

## 城市規劃委員會

### 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會 二零零八年十二月十九日下午二時三十分舉行的 第 386 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
杜德俊教授	
簡松年先生	
梁廣灝先生	
吳祖南博士	
陳炳煥先生	
鄭心怡女士	
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) 李韓琇玲女士	
地政總署助理署長／新界 茹建文先生	
規劃署副署長／地區 黃婉霜女士	秘書

因事缺席

陳偉明先生

陳曼琪女士

鄭恩基先生

林群聲教授

劉志宏博士

陳漢雲教授

陳仲尼先生

馬錦華先生

民政事務總署助理署長(2)

曾裕彤先生

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

陳卓玲女士

## **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十二月五日  
第 385 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」)二零零八年十二月五日第 385 次會議記錄草擬本獲得通過，無須修訂。

## **議程項目 2**

續議事項

[公開會議]

關於灣仔北分區計劃大綱圖和北角分區計劃大綱圖的司法覆核

2. 秘書報告說，由福利置業有限公司(下稱「福業」)提出的司法覆核已於二零零八年十二月十七日撤回，並獲得法庭批准。有關司法覆核涉及城市規劃委員會對福業就《灣仔北分區計劃大綱草圖編號 S/H25/1》提出的進一步反對和就《北角分區計劃大綱草圖編號 S/H8/21》提出的申述所作的決定。法庭亦已下令兩份分區計劃大綱圖無須繼續暫時擱置。在此情況下，兩份分區計劃大綱圖會根據《城市規劃條例》第 8 條提交予行政長官會同行政會議批准。

## **西貢及離島區**

[高級城市規劃師／西貢及離島黃少薇女士此時獲邀出席會議。]

## **議程項目 3**

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-PC/4 擬在劃為「綠化地帶」及「海岸保護區」地帶的  
坪洲手指山東面斜坡  
開設郊野學習／教育中心  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/I-PC/4 號)

---

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬開設郊野學習／教育中心，但申請人並無就擬議用途的總樓面面積、地積比率、覆蓋率、高度和布局設計提供詳情；
- (c) 政府部門的意見——離島地政專員表示，申請地點有部分土地受政府土地租用許可證編號 C0532 管制，須用作「耕種和居住」用途，而有關土地用途建議不應對上述土地租用許可證和現有的墳墓有任何影響。此外，雄濤廣播有限公司（下稱「雄濤廣播」）已申請短期租約，在坪洲搭建一個 AM 頻道發射站。該公司獲發電台廣播牌照，牌照為期 12 年，由二零零八年十一月十一日起生效。申請地點的部分地方與擬議的 AM 頻道發射站所在地點重疊。商務及經濟發展局局長表示，批給雄濤廣播的電台廣播牌照沒有指明 AM 頻道發射站在坪洲的確實位置，雄濤廣播須確定興建發射站的確實地點，並提交技術建議，證明發射站符合牌照的條件；

[鄭心怡女士此時到達參加會議。]

- (d) 在法定公布期內共接獲 641 份公眾意見書(主要是內容劃一的信件，由坪洲居民和其他個別支持者提交)。提意見人支持這宗申請的主要理由是可保存原有的景觀，並推廣環保教育；生長已久的稀有植物和地質特色會得到保存；申請地點應當加以保育，

不准進行發展或興建基礎設施；申請地點成為吸引區內市民和遊客的旅遊景點，有助推動坪洲的經濟；以及遊客數目增加可紓緩小輪加價的壓力；

- (e) 離島民政事務專員表示，離島區議會主席反對這宗申請，因為申請地點接近懸崖，進行訓練和教育活動會有危險；擬議用途也會為掃墓人士帶來不便。主席建議另覓一塊較平坦的土地，並質疑申請人是否有能力提供擬議用途。坪洲區議員不反對這宗申請，並指出擬議用途會令活動的數目大增，由於申請地點非常接近海岸懸崖，故須考慮該地點的保育工作和活動的安全問題。愉景灣的區議員不反對這宗申請；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不支持這宗申請。「綠化地帶」和「海岸保護區」地帶的規劃意向，是保護區內的天然景觀。根據一般推定，有關地帶不宜進行發展。申請書沒有提供資料，說明會在擬議的郊野學習／教育中心發展項目提供的設施種類和有關設施的位置，以及會進行哪類活動。申請地點主要是未撥用的政府土地，除政府土地租用許可證規定作「耕種和居住」用途、一個涼亭和一些墳墓／骨灰甕外，申請地點內並無其他特定的用途或設施。依申請地點的現狀來看，公眾可沿現有的行人徑步行往申請地點，欣賞坪洲優美的天然環境，並遠眺港島景色。申請人並無提出充分理據，以證明為達到教育目的，有必要闢設擬議用途。

4. 一名委員詢問，根據短期租約 CX1932 興建擬議發射站，是否須向城市規劃委員會申請規劃許可。黃少薇女士說，擬議的發射站只是根據短期租約申請提出的，該申請正由地政總署處理。該名委員注意到擬議短期租約所涉及的大部分地方與申請地點重疊，擬議的郊野學習／教育中心須向城規會申請規劃許可，而擬議的發射站則無須申請，因此詢問為何兩者的處理方式不同。黃少薇女士說，根據《坪洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-PC/9》《註釋》的說明頁，任何為期不足五年的臨時用途屬經常准許的用途，「海岸保護區」地帶則除外。茹建文

先生補充說，有關的短期租約申請期限只為期 54 個月，因此無須向城規會申請規劃許可，但有關申請沒有提供資料，顯示擬議發射站在短期租約屆滿後會否拆除。黃少薇女士在回應該名委員進一步的提問時說，申請地點的面積頗大(約 1.5 公頃)，但申請人並無提供資料，說明會在申請地點內提供哪種設施或活動。

[梁廣灝先生此時到達參加會議。]

### 商議部分

5. 一名委員擔心擬議的發射站包括 100 米高的發射塔，會破壞天然景觀。主席說，由於這宗申請不牽涉擬議的發射站，委員應集中討論申請興建的擬議郊野學習／教育中心。另一名委員認為，申請人沒有提供擬議用途的詳情，因此不應支持這宗申請。

6. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 有關地點在坪洲分區計劃大綱草圖上劃為「綠化地帶」和「海岸保護區」，規劃意向是保護區內的天然景觀。根據一般推定，有關地帶不宜進行發展；以及
- (b) 申請書沒有提供資料，說明會在擬議的郊野學習／教育中心發展項目提供的設施種類和有關設施的位置，以及會進行哪類的活動。

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

### 沙田、大埔及北區

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

## **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-KLH/377 把劃為「綠化地帶」及「露天貯物」地帶的大埔南華莆第 9 約地段第 617 號 B 分段餘段、第 618 號 B 分段餘段、第 622 號 B 分段餘段(部分)及第 626 號餘段(部分)作臨時露天停車場及附屬車輛檢查用途的規劃許可續期(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 Y/NE-KLH/377 號)

---

### **簡介和提問部分**

7. 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) 為臨時露天停車場及附屬車輛檢查用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——路政署總工程師／新界東表示，申請地點與「舊政務司官邸附近道路交匯處與粉嶺之間的吐露港公路／粉嶺公路擴闊工程」第二階段工程項目的地盤界線有所抵觸。由於第二階段的工程暫訂於二零一零年展開，該署只同意這宗申請的許可續期至二零零九年年底，然後在該期限之後再作檢討。大埔地政專員也不支持規劃許可續期三年，因為申請地點的部分土地須用以進行上述的道路擴闊工程。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，理由是臨時用途涉及重型車輛，而南華莆最接近的村屋位於申請地點以西不足 100 米之處，預計有關用途會造成環境滋擾；

- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，提意見人關注露天停車場所帶來的重型車輛交通，會對交通安全、環境和衛生造成不良影響；
- (e) 大埔民政事務專員表示，南華莆的村代表反對這宗申請，理由是露天停車場會對環境造成不良影響，並增加村內發生交通意外的可能性；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為有關的臨時用途可予以容忍。有關的臨時露天停車場有 70% 的土地位於「露天貯物」地帶，與附近地區的露天貯物用途、貨倉、貨櫃車停車場和排水改善工程並非不相協調。在過渡期間批准用作臨時用途，不會令該區的長遠用途難以落實。自一九九三年起，有關的臨時用途已獲發給許可，規劃情況一直沒有重大改變。為了解決環保署署長和區內人士就交通安全和環境影響所關注的事宜，可附加限制運作時間的規劃許可附帶條件，並加入與環保署署長作業指引相關的指引性質條款，以盡量減低可能對環境造成的影響。由於申請地點位於「舊政務司官邸附近道路交匯處與粉嶺之間的吐露港公路／粉嶺公路擴闊工程」的工程範圍內，而有關工程訂在二零一零年展開，故建議批給較短的許可期(至二零零九年十二月三十一日止)和履行條件期限。

8. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

9. 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。有關規劃許可屬臨時性質，有效期至二零零九年十二月三十一日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業；

- (b) 在規劃許可有效期內，須時刻妥為保養申請地點現有的車輛通道、排水設施、為美化環境而栽種的植物，以及為防止污染集水區而落實的保護措施建議；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行挖掘工程，除非事先取得水務署署長的書面核准，亦不得在申請地點進行掘井、爆破、鑽探或打樁工程；
- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零九年三月十九日或之前)提交滅火水源和消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年六月十九日或之前)提供滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 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；
- (g) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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；以及
- (h) 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。

10. 小組委員會亦同意告知申請人下述事項：

- (a) 由於申請地點會受到「舊政務司官邸附近道路交匯處與粉嶺之間的吐露港公路／粉嶺公路擴闊工程」第二階段的影響，故批給較短的許可期和履行條件期限；

- (b) 與申請地點的其他相關擁有人解決關於這項發展的任何土地事宜；
- (c) 遵守環境保護署署長所發出的《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；
- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即不得在申請地點進行大型的填土或鋪路工程。申請人亦須定期進行維修保養，以確保申請地點的排水設施狀況良好；
- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請人須遵守詳載於文件附件 V 有關上段間接集水區的附帶條件，以及在橋頭涵洞劃出 120 米的禁爆區以及提供 30 米的水務專用範圍的附帶條件；
- (f) 留意消防處處長的意見，即申請人須遵從詳載於文件附件 VI 有關消防裝置建議的意見；以及
- (g) 留意機電工程署署長的意見，即由於申請地點附近敷設了低壓和 11 千伏特地下電纜，申請人及／或其承辦商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》所制定的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

[ 陳炳煥先生此時暫時離席。 ]

## **議程項目 5 和 6**

### **第 16 條申請**

[ 公開會議(限於簡介和提問部分) ]

A/NE-KLH/378 擬在劃為「農業」地帶的大埔元嶺村  
第 9 約地段第 650 號 B 分段第 2 小分段 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/NE-KLH/378 號)

---

A/NE-KLH/379 擬在劃為「農業」地帶的大埔元嶺村  
第 9 約地段第 650 號 B 分段第 2 小分段餘段  
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-KLH/379 號)

---

### 簡介和提問部分

11. 鑑於這兩宗申請性質類同，而且申請地點的位置接近，並位於同一「農業」地帶，委員同意一併考慮這兩宗申請。

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬在每處申請地點興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持有關申請，理由是申請地點位於集水區，擬議小型屋宇所排出的污水可能會污染集水區的水質；
- (d) 就申請編號 A/NE-KLH/378 而言，在法定公布期內接獲四份公眾意見書(包括一份由四名人士聯名提交的意見書)。提意見人反對這宗申請，理由是擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，並會對申請地點附近其他現有小型屋宇的交通、排污、景觀、空氣流通和風水造成不良影響。就申請編號 A/NE-KLH/379 而言，在法定公布期內接獲三份公眾意見書，反對這宗申請，理由是擬議發展會對申請地點附近其他現有小型屋宇的交通、排污、景觀、空氣流通和風水造成不良影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不反對有關申請。擬議發展符合《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》的規定，即申請地點完全位於元嶺村的「鄉村範圍」內；元嶺村、九龍坑新圍村和九龍坑老圍村的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求；以及擬議小型屋宇可接駁區內已規劃的污水收集系統。至於環保署署長關注擬議發展可能會污染集水區的水質，水務署和渠務署均不反對有關申請，而渠務署亦確定會在申請地點附近設置排污接駁點，以及擬議的小型屋宇可接駁區內已規劃的污水收集系統。至於區內人士關注擬議發展會對交通、排污、景觀和空氣流通造成不良影響，由於申請地點位處鄉村範圍的邊緣，故擬議的小型屋宇不大可能會造成嚴重影響。

13. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

14. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准有關申請。每項規劃許可的有效期至二零一二年十二月十九日止。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；
- (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；
- (c) 提交排水建議並落實排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 把污水排放系統接駁公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及

- (e) 採取保護措施，以確保不會污染集水區或造成淤積，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求。

15. 小組委員會亦同意告知申請人下述事項：

- (a) 待公共排污網絡完成後，才可展開擬議小型屋宇的實際建造工程；
- (b) 為擬議小型屋宇預留足夠空間，以接駁公共排污網絡；
- (c) 留意渠務署署長載於文件附件 V 第 3 段的其他意見；
- (d) 留意水務署署長的意見，即為了向擬議發展供水，申請人或須把內部供水系統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；
- (e) 留意機電工程署署長的意見，即有關人士(即申請人及其承辦商及／或地盤工人)在申請地點搭建任何構築物前，應先諮詢中華電力有限公司(下稱「中電」)。倘認為申請地點附近的低壓電纜須改變路線，有關人士便須聯絡中電，以安排適當的改變路線工程。有關人士在供電電纜附近進行工程前和施工期間，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》；以及
- (f) 留意許可只批給申請所涉及的發展項目。如須為擬議發展提供通道，申請人應確保該通道(包括進行任何所需的填土／挖土工程)符合有關法定圖則的條文，並視乎需要與否，在進行道路工程前，取得城規會的規劃許可。

## 議程項目 7

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/267 擬在劃為「綜合發展區」地帶、「康樂」地帶及「政府、機構或社區」地帶及劃為「道路」用地的上水古洞南第 92 約多幅地段和毗連政府土地進行綜合住宅發展  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KTS/267 號)

---

16. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司的一家附屬公司提出。葉天養先生和鄭恩基先生與新鴻基地產發展有限公司近期有業務往來，已就此議項申報利益。小組委員會備悉，鄭先生已就因事缺席會議致歉，並認為葉先生涉及直接的利益，應在討論此議項期間暫時離席。

[葉天養先生和鄭心怡女士此時暫時離席，陳炳煥先生此時返回會議席上。]

### 簡介和提問部分

17. 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) 擬議的綜合住宅發展；
- (c) 政府部門的意見——渠務署總工程師／新界北表示，排污影響評估採用了非常保守的「每佔用單位人口比率」數值。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)同意渠務署總工程師／新界北的意見，認為採用保守的「每佔用單位人口比率」數值，會低估計劃人口。申請人須按照合適的「每佔用單位人口比率」數值，修訂排污影響評估，並證明公共污水收集系統的容量足以收集申請地點所產生的水流；

- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，表示對這宗申請並無意見；
- (e) 北區民政事務專員表示，上水區鄉事委員會主席、有關的北區地區委員會委員、古洞南的村代表和一些村民反對這宗申請，所持理由主要包括環境、交通、基礎設施和「風水」方面；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不反對這宗申請。在土地用途和發展密度方面，現有申請與先前的核准計劃(申請編號 A/NE-KTS/220)相若。主要的發展參數(包括地積比率、上蓋面積和樓層數目)都沒有改變。當局認為核准圖則的擬議修訂項目可以接受，這些修訂包括：因應在處理批地申請時所劃定的土地界線，更改土地界線／土地面積，並相應縮減總樓面面積；增加屋宇數目和縮減屋宇的平均面積；增加住宅泊車位數目；提供電單車泊車位；以及更改內街的設計，並相應更改屋宇的布局。渠務署總工程師／新界北和環保署署長就排污影響評估採用的「每佔用單位人口比率」數值所提出的意見涉及技術事宜，可通過附加規劃許可附帶條件，規定提交經修訂的排污影響評估來解決。擬議發展對附近地區的交通、環境和排水不會造成不良影響。與先前的核准計劃相比，園景區的面積並無減少。申請人並無建議在果園區進行發展，亦會保留所有果樹。根據經修訂的總綱發展藍圖，在申請地點北面界線的園境緩衝區更加廣闊，粉嶺公路的路邊隔音屏障高八米，與先前的核准計劃相同。至於區內人士以環境、交通、基礎設施和「風水」理由提出反對，應注意的是，先前的核准計劃亦有同類的問題，小組委員會已妥為考慮。

18. 一名委員注意到申請人建議增加屋宇的數目，令交通量增加。該委員詢問，申請人有沒有因應擬議的修改事項提交經修訂的交通影響評估。賴碧紅女士表示，申請人已就交通、環境、排水、排污和供水方面提交經修訂的評估報告。從交通工

程的角度而言，運輸署助理署長／新界對這宗申請並無負面意見。

### 商議部分

19. 經商議後，小組委員會決定根據《城市規劃條例》第4A和16條，按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准有關的總綱發展藍圖和申請。這項規劃許可的有效期至二零一二年十二月十九日止。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) 提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，以納入下列(b)、(c)、(d)、(f)、(g)和(h)項的規劃許可附帶條件，而有關藍圖和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實園景設計總圖，包括樹木保護建議和季度樹木監察報告，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 設計並提供車輛通道、停車位和上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 落實獲接納的消滅噪音措施，而落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (e) 提交經修訂的排污影響評估，而有關評估必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (f) 設計並提供排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 設計並提供滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (h) 提交工程時間表，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

20. 小組委員會亦同意告知申請人下述事項：

- (a) 核准的總綱發展藍圖連同有關的規劃許可附帶條件會根據《城市規劃條例》第 4A(3)條經城規會主席核證，並存放於土地註冊處。申請人須盡力把有關的規劃許可附帶條件納入經修訂的總綱發展藍圖，並在切實可行的範圍內盡快把圖則存放於土地註冊處；
- (b) 留意路政署總工程師／新界東的意見，即申請人須負責維修保養位於申請地點的擬議隔音屏障；而所有在公共道路鋪設的公用設施，均須符合路政署技術通函第 3/90 號「地下管道外蓋的最低要求」；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見：
  - (i) 在根據《建築物(規劃)規例》第 20 條和 21 條計算地積比率和上蓋面積時，任何按照《建築物條例》第 16(1)(p)條而須關建的內街不應計算在地盤面積內；
  - (ii) 申請地點所有建築物的緊急車輛通道安排須符合《建築物(規劃)規例》第 41D 條的規定；以及
  - (iii) 除非根據《建築物條例》獲得豁免，否則康樂設施、隔音屏障，以及用作游泳池、兒童遊樂場和園景花園用途的有蓋地方，均應計算在發展項目的總樓面面積及／或上蓋面積內；
- (d) 留意消防處處長的意見，即緊急車輛通道的安排必須符合由屋宇署執行的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部的規定；
- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：

- (i) 申請地點位於水務署梧桐河及平原河抽水站的抽洪集水區；以及
  - (ii) 如現有水管因受擬議發展影響而須進行改道工程，發展商須承擔有關費用；以及
- (f) 留意渠務署總工程師／新界北和環境保護署署長載於文件附件 IV 有關排水影響評估、排污影響評估和環境影響評估的意見。

[葉天養先生此時返回會議席上。]

## **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-TKL/312 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺坪輦路第 82 約地段第 1342 號餘段及補租地段第 T14 號餘段(部分)開設臨時動物寄養所(為期五年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TKL/312 號)

---

### **簡介和提問部分**

21. 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) 擬議臨時動物寄養所(為期五年)；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點及毗鄰荒置土地的復耕潛力高。環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請書內未有提供足夠資料，以證明擬議發展不會引致噪音、空氣／異味及水質污染問題，特別是所進行的活動不應導致后海灣的污染問題更加嚴重。不過，

所有污水似乎會排進一個化糞池，而溢出的污水最終會流入附近的明渠，因而可能造成水質污染。雖然現時有公共污水收集系統可供申請地點使用，但這些系統現已超出負荷。此外，由於申請地點非常接近幼兒園和老人院，狗吠聲可能會產生噪音，而空氣污染／異味亦可能對附近易受影響用途造成滋擾；

- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，表示支持這宗申請，理由是擬議發展可為被遺棄的動物提供一個寄養所；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不支持這宗申請。有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向。申請書內並無提供足夠資料，妥善處理后海灣水質可能受到污染的問題，以及噪音和空氣污染／異味可能對附近易受影響用途（住宅用途、幼兒園和老人院）造成滋擾。

[梁廣灝先生此時暫時離席，而鄺心怡女士則於此時返回會議席上。]

22. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

23. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議發展不符合打鼓嶺地區「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。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無提供充分理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及
- (b) 申請書內沒有提供足夠資料，以證明就噪音、空氣／異味及水質污染而言，有關發展不會對附近地區的環境造成不良影響。

## 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-TKL/313 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的粉嶺孔嶺村第 76 約地段第 2047 號 A 分段第 1 小分段 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/NE-TKL/313 號)

---

### 簡介和提問部分

24. 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) 擬議屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，其中一份表示對這宗申請「沒有意見」，而另一份則反對這宗申請，理由是申請地點位於孔嶺的「鄉村範圍」以外，並不符合規劃意向以及在其鄉村內興建新界豁免管理屋宇的原則，而且會為同類申請立下先例；
- (e) 北區民政事務專員表示，粉嶺區鄉事委員會的主席、孔嶺的原居民代表和居民代表及嶺仔居民代表均反對這宗申請，理由是申請地點位於孔嶺的「鄉村範圍」以外，並不符合規劃意向，亦不符合在其鄉村內興建新界豁免管理屋宇的原則，而且會為同類申請立下先例；以及會對原居民的發展權造成影響。嶺仔的原居民代表對這宗申請沒有意見；以及

- (f) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不反對這宗申請。根據評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展的準則，這宗申請可獲從寬考慮，即雖然擬議新界豁免管制屋宇／小型屋宇的覆蓋範圍完全位於孔嶺村的「鄉村範圍」外，但擬議屋宇的覆蓋範圍有不少於 50%(約 87.8%)位於「鄉村式發展」地帶內，而同一鄉村的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求。申請地點已經荒廢，復耕潛力低。毗鄰是鄉村區，附近環境亦饒富鄉郊特色，與擬議新界豁免管制屋宇發展並非不相協調。有關申請不大可能對附近地區的環境、交通和排水情況造成不良影響。關於區內人士提出反對一事，須留意地政總署近期所批准的一些小型屋宇，是在孔嶺的「鄉村範圍」外興建的。

[梁廣灝先生此時返回會議席上。]

25. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

26. 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二零一二年十二月十九日止。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) 提交並落實排水建議，而有關建議及落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 設計並提供消防通道、滅火水源及消防裝置，而有關設計及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。

27. 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，即申請地點位於抽洪集水區內；以及倘擬議發展對現有水管造成影響，申請人須承擔任何改道工程的費用；以及
- (b) 有關許可只批給申請的發展項目。如須為擬議發展設置通道，申請人應確保該通道(包括進行任何所需的填土／挖土工程)符合有關法定圖則的條文，並視乎需要與否，在進行道路工程前，取得城規會的規劃許可。

## **議程項目 10**

### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/ST/674 擬在劃為「住宅（乙類）」地帶的  
沙田美禾圍公共行人路及電燈柱編號 1809  
設置公用事業設施裝置(微型機站)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ST/674 號)

---

28. 秘書報告，在小組委員會文件發出後，申請人於二零零八年十二月十六日提交進一步資料，以支持這宗申請。委員得悉由於須公布進一步資料，以便公眾提供意見，這宗申請的考慮期限須重新計算，即由接獲進一步資料當日起計，為期兩個月。

29. 委員因此同意延期考慮這宗申請。

## **議程項目 11**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/392 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的

大埔安邦路 2 號大埔中心多層停車場 11 樓及 12 樓

經營娛樂場所

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TP/392 號)

---

30. 秘書報告，該申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基」)的附屬公司提出。葉天養先生及鄭恩基先生最近與新鴻基有業務往來，已就此議項申報利益。小組委員會得悉鄭先生已就未能出席會議致歉，並認為葉先生涉及直接利益關係，在討論此議項時應暫時離席。

[葉天養先生此時暫時離席。]

#### 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) 擬議娛樂場所——擬議計劃涉及改建現時 12 層高的多層停車場大廈的部分地方，在地下、2 樓及 11 樓闢設商店、食肆及娛樂用途。新的 12 樓天台將用作露天停車場。經改建後，私家車泊車位的數量將由 800 個減至 685 個(減少 115 個或 14.4%)，而貨車泊車位的數量則維持不變，為數 100 個；
- (c) 政府部門的意見——大埔地政專員表示，根據批地條款，現有多層停車場須提供 800 個私家車和輕型貨車公眾泊車位及 100 個貨車公眾泊車位。擬議改建計劃違反批地條款，必須修訂契約。運輸署助理署長／新界不反對這宗申請，認為擬議改建計劃把私家車泊車位由 800 個減至 685 個，可以接受，並且應不會對交通造成重大影響；
- (d) 在這宗申請及進一步資料的法定公布期內，分別共接獲 75 份和 108 份公眾意見書。除一名提意見人

表示「沒有意見」外，全部提意見人均反對這宗申請。主要的反對理由是擬議發展不適宜設於恬靜的社區，並且位處現有一所中學的對面；尚有其他地區適宜進行這類發展；擬議娛樂用途會設置廣告板，並吸引大量人流聚集，對學生的學習環境造成不良影響；有關用途會造成滋擾、影響治安及導致罪案增加；現時已有足夠娛樂設施應付區內居民的需求；有關用途會增加申請地點範圍內及附近地區的人流和交通流量；以及食肆會產生噪音，排放油煙，造成空氣污染，並吸引大量人流；眩目的燈光和閃爍的霓虹燈會對居民造成滋擾，以及新設的食肆會引起消防安全和衛生方面的問題；由於泊車位減少，停車場費用和租金會上調；以及倘這類發展獲得批准，會出現更多重建計劃，以致娛樂場所集中在附近地區；

- (e) 大埔民政事務專員表示，鄭家富議員及大埔廣場業主立案法團主席對這宗申請沒有意見。大埔中心業主委員會對於噪音、眩光及消防安全問題，以及泊車位數量減少和交通擠塞情況，均表示關注。迦密柏雨中學校長及一名大埔中心業主委員會委員強烈反對這宗申請，理由是該停車場會變成「罪惡溫床」，對附近居民及該校學生的日常生活造成不良影響；擬議酒吧及餐廳的廣告亦會對該校學生造成不良影響；建議會導致交通擠塞及產生噪音和眩光，並構成消防安全問題，對附近地區造成影響；建議並無充分諮詢區內居民；申請人聲稱建議獲大埔中心業主委員會和大部分住客支持，是不正確的。民政事務專員亦接獲大埔中心住客的來函和來電，表示反對這宗申請，理由是可能對交通、環境及治安造成影響；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不反對這宗申請。有關停車場大廈現時已有行人天橋接駁大埔中心最低三層(即大埔超級城)。大埔超級城內現有各類商店、餐廳及娛樂設施營業，不單供附近居民使用，亦為大埔新市鎮的訪客和遊客提供服務。在有關停車場大廈關設擬議「娛樂場

所」用途，與該區的商場及其他商業用途互相協調。運輸署助理署長／新界認為改建計劃可以接受，並證實計劃不大可能導致泊車位供不應求。對於公眾表示擔心可能對交通造成影響，以及可能對附近地區造成滋擾，規劃署認為擬議發展不大可能對整體公眾安全造成影響，亦不會對交通及環境造成重大影響。就市民關注的噪音問題而言，環境保護署署長表示，倘不設中央冷氣，噪音才會造成滋擾。警務處處長認為雖然有關地區環境恬靜，但和大埔近年發展的其他地區類近；擬議發展是否會對附近學校的學生造成不良影響，絕大部份取決於申請處所用途的性質，以及校方就學生行為的紀律和規則所施行的政策。商業發展可能帶來的滋擾不一定會令公眾安全下降，從這一角度而言，沒有足夠理由反對這宗申請。

32. 鄭禮森女士回應主席的詢問時表示，擬把泊車位改建成商店、食肆和娛樂用途的計劃並非屬於暫時性質。雖然擬議改建計劃將令泊車位減少，但運輸署助理署長認為可以接受。

33. 一名委員得悉校長提出的反對，詢問應否就擬於學校對面設置娛樂用途諮詢教育局。鄭禮森女士表示，該區長久以來在學校附近均有商場及商業用途。主席指出，現時這宗申請與教育政策無關，教育局不大可能會提出具體意見。她表示該校校長已透過民政事務專員表達對有關申請的關注。

#### 商議部分

34. 一名委員對該校長關注擬議娛樂用途可能對學生的學習環境造成不良影響，表示理解。另一名委員表示，就遊戲機中心而言，現時已透過發牌制度作出妥善規管。據這名委員記憶所及，在任何學校 100 米範圍內的地點(在商場內除外)，均不會獲發遊戲機中心牌照。

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，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一二年十二月十九日止。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) 提供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
- (b) 提供車輛通道及車輛轉動空間，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求。

36. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 向地政總署大埔地政專員申請修訂契約；
- (b) 擬議發展的火警逃生途徑須遵守《1996年提供火警逃生途徑守則》所載規定，並根據《建築物(衛生設備標準、水管裝置、排水工程及廁所)規例》提供必須的衛生設備；
- (c) 詳細的消防安全規定會在收到正式提交的整體建築圖則／牌照申請後制定；以及
- (d) 向食物環境衛生署署長申請公眾娛樂場所牌照。

[葉天養先生此時返回會議席上。]

#### 備註

37. 主席表示議程項目 12 不會公開讓公眾觀看，因為此議項涉及的改劃用途地帶要求是在《2004年城市規劃(修訂)條例》於二零零五年六月生效前提交的。

## 屯門及元朗區

[屯門及元朗規劃專員張綺薇女士、高級城市規劃師／屯門及元朗陳偉信先生、林永文先生、關婉玲女士和梁美玲女士此時獲邀出席會議。]

### 議程項目 13

#### 第 12 A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/TM-LTY Y/2 申請修訂《藍地及亦園分區計劃大綱核准圖  
編號 S/TM-LTY Y/6》，把屯門藍地  
第 130 約多幅地段和毗連政府土地  
由「住宅(丙類)」地帶及「政府、機構或社區」地帶  
改劃為「綜合發展區」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 Y/TM-LTY Y/2 號)

---

#### 簡介和提問部分

42. 秘書報告，這宗申請由恒基兆業有限公司(下稱「恒基」)的附屬公司提出。葉天養先生近期與恒基有業務往來，已就此項目申報利益。然而，小組委員會留意到申請人於二零零八年十一月二十一日和十二月五日要求延期考慮申請，以便有時間擬備進一步資料，處理規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見。由於接獲申請人的延期要求，委員同意葉先生可以留席。

#### 商議部分

43. 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 14**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/174 在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門藍地第 130 約地段第 1981 號餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時停車場(油缸拖架車輛)及工場(為期一年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-LTY Y/174 號)

---

### **簡介和提問部分**

44. 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) 臨時停車場(油缸拖架車輛)及工場，為期一年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響用途，預計有關發展會造成環境滋擾；
- (d) 在法定公布期內接獲屯門一名區議員提交的公眾意見書，表示申請人應留意提供安全設施，而申請用途不應對附近民居造成不良影響；
- (e) 屯門民政事務專員表示屯門富澤花園業主立案法團的主席反對申請，理由是這宗申請會對藍地附近環境的質素造成不良影響，令地面狀況惡化；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，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。「鄉村式發展」地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。申請書內沒有提出充分理據，足以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。有關發展涉及油缸拖

架車輛，與附近的民居不相協調。有關申請相信會對附近的易受影響用途構成環境滋擾。申請書內沒有足夠資料，以證明有關發展不會對附近地區的排水造成不良影響。同一「鄉村式發展」地帶和附近的「鄉村式發展」地帶內先前並無有關停泊油缸拖架車輛的同類申請獲得批准。批准這宗申請會為「鄉村式發展」地帶內同類申請立下不良先例，即使僅屬臨時性質亦然。

[簡松年先生此時返回會議席上。]

45. 陳偉信先生回應主席的詢問時指出，申請地點的佔用人(即申請人)曾根據《城市規劃條例》第 20(7)條被檢控，並於二零零八年七月九日被裁定有罪和判處罰款。其後，佔用人於二零零八年七月二十三日提出上訴，反對裁判法院的決定，上訴的聆訊日期未定。

#### 商議部分

46. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 有關發展並不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。申請書內沒有提出充分理據，足以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 有關發展與附近的民居不相協調；
- (c) 申請書內沒有足夠資料，以證明有關發展不會對附近地區的環境和排水造成不良影響；以及
- (d) 同一「鄉村式發展」地帶和附近的「鄉村式發展」地帶內先前並無有關停泊油缸拖架車輛的同類申請獲得批准。批准這宗申請會為「鄉村式發展」地帶內同類申請立下不良先例，即使僅屬臨時性質亦然。如批准同類申請，累積影響所及，該區的環境質素會普遍下降。

## 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-LTY Y/175 在劃為「綠化地帶」的屯門藍地第130約地段第860號餘段(部分)和毗連政府土地關設臨時鐵器工場及儲物室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/TM-LTY Y/175號)

---

### 簡介和提問部分

47. 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) 臨時鐵器工場及儲物室(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，因為申請地點附近有易受影響的用途，預計有關發展會造成環境滋擾；
- (d) 在法定公布期內接獲四份公眾意見書。其中一名提意見人支持這宗申請，而另外三名提意見人則以環境理由反對這宗申請，認為擬議發展會產生噪音和異味滋擾，對交通造成不良影響，與現有和日後的住宅發展不相協調，而且不符合「綠化地帶」的規劃意向；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第12段所載的評估，不支持這宗申請。有關發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。申請書內並無提供充分理據，以支持偏離該規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。就環境方面而言，有關發展與附近地區不相協調，因為民居與申請地點非常接近。申請地點所處地區沒有公共雨水渠可供接駁。申請書內未有提供足夠資

料，以證明申請所涉用途不會對附近地區的排水情況造成不良影響。同一個及附近「綠化地帶」內先前並沒有同類申請獲得批准，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。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會令整體的環境質素下降。

48. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

49. 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「綠化地帶」的規劃意向。申請書內並無提供充分理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 有關發展與附近地區不相協調，並與民居非常接近；
- (c) 沒有足夠資料證明有關發展不會對附近地區的環境和排水情況造成不良影響；以及
- (d) 有關「綠化地帶」內先前並沒有同類申請獲得批准，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，即使僅屬臨時性質亦然。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會令附近地區的整體環境質素下降。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗陳偉信先生出席會議解答委員的詢問。陳先生此時離席。]

#### **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-HT/584 在劃為「綜合發展區」地帶的  
元朗厦村第 129 約地段第 3173 號 B 分段、  
第 3173 號 C 分段、第 3175 號、第 3176 號、  
第 3178 號(部分)、第 3184 號(部分)、  
第 3185 號及第 3187 號餘段(部分)  
臨時露天存放建築材料及建築機械和  
開設物流車輛後勤中心(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-HT/584 號)

---

### 簡介和提問部分

50. 高級城市規劃師／屯門及元朗梁美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) 臨時露天存放建築材料及建築機械和開設物流車輛後勤中心，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近及沿通道有易受影響的用途，預計會對環境造成滋擾；
- (d) 在法定公布期內沒有接獲公眾的意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為此項臨時用途可予以容忍。批給屬臨時性質的許可，不會妨礙落實「綜合發展區」地帶的規劃意向，因為當局並無計劃／訂定意向以落實有關分區計劃大綱圖上的土地用途。附近地區主要有停車場及露天貯物場，申請所涉用途與附近用途並非不相協調。至於環保署署長所關注的事項，當局會附加規劃許可附帶條件，限制申請地點的作業時間及貯存物料事宜，以減低對環境可能造成的影響。鑑於區內對露天貯物用途的需求，申請地點四周有

多宗作不同臨時露天貯物／港口後勤用途的同類申請最近獲得批准。小組委員會先前亦批准在同一地點作同一用途的申請(編號 A/YL-HT/464)。

51. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

52. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一一年十二月十九日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 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，申請地點不得露天存放貨櫃；
- (d) 在規劃許可有效期內，在申請地點周邊五米範圍內所存放物料的堆疊高度不得超過邊界圍欄的高度；
- (e) 把申請地點的界線從合約編號 CV/2006/01「屏廈路改善工程(廈村段)」工程範圍後移；
- (f) 在規劃許可有效期內，申請地點現有樹木必須時刻妥為護理；
- (g) 在規劃許可有效期內，根據先前批准的申請(編號 A/YL-HT/464)提供的現有排水設施必須時刻妥為保養；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年六月十九日或之前)，提交根據申請編號 A/YL-

HT/464 獲准提供的現有排水設施狀況記錄，而有  
關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年六月十九日或之前)，在申請地點設置圍欄，而有  
關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年六月十九日或之前)，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(即在二零零九年九月十九日或之前)落  
實車輛進出通道建議，而落實情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零九年九月十九日或之前)，在入口敷設阻截渠，以免由申  
請地點流出的地面水，經車輛進出通道流向鄰近的  
公用道路及排水渠，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (m) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年六月十九日或之前)，提交消防裝置建議，而有  
關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 就上文(m)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零九年九月十九日或之前)  
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；
- (o) 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)、(f)或(g)項的任何  
一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (p) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)、(j)、(k)、(l)、(m)或(n)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

- (q) 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。

53. 小組委員會亦同意告知申請人下列事項：

- (a) 在申請地點繼續進行有關發展前，應已把規劃許可續期；
- (b) 有關許可是批給申請的用途／發展。當局不會容忍申請地點上現存但並未包括在這宗申請內的任何其他用途／發展。申請人須立即採取行動，中止該等不包括在許可內的用途／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) 遵守由環境保護署簽發的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》最新版本的規定；
- (e) 留意元朗地政專員的意見，即申請地段是根據集體政府租約批出的舊批農地，事先未獲元朗地政處批准，不得搭建任何構築物。現時所佔用的面積和申請面積有所出入，申請人須作出澄清；申請人須申請短期豁免書，以便把申請地點的違例構築物納入規管，否則，元朗地政處在檢討有關情況後，會根據既定的地區執行契約條款計劃，視乎情況恢復採取行動或採取新的行動；以及申請地點出入口佔用屏廈路擴闊工程的施工範圍，元朗地政處保留對佔用政府土地事宜採取管制行動的權利；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給這項規劃許可，不應視作屋宇署不會根據《建築物條例》和相關規例對申請地點上的任何現有違例構築物作出追究。一旦發現違例情況，屋宇署可根據

《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》，若擬進行新工程(包括搭建臨時構築物)，須提交正式申請，以供批准。須委任認可人士統籌所有建築工程；

- (g) 留意土木工程拓展署總工程師／土地工程的意見，即「屏廈路改善工程（廈村段）」(合約編號 CV/2006/01)已於二零零七年十二月展開，並將在二零一零年年底竣工。在工程進行期間，申請地點連接屏廈路的出入口可能受到影響，而申請人無權就此索取賠償；有關的車輛進出通道亦會是毗鄰第 129 約地段第 3174 號餘段的進出通道；由於在擬議改善工程竣工後，屏廈路的路面水平將會升高，申請人日後可能須自費進行必要的修改工程，包括在通往申請地點的通道進行修改工程，以配合上述計劃；
- (h) 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/H1114 或 H5115/H5116 的最新版本(以適合附近地區行人路狀況的圖則為準)，在申請地點出入口處關設車輛進出通道；
- (i) 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屏廈路連接申請地點的路徑的土地類別，並諮詢有關的地政和維修保養當局，以澄清有關路徑的管理及維修保養責任誰屬；以及
- (j) 留意消防處處長的意見，即申請人須向消防處提交收納擬議消防裝置的相關平面圖，以待批核，並在制定消防裝置建議時，參考文件附件 V 所載的規定。

## 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-HT/585 把劃為「休憩用地」地帶的元朗厦村第 124 約地段第 480 號 A 分段餘段(部分)、第 485 號(部分)、第 486 號(部分)、第 487 號 A 分段(部分)、第 487 號 B 分段(部分)及第 488 號(部分)作臨時露天存放五金廢料(根據申請編號 A/YL-HT/463)的規劃許可續期(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/585 號)

---

#### 簡介和提問部分

54. 高級城市規劃師／屯門及元朗梁美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) 把根據申請編號 A/YL-HT/463 作臨時露天存放五金廢料的規劃許可續期，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——元朗地政專員不支持這宗申請，因為申請地點在未取得元朗地政處批准的情況下搭建一些違例構築物包括由貨櫃改裝而成的構築物，而申請人自編號 A/YL-HT/463 的申請在先前獲得批准後，並沒有申請短期豁免書，以便把這些違例構築物納入規管。此外，現時佔用的範圍和申請面積有所出入，特別是佔用範圍由申請地點大幅伸展，佔用第 124 約地段第 498 號、第 499 號、第 500 號、第 504 號餘段、第 505 號及第 506 號若干毗鄰私人土地，該處發現一些違例構築物包括由貨櫃改裝而成的構築物；
- (d) 在法定公布期內沒有接獲公眾的意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為這項臨時用途可予以容忍。批准這宗屬臨時性質的申請，不會妨礙落實「休憩用地」地帶的

長遠規劃意向，因為申請地點並無即時須予落實的發展建議。申請地點先前自一九九九年已獲批給規劃許可。環境保護署署長不反對這宗申請。為紓緩對易受影響用途在環境方面的滋擾，將會附加規劃許可附帶條件，限制作業時間、活動類別，以及存放在申請地點物料的堆疊高度和類別。該項發展符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為並無接獲有關政府部門的負面意見。至於元朗地政專員關注申請人沒有就申請地點違例構築物納入規管一事提交申請，當局會再次提醒申請人須根據現有編號 A/YL-HT/463 的規劃許可及獲得續期的規劃許可，就申請地點的違例構築物納入規管一事申請短期豁免書。鑑於該區對露天貯物及港口後勤用途的需求，小組委員會最近已批准作臨時露天貯物及港口後勤用途的同類申請。此外，區內人士沒有就申請提出反對。

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。有關規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一一年十二月十九日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，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任何時間，不得在申請地點進行切割、拆卸、清洗、修理及工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內任何時間，申請地點不得處理(包括拆卸及貯存)電子廢物；

- (e) 在規劃許可有效期內任何時間，在申請地點周邊五米範圍內所存放物料的堆疊高度不得超過邊界圍欄的高度；
- (f) 在規劃許可有效期內，申請地點現有樹木必須時刻妥為護理；
- (g) 在規劃許可有效期內，根據先前批准申請編號 A/YL-HT/463 而提供的現有排水設施必須時刻妥為保養；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年六月十九日或之前)，提交根據申請編號 A/YL-HT/463 獲准提供的現有排水設施狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年六月十九日或之前)，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；
- (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(即在二零零九年九月十九日或之前)落實車輛進出通道建議，而落實情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零九年九月十九日或之前)，在入口敷設阻截渠，以免由申請地點流出的地面水，經車輛進出通道流向鄰近的公用道路及排水渠，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六個月內(即在二零零九年六月十九日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 就上文(l)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零九年九月十九日或之前)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；

- (n) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年六月十九日或之前)，在申請地點裝設圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (o) 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)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (p) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)、(j)、(k)、(l)、(m)或(n)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
- (q) 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。

57. 小組委員會亦同意告知申請人下列事項：

- (a) 有關許可是批給申請的用途／發展。當局不會容忍申請地點上現存但並未包括在這宗申請內的任何其他用途／發展。申請人須立即採取行動，中止該等不包括在許可內的用途／發展；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決任何與這項發展有關的土地問題；
- (c) 遵守由環境保護署簽發的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》最新版本的規定；
- (d) 留意元朗地政專員的意見，即申請地段是根據集體政府租約批出的舊批農地，事先未獲元朗地政處批准，不得搭建任何構築物。現時所佔用的面積和申請面積有所出入，申請人須作出澄清；申請人須申

請短期豁免書，以便把申請地點的違例構築物納入管制，否則，元朗地政處在檢討有關情況後，會根據既定的地區執行契約條款計劃，視乎情況恢復採取行動或採取新的行動；

- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給這項規劃許可，不應視作屋宇署不會根據《建築物條例》和相關規例對申請地點上的任何現有違例構築物作出追究；一旦發現違例情況，屋宇署可根據《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》，若擬進行新工程(包括搭建臨時構築物)，須提交正式申請，以供批准，並須委任認可人士統籌所有建築工程；
- (f) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請人須解決為向申請處所供水而涉及的任何土地問題(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；
- (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編號 H1113/H1114 或 H5115/H5116 的最新版本(以適合附近地區行人路狀況的圖則為準)，在申請地點出入口處關設車輛進出通道；
- (h) 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連接申請地點的道路／小徑／路徑的土地類別，並諮詢有關的地政和維修保養當局，以澄清有關道路／小徑／路徑的管理及維修保養責任誰屬；
- (i) 留意消防處處長的意見，即申請人須向消防處提交收納擬議消防裝置的相關平面圖，以待批核，並在制定消防裝置建議時，參考文件附件 V 所載的規定；以及

- (j) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即樹冠下被廢料和棄置物料覆蓋的樹根範圍須加以清理。

## **議程項目 18**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/586 在劃為「休憩用地」地帶的元朗厦村  
第 124 約地段第 480 號 A 分段餘段(部分)、  
第 480 號餘段(部分)、第 481 號、  
第 483 號(部分)、第 484 號(部分)及第 485 號(部分)  
臨時露天存放五金廢料和闢設附屬工場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-HT/586 號)

---

### **簡介和提問部分**

58. 高級城市規劃師／屯門及元朗梁美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) 臨時露天存放五金廢料和闢設附屬工場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)並不支持申請，因為有關通道附近有易受影響用途，相信會出現環境滋擾；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為這項臨時用途可予以容忍。批准這宗屬臨時性質的申請，不會妨礙落實「休憩用地」地帶的

長遠規劃意向，因為申請地點並沒有即時的發展建議。有關地點先前曾獲批給規劃許可。申請用途與附近的露天貯物用途並非不相協調。對於環保署署長擔心易受影響用途受到的環境滋擾，當局會訂定規劃許可附帶條件，限制運作時間和申請地點堆疊材料的高度，以紓緩任何潛在的環境影響。有關發展符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為沒有接獲相關政府部門的負面意見。鑑於該區對露天貯物和港口後勤用途的需求，小組委員會近期就有關「休憩用地」地帶批准了作臨時露天貯物和港口後勤用途的同類申請。

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。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一一年十二月十九日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，不得在晚上十一時至翌日上午七時於申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得在星期日及公眾假期於申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點周邊五米內所存放物料的堆疊高度不得超過邊界圍欄的高度；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點的現有樹木必須時刻妥為護理；
- (e) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零九年六月十九日或之前)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，所建議的排水設施必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零零九年九月十九日或之前)提供，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零九年六月十九日或之前)提交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；
- (h) 就上文(g)項條件而言，車輛進出口通道建議必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零零九年九月十九日或之前)落實，而有關情況必須符合路政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(即在二零零九年六月十九日或之前)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遵守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。

61. 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申請用途前，必須先就規劃許可續期；

- (b) 有關許可是批給申請的用途／發展。當局不會容忍申請地點上現存但並未包括在這宗申請內的任何其他用途／發展。申請人須立即採取行動，中止該等不包括在許可內的用途／發展；
- (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) 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；
- (e) 留意元朗地政專員的意見，即申請地點位於根據集體政府租契批出的舊批農地，事先未獲地政處批准，不得在其上搭建任何構築物；以及申請人須申請短期豁免書，以便把申請地點上的違例構築物納入規管，否則地政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，視乎情況恢復採取行動或採取新的行動；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給規劃許可，不應視作當局不會根據《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，當局可能根據上述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，以待批准；此外，申請人須委任認可人士統籌所有建築工程；
- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請人須解決與供水給申請處所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；
- (h) 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/H1114 或 H5115/H5116 的最新版本(以適合毗鄰地區行人路

狀況的圖則為準)，在申請地點出入口處闢設車輛進出通道；

- (i) 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，以及澄清管理及維修保養該道路／小路／路徑的責任誰屬，並就此徵詢有關地政和維修保養當局的意見；
- (j) 留意消防處處長的意見，即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。申請人擬備消防裝置建議時，應參考文件附錄 V 所載的規定；以及
- (k) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即樹冠下被廢料和棄置物料覆蓋的樹根範圍須加以清理。

## **議程項目 19**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/587 在劃為「綜合發展區」地帶的  
元朗廈村第 125 約地段第 805 號 B 分段餘段、  
第 807 號餘段、第 808 號餘段、第 809 號餘段、  
第 815 號及第 816 號 B 分段餘段  
闢設臨時公眾停車場，以停泊私家車、  
輕型和重型貨車及貨櫃車拖頭／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/587 號)

---

### **簡介和提問部分**

62. 高級城市規劃師／屯門及元朗梁美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) 停泊私家車、輕型和重型貨車及貨櫃車拖頭／拖架的臨時公眾停車場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)並不支持申請，因為申請地點附近和有關通道(屏廈路)沿路有易受影響用途，預計有關發展會造成環境滋擾；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為這項臨時用途可予容忍。批准這宗屬臨時性質的申請，不會妨礙落實「綜合發展區」地帶的長遠規劃意向，因為尚未有任何落實這個地帶用途的計劃／已知意向。申請用途與附近主要為停車場和露天貯物場的用途並非不相協調。對於環保署署長擔心易受影響用途會受到環境滋擾，當局會訂定規劃許可附帶條件，限制申請地點的運作時間和活動種類，以紓緩任何潛在的環境影響。當局沒有接獲相關政府部門對申請的負面意見。鑑於該區對露天貯物用途的需求，小組委員會近期就同一「綜合發展區」地帶批准了一些作臨時露天貯物／港口後勤用途的同類申請，亦批准了在同一地點作同一用途的先前申請(編號 A/YL-HT/464)。

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。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一一年十二月十九日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，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、清洗、修理和工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點上落貨；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊沒有有效牌照／註冊的車輛；
- (f) 在規劃許可有效期內，申請地點的現有樹木必須時刻妥為護理；
- (g) 在規劃許可有效期內，根據先前獲批准的申請(編號 A/YL-HT/422)所設置的現有排水設施必須時刻妥為保養；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年六月十九日或之前)提交根據編號 A/YL-HT/422 申請獲批准設置的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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年六月十九日或之前)提交車輛出入口通道建議，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，車輛出入口通道建議必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零九年九月十九日或之前)落實，而有關情況必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(即在二零零九年九月十九日或之前)在入口敷設阻截渠，以免由有關

用地流出的地面水，經車輛出入口通道流向附近的公共道路和排水渠，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六個月內(即在二零零九年六月十九日或之前)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；
- (m) 就上文(1)項條件而言，消防裝置必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零九年九月十九日或之前)提供，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年六月十九日或之前)在申請地點設置圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (o) 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)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (p) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)、(j)、(k)、(l)、(m)或(n)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
- (q) 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。

65. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點繼續進行有關發展前，應已把規劃許可續期；
- (b) 有關許可是批給申請的用途／發展。當局不會容忍申請地點上現存但並未包括在這宗申請內的任何其

他用途／發展。申請人須立即採取行動，中止該等不包括在許可內的用途／發展；

- (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) 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；
- (e) 留意元朗地政專員的意見，即申請的地段是根據集體政府租契批出的舊批農地，事先未獲地政處批准，不得在其上搭建任何構築物；現有佔用範圍和申請所述範圍之間的差別須予澄清；以及申請人須申請短期豁免書，以便把申請地點上的違例構築物納入規管，否則地政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，視乎情況恢復採取行動或採取新的行動；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給規劃許可，不應視作當局不會根據《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，當局可能根據上述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，以待批准；此外，申請人須委任認可人士統籌所有建築工程；
- (g) 留意土木工程拓展署總工程師／土地工程的意見，即根據合約編號 CV/2006/01「屏廈路改善工程(厦村段)」進行的屏廈路擴闊工程於二零零七年十二月展開，將於二零一零年年底完成。興建工程進行期間，出入有關地點的出入口可能會受到影響，而申請人無權就此索取任何賠償；由於擬議改善工程會令屏廈路的路面水平提高，申請人日後可能須自費進行所需的改建工程，包括調整出入有關地點的現有通道路線，以便與該工程銜接；如擬把地面徑流排往毗鄰的明渠，必須取得渠務署同意；

- (h) 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/H1114 或 H5115/H5116 的最新版本(以適合附近地區行人路狀況的圖則為準)，在申請地點出入口處闢設車輛進出通道；
- (i) 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屏廈路通往申請地點的路徑的土地類別，另外須澄清該通道的管理和維修保養責任誰屬，並就此徵詢有關地政和維修保養當局的意見；以及
- (j) 留意消防處處長的意見，即申請人須向其部門提交收納消防裝置建議的相關平面圖，以供批准。申請人擬備消防裝置建議時，應參考文件附錄 V 所載的規定。

[ 鄭心怡女士此時暫時離席。 ]

## **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-LFS/186 在劃為「住宅(戊類)」地帶及「康樂」地帶的元朗流浮山深灣路第 129 約地段第 2219 號餘段(部分)及第 2226 號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放建築材料(塑膠及五金碎料)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/186 號)

---

### **簡介和提問部分**

66. 高級城市規劃師／屯門及元朗梁美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) 臨時露天存放建築材料(塑膠及五金碎料)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近和有關通道(深灣路)沿路有易受影響用途，預計有關發展會造成環境滋擾。元朗地政專員不支持申請地點包括地點內毗連深灣路的政府土地，該範圍在未經其許可的情況下被佔用。地政處並無接獲任何短期租約申請，以把非法佔用政府土地的情況納入規管；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份表示反對申請的公眾意見書，理由包括環境問題(污染和噪音滋擾)和安全問題(存放木材／塑膠的火警風險)，申請地點十分接近民居，以及有違例工場活動。一名提意見人指申請人曾聲稱鑑於先前曾獲許可，規劃許可必定能續期。他亦聲稱申請人多次違反先前許可中關於夜間作業，星期日及公眾假期作業及材料堆疊高度超過圍欄這些方面的附帶條件；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為臨時用途可予容忍。批准這宗屬臨時性質的申請，不會妨礙「住宅(戊類)」地帶及「康樂」地帶的長遠規劃意向，因為有關地點並無即時進行的發展計劃。申請用途與附近用途並非不相協調，因為申請地點毗鄰有同類的露天貯物用途。對於環保署署長擔心易受影響用途會受到環境滋擾，當局會訂定規劃許可附帶條件，限制申請地點的運作時間，所使用的車輛種類，活動的類別和所存放材料的堆疊高度，以紓緩任何潛在的環境影響。至於元朗地政專員關注到申請人未有申請把有關範圍內非法佔用政府土地的情況納入規管，當局會再次提醒申請人申請短期租約，以把違例情況納入規管。小組委員會就臨時露天存放建築材料(鋼材、廢鐵和瓦料)的先前申請(編號 A/YL-LFS/168)批出為期 12 個月的許可時，採用了審慎的做法，因為曾有跡象顯示「住宅(戊類)」地帶內有小型住宅發展(即小組委員會於二零零七年十一月二日拒絕編號

A/YL-LFS/167 的申請)。給予較短的許可期，是讓申請人有時間把有關用途遷往其他合適地點，以免妨礙「住宅(戊類)」地帶的長遠規劃意向。然而在檢討城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 13D 方面，申請編號 A/YL-LFS/167 的申請人指出並不打算進行住宅發展，而根據其後頒布的城規會規劃指引編號 13E，有關地點仍然是部分屬第 2 類地區，部分屬第 3 類地區。此外，先前規劃申請中關於消防裝置和設置圍欄的規劃許可附帶條件已經履行。鑑於該區對露天貯物和港口後勤用途的需求，小組委員會曾批准了一些作露天存放貨櫃材料用途的同類申請。由於有關地點十分接近該等同類申請，批准這宗申請，符合小組委員會先前的決定。至於公眾人士表示擔心環境和安全問題，消防處處長並不反對申請。爲了處理環境問題及申請地點上的任何違例工場活動問題，文件第 13.2(a) 至(e)段建議了相關的規劃許可附帶條件。此外亦留意到，現時這宗申請並不涉及在申請地點存放木材。鑑於有指申請人違反了先前許可的規劃許可附帶條件，當局認爲有必要監察申請地點的情況，建議倘申請獲得批准，可給予爲期一年的較短許可期。

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。這項規劃許可屬臨時性質，爲期一年，至二零零九年十二月十九日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，下午七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，申請地點不得有重型車輛(即超過 24 公噸)(包括貨櫃拖架及拖頭)進行作業；
- (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、修理、熔化、清潔和工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點外圍五米內所存放材料的堆疊高度不得超過邊界圍欄的高度；
- (f) 在規劃許可有效期內，申請地點上任何樹木的一米範圍內不得存放任何物料；
- (g) 在規劃許可有效期內，申請地點上根據先前獲批准的申請(編號 A/YL-LFS/144)為美化環境而栽種的植物和現有植物必須時刻妥為護理；
- (h) 在規劃許可有效期內，根據先前獲批准的申請(編號 A/YL-LFS/144 和 168)而設置的現有排水設施必須時刻妥為保養；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零九年三月十九日或之前)提交申請地點上現有排水設施的狀況記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零九年三月十九日或之前)提交車輛入口通道建議，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，車輛入口通道建議必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年六月十九日或之前)落實，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六個月內(即在二零零九年六月十九日或之前)在入口敷設阻截渠，以免由有關地段流出的地面水，經車輛出入口通道流向附近的

公共道路和排水渠，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；

- (m) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零九年三月十九日或之前)在申請地點設置圍欄，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遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (o) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(i)、(j)、(k)、(l)或(m)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (p) 在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規會的要求。

69. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 當局給予為期一年的較短許可期及較短的履行規劃許可附帶條件時限，是為了監察申請地點的狀況和履行規劃許可附帶條件的情況；
- (b) 在申請地點繼續進行有關發展前必須先就規劃許可續期；
- (c) 該規劃許可是批給申請的用途／發展項目。當局不會容忍申請地點內進行現時存在而該宗申請並未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) 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；
- (f) 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/H1114 或編號 H5115/H5116 的最新版本(視乎何者適合毗鄰地區的行人道而定)建造出入口的車輛進出通道；
- (g) 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／通道／路徑的土地類別，另外須澄清同一道路／通道／路徑的管理和維修保養責任誰屬，並就此徵詢有關地政和維修保養當局的意見；以及
- (h) 留意元朗地政專員的意見，即申請的地段是根據集體政府租契批出的舊批農地，事先未獲地政處批准，不得在其上搭建任何構築物；現有佔用範圍和申請所述範圍之間的差別須予澄清；以及申請人須申請短期租約，把非法佔用政府土地的情況納入規管。

## **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-NSW/180 擬在劃為「未決定用途」地帶及「政府、機構或社區」地帶的元朗凹頭第 115 約地段第 879 號(部分)、第 880 號 A 分段第 1 小分段、第 880 號 B 分段第 1 小分段、第 881 號、第 882 號、第 883 號、第 884 號、第 885 號、第 889 號餘段(部分)、第 891 號(部分)、第 1318 號、第 1326 號及第 1344 號(部分)和毗連政府土地進行住宅發展(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NSW/180C 號)

---

## 簡介和提問部分

70. 高級城市規劃師／屯門及元朗梁美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) 擬議住宅發展；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對；
- (d) 在有關申請和進一步資料的法定公布期內共接獲 17 份公眾意見書，其中兩名提意見人反對申請而並無提出任何理由，另有 14 名提意見人反對申請，而所持理由涉及土地用途協調性、環境、生態、交通和文物保育。餘下的提意見人爲博愛醫院的董事局，認爲擬議發展違反了該區作綜合發展的規劃目標，亦會與醫院計劃中的新服務不相協調；
- (e) 元朗民政事務專員表示接獲一份反對，提出反對的元朗小商新村改善生活有限責任合作社亦是公眾意見書的提意見人之一，並沒有提出任何反對理由；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，建議延期對申請作出決定。在分區計劃大綱圖上的有關「未決定用途」地帶和北面較遠處的另外兩個「未決定用途」地帶，其用途地帶的指定是由於當局正在規劃數個橫越各地點的大型交通和排水項目(包括元朗公路、西鐵和元朗排水繞道)。由於有關地區十分接近元朗新市鎮，並處於市區和郊區之間的過渡位置，「未決定用途」地帶內的发展必須進行綜合規劃，而劃爲「未決定用途」地帶的地區將會進行土地用途檢討。自有關地點的先前申請(編號 A/YL-NSW/15)於一九九六年獲得批准以來，多個基建項目已經完成，而規劃署現正就包括申請地點在內的整個「未決定用途」地帶進行土地

用途檢討，評估合適的土地用途。此外，申請地點亦有多項發展限制，包括要承受附近元朗公路、青山公路元朗段和西鐵高架道路路線的交通噪音影響，亦要與北面的工業活動銜接。因此，擬議發展實際上會對該區的未來規劃造成限制，並不符合「未決定用途」地帶內綜合發展的規劃意向。批准擬議住宅發展會先於完成有關的檢討，在此階段看來實屬過早。就此，規劃署建議延期就申請作出決定，直至土地用途檢討得出結果。

[鄭心怡女士此時返回會議席上。]

71. 梁美玲女士回應主席的問題時，表示完成土地用途檢討需時三至六個月。

#### 商議部分

72. 經商議後，小組委員會決定因應規劃署的要求延期對申請作出決定，以等候土地用途檢討的結果。小組委員會亦同意當局應在土地用途檢討有結果後，重新把申請提交小組委員會考慮。

### **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-KTN/299 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦田水尾村第 109 約地段第 754 號 A 分段至 Q 分段、第 754 號 R 分段(部分)、第 754 號 S 分段(部分)、第 754 號 T 分段(部分)、第 754 號 U 分段(部分)、第 754 號 V 分段(部分)、第 754 號 W 分段(部分)、第 754 號 X 分段(部分)、第 754 號 Y 分段、第 754 號 Z 分段、第 754 號 AA 分段至 AG 分段進行填塘工程，以興建 33 幢新界豁免管制屋宇(小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTN/299 號)

---

73. 秘書報告說，劉志宏博士已就此項目申報利益，因為他近期與何田顧問工程師有限公司有業務往來，而該公司是申請的顧問之一。小組委員會備悉劉博士已就未能出席會議致歉。

#### 簡介和提問部分

74. 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) 擬進行填塘工程，以興建 33 幢新界豁免管制屋宇(小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長表示申請地點十分接近稀有鳥種彩鷓在本地的覓食、棲息和繁殖地，在展開擬議新界豁免管制屋宇發展前，必須如申請人所建議般實施紓緩影響措施，以盡量減低潛在生態影響；
- (d) 在有關申請的法定公布期內接獲一份公眾意見書，但提意見人其後撤回其意見。在申請的進一步資料的法定公布期內接獲兩份表示反對申請的公眾意見書，反對理由是在沒有小型屋宇發展圖則的情況下填塘，會對附近環境有負面影響；工程所產生的塵

埃會對附近居民構成滋擾和空氣污染；以及建築車輛的活動會對兒童和村民造成安全問題；以及

- (e) 規劃署的意見—— 規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不反對這宗申請。有關建議是就一個深度約 2.3 米的乾涸池塘進行填塘活動，完成後用地的水平約為主水平基準上 4.7 米至主水平基準上 4.9 米，以便在申請地點進行新界豁免管制屋宇發展。這個建議有理據支持，因為元朗地政專員已就有關地點接獲 33 宗小型屋宇申請。擬議的新界豁免管制屋宇發展與該區以住宅構築物／村屋、休耕農地／空置土地和池塘／乾塘為主的鄉村特色互相協調。擬議填塘不會對排水造成負面影響。彩鵲棲息地所面對的任何潛在生態影響會透過落實申請人所建議的紓緩影響措施來處理。至於公眾認為擬議填塘工程影響交通、安全和環境，相關政府部門沒有就這些方面提出負面意見。

75. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

76. 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二零一二年十二月十九日止。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。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提交包括紓緩水浸影響措施在內的排水影響評估，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 落實排水影響評估內確定的排水建議和其他必要的紓緩水浸影響措施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 在落實紓緩水浸影響措施前不得在申請地點填塘，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (d) 在申請地點填塘前提交並落實保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 在申請地點填塘前落實紓緩生態影響措施，而有關情況必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求；以及
- (f) 如沒有履行上述規劃許可附帶條件(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。

77. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意漁農自然護理署署長的意見，即擬議生態緩衝區須伸延至包括申請地點東面界線的整個長度；
- (b) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即擬議紓緩水浸措施可於進行任何填塘活動前在申請地點外圍實施。在排水建議文件中，紓緩水浸影響措施須與有關發展的內部排水安排清楚劃分；
- (c) 留意消防處處長的意見，即須按照地政總署發出的「新界豁免管制屋宇消防安全規定指引」設置緊急車輛通道、消防栓和消防裝置；以及緊急車輛通道、消防栓和消防裝置的詳細消防安全規定會在接獲由元朗地政專員轉介的正式申請後制定；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即倘涉及不獲豁免的地盤平整工程及／或公用排水系統，則須在展開有關工程前由認可人士向建築事務監督提交圖則，以供批准；以及
- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請人或須把其水管／供水設施伸延以接駁最接近而合適的政府總水管，以供水給有關發展。申請人須解決與供水給有關發展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水管／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。

## **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-KTS/447 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田南青朗公路第 113 約地段第 6 號(部分)、第 7 號餘段(部分)、第 8 號(部分)、第 9 號(部分)、第 10 號(部分)、第 11 號、第 37 號及第 42 號至 44 號和毗連政府土地開設臨時燒烤場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/447 號)

---

### **簡介和提問部分**

78. 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) 擬議臨時燒烤場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長對申請有強烈保留，因為有關地點有復耕及作其他農業用途的潛力，而申請人未能證明擬議發展不會對附近地區和大欖涌郊遊徑的生態造成負面影響(包括對林木區造成的火警風險)。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為擬議燒烤場與郊區的現有景觀特色不相協調；為擬議用途而進行的工程已導致損失池塘和植物等珍貴的景觀資源；以及申請書內沒有足夠資料，以證明擬議用途不會對現有景觀造成負面影響。環境保護署署長表示曾接獲公眾的投訴，內容是關於土地平整活動和有關地點滲出

臭水，並且發現填土導致滲水並有白色沉積物和發出濁臭味；

- (d) 在法定公布期內接獲五份公眾意見書，其中一名提意見人大力支持擬議用途，因為該用途能更善用馬鞍崗村的未用土地，並為居民提供定期收入和康樂設施；提意見人亦建議闢設一條車輛通道，以改善鄉村的交通。兩名提意見人反對申請／對申請有所保留，理由是把郊野公園的山火風險提高；交通和環境影響評估方面的資料不足；對附近有限的公眾停車場現時的使用者造成不便；沒有徵詢河背村的意見；以及有關地點在未提交申請前已經清理及填土，而非法填土工程可能會導致表層土質不穩定及令被污染的水從申請地點滲出。另有一名來自附近奶場的提意見人則擔心擬議燒烤場產生的噪音和煙霧會影響其牛隻的健康，並認為須在擬議用途和其奶場之間劃定緩衝區。餘下的提意見人認為政府不應使用公帑為擬議發展敷設排水渠；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不支持申請。擬議用途不符合「農業」地帶的規劃意向。申請地點位於被茂密天然植物和林木覆蓋的郊野地區，而擬議燒烤場與附近地區的鄉郊和寧靜環境不相協調。漁護署署長從漁業發展、農業和生態的角度而言對申請有強烈保留。申請書內沒有足夠資料，以證明擬議用途不會產生負面的景觀影響。批准這宗申請會立下不良先例，令其他同類用途在「農業」地帶內激增，即使許可僅屬臨時性質亦然。特別要留意的是有關地點在二零零七年年中仍被茂密植物和一個大水塘覆蓋，但現在已在沒有規劃許可的情況下平整，並清理了植物及進行了填塘。非法進行廣泛填土以造成既成事實的行為不應鼓勵。此外亦有負面的公眾意見，提出的問題包括非法填土活動、火警風險、交通／排水／環境影響，沒有諮詢村民，以及擬議燒烤場對毗連奶場的噪音／煙霧影響。

79. 一名委員表示，申請地點南面的地區於「濕地彌償顧問研究」被確定為有濕地彌償潛力的地方，並詢問擬議用途會否對該區造成任何影響。關婉玲女士表示漁護署署長並無提供這方面的資料，但於二零零七年六月五日拍攝的航攝照片(載於文件圖 A-3b)顯示，申請地點範圍內有一個池塘，而申請地點以南的地區看來被植物覆蓋。

### 商議部分

80. 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「農業」地帶的規劃意向。申請書內沒有有力理據，足以支持偏離規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請書內沒有足夠資料，以證明有關發展不會對附近地區的生態(包括火警風險)和景觀造成負面影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為「農業」地帶內同類的申請立下不良先例，即使僅屬臨時性質亦然。倘這類申請均獲得批准，累積影響所及，優質農地會被侵佔，令該區鄉郊環境的質素普遍下降。

## 議程項目 24

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/448 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的  
元朗八鄉馬鞍崗第 113 約地段第 810 號  
興建兩幢新界豁免管制屋宇(小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/448 號)

---

### 簡介和提問部分

81. 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) 擬議的兩幢新界豁免管制屋宇(小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——元朗地政專員表示申請人並非原居村民，因此沒有資格申請興建小型屋宇。漁農自然護理署署長並不支持申請，因為有關地點有潛力復耕作農業用途；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，表示對申請有所保留，因為申請書內沒有足夠資料用來評估擬議發展的環境和其他影響，而且村民沒有獲得諮詢；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第10段所載的評估，不支持這宗申請。擬議發展不符合「農業」地帶和「鄉村式發展」地帶的規劃意向，亦沒有足夠資料證明擬議新界豁免管制屋宇／小型屋宇是為了解應付原居村民的住屋需要。批准這宗申請會為「農業」地帶內同類申請立下不良先例。

82. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

83. 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。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內沒有提供有力理據，足以支持偏離該規劃意向；
- (b) 申請人並沒有提供足夠資料，以證明擬議發展是為了解應付原居村民的住屋需要。擬議發展亦不符合

「鄉村式發展」地帶的規劃意向，因為「鄉村式發展」地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。申請書內沒有提供有力理據，足以支持偏離該規劃意向；以及

- (c) 批准申請會為「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這類申請均獲得批准，累積影響所及，優質農地會被侵佔，令該區鄉郊環境的質素普遍下降。

## **議程項目 25**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/449      擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗河背第113約地段第952號、第953號、第954號、第955號及第956號進行填塘工程，以作准許的農業用途(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-KTS/449號)

---

### **簡介和提問部分**

84. 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) 擬進行填塘工程(地盤面積約為 7 000 平方米，由約主水平基準上 13 米和主水平基準上 15.9 米填高至主水平基準上 17 米) 作准許的農業用途；
- (c) 政府部門的意見——渠務署總工程師／新界北不支持這宗申請，因為他十分擔心所涉的排水影響，包括擬議填塘工程可能會導致水浸風險增加。漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為並無資料以證

明擬議填塘工程不會對馬鞍崗和河背鷺鳥林及附近地區造成不良影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對擬議填塘工程有所保留，因為有關工程會對現有鄉郊景觀造成不良影響；而申請人並無提供資料，說明何以不能使用附近的休耕土地作農業用途；

- (d) 在法定公布期內接獲五份公眾意見書，就這宗申請提出反對／表示關注，理由是擬議工程並非必要；擬議工程會對環境和生態造成不良影響及產生塵埃滋擾；有關魚塘與附近農場彼此協調；擬議工程在這宗申請未獲批准前已經展開；以及對填塘工程完成後申請地點未來的實際用途存有疑問；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不支持這宗申請。雖然有關地點的擬議農業用途屬「鄉村式發展」地帶的准許用途，但有關方面對所涉的排水、生態和景觀影響表示關注。申請書內並無足夠資料，以證明擬議填塘工程不會對申請地點和附近地區造成上述不良影響。

85. 關婉玲女士回應一名委員提問時表示，在最近進行的實地視察時發現，申請地點的填塘工程已經展開，約有三分之一池塘被填平。這宗非法填塘個案已轉介規劃署中央執行管制及檢控組，以便採取適當的強制執行規劃管制行動。

86. 關婉玲女士回覆主席查詢時說，申請人在文件附錄 I 申請表格第 9 段提出的理據述明，申請地點進行填塘後會作耕種用途，但不排除日後可能會用作其他發展。其後，這宗申請的顧問公司提交經修訂的理據(文件附錄 Ia)，以澄清申請地點進行填塘工程後的用途，即有關地點內將不會搭建任何構築物或以倉庫存放商業貨品，在進行填塘工程後會作耕種用途。

### 商議部分

87. 委員認為這宗申請並無理據支持。主席表示，雖然農業用途屬有關「鄉村式發展」地帶經常准許的用途，但有關填塘

工程在取得規劃許可之前已經展開，實不應鼓勵。當局應加快對有關違例情況採取強制執行管制行動。

88. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是申請書內並無足夠資料，以證明擬議填塘工程不會對申請地點和附近地區的排水、生態和景觀造成不良影響。

## **議程項目 26**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-SK/149 在劃為「鄉村式發展」地帶的  
元朗石崗錦田公路第114約地段第616號B分段  
餘段(部分)及第617號(部分)和毗連政府土地  
臨時露天存放待售新私家車及輕型貨車  
(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/YL-SK/149號)

---

### **簡介和提問部分**

89. 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) 臨時露天存放待售新私家車及輕型貨車(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，理由是申請地點南面及西南面均有易受影響用途，預計有關發展會對環境造成滋擾；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的反對；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，不支持這宗申請。有關發展並不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，亦不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，理由是申請用途與鄰近的上村村屋群不相協調，以及不符合第 4 類地區的規劃意向，即鼓勵取締這類不協調的用途。環保署署長提出了負面意見，指有關發展會在環境上對易受影響用途造成滋擾。儘管有關地點先前曾四次獲批給規劃許可作同類用途，城市規劃委員會已就先前的申請(編號 A/YL-SK/127)表明，批給為期 12 個月的規劃許可，旨在讓申請人把有關用途遷往其他合適地點，有關規劃許可亦不會再獲續期。不過，該申請人並無盡力把有關用途遷往別處，即使該項規劃許可的有效期已於二零零六年十一月十八日屆滿，有關用途仍在該處繼續運作。雖然目前的申請由另一名申請人提交，但是這宗申請不應獲從寬考慮。

90. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

91. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 把有關地點持續作露天貯物用途，並不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。此地帶內的土地，主要預留供原居村民興建小型屋宇之用。申請書內未有提供充分理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及
- (b) 有關發展並不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，理由是該發展與鄰近的上村村屋群不相協調，亦不符合第 4 類地區的規劃意向，即鼓勵取締這類不協調的用途。同時，政府部門對這宗申請提出了負面意見。

## 議程項目 27

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/410 把劃為「工業」地帶的元朗唐人新村新灰街  
第 121 約地段第 1290 號 C 分段餘段、第 1293 號 C 分  
段及第 2019 號和毗連政府土地  
作臨時混凝土配料廠用途的規劃許可  
(申請編號 A/YL-TYST/306)續期(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/410 號)

---

### 簡介和提問部分

92. 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) 把申請編號 A/YL-TYST/306 作臨時混凝土配料廠用途的規劃許可續期，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門提出的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，對這宗申請提出反對，理由是該混凝土配料廠應遠離住宅區和夾雜民居的工業區；新灰街的交通流量會受到影響；新起村街上有大型貨車停泊；以及進入該區的大型車輛數目將會增加；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，不反對這宗申請。該區以工業用途為主，設有低矮的工業大廈、倉庫、工廠、工場及露天貯物場，夾雜零星散布的住用構築物，故有關發展與附近土地用途並非不相協調。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 34A 的規定，即自上次申請編

號 A/YL-TYST/306 獲得批准後，有關地點的規劃情況並無重大改變。申請人亦已履行上次規劃許可的附帶條件，包括闢設車輛進出通道和緊急車輛通道，以及提供滅火水源及消防裝置。經諮詢的相關政府部門對申請沒有負面意見。關於市民以土地用途不協調及對交通造成不良影響為理由提出的反對，當局認為現時在有關地點進行作業的混凝土配料廠與附近的工業用途並非不相協調，而且在分區計劃大綱圖上，有關地點是位於「工業」地帶內。批准上次申請時附加了一項規劃許可附帶條件，規定來往申請地點的車輛只可使用申請地點附近的主要幹路和工業通道。在規劃許可有效期內，申請人一直履行這項條件。從交通角度而言，運輸署對申請並無負面意見。為解決所涉的交通問題，建議附加相同規劃許可附帶條件，以限制來往申請地點的車輛使用道路的情況。

93. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

94. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請，這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一二年二月十七日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 來往申請地點的車輛只可使用申請地點附近的主要幹路和工業通道；
- (b) 在規劃許可有效期內，申請地點內為美化環境而栽種的現有植物必須時刻妥為保護；
- (c) 在規劃許可有效期內，申請地點的現有排水設施必須時刻妥為保養；
- (d) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零九年六月十九日或之前)提交有關申請地點現有排水設

施狀況的記錄，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的六個月內(即在二零零九年六月十九日或之前)在新灰街的車輛出入口處闢設車輛進出通道，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的六個月內(即在二零零九年六月十九日或之前)提供緊急車輛通道、滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 如在規劃許可有效期內的任何時間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；以及
- (h) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

95. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 與申請地點的其他相關擁有人解決關於這項發展的任何土地問題；
- (b) 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/H1114 或 H5115/H5116 的最新版本(以適合毗連地區的行人路類別的圖則為準)，在位於新灰街的出入口處闢設車輛進出通道；同時亦須在入口敷設阻截渠，以免由申請地點流出的地面水，經車輛進出通道流向鄰近的公用道路及排水渠。路政署不會負責維修及保養任何連接申請地點與新灰街的車輛通道；

- (c) 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；以及
- (d) 留意機電工程署署長的意見，即申請地點內設有供電分站，附近亦設有多條低壓和 11 千伏供電電纜（即地下電纜）。該供電分站應予保留，為現有用戶供應電力。申請人須徵詢中華電力有限公司（下稱「中電」）的意見，使供電分站與其車輛、廠房、構築物及樓宇等之間保持足夠距離，以及／或適當地採取所需安全措施，以免妨礙供電分站的運作或導致電力危險增加。在申請地點內搭建任何構築物前，有關人士（即擬議發展的申請人、其承辦商及／或地盤工人等）應與中電聯絡，如認為所涉構築物附近的低壓／11 千伏地下電纜需要進行改道，他們亦應與中電聯絡，以作出適當的電纜改道安排。有關人士在供電電纜附近進行任何工程之前及期間，須遵守根據《供電電纜（保護）規例》所訂立的「有關在供電電纜附近工作的實務守則」。

## **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/163 在劃為「其他指定用途」註明  
「公眾停車場包括零售及住宅用途」地帶的  
元朗馬田路 80 號御庭居地下 13 號舖  
開設學校(補習學校)及宗教機構(教堂)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL/163 號)

---

### **簡介和提問部分**

96. 高級城市規劃師／屯門及元朗林永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) 擬議學校(補習學校)及宗教機構(教堂)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門提出的反對；
- (d) 在申請及其進一步資料的法定公布期內，當局共接獲 145 份公眾意見書，當中有六名提意見人支持這宗申請，主要理由是該區缺乏補習學校及教堂，擬議發展將為附近居民提供這方面的所需服務；擬議發展會為商場吸引更多訪客；申請處所規模細小；申請用途不會構成火警危險或噪音滋擾，亦不會影響商場洗手間的使用情況。其餘 139 名提意見人則反對申請，主要理由是申請用途會構成火警危險；由於該商場的洗手間設施不足，申請用途會令商場的衛生情況惡化；申請用途亦違反在該區提供購物設施的規劃意向和構成噪音滋擾；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，認為申請用途可予以容忍。申請處所佔用現有商業／住宅發展地下商場的部分範圍。該所補習學校連教堂與所屬樓層的其他商業用途(包括餐廳、零售商店、美容院及超級市場)並非不相協調。申請所涉的補習學校部分位於商場內，該商場與平台上的住宅樓宇分隔開，而補習學校與住宅大廈分別設有獨立的入口，故符合城市規劃委員會規劃指引編號 40 的規定。申請處所規模細小，總面積約為 120.9 平方米。申請人表示會限制參加教堂崇拜的人數，每節教堂聚會的訪客不會超過 30 人，故符合屋宇署發出的證明書規定；而申請處所的出口數目和出口通道的闊度亦符合《建築物條例》的規定。該處所將不大可能會對附近地區造成重大的不良影響。關於區內人士提出的反對，經諮詢的政府部門表示從消防和樓宇安全角度而言，對申請沒有負面意見。有關補習學校的處所設計及消防安全規定事宜，可在學校註冊階段再作考慮。關於教堂訪客及補習學生會構成噪音滋擾的問題，環境保護署對申請沒有負面意見，理由是申請人已採取緩減噪音滋擾措施，例如把擬設擴音器的數目由三個減至兩

個；把鋼琴移至別處；以及填塞樓頂上的空隙以減少聲音傳播等。在洗手間設施方面，屋宇署指出，有關樓宇所提供的衛生設備已符合《建築物條例》的規定。在這方面，上述商場各商業處所用戶之間所爭議的是物業管理事宜，御庭居業主立案法團及物業管理公司與申請人可通過進一步聯絡以解決爭議。不過，基於市民就有關發展對環境構成的滋擾表示憂慮，倘這宗申請獲得批准，建議批給為期三年的臨時許可，以便監察有關情況。

97. 林永文先生回應一名委員提問時說，申請處所的面積只有約 120 平方米。根據申請人提供的資料，教會崇拜進行期間會使用音響系統。不過，為免影響鄰近商店，申請人表示會把擴音器的數目由三個減至兩個，並會盡量不使用音響系統。

#### 商議部分

98. 委員認為申請用途與附近處所的用途並非不相協調。

99. 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，批准這宗申請，這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一一年十二月十九日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零九年六月十九日或之前)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；以及
- (b) 如在指明日期當日仍未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。

100. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點展開申請用途前，必須先已取得規劃許可；

- (b) 與申請地點的相關擁有人解決關於這項發展的任何土地問題；
- (c) 就學校註冊事宜進一步與教育局局長聯絡；
- (d) 留意元朗地政專員的意見，即有關物業的擁有人須向元朗地政處申請契約修訂或豁免書，俾能進行擬議用途；
- (e) 留意消防處處長的意見，消防處在收到正式提交的整體建築圖則或牌照當局的轉介後，便會制訂詳細的消防安全規定；以及
- (f) 就申請處所的教堂訪客及學生被指稱構成滋擾的投訴，與御庭居業主立案法團及管理公司進一步聯絡。

## **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/165 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗禮修村第 120 約多幅地段和毗連政府土地(將名為第 120 約地段第 4041 號)進行屋宇發展  
(對申請編號 A/YL/138 獲批給許可的計劃作出修訂)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL/165 號)

---

### **簡介和提問部分**

101. 高級城市規劃師／屯門及元朗林永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) 擬議屋宇發展(對申請編號 A/YL/138 獲批給許可的計劃作出修訂)；

- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門提出的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲四份公眾意見書，當中有兩名提意見人反對這宗申請，主要理由是擬議發展會令該區供興建小型屋宇的土地減少，並對該區的風水、通風、排水、排污及交通造成不良影響。其餘兩名提意見人則對在申請地點建造圍牆和闢設行人通道供區內村民使用，以及村民設於申請地點內的水管和化糞池的維修保養事宜表示關注；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不反對這宗申請。這宗申請與先前獲小組委員會批准編號 A/YL/138 的申請相比，擬議發展的地積比率由約 1.16 倍減少至 0.73 倍，而原來擬建的 19 幢共 57 個單位的三層高住宅樓宇亦縮減為 16 幢三層高屋宇。從樓層數目和建築高度的角度而言，擬議屋宇的建築形式與毗連禮修村村屋彼此協調，並符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即把鄉村式發展集中在此地帶內，使發展模式更具條理，而在土地運用及提供基礎設施和服務方面，使之更具經濟效益。關於區內人士提出的反對，有關地點並非位於任何認可鄉村的鄉村範圍內，也並非包圍認可鄉村，在該區興建小型屋宇的申請通常都不獲考慮，而擬議發展並不屬於新界豁免管制屋宇。關於公眾人士對擬議發展對通風、排水、排污及交通造成的不良影響表示關注，相關政府部門考慮上述方面後，並不反對這宗申請。至於為村民闢設行人路方面，申請人表示會沿申請地點南面和西面邊界重新闢設兩條行人通道，通往毗連地段。此外，地政總署指出，換地文件內會包括訂明現有行人路的通行權的條款，以及規定發展商為水管和化糞池維修保養工作作出所需改道安排的標準條文。經核准的建築圖則內標示一幅高約 1.8 米的圍牆，這宗申請跟先前計劃不同，在設計方面，樓宇之間預留了若干空隙。因此，擬建屋宇不會對附近村屋造成屏風效應。

102. 一名委員備悉，區內反對人士所提出的關注事宜，可通過附加相關的規劃許可附帶條件予以解決。該委員並查詢當局會否相應地把決定通知反對者。林永文先生回答時表示會發出通知，並會附加指引性質條款，建議申請人就擬議發展與禮修村的居民聯絡。

#### 商議部分

103. 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二零一二年十二月十九日止。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) 在展開地盤平整工程之前，提交美化環境建議(包括樹木勘察及樹木保護計劃)，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 落實有關美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 提供緊急車輛通道、滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 提交排水影響評估，以證明擬議發展不會令鄰近地區的水浸風險增加，並落實排水影響評估所建議的水浸紓緩措施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 為擬議發展設計並提供車輛通道安排、停車位及貨物起卸設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (f) 如沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知。

104. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意元朗地政專員的意見，即申請人須提交新的換地申請並重新繳付行政費，以落實擬議發展。在任何情況下，當局不會准許申請人通過換地在有關地段內興建新界豁免管制屋宇；
- (b) 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。有關緊急車輛通道的安排，必須符合屋宇署執行的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即有關地點必須可經由擬議闢設至少闊 4.5 米的通道到達。申請人須待通道竣工後才可申請佔用許可證。有關闢設緊急車輛通道方面，申請人應參閱《建築物(規劃)規例》第 41D 條。在收到正式提交的建築圖則後，屋宇署便會提供詳細意見；
- (d) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須在擬議發展車輛進出通道外的通路闢設避車處。該避車處必須至少闊 2.5 米及長 12 米，而緊急車輛通道則一般闊六米。申請人應向相關地政和保養當局澄清通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別及管理／維修責任誰屬；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署不會負責維修及保養連接申請地點與大樹下西路的現有車輛通道；
- (f) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，即由於申請地點位於附表所列地區編號 2，申請地點地底可能有含溶洞的大理岩。根據《建築物條例》的規定，申請人須向屋宇署提交建築及基礎圖則和土地勘測工程建議，以供核准；以及
- (g) 就擬議發展與禮修村的居民聯絡。

## 議程項目 30

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/290 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗屏山

第 122 約地段第 894 號餘段(部分)、第 895 號(部分)、  
第 967 號、第 968 號、第 969 號、第 970 號、  
第 971 號餘段(部分)、第 973 號餘段(部分)、  
第 1299 號餘段(部分)及第 1302 號餘段和毗連政府土地  
闢設臨時貨櫃車停車場及露天存放建築材料(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PS/290 號)

---

### 簡介和提問部分

105. 高級城市規劃師／屯門及元朗林永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) 擬議臨時貨櫃車停車場及露天存放建築材料，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，理由是重型車輛進出時會造成噪音滋擾，而且擬議用途會在環境上對鄰近居民(最接近申請地點的民居與申請地點西面邊界只相距約 10 米)造成不良影響。渠務署總工程師／新界北就申請人提交的排水建議提出技術問題，指有關建議並無標明接駁公共排水渠的詳情，並建議在地界牆處敷設明渠或開口，讓鄰近地區的雨水排走；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書(附有八個簽署)，對這宗申請提出反對，理由是有關貨櫃車停車場在申請地點運作多年，一向屬於違例發展；該停車場對現有排水設施造成破壞，導致水浸及蚊蟲滋

生；貨櫃車進出時產生塵埃和噪音，對鄰近村民造成滋擾，並危及行人安全；以及

- (e) 規劃署的意見—— 規劃署根據文件第 12 段所載的評估，不支持這宗申請。擬議發展與附近民居不相協調。雖然申請地點附近一帶設有若干規模細小的露天貯物場及貨櫃車拖架停放場，它們均涉嫌屬於違例發展，當局可採取強制執行規劃管制行動。擬議露天存放建築材料及停放貨櫃車用途很大可能會對附近地區的環境造成不良影響。這宗申請並不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定，理由是有政府部門對這宗申請持負面意見，並有區內人士提出反對；以及申請書內並無提供足夠資料，以證明擬議發展不會對附近地區的排水造成不良影響或對附近環境造成滋擾。該「未決定用途」地帶東部內先前並無涉及停放貨櫃車的申請獲得批准，倘批准這宗申請，會為該區同類申請立下不良先例。雖然申請人提及在該「未決定用途」地帶西部作停放貨車／貨櫃車用途的申請(編號 A/YL-PS/206 及 207)獲得城市規劃上訴委員會批准得直，惟該委員會考慮到有關發展將不會對附近地區帶來嚴重的排水和交通問題及滋擾，而有關部門提出的關注事宜及區內人士提出的反對亦可通過落實建議措施予以解決，才批准該兩宗申請得直。不過，環保署署長認為，現有申請人提交的環境評估並未能解決對現有鄰近居民造成噪音滋擾的問題。

106. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

107. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 有關發展與附近地區的用途(特別是鄰近的住用構築物)不相協調；
- (b) 這宗申請並不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定，理由是申請書內並無提供足夠資料，

以證明擬議發展不會對附近地區的交通及環境造成不良影響，同時有政府部門對這宗申請持負面意見，並有區內人士提出反對；以及

- (c) 倘批准這宗申請，會為該「未決定用途」地帶東部內的同類申請立下不良先例。倘該等同類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區的環境質素下降。

### 備註

108. 主席表示會議議程項目 31 不會公開讓公眾觀看，原因是該議項所涉及的申請，是在《2004 年城市規劃(修訂)條例》於二零零五年六月生效前提交的。

## 議程項目 32

### 其他事項

#### 第 16A 條申請

##### [公開會議]

- (i) A/YL-HT/550-2 延長履行規劃許可附帶條件的期限——  
在劃為「露天貯物(1類)」地帶的  
元朗厦村第 125 約地段第 1480 號餘段(部分)、  
第 1481 號 B 分段餘段(部分)及  
第 1482 號餘段和毗連政府土地  
臨時露天存放玻璃纖維製品連工場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-HT/550-2 號)
- 

111. 秘書報告，當局於二零零八年十二月三日接獲申請，要求把履行申請編號 A/YL-HT/550 的規劃許可附帶條件(f)項及(g)項的期限延長。這宗申請獲小組委員會批准作臨時露天存放玻璃纖維製品連工場，為期三年，至二零一一年六月六日止，但申請人須履行規劃許可附帶條件。有關規劃許可附帶條件(f)項及(g)項分別規定申請人於三個月內(即在二零零八年九月六

日或之前)提交消防裝置建議，其後延期至六個月至二零零八年十二月六日止，以及於六個月內(即在二零零八年九月六日或之前)提供消防裝置(包括消防花灑系統)，其後延期至九個月至二零零九年三月六日止。有關延長履行規劃許可附帶條件期限的申請於二零零八年十二月三日接獲，距離條件(f)項履行期限的屆滿日期(即二零零八年十二月六日)只有三天。由於沒有足夠時間以取得政府部門的意見，根據城市規劃委員會的一貫做法，有關申請將不獲處理。事實上，在小組委員會考慮有關延期申請時，條件(f)項的履行期限已經屆滿。

112. 經商議後，小組委員會同意未能考慮這宗延期申請，理由是有關規劃許可附帶條件(f)項的履行期限已於二零零八年十二月六日屆滿，而這宗申請的規劃許可亦已停止生效，並於同日撤銷。由於小組委員會作出考慮時，有關規劃許可已不存在，故小組委員會未能考慮這宗第 16A 條申請。

[公開會議]

(ii) 有關申請編號 A/YL-HT/570 及 A/YL-HT/571 的資料文件

113. 高級城市規劃師／屯門及元朗梁美玲女士簡介有關申請編號 A/YL-HT/570 及 A/YL-HT/571 的資料文件，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 二零零八年十月十日，在《厦村分區計劃大綱草圖編號 S/YL-HT/9》劃為「未決定用途」地帶內闢設臨時公眾停車場(私家車、貨車、貨櫃車及拖架)的申請(編號 A/YL-HT/570)及在劃為「綜合發展區」地帶內臨時露天存放貨車及泥頭車車斗的申請(編號 A/YL-HT/571)，獲小組委員會批給為期三年附有條件的規劃許可。二零零八年十一月二十九日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書處接獲一名個別人士提出的書面投訴，指其於二零零八年八月三十一日就編號 A/YL-HT/570 的申請提交的意見並沒有送交小組委員會考慮；
- (b) 在編號 A/YL-HT/570 及 571 的申請的法定公布期內，當局通過電郵方式接獲一份由 Mr. Ling(即

投訴人)就上述兩宗申請提交的公眾意見書。事實上，該份公眾意見書就四宗申請(編號 A/YL-HT/566、567、570 及 571)而提出，涉及廈村「未決定用途」地帶及「綜合發展區」地帶作物流、露天貯物及停車場用途的多個地區。此等申請在相若時期公布，供公眾提出意見。該名提意見人(天盛苑的居民)對重型車輛(特別是貨櫃車)進出有關地點時產生噪音滋擾，令天水圍居民多年來受到影響表示關注。提意見人要求城規會在考慮同類申請時，必須在商界利益與公眾利益之間取得平衡；

- (c) 委員應留意，有關申請編號 A/YL-HT/566 的意見是逾期提出的，而申請編號 A/YL-HT/567 的意見其後被申請人撤回，可能因而令處理人員產生混淆，以致最後造成有關鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件內容出現遺漏的情況，指當局沒有接獲就申請編號 A/YL-HT/570 及 571 提出的公眾意見；
- (d) 有關上述申請的公眾意見不慎被遺漏，實屬遺憾。事實上，當局處理申請編號 A/YL-HT/570 及 571 所涉地點的先前申請時，也考慮到有關申請所涉地點作申請用途所造成的噪音滋擾／問題的同類意見。委員亦應留意，一名元朗區議員曾就先前在申請編號 A/YL-HT/570 所涉地點作同類臨時露天存放新／舊車輛連附屬工場及貯存用途的申請(編號 A/YL-HT/477 及 507)的運作所帶來的噪音影響表示同類關注。該兩宗申請分別於二零零七年三月九日及十月十二日獲小組委員會批准。另外，一名元朗區議員亦對先前就申請編號 A/YL-HT/571 所涉地點提出的申請(編號 A/YL-HT/403)提出反對，理由是申請地點的重型車輛，令流浮山道出現噪音滋擾及交通擠塞情況。該宗申請於二零零五年七月二十九日獲小組委員會批准；
- (e) 二零零八年十月十日，規劃署根據小組委員會文件第 A/YL-HT/570 及 A/YL-HT/571 號第 12 段的規劃評估，向小組委員會建議有關申請可予容忍三

年。即使所遺漏的公眾意見被納入有關文件內並提交小組委員會考慮，規劃署仍會作出相同的建議；

- (f) 為免日後再次出現此類不慎遺漏公眾意見的事件，規劃署已提醒員工，將所有公眾意見納入文件內供城規會考慮，尤為重要，並實施更嚴謹的措施以處理接獲的公眾意見；以及
- (g) 規劃署亦已密切監察該兩宗申請的情況。市民曾投訴申請編號 A/YL-HT/570 所涉地點涉嫌進行晚間作業。據此，規劃署分別於二零零八年十月二十四日及十二月五日進行了兩次實地視察，發現該處在晚上八時後進行晚間作業，當局曾於二零零八年十月二十七日及十二月一日發出口頭及書面警告。最後，申請編號 A/YL-HT/570 的規劃許可於二零零八年十二月五日被撤銷，理由是未有遵守規劃許可附帶條件(b)項有關不得在晚間作業的規定，當局於二零零八年十二月十七日發出撤銷規劃許可的信件。儘管當局並無就申請編號 A/YL-HT/571 接獲公眾的投訴，規劃署會依照一貫既定做法，監察有關規劃許可附帶條件的履行情況，倘發現未有履行規劃許可附帶條件的情況，會建議撤銷有關規劃許可。

114. 一名委員知悉，通過電郵方式接獲的公眾意見書日漸增加，故建議規劃署提升電腦系統，以提高工作效率。主席說，規劃署會採取各種適當措施，以避免日後再次出現此類遺漏資料的情況。

115. 小組委員會備悉公眾就有關申請編號 A/YL-HT/570 及 A/YL-HT/571 遺漏公眾意見而作出的投訴，並備悉這兩宗申請的最新情況。

[主席多謝屯門及元朗規劃專員張綺薇女士、高級城市規劃師／屯門及元朗林永文先生、關婉玲女士及梁美玲女士出席會議解答委員的詢問。他們均於此時離席。]

116. 餘無別事，會議於下午五時二十分結束。