

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零零九年一月九日下午二時三十分舉行的
第 387 次會議記錄

出席者

規劃署署長
伍謝淑瑩女士

主席

葉天養先生

副主席

杜德俊教授

簡松年先生

梁廣灝先生

吳祖南博士

劉志宏博士

陳仲尼先生

運輸署總工程師／新界西
李欣明先生

環境保護署助理署長(環境評估)
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

陳偉明先生

陳炳煥先生

陳曼琪女士

鄭恩基先生

鄭心怡女士

陳漢雲教授

林群聲教授

馬錦華先生

民政事務總署助理署長(2)

曾裕彤先生

列席者

規劃署助理署長／委員會

劉星先生

總城市規劃師／城市規劃委員會

謝建菁女士

城市規劃師／城市規劃委員會

黃錦鳳女士

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零零八年十二月十九日 第 386 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零零八年十二月十九日第 386 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

(a) 接獲的城市規劃上訴個案

- (i) 城市規劃上訴個案編號：2008 年第 11 號(11/08)
在劃為「住宅(丙類)」地帶的
元朗屏山洪水橋大街第124約地段第1096號(部分)、
第1841號A分段、第1843號A分段(部分)、
第1843號餘段、第1844號A分段、
第1845號A分段(部分)及第1845號B分段(部分)和
毗連政府土地設置臨時貯存金屬器皿貨倉(為期三年)
(申請編號：A/YL-PS/283)
-

2. 秘書報告，城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)於二零零八年十二月十五日接獲一宗上訴，上訴人反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零零八年九月二十六日就一宗覆核申請(編號：A/YL-PS/283)所作出的決定。有關申請擬在《屏山分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PS/11》上劃為「住宅(丙類)」地帶的地方設置臨時貯存金屬器皿貨倉，城規會在附加條件的情況下就有關申請批給屬臨時性質的規劃許可，為期 12 個月，至二零零九年九月二十六日止。不過，上訴人於二零零八年十二月十九日自願放棄上訴。上訴委員會於二零零八年十二月二十二日確定申請人根據《城市規劃(上訴)規例》第 7(1)條放棄上訴。

- (ii) 城市規劃上訴個案編號：2008 年第 13 號
擬對位於《半山區西部分區計劃大綱核准圖編號
S/H11/14》上劃為「住宅(甲類)」地帶及「住宅(丙
類)7」地帶的香港半山區西部西摩道2A至2E號、衛城
道23至29號及衛城坊2、4A、6及6A號的核准住宅發展
計劃作出輕微修訂
(申請編號：A/H11/87-1)
-

3. 秘書報告，上訴委員會於二零零八年十二月二十九日接獲一宗上訴，上訴人反對城規會駁回有關覆核申請的決定。在該項覆核申請中，申請人要求城規會刪除對上述第 16A 條申請附加的規劃許可附帶條件(h)項。此項條件訂明，一旦上訴委員會於二零零八年二月二十五日就城市規劃上訴個案編號 5 / 2005 所作決定遭推翻，則根據第 16A 條所批給的許可會自動失效，城規會方面無須另行跟進。

4. 該項覆核申請於二零零八年十月十七日遭城規會駁回，理由是條件(h)項旨在清楚列明法律方面的後果，即倘城規會成功藉所提出的司法覆核申請推翻上訴委員會判原來規劃申請得直的決定，則核准修訂計劃便會無效。有關條件實屬適當、合理和必要。

5. 秘書說，這宗上訴個案的聆訊日期仍有待決定。秘書處會如常代表城規會處理有關上訴個案。

(b) 上訴個案統計數字

6. 秘書說，截至二零零九年一月九日，上訴委員會共有 20 宗個案有待聆訊。上訴個案統計數字詳情如下：

得直	:	23 宗
駁回	:	109 宗
放棄 / 撤回 / 無效	:	130 宗
有待聆訊	:	20 宗
有待裁決	:	1 宗
總數	:	283 宗

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島王愛儀女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-PK/162 擬略為放寬劃為「住宅(丙類)1」及
「住宅(丙類)3」地帶的西貢白沙頭第217約
地段第1107號及其增批部分的地積比率、
上蓋面積及建築物高度限制
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-PK/162 號)

簡介和提問部分

7. 小組委員會得悉，申請人於二零零九年一月二日要求延期考慮其申請，讓他有更多時間就有關地段的契約限制作出澄清。

商議部分

8. 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 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-TLS/33 擬把劃為「住宅(丙類)5」地帶的西貢測量約份第2約地段第1973號餘段的建築物高度限制由9米略為放寬至16.95米(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-TLS/33 號)

簡介和提問部分

9. 高級城市規劃師／西貢及離島王愛儀女士告知委員，文件第 1 頁的取代頁已於會上呈交。她其後簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 擬把有關建築物高度限制由 9 米略為放寬至 16.95 米；

[杜德俊教授此時到席。]

(c) 政府部門的意見——規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不支持這宗申請，理由是擬議放寬建築物高度限制在設計上毫無優點。擬議地台設計沒有顧及附近的土地用途，會對視覺效果造成不良影響。放寬兩層住宅樓層的高度限制，會進一步增加該巨型地台上擬議發展的高度。批准這宗申請會為該區的同類發展立下不良先例，累積影響所及，會對鄰近發展造成不良影響。擬議平台與附近的景觀特色不相協調，並會遮擋該區的景觀。為平整有關建築物台階而進行的擬議削土／填土工程，會令該處的現有樹木不能原址保留。申請書內沒有提供資料，以證明擬議放寬建築物高度限制不會對視覺效果和景觀造成不良影響；

- (d) 在法定公布期內接獲五份公眾意見書。其中一份公眾意見書表示支持申請，但申請人必須繳付土地補價，其餘四份(包括一份由西貢區議員和飛鵝山區居民互助委員會協會提交)則反對放寬有關建築物高度限制，理由是有關建議不符合該區作低層和低密度發展的規劃意向，並與附近的土地用途不相協調，對視覺效果和景觀造成不良影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第10段所載的評估，不支持這宗申請。當局認為擬把有關建築物高度限制由9米放寬至16.95米，所涉的規模及對視覺效果造成的影響不算輕微。為達至16.95米的建築高度，擬議重建項目會包括將現有台階填平，以建造一個巨型地台，大致覆蓋車路水平之上的整個地盤。申請人提出的放寬幅度過大，與該區附近以低層和低密度住宅發展為特色的住宅用途不相協調。巨型的平台亦與附近的景觀特色不相協調。這項放寬建築物高度限制建議並無理據支持，在設計上亦無優點可言。申請人沒有提交視覺效果影響評估及美化環境建議。此外，擬議16.95米的建築物高度不符合「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，即主要作低層和低密度的住宅發展。當局曾接獲兩宗同類規劃申請(編號A/SK-TLS/2及A/SK-TLS/4)，擬略為放寬建築物高度。該兩宗申請分別於一九九五年十二月十五日 and 一九九六年一月十二日遭小組委員會拒絕，理由是沒有足夠資料以證明擬議放寬建築物高度的規模僅屬輕微，在設計上亦不會帶來很大優點，並會為同類申請立下不良先例。因此，批准這宗申請會為同類申請立下不良先例，累積影響所及，會對該區的景觀和特色造成不良影響。

10. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

11. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議放寬建築物高度的幅度過大，而且這項放寬高度限制建議沒有充分理據支持，在設計上亦無優點可言；
- (b) 申請書內沒有提供資料，以證明擬議放寬建築物高度限制將不會對視覺效果和景觀造成不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為同類申請立下不良先例，累積影響所及，會對該區的景觀和現有特色造成不良影響。

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

沙田、大埔及北區

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

議程項目 5

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/FSS/4 申請修訂《古洞南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KTS/12》，把粉嶺蝴蝶山路 18 號粉嶺上水市鎮地段第 151 號由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/FSS/4 號)

簡介和提問部分

12. 小組委員會得悉，申請人於二零零八年十二月十二日要求延期兩個月才考慮其申請，讓他有更多時間就景觀、交通及環境方面進行評估，以及回應政府部門的意見。

商議部分

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

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/DPA/NE-SC/1 擬在劃為「農業」地帶及「海岸保護區」地帶的深涌第190約及第203約多幅地段以及毗連政府土地進行臨時生態保育工程(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/DPA/NE-SC/1 號)

簡介和提問部分

14. 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。葉天養先生及鄭恩基先生近期與新鴻基有業務往來，已就此議項申報利益。小組委員會得悉，鄭先生已就因事缺席會議致歉。由於這份文件是關於申請人要求延期考慮其申請，委員同意葉先生可以留席。

15. 小組委員會得悉，申請人於二零零八年十二月二十二日要求延期兩個月才考慮其申請，讓他有更多時間徵詢環保團體的意見，以及準備補充資料以回應政府部門的意見。

商議部分

16. 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 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/270 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
上水金錢村第92約地段第1291號C分段
關設私人發展計劃的公用設施裝置
(電力組合式變壓站)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KTS/270 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議關設私人發展計劃的公用設施裝置(電力組合式變壓站)；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門沒有就這宗申請提出反對；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，註明「沒有意見」。民政事務總署北區民政事務專員指出，上水區鄉事委員會主席、有關北區區議員及金錢村居

民代表對申請沒有意見，金錢村原居民代表則支持申請；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 10 段的評審結果，不反對這宗申請。擬議電力組合式變壓站旨在為申請地點附近的新界豁免管制屋宇－小型屋宇供應電力。擬議發展規模細小，與附近地區的鄉郊特色並非不相協調。考慮到擬議電力組合式變壓站的性質及設計，擬議用途將不大可能會對附近地區造成不良影響。

18. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

19. 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二零一三年一月九日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實排水建議(包括為保護易受影響設備而採取的安全措施)，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 提供消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 提交並落實美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求。

20. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 必須向地政總署北區地政專員申請短期豁免書，以便獲准在申請地點關設擬議構築物；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，倘申請地點毗連一條至少 4.5 米闊的指定街道，根據《建

築物條例》，他原則上不會反對這宗擬在「鄉村式發展」地帶內搭建電力變壓房的規劃申請。否則，有關地點的發展密度必須根據《建築物(規劃)規例》(下稱「該規例」)第 19(3)條由建築事務監督釐定。申請人亦須留意該規例第 41D 條有關為發展項目闢設緊急車輛通道的規定；

- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點附近範圍過往曾發生水浸；
- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：
 - (i) 地盤平整工程所產生的所有廢土，須加以覆蓋，並採取保護措施，以免任何附近水道受污染或被污泥堵塞；
 - (ii) 申請人須遵守《水污染管制條例》所訂有關污水排放的最新規定；
 - (iii) 不准儲存及排放毒物、可燃或有毒溶劑、石油或焦油或其他有毒物質；以及
 - (iv) 申請地點位於與梧桐河及平原河抽水站相關的抽洪集水區內；
- (e) 留意機電工程署署長的意見，該處有一條低壓供電電纜(即架空電纜)橫跨申請地點，而申請地點附近亦有一條低壓地下電纜。在申請地點內搭建任何構築物前，有關人士(即擬議發展的申請人、其承辦商及／或地盤工人等)應與中華電力有限公司(下稱「中電」)聯絡，如認為申請地點內／附近的低壓架空／地下電纜需要進行改道，他們亦應與中電聯絡，以便作出適當的電纜改道安排；
- (f) 在供電電纜附近進行任何工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》所訂立的「有關在供電電纜附近工作的實務守則」；以及

- (g) 留意有關規劃許可只批給申請所涉發展。倘要為擬議發展闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況需要，在進行道路工程前取得城規會的規劃許可。

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/266 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的大埔蘆慈田村第 17 約地段第 1458 號餘段、第 1459 號餘段及第 1460 號餘段興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/266 號)

簡介和提問部分

21. 小組委員會得悉，申請人於二零零八年十二月十七日要求延期考慮其申請，讓他有更多時間提交補充資料。

商議部分

22. 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 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/267 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的
大埔蘆慈田村第 17 約地段第 1222 號 A 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—— 小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TK/267 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見—地政總署大埔地政專員反對這宗申請，因為申請地點並非位於任何「鄉村範圍」內。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，他指出申請地點附近的景觀饒富鄉郊特色，主要有村屋、荒廢農地及零星散布的樹木群。批准這宗申請，可能會為該區立下不良先例，累積影響所及，很可能會對該區現有的鄉郊景觀特色造成重大的不良影響；
- (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收到由區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見—規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不支持申請。擬議小型屋宇不符合經修訂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，因為擬議屋宇的覆蓋範圍完全位於有關認可鄉村的「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶外。地政總署大埔地政專員亦反對這宗申請，因為

申請地點位於「鄉村範圍」外。批准這宗申請會為該「農業」地帶內的同類發展立下不良先例。倘該等同類申請均獲批准，累積影響所及，對該區現有的鄉郊景觀特色造成不良影響。

24. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

25. 委員備悉，擬議屋宇的覆蓋範圍位於有關認可鄉村的「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶外，這宗申請不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。

26. 一名委員備悉有關小型屋宇申請屢遭小組委員會拒絕，並要求沙田、大埔及北區規劃專員向申請人解釋，倘擬議小型屋宇的覆蓋範圍位於「鄉村範圍」的邊界外，將不會批給規劃許可。

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) 擬議新界豁免管制屋宇(小型屋宇)並不符合經修訂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，因為擬議屋宇的覆蓋範圍完全位於有關認可鄉村的「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶外；以及
- (b) 批准這宗申請會為該「農業」地帶內的同類發展立下不良先例，會對附近地區的景觀造成累積的不良影響。

28. 沙田、大埔及北區規劃專員須向申請人解釋，倘擬議小型屋宇的覆蓋範圍位於「鄉村範圍」的邊界外，將不會批給規劃許可。

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-TKL/314 擬在劃為「鄉村式發展」及「道路」地帶的粉嶺孔嶺第 76 約地段第 1497 號 B 分段第 2 小分段興建新界豁免管制屋宇，以取代現有的住宅建築物
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TKL/314 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬興建新界豁免管制屋宇，以取代現有的住宅建築物；
- (c) 政府部門的意見——地政總署北區地政專員支持這宗涉及把有關建築物重建成新界豁免管制屋宇的規劃申請。運輸署助理署長／新界表示原則上不反對這宗申請，條件是屋宇發展的位置須從「道路」地帶向後移最少五米；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份表示「沒有意見」的公眾意見書。民政事務總署北區民政事務專員表示，孔嶺的原居民代表和居民代表對這宗申請沒有意見，但指出兩幢住用構築物存在已久，而申請地點只有小部分土地位於「道路」地帶內；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 10 段的評審結果，規劃署不反對這宗申請。這宗申請擬興建一幢新界豁免管制屋宇，以取代兩幢現有的住宅建築物。申請地點約 86.4%的土地位於「鄉村式發展」

地帶內，在該地帶內，重建新界豁免管制屋宇屬經常准許用途，而擬議新界豁免管制屋宇整個覆蓋範圍均位於「鄉村式發展」地帶內。擬議發展並非不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。地政總署北區地政專員證實，有關擁有人有權在「屋地」重建面積為 65.03 平方米的屋宇。北區地政專員支持這宗涉及重建新界豁免管制屋宇的規劃申請。擬議新界豁免管制屋宇發展與附近鄉村及四周饒富鄉郊特色的環境並非不相協調。此外，擬議發展不大可能會對附近地區的環境、交通及排水情況造成不良影響。

30. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

31. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一三年一月九日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 擬議屋宇的位置須從在坪輦及打鼓嶺分區計劃大綱圖上指定為「道路」的地方向後移最少五米；
- (b) 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；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。

32. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請地點位於抽洪集水區內；以及
- (b) 留意有關許可只批給申請的發展項目。如須就擬議發展項目設置通道，申請人應確保該通道(包括任何

所需填土／挖土工程)符合有關法定圖則的規定，以及在進行道路工程前取得城規會批給的規劃許可(如有需要的話)。

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

A/TP/414 擬在劃為「綠化地帶」的大埔
第 20 約地段第 749 號的毗鄰政府土地
關設公用事業設施裝置(水缸)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TP/414 號)

簡介及提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議公用事業設施裝置(水缸)；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門不反對這宗申請；
- (d) 在法定公布期內接獲一份由嘉道理農場暨植物園提交的公眾意見書。公眾意見書主要關注(i)在建築階段會否採取適當措施減少徑流；(ii)新安裝管道可能造成的影響；以及(iii)代償性植樹計劃和保護措施的詳情，以減低對受影響樹木造成的滋擾。申請人已於二零零八年十二月八日提交進一步資料，就公眾的意見作出回應。曾被諮詢的有關政府部門並沒有就公眾意見書及申請人提交的進一步資料提出負面意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評審結果，規劃署不反對這宗申請。擬議水缸屬於必需的

公用事業設施裝置，用途是向申請地點附近的打鐵坳村提供食水。為向該區供水，必須設置水缸，並沒有其他用地可供選擇。有關發展規模細小，與附近的景觀及鄉郊環境並非不相協調。擬議發展大致上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按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」）。就公眾提出的意見而言，申請人已建議採取紓緩措施，以盡量減低對景觀、渠務及視覺效果造成的影響。曾被諮詢的有關政府部門不反對／並非強烈反對這宗申請。

34. 嘉道理農場暨植物園在公眾意見書內提及距離申請地點 4 米處有一條天然河道，委員詢問該河道的位置。鄭禮森女士在圖 A-2 指出位於申請地點附近的天然河道的位置，並澄清河道距離申請地點約 40 米，而並非 4 米。

商議部分

35. 主席表示申請人已建議採取措施，以紓緩對排水情況、渠務及天然河道造成的影響。

36. 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（下稱「城規會」）提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一三年一月九日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。這項許可須附加一項條件，即提交並落實美化環境和保護樹木建議，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。

37. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 申請人須留意該區現時並沒有由渠務署維修的公共雨水渠可供接駁。擬議發展須設置獨立的雨水收集和疏導系統，以收集和排放申請地點所產生的徑流和附近一帶的地面水流。申請人須妥為保養有關係統，如在運作期間發現系統有所不足或效率欠佳，須進行修正。申請人也須承擔及賠償因有關係統失靈引起損毀或滋擾而導致的申索和索償；

- (b) 就最合適擬議發展的污水處理／排放方法諮詢環境保護署；
- (c) 根據中華電力有限公司(下稱「中電」)提供的資料，擬議水缸位置正上方有低壓架空電纜，旁邊則有架空電纜杆。倘申請人希望繼續推行發展建議，便須改變低壓架空電纜的路線；
- (d) 留意康樂及文化事務署署長的意見，即：
 - (i) 不得對打鐵坳的觀音廟造成滋擾；
 - (ii) 須落實監察及保護措施，以保護觀音廟；以及
 - (iii) 水缸的設計須配合觀音廟的特色。
- (e) 須落實預防措施及遵守妥善的地盤守則，以避免在擬議水缸的建築階段對天然河道造成滋擾；以及
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即：
 - (i) 委任認可人士監察地盤工程，包括鋪設新水管，以盡量減少對現有樹木(如有的話)造成滋擾；
 - (ii) 參考《建築物的一般規格》的最新版本及《英國標準 5837：2005 有關工程的處理樹木指引》；以及
 - (iii) 採用恰當的色調(即柔和的顏色)，並沿圍欄栽種植物作為屏障，以改善擬議水缸的設計方案。

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/416 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的大埔半山洲第 21 約地段第 495 號 A 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TP/416 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——地政總署大埔地政專員反對這宗申請，因為申請地點並非位於「鄉村範圍」內；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見。民政事務總署大埔民政事務專員表示，曾就這宗申請諮詢半山洲的村代表。居民代表沒有意見，而原居民代表則反對這宗申請，理由是擬議小型屋宇會影響該區的風水；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於第 12 段的評審結果，規劃署不支持這宗申請。擬議新界豁免管制屋宇(小型屋宇)發展不符合該區「綠化地帶」的規劃意向。擬議發展不符合評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則，即申請地點及擬議屋宇多於 50%位於認可鄉村的「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶外。倘批准這宗申請，會為「綠化地帶」內的同類發展立下不良先例。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區天然環境的整體質素下降。

39. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

40. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議新界豁免管制屋宇(小型屋宇)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。現有申請書並無提供充分理據，以支持偏離該規劃意向；
- (b) 擬議發展不符合評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則，即申請地點及擬議屋宇多於 50%位於認可鄉村的「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶外；以及
- (c) 倘批准這宗申請，會為「綠化地帶」內的同類發展立下不良先例。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區天然環境的整體質素下降。

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區賴碧紅女士和鄭禮森女士出席會議解答委員的提問。賴女士和鄭女士此時離席。]

屯門及元朗區

[高級城市規劃師／屯門及元朗陳偉信先生、林永文先生、關婉玲女士及李志源先生此時應邀出席會議。]

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/380 擬在劃為「休憩用地」的
屯門掃管笏第 374 約地段第 491 號(部分)、第 492 號
(部分)、第 495 號餘段、第 498 號餘段、第 500 號
(部分)、第 501 號(部分)、第 502 號餘段(部分)、
第 503 號、第 717 號餘段和毗連政府土地
闢設宗教機構(教堂)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/380 號)

簡介和提問部分

41. 小組委員會獲悉申請人於二零零八年十二月十七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，以便有較多時間擬備補充資料，回應政府部門的意見。

商議部分

42. 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/TM-LTY Y/177 為規劃許可(申請編號 A/TM-LTY Y/146)申請續期
以便在劃為「住宅(丙類)」地帶關設臨時露天公眾停車場(為期一年)

屯門藍地第 130 約地段第 1141 號餘段(部分)、
第 1142 號 A 分段餘段、第 1143 號餘段(部分)、
第 1147 號餘段(部分)及毗連政府土地
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-LTY Y/177 號)

簡介和提問部分

[杜德俊教授此時暫時離席。]

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 為規劃許可(申請編號 A/TM-LTY Y/146)申請續期以便關設臨時露天公眾停車場(為期一年)；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門不反對這宗申請；
- (d) 在法定的公布查閱期內接獲一份公眾意見書。提意見人反對這宗申請，理由是申請地點不適宜關設停車場，因為福亨村路過於狹窄，無法應付有關發展產生的交通量，導致繁忙時間內出現交通擠塞。此外，運輸署仍未展開福亨村路的道路改善工程；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評審結果，規劃署認為可對臨時用途予以容忍。申請地點

涉及一宗已獲批准的申請(編號 A/TM-LTY Y/146)，擬闢設臨時露天公眾停車場。該宗申請於二零零七年一月十九日獲小組委員會在有附帶條件下批准，並限制只准私家車停泊。有關發展大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 34A，即自上次批給臨時許可(申請編號 A/TM-LTY Y/146)後，規劃情況沒有重大改變，以及申請人已履行先前的規劃許可附帶條件，而履行情況亦符合有關政府部門的要求。有關公眾就交通事宜提出的意見，運輸署助理署長／新界並沒有就這宗申請提出負面意見。不過，為處理就交通方面提出的關注，須附加規劃許可附帶條件，限制只准停泊私家車，以及時刻維持停車場的布局及車輛通道安排。

44. 主席詢問現時這宗申請有否限制只准停泊私家車，陳偉信先生表示現時這宗申請是要求為先前的規劃申請(編號 A/TM-LTY Y/146)續期，該宗申請已附加限制只准停泊私家車。

商議部分

45. 為處理主席提出的問題，委員得悉現時這宗申請將附加一項規劃許可附帶條件，限制申請地點只可停泊私家車。

46. 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」)所提交的內容，批准這宗申請，有關規劃許可屬臨時性質，為期一年，至二零一零年一月九日止，並須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，申請地點不得在晚上九時至翌日早上七時運作；
- (b) 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分拆、維修、清潔及其他工場活動；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點只可停泊／停放私家車；

- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點不得停泊／停放並無根據交通規例獲發給有效牌照的車輛；
- (e) 在規劃許可有效期內，現時位於申請地點北面和西面界線 2.5 米高的實心圍牆必須時刻妥為保養；
- (f) 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；
- (g) 在規劃許可有效期內，申請地點的現有樹木及為美化環境而栽種的植物必須時刻妥為護理；
- (h) 在規劃許可有效期內，時刻維持已獲運輸署署長接納的停車場布局及車輛通道安排；
- (i) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即二零零九年四月九日或之前)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；
- (j) 就上文(i)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零九年七月九日或之前)提供消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (l) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。

47. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 與相關土地擁有人解決關於這項發展的任何土地問題；
- (b) 向地政總署屯門地政專員申請短期豁免書，把在申請地點搭建的構築物納入法定規管，並且申請短期租約，以便合法佔用政府土地；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即屋宇署可根據《建築物條例》第 24 條對申請地點所有違例構築物採取行動。批給規劃許可不應理解為當局根據《建築物條例》容忍在申請地點搭建違例構築物。貨櫃如用作辦公室，亦視為臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。根據《建築物條例》，進行擬議發展，須由認可人士正式提交申請。申請人須遵從《建築物(規劃)規例》第 41D 條有關提供緊急車輛通道連接申請地點的規定；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須自行就通道作出安排，倘獲運輸署批准鋪設任何車輛進出通道，申請人須按照路政署標準圖則編號 H1113 及 H1114 或 H5115 及 H5116 闢設車輛進出通道，以配合現有行人路的狀況；同時亦須在入口鋪設阻截渠，以免由該地段流出的地面水，經車輛進出通道流向公用道路／行人路；
- (e) 留意消防處處長就擬備消防裝置建議要求而提出的意見(載於文件附錄 IV)；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即須清除樹幹一米範圍內的混泥土地面，以促進樹木生長；
- (g) 留意康樂及文化事物署轄下的古物古蹟辦事處的意見，即當局在申請地點旁邊的港深西部公路施工地盤旁進行考古發掘，發現清代的建築和文物。由於

申請地點在考古方面具有潛在價值，事先未獲古物古蹟辦事處書面許可，不得進行挖掘；以及

- (h) 遵守環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》。

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

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

A/TSW/46 在劃為「住宅(乙類)」地帶的
元朗天水圍天湖路 1 號嘉湖新北江商場
地下 B 部分 A94 號鋪
開設學校(補習學校)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TSW/46 號)

簡介及提問部分

48. 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：

[杜德俊教授此時返回議席。]

- (a) 申請的背景；
- (b) 學校(補習學校)；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門不反對這宗申請；
- (d) 在法定公布期內接獲一份由一批天瑞邨居民提交的公眾意見書。他們反對這宗申請，理由是補習學校需要寧靜的環境，但附近的店鋪包括網吧、音樂中心及遊戲卡店會產生噪音，對補習學校造成滋擾。

補習學校把招牌燈箱放在申請處所外的走廊，亦會阻礙公共通道；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評審結果，規劃署不反對這宗申請。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 40，即有關補習學校位於商場地下，該處另有數間補習學校。申請所涉用途與附近處所的現有用途並非不相協調。有關處所位於一座名為嘉湖新北江商場的獨立商場內，與樂湖居的住宅部分分隔。因此，預計補習學校不會對樂湖居的居民造成任何滋擾。補習學校規模細小，只有一個課室，總面積為 20 平方米，不大可能對附近環境造成重大不良影響。就接獲的公眾意見而言，實地視察顯示網吧、音樂中心的課室及申請處所均自設大門，營業時會把門關上。對補習學校造成影響的噪音滋擾並不嚴重。此外，補習學校的招牌燈箱阻礙通道一事應由管理處處理。

49. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

50. 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二零一三年一月九日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。這項許可須附加一項條件，即為補習學校提供消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求。

51. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 須事先取得規劃許可，方可在申請處所展開申請所涉用途；
- (b) 留意消防處處長的意見，即在接獲正式提交的整體建築圖則申請後，便會擬備詳細的消防規定；

- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請人須就擬議學校提交建築圖則。倘日後接獲涉及載於《教育條例》第 12(1)條的證明書申請，屋宇署的牌照組將根據四個範疇，包括結構、逃生通道、抗火結構及影響公眾安全的違例建築工程處理有關申請；
- (d) 與申請處所的有關擁有人解決任何與發展相關的土地問題；
- (e) 就學校的註冊事宜進一步聯絡教育局局長；以及
- (f) 留意公眾認為申請處所外的招牌燈箱造成阻礙的意見。

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/315 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦田高埔村第 103 約地段第 216 號 N 分段餘段(部分)、第 216 號 O 分段餘段(部分)、第 216 號 P 分段(部分)、第 216 號 S 分段第 2 小分段餘段(部分)、第 216 號 S 分段餘段、第 237 號 B 分段第 3 小分段餘段、第 237 號 B 分段第 4 小分段、第 237 號 B 分段第 5 小分段 A 分段(部分)、第 237 號 B 分段第 5 小分段餘段(部分)、第 237 號 B 分段第 11 小分段餘段、第 237 號 B 分段第 12 小分段餘段、第 237 號 B 分段第 13 小分段餘段、第 237 號 B 分段第 14 小分段餘段及第 237 號 B 分段餘段
闢設臨時露天存放待售汽車(為期一年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/315 號)

簡介和提問部分

52. 高級城市規劃師／屯門及元朗關婉玲女士請委員留意，文件第 6.10 段第一句出現印刷錯誤，應改為「與上一宗申請（編號 A/YL-KTN/309）相比，現時...」。她簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放待售汽車(為期一年)；

[簡松年先生此時暫時離席。]

- (c) 政府部門的意見——元朗地政專員並不支持這宗申請，因為申請的構築物覆蓋面積超出短期豁免書准許的面積。元朗地政處已批准在五個地段興建小型屋宇的申請，現正處理地段第 216 號 N 分段餘段的小型屋宇申請。這些地段的臨時土地用途會妨礙上述小型屋宇的發展。環境保護署署長（下稱「環保署署長」）表示，在過去三年，環保署接獲一宗關於申請地點雜類污染的投訴。他不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響設施，即現有住宅建築物／構築物，預計會出現環境滋擾；
- (d) 在法定公布期內，當局並無接獲公眾意見，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——基於文件第 12 段所述的評估，規劃署不支持這宗申請。有關發展不符合分區計劃大綱圖「鄉村式發展」地帶的規劃意向。由於小型屋宇的申請已處後期階段，該項發展會妨礙小型屋宇的發展，以致不能達到「鄉村式發展」地帶的規劃意向。申請並不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，理由是申請地點屬第 4 類地區，而該類地區的申請通常會遭否決，而且政府部門對這宗申請提出負面意見。環保署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近現時有住宅建築物／構築物，預計會出現環境滋擾。申請書內的資料，不足以證明發展不會對附近地區的環境造成負面影響。倘批准這宗申

請，即使僅屬臨時性質，亦會為「鄉村式發展」地帶內的同類申請立下不良先例。

53. 委員並沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

54. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。發展會妨礙申請地點內獲批准的小型屋宇發展；
- (b) 發展不符合「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引（城規會規劃指引編號 13E），因為發展與申請地點附近的民居不相協調，而且政府部門也對申請提出負面意見；
- (c) 申請書內沒有提供足夠資料，以證明發展不會對附近地區的環境造成負面影響；以及
- (d) 倘批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「鄉村式發展」地帶內的同類申請立下不良先例，累積影響所及，會令區內整體的環境質素下降。

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-PH/574 在劃為「住宅(丁類)」地帶的

元朗八鄉粉錦公路第 111 約地段第 101 號

J 分段(部分)、第 179 號 A 分段餘段(部分)、第

179 號 E 分段餘段(部分)及第 179 號 D 分段及 F 分段及 G 分段及 I 分段(部分)和毗連政府土地
關設臨時露天存放待售貨車(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/574 號)

簡介和提問部分

[簡松年先生此時返回議席。]

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放待售貨車(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為有關地點附近現時有易受影響的用途(即住用構築物)，雖然並無接獲有關申請地點的投訴，但預計有關發展會對環境造成滋擾。水務署總工程師／發展(2)表示，擬議發展須避免侵佔水務專用範圍，或是發展商須確保該水務專用範圍上面不會搭建構築物，以及不會作貯物用途；
- (d) 在法定公布期內沒有接獲公眾的意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評審結果，規劃署認為可容忍這項臨時用途。有關發展與在附近及粉錦公路對面馬路的露天貯物場作業並非不相協調。此外，有關地點所處該部分的「住宅(丁類)」地帶並無已知的發展計劃。向申請的露天貯物用途批給屬臨時性質的規劃許可，不會妨礙落實有關分區計劃大綱圖上「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。有關發展大致上符合城市規劃委員會規劃指引

編號 13E，即有關地點先前獲批給規劃許可作同類露天貯物用途。雖然環保署署長表示關注，但過去四年並無接獲環境方面的投訴，以及在法定公布期內亦無接獲區內人士提出的反對。此外，有關地點毗鄰粉錦公路，可經通道直達，有關地點的車輛不會穿越該區的主要村落。為回應環保署署長所關注的事項，已建議附加規劃許可附帶條件，限制作業時間及進行工場活動，並禁止貨車(重量超過 16 公噸)或貨櫃拖架／拖頭進入。

56. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

57. 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，至二零一二年一月九日止，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，不得於星期一至星期六晚上六時至翌日早上九時在有關地點進行夜間作業；
- (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有關地點進行作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內任何時間，不得在有關地點進行車輛拆卸、保養、修理／拆除、清潔、噴漆及其他工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，《道路交通條例》所界定的貨車(即超過 16 公噸)或貨櫃拖架／拖頭不得停泊／存放在申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內任何時間，把有關地點西面的界線後移，以免侵佔為一條直徑 48 吋現有策略主水管所劃定的水務署水務專用範圍，而有關設施必須符合水務署署長或城規會的要求；

- (f) 在規劃許可有效期內，有關地點內為美化環境而種植的樹木必須時刻妥為保養；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年七月九日或之前)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；
- (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(即在二零零九年十月九日或之前)落實排水建議，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年七月九日或之前)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；
- (j) 就上文(i)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零九年十月九日或之前)提供消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (l) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 在這項規劃許可有效期屆滿後，把有關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。

58. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 在有關地點展開申請用途前，應已事先取得規劃許

可；

- (b) 倘申請獲得批准，須提醒申請人該許可是批給申請的用途。當局不會容忍在有關地點上進行該宗申請並未涵蓋的任何其他現有用途；
- (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) 留意地政總署元朗地政專員的意見，倘事先未取得元朗地政處的批准，不得搭建任何構築物。有關地點有一些包括貨櫃改裝而成的違例構築物。此外，有關地點的政府土地在未獲元朗地政處批准的情況下被佔用，就此，地政處保留權利，可能會對該等違例情況採取強制執行／管制行動。申請人／擁有人須申請短期豁免書及短期租約，以便把有關地點的違例情況納入規管範圍，倘地政處並無接獲／批准短期豁免書／短期租約申請，而有關地點的違例情況繼續存在，元朗地政處會在檢討有關情況後，按照既定的地區執行契約條款／管制計劃，對註冊擁有人／佔用人採取適當的執行契約條款／管制行動。有關地點可由粉錦公路分岔出來的非正式路徑直達。該路徑穿越露天私人土地及政府土地，地政處不須負責這些土地的維修保養工程。此外，即使申請其後獲得批准，地政處並不保證會向擬議短期豁免書／短期租約所規管的土地批給任何通行權；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署並不／無須負責保養任何連接申請地點和粉錦公路的現有車輛通道；
- (f) 遵守環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的環境紓緩措施，以減低對環境可能造成的滋擾；
- (g) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即排水設施圖應清楚標明 U 型排水明渠的大小、集水井的位置及現有河道的排水接駁系統。有關 U 型排水渠鐵板

渠蓋的照片顯示，鐵板渠蓋上似乎沒有敷設排水口。申請人應為 U 型排水渠渠蓋敷設排水口，以便地面徑流能被 U 型排水渠阻截。申請人應建議適當的 U 型排水渠渠蓋類別。須提醒申請人，在屬申請人權限範圍內的地段界線外擬進行的所有渠務工程，均須徵詢元朗地政專員或相關的地段擁有人的意見。

- (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，預計申請人須提供消防裝置。申請人須向消防處提交經收納擬議消防裝置的相關建築圖則，以待批核。為約 40 平方米的擬議構築物擬備消防裝置建議時，申請人須參考文件附錄 V 所載的規定；
- (i) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即有關地點侵佔為一條直徑 48 吋現有策略主水管所劃定的 10 米闊水務署水務專用範圍。當局不會考慮為主水管進行改道工程。擬議用途須後移，以免侵佔水務專用範圍，或是發展商須確保該水務專用範圍上面不會搭建構築物，以及不會作貯物用途。水務監督、其人員、承建商和其僱用的工人，可隨時帶同所需的設備和駕駛車輛自由進入上述範圍，以便根據水務監督的規定或授權，就跨過、穿越或從下面穿越該範圍的主水管和所有其他水務設施，進行敷設、維修及保養工作。因有關地點及毗鄰有關地點的公共水管爆裂或滲漏而造成的任何損失，政府概不負責；
- (j) 留意機電工程署署長的意見，即根據中華電力有限公司提供的資料，申請地點附近有低壓架空電纜及高架電杆。申請人及／或承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；
- (k) 留意漁農自然護理署署長的意見，即申請人應避免對毗鄰有關地點的河道(尤其就地面徑流而言)構成滋擾；以及

- (1) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給這項規劃許可，不應視作屋宇署不會根據《建築物條例》對申請地點上的違例構築物作出追究。屋宇署日後可採取管制行動，以清拆所有違例工程。所有建築工程須符合《建築物條例》。申請人須委任認可人士統籌所有建築工程。

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-SK/150 為規劃許可(申請編號 A/YL-SK/131)
申請續期以便在劃為「自然保育區」地帶
闢設臨時狗場為期三年
元朗石崗第 114 約地段第 1353 號 A 分段、
第 1354 號(部分)及第 1355 號 A 分段
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-SK/150 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 為規劃許可(申請編號 A/YL-SK/131)申請續期以便闢設臨時狗場為期三年；
- (c) 政府部門的意見——有關的政府部門並沒有就這宗申請提出反對；
- (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——根據載於文件第 11 段的評審結果，規劃署認為可容忍這項臨時用途。雖然有關發展並非完全符合「自然保育區」地帶的規劃意向，但有關發展位於「自然保育區」地帶的邊陲，該地帶現時的鄉郊景觀與其北面的鄉村住宅及農地的用途並非不相協調。申請用途不會妨礙落實圖則上「自然保育區」地帶的規劃意向。過去三年，並無接獲涉及申請地點內狗房有關環境方面的投訴。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對申請沒有提出負面意見，並已向申請人簽發動物售賣商牌照，以便申請人以動物育種家身份在申請地點進行作業。由於當局會通過《水污染管制條例》對有關地點的污水進行規管，以及根據《水污染管制條例》簽發的排放牌照已批予有關作業，臨時用途不大可能會對附近地區的環境造成不良影響。自當局先前就編號 A/YL-SK/131 的申請批給臨時規劃許可以來，規劃情況並無出現重大的改變，而申請人亦已履行先前規劃許可附帶條件，提交及落實樹木保護及排水建議。

60. 一名委員留意到原先的規劃許可已於二零零六年取得，而漁護署署長於二零零八年六月已簽發動物售賣商牌照，以便申請人可在申請地點以動物育種家身份進行作業。這名委員詢問先前簽發的牌照有效期為何，並對營運人是否會取得牌照，以便在規劃許可有效期整段期間進行作業表示關注。關婉玲女士表示她沒有這方面的資料。為釋除該名委員的疑慮，主席建議加入一項指引性質的條款，提醒申請人在有需要時與漁護署署長聯絡，以便取得牌照。

商議部分

61. 委員整體上同意加入一項指引性質的條款，以提醒申請人就申請的用途向漁護署署長取得牌照。

62. 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，有效期為三年，至二零一二年一月九日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，申請地點現有的樹木須時刻妥為護理；
- (b) 在規劃許可有效期內，申請地點現有的排水設施須時刻妥為保養；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年七月九日或之前)提交緊急車輛通道及消防裝置建議，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，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零九年十月九日或之前)提供緊急車輛通道及消防裝置，而有關落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (f) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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；以及
- (g) 在這項規劃許可有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

63. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 與漁農自然護理署署長聯絡，以便取得所需牌照，配合規劃許可的有效期；
- (b) 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；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即元朗地政處正處理一宗短期豁免書的申請，以便把有關地點的

構築物納入規管。須告知申請人應根據申請地點的界線，把第 114 約地段第 1354 號分割，以便元朗地政處能處理短期豁免書申請；

- (d) 留意環境保護署署長的意見，即作業在排放污水前，所產生的污水須符合《水污染管制條例》(香港法例第 358 章)的要求，並須遵守《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的最新版本的規定；
- (e) 留意消防處處長的意見，即須提供通道作為連接申請地點的緊急車輛通道，以便消防車可迅速及安全地進出該地點，並留意文件附錄 III 有關制定消防裝置建議的規定；
- (f) 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)，並負責私人地段內內部任何次幹水管的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即他不反對這宗申請，但不應理解為他不會對有關地點的任何違例建築工程作出追究。屋宇署可根據《建築物條例》第 24 條對有關地點內的違例建築工程採取管制行動。即使批給這項規劃許可，亦不應視作屋宇署不會根據《建築物條例》和相關規例對有關地點內的任何現有構築物作出追究。一旦發現違例情況，屋宇署可根據上述條例或其他成文法則，採取適當的行動。根據《建築物條例》，凡進行任何擬議新工程(包括任何臨時構築物)，須提交正式申請以取得許可。倘有關地點並非毗連一條至少 4.5 米闊的街道，或可經這樣的一條街道到達，則根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，須在提交建築圖則的階段決定發展密度；以及

- (h) 留意機電工程署署長的意見，據中華電力有限公司(下稱「中電」)提供的資料，申請地點及附近有低壓架空電纜。有關人士(擬議發展申請人、其承辦商及／或地盤工人等)在申請地點搭建任何構築物前，須徵詢中電的意見，倘認為須改變構築物附近低壓架空電纜的路線，便應與中電聯絡，以便安排適當的改道工程。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》而訂立的「有關在供電電纜附近工作的實務守則」。

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/580

在劃為「露天貯物(1類)」地帶的元朗厦村第 124 約地段第 4 號(部分)、第 5 號(部分)、第 6 號(部分)、第 7 號(部分)、第 45 號(部分)、第 46 號 A 分段(部分)、第 46 號 B 分段(部分)、第 46 號餘段(部分)、第 47 號(部分)、第 49 號(部分)及第 57 號(部分)闢設臨時露天存放可循環再造物料(塑膠、金屬及紙張)連貨物裝卸及貨運設施(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/580 號)

簡介和提問部分

64. 小組委員會知悉申請人在二零零八年十二月十七日，要求延期兩個月考慮該申請，以便有時間擬備報告及進一步資料，就各政府部門所關注事宜尋求解決方法。二零零八年十二月二十二日，申請人補充，他有需要就物流中心所使用的貨車種類及「露天貯物(1類)」地帶的特別交通安排，徵詢交通顧問的意見。

商議部分

65. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對有關申請作出決定，以待申請人提交補充資料。小組委員會並同意，該申請須在收到申請人的補充資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備所提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期考慮有關申請。

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-HT/588

為規劃許可(申請編號 A/YL-HT/472)申請續期以便在劃為「綜合發展區」地帶及「鄉村式發展」地帶關設臨時露天存放雲石用途為期兩年
元朗厦村第 129 約地段第 2420 號餘段(部分)、第 2422 號餘段(部分)、第 2442 號(部分)及第 2443 號餘段(部分)和毗連政府土地
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/588 號)

簡介和提問部分

66. 規劃署高級城市規劃師／屯門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) 為規劃許可(申請編號 A/YL-HT/472)申請續期以便關設臨時露天存放雲石用途為期兩年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長表示在二零零八年收到一宗投訴，指申請地點排出廢物造成污染。他不反對該申請。當局應提醒申請人依照《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的最新版本行事；

- (d) 在法定公布期內並無收到公眾的意見，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 12 段所載評估，認為臨時用途可予容忍。發展項目符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定。申請地點約有 77% 的土地位於第 1 類地區，通常申請可獲從優考慮。申請用途與附近用途並非不協調，申請地點附近一帶主要用作露天貯物場。另外，批准該臨時性質的申請，不會窒礙圖則上「綜合發展區」地帶及「鄉村式發展」地帶的規劃意向，原因是現時仍未有計劃／已知打算進行綜合發展。該「鄉村式發展」地帶並無有關興建小型屋宇的申請。目前這宗申請是就小組委員會先前批准的申請(編號 A/YL-HT/472)要求續期。有關提交出入口通道和滅火筒建議及提供該等設施的規劃許可附帶條件，已經履行。批准該申請與小組委員會先前的決定一致。有關廢物污染的投訴，建議對作業時間、堆疊物料的高度、運送雲石的車輛種類及現場進行的活動種類作出限制。

67. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

68. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准該申請。規劃許可屬臨時性質，為期兩年，至二零一一年一月九日止。有關許可須附加以下條件：

- (a) 如申請人建議，在規劃許可有效期內，由晚上七時至翌日早上七時不得在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人建議，在規劃許可有效期內，不得在星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 如申請人建議，在規劃許可有效期內，在申請地點堆疊物料，不得超過圍欄的高度；

- (d) 如申請人建議，在規劃許可有效期內，不得使用超過五公噸重的貨車在申請地點進行作業；
- (e) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行切割、拆卸、清洗、修理及工場活動；
- (f) 在規劃許可有效期內，須經常保養申請地點現有的樹木；
- (g) 在規劃許可有效期內，須經常保養現時根據申請編號 A/YL-HT/472 在申請地點提供的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年七月九日或之前)提交現有排水設施運作狀況記錄，而有關記錄須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年七月九日或之前)提交車輛出入口通道建議，而有關建議須符合路政署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零九年十月九日或之前)落實車輛出入口通道建議，而有關情況須符合路政署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零九年十月九日或之前)，在入口興建一條截流管道，阻止徑流由申請地點經出入口流入附近公共道路及去水道，而有關情況須符合路政署署長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年七月九日或之前)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；
- (m) 就 (l)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(即在二零零九年十月九日或之前)提供，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要

求；

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

69. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 與申請地點的有關土地擁有人解決與發展有關的土地問題；
- (b) 依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》最新版本行事，特別是不得容許污水、廢水或含有沙、水泥、淤泥或其他懸浮物或溶解物的流出物由申請地點流入毗連土地，或容許廢物或垃圾棄置在申請地點的任何地方或毗連土地；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即該申請所涉地段屬根據集體政府租契持有的舊批農地，如事先未獲元朗地政處批准，不得搭建構築物。申請人須向元朗地政處申請短期豁免書，以便把申請地點違例興建的門廊納入規管範圍；否則，元朗地政處在檢討有關情況後，會按照元朗區既定的執行契約條款計劃，恢復採取行動或採取新的行動(視乎何者適用而定)；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給

規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》及相關規例容忍現時在申請地點的違例構築物。如發現違例事項，屋宇署可根據該條例或其他成文法則採取適當的行動。根據《建築物條例》，若擬進行任何新工程(包括搭建臨時構築物)，須正式提出申請，以待批准。申請人須委任認可人士統籌所有建造工程；

- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須按照路政署標準圖則編號 H1113 和 H1114 或編號 H5115 和 H5116 的最新版本(視乎何者適用而定)，在路口興建車輛出入口通道，以配合附近行人路的情況；
- (f) 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沿公共道路通往申請地點的路徑的土地類別，以及該通道的管理和維修責任誰屬，並徵詢負責地政和維修保養事務部門的意見；以及
- (g) 留意消防處處長就擬訂消防裝置建議的規定所提出的意見，有關意見載於文件附錄 V。

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-HT/589 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗厦村第 125 約地段第 1922 號餘段(部分)、第 1923 號(部分)、第 1926 號(部分)、第 1941 號 B 分段餘段(部分)、第 1942 號 B 分段餘段(部分)及第 1943 號(部分)闢設臨時露天存放汽車零件及建築材料(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/589 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) 擬臨時露天存放汽車零件及建築材料，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，因為通道附近有易受影響的用途，預計有關發展會對環境造成滋擾；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的反對／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，認為有關的臨時用途可予以容忍。根據城市規劃委員會規劃指引編號 13E，申請地點位於第 1 類地區。有關的「未決定用途」地帶主要是露天貯物場和工場，露天存放汽車零件及建築材料的用途與該地帶附近的土地用途並非不相協調。自上次批給規劃許可後，有關的規劃情況並無重大改變，因此批准這宗申請的做法，符合小組委員會先前的決定。而且，向這宗申請批給為期三年的臨時許可，亦不會令「未決定用途」地帶的長期用途無法落實。就環保署署長所關注的事宜，建議附加限制作業時間的規劃許可附帶條件。

71. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

72. 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，至二零一二年一月九日止，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，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) 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，不得在申請地點設置公眾停車場；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年七月九日或之前)，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；
- (e) 就上文(d)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零九年十月九日或之前)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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年七月九日或之前)，落實獲接納的美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年七月九日或之前)，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)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零九年十月九日或之前)提供消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (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。

73. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 該規劃許可只批給申請的用途／發展項目。當局不會容忍現時在申請地點進行而該宗申請並未涵蓋的其他用途／發展項目。申請人應立即採取行動，中止許可並未涵蓋的用途／發展項目；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的土地事宜；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地段屬根據集體政府租契持有的舊批農地，如未事先取得元朗地政處的許可，不得在有關土地搭建構築物。申請人須申請短期豁免書，以便把申請地點的違例構築物納入法定管制。否則，元朗地政處會在檢討有關情況後，按照既定的強制執行地區批約條款計劃，恢復採取行動或採取新的行動；
- (d) 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；
- (e) 遵守環境保護署署長所發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的最新版本；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給這項規劃許可，不應理解為屋宇署不會根據《建築物條例》和相關規例，對申請地點現有的違例構築物作出追究。一旦發現違例情況，屋宇署可根據《建築物條例》或其他成文法則，採取適當的行動。若擬進行新工程(包括搭建臨時構築物)，須根據《建築物條例》提交正式申請，以待批准。申請

人須委任認可人士統籌所有建造工程；

- (g) 留意載於文件附件 V 消防處處長就制定消防裝置建議的要求所提出的意見；
- (h) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須向地政當局查核由屏廈路連接申請地點的路徑的土地類別，並諮詢有關的地政和維修保養當局，以澄清有關通道的管理及維修保養責任誰屬；以及
- (i) 留意土木工程拓展署總工程師／土地工程的意見，即「屏廈路改善工程(廈村段)」(合約編號 CV/2006/01)已於二零零七年十二月展開，並將在二零一零年年底竣工。在工程進行期間，申請地點的出入口可能受到影響，而申請人無權就此索取賠償。由於在擬議改善工程竣工後，屏廈路的路面水平將會升高，申請人日後須自費在申請地點進行必要的修改工程，以配合上述計劃。

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-LFS/187 在劃為「康樂」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 2219 號餘段(部分)、第 2227 號(部分)及第 2230 號餘段闢設臨時露天存放雲石連附屬工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-LFS/187 號)

簡介和提問部分

74. 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) 臨時露天存放雲石連附屬工場，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」)表示，在二零零五年就申請地點接獲一宗有關廢物的環境問題投訴。他不支持這宗申請，理由是申請地點和通道(深灣路)附近有易受影響的用途，預計有關發展會對環境造成滋擾；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，元朗民政事務專員也沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 12 段的評審結果，不支持這宗申請。有關發展不符合「康樂」地帶的規劃意向，即主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施。這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點北部先前並沒有就臨時露天貯物用途獲批給規劃許可，有關的政府部門亦提出負面意見。申請書沒有提供充足資料，以證明有關發展不會對附近地區的環境造成不良影響。就此而言，環保署署長不支持這宗申請，理由是申請地點附近和沿通道(深灣路)有易受影響的用途，預計有關發展會對環境造成滋擾。該署也在二零零五年接獲一宗有關申請地點北部的廢物污染投訴。

75. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

76. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 有關發展不符合「康樂」地帶的規劃意向，即主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施。申請書沒有提出充分理據，以支持偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及
- (b) 有關發展不符合城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃

指引編號 13E，因為申請地點北部先前並沒有獲批給規劃許可，有關的政府部門亦提出負面意見。申請書沒有提供充足資料，以證明有關發展不會對附近地區的環境造成不良影響。

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-MP/170 略為放寬在劃為「住宅(丁類)」地帶的建築物高度限制及把現時的池塘填土興建屋宇(低層、低密度住宅)發展

元朗米埔第 104 約地段第 3207 號餘段、第 3209 號餘段、第 3220 號餘段、第 3221 號餘段、第 3224 號餘段、第 3225 號 A 分段餘段、第 3225 號餘段、第 3225 號 C 分段餘段、第 3226 號 A 分段餘段、第 3226 號餘段、第 3228 號、第 3229 號、第 3230 號餘段、第 3250 號 B 分段第 33 小分段 B 分段、第 3250 號 B 分段第 21 小分段餘段、第 3250 號 B 分段第 40 小分段(部分)及第 4658 號(部分)和毗連政府土地

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-MP/170 號)

簡介及提問部分

77. 這宗申請由恒基兆業地產有限公司的一家附屬公司提交。葉天養先生與恒基兆業地產有限公司近期有業務往來，已就此議項申報利益。

78. 劉志宏博士與這宗申請的顧問之一的何田顧問工程師有限公司近期有業務往來，劉志宏博士已就這宗申請申報利益。由於文件只涉及申請人有關延期考慮申請的要求，委員同意葉先生和劉博士可繼續留在席上。

79. 小組委員會備悉，申請人在二零零八年十二月二十三日要求把考慮這宗申請的日期延至下次於二零零九年一月二十三日舉行的會議，以便有關的政府部門有更多時間回應申請人在二零零八年十一月二十一日所提交的進一步資料。秘書知會小組委員會，申請人已在二零零九年一月八日再次提出要求，把考慮這宗申請的日期再延至二零零九年三月十三日，以便申請人有更多時間回應有關政府部門所提出的意見。申請人來信的副本已在會上呈上。

商議部分

80. 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，倘沒有進一步提交的資料須予以公布，以待公眾提出意見，這宗申請須在二零零九年三月十三日提交小組委員會考慮。

[梁廣灝先生此時到席。]

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-ST/354 在劃為「其他指定用途」註明「服務區」地帶的元朗新田第 99 約地段第 372 號 D 分段餘段(部分)、第 661 號 C 分段餘段(部分)、第 669 號餘段(部分)、第 674 號餘段(部分)、第 733 號餘段(部分)及第 774 號餘段和毗連政府土地關設臨時過境交通服務站(包括公眾停車場、貨櫃貨運站、貨櫃貯存庫、貨櫃拖頭／拖架場、辦公室及服務行業)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-ST/354 號)

簡介及提問部分

81. 小組委員會備悉，申請人在二零零八年十二月十二日要求把考慮這宗申請的日期延後兩個月，以便有更多時間與地政總署澄清土地事宜。

商議部分

82. 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有關申請。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗林永文先生、關婉玲女士和李志源先生解答委員的提問。林先生、關女士及李先生此時離席。]

[簡松年先生此時離席。]

議程項目 25

其他事項

第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/283-1 延長履行規劃許可附帶條件的期限——

在劃為「住宅(丙類)」地帶的元朗屏山洪水橋大街
第 124 約地段第 1096 號(部分)、第 1841 號 A 分段、
第 1843 號 A 分段(部分)、第 1843 號餘段、
第 1844 號 A 分段、第 1845 號 A 分段(部分)及
第 1845 號 B 分段(部分)和毗連政府土地
作臨時貯存金屬器皿貨倉(為期 12 個月)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/283-1 號)

83. 秘書報告說，當局於二零零八年十二月二十三日接獲一宗申請，要求把規劃許可(申請編號 A/YL-PS/283)附帶條件(f)至(k)項的履行時限延長。上述的規劃申請獲小組委員會在

附加規劃許可附帶條件下批准，有關申請擬闢設臨時貯存金屬器皿貨倉，為期 12 個月，至二零零九年九月二十六日止。由於當局於二零零八年十二月二十三日才接獲把規劃許可附帶條件履行時限延長的申請，離附帶條件(f)、(h)和(j)項的履行時限(二零零八年十二月二十六日)只有三天，故沒有足夠時間徵詢政府部門的意見，無法處理有關申請。事實上，在小組委員會考慮這宗申請時，附帶條件(f)、(h)和(j)項的履行時限已經屆滿。

84. 經商議後，小組委員會同意，由於有關的規劃許可已在二零零八年十二月二十六日撤銷，故此不能考慮這宗延長履行時限的申請。

85. 餘無別事，會議於下午三時四十分結束。