

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會  
二零一零年一月二十九日下午三時  
舉行的第 411 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

吳祖南博士

陳炳煥先生

鄭恩基先生

鄭心怡女士

林群聲教授

劉志宏博士

陳漢雲教授

運輸署總工程師／交通工程(新界西)  
勞昇貽先生

環境保護署助理署長(環境評估)  
謝展寰先生

地政總署助理署長(新界)  
茹建文先生

規劃署副署長／地區

秘書

黃婉霜女士

**因事缺席**

陳曼琪女士

陳仲尼先生

杜德俊教授

馬錦華先生

簡松年先生

梁廣灝先生

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

謝建菁女士

城市規劃師／城市規劃委員會

梁偉翔先生

### 議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一零年一月十五日  
第 410 次會議記錄草擬本

---

[公開會議]

1. 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零一零年一月十五日第 410 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

[閉門會議]

2. 此議項的會議記錄另外以機密文件形式記錄。

### 沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區李潔德女士及丁雪儀女士此時應邀出席會議。]

### 議程項目 3

[公開會議]

《汀角分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TK/15》的擬議修訂項目  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 1/10 號)

---

3. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區李潔德女士簡介汀角分區計劃大綱核准圖(下稱「圖則」)的擬議修訂項目，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

#### (a) 擬議修訂項目

- (i) 二零零八年八月十五日，小組委員會原則上同意批准申請編號 Y/NE-TK/4，把有關用地(0.18 公頃)由「農業」地帶改劃為「鄉村

式發展」地帶。該用地位於汀角村鄉村範圍的北邊，有關土地已經平整，現時用作停車場。由於該用地範圍可清晰地根據山寮路、河道和現有鄉村羣的具體特徵而界定，因此可視為汀角村現有「鄉村式發展」地帶的自然延展部分；

- (ii) 二零零九年二月二十七日，小組委員會原則上同意批准申請編號 Y/NE-TK/6，把有關用地由「農業」地帶及「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「水療度假酒店」地帶。該用地由兩個分區組成。(a)區(約 3.33 公頃)將用作發展水療度假酒店，而(b)區(約 7 000 平方米)則用作栽種樹木。有關發展的最高地積比率定為 0.6 倍、最大上蓋面積定為 28%及最高建築物高度定為三層，以反映整項改劃用途地帶計劃。在計算地積比率／總樓面面積／上蓋面積時，(b)區不會計算在內。該「其他指定用途」註明「水療度假酒店」地帶的所有用途會收納為第二欄用途，因此須申請規劃許可。就汀角區現有的天然園景及景觀質素而言，為實施更有效的規劃管制，申請人須通過規劃許可審批制度，向小組委員會提交發展藍圖，其中須顯示擬在有關地點興建的所有樓宇的性質、位置、尺寸及高度，以及其他所需文件，包括美化環境和城市設計建議、發展計劃及各項影響評估報告，以供考慮。(b)區將成為有關「綠化地帶」其餘部分與擬議「其他指定用途」註明「水療度假酒店」地帶之間的緩衝區；以及
- (iii) 上文第 3(a)(ii)段所載的改劃用途地帶建議落實後，在擬議「其他指定用途」註明「水療度假酒店」地帶與毗連「鄉村式發展」地帶之間會留下一塊劃為「農業」地帶及「綠化地帶」的狹長土地(約 0.33 公頃)。該土地擬改劃為「鄉村式發展」地帶，作為盧慈

田「鄉村式發展」地帶的延展部分，以確保在土地運用和提供基礎設施及服務方面更具效益。

- (b) 政府部門的意見——有關圖則的擬議修訂已送交相關政府部門傳閱，以徵詢意見。所收集的意見已適當地收納在修訂建議內；
- (c) 城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TK/15A(刊憲後重新編號為 S/NE-TK/16)後，當局會盡快就該草圖的擬議修訂諮詢大埔區議會(或其轄下的小組委員會)及大埔鄉事委員會。

4. 主席說，擬議修訂主要涵蓋兩宗第 12A 條申請的內容，小組委員會較早前表示原則上同意該兩宗申請。

5. 經進一步商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意文件第 3 段所載有關《汀角分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TK/15A》的修訂建議；
- (b) 同意文件附件 B 所載的《汀角分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TK/15A》(刊憲後重新編號為 S/NE-TK/16)及其《註釋》(經修訂《註釋》的相關部分載於文件附件 C)適宜根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱；
- (c) 採納文件附件 D 所載的《說明書》修訂本，以述名城規會就汀角分區計劃大綱草圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並以城規會的名義公布；
- (d) 同意文件附件 D 所載的《說明書》修訂本適宜連同汀角分區計劃大綱草圖一併展示，以供公眾查閱；以及

- (e) 同意在草圖展示期間，適宜就文件附件 D 所載的《說明書》修訂本、《汀角分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TK/15A》(展示後重新編號為 S/NE-TK/16)及其《註釋》諮詢大埔區議會及大埔鄉事委員會。

[陳漢雲教授此時到席。]

#### 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-TK/298 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的大埔沙欄村第 27 約政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TK/298 號)

---

##### 簡介和提問部分

6. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區李潔德女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見—規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請持極保留的態度，理由是預計現有景觀會受到不良影響。申請地點位於草木茂盛小圓丘的山麓，被青草和一些果樹所覆蓋。如興建擬議小型屋宇，須切削斜坡和砍伐現有的果樹。申請地點南面毗鄰斜坡上的林地樹木，可能會受到地盤平整工程的影響。土木工程拓展署土力工程處處長原則上反對這宗申請，理由是申請地點位於陡斜的

天然山坡下，申請人須提交一份土力規劃檢討報告，以支持這宗申請；

- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，反對這宗申請。其中一名提意見人憂慮擬議發展會對果樹造成影響，另一提意見人創建香港則反對這宗申請，理由是有關地區已劃為「綠化地帶」，而且未有訂定可持續鄉村發展藍圖；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。雖然申請地點完全位於「鄉村式發展」地帶內，而該地帶亦普遍缺乏土地以應付小型屋宇發展的需求，但擬議發展並不符合有關「綠化地帶」的規劃意向。此外，擬議發展亦不符合城市規劃委員會就「擬在綠化地帶進行發展而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 10)，理由是申請地點位於草木茂盛小圓丘的山麓，被青草和一些果樹所覆蓋，預計現有景觀會受到不良影響。

7. 主席詢問土木工程拓展署土力工程處處長是否關注天然斜坡的安全問題。李潔德女士表示，土木工程拓展署土力工程處處長原則上反對這宗申請，除非申請人向他提交土力規劃檢討報告，以供考慮。不過，申請人沒有證明擬議發展在土力工程上是否可行。

#### 商議部分

8. 委員普遍同意拒絕這宗申請。主席請委員考慮拒絕申請的理由。委員審閱文件第 13.1 段所載的拒絕理由後，同意有關理由適當。

9. 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) 擬議發展不符合該區「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，該地帶不宜進行發展。申請人未有在申請書內提供充分理據，以支持偏離此規劃意向；

- (b) 這宗申請亦不符合城市規劃委員會就「擬在綠化地帶進行發展而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」所頒布的規劃指引，理由是擬議發展須切削斜坡及清除樹木和天然植物，會對附近地區的景觀造成不良影響。申請人亦未能證明擬議發展不會對斜坡的穩定性造成不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請，會為該區的其他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，會令該區的整體環境及景觀質素下降。

## 議程項目 5

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/443 擬在劃為「其他指定用途」註明「商質」地帶的大埔汀角路 51A 號太平工業中心第四座 11 樓 1 至 4 室進行「批發行業」  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TP/443 號)

---

### 簡介和提問部分

10. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區李潔德女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營「批發行業」；
- (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」屬一種商業用途，會吸引大批不熟悉該工業樓宇的訪客。在該工業樓宇內，他們會承

受較高風險，但他們並不知悉這些風險或沒有準備面對這些風險；

- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，大埔民政事務專員也沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評審結果，規劃署不支持這宗申請。擬議用途不符合城市規劃委員會就「在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行的發展」所頒布的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 22D)，因為從消防安全的角度而言，擬議用途不可接受。

11. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

12. 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，這宗申請不可接受。

#### 議程項目 6

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-FTA/98 在劃為「農業」地帶的上水虎地坳第 51 約  
政府土地闢設臨時汽車修理工場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-FTA/98 號)

---

#### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；

- (b) 關設臨時汽車修理工場，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」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有一些住用構築物。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)並不支持申請，理由是申請地點適宜經營苗圃花園，作農業用途的潛力甚高。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為在地盤邊界沿線及外面發現了很多果樹／常見樹木。申請用途與現有的鄉郊景觀特色不相協調，因為申請地點西鄰梧桐河，其南面則十分接近果樹、一個墳墓和休耕土地；
- (d) 北區民政事務專員報告，其中一名村民支持有關申請，但提出警告，表示擬議發展所涉的車輛要注意行人安全，不要阻塞行人通道。另一名村民反對這宗申請，理由是非法泊車或會阻塞通道；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。所申請的發展不符合「農業」地帶的規劃意向。附近地區亦有一些住用構築物，最接近的在申請地點北鄰，而其他構築物則距離申請地點 25 米至 30 米。有鑑於此，預計區內居民會受到環境滋擾。此外，申請地點西鄰梧桐河，南面現種有果樹，申請用途與現有的鄉郊景觀特色不相協調。現時的申請不涉及先前許可，而且有政府部門提出負面意見，因此不應獲得批准。

14. 主席詢問申請地點已作汽車修理工場用途多久。丁雪儀女士回應時表示，根據記錄，工場並非「現有用途」。然而，沒有資料顯示有關工場何時開始運作，亦沒有任何先前就有關地點而提出的申請。

#### 商議部分

15. 一名委員詢問有關工場是否曾辦理商業登記。丁雪儀女士回應時表示，申請人並沒有提交任何商業登記的資料。

16. 委會普遍同意這宗申請不應獲批准。主席邀請委員考慮拒絕申請的理由，委員審閱文件第 12.1 段所載的拒絕申請的理由，同意有關理由實屬恰當。主席表示，規劃署應研究是否須就在申請地點進行的違例發展，採取執行管制行動。

17. 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) 申請用途不符合該區所屬「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。所申請的用途並沒有充分理據足以令當局偏離規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請地點附近有一些住用構築物和一些果樹，申請用途與該等土地用途不相協調；以及
- (c) 申請地點附近有一些住用構築物，申請用途會對區內居民構成環境滋擾。

## 議程項目 7

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KTS/285 在劃為「農業」地帶的上水古洞南第 100 約地段第 1363 號關設臨時辦公室及貨物轉運(物流中心)連附屬車輛停泊設施(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-KTS/285 號)

---

18. 小組委員會得悉，申請人於二零一零年一月十三日要求延期兩個月至二零一零年三月二十九日才考慮其申請，讓申請人有更多時間準備補充資料，以回應政府部門的意見。

19. 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。

## 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-LYT/407 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的粉嶺簡頭村第 76 約地段第 1605 號興建屋宇  
(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LYT/407 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建屋宇(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(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點容易到達，具有很高的復耕潛力，例如可進行露天耕種和作苗圃用途。水務署總工程師／發展(2)表示，由於申請地點的行人徑上現設有水管／水務設施，因此應可讓有關人士隨時自由進出申請地點，以便鋪設、維修和保養水管；
- (d) 在法定公布期內收到一份公眾意見書。提意見人創建香港反對這宗申請，理由是申請地點部分範圍劃為「農業」地帶；該處沒有持續鄉村發展藍圖；以及申請地點位處村民現時使用的通道中間；以及

- (e) 規劃署的意見——基於文件第 11 段所載的評審結果，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向，申請地點是位於簡頭村邊陲位置的一塊空置草地，附近可找到低層住宅／村屋的同類用途，而擬議用途與毗鄰的鄉村環境並非不相協調。此外，申請地點附近的同類申請亦已獲批准。申請大致符合《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》，即擬議小型屋宇的覆蓋範圍完全位於簡頭村的「鄉村範圍」內，而簡頭村的「鄉村式發展」地帶土地不足以應付小型屋宇發展的需求。由於申請地點位於現有鄉村通道尾段，故此，應告知申請人或須自行支付鄉村通道的改道費用。

21. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

22. 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二零一四年一月二十九日止。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) 提供消防通道、滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；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。

23. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即須在申請地點周邊種植美化環境的植物，為擬議發展提供屏障，綠化環境；

- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的下列意見：
- (i) 由於申請地點可供公眾使用的行人徑上現設有水管／水務設施，因此水務監督和其屬下人員與承辦商，以及他或他們所僱用的工人，應可帶同所需的設備，隨時駕車自由進出申請地點，以便鋪設、維修和保養水管；
  - (ii) 申請地點位於抽洪集水區內；以及
  - (iii) 申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；
- (c) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即所有有關人士須就通道安排達成協議；
- (d) 留意地政總署北區地政專員的意見，即倘擬議小屋宇申請獲該署批准，申請人或須自行支付通道／行人徑的改道費用，而有關情況須符合政府的要求，作為批准有關申請的許可條件；以及
- (e) 留意所批給的許可只適用於申請所涉的發展項目。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；如有需要，應在進行道路工程前，取得城規會所批給的規劃許可。

## **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-TKL/332 在劃為「農業」地帶的打鼓嶺坪輦路第 82 約地段第 1091 號(部分)臨時露天存放建築工具、機器及材料連附屬管理員宿舍(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TKL/332 號)

---

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築工具、機器及材料連附屬管理員宿舍，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，因為申請地點兩邊不遠處有桃花園。申請地點附近的農業活動仍然活躍，復耕潛力高。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，理由是申請地點附近有易受影響的用途，預料會對環境造成滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為有關發展與周圍的景觀特色不相協調。違例露天貯物活動令草木減少，對景觀造成重大的不良影響。這宗申請亦無建議採取景觀紓緩措施。地政總署北區地政專員不支持這宗申請，因為地段擁有人尚未申請短期豁免書，把已搭建的構築物納入法定規管。運輸署助理署長／新界表示，鄉村車路狹窄，不適宜供中型／重型貨車使用；
- (d) 北區民政事務專員報告，打鼓嶺區鄉事委員會副主席提出反對，因為這宗申請會對該區的規劃和發展造成影響，而且這宗申請與區內整體發展不相協調；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。申請所涉發展不符合打鼓嶺地區內「農業」地帶的規劃意向。申請書內沒有提出充分規劃理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。根據城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)，申請地點位於第 3 類

地區內。由於申請人未能證明曾盡力履行先前申請(編號 A/NE-TKL/307)的規劃許可附帶條件，現時提交申請時亦沒有一併附上相關的技術評估或建議，以證明擬議用途不會對附近地區的交通、視覺效果、景觀和環境造成不良影響，因此這宗申請不應獲從寬考慮。坪輦路以東同一個「農業」地帶內沒有其他同類申請獲城規會批准。批准這宗申請，會導致類似露天貯物用途在「農業」地帶內零散出現，以不適當方式佔用農地。

25. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

26. 委會普遍同意應拒絕這宗申請。主席邀請委員考慮拒絕申請的理由，委員審閱文件第 13.1 段所載的拒絕申請的理由，同意有關理由實屬恰當。

27. 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) 擬議用途不符合坪輦和打鼓嶺地區的「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，亦是要保存在復耕和作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內沒有提出充分規劃理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及
- (b) 擬議用途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，即申請人未能證明曾盡力履行先前規劃許可的附帶條件，在提交新申請書時沒有一併附上相關的技術評估／建議，以證明擬議用途不會對附近地區的景觀和環境造成不良影響，而政府部門亦就申請提出負面意見。

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區李潔德女士和丁雪儀女士出席會議解答委員的提問。李女士和丁女士於此時離席。]

### 西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島林葉蕙芬女士和王愛儀女士此時獲邀出席會議。]

#### 議程項目 10

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-TCTC/34 擬在劃為「綜合發展區」地帶的大嶼山東涌達東路  
20 號東薈城第一期 10 樓經營臨時商店及服務行業  
(為期五年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/I-TCTC/34 號)

---

28. 秘書報告說，這宗申請由恒隆發展、恒基兆業地產有限公司(下稱「恒地」)、新世界發展有限公司、新鴻基地產發展有限公司(下稱「新地」)和太古地產組成的財團提出。由於葉天養先生近期與恒地和新地均有業務往來，他就此議程項目申報利益。鄭恩基先生近期與新地有業務往來，他亦就此議程項目申報利益。

[葉天養先生和鄭恩基先生此時暫時離席。]

#### 簡介和提問部分

29. 高級城市規劃師／西貢及離島林葉蕙芬女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 擬經營臨時商店及服務行業(為期五年)；

- (c) 政府部門的意見——地政總署離島地政專員表示，倘申請獲得批准，整體零售總樓面面積會比有關租約所訂最高准許的零售總樓面面積多出 1 673.603 平方米。申請人須為多出的零售總樓面面積向地政總署離島地政專員申請臨時豁免書。運輸署助理署長／新界並不反對這宗申請，但有關發展須提供泊車設施和交通安排措施，而有關情況必須符合運輸署助理署長／新界的要求。由於已提交的交通影響評估的涵蓋期僅至二零一四年為止，除非進行一項新的交通影響評估，否則不應考慮把有關建議進一步延伸至二零一四年以後。屋宇署總屋宇測量師／新界東 2 及鐵路並不反對這宗申請，但有關改變必須符合結構和消防安全方面的相關規例；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，均表示反對這宗申請，理由是由辦公室改作商店及服務行業用途的建議，可能會令辦公大樓產生完全不同的感覺和形象，或會損害現有租戶的形象。有關改變帶來的額外交通量，會對辦公大樓造成干擾，而有關建築物的主要出口門會對公眾構成不便。離島民政事務專員報告說，已諮詢東馬樓、東盛樓、東埔樓的互助委員會，以及東堤灣畔住宅業主附屬委員會、裕東苑業主立案法團、海堤灣畔業主附屬委員會、藍天海岸業主附屬委員會、映灣園業主附屬委員會和有關區議員。當局接獲四個回覆，其中一個表示支持這宗申請，而另外三個表示沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 11 段所載的評審結果，規劃署不反對這宗申請。設於申請處所的臨時商店及服務行業用途，與有關發展項目的用途(主要包括較低的四層作零售店商業用途及較高樓層作辦公室用途)並非不相協調。擬議商店及服務行業不會對有關建築物和鄰近地區內的發展造成重大不良影響。由於申請處所自有關發展項目落成以來已一直空置，申請處所的擬議商業及服務行業用途將可有效率地使用空置樓層的空間。為期五年的臨時許可不會妨礙把申請處所作辦公室用途的原先規劃意向。暫時把辦公室改作商店及服務行業用途，亦在

「綜合發展區」地帶的非住用總樓面面積限制內。基於運輸署助理署長／新界的意見，建議附加規劃許可附帶條件，要求申請人採取管理措施把車輛分流，並建議規劃許可的有效期至二零一四年年底為止，而非申請人所要求的五年。有關一名提意見人關注該建築物予人的感覺和形象，須注意的是有關建築物較低的四層是一個商場。擬議商業及服務行業用途與有關發展項目的其他用途並非不相協調。另一名提意見人所關注的出口門問題，並非與申請處所直接有關。

30. 一名委員詢問有關建築物的其他樓層現時是否作辦公室用途，以及申請人是否打算把其他樓層改作商店及服務行業用途。林葉蕙芬女士回答說，有關建築物其中有兩層作辦公室用途，其餘樓層則已空置。當局沒有接獲有關其他樓層的規劃申請。

#### 商議部分

31. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准申請，有關許可屬臨時性質，至二零一四年十二月三十一日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提供泊車設施和交通安排措施，以配合擬議商店及服務行業用途的需要，而有關情況必須符合運輸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(即二零一零年七月二十九日或之前)提交有關處所的消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一零年十月二十九日或之前)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；

- (d) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件 (b) 或 (c) 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。

32. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意離島地政專員的意見，即申請人有需要為超出其辦公室的零售總樓面面積申請臨時豁免書，以進行擬議改變的用途；
- (b) 徵詢屋宇署總屋宇測量師／新界東 2 及鐵路的意見，以確保改變的用途符合《建築物規例》的規定，特別是用作商店用途的現有構築物的結構穩固程度和一致性必須符合《建築物(建造)規例》第 17 條的規定；出口門的闊度最少須為 1 050 毫米；以及分隔辦公室與商店的耐火結構必須符合《建築物(建造)規例》第 90 條和《1996 年耐火結構守則》第 8.1 段的規定；以及
- (c) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即由於估計的交通影響評估的涵蓋期僅至二零一四年為止，不應考慮把有關建議進一步延伸至二零一四年以後。亦不應考慮把擬議發展進一步延伸至二零一四年以後，除非進行一項新的交通影響評估，而該評估可提供充分理據，證明有關申請和該區其他新發展項目對交通造成的累積影響可以接受。因此，建議規劃許可有效期至二零一四年年底為止，而非申請人所要求的五年。

[葉天養先生和鄭恩基先生此時返回會議席上。]

[陳偉明此時到席參加會議。]

## 議程項目 11

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-HC/176 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的西貢蠔涌新村第 244 約政府土地闢設公用事業設施裝置(組合式變電站)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SK-HC/176 號)

---

33. 小組委員會獲悉，申請人在二零一零年一月十二日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有更多時間處理區內人士就這宗申請所關注的事宜和公眾就申請提出的意見。

34. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對申請作出決定，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提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

**議程項目 12**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-PK/170 在劃為「道路」用地的西貢第 215 約地段第 780 號餘段普通道 183D 號毗連政府土地經營臨時食肆(只申請餐廳戶外座位區)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SK-PK/170 號)

---

**簡介和提問部分**

35. 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；

(b) 經營臨時食肆(只申請餐廳戶外座位區)(為期三年)；

- (c) 政府部門的意見——路政署總工程師／新界東表示，申請地點可能會受到「介乎匡湖居至西貢的西貢公路擴闊工程」影響。該道路的定線及規劃設計須經勘察。上述工程的暫定施工計劃會於二零一三年十二月展開，二零一六年十二月完成；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，均表示支持申請，理由是提意見人認為有關發展不會造成阻礙或滋擾，反而會有助推廣西貢的旅遊業；以及
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 10 段所載的評審結果，規劃署不反對這宗申請。有關地點已劃為「道路」，可能會受到「介乎匡湖居至西貢的西貢公路擴闊工程」(圖 A-1)影響。這項工程暫定於二零一三年十二月展開。臨時戶外座位區用途有效期為三年，至二零一三年一月為止。此用途不會妨礙申請地點的規劃意向，而道路改善工程的落實亦不會受到影響。戶外座位區先前於二零零二年及二零零六年獲小組委員會批准設立，並一直運作，成為位於毗鄰屋宇地面層的現有食肆的一部分。戶外座位區用途與附近屋宇地面層的現有商業用途互相協調。自先前的申請獲得批准以來，規劃情況並無改變。基於戶外座位區的運作規模小(面積約 21 平方米)，不大可能會對附近地區的交通、排水和環境造成重大不良影響。

36. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

37. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准申請，有關許可屬臨時性質，為期三年，至二零一三年一月二十九日止。

38. 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) 向西貢地政專員申請短期租約，以便設立戶外座位區；
- (c) 日後涉及申請地點的道路工程計劃落實時，必須應西貢地政專員的要求交還有關政府土地，不得拖延；
- (d) 留意運輸署助理處長／新界的要求，即戶外座位區不得阻礙行人流通、輔助交通設備和車輛／行人的視線，而在政府要求時，申請人須修改戶外座位區的平面圖；
- (e) 向食物環境衛生署署長申請食肆牌照，以待批准；以及
- (f) 時刻容許渠務署人員自由進出申請地點，以便維修保養在該地點的地底公共污水渠。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島林葉蕙芬女士和王愛儀女士出席會議解答委員的詢問。林葉蕙芬女士和王女士此時離席。]

[吳祖南博士此時暫時離席。]

### 屯門及元朗區

[高級城市規劃師／屯門及元朗林秀霞女士、林永文先生、李志源先生和袁承業先生此時獲邀出席會議。]

## 議程項目 13

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-SKW/65 在劃為「鄉村式發展」地帶的  
屯門大欖涌第 385 約地段第 263 號 B 分段(部分)  
及第 268 號(部分)及毗連政府土地  
闢設臨時燒烤場地(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM-SKW/65 號)

---

39. 小組委員會得悉，申請人於二零一零年一月十三日要求延期兩個月考慮其申請，以便有時間處理政府部門提出的意見和擬備進一步資料以支持申請。

40. 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/YL-ST/385 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗新田第 102 約地段第 125 號 C 分段餘段(部分)、第 220 號餘段(部分)、第 231 號餘段(部分)及第 306 號餘段(部分)和毗連政府土地經營臨時二手私家車零售業務(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/385 號)

---

##### 簡介和提問部分

41. 高級城市規劃師／屯門及元朗林秀霞女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

- (b) 臨時二手私家車零售(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對；

[吳祖南博士此時返回會議席上。]

- (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／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，認為可以容忍有關發展。雖然申請地點劃為「鄉村式發展」地帶，但有關地點並無涉及小型屋宇申請。以臨時性質批准申請，不會有礙落實長遠的規劃意向。臨時二手私家車零售業務與附近混合有民居和停車場的土地用途並非不相協調。鑑於有關發展的性質和規模細小(在申請地點共容納九輛待售二手私家車)，該發展對交通、環境、排水和景觀造成的影響不會很大。當局在過去三年並無就申請地點接獲環境方面的投訴。當局已提出相關的規劃許可附帶條件建議，以盡量減低任何對附近居民構成的潛在環境滋擾。根據城市規劃委員會規劃指引「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 13E)，申請地點位於第 4 類地區。這宗申請大致符合城規會規劃指引編號 13E，因為申請地點涉及先前就臨時用途批給的許可，而當局沒有接獲區內人士提出的反對。此外，政府部門沒有提出反對／負面意見，而政府部門的意見可透過規劃許可附帶條件來解決。然而，根據城規會規劃指引編號 13E，在第 4 類地區可獲批給為期至多兩年的許可，建議所批出的許可為期兩年而非所申請的三年，讓申請人有時間把有關用途遷往另一個合適地點；另建議倘小組委員會決定批准申請，應給予較短的履行規劃許可附帶條件的期限，以監察履行有關條件的進度。

42. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

43. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為兩年而非所申請的三年，即至二零一二年一月二十九日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，晚上十一時至翌日早上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的任何時間，不得在申請地點停泊／存放根據《道路交通條例》被界定為中型或重型貨車的車輛(即超越 5.5 公噸)或貨櫃車拖架／拖頭；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行洗車、汽車修理、拆卸、噴漆或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點上鋪築的地面和搭建的邊界圍欄必須時刻妥為保養；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點上的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(即二零一零年四月二十九日或之前)提交一份排水竣工圖，而有關圖則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三個月內(即二零一零年四月二十九日或之前)根據編號 A/YL-ST/127 申請獲批准的美化環境建議落實代償性栽種安排，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(即二零一零年四月二十九日或之前)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；
- (i) 就上文(h)項條件而言，所建議的消防裝置必須在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零一零年七月二十九日或之前)提供，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)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；
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)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。

44. 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必須先取得規劃許可；
- (b) 給予為期兩年的較短許可期，是為讓申請人有時間把有關用途遷往另一個合適地點。除非情況極為特殊，否則規劃許可不會再獲續期；
- (c) 給予較短的履行規劃許可附帶條件的期限，是為監察履行規劃許可附帶條件的進度。倘申請人再次未能履行規劃許可附帶條件，導致規劃許可被撤銷，任何進一步申請或不會獲小組委員會從寬考慮；

- (d) 與申請地點相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (e) 遵從環境保護署發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低對附近居民構成的潛在環境滋擾；
- (f) 留意元朗地政專員的意見，即申請地點範圍內的地段是以集體政府租契持有的舊批農地，事先未取得元朗地政處的批准，不得搭建任何構築物。地政處分別就「附屬於五金業零售商店的用途」和「附屬於五金業零售商店的露天貯物用途」批出了短期豁免書第 2580 號和短期租約第 1731 號。對於任何偏離獲批准短期豁免書／短期租約條件的情況，地政處保留權利，倘稍後確實發現違例事項，或會就該等事項採取適當的行動。在任何情況下，地政處均不會就所涉的政府土地進行保養工程，亦不保證會給予通行權；
- (g) 留意渠務署載於文件附錄 V 的詳細意見；
- (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，預計須有消防裝置。因此，申請人須向其部門提交載有消防裝置建議的相關發展藍圖，以待批准。申請人就擬議構築物制定消防裝置建議時，應遵守載於文件附錄 VI 的規定。申請人亦須留意消防處載於文件附錄 VI 的其他意見；
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請獲批給規劃許可，不應視作當局不會根據《建築物條例》及相關規例對任何現時在申請地點的違例構築物作出追究。如發現違例情況，當局可根據該條例或其他成文法則採取適當行動。作辦公室或儲物用途的貨櫃被視為臨時構築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管；以及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，以待批准；以及

- (j) 留意機電工程署署長的意見，即新田公路沿線現時有一條高壓煤氣輸送管，該輸送管鄰近申請地點的東南界線(但在界線以外)。就此，申請人須留意機電工程署《避免氣體喉管構成危險工作守則》的規定，並就申請地點附近的現有和已規劃氣體喉管路線／氣體裝置，以及所申請發展在設計和施工階段與煤氣管的最小後移距離，與香港中華煤氣有限公司保持聯絡／互相協調。

## 議程項目 15

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PN/27 擬在劃為「海岸保護區」地帶的  
元朗下白泥第 133 約地段第 121 號餘段(部分)  
進行填塘工程作農業用途  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PN/27 號)

---

45. 秘書報告說，世界自然基金會香港分會(下稱「基金會」)曾就這宗申請提出意見。杜德俊教授已就這宗申請申報利益，因為他是基金會信託人及基金會轄下管理及發展委員會的委員。小組委員會得悉杜德俊教授已就無法出席會議致歉。

### 簡介和提問部分

46. 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) 擬進行填塘工程作農業用途的內容；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)並不支持申請，因為有關項目會導致濕地流失，建議所涉的建造工程和運作亦可能會對易受影響的棲息處造成干擾。渠務署總工程師／新界

北原則上並不反對擬議發展。申請人須進行排水影響評估，並按排水影響評估內的建議，採取並維持執行紓緩水浸影響措施，而有關情況必須符合其要求。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為魚塘是重要的景觀資源，水景連同附近的天然景觀，構成了「海岸保護區」地帶獨有的景觀特色，擬議填塘不會對現有景觀環境造成任何不良影響是不大可能的事。批准申請亦會為該區內其他同類申請立下不良先例，導致更多填塘活動，令該區的景觀質素下降；

- (d) 在法定公布期內接獲兩個環保組織的公眾意見書，分別是嘉道理農場暨植物園公司和基金會。他們對申請提出反對，理由是填塘會直接導致外后海灣失去大片濕地棲息處，亦可能會對下白泥的繁殖鷺鳥活動造成不良影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所詳載的評估，並不支持這宗申請。「海岸保護區」地帶的規劃意向，是保育、保護和保留天然海岸線，以及易受影響的天然海岸環境。填塘可能會對鄰近地區的排水造成不良影響，並對天然環境有負面影響。雖然申請人聲稱須根據租賃協議把申請地點恢復原狀為農地，以便把土地交還給土地擁有人，但履行雙方當事人之間的這個私人協議，並不能作為批准申請的理由。申請地點東北鄰、西南鄰和東鄰有魚塘。批准申請會鼓勵該等地區內涉及填塘的其他同類申請，立下不良先例。批准該等同類申請的累積影響所及，會令「海岸保護區」地帶和毗鄰「農業」地帶內的魚塘群消失，令后海灣海岸區的天然環境、生態和景觀質素普遍下降。

47. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

48. 委員大致同意應拒絕這宗申請。主席請委員考慮拒絕申請的理由。委員對文件第 12.1 段所載的拒絕理由進行討論，同意有關理由是適當的。

49. 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) 擬議填塘會導致濕地在面積及功能方面有損失，並對后海灣海岸區的生態和景觀造成負面影響；
- (b) 申請書中並無資料顯示擬議填塘不會對附近地區的排水造成負面影響；以及
- (c) 有關「海岸保護區」地帶內先前並無填塘申請獲得批准。批准這宗申請會立下不良先例，鼓勵地帶內同類的申請，導致后海灣區的環境、生態、排水和景觀質素下降。

[陳炳煥先生此時離席。]

## 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-PS/314 在劃為「未決定用途」地帶的  
元朗屏山第 124 約地段第 1630 號餘段、第 1631 號餘段(部分)、第 1633 號餘段(部分)、第 1634 號、第 1635 號餘段、第 1635 號 A 分段餘段、第 1636 號餘段(部分)、第 1712 號餘段(部分)、第 3206 號餘段、第 3225 號餘段、第 3226 號餘段、第 3228 號餘段、第 3230 號至第 3235 號、第 3236 號餘段(部分)、第 3237 號(部分)、第 3238 號餘段(部分)、第 3239 號(部分)、第 3240 號、第 3241 號(部分)、第 3244 號(部分)、第 3246 號(部分)、第 3247 號(部分)、第 3339 號(部分)、第 3340 號至第 3350 號、第 3351 號餘段、第 3352 號餘段、第 3370 號至第 3376 號  
臨時露天存放建築材料及機械(為期三年)

---

簡介和提問部分

50. 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) 臨時露天存放建築材料及機械(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，因為申請地點及／或通道附近有易受影響用途，預計申請會對環境造成滋擾；
- (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／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，認為可以容忍有關發展，為期三年。雖然申請地點可能會因擬議洪水橋新發展區而受影響，但該項研究計劃仍未有定案，因此可以臨時性質批准申請，而不會左右有關「未決定用途」地帶土地的日後用途。附近土地主要夾雜露天貯物場和空置地區，有關發展與這些土地用途並非不相協調。申請地點先前曾有三宗作同一用途的申請獲得批准，最後一宗申請(編號 A/YL-PS/264)獲小組委員會在有條件的情況下批准，為期三年，至二零一零年二月二日止，而所有的規劃許可附帶條件均已履行。自批出先前的臨時許可以來，規劃情況並沒有任何重大改變。根據[城市規劃委員會規劃指引](#)「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」([城規會規劃指引編號 13E](#))，申請地點位於第 2 類地區。這宗申請符合該指引，因為申請地點先前曾獲批准作同一用途，而申請人已履行了最後一宗申請的規劃許可附帶條件。為了處理

環保署署長關注的問題，當局已提出相關的規劃許可附帶條件建議，以紓緩可能對環境的影響。雖然在二零零九年申請地點曾有一宗關乎雪櫃噪音的噪音滋擾投訴，但有關方面已採取了紓緩影響措施，而投訴人表示滿意。

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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一三年一月二十九日止，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，晚上七時至翌日早上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，不得在申請地點進行拆卸、修理或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點內現有的植物必須時刻妥為護理；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點先前根據編號 A/YL-PS/264 的規劃申請而關設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六個月內(即二零一零年七月二十九日或之前)就申請地點的現有排水設施提交狀況記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (g) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零一零年七月二十九日或之前)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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零一零年七月二十九日或之前)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；
- (i) 就上文(h)項條件而言，建議的消防裝置必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零一零年十月二十九日或之前)提供，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)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；
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)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。

53. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 有關許可乃批給申請的用途／發展項目。當局不會容忍申請地點內進行該宗申請並未涵蓋的任何其他現有用途／發展項目(包括露天存放循環再造物料和輪胎)。應要求申請人立即採取行動，中止規劃許可並未涵蓋的有關用途／發展項目；
- (b) 與申請地點相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；

- (c) 留意元朗地政專員的意見，即通往申請地點的車輛通道須行經亦園路及其他私人土地，而地政處並不保證會給予通行權。有關地段的註冊擁有人須向地政處申請短期豁免書，以便把上述違例情況納入規管。倘地政處沒有接獲／批准短期豁免書申請，而違例情況在申請地點繼續存在，地政處會考慮對註冊擁有人採取適當的執行契約條款行動；
- (d) 採用環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》內所列的紓緩環境影響措施，以盡量減低任何可能對環境造成的滋擾；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署不應負責保養任何連接亦園路和申請地點的通道；
- (f) 留意消防處處長就制定消防裝置建議的要求而提出的意見，有關意見載於文件附件 V；
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即違例建築工程必須清除，所有擬議建築工程必須符合《建築物條例》的規定。申請人必須委任一名認可人士，根據《建築物條例》的規定統籌所有建築工程。批給這項規劃許可，不應理解為根據《建築物條例》，當局接納申請地點的違例建築工程。當局日後可能會採取管制行動，清拆所有違例建築工程；以及
- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即水務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有關的水務專用範圍，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水務設施。

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-PS/315 在劃為「休憩用地」地帶、「住宅(甲類)2」地帶及「綜合發展區」地帶的元朗洪水橋近雅珊園側政府土地闢設臨時農作物種植場(為期兩年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/315 號)

---

簡介和提問部分

54. 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) 臨時農作物種植場(為期兩年)；
- (c) 政府部門的意見——康樂及文化事務署署長原則上不反對這宗規劃申請，因申請地點位於前區域市政局工程項目「洪水橋市鎮廣場」所涉範圍，為期兩年的擬議臨時農作物種植場會在元朗區議會所要求的土地長遠發展，以及把空置政府土地暫時用作有益用途這兩方面，取得平衡。在元朗區議會決定展開「洪水橋市鎮廣場」的發展計劃時，康文署可事先給予通知，收回土地而不提供補償；
- (d) 在法定公布期內接獲五份公眾意見書。一名元朗區議會議員反對申請，理由是該「休憩用地」地帶應優先發展作休憩用地用途。麗珊園業主立案法團主席(備有 54 個居民簽名)、錦珊園業主委員會及雅珊園業主立案法團反對申請，並要求政府盡早落實休憩用地安排。麗珊園業主立案法團主席亦指出，編號 A/YL-PS/198 申請的申請人應負責有關休憩用地的設計、土地供應和保養。一名錦珊園居民反對申請，理由是擬議發展會對錦珊園出入口的交通造成不良影響、產生難聞氣味和噪音，並導致蚊蟲為患；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，認為可以容忍有關發展，為期兩年。雖然申請地點位於「洪水橋市鎮廣場」，但元朗區議會尚未確定發展計劃。以臨時性質批准申請，不會妨礙該「休憩用地」地帶、「住宅(甲類)」地帶和「綜合發展區」地帶的長遠規劃意向。有關發展主要作休閒農場用途，與附近的中層住宅發展並非不相協調，不大可能會對附近地區的環境、排水和景觀造成嚴重的不良影響。當局已提出相關的規劃許可附帶條件建議，以解決可能會出現的環境問題。至於有區內人士關注休憩用地的發展計劃及對交通和噪音的影響，應注意的是批准申請並不會妨礙或延遲該「休憩用地」地帶的發展。運輸署從交通工程的角度，並不反對申請，而漁農自然護理署署長則認為在優質管理下，農作物種植場並不會導致難聞氣味、噪音和蚊蟲滋生的問題。另外亦要留意，其中一名提意見人引述的編號 A/YL-PS/198 申請已於二零零九年二月四日失效。由於很多區內居民表示關注，應告知申請人向居民解釋有關的發展建議。

55. 委員並無就申請提出問題。

[ 鄭心怡女士此時到達參加會議。 ]

#### 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，有效期為兩年，至二零一二年一月二十九日止，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) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點使用廣播系統、揚聲器或任何形式的擴音系統；

- (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保養；
- (d) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零一零年七月二十九日或之前)就申請地點的現有排水設施提交狀況記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零一零年七月二十九日或之前)提交保護樹木建議和美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，保護樹木建議和美化環境建議必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零一零年十月二十九日或之前)落實，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零一零年七月二十九日或之前)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；
- (h) 就上文(g)項條件而言，建議的消防裝置必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零一零年十月二十九日或之前)提供，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (j) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

- (k) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，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。

57. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意元朗地政專員的意見，即應提醒申請人就涉及核准計劃的政府土地向地政處申請短期租約；
- (b) 採用環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》內列出的紓緩環境影響措施，以盡量減低任何可能對環境造成的滋擾；
- (c) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即接送參加者的汽車在洪安里上落客時，不應影響該處交通；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即須提醒申請人在地盤邊界提供充足的排水措施，防止有關地點的地面水流入附近公共行人徑和排水渠；
- (e) 留意康樂及文化事務署署長的意見，即在元朗區議會打算展開有關地點已規劃休憩用地發展計劃時，他可事先給予通知，收回土地而不提供補償。須設置實質屏障，釐訂毗連的屏山 1 區洪水橋休憩處及與上述地點分隔開，以免兩地的活動互相干擾；
- (f) 留意消防處處長的意見，即申請人須提交載有消防裝置建議的相關發展藍圖，以供批准。申請人就擬議構築物制定消防裝置建議時，應參照有關規定，即就採用開放棚架形式，而面積不超過 230 平方米的臨時構築物，沒有存放任何物品或絕對不可燃燒物，又或使用獨立貨櫃作辦公室和儲物用途(危險品除外)，則須視乎樓宇的用途提供認可的人手操作手提器具，而有關器具須在圖則上清楚標示；
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見。如有建築物位於政府批出租約或契約的土地，須受《建築物條例》規管。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，以待批准；用作辦公室和接待處的貨櫃被視為臨時構築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，則須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條決定發展密度；以及

- (h) 與麗珊園、錦珊園及雅珊園的業主立案法團／業主委員會聯絡，向他們解釋發展建議。

[茹建文先生此時暫時離席。]

### 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/659 在劃為「露天貯物」地帶及「康樂」地帶的元朗厦村第 125 約地段第 1511 號 B 分段(部分)、第 1512 號(部分)、第 1519 號(部分)、第 1520 號(部分)、第 1521 號(部分)、第 1522 號(部分)、第 1533 號(部分)、第 1534 號(部分)、第 1535 號、第 1536 號、第 1537 號、第 1538 號餘段(部分)及第 1540 號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放貨櫃連附屬工場及物流中心(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/659 號)

---

#### 簡介和提問部分

58. 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) 臨時露天存放貨櫃連附屬工場及物流中心(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，因為申請地點附近和通道沿線有易受影響用途，預計有關申請會對環境造成滋擾；
- (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／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，認為可以容忍有關發展，為期三年。申請地點大部分地方(約 72%)位於「露天貯物」地帶，用作物流中心、工場和露天貯物場，而所申請的用途與附近的土地用途並非不相協調；其餘範圍(約 28%)則劃為「康樂」地帶，並沒有已知須予落實的計劃。以臨時性質批准申請，為期三年，並不會妨礙「康樂」地帶的規劃意向。根據城市規劃委員會規劃指引「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 13E)，申請地點位於第 1 類和第 2 類地區。有關發展符合城規會規劃指引編號 13E，因為相關政府部門沒有提出負面意見，區內人士亦沒有提出反對，而部門關注的問題可以透過規劃許可附帶條件來解決。當局已提出相關的規劃許可附帶條件建議，以紓緩任何潛在環境影響。小組委員會先前曾批准在該用地露天存放貨櫃的申請(編號 A/YL-HT/4-5-4-557)及其他在該「露天貯物」地帶和「康樂」地帶的同類申請。因此，批准申請符合小組委員會先前的決定。

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，有效期為三年，至二零一三年一月二十九日止，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，晚上八時至翌日早上八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，不得在申請地點邊界圍欄五米的範圍內堆放貨櫃；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點所存放貨櫃的堆疊高度不得超過七個貨櫃的高度；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內不得在申請地點的「康樂」地帶部分堆放貨櫃；
- (f) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，車輛停候處應作為緩衝區，不得在申請地點該部分存放貨櫃；
- (g) 在規劃許可有效期內，申請地點上的現有植物必須時刻護理；
- (h) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零一零年七月二十九日或之前)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；
- (i) 就上文(h)項條件而言，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(即二零一零年十月二十九日或之前)關設，而有關建議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的六個月內(即二零一零年七月二十九日或之前)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；
- (k) 就上文(j)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(即二零一零年十月二十九日或之前)提供，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 如在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。

61. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 在申請地點開展申請用途(即工場及物流中心)前必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (c) 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，事先未取得元朗地政處的批准，不得在其上搭建任何構築物；以及須向地政處申請短期租約和短期豁免書，以便把違例佔用政府土地的情況及申請地點上的違例構築物納入規管。倘地政處沒有接獲／批准短期豁免書／短期租約申請，會考慮對註冊擁有人／佔用人採取適當的執行契約條款行動／管制行動。對於由厦村路往申請地點而須使用其他私人土地的車輛通道，地政處並不保證會給予通行權；

- (d) 遵從環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低任何潛在環境滋擾；
- (e) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即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，並向有關地政和維修保養當局澄清管理及維修保養該道路／小路／路徑的責任誰屬；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即一些樹木被薇甘菊干擾，須大規模清除藤蔓；
- (g) 留意消防處處長就制定消防裝置建議的要求提出的意見，有關意見載於鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/659 號附件 V；
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請獲批給規劃許可，不應視作當局不會根據《建築物條例》及相關規例對任何現時在申請地點的違例構築物作出追究。如發現違例情況，當局可根據該條例或其他成文法則採取適當行動。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，以供批准。用作辦公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。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，則須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條決定發展密度；以及
- (i) 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。

[茹建文先生此時返回會議席上。]

## 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/660 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗厦村第 129 約地段第 2938 號餘段(部分)、第 2939 號餘段、第 2940 號餘段(部分)、第 2946 號、第 2947 號(部分)、第 2950 號 B 分段(部分)及第 2950 號餘段(部分)臨時露天存放五金廢料及塑膠廢料(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-HT/660 號)

---

### 簡介和提問部分

62. 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) 臨時露天存放五金廢料及塑膠廢料，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通道沿路有易受影響用途，預計會造成環境滋擾；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，元朗民政事務專員也沒有接獲由區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見—規劃署根據載於文件第 12 段的評審結果，認為可對有關發展容忍一年。有關的「綜合發展區」地帶主要用作露天貯物場，申請用途與附近用途並非不相協調。由於並沒有計劃／已知的意向落實有關地帶已劃定的用途，因此向這宗申請批給臨時的規劃許可，不會令「綜合發展區」地帶的規劃意向難以實現。根據城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)，申請地點位於第 1 類地區內。有關發展符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，因為政府部門沒有提出負面意見，區內人士亦沒有提出

反對，而且有關部門所關注的事宜，亦可通過附加規劃許可附帶條件解決。為紓緩可能對環境造成的影響，當局已建議附加相關的規劃許可附帶條件。由於公眾對編號 A/YL-HT/628 的先前申請提出負面意見，針對不包括在申請內的工場活動，故小組委員會在二零零八年六月二十日批給較短的一年許可有效期，以監察申請地點的情況。雖然此後工場活動已經停止，但當局仍建議批給較短的一年許可有效期，以監察有關情況。由於申請人只履行了申請編號 A/YL-HT/628 有關提交現有排水設施狀況記錄的規劃許可附帶條件，故當局建議對現有申請批給較短的履行期限，以監察履行規劃許可附帶條件的進度。

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，有關規劃許可屬臨時性質，有效期為一年，至二零一一年一月二十九日止，而非申請人所申請的三年。有關許可須附加下列條件：

- (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七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，存放在申請地點外圍五米以內的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，不得在申請地點處理(包括裝卸和存放)舊汽車電池；

- (e) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行切割、拆卸、熔解、清洗、維修和其他工場活動；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一零年四月二十九日或之前)落實獲接納的排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一零年四月二十九日或之前)提交美化環境建議和保護樹木建議，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)項而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年七月二十九日或之前)落實美化環境建議和保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一零年四月二十九日或之前)，在申請地點安裝圍欄，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)、(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；
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；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。

65. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 須已事先取得規劃許可，方可在申請地點北部和南部展開發展；
- (b) 批給較短的規劃許可有效期和規劃許可附帶條件履行期限，以監察申請地點的情況和規劃許可附帶條件的履行情況。倘申請人沒有履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可再被撤銷，則日後提交的申請或不會獲小組委員會從寬考慮；
- (c) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的土地事宜；
- (d) 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，事前未經元朗地政處批准，不得搭建構築物。元朗地政處保留權利，在發現違例事項時，根據短期豁免書編號 2257 的條款，採取執行管制行動；
- (e) 遵照環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少可能對環境造成的滋擾；
- (f) 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，並向負責地政和維修保養事務的相關部門澄清該道路／小路／路徑的管理和維修責任誰屬；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須採取足夠的排水措施，以防止地面水從申請地點流向附近的公共道路／排水道；
- (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，預計須提供消防裝置。因此，申請人須向他提交載有擬議消防裝置的相關發展藍圖，以待批准。申請人為構築物制定消防裝置時，應視乎使用性質提供認可的人手操作手提器具，並在圖則上

清楚標明有關位置。申請人如欲就提供某些消防裝置申請豁免，須提出理據予他考慮；以及

- (i) 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，不應視作當局不會根據《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，當局可根據該條例或其他成文法則採取適當行動。作辦公室或儲物用途的貨櫃被視為臨時構築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。若擬進行新工程(包括搭建臨時構築物)，須根據《建築物條例》正式提出申請，以待批准。

## 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/200 在劃為「綠化地帶」的元朗流浮山第 129 約地段第 288 號闢設臨時倉庫及露天存放回收物品(包括電子物品及五金廢料)連附屬工場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第  
A/YL-LFS/200 號)

---

### 簡介和提問部分

66. 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) 闢設臨時倉庫及露天存放回收物品(包括電子物品及五金廢料)連附屬工場，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」)不支持這宗申請，因為通道附近有易受影響的用途，預計會造成環境滋擾。規劃署總城市規劃

師／城市設計及園境反對這宗申請，因為有關發展與半鄉郊地區和附近后海灣的「海岸保護區」地帶不相協調，而且申請人並無提交建議，以紓緩對景觀造成的不良影響。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請有所保留，因為有關發展不符合「綠化地帶」的規劃意向；

- (d) 在法定公布期內接獲四份公眾意見書。這些意見均反對這宗申請，理由是申請地點與「綠化地帶」不相協調，會在交通、排水、景觀、環境和噪音方面造成不良影響；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。有關發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，也不符合城市規劃委員會就「擬在綠化地帶進行發展而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 10)，因為有關發展涉及清除大量現有的天然草木，影響該區現有的自然景觀。根據城市規劃委員會就「擬於后海灣地區內進行發展而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」所頒布的規劃指引修訂本(城規會規劃指引編號 12B)，在濕地緩衝區內，擬闢設新臨時露天貯物用途和工場的申請一般不會獲得批准，因為這些活動會對雀鳥帶來負面干擾。申請地點位於城市規劃委員會規劃指引「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 13E)所界定的第 4 類地區。這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點先前從未獲批給作露天貯物用途的許可，而且申請書沒有提供足夠資料，以回應有關政府部門的負面意見，並證明申請用途不會對附近地區造成環境滋擾及對景觀造成不良影響。

67. 委員並無就申請提出問題。

## 商議部分

68. 委員大致同意應拒絕這宗申請。主席請委員考慮拒絕申請的理由。委員細閱文件第 13.1 段所述的拒絕理由，認為有關理由適當。主席表示，這宗申請一旦被拒絕，當局便應採取執行管制行動。

69. 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) 有關發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，即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。申請書沒有提供充分理據，以支持偏離這規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 有關發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10「擬在綠化地帶進行發展而提出的規劃申請」，因為有關發展涉及清除大量現有的天然草木，影響該區現有的自然景觀；
- (c) 有關發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 12B「擬於后海灣地區內進行發展而提出的規劃申請」，因為申請地點先前從未獲批給作露天貯物用途的許可，而且有關發展不配合后海灣地區四周濕地和魚塘的生態功能，並會對雀鳥帶來負面干擾；
- (d) 有關發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」，因為沒有特殊情況支持有關發展；申請地點先前從未獲批給作露天貯物用途的許可；政府部門在環境和景觀方面提出負面意見；以及有關發展會對附近地區造成環境滋擾及對景觀造成不良影響；以及
- (e) 批准這宗申請，會對「綠化地帶」同類的露天貯物和倉庫用途立下不良先例，累積影響所及，會使該區環境的質素普遍下降。

## 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-LFS/201 在劃為「綠化地帶」的元朗流浮山輞井村第 129 約地段第 1563 號(部分)進行填塘及填土工程作農業用途(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/201 號)

---

### 簡介和提問部分

70. 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) 進行填塘及填土工程作農業用途；
- (c) 政府部門的意見—漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請有所保留，因為申請涉及在申請地點進行填塘活動，但該地點位於濕地緩衝區，是后海灣內灣地區濕地生態系統不可或缺的部分。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)認為，申請地點附近一帶有易受影響的設施，申請人須留意不得用污泥和廢物(包括建築和拆卸物料)填平申請地點。渠務署總工程師／新界北認為，填塘和填土或會對區內土地的排水情況造成負面影響，申請人須進行排水影響評估，並提供和維持採取有關評估中所建議的紓緩水浸措施，而有關情況必須符合他的要求。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不支持這宗申請，因為填塘作農地的建議不但會令寶貴的景觀資源消失，亦會進一步使魚塘緩衝區的質素下降。食物環境衛生署署長表示，農業活動的運作不應在環境衛生和蟲鼠方面造成滋擾；
- (d) 在法定公布期內接獲五份公眾意見書。一批共 20 人的輞井村村民、另一名輞井村村民和一名輞井圍

村民反對這宗申請，理由是所涉池塘是村內僅存的池塘，是附近居民消閒／賞景的好去處。填塘建議會對自然環境造成無法彌補的破壞，並對排水、生態、景觀、廢物管理、水質和交通造成不良影響。兩個環保組織反對這宗申請，理由是申請地點具有生態價值，填塘建議會直接令水鳥失去棲息的濕地。申請人並沒有對該區的現有基本環境狀況進行任何生態評估，亦沒有研究所涉「綠化地帶」可能會受到的影響；以及

- (e) 規劃署的意見—根據載於文件第 12 段的評估結果，規劃署不支持這宗申請。有關發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，也不符合城市規劃委員會就「擬在綠化地帶進行發展而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 10)，因為填塘和填土建議不但會令寶貴的景觀資源消失，亦會令南面天水圍新市鎮和北面鄉郊景觀之間的魚塘緩衝區的質素下降。申請人並無提交任何關於紓緩景觀影響的措施，以抵消申請地點上魚塘數目減少的影響。有關發展不符合城市規劃委員會就「擬在后海灣地區內進行發展而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」所頒布的規劃指引修訂本(城規會規劃指引編號 12B)的規定，因為申請人並無提供資料，以證明填塘建議不會對濕地保育區內魚塘的生態價值帶來負面的場外干擾／影響。自城市規劃委員會於一九九九年頒布規劃指引編號 12B 以來，並沒有擬填塘作農業用途的申請獲得批准。有關的規劃情況並無重大改變，足以令城規會／小組委員會偏離先前的決定，而且批准申請會助長該「綠化地帶」內填塘和填土的同類情況，累積影響所及，會令區內的環境和生態質素普遍下降。

71. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

72. 一名委員表示，有關魚塘鄰近香港濕地公園，這宗擬進行填塘及填土工程的申請會對鄰近地區的生態造成影響，因此應予以拒絕。主席請委員考慮拒絕申請的理由。委員閱讀文件第 13.1 段所述的拒絕理由，認為有關理由適當。

73. 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) 擬議發展不符合城市規劃委員會就「擬在綠化地帶進行發展而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」所頒布的規劃指引修訂本的規定，因為根據一般推定，「綠化地帶」內不宜進行發展(重建除外)，而且擬議發展亦會對附近地區的景觀造成負面影響；
- (b) 擬議發展不符合城市規劃委員會就「擬在后海灣地區內進行發展而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引修訂本的規定，因為有關發展會導致濕地緩衝區的濕地淨減少(就面積和功能這兩方面而言)，而且擬議發展亦會對附近地區的生態造成負面影響；
- (c) 申請書並沒有資料證明填塘和填土建議不會對附近地區的排水情況造成負面影響，也沒有就排水提出建議；以及
- (d) 自城市規劃委員會於一九九九年四月就「擬在后海灣地區內進行發展而提出的規劃申請」頒布規劃指引修訂本以來，在所涉「綠化地帶」內先前並沒有填塘工程獲批給許可。批准這宗申請會立下不良先例，助長該地帶內的同類申請，累積影響所及，會令區內的排水情況、環境和生態質素普遍轉壞。

[葉天養先生此時離席。]

## 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/340 在劃為「農業」地帶的元朗八鄉第 110 約地段第 375 號 C 分段餘段(部分)及第 376 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時私人輕型貨車停車場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTN/340 號)

---

簡介和提問部分

74. 高級城市規劃師／屯門及元朗袁承業先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 闢設臨時私人輕型貨車停車場，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」)不支持該申請，因有關地點具有可觀復耕潛力。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對該申請有所保留，原因是發展項目是一片空地，路面鋪砌成硬地，全部植物被清除，對現時饒富鄉郊特色的環境造成不良影響；
- (d) 在法定公布期內並無收到公眾的意見，而元朗民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見—規劃署基於文件第 11 段所載評估，認為發展項目為期三年，可予容忍。發展項目並非與附近土地用途不協調，附近主要是露天貯物場，並有一個停車場、一個工場、住宅構築物、農地及空置土地／荒地。儘管漁護署署長不支持申請，須注意的是，發展項目屬臨時性質，不會影響該地點日後恢復作農業用途，或有損「農業」地帶的長遠規劃意向。此外，申請地點與毗連地區以大溝渠作為界線，該溝渠將申請地點及毗連地區與偏北處的農地及住宅構築物分隔開。為解決景觀方面的不良影響及盡量減低可能造成的滋擾，建議附加

有關美化環境、作業時間、禁止進行的活動種類及使用車輛種類的規劃許可附帶條件。

75. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

76. 一名委員表示，關於目前這宗申請，有需要進行密切監察，因申請地點屬於較大地點的部分範圍。有關地點涉及先前擬作臨時露天貯存建築材料及汽車零件用途的申請(編號A/YL-KTN/263)，申請為期三年，小組委員會在二零零七年五月二十五日拒絕該申請。因此，核准用途應限於在現時的申請地點進行。

77. 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，批准該申請。規劃許可屬臨時性質，為期三年至二零一三年一月二十九日止。有關許可須附加以下條件：

- (a) 一如申請人建議，在規劃許可有效期內，由晚上六時至翌日早上九時不得在申請地點進行夜間作業；
- (b) 一如申請人建議，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，不得在申請地點停泊／存放《道路交通條例》所界定的中型或重型車輛(超過 5.5 公噸重)或貨櫃車拖架／拖頭；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行車輛拆卸、維修保養、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內，須經常保養申請地點的現有圍欄；

- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年七月二十九日或之前)，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；
- (g) 就上文(f)項條件而言，美化環境建議須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一零年十月二十九日或之前)落實，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年七月二十九日或之前)，落實核准的排水建議，而有關情況須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年七月二十九日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，消防裝置須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一零年十月二十九日或之前)提供，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 如未有在規劃許可有效期內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；
- (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(f)、(g)、(h)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 在規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

78. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在開展申請地點的申請用途前，應已事先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的有關土地擁有人解決與發展有關的土地問題；
- (c) 留意元朗地政專員的意見，即申請地點包括經改裝的貨櫃及金屬簷蓬，還有一些政府土地，但元朗地政處並無就申請人佔用土地一事批給許可。元朗地政處保留有關對這些違例事項採取執行契約條款及管制行動的權利。部分地點位於「港鐵公司—廣深港高速鐵路管制界線」內，並與廣深港高速鐵路計劃範圍貼近。此外，由錦泰路經通道往申請地點，須穿過廣深港高速鐵路界線，並沿其他私人土地一條頗長的非平式路徑及空置政府土地前往，而元朗地政處並無在該政府土地進行維修工程。元朗地政處不保證會批給通行權。有關地段的註冊土地擁有人須申請短期豁免書及短期租約，以便將申請地點的違例事項納入規管範圍。如未有收到／批准短期豁免書及短期租約申請，而違例情況持續，元朗地政處在檢討有關情況後，會對註冊土地擁有人及佔用人採取適當的執行契約條款及管制行動；
- (d) 採取環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所訂紓緩環境影響措施，盡量減低可能對環境造成的滋擾；
- (e) 留意消防處處長的意見，即在考慮擬議構築物的設計／性質時，預計有需要提供消防裝置，因此告知申請人須向消防處提交包括擬議消防裝置的相關建築圖則，以待核准。建築圖則應按比例繪製，述明尺寸和住用性質，並清楚顯示擬安裝的消防裝置位置。至於制訂擬議構築物的消防裝置建議，須告知申請人參考文件附錄 III 的規定。如申請人有意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；

- (f) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即須就該地段界線外或申請人的管轄範圍外進行的擬議渠務工程，徵詢元朗地政專員或有關土地擁有人的意見；
- (g) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須向負責地政事務的部門查明連接申請地點與錦泰路的路徑的土地類別，並向負責地政和維修保養事務部門澄清同一路徑的管理責任誰屬；
- (h) 留意路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展 2-3 的意見。因申請地點工程影響對廣深港高速鐵路地盤活動所造成的縱向及橫向壓力變化不得超過 20 千帕斯卡，而因申請地點進行工程所導致廣深港高速鐵路構築物整體的移動範圍亦不得超過 20 毫米。如發展項目在三年後繼續下去及可能延長至廣深港高速鐵路運作階段，申請人須參考港鐵有限公司在鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/340 號附錄 III 所提出的意見；
- (i) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為向擬議發展供水，申請人或須把內部供水系統伸延以接駁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不能提供滅火所需的標準水流；以及
- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給規劃許可，不可視為當局根據《建築物條例》容忍申請地點的違例構築物。當局可採取執行管制行動，將全部違例構築物移走。申請人須委任認可人士統籌所有建造工程。

### 議程項目 23

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/341 在劃為「農業」地帶的元朗八鄉第110約地段第422號B分段第1小分段(部分)、第422號B分段餘段(部分)、第422號C分段餘段(部分)及第422號餘段(部分)和毗連政府土地臨時露天存放出口車輛及汽車配件(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/YL-KTN/341號)

---

### 簡介和提問部分

79. 高級城市規劃師／屯門及元朗袁承業先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放出口車輛及汽車配件，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」)不支持該申請，原因是申請地點北面、東面及南面均有環境易受影響設施，即住用構築物，預計申請用途會對環境造成滋擾。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持申請，因申請地點具有可觀復耕潛力。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對該申請有所保留，原因是申請地點內並沒有可供種樹的地方，發展項目對該區饒富鄉郊特色的環境造成不良影響；
- (d) 在法定公布期內收到四季雅苑居民的七份公眾意見書，有關居民反對申請，原因是發展項目在數月前已開始運作，影響視野及產生噪音和土地污染問題。發展項目亦對生態及風水造成不良影響。由於在發展項目運作前並無作出諮詢或進行環境影響評估，居民懷疑商人與政府勾結；以及
- (e) 規劃署的意見—規劃署基於文件第12段所載評估，認為發展項目可予容忍，為期一年。有關發展並非與附近土地用途不協調。雖然漁護署署長不支

持該申請，但須注意的是，發展項目屬臨時性質，不會損害農地日後的復耕用途。此外，該處有其他露天貯物場，將申請地點與位於西北偏遠處的一個苗圃分隔開。根據城市規劃委員會規劃指引「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照城市規劃條例第16條提出的規劃申請」(規劃指引編號13E)，申請地點位於第2類地區。目前這宗申請大致符合規劃指引編號13E的規定。儘管環保署署長不支持該申請，但她過去三年並無收到環境方面的投訴。鑑於區內人士提出反對及環保署署長所關注事宜，建議批給較短的許可期(為期一年)，並附加有關作業時間、禁止進行的活動種類及使用車輛種類的規劃許可附帶條件。為盡量減低對區內居民在景觀／視野方面的影響，建議附加美化環境的規劃許可附帶條件。申請地點北面有同類作各種臨時露天貯物用途的申請(編號A/YL-KTN/338及339)，小組委員會在二零一零年一月十五日在有條件的情況下批給許可，許可期為一年。批准這宗申請與小組委員會先前所作決定一致。關於區內人士的反對，須注意的是，錦田河將四季雅苑與申請地點及毗連露天貯物用途分隔開，該河流(連河堤在內)約40米寬。

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，批准有關申請。規劃許可屬臨時性質，為期一年(而非所申請的三年)至二零一一年一月二十九日止。有關許可須附加以下條件：

- (a) 一如申請人建議，在規劃許可有效期內，星期一至星期六由晚上六時至翌日早上九時不得在申請地點進行夜間作業；
- (b) 一如申請人建議，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，不得在申請地點停泊／存放《道路交通條例》所界定的中型或重型車輛(超過 5.5 公噸重)或貨櫃車拖架／拖頭；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行車輛拆卸、維修保養、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一零年四月二十九日或之前)設置圍欄，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一零年四月二十九日或之前)，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；
- (g) 就上文(f)項條件而言，美化環境建議須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年七月二十九日或之前)落實，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一零年四月二十九日或之前)落實核准的排水建議，而有關情況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三個月內(即在二零一零年四月二十九日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，消防裝置須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年七月二十九日或之前)提供，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 如未有在規劃許可有效期內履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；

- (l) 如在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 在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下列事宜：

- (a) 在開展申請地點的申請用途前，應已事先取得規劃許可；
- (b) 批給較短的許可期及履行規劃許可附帶條件期限，以監察申請地點的情況及履行規劃許可附帶條件的進度；
- (c) 與申請地點的有關土地擁有人解決與發展有關的土地問題；
- (d) 留意元朗地政專員的意見，即申請地點包括經改裝的貨櫃及金屬簷篷，另有一些政府土地，但元朗地政處並無就申請人佔用土地一事批給許可。元朗地政處保留有關對這些違例事項採取執行契約條款及管制行動的權利。有關地段的註冊土地擁有人亦須申請短期豁免書及短期租約，以便將申請地點的違例事項納入規管範圍。如未有收到／批准短期豁免書及短期租約申請，而違例情況持續，元朗地政處在檢討有關情況後，會對註冊土地擁有人及佔用人採取適當的執行契約條款及管制行動。申請地點可經一小段政府土地通往錦泰路，而元朗地政處並無在該處進行維修工程。元朗地政處不保證會批給通行權；
- (e) 採取環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所訂紓緩環境影響措施，盡量減低可能對環境造成的滋擾；

- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即沿南面界線保留廣闊的種植地帶，種植大樹；
- (g) 留意消防處處長的意見，即在考慮擬議構築物的設計／性質時，預計有需要提供消防裝置，因此告知申請人須向消防處提交包括擬議消防裝置的相關建築圖則，以待核准。建築圖則應按比例繪製，述明尺寸和住用性質，並清楚顯示擬安裝的消防裝置位置。至於制訂擬議構築物的消防裝置建議，須告知申請人參考文件附錄 IV 的規定。如申請人有意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；
- (h) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即須就該地段界線外或申請人的管轄範圍外進行的擬議渠務工程，徵詢元朗地政專員或有關土地擁有人的意見；
- (i) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署並非／不應負責申請地點前面的現有車道的維修保養；
- (j) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請地點附近的水管不能提供滅火所需的標準水流；以及
- (k) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給規劃許可，不可視為當局根據《建築物條例》容忍申請地點的違例構築物。當局可採取執行管制行動，將全部違例構築物移走。申請人須委任認可人士統籌所有建造工程。

## 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-PH/602 在劃為「住宅(丁類)」地帶的

---

元朗八鄉第108約地段第159號(部分)、第160號(部分)、第162號(部分)、第163號(部分)及第164號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放挖泥機及起重機(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PH/602 號)

---

### 簡介和提問部分

83. 高級城市規劃師／屯門及元朗袁承業先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放挖泥機及起重機，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，理由是申請地點附近有易受環境影響的設施(包括民居)，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／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，認為有關發展可予容忍三年。就這宗申請批給屬臨時性質的規劃許可，將不會有礙落實有關「住宅(丁類)」地帶的長遠規劃意向，該地帶現時並沒有已知的實施計劃。根據城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)，申請地點位於第 3 類地區。申請地點先前曾獲批給規劃許可(編號 A/YL-PH/556)，因此有關發展大致符合城規會規劃指引編號 13E 的規定。在過去四年內，當局沒有接獲有關申請地點環境的投訴。為解決環保署署長所關注的事宜，規劃署建議就有關發展的作業時間、被禁

止活動的種類附加相關的規劃許可附帶條件。由於先前最後一次批給的規劃許可(申請編號 A/YL-PH/556)因未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，故此建議批給較短的履行期限，以便監察規劃許可附帶條件的履行情況。同時亦告知申請人，如這次批給的規劃許可再次因未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，任何進一步提出的申請或不會獲從寬考慮。

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，有關規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一三年一月二十九日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期六正午十二時至下午五時進行作業，亦不得於規劃許可有效期內下午五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，不得於星期日和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車輛拆卸、保養、維修、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，根據先前申請編號 A/YL-PH/487 提供的排水設施，必須時刻妥為保養；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點的現有樹木以及為美化環境而栽種的植物，必須時刻妥為護理；
- (f) 一如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一零年四月二十九日或之前)在申請

地點加設圍欄，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三個月內(即在二零一零年四月二十九日或之前)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；
- (h) 就上文(g)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年七月二十九日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (j) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 在這項規劃許可的有效期限屆滿後，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) 在申請地點繼續進行申請用途前，必須先已取得規劃許可；
- (b) 這項規劃許可只批給申請所涉用途。當局不會容忍目前存在於申請地點或在申請地點展開作業而又未包括在這宗申請內的其他用途或活動(包括維修工場)。申請人須立即採取行動，中止那些並非為這項規劃許可所涵蓋的用途或活動；
- (c) 批給較短的履行期限，是為了監察規劃許可附帶條件的履行情況。如這次批給的規劃許可再次因申請

人未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，任何進一步提出的申請或不會獲小組委員會從寬考慮；

- (d) 與申請地點的相關擁有人解決擬議發展的土地事宜；
- (e) 留意元朗地政專員的意見，即事先未取得元朗地政處的批准，不得搭建任何構築物。申請地點亦包括一些政府土地，但地政處未曾批准佔用該等土地。倘在申請地點內確實發現有違例情況，地政處保留採取執行契約條款行動及管制行動的權利。申請地點可經位於另一私人土地和露天政府土地的非正式長途路徑通往粉錦公路，而地政處不會在該路徑進行保養工程。地政處並不保證會給予有關通行權。相關地段的註冊擁有人及佔用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規管。倘地政處沒有接獲／批准有關申請，而申請地點的違例情況仍然存在，地政處在檢討有關情況後，會對註冊擁有人及佔用人採取適當的執行契約條款行動及管制行動；
- (f) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須向有關地政和維修保養當局查核申請地點與粉錦公路之間的擬議通道的土地類別，以及管理和維修保養責任誰屬；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署不會／不應負責維修保養連接申請地點與粉錦公路的現有車輛通道；
- (h) 採納環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓緩環境影響措施，以減低對環境可能造成的滋擾；
- (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。因此，申請人須向該處提交載有消防裝置建議的相關平面圖，以待批核。申請人就擬議構築物制定消防裝置建議時，

應參考載於鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/602 號附錄 V 的規定；以及

- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請地點內的所有違例構築物必須移走。所有建築工程均須符合《建築物條例》的規定。申請人必須委任一名認可人士，負責統籌所有建築工程。批給這項規劃許可，不應理解為根據《建築物條例》，申請地點的違例構築物視作可以接納。當局日後可能會採取執法行動，清拆所有違例工程構築物。

## 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-PH/603 為劃為「農業」地帶的元朗八鄉第111約地段第1479號B分段(部分)的臨時「露天存放私家車及貨車」用途的規劃許可續期三年  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/603 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景－先前的申請編號 A/YL-PH/535 於二零零七年二月二日獲小組委員會批准，有關規劃許可有效期為三年，至二零一零年二月二日止；
- (b) 為臨時「露天存放私家車及貨車」用途的規劃許可續期三年；
- (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／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，認為有關發展可予容忍三年。雖然有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向，但申請地點先前分別於二零零零年十月二十七日、二零零三年九月十九日及二零零七年二月二日獲小組委員會批給三項規劃許可(編號 A/YL-PH/345、443 及 535)，以作相同用途。自上次批給規劃許可編號 A/YL-PH/535 以來，有關地點的規劃情況沒有改變。為盡量減少有關發展對環境可能造成的影響，當局建議就有關發展的作業時間、被禁止活動的種類和可使用的車輛類別附加相關的規劃許可附帶條件。根據城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)，申請地點位於第 3 類地區。由於申請地點先前曾多次獲批給規劃許可，而先前規劃申請的規劃許可附帶條件均已履行，區內人士亦不反對這宗申請，因此有關發展大致符合城規會規劃指引編號 13E 及城市規劃委員會就「有關臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 34A)。

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，有關規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一三年一月二十九日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午七時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日和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車輛拆卸、保養、維修、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點停泊／放置貨櫃車拖架／拖頭，或一如申請人所建議，不得在申請地點停泊／放置《道路交通條例》所界定的重型貨車(即超過 24 公噸)；
- (e) 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；
- (f) 申請地點的現有樹木以及為美化環境而栽種的植物，必須時刻妥為護理；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年七月二十九日或之前)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；
- (h) 就上文(g)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一零年十月二十九日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 如在規劃許可有效期內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；

- (j) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件 (g) 或 (h) 項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，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。

90. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決擬議發展的土地事宜；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，即事先未取得元朗地政處的批准，不得搭建任何構築物。當局在申請地點內發現經改裝的貨櫃，該貨櫃是否視為構築物，則有待進一步調查。申請地點可經由一小塊政府土地通往錦田公路，而地政處不會在該土地進行保養工程。該政府土地部分受渠務署的「元朗及錦田污水處理計劃第 1B-1T 階段(錦田污水幹渠收集系統第 2 期)」及路政署的「工務計劃項目第 6820TH 號－錦田公路及林錦公路餘段改善工程」影響。地政處並不保證會給予有關通行權。倘申請地點內確實有違例構築物，相關地段的註冊擁有人須向地政處申請短期豁免書，以便把申請地點的違例情況納入規管，否則，地政處在檢討有關情況後，會對註冊擁有人採取適當的執行契約條款行動；
- (c) 採納環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓緩環境影響措施，以減低對環境可能造成的滋擾；
- (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，預計須設置消防裝置。因此，申請人須向該處提交載有消防裝置建議的相關平面圖，以待批核。申請人就擬議構築物制定消防裝置建議時，須按佔用用途的需要提供以人手操作的認可手提器具，而有關器具的所在位置應在圖則上清楚標示。

此外，倘申請人希望申請豁免提供某些指定的消防裝置，須向消防處提出理據，以供考慮；

- (e) 留意漁農自然護理署署長的意見，即申請地點北面邊界沿錦田公路的路旁種有成齡樹，如有樹木會受影響／須移走，申請人須根據環境運輸及工務局技術通告第 3/2006 號擬備砍伐樹木申請，並把該申請提交相關地政處，以供考慮；以及
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請地點內的所有違例構築物必須移走。所有建築工程均須符合《建築物條例》的規定。申請人必須委任一名認可人士，負責統籌所有建築工程。批給這項規劃許可，不應理解為根據《建築物條例》，申請地點的違例構築物視作可以接納。當局日後可能會採取執法行動，清拆所有違例工程構築物。

[林群聲教授此時暫時離席。]

## 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-PH/604 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的  
元朗八鄉粉錦公路第 108 約地段第 78 號 A 分段  
(部分)、第 93 號(部分)及第 94 號(部分)  
闢設臨時公眾停車場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-  
PH/604 號)

---

### 簡介和提問部分

91. 高級城市規劃師／屯門及元朗袁承業先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；

- (b) 擬議臨時公眾停車場(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲打石湖一群當地村民提交的一份公眾意見書，村民反對申請，理由是停車場相當接近民居，會造成噪音和排放方面的問題；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，認為可以容忍有關發展，為期三年。以臨時性質批准申請，並不會妨礙「住宅(丁類)」地帶的長遠規劃意向，因為並無知悉申請地點有任何永久發展計劃。有關發展與附近的土地用途並非不相協調，不大可能會對附近地區的交通、排水和景觀造成不良影響。為了盡量減低有關發展可能對環境造成的影響，建議附加相關的規劃許可附帶條件，註明運作時間、禁止進行的活動種類和所使用的車輛種類。當局先前曾就同一用途批出了三項規劃許可(編號 A/YL-PH/385、413 和 501)，而規劃情況沒有重大改變，足以支持偏離小組委員會先前的決定。編號 A/YL-PH/501 的申請已經履行關於提交並落實美化環境建議和保護樹木建議、排水建議和消防裝置建議的規劃許可附帶條件。至於區內人士提出反對，環保署署長認為，由於公眾停車場只容納私家車，這宗申請可以容忍。

92. 主席問及有關公眾停車場所針對的服務對象。袁承業先生答稱，據申請人表示，公眾停車場的主要對象是在附近露天貯物及港口後勤地區工作的司機。

#### 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，至二零一三年一月二十九日止，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，星期六下午一時至下午六時不得在申請地點進行作業，而在規劃許可有效期內下午六時至翌日早上九時亦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) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／存放未有根據交通規例獲發有效牌照的汽車；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得申請地點進行車輛拆卸、保養、修理、清潔、噴漆或其他工場活動；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／存放根據《道路交通條例》界定為中型或重型貨車的車輛(即超過 5.5 公噸)或貨櫃車拖架／拖頭；
- (f) 在規劃許可有效期內，申請地點根據編號 A/YL-PH/501 的申請而關設的排水設施必須時刻妥為保養；
- (g) 在規劃許可有效期內，申請地點上為美化環境而栽種的現有植物必須時刻妥為護理；
- (h) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零一零年七月二十九日或之前)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；
- (i) 就上文(h)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(即二零一零年十月二十九日或之前)提供，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (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)、(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；
- (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(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。

94. 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必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (c) 留意元朗地政專員的意見，即事先未取得元朗地政處的批准，不得搭建任何構築物。當局留意到申請涉及經改裝貨櫃和金屬簷篷。地政處保留權利，或會就該等違例事項採取執行契約條款行動。申請地點可經由一小段政府土地通往粉錦公路，而地政處不會就該塊土地進行保養工程，亦不保證會給予通行權。有關地段的註冊擁有人須申請短期豁免書，以便把申請地點的違例情況納入規管。倘地政處沒有接獲／批准短期豁免書申請，而有任何違例事項在申請地點繼續存在，地政處經檢討有關情況後，會根據現行計劃，對註冊擁有人採取適當的執行契約條款行動；
- (d) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須向有關地政和維修保養當局查核申請地點與粉錦公路之間的擬議通道的土地類別，以及由粉錦公路通往申請地點通道的管理及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，即路政署並不／不會保養連接粉錦公路和申請地點的一小段車輛通道；
- (f) 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》內所列出的紓緩環境影響措施，以紓緩任何可能對環境造成的滋擾；
- (g) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須提供消防裝置。因此，申請人須向其部門提交載有消防裝置建議的相關發展藍圖，以供批准。申請人就擬議構築物制定消防裝置建議時，宜參考文件附件 IV 所載的要求；以及
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請地點上的所有違例構築物必須清除，而所有建築工程必須符合《建築物條例》的規定。申請人必須委任認可人士統籌所有建築工程。批給這項規劃許可，不應理解為根據《建築物條例》，當局接納申請地點的違例構築物。當局日後可採取管制行動，清拆所有違例工程。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗林秀霞女士、林永文先生、李志源先生和袁承業先生出席會議解答委員的詢問。林女士、林先生、李先生和袁先生此時離席。]

[林群聲教授此時返回會議席上。]

### 荃灣及西九龍區

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍李鑫生先生此時獲邀出席會議。]

#### 議程項目 27

##### 第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-MWI/37-2 申請把獲批准的馬灣公園發展計劃(申請編號 A/I-MWI/37)的展開發展期限延長四年至二零一四年二月三日，申請地點位於劃為「綜合發展區」地帶、「其他指定用途」註明「康樂及與旅遊業有關的用途」地帶、「綠化地帶」、「政府、機構或社區」地帶、「其他指定用途」註明「公路維修區」地帶及「道路」用地的馬灣青嶼幹線以北及下面大塊土地(馬灣公園)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/I-MWI/37-2 號)

---

95. 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。葉天養先生和鄭恩基先生近期與新鴻基有業務往來，已就此項目申報利益。陳偉明先生表示他是荃灣郊區分區委員會的成員，而民政事務總署曾就擬議發展諮詢該委員會，該委員會就該發展提出意見。由於荃灣郊區分區委員會並無就擬議發展通過任何動議，委員同意陳先生只涉及間接的利益關係，他可以留下參與討論和進行商議。小組委員會亦留意到葉天養先生已離席。

[鄭恩基先生此時離席。]

#### 簡介和提問部分

96. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍李鑫生先生於會上呈交載有珀麗灣業主委員會意見的文件附錄 V，以供委員參考。他簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景：

- 小組委員會於二零零六年二月三日批准有關擬議康樂主題公園(馬灣公園)的申請(編號 A/I-MWI/37)，擬議發展項目包括娛樂場所、展覽中心、零售商店、餐廳、訪客旅館、其他景點、附屬設施和旅遊巴士停泊處，並提供旅遊巴士停泊處，以供馬灣公園和馬灣其他發展項目無處可泊的旅遊車停泊。這項規劃許可的有效期至二零一零年二

月三日止。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；

- 有關發展分為兩期(第 I 期和第 II 期)。馬灣公園第 I 期會向公眾局部開放(包括山頂花園、馬灣自然公園和挪亞方舟)，而公園第 I 期西部的太陽塔在施工階段。第 II 期的設計旨在保育和活化現有馬灣舊村，有關工程尚未展開；
- (b) 就獲批准的馬灣公園發展計劃(申請編號 A/I-MWI/37)的展開發展期限申請延長四年至二零一四年二月三日；
- (c) 政府部門的意見——地政總署荃灣及葵青地政專員並不反對延長展開核准發展期限的申請，因為馬灣公園仍在擴展階段，而發展商須就馬灣公園發展計劃獲取所需的土地／法律文件。馬灣公園第 II 期發展計劃須視乎根據《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)授權馬灣道路修訂計劃及現有馬灣舊村完成清拆工作而定。所需用地暫定於二零一零年十二月或二零一一年年初交予發展商；
- (d) 荃灣民政事務專員報告，珀麗灣業主委員會並不反對延長展開發展期限的申請，但認為有關發展計劃應依期完成，而馬灣公園第 II 期尚未發展的範圍須妥為保養，以保持環境衛生；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 8 段所載的評估，並不反對這宗延長展開發展期限的申請。延長展開發展期限申請符合城市規劃委員會規劃指引「延長展開發展的期限」(城規會規劃指引編號 35B)，因為於二零零六年批出原先的許可(編號 A/I-MWI/37)後，規劃情況與分區計劃大綱圖的相關地帶並無重大改變。擬議延長展開發展期限四年，不會導致整體延長期限比原本的展開核准發展建議的時限(即四年)長。申請人採取了合理的行動

落實核准發展。公園第 I 期有部分設施(包括山頂花園和馬灣自然公園)自二零零七年七月起已向公眾開放，而挪亞方舟則於二零零九年五月向公眾開放。第 I 期西部的太陽塔在興建中。由於馬灣公園仍在擴展階段，發展商須就馬灣公園發展獲取所需的土地／法律文件，故批准延長展開發展期限的申請可讓申請人和地政總署有更多時間解決餘下問題。至於區內人士所關注事項，應告知申請人須加快落實發展。除相關部門修訂若干技術意見外，擬議的規劃許可附帶條件和指引性質的條款與原本編號 A/I-MWI/37-2 的申請相同。

97. 主席就會上呈交的珀麗灣業主委員會的意見提出問題，李鑫生先生回應時澄清，由於珀麗灣業主委員會於二零一零年一月二十六日才開會討論延長展開發展期限的申請，故在發出鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件時尚未取得有關意見。

98. 一名委員詢問，至該日為止，馬灣公園發展已推行多久。李鑫生先生表示，政府於一九九七年就馬灣公園發展與新鴻基為首的財團簽訂協議項目。第 I 期已完成部分項目。至於第 II 期，申請人和馬灣村民須花一些時間，才可就遷移村民達成協議，預計第 II 期發展用地會在二零一零年年底或二零一一年年初交予申請人。申請人估計第 II 期發展約需五年完成。

99. 李鑫生先生回答同一委員的問題時表示，第 I 期發展已延遲約一兩年，而第 II 期發展由於須視乎收地進度而定，並沒有議定的時間表。

#### 商議部分

100. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一四年二月三日止。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) 就擬議發展提交經修訂的總綱發展藍圖，收納下文規劃許可附帶條件(b)、(d)、(e)和(f)項，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實經修訂的園景設計總圖，包括保護樹木、伐樹、代償性植樹和新的栽種計劃，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 就翻新／裝修現有鄉村構築物提交並落實外牆和外觀的設計，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 提交並落實關於緊急車輛通道、行人徑、上落貨區和落客區的建議，而有關建議及落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 就馬灣公園第 I 期的旅遊車 1 區和未來馬灣公園第 II 期的旅遊車 2 區，提交設計並落實有關安排(包括提交運作安排建議)，以及落實馬灣其他康樂／旅遊發展項目有關運輸或交通量過多的應變計劃，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (f) 提交設計並落實往毗連渡假酒店的接駁道路安排(馬灣地段第 151、241、215、218 和 219 號)，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (g) 提交並落實全面的交通和運輸計劃，包括就前往馬灣的旅遊車設立有效的管制機制以及有關整個馬灣發展項目(包括南部的擬議主題公園)在惡劣天氣或其他緊急情況下的應急交通措施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (h) 就青嶼幹線以下的擬議設施和車輛通道，進行設計並提供有關設施及車輛通道，包括青嶼幹線保護措施，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；

- (i) 設計並提供緊急車輛通道、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；
- (j) 就現有和擬議易受噪音影響設施提交噪音影響評估，並實施紓緩影響措施，包括就鐵路和飛機的噪音，以及擬議發展戶外表演場地的噪音影響提供紓緩措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (k) 設計並落實廢物運送安排，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (l) 提交生態影響評估，連同有關棲息處、植物調查和動物品種記錄的附帶資料，並落實所確定的紓緩生態影響措施，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；
- (m) 設計並提供排水及污水處理和排放設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (n) 就擬議發展和馬灣其他發展規劃對馬灣供水系統的影響，提交一份評估；以及倘有必要，改善供水系統(不限於海底水管和配水庫)，以配合擬議發展對供水的額外需求，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (o) 提交及落實考古調查安排或關於保留和復修歷史文物、建築物和構築物的詳細計劃，包括稅關舊址的山牆、馬灣市天后廟、前九龍海關石碑和刻有「梅尉」二字的石刻，而有關情況必須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；以及
- (p) 就全面落實第 I 期和第 II 期提交一份經修訂的發展計劃，並根據有關計劃落實擬議發展，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

101. 小組委員會亦同意通知申請人：

- (a) 如進一步延長許可的有效期，會超出城規會指定的 B 類修訂範疇。倘申請人希望進一步延長展開發展期限，可根據《城市規劃條例》重新提交第 16 條申請，有關詳情參考城規會規劃指引編號 35B 和 36A；
- (b) 根據《城市規劃條例》第 4A(3)條的規定，核准的總綱發展藍圖連同整套規劃許可附帶條件會由城規會主席核證，並存放於土地註冊處。申請人須盡力把相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；
- (c) 申請人應加快落實馬灣公園計劃，特別是第 II 期工程，以便在切實可行的範圍內盡早完成整個計劃；
- (d) 申請人應與運輸署和地政總署聯絡，確保道路和緊急車輛通道的修訂建議符合《道路(工程、使用及補償)條例》；
- (e) 申請人就馬灣第 II 期的運輸設施進行規劃時，須考慮到根據繁忙時間的載客量，馬灣應以渡輪作為主要的運輸工具；
- (f) 地政總署表示，倘決定出租青嶼幹線以下的土地，只會採用短期租約的形式；
- (g) 申請人須聯絡地政總署，以解決協議項目的事宜；
- (h) 由於馬灣公園有部分地方十分接近已刊憲的馬灣東灣泳灘，故公園的興建工程不應侵佔刊憲的海灘範圍；
- (i) 申請人須向馬灣漁業權益協會有限公司和馬灣鄉事委員會簡介有蓋碇泊區的詳細設計；
- (j) 申請人應向珀麗灣業主委員會、馬灣鄉事委員會和馬灣的其他居民簡介馬灣公園的發展事宜；

- (k) 應根據屋宇署、地政總署和規劃署發出的聯合作業備考編號 3 擬備所需提交的園景設計總圖；以及
- (l) 更換及修復水管工程第 4 階段會受到影響，更換及修復工程計劃暫訂於二零一一年至二零一五年進行。申請人須聯絡水務署總工程師／顧問工程管理，以解決任何接界問題。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍李鑫生先生出席會議解答委員的詢問。李先生此時離席。]

### 議程項目 28

#### 其他事項

102. 餘無別事，會議於下午四時四十分結束。