期不得在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，申請地點不得停泊／存放《道路交通條例》界定的中型或重型貨車(超過 5.5 公噸)或貨櫃車拖架／拖頭；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點不得進行車輛拆毀、保養維修、清洗、噴漆及其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內，根據編號 A/YL-KTN/175 申請而在申請地點落實提供的現有排水設施必須時刻妥為保養；

- (f) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即二零零九年二月七日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零九年五月七日或之前)提供消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)、(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；
- (i) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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，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。

57. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在展開申請地點的申請用途前，應已事先取得規劃許可；
- (b) 批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以便監察履行有關條件的情況；
- (c) 倘規劃許可因申請人未能履行規劃許可附帶條件而遭撤銷，申請人再次提交的申請則不會獲從寬考慮；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點現時受短期豁免書規管，以准許在第 110 約地段第 666 號 B 分段搭建作籐製家私店的構築物。倘發現違反短期豁免書所訂明的條件，元朗地政處保留權

利採取適當行動。此外，申請人須澄清佔用面積與規劃申請地盤面積的差別；

- (e) 採用環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所建議的紓緩環境影響措施，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (f) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預料申請人須安裝消防裝置。因此，建議申請人須向消防處提交載有消防裝置建議的相關平面圖，以供批准。申請人提供的平面圖須按比例繪畫，並註明尺寸及佔用性質。此外，應在建築圖則上清楚註明擬議消防裝置的位置。申請人就擬議構築物制定消防裝置建議時，須遵照有關緊急照明、方向及出口指示牌、火警警報系統、消防喉系統及認可的人手操作手提器具的指引。倘申請人希望申請豁免提供某些消防裝置，須向消防處提供理據以作考慮；
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請地點所有違例構築物必須清拆。當局可根據《建築物條例》第 24 條對這些構築物採取行動。批給規劃許可不應視為屋宇署不會根據《建築物條例》及相關規例對現時在申請地點的違例構築物作出追究。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行動。此外，任何擬議新工程(包括任何臨時構築物)須根據《建築物條例》正式提交申請，以供審批。如申請地點並非緊接一條至少 4.5 米闊的街道，則須在提交建築圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度；以及
- (h) 留意機電工程署署長的意見，即申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》而制定的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。在申請地點搭建任何構築物前，申請人及其承辦商須與中華電力有限公司聯絡，以

便改變現有低壓架空電纜的路線，使其遠離擬議發展附近一帶。

## 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/313 就在劃為「其他指定用途」註明「鐵路專用範圍」地帶的元朗錦田第 107 約地段第 431 號(部分)、第 432 號(部分)、第 433 號 A 分段(部分)、第 433 號 B 分段(部分)、第 433 號 C 分段(部分)、第 434 號(部分)、第 1738 號(部分)及第 1739 號餘段(部分)和毗連政府土地臨時「臨時露天存放建築材料」的規劃許可(申請編號 A/YL-KTN/258)續期 18 個月至二零一零年六月三十日(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/313 號)

---

### 簡介和提問部分

58. 高級城市規劃師／屯門及元朗關婉玲女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為「臨時露天存放建築材料」的規劃許可(申請編號 A/YL-KTN/258)續期 18 個月，至二零一零年六月三十日；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途(即住用構築物)，預計有關申請會對環境造成滋擾。然而，在過去三年，當局並無接獲環境問題投訴；

- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，民政事務專員也沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 12 段的評審結果，認為這宗申請可予以容忍 18 個月。有關發展與附近的混合土地用途並非不相協調。路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展(2-1)表示，申請地點位於北環線的擬議計劃範圍外。因此，把臨時規劃許可續期 18 個月，不會令分區計劃大綱圖上「其他指定用途(鐵路專用範圍)」地帶的規劃意向難以實現。這宗申請大致符合城規會規劃指引編號 13E。申請人亦已履行先前規劃許可的所有附帶條件。由於規劃情況沒有重大轉變，並無充分理據支持偏離城規會先前的決定。環保署署長關注臨時用途可能會造成滋擾，為了解決有關事宜，建議附加規劃許可附帶條件，限制擬議發展的運作／營業時間；限制進行拆車、保養、維修、清洗、噴漆和其他工業／工場活動；以及禁止使用貨車(超過 5.5 噸)和貨櫃車拖架及拖頭。

59. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

60. 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。有關許可屬臨時性質，為期 18 個月，至二零二零年六月三十日止，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，不得於晚上七時至翌日早上九時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆車、保養、維修、清洗、噴漆和其他工業／工場活動；

- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／存放《道路交通條例》所界定的貨車(超過5.5公噸)和貨櫃拖架／拖頭；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點把物料堆疊至高於邊界圍欄的高度(2.5米)；
- (f) 在規劃許可有效期內，根據申請編號 A/YL-KTN/258 所安裝的排水設施須妥為保養，而有關情況必須符合渠務署署長的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零九年五月七日或之前)，落實獲接納的美化環境計劃，而有關計劃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的六個月內(即二零零九年五月七日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上述(h)項而言，在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零九年八月七日或之前)，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；
- (j) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 在這項規劃許可有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

61. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 在申請地點展開申請用途前，應事先已取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的土地事宜；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點搭建了包括貨櫃在內的一些違例構築物。而且，申請地點的政府土地也在未獲元朗地政處批准的情況下而被佔用。元朗地政處保留對這些違例情況採取執行管制／管制行動的權利。如這宗申請獲得批准，申請人須申請短期豁免書和短期租約，以便把申請地點的違例情況納入法定管制。元朗地政處如不接獲／批准短期豁免書／短期租約的申請，會在檢討有關情況後，按照既定的強制執行地區批約條款及土地管制計劃，恢復採取行動或採取新的行動。此外，申請地點可從新潭路經一條非正式路徑到達。該路徑跨越露天的政府土地，元朗地政處並無對該路徑進行維修保養工程。即使日後的建議獲得批准，元朗地政處亦不保證擬議短期豁免書／短期租約所涉土地可獲得通行權。申請人亦須澄清現時的佔用範圍與申請所涉地點面積的差別；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署並不／無須負責維修保養連接申請地點與新潭路的現有車輛通道；
- (e) 採取由環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所建議的環境影響紓緩措施，以盡量減低可能對環境造成的滋擾；
- (f) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須安裝消防裝置。建議申請人須向消防處提交載有擬議消防裝置的相關發展藍圖，以待批准。此外，發展藍圖必須按比例繪畫，並註明

尺寸和用途性質。擬議消防裝置的安裝位置亦須在建築圖則上清楚註明；

- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給規劃許可，不應理解為當局根據《建築物條例》接納申請地點的違例構築物。當局日後可採取管制行動，拆除所有違例工程。申請人須委聘認可人士統籌所有建築工程；以及
- (h) 留意機電工程署署長的意見，即申請人及其承辦商在申請地點內搭建任何構築物前，應徵詢中華電力有限公司(下稱「中電」)的意見，商討在鄰近架空電纜進行活動時須預留的安全距離和實行的具體預防措施。在供電電纜附近進行工程時，申請人及其承辦商必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》(第406H章)所制定的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。在所涉的400千伏特架空電纜最低導體的任何一點與地面之間的現有地面距離不應減少。中電必須能夠隨時進入申請地點，進行所需的作業、保養和維修工作。

## 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/314 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的  
元朗八鄉彭家村第 110 約  
地段第 637 號餘段(部分)  
開設臨時商店及服務行業(地產代理)及  
員工休息室(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTN/314 號)

---

簡介和提問部分

62. 高級城市規劃師／屯門及元朗關婉玲女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 開設臨時商店及服務行業(地產代理)及員工休息室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——有關的政府部門沒有對這宗申請提出負面意見；
- (d) 民政事務總署元朗民政事務專員表示，他從八鄉鄉事委員會接獲一份意見書，這份意見書與在法定公布期內所接獲的公眾意見書相同。在法定公布期內接獲一份公眾意見書。提意見人對這宗申請並無強烈意見，但強調彭家村位於八鄉而非錦田；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 11 段的評審結果，認為這宗申請可予以容忍三年。地產代理用作銷售新樓的擬議發展與附近的混合土地用途並非不相協調。向這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會令「住宅(丁類)」地帶的規劃意向難以實現，因為該地帶仍未有落實有關用途的已知計劃。不過，為免擬議發展可能造成滋擾，應附加規劃許可附帶條件，限制擬議發展的運作時間。

63. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

64. 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。有關許可屬臨時性質，為期三年，至二零一一年十一月七日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十時至翌日早上九時在申請地點進行夜間作業；

- (b) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零九年五月七日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 就上述(b)項而言，在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零九年八月七日或之前)，落實排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零九年五月七日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 就上述(d)項而言，在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零九年八月七日或之前)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；
- (f) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (g) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

65. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請人須就申請地點的擬議臨時構築物向元朗地政處申請短期豁免書，該處不保證有關申請會獲得批准。如元朗地政處不接獲／批准短期豁免書的申請，並在申請地點發現違例構築物，該處會在檢討有關情況後，按照既定的強制執行地區批約條款計劃，採取適當的行動。此外，元朗地政處不會對在私人土地內連接申請地點和錦田公路的區內路徑進行維修保養工程。即使日後糾正土地用途建議獲得批准，元朗地

政處亦不保證擬議短期豁免書所涉土地可獲得通行權；

- (b) 採取由環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所建議的環境影響紓緩措施，以盡量減低可能對環境造成的滋擾；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即爲了向有關發展供水，申請人或須把內部水管或供水設施伸延以接駁最接近而合適的政府總水管。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內部水管或供水設施的建造、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，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須安裝消防裝置。因此，建議申請人向消防處提交載有擬議消防裝置的相關發展藍圖，以待批准。申請人在擬備消防裝置建議時，應遵守有關提供緊急照明、方向和出口指示牌、火警警報系統、喉轆系統和認可的人手操作手提器具的要求。申請人亦應留意，發展藍圖必須按比例繪畫，並註明尺寸和用途性質。擬議消防裝置的安裝位置亦須在建築圖則上清楚註明。申請人如欲就提供某些消防裝置申請豁免，須提出理據予消防處考慮；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給規劃許可，不應理解爲當局根據《建築物條例》接納申請地點的違例構築物。當局日後可採取管制行動，拆除所有違例工程。申請人須委聘認可人士統籌所有建築工程；以及
- (f) 留意機電工程署署長的意見，即根據中華電力有限公司(下稱「中電」)所提供的資料，擬放置在東面的一個貨櫃附近有低壓架空電纜。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》制訂的《有關在供電電纜附近工

作的實務守則》。此外，申請人及其承辦商在把擬議的貨櫃放置在申請地點／從該地點移走前，應與中電聯絡，以便在處理貨櫃時採取安全建議和預防步驟及措施。

## 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-KTS/445 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的  
元朗八鄉元崗新村第 106 約  
地段第 1980 號 AF 分段  
關設私人發展計劃的公用設施裝置  
(電力組合式變壓站)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/445 號)

---

### 簡介和提問部分

66. 高級城市規劃師／屯門及元朗關婉玲女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設私人發展計劃的公用設施裝置(電力組合式變壓站)；
- (c) 政府部門的意見——有關的政府部門沒有對這宗申請提出負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，民政事務專員也沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 11 段的評審結果，不反對這宗申請。申請人須興建擬議的電力組合式變壓站，以便為區內一個興建 28 幢小

型屋宇的擬議發展項目提供必要的電力供應。該變壓站規模細小(面積約 12 平方米，高約 2.71 米)，與附近地區的鄉郊特色並非不相協調。

67. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

68. 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。有關規劃許可的有效期至二零一二年十一月七日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (b) 提交並落實消防裝置建議，而有關建議和落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

69. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請人須申請短期豁免書，以便把擬議的電力組合式變壓站納入法定管制。元朗地政處如不接獲／批准有關申請，會在檢討有關情況後，按照既定的強制執行地區批約條款計劃，採取適當的行動；
- (b) 留意機電工程署署長的意見，即申請人及／或其承建商在申請地點搭建構築物前，必須與中華電力有限公司(下稱「中電」)聯絡，並按情況所需，請中電把 11 千伏特高壓架空電纜、11 千伏特高壓地下電纜和 11 千伏特高壓架空電杆移離擬議發展附近一帶。在供電電纜附近進行工程時，申請人及其承辦商必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》所制定的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；

- (c) 留意衛生署署長的意見，即申請人在安裝和操作電力組合式變壓站時，應遵守國際非電離輻射防護委員會所發出的《暴露於時變電場、磁場及電磁場（不超過 300 千兆赫）的限制指引》“Guidelines for Limiting Exposure to Time-varying Electric, Magnetic, and Electromagnetic Fields (up to 300GHz)”。在擬議變壓站附近工人和公眾可進出的任何地點，有關的職業暴露量和公眾暴露量均不應超出相關的參考水平。就頻率為 50 兆赫的變壓站而言，職業暴露量的參考水平為每米 1 萬伏特(E-field)和 0.5 毫特斯拉(B-field)，公眾暴露量的參考水平為每米 5 千伏特(E-field)和 0.1 毫特斯拉(B-field)。在變壓站啓用後，相關人士應實地進行直接量度，以確定國際非電離輻射防護委員會所發出的指引已獲遵守；
- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請人應採取預防措施，避免損毀現有的排水設施。在進行任何工程前，申請人也應先進行地底勘探，以確定地點的實際情況。在擬議工程進行前和完成後，均須保持水流自由流動。如現有的公共排水系統因上述工程而出現損毀，申請人須負責自資對損毀進行維修，而有關情況必須符合渠務署的要求；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給規劃許可，不應理解為當局根據《建築物條例》和相關規例接納申請地點的違例構築物。一旦發現違規情況，當局可根據《建築物條例》第 24 條或其他成文法則採取適當的行動。若擬進行新工程(包括臨時構築物)，須根據《建築物條例》提交正式申請，以待批准。倘有關地點並非連接一條至少闊 4.5 米的指定街道，則發展密度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。申請人亦須根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條提供緊急車輛通道；
- (f) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；以及

- (g) 留意消防處處長的意見，即消防處在收到正式提交的整體建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。此外，考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須安裝消防裝置。建議申請人向消防處提交載有擬議消防裝置的相關發展藍圖，以待批准。申請人在擬備擬議構築物的消防裝置建議時，應遵守有關提供緊急照明、方向和出口指示牌、火警警報系統和認可的人手操作手提器具的要求。申請人如欲就提供某些消防裝置申請豁免，須提出理據予消防處考慮。

## 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-SK/146 在劃為「農業」地帶的元朗八鄉水流田  
第 106 約地段第 1045 號(部分)  
臨時存放車輛(私家車及輕型貨車)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-SK/146 號)

---

### 簡介和提問部分

70. 高級城市規劃師／屯門及元朗關婉玲女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時存放車輛(私家車及輕型貨車)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有作物農場和有機農場。由於該區附近的農業活動活躍，申請地點可以復耕作農業用途，例如栽種溫室植物。環境保護署署長不支持這宗申請，理由是申請地點附近有易受影響設施，預計會出現環境滋

擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不支持申請，因為露天貯物場在區內並不常見，而申請地點東面的露天貯物場相信屬未經許可用途。擬議用途與附近的鄉郊景觀不相協調。倘若批准這宗申請，會為區內其他同類申請立下先例，令不適宜的用途擴散；

- (d) 在法定公布期間，當局並無接獲公眾意見，而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——基於文件第 11 段所述的評估，規劃署不支持這宗申請。佔用廢置的豬舍構築物存放車輛，不符合「農業」地帶的規劃意向。申請地點附近的農業活動仍然活躍，而申請地點可復耕作農業用途。申請書內沒有提供充分理據，足以令當局偏離該項規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。該項發展與附近地區寧靜的鄉郊環境不相協調，附近地區為農地、魚塘、荒地、零散的住用構築物及軍營。申請地點附近有易受影響的設施，預計會出現環境滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為申請用途與附近的鄉郊邊緣景觀特色不相協調，會導致區內的景觀質素下降。就此，申請書並無提供充分的資料，以證明擬議發展不會對附近地區的環境及景觀造成負面影響。倘若批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會立下不良先例，令其他同類發展在此「農業」地帶內擴散，累積影響所及，將會令良好的農地被侵佔，導致該區的鄉郊環境質素普遍下降。

71. 一名委員知悉申請地點已鋪築路面，並曾用作豬舍多年，詢問由漁護署署長提出將有關土地復耕作農業用途是否合理。關婉玲女士回應說，漁護署署長的意見是將土地復耕作農業用途，例如栽種溫室植物，相關內容載於文件第 9.1.2(a) 段。該名委員進一步詢問，載於第 12.1(a) 段的拒絕理由(即不符合「農業」地帶的規劃意向)和第 12.1(c) 段的拒絕理由(即若批准該等申請，累積影響所及，會令良好的農地遭侵佔)是否如實反映申請地點的情況。主席表示，優質的農地是指用作農業用途而交通便利或備有配套設施的廣泛地區。秘書指出，

「農業」地帶的規劃意向旨在反映整個地區而不是某個特定地點。她建議倘小組委員會決定拒絕這宗申請，第 12.1(c)段所載拒絕理由的最後一句可予刪除，委員大致上表示同意。

### 商議部分

72. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 佔用申請地點存放車輛不符合「農業」地帶的規劃意向，即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；
- (b) 申請書並無提供充分的資料，以證明擬議發展不會對附近地區的環境及景觀造成負面影響；以及
- (c) 倘若批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「農業」地帶的同類申請立下不良先例。

### 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-TT/234 擬在劃為「農業」地帶的  
元朗大棠大樹下西路第 118 約  
地段第 1302 號餘段(部分)  
開設臨時貨倉(建築機械及材料)和  
露天存放建築機械及材料(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TT/234 號)

---

### 簡介和提問部分

73. 高級城市規劃師／屯門及元朗關婉玲女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬開設臨時貨倉(建築機械及材料)和露天存放建築機械及材料，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長不支持這宗申請，因為擬議發展所使用的重型車輛須沿距離民居 50 米範圍內的通道行駛，預計會對環境造成滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不支持這宗申請，因為申請地點坐落在一大片具有鄉郊邊緣地區景觀特色的鄉郊平原上。申請地點毗連的土地主要是荒置的鄉郊田地，現時劃為「農業」地帶。批准這宗申請會為該區的其他同類申請立下不良先例，導致市區邊緣地區進一步向鄉郊地區擴展，令不適當的用途擴散，附近鄉郊環境的景觀質素也隨之下降；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，民政事務專員也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 段所載的評審結果，不支持這宗申請。擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，也與整體上具有鄉郊特色的附近地區不相協調。申請書沒有提出充分理據，足以支持偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。擬議發展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」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)，因為申請地點先前沒有獲批給規劃許可，亦有政府部門對擬議發展所造成的影響提出負面意見。在大棠分區計劃大綱圖上，已有兩塊約 28 公頃的用地劃為「露天貯物」地帶，可作申請所涉的用途。申請書沒有提供資料，以說明上述的「露天貯物」地帶何以無法為擬議發展提供合適的用地。批准這宗申請會立下不良先例，助長其他類似的用途在「農業」地帶內擴散。倘這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區的整體環境惡化。

74. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

75. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，即保存和保護良好的農地／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。申請地點坐落在一個以休耕農地／荒置土地環繞的廣闊「農業」地帶內。擬議發展與整體上具有鄉郊特色的附近地區不相協調。申請書沒有提出充分理據，足以支持偏離上述規劃意向的做法，即使只屬臨時性質亦然；
- (b) 擬議發展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」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)，因為申請地點先前沒有獲批給規劃許可，亦有政府部門就擬議發展所造成的影響提出負面意見；
- (c) 申請書沒有提供足夠資料，以證明擬議發展不會對附近地區的環境、景觀和排水造成不良影響；
- (d) 在大棠分區計劃大綱圖上有兩塊劃為「露天貯物」地帶的用地，可作申請所涉的用途。申請書沒有提供資料，以說明上述的「露天貯物」地帶何以無法為擬議發展提供合適的用地；以及
- (e) 批准這宗申請會立下不良先例，助長其他類似的用途在有關地帶內擴散。倘這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區的整體環境惡化。

**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-TT/235 在劃為「鄉村式發展」地帶的  
元朗崇正新村第 120 約  
地段第 3255 號餘段  
經營臨時公眾停車場(附設辦公室)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TT/235 號)

---

簡介和提問部分

76. 高級城市規劃師／屯門及元朗關婉玲女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營臨時公眾停車場(附設辦公室)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長表示，過去三年半，曾接獲一宗涉及申請地點的污染投訴。投訴在二零零六年提出，與排放已使用的潤滑廢油而造成的廢物污染有關；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，民政事務專員也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 11 段所載的評審結果，不支持這宗申請。有關發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。該地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇。申請人沒有提出充分理據，足以支持偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。申請人也沒有提供足夠資料，以說明申請用途的性質和運作情況。附近已設有多個停車

場，可滿足村民的需要。申請地點鄰近民居，曾有一宗涉及申請地點的環境問題投訴，與廢物污染和排放已使用潤滑廢油有關。申請書沒有提供足夠資料，以證明有關發展不會對附近地區的環境、交通、排水和景觀造成不良影響。申請地點先前沒有就同類用途獲批給規劃許可。批准這宗申請會為同類用途立下不良先例，累積影響所及，會導致該區的整體環境惡化。

77. 委員並無就申請提出問題。

### 商議部分

78. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 有關發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即指定現有的認可鄉村和適合作鄉村擴展的土地。申請書沒有提出充分理據，足以支持偏離上述的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請書沒有提供足夠資料，以證明有關發展不會對附近地區的環境、交通、排水和景觀造成不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請會立下不良先例，助長類似的用途在有關地帶內擴散。倘這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區的整體環境惡化。

### 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-TT/236 擬在劃為「農業」地帶的元朗大棠崇山新村第 118 約地段第 1945 號(部分)、第 2221 號(部分)、第 2222 號、第 2223 號、第 2269 號 B 分段第 1 小分段(部分)、第 2270 號 A 分段(部分)、第 2270 號 B 分段(部分)、第 2271 號(部分)、第 2272 號及第 2273 號(部分)和毗連政府土地開設臨時鏟車訓練中心及附屬設施(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/236 號)

---

### 簡介和提問部分

79. 高級城市規劃師／屯門及元朗關婉玲女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時鏟車訓練中心及附屬設施(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門對申請沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，民政事務專員亦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 11 段所載的評估，認為可以容忍申請，為期三年。有關發展自二零零零年一月二十八日起獲批給規劃許可，其後一直存在。有關發展有助應付建造業對鏟車訓練設施的部分需求，亦獲建造業訓練局支持。以臨時性質批准申請，並不會妨礙落實有關地帶的長遠規劃意向。上一宗申請(編號 A/YL-TT/183)的所有規劃許可附帶條件均已履行。

80. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

81. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，即至二零一一年十一月七日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，下午五時至翌日上午九時不得在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，星期日及公眾假期不得在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，鏟車不得駛入／駛出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆除、保養、修理、清潔、噴漆和其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／存放《道路交通條例》所界定的中型或重型貨車(即 5.5 公噸以上)或貨櫃拖架／拖頭；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點的現有排水設施必須時刻保養；
- (g) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零九年五月七日或之前)提交美化環境建議和保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，美化環境建議和保護樹木建議必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零零九年八月七日或之前)落實，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (i) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零九年五月七日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，消防裝置建議必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零零九年八月七日或之前)落實，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)、(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；
- (l) 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)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。

82. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 在申請地點繼續進行申請用途前，必須先就規劃許可續期；
- (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) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即事先未獲地政處批准，不得搭建任何構築物。當局已批出短期豁免書編號 2421 和 2422 及短期租約編號 1763。地政處保留權利，倘發現有任何違反短期豁免書和短期租約條件的情況，可採取適當行動。他近期進行實地視察，發現在申請地點的地段第 2270 號 B 分段和第 2273 號土地上，有人事先未經地政處批

准，搭建了一些違例構築物。就此，地政處保留權利對該等違例情況採取管制行動。此外亦發現現時的佔用範圍與申請的範圍不同，申請人須就此澄清有關差別。申請人亦須申請短期豁免書，以便把地段第 2270 號 B 分段和第 2273 號的違例發展納入規管範圍。倘地政處沒有接獲／批准短期豁免書申請，在檢討有關情況後，會按照既定的執行地區契約條款計劃和土地管制計劃，視乎情況恢復採取行動或採取新的行動；

- (d) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須向地政當局查核通往申請地點的道路／小路／路徑的土地類別，並須就此與有關地政和維修保養當局澄清同一段道路／小路／路徑的管理和維修保養的責任誰屬；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即通往申請地點的現有車輛通道不屬路政署的保養範圍；
- (f) 遵守環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的最新版本，採取紓緩環境影響措施，以盡量減低可能對環境造成滋擾；
- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即須提交一份更新的美化環境建議，顯示現時的地盤界線和植物的位置。申請人亦須種植新樹，代替失去的樹木；
- (h) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須設置消防裝置。因此，建議申請人向其部門提交載有消防裝置建議的相關平面圖，以供批准。申請人就擬議構築物擬備消防裝置建議時，宜參考文件附錄 III 所載的規定。此外，平面圖須按比例繪畫及顯示尺寸和佔用性質，而擬議消防裝置擬設的位置須在建築圖則上清楚標明。倘申請人希望申請豁免提供若干消防裝置，須向消防處提供理據以供考慮；

- (i) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請地點沿線和範圍內會有擬議水管修復工程「更換及修復水管工程第 4 階段」。工程合約定於二零一零年六月展開，於二零一五年完成。水務監督和其屬下人員、代理及承辦商，以及他或他們所僱用的工人可帶同所需的設備和車輛，隨時自由進出有關範圍，以敷設、修理和保養水管和所有其他跨過、穿越或從下面穿越該地點的水務設施。對於因該地點範圍內和附近的公用主水管爆裂或滲漏所引起的任何損毀，政府均無須負上責任；
  
- (j) 留意機電工程署署長的意見，即根據中華電力有限公司(下稱「中電」)提供的資料，申請地點範圍內及附近有低壓架空電纜、電纜管道、11 千伏地下電纜和 11 千伏電杆。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》。申請人及其承辦商在上述地點搭建任何構築物前，應與中電聯絡，以便改變現有架空電纜／地下電纜的路線，使它們不致接近擬議發展；以及
  
- (k) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即必須清除所有在該地點的違例構築物。所有建築工程均須符合《建築物條例》的規定。申請人須委任認可人士統籌所有建築工程。批給規劃許可，不可視為當局根據《建築物條例》接納申請地點的違例構築物。當局日後可能採取管制行動，把所有違例工程移走。

## 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/408 擬在劃為「未決定用途」地帶的  
元朗公庵路第 117 約  
地段第 1876 號餘段(部分)及  
第 1889 號(部分)和毗連政府土地  
臨時存放建築材料(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/408 號)

---

### 簡介和提問部分

83. 高級城市規劃師／屯門及元朗關婉玲女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時存放建築材料(為期三年)的建議；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持申請，因為申請地點西鄰和西南面及附近有易受影響設施，預計會對環境造成滋擾；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，民政事務專員亦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，認為可以容忍申請，為期三年。有關申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E。有關地點在分區計劃大綱圖上劃為「未決定用途」地帶，以臨時性質批准申請，為期三年，並不會妨礙落實該區的長遠用途。有關申請與毗鄰地區並非不相協調。至於環保署署長關注的問題，由於有關發展主要是在半密封的構築物內存放建築材料，預計不會對附近地區造成重大的環境問題。為了解決環保署署長關注的問題，建議提出規劃許可附帶條件，限制運作時間，禁止進行拆除、修理、清潔和工場活動，並要求申請人時刻保養邊界圍欄。

84. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

85. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，即至二零一一年十一月七日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，下午七時至翌日上午八時不得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，星期日或公眾假期不得進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆除、修理、清潔和工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須保養申請地點的現有邊界圍欄；
- (e) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零九年五月七日或之前)提交車輛進出通道建議，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，車輛進出通道必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零零九年八月七日或之前)設置，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零九年五月七日或之前)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；
- (h) 就上文(g)項條件而言，美化環境建議必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零零九年八月七日或之前)落實，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (i) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零九年五月七日或之前)提交排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，排水設施必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零零九年八月七日或之前)提供，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的六個月內(即在二零零九年五月七日或之前)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；
- (l) 就上文(k)項條件而言，消防裝置必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零零九年八月七日或之前)提供，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)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；
- (n) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)、(i)、(j)、(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。

86. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 在申請地點搭建任何構築物前，必須先取得規劃許可；

- (b) 與申請地點的其他相關擁有人解決有關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，即地政處保留權利對在申請地點搭建違例構築物和佔用政府土地的情況採取管制行動。現提醒申請人申請短期豁免書和短期租約，以便把申請地點的違例發展納入規管範圍。倘地政處沒有接獲／批准短期豁免書／短期租約申請，在檢討有關情況後，會按照既定的執行地區契約條款計劃和土地管制計劃，視乎情況恢復採取行動或採取新的行動；
- (d) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須向地政當局查核通往申請地點的道路／小路／路徑的土地類別，另外須澄清同一道路／小路／路徑的管理和維修保養的責任誰屬，並就此徵詢有關地政和維修保養當局的意見；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須按照路政署標準圖則編號 H1113 和 H1114 或編號 H5115 和 H5116 在通道口興建車輛進出通道，以配合現時的行人路狀況。此外，路政署並不負責保養申請地點和公庵路之間的任何現有車輛通道；
- (f) 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；
- (g) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即地下水管的尺寸不得小於上游 U 形排水渠，以及應檢討排水建議；
- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；
- (i) 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。申請人須向其部門提交載有消防裝置建議的相關平面圖，以供批准。申請人就擬議構築物擬備消防裝置建議時，宜

參考他的要求(載於文件第 10.1.8(b)段)。此外，平面圖須按比例繪畫及顯示尺寸和佔用性質，而擬議消防裝置擬設的位置須在建築圖則上清楚標明。倘申請人希望申請豁免提供上文訂明的若干消防裝置，申請人須向消防處提供理據以供考慮；

- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即當局可根據《建築物條例》第 24 條對申請地點上的違例構築物採取行動；然而，批給規劃許可，不應視作當局不會根據《建築物條例》及有關規例對申請地點的任何現有違例構築物作出追究。如發現違規情況，當局可根據上述條例及其他成文法則採取適當的行動。用作辦公室或儲物室的貨櫃被視為臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。根據《建築物條例》，若擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，均須正式提出申請，以待批准。倘申請地點並非毗連一條至少 4.5 米闊的指定街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，須在提交建築圖則的階段決定發展密度；以及
- (k) 留意機電工程署署長的意見，即根據中華電力有限公司(下稱「中電」)提供的資料，申請地點附近有低壓地下電纜。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》。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，應與中電聯絡，以便改變現有低壓地下電纜的路線，使它們不致接近擬議發展。

## **議程項目 25**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

進一步考慮申請編號 A/YL-HT/564  
在劃為「綜合發展區」地帶的  
元朗厦村第 129 約地段第 3305 號餘段(部分)、  
第 3306 號(部分)、第 3307 號餘段、  
第 3310 號 A 分段餘段(部分)、第 3310 號 B 分段(部分)、  
第 3311 號餘段、第 3312 號 A 分段(部分)、  
第 3312 號 B 分段、第 3313 號(部分)及第 3314 號(部分)  
開設臨時倉庫存放電子零件、紙品及非易燃原料  
連附屬車胎維修工場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/564A 號)

---

### 簡介和提問部分

87. 高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時倉庫存放電子零件、紙品及非易燃原料連附屬車胎維修工場(為期三年)；
- (c) 小組委員會於二零零八年十月十日決定延期對申請作出決定，以便尋求屋宇署的意見；
- (d) 政府部門的意見——屋宇署總屋宇測量師／新界西原則上不反對申請，條件是要清除有關地點上所有根據《建築物條例》第 24 條可對其採取行動的違例構築物。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持申請，因為申請地點和有關通道(屏廈路)附近有易受影響設施；
- (e) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的反對／意見；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 3 段所載的評估，認為可以容忍臨時倉庫，為期三年。有關發展符合城市規劃委員會有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的規劃指引編號 13E。

申請用途與附近主要為露天貯物場和停車場的用途並非不相協調。以臨時性質批准申請，為期三年，並不會妨礙「綜合發展區」地帶的長遠規劃意向，因為並無已知計劃，會在申請地點發展規劃地帶的用途。環保署署長關注的問題可透過提出規劃許可附帶條件，限制運作時間和申請地點上的活動類別來解決。小組委員會近期就同一「綜合發展區」地帶批准了一些作同類臨時露天貯物和港口後勤用途的同類申請。

88. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

89. 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，即有效至二零一一年十一月七日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，晚上十一時至翌日上午七時不得在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，星期日及公眾假期不得在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行切割、拆除、清潔、修理、壓實、拆除包裝、重新包裝、汽車修理及修理車胎以外的工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，根據編號 A/YL-HT/440 申請在申請地點設置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的三個月內(即在二零零九年二月七日或之前)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) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零零九年二月七日或之前)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；
- (g) 就上文(f)項條件而言，美化環境建議必須在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零九年五月七日或之前)落實，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零零九年二月七日或之前)就擬議構築物提交消防裝置建議(包括花灑系統)，而有關情況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，擬議構築物的消防裝置必須在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零九年五月七日或之前)提供，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 在這項規劃許可的有效期限屆滿後，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市規劃委員會的要求。

90. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 在申請地點繼續進行有關發展前必須先取得規劃許可；

- (b) 給予較短的履行規劃許可附帶條件的期限，是爲了監察履行規劃許可附帶條件的情況。倘現時的許可再次因申請人未能在指定期限內履行規劃許可附帶條件而被撤銷，進一步規劃申請不會獲從優考慮；
- (c) 該規劃許可乃批給申請的用途／發展項目。當局不會容忍現存於申請地點上但這宗申請並無涵蓋的任何其他用途／發展項目。申請人須立即採取行動，中止規劃許可並未涵蓋的有關用途／發展項目；
- (d) 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；
- (e) 留意土木工程拓展署總工程師／土地工程的意見，即合約編號 CV/2006/01 的「屏廈路改善工程(廈村段)」於二零零七年十二月展開，二零一零年年底完工；有關建築工程進行期間，經屏廈路來往申請地點的出入口可能會受到影響，而他無權就此獲得任何補償。由於擬議改善工程完成後，屏廈路的道路水平會升高，申請人須要自費在申請地點範圍內進行必要的改動工程，以配合擬議道路水平／車輛進出通道(10 米闊)，與上述項目順利接界；
- (f) 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；
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即當局批給這項規劃許可，不應視作當局不會根據《建築物條例》及有關規例對任何申請地點的現有違例構築物作出追究。如發現違規情況，當局可能根據《建築物條例》或其他成文法則採取適當的行動。根據《建築物條例》，若擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，均須正式提出申請，以待批核。倘申請地點並非毗連一條超過 4.5 米闊的指定街道，發展密度會根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條決定；

- (h) 留意消防處處長的意見，即考慮到構築物的設計／性質，預計須設置消防裝置。申請人須向其部門提交載有擬議消防裝置的相關建築圖則，以供批核，而詳細的消防安全規定會在正式收到一般建築圖則後制定。申請人在擬備消防裝置建議時，宜參考「最低限度之消防裝置及設備」現行版本第 4.14 段「低層商業樓宇」及第 4.29 段「低層工業／貨倉樓宇」內分別就擬議辦公室和倉庫訂立的規定。此外亦應告知申請人，建築圖則須按比例繪畫及顯示尺寸，而擬議消防裝置的位置須在建築圖則上清楚標明；申請人亦須為上蓋樓面面積超過 230 平方米的倉庫設置灑水系統。倘有必要，申請人可尋求消防處新建設課的意見，並就有關處所作工場用途的發牌事宜徵詢危險品課的意見；
  
- (i) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地段是以集體政府租契持有的舊批農地，事先未獲地政處批准，不得搭建任何構築物，並須申請短期豁免書，以便把申請地點上的違例構築物納入規管範圍；以及
  
- (j) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須向地政當局查核由一條公共道路通往申請地點的道路／小路／路徑的土地類別，另外須澄清同一道路／小路／路徑的管理和維修保養的責任誰屬，並就此徵詢有關地政和維修保養當局的意見。

## 議程項目 26

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

進一步考慮申請編號 A/YL-HT/569  
在劃為「綜合發展區」地帶的元朗厦村第 125 約  
地段第 80 號(部分)、第 88 號(部分)、第 89 號(部分)、  
第 90 號(部分)、第 91 號(部分)及第 92 號(部分)  
開設臨時物流中心連貯物倉庫(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-HT/569A 號)

---

### 簡介和提問部分

91. 高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生表示，文件附件附錄 F-II 的替代頁已於會上提交，他接着簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時物流中心連貯物倉庫(為期三年)；
- (c) 小組委員會於二零零八年十月十月決定延期對這宗申請作出決定，以尋求屋宇署的意見；
- (d) 政府部門的意見——屋宇署總屋宇測量師／新界西原則上不反對申請，但條件是要清除申請地點上當局可根據《建築物條例》第 24 條採取行動的所有違例構築物。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，理由是申請地點及通道(屏廈路)附近一帶有易受影響的設施；
- (e) 在法定公布期間，當局並無接獲公眾意見，而民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (f) 規劃署的意見——根據文件第 3 段所述的評估，規劃署認為為期三年的臨時物流中心連貯物倉庫可予容忍。這項發展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」所頒布的規劃指引編號 13E。申請用途與附近用途並非不相協調。就這宗申請批給為期三年的臨時許可，不會令「綜合發展區」地帶長遠的規劃意向難以實現，

因為沒有與所屬地帶用途相關的已知計劃在申請地點進行發展。建議附加許可附帶條件，限制作業時間，以解決環保署署長所關注的問題，並緩解對環境的潛在影響。小組委員會最近批准數宗就同一「綜合發展區」地帶提出的同類申請，用作臨時露天貯放及港口後勤的類似用途。

92. 委員沒有就這宗申請提出問題。

### 商議部分

93. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，即有效至二零一一年十一月七日止，並須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在晚上八時至翌日上午八時進行晚間作業；
- (b) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在星期日及公眾假期進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，根據申請編號 A/YL-HT/480 而於申請地點關設的排水設施，須時刻妥為保養；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年五月七日或之前)提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年五月七日或之前)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；
- (f) 就上文(e)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零九年八月七日或之前)落實所提出的

美化環境及保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年五月七日或之前)提交包括花灑系統在內的消防裝置建議，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)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零九年八月七日或之前)提供所建議的消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年五月七日或之前)於申請地點設置圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會立即撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 如在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 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要求。

94. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決任何與這項發展有關的土地問題；
- (b) 遵守環保署署長頒布最新的「處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引」；

- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地段是根據集體政府租契所持有的舊批農地，在未取得元朗地政處批准之前，不得搭建構築物。現有的佔用範圍與所申請的不符，申請人應澄清這項差異，並申請短期豁免書，以便把申請地點的違例構築物納入法定管制內。否則，該處在檢討有關情況後，會按照既定的地區執行契約條款計劃，因應情況恢復行動或採取新的行動；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即當局批給這項規劃許可，不應視作當局不會根據《建築物條例》及有關規例對申請地點的現有違例構築物作出追究。如發現違規情況，當局可能根據《建築物條例》或其他成文法則採取適當的行動。若擬進行任何新工程(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，以待批核。倘申請地點並非毗連一條闊逾 4.5 米的指定街道，發展密度會根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定；
- (e) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即應向地政當局查明由申請地點通往公路的道路／通道／路徑的土地類別，並與相關的地政及維修當局釐清管理及維修此道路／通道／路徑的責任問題；以及
- (f) 留意消防處處長的意見，即申請人參考以下規定，在相關平面圖加入所建議的消防裝置，然後把圖則提交該處審批：
  - (i) 整幢樓宇均須按照英國標準 5266：第 1 部分和英國標準 EN1838 安裝足夠的應急照明系統；
  - (ii) 應按照英國標準 5266：第 1 部分和消防處通函第 5/2008 號提供足夠的方向指示牌及出口指示牌；

- (iii) 整幢樓宇均須按照英國標準 5839：第 1 部分 (一九八八年版)和消防處通函第 1/2002 號安裝火警警報系統。每個消防喉轆的放置地點均須安裝啓動按鈕及聲響警報裝置各一個。啓動按鈕應可以啓動消防泵及聲響／視像警報裝置；
- (iv) 須提供由一個 2 立方米消防水缸改裝而成的喉轆系統，須設有足夠的消防喉轆，確保長度不超過 30 米的消防喉管可到達樓宇的任何部分。消防水缸、消防泵房和喉轆須在圖則上清楚標明；
- (v) 須視乎樓宇使用的性質提供認可的人手操作手提器具，並須在圖則上清楚標明；
- (vi) 整幢樓宇均須按照英國標準 12845：2003 和消防處通函第 3/2006 號安裝花灑系統。使用性質的分類及花灑水缸的容量須清楚註明。花灑水缸、花灑泵房、花灑入水口、花灑控制閥組須在圖則上清楚註明。
- (vii) 此外，應按比例繪製平面圖及述明尺寸和佔用性質；
- (viii) 在圖則上清楚標明擬議消防裝置的安裝位置；以及
- (ix) 申請人如欲申請豁免提供上文所述的若干消防裝置，須提出理據供消防處考慮。

**議程項目 27**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/581 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗厦村第 125 約地段第 826 號 B 分段餘段(部分)  
開設臨時公眾停車場(私家車、貨車及旅遊車)  
(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-HT/581 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時公眾停車場(私家車、貨車及旅遊車)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門對這宗申請沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期間，當局並無接獲公眾意見，而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 12 段所述的評估，規劃署認為為期三年的申請可予容忍。這項發展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」所頒布的規劃指引編號 13E。申請用途與附近用途並非不相協調。此外，就這宗申請批給為期三年的臨時許可，不會令「綜合發展區」地帶長遠的規劃意向難以實現，因為尚未有任何與所屬地帶相關的用途的計劃／已知的發展意向在分區計劃大綱圖落實。建議附加許可附帶條件，包括不得在夜間、星期日及公眾假期進行作業，以及禁止貨櫃車停泊於申請地點，以緩解任何對環境的潛在影響。小組委員會最近批准數宗就同一「綜合發展區」地帶提出的同類申請，用作臨時露天貯放及港口後勤的類似用途。

96. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

97. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，即有效至二零一一年十一月七日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在晚上十一時至翌日上午七時進行晚間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得在星期日及公眾假期進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊貨櫃車，包括貨櫃車拖架／拖頭；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／存放未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得於申請地點露天存放物料；
- (f) 在規劃許可有效期內，根據申請編號 A/YL-HT/172 而於申請地點關設的排水設施，須時刻妥為保養；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年五月七日或之前)提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年五月七日或之前)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；

- (i) 就上文(h)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零九年八月七日或之前)落實所提交的美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年五月七日或之前)提交車輛進出通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零九年八月七日或之前)落實所提交的車輛進出通道建議，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零九年八月七日或之前)在入口敷設阻截渠，以免由申請地點流出的地面徑流，經車輛進出通道流向附近的公用道路及渠道；
- (m) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年五月七日或之前)於申請地點設置圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (n) 如在規劃許可有效期內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，並會立即撤銷，不再另行通知；
- (o) 如在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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) 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要求。

98. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點繼續進行有關發展前，必須先為規劃許可續期；
- (b) 該許可是批給申請的用途／發展。當局不會容忍在申請地點上進行該宗申請並不涵蓋的任何其他現有用途／發展。申請人須立即採取行動，中止規劃許可並未涵蓋的有關用途／發展；
- (c) 與申請地點的相關擁有人解決任何與這項發展有關的土地問題；
- (d) 遵守環境保護署署長頒布最新的「處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引」；
- (e) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即應向地政當局查明由由屏廈路通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，並與相關的地政及維修當局釐清管理及維修此道路／通道／路徑的責任問題；
- (f) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地段是根據集體政府租契所持有的舊批農地，在未取得元朗地政處批准之前，不得搭建構築物。申請人應申請短期豁免書／短期租約，以便把申請地點的違例構築物及非法佔用政府土地的情況納入法定管制內。否則，該處在檢討有關情況後，會按照既定的地區執行契約條款及土地管制計劃，因應情況恢復行動或採取新的行動；以及
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即按照路政署標準圖則 H1113 及 H1114 或 H5115 及 H5116 號在出入口建造車輛進出通道，以配合現有行人路的狀況。

## 議程項目 28

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-MP/171 擬在劃為「休憩用地」地帶的  
元朗米埔第 101 約地段第 5 號、  
第 6 號、第 7 號、第 8 號餘段、  
第 9 號餘段及第 10 號  
經營臨時餐廳(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-MP/171 號)

---

### 簡介和提問部分

99. 高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時餐廳(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門對這宗申請沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期間，當局接獲 32 份公眾意見書。32 位提意見人當中，有 29 位反對申請，兩位表示支持，而一位則未有表明立場。意見由三個業主委員會(加州花園業主委員會、加州豪園業主委員會和加州花園爵士居業主委員會)、加州豪園管理服務處及 28 位公眾人士以意見表格形式提交。加州花園業主委員會、加州豪園業主委員會、加州花園爵士居業主委員會及加州豪園管理服務處均反對擬議發展，主要理由是擬議發展會造成空氣污染、噪音滋擾、不當排放污水、交通及水浸等問題，以及申請人未有提交相關的技術評估。提意見人亦關注所引致的繁重交通流量會增加交通意外的風險，區內居民需要就加州花園大道因車輛往來而引致的損壞承擔維修費用。其公眾人士則主要對空氣污染、噪音滋擾、不當排放污水、交通及水浸等問題表示關注。支持這宗申請的兩位提意見人認為，倘若餐廳以西式經營，而為美化環境而栽種的植物又配合加州豪園的整體設計，擬議發展會為附近居民及駛經

青山公路的司機提供便捷的服務，美化青山公路及新田公路一帶的市容，並能提高加州花園／加州豪園的物業價值；以及

- (e) 規劃署的意見——基於文件第 12 段所述的評估，規劃署認為為期三年的申請可予容忍。申請地點近期沒有休憩用地發展計劃。考慮到擬議發展屬臨時性質，有關發展不會令該「休憩用地」地帶長遠的發展意向難以實現。擬議經營的臨時餐廳規模細小，申請地點附近亦沒有易受影響的設施，而且該項發展與附近的土地用途並非不相協調。雖然申請地點位處后海灣濕地緩衝區的範圍內，但與后海灣區的魚塘和濕地相距甚遠，又有大型住宅發展加州花園及加州豪園相隔，並且預計對場外魚塘和濕地的影響很小。有關所接獲的公眾意見，相關政府部門並不反對申請。此外，中型及重型車輛（即超過 5.5 公噸）不得停泊於申請地點內，以確保道路安全，並減少噪音滋擾。申請人亦須根據《公眾衛生及市政條例》（第 132 章）制訂的《食物業規例》領取由食物環境衛生署署長簽發的有效餐廳牌照，而餐廳的作業須受到適當規管，不得對附近地區的環境造成滋擾。至於加州花園大道的維修費用，是道路擁有人與餐廳經營者之間的事宜，應按指引性質的條款所建議，由雙方自行解決。小組委員會先前曾就申請地點的相同用途批給規劃許可。由於規劃狀況並沒有改變，小組委員會沒有理由偏離先前作出的決定。

100. 主席表示，公眾的意見可通過附加相關的規劃許可附帶條件加以回應。一名委員就上一宗申請並無履行規劃許可附帶條件而提問，李志源先生回應說，該申請人已盡力履行有關的規劃許可附帶條件，提交了美化環境及保護樹木建議、排水建議以及提供緊急車輛通道、滅火水源和消防裝置，申請人亦解釋了沒有履行規劃許可附帶條件的理由在於缺乏相關經驗，未能符合不同政府部門的要求。李先生進一步闡釋，最難解決的問題是加州花園大道乃由加州豪園的居民負責維修。苗力思先生補充說，加州豪園發展擁有加州花園大道的非專用通行權。

他表示宜在指引性質的條款建議申請人應就加州花園大道的用途與加州豪園聯絡。

### 商議部分

101. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，即有效至二零一一年十一月七日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，《道路交通條例》所界定的中型或重型車輛(即超過 5.5 公噸)或貨櫃車拖架／拖頭，均不得停泊／存放於申請地點；
- (b) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零九年二月七日或之前)提交美化環境及保護樹木建議，而有關建議須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年五月七日或之前)落實所提交的美化環境及保護樹木建議，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年五月七日或之前)落實已獲接納的排水設施建議，而有關情況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三個月內(即在二零零九年二月七日或之前)提交合適的車輛進出通道建議，而有關建議須符合路政署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年五月七日或之前)闢設合適的車輛進出通道，而有關情況須符合路政署署長或城規會的要求；

- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年五月七日或之前)提供緊急車輛通道、滅火水源及消防裝置，而有關情況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)項，現時批給的許可即會停止生效，並會立即撤銷，不再另行通知；
- (i) 如在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(d)、(e)、(f)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，而有關狀況必須合規劃署署長或城規會的要求。

102. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決任何與這項發展有關的土地問題；
- (b) 批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以密切監察申請人履行附帶條件的情況；
- (c) 倘這宗申請的規劃許可因申請人未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷，任何進一步申請不會獲從優考慮；
- (d) 就加州花園大道的使用及維修事宜，與加州豪園的保養代理人聯絡；
- (e) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地段是根據集體政府租契持有的舊批農地，在未取得元朗地政處批准之前，不得搭建構築物。最近實地視察發現，申請地點除於第7號地段、第8號餘段和第9號餘段設有廣告牌及電錶房外，其餘地方皆空

置。該處保留權利採取強制執行行動，以禁止違例情況；

- (f) 留意環境保護署署長的建議，即申請人應遵守《水污染管制條例》(第 358 章)的規定，以及環境保護署頒布最新的「處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引」，將對附近地區的潛在環境影響減至最少；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須按照路政署標準圖則 H1113B 及 H1114 號建造車輛進出通道。車輛進出通道的擬議設計及位置須提交運輸署和地政總署元朗地政專員，以供提出意見。路政署不會／不應負責維修位於申請地點前面的現有車輛通道，而申請人應就建造擬議車輛進出通道的事宜諮詢保養代理人的意見；
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即該署大力建議申請人就建造車輛進出通道的事宜諮詢加州豪園的意見／取得其許可，並就有關的維修責任問題與加州豪園達成共識。申請人應就合適的車輛進出通道設計和建造事宜，徵求其他相關政府部門的意見。當局應提醒申請人，所提供的緊急車輛通道須符合《建築物(規劃)規例》第 41D 條的規定，並諮詢消防處的意見；
- (i) 留意食物環境衛生署署長的意見，即擬議經營餐廳須領取食物環境衛生署署長簽發的有效餐廳牌照，申請人須遵守根據《公眾衛生及市政條例》(第 132 章)第 56 條制定的《食物業規例》。餐廳的作業不得對附近地區的環境造成任何滋擾。餐廳的管理層須負責自費移走及處置相關的廢物；以及
- (j) 留意康樂及文化事務署署長的意見，即康樂及文化事務署不會負責擬議環境美化工程日後的園藝保養工作。

## 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-NSW/182 擬在劃為「未決定用途」地帶和顯示為「道路」用地的元朗南生圍凹頭第 115 約地段第 999 號 E 分段、第 1001 號 A 分段餘段、第 1002 號 A 分段餘段及第 1327 號餘段和毗連政府土地闢設加油站  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NSW/182 號)

---

103. 劉志宏博士就此議程項目申報利益，因為他與何田顧問工程有限公司有業務往來，而該公司為這宗申請的顧問公司之一。

[劉志宏博士此時暫時離席。]

### 簡介和提問部分

104. 高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議加油站；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門對這宗申請沒有負面意見；
- (d) 在兩段法定公布期期間，當局接獲六份公眾意見書。於首段法定公布期內，當局接獲由一間私人公司提交的公眾意見，反對申請的理由是擬議加油站的汽車會造成空氣和噪音污染，可能會導致交通意外，危及鄰近居民和騎單車人士的安全。當局收到

經修訂的排水建議和樹木堪察結果後重新公布申請，其間接獲五份公眾意見書，分別由附近的新港酒店、一名東成里村民、一名元朗區議員、博愛醫院董事局和十八鄉居民協會提交。新港酒店不反對擬議加油站，而該名東成里村民和該名元朗區議員則憂慮擬議加油站會危及到訪車輛、毗鄰酒店和餐廳的客人以及醫院病人，擬議加油站容易引起火警，會發出臭味，並造成交通、噪音、排水和環境衛生問題。由於青山公路的另外一邊現已設有一個加油站，故無須增建一個。博愛醫院董事局認為，擬設的加油站十分靠近醫院，當局應就擬議加油站對醫院運作和病人健康可能帶來的影響諮詢醫院管理局。十八鄉居民協會反對申請，理由是有關申請先前於一九九零年代獲批准時，博愛醫院只是一間規模不大的醫院；在香港不曾有加油站獲准設於醫院旁邊；擬議加油站會增加火警危險，釋放有毒廢氣，影響醫院病人和酒店住客的健康；公路另一邊已設有一個加油站；以及獲准闢設的錦田路加油站附近一帶並沒有人居住，所以完全屬於個別情況；以及

- (e) 規劃署的意見——基於文件第 12 段所述的評估，規劃署不反對申請。鑑於與申請地點相關的地區和規劃狀況，應就這宗申請本身的情況作出考慮，而批給臨時規劃許可不會違反該「未決定用途」地帶長遠的規劃意向。擬議發展與毗鄰的土地用途並非不相協調。同一申請人先前申請（編號 A/YL-NSW/17）闢設加油站並獲得批准，但該加油站於二零零二年因元朗排洪繞道工程收地而遭清拆。相比之下，這宗申請的發展規模大幅減少，故目前這宗申請可予從寬考慮。儘管有五份公眾意見書以防火安全、環境、交通、排水、環境衛生和公眾健康為理由提出反對，但經諮詢的相關政府部門均沒有就擬議加油站提出負面意見。然而，為免違反有關「未決定用途」地帶長遠的規劃意向，建議就此申請批給為期五年的臨時規劃許可，而非申請人所要求的永久規劃許可。

105. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

106. 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，有效期為五年，即有效至二零一三年十一月七日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年五月七日或之前)提交樹木勘察報告，而有關報告須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年五月七日或之前)提交美化環境建議，而有關建議須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零零九年八月七日或之前)落實包括保護樹木計劃在內的美化環境建議，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 一如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年五月七日或之前)建造三米高的實心地界牆，而有關情況須符合規劃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(即在二零零九年五月七日或之前)提交排水建議，而有關建議須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零九年八月七日或之前)關設所建議的排水設施，而有關情況須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 一如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年五月七日或之前)提交申請地

點外受影響的行人路和單車徑的設計，而有關設計須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (h) 就上文(g)項而言，一如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零九年八月七日或之前)重置申請地點外受影響的行人路和單車徑，而有關情況須符合運輸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(即在二零零九年五月七日或之前)提交車輛進出通道建議，而有關建議須符合路政署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項而言，在批給規劃許可之日起計九月內(即在二零零九年八月七日或之前)落實獲接納的車輛進出通道建議，而有關情況須符合路政署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零九年八月七日或之前)把現時根據元朗排洪繞道工程關設而受影響的景觀美化地方恢復原狀，而有關情況須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；以及
- (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(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)、(h)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

107. 小組委員會亦議決告知申請人下列事宜：

- (a) 批給較短的履行規劃許可附帶條件期限(為期五年)，是為免影響「未決定用途」地帶長遠的規劃情況；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即落實擬議發展之前須申請換地；

- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請人須就所有位於地段界線或申請人管轄範圍以外的擬議渠務工程諮詢地政總署元朗地政專員或相關地段擁有人。倘排水管須接駁至公共排水系統，申請人可於渠務署網頁下載 HBP1 表格，填妥後連同相關款項交予該署渠務部，以便申請進行排水管接駁工程的技術審核；
- (d) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人應自費改建受影響的單車徑和行人路。擬議改建工程的設計應符合《運輸策劃及設計手冊》，並提交運輸署及路政署以供提出意見；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即該署不會／不應負責保養任何連接申請地點與青山公路的車輛通道。為清楚起見，申請人應將申請地段的界線，以及現有和擬議行人路和單車徑的設計納入所建議的發展設計圖，並重新提交擬議車輛進出通道圖則，以供提出進一步意見；
- (f) 留意食物及衛生局局長的意見，即申請人應採取合適的緩解措施，以確保在建造擬議加油站期間和竣工後均不會對博愛醫院的正常運作造成負面的環境和交通影響；
- (g) 留意環境保護署署長的意見，即倘申請地點排放污水，申請人應向該署的區域辦事處(北)申請排污牌照；
- (h) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即申請人應認真審視擬議地界牆的細節，並確保現有樹木，尤其是樹根系統，不會在申請地點施工時受到影響；
- (i) 留意康樂及文化事務署署長的意見，即倘若路旁的任何現有樹木需要移植或移走，申請人應向地政總署元朗地政專員提交有關移走樹木的申請，並將一份申請副本交予康樂及文化事務署；

- (j) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即現有的水管會受到影響。倘因擬議發展而須進行改道工程，發展商應承擔任何有關工程的費用。如無法把受影響的水管改道，申請人須把由水管中線起計 1.5 米內的土地劃為水務專用範圍，供水務署使用。水務署專用範圍以上的地方不得搭建構築物，有關範圍亦不得作貯物用途。水務監督、其屬下人員和承辦商，以及所僱用的工人，均可隨時帶同所需裝備或駕駛車輛進入該水務專用範圍，以便根據水務監督的規定或授權鋪設、維修和保養位於及穿越該範圍地面及地底的水管及所有其他設施；
- (k) 留意消防處處長的意見，即該處收到申請人正式提交的危險品牌照申請時，便會制訂詳盡的消防安全規定；
- (l) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即根據《建築物規例》，擬議加油台和繳費處的有蓋範圍，應計入總樓宇面積及上蓋面積。申請人所提供的緊急車輛通道，應符合《建築物(規劃)規例》第 41D 條的規定。地積比率和上蓋面積的詳細意見，會於提交建築圖則階段時告知申請人；以及
- (m) 留意機電工程署署長的意見，即擬議發展應符合英國標準 7430「接地的工作守則」、英國歐盟標準 62305「預防雷電的保護裝置」，以及英國歐盟標準 60079「在爆炸性大氣下使用的電力用具」。申請人及／或其承建商應於擬議發展的設計階段諮詢中華電力有限公司(下稱「中電」)，倘有必要，須要求中電將地下供電電纜移離擬議發展的附近範圍。申請人及其承建商在供電電纜附近施工時，應遵守根據《供電電纜(保護)規例》所制訂的「有關在供電電纜附近工作的實務守則」。

[劉志宏博士此時返回會議席上。]

### 議程項目 30

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/DPA/YL-NTM/22-2 擬在位於劃為「未決定用途」地帶、「康樂」地帶及「工業(丁類)」地帶的元朗牛潭尾第 104 約地段第 759 號、第 764 號餘段、第 766 至 811 號、第 812 號餘段、第 813 號 A 分段第 1 小分段、第 818 號 A 分段、第 818 號餘段、第 819 號、第 820 號、第 4179 號及第 4187 號餘段和毗連政府土地的獲准住宅發展(申請編號 A/DPA/YL-NTM/22)作出修訂(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/DPA/YL-NTM/22-2 號)

---

108. 秘書報告，這宗申請由恒基兆業地產有限公司的附屬公司提交。小組委員會知悉葉天養先生的公司與恒基兆業地產有限公司有業務往來，他已就此項議程申報利益。

[葉天養先生此時離席。]

#### 簡介和提問部分

109. 高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議修訂申請編號 A/DPA/YL-NTM/22 的獲准住宅發展；
- (c) 政府部門的意見——地政總署總產業測量師／鐵路發展不支持這宗申請，因為部分擬議發展會侵佔高速鐵路項目的清拆／收地範圍。環境保護署署長指出，由於設有露天貯物場和重型車輛存放場，工業

區／住宅區為鄰所產生的潛在問題會受到關注，而將來入住擬議住宅發展的居民會受到該等不相協調用途的負面環境影響；

- (d) 元朗民政事務專員表示，區內人士先前就擬議住宅發展提出的反對仍然有效。反對是由攸潭尾村村代表所提出，理由是通往攸潭尾西的車輛通道太窄而交通非常繁忙；該地區容易出現水浸，會影響農務；而且區內出現污水處理問題；以及
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 10 段所述的評估，規劃署不支持這宗申請。所擬議的地積比率由 0.285 增加至 0.29，並非在城市規劃委員會規劃指引編號 36 的指引範圍內，因為導致地積比率增加的地盤面積／界線改變，並非由當局在處理批地時訂明地盤界線，或把私家里巷及／或作公共用途的土地計入／不計入地盤面積所引致。這宗申請不可依據《城市規劃條例》第 16A(2)條來處理。倘若小組委員會批准目前的修改計劃，批給的規劃許可會與原已獲批准的規劃申請（編號 A/DPA/YL-NTM/22）同時終止，於二零零八年十一月十一日（即四日內）屆滿。考慮到時間上的限制，而且有地政和建築事宜尚未解決，申請書內並沒有提供充分資料，以證明目前的修訂計劃切實可行。自當局批准申請編號 A/DPA/L-NTM/22 以來，有關的規劃狀況已有所改變，部分擬議發展會侵佔高速鐵路的清拆／收地範圍，而在毗鄰的「工業(丁類)」地帶和附近範圍，已經有不相協調的用途(例如露天貯物場)進行發展。

110. 委員沒有就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

111. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 所擬議增加的地積比率，並非在城市規劃委員會規劃指引編號 36 的指引範圍之內，因為導致地積比

率增加的地盤面積／界線改變，並非由當局在處理批地時訂明地盤界線，或把私家里巷及／或作公共用途的土地計入／不計入地盤面積所引致；

- (b) 申請書內並沒有提供充分資料，以證明倘若當局批出規劃許可，申請人可在原已獲批准的規劃申請(編號 A/DPA/YL-NTM/22)所餘下的許可有效期內(即二零零八年十一月十一日或之前(即四日內))落實擬議發展；以及
- (c) 自批准申請編號 A/DPA/YL-NTM/22 以來，申請地點的規劃狀況已有所改變。申請書內沒有提供充分資料，以證明擬議發展不會對環境造成負面影響，以及不會因與高速鐵路為鄰而出現問題。

[主席多謝高級規劃師／屯門及元朗關婉玲女士及李志源先生出席會議解答委員的詢問。關女士及李先生此時離席。]

### **議程項目 31**

#### **其他事項**

112. 議事完畢，會議於下午四時三十分結束。