

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會

二零一零年六月二十五日下午二時三十分舉行的

第 420 次會議記錄

---

出席者

規劃署署長  
伍謝淑瑩女士

主席

陳家樂先生

副主席

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

馬錦華先生

馬詠璋女士

邱榮光博士

葉滿華先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)

張少猶先生

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  
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

陳漢雲教授

陳仲尼先生

劉智鵬博士

盧偉國博士

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

錢敏儀女士

城市規劃師／城市規劃委員會

陳卓玲女士

## 致謝

[公開會議]

1. 副主席表示，主席伍謝淑瑩女士即將退休，這是伍女士主持的最後一次鄉郊及新市鎮規劃小組委員會會議。副主席建議而各委員亦贊成向伍女士致謝，感謝她的英明領導，並祝她退休後生活愉快。主席多謝各委員歷年來對小組委員會工作的支持和貢獻。

## **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六月十一日  
第 419 次會議記錄草擬本

[公開會議]

2. 秘書報告說，有關第 419 次會議記錄草擬本的修訂建議，已於席上呈交委員審議。修訂的段落如下：

(i) 第 139(g)段

在規劃許可開始續期之日起計三個月內(即在二零一零年九月二十二日或之前)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；

(ii) 第 139(h)段

就上文(g)項條件而言，必須在規劃許可開始續期之日起計六個月內(即在二零一零年十二月二十二日或之前)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；

3. 委員對建議的修訂並無意見。會議記錄在作出上述的修訂後獲得通過。

## **議程項目 2**

續議事項

[公開會議]

4. 秘書報告說，並無續議事項。

## 西貢及離島區

### 議程項目 3

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/I-LI/15 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的  
南丫島索罟灣第 10 約地段第 528 號及毗連政府土地  
經營食肆、商店及服務行業，  
並略為放寬建築物高度限制  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/I-LI/15B 號)

---

5. 小組委員會得悉，申請人的代表於二零一零年六月十日要求延期一個月考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應規劃署總城市規劃師／城市設計及園境所提出的意見。

6. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期就這宗申請作出決議，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內，提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有多一個月時間準備所提交的進一步資料。由於已給予申請人共四個月時間，因此除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

[高級城市規劃師／西貢及離島任志輝先生此時應邀出席會議。]

### 議程項目 4 和 5

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-PK/172 在顯示為「道路」用地的  
西貢第 221 約地段第 1827 號  
普通道 10A 號及 10B 號地舖前面的露天用地  
經營臨時食肆(只限設置餐廳露天座位)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SK-PK/172 和 173 號)

---

A/SK-PK/173 在顯示為「道路」用地的  
西貢第 221 約地段第 1827 號  
普通道 10C 號地舖前面的露天用地  
經營臨時食肆(只限設置餐廳露天座位)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SK-PK/172 和 173 號)

---

### 簡介和提問部分

7. 委員備悉這兩宗申請是在同一份小組委員會文件中交代，理由是有關申請性質類似，而且申請地點毗連一起，並位於同一幅顯示為「道路」的用地內。

8. 高級城市規劃師／西貢及離島任志輝先生說，文件第 6、7 和 9 頁的替代頁及新增的附錄 II 已在開會前送交委員。他繼而簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 在兩個申請地點經營臨時食肆(只限設置餐廳露天座位)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——路政署總工程師／新界東表示，面向申請地點的一段西貢公路位於「匡湖居至西貢市的西貢公路分隔車道工程」的施工範圍內。由於該項工程計劃的預定動工日期已改為二零一五年，他不反對就申請批給為期三年的臨時規劃許可。不過，他不會支持延長規劃許可的有效期，因為這會令當局在該項道路工程刊憲時，須對有關地段支付更多賠償。食物環境衛生署署長(下稱「食環署署長」)反對有關申請，理由是申請地點的面積(編號 A/SK-PK/172 的申請為 8.15 平方米，編號 A/SK-PK/173 的申請為 6.89 平方米)與食環署署長所批准的露天座位區面積(分別為 8.31 平方米和 6.72 平方米)有所不同。他指出，根據露天座位的發牌條件，有關食肆的布局設計須嚴格依從食環署署長所批准的最後圖則的規定。倘

事先未經食環署署長批准，不得對有關食肆進行改動或加建；

- (d) 在法定公布期內接獲創建香港分別就這兩宗申請提交的公眾意見書，對有關申請表示支持，因為申請的用途不會造成滋擾或阻礙，並可為該區注入活力；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所載的評估，不反對這兩宗申請。雖然申請地點位於顯示為「道路」的用地上，可能會受到擴闊西貢公路的道路工程影響，但路政署表示，有關的工程預定在二零一五年才動工，因此，設置臨時的露天座位區，為期三年，直至二零一三年六月為止，應不會妨礙申請地點的規劃意向，也不會影響有關的道路改善工程的進行。運輸署和路政署均不反對這兩宗申請。此外，小組委員會曾於二零零四年批准在有關屋宇地下兩間食肆設置露天座位，作為食肆的一部分。擬設的露天座位與鄰近屋宇地下現有的商業用途互相協調，而該處亦沒有設置停車位。由於擬議的露天座位區的規模細小(兩個申請地點的面積合共約為 15.04 平方米)，應不大可能會對周圍地區的交通、排水和環境造成不良影響。此外，露天座位必須遵守食環署署長所訂的食肆發牌條件。鑑於食環署署長關注現時申請設置的露天座位區面積與現有牌照規定的不同，故建議加入指引性質條款，要求申請人與食環署署長聯絡，以解決發牌條件的問題。

9. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

10. 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」)所提交的申請內容，批准這兩宗申請。兩項規劃許可均屬臨時性質，為期三年，至二零一三年六月二十五日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年十二月二十五日或之前)，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；
- (b) 就上文(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一一年三月二十五日或之前)，設置消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

[會後補註：由於有關申請獲批給為期三年的臨時許可，文件第11.2段就消防安全所建議的規劃許可附帶條件已予以修訂，改為要求申請人在指明日期之前提交和落實消防裝置建議。亦加入有關未能在時限內履行附帶條件而須撤銷規劃許可的條款。]

11. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點展開申請用途前，須先取得規劃許可；
- (b) 留意運輸署署長的意見：
  - (i) 露天座位區內的餐廳家具和臨時構築物不得阻礙輔助交通設備及車輛和行人的視線。如政府提出要求，申請人須修改露天座位區家具和臨時構築物的布局設計；以及
  - (ii) 申請人須監控露天座位區的情況，以免影響道路工程、交通改道安排和特別日子的交通管理計劃；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：
  - (i) 為向申請的用途供水，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題，並須負

責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂的標準；以及

- (ii) 根據「更換及修復水管工程第 4 階段－新界區水管工程」，當局會更換或修復申請地點附近的水管，有關工程暫定於二零一一年年初展開，但須再作檢討。申請人應留有足夠的工作地方和通道，以便當局進行更換及修復水管工程。為此，申請人須在申請地點內或附近，把由水管中線起計 1.5 米內的土地劃為水務專用範圍，供水務署使用。水務專用範圍內不得搭建構築物，亦不得貯物。水務監督和其屬下人員，以及承辦商和其僱用的工人，應可帶同所需的裝備，乘車隨時自由進出該範圍，以鋪設、修理和保養水管。所有其他橫跨、穿越或從下面穿越該水務專用範圍的設施，必須取得水務監督的認可。倘因為受申請影響而須把水管改道，申請人必須承擔所需改道工程的費用；以及

- (d) 就發牌條件與食物環境衛生署署長聯絡；如有需要，應申請新的牌照。

## **議程項目 6**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-PK/174 擬在顯示為「道路」用地的  
西貢大涌口第 217 約的政府土地  
(短期租約編號 SX2715)(部分)  
闢設臨時園藝花園及經營食肆(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SK-PK/174 號)

---

簡介和提問部分

12. 高級城市規劃師／西貢及離島任志輝先生表示文件第 9 頁的替代頁在會議舉行前已分發給委員。他繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時園藝花園及經營食肆，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——路政署總工程師／新界東表示，面向申請地點的一段西貢公路位於「匡湖居至西貢市的西貢公路分隔車道工程」的施工範圍內。由於該項工程計劃的預定動工日期已改為二零一五年，他不反對就申請批給為期三年的臨時規劃許可。不過，他不會支持延長規劃許可的有效期，因為這會令當局在該項道路工程刊憲時，須對有關地段支付更多賠償；
- (d) 在法定公布期內接獲三份公眾意見書，其中兩份由大涌口村互助委員會及一名西貢區區議員提交，表示反對這宗申請，理由是擬設的食肆會影響大涌口村的交通和環境，並會產生噪音。餘下一份意見書則由另一名西貢區區議員提交，表示擬議發展項目必須符合規定，並且不會影響區內居民，他才會同意這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所載的評估，不反對這宗申請。雖然申請地點在分區計劃大綱圖上顯示為「道路」用地，可能會受西貢公路分隔車道工程影響，但路政署已表示，該項工程預定在二零一五年才動工，而擬議發展為臨時性質，只維持三年至二零一三年六月，因此估計不會妨礙申請地點的規劃意向，亦不會影響道路改善工程的施工計劃。運輸署及路政署均不反對這宗申請。此外，擬議發展的園藝花園及膳食服務規模較小，在假日及週末的訪客人數分別為每日約 50 至 100 人及 150 至 200 人，因此，應不會對周圍地區造成交通、排水、噪音、環境及景觀方面的不良影響。雖然有公眾提出意見，表示關注擬議發展可能會對大涌口村造成交通、環境及噪音影響，但須留意的是，擬議膳食服務的規模細小，

而且除了在東面位於申請地點與西貢公路之間的三幢村屋外，申請地點與該區的住宅區的距離頗遠，所以擬議發展應不大可能對周圍地區造成交通、環境及噪音影響。有關的政府部門，包括運輸署、路政署、環境保護署和食物環境衛生署，都沒有對這宗申請提出負面意見。此外，批給有效期為三年的臨時規劃許可，有助小組委員會監察擬議發展的情況。

13. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

14. 張少猷先生留意到，由西貢公路通往申請地點的通道位於申請地點的範圍外。他建議加入一項指引性質的條款，要求申請人向有關當局查核有關通道所在地點的土地類別，並問明該通道的管理和維修保養責任誰屬。委員表示同意。

[邱榮光博士此時到達參加會議。]

15. 任志輝先生回應一名委員的詢問時表示，申請人並無就擬議發展提交任何美化環境及保護樹木建議。這名委員詢問，建議的規劃許可附帶條件訂明申請人須於六個月內提交美化環境及保護樹木建議，並在九個月內落實有關建議，以申請地點內現存樹木的狀況而言，這個時限是否恰當。秘書解釋，如申請涉及新界區的臨時用途，訂定履行規劃許可附帶條件時，通常都會以上述月數作為履行期限。不過，倘先前申請人因未能履行規劃許可附帶條件，以致獲批給的許可被撤銷，小組委員會便會考慮把履行期限縮短(三個月內提交美化環境及保護樹木建議，六個月內落實有關建議)，以密切監察規劃許可附帶條件的履行情況。經過一輪討論後，委員認為就現時這宗申請而言，按照慣例，規限申請人於六個月內提交美化環境及保護樹木建議，並於九個月內落實有關建議，是恰當的。

16. 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。有關規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一三年六月二十五日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六月內(即在二零一零年十二月二十五日或之前)，提交美化環境和保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 就上文(a)項條件而言，美化環境和保護樹木建議須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年三月二十五日或之前)落實，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六月內(即在二零一零年十二月二十五日或之前)，提交滅火水源及消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，滅火水源及消防裝置須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年三月二十五日或之前)設置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (e) 如在指明日期當日仍未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，並會於同日撤銷，不再另行通知。

[會後補註：根據消防處處長的意見，這宗申請應加入消防安全方面的規劃許可附帶條件，故加入規劃許可附帶條件(c)及(d)項。此外，亦加入有關未能在時限內履行附帶條件而須撤銷規劃許可的條款。]

17. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意西貢地政專員的意見，即申請人可向西貢地政處申請修訂短期租約的有關條款及條件(例如租賃範圍、獲准許的建築物／構築物的高度上限等)，以便配合獲核准的計劃，但不保證建議的修訂會獲政府批准。倘修訂最終獲得批准，申請人將須繳付政府認為合適的費用及額外地租(如適用)；
- (b) 留意消防處處長就擬備消防裝置建議的要求所提出的意見，有關意見載於文件的附錄 III；

- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(2)及鐵路的以下意見：
- (i) 須清拆所有違例建築工程／構築物；
  - (ii) 所有建築工程均須符合《建築物條例》的規定；
  - (iii) 須委任認可人士統籌所有建築工程；以及
  - (iv) 批給這項規劃許可，不應理解為當局根據《建築物條例》接納申請地點的違例構築物。當局日後可能會採取管制行動，清拆所有違例建築工程；
- (d) 留意食物環境衛生署署長有關擬設的小食亭和膳食區的意見，在申請地點經營食物業，須根據《食物業規例》(第 132X 章)的有關規定，申領合適的食物業牌照；
- (e) 留意漁農自然護理署署長的意見，即申請地點的北部和南部有河溪，而申請地點東面在《白沙灣分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-HH/6》上劃為「綠化地帶」的地區內有成齡樹生長，申請人須避免對兩者造成不良影響；以及
- (f) 留意運輸署署長的意見，即申請人應向地政監督查核由西貢公路通往申請地點的道路／小路／路徑所在地點的土地類別，並向有關的地政和維修保養單位問明該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島任志輝先生出席會議，解答委員的提問。任先生此時離席。]

**沙田、大埔及北區**

**議程項目 7**

**第 16 條申請**

[公開會議]

A/FSS/195 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的粉嶺置福圍 12 號觀宗寺附屬構築物 (粉嶺上水市地段第 187 號)(部分) 闢設住宿機構及靈灰安置所 (鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/FSS/195 號)

---

18. 小組委員會得悉，申請人於二零一零年六月九日要求延期一個月考慮這宗申請，讓申請人有足夠時間擬備補充資料，回應運輸署的意見。

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，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有一個月時間準備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。

[鄭心怡女士此時到達參加會議。]

**議程項目 8**

**第 16 條申請**

[公開會議]

A/NE-FTA/101 在劃為「其他指定用途」註明「港口後勤用途」地帶、「農業」地帶及「綠化地帶」的上水虎地坳第 52 約地段第 168 號餘段(部分)、第 170 號餘段(部分)及第 181 號餘段(部分)和毗連政府土地關設臨時停車場(貨櫃車、重型及中型貨車以及私家車)、上落貨區及貯物場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-FTA/101 號)

---

20. 小組委員會備悉，申請人於二零一零年六月十四日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，因為申請人現正與運輸署商討有關提交支持這宗申請的圖則細節。

21. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內，提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備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。

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士和李潔德女士此時獲邀出席會議。]

## **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-KTN/140 把劃為「綜合發展區」地帶的上水古洞北第 95 約地段第 868 號餘段(部分)、第 869 號、第 870 號、第 871 號(部分)、第 872 號、第 873 號及第 874 號作臨時「貨櫃車拖架／拖頭停放場」用途的規劃許可(申請編號 A/NE-KTN/121)續期三年  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KTN/140 號)

---

簡介和提問部分

22. 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) 把作臨時「貨櫃車拖架／拖頭停放場」用途的規劃許可(申請編號 A/NE-KTN/121)續期三年；
- (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，因為申請地點附近地區有住用構築物。土木工程拓展署新界西及北拓展處處長表示，申請地點位於古洞北新發展區內，而由於該新發展區的地盤平整工程暫定於二零一四至一五年度展開，故建議批給這宗申請的規劃許可有效期不應超越二零一三年；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，其中一份由一名市民提交，表示對這宗申請「沒有意見」。另一份則由創建香港提交，表示反對這宗申請，理由是申請所涉用途會破壞環境，而且不符合「綜合發展區」地帶的規劃意向；此外，根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 13E，申請地點位於第 3 類地區內，不適宜用作露天貯物。創建香港建議，倘這宗申請獲得批准，應加入附帶條件，要求申請人美化環境及設置圍欄；
- (e) 北區民政事務專員表示，上水區鄉事委員會主席及河上鄉的村代表對這宗申請沒有意見，但相關的北區區議員則反對這宗申請，理由是河上鄉路未合乎標準，而申請所涉用途會令該路的塞車情況惡化，而產生的噪音亦會滋擾附近居民；有關用途亦會污染環境及附近的雙魚河，更可能對壟原的生態和景觀造成不良影響；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為申請所涉的臨時用途可予容忍，為期三年。申請地點周圍主要是貨櫃車停車場、物流中心、廢物回收中心、落馬洲支線及空置土地，與申請提出的用

途並非不相協調。雖然環保署署長及一名提意見人以噪音滋擾為由，反對這宗申請，但須留意的是，申請人會保養現時沿通道及地盤界線設置的隔音屏障，而且過往三年，當局亦沒有接獲有關申請地點的環境投訴。儘管如此，為盡量減少對周圍地區的居民可能造成的環境影響，建議加入規劃許可附帶條件，限制停放場的營業時間，並要求申請人管理及維修保養現有的噪音消滅設施。此外，先前有四宗獲得批准的申請都涉及申請地點，所以申請所涉用途符合城規會規劃指引編號 13E 及 34A。現在這宗申請的申請人先前曾提出兩宗涉及相同用途的申請(編號 A/NE-KTN/108 及 121)，並獲得批准，而申請人亦已履行這兩宗申請的規劃許可附帶條件。自先前批給臨時規劃許可以來，規劃情況並無重大改變。再者，申請人要求的規劃許可有效期與先前提出的相同，屬於合理的期限。因此，現時這宗申請可獲從寬考慮。雖然有區內人士認為申請所涉用途會對交通、生態及景觀造成不良影響，因而反對這宗申請，但須留意的是，運輸署署長、漁農自然護理署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境並無對這宗申請提出負面意見。此外，現時這宗申請不會妨礙落實「綜合發展區」地帶的長遠規劃意向，而且符合城規會規劃指引編號 13E。另外，已按照所收到提議，建議加入規劃許可附帶條件，要求申請人美化環境及設置圍欄，以紓緩對環境的影響。

23. 丁雪儀女士回應主席的詢問時證實，申請人已履行其先前獲批准的申請(編號 A/NE-KTN/121)的所有附帶條件。不過，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境在二零一零年五月進行實地視察時，發現現有樹木雖然大致上狀況良好，但有些樹木不見了，還有東西棄置／堆放在樹幹旁。因此，倘這宗申請獲得批准，總城市規劃師／城市設計及園境建議加入規劃許可附帶條件，要求申請人提交並落實美化環境及護理樹木的建議。

#### 商議部分

24. 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，由二零一零年七月十四日至二零一三年七月十三日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可的有效期內，不得於下午九時至翌日早上八時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可的有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可的有效期內，須時刻管理及維修保養現有通道；
- (d) 在規劃許可的有效期內，須時刻管理及維修保養現有噪音消滅設施；
- (e) 在規劃許可的有效期內，須時刻妥善保養現有排水設施，如發現設施不足或欠妥，須予以維修；
- (f) 在規劃許可的有效期內，須時刻維修保養現有圍欄及已安裝的閘門；
- (g) 在規劃許可開始續期之日起計三個月內(即在二零一零年十月十三日或之前)，提交根據先前獲批准的申請(編號 A/NE-KTN/101)於同一地點設置的現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在規劃許可開始續期之日起計六個月內(即在二零一一年一月十三日或之前)，提交美化環境和護理樹木的建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，獲核准的美化環境和護理樹木建議須在規劃許可開始續期之日起計九個月內(即在二零一一年四月十三日或之前)落實，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (j) 在規劃許可開始續期之日起計六個月內(即在二零一一年一月十三日或之前)，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，消防裝置須在規劃許可開始續期之日起計九個月內(即在二零一一年四月十三日或之前)設置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

25. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 與申請地點的有關擁有人解決與發展項目相關的任何土地問題；
- (b) 留意運輸署署長以下的意見：
  - (i) 連接河上鄉路與申請地點的現有通道並非由運輸署管理；以及
  - (ii) 申請人應向地政監督查核有關通道所在地點的土地類別，並向有關的地政和維修保養單位問明該通道的管理和維修保養責任誰屬；
- (c) 留意路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展以下的意見：

- (i) 申請地點位於日後北環線行政上的鐵路路線保護範圍內。雖然當局仍在檢討該擬議鐵路的工程計劃，但在鐵路動工時，必須騰空有關範圍；以及
  - (ii) 由於申請地點有部分地方(包括第 95 約地段第 871 號)位於落馬洲支線的鐵路保護區範圍內，申請人須就保護該段鐵路的事宜，諮詢香港鐵路有限公司，以確保現有落馬洲支線及區內相關的鐵路工程可安全運作，並受到妥善保護；
- (d) 留意消防處處長的意見，須為面積少於 230 平方米的獨立可拆式繳費處提供經認可而以人手操作的手提器具。消防裝置安裝完成後，申請人須就有關的消防設備向消防處提交「消防裝置及設備證書」(FS251)；
- (e) 留意漁農自然護理署署長的意見，由於有一條河道流經申請地點西面的界線，申請人須採取預防措施，以免對周圍的環境構成潛在滋擾(尤其是地面徑流所造成的滋擾)；
- (f) 留意水務署總工程師／發展(2)以下的意見：
- (i) 為向申請地點供水，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
  - (ii) 申請地點位於水務署的抽洪集水區內；以及
  - (iii) 申請地點附近水管的水流未達滅火所需的標準；
- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人須植樹以替代失去的樹木，並妥善護理樹木，以及存放的物料或停泊的車輛／貨櫃車與樹木之間，必須留有最少一米距離；以及

- (h) 採取「處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引」建議的保護環境措施，以盡量減低對毗鄰地區的環境可能造成的影響。

## **議程項目 10**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/291 擬在劃為「綠化地帶」的上水唐公嶺  
第 94 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-KTS/291 號)

---

### **簡介和提問部分**

26. 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——從自然保育的角度而言，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，因為擬議發展和相關的地盤平整工程或須大量砍伐申請地點上的草木。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請。申請地點在「綠化地帶」內，位處小山丘的緩坡上。該處長滿成齡樹木和下層植物。這片茂密的林地為唐公嶺鄉村的天然綠化緩衝區，也是該區甚具價值的景觀資源。擬建的小型屋宇與周邊的現有景觀特色並不協調，而受擬議發展影響的範圍亦可能會遠至申請地點的界線以外。雖然申請人沒有提交樹木調查報告，但估計會有大量現存成齡樹木被砍伐，令該處的景觀遭受嚴重影響。擬建小型屋宇會助長鄉村地區進一步擴展，並侵佔「綠化地帶」。由於申請地點的範圍僅可

興建一幢小型屋宇，因此不可能在該處採取措施，以緩減擬議發展對景觀造成的不良影響；

- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，其中一份由一名市民提交，表示支持這宗申請；另一份由創建香港提交，表示反對這宗申請，理由是擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，亦不配合該區的特色，而且該處缺乏符合可持續發展原則的鄉村發展藍圖，為該區提供優良的設計及基礎設施，以致影響居民的居住環境和福祉，更會造成健康／社會問題，令社會日後須付出代價；
- (e) 北區民政事務專員表示，上水區鄉事委員會主席、相關的北區區議員及唐公嶺的原居民代表和居民代表均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 13 段所載的評估，不反對這宗申請。擬議小型屋宇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，理由是擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全位於唐公嶺的「鄉村範圍」內，而且該村的「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。因此，這宗申請可獲從寬考慮。規劃署留意到，申請人曾於二零零七年三月二日取得規劃許可(申請編號 A/NE-KTS/243)，獲准在現時申請地點的西南面興建一幢小型屋宇。但地政總署考慮到必須善用政府土地、對現有植被的影響，以及地盤平整的規定，建議把當時批准的小型屋宇(申請編號 A/NE-KTS/243)向北移至現在的申請地點，好讓該幢小型屋宇能與另外三幢獲批准興建的小型屋宇(申請編號 A/NE-KTS/241、242 和 268)建於同一個地台上。於是，申請人遵照地政總署的意見，提交現在這宗申請。申請人當年獲批准興建的小型屋宇(申請編號 A/NE-KTS/243)與現在申請的小型屋宇位於同一「綠化地帶」內。至於總城市規劃師／城市設計及園境、漁護署署長和一名提意見人提出的反對／負面意見，應留意的是，現在的申請地點緊貼唐公嶺「鄉村式發展」地帶東面，完全位於其「鄉村範圍」內。擬建的小型屋宇與鄰近的鄉村環境

並非不相協調。此外，先前四宗有關興建四幢小型屋宇的同類申請(編號 A/NE-KTS/241 至 243 和 268)均獲城市規劃委員會(下稱「城規會」)覆核後批准或小組委員會批准。因此，這宗申請可獲從寬考慮。其他相關的政府部門，包括地政總署、運輸署、渠務署及環境保護署，對這宗申請並無提出反對。

[鄭恩基先生此時到達參加會議。]

27. 主席表示從文件所載的圖 A-2 所見，申請地點會佔用一條路徑，她詢問這個情況會否影響區內居民使用該路徑。丁雪儀女士表示，圖上所示的路徑實際上被草木覆蓋，現時並非用作通道。

28. 一名委員留意到漁護署署長對這宗申請有所保留，是因為進行有關項目須在申請地點大規模清除草木，但地政總署卻又要求申請人把擬建的小型屋宇移到現在的申請地點。該名委員要求規劃署闡釋這點。丁雪儀女士指出，如文件第 3 段所述，以往曾有四宗有關興建四幢小型屋宇的同類申請(申請編號 A/NE-KTS/241、242、243 和 268)先後於二零零七年及二零零八年獲城規會覆核後批准或小組委員會批准。地政總署處理該四宗小型屋宇的批地申請時，建議把當中編號 A/NE-KTS/243 的申請所涉的小型屋宇的位置改移，以便全部四幢小型屋宇均建於同一地台上，使有關的政府土地能地盡其用。她補充說，申請地點現在被天然植物覆蓋，而供興建四幢小型屋宇的地台尚未平整。

#### 商議部分

29. 張少猷先生表示，根據文件附錄 I 的申請表及附錄 V 有關路政署提出的意見，現有一條通道通往申請地點。他建議加入指引性質的條款，要求申請人向有關當局查核該通道的土地類別，並問明該通道的管理和維修保養責任誰屬。委員表示同意。

30. 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」)所提交的申請內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一四年六月二十五日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實排水設施建議，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；以及
- (b) 設計和設置消防通道、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。

31. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，包括：
  - (i) 為向擬議發展項目供水，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
  - (ii) 申請地點位於抽洪集水區內；以及
  - (iii) 申請地點附近水管的水流未達滅火所需的標準；
- (b) 留意消防處處長的意見，該處收到地政總署轉交의正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (c) 留意有關規劃許可只批給申請所涉的發展項目。倘要為擬議發展項目闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並須視乎情況所需，在進行道路工程前，取得城規會的規劃許可；以及
- (d) 留意運輸署署長的意見，申請人須向地政監督查核通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別，並向有關的地政和維修保養單位問明該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬。

## 議程項目 11

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/336 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺坪輦路第 82 約地段第 T14 號餘段(部分)及第 1342 號餘段(部分)闢設臨時狗隻會所(包括狗隻泳池)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TKL/336 號)

---

### 簡介和提問部分

32. 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) 擬設臨時狗隻會所(包括狗隻泳池)，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」)表示從農業發展的角度而言，並不支持這宗申請，因為附近地區的農業活動活躍，而且申請地點及其周圍的空置土地被評為「優質」農地，復耕潛力高。土木工程拓展署新界西及北拓展處處長表示，申請地點位於坪輦／打鼓嶺新發展區內，而由於該新發展區的工程項目的地盤平整工程暫定於二零一四至一五年度展開，故建議批給這宗申請的規劃許可有效期不應超越二零一三年；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，其中一份由一名市民提交，表示支持這宗申請，但沒有提出任何理由。另一份則由創建香港提交，表示反對這宗申請，理由是將申請地點用作露天貯物，會破壞環境，而且不符合「農業」地帶的規劃意向；而且，根據有關露天貯物用途的規劃準則，申請地點位於第 3 類地區內，不適宜用作露天貯物；
- (e) 北區民政事務專員表示，李屋的居民代表及塘坊的原居民代表支持這宗申請，而打鼓嶺區鄉事委員會副主席、李屋的原居民代表、塘坊的居民代表及大埔田的居民代表則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 12 段所載的評估，認為申請所涉的臨時用途可予容忍，為期三年。雖然漁護署署長表示從農業發展的角度而言，並不支持這宗申請，但規劃署認為就這宗申請批給為期三年的臨時許可，不會妨礙落實「農業」地帶的長遠規劃意向。周圍地區主要夾雜荒地、果園、休耕或常耕農地、車輛維修工場、露天貯物場，以及住用和政府／機構／社區設施，這些用途與擬議用途並非不相協調。為盡量減少對周圍環境造成的滋擾，申請人已建議把狗隻會所的營業時間限於每日早上十時至下午六時，而且不擬提供狗隻護理及動物寄養服務。此外，申請人亦提出設置花槽，栽種植物，美化環境，並會使用泳池水作灌溉用途(抽取池水作灌溉用途前，會用高密度的網隔去污染物)。申請人並建議在申請地點設置化糞池及排水管。採取以上措施後，擬議用途應不大可能對周圍地區的環境、景觀、排水情況及交通造成不良影響。雖然有公眾意見認為申請地點不適宜用作露天貯物，因而反對這宗申請，但須留意的是，這宗申請並無涉及任何露天貯物用途。鑑於上一次批給的規劃許可(申請編號 A/NE-TKL/319)因申請人未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，倘這宗申請獲得批准，建議把履行附帶條件的期限縮短，以便監察有關進度；此外，亦須告知申請人，倘他再次未有履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，日後若再提出申請，未必會獲從寬考慮。

33. 丁雪儀女士回應主席的詢問時表示，文件繪圖 A1 顯示的擬議平面圖僅涵蓋地段第 T14 號餘段，而非整個申請地點。

#### 商議部分

34. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一三年六月二十五日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可的有效期內，不得於下午六時至翌日早上十時在申請地點營業；

- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點提供狗隻護理或寄養服務；
- (c) 在批給規劃許可之日起計三月內(即在二零一零年九月二十五日或之前)，提交保護樹木和美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年十二月二十五日或之前)，落實保護樹木和美化環境建議，而有關落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三月內(即在二零一零年九月二十五日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年十二月二十五日或之前)，落實排水建議，而有關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月內(即在二零一零年九月二十五日或之前)，設置經修正的出入口通道，而有關通道必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三月內(即在二零一零年九月二十五日或之前)，提交滅火水源及消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年十二月二十五日或之前)，設置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；
- (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)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及

- (k) 如在指定日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(e)、(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

35. 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所涉用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 批給較短的規劃許可附帶條件履行期限，是爲了監察申請人在申請地點履行有關條件的進度；
- (c) 倘申請人再次未有履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，日後若再提出申請，未必會獲小組委員會從寬考慮；
- (d) 與申請地點的有關擁有人解決與發展項目相關的任何土地問題；
- (e) 留意北區地政專員的意見，申請人須申請短期豁免書，以便把在申請地點搭建的構築物納入法定規管範圍；
- (f) 留意環境保護署署長以下的意見：
  - (i) 根據《噪音管制條例》，高噪音的設備／裝置操作時發出的噪音須受規管，因此，申請人必須妥善設計有關的設備／裝置，以免對附近易受噪音影響的地方造成影響；以及
  - (ii) 擬設的化糞池受《水污染管制條例》的發牌規定所規管，發展項目的污水不得經由化糞池排放入附近的明渠；
- (g) 留意消防處處長的意見，擬備消防裝置建議時，須參考文件第9.1.7(a)段所載的規定；

- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)以下的意見：
- (i) 申請地點位於水務署的抽洪集水區內；
  - (ii) 地盤平整工程所產生的廢土均須蓋好，並採取保護措施，防止附近各條河道出現污染或淤積問題；
  - (iii) 申請人應履行《水污染管制條例》所訂明有關污水排放的最新規定；
  - (iv) 每個狗隻活動範圍須以 U 型排水渠分隔，以阻截該處的所有徑流。徑流應引入沙井，經水管系統排入化糞池，然後排入滲水井。此外，須提供格柵、隔沙池及細孔隔篩設施，防止固體進入污水池。另外，亦須建造溢流堰，以應付大雨時的溢流；
  - (v) 化糞池及滲水井系統與河道距離不得少於 30 米，並須按環境保護署(下稱「環保署」)的最新規定設計和建造。整個系統須妥為維修保養，並定期清理污泥。污泥須予移走，並在集水區以外地方妥為處置；
  - (vi) 狗隻泳池的全部污水須輸送至化糞池及滲水井系統；
  - (vii) 環保署規定，倘申請地點位於水質管制區內，須就化糞池及滲水井系統申領牌照；
  - (viii) 如事先未獲水務署批准，不得使用化學品，包括肥料、農藥或除草劑；以及
  - (ix) 為向發展項目供水，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修

保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；以及

- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西以下的意見：
- (i) 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內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規例，採取適當行動；
  - (ii) 用作辦公室的貨櫃亦視作臨時構築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管；以及
  - (iii) 倘擬進行任何新的工程(例如為興建狗隻泳池而進行的挖土工程)，包括搭建任何臨時構築物，必須根據《建築物條例》正式提出申請，以待批准。倘申請地點並非毗連一條至少 4.5 米闊的特定街道，則在提交建築圖則階段，當局會根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，釐定有關地點的發展密度。此外，申請人須留意《建築物(規劃)規例》第 41D 條有關為擬議發展項目設置緊急車輛通道的規定。

## **議程項目 12**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/705

在劃為「工業」地帶的  
沙田火炭坳背灣街 30 至 32 號  
華耀工業中心一樓 6 號舖(A 部分)  
經營商店及服務行業(陳列室及零售商店)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ST/705 號)

---

簡介和提問部分

36. 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) 商店及服務行業(陳列室及零售商店)；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門對這宗申請並無提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，沙田民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見—— 規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不反對這宗申請。同一座工業樓宇臨街一層的毗連單位混合有工業和商業用途，與申請所涉的陳列室及零售商店並非不相協調。鑑於申請用途的運作性質，預計有關用途不會對附近地區的環境、衛生和基礎設施造成不良影響。根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 25D 的規定，在設有噴灑系統的工業樓宇的地面一層，合計商用樓面面積不得超過 460 平方米。由於有關工業樓宇剩餘的合計商用樓面面積為 435 平方米，如批准現時涉及樓面面積約 19 平方米的申請，將不會超出 460 平方米的最大准許限制。就此而言，消防處處長不反對這宗申請，但要附加規劃許可附帶條件，規定申請人須採取消防安全措施及闢設一條與有關樓宇用作工業用途的部分完全分隔的走火通道。這宗申請符合城規會規劃指引編號 25D 的規定，因為申請用途可直接通往街道，以及不會對區內道路網絡的交通情況造成不良影響。不過，建議批給為期三年的臨時許可，以免影響有關處所擬作工業用途的長遠規劃意向，並可讓小組委員會監察區內工業樓面的供求情況。

37. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

38. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交的申請內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一三年六月二十五日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年十二月二十五日或之前)，提交消防安全措施建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 就上文(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年三月二十五日或之前)，落實消防安全措施，而有關落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

39. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請處所展開申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 給予為期三年的臨時規劃許可，讓小組委員會可監察規劃許可附帶條件的履行情況和該區工業樓面的供求情況，確保不會妨礙落實有關處所擬作工業用途的長遠規劃意向；
- (c) 向沙田地政專員申請短期豁免書，以獲准作申請用途；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照小組的意見，擬議用途須符合《建築物條例》的規定，例如該商店與其他工場之間須以耐火時效不少於兩小時的分隔牆隔開；
- (e) 留意消防處處長的意見，申請人必須闢設一條與樓宇用作工業用途那部分完全分隔開的走火通道。消防處在收到申請人正式提交的一般建築圖則後，便會制訂

詳細的消防安全規定。至於與申請處所的耐火結構有關的事宜，申請人應遵照屋宇署的「耐火結構守則」所載的規定處理；以及

- (f) 參考城規會在二零零七年九月頒布的「有關履行在工業處所就商業用途實行消防安全措施的規劃許可附帶條件的須知」，留意所須採取的步驟，以便履行有關設置消防裝置的規劃許可附帶條件。

### **議程項目 13**

#### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/408 擬在劃為「綠化地帶」的  
大埔九龍坑九龍坑村第 9 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-KLH/408 號)

---

#### **簡介和提問部分**

40. 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——從景觀規劃角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，因為批准這宗申請會為區內其他小型屋宇申請立下不良先例，導致鄉村發展項目進一步侵佔該「綠化地帶」；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，其中提出意見的嘉道理農場暨植物園公司表示，九龍坑一條具有重要生態價值的河流與申請地點非常接近，因此擔心小

型屋宇使用化糞池，會污染該條河流；此外，若批准這宗申請，會導致該「綠化地帶」的功用及價值下降。至於另外提出意見的創建香港則表示反對這宗申請，因為申請地點位於「綠化地帶」內，而且該區缺乏符合可持續發展原則的鄉村發展藍圖；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，不反對這宗申請。這宗申請符合有關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，理由是擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全位於九龍坑老圍、九龍坑新圍及元嶺的「鄉村範圍」內，而這些鄉村的「鄉村式發展」地帶可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求。申請地點位於上段間接集水區內，渠務署表示該署會根據九龍坑區的鄉村污水收集系統計劃，在附近鋪設公共污水渠。由於擬建的小型屋宇將可接駁至計劃鋪設的公共污水收集系統，水務署及環境保護署(下稱「環保署」)均不反對這宗申請。申請地點位於九龍坑老圍北陲，在緊貼其西面的地方現時有一些村屋。雖然這宗申請不符合該區的「綠化地帶」的規劃意向，而規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和提意見人亦提出了他們關注的問題，但擬建的小型屋宇與現有鄉村布局互相協調，申請地點也沒有樹木。公眾意見提到九龍坑有具重要生態價值的河流，但擬建小型屋宇將可接駁至該區已規劃的污水收集系統；只要擬建小型屋宇在該已規劃的污水收集系統設置後才入伙，環保署認為，屆時該屋宇排出的污水便會直接流入污水收集系統，不會令該河流出現水質污染的問題。

41. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

42. 李潔德女士回應一名委員的提問時表示，雖然城市規劃委員會(下稱「城規會」)曾在一九九五年批准三宗在緊貼現時申請地點西面的地方興建小型屋宇的申請，但城規會亦曾駁回多宗小型屋宇申請，其中一個主要原因是，擬建小型屋宇不能接駁至該區現有或已規劃的污水收集系統。該委員詢問，既然在該「綠化地帶」內

已有數幢小型屋宇獲得批准並已建成，把該地區劃為「綠化地帶」是否仍然恰當。秘書解釋，分區計劃大綱圖所顯示的土地用途地帶是概括的劃分方法，目的是說明總體的發展原則。為使發展更為靈活，可根據有關分區計劃大綱圖的《註釋》，向城規會申請規劃許可。主席補充說，城規會在審議一宗規劃申請時，可附加適當的規劃許可附帶條件，確保擬議發展項目／用途不會對附近地區造成不良影響。

43. 另一名委員對發展項目侵佔「綠化地帶」表示關注，因為設立「綠化地帶」是為以該地帶作為市區和近郊發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展。秘書解釋，分區計劃大綱圖的《註釋》及城規會規劃指引編號 10 有關在「綠化地帶」進行發展而提出規劃申請的規定已載明，根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。小組委員會在評審「綠化地帶」內的發展申請時，通常會採取審慎態度。不過，根據現行的新界小型屋宇政策，為應付小型屋宇的需求，如在「鄉村式發展」地帶內可供原居村民發展小型屋宇的土地普遍供不應求，城規會在考慮有關地點的情況、土地用途是否協調及環境影響等各種因素後，可對在「綠化地帶」興建小型屋宇的申請從寬考慮。城規會將會按個別個案在規劃上的優越之處，作出評審。主席亦表示，城規會會盡力在保育自然環境及應付小型屋宇需求之間作出平衡。為此，城規會已頒布城規會規劃指引編號 10 及有關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。秘書補充說，如獲准在「綠化地帶」內興建的小型屋宇數目有所增加，規劃署會進行土地用途檢討，研究有關情況，並按需要建議調整土地用途地帶的界線。

44. 一名委員表示，小型屋宇政策早在該分區計劃大綱圖的土地用途地帶劃定之前已經制定。土地用途地帶內所准許的用途，與原居村民有權在所屬鄉村興建小型屋宇，兩者出現錯配情況。規劃申請制度能提供一個機制以配合所需，一方面可保護新界的自然環境，另一方面可提供足夠的合適土地，應付小型屋宇的需求。

45. 另一名委員表示，雖然擬議小型屋宇位於九龍坑具重要生態價值的河流附近，但其排水渠在入伙前會接駁至公共污水渠，因此並不反對擬議發展。鑑於現時申請地點完全位於有關鄉村的「鄉村範圍」內，而在有關鄉村的「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，加上擬議小型屋宇可接駁至該區已規

劃的污水收集系統，其他委員同意這宗申請大致符合「臨時準則」。

46. 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」)所提交的申請內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一四年六月二十五日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 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；
- (b) 把污水排放系統接駁至公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (c) 採取保護措施，確保集水區不受污染或出現淤積情況，而有關措施必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (d) 設置消防通道、滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。

47. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 擬議小型屋宇的實際建造工程須在公共污水收集網絡建成後，才可展開；
- (b) 擬議小型屋宇應預留足夠空間，接駁公共污水收集網絡；
- (c) 申請人在簽立小型屋宇批地文件前，須就所有受影響的地段向土地註冊處登記相關的地役權批約，該份批約須夾附圖則，顯示在有關地段建造、運作和保養的污水管和接駁點；
- (d) 申請人須自費把擬議小型屋宇的污水渠與公共污水渠妥為接駁；

- (e) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人須遵照屋宇署發出的《認可人士及註冊結構工程師作業備考》第 295 號有關「保護天然河溪免受建造工程影響」的規定，特別是附錄 B 所載的「關於制定施工期間預防措施的指引」，以免對附近具重要生態價值的河流造成干擾及污染河流；
- (f) 留意渠務署總工程師／工程管理的意見，在收地過程中，渠務署或會因應該署與其他政府部門商定的結果、已規劃的污水收集系統的實際建造工程，以及諮詢村代表及村民後所得的意見，修訂擬議的污水收集計劃；
- (g) 留意文件附錄 VI 第 4 段所載有關水務署總工程師／發展(2)的意見；
- (h) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，由於現時橫跨申請地點附近具有重要生態價值的河流的行車橋會根據「九龍坑、元嶺、南華莆及泰亨地區排水改善工程及丙崗排水道建造工程」(渠務署合約編號 DC/2006/09)拆卸重置，如擬議屋宇的建造工程在不久將來開展，申請人應就申請地點的出入通道，與渠務署總工程師／排水工程聯絡；
- (i) 留意消防處處長的意見，該處在收到地政總署轉交的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；以及
- (j) 留意運輸署署長的意見，申請人應向地政監督查核連接申請地點與一條公共道路的通道的土地類別，並向有關的地政和維修保養單位問明該通道的管理和維修保養責任誰屬。

## **議程項目 14**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/446 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的  
大埔下坑第 12 約地段第 167 號 D 分段(部分)、  
第 168 號 A 分段(部分)及第 172 號 C 分段(部分)  
闢設私人發展計劃的公用設施裝置(電力組合式變壓站)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TP/446 號)

---

#### 簡介和提問部分

48. 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) 擬闢設私人發展計劃的公用設施裝置(電力組合式變壓站)；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門對這宗申請並無提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，大埔民政事務專員亦沒有接獲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 10 段所載的評估，不反對這宗申請。擬闢設的公用設施裝置是小型變壓站，為位於有關的「鄉村式發展」地帶內和附近的小型屋宇發展項目供電。擬議電力組合式變壓站的規模細小，佔地約 12 平方米，高約 3 米。從擬議發展項目的安全及可靠程度而言，機電工程署署長不反對這宗申請。此外，擬議發展項目與周邊的景觀和鄉郊環境並非不相協調。鑑於擬議電力變壓站的規模和設計，以及有關地點現時並無樹木，相信電力變壓站建成後，應不會對附近的景觀造成不良的影響。漁農自然護理署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境均不反對這宗申請。此外，小組委員會曾在二零零七

年六月批准一宗位於同一「鄉村式發展」地帶內的同類申請(編號 A/TP/390)。由於先前曾獲批給許可的申請與現在這宗申請要求興建的電力組合式變壓站位於同一「鄉村式發展」地帶內，因此審議這宗申請時，或可作出相同的考慮。

49. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

50. 張少猷先生建議修訂文件第 11.2 段所述的指引性質的條款(e)項，訂明只須把第 8.1.5(b)段有關運輸署提出的意見告知申請人。委員表示同意。

51. 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二零一四年六月二十五日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 設置消防通道、滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

52. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 向大埔地政專員申請短期豁免書，請准進行擬議發展項目；
- (b) 向大埔地政專員申請許可，以便在政府土地進行掘路工程；
- (c) 提供擬議緊急車輛通道的詳情，以便大埔地政專員查核該通道所在土地的類別；

- (d) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人所提交的美化環境建議不可接受，理由是圖則沒有顯示建築物的座向和申請地點的界線；此外，擬栽種的植物數量不足以發揮預期的屏障作用，而且花槽底部密封，未有排水裝置。擬議電力組合式變壓站須預留足夠的空間，設置屏障；
- (e) 留意運輸署署長的意見，擬議緊急車輛通道並非運輸署的管轄範圍。申請人須向地政監督查核由公用道路通往申請地點的擬議緊急車輛通道所在土地的類別，並向有關的地政和維修保養單位問明該擬議緊急車輛通道的管理和維修保養責任誰屬；
- (f) 消防處收到正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (g) 留意衛生署署長的意見，電力組合式變壓站啓用後，須由相關人士實地進行直接量度，以確定發電站已遵守國際非電離輻射防護委員會所發出的指引；
- (h) 留意路政署不負責維修保養申請地點毗鄰的通道；
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，倘擬議發展不在《建築物條例(新界適用)條例》(第 121 章)適用於新界豁免管制屋宇準則的規管範圍內，便須根據《建築物條例》正式提出申請，以待批准；
- (j) 留意機電工程署署長的意見，由於擬建的組合式變電站是爲了向有關地點附近的用戶供電，因此相關的電力需求應盡量由鄰近的變電站應付；
- (k) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，該區現時並沒有由渠務署維修保養的公共雨水渠可供接駁。申請人須確保擬建的裝置不會阻擋地面徑流，無論在擬議工程進行前和完成後，都一直暢通無阻。申請人應採取一切預防措施，以避免損毀現有的排水設施；而在進行任何工程前，都應先進行地底勘探，以確定有關地

點的實際情況，如有任何損毀，亦須自費進行維修；以及

- (1) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向擬議發展項目供水，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。

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

## 屯門及元朗區

### 議程項目 15

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PS/320 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗新李屋村第 124 約地段第 1804 號(部分)、第 1805 號(部分)、第 1808 號餘段、第 1809 號餘段(部分)、第 1810 號餘段(部分)及第 1817 號(部分)關設臨時公眾私家車及輕型貨車停車場，並附設汽車美容服務(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/320 號)

---

53. 小組委員會得悉，申請人的代表於二零一零年六月六日要求延期一個月審議這宗申請，讓申請人有更多時間回應運輸署、消防處及漁農自然護理署提出的意見。

54. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期就這宗申請作出決議，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內，提交小組委員會審議。小組委員會亦同意告知申請人有一個月時間準備所提

交的進一步資料；而除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

## **議程項目 16**

### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-NTM/235 擬在劃為「綜合發展區」地帶的  
元朗牛潭尾上竹園以東  
第 104 約多個地段和毗連政府土地  
進行綜合低密度住宅發展  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-NTM/235D 號)

---

55. 小組委員會得悉，申請人於二零一零年六月十五日要求延期兩個月審議這宗申請，理由是申請人已安排與環境保護署舉行會議，解決涉及這宗申請的若干重要環境問題。

56. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期就這宗申請作出決議，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內，提交小組委員會審議。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。

[高級城市規劃師／屯門及元朗袁承業先生此時獲邀出席會議。]

## **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/682 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗厦村第 125 約地段第 111 號(部分)、第 112 號(部分)、第 113 號(部分)、第 114 號(部分)、第 115 號 A 分段(部分)、第 115 號餘段(部分)、第 117 號(部分)、第 132 號(部分)、第 133 號(部分)、第 134 號(部分)、第 269 號(部分)及第 728 號(部分)臨時露天存放建築機械、貨車和泥頭車車斗(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/682 號)

---

### 簡介和提問部分

57. 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) 臨時露天存放建築機械、貨車和泥頭車車斗，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，因為申請地點附近一帶及通往申請地點的道路(屏廈路)沿路有易受影響用途，預計發展項目會對環境造成滋擾；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，由一名元朗區區議員提交，表示反對這宗申請，理由是申請地點太接近民居，在申請地點上／落貨物和進行工場活動會產生嚴重噪音和塵埃，對附近居民造成滋擾；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為申請所涉的臨時用途可予容忍，為期三年。有關「綜合發展區」地帶內的土地主要用作露天貯物場，所以申請所涉用途與附近的用途並非不相協調。

此外，由於目前沒有任何計劃／已知的發展意向，要進行分區計劃大綱圖上的「綜合發展區」地帶的規劃用途，給予這宗申請臨時規劃許可，並不會妨礙落實該地帶的規劃意向。有關發展符合城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 13E 的規定，因為環保署署長和公眾意見所關注的問題，可通過履行規劃許可附帶條件而解決，而其他有關的政府部門亦沒有提出負面意見。至於政府部門就排水、美化環境和消防安全方面提出的技術問題，也可通過附加相關的規劃許可附帶條件解決。為解決環保署署長所關注的問題，並紓減可能對環境造成的影響，建議訂定規劃許可附帶條件，規限作業時間及禁止進行工場活動。由於該區對露天貯物用地的需求殷切，小組委員會／城規會最近已批准數宗涉及同一「綜合發展區」地帶的同類申請，作各類臨時露天貯物／港口後勤用途。自批給上述規劃許可以來，規劃情況並無重大改變。至於接獲的公眾意見，當局留意到申請人已決定停用申請地點內的附屬工場。此外，當局亦已建議訂定規劃許可附帶條件，規限作業時間及禁止在有關地點進行工場活動，以解決公眾意見所關注的環境滋擾問題。

58. 袁承業先生回應主席的詢問時表示，申請地點現時用作申請所涉的露天貯物及附屬工場用途，而有關用途並未獲批給有效的規劃許可。但是，申請人考慮到政府部門的意見，在提交現在這宗申請時，已在申請用途中刪去附屬工場一項。

#### 商議部分

59. 經商議後，小組委員會決定按申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關許可屬臨時性質，為期三年，至二零一三年六月二十五日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上六時至翌日上午九時，在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；

- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行切割、清洗、熔解、拆卸或其他工場活動；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年十二月二十五日或之前)，落實已獲接納的排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年十二月二十五日或之前)，提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)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(即在二零一一年三月二十五日或之前)落實，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年十二月二十五日或之前)，提交消防裝置建議(包括花灑系統)，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，消防裝置建議須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年三月二十五日或之前)落實，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (j) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，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。

60. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點開始進行發展前，必須先取得規劃許可；
- (b) 有關許可只批給申請所涉的用途／發展。對於現時可能於申請地點內進行而這宗申請並未涵蓋的工場活動或任何其他用途／發展，當局不會予以容忍。申請人應立即採取行動，中止這些未獲規劃許可的用途／發展；
- (c) 與申請地點相關擁有人解決任何關於這項發展的土地問題；
- (d) 留意元朗地政專員的意見，申請所涉地段是根據集體政府租契持有的舊批農地，未經元朗地政處批准，不得在該地段搭建任何構築物。倘批准書編號 MT/LM 14404 號及 13998 號批准在第 125 約地段第 113 號及第 269 號 D 分段搭建的農用構築物已改為非農業用途，該處會因應情況安排終止有關的批准書。申請人須向地政處申請短期豁免書，把申請地點上的違例構築物納入規管。倘該處沒有收到／批准短期豁免書的申請，而有關的違例構築物仍然存在，該處會考慮對註冊擁有人採取適當的執行契約條款行動。由屏廈路通往申請地點的通道會穿越其他私人土地，該處不會維修保養該路徑，亦不保證申請人享有該路徑的通行權；
- (e) 須遵從環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》最新版本，以盡量減少可能造成的環境滋擾；
- (f) 留意運輸署署長的意見，申請人須向地政監督查核通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別，並向有關的地政和維修保養單位問明該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (g) 留意土木工程拓展署總工程師／土地工程的意見，通往申請地點的通道接近位於「屏廈路改善工程(廈村

段)」(合約編號 CV/2006/01)施工範圍內的屏廈路。該項工程已於二零零七年十二月展開，將在二零一零年年底竣工；在屏廈路擴闊工程進行期間，往來申請地點的出入路徑可能會受到影響，但申請人無權就此索償；

- (h) 留意消防處處長就擬定消防裝置建議的規定所提出的意見，有關詳情載於文件附錄 IV。消防處在收到正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。建築圖則須按比例繪製，並清楚註明尺寸和使用性質，而設置擬議消防裝置的位置亦應在建築圖則上清楚說明。申請人若擬申請豁免設置所規定的某些消防裝置，必須向消防處處長提出理據，以供考慮；
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，未根據《建築物條例》取得許可的現有構築物必須清拆，而任何臨時構築物都須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。申請地點須根據《建築物(規劃)規例》第 5 條的規定，闢設可從街道通往申請地點的通道，並根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條的規定，設置緊急車輛通道。若擬進行任何新的工程，包括搭建臨時構築物，必須根據《建築物條例》正式提出申請。倘若申請地點並非毗連一條至少闊 4.5 米的特定街道，則須在提交建築圖則階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度；以及
- (j) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，現有總水管會受影響，受擬議發展項目影響而須進行的總水管改道工程涉及的費用須由申請人承擔。倘若受影響的總水管不能改道，便須把由總水管中線起計 1.5 米內的範圍提供予水務署使用。在該範圍內不得搭建構築物，也不得用作貯物。水務監督及其人員，以及承辦商及其工人可配備所需設備，乘車隨時自由進出該範圍，按水務監督的規定或授權，對跨過、穿越或從下面穿越該地點的總水管和所有其他水務設施，進行鋪設、修理和保養工程。

## **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-KTS/494 把劃為「農業」地帶的元朗八鄉第 113 約地段第 1023 號(部分)、第 1024 號(部分)及第 1026 號餘段(部分)和毗連政府土地作臨時「露天存放私家車輛」用途的規劃許可(申請編號 A/YL-KTS/414)續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/494 號)

---

### 簡介和提問部分

61. 高級城市規劃師／屯門及元朗袁承業先生報告，文件第 12 頁的替代頁已於席上呈交委員參閱。他繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為作臨時「露天存放私家車輛」用途的規劃許可(申請編號 A/YL-KTS/414)續期三年；
- (c) 政府部門的意見——從農業的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請。雖然申請地點是一個已受侵擾的地方，現關作貯物用途，但在鄰近一帶仍見農業活動，而申請地點本身也具復耕潛力，可作農業用途。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為在申請地點北面和西面均有易受影響用途(即民居)，預計發展項目會對環境造成滋擾；
- (d) 在法定公布期內接獲一份由創建香港提交的公眾意見書，表示反對這宗申請，理由是擬議用途不符合該區「農業」地帶的規劃意向，而申請地點位於城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 13E 所訂的第 3 類地區，因此不適合作露天貯物用途。提意見者建

議，倘批准這宗申請，應附加美化環境及設置圍欄的附帶條件；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為申請所涉的臨時用途可再予以容忍三年。雖然有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而漁護署署長亦不支持這宗申請，但城規會在審批上次申請編號 A/YL-KTS/414 時已考慮這些問題。城規會覆核該宗申請後，決定從寬處理，批給規劃許可，主要是考慮到該區的特色在西鐵通車後已經改變，難以把申請地點恢復作農業用途。當局已批給期限較短的規劃許可及附加適當的規劃許可附帶條件，以監察申請地點的情況及解決相關政府部門／公眾關注的問題。有關發展項目由於屬臨時性質，所以不會妨礙日後把申請地點恢復作農業用途和落實「農業」地帶的規劃意向。此外，這宗續期申請符合城規會規劃指引編號 13E 和 34A 的規定。申請人已履行上次申請(編號 A/YL-KTS/414)附加有關美化環境、排水和消防安全的規劃許可附帶條件。除漁護署署長和環保署署長外，相關的政府部門並沒有對現時這宗申請提出負面意見。此外，規劃情況亦無重大改變。因此，可從寬考慮現時這宗續期申請。為解決環保署署長關注的環境滋擾問題，建議附加規劃許可附帶條件，規限作業時間和車輛類別，以及禁止進行車輛拆卸、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動。雖然區內人士提出反對，但須留意城規會在審批上次申請編號 A/YL-KTS/414 時，已考慮該區的規劃意向。此外，申請人亦已履行就上次申請附加的規劃許可附帶條件。相關的政府部門對這宗申請並無負面意見，而一些部門所關注的問題，亦可通過附加適當的規劃許可附帶條件解決。為了盡量減輕有關發展項目對附近地區可能造成的影響，建議附加規劃許可附帶條件，規限作業時間和車輛類別，以及禁止進行車輛拆卸、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動，並且要求申請人妥善護理現時為美化環境而栽種的樹木和維修保養排水設施。

62. 委員並無就這宗申請提出問題。

## 商議部分

63. 由於有一條通路由錦河路通往申請地點，張少猷先生建議加入指引性質的條款，要求申請人向有關當局查核該通路所在土地的類別，以及問明其管理／維修保養責任誰屬。委員表示同意。

64. 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」)所提交的申請內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，由二零一零年七月十二日至二零一三年七月十一日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期六下午一時至六時在申請地點作業，以及不得於下午六時至翌日上午九時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行車輛拆卸、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／存放《道路交通條例》所界定超過 5.5 公噸的中型或重型貨車或貨櫃車拖架／拖頭；
- (e) 在規劃許可有效期內，須時刻妥為護理申請地點現時為美化環境而栽種的樹木；
- (f) 在規劃許可有效期內，須時刻妥為保養申請地點的排水設施；
- (g) 在獲得續期的規劃許可開始生效之日起計六個月內(即在二零一一年一月十一日或之前)，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) 就上述(g)項條件而言，消防裝置建議須在獲得續期的規劃許可開始生效之日起計九個月內(即在二零一一年

四月十一日或之前)落實，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (i) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (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，而有關情況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列事宜：

- (a) 與申請地點相關擁有人解決任何關於這項發展的土地問題；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，元朗地政處從未准許任何人在申請地點搭建構築物(包括經改裝的貨櫃)及佔用政府土地。此外，申請地點的東北部位於分配予水務署的 GLA-TYL 822 號工地範圍內，以便進行「更換及修復水管工程第 2 階段新界西水管工程——勘查、設計及建造」(顧問合約編號 CE 1/2005 (WS))。由於連接錦河路與申請地點的通路穿過上述工程計劃所獲分配的部分土地，因此申請人須徵詢水務署總工程師／顧問工程管理的意見。元朗地政處並沒有維修保養該通路，亦不保證申請人會獲得該通路的通行權。政府土地的佔用人和有關地段的註冊擁有人均須向元朗地政處申請短期租約／短期豁免書，把上述違例事項納入規管。倘元朗地政處沒有收到／批准短期豁免書／短期租約的申請，而任何違例事項在申請地點繼續存在，該處會考慮對註冊擁有人／佔用人採取適當的執行契約條款／管制行動；

- (c) 採取環保署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓減環境影響措施，以便盡量減低可能對環境造成的滋擾；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請地點與錦河路之間的任何現有車輛通道，並非／不應由該署負責維修保養；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點先前根據申請編號 A/YL-KTS/414 而進行的排水工程應維持不變。經協定在申請地點設置的排水設施須保持狀況良好，不會在排水方面，對毗鄰地區造成負面影響；
- (f) 留意消防處處長的意見，基於擬議構築物的設計／性質，他預計有需要設置消防裝置，因此，申請人須把附有消防裝置建議的相關建築圖則提交消防處審批。申請人制訂擬議構築物的消防裝置建議時，須參考文件附錄 VI 所載的規定。如申請人有意申請豁免設置某些消防裝置，必須向消防處提出理據，供該處考慮。消防處在收到正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，申請人必須清拆所有違例建築／構築物。所有建築工程必須符合《建築物條例》的規定。申請人必須委任一名認可人士統籌所有建築工程。批給這項規劃許可，不應理解為當局接受申請地點內違反《建築物條例》而搭建的構築物。當局日後可能會執行管制行動，清拆所有違例建築；以及
- (h) 留意運輸署署長的意見，申請人須向地政監督查核有關通路所在土地的類別，並向有關的地政和維修保養單位問明該通路的管理和維修保養責任誰屬。

[陳炳煥先生此時離席。]

## **議程項目 19**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/496 把劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗錦上路第 106 約地段第 476 號餘段(部分)及第 477 號作臨時「露天存放車輛、金屬、膠喉、機器、汽車零件及建築材料」用途的規劃許可(申請編號 A/YL-KTS/397)續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/496 號)

---

### 簡介和提問部分

66. 高級城市規劃師／屯門及元朗袁承業先生報告，文件第 11 頁的替代頁於會上呈閱，以供委員參考。他繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 作臨時「露天存放車輛、金屬、膠喉、機器、汽車零件及建築材料」用途的規劃許可(申請編號 A/YL-KTS/397)續期三年；
- (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，因為申請地點南面和附近有易受影響設施(即民居)，預計會出現環境滋擾；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，提意見人是一名市民和一名元朗區議員，表示擔心在申請地點範圍內堆疊汽車會對經過的村民構成安全問題；排水渠沒有清理，導致嚴重蚊患；有關發展亦會對錦上路造成負面的交通影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為申請所涉的臨時用途可以再容忍三年。有關發展與附近混雜露天貯物場、貨倉、住宅構築物、常耕／休耕農地和空置／棄置土地的地區並非不相協

調。小組委員會近期於二零一零年六月十一日，在有條件的情況下批准了一宗同類申請(編號 A/YL-KTS/493)，涉及為臨時露天存放叉式起重機的規劃許可續期。由於該「其他指定用途」註明「鄉郊用途」用地並沒有已知的發展計劃，故可以考慮批予臨時許可，以善用土地資源。此外，這宗續期申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 和 34A，因為當局自一九九七年以來，有批出同類的先前許可；申請人已履行上一宗申請(編號 A/YL-KTS/397)關於消防安全的規劃許可附帶條件；除環保署署長外，當局並無接獲相關政府部門對現時這宗申請提出的負面意見；以及規劃情況沒有重大改變。就此，這宗續期申請可以從寬考慮。雖然環保署署長並不支持申請，但當局留意到申請地點毗鄰錦上路，能直接通往該道路，而且申請地點產生的交通並不會經過該區的主要村落。為了處理環保署署長擔心臨時用途可能產生滋擾的問題，當局已建議訂定規劃許可附帶條件，限制運作時間及禁止進行車輛拆卸、保養、修理、清潔、噴漆或其他工場活動。至於公眾的意見，相關政府部門(包括警務處、渠務署和運輸署)並無對申請提出負面意見。

67. 袁承業先生回覆主席的問題時表示，申請地點中央的住宅構築物為申請人所佔用。袁先生回應一名委員的詢問，表示當局就編號 A/YL-KTS/397 的先前申請訂定了關於消防安全的規劃許可附帶條件，而申請人已履行了消防處的要求。當局根據消防處的意見，建議就這宗續期申請訂定與消防裝置相關的同類規劃許可附帶條件，以檢討並檢查申請地點的消防安全措施。

#### 商議部分

68. 對於提出公眾意見的人士擔心申請地點範圍內堆疊汽車造成安全問題，一名委員詢問會如何處理。秘書建議規劃署聯絡申請人，告知他要處理提意見人關注的問題。委員表示同意。

69. 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，由二零一零年七月十四日至二零一三年七月十三日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午七時至翌日早上九時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行車輛拆卸、保養、修理、清潔、噴漆或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點的邊界圍欄必須時刻妥為保養；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點上的現有樹木和為美化環境而栽種的植物必須時刻妥為護理；
- (f) 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；
- (g) 在獲得續期的規劃許可開始生效之日起計六個月內(即二零一一年一月十三日或之前)提交消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，消防裝置建議必須在獲得續期的規劃許可開始生效之日起計九個月內(即二零一一年四月十三日或之前)落實，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(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，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

70. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 與申請地點其他相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，即當局於一九七三年就地段第 477 號批出建屋牌照第 308 號，准許興建一幢覆蓋面積為 65.03 平方米的新界豁免管制屋宇。當局亦批出短期豁免書第 2795 號，准許於地段第 476 號餘段搭建覆蓋面積為 44.1 平方米的構築物及於地段第 477 號搭建覆蓋面積為 358.54 平方米的構築物，最高建築物高度為五米，用以存放汽車、金屬和聚氯乙烯管及作附屬用途。地政處保留權利，倘有任何違反建屋牌照或短期豁免書條件的情況，或會採取管制行動。此外，早期的記錄顯示，東邊設有圍欄的申請地點已伸延至一些毗連的政府土地，而佔用該等政府土地並無獲得許可，申請人須作出澄清。前往申請地點須經錦上路和一小塊政府土地，地政處既沒有對該塊土地進行保養，亦不保證給予通行權；
- (c) 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》內列出的紓緩環境影響措施，以盡量減低任何可能出現的環境滋擾；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署並不／不應負責保養任何連接申請地點和錦上路的現有車輛通道；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即根據編號 A/YL-KTS/397 的先前申請而已於申請地點落實的排水工程不應有所改變，而申請人須時刻妥為保養申請地點上的排水設施，不對毗鄰地區造成任何負面的排水影響；

- (f) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須設置消防裝置。因此，申請人須向消防處提交載有消防裝置建議的相關平面圖，以供批准。申請人就擬議構築物制定消防裝置建議時，須參考載於文件附錄 VI 的規定。倘申請人擬申請豁免提供某些消防裝置，須向消防處提供理據，以供考慮。此外，詳細的消防安全規定會在收到正式提交的一般建築圖則後制定；以及
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即須清除所有違例建築工程／構築物。所有建造工程均須符合《建築物條例》的規定。申請人須委聘認可人士統籌所有建造工程。批給規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》接受申請地點的違例構築物。當局日後可能會採取管制行動，清除所有違例工程。

## **議程項目 20**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-SK/156 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的  
元朗八鄉水盞田村第 112 約  
地段第 1349 號 K 分段及第 1349 號餘段(部分)  
闢設公用事業設施裝置(電力組合式變壓站)及  
進行挖土工程  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-SK/156 號)

---

### **簡介和提問部分**

71. 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) 擬議公用事業設施裝置(電力組合式變壓站)及挖土工程；

- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長認為這個小型發展不大可能會對附近地區的環境造成嚴重而不能接受的影響。由於有關發展不會影響任何現有樹木，故漁農自然護理署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境分別從自然保育和景觀規劃的角度而言，對這宗申請沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲一份反對申請的公眾意見，反對理由是擬議電力組合式變壓站所涉及的挖土工程會影響該區風水；
- (e) 元朗民政事務專員表示其辦事處接獲了一份由一名市民就申請提交的反對書，該反對書已視作於這宗申請的公布期內接獲的公眾意見書；
- (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。設置擬議電力組合式變壓站，是爲了向該區約 30 幢小型屋宇提供足夠可靠的電力供應。該變壓站的規模細小，與附近主要具鄉郊特色並有村屋和空置土地的地區及擬興建的未來小型屋宇並非不相協調。申請地點的挖土工程涉及爲變壓站建造混凝土基腳和電纜槽，其擬議範圍亦屬合理，並非過大。獲徵詢意見的政府部門沒有對申請提出負面意見。爲了處理相關政府部門關注的技術問題，當局已提議訂定關於美化環境建議、滅火水源和消防裝置建議的規劃許可附帶條件。對於康樂及文化事務署署長擔心興建變壓站期間可能會對利達橋(擬議三級歷史建築)造成影響，申請人承諾在進行興建工程的階段會審慎行事，盡量減少對利達橋造成的影響。爲此，當局亦建議就這點收納一項指引性質的條款。

[ 鄭心怡女士此時暫時離席。 ]

72. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

73. 張少猷先生留意到有一條通道由錦上路通往申請地點。他建議收納一項指引性質的條款，要求申請人向有關當局查核相關通道的土地類別及其管理／維修保養責任誰屬。委員表示同意。

74. 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二零一四年六月二十五日止。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。有關許可須附加以下條件：

- (a) 提交並落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (b) 提交並落實滅火水源和消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

75. 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，申請地點位於以集體政府租契持有的舊批農地上，事先未獲地政處批准，不得搭建任何構築物。要長期改變有構築物的舊批農地的用途，必須進行換地。然而，根據現行的小型屋宇政策，在認可新界鄉村的「鄉村範圍」或「鄉村式發展」地帶內的土地應保留供原居村民興建小型屋宇。因此，在劃定的「鄉村範圍」或「鄉村式發展」地帶內，不涉及小型屋宇的換地安排一般不會受理。另一方面，地政處或會考慮短期豁免書申請，以批准在舊批農地上搭建構築物。相關地段的註冊擁有人須按適當情況向地政處申請短期豁免書。倘地政處沒有接獲／批准短期豁免書申請，而申請地點上發現有任何違例事項，或違例事項在申請地點上繼續存在，地政處經檢討有關情況後，會考慮對註冊擁有人採取適當的執行契約條款行動。此外，申請地點可經一條位於政府土地和私人土地的非正式村路通往錦上路。地政處不會就該路徑進行保養工程，亦不保證會給予通行權；

- (b) 留意機電工程署署長的意見，由於組合式變壓站旨在供電予有關地點附近的客戶，故應盡可能由附近的變壓站應付相關的電力需求；
- (c) 留意康樂及文化事務署署長的意見，由於利達橋是擬議三級歷史建築，經該橋來往錦上路以興建擬議變壓站時，不應對該橋造成負面影響；
- (d) 留意漁農自然護理署署長的意見，須遵守良好的工地操作慣例，以免在進行工程期間可能會對附近河道及沿岸植物造成干擾；
- (e) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，應種植樹木和林下層灌木，以產生最佳的屏障效果；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請人應確保擬議設施不會阻擋地面水流，並在擬議工程進行前後保持地面水流暢通。申請人須採取一切預防措施，以免破壞現有排水設施，在進行任何工程前亦要以地下勘探核實場地的實際狀況。倘有關工程對現有公共排水系統造成任何破壞，申請人須負責自費修補，而有關情況必須符合渠務署的要求；
- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為供水給有關發展，申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近的政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題，並須負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。此外，除非水務監督給予書面同意，否則政府水管的食水不應用來灌溉植物或作為景觀特色。倘無法實行替代供水安排，而申請人已向水務監督提供這方面的證據並獲水務監督接受，則水務監督或會按優惠供水條件給予書面同意。倘水務監督根據供水情況認為應撤回許可，許可即會被撤回；
- (h) 留意消防處處長的意見，詳細的消防安全規定會在正式收到整體建築圖則後制定。此外，申請人須根據由

屋宇署負責執行的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部所載規定，闢設緊急車輛通道；

- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，若擬進行任何新工程(包括在電力組合式變壓站的上蓋搭建構築物)，均須根據《建築物條例》正式提出申請，以供批准。在距離地盤界線六米範圍內的建築部分須具有抗火時效。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，則須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度。申請人亦要留意《建築物(規劃)規例》第 41D 條關於為所有建築物提供緊急車輛通道的規定；以及
- (j) 留意運輸署署長的意見，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，以及向有關的地政和維修保養當局澄清管理及維修保養該道路／通道／路徑的責任誰屬。

## **議程項目 21**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/262 在劃為「康樂」地帶及「綠化地帶」的元朗大棠第 117 約地段第 1589 號(部分)、第 1591 號(部分)、第 1592 號、第 1594 號(部分)、第 1596 號(部分)、第 1597 號、第 1598 號、第 1600 號 A 分段(部分)及第 1600 號 B 分段(部分)和毗連政府土地闢設臨時娛樂場所(野戰場地)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/262 號)

---

### **簡介和提問部分**

76. 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) 臨時娛樂場所(野戰場地)(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」)表示有關地區現時環境幽靜，擔心持續的射擊聲和人聲會對附近的住宅構築物(最接近者在約 40 米以外)構成噪音滋擾。雖然申請人已提出遊戲進行或場地運作期間實施行政管制，以助把噪音滋擾減至最少，但這些管制在管理及執行上並不容易。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃的角度而言對申請有所保留，因為擬議的野戰活動十分嘈吵，並且在荒地進行，場內有廢車、油罐、土丘和溝渠，卻沒有植被或植被很少，這些都與附近環境和現有景觀特色不大協調。雖然現有樹木不大可能會受到嚴重干擾，但預計對景觀質素會有負面影響，因為野戰活動大有可能會破壞現有植被和壓實泥土，從而進一步暴露易受侵蝕的泥土。這一切必然會令景觀質素下降。此外，批准這宗申請會為日後區內性質類似的個案立下不良先例，倘該等個案獲得批准，該處的景觀質素會進一步下降；
- (d) 在法定公布期內接獲一份由十八鄉區居民協會提交的公眾意見書，表示支持申請，理由是有關發展提供了安全的野戰訓練環境；能改善區內經濟，提供就業機會；符合「康樂」地帶的規劃意向；以及不會對環境、交通、排水和排污造成負面影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為所申請的臨時用途可予容忍三年。據申請人所述，有關野戰場地旨在為參加者提供歷奇訓練及團隊精神訓練活動，可視為一種公眾娛樂場所，符合「康樂」地帶的規劃意向。雖然有關發展並不符合「綠化地帶」的規劃意向，但申請地點只有一小部分(約 17%)侵佔了「綠化地帶」，而該範圍已用作臨時辦公室、接待處和貯物區。至於規劃署總城市規劃師／城市設計及園境擔心的問題，當局留意到現有樹木會全部保留，申請人亦提出在申請地點東部種植更多樹木。申請人又承諾實施紓緩影響措施，包括全面保護樹木及設置適當的圍欄。當局認為侵佔「綠化地

帶」的情況並不嚴重，而有關發展屬臨時性質，沒有任何實體構築物，不會妨礙「綠化地帶」的長遠規劃意向，可予以容忍。有關發展亦符合城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為不會廣泛砍伐樹木，預計不會對天然景致和景觀質素造成重大負面影響，而且有關發展主要涉及露天地方，並無突兀的構築物／設施。規劃署建議訂定規劃許可附帶條件，禁止在申請地點範圍外進行野戰活動，並要求申請人安裝防護圍欄和指示網，以及提交並落實保護樹木和美化環境建議。然而，當局發現申請地點的野戰場地比現時這宗申請的場地大得多。倘申請獲得批准，會要求申請人立即採取行動，中止規劃許可並沒有涵蓋的發展項目。至於環保署署長關注的問題，據悉當局在過去三年並沒有接獲涉及有關地點的環境投訴，而申請人亦提出不會在申請地點範圍內使用擴音系統。為了盡量減少潛在噪音滋擾，規劃署建議訂定規劃許可附帶條件，以限制運作時間，並禁止在申請地點範圍外進行野戰活動及使用擴音系統。

[ 鄭心怡女士此時返回會議席上。 ]

77. 一名委員留意到申請地點包括兩個部分，以區內一條道路連接，而訪客需要在申請地點東部更衣及提取設備，然後前往申請地點西部玩野戰遊戲。該名委員詢問這種運作模式會否對區內村民構成滋擾。袁承業先生表示申請地點的兩個部分相距約 40 米，而該區內道路附近並沒有民居。此外，申請人會安裝防護圍欄和指示網，管制申請地點範圍內的活動和流動情況。袁承業先生回覆該名委員的問題時表示，該區內道路僅用來前往申請地點，故不會對區內村民構成滋擾。

78. 袁承業先生回應另一名委員的詢問，表示據申請人所述，野戰場地的運作時間主要是周末和公眾假期上午十時至下午六時。為了盡量減少潛在噪音滋擾，規劃署建議訂定規劃許可附帶條件以限制運作時間。

79. 一名委員留意到申請地點西部北鄰有一所宗教機構，詢問擬議用途會否對其造成負面影響。袁承業先生表示，申請人已符合有關取得擁有人的同意／向擁有人發給通知的規定，包括在申請地

點近入口處張貼通知，和以掛號郵件的方式發通知予十八鄉鄉事委員會。當局並無接獲該宗教機構提出的意見／反對。

### 商議部分

80. 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，至二零一三年六月二十五日止，並附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至翌日早上十時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點以外進行野戰活動；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點使用擴音系統；
- (d) 在規劃許可有效期內，位於及穿越申請地點的現有排水設施、河道、流徑和徑流必須時刻妥為保養；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年十二月二十五日或之前)在申請地點安裝防護圍欄和指示網，而有關情況必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六個月內(即在二零一零年十二月二十五日或之前)提交美化環境和保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，美化環境和保護樹木建議必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年三月二十五日或之前)落實，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年十二月二十五日或之前)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；
- (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九個月內(即在二零一一年三月二十五日或之前)落實，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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。

81. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 這項規劃許可乃批給申請的發展。當局不會容忍這宗申請並未涵蓋的用途，即把毗連地區作野戰場地。申請人須立即採取行動，中止規劃許可並未涵蓋的發展；
- (b) 在申請地點展開申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (c) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (d) 留意元朗地政專員的意見，即申請地點上有違例構築物(包括經改裝貨櫃)，而申請地點範圍內的政府土地亦在未獲地政處批准的情況下被佔用。地政處保留對違例事項採取執行管制／管制行動的權利。毗連第

117 約地段第 1600 號 B 分段的政府土地部分範圍涉及許可證編號 Y4164，有關用途為耕種用途。倘有違反許可證條件的情況，地政處會適當地中止許可。此外，第 117 約地段第 1589 號涉及許可證編號 MT/LM 6757，有關用途為在地段上搭建農業構築物並予以維修及保養。倘該等構築物被改建作非農業用途，地政處會適當地中止許可。政府土地佔用人和相關地段的註冊擁有人須向地政處申請短期租約／短期豁免書，以便把申請地點的違例事項納入規管。然而，當局並不保證會批出短期租約／短期豁免書。倘地政處沒有接獲／批准短期租約／短期豁免書申請，而違例事項在申請地點上繼續存在，地政處會考慮對佔用人／註冊擁有人採取適當的土地管制／執行契約條款行動。此外，申請地點可經一條位於政府土地／私人土地的非正式鄉村路徑通往大棠山路，而地政處不會就該路徑進行保養工程，亦不保證會給予通行權；

- (e) 留意運輸署署長的意見，即須向地政當局查核通往申請地點的狹長道路／通道／路徑的土地類別，並向有關的地政和維修保養當局澄清管理及維修保養該道路／通道／路徑的責任誰屬；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署並不負責保養任何連接申請地點和大棠山路的通道；
- (g) 採取由環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》內列出的紓緩環境影響措施，以盡量減少任何潛在環境滋擾；
- (h) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即申請地點東部鄰接的一大塊土地上發現有違例用途。此外，美化環境和保護樹木建議內註明將會保留的現有樹木與在申請地點觀察到的實際情況有出入，申請人須作出澄清；
- (i) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請地點不得搭建任何實體構築物或邊界牆／圍欄。申請地點地

面的特色不得改變，而這宗申請不得對申請地點範圍內或毗鄰的所有現有排水設施、河道、水渠、溝渠、流徑和地面徑流等造成負面影響。此外，有關發展不得阻擋地面水流，亦不得對任何現有河道、鄉村排水渠或溝渠造成負面影響；

- (j) 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；
- (k) 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平面圖，以供批准。平面圖須按比例繪畫，並註明尺寸及佔用性質，還須清楚註明擬議消防裝置的位置。申請人就擬議構築物制定消防裝置建議時，須遵守載於文件附錄 IV 的規定。倘申請人擬就提供一些消防裝置申請豁免，須向其部門提供理據，以供考慮；以及
- (l) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即必須清拆未根據《建築物條例》獲得批准的現有構築物。臨時建築物須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有從街道通往申請地點的途徑，而根據該規例第 41D 條，必須提供緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，則須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度。若擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，必須根據《建築物條例》正式提出申請。

[林群聲教授此時離席。]

## **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-TYST/468 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗唐人新村第 119 約地段第 287 號(部分)、第 296 號(部分)、第 302 號 A 分段(部分)、第 303 號(部分)、第 304 號(部分)、第 305 號(部分)、第 306 號(部分)及第 307 號(部分)臨時露天存放循環再造物料(包括金屬及塑膠)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/468 號)

---

### **簡介和提問部分**

82. 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) 臨時露天存放循環再造物料(包括金屬及塑膠)(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」)不支持申請，因為申請地點北面、西面和附近有易受影響用途(即住宅用途)，預計發展項目會對環境造成滋擾。此外，有關建議涉及存放被丟棄的個人電腦和配件，上貨／落貨／堆疊貨物時陰極射線管和電路板如有任何損毀，可能會導致泥土和水質污染。此外，有關發展與唐人新村這部分(主要劃為「鄉村式發展」地帶)的土地用途不相協調，批准在該區進行露天貯物用途，可能會導致此類土地用途在附近激增，令土地用途不協調的問題惡化，而山下路沿路的易受影響設施要面對更嚴重的交通噪音滋擾。渠務署總工程師／新界北並不支持申請，因為申請人並無提交排水影響評估，以證明擬議發展不會增加毗鄰地區的水浸風險。申請地點所在之處並沒有正式的公共排水系統

可供使用，而該區目前使用當地現有的鄉村排水渠，其容量未必足夠。因此，他擔心擬議發展可能會對毗鄰地區的排水造成負面影響，令現有排水狀況惡化；

- (d) 在法定公布期內接獲一份由一名元朗區議員提交的公眾意見書，對申請提出反對，理由是申請地點接近民居，在該處存放循環再造物料會污染附近地區，影響居民健康；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「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。申請書內沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。這宗申請亦不符合城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 13E，因為申請地點先前並無獲批給規劃許可，而且有環保署署長和渠務署總工程師／新界北這兩個政府部門提出負面意見。申請人並沒有提交任何相關的技術評估，以證明發展不會對附近地區的環境和排水造成負面影響。此外，擬議露天貯物用途與北面和西面的村屋及西北面較遠處山下村的其他村屋不相協調，這問題更會因申請地點附近有一些小型屋宇申請已獲批准或正在處理中而進一步惡化。雖然有關「鄉村式發展」地帶內有一些露天貯物場，但該等貯物場大多屬涉嫌違例發展，可能要面對執行管制行動。事實上，在完全位於同一「鄉村式發展」地帶內的用地上並沒有同類申請獲批給許可。批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會立下不良先例，令同類申請在「鄉村式發展」地帶內激增。倘該等申請均獲批准，累積影響所及，該區的鄉郊環境質素會普遍下降。

83. 委員並無就申請提出問題。

## 商議部分

84. 一名委員認為，涉及露天存放循環再造物料的申請用途較宜遷往屯門的回收園。主席提議規劃署把這名委員的建議轉知申請人，委員表示同意。

85. 委員繼而審視文件第 13.1 段所載不支持申請的理由，認為有關理由恰當。經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 有關發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。申請書內沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點先前並無申請用途獲批給規劃許可；申請書並沒有包括相關的技術評估，以證明發展不會對附近地區的環境和排水造成負面影響；以及有政府部門對申請提出負面意見，亦有區內人士對申請提出反對。此外，有關發展與北面、西面和附近的山下村村屋亦不相協調；以及
- (c) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會立下不良先例，令同類用途在「鄉村式發展」地帶內激增。倘該等申請均獲批准，累積影響所及，該區的鄉郊環境質素會普遍下降。

## **議程項目 23**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/476 擬在劃為「未決定用途」地帶的  
元朗白沙村第 117 約  
地段第 744 號 A 分段(部分)及毗連政府土地  
臨時露天存放建築材料(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/476 號)

---

### 簡介和提問部分

86. 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) 擬臨時露天存放建築材料，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，因為在申請地點附近有易受影響用途(即安老院和民居)，預計發展項目會對附近的環境造成滋擾；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，而元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對／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，認為所申請的臨時用途可予以容忍三年。這宗申請符合城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 13E 的規定，因為相關政府部門所關注的問題屬技術性質，可通過落實規劃許可附帶條件解決。涉及這部分的「未決定用途」地帶(即城規會規劃指引編號 13E 所訂的第 1 類地區)的同類申請，以往曾獲批准。這個地區一般預留作露天貯物用途，劃為「未決定用途」地帶，主要原因是當局擔心公庵路會出現容車量不足的情況。就這方面而言，運輸署署長對這宗申請沒有

負面意見。倘批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可，將不會妨礙落實該區的長遠用途。該區周圍夾雜貨倉、貯物場和工場，所以有關發展與周圍環境並非不相協調。為了解決環保署署長關注的環境滋擾問題，建議給予規劃許可時，加上附帶條件，規限作業時間、禁止工場活動及限制使用重型貨車，預計有關發展不會對附近地區的環境造成嚴重影響。申請地點先前曾獲批給規劃許可作相同用途，而申請人亦已履行上次規劃許可加入的各項有關美化環境、排水和消防安全的附帶條件。此外，為了解決相關政府部門關注的技術問題，建議附加規劃許可附帶條件，要求申請人維修保養現有的排水設施，以及提交並落實有關車輛進出通道、保護樹木、美化環境和消防裝置的建議。

87. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

88. 袁承業先生回應一名委員的詢問時表示，先前有三宗申請(編號 A/YL-TYST/248、300 和 346)涉及申請地點，申請的用途與現時這宗申請相同。城規會於二零零四年十二月經覆核後，在有附帶條件下批准首宗申請(編號 A/YL-TYST/248)。這名委員詢問，位於申請地點東面的安老院是在申請地點用作露天貯物之前抑或之後存在。秘書請委員參看文件的圖 A-2 並指出，安老院的位置在該圖上註上星號，表示該用途與規劃署於一九九一年十一月進行的土地用途調查所見的用途一樣。換言之，該安老院於一九九一年已座落於申請地點上。袁承業先生回覆主席的問題時表示，當局批給規劃許可時，會附加條件，包括規限作業時間、禁止工場活動及限制使用重型貨車，以紓減有關用途對附近地區的環境可能造成的影響。鑑於當局先前曾批給規劃許可，加上過去三年也沒有接獲涉及申請地點的環境投訴，委員同意申請的用途可暫時予以容忍。

89. 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，至二零一三年六月二十五日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午七時至翌日上午七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、修理、清洗、或其他工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點操作《道路交通條例》所界定重量達24公噸以上的重型貨車及貨櫃車拖頭／拖架；
- (e) 在規劃許可有效期內，須時刻妥為保養申請地點現有的排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年十二月二十五日或之前)，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；
- (g) 就上述(f)項條件而言，車輛進出通道須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年三月二十五日或之前)設置，而有關通道必須符合路政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(即在二零一零年十二月二十五日或之前)，提交保護樹木和美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 就上述(h)項條件而言，保護樹木和美化環境建議須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年三月二十五日或之前)落實，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年十二月二十五日或之前)，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) 就上述(j)項條件而言，消防裝置建議須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年三月二十五日或之前)落實，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (m) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

90. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 與申請地點的有關擁有人解決發展項目涉及的任何土地問題；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，元朗地政處會保留權利，對在申請地點內搭建違例構築物及佔用政府土地的情況採取執法／管制行動。政府土地的佔用人和有關地段的註冊擁有人須向元朗地政處申請短期租約和短期豁免書，把上述違例事項正規化。倘元朗地政處沒有收到／批准短期租約／短期豁免書的申請，而申請地點上的違例情況持續，該處會考慮對佔用人／註冊擁有人採取適當的行動，以便實施土地管制／執行契約條款。此外，申請地點經由一條非正式小徑到達。該小徑由公庵路延伸出來，位於政府或私人土地上。元

朗地政處不會為該小徑進行維修保養，亦不會保證給予通行權；

- (c) 留意運輸署署長的意見，申請人須向地政監督查核連接申請地點與公庵路的道路／小路／路徑所在土地的類別，並向有關的地政和維修保養單位問明該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須按照路政署標準圖則 H1113 號和 H1114 號或 H5133 號、H5134 號和 H5135 號(視乎何者配合毗鄰地區的行人路而定)的最新版本所載規定，在位於公庵路的出入口闢設車輛進出通道。申請人亦須在申請地點的入口實施足夠的排水措施，避免地面水由申請地點經車輛進出通道流往附近的公共道路和排水渠。該署不會負責維修保養任何連接申請地點與公庵路的通道；
- (e) 遵照環保署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的最新版本，盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (f) 留意申請地點有 15 棵樹不知所終，因此需要種植新樹替補。申請人須在美化環境的圖則上，用兩種不同的符號清楚標示及區分全部現有的樹木和擬種植的樹木，以免造成混淆；
- (g) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點先前根據申請編號 A/YL-TYST/248 而設置的排水渠應經常保持狀況良好，不會對毗鄰地區的排水情況和現有排水設施造成負面的影響；
- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向擬議發展項目供水，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁至最接近的政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。此外，申請地點附近水管的水流未達滅火所需的標準；

- (i) 留意消防處處長的意見，申請人須把附有消防裝置建議的相關建築圖則提交消防處審批。申請人制訂擬議構築物的消防裝置建議時，須參考文件附錄 V 所載的規定。如申請人有意申請豁免設置某些消防裝置，必須向消防處提出理據，供該處考慮；以及
- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，申請人必須清拆申請地點的違例構築物。批給這項規劃許可不應理解為當局不會根據《建築物條例》和相關規例，對申請地點上的現有違例構築物作出追究。如發現違規情況，當局可根據上述條例及其他成文法則，採取適當的行動。倘擬進行任何新的工程，包括搭建臨時構築物，必須根據上述條例正式提交申請，以待批准。倘申請地點並非毗連一條不少於 4.5 米闊的特定街道，則須在提交建築圖則階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度。申請人亦須留意，根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條的規定，所有建築物均須設有緊急車輛通道。

## **議程項目 24**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/477 在劃為「未決定用途」地帶的元朗唐人新村  
第 119 約地段第 348 號餘段(部分)、  
第 353 號 A 分段餘段(部分)、  
第 353 號 B 分段(部分)、第 354 號餘段(部分)、  
第 355 號(部分)、第 356 號、第 357 號(部分)、  
第 358 號(部分)、第 359 號(部分)、  
第 360 號 A 分段餘段(部分)及  
第 368 號餘段(部分)和毗連政府土地  
臨時露天存放建築材料、設備和機械，並闢設  
貨櫃式地盤辦公室(連附屬維修活動)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/477 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) 臨時露天存放建築材料、設備和機械，並闢設貨櫃式地盤辦公室(連附屬維修活動)，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，因為通往申請地點的通道沿路有易受影響用途(即住宅用途)，預計發展項目會對附近的環境造成滋擾；
- (d) 在法定公布期內，當局並無接獲公眾的意見，而元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為所申請的臨時用途可予容忍三年。這宗申請符合城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 13E 的規定，因為相關政府部門所關注的問題屬技術性質，可通過落實規劃許可附帶條件解決。涉及這部分的「未決定用途」地帶(即城規會規劃指引編號 13E 所訂的第 1 類地區)的同類申請，以往曾獲批准。此地區一般預留作露天貯物用途，劃為「未決定用途」地帶，主要原因是當局擔心公庵路會出現容車量不足的情況。就這方面而言，運輸署署長對這宗申請沒有負面意見。倘批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可，將不會妨礙落實該區的長遠用途。該區附近主要用作露天貯物場及倉庫，因此擬議發展與附近環境並非不相協調。為釋除環保署署長的疑慮，解決滋擾環境的問題，建議給予規劃許可時，加上附帶條件，規限作業時間和禁止工場活動(附屬維修及保養活動除外)，並限制使用重型貨車，預計擬議發展不會對附近地區的環境造成嚴重影響。由於申請用途涉及存放貨櫃式地盤辦公室單位，故建議給予規劃許可時，加上附帶條件，限制存放在申請地點內的貨櫃不得堆疊至超過三個貨櫃的高度，以免破壞景觀，並保留該區的低層

建築特色。申請地點先前曾獲批給規劃許可作露天貯物的用途，而申請人亦已履行上次規劃許可加入的各項有關美化環境、排水及消防安全的附帶條件。此外，為解決相關政府部門關注的技術問題，建議給予規劃許可時，加上附帶條件，要求申請人保養現有的排水設施，以及提交並落實保護樹木及美化環境建議。

92. 委員並無就申請提出問題。

### 商議部分

93. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一三年六月二十五日止。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，不得於晚上十一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，不得於星期日和公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸或其他工場活動，但附屬維修或保養活動除外；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點操作《道路交通條例》所界定重量達 24 公噸以上的重型貨車及貨櫃車拖頭／拖架；
- (e) 在規劃許可有效期內，存放在申請地點的貨櫃不得堆疊至超過三個貨櫃的高度；
- (f) 在規劃許可有效期內，須時刻妥為保養申請地點現有的排水設施；

- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年十二月二十五日或之前)，提交保護樹木和美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，保護樹木和美化環境建議須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年三月二十五日或之前)落實，而有關落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(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) 在規劃許可的有效期屆滿後，須把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關情況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下列事宜：

- (a) 在申請地點展開申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的有關擁有人解決發展所涉及的任何土地問題；
- (c) 留意元朗地政專員的意見，有關的政府土地佔用人及註冊地段擁有人須向元朗地政處申請短期租約及短期豁免書，把申請地點的違例事項正規化。倘元朗地政處沒有收到／批准短期租約／短期豁免書的申請，而申請地點上的違例情況持續，該處會考慮對佔用人／註冊擁有人採取適當的行動，以便實施土地管制／執行契約條款。此外，申請地點經由一條非正式的鄉村路徑前往。該路徑由相距頗遠的山下路延伸出來，部

分路段位於政府土地，部分則位於私人土地。元朗地政處不會為該鄉村路徑進行維修保養工程，亦不會保證給予通行權。此外，水務署目前正於該路徑的部分路段進行「更換及修復水管工程第 2 階段－新界西水管工程－勘查、設計及建造」的工程；

- (d) 留意運輸署署長的意見，申請人應向地政監督查核通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別，並向有關的地政和維修保養單位問明該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，該署並不負責維修保養連接申請地點與山下路的通道；
- (f) 遵照環保署署長所發出的《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，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (g) 留意申請地點東北角落的位置有八棵樹木不知所終，故須種植新樹替補。申請人須在美化環境的圖則上，用兩種不同的符號清楚標示和區分全部現有的樹木和擬種植的樹木，以免造成混淆；
- (h) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，在規劃許可有效期內，申請人須妥善保養申請地點現有的排水設施，不得對附近地區的排水情況及現有的排水設施造成不良的影響。此外，有關發展在任何時間都不得令源自及流經申請地點的地面水流和徑流受阻。申請人如在其地段範圍外進行任何工程，亦須徵詢元朗地政專員的意見，以及取得相關擁有人的同意；以及
- (i) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供水，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁至最接近的政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。此外，申請地點附近水管的水流未達滅火所需的標準。

## **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-TYST/478 在劃為「未決定用途」地帶的元朗唐人新村第 119 約地段第 670 號(部分)、第 768 號(部分)、第 769 號(部分)及第 785 號(部分)和毗連政府土地關設臨時貨倉存放已包裝的傢俬(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/478 號)

---

### 簡介和提問部分

95. 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) 關設臨時貨倉存放已包裝的傢俬，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，因為在申請地點北面及附近一帶均有易受影響用途(即住宅用途)，預計發展項目會對附近的環境造成滋擾；
- (d) 在法定公布期內收到一份由創建香港提交的公眾意見書，反對這宗申請，理由是把申請地點用作露天貯物會破壞環境，而且申請的用途不符合該區「未決定用途」地帶的規劃意向，因為根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 13E，該區屬第 3 類地區，不適宜用作露天貯物。提意見人建議，如這宗申請獲得批准，應加上附帶條件，要求申請人美化環境和裝設圍欄；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。雖然申請用途與附近一帶的貨倉、露天貯物場及工場用途並非不相協調，而有關的政府部門亦不反對這宗申請，但申請人仍須證明能夠

紓減發展項目可能造成的所有不良影響。故此，當局先前批准四宗由同一名申請人提出有關在同一地點關設貨倉的申請(編號 A/YL-TYST/108、157、210 和 322)時，加入了規劃許可附帶條件，要求申請人履行有關美化環境、排水及消防安全的規定。可是，申請人自二零零零年首次獲批給規劃許可以來，多次未能在訂明的時限內履行規劃許可附帶條件，只在上一次獲批給許可後，履行了有關提交並落實美化環境建議的附帶條件。雖然申請人這次提出申請，曾承諾會遵守排水和消防裝置方面的附帶條件，但其實他對上一次提出覆核申請(編號 A/YL-TYST/322)時，也曾向城規會作出類似的承諾。城規會就對上一次的覆核申請批給許可時，只同意有效期為三年，而非所申請的五年；當時訂定較短的有效期限，是為了方便監察申請地點的狀況和申請人是否有履行規劃許可的附帶條件。可是，申請人仍然不守承諾，並未履行規劃許可附帶條件，在指明的時限內，提交並落實有關排水和設置緊急車輛通道、滅水水源及消防裝置的建議。結果，當局於二零零八年十一月四日第四次撤銷所批給的規劃許可。究竟申請人能否及是否打算履行規劃許可附帶條件，實在令人懷疑。考慮到這個背景及申請人先前四次獲批給規劃許可，都一再無法履行附帶條件，恐怕這次亦未必能通過加入規劃許可附帶條件，妥善解決發展項目可能產生的排水和火警問題。基於上述原因，發展項目可能會影響附近一帶的排水和消防安全。此外，當局亦接獲一份公眾意見書，反對這宗申請，主要的反對理由是土地用途不協調，以及發展項目影響景觀和視覺。

96. 袁承業先生回應一名委員的查詢時表示，現在這宗申請和對上四宗申請均是由同一人提出。

#### 商議部分

97. 委員繼而審閱文件第 12.1 段所載各項不支持這宗申請的理由，並認為有關理由恰當。經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 發展項目可能會引致火警，而且會對附近一帶的環境和排水情況造成不良的影響，但申請人提交的資料不足以證明他能紓減有關的火警風險和對環境及排水情況所造成的不良影響；以及
- (b) 這宗申請涉及先前四宗因沒有履行規劃許可附帶條件而被撤銷的規劃許可。倘若申請人多次未有履行規劃許可附帶條件，但當局仍然批准他的申請，會立下不良先例，影響同樣涉及臨時用途的規劃許可申請，令法定的規劃措施管制失去應有的效用，因為這類申請同樣須符合履行規劃許可附帶條件的規定。

[陳家樂先生此時離席。]

## **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-TYST/479 在劃為「未決定用途」地帶的元朗唐人新村  
第 120 約地段第 2815 號餘段(部分)及  
第 2816 號餘段(部分)  
臨時露天存放建築機械和零件以及建築材料，  
並附設停車場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/479 號)

---

### **簡介和提問部分**

98. 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) 臨時露天存放建築機械和零件以及建築材料，並附設停車場，為期三年；

- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點西南面和附近有易受影響用途(即住宅用途)，預計發展項目會對環境造成滋擾；
- (d) 在法定公布期內接獲一份由創建香港提交的公眾意見書，表示反對這宗申請，理由是把申請地點用作露天貯物會破壞環境，而且申請的用途不符合該區「未決定用途」地帶的規劃意向，因為根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 13E，該區屬第 3 類地區，不適宜用作露天貯物。提意見人建議，倘這宗申請獲得批准，應加上附帶條件，要求申請人美化環境及設置圍欄；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為申請所涉的臨時用途可予容忍三年。這宗申請符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，因為有關政府部門所關注的問題屬技術性質，可通過落實規劃許可附帶條件解決。涉及這部分的「未決定用途」地帶(即城規會規劃指引編號 13E 所訂的第 1 類地區)的同類申請，以往曾獲批准。此地區一般預留作露天貯物用途，劃為「未決定用途」地帶，主要原因是當局擔心公庵路會出現容車量不足的情況。就這方面而言，運輸署署長對這宗申請沒有負面意見。倘就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，將不會妨礙落實該區的長遠用途。此外，該區周圍夾雜露天貯物場、貨倉及工場，所以發展項目與周圍的環境並非不相協調。為釋除環保署署長的疑慮，解決臨時用途可能造成滋擾的問題，建議批給規劃許可時，加上附帶條件，規限作業時間，並禁止工場活動，以及限制使用重量達 24 公噸以上的重型貨車，預計發展項目不會對周圍地區的環境造成嚴重影響。此外，同一名申請人先前曾提交申請(編號 A/YL-TYST/321 及 399)，要求在申請地點臨時露天貯物，並附設停車場。當時兩宗申請均獲批給規劃許可。申請人其後亦已履行規劃許可加入的各項有關美化環境和排水的附帶條件。此外，為解決有關政府部門關注的技術問題，建議批給規劃許可時，加上附帶條件，要求申請人護理現有樹木和保

養排水設施。雖然有公眾意見反對這宗申請，但由於申請地點屬於城規會規劃指引編號 13E 所訂的第 1 類地區，而涉及該地區的申請，若是有關露天貯物用途，通常會獲從寬考慮；有關政府部門並沒有對這宗申請提出負面意見；環保署署長關注的問題，可藉着加入相關的規劃許可附帶條件解決。有鑑於此，規劃署認為可以暫時容忍現在申請的用途。此外，申請地點已設置圍欄，並種植了一些樹木，因此可以加入規劃許可附帶條件，要求申請人護理現有樹木，以解決令人關注的景觀和視覺影響的問題。

99. 委員並無就申請提出問題。

#### 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。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一三年六月二十五日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至翌日早上八時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、維修、清潔或其他工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點操作《道路交通條例》所界定達 24 公噸以上的重型貨車及貨櫃車拖頭／拖架；
- (e) 在規劃許可有效期內，須時刻妥為護理申請地點現有的樹木；
- (f) 在規劃許可有效期內，須時刻妥為保養申請地點現有的排水設施；

- (g) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (h) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，須把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

101. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點展開申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的有關擁有人解決發展項目所涉及的任何土地問題；
- (c) 留意元朗地政專員的意見，申請地點經由一條非正式鄉村道路到達。該道路從公庵路伸延出來，位於政府土地上。元朗地政處不會為該政府土地進行維修保養工程，亦不會保證給予通行權。該通道旁邊為渠務署現正進行的「元朗及錦田污水處理計劃第 2B-2T 工程階段(元朗南分支污水渠)」的施工範圍；
- (d) 留意運輸署署長的意見，申請人應向地政監督查核由公庵路通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別，並向有關的地政和維修保養單位問明該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，該署並不負責維修保養連接申請地點與公庵路的通道；
- (f) 遵照環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的最新版本，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (g) 移走所有放置在樹幹 600 毫米的半徑範圍內的物料，以保護樹木免受破壞；以及

- (h) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，在規劃許可有效期內，申請人應妥善保養申請地點現有的排水設施，不得對毗鄰地區的排水情況及現有排水設施造成任何不良的影響。此外，發展項目在任何時間都不得令源自及流經申請地點的地面水流及徑流受阻。申請人如在其地段範圍外進行任何工程前，亦須徵詢元朗地政處的意見，並取得相關擁有人的同意。

## **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/480 在劃為「未決定用途」地帶的元朗白沙村  
第 119 約地段第 1150 號餘段(部分)  
關設臨時貨倉存放傢俬(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/480 號)

---

### **簡介和提問部分**

102. 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) 關設臨時貨倉存放傢俬，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響用途(即一所老人院和民居)，預計發展項目會對環境造成滋擾；
- (d) 在法定公布期內接獲一份由創建香港提交的公眾意見書，表示反對這宗申請，理由是將申請地點用作露天貯物會破壞環境，而且申請的用途不符合該區「未決定用途」地帶的規劃意向，因為根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 13E 的規定，該區屬

第 3 類地區，不適宜用作露天貯物。提意見人建議，如小組委員會批准這宗申請，應加上附帶條件，要求申請人美化環境和設置圍欄；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，認為申請所涉的臨時用途可予容忍三年。申請的用途與「未決定用途」地帶的規劃意向並無牴觸，根據有關意向，設立該地帶旨在應付對露天貯物用地的需求，貯存不能存於普通倉庫的貨物。發展項目的北面和西面建有一些貨倉、露天貯物場和工場，所以發展項目與這些地區的環境並非不相協調。由於該區沒有已知的長期發展計劃，而申請的用途又屬臨時性質，所以應不會妨礙落實該區長遠的用途。雖然環保署署長以環境為理由不支持這宗申請，但發展項目主要是用作貯物，而所建的貨倉構築物亦是密封的，加上貨倉運作三年以來，並無任何針對申請地點的環境投訴，如發展項目運作得宜，預計不會對附近一帶的環境造成重大影響。為了解除環保署署長的疑慮，解決可能影響環境的問題，建議批給規劃許可時，加上附帶條件，規限作業時間，禁止工場活動，以及限制使用的車輛種類。此外，批給規劃許可時，亦會加上附帶條件，要求申請人提交並落實有關美化環境、排水和消防裝置的建議，以解決相關部門所提出的技術問題。由於上次批給的許可(申請編號 A/YL-TYST/356)因申請人沒有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，因此如小組委員會決定批准這宗申請，建議批給較短的附帶條件履行期限，以監察申請人履行附帶條件的進度。此外，亦會提醒申請人，倘規劃許可再次因申請人未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷，則日後申請人再提出的申請或不會獲從寬考慮。至於有公眾意見反對這宗申請，由於相關的部門並無對申請提出負面意見，而環保署署長所關注的問題，可通過相關的附帶條件而予以解決，因此現時申請的用途可暫時予以容忍。為了解決景觀和視覺影響方面的問題，亦會加上規劃許可附帶條件，要求申請人提交並落實美化環境建議。

103. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

104. 經商議後，小組委員會決定按申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關許可屬臨時性質，為期三年，至二零一三年六月二十五日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上六時至翌日上午九時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 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、清洗或其他工場活動；
- (d) 如申請人建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點操作《道路交通條例》所界定重量達 5.5 公噸以上的中型或重型貨車及貨櫃車拖頭／拖架；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一零年九月二十五日或之前)，提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)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(即在二零一零年十二月二十五日或之前)落實，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一零年九月二十五日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，排水設施須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年十二月二十五日或之前)設置，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三個月內(即在二零一零年九月二十五日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年十二月二十五日或之前)，落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 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；
- (l) 如在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況須符合規劃署署長或城規會的要求。

105. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點展開申請用途前，須事先取得規劃許可；
- (b) 批給較短的規劃許可附帶條件履行期限，是為監察申請人履行附帶條件的進度。倘申請人再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，小組委員會或不會從寬考慮申請人日後再提出的申請；
- (c) 與申請地點的相關擁有人解決發展項目所涉及的任何土地問題；
- (d) 留意元朗地政專員的意見，元朗地政處保留權利，對在申請地點內搭建的違例構築物執行管制行動。地段的註冊擁有人須向元朗地政處申請短期豁免書，以便把申請地點上違例事項正規化。倘元朗地政處沒有接

獲／批准短期豁免書的申請，而申請地點上的違例情況持續，該處會考慮對註冊擁有人採取適當的行動，以便執行契約條款。此外，申請地點經由一條非正式的鄉村路徑到達，該路徑由公庵路伸延出來，部分路段位於政府土地，部分則位於其他私人土地。元朗地政處不會為該路徑進行維修保養工程，亦不會保證給予通行權。而且，申請地點旁邊為「更換及修復水管工程第 2 階段－新界西水管工程－勘查、設計及建造」工程的施工範圍；

- (e) 留意運輸署署長的意見，申請人須向地政監督查核由公庵路通往申請地點的道路／小路／路徑所在的土地類別，並向有關的地政和維修保養單位問明該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，路政署並不負責維修保養連接申請地點和公庵路的通道；
- (g) 遵照環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》最新版本，以盡量減少對環境可能造成的滋擾；
- (h) 留意申請地點上所有為美化環境而栽種的植物已不知所終，故須栽種植物替補；
- (i) 留意消防處處長的意見，申請人須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。申請人制訂擬議構築物的消防裝置建議時，須參考文件附錄 IV 所載的規定。申請人若擬申請豁免設置所規定的某些消防裝置，必須提出理據予消防處考慮；以及
- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，申請人須清拆並未根據《建築物條例》取得許可的現有構築物。若擬進行任何新的工程，包括搭建臨時構築物，必須根據《建築物條例》正式提出申請。臨時構築物受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有從街道通往該處的途徑，而根據《建築物(規劃)規例》第 41D

條，亦須設有緊急車輛通道。倘若申請地點並非毗連一條至少闊 4.5 米的指定街道，則須在提交建築圖則的階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，釐定發展密度。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗袁承業先生出席會議，解答委員的提問。袁先生此時離席。]

## **議程項目 28**

### **其他事項**

106. 餘無別事，會議於下午四時四十分結束。